



90763 Fürth

Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Nähe Südstadtpark



898.000 €

Kaufpreis

202 m²

Wohnfläche

387 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	202 m²
Nutzfläche	86,6 m²
Gesamtfläche	288,6 m²
Grundstücksfläche	387 m²
Zimmer	7
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1997
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	898.000 €
Aussen-Courtage	3,00 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1997
----------------	------

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Sauna	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Stein	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓
Fertigparkett	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Dieses Objekt ist ein Schmuckstück ...
nicht zu vergleichen mit anderen Doppelhaushälften ...

Es handelt sich um eine top gepflegte Doppelhaushälfte mit einem ausgebauten zweiten Dachgeschoss, Einliegerwohnung und Doppelgarage. Das gepflegte Anwesen aus dem Jahr 1997 präsentiert sich auf einem 387 m² großen Grundstück und bietet mit insgesamt ca. 205 m² Wohnfläche viel Platz.

Es ist ideal geeignet für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach (bei späterer kompletter Nutzung)

Dieses Objekt kann man nicht so richtig beschreiben.
Man muss es gesehen haben ...
Hier einige Highlights zum Vorgeschmack.

Das Haus wurde laufend modernisiert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie durch zahlreiche Komfort-Extras.

Die Aufteilung:

Dachgeschoss mit einer Wohnfläche ca. 80,8 m²:

wohnliche Diele ca. 12 m²

Wohnen- / Essen- / Kochen ca. 31,8 m²

Schlafzimmer ca. 16,5 m²

Ankleide-/ Büro ca. 3,6 m²

Tageslichtbad ca. 11,8 m²

große Loggia ca. 11,2 m²

zweites Dachgeschoss mit einer Wohnfläche ca. 38,7 m²:

Diele-/ Flur 6,3 m²

Zimmer 1 ca. 10,6 m²

Zimmer 2 mit Ankleide ca. 16 m²

Duschbad ca. 3,6 m²

Balkon ca. 4,5 m²

Kellergeschoss mit einer Nutzfläche ca. 86,6 m²:

Vorraum ca. 10,9 m²

Hobbyraum ca. 38 m³

Sauna mit Dusche ca. 16,9 m²

Waschküche ca. 14,2 m²

Erdgeschoss (ELW)

mit einer Wohnfläche ca. 85,3 m²:

wohnliche Diele ca. 8,8 m²

Wohnzimmer ca. 25,7 m²

Schlafzimmer ca. 14,9 m²

Zimmer ca. 16,9 m²

Wohnküche ca. 12,4 m²

Wannenbad ca. 6,6 m²

Zur Einliegerwohnung gehört ein kleiner Garten hinter dem Anwesen.

Ausstattung & Modernisierung



massive Bauweise in hochwertiger Ausführung
sehr gute Raumaufteilung
alle Räume sind vom Flur aus zu begehen
lichtdurchflutete Räume
Kunststofffenster ca. 1997 teilweise mit
elektrischen Rollläden
Dachfenster mit elektrischen Rollos
dekorative Marmorfensterbänke
Flachheizkörper
Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung

Sanitärausstattung:

EG ELW: Wannenbad mit Waschbecken und WC (ca. 1997)
DG: modernes Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, begehbare Dusche, freistehender
Badewanne, Bidet, WC und Einbauschränken (ca. 2024)
zweites Dachgeschoss: Bad mit begehbare Dusche,
Waschbecken und WC (ca. 2010)
KG: Dusche

Bodenbeläge:

Granitfliesen im Treppenhaus
Dachgeschoss:
Parkett bzw. Korkboden in allen Wohnräumen, Küche und Diele
Fliesenboden im Sanitärbereich
zweites Dachgeschoss:
Korkboden in allen Wohnräumen und Flur
Fliesenboden im Sanitärbereich
Erdgeschoss ELW:
Parkettboden in allen Wohnräumen und Küche
Fliesenboden im Sanitärbereich und Diele

Kellergeschoss:

Fliesenboden im Vorraum, Hobbyraum, Sauna und Waschküche

Die Modernisierungen:

ca. 2024 Badezimmer im Dachgeschoss umfangreich renoviert vollständig erneuert
ca. 2017: Anstrich Fassade
ca. 2010: Ausbau des zweiten Dachgeschosses samt Duschbad

Weiteres:

voll unterkellert
moderne Einbauküche im DG
Sauna mit Dusche im Kellergeschoss-
ideal zum Entspannen
Fußbodenheizung im Bad EG und DG

Dachboden mit Klimaanlage ausgestattet
Fliesenboden in der Doppelgarage mit automatischem Sektionaltor und KFZ- Stellplatz vor der
Garage.

Lage

Fürth-Süd -
zentrumsnah -
ruhige Lage -
mit guter Infrastruktur -



Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, Praxen, Apotheken,
Multiplexkino,
Bus und U-Bahnhaltestelle, Bahnverbindung etc. sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu
erreichen -
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den angrenzenden Südstadtpark,
dem Fürther Stadtpark und dem Stadtwald -
mit sehr guter Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz -
zum Frankenschnellweg / A 73 und Südwesttangente sind es ca. 5 Fahrminuten

Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze
vorgelegt werden.





























