

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fürth

### Gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus mit Garten & Wintergarten – Fürth-Unterfarnbach



Objekt-Nr. OM-461939

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Arbo

90766 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus in Fürth-Unterfarnbach bietet auf rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen und vollunterkellert, Platz für jede Lebensphase.

Im Mittelpunkt des Erdgeschosses liegt das großzügige Wohnzimmer mit Parkettboden, drei Fensterfronten und Kaminofen, ein heller, ruhiger Raum mit 2,75 m hohen Decken. Vom Wohnzimmer führt der Blick durch den Essbereich in den Wintergarten und weiter in den Garten. Der Wintergarten ist kein angesetzter Anbau, sondern wurde 1996 als Erweiterung des Wohnraums nach Süden gebaut. Die Vollholz-Einbauküche von Gruco (Birke Bianco) öffnet sich zum Essbereich. Zwei Terrassen, eine vordere und eine hintere, beide mit Markise, verbinden den Wohnbereich mit dem Garten. Dazu im Erdgeschoss ein Duschbad, ein separates Gäste-WC und eine Diele. Eine geschwungene Naturstein-Treppe mit Seil-Geländer in Schiffsoptik verbindet die Etagen.

Im Obergeschoss liegt die Eltern-Suite mit Schlafzimmer und eigenem Bad (Dusche, Badewanne und WC), dazu ein separates WC. Daneben ein geschlossenes Arbeitszimmer, ideal für konzentriertes Arbeiten von zu Hause, und ein großzügiges Gäste- oder Kinderzimmer mit eigenem Balkon. Der Grundriss bietet zudem die bauliche Grundlage für eine spätere Einliegerwohnung oder Mehrgenerationen-Nutzung.

Das Dachgeschoss bietet zwei großzügige Zimmer mit Velux-Fenstern und Holzdecken, eine eigene Diele, ein eigenes WC, einen Abstellraum sowie eine Klimaanlage im Hauptraum (2019). Im Keller befinden sich zwei Hobby- und Vorratsräume, ein separater Waschraum und der Heizungsraum.

Das Haus wurde über mehr als 30 Jahre durchgehend gepflegt und laufend modernisiert. Provisionsfrei für Käufer, da Privatverkauf.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Vollholz-Einbauküche Gruco (Birke Bianco), Kaminofen Hark, Wintergarten mit Beschattung. Naturstein-Treppe EG-OG-KG, Holztreppe ins Dachgeschoss. Parkett- und Fliesenböden. Erdgeschoss-Duschbad und Eltern-Bad im OG mit Dusche und Badewanne, dazu 3 separate WCs, alle mit Fenster und Rollläden. Elektrische Rollläden in Erd- und Obergeschoss. 2 Terrassen mit Markise und Balkon. Klimaanlage im Dachgeschoss-Hauptraum. 2 Anschlüsse VDSL 250 Mbit (EG und OG). Einzelgarage mit Gartenzugang und 1 Einstellplatz. Heizung: Gas-Brennwert (Vaillant, 2015) plus Kaminofen Hark (2016). Deckenhöhen: EG 2,75 m, OG 2,50 m, DG 2,30 m, KG 2,15 m.

Über 30 Jahre Substanz-Pflege:

Ende der 90er: komplett neue Kunststofffenster (WERU), alle Bäder und WCs erneuert, neues Dach (Haus und Garage), hochwertige Einbauküche.

2009: hochwertige Haustüren WERU mit 5-Riegel-Verschluss.

2015: Umstellung von Öl auf Gas-Brennwert (Vaillant).

2016: neuer Kaminofen (Hark), neue Stromkreisverteiler und RCD-Schutzschalter in allen 3 Etagen und im Keller, Großteil der Kellerrohre erneuert.

2017: komplette Siemens-Küchengeräte erneuert.

2018: DG-WC komplett erneuert.

2019: Klimaanlage im DG, elektrisches Garagentor, Garten modernisiert.

2025: neuer Energieausweis erstellt (gültig bis 2035).

Energetik:

Bedarfsausweis vom 11.12.2025: 191,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Effizienzklasse F, Energieträger Erdgas, gültig bis 10.12.2035.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Unterfarnbach liegt am nordwestlichen Stadtrand Fürths, zwischen Main-Donau-Kanal und Regnitz, eingebettet in eine offene, teilweise bewaldete Landschaft. Der historische Ortskern mit seinen Mehrkanthöfen entlang der Hauptstraße erinnert noch an die dörfliche Vergangenheit des Stadtteils. Drumherum: ruhige Wohnstraßen, verkehrsberuhigte Zonen und Spielstraßen, Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten. Der Farnbach fließt durch den Ort und schafft mit seinen Auen eine grüne Trennung zwischen historischem Kern und den südlich gelegenen Wohngebieten.

Für Familien ist die Lage ideal: Die Farnbach-Grundschule bietet Mittagsbetreuung, mehrere Kindergärten mit langen Öffnungszeiten sind fußläufig erreichbar. Spielplätze und Sportplätze liegen in unmittelbarer Nähe, ein Reiterhof und ausgedehnte Spazierwege ergänzen das Freizeitangebot. Wer Golf spielt: der Fürther Golfclub liegt im nördlichen Unterfarnbach. Etablierte Nachbarschaft mit 64 % Eigentümer-Anteil (Quelle: Infas360 / 2025).

Fußläufig erreichbar:

KiGa Unterfarnbach 275 m, Farnbach-Grundschule 396 m, Ev. KiTa Kieselbühl 535 m, KiTa Sonnenwinkel 734 m, Allgemein- und Zahnarzt 148 m, Apotheke am Kieselbühl 736 m, Spielplätze 233 m und 278 m, Sportplatz 97 m, Aldi Süd 983 m, Edeka 993 m, Norma 995 m, ebl-Naturkost 1 km.

Anbindung:

Bushaltestelle Heidestraße 35 m, Bahnhof Fürth-Hardhöhe (U-Bahn und Regionalverkehr) 1,3 km, Autobahn-Auffahrt 3,2 km, Flughafen Nürnberg 8,9 km. Nürnberg Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten mit der Bahn. IKEA und OBI in wenigen Fahrminuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Wintergarten mit Gartenblick

# Exposé - Galerie



Gartenseite mit Markise



Wohnzimmer mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Duschbad Erdgeschoss



Naturstein-Treppe

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Terrasse mit Markise

# Exposé - Galerie



Elternbad mit Badewanne



Elternbad, Waschtisch

# Exposé - Galerie



Elternbad mit Dusche



Kinder- oder Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Gästezimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss-Zimmer



Dachgeschoss-Zimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss-Raum



Dachgeschoss, Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Diele



Treppe

# Exposé - Galerie



Seitlicher Hauszugang



Gäste-WC Erdgeschoss



WC Obergeschoss

# Exposé - Galerie



WC Dachgeschoss

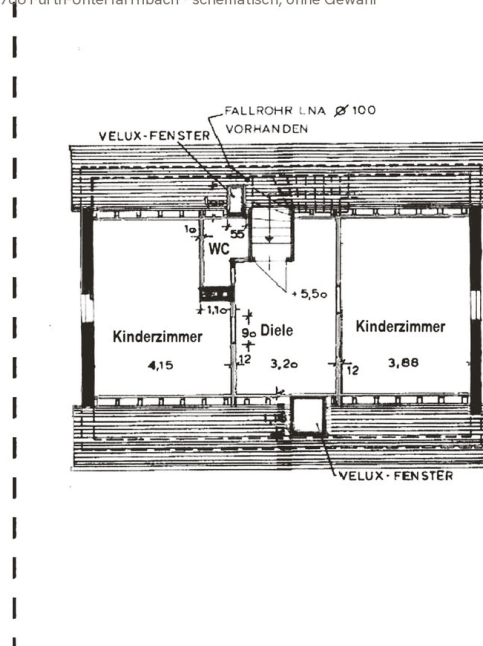


# Exposé - Grundrisse

— GRUNDRISS

## Dachgeschoss

Rosenstockweg 1 · 90766 Fürth-Unterrarnbach · schematisch, ohne Gewähr

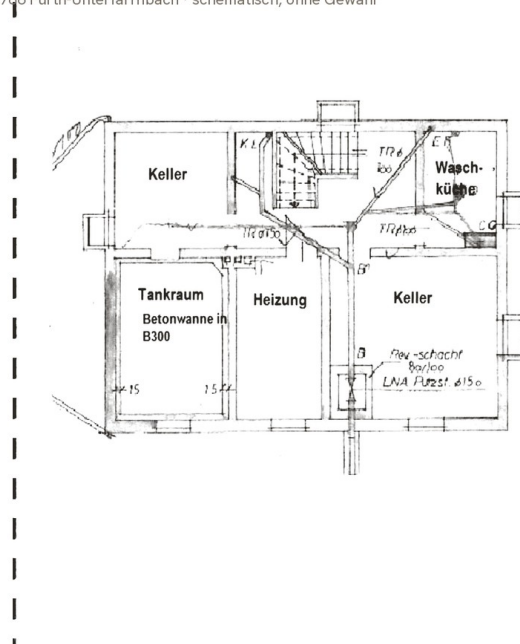


Grundriss Dachgeschoss

— GRUNDRISS

## Kellergeschoss

Rosenstockweg 1 · 90766 Fürth-Unterrarnbach · schematisch, ohne Gewähr



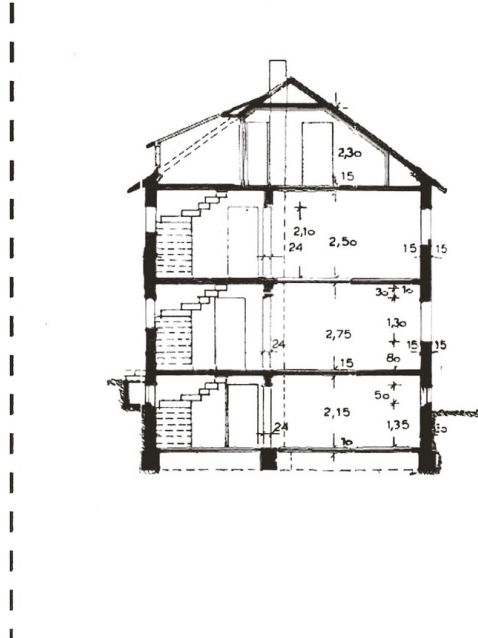
Grundriss Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse

— GRUNDRISS

## Schnitt

Rosenstockweg 1 · 90766 Fürth-Unterfarrnbach · schematisch, ohne Gewähr



Schnitt