



90765 Fürth

Ihr Familienidyll in Fürth – Doppelhaushälfte mit Platz und Potenzial



459.000 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

720 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 004991227902137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	720 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1962
----------------	------

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Kamin ✓

Befuerung

Öl ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ihr neues Zuhause – charmant, durchdacht und voller Möglichkeiten

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, wohnlichem Charme und liebevollen Details, die sie zu etwas ganz Besonderem machen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit praktischem Gäste-WC. Die gepflegte Einbauküche (Baujahr 2014) verfügt über eine charmante Durchreiche zum angrenzenden Wohnzimmer, ideal für den Familienalltag und gesellige Stunden. Der großzügige Wohnbereich mit behaglichem Schwedenofen schafft eine warme, einladende Atmosphäre.

Besonders attraktiv ist die Anbauoption. Diese bietet die Möglichkeit, den Wohnraum flexibel zu erweitern, z. B. um ein zusätzliches Zimmer oder einen lichtdurchfluteten Essbereich mit Gartenzugang.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafräume sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung – funktional, familienfreundlich und komfortabel zugleich. Die Böden im Erd- und Obergeschoss sind mit klassischem Stäbchenparkett ausgestattet, das für zeitlose Eleganz sorgt. Das Dachgeschoss mit gemütlichem Teppichboden eignet sich hervorragend als Spielzimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort.

Fazit:

Ein Haus mit Charakter und Potenzial – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause mit Herz, Raum und Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Hier finden Sie nicht nur Platz zum Leben, sondern eine Basis, um Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Willkommen in einem Zuhause mit Raum für Ideen, Leben und Lebensqualität. Diese charmante Doppelhaushälfte wurde 1963 erbaut und liegt in einer ruhigen Stichstraße mit Tempo-30-Zone – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein ruhigeres Umfeld legen. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m², verteilt auf zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss – ideal für modernes Wohnen auf mehreren Ebenen. Das ca. 720 m² große Grundstück ist liebevoll angelegt, mit viel Grün und Platz für Gartenliebhaber oder Freizeitgestaltung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und wurde laufend modernisiert: Im Jahr ca. 2014 wurden Böden, Wandgestaltung und Bäder erneuert, ebenso die Fenster. Die Heizungsanlage stammt aus ca. 2003, Teile der Elektrik wurden ca. 2016 aktualisiert. Ein inzwischen entfernter Baum beschädigte 2015 das Garagendach – dieses wurde daraufhin komplett erneuert. Neben dem Haus gehören zwei praktische Garagen sowie ein zusätzlicher Aufenthaltsraum zur Immobilie – ideal für Hobbys oder Gäste. Der genehmigte Anbau und das ausgebaute Dachgeschoss bieten zusätzliche Möglichkeiten für Familien oder Berufstätige mit Platzbedarf.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch gut angebunden – mit Charme, Potenzial und viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Jetzt besichtigen – dieses Zuhause wartet auf Menschen mit Blick für das Besondere.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 06.08.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 1961

Endenergiebedarf beträgt 374,7 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem zentralen, gut erschlossenen Teil von Roth im mittelfränkischen Bayern. Das direkte Umfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Mehrere Bäckereien, Metzgereien sowie Supermärkte und Discounter sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Einkaufsmöglichkeiten liegen ca. 100 Meter entfernt. Auch Apotheken, Allgemeinärzte und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute medizinische Versorgung.

Für Familien besonders attraktiv ist das breite Bildungs- und Betreuungsangebot in der Umgebung. Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen sind fußläufig gut erreichbar. Roth verfügt zudem über alle gängigen Schulformen: Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie eine Berufsschule bieten vielfältige Bildungswege vor Ort.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, der Bahnhof Roth ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Nürnberg, Schwabach und Treuchtlingen – ideal für Berufspendler.

Auch mit dem Auto ist die Verkehrsanbindung optimal: Über die B2 gelangt man schnell zur A6 und zur A9. So sind Städte wie Nürnberg, Ingolstadt oder München in angemessener Zeit erreichbar.

Zudem bietet die Umgebung gastronomische Vielfalt mit Restaurants, Cafés und Imbissen. Die Mischung aus städtischer Infrastruktur, naturnaher Lage und verkehrsgünstiger Erreichbarkeit



macht diesen Standort besonders lebenswert – ideal für Singles, Paare und Familien.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 374.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!











Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

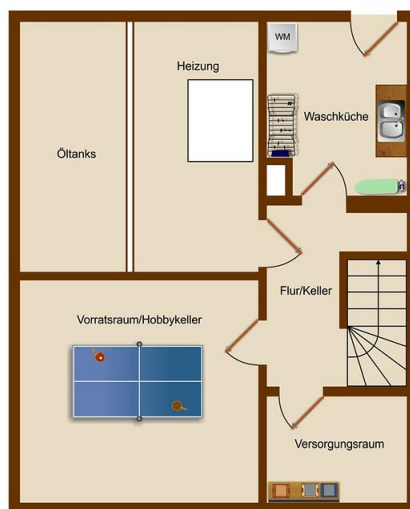
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion