

Exposé

Einfamilienhaus in Fürth

Exklusives Design in Toplage mit traumhaft großem Gartengrundstück



Objekt-Nr. **OM-270484**

Einfamilienhaus

Verkauf: **727.000 €**

Mobil: 0175 2065439

90768 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	675,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das charmante, solide und familienfreundlich geschnittene, freistehende Einfamilienhaus im Bungalow-Stil der "50iger" wurde von 1996 - 2000 liebevoll und grundlegend renoviert und modernisiert. Des weiteren wurden im gleichen Zeitraum zwei Balkone und eine Terrasse errichtet.

Das eingewachsene, großzügige Gartengrundstück ist sehr schwer einsehbar.

Ein Anbau wäre hier ohne Weiteres laut Bauamt möglich.

Die Garage befindet sich mit Zugang durch den großzügigen Keller, im Kellergeschoß.

Weitere Stellplätze sind auf dem Eckgrundstück möglich.

Das große Highlight des Objektes ist der in 25 Jahren liebevoll angelegte, große Garten mit sehr vielen alten Bäumen und Pflanzen. Es wurde fast alles akribisch aufgezeichnet und beschriftet. Viele seltene Solitäre uvm. Das Lebenswerk ... einer Könnlerin.

In den letzten Jahren kam der Garten leider etwas zu kurz und sehnt sich nach Pflege.

Im Erdgeschoß befindet sich ein Windfang mit Eingangsbereich, ein großzügiger Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und einem individuellen Kaminofen mit Schamottstein Speicher. Ein UNIKAT von einem Ofenbaumeister.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die große, teilweise überdachte Terrasse.

Die Küche hat einen eigenen, überdachten Balkon mit separatem Zugang zum Garten.

Ein schönes Gäste WC ist ebenfalls vorhanden.

Das Gästeapartment mit Duschbad, WC und zwei Zimmern hat einen großen, überdachten Balkon mit Ausblick und Zugang zum Garten. Die für eine mögliche Küche benötigten Leitungen sind bereits vorgesehen. Dadurch kann das Gästeapartment zu einer Einliegerwohnung ausgebaut werden.

Über eine wertige, restaurierte Naturholztreppe gelangen Sie in den 1. Stock.

Im Obergeschoß befindet sich ein luxuriöses Bad mit WC, Eckbadewanne, Marmorfliesen und separater Duschkabine.

Des weiteren ein geräumiger Studiobereich mit ausgebautem Spitzdach und mehreren Dachflächenfenster. Ebenso befindet sich im Obergeschoss ein Schlafzimmer mit großem bodentiefen Dach Kipp-Schiebefenster und geräumiger Ankleide.

Der erste Stock ist sehr hell und großzügig gestaltet. Er besticht durch eine einzigartige Raumaufteilung.

Im Keller befindet sich die Garage und eine Werkstatt mit direktem Zugang zum Haus. In die Garage gelangen Sie von außen durch eine breite Doppel-Schwingtüre via Grundstückseinfahrt und Garten. Hinter der Garage befindet sich ein Hauswirtschaftsraum und ein großer Hobbyraum.

Daneben befindet sich im Keller der Heizungsraum mit einer Viessmann

niedertemperatur Heizungsanlage und der Treppenaufgang ins Erdgeschoss. Die gefliesten Keller-Räume sind beheizt und verfügen über Tageslicht.

Substanziell ist die Immobilie grundsolide und wertig. Dennoch müssen einige Renovierungsarbeiten durchgeführt werden.

Das Haus ist sofort bezugsfertig und kann nach den eigenen Vorstellungen nach und nach renoviert werden.

Aufgrund der A-Lage, Infrastruktur und der wertigen Basis, steckt in der Immobilie enormes Wertsteigerungspotential.

Ausstattung

Insgesamt entspricht die Haustechnik dem Stand des

Modernisierungszeitraums .

- Wasserleitungen

- Sanitäranlagen

- Heizungsanlage

Viessmann comferral

Niedertemperatur

- Haus-Elektrik

- Dachkomplettausbau

- Neueindeckung Dach

- 2 Kamine Saniert

- Bad mit Eckwanne und

Marmorfliesen

- EG neu gestaltet.

- Steinbodenfliesen

- Terasse, Pergola mit freisitz

gefließt.

- Grundofen/Kamin UNIKAT

- Vollständig unterkellert

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in A-Lage in Fürth, Dambach, mitten in der Metropolregion Nürnberg.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Fürther Stadtwald und zum Main-Donau Kanal und bietet somit sehr gute Naherholungsmöglichkeiten.

Familienfreundlich, gute Nahversorgung, Schulen- und Kindergärten, Ärzte, Sportverein und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Top Verkehrsanbindung Süd-Westtangente und Bus in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto sind Sie in 10 Minuten in der Fürther Innenstadt und in ca. 20 min in Nürnberg. ÖPNV Anbindung ist gegeben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	337,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haustüre

Exposé - Galerie



Haus Eingang Treppe



Haus Eingang

Exposé - Galerie



Gartentürchen



Terrasse vom Wohnzimmer aus

Exposé - Galerie



Terasse1



Terasse2

Exposé - Galerie



Terrasse3



Balkon Küche1



Balkon Küche2

Exposé - Galerie



Esszimmer



Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer1



Küche1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer2

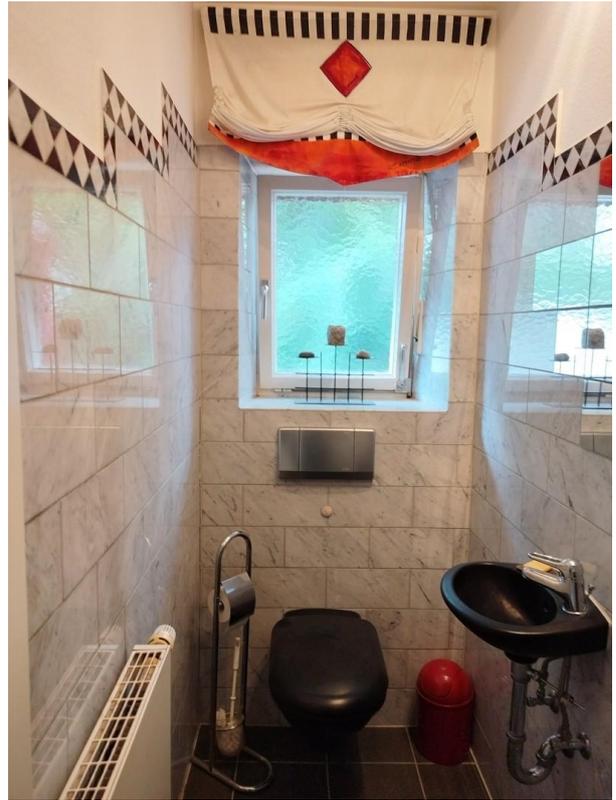


Treppe in OG

Exposé - Galerie



Windfang Eingang



Gäste WC



Gästepartment I

Exposé - Galerie



Gästeapartment-Bad



Gästeapartment2

Exposé - Galerie



Balkon Gästeapartment



OG-Bad1



OG-Bad2

Exposé - Galerie



Eckbadewanne

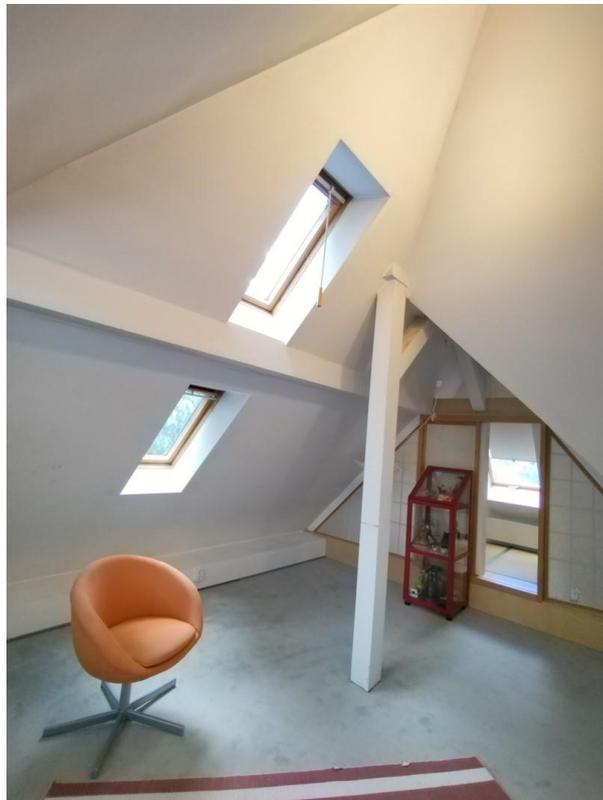


Waschtisch

Exposé - Galerie



OG-Dusche



Studio1

Exposé - Galerie



Studio2



Studio3

Exposé - Galerie

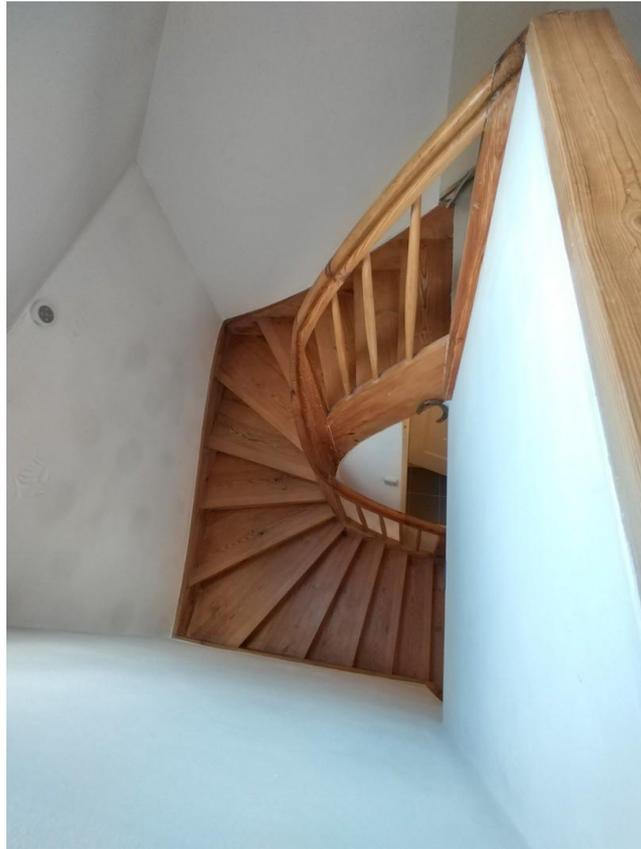


Abgang OG

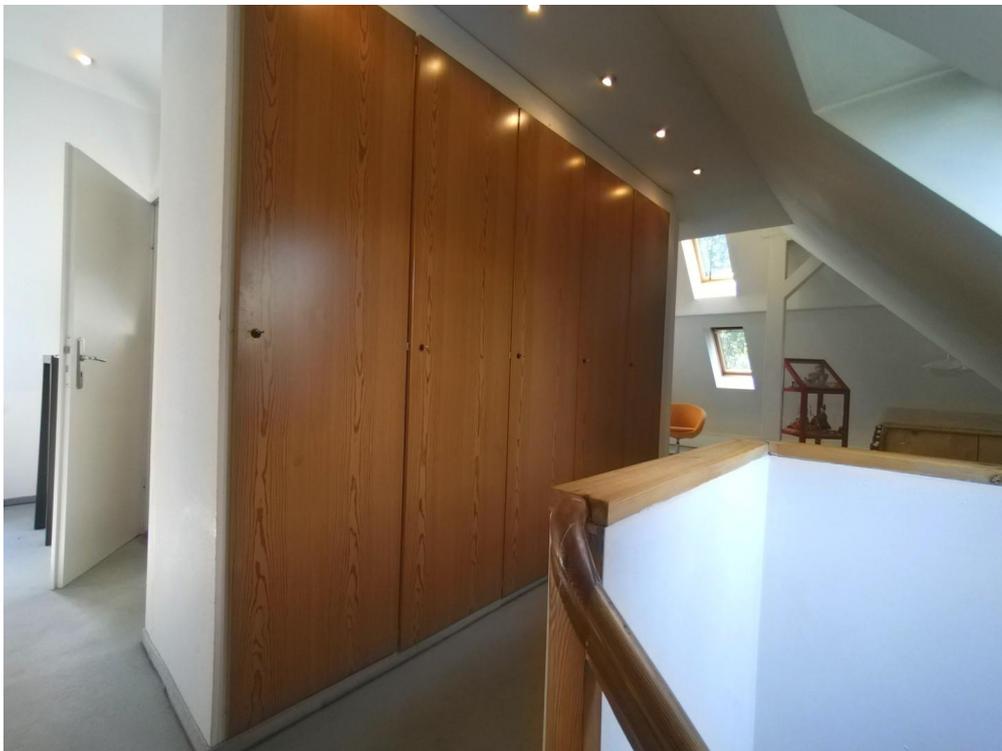


OG- Ankleide

Exposé - Galerie



Treppe OG



OG-Schrank-Ankleide

Exposé - Galerie

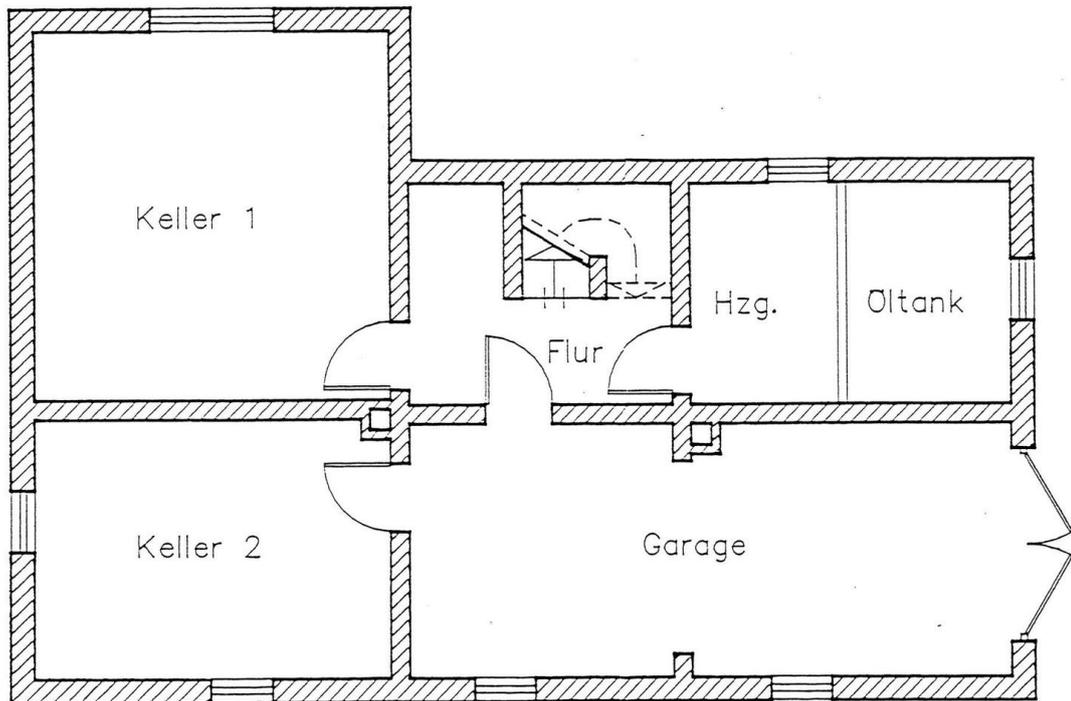


OG Schlafzimmer1



OG-Schlafzimmer2

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller