



**90768 Fürth**

## Geräumiges Reihenmittelhaus in angenehmer Lage



**449.900 €**

Kaufpreis

**141 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**219 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 141 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 50 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 219 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 6                  |
| Badezimmer        | 2                  |
| separate WCs      | 1                  |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 449.900 €       |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

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

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1997     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche



### Stellplatzart

Garage



## Beschreibung zur Ausstattung

Das geräumige Anwesen teilt sich wie folgt auf.

Erdgeschoss:

- Küche, Gäste-WC, Wohn- u. Essbereich mit Zugang über die Terrasse zum Garten

1. Obergeschoss:

- 3 Räume, das innenliegende Bad mit Wanne, Waschbecken und WC

Dachgeschoss:

- 2 Räume, innenliegendes Bad mit Du und Waschbecken

Keller:

- Hobbyraum
- Waschkeller
- Kellerraum
- Heizungskeller

Ausstattung:

- Einbauküche
- 2fach Holzisoliertglasfenster aus dem Baujahr
- alle Fenster inkl. Dachflächenfenster haben Aussenrollos
- Fliesen- Parkett- u. Laminatböden im gesamten Haus.
- Bäder raumhoch hell gefliest mit elektrischem Lüfter
- offene Holzterasse vom Keller bis zum Dachgeschoss,
- Gaszentralheizung BJ. 1997, Gaswarmwassererzeuger BJ 2007
- 2 Einzelgaragen sind im Kaufpreis enthalten

Eine Vereinbarung zum Besichtigungstermin oder mehr zum Mietverhältnis erfahren Sie gerne bei einem Telefonat nach dem Sie das Exposé und die Unterlagen gesichtet haben.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Die Immobilie ist ein Teil einer in den 90er Jahren erstellten Wohngegend. Der Garten des Hauses geht nach Südwesten.  
Es gibt 2 Einzelgaragen im angrenzenden Garagenhof, diese sind im Kaufpreis enthalten. Das Objekt ist derzeit vermietet. Bei Eigenbedarf wird eine Eigenbedarfskündigung durch Sie als Erwerber nötig.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.05.2035.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1997  
Energieverbrauch beträgt 126,7 kWh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Fürth - Oberfürberg, direkt unterhalb des Stadtwaldes haben Sie einen idealen Standort zum Wohnen und für Ihre Unternehmungen. Einkaufsmöglichkeiten sind auch gut zu Fuß erreichbar. Der Fahrradweg entlang des Rhein-Main-Donau-Kanals ist direkt anfahrbar.  
Mit dem Kfz. kommen Sie schnell in die Innenstadt von Fürth oder über die Südwesttangente in alle Richtungen und weiter auf die Autobahnen. Der Stadtwald ist für Sport, Freizeit und Erholung in 5 Minuten Gehweg zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 126,70 kWh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2



motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUUME, LEBENSTRÄUUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes! Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.









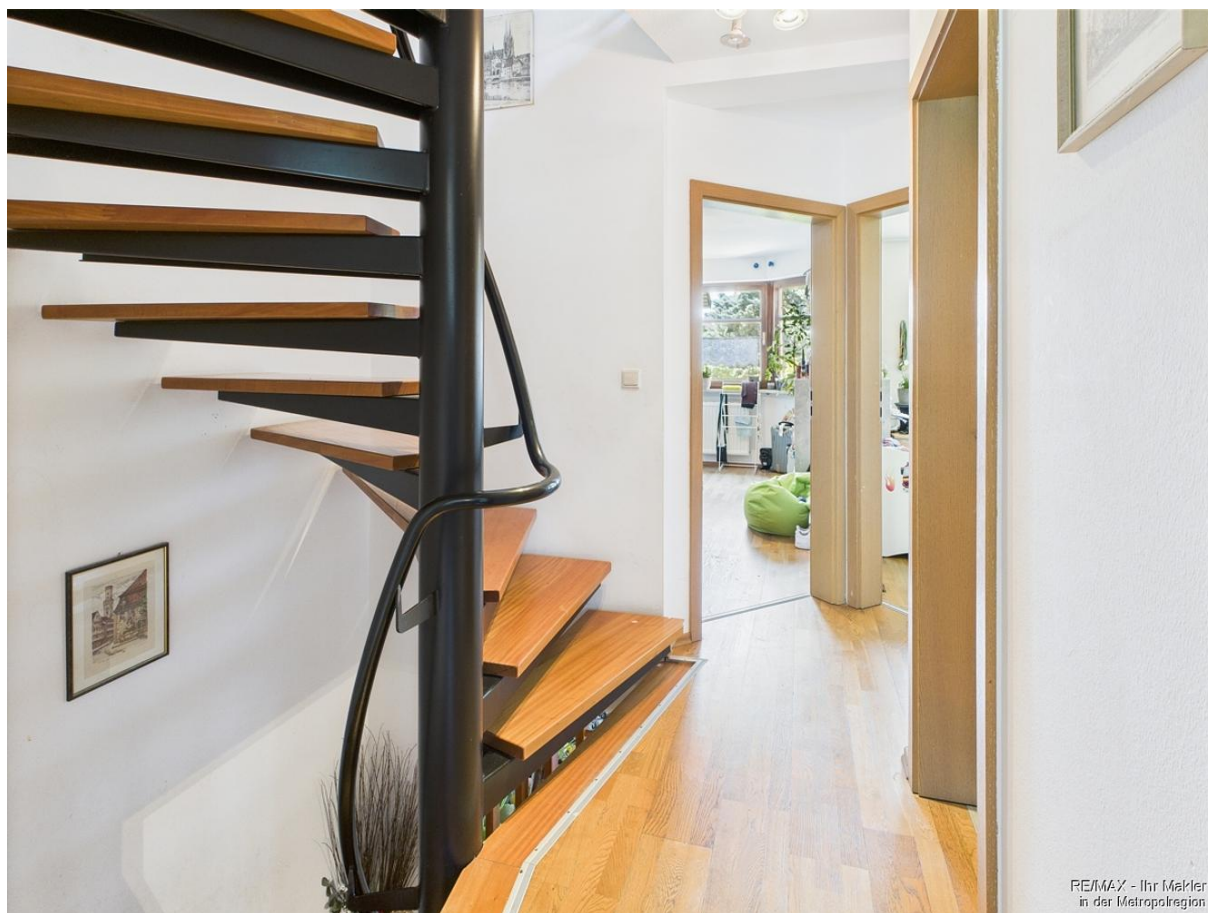












RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











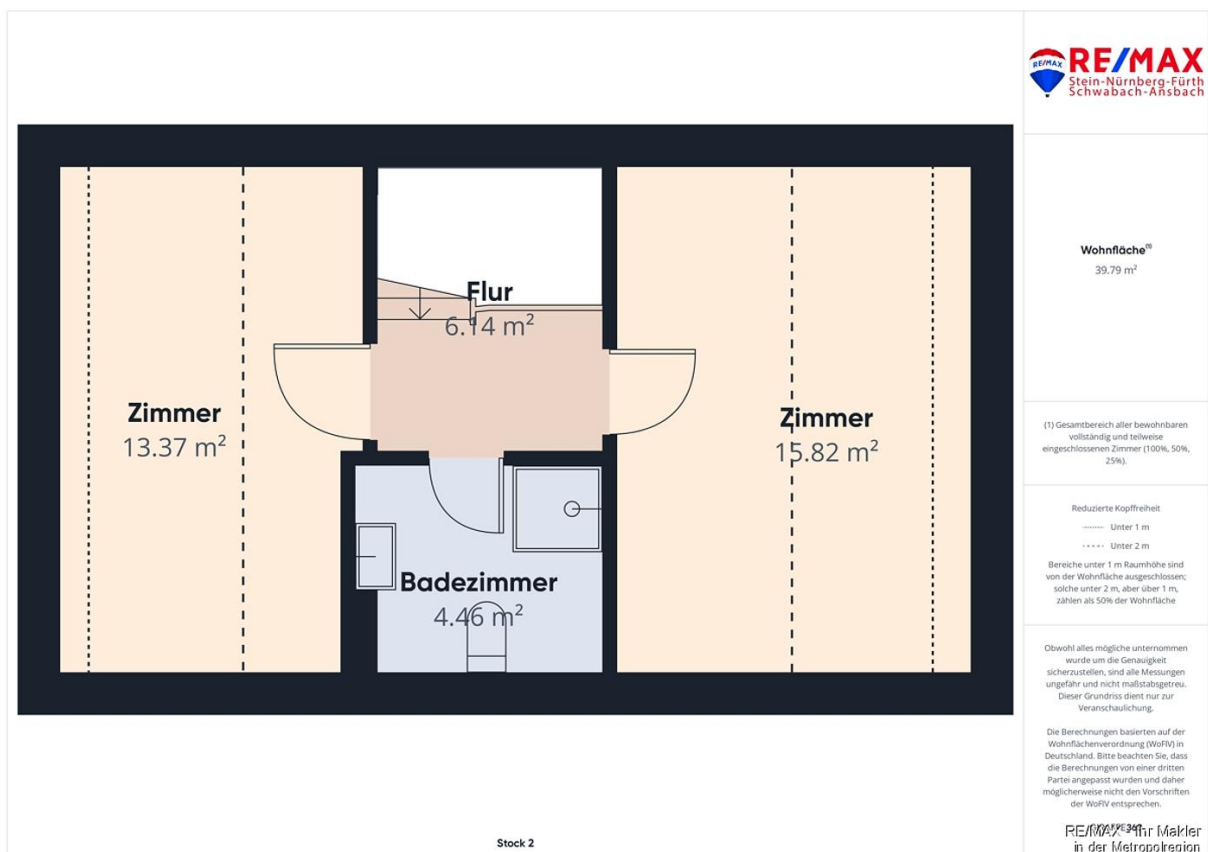
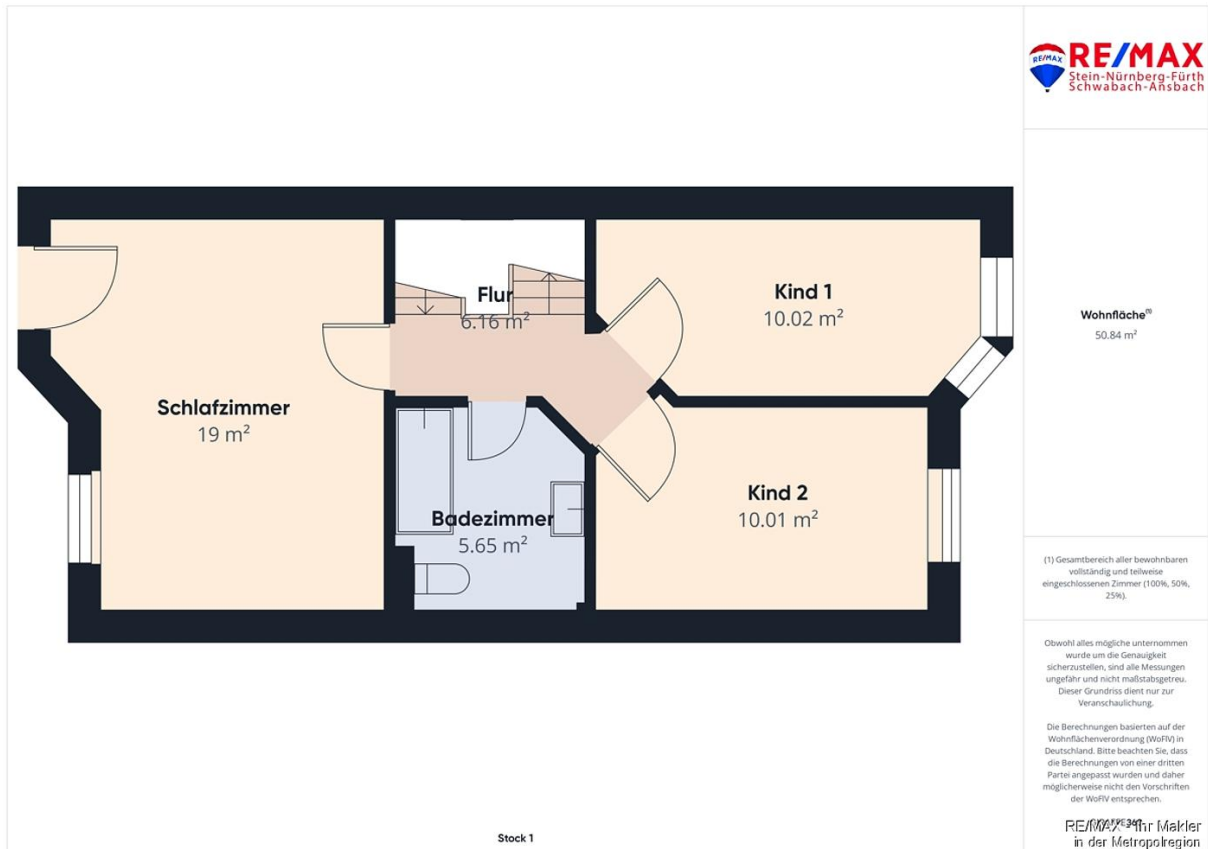
















# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0163 / 70 80 455**

**RE/MAX Immobilien**  
Gerhard Lehmeyer  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-lehmeyer.de](http://remax-lehmeyer.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion