90766 Fürth

Wohnen Nähe Wiesengrund
Moderne Doppelhaushälfte in schöner Hanglage ...

475.000 €
Kaufpreis

102 m²
Wohnfläche

304 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien
Barbara Heidrich
Tel.: +49 911 777711
b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m²
Nutzfläche	48 m²
Gesamtfläche	150 m²
Grundstücksfläche	304 m²
Zimmer	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Zustand

Baujahr	2000

Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.05.2023
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2000
Energieverbrauchkennwert	99,40
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Hier ist Ihr Wohlfühlhaus ...

eine moderne Doppelhaushälfte mit vielen Extras ...
die Split-Level- Bauweise bietet Ihnen angenehm helle Räume auf allen Ebenen ...
die Ausstattung ... top ... hochwertig ... gepflegt ... so gut wie am ersten Tag ...

Hier einige Highlights vorab:

neuwertiger Top- Zustand
Holztafelverbundbauweise mit Pultdach und Wärmeschutz
offene Raumstruktur mit versetzten Wohnebenen (Split- Level)
angenehm helle Räume auf allen Etagen

hochwertige Sanitär- Ausstattung:
hell gefliestes Komfortbad mit venezianischer Decke
Glasschiebetüre zur Küche
große Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche (u. a. Induktionsfeld etc.)
dekorative Deckenpaneele
hochwertige Bodenbeläge: dekorative Vinyl- und Laminatbodenbeläge
hochwertige Wandbeläge: Flüssigtapete mit dekorativen Applikationen
dekorative Massivholztreppe vom Keller bis zum Dachgeschoss
isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden und Insektenschutzgitter
Klima- Anlage im Wohnzimmer
überdeckter Balkon
wohnlicher Hobbyraum im Souterrain

sichtgeschützter Garten mit überdeckter Terrasse
Carport direkt am Haus

ein weiteres Highlight:
die hoch effiziente und energiesparender Stromheizung mittels dekorativer Marmorplatten

Die anteilige Stromrechnung aus dem Jahr 2024 war sehr moderat.
Sie belief sich bei einem 2 Personenhaushalt auf günstige EUR 1.238,00 jährlich

Hinweis:
Die angegebene Grundstücksfläche von ca. 304 m² enthält Wegeanteile von ca. 78 m²

Lage

einfach top -
Fürth Nord -
naturnah und zentrumsnah -
schöne Hanglage -
Nähe Wiesengrund -
von der Straße weit zurückgesetzt -

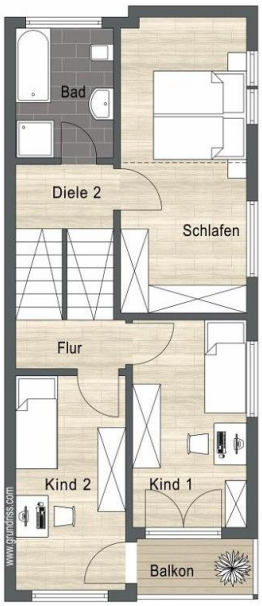
Ein naturnahes Domizil mit guter Infrastruktur:
Bäcker, Discountgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Arztpraxen erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Sehr gute Anbindung durch den Bus. Zum Zentrum von Fürth und zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen sind es wenige Autominuten.
Für Radler und Spaziergänger bieten die befestigten Rad- und Wanderwege entlang des idyllischen

Wiesengrundes gute Möglichkeiten sich zu entspannen und etwas für die Gesundheit zu tun ...

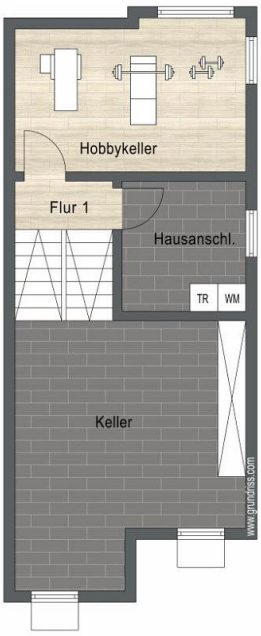
Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 13. Mai 2023 mit folgenden Angaben: 99,4 kWh, Strommix, Baujahr Gebäude 2000, Baujahr Wärmeerzeuger 2000, Gebäudenutzfläche 159,69 m², C

Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss