



## 90768 Fürth

# Traumhaftes Reihenendhaus am Fürther Stadwald - ein toller Platz für schöne Jahre



**849.000 €**

Kaufpreis

**139,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**519,55 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 139,5 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche   | 519,55 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| separate WCs        | 1                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Terrassen           | 1                     |
| Stellplätze         | 3                     |

## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 2015             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | neuwertig        |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 849.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 08.07.2015  |
| gültig bis           | 07.07.2025  |
| Baujahr (Haus)       | 2015        |
| Endenergiebedarf     | 43,10       |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | A           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Energietyp

|        |   |
|--------|---|
| KfW 70 | ✓ |
|--------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Zentralheizung  | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Carport   | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage



## Beschreibung

Im modernen Look, einer neuwertigen und gehobenen Ausstattung sowie einer zeitgemäßen Haustechnik präsentiert sich dieses schöne Reihenendhaus aus dem Baujahr 2015. Es wurde in einer massiven Stahlbetonbauweise gebaut und mit einer Gasheizung und Solarthermie für Warmwasser ausgestattet.

Für ein komfortables Wohngefühl sorgt die weitgehend transparente und offene Raumstruktur. Der Fußboden im Erdgeschoss ist mit Fliesen in Holzoptik verlegt. Die Böden in den Obergeschossen sind mit Parkett belegt. Sämtliche Wohnräume verfügen über eine Fußbodenheizung. Bei ca. 139,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche - verteilt auf 4 Zimmer - können Sie sich frei entfalten. Sie betreten das Haus über eine Diele mit einem Gäste-WC. Das anschließende ca. 33 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit angrenzender, offener Küche wird durch die bodentiefen Fenster lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse und den schön angelegten Garten, welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer sowie das helle Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken. Hier ließe sich ohne großen Aufwand ein weiteres Zimmer realisieren.

Der Elternbereich mit einem weiteren Bad ist im zweiten Obergeschoss. Hier befindet sich außerdem eine herrliche Dachterrasse.

Die Haustechnik ist im Keller untergebracht. Auf insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet sich jede Menge Stauraum. Auch Hobbys können Sie hier ausüben.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch den angrenzenden Carport, zwei Stellplätzen und zwei Gartenhäusern.

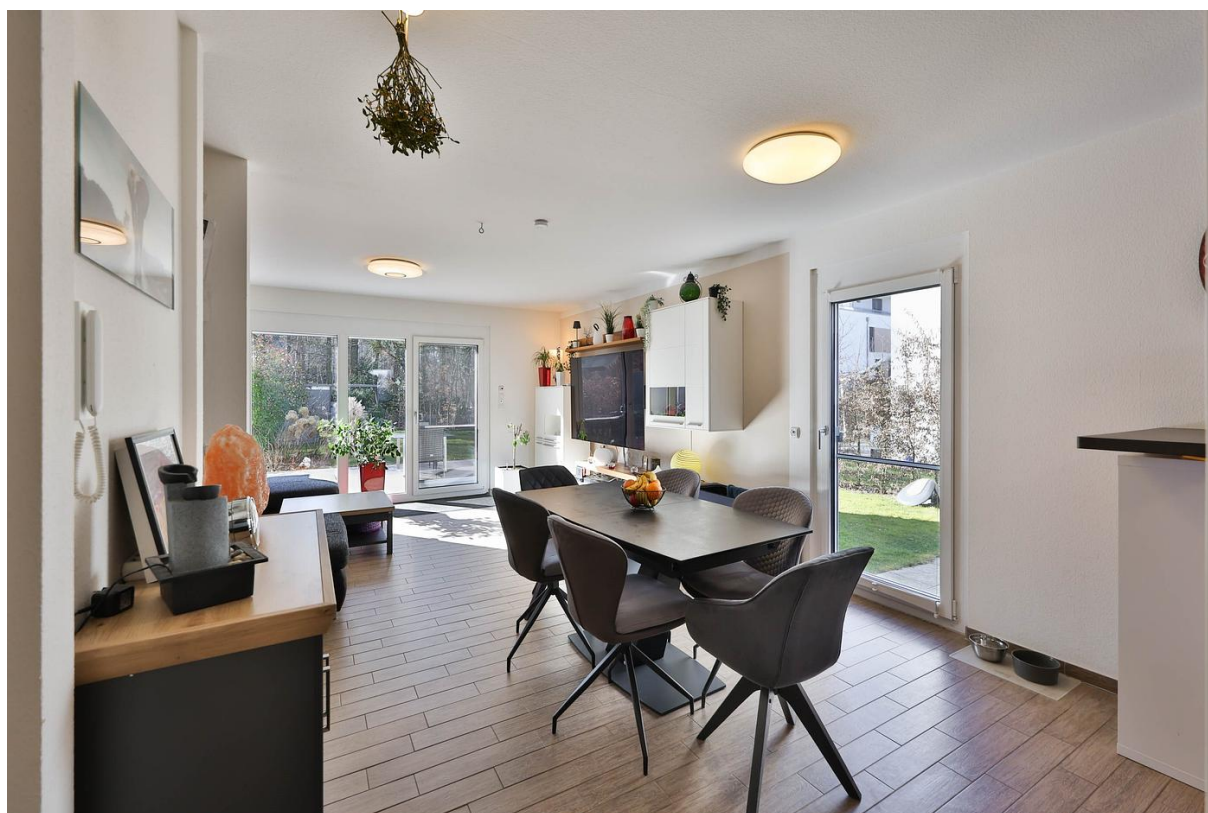
Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem tollen Haus begeistern.

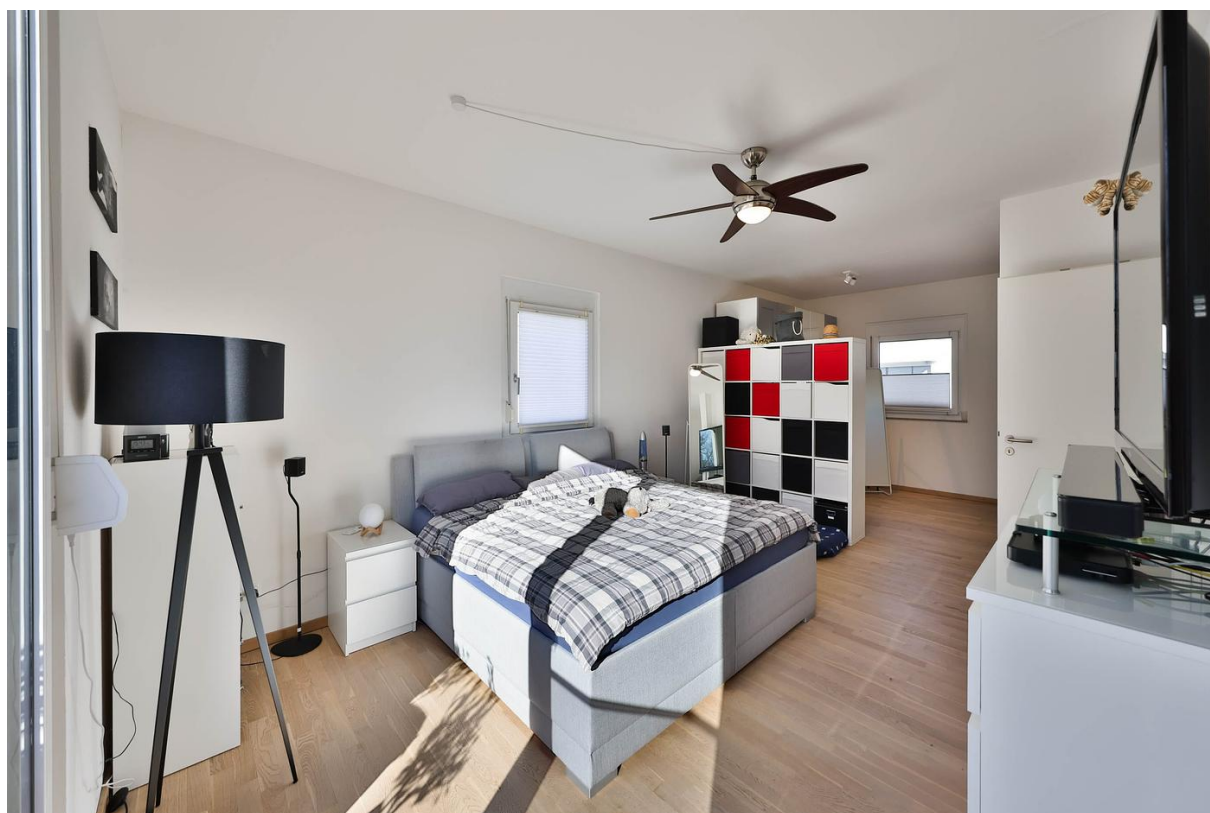
## Lage

Ein Paradies für Naturliebhaber: Der Fürther Stadtwald liegt direkt vor Ihrer Haustüre. Ob Mountainbiken, Joggen oder einfach nur durch die Natur streifen: Hier können Sie entspannen, Sport treiben oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung sind Sie in wenigen Minuten in der Fürther Innenstadt. Auch Nürnberg und Erlangen erreichen Sie in ca. 20 Autominuten. Sämtliche Anlaufstellen für den täglichen Bedarf finden Sie vor Ort: Ob Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken oder Supermärkte.



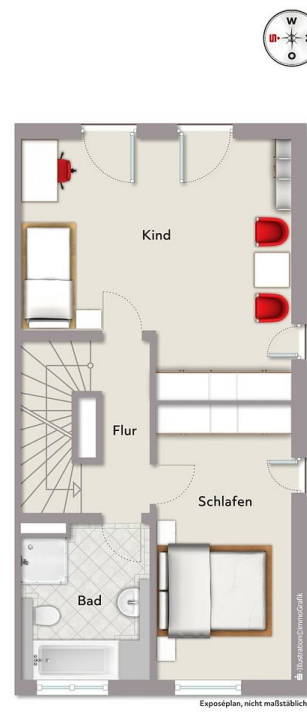
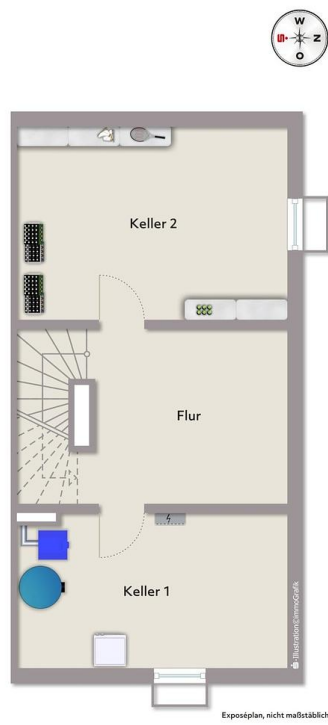














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.