



## 90766 Fürth

Hardhöhe! Ruhige, beliebte Lage! Freie DHH mit Südgarten + Garage!



**529.000 €**

Kaufpreis

**139 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**319 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	319 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Zustand

Baujahr 1984  
 Zustand gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.02.2026
gültig bis	15.02.2036
Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121,8
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Holzisolierglasfenster mit Rollläden
- Küche helle Bodenfliesen
- Türen Eiche hell
- Windfang/Garderobe und WC einheitlich gefliest
- WC halbhoch weiß gefliest
- Wohnbereich mit Terrassenzugang und Kachelofen
- Kachelofen darf derzeit nicht betrieben werden, der Einsatz muss erneuert werden
- alle Wohn- und Schlafräume mit Holzdecken
- überdachte Holzterrasse
- zweite Terrasse hinter Garage
- Tageslichtbad raumhoch hell gefliest, mit Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken
- Holztreppe
- Gas-Brennwertheizung (Viessmann, Baujahr 2004)



## Beschreibung

Ruhiges Wohnen in gepflegtem Umfeld. Die ansprechende Doppelhaushälfte wurde 1984 in massiver Bauweise erstellt und bietet durch versetzte Wohnebenen auf allen Etagen eine attraktive Aufteilung.

Im Erdgeschoss ergibt sich dadurch eine schöne Abgrenzung zwischen Küche und Essbereich mit dem Wohnzimmer.

Die Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> erstreckt sich auf zwei Vollgeschosse und das ausgebaute Dachgeschoss. Der Zustand ist gepflegt. Die Flure, Wohn- und Schlafräume im Erd- und Obergeschoss sind mit Parkettböden ausgestattet. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume und das Tageslichtbad. Im Dachgeschoss steht ein geräumiges, offenes Dachstudio zur Verfügung. Der Einbau eines zweiten Badezimmers ist möglich. Die Ausstattung des WCs im Erdgeschoss und Bads im 1. OG stammt aus dem Baujahr.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Hobbyraum mit Heizkörper und Wohnraumfenster ist ebenfalls mit Parkettboden versehen und lässt sich gut als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Zum Haus gehört eine Garage, die sich direkt am Haus befindet.

Das Grundstück umfasst 319 m<sup>2</sup>. Der südlich ausgerichtete Garten ist schön gestaltet.

Das Haus ist frei.

## Lage

Gefragte Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Ca. 10 Gehminuten bis zur U-Bahn-Haltestelle Hardhöhe (5 Minuten Fahrzeit zum Fürther Hauptbahnhof). Bis zur Südwesttangente nur wenige Fahrminuten. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergräten in unmittelbarer Nähe. Der Fürther Stadtwald und Europakanal liegen ebenfalls in der näheren Umgebung.

Das Haus liegt in ruhiger, schöner Umgebung abseits der Straße.

















































