

Sanierte 2-Zimmer-Terrassenwohnung in gepflegter Wohnanlage am Fuße der Rednitz! 4% Mietrendite

Objekt: 2025-216 • 90762 Fürth
250.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	2025-216
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Würzburgerstraße
Hausnummer	7b
PLZ	90762
Ort	Fürth
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 44 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse	Ja
Dachform	Flachdach
Hell	Ja
Ruhig	Ja
Baujahr	1996
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.03.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1996
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	250.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer
Hausgeld	226,00 €

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Terrassenwohnung befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Wohnanlage am Fuße der Rednitz in Fürth. Das im Jahr 1996 errichtete Gebäude in Flachdachbauweise überzeugt durch eine solide Bauqualität sowie ein dauerhaft gefragtes Wohnumfeld.

Die Wohnung verfügt über einen gut geschnittenen Grundriss mit einem großzügigen Wohn und Essbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der direkte Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnraum und stellt einen attraktiven Mehrwert dar. Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort, während die funktionale Raumaufteilung eine nachhaltige Vermietbarkeit an Singles oder Paare unterstützt.

Die Wohnung ist aktuell für eine gute Miete von 850€ kalt vermietet, was für eine kontinuierliche Mieteinnahme sorgt und Planungssicherheit für Kapitalanleger bietet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas Zentralheizung, die eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung gewährleistet. Die gepflegte Wohnanlage sowie die naturnahe Lage tragen zur langfristigen Attraktivität der Immobilie bei.

Dank der gefragten Wohnungsgröße, der durchdachten Raumstruktur und der attraktiven Lage eignet sich diese Einheit sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage mit stabilem Vermietungspotenzial.

Falls Ihr Interesse geweckt wurde, können Sie sich ganz bequem von zuhause aus über den virtuellen Rundgang einen ersten Eindruck verschaffen:

<https://tour.giraffe360.com/305a7664e520464f82eb318320dbcc95/?lsf=1>

Lage

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und angenehmer Wohnruhe in Fürth. Das Stadtzentrum ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Angeboten.

Familien profitieren von einer gut ausgebauten Bildungsinfrastruktur. Ein Gymnasium befindet sich in unmittelbarer Nähe, während weitere Schulformen sowie Kindertagesstätten bequem erreichbar sind. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Paare als auch für Familien.

Auch im Bereich Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. In der näheren Umgebung befinden sich ein Fitnessstudio sowie das beliebte Fürthermare, das mit seinem vielseitigen Bade und Wellnessangebot zu Entspannung und sportlichem Ausgleich einlädt.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. Der Autobahnanschluss ist zügig erreichbar und sorgt für eine gute regionale und überregionale Verbindung. Der Bahnhof liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Umland. Ziele wie Messe, Hafen und Flughafen lassen sich in komfortabler Fahrzeit erreichen.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität aus.

Ausstattung Beschreibung

- 2 Zimmer Terrassenwohnung
- Wohn und Essbereich mit guter Raumaufteilung
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Flachdachbauweise
- Baujahr 1996
- Gas Zentralheizung
- Gepflegte Wohnanlage
- Ruhige Wohnlage
- Naturnahe Umgebung am Fuße der Rednitz
- Funktionaler Grundriss
- Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Sonstige Angaben

Bei Interesse an dieser Wohnung freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins unter der

- Telefonnummer: 0911 88183909
- oder
- per Mail: anfragen@renner.immo zur Verfügung.

Impressionen



Schlafzimmer



Badezimmer



Terrassenbereich

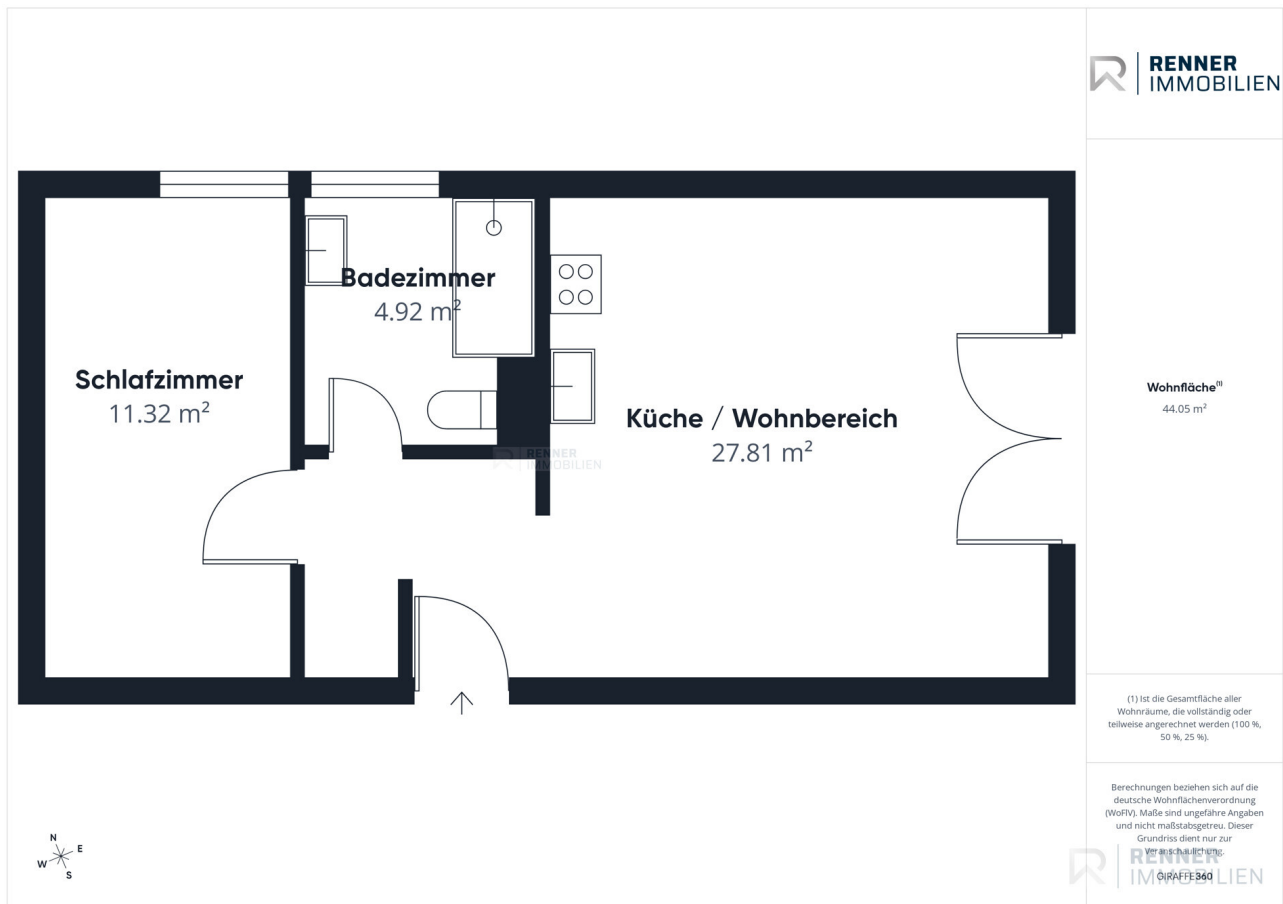


Küche



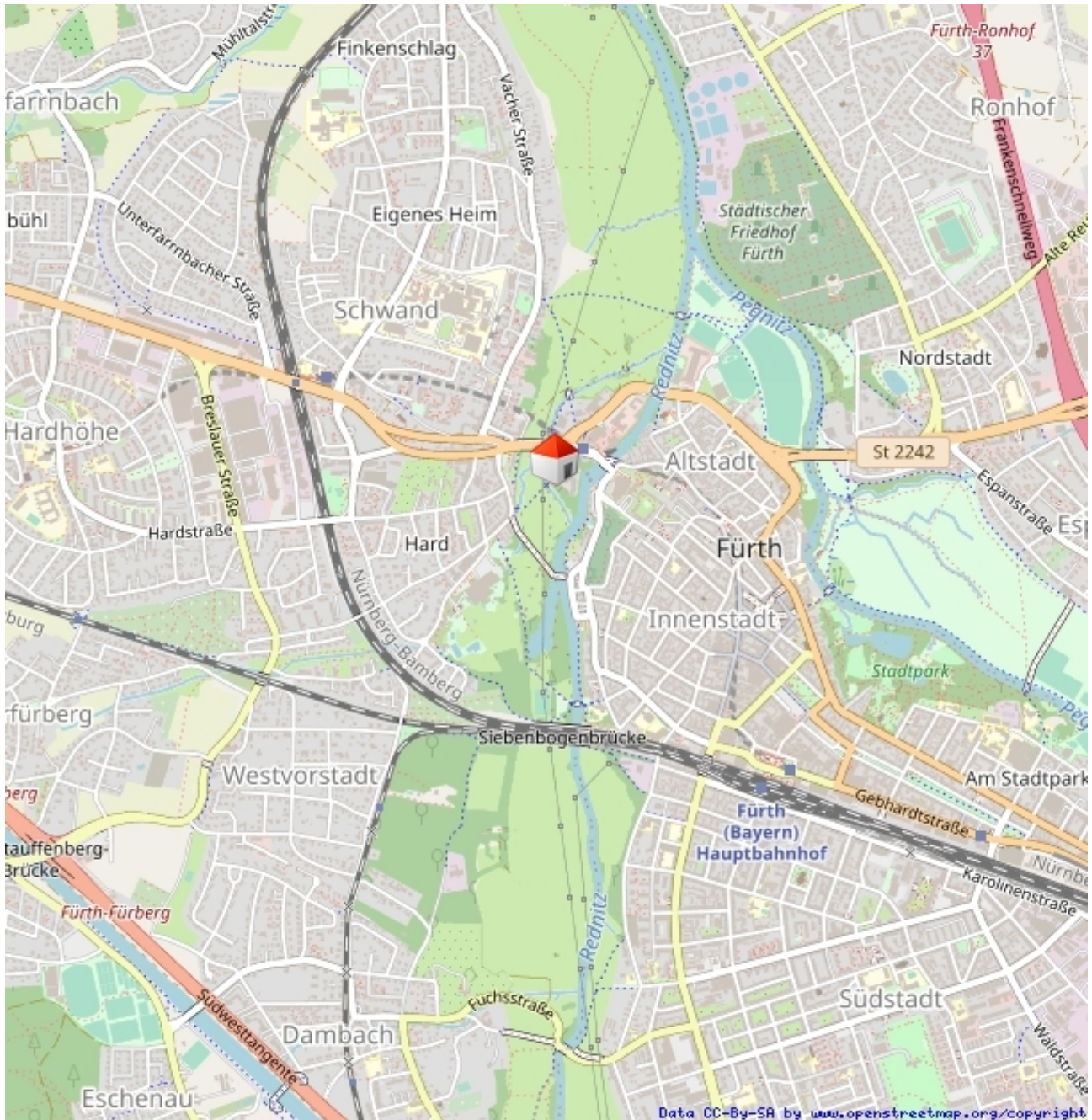
Küchen/Wohn und Essbereich

Grundriss



Grundriss

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Daniel Renner

Tilsiter Straße 11
91207 Lauf

Telefon: +4917657759149

Mobil: +4917657759149

E-Mail: anfragen@renner-immobilien.com

Web: www.renner.immo

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Renner Immobilien • Tilsiter Straße 11 • 91207 Lauf

d.renner@renner.immo • www.renner.immo