



## 90768 Fürth

# Zweite Chance am Europakanal – Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Platz in Dambach



**490.000 €**

Kaufpreis

**196 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**843 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**DR. SCHAEFER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien e.K.**

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

[henrici@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:henrici@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	196 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	22 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	843 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl. 19 %



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.11.2025
gültig bis	13.11.2035
Baujahr (Haus)	1986
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	234
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G

## Zustand

Baujahr	1986
---------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

- Gaszentralheizung (BJ. 1997 und 2002)
- Holzfenster aus dem Baujahr
- Elektrik mit mehreren FI-Schaltern
- Garage umgewandelt in beheizte Büros
- Anbau in Containerbauweise (beheizt)

### Raumaufteilung:

Flächen nach Wohnflächenberechnung (Flächen des Kellers nach Unterlagen ohne Gewähr)

#### EG:

Windfang ca. 5,67 m<sup>2</sup>  
 Küche ca. 7,53 m<sup>2</sup>  
 Essen ca. 12,44 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 23,90 m<sup>2</sup>  
 Zimmer ca. 14,61 m<sup>2</sup>  
 Bad ca. 5,45 m<sup>2</sup>  
 Flur ca. 4,91 m<sup>2</sup>  
 Zimmer ca. 11,11 m<sup>2</sup>  
 Windfang Anbau ca. 3,63 m<sup>2</sup>  
 Hobbyraum Anbau ca. 38,52 m<sup>2</sup>  
 Terrasse (zu ¼) ca. 7,37 m<sup>2</sup>  
 Gesamt ca. 135,14 m<sup>2</sup>

#### DG:

Zimmer ca. 15,31 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum ca. 2,54 m<sup>2</sup>  
 Zimmer ca. 13,57 m<sup>2</sup>  
 Zimmer ca. 13,98 m<sup>2</sup>  
 Küche ca. 6,90 m<sup>2</sup>  
 Flur ca. 3,37 m<sup>2</sup>  
 Stauraum ca. 1,01 m<sup>2</sup>  
 Bad ca. 4,42 m<sup>2</sup>  
 Gesamt: ca. 61,10 m<sup>2</sup>

#### Keller:

Bad ca. 4,95 m<sup>2</sup>  
 Vorraum ca. 4,36 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum ca. 1,48 m<sup>2</sup>  
 Heizungsraum ca. 8,75 m<sup>2</sup>  
 Kellerraum 1 ca. 22,93 m<sup>2</sup>  
 Kellerraum 2 ca. 13,18 m<sup>2</sup>  
 Kellerraum 3 ca. 9,90 m<sup>2</sup>  
 Kellerzimmer ca. 13,56 m<sup>2</sup>

#### Garage:



Büro 1	ca.	11,32 m <sup>2</sup>
Büro 2	ca.	11,36 m <sup>2</sup>
Gesamt:	ca.	22,68 m <sup>2</sup>



## Beschreibung

Zum Verkauf steht dieses großzügige Einfamilienhaus mit Anbau und großem Garten am Rande des Europakanals.

Im Erdgeschoss finden Sie einen Windfang, der außerdem Platz für eine Garderobe bietet. Daran anschließend liegt der große Essbereich, welcher auch als Mittelgang fungiert und alle Räume verbindet. Im vorderen Teil liegen die Zugänge zur Küche und dem Wohnzimmer. In der Küche ist noch eine alte Einbauküche vorhanden, es bietet sich an diese gegen eine neue Einbauküche ganz nach Ihren Wünschen zu ersetzen. Am besten eignet sich eine L-förmige Küche, auch ein offenes Raumkonzept ist denkbar.

Im hinteren Teil liegt ein größeres Zimmer, welches sich als Schlafzimmer anbietet und Blick in den Garten hat, sowie ein kleineres flexibel nutzbares Zimmer zur Garagenseite hin. Dazwischen liegt ein Bad mitsamt Dusche und Badewanne.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei baugleiche Zimmer, sowie ein etwas größeres Zimmer. Auch diese können beliebig genutzt werden: Hauptschlafzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer. Alles ist möglich! Ergänzt wird das Stockwerk von zwei Stauräumen, einem weiteren Badezimmer mit Badewanne und einem Mittelzimmer welches als kleine Küche fungiert.

Im Keller befindet sich ein weiteres Badezimmer, der Heizungsraum, sowie mehrere Lagerräume. Ein Zimmer im Keller ist mit einem Fenster versehen und kann auch als Hobbyraum genutzt werden. Die vorhandene Heizung sollte alsbald durch eine Fernwärme-Einrichtung ersetzt werden.

Die ehemalige Garage wurde zu zwei Büroräumen um fungiert, nach Wunsch können Sie diese aber reaktiveren bzw. eine neue Garage errichten. Die entstandene Nutzfläche lässt sich vielfältig nutzen. Ein weiterer Anbau in Containerbauweise bietet nochmal einen großen Zusatzraum mit eigenem Eingang, dieser kann flexibel als zusätzliche Wohnfläche verwendet werden.

Der große Garten wird durch den Anbau zweigeteilt. Der kleinere Teil hinter der ehemaligen Garage gelegen kann flexibel gestaltet werden, ein Teil der Fläche gehört zum Nachbargrundstück (Eigentümer: Stadt Fürth) und wird schön länger über einen Pachtvertrag mitgenutzt. Der große Teil des Gartens besticht mit seiner großzügigen Fläche und dem Baumbestand. Hier besteht auch die Möglichkeit die vorhandene Terrasse nach Ihren Wünschen auszubauen. Eine weitere Zufahrt zum Garten hin kann problemlos für extra Stellplätze oder für eine zweite Garage genutzt werden.

Das Objekt sollte energetisch saniert werden. Auch Wasserschäden im Keller sollten behandelt werden. Außerdem bietet sich es an, kleinere, durch die Nutzung entstandene Schäden z.B. abgenutzte Türen zu beheben.

## Lage

Das Haus liegt bequem in einer wenig befahrenen Straße im Fürther Stadtteil Dambach, welcher zu den begehrtesten Lagen Fürths zählt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie am Rande des Quartiers sowie in der nahen Fürther Südstadt. Alles problemlos mit dem Auto und Nahverkehr zu erreichen. Die Lage zwischen Wiesengrund und Stadtwald ist ideal für ausgiebige Naherholung und Sport im Freien ausgelegt

Durch die diversen Bushaltestellen in entspannter Laufreichweite, sowie der Bahnhaltestelle am Ende der Straße, sind Sie problemlos an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Südwesttangente und darüber die Autobahnen.

Auf dem Grundstück nebenan befindet sich eine Fußgängerbrücke über den angrenzenden Europakanal und die Südwesttangente. Zur Südwesttangente hin besteht ein Lärmschutzwand.



## Sonstige Angaben

---

Es handelt sich hier um ein geräumiges Haus mit großem Garten, welches vor allem durch seine flexibel nutzbaren Flächen punktet. Das Objekt bedarf jedoch umfassender Sanierungen, um sein Potential zu entfalten. Alternativ kann auch eine Neubebauung in Betracht gezogen werden.





























Dachgeschoss