



90768 Fürth

Schönes Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss



349.000 €

Kaufpreis

94 m²

Wohnfläche

150 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m ²
Nutzfläche	40 m ²
Gesamtfläche	156 m ²
Grundstücksfläche	150 m ²
Zimmer	4

Zustand

Baujahr	1968
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1968
----------------	------

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuernng

Öl	✓
----	---

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein schönes Reihenhaus mit Garage.
Es wurde im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtet und ist seitdem ständig instandgehalten worden.
Es verfügt über eine Abmessung von ca. 6 Meter mal ca. 9 Meter.
Die Wohnfläche ohne DG beträgt ca. 94 m² und inkl. ausgebautem Dachgeschoss 116 m².

Die Aufteilung:

Erdgeschoss

Windfang ca. 4,1 m²
Gäste-WC ca. 1,4 m²
Diele 3,9 m²
großzügiger Wohn- / Essbereich ca. 24,8 m²
Küche ca. 8,8 m²
Wintergarten ca. 8 m²

Obergeschoss

Diele ca. 3,6 m²
großes Tageslichtbad ca. 14,4 m²
Kinderzimmer ca. 9,6 m²
Schlafzimmer ca. 14,9 m²
Balkon ca. 2,4 m²

Dachgeschoss

Flur-/ Diele ca. 3 m²
Zimmer ca. 26 m²

Kellergeschoss

Flur ca. 2,3 m²
Hobbyraum ca. 14,2 m²
Waschküche 4,6 m²
Vorrat ca. 12 m²
Heizungsraum ca. 8,8 m²

Die Ausstattung und Renovierungen bzw. Wertverbesserungen:

massive Bauweise -
neue dekorative Haustür (ca. 2001)
Marmortreppe vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss
neue Isolierglasfenster mit Rollläden mit 2- fach- Verglasung in Küche, Gäste-WC, Schlafzimmer und Kinderzimmer (ca. 2009)
neue Isolierglasfenster mit Rollläden mit 2- fach- Verglasung im Bad und DG (ca. 1986)
- außer im Wohnzimmer
dekorative Marmorfensterbänke
geräumige Diele EG
Einbauküche EG (ca. 1970)
großer Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten und Garten
Wintergarten (ca. 1995) mit Außenbeschattung
Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon
Balkon mit Markise

Bodenbelag:

Laminat im Wohnzimmer EG, Diele OG, Kinderzimmer und Schlafzimmer OG (ca. 2021)
Teppichboden im Zimmer DG, PVC Diele DG



Fliesen in den Sanitärbereichen, Windfang, Diele und Küche EG sowie in den Kellerräumen

Sanitärausstattung:

Gäste-WC mit mit Einbauschränk

OG, geräumiges Tageslichtbad mit hellen Fliesen, Hänge- WC, Bidet, Waschbecken, Badewanne und Eckdusche samt Einbauschränken (ca. 1986)

Dacheindeckung mit Zwischensparrendämmung (ca. 1986)

neue wasserführende Leitungen (Kalt- und Warmwasser)

Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung (ca. 1990)

voll unterkellert

Waschküche mit Dusche und Waschbecken KG

komplett eingezäuntes Grundstück

Geräteschuppen

Sie haben die Möglichkeit eine Einzelgarage mit Garagentorantrieb dazu zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt hierfür EUR 18.500,00.

Lage

zentrumsnah und naturnah -

idyllisch -

im Stadtteil Burgfarnbach -

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 Farnbachgrund und der Europakanal. Bequem und fast ohne Ampeln können Sie nach Fürth, Erlangen oder Nürnberg radeln.

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 21. Okt. 2024 mit folgenden Angaben: Öl, Endenergiebedarf 240,9 kWh, Baujahr Wärmeerzeuger 1990, G

















