



## 90765 Fürth

# HEGERICH: Einziehen und Wohlfühlen - Teilsaniertes Reihenendhaus in Fürth-Sack



**595.000 €**

Kaufpreis

**164 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**380 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

[cg@hegerich-immobilien.de](mailto:cg@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	164 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	380 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	07.02.2023
gültig bis	06.02.2033
Baujahr (Haus)	1978
Endenergiebedarf	131
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1978
letzte Modernisierung	2023
Zustand	teilsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Teilsaniert 2023
- Öl-Heizung 2014 (Gasanschluss vorhanden)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster 2004
- Tageslichtbäder mit Dusche
- Garage
- Vollunterkellert
- Hobbyraum mit Heizung
- Süd-Terrasse und Balkon
- Außenwand und DG gedämmt 2023



## Beschreibung

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Baujahr 1978 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage im beliebten Fürther Stadtteil Sack. Das Haus wurde im Jahr 2023 teilsaniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen Garten in angenehmer Nachbarschaft zu schätzen wissen.

Das Haus erstreckt sich über vier Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Räume. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und dem schön angelegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende. Die separate, geräumige Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und einen Essbereich. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Windfang runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer, das mit einem eigenen Zugang zum Süd-Balkon punktet. Von hier genießen Sie einen schönen Ausblick in den Garten. Das modernisierte Duschbad mit Fenster sorgt für eine angenehme Belichtung und Belüftung.

Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Jugendzimmer eignet. Zusätzlich steht Ihnen hier ein Abstellraum zur Verfügung sowie ein weiteres Duschbad mit Fenster – ideal für die flexible Nutzung durch eine größere Familie oder für Gäste.

Im Kellergeschoss finden sich neben dem Heizungsraum und dem separaten Waschraum auch zwei großzügige Hobbyräume. Einer der beiden Räume ist beheizt und bietet sich daher bestens als Fitnessraum, Werkstatt oder weiteres Spielzimmer an.

Das Haus wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt. Der Einzugstermin kann flexibel und nach Absprache vereinbart werden.

Beheizt wird das Gebäude aktuell über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung von 2014, die über einen 3.000-Liter-Tank versorgt wird. Ein Gasanschluss ist jedoch bereits vorhanden, was eine unkomplizierte Umstellung auf eine moderne Gasheizung ermöglicht und Potenzial für künftige energetische Optimierungen bietet.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die ein solides, gepflegtes Zuhause mit Potenzial in einer beliebten Lage suchen. Hier können Sie sich auf Anrieb wohlfühlen und Ihre Wohnträume verwirklichen.

## Lage

Das charmante Reihenendhaus befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage im beliebten Fürther Stadtteil Sack. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Hier wohnen Sie in einer verkehrsberuhigten Straße, die hauptsächlich von Anwohnern genutzt wird – ideal für Familien mit Kindern, Paare oder Ruhesuchende.

Fürth-Sack ist bekannt für seinen dörflichen Charakter und das grüne Umfeld, das dennoch eine ausgezeichnete Anbindung an die städtische Infrastruktur gewährleistet. Zahlreiche Spazier- und Radwege, unter anderem entlang des nahen Main-Donau-Kanals oder durch den Fürther Wiesengrund, laden zu Aktivitäten im Freien ein. Wer gerne in der Natur unterwegs ist, findet hier vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.



Trotz der ruhigen Lage genießen Sie eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe – Supermärkte, Bäcker und Apotheken erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Für größere Besorgungen oder einen Einkaufsbummel bietet das Fürther Stadtzentrum eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten. Auch das benachbarte Nürnberg ist in kurzer Zeit erreichbar und erweitert das Angebot an Freizeit-, Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und verbinden den Stadtteil mit der Fürther Innenstadt. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen nach Nürnberg und Erlangen. Für Autofahrer ist die Nähe zur Südwesttangente (A73) ein großer Vorteil. Über diese gelangen Sie zügig auf die Autobahnen A3 und A6, was besonders Pendlern eine schnelle und bequeme Mobilität ermöglicht.

Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal: Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich direkt im Stadtteil Sack oder im nahen Umfeld. Weiterführende Schulen sowie ein breites Freizeit- und Sportangebot stehen in Fürth und Umgebung zur Verfügung. Verschiedene Spielplätze und Sportvereine sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Zusammenfassend bietet das Reihenendhaus in Fürth-Sack eine optimale Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Eine Wohnlage, die sowohl Familien als auch Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen anspricht.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)

















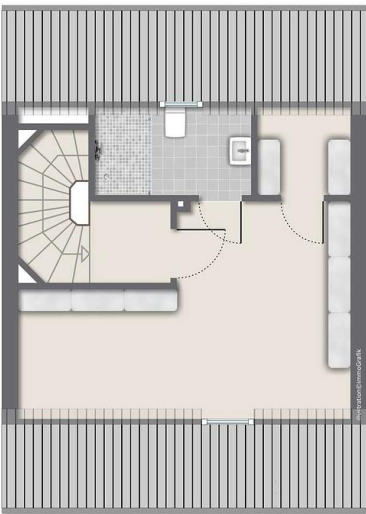
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich