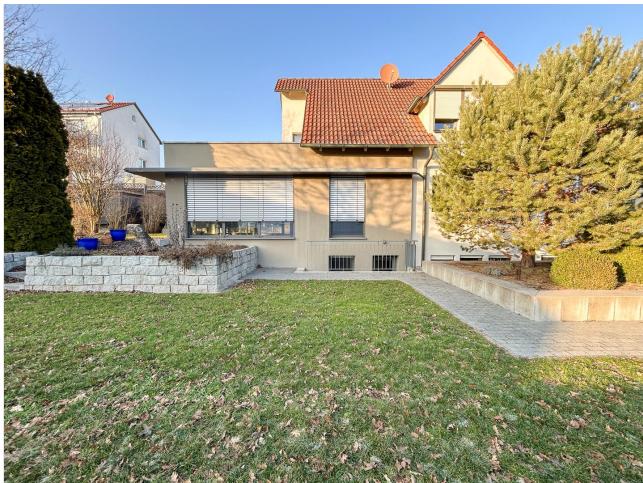


Exposé

Einfamilienhaus in Fürth

Hochwertiges Wohnensemble in Fürth-Vach: Gepflegtes Haupthaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-427155

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Roman Toponar

90768 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	815,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	218,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	36,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegte Substanz trifft auf durchdachte Flexibilität

Schon beim Befahren der Einfahrt wird deutlich, dass das im Jahr 1996 errichtete Einfamilienhaus mit Liebe zum Detail und hohem Anspruch an Instandhaltung geführt wurde. Das Objekt präsentiert sich in einem überdurchschnittlich gepflegten Gesamtzustand, der die Wertigkeit der massiven Bauweise unterstreicht.

Das Herzstück - Wohnkomfort auf hohem Niveau

Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine lichtdurchflutete Atmosphäre, die das besondere Flair dieser Immobilie unterstreicht. Das Herzstück des Hauses bildet der repräsentative Wohn- und Essbereich, der durch einen hochwertigen Anbau im Jahr 2011 eine signifikante Aufwertung erfuhr. Dank der Erweiterung um moderne, raumhohe Fensterfronten wurde wertvolle Wohnfläche gewonnen und der Raum förmlich mit Tageslicht geflutet. Diese transparente Architektur schafft einen fließenden Übergang zur angrenzenden, geschützten Terrasse – ein privater Rückzugsort mit idyllischem Gartenblick, der zu jeder Tageszeit zum Verweilen einlädt. Für ein behagliches Ambiente in der kalten Jahreszeit sorgt der stilvolle Kamin, der als optischer Ankerpunkt Eleganz und Wärme vereint. Die angrenzende Einbauküche ist zeitlos gestaltet, voll funktionsfähig und lädt dazu ein, sofort mit dem Kochen zu beginnen.

Ein besonderes Maß an Flexibilität bietet die rund 29 m² große Einheit im Obergeschoss. Obwohl sie harmonisch an die Hauptwohnung angebunden ist, besticht sie durch ihre eigenständige Struktur. Ob als autonomes Refugium für heranwachsende Kinder, als repräsentatives Home-Office oder als privater Gästebereich – diese Fläche passt sich mühelos Ihren individuellen Lebensphasen an. Durch die Option, einen separaten Zugang zu realisieren, ließe sich dieser Bereich zudem vollkommen autark als zweite Einliegerwohnung nutzen, was die Vielseitigkeit dieser Immobilie eindrucksvoll unterstreicht.

Nachhaltige Finanzierung - Die vermietete Einliegerwohnung

Ein separater Eingang führt im Souterrain des Hauses zu einer ca. 30 m² großen Einliegerwohnung, die seit 2020 an einen zuverlässigen Mieter vergeben ist. Mit einer Kaltmiete von ca. 400 € bietet diese Einheit einen soliden monatlichen Cashflow, der Ihre Finanzierungslast spürbar senkt oder als Rücklage für die Zukunft dient.

Außenanlagen & Parken

Das ca. 815 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Entspannung und Privatsphäre, ohne dabei zu pflegeintensiv zu sein. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppel-Carport zur Verfügung. Die außergewöhnlich gestaltete Einfahrt unterstreicht den repräsentativen Charakter des Anwesens und bietet zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für Gäste.

Ausstattung

Grundstück: ca. 815 m²

Gesamte Wohnfläche: ca. 218 m²

Haupthaus (1996): ca. 188 m² (inkl. ca. 29 m² Einheit im OG und Anbau (2011) ca. 16 m²)

ELW (UG): ca. 30 m² (vermietet, 400 € kalt)

Highlights: Kamin, Einbauküche, Doppel-Carport, großzügiger Einfahrtsbereich, 2. Reihe Grundstück, Wäscheschacht

Zustand: Exzellent gepflegt, modern erweitert

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG:

Büro:

Reidelbach Immobilien

Hirschenstr. 11

90762 Fürth

Sitz:

MR Immo GmbH

GF: Manuel Reidelbach

Heideweg 96

92318 Neumarkt

Deutschland

Kontakt:

Telefon: 0911 1440 9064

Umsatzsteuer-ID: DE458356722

Aufsichtsbehörde:

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO erteilt durch:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34c Gewerbeordnung (GewO)

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Haftung für Inhalte:

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs. 1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

Haftung für Links:

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich.

Urheberrecht:

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers.

Lage

Diese Immobilie vereint auf seltene Weise ländliche Idylle mit der erstklassigen Infrastruktur der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Im begehrten Fürther Ortsteil Vach gelegen, genießen Sie hier eine Lebensqualität, die durch Ruhe, Privatsphäre und eine herausragende Anbindung besticht.

Natur vor der Haustür

Ein besonderes Privileg ist die unmittelbare Nähe zum Regnitzgrund und der direkte Zugang zum Main-Donau-Kanal. Diese weitläufigen Naherholungsgebiete liegen Ihnen buchstäblich zu Füßen und bieten ideale Bedingungen für ausgedehnte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden am Wasser – ein wertvoller Rückzugsort direkt vor Ihrer Haustür.

Hervorragende Anbindung & Mobilität

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung an die Stadtzentren von Erlangen, Fürth, Herzogenaurach und Nürnberg exzellent. Die Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt und sichert mit der Linie 173 eine direkte Verbindung zum Fürther Hauptbahnhof. Pendler profitieren zudem vom nahegelegenen S-Bahnhof Vach, der einen schnellen Anschluss an die Achse Nürnberg–Bamberg bietet. Die Autobahnanbindungen zur A73 und Südwesttangente sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Nahversorgung & Familie

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von gut sortierten Supermärkten in Stadeln und Obermichelbach bis hin zu Ärzten und Apotheken – befinden sich im nahen Umkreis. Familien schätzen zudem das vielfältige Bildungsangebot, das von lokalen Kindergärten und Kinderkrippen bis zur humanistischen Grundschule reicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht_Einfahrt

Exposé - Galerie



EG_Eingang

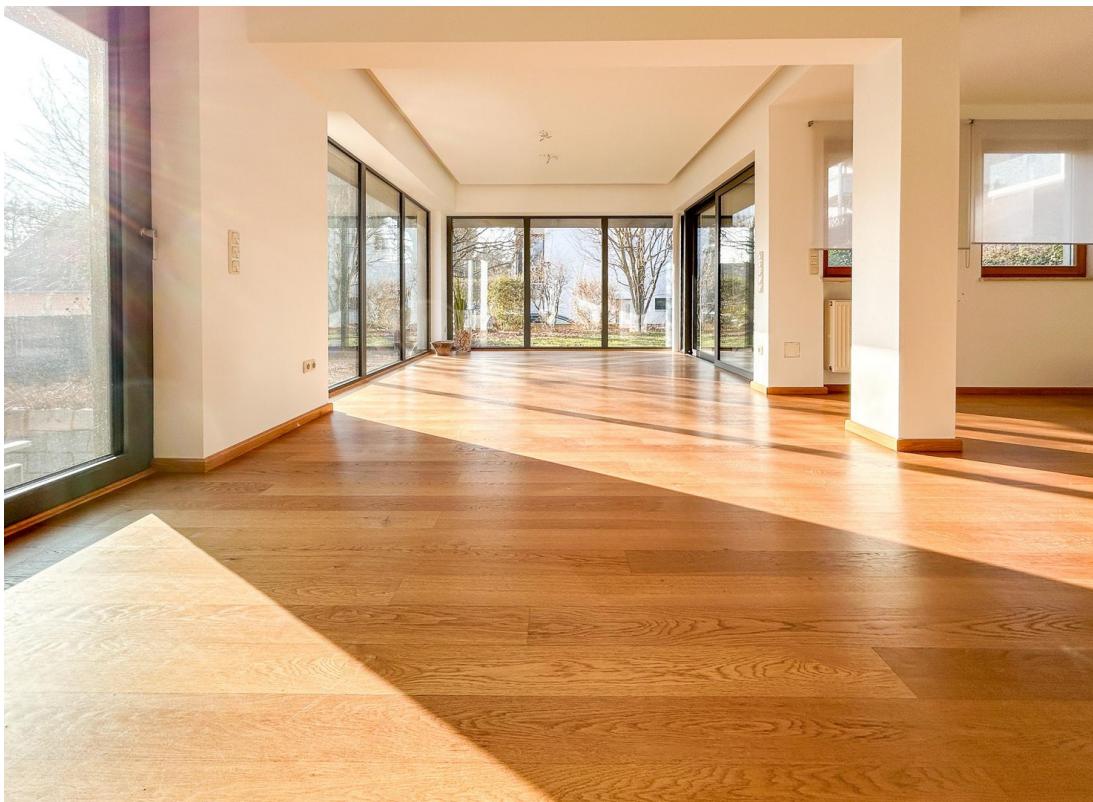


EG_Küche

Exposé - Galerie



EG_Wohnzimmer_Anbau



EG_Wohnzimmer_Ansicht_2

Exposé - Galerie



EG_Wohnzimmer_Ansicht_1



EG_Wohnzimmer_Ansicht_3

Exposé - Galerie



OG_Badezimmer



OG_Schlafzimmer_1

Exposé - Galerie



OG_Schlafzimmer_2



OG_Schlafzimmer_3

Exposé - Galerie



KG_Hauswirtschaftsraum



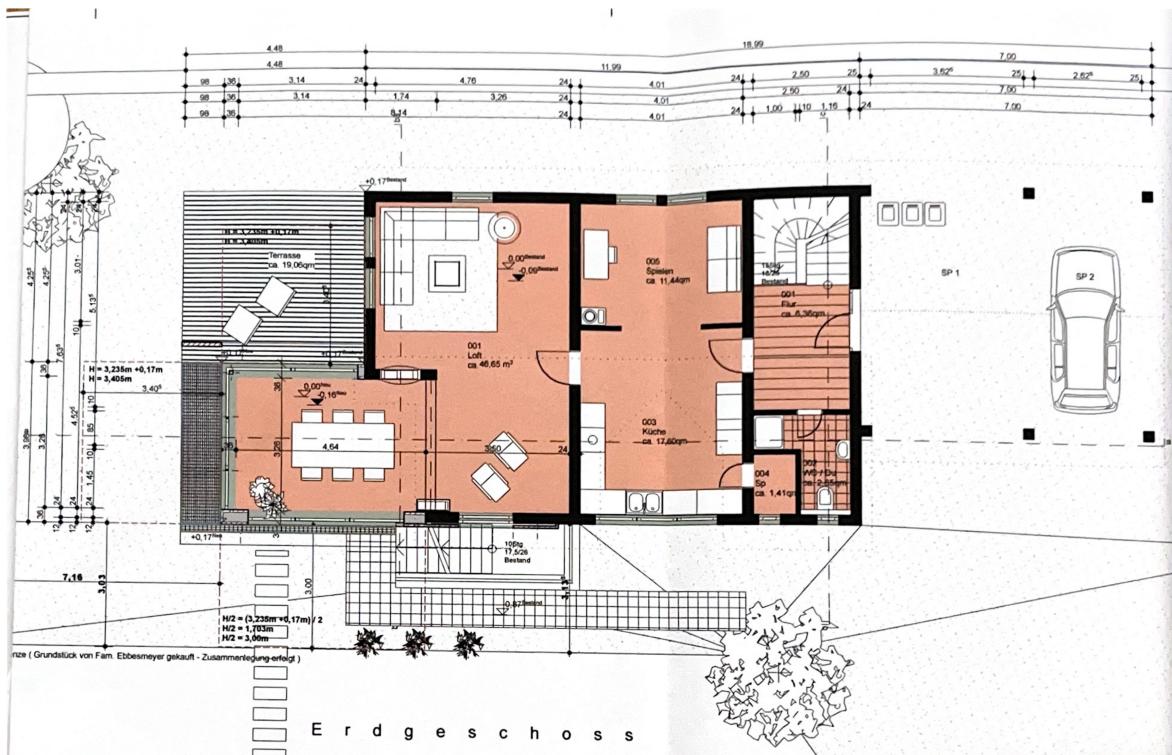
OG_Einheit_Wohn/Schlafzimmer

Exposé - Galerie

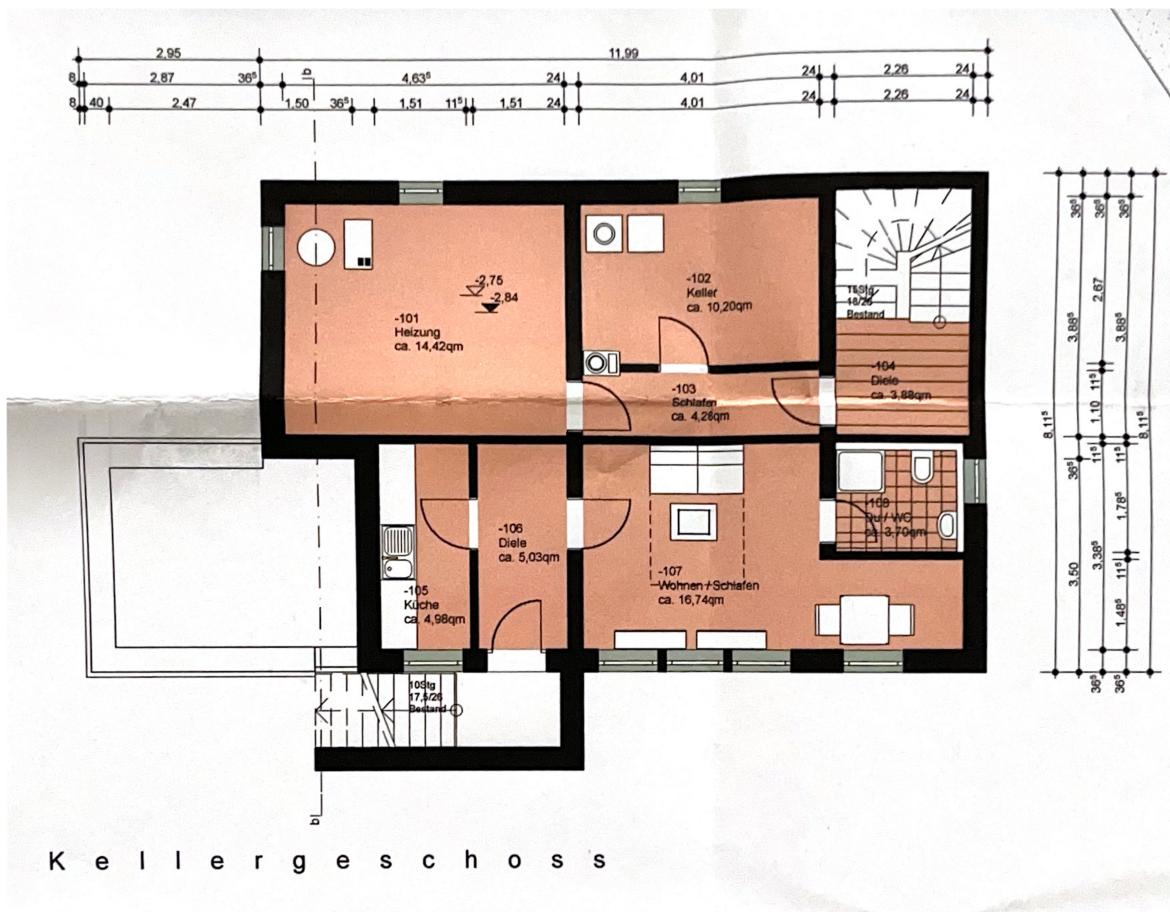


OG_Einheit_Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

