



90765 Fürth

Stattliches Reiheneckhaus mit Wintergarten und Garage



549.000 €

Kaufpreis

155 m²

Wohnfläche

289 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m ²
Nutzfläche	52 m ²
Gesamtfläche	207 m ²
Grundstücksfläche	289 m ²
Zimmer	5,5

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Aussen-Courtage	3 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1968
----------------	------

Zustand

Baujahr	1968
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein großzügiges Reiheneckhaus mit einer stattlichen Abmessung von ca. 6 Meter mal ca. 10 Meter.

Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1966 und wurde seitdem gehegt und gepflegt. Dabei wurden laufend Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt.

Heute präsentiert sich Ihnen das Anwesen als gepflegtes Wohnhaus mit besonderem Charme und angenehmen Ambiente ...

Hier sind Sie richtig, wenn Sie den Charme der 1970 Jahre auf besondere Art erleben wollen...

Das Haus verfügt über eine stattliche Wohnfläche von ca. 155 m² mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang ca. 2 m²

Gäste - WC ca. 1,3 m²

Diele ca. 8,3 m²

Küche ca. 10 m²

Wohn- /Esszimmer ca. 30 m²

Wintergarten ca. 19,7 m²

Obergeschoss:

Flur ca. 4,9 m²

Diele ca. 2,8 m²

Tageslichtbad ca. 6 m²

Kinderzimmer ca. 15,6 m²

Arbeitszimmer ca. 7,4 m²

Schlafzimmer ca. 16,2 m²

Balkon ca. 2,3 m²

Dachgeschoss:

Flur ca. 3,4 m²

WC ca. 3 m²

Gast- / Zimmer ca. 23,8 m² (unterteilbar in zwei Zimmer (ca. 16,4 m² und ca. 7,4 m²))

Nutzfläche im Kellergeschoss:

Vorplatz ca. 5,1 m²

Hobbykeller ca. 25,3 m²

Waschküche ca. 5,9 m²

Heiz- / Tankraum ca. 15,3 m²

Die Ausstattung und Wertverbesserungen:

massive Bauweise

neue dekorative Haustür (ca. 1989)

sehr gute Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen

neue Dacheindeckung mit Zwischensparren- / Aufsparrendämmung und Dachluke (ca. 2020)

neue Fenster mit 2-fach-Verglasung und Rollläden (ca. 1989)

neue Dachflächenfenster (ca. 2005)

Dachfensterverkleidung (ca. 2011)

dekorative Marmorfensterbänke

Deckenpaneele

Diele EG und OG mit praktischen Einbauschränken

großer Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten

beheizbarer Wintergarten mit Außenbeschattung und Zugang zum Garten (ca. 1994)

geräumige Küche mit Einbauküche und integriertem Esstisch



freitragende Spindeltreppen
geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
neues Balkongeländer aus Aluminium (ca. 2004)

Gäste-WC mit Fenster im EG und DG
neues Tageslichtbad mit großformatigen, hellen Fliesen, Hänge- WC, Badewanne und Eckdusche
OG (ca. 2006)
voll unterkellert
Waschmaschinenanschluss im Keller

neue wasserführende Leitungen (Kalt- und Warmwasser)
neue Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung (ca. 2006)
teilweise neue Flachheizkörper
komplett eingezäuntes Grundstück

Bodenbeläge:

Parkett im Wohn-/Esszimmer
dekorativer Laminatboden in den Wohnräumen OG
pflegeleichte PVC-Bodenbeläge in der Küche, Diele EG und DG sowie im Zimmer DG
Fliesenboden im Sanitärbereich, Wintergarten und kompletten Kellergeschoss

Somit präsentiert sich Ihnen das Anwesen in einem sehr gepflegten Zustand.
Die Raumaufteilung ist durchdacht, die Zimmer hell und großzügig.

Abschließend noch ein weiterer Pluspunkt ...
Garage direkt am Grundstück
Gartenhaus

Lage

im Städtedreieck Nürnberg - Fürth - Erlangen -
Fürth Nord -
im Stadtteil Stadeln -
in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße -
nur Anliegerverkehr -
in bevorzugter Wohnlage -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege -
hier finden Sie einfach alles, was man so täglich braucht in unmittelbarer Nähe:
gute Einkaufsmöglichkeiten Apotheke, Ärzte, Grund- und Hauptschule, Kindergärten sowie das
Hallenbad und diverse Sportmöglichkeiten erreichen Sie ganz bequem zu Fuß -

Stadeln verfügt über ausgezeichnete Verkehrsanbindungen.
Mit dem PKW gelangen Sie in ca. 10 Minuten in die Fürther Innenstadt.
Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet-
Zur Bushaltestelle sind es ca. 3 Gehminuten - den Bahnhof erreichen Sie in ca. 10 Minuten zu Fuß.

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 3. November 2022 mit folgenden Angaben: 208,0 kWh, Öl, Baujahr
Gebäude 1966, Baujahr Wärmepumpe 2006, G

















