



**90765 Fürth**

Platz für die ganze Familie – moderne Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse in ruhiger Lage



**675.000 €**

Kaufpreis

**118,26 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**213 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Pekona Immobilien**

PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	213 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
Aussen-Courtage	provisionsfrei

## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.09.2032
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	177.30
Primär-Energieträger	OEL

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	März 2026
--------------	-----------

**Zustand**

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Beschreibung zur Ausstattung

- + große Terrasse und Garten in Südausrichtung
- + Balkon in Südausrichtung
- + moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Backofen, Mikrowelle, Induktionskochfeld, Spülmaschine, freistehender Kühl- und Gefrierschrank) im Kaufpreis enthalten
- + 2 Tageslichtbäder
- EG: bodengleiche Dusche, Waschtisch, WC, Spiegel
- OG: Badewanne, Waschtisch, WC, beleuchteter Spiegelschrank
- + Vinylboden in Eicheoptik in den Wohnräumen und Küche
- + Fliesen in den Bädern
- + Dach- und Fassadendämmung aus ca. 1998
- + Ölzentralheizung aus ca. 1998
- + ursprünglich Zweifamilienhaus, Anschlüsse für Küche im OG vorhanden

### Modernisierungen/Renovierungen

2023:

- + 3-fach verglaste Kunststofffenster
- + Bäder
- + Wände, Decken, Böden, Türen
- + Leitungen
- + Heizkörper
- + Warmwasserspeicher
- + Terrassen- und Balkonbelag
- + Außenfassade gewaschen und frisch gestrichen
- + Dach gewaschen und versiegelt in Anthrazit

2025:

Außenbereich neu gepflastert



## Beschreibung

Diese hochwertig sanierte und voll unterkellerte Doppelhaushälfte vereint den soliden Charakter eines klassischen Bestandsgebäudes mit dem Komfort modernen Wohnens. Das Gebäude wurde ursprünglich in den Jahren 1962/1963 als Zweifamilienhaus errichtet und im Jahr 2023 umfassend sowie mit viel Liebe zum Detail saniert. Im Zuge eines Anbaus im Jahr 2025 und der anschließenden Grundstücksteilung entstand eine eigenständige Doppelhaushälfte mit privatem Außenbereich.

Die Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> verteilt sich auf fünf helle und gut geschnittene Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei moderne Tageslichtbäder. Der durchdachte und familienfreundliche Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Paare oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zur großzügigen Südterrasse mit angrenzendem Garten. Hier lassen sich sonnige Stunden und entspannte Abende im Freien genießen. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen Südbalkon im Obergeschoss, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ein besonderer Vorteil der Immobilie liegt in der ursprünglichen Nutzung als Zweifamilienhaus: Im Obergeschoss sind weiterhin Anschlüsse für eine Küche vorhanden, was interessante Perspektiven für flexible Wohnkonzepte, Mehrgenerationenwohnen oder einen separaten Arbeitsbereich eröffnet.

Der Keller bietet neben dem Heizungsraum zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie einen separaten Waschraum. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem dreifach verglaste Kunststofffenster, sämtliche Bäder, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Innentüren, Leitungen, Heizkörper sowie der Warmwasserspeicher erneuert. Eine moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Zwei Außenstellplätze direkt am Haus sowie die ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit guter Infrastruktur und Anbindung an Fürth, Nürnberg u. Erlangen runden dieses attraktive Angebot ab.

## Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in der Sudetenstraße im nördlichen Stadtgebiet von Fürth, im beliebten Stadtteil Stadeln. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Doppelhäusern mit Gärten und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohnambiente. Die Sudetenstraße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit überwiegend geringem Verkehrsaufkommen und bietet damit ideale Voraussetzungen für ruhiges Wohnen. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, ebenso die Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt sowie der Städte Nürnberg und Erlangen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ist auch eine schnelle Verbindung in das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Ergänzt wird die Attraktivität der Lage durch nahe Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

## Sonstige Angaben

Das Haus wird kurzfristig frei und ist im März 2026 bezugsfertig.



## Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information; ein Rechtsanspruch ergibt sich hieraus nicht. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Aussagen zu Bau- und Nutzungsmöglichkeiten stellen keine verbindliche Auskunft dar und ersetzen nicht die Prüfung durch den Käufer bei den zuständigen Behörden. Flächenangaben sind ca.-Angaben und nicht überprüft. Grundrisse und Skizzen dienen der Illustration und sind nicht maßstabsgetreu. Für den Zustand technischer Anlagen, Bauteile oder Ausstattungen wird keine Gewähr übernommen.

Dieses Exposé ist vertraulich und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Vertragsabschluss ist die im Angebot genannte Provision verdient und fällig.

Das Geldwäschegegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontakteaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.























