

Exposé

Einfamilienhaus in Fürth

Attraktives Wohnen in Fürth-Vach: Gepflegtes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-427155

Einfamilienhaus

Verkauf: **765.000 €**

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

Bereits die Zufahrt zum Objekt vermittelt einen positiven ersten Eindruck: Das im Jahr 1996 errichtete Einfamilienhaus wurde fortlaufend mit großer Sorgfalt gepflegt und befindet sich in einem äußerst ansprechenden Gesamtzustand. Die solide Massivbauweise, kombiniert mit einer konsequenten Instandhaltung, unterstreicht die nachhaltige Wertbeständigkeit dieser Immobilie.

- Großzügiger Wohnbereich mit viel Licht und Wohnqualität -

Im Inneren erwartet Sie ein freundliches und helles Wohnambiente. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch einen hochwertigen Anbau im Jahr 2011 erweitert wurde. Die großflächigen, bodentiefen Fenster sorgen für ein außergewöhnlich offenes Raumgefühl und lassen reichlich Tageslicht in die Wohnräume strömen.

Der Übergang zur geschützten Terrasse gelingt nahezu nahtlos und verbindet Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Mit Blick in den gepflegten Garten entsteht hier ein angenehmer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. In den kühleren Monaten schafft der stilvolle Kamin eine behagliche Atmosphäre und verleiht dem Wohnbereich zusätzlichen Charme. Die angrenzende Einbauküche präsentiert sich in zeitloser Ausführung, ist voll funktionsfähig und sofort nutzbar.

- Flexibles Raumkonzept für unterschiedliche Lebenssituationen -

Ein besonderes Highlight ist die rund 29 m² große Einheit im Obergeschoss. Diese ist derzeit in die Hauptwohnung integriert, verfügt jedoch über eine eigenständige Struktur und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Bereich für ältere Kinder, Home-Office, Gästezimmer oder privater Rückzugsraum – die Fläche lässt sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen separaten Zugang zu schaffen und die Einheit als eigenständigen Wohnbereich bzw. zusätzliche Einliegerwohnung zu nutzen. Damit bietet die Immobilie ein hohes Maß an Zukunftssicherheit und Anpassungsfähigkeit an sich verändernde Lebensumstände.

- Zusätzliche Einnahmen durch vermietete Einliegerwohnung -

Im Souterrain befindet sich eine etwa 30 m² große Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Die Einheit ist seit 2020 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von ca. 400 €. Dies schafft einen attraktiven finanziellen Mehrwert und kann zur Unterstützung der Finanzierung oder als zusätzliche Einnahmequelle genutzt werden.

- Grundstück, Garten und Stellplätze -

Das ca. 815 m² große Grundstück bietet eine ausgewogene Kombination aus Privatsphäre, Freiraum und überschaubarem Pflegeaufwand. Der Garten lädt zum Entspannen ein und ergänzt das attraktive Gesamtbild der Immobilie.

Für Fahrzeuge steht ein Doppel-Carport zur Verfügung. Die repräsentativ gestaltete Einfahrt unterstreicht den hochwertigen Charakter des Anwesens und bietet darüber hinaus weitere Stellflächen für Besucher oder zusätzliche Fahrzeuge.

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:

Diensteanbieter:

MR Immo GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Reidelbach

Heideweg 96

92318 Neumarkt

Deutschland

Büro (Geschäftsstelle):

Reidelbach Immobilien

Hirschenstr. 11

90762 Fürth

Kontakt:

Telefon: 0911 1440 9064

E-Mail: info(at)reidelbach-immobilien.de

Website: immobilienmakler-fuerth(Punkt)com

Handelsregister:

HRB 44070, Amtsgericht Nürnberg

Umsatzsteuer-ID:

DE354994802

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO:

Erteilt durch:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Aufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34c Gewerbeordnung (GewO)

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Einsehbar unter:

gesetze-im-internet(Punkt)de

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 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.

Haftung für Links:

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

Urheberrecht:

Die durch den Diensteanbieter erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Beiträge Dritter sind als solche gekennzeichnet.

Lage

Diese Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage im beliebten Fürther Stadtteil Vach und verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Lebensqualität, geprägt von Erholung, Privatsphäre und kurzen Wegen zu den wirtschaftsstarke Zentren der Metropolregion Nürnberg.

- Erholung direkt vor der Haustür -

Ein besonderer Vorzug dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum Regnitzgrund sowie zum Main-Donau-Kanal. Die weitläufigen Grün- und Naherholungsflächen bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur. Ob aktive Freizeitgestaltung oder Erholung vom Alltag - hier profitieren Sie von einem attraktiven Freizeitwert in direkter Umgebung.

- Beste Verkehrsanbindung für Beruf und Freizeit -

Trotz der ruhigen Wohnlage erreichen Sie die Innenstädte von Fürth, Erlangen, Herzogenaurach und Nürnberg in kurzer Zeit. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet mit der Linie 173 eine komfortable Verbindung zum Fürther Hauptbahnhof. Zusätzlich sorgt der nahe gelegene S-Bahnhof Vach für eine schnelle Anbindung an das regionale Bahnnetz in Richtung Nürnberg und Bamberg. Auch die Autobahnen A73 sowie die Südwesttangente sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und bieten optimale Voraussetzungen für Pendler.

- Umfangreiche Infrastruktur für den Alltag -

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld bestens gewährleistet. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem vielseitigen Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindertagesstätten, Kinderkrippen und Schulen in der Umgebung. Damit bietet die Lage eine hervorragende Kombination aus Familienfreundlichkeit, Komfort und Alltagstauglichkeit.

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_Terrasse

Exposé - Galerie



EG_Eingangsbereich



EG_Wohnzimmer_Anbau

Exposé - Galerie



EG_Wohnzimmer_Anbau_Essbereich



EG_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG_Küche



OG_Treppenhaus

Exposé - Galerie



OG_Schlafzimmer_1



OG_Schlafzimmer_2

Exposé - Galerie



OG_Schlafzimmer_3



OG_Badezimmer

Exposé - Galerie



OG_Einheit_Wohn/Schlafzimmer



OG_Einheit_Badezimmer

Exposé - Galerie

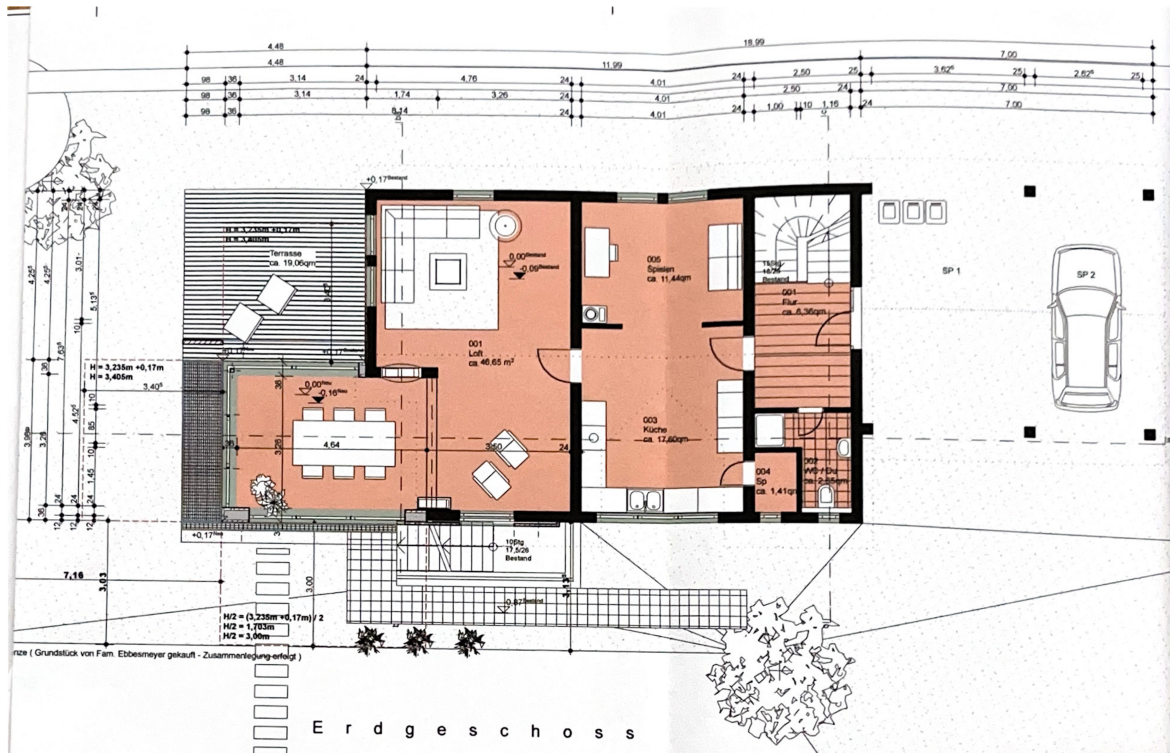


KG_Treppenhaus

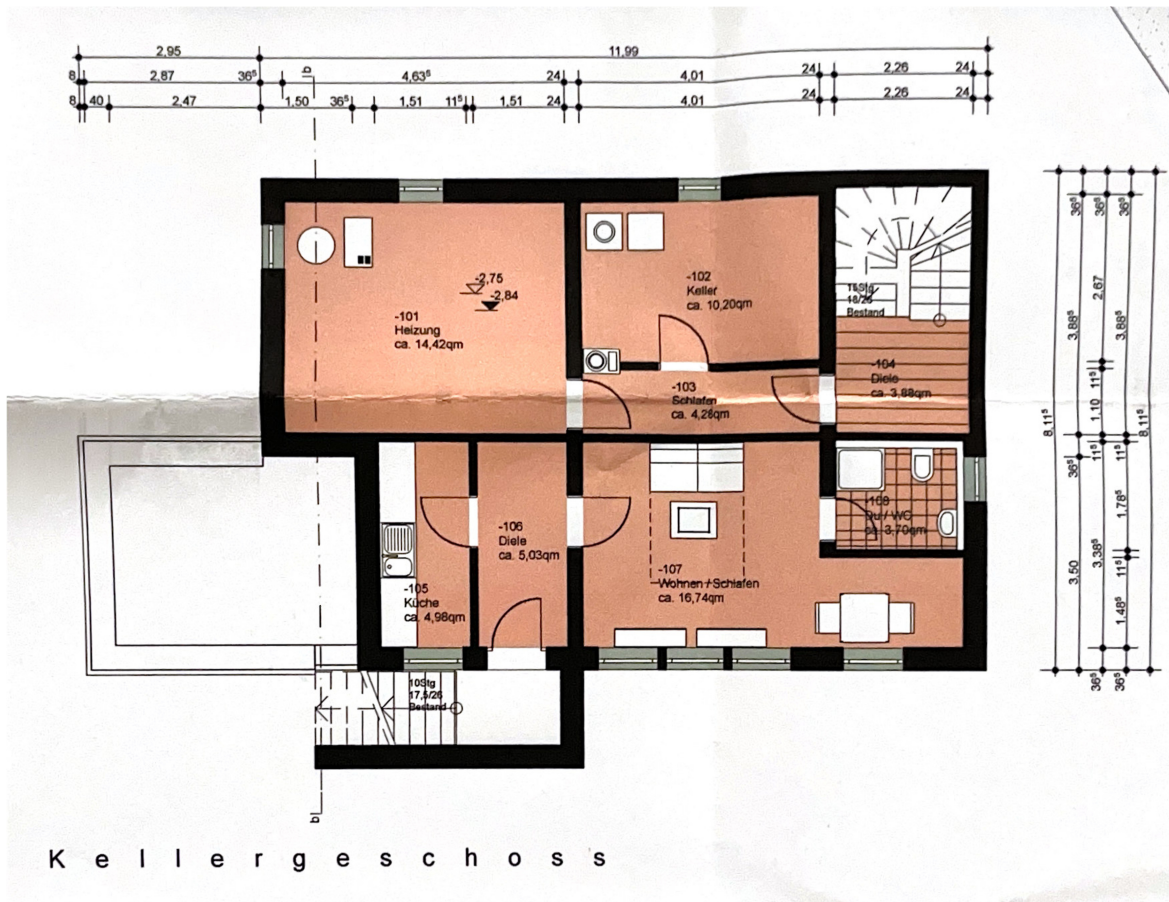


KG_Hauswirtschaftsraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

