90768 Fürth

Ihr neues Zuhause? Reihenmittelhaus in Naturnähe auf einem Erbpacht-Grundstück in Fürth-Oberfürberg

334.000 €
Kaufpreis

107,85 m²
Wohnfläche

236 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107,85 m²
Grundstücksfläche	236 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	5

Zustand

Baujahr	1964

Preise & Kosten

Kaufpreis	334.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.04.2023
gültig bis	13.04.2033
Baujahr (Haus)	1964
Wärmewert	165,4
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	165,40
Primär-Energieträger	Öl

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Familienimmobilie, in der Sie die Möglichkeit haben, Ihre eigenen vier Wände zu planen und zu gestalten? Dann ist dieses im Jahr 1964 massiv erbaute Reihenmittelhaus mit ca. 107,85 m² Wohnfläche auf einem Erbpacht-Grundstück genau das Richtige für Sie.

Über eine kleine Diele gelangen Sie in das gemütliche Wohnzimmer mit schönen Fensterflächen und einem Zugang in den Außenbereich. Während man auf der Terrasse die Sonne genießen kann, lässt der Garten besonders die Herzen von Hobbygärtnern und Kindern höher schlagen. Zurück in der Immobilie wird die Raumaufteilung im Erdgeschoss durch eine großzügige, separate Küche (inklusive Einbauküche) und Gäste-Toilette sowie einen Garderobenbereich ergänzt.
Familienfreundlich zeigt sich diese Immobilie vor allem in der Grundrissgestaltung des Ober- und Dachgeschosses. In der ersten Wohnebene befinden sich das klassische Elternschlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon sowie ein ursprünglich drittes und viertes Zimmer, die mittlerweile als Durchgangsfläche miteinander verbunden sind. Dieser Raum ist perfekt für ein heranwachsendes Kind geeignet, das zusätzlich Platz für einen Arbeitsbereich benötigt. Ein Tageslichtbad mit Badewanne komplettiert das Obergeschoss. Ein weiteres Highlight bietet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwarten Sie zwei weitere Zimmer, die das Platzangebot in der Immobilien erweitern und Ihnen individuelle Nutzungsvarianten bieten. Ob ein schöner Privatbereich oder für das ruhige Arbeiten im Homeoffice, Sie werden die Vorzüge dieser Flächen absolut schätzen.

Wer jetzt noch Platz sucht, der findet diesen im Untergeschoss des Hauses. Durch eine Kellererweiterung im Jahr 1993 stehen Ihnen jetzt ein großer Hobbyraum sowie ein Waschkeller und zwei weitere Kellerflächen zur Verfügung. Praktisch: Neben dem Weg über die Terrasse gelangen Sie auch vom Keller aus über wenige Treppenstufen in den Garten. Außerhalb der vier Wände rundet eine Einzelgarage das Immobilienangebot ab, das nach Absprache mit den Eigentümern auch kurzfristig übernommen werden kann.

In der Zeit von 1990-1995 wurde die Immobilie von den Eigentümern in den Bereichen Dach, Heizung, Fenster und Strom modernisiert. Jetzt liegt es an Ihnen, das Potential dieses Reihenmittelhauses zur erkennen und es zu Ihrem persönlichen Familiendomizil zu verwandeln. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123 - 980 830 und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

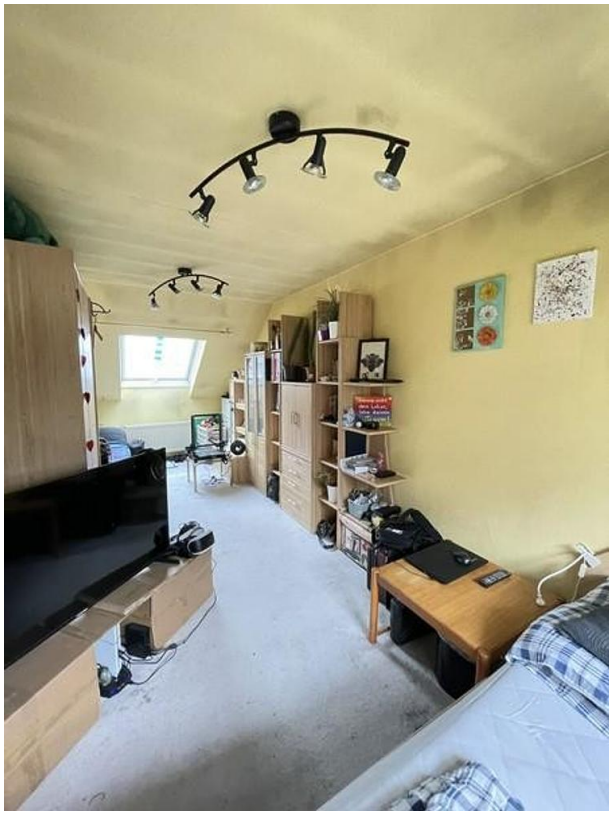
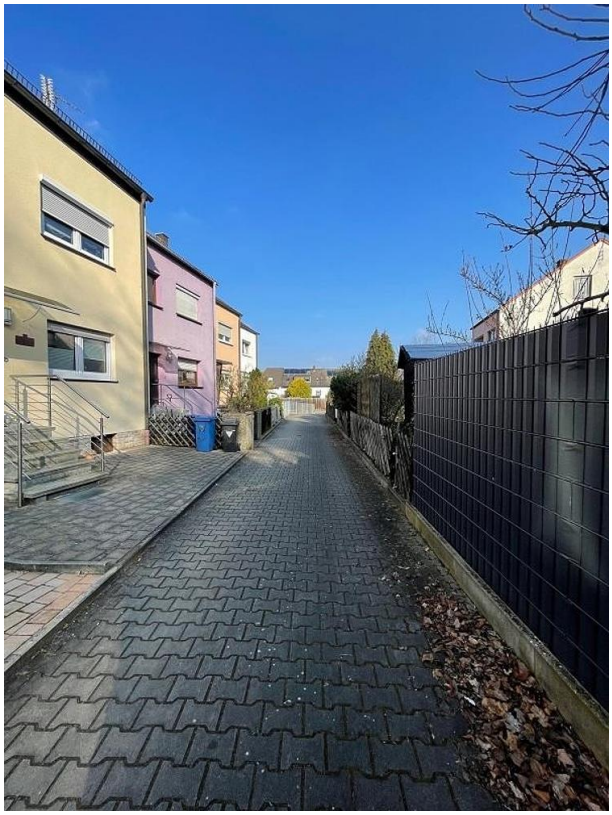
Hinweise: Die Laufzeit des Erbpachtvertrags der Immobilie beläuft sich derzeit noch auf 36 Jahre und endet am 31. Oktober 2061. Der Erbpachtzins ist aktuell auf EUR 673,12,-- im Jahr festgesetzt. Auf Nachfrage bei den Erbpachtgebern besteht auch die Möglichkeit, die gepachteten Grundstücksflächen zu kaufen und somit den Erbpachtvertrag vorzeitig aufzulösen.

Lage

Die Ortschaft Fürth-Oberfürberg liegt ca. 6 km südwestlich von Nürnberg sowie nur ca. 3 km südlich von Fürth und bietet ein sehr attraktives Wohnumfeld mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Kilomentern Entfernung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sowie eine optimale Verkehrsanbindung tragen zur Beliebtheit im Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen bei. Die Immobilie selbst befindet sich in einer bevorzugten und gepflegten Wohnlage von Oberfürberg. Der Bahnhof Fürth-Dambach, aber auch der Europakanal und der Stadtwald als Naherholungsgebiet sind in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine

Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits nicht übernommen werden.

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!