



## 90763 Fürth

# Wohnen am Wiesengrund – gepflegtes Familienhaus mit Wintergarten und Gartenidylle



**570.000 €**

Kaufpreis

**149,49 m<sup>2</sup>** **640 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**4**

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               | 149,49 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche               | 59,21 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche        | 640 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer                   | 4                     |
| Schlafzimmer             | 1                     |
| Badezimmer               | 1                     |
| Balkone / Terrassen      | 1                     |
| Balkon / Terrassenfläche | 9,96 m <sup>2</sup>   |
| Stellplätze              | 1                     |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 570.000 €         |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % (schließt) |
| Courtage-Hinweis    | 3,57 % (schließt) |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 30.04.2026  |
| gültig bis           | 30.04.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1950        |
| Primär-Energieträger | Öl          |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 321.6       |



## Zustand

---

Baujahr 1950



## Ausstattung

### Allgemein

|               |   |
|---------------|---|
| Gartennutzung | ✓ |
| Gäste-WC      | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuernng

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichenholz-Einbauküche mit Markenelektrogeräten und Sitzecke
  - EG Holzisolierfenster 1965, Kunststofffenster 1978, Kunststofffenster 1992 im OG, Treppenhaus Holzisolierfenster 1986, DG 3 Dachfenster Marke Braas, mit Automatik; Keller teilweise Holzfenster aus Baujahr; Rollos
  - Türen im EG mit Rauchglas, Schiebetür mit Bleiglas im Wohnzimmer
  - Massive Holztür als Eingangstür
  - Veranda vollverglast EG
  - Wintergarten vollverglast, Fenster 1996, Kellergeschoß
  - Großer überdachter Balkon im OG
  - Parkett im Wohnbereich EG
  - Fliesen in Küche, Bad und WC im OG
  - Hochwertige Fliesen in Eingangshalle und WC EG
  - Bad mit Tageslicht, Dusche und Badewanne, Doppelwaschbecken
  - Schlafzimmer mit Einbauschränk und möblierter Abseite, kleine Tür vom Treppenhaus
- zusätzlich
- Treppenhaus mit Treppenlift zum OG
  - Kellerraum mit doppelter Sprossenwand
  - Öl-Zentral-Heizung Viessmann, 1986, Erdtank im Garten; mit 160l Warmwassertank
  - Garage mit elektrischem Tor
  - Garten, terrassierte Gemüsebeete und Vorgarten
  - Terrasse



## Beschreibung

Das Einfamilienhaus in bester Lage zum Wiesengrund empfängt mit einem gepflegt angelegten Vorgarten und besticht im Eingangsbereich mit edlen Fliesen, die in der kleinen Eingangshalle gut zur Geltung kommen.

Die großzügig geschnittene Küche ist voll eingerichtet mit Bosch Herd inklusive Backofen, Miele Spülmaschine und Kühl-Gefrierkombination.

Es ist Platz für eine Eckbank mit Tisch und Stühlen.

Der Wohnbereich ist mit Parkettboden ausgestattet und in zwei Zimmer unterteilt, die durch eine Schiebetüre voneinander getrennt sind.

Die Räume sind hell und einladend, das besondere Highlight ist die angebaute Veranda, die vollverglast ist und ein schöner Wintergarten sein kann.

Im Treppenhaus führt eine Holzterasse mit Geländer im Stil der Zeit ins Obergeschoss. Es gibt dort ein kleines Zimmer, gut als Büro zu nutzen, ein sehr gut ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken und ein Schlafzimmer, das einen Zugang zu einem überdachten Balkon hat. Die Dachschrägen sind klug als Abseiten ausgebaut, dazu gibt es einen Einbauschränk.

Das WC ist separat.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut mit drei großen Dachfenstern, die elektrische Rollos haben. Es bietet etwas Platz für einen Arbeitsplatz Richtung Garten.

Im Kellergeschoß sind ein großer Lagerraum (unterhalb der Garage), der Heizungsraum mit Ölheizung von Viessmann und Warmwassertank, sowie zwei weitere Räume, die man unterschiedlich nutzen kann.

Davon ist ein Raum mit einem Waschbecken ausgestattet, der andere Raum hat eine doppelte Sprossenwand und könnte zu einem Fitnessstudio im Kleinen umfunktioniert werden.

Von diesen beiden Räumen aus gelangt man in einen zweiten Wintergarten, der bodentief verglast ist und in alle Richtungen Fenster hat.

Man ist quasi im Garten – egal zu welcher Jahreszeit.

Der Garten besitzt eine kleine Terrasse, die an das Haus angebaut ist, viel Wiese, mehrere Obstbäume und an der linken Hausseite terrassierte Gemüsebeete.

Der Vorgarten und der Garten sind liebevoll angelegt und gepflegt worden.

## Lage

Die Saarburger Straße ist eine kleine Einbahnstraße mit Zone 30kmh, die man über die Schwabacher Straße mit dem Auto oder verschiedenen Buslinien erreichen kann.

Ganz in der Nähe ist die Zufahrt zur Südwesttangente, später B8 Richtung Langenzenn, Neustadt Aisch.

Nürnberg ist bequem zu erreichen, alle weiteren Autobahnen sind mit dem Auto maximal 15 Minuten entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV und die Lage zum Hauptbahnhof Fürth (ca. 15 Minuten mit dem Bus bzw. 10 Minuten mit dem Fahrrad) ist ein weiterer Pluspunkt.

Ganz in der Nähe sind sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Sportplätze, der Südstadtpark mit der Musikschule und diverse Schulen.

## Sonstige Angaben

Das schmucke Einfamilienhaus mit Veranda, Wintergarten und Balkon ist bestens für eine kleine



Familie oder ein Paar geeignet, die die naturnahe Umgebung mit Garten und der Nähe zum Wiesengrund mit einer exzellenten Verkehrsanbindung schätzen.  
Es liegt in einer Einbahnstraße mit Zone 30 kmh und ist mit dem Auto bestens an die Südwesttangente und die Schwabacher Straße angebunden. Verschiedene Buslinien führen zur Fürther Innenstadt oder auch nach Nürnberg.  
Wer seinen Traum vom Wohnen im Grünen mit einem außergewöhnlichen Haus verwirklichen möchte, ist hier genau richtig!



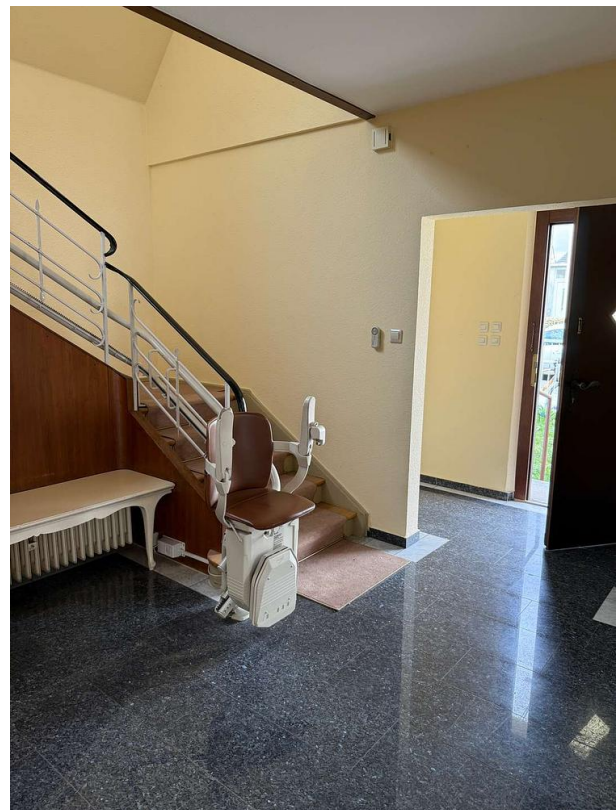








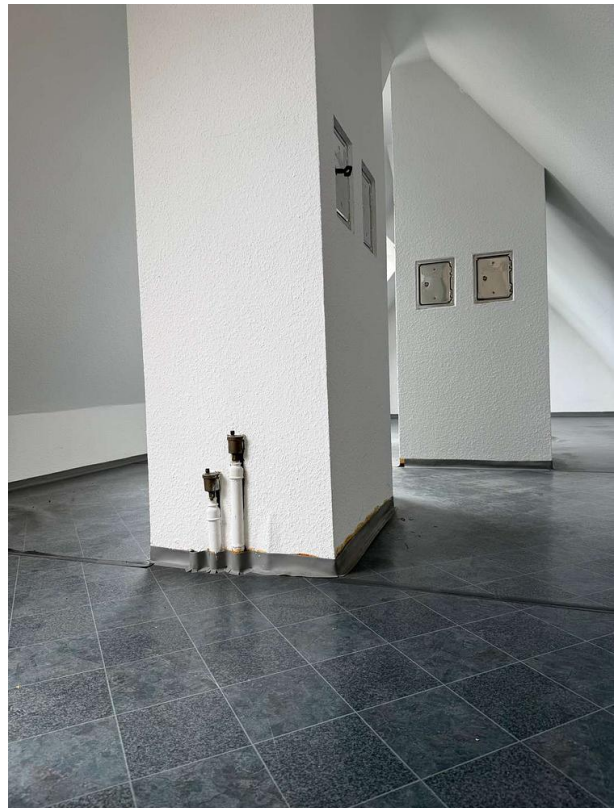




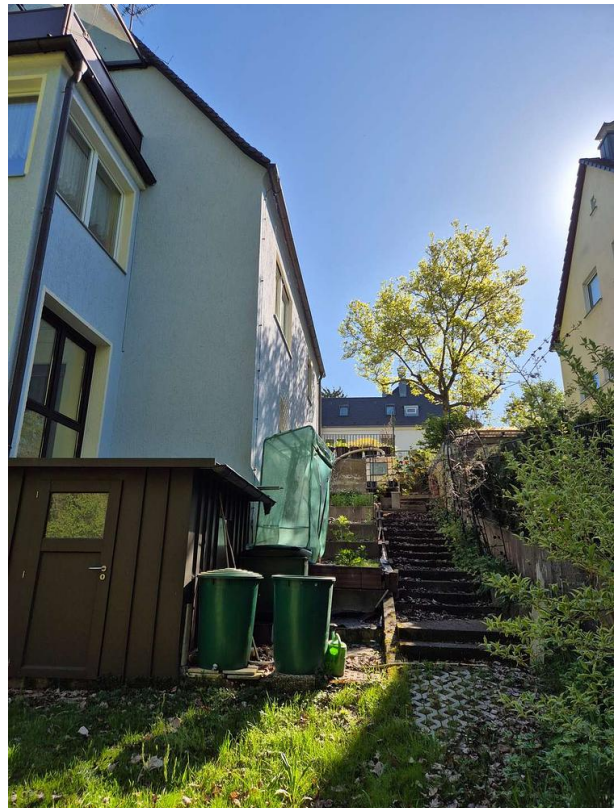
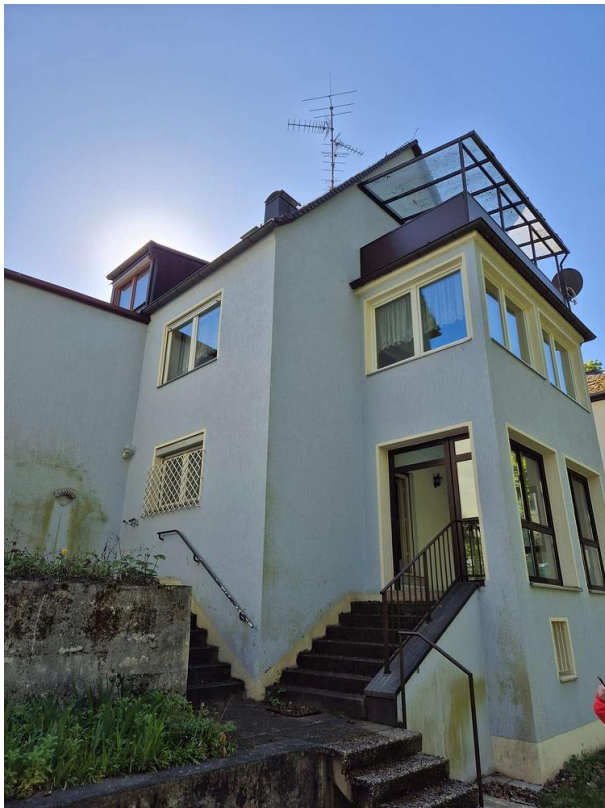








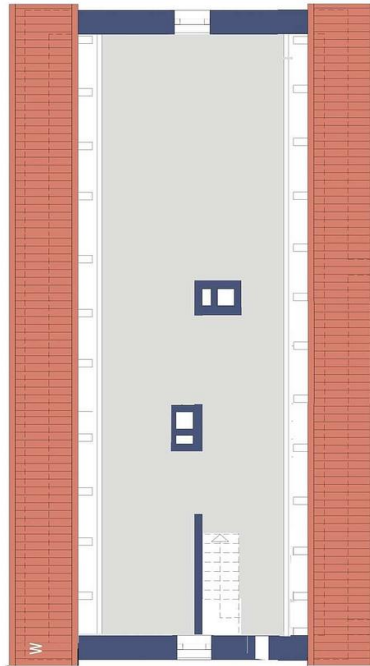






Erdgeschoss





Kellergeschoss