



90768 Fürth

Wohnidylle ...

Doppelhaushälfte mit gemütlichem Ambiente ...



435.000 €

Kaufpreis

115 m²

Wohnfläche

263 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m ²
Nutzfläche	72 m ²
Grundstücksfläche	263 m ²
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
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓



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



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 Wärmezeuger 2003, H











