



## 90766 Fürth

Die Lage macht 's ...

Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Garage



**395.000 €**

Kaufpreis

**88 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**819 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	819 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1953
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1953
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Das Anwesen verfügt ein stattliches Grundstück von ca. 819 m<sup>2</sup>, davon ca. 319 m<sup>2</sup> Waldstück in sanfter Hanglage.

Das unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahr 1953 in massiver Bauweise errichtet. Es verfügt über eine Abmessung von ca. 8,2 Meter mal ca. 8,2 Meter und eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup>, unterteilt in 4 Zimmer, 2 Wohnküchen und 2 Bäder.

Das Wohnhaus befindet sich im Zustand aus dem Baujahr und verfügt über eine gute Bausubstanz. Es ist seit einigen Jahren unbewohnt und benötigt eine umfassende Renovierung, z. B.: Maler- und Verputzarbeiten, Erneuerung der Elektrik, Fenster, Sanitärbereiche, Heizung und Bodenbeläge etc.

Zum Wohnhaus gehört eine Garage direkt am Anwesen und ein Gerätehaus im Garten.

Die Aufteilung im Erdgeschoss:

Diele  
Wannenbad  
Wohnküche mit Zugang zum Wohnzimmer  
Schlafzimmer

Dachgeschoss:

analog zum Erdgeschoss

Kellergeschoss:

Diele  
Vorratskeller  
Hauswirtschaftsraum  
Keller-/Anschlussraum  
Heizungs-/Tankraum

Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Folgende Renovierungen wurden bereits durchgeführt:

neues Fallrohr  
Schornsteinsanierung mit Edelstahlrohr in der Küche  
Öl-Heizung ca. 1994  
neues Garagendach

Die weitere Ausstattung:

Satteldach mit Biberschwanzeindeckung  
schöne Zimmertüren aus Holz aus den 50er Jahren  
dekorative Holzterasse von 1953 im Shabby-Look  
Dielenboden  
zwei Tageslichtbäder mit Badewanne  
sprossen Kastenfenster von 1953  
Rollläden  
kellergeschweißter Heizöltank 4.700 Liter (ca. 1972)  
voll unterkellert  
Kelleraußentreppe mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum

## Lage

einfach top -



im Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen -  
zentrumsnah und idyllisch -  
im Nordwesten von Fürth -  
im Stadtteil Unterfarnbach -  
am Ende einer Stichstraße -  
ruhig - nur Anliegerverkehr -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Geschäfte, Bäcker und Metzger erreichen Sie in wenigen Gehminuten, Kindergarten und Grundschule in ca. 10 Gehminuten. Unterfarnbach bietet Ihnen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Bus mit Transfer zur U-Bahn. Zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen sind es nur ca. 7 Autominuten.

Das naturnahe Umfeld bietet Ihnen Wohnen im Grünen innerhalb der Stadtgrenze.  
Hohen Freizeit- und Erholungswert bieten die Zennwiesen, der Regnitzgrund und der nahegelegene Golf-Club.  
Dazu laden die Rad- und Wanderwege entlang dem Europakanal zum Joggen und ausgedehnten Ausflügen ein.  
Ideal für Wanderer und Radfahrer ist der nahegelegene Europakanal sowie die idyllischen Regnitzauen. Bequem und fast ohne Ampeln können Sie nach Fürth, Erlangen oder Nürnberg radeln.

## **Sonstige Angaben**

Ein Energieausweis lag bei Auftragserteilung nicht vor. Aufgrund der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen macht es wohl Sinn einen neuen Energieausweis erst nach Durchführung der Arbeiten auszustellen.

















