

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Fürth

**Stillvolle Doppelhaushälfte in Zentraler Lage von Fürth-  
modernes Wohnen für höchstes Ansprüche**



Objekt-Nr. OM-442306

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Shakti Saxena

Poppenreuther straÙe 21a  
90765 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	4.500 €
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2021 vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine zentrale, zugleich familienfreundliche Lage in Fürth.

Schon beim Betreten des Hauses entsteht ein Gefühl von Großzügigkeit und Klarheit. Der Wohn- und der Essbereich präsentiert sich lichtdurchflutet und bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Zusätzlich findet man in EG ein Gast WC und Dusche.

Die moderne Einbauküche fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein und überzeugt durch ihre hochwertige Ausführung – ein Ort, der sowohl funktional als auch ästhetisch höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Raumaufteilung ist ideal auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt. Im Obergeschoss befinden sich zwei helle und gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer.

Das Dachgeschoss ist als privater Rückzugsort der Eltern gestaltet und bietet neben dem Schlafzimmer ein separates Ankleidezimmer sowie Zugang zum Balkon mit einem schönen Blick ins Grüne. Das Dachgeschoss verfügt über ein integriertes Badezimmer, sodass man nicht zwischen den Etagen hin- und herwechseln muss.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die hervorragende Eignung für modernes Arbeiten von zu Hause. Dank integrierter LAN-Verkabelung lassen sich Homeoffice und Alltag optimal miteinander verbinden.

Der voll ausgebaute Keller erweitert die Wohn- und Nutzfläche erheblich und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Hobbyraum bis Fitnessbereich. Alle Zimmer im Keller sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

## Ausstattung

Die Ausstattung dieser Immobilie entspricht einem modernen und hochwertigen Wohnstandard:

- Fußbodenheizung in allen Räumen, einschließlich Keller
- Energieeffiziente Wärmepumpe
- Smart-Home-System für komfortable Steuerung (LCN Bus System)
- Elektrische Rollläden
- LAN-Verkabelung für Homeoffice
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Hochwertige Dusch-WCs
- Drei stilvoll ausgestattete Badezimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Moderne Einbauküche (75 € monatlich)
- Teilweise möbliert (Schränke, TV Wand, Küche, Badezimmer Zubehör etc)
- Voll unterkellert
- Außenbereich ( Hochwertige Terrassenüberdachung mit LED und Heizstrahler, Sichtschutz Glasschiebetür, Schöne Garten mit Rollrasen mit doppelstabmattenzaun für Privatsphäre)

Die Immobilie bietet einen ansprechend gestalteten Außenbereich, der sowohl Erholung als auch Lebensqualität schafft.

Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der Garten ausreichend Platz für Kinder oder Freizeitaktivitäten bietet. Der Balkon im Dachgeschoss eröffnet einen angenehmen Blick ins Grüne und rundet das Gesamtbild ab.

Ein Stellplatz direkt am Haus sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Immobilie wird bevorzugt an Nichtraucher vermietet. Haustiere sind nicht gestattet.

Ein Einkommensnachweis ist Voraussetzung für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Lage

Die Lage dieser Immobilie verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie der Busbahnhof sind bequem fußläufig erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Kinderkrippe und Grundschule befinden sich in nur etwa 300 Metern Entfernung.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Umgebung durch ihre Ruhe und Familienfreundlichkeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohzimmer-1



Wonzimmer-2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-3



Küche-1

# Exposé - Galerie



Küche-2



Flur-10G

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer-1-1OG

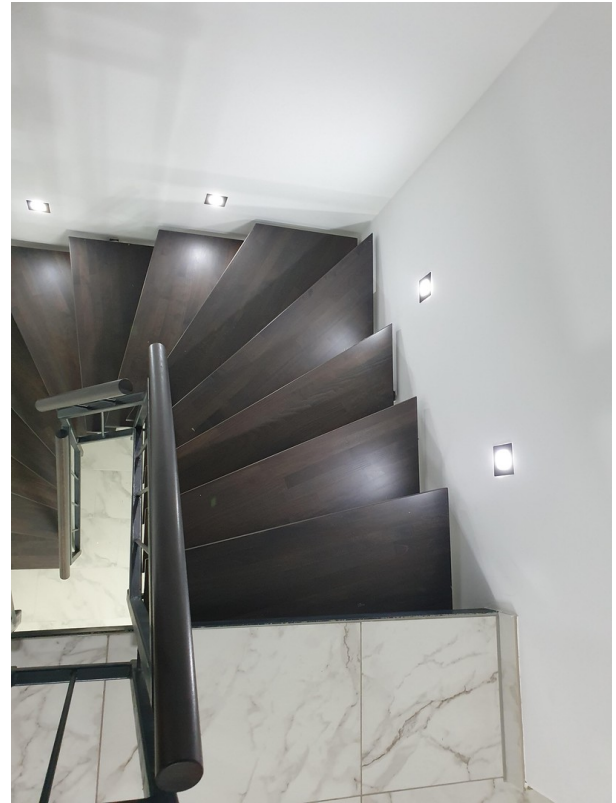


Kinderzimmer-2-1OG

# Exposé - Galerie



BAD-1OG



Treppenhaus mit LEDs



Elternzimmer-2OG

# Exposé - Galerie



Ankleide-1

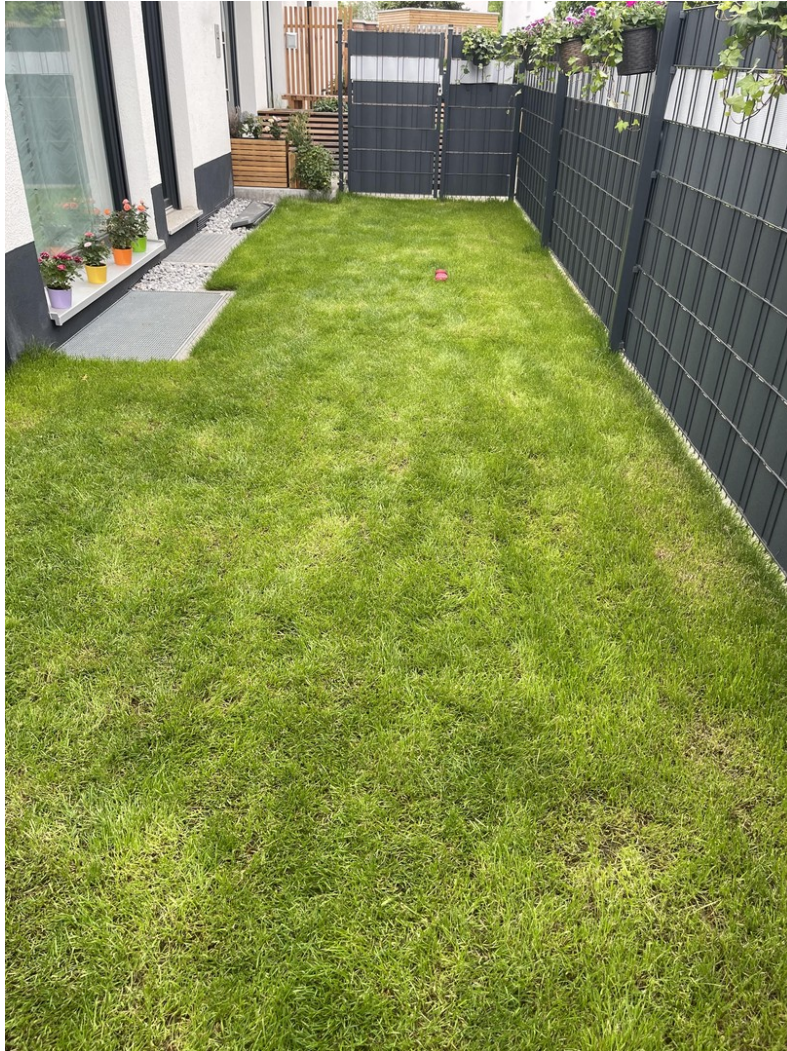


BAD 2OG



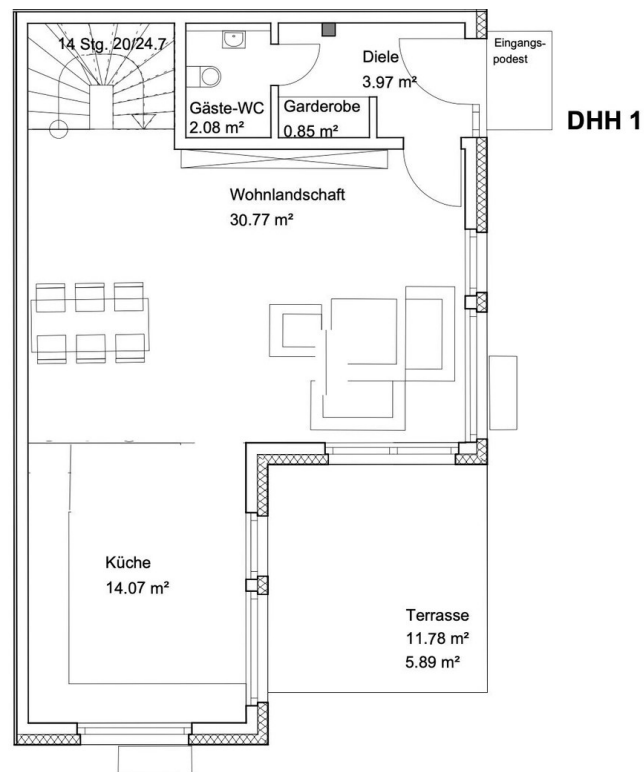
Terrassenüberdachung

# Exposé - Galerie

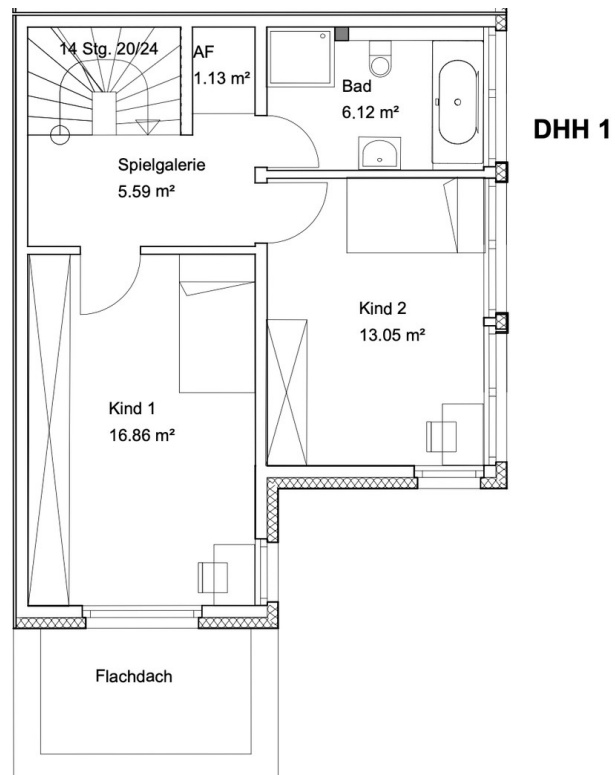


Garten

# Exposé - Grundrisse



EG



1OG

# Exposé - Grundrisse

