



**90766 Fürth**

## Renoviertes Reihenhaus mit schönem Garten ...



**450.000 €**

Kaufpreis

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**210 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

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	103 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	143 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	210 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Zustand

Baujahr	1956
---------	------

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1956
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unterkellertes Reihenhaus mit viel Platz. Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1956.

Seitdem wurde es laufend instandgehalten und gepflegt.

Dabei wurden folgende Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

Bad ca. 1990

Granitbodenbelag im EG ca. 1995

neue Gas-Zentralheizung ca. 2008

Außenanlagen mit Garten und Terrasse ca. 2015

Dachgeschossausbau ca. 2020

Dach erneuert und gedämmt ca. 2020

neue Isolierglasfenster zur Südseite

Somit präsentiert sich Ihnen das Anwesen in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Aufteilung und Ausstattung:

Erdgeschoss:

Winfang ca. 1,3 m<sup>2</sup>

Gäste-WC ca. 1,1 m<sup>2</sup>

Diele- / Garderobe 2,9 m<sup>2</sup>

offener Koch-/ Essbereich ca. 13,4 m<sup>2</sup> mit schönem Rundbogen zum Wohnbereich

großzügiger Wohnbereich ca. 19,8 m<sup>2</sup> mit Anschluss für einen Kaminofen

und Zugang zur sonnigen Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup> sowie in den Garten

Obergeschoss:

geräumiges Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>

zwei Zimmer mit 9,6 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup> davon hat

das größere den Zugang zum Balkon ca. 2,3 m<sup>2</sup>

Bad mit Badewanne Waschtisch und WC ca. 3,1 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Diele ca. 2,5 m<sup>2</sup> / helles Studio mit dekorativen Sichtholzbalken ca. 13,9 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und direkten Zugang in den Garten

großer Hobbyraum, Anschluss-/ Heizungsraum

Vorratskeller

Die weitere Ausstattung:

helle, freundliche Wohnräume

Spindeltreppen aus Betonwerkstein

voll unterkellert

Kelleraußentreppe

schöner Garten

Terrasse mit Granitplatten belegt

## Lage

top -

ruhig und zentrumsnah -

Nähe Klinikum -



in einer ruhigen Seitenstraße -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Kindergarten, Schulen, Praxen, Bus und U-Bahn-  
Station erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

Zu den idyllischen Rednitzauen sind es auch nur ein paar Gehminuten ...

## **Sonstige Angaben**

---

Energiebedarfsausweis vom 728.08.2024 mit folgenden Angaben: 179,6 kW, Gas, Baujahr Gebäude  
1957, Baujahr Wärmerezeuger 2008, F















