

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Fürth

### Versteckte und Ruhig gelegene Doppelhaushälfte in der Südstadt von Fürth



Objekt-Nr. OM-425350

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **749.900 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Dolp-Maisch

90763 Fürth  
Bayern  
Deutschland

|                   |           |              |                   |
|-------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1954      | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 492,00 m² | Zustand      | saniert           |
| Etagen            | 2         | Schlafzimmer | 1                 |
| Zimmer            | 5,00      | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 124,00 m² | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 49,00 m²  | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Gas       |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf einem ca. 492 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup>, das durch seine großzügigen Außenbereiche und seinen besonderen Freizeitwert überzeugt.

Ein echtes Highlight ist die große, helle Terrasse und Garten mit zahlreichen Sitzmöglichkeiten, die sowohl zum entspannten Verweilen als auch zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Der Außenbereich wird durch einen schönen, beheizbaren Pool mit Außendusche ergänzt – ideal für warme Tage und erholsame Stunden im eigenen Zuhause.

Der Garten ist bereits weitgehend trockenresistent angelegt und besticht durch seine mediterrane Atmosphäre mit einem schönen Olivenbaum sowie einem offenen Pavillon, der zusätzlichen Schatten und Aufenthaltsqualität bietet. Auch im vorderen Bereich des Hauses stehen weitere gemütliche Sitzmöglichkeiten zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit viel Stauraum. Der obere Bereich bietet zudem Potenzial für einen weiteren Ausbau und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie, die Wohnen, Entspannung und Geselligkeit auf harmonische Weise vereint.

Der aktuelle Energieausweis wird in den nächsten Tagen nachgereicht.

Kontaktaufnahme bitte per Kontaktformular, e-mail oder Telefonisch 016098687152 - Makler- und Investoren- Anfragen unerwünscht

## Ausstattung

Die charmante Doppelhaushälfte wurde über die Jahre hinweg laufend und mit viel Liebe zum Detail saniert und modernisiert. Es verbindet gemütliches Wohnen mit zeitgemäßer Technik und bietet eine hohe Lebensqualität – innen wie außen.

Der bereits erwähnte beheizbare Pool kann wahlweise über Solarthermie oder eine Luftwärmepumpe auf angenehme Temperaturen gebracht werden. Die Pooltechnik ist vollautomatisiert (pH- und Chlorsteuerung), was den Pflegeaufwand erheblich reduziert. Ein Poolroboter ist im Kaufpreis enthalten und rundet den Komfort ab.

Im Innenbereich überzeugen zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails:

Es wurden neue Fenster verbaut sowie eine wertige Küche mit Marken-Elektrogeräten von Miele, Liebherr und Berbel installiert. Im Erdgeschoss sorgen Fliesen in moderner Holzoptik in Kombination mit einem passenden, fachmännisch verlegten Dielenboden im Wohnbereich für ein harmonisches Gesamtbild. Der moderne Schvedenofen schafft zusätzlich eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre. Das Bad im Erdgeschoss sowie die neue Haustüre unterstreichen den stilvollen Charakter des Hauses.

Im Obergeschoss wurde das Badezimmer mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet. Beheizt wird das Haus flexibel über eine Gas-Brennwerttherme, den Schvedenofen oder über die in Wohn- und Schlafzimmer installierte Klimaanlage, die nicht nur kühlen, sondern auch effizient heizen kann („Luftwärmepumpe light“).

Der ausgebaute Dachspitz ist modern gestaltet und mit maßgefertigten Einbaumöbeln versehen, die viel praktischen Stauraum bieten. Eine Aufdachdämmung trägt zusätzlich zur Energieeinsparung bei.

In puncto Zukunftsfähigkeit ist das Haus bestens aufgestellt: Eine Solaranlage sowie eine zentral in der Garage installierte Wallbox für E-Mobilität sind bereits vorhanden.

Der Keller bietet weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Zimmer mit Fenster, Heizung und neuem Laminatboden eignet sich ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Ergänzt wird der Kellerbereich durch großzügige Stauflächen sowie eine Infrarotkabine für entspannende Wellnessmomente im eigenen Zuhause.

Abschließend ist hervorzuheben, dass sowohl im Innen- als auch im Außenbereich (Garten) auf eine großzügige Anzahl an Steckdosen geachtet wurde – ein praktisches Detail, das den Alltag deutlich erleichtert.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Das im Jahr 1954 erbaute Haus befindet sich in verkehrsberuhigter Lage in der Fürther Südstadt, ruhig gelegen in einer Stichstraße. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie REWE und Lidl, Restaurants, Apotheken, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Bürgeramt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Fürther Innenstadt ist fußläufig in etwa 15 Minuten erreichbar. Wer eine ruhige Wohnlage schätzt und dennoch mitten im Leben sein möchte, findet in dieser Immobilie den idealen Rückzugsort.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

