



## 90768 Fürth

# Generationen-Wohnen - SANIERTES 3-Fam.-Haus - 11 Zimmer + 3 Küchen + 3 Bäder + 2 Garagen + 956 m<sup>2</sup> Grundstück



**849.000 €**

Kaufpreis

**260 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**956 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**J. M. LANG Immobilien**

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

[j.m.lang-immobilien@t-online.de](mailto:j.m.lang-immobilien@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	956 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Kellerfläche	97 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1968
Zustand	teil- / vollsanziert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	849.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	23.06.2017
gültig bis	22.06.2027
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	122,1
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Das bereits in vielen Bereichen sanierte Haus hat u. a. folgende Ausstattungsdetails:

- 2018 Einbau Gasbrennwertheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- 2010 Wärmedämmung der Fassade
- 2017 komplett erneuerte Dachdeckung mit Wärmedämmung
- Isolierglasfenster mit weißen Kunststoffrahmen in allen Wohnungen und im Treppenhaus
- Aussenrolläden an allen stehenden Fenster
- Dachflächenfenster teils mit motorischen mit Aussenrollos
- Hauseingangstürelement in weißem Kunststoff mit Isolierglas
- Weiße Wohnungseingangstüren mit zeitgemäßer Wärme- und Schalldämmung
- modernisierte Bäder mit Wanne und Dusche im EG und OG - jeweils mit Fenster
- getrennte, modernisierte WC 's mit Fenster im EG und OG
- Bad im Dachgeschoss mit Wanne, WC und Waschbecken sowie Dachflächenfenster
- ausgebauter, beheizbarer Hobbykeller
- WC im Keller
- Kelleraussentreppe
- Wasserenthärtungsanlage im Keller
- Waschkeller mit Anschlüssen für 3 Parteien
- Markisen an Terrasse und Balkon
- teilweise Parkettböden in den Wohnungen

Neue Briefkasten- und Klingelanlage im Aussenbereich des Grundstücks

Vorgarten geschlossen mit Stabgitterzaun

Gemauerter Geräte- oder Werkstatttraum mit Stromanschluss und Fenster an den Garagen

Zwei Einzelgaragen jeweils mit elektrischem Torantrieb

Zusätzlicher Parkraum jeweils vor den Garagen



## Beschreibung

Dieses Anwesen besticht durch seinen sehr guten Gesamtzustand, die ausgezeichnete, ruhige Lage im Fürther Westen, das 956 m<sup>2</sup> grosse, geschützte, schön eingewachsene Grundstück und die Besonderheit dass die 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss sowie die 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung sofort bezugsfrei sind.

Damit können Eigennutzer ohne Risiko den Hauptanteil des Hauses je nach Bedarf selbst beziehen. Kapitalanleger haben die Möglichkeit eine Vermietung nach eigenen Vorstellungen umzusetzen. Die 4-Zimmerwohnung im Obergeschoss ist zusammen mit einer Garage und dem Hobbykeller derzeit gut vermietet.

Damit erleichtert die Mieteinnahme die Finanzierung bei Selbstbeziehern.

Insgesamt stehen also ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 11 Zimmern, 3 Küchen, 3 Bädern und weitere ca. 97 m<sup>2</sup> nutzbare Kellerfläche zur Verfügung.

Das Treppenhaus ist durch die beiden großen Isolierglasfenster hell belichtet und verfügt über Steintreppen vom Keller bis zum Dachgeschoss.

Sehr vorteilhaft ist die identische Grundrissgestaltung der beiden 4-Zimmer-Wohnungen ( je ca. 97 m<sup>2</sup> Wfl.) - im Erdgeschoss mit einer großen Terrasse, im Obergeschoss mit schönem Balkon, beides nach Süden ausgerichtet und jeweils mit Markise.

Terrasse und Balkon sind jeweils von 3 Zimmern aus begehbar. Alle Zimmer, Küche, Bad und WC sind direkt vom Flur aus zu betreten.

Der großzügige Wohn-Essbereich (ca. 29 m<sup>2</sup>) erhält Licht von 3 Seiten (Osten-Süden Westen). Das Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) und ein Kinderzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) sind nach Süden gelegen. Das 4. Zimmer (ca. 9 m<sup>2</sup>) bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die von Westen schön belichteten, je über 10 m<sup>2</sup> großen Küchen können auch mit einem Ess- oder Arbeitsplatz ausgestattet werden. Ein praktischer Abstellraum jeweils neben der Küche komplettiert diesen Bereich.

Die beiden modernisierten Bäder verfügen über große Fenster, separate Dusche, Badewanne, sowie Waschbecken und sind raumhoch hell gefliest. Ein weiterer Pluspunkt sind die getrennten WC´s, ebenfalls mit Fenster.

In den Fluren vor den WC´s sind praktische Garderobennischen (im EG mit Einbauschränk) vorhanden.

Das Dachgeschoss ist zu einer schönen, hell und zeitgemäß ausgestatteten 3-Zimmer-Wohnung ( ca. 66 m<sup>2</sup> Wfl.) mit Küche und Bad ausgebaut.

Alle Räume sind auch hier vom Flur aus zugänglich. Der große Wohnbereich (ca. 26,5 m<sup>2</sup> Wfl.) ist nach Westen orientiert, das Schlafzimmer (ca. 14,6 m<sup>2</sup> Wfl.) wird von Osten belichtet, das dritte Zimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) mit südlichem Dachflächenfenster (mit Aussenrolladen) ist das ideale Hoemoffice oder Gästezimmer. Bad und Küche sind ebenso wie der Flur mit hellen Bodenfliesen versehen und verfügen jeweils über ein Dachflächenfenster mit elektrischem Aussenrolladen.

Die beiden Einzelgaragen mit dem Vorplatz und dem Geräte-/Werkstattraum sind im Kaufpreis enthalten.

### WICHTIGER HINWEIS:

Wenn Sie weitere Informationen zu diesem Objekt wünschen, teilen Sie uns mit Ihrer Anfrage bitte unbedingt Ihre Adresse und Telefonnummer mit!

## Lage

Die ruhige Lage des Anwesens (Zone 30) im beliebten Fürther Stadtteil Burgfarrnbach ist ideal. Die VGN-Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt und bietet eine direkte Verbindung mit kurzen Taktzeiten zur U-Bahn-Station „Klinikum Fürth“ oder dem Fürther Hauptbahnhof. Mit dem Auto gelangt man rasch nach Fürth, Nürnberg, Herzogenaurach oder Erlangen. Über die Südwesttangente ist eine gute Verbindung zu den Autobahnen gegeben.



Auch ein Bahnhofpunkt "Burgfarrnbach" mit Verbindung zum Fürther und Nürnberger Hauptbahnhof ist vorhanden.

In Burgfarrnbach sind Ärzte, Apotheke, Banken und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Schule und Kindergarten befinden sich im Stadtteil.

Das schöne Farrnbachtal oder der RMD-Kanal laden zu Spaziergängen oder Radausflügen ein.

Ortsansässige Vereine bieten weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

In der Fürther City sind alle wichtigen Einrichtungen einer Stadt mit über 120.000 Einwohnern zu finden.

Wissenswertes und Informatives über Fürth finden Sie auf der Homepage der Stadt unter fuerth.de.

## **Sonstige Angaben**

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Die Grundrisse in diesem Exposé basieren auf den ursprünglichen Bauplänen.

Die Wohnflächenangaben stammen aus der Wohnflächenberechnung des Architekten.

Eine Gewähr oder Haftung durch uns als beauftragten Vermittler ist hierfür ausgeschlossen.

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner! Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns. Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Für dieses Exposé wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.







































































