

**90765 Fürth**

Viel Platz für Ihre Familie ...

**435.000 €**

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

100 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	100 m ²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1977
----------------	------

Zustand

Baujahr	1977
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
-------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Solar	✓
-------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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



Beschreibung

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

Das Reihenmittelhaus verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 130 m², unterteilt in 5
Zimmer, Diele, Küche, Bad und Terrasse.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 55 m² unterteilt in:

Windfang ca. 2,6 m²
Flur ca. 5,6 m²
WC ca. 1,8 m²
Küche ca. 8,2 m²
Wohnzimmer ca. 32,5 m²
Terrasse ca. 18 m²

Obergeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 48 m² unterteilt in:

Flur ca. 4,6 m²
Schlafzimmer ca. 14,6 m²
Kinderzimmer 1 ca. 10,6 m²
Kinderzimmer 2 ca. 10 m²
Abstellraum ca. 2,1 m²
Bad ca. 6,3 m²

Dachgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 27 m² unterteilt in:

Studio ca. 14,1 m²
Hauswirtschaftsraum / Küche ca. 4,6 m²
Duschbad mit WC ca. 3,4 m²
Flur ca. 5,1 m²

Das Kellergeschoss verfügt eine Nutzfläche von ca. 58 m² unterteilt in
Flur, großer Hobbyraum, Heizraum / Tankraum und Anschlussraum

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

2010 neue Haustüre
2010 neues Gäste- WC
2010 Badvergrößerung, neues Duschbad mit Fenster
2024 Erneuerung der Heizung / Solar

Um dem aktuellen Wohnanspruch gerecht zu werden, sind allerdings noch weitere Renovierungen
nötig.

z. B.: Maler- und Verputzarbeiten, Erneuerung der Bodenbeläge und der Einbauküche

die weitere Ausstattung:

massive Bauweise
Außenwände: Hochlochziegelmauerwerk
Kellerwände: Kalksandsteinausführung



angenehm helle Räume
Isolierglasfenster in Edelholzausführung
Kunststoffrollläden
Deckenpaneele mit integrierten Deckenleuchten
modernes Tageslichtbad
Teppichboden in Küche, Wohnzimmer und zwei Zimmer im Obergeschoss
Laminatboden in einem Zimmer vom Obergeschoss

Öl- Brenwertkessel mit Solarthermie für Warmwasser
4.200 Liter Öltank

Keller mit Hobbyraum und Vorratsraum
Terrasse mit Markise
pflegeleichter Garten mit Apfelbaum

Zum Haus gehört ein KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage

Hinweis:
Das Reihenhhaus wird in den nächsten Tagen geräumt. Weitere Bilder folgen nach Räumung des Anwesens.

Lage

Fürth
im Stadtteil Poppenreuth
in einer ruhigen Seitenstraße

in begehrter Wohnlage mit idealer Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung:
Hier finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht ...

Bäcker, Metzger, Einkaufsmärkte sowie Kindergarten, Schulen und Arztpraxen erreichen Sie bequem in wenigen Minuten zu Fuß.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Stadtbus bringt Sie schnell zur nächsten U-Bahn-Station.

Mit dem Auto gelangen Sie in nur ca. 2 Minuten zum Autobahnnetz Nürnberg–Fürth–Erlangen.

Trotz der Nähe zum Frankenschnellweg genießen Sie in den Wohn- und Schlafräumen angenehme Ruhe.

Sonstige Angaben

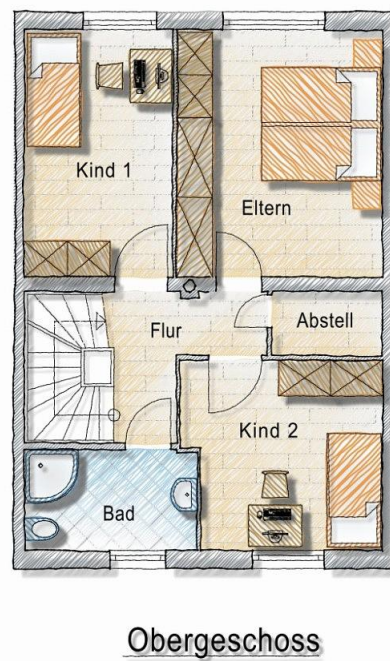
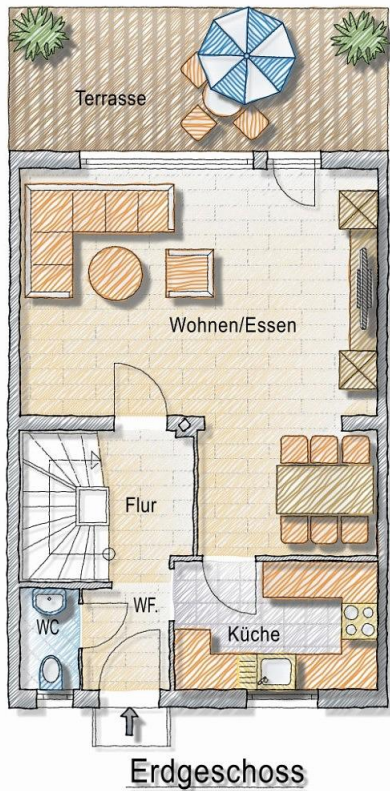
Energiebedarfsausweis vom 17.07.2025 mit folgenden Angaben: Öl, Endenergiebedarf 121,5 kWh,
Baujahr Gebäude 1977, Baujahr Wärmeerzeuger 2024, D

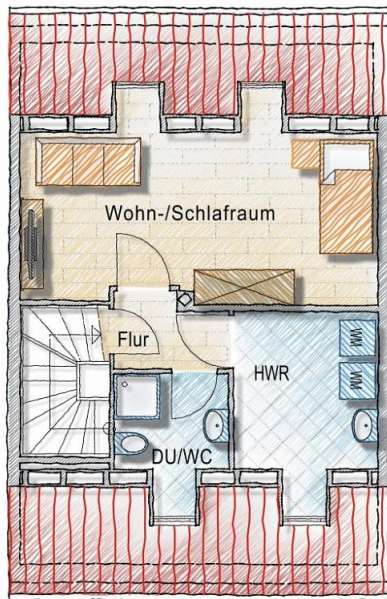












Dachgeschoss