



## 90768 Fürth

# Gepflegtes Reihenhaus mit 2 Garagen und großem Garten



**538.000 €**

Kaufpreis

**142 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**155 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	49 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	191 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	155 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Zustand

Baujahr	1989
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	538.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1989
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Reihenhaus.  
In den letzten Jahren wurden im Haus diverse Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt -  
z. B.: neue Sanitärbereiche, neue Bodenbeläge im EG und neue Heizungsanlage etc.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang ca. 2,5 m<sup>2</sup>

Gäste - WC ca. 1,6 m<sup>2</sup>

Küche ca. 8,5 m<sup>2</sup>

Diele ca. 3,7 m<sup>2</sup>

Wohn- /Esszimmer ca. 32,8 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 13 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur ca. 6,2 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 19 m<sup>2</sup>

Wannenbad ca. 5,6 m<sup>2</sup>

zwei Zimmer ( ca. 8,5 m<sup>2</sup> und ca. 9,9 m<sup>2</sup> )

Dachgeschoss:

Flur ca. 6,2 m<sup>2</sup>

zwei Zimmer ( ca. 15,6 m<sup>2</sup> und ca. 18 m<sup>2</sup> )

Kellergeschoss:

Flur ca. 6,2 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 12 m<sup>2</sup>

Hobbyraum ca. 19 m<sup>2</sup>

Heizraum ca. 8,5 m<sup>2</sup>

Keller ca. 9,9 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise

sehr gute Raumaufteilung

lichtdurchflutete Räume

Isolierglasfenster mit Rollläden

dekorative Marmorfensterbänke

neue, moderne Einbauküche ( 2019 )

großes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

geräumiges Schlafzimmer

Gäste-WC mit Fenster

neues, hell gefliestes Wannenbad mit WC, Waschbecken ( OG )

voll unterkellert,

neue Gas- Brennwertheizung ( 2016 )

Bodenbeläge:

neuer Vinylboden im Windfang, Dielen und allen Wohnräumen ( 2019 )

neue Bodenfliesen im Sanitärbereich ( 2019 )

Zum Anwesen gehören zwei Einzelgaragen.



## Lage

---

Fürth Nord  
im Stadtteil Vach  
von der Straße zurück gesetzt  
eine begehrte Wohnlage  
angrenzend an das Wasser- bzw. Landschaftsschutzgebiet und Wiesengrund

Von Vach aus erreichen Sie in wenigen Autominuten Erlangen und Fürth, sowie in ca. 20 Autominuten das Zentrum von Nürnberg.  
Zum Autobahnnetz Nürnberg / Fürth / Erlangen sind es ca. 7 Autominuten.

Hohen Freizeit- und Erholungswert bietet der idyllische Regnitzgrund.  
Die Rad- und Wanderwege entlang dem Europakanal laden zu ausgedehnten Ausflügen ein.

## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 8.08.2019 mit folgenden Angaben: Erdgas E, 21,9 kWh, Baujahr  
Gebäude 1990, Wärmeerzeuger 2016, A











