



## 90765 Fürth

# Gemütliches Reiheneckhaus mit Ausbaureserve und großem Grundstück ...



**450.000 €**

Kaufpreis

**105 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**318 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

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	105 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	205 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	318 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Zustand

Baujahr	1983
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

Hier finden Sie Ihr gemütliches Reiheneckhaus.

Das Haus verfügt über eine gute Bausubstanz. Um dem neuzeitlichen Wohnanspruch gerecht zu werden, sind folgende Renovierungen erforderlich:  
Maler- und Verputzarbeiten, Erneuerung der Sanitärbereiche, Erneuerung der Bodenbeläge  
Überarbeiten der Türen und Zargen...

Die Aufteilung:

Erdgeschoss:

Diele ca. 6,4 m<sup>2</sup>

Gäste - WC ca. 1,6 m<sup>2</sup>

Küche ca. 8,6 m<sup>2</sup>

Essdiele ca. 13,0 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 21,0 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur ca. 4,1 m<sup>2</sup>

Kinder-/Arbeitszimmer ca. 17,8 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 8,2 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 21,3 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 2,4 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss noch nicht ausgebaut –  
ideal als Stauraum oder Ausbaureserve

Kellergeschoss:

Diele ca. 8,28 m<sup>2</sup>

Hobbyraum ca. 20,4 m<sup>2</sup>

Anschlussraum ca. 9,3 m<sup>2</sup>

Trockenraum ca. 7,3 m<sup>2</sup>

Heizung ca. 8,46 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise

pfiffige Raumaufteilung

großzügige und lichtdurchflutete Räume

Küche mit praktischer Durchreiche zur Essdiele

Isolierglasfenster mit Rollläden

großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse  
und Garten

Gäste-WC mit Fenster

voll unterkellert

Flachheizkörper mit Thermostat

Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003

Kachelofen (seit längerer Zeit nicht in Betrieb. Zur Inbetriebnahme ist die Zustimmung des  
zuständigen Schornsteinfegers nötig)

Zum Anwesen gehört eine Einzelgarage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

## Lage



nördliche Stadtgrenze von Fürth –  
zentrumnah und naturnah  
im Stadtteil Ronhof –  
in einer ruhigen Seitenstraße –

eine gepflegte Wohngegend mit hervorragender Wohnqualität und dem Vorteil der kurzen Wege

–  
Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Kindergarten,  
Schulen, Praxen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.  
Zur Fürther Altstadt sind es ca. 15 Minuten zu Fuß durch´s Grüne.

Schnell erreichen Sie den Bus mit Transfer zur U-Bahn und  
zum Bahnhof. Über den Frankenschnellweg fahren Sie in ca. 15 Minuten zu den Zentren von  
Erlangen und Nürnberg.

Die nahegelegenen Pegnitzauen und der Wiesengrund laden zum  
Radfahren, Joggen, Nordic-Walken und Spaziergehen ein.

## **Sonstige Angaben**

---

Energiebedarfsausweis vom 25. April 2024 mit folgenden Angaben: 208,3 kWh, Erdgas E, Baujahr  
Gebäude 1983, Baujahr Wärmeerzeuger 2003, Gebäudenutzfläche 145,2 m<sup>2</sup>, G













