

Exposé

Doppelhaushälfte in Fürth

Ihr privates Paradies zu zweit – Stilvolles Haus mit Pool, Doppelgarage und Gartenidylle



Objekt-Nr. OM-425350

Doppelhaushälfte

Verkauf: **749.900 €**

Ansprechpartner:
Andreas Dolp-Maisch

Neumannstraße
90763 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	492,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	68,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf einem ca. 492 m² großen Grundstück befindet sich diese gepflegte und renovierte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 110m² und ein vielseitig nutzbarer Raum mit 16,8 m² im Untergeschoss (derzeit Büro) sowie einer großen sonstigen Nutzfläche von ca. 68m². Der zusätzliche Raum ergänzt das Haus jedoch sinnvoll als Büro, Gästezimmer oder Jugendzimmer. Die Doppelhaushälfte überzeugt auch durch den großzügigen Außenbereich und seinen besonderen Freizeitwert.

Ein echtes Highlight ist die große, helle Terrasse (ca. 16m²) 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.

Unsere aktuellen Kosten für Strom und Gas belaufen sich pro Monat für Strom auf 88 € und Gas von 104 €, bei Strom muss aktuell, da wir einspeisen, ein Betrag von 27 € abgezogen werden, die wir erstattet bekommen pro Monat, was die Stromkosten pro Monat auf 61 € reduziert und da sind die Kosten für den Pool schon mit drinnen.

Kontaktaufnahme bitte per Kontaktformular, e-mail oder Telefonisch 016098687152 -

Makler- und Investoren- Anfragen nicht erwünscht

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 Schwedenofen schafft zusätzlich eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre. Das Bad würde erst saniert und auch die neue Haustüre runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss wurde das Badezimmer auch erst kürzlich saniert und mit einigen Annehmlichkeiten ausgestattet, wie mit einer elektrischen Fußbodenheizung, Handtuchheizung oder Regendusche. Beheizt wird das Haus flexibel über eine Gas-Brennwerttherme, den Schwedenofen 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.

Highlights auf einen Blick

- * Solaranlage
- * Wallbox in der Doppelgarage
- * Energetisch gut aufgestellt (Klasse C)
- * Schwedenofen im offenen Wohnbereich
- * 2 moderne Bäder (kürzlich saniert)
- * Hochwertige Küche mit Miele-Geräten
- * Klimaanlage mit Heizfunktion
- * Beheizbarer Pool mit automatisierter Steuerung für Chlor und PH (geringe Kosten durch Solarthermie beheizung)
- * Überdachte Terrasse & stilvoll angelegter Garten
- * Ca. 110 m² Wohnfläche + 68 m² Nutzfläche
- * Ca. 500 m² Grundstück mit viel Privatsphäre
- * Doppelgarage mit Wallbox & großer Nutzfläche im 1Stock
- * Ruhige Stichstraße in attraktiver Lage von Fürth

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ruhig gelegen in einer Stichstraße und dennoch hervorragend angebunden: In nur etwa 15 Gehminuten erreichen Sie die Fürther Innenstadt, der Wiesengrund liegt nur 5 Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Lidl und Metzger, Restaurants, das Bürgeramt sowie der ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Südwesttangente erreichen Sie in wenigen Minuten – ideal für Pendler. 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



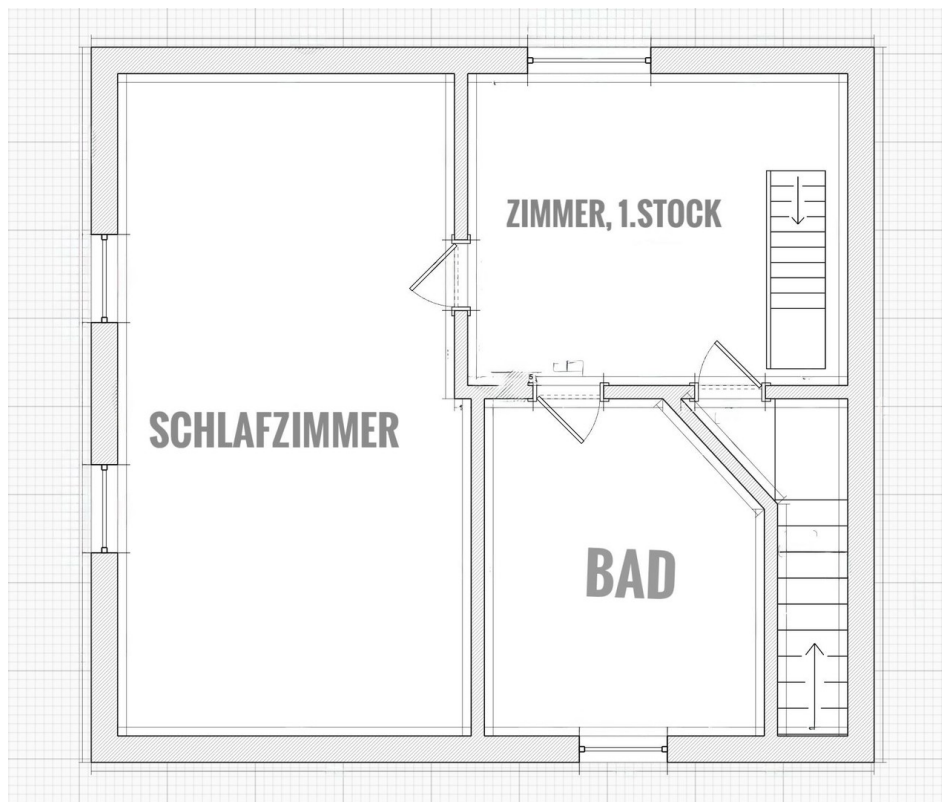
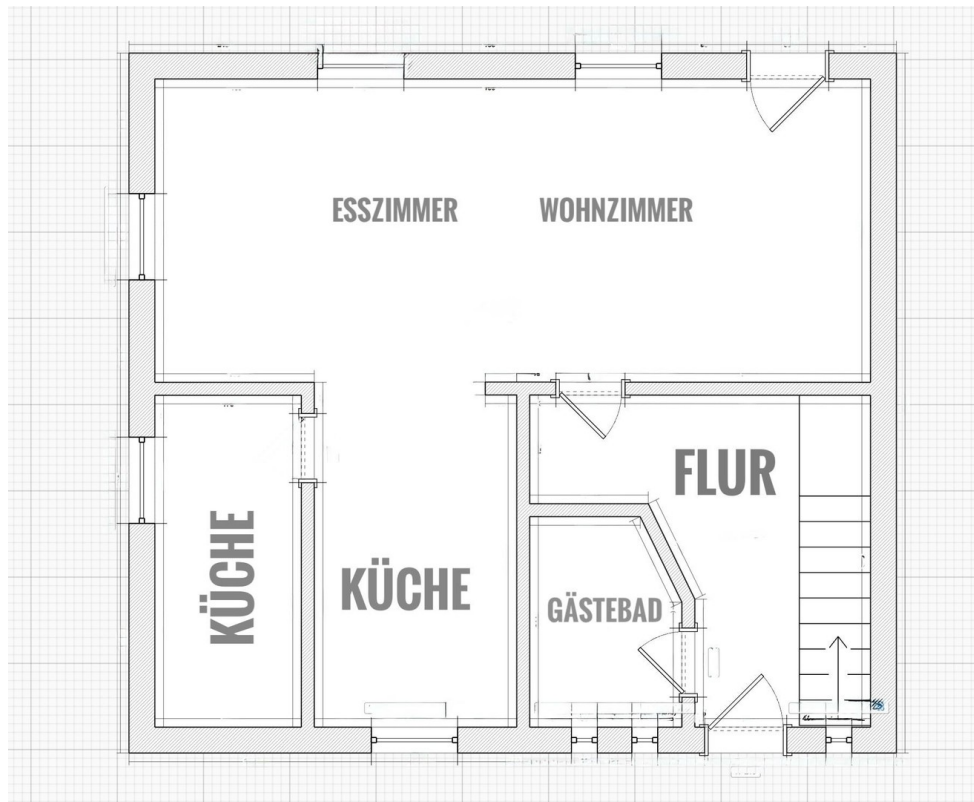
Exposé - Galerie



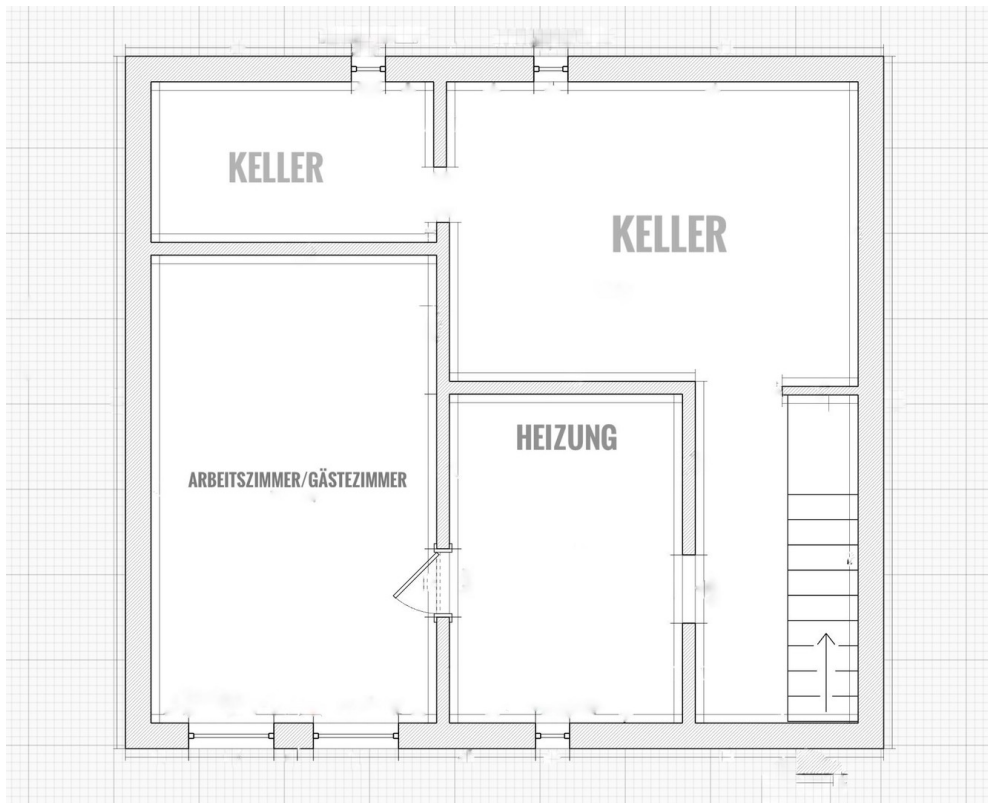
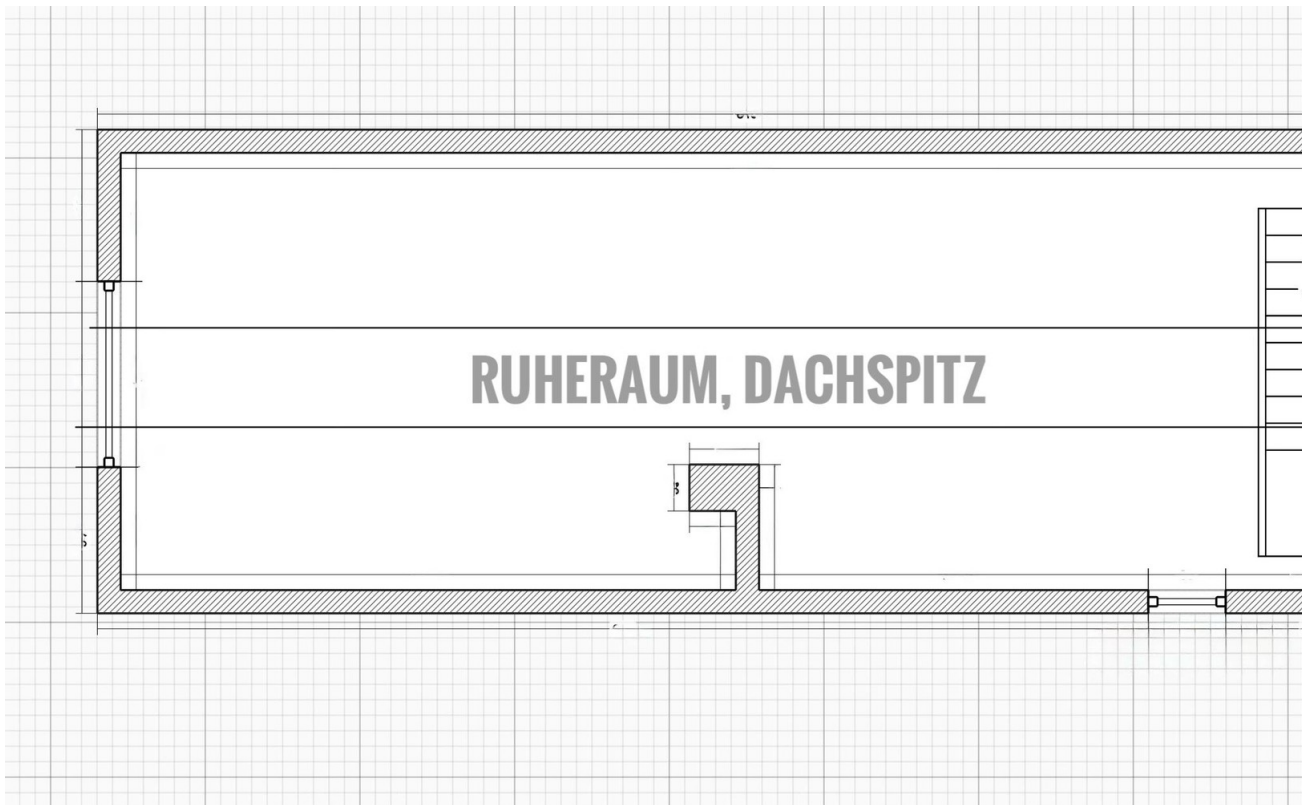
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

