90768 Fürth

Entdecke die Möglichkeiten: Gepflegtes 2-Familienhaus mit teilausgebautem DG und DoGa in Fürth-Vach



728.000 €
Kaufpreis

207 m²
Wohnfläche

732 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	207 m²
Nutzfläche	100 m²
Grundstücksfläche	732 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2027

Preise & Kosten

Kaufpreis	728.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.10.2036
Primär-Energieträger	OEL
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	319.80
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Küche

Einbauküche	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Diese XL-Zweifamilien-Doppelhaushälfte wurde zwischen ca. 1971 und 1975/76 (Baugenehmigung bis Fertigstellung) errichtet und bietet auf einem gepflegten Grundstück mit rund 732 m² viel Platz, eine durchdachte Aufteilung und vielfältige Wohnkonzepte. Zwei Wohneinheiten, ausgebaute Flächen im Dachgeschoss, die vollständige Unterkellerung sowie eine Doppelgarage mit angebautem Abstellraum machen das Haus besonders vielseitig.

Über den weitläufigen, liebevoll angelegten Vorgarten gelangen Sie zum Hauseingang und ins zentrale Treppenhaus. Wenige Stufen führen zur schönen 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit fast 100 m² Wohnfläche (ohne Terrasse). Vom Eingangsbereich mit Garderobe öffnet sich der helle Essplatz zur Küche, deren Einbauküche im Haus verbleiben kann. Das große Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Drei weitere Zimmer eignen sich zum Schlafen, für Kinder, Gäste oder Homeoffice. Das Bad verfügt über Wanne, Dusche und kleines Oberlicht. Ein separates WC mit Fenster und ein Abstellraum am Flurende ergänzen die Wohnung.
Darüber befindet sich die derzeit bewohnte 3-Zimmer-Obergeschosswohnung mit rund 79 m² Wohnfläche (ohne Dachterrasse). Besonders schön ist die große Dachterrasse über dem Wohnbereich des Erdgeschosses, die dank nachträglicher Überdachung auch bei wechselhaftem Wetter nutzbar ist. Die Aufteilung ähnelt teilweise dem Erdgeschoss: Schlaf- und Kinderzimmer, Abstellraum und Sanitärbereiche sind vorhanden. Der Wohnbereich ist zum Esszimmer geöffnet, die Küche liegt separat.

Hinweis: Die Einheit im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss und somit dann auch die gesamte Immobilie werden voraussichtlich zum 01. September 2027 bezugsfrei. Eine frühere Übergabe ist gegebenenfalls möglich.

Im Dachgeschoss sind rund 29 m² mit einem weiteren Zimmer und einem kleinen Duschbad mit Fenster und WC ausgebaut. Angrenzend befindet sich eine Dachbodenfläche und der Zugang zum Spitzboden – ideal etwa für Gäste, Arbeit oder Rückzug.

Das Kellergeschoss umfasst einen großen Hobbyraum, zwei Abstellkeller, eine Waschküche mit WC, Waschbecken und direktem Gartenausgang sowie einen Trockenraum. Dort befindet sich die Ölzentralheizung von 1988; Brenner und Speicherpumpe wurden 2023 bzw. 2024 erneuert. WC und Waschbereich sind auch für die Nutzung von Hobbyraum und Garten praktisch.
Seit der Errichtung in Familienbesitz, wird das Haus bis heute im Ober- und Dachgeschoss von einem Familienmitglied bewohnt und präsentiert sich entsprechend ordentlich und gepflegt. Baujahrsbedingt sollten dennoch technische, energetische und optische Modernisierungen eingeplant werden.

Ob Mehrgenerationenwohnen, großes Familienzuhause, Wohnen und Arbeiten oder teilweise bzw. vollständige Vermietung: Die beiden Wohnungen, die Dachgeschossflächen und das großzügige Platzangebot ermöglichen flexible Nutzungen.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123 - 980 830.

Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in schöner Wohnlage im Fürther Stadtteil Vach, einem sehr beliebten Stadtgebiet der Stadt Fürth. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung sowie großzügigen Grünflächen und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld. Die Lage überzeugt vor allem durch eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Fachmärkte sind in

wenigen Fahrminuten erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstädte von Fürth, Nürnberg und Erlangen. Über die nahegelegenen Bundes- und Autobahnen (B8, A73, A3) bestehen optimale Anbindungen an die gesamte Metropolregion. Busverbindungen und auch der S-Bahnhof Fürth-Vach sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Stadtteil Vach zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die nahegelegenen Regnitzauen, weitläufige Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote bieten ideale Voraussetzungen für eine aktive und naturnahe Lebensweise. Insgesamt vereint diese Wohnlage eine hohe Wohnqualität mit einer tollen Lage, in der Sie zukunftsorientiertes Wohnen in grüner Umgebung mit urbaner Nähe perfekt verbinden können.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!














Glück













