



90768 Fürth

Wohnidylle ...

Doppelhaushälfte mit gemütlichem Ambiente ...



435.000 €

Kaufpreis

115 m²

263 m²

Wohnfläche

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Christian Wejda Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m²
Nutzfläche	72 m²
Grundstücksfläche	263 m²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Energieausweis	
Baujahr (Haus)	1969
Zustand	
Baujahr	1969

Wohnidylle ... Seite 1 / 10







Ausstattung

Allgemein		Bad	
Abstellraum	~	Wanne	✓
unterkellert			
unterkellert	ja		

Wohnidylle ... Seite 2 / 10





Beschreibung

Diese Doppelhaushälfte wird Ihnen bestimmt wegen dem gemütlichen Ambiente gefallen ... idyllisch gelegen - die Räume hell und wohnlich ...

Die massiv gebaute Doppelhaushälfte präsentiert sich mit einer stattlichen Abmessung von ca. 7,7 Meter mal ca. 9 Meter.

Sie verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 115 m², unterteilt in 5 Zimmer, Diele, Küche, Bad und Balkon.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 53 m² unterteilt in:

Windfang ca. 1,7 m² WC ca. 1,7 m² Diele ca. 5,7 m² Küche ca. 9,9 m² Esszimmer ca. 13,7 m² Wohnzimmer ca. 16 m² Terrasse ca. 6 m²

Obergeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 52 m² unterteilt in:

Diele ca. 5,7 m² Schlafzimmer ca. 15,5 m² Jugendzimmer ca. 13,7 m² Kinderzimmer ca. 9,9 m² Bad ca. 5,8 m² Balkon ca. 4,5 m²

Im Dachgeschoss befindet sich eine separate Dachkammer mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 10 m²

Das Kellergeschoss verfügt eine Nutzfläche von ca. 56 m² unterteilt in Vorraum, großer Hobbyraum, Waschküche / Heizraum, Vorratsraum und Anschlussraum

Das Wohnhaus ist in all den Jahren gehegt und gepflegt worden. So sind z. B. folgende Renovierungen durchgeführt worden:

neue Hauseingangs- Sicherheitstüre neue Isolierglasfenster in der Küche und im Obergeschoss neue Terrassentür elektrische Rollläden im Wohnzimmer

die weitere Ausstattung:

Massivholztreppe vom EG bis zum DG
Natursteintreppe vom EG zum KG
Deckenpaneele
strapazierfähiger Teppichboden im Flur v. DG und Jugendzimmer
PVC-Bodenbeläge in den Wohnräumen
Bodenfliesen in Küche und Bad
Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC
Einbauküche mit Gasherd
Gaszentralheizung

Wohnidylle ... Seite 3 / 10





Keller mit Hobbyraum, Waschküche und Vorratsraum Dachboden mit separater Dachkammer

schönes Gartenhaus mit Stromanschluss Garten und Garage

Lage

Fürth im Stadtteil Burgfarrnbach in einer ruhigen Seitenstraße -

ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege: Hier finden Sie einfach alles, was man so täglich braucht ...

Einkaufsmärkte, Kindergarten, Arztpraxen erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe und über die Südwesttangente kommen Sie schnell und bequem in die Zentren von Nürnberg, Fürth und Erlangen. So erreichen Sie Fürth z. B. in ca. 6 Fahrminuten.

Dazu ein naturnahes Umfeld, das Ihnen Wohnen im Grünen innerhalb der Stadtgrenze bietet. Ideal für Wanderer und Radfahrer ist der Farrnbachgrund und der Europakanal. Bequem und fast ohne Ampeln können Sie nach Fürth, Erlangen oder Nürnberg radeln.

Sonstige Angaben

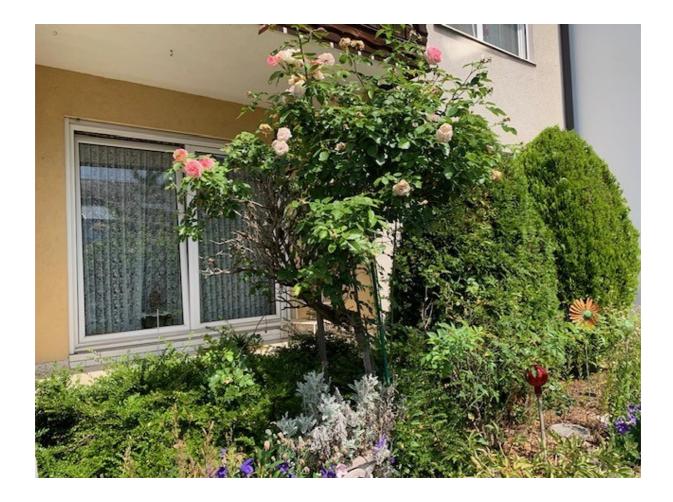
Energiebedarfsausweis vom 05.05.2022 mit folgenden Angaben: Gas, Endenergiebedarf 297,6 kWh, Baujahr Gebäude 1969, Baujahr Wärmeerzeuger 2003, H

Wohnidylle ... Seite 4 / 10











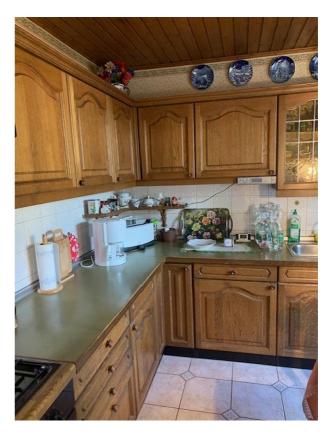


Wohnidylle ... Seite 5 / 10











Wohnidylle ... Seite 6 / 10







Wohnidylle ... Seite 7 / 10













Wohnidylle ... Seite 8 / 10









Wohnidylle ... Seite 9 / 10













Wohnidylle ... Seite 10 / 10