

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Fürth

### Ihr neues Zuhause in Fürth-Hardhöhe: 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Balkon



Objekt-Nr. **OM-326208**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuel Reidelbach

90766 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	gepflegt
Etagen	12	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,70 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	267 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung in Fürth-Hardhöhe bietet eine sehr gute Kombination aus Komfort und Praktikabilität – ideal für Selbstnutzer oder Kapitalanleger!

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten Zustand, ohne Sanierungsstau und ist direkt bezugsbereit. Mit ihrem durchdachten Grundriss und einem hellen, freundlichen Ambiente bietet sie optimale Voraussetzungen, um sich sofort wohlfühlen.

Raumaufteilung:

Über einen zentralen Flur gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon ist das Herzstück der Immobilie. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein Büro, ein Badezimmer mit WC, eine Küche mit moderner Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) und einen praktischen Abstellraum.

Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ist bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar.

Ein Stellplatz kann langfristig preiswert angemietet werden, und kostenfreie Parkmöglichkeiten finden sich in den umliegenden Straßen.

Details zur Immobilie:

Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst 48 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld, einschließlich Heizkosten, beträgt ca. 270 €. Die Rücklagenbildung für diese Wohnung liegt bei 187 € monatlich. Die aktuellen Rücklagen belaufen sich auf ca. 10.000 €. Laut Eigentümerversammlungsprotokollen sind bis auf die geplante Erneuerung der Klingelanlage mit Videofunktion keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

## Ausstattung

- Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- Hochwertige und neuwertige Einbauküche inklusive
- Neue Gegensprechanlage
- Sonniger Balkon
- 1 Stellplatz zur Anmietung möglich
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Internetgeschwindigkeit: Download bis zu 250 Mbit

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Fürth-Hardhöhe, einer beliebten und ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und Spielplätze machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Fürth-Hardhöhe ist bequem zu Fuß erreichbar, und Buslinien ergänzen die Verkehrsanbindung. Mit

dem Auto sind die Autobahnen A73 und A3 schnell erreichbar, was eine ideale Verbindung nach Nürnberg, Erlangen und Umgebung bietet.

In der Freizeit laden zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Auch kulturelle Angebote und gastronomische Vielfalt sind in der Nähe vorhanden, was das Wohnumfeld zusätzlich bereichert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

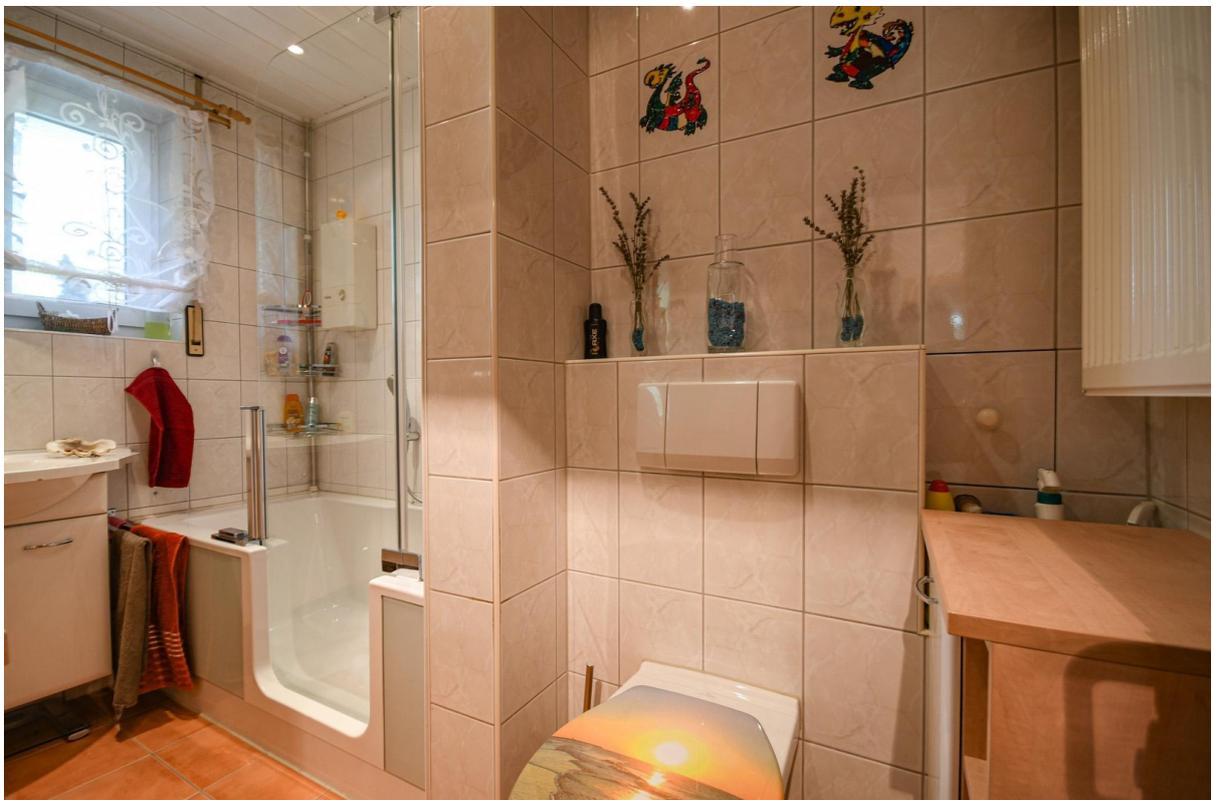


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2D

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D