



90765 Fürth

Die Lage macht´s ...
 Charmantes Wohnhaus mit Einliegerwohnung und
 Doppelgarage ...



575.000 €

Kaufpreis

128 m²

Wohnfläche

673 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m²
Nutzfläche	83 m²
Grundstücksfläche	673 m²
Zimmer	6

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	575.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1964
----------------	------

Zustand

Baujahr	1964
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus, das im Jahr 1964 in massiver Bauweise errichtet worden ist.

Es verfügt über eine stattliche Abmessung von ca. 9,2 Meter mal ca. 10,1 Meter und einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 128 m².

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

Die Aufteilung:

Erdgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 72 m²,
unterteilt in 3 Zimmer, Diele, Badezimmer, Küche und Terrasse.

Obergeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 56 m²,
unterteilt in 3 Zimmer, Badezimmer, Diele und Küche.

Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 83 m²,
unterteilt in Flur, 2 Mehrzweckräumen, Waschraum, Heizraum, Tankraum, Gäste- WC und Werkstatt.

Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Nutz- und Staufläche.

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

ca. 2001: Erneuerung des Garagendachs
ca. 2006: Teilerneuerung des Dachs (Lattung und Ziegel)
ca. 2011: Erneuerung aller Fenster
ca. 2016: Neuer Anstrich der Außenfassade
ca. 2025: Erneuerung des Heizkessels der Ölheizung

die weitere Ausstattung:

massive Bauweise
moderne sanierte Tageslichtbäder im Erdgeschoss und im Obergeschoss
angenehm helle Räume
Ölzentralheizung (dient zudem der Aufbereitung des Warmwassers)
Kellerraum
Terrasse mit Zugang zum großen Garten mit Nutzbeeten
Werkstatt

Zum Haus gehört eine Doppelgarage.

Die Räume im Erdgeschoss stehen leer.
Die Wohnung im Obergeschoss ist seit 2014 vermietet.
Die monatliche Kaltmiete der Wohnung beträgt derzeit EUR 414,00 zzgl. umlagefähiger Nebenkosten.

Ein Garagenstellplatz ist zu einem Mietpreis in Höhe von EUR 39,00 pro Monat vermietet.
Der zweite Stellplatz der Garage ist zu einem Mietpreis in Höhe von EUR 30,00 pro Monat vermietet.
Ein Eigenbezug für die Räume im Obergeschoss ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.



Lage

Fürth Nord
im Stadtteil Stadeln
in einer ruhigen Seitenstraße
nur Anliegerverkehr
in einer gediegenen und begehrten Wohngegend
in der Nähe vom idyllischen Regnitzgrund

ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
Hier finden Sie einfach alles vor der Haustüre ...
Bushaltestelle, Einkaufsmärkte, Bäcker, Arztpraxen, Apotheke, Sparkasse etc. erreichen Sie in
wenigen Minuten bequem zu Fuß.

Die Nähe zum Frankenschnellweg ermöglicht Ihnen eine zügige Anbindung an die Nachbarstädte
Nürnberg und Erlangen –
ideal für Sie um zentrumsnah und ruhig zu wohnen ...

Sonstige Angaben

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



























