

Exposé

Reihenhaus in Fürth

Familienidyll mit Zukunftspotenzial in Fürth- Unterfarnbach



Objekt-Nr. OM-433946

Reihenhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Roman Toponar

90766 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	133,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie nicht länger – hier ziehen Sie ein! Das Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1974 in der begehrten Cuxhavener Straße bietet alles, was sich eine Familie wünscht. Auf ca. 133 m² Wohnfläche erwartet Sie ein intelligentes Raumwunder, das durch Helligkeit und eine erstklassige Aufteilung besticht.

Das Raumkonzept:

Ein durchdachter Grundriss, der keine Wünsche offen lässt. Das Erdgeschoss besticht durch den direkten Zugang vom hellen Wohnbereich in den privaten Garten – Ihre grüne Oase für Sommerabende. Die bereits vorhandene Einbauküche macht den Einzug unkompliziert und ermöglicht einen schnellen Start in Ihrem neuen Zuhause.

Das Obergeschoss beherbergt die Schlafräume und bietet Zugang zum Balkon, auf dem Sie die erste Morgensonne genießen. Ein besonderes Highlight ist das ausgebaut Studio im Dachgeschoss: Ob als lichtdurchflutetes Home-Office, Atelier oder privates Reich für Teenager – hier finden Sie den nötigen Freiraum.

Zwei Badezimmer sorgen dafür, dass der morgendliche Familientrubel entspannt abläuft. Abgerundet wird das Angebot durch ca. 30 m² Nutzfläche (Keller/Stauraum) und die wertvolle Einzelgarage, die in dieser Wohngegend ein absolutes Muss ist.

Das Gebäude wurde im Jahr 2020 an ein modernes Nahwärmenetz angeschlossen, wodurch eine zuverlässige und energieeffiziente Wärmeversorgung bereitgestellt wird.

Ein Haus mit Substanz, Herz und einer energetischen Ausstattung, die heute Gold wert ist. Greifen Sie zu, bevor es ein anderer tut!

Ausstattung

Eckdaten auf einen Blick:

Baujahr - 1974 (Massivbauweise)

Wohnfläche - ca. 133 m² (EG, OG, DG-Studio)

Grundstück - ca. 200 m²

Nutzfläche - ca. 30 m²

Heizung - moderne Nahwärme (Gas-Anschluss Baujahr 2020)

Highlights - Balkon, Garten & Vorgarten, 2 Bäder

Parken - Einzelgarage (25.000 € zzgl. zum Kaufpreis)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

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

Die Lage in 90766 Fürth gehört zu den gefragtesten Stadtteilen für junge Familien und Pendler. Hier treffen städtische Anbindung und naturnahes Wohnen aufeinander.

Mikrolage & Nachbarschaft:

Die Cuxhavener Straße liegt im gewachsenen Wohngebiet Unterfarrnbach. Es handelt sich um eine verkehrsberuhigte Zone, die von Einfamilienhaus-Bebauung geprägt ist. Hier spielen Kinder noch auf der Straße, und die Nachbarschaft ist von hoher sozialer Stabilität geprägt.

Infrastruktur & Mobilität:

Die S-Bahn-Haltestelle (S1) sowie Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden Sie in kürzester Zeit mit der Fürther Innenstadt, Nürnberg oder Erlangen.

Über den nahen Frankenschnellweg (A73) und die Südwesttangente sind Sie optimal an das gesamte Städtedreieck angebunden.

Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich im unmittelbaren Umkreis (Hafenstraße/Kieselbühl).

Freizeit & Bildung:

Das nahegelegene Farrnbachtal lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Joggingrunden ein. Schulen und Kindergärten sind fußläufig oder sicher mit dem Fahrrad erreichbar, was die Lage für Eltern besonders wertvoll macht

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	169,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Außenansicht_Vorne

Exposé - Galerie



EG_Eingangsbereich



EG_Küche

Exposé - Galerie



EG_Wohn/Esszimmer



1_OG_Durchgangszimmer

Exposé - Galerie



1_OG_Kinderzimmer



1_OG_Badezimmer

Exposé - Galerie



1_OG_Schlafzimmer



DG_Studio

Exposé - Galerie

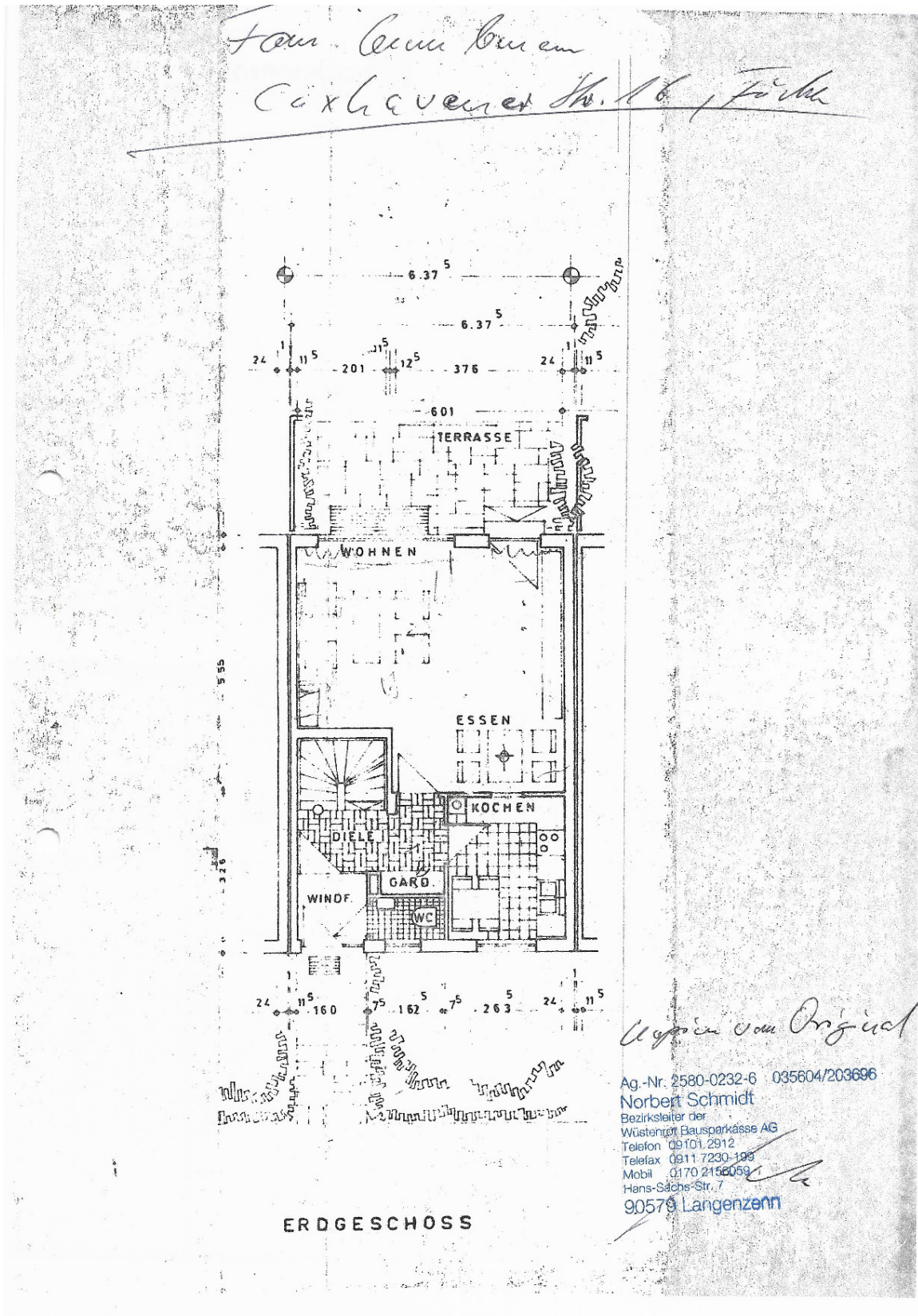


Aussicht_Studio

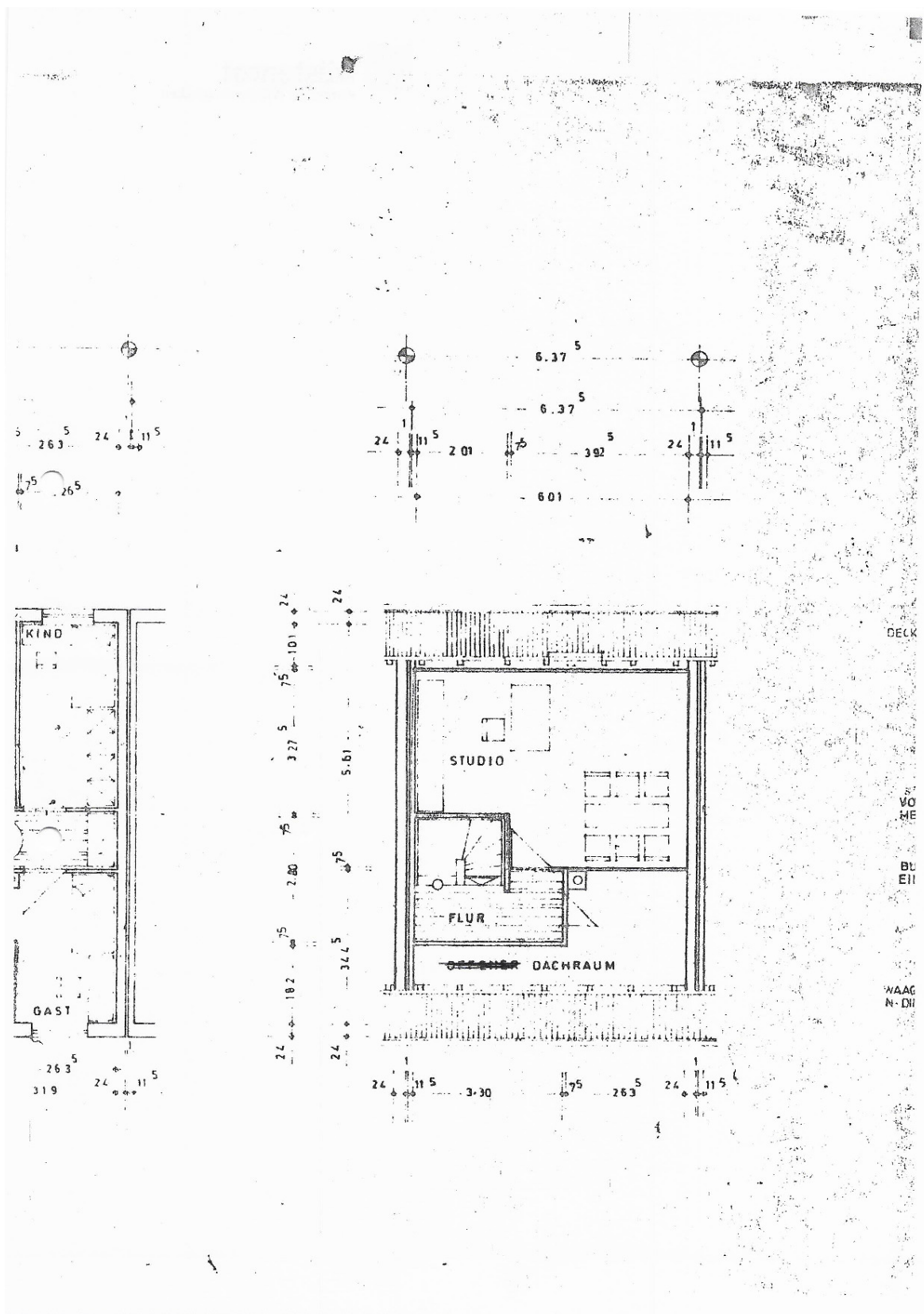


Garage_№4

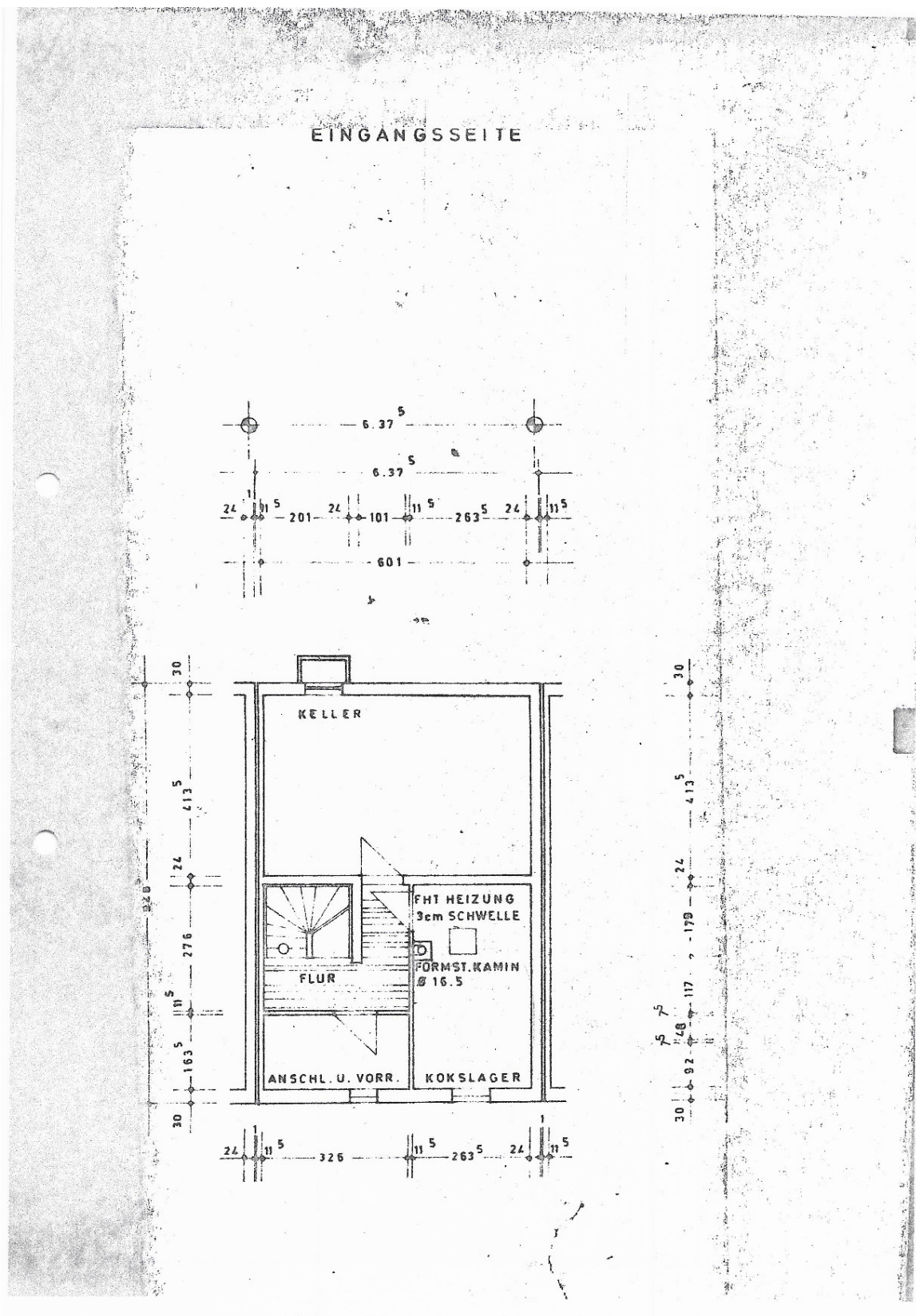
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

