



**90768 Fürth**

Ehemaliges Siedlungshäuschen  
mit großem Garten und zwei Garagen...



**475.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**624 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	624 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1952
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1952
---------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche



### unterkellert

unterkellert





## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges, großes Siedlungshäuschen mit großem Schuppen, zwei Garagen, Geräteraum und großem Garten.

Hier sind Sie richtig, wenn Sie den Charme der 1960 Jahre auf besondere Art erleben wollen... Dieses großzügige Siedlungshäuschen verfügt über eine stattliche Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und bietet ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und solides Potenzial machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Familien mit Weitblick.

Es ist ideal geeignet für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach-  
dazu die Lage und der schöne Garten -

Dieses gepflegte Wohnhaus kann man nicht so richtig beschreiben - man muss es gesehen haben !  
Hier der Versuch mit den folgenden Angaben einen kleinen Vorgeschmack zu liefern.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Fläche von ca. 71,7 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung:

Diele- / Garderobe ca. 4,1 m<sup>2</sup>  
Wohnküche ca. 12,4 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Wohnzimmer, Schlafzimmer und Keller  
Wohnzimmer ca. 22,8 m<sup>2</sup> und Zugang zu einem Nebenzimmer mit ca. 9,7 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 16,4 m<sup>2</sup>  
Wannenbad ca. 5,2 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC ca. 1 m<sup>2</sup>

Das Obergeschoss verfügt über eine Fläche von ca. 76 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung:

Diele- / Garderobe ca. 4,2 m<sup>2</sup>  
Wohnküche ca. 8,9 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Wohnzimmer  
Wohnzimmer ca. 16,2 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Schlafzimmer  
Schlafzimmer ca. 16,4 m<sup>2</sup>  
Zimmer ca. 16,7 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 7,4 m<sup>2</sup>  
Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss ca. 5 m<sup>2</sup>  
separates WC ca. 2 m<sup>2</sup>

Das Dachgeschoss ist nur zum Teil ausgebaut und bietet Ihnen weiteren Raumbedarf als Ausbaureserve.

Zimmer ca. 12,8 m<sup>2</sup>

Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 70 m<sup>2</sup>, unterteilt in Waschküche, Vorräum und zwei Kellerräume. Zusätzlich stehen ein großzügiger Schuppen sowie ein Gerätehaus zur Verfügung, die reichlich Stauraum bieten.

Abschließend noch ein weiterer Pluspunkt ...

Zwei Garagen, davon eine mit Grube ...

Der Garagenvorplatz bietet zusätzlich Platz für 2 PKW's

## Lage

zentrumsnah und naturnah -  
idyllisch -  
im Stadtteil Burgfarrnbach -



in einer ruhigen Seitenstraße -

Ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege: Kindergärten, Schulen, Gastronomie, Supermärkte, Sparkasse, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheke, Schwimmbad, Reitstall und Sporthalle erreichen Sie bequem in wenigen Minuten.

Dazu eine hervorragende Verkehrslage, die Ihnen ständig verfügbare und schnelle Anbindungen ermöglicht:

Bus ( 2 Min.), Bahn ( 3 Min.) oder PKW über die naheliegende Südwest-Tangente im gesamten Großraum.

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**

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.



























