

Exposé

Wohnung in Fürth

Helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-437466

Wohnung

Verkauf: **159.500 €**

Sonnenstr. 5
90763 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	330 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Fürth, 4. OG mit ungeteiltem Sonnenbalkon. Die Wohnung ist unvermietet, das Bad ist frisch saniert und die Einbauküche voll funktionsfähig.

Die Wohnung mit ca. 47qm überzeugt durch eine kompakte, praktische Aufteilung und kann ohne weitere Renovierungsarbeiten sofort bezogen werden. Sie eignet sich auch hervorragend als langfristige Kapitalanlage in einer der stärksten Wachstumsregionen Bayerns.

Ein sauberes, trockenes Kellerabteil gehört zur Einheit. Genauso wie ein Duplexstellplatz (unten) in der Tiefgarage, der allerdings separat dazu erworben werden muss.

Die Anlage wird seit Mitte 2025 durch das Evangelische Siedlungswerk (ESW) verwaltet. Dies umfasst auch einen Hausmeisterservice.

Kostenüberblick:

- Hausgeld 330 EUR pro Monat, davon sind umlagefähig rd 245 EUR und rd 23 EUR werden der Erhaltungsrücklage zugewiesen
- Erhaltungsrücklage für das Gebäude lt. aktueller Nebenkostenabrechnung 2024: 957.000 EUR, davon entfallen rd 1.300 EUR auf die Wohnung

Ausstattung

- Bad neu renoviert mit Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche voll funktionsfähig
- Laminat
- frisch gestrichen
- Ungeteilter Sonnenbalkon
- Kellerabteil
- Duplex Stellplatz in Tiefgarage (unten) separat zu erwerben

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

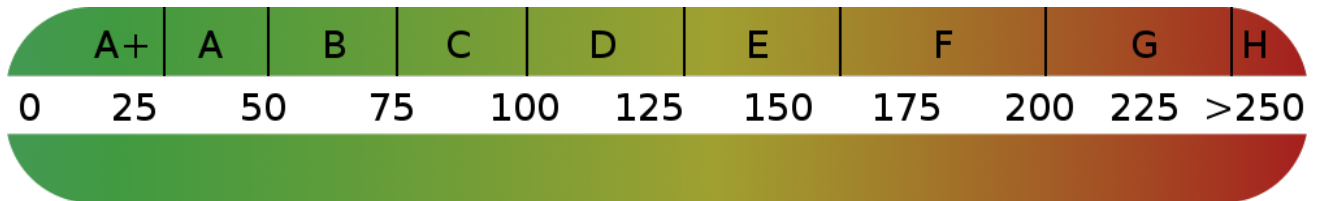
Die Wohnung befindet sich in der Sonnenstr. 5 zentral in Fürth. Einkaufsmöglichkeiten, Stadtpark, Gastronomie sowie Bus- und U-Bahn-Anbindungen sind fußläufig erreichbar. Sie ist damit auch für Pendler nach Nürnberg attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



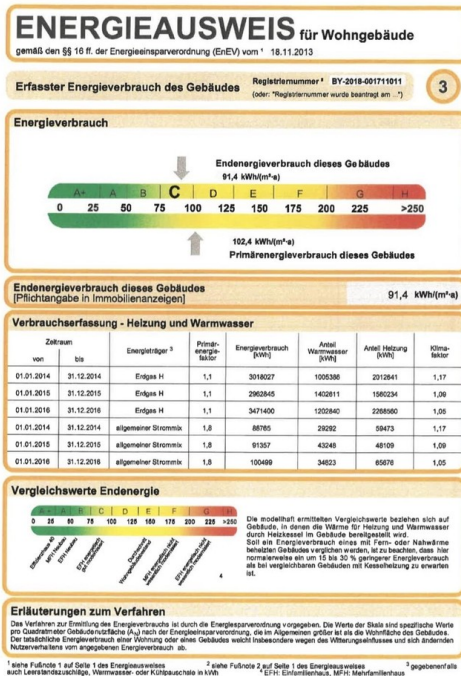
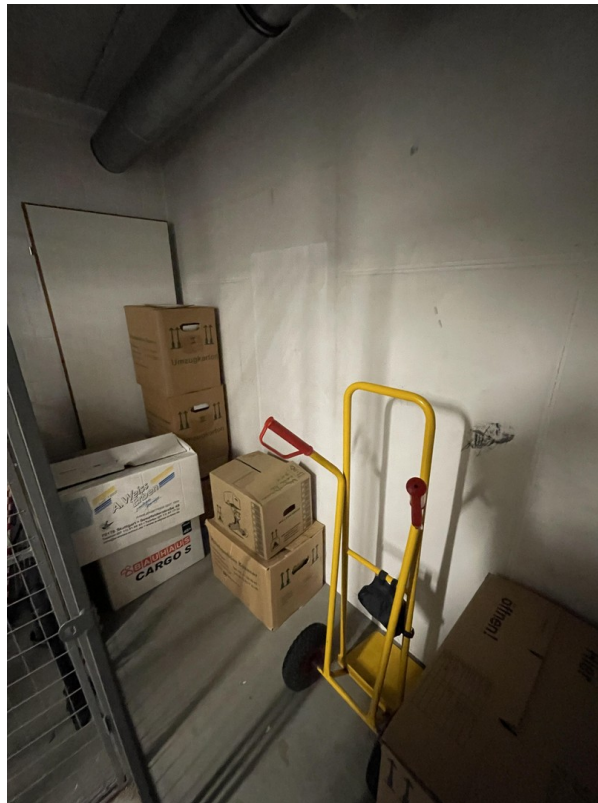
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriß 4.OG/F

