



## 90768 Fürth

Geräumiges ZFH mit großem Garten, Garage und Carport in guter Lage!



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**679.000 €**

Kaufpreis

**231,79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**600 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Dominik Sieber

Tel.: 0911 / 23 55 69 - 13

[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	231,79 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	600 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	2
separate WCs	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

### Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	679.000 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.03.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1954
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	188.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

### unterkellert

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---



## Beschreibung

Das sehr gepflegte und ansprechende Objekt wurde als Zweifamilienhaus im Jahr 1954 voll unterkellert in Massivbauweise errichtet. Im Jahr ca. 1970 erfolgte der Anbau mit Aufstockung und ca. 1981 die Anbringung eines Vollwärmeschutzes. Das Objekt überzeugt durch einen tadellosen Zustand!

Hervorzuheben ist der schön angelegte Garten mit Südterrasse und der etwas versteckt liegenden Sitz und Lesecke. Der praktische Garagenanbau (AR/Garage 2) eignet sich prima als Lager oder Werkstatt und bietet genügend Stauraum für Sport- und Gartengeräte.

Zum Anwesen gelangen Sie über die westliche Zufahrt mit dem Pkw und über die Treppe direkt von der Straße aus. Das Grundstück ist in zwei Miteigentumsanteile hälftig aufgeteilt, verbunden mit dem Sondereigentum an zwei Wohneinheiten im Zweifamilienhaus gemäß Aufteilungsplan.

Wohneinheit 1 besteht aus dem Erdgeschoss inkl. Wintergarten, Raum im Dachgeschoss, einem Kellerraum, der Garage und dem angebauten Carport. Wohneinheit 2 besteht aus dem Obergeschoss, einem Raum im Dachgeschoss, einem Kellerraum, dem Abstellraum (Garage Nr. 2) im Erdgeschoss und dem separaten Carport. Für jede Wohneinheit gibt es eigene Stromzähler. Wasser-, Wärme- Messeinrichtungen (Heizung/Warmwasser) sind noch nachzurüsten. Die Beheizung übernimmt eine Ölzentralheizung mit großem Kellergeschweißtem Tank im Kellergeschoss.

Das Gebäude wurde interfamiliär genutzt, weshalb es keine getrennten Zähler bzw. Messeinrichtungen gibt. Vom überdachten Hauseingangspodest gelangen Sie durch die handwerklich meisterhaft ausgeführte Holz-Hauseingangstür in das Treppenhaus mit einer massiven geschlossenen Holzwangentreppe, welche vom Keller- bis in das Dachgeschoss führt.

Dank der Garage und der beiden Carports bleiben Ihre Fahrzeuge vor Hagel, Eis und Schnee sowie intensiver Hitzeeinstrahlung gut geschützt. Alle Stellflächen, Zuwege und Terrassen sind mit einem Betonsteinpflasterbelag versehen.

Folgende Renovierungsarbeiten wurden am Haus verrichtet:

- Der Heizungs Brenner wurde ca. 2017 getauscht
- Der Öltank wurde 2022 gewartet und hat eine Garantie bis November 2027
- Das komplette Erdgeschoss wurde ca. im Jahr 2000 modernisiert (Böden/Fliesen erneuert, EG-Bad kompl. renoviert, Warm-, Kaltwasser und Heizungsrohre getauscht, Heizkörper getauscht)
- Die Fenster im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurden 1994 gegen Holz-Alu-Isolierglasfenster getauscht (ohne Dachflächenfenster, ohne Südfenster im Wohn- und Esszimmer OG)
- Im Erdgeschoss wurde ein Klimagerät für zwei Innenräume installiert (aktuell nicht genutzt)
- Die Außenfassade wurde ca. 1981 zusätzlich gedämmt und ca. 2009 neu gestrichen
- Das Dachgeschoss wurde ca. 1980 ausgebaut
- Der beheizbare Wintergarten und der darüberliegende Freisitz mit Edelstahlgeländer wurden ca. 2009 errichtet.
- Die Garage hat ein Decken-Sektionaltor mit elektrischem Torantrieb erhalten
- Der separate Carport hat ein Rollladentor mit elektrischem Torantrieb erhalten

Die vorstehenden Angaben beruhen zum Großteil auf Erinnerungen der Verkäufer. Der Erbauer ist 2021 verstorben, welcher das Objekt in Eigenleistung (Schreiner) erstellt hat.

Sie merken selbst, das gesamte Anwesen ist gut durchdacht. Überzeugen Sie sich am besten bei einem persönlichen Besichtigungstermin davon. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Die Immobilie ist derzeit noch im Erd- und teilweise im Dachgeschoss bewohnt. Das Obergeschoss wird derzeit geräumt.

Weiteres kann nach Vereinbarung geregelt werden.  
Gerne können Sie die Immobilie vorab virtuell besichtigen.

Bitte folgen Sie diesem Link:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2694460>

Haben Sie weiteres Interesse?  
Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Hinweis:  
Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet,

## Lage

Das attraktive Objekt liegt im nördlich gelegenen Fürther Stadtteil Atzenhof, in idyllischer Lage zwischen Zenn und Main-Donau-Kanal, unweit vom Regnitz-Wiesengrund, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel durch Bus.

Die nächste Haltestelle liegt nur ca. 100 m entfernt, mit Verbindungen nach Fürth und Umsteigemöglichkeiten, z.B. zu den S-Bahnstationen Vach oder Burgfarrnbach und mit Verbindungen nach Erlangen, Bamberg, Fürth, Nürnberg und Neustadt a. d. Aisch.

Die Bundesautobahnen A73 und A3 sowie die Bundesstraße B8 sind schnell mit dem Pkw zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden Sie in näherer Umgebung von Vach, Stadeln, Burgfarrnbach oder direkt im Stadtkern von Fürth, mit Bus, Fahrrad oder PKW.

Hier profitieren Sie von einer ruhigen und grünen Lage und guter sowie schneller Anbindung an die Städte Fürth, Erlangen und Nürnberg.

In Vach gibt es mehrere Vereine und einen Kindergarten. Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen liegen im engeren Kreis und mittels Schulbusse gut erreichbar.

Für Ihr Freizeitangebot vor Ort und in der näheren Umgebung ist bestens gesorgt, z.B. der Golf-Club Fürth, das Café Gartenwelt, der Solarberg und Fuß- und Radwege entlang des Main-Donau-Kanals oder der Regnitz, wo Sie entspannt die Natur genießen können.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**

































































