



## 90768 Fürth

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit Wintergarten und Galerie sowie 2 Garagen



**690.000 €**

Kaufpreis

**143,9 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**253,7 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,9 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	73 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	216,9 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	253,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Zustand

Baujahr	1992
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	690.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses Objekt ist etwas Besonderes ...

Es handelt sich um eine tip-top gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Styling und vielen Extras. Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1992. Im Jahr 2003 wurde es liebevoll und aufwändig renoviert sowie mit einem schönen Wintergarten erweitert. Heute präsentiert sich das Wohnhaus in einem sehr gutem Zustand.

Die Aufteilung und Ausstattung:

Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 75,2 m<sup>2</sup>

Windfang ca. 4,6 m<sup>2</sup>

Gäste-WC ca. 1,9 m<sup>2</sup>

Diele ca. 4,5 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer ca. 10,2 m<sup>2</sup>

Küche ca. 8,8 m<sup>2</sup>

Wohn- / Esszimmer ca. 34,4 m<sup>2</sup>

Wintergarten ca. 10,8 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 55,7 m<sup>2</sup>

Flur ca. 6,3 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad ca. 5,3 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 14,6 m<sup>2</sup>

2. Kinderzimmer 14,7

Atelier ca. 13,1 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 6,7

Atelier-/ Galerie mit einer Wohnfläche von ca. 14,2 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 62,4 m<sup>2</sup>

Flur ca. 4,5 m<sup>2</sup>

Anschlussraum ca. 4,8 m<sup>2</sup>

Heizraum ca. 4,2 m<sup>2</sup>

Waschküche ca. 10,2 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad ca. 4,3 m<sup>2</sup>

Hobbyraum ca. 34,4 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise

sehr gute Raumaufteilung

alle Räume sind vom Flur aus zu begehen

lichtdurchflutete Räume

Einbauküche

wohnlicher, großer Hobbyraum

Weiteres:

Einbauküche

teilweise Holz- und Kunststofffenster

elektrische Rollläden

voll unterkellert

Flachheizkörper

Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung

Solarthermie

Wasserenthärtungsanlage

großzügiger Wohnbereich mit Wintergarten und herrlichem Blick in den Garten



Sanitärausstattung:

EG: Gäste-WC

DG: modernes Tageslichtbad mit Waschbecken, Dusche, Badewanne, Bidet, WC und Einbauschränken

KG: Tageslichtbad mit Waschbecken, Dusche und WC

Bodenbeläge:

im gesamten Erdgeschoss: Marmorfliesen

im gesamten Kellergeschoss: Granitfliesen

Dachgeschoss: Parkett in allen Schlaf- und Kinderzimmern, Diele DG und Atelier-/ Galerie, Fliesenboden im Sanitärbereich

2 Garagen mit extra Stauraum und eine davon mit automatischem Sektionaltor

## Lage

---

einfach top

im bevorzugten Stadtteil Dambach

im Westen der Stadt

in einer gediegenen Wohngegend

in einer ruhigen Seitenstraße

nur Anliegerverkehr -

die Nähe zum Fürther Stadtwald und zum Europakanal bietet Ihnen hohen Freizeitwert und lädt zum Joggen, Spaziergehen und Radfahren ein ...

Tennispieler haben es auch nicht weit ..  
der TSV 1860 ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

zur Bushaltestelle sind es ca. 350 Meter ...  
von hier haben Sie Transfer zur U- Bahn ...

und mit dem Auto sind Sie in ca. 10 Minuten im Zentrum Von Fürth ...

## Sonstige Angaben

---

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





