



90768 Fürth

Vielseitige Möglichkeiten in Fürth-Dambach: Großzügiges 2-3 FH mit schönem Garten



899.000 €

Kaufpreis

185 m²

Wohnfläche

852 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m ²
Nutzfläche	187 m ²
Grundstücksfläche	852 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	899.000 €
Kaufpreis / qm	4.859,46 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.09.2022
gültig bis	04.09.2032
Baujahr (Haus)	1966
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	78,40
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- 2-3 Familienhaus
- EG + OG wird kurzfristig frei
- DG solide vermietet
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Mietvertrag)
- Tageslichtbäder
- Objekt regelmäßig Instand gehalten
- Dachstuhl wurde renoviert und isoliert
- große Terrasse
- Balkon
- gepflegter und großzügiger Garten
- beheizter Hobbyraum
- 3 Garagen
- Nebengebäude



Beschreibung

Ob als großzügiges Zuhause für Mehrgenerationenhaushalte oder Anlageobjekt zur (Teil-) Vermietung - dieses 2-3-Familienhaus in ruhiger und naturnaher Lage von Fürth -Dambach bietet vielseitige Optionen. Das Massivhaus wurde im Jahr 1966 auf einem ca. 852 m² großen Grundstück erbaut und weist einen gepflegten Allgemeinzustand auf, sodass lediglich einige optische Renovierungen anstehen.

Über 2 Etagen erstreckt sich hier eine Wohnfläche von ca. 185 m². Hinzu kommt das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 69 m² Nutzfläche. Für den Dachgeschossausbau liegt aktuell keine Genehmigung vor. Gerne erfahren Sie weitere Infos hierzu auf Nachfrage.

Somit verfügt das Haus über drei separate Wohneinheiten mit insgesamt 8 Zimmern, 3 Tageslichtbädern und 3 Küchen.

Im Erdgeschoss stehen eine großzügige Terrasse und ein schöner Garten mit attraktiven Außenflächen zur Erholung bereit. Die Erdgeschosswohnung (ca. 94 m²) bietet ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, ein Kinder-/Arbeitszimmer und ein Schlafzimmer sowie eine separate Küche und ein Tageslichtbad mit Wanne.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss (ca. 91 m²) kann währenddessen mit einer modernen Ausstattung und eigenem Balkon punkten. Die Wohneinheit verfügt über 3 Zimmer, ein taghelles Bad mit Wanne und Dusche und eine Küche.

Beide Wohneinheiten sind aktuell noch bewohnt und werden nach Absprache frei.

Weiteren Wohnkomfort bietet die Partei im Dachgeschoss, mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem taghellen modernen Duschbad. Eine Küche ist im Dachgeschoss ebenfalls vorhanden. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Der Mieter lebt gerne hier und zahlt mtl. 450,- € Kaltmiete +150,- € NK-Pauschale.

Doch das war noch nicht alles: Im Keller des Hauses stehen nicht nur zusätzliche Stauflächen, sondern auch ein Hobbyraum zur Verfügung. Drei Garagen dienen als sichere und bequeme Parkmöglichkeit und bieten weiteren Stauraum.

Für energiebewusste Interessenten ist anzumerken, dass eine Luft-Wasser-Wärmepumpe 2021 verbaut wurde. Diese Heizung wurde geleast. Die mtl. Leasing-Kosten betragen ca. 360,- €. Durch diese Lösung ist das Haus für die Zukunft gut ausgestattet. Sie sparen Verbrauchskosten und somit bares Geld.

Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

Lage

Die zum Verkauf angebotene Immobilie ist herrlich idyllisch gelegen und befindet sich am Ende einer Sackgasse am Wendepplatz. Der Wald grenzt an zwei Seiten an das Grundstück.

Das gehobene und gewachsene Wohngebiet Fürth – Dambach liegt am westlichen Stadtrand von Fürth. Vorwiegend Einfamilienhaus- und Villen-Bebauung machen diese Wohnlage zur ersten Adresse in Fürth.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung sind die Innenstadt und sämtliche Versorgungszentren schnell zu erreichen. Der Frankenschnellweg und die Süd-West-Tangente sind in nur wenigen Minuten erreichbar.



Zum Fürther Mare Freizeitbad gelangen Sie in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder zu Fuß genauso wie der Main-Donau-Kanal und der Fürther Stadtwald befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Der Wiesengrund der Rednitz mit seinen weitläufigen Wiesen und Felder befindet sich in nur wenigen Minuten Entfernung.

Fürth-Dambach bietet die perfekte Lage für diejenigen, die in einem ruhigen, grünen Umfeld und dennoch zentral und gut angebunden wohnen möchten.













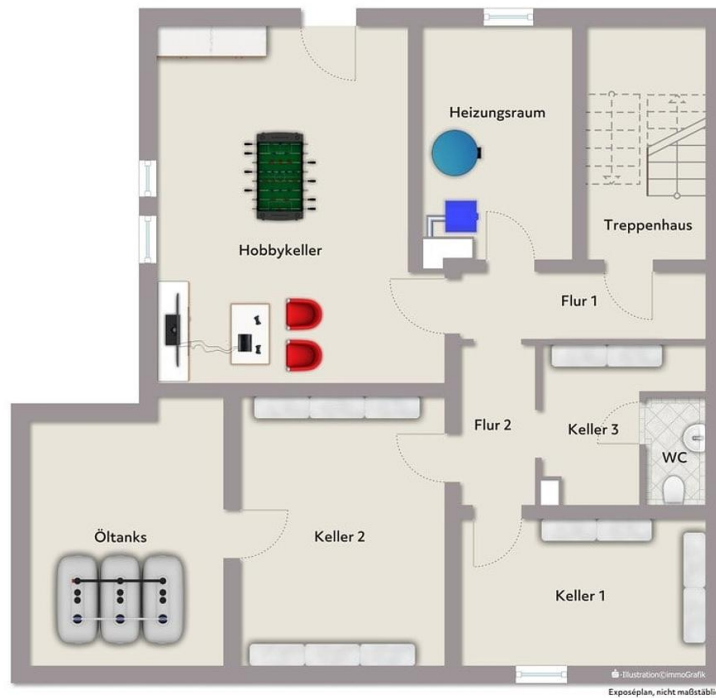
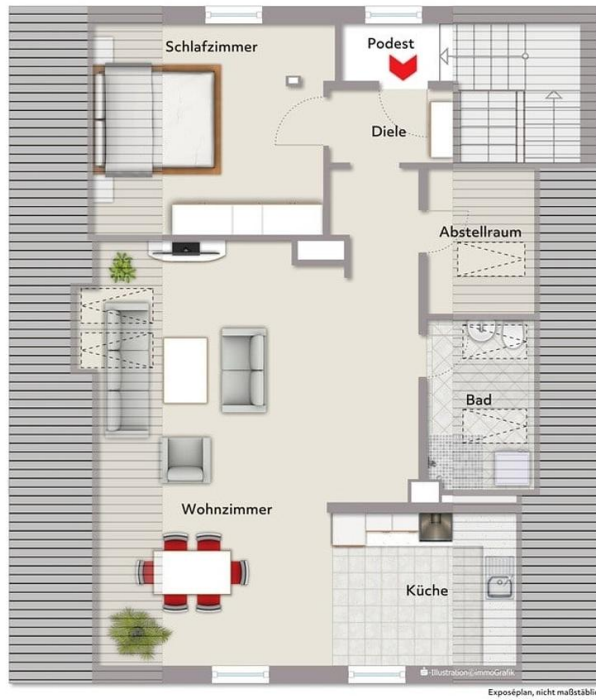














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.