



## 90766 Fürth

Wohnen Nähe Wiesengrund ...

Moderne Doppelhaushälfte in schöner Hanglage ...



**475.000 €**

Kaufpreis

**102 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**304 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

[t.kern@huefner-immobilien.de](mailto:t.kern@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	48 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	304 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Zustand

Baujahr	2000
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2000
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

---

Hier ist Ihr Wohlfühlhaus ...

eine moderne Doppelhaushälfte mit vielen Extras ...  
die Split-Level- Bauweise bietet Ihnen angenehm helle Räume auf allen Ebenen ...  
die Ausstattung ... top ... hochwertig ... gepflegt ... so gut wie am ersten Tag ...

Hier einige Highlights vorab:

neuwertiger Top- Zustand  
Holztafelverbundbauweise mit Pultdach und Wärmeschutz  
offene Raumstruktur mit versetzten Wohnebenen (Split- Level)  
angenehm helle Räume auf allen Etagen

hochwertige Sanitär- Ausstattung:  
hell gefliestes Komfortbad mit venezianischer Decke  
Glasschiebetüre zur Küche  
große Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche ( u. a. Induktionsfeld etc. )  
dekorative Deckenpaneele  
hochwertige Bodenbeläge: dekorative Vinyl- und Laminatbodenbeläge  
hochwertige Wandbeläge: Flüssigtapete mit dekorativen Applikationen  
dekorative Massivholztreppe vom Keller bis zum Dachgeschoss  
isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden und Insektenschutzgitter  
Klima- Anlage im Wohnzimmer  
überdeckter Balkon  
wohnlicher Hobbyraum im Souterrain

sichtgeschützter Garten mit überdeckter Terrasse  
Carport direkt am Haus

ein weiteres Highlight:  
die hoch effiziente und energiesparender Stromheizung mittels dekorativer Marmorplatten

Die anteilige Stromrechnung aus dem Jahr 2023 war sehr moderat.  
Sie belief sich bei einem 2 Personenhaushalt auf günstige EUR 1.945,00 jährlich

Hinweis:  
Die angegebene Grundstücksfläche von ca. 304 m<sup>2</sup> enthält Wegeanteile von ca. 78 m<sup>2</sup>

## Lage

---

einfach top -  
Fürth Nord -  
naturnah und zentrumsnah -  
schöne Hanglage -  
Nähe Wiesengrund -  
von der Straße weit zurückgesetzt -

Ein naturnahes Domizil mit guter Infrastruktur:  
Bäcker, Discountgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Arztpraxen erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Sehr gute Anbindung durch den Bus. Zum Zentrum von Fürth und zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen sind es wenige Autominuten.  
Für Radler und Spaziergänger bieten die befestigten Rad- und Wanderwege entlang des idyllischen



Wiesengrundes gute Möglichkeiten sich zu entspannen und etwas für die Gesundheit zu tun ...

## Sonstige Angaben

---

Energiebedarfsausweis vom 13. Mai 2023 mit folgenden Angaben: 99,4 kWh, Strommix, Baujahr Gebäude 2000, Baujahr Wärmeerzeuger 2000, Gebäudenutzfläche 159,69 m<sup>2</sup>, C







