

Exposé

Wohnung in Fürth

**Schöne 2-Zi.-Whg. m. Südbalkon u. EBK - top vermietet -
in ruhiger und zentraler Lage**



Objekt-Nr. OM-454373

Wohnung

Verkauf: **194.500 €**

90765 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	19.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	205 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die perfekte Immobilie für Kapitalanleger - zuverlässig und unkompliziert vermietet!

Schön geschnittene 2-Zi.-Wohnung mit Südbalkon, neuwertiger Einbauküche, Kellerabteil und optional einem großzügigen TG-Einzelstellplatz.

Ausstattung

Die helle Wohnung verfügt über einen idealen Grundriss und befindet sich im 1. OG (ohne Lift) in einer gepflegten und laufend instand gehaltenen - Atrium ähnlichen - Wohnanlage, welche in einem von der Straße zurückversetzten, begrünten Innenhof liegt.

- Das weiß/hellrau geflieste Bad bietet viel Stauraum sowie einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Das separate WC, der Flur und der Abstellraum sind ebenfalls weiß/hellgrau gefliest.
- Die moderne Einbauküche wurde vor 5 J. erneuert
- Im Wohn- und Schlafbereich wurde ein hochwertiger, ansprechender Vinylboden verlegt

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist seit 5 Jahren zuverlässig an eine Einzelperson vermietet, wurde ebenfalls laufend instand gehalten und erzielt eine Warmmiete von 809,- Euro

(649,- Euro Kaltmiete inkl. 60,- Euro TG-Stpl. zzgl. 160,- Euro NK/HK). Die letzte Mieterhöhung fand zum 1.3.2024 statt.

Zur Wohnung kann ein großzügiger und separat abgemauerter TG-Einzelstellplatz (Kosten: 19.500,- Euro) dazu erworben werden. Im Kaufpreis inkl. ist ein Kellerabteil.

Der Kaufpreis für die Wohnung mit Einbauküche und Kellerabteil beträgt 194.500,- Euro (inkl. gewünschtem TG-Stpl. beträgt der Gesamtpreis 214.000,- Euro).

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht, Bilder wurden bearbeitet.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Lage

Super zentral und doch ruhig - mit bester Infrastruktur!

1 km zur A73 - Fürth/Poppenreuth (IKEA)

1 km zum Rathaus oder Stadttheater - Fürth

Mit hohem Freizeitwert - Nahe Wiesengrund - von wo aus Sie z. B. bequem nach Nürnberg oder Erlangen radeln oder in wenigen Minuten die Innenstadt erreichen können...

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Galerie



Ansicht Bad/Küche



Ansicht Schlafen/Wohnen/Kochen

Exposé - Galerie



Flur/Abstellraum/WC

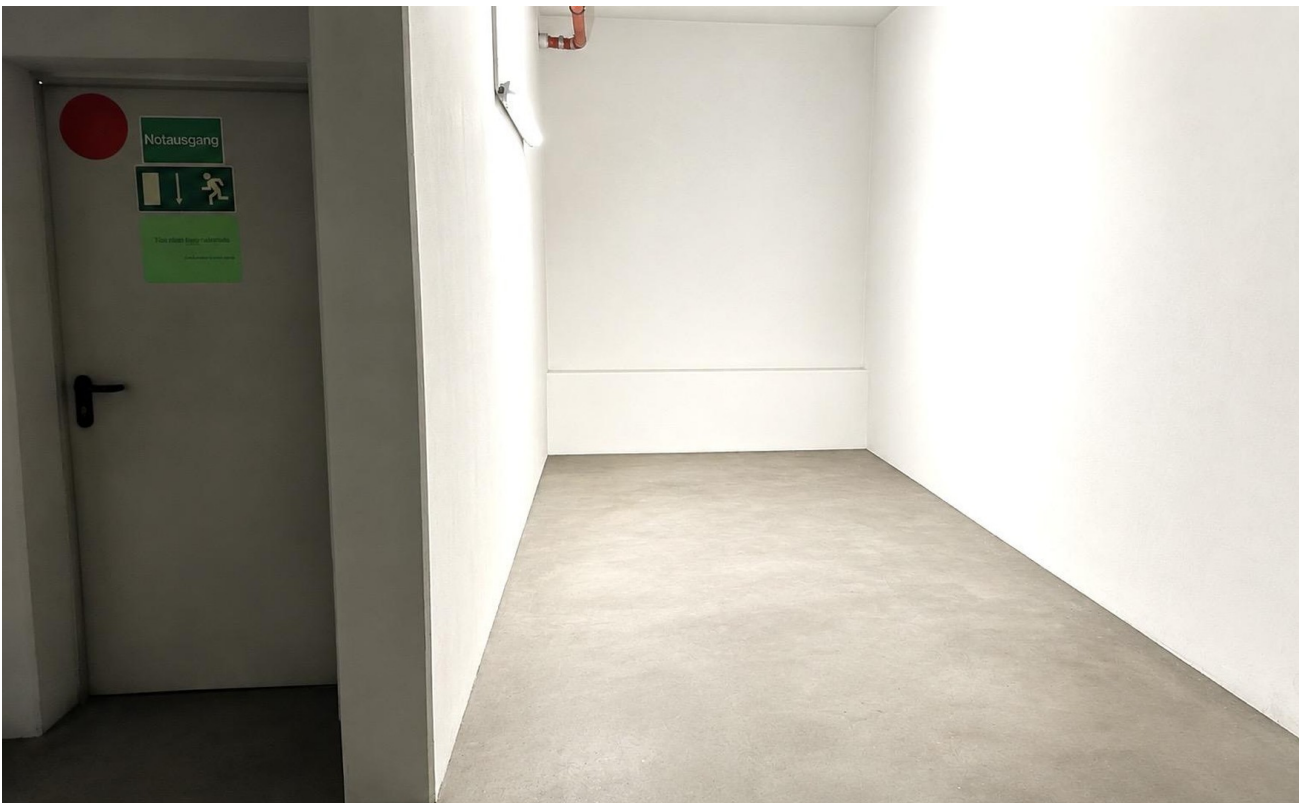


Hauseingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus/Wohnungseingang



TG-Stellplatz