



90765 Fürth

Heimwerkertraum in Top Lage am Knoblauchsland Gemütliche Doppelhaushälfte mit Potenzial



448.000 €

Kaufpreis

111,91 m²

Wohnfläche

223 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111,91 m ²
Grundstücksfläche	223 m ²
Zimmer	4

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.01.2025
Baujahr (Haus)	1985
Energieverbrauchskennwert	157,40
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Kaufpreis	448.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

Zustand

Baujahr	1985
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Küche aus dem Baujahr
- Badezimmer aus dem Baujahr
- Brennwert-Gasheizung mit Warmwasserspeicher aus 2024
- Garage
- Holzfenster aus dem Baujahr

Energieausweis:

Verbrauchsausweis: 157,4 kWh/(m²a), Energieklasse: E, Energieträger: Gas, Gültigkeitsdatum: 13.01.2035

Da die Werte der neuen Heizung noch nicht vorliegen, basiert der Energieverbrauchsausweis auf den Verbrauchsdaten der Vergangenheit. Das Heizungsunternehmen KochHaustechnik prognostiziert jedoch bei gleicher Nutzung eine Verbrauchsreduzierung von etwa 30 %.



Beschreibung

Diese gemütliche Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Anliegerstraße direkt am Knoblauchland. Das Objekt ist vollunterkellert und besticht mit einem durchdachten Grundriss. Zudem verfügt es über eine geräumige Garage und einen kleinen Garten.

Das Haus bietet einen gut geschnittenen Eingangsbereich mit einer großzügigen Garderobennische und Gäste WC. Im Erdgeschoss finden Sie außerdem eine geräumige Küche aus dem Baujahr mit Durchreiche und einen einladenden Wohnbereich mit Essecke und Blick auf die Terrasse.

Im Keller befindet sich ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum, ideal für den Ausbau als Wohnfläche oder Partykeller. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Hauswirtschaftsräume mit reichlich Stauraum und einem Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Im Dachgeschoss gibt es ein geräumiges Badezimmer aus dem Baujahr sowie zwei helle Schlafzimmer mit Fenstergauben und neuwertigem Laminatboden.

Das Haus verfügt außerdem über ein lichtdurchflutetes Studio im Spitzboden, das mit extra Stauraum überzeugt.

Der kleine aber pflegeleicht geschnittene Garten mit vorhandener Terrasse ist eine ideale Vorlage für Ihre persönliche Wohlfühlzone. Der Garten ist über das Wohnzimmer und die Garage erreichbar.

Die Garage bietet genügend Platz für jedes Auto und verfügt zusätzlich über weiteren Stauraum im Garagendach, welcher sich platzsparend über eine Ausziehleiter erreichen lässt.

Das Haus befindet sich, mit Ausnahme der Heizung und den Böden, komplett auf dem Stand des Baujahres, birgt jedoch mehr als genug Potenzial, um ihr zukünftiges Traumhaus zu werden. Bei dem Objekt handelt es sich um einen ehemaligen Raucherhaushalt, weshalb sich auch deshalb umfassende Sanierungen anbieten, würden.

Außerdem zu erwähnen ist die nagelneue Brennwert-Gasheizung mit Warmwasserspeicher und mit dazugehöriger Kaminsanierung für 21.000 EUR, welche im Dezember 2024 eingebaut wurde.

Lage

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet direkt am Knoblauchland gelegen im Fürther Stadtteil Poppenreuth. Das Wohngebiet ist optimal in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden und bietet mehrere Bushaltestellen (Linien 33, 178) in nächster Laufreichweite zum Objekt.

In der Umgebung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Praxen und Schulen die sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto in kürzester Zeit bequem erreichbar sind. Auch ein Kindergarten am Rande des Wohngebiets ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Fürther Altstadt und seine vielfältigen kulturellen und kulinarischen Angebote erreichen Sie sowohl mit dem Bus aber auch über einen Spaziergang durch den Wiesengrund, welcher zum Sport machen und erholen einlädt. Auch die Innenstädte von Nürnberg und Erlangen sind mit dem Zug von Fürth aus, oder bequem mit dem Auto über die nahegelegene Autobahn (A73) zügig erreichbar.

Durch seine Lage im hinteren Teil einer Anliegerstraße und in der Nähe der Autobahn, erwartet sie hier ein Objekt das sowohl mit Ruhe als auch mit hoher Mobilität punkten kann.

Sonstige Angaben



Das Objekt bietet mit seiner neuen Heizung ein solides Fundament für nötige und gewünschte Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten. Auch durch die hervorragend geschnittenen Räume verbirgt sich hier ein Raumwunder mit genug Platz für alle Ihre Pläne.

Der pflegeleichte Garten, die Garage mit Auffahrt und eine volle Unterkellerung lassen keine Wünsche hinsichtlich Ausstattung offen.

Auch durch seine großartige Lage am Rande des Knoblauchsland mit idealer Anbindung und allen Einrichtungen in Laufreichweite, finden sie hier eine herausragende Wohnqualität.

Insgesamt eignet sich das Haus optimal für eine Familie mit zwei Kindern und jeden der diese wunderbare Lage zu schätzen weiß.















