90768 Fürth

Großzügiges Reihenmittelhaus mit Wintergarten und separater Einliegerwohnung ...

550.000 €
Kaufpreis

172 m²
Wohnfläche

339 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien
Barbara Heidrich
Tel.: +49 911 777711
b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m²
Nutzfläche	55 m²
Gesamtfläche	237 m²
Grundstücksfläche	339 m²
Zimmer	5

Zustand

Baujahr	1963

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1963

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Ausstattung

Beschreibung

Dieses attraktive Reihenmittelhaus überzeugt mit einer großzügigen und durchdachten Raumaufteilung sowie einer separaten Einliegerwohnung im Dachgeschoss – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Aufteilung:
Erdgeschoss:
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit Wintergarten, direktem Zugang zur Terrasse und dem sichtgeschützten Garten. Der offene Kochbereich mit Einbauküche sowie ein gemütlicher Schwedenofen im Essbereich schaffen eine besonders wohnliche Atmosphäre. Die freundlich gestaltete Diele und ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die elektrische Fußbodenheizung.

Obergeschoss:
Über das separate Treppenhaus, das sämtliche Geschosse des Hauses – vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss – miteinander verbindet, erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen ein geräumiges Kinderzimmer, ein großzügiges Schlafzimmer mit Balkon, ein komfortables Tageslichtbad mit Eckbadewanne und großer Dusche mit Sitzbank sowie ein separates WC zur Verfügung.

Dachgeschoss / Einliegerwohnung:
Auch das Dachgeschoss bzw. die Einliegerwohnung ist über dieses separate Treppenhaus erreichbar. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der individuell gestaltet werden kann, ein Schlafzimmer, eine kleine Diele sowie ein modernes Tageslicht-Duschbad.

Kellergeschoss:
Das Kellergeschoss bietet einen beheizten Hobbyraum, einen praktischen Abstell- und Vorratsraum, einen Wasch- und Trockenraum sowie eine Sauna mit direktem Zugang zum Garten über die Außentreppe.

Ein vielseitiges Zuhause mit viel Privatsphäre, attraktiven Außenbereichen und zusätzlichem Wohnpotenzial, das zahlreiche individuelle Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Ausstattung:
massive Bauweise
separates, sämtliche Geschosse erschließendes Treppenhaus
Einbauküche
voll unterkellert
Waschmaschinenanschluss im Keller
Gas-Brennwertheizung
Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
sämtliche Bäder und WC´s verfügen über ein Fenster

Sanitärausstattung:
Erdgeschoss: Gäste-WC mit Fenster

Obergeschoss: Tageslichtbad mit hellen Fliesen, Eckbadewanne und Dusche mit Sitzbank; erneuerte Wasserführende Leitungen; separates WC

Dachgeschoss: Tageslicht-Duschbad mit Dusche, WC und Waschbecken

Durchgeführte Modernisierungen und Wertverbesserungen:
1992: grundlegende Sanierung des Erdgeschosses einschließlich Anbau des Wintergartens
2008: Überarbeitung der Elektroinstallation einschließlich Erneuerung bzw. Aktualisierung des Sicherungskastens
2017: neues Badezimmer und separates WC im Obergeschoss
2017: Anstrich der Außenfassade auf der Nordseite
2019: neues Garagentor
2019: Insektenschutz-Schiebetüren im Wintergarten
2020: Errichtung eines Stützmauers im Garten, ca. 8 x 2 m (Wert ca. EUR 12.053,00)
2021: Erneuerung von zwei Dachfenstern
2021: neue Haustür mit 3-facher Verglasung, Sicherheitsglas und Sicherheits-Profilzylinder
2021: Einzäunung des Gartengrundstücks
2023: Erneuerung des Zauns im Vorgarten aus Lärchenholz
2023: Erneuerung der Kamineinfassung am Hausdach
2023: Erneuerung bzw. Einbau einer Gas-Brennwertanlage
2024: neuer Laminatboden im Wohnbereich des Erdgeschosses
2025: Austausch des Markisentuchs am Wintergarten

Abschließend noch einige besondere Pluspunkte:
Die durchdachte Raumaufteilung, die hellen und großzügig geschnittenen Räume sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Reihenmittelhaus zu einem besonders attraktiven Zuhause.

Der sichtgeschützte Garten mit Terrasse und kleinem Teich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet zudem ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ob für Familienangehörige, Gäste, erwachsene Kinder oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Lage

im Stadtteil Burgfarrnbach
in einer ruhigen Seitenstraße
eine begehrte Wohnlage

Burgfarrnbach bietet Ihnen eine gute Infrastruktur: Einkaufsmärkte, Kindergarten, Arztpraxen erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Zur Bushaltestelle sind es ca. 5 Gehminuten, zum Bahnhof ca. 10 Gehminuten. Über die Südwesttangente kommen Sie schnell und bequem in die Zentren von Nürnberg Fürth und Erlangen. So erreichen Sie Fürth z. B. in ca. 6 Fahrminuten.
Das naturnahe Umfeld bietet Ihnen Wohnen im Grünen innerhalb der Stadtgrenze. Ideal für Wanderer und Radfahrer ist der Farrnbachgrund und der Europakanal. Bequem und fast ohne Ampeln können Sie nach Fürth, Erlangen oder Nürnberg radeln.

Sonstige Angaben

Optional gegen Ablöse übernehmbar: der hochwertige Marmorwaschtisch mit passendem Unterschrank im Bad OG, der Schwedenofen im Essbereich sowie die Einzelgarage mit Sektionaltor.
Der Kaufpreis für die Einzelgarage beträgt EUR 15.000,00.

Energieausweis vom 31. Mai 2026 mit folgenden Angaben: B, 187,1 kWh, Gas, Strom-Mix Stückholz, Bj. Gebäude 1963, Bj. Wärmeerzeuger 2023, F