



## 90763 Fürth

# Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Nähe Südstadtpark



**898.000 €**

Kaufpreis

**202 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**387 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	202 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	86,6 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	288,6 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	387 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1997
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	898.000 €
Aussen-Courtage	3,00 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1997
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Sauna	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

### Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Stein	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓
Fertigparkett	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Dieses Objekt ist ein Schmuckstück ...  
nicht zu vergleichen mit anderen Doppelhaushälften ...

Es handelt sich um eine top gepflegte Doppelhaushälfte mit einem ausgebauten zweiten Dachgeschoss, Einliegerwohnung und Doppelgarage. Das gepflegte Anwesen aus dem Jahr 1997 präsentiert sich auf einem 387 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit insgesamt ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz.

Es ist ideal geeignet für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach (bei späterer kompletter Nutzung)

Dieses Objekt kann man nicht so richtig beschreiben.  
Man muss es gesehen haben ...  
Hier einige Highlights zum Vorgeschmack.

Das Haus wurde laufend modernisiert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie durch zahlreiche Komfort-Extras.

Die Aufteilung:

Dachgeschoss mit einer Wohnfläche ca. 80,8 m<sup>2</sup>:

wohnliche Diele ca. 12 m<sup>2</sup>

Wohnen- / Essen- / Kochen ca. 31,8 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 16,5 m<sup>2</sup>

Ankleide-/ Büro ca. 3,6 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad ca. 11,8 m<sup>2</sup>

große Loggia ca. 11,2 m<sup>2</sup>

zweites Dachgeschoss mit einer Wohnfläche ca. 38,7 m<sup>2</sup>:

Diele-/ Flur 6,3 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 ca. 10,6 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 mit Ankleide ca. 16 m<sup>2</sup>

Duschbad ca. 3,6 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 4,5 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss mit einer Nutzfläche ca. 86,6 m<sup>2</sup>:

Vorraum ca. 10,9 m<sup>2</sup>

Hobbyraum ca. 38 m<sup>3</sup>

Sauna mit Dusche ca. 16,9 m<sup>2</sup>

Waschküche ca. 14,2 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss (ELW)

mit einer Wohnfläche ca. 85,3 m<sup>2</sup>:

wohnliche Diele ca. 8,8 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 25,7 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 14,9 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 16,9 m<sup>2</sup>

Wohnküche ca. 12,4 m<sup>2</sup>

Wannenbad ca. 6,6 m<sup>2</sup>

Zur Einliegerwohnung gehört ein kleiner Garten hinter dem Anwesen.

Ausstattung & Modernisierung



massive Bauweise in hochwertiger Ausführung  
sehr gute Raumaufteilung  
alle Räume sind vom Flur aus zu begehen  
lichtdurchflutete Räume  
Kunststofffenster ca. 1997 teilweise mit  
elektrischen Rollläden  
Dachfenster mit elektrischen Rollos  
dekorative Marmorfensterbänke  
Flachheizkörper  
Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung

Sanitärausstattung:

EG ELW: Wannenbad mit Waschbecken und WC (ca. 1997)  
DG: modernes Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, begehbare Dusche, freistehender  
Badewanne, Bidet, WC und Einbauschränken (ca. 2024)  
zweites Dachgeschoss: Bad mit begehbare Dusche,  
Waschbecken und WC (ca. 2010)  
KG: Dusche

Bodenbeläge:

Granitfliesen im Treppenhaus  
Dachgeschoss:  
Parkett bzw. Korkboden in allen Wohnräumen, Küche und Diele  
Fliesenboden im Sanitärbereich  
zweites Dachgeschoss:  
Korkboden in allen Wohnräumen und Flur  
Fliesenboden im Sanitärbereich  
Erdgeschoss ELW:  
Parkettboden in allen Wohnräumen und Küche  
Fliesenboden im Sanitärbereich und Diele

Kellergeschoss:

Fliesenboden im Vorraum, Hobbyraum, Sauna und Waschküche

Die Modernisierungen:

ca. 2024 Badezimmer im Dachgeschoss umfangreich renoviert vollständig erneuert  
ca. 2017: Anstrich Fassade  
ca. 2010: Ausbau des zweiten Dachgeschosses samt Duschbad

Weiteres:

voll unterkellert  
moderne Einbauküche im DG  
Sauna mit Dusche im Kellergeschoss-  
ideal zum Entspannen  
Fußbodenheizung im Bad EG und DG

Dachboden mit Klimaanlage ausgestattet  
Fliesenboden in der Doppelgarage mit automatischem Sektionaltor und KFZ- Stellplatz vor der  
Garage.

## Lage

Fürth-Süd -  
zentrumnah -  
ruhige Lage -  
mit guter Infrastruktur -



Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, Praxen, Apotheken,  
Multiplexkino,  
Bus und U-Bahnhaltestelle, Bahnverbindung etc. sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu  
erreichen -  
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den angrenzenden Südstadtpark,  
dem Fürther Stadtpark und dem Stadtwald -  
mit sehr guter Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz -  
zum Frankenschnellweg / A 73 und Südwesttangente sind es ca. 5 Fahrminuten

## Sonstige Angaben

---

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.





























