

# Exposé

## Reihenhaus in Fürth

**(RESERVIERT) Reihenmittelhaus in Fürth - Hier bleiben keine Wünsche offen**



Objekt-Nr. OM-311234

### Reihenhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Kiefer

Schwandweg 33  
90766 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von Privat ohne Provision!

Das schöne Reihenmittelhaus aus dem Jahre 2001 mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet auf insgesamt vier Etagen allen erdenklichen Komfort.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, ein Abstellraum, die hochwertige Küche mit anschließendem Wohnzimmer sowie der Zugang zu der schönen, teilweise überdachten Terrasse.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein Abstellraum und ein Bad mit Wanne, Eckdusche und Fenster.

Genießen Sie einen herrlich, hellen und großzügigen Wohn-Schlafräum mit Zugang zu der nach Süd-Westen ausgerichtete Dachterrasse im zweiten Obergeschoss sowie Ihr eigenes Badezimmer mit Dusche und elektrischer Lüftung.

Das Haus ist voll unterkellert, hier steht Ihnen neben dem Heizung ein Waschraum ein großes Kellerabteil (Fitnessraum) eine Vorratskammer sowie ein großer Flur mit reichlich Stellfläche zur Verfügung.

Eine Fernwärme-Zentralheizung versorgt Sie mit Wärme.

Für Ihr Auto steht eine Garage bereit.

Das Haus wurde auf einem von der Stadt Fürth bereitgestelltem Pachtgrundstück erbaut.

Sollten Sie interessiert sein, vereinbaren Sie bitte per E-Mail einen persönlichen Besichtigungstermin

## Ausstattung

EG:

Einbauküche

Wohnzimmer mit Zugang zu der teilweisen überdachten Terrasse mit Gartenhäuschen  
Abstellraum

Gäste-WC

Eingangsbereich, Küche, Abstellraum, Gäste-WC, mit Steinfliesen verlegt

Wohnzimmer Laminat

1.OG:

zwei Schlafräume, Abstellraum und Badezimmer mit Wanne, Eckdusche und Fenster  
Schlafräume und Flur sind mit Laminat ausgestattet, das Badezimmer ist verfließt

2.OG

großer Schlaf/ Wohnraum mit Badezimmer (Dusche und elek.Lüftung)

Zugang zu der nach Süd-Westen ausgerichteten Dachterrasse

Schlaf-Wohnraum ist mit Laminat ausgelegt, das Badezimmer ist gefliest, die Dachterrasse ist mit Frost- und Rutschfesten Steinfliesen aus

gelegt.

UG:

Wasch-Heizungsraum, Fitnessraum, großer Flur und Vorratskammer, alles mit Natursteinfliesen verlegt

Fernwärme

Außenbereich:

Garage

Ablageplatz über der Garage

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Verkauf der Immobilie erfolgt von Privat ohne Provision!

Bitte vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin per E-Mail.

Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

## Lage

Das Grundstück befindet sich in Fürth-Unterfarrnbach. Der Stadtteil zeichnet sich durch familiengerechtes Wohnen in grüner und dennoch zentrumsnaher Nähe aus. Unterfarrnbach bietet seinen Einwohnern eine

starke Infrastruktur mit guter Anbindung an die Innenstadt (ca. 10 Autominuten), den Nürnberger Albrecht Dürer Flughafen (Fahrzeit bis zu 25 Minuten) sowie an die Bundesautobahn 73 (Ausfahrtzeit ca. 10 Minuten). Eine Bushaltestelle der Linien 171, 175 sowie N9 befinden sich in 100 Metern entfernt.

Angenehm sind die günstigen Verkehrsanbindungen zu den Städten

Erlangen und Nürnberg.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bieten REWE und Norma

(ca. 10 Minuten Laufzeit). Um die Familie mit frischen Brötchen zu er

freuen, benötigen Sie nur wenige Schritte bis zur Bäckerei.

Mehrere Gastronomieangebote findet man fußläufig in der Gegend.

Leckere fränkische Küche nebenbei dem kühlen, frisch gezapften Bier

können Sie im Hexenhäusle Bierhimmel genießen.

Für die unerwünschten Notfälle liegt das Klinikum Fürth in günstigen 800 Metern. Außerdem finden Sie mehrere Arztpraxen sowie Apotheken

in bequemer Nähe von dem neuen Zuhause. Mehrere Kindergärten

stehen für Ihren Nachwuchs zur Verfügung und sind fußläufig schnell

zu erreichen, genau wie eine Grundschule und eine Mittelschule.

Die herrliche Gegend am Rednitzufer lädt zum Radfahren, Joggen

und Spaziergehen ein und sorgt für ihre persönliche Erholung. Eine weitere Abwechslung in Ihrer Freizeit bietet das schnell erreichbare Spaßbad Fürthermare.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



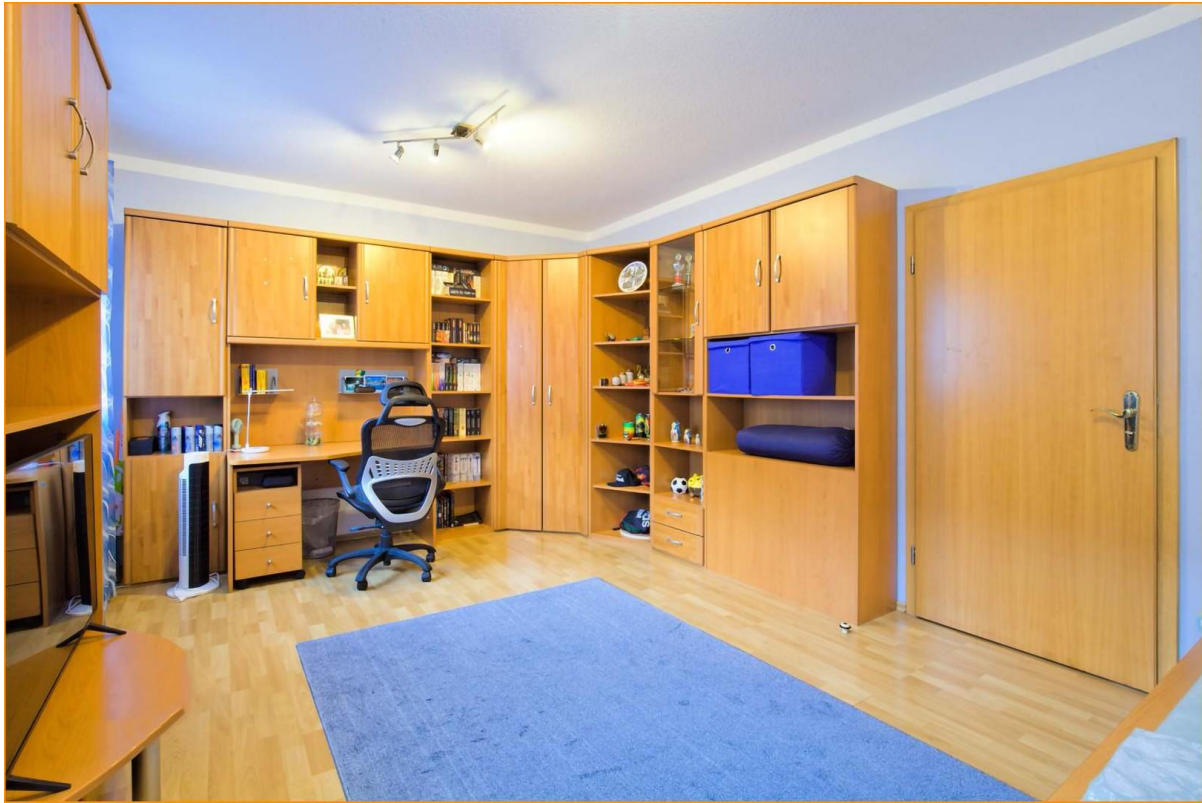
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

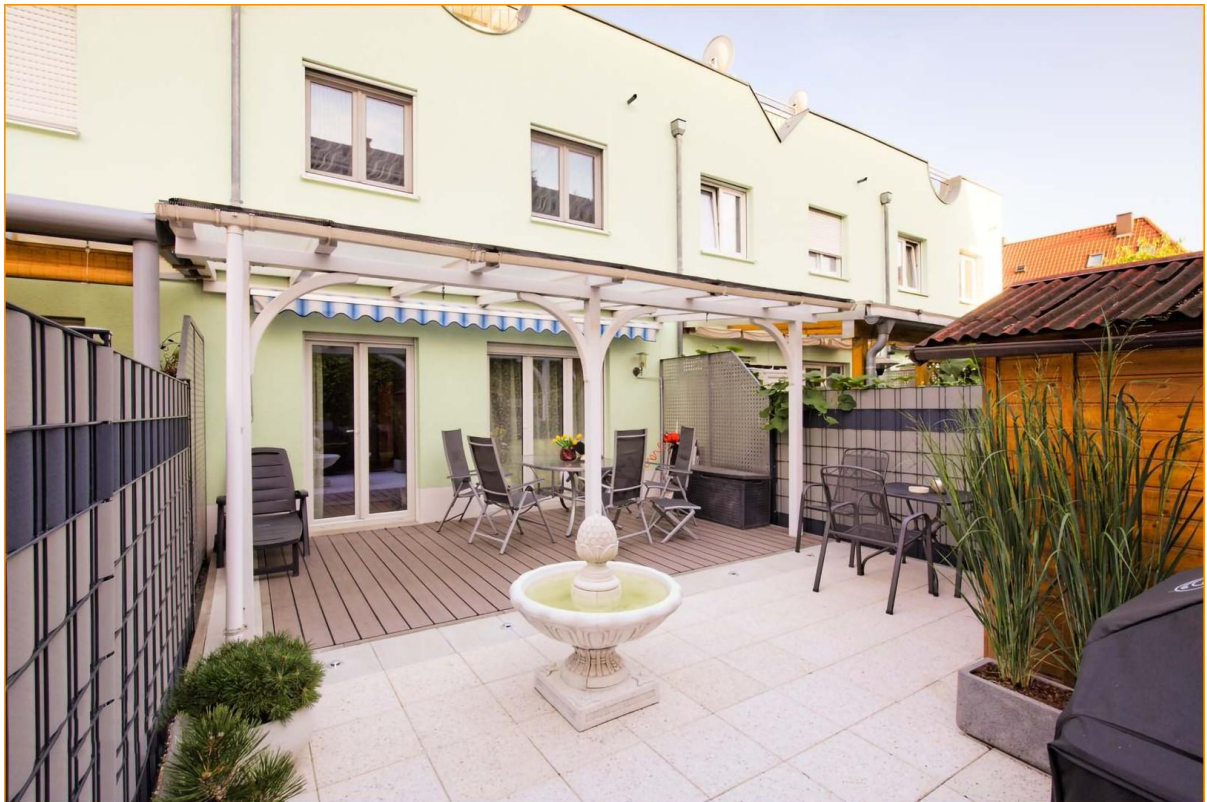


# Exposé - Galerie





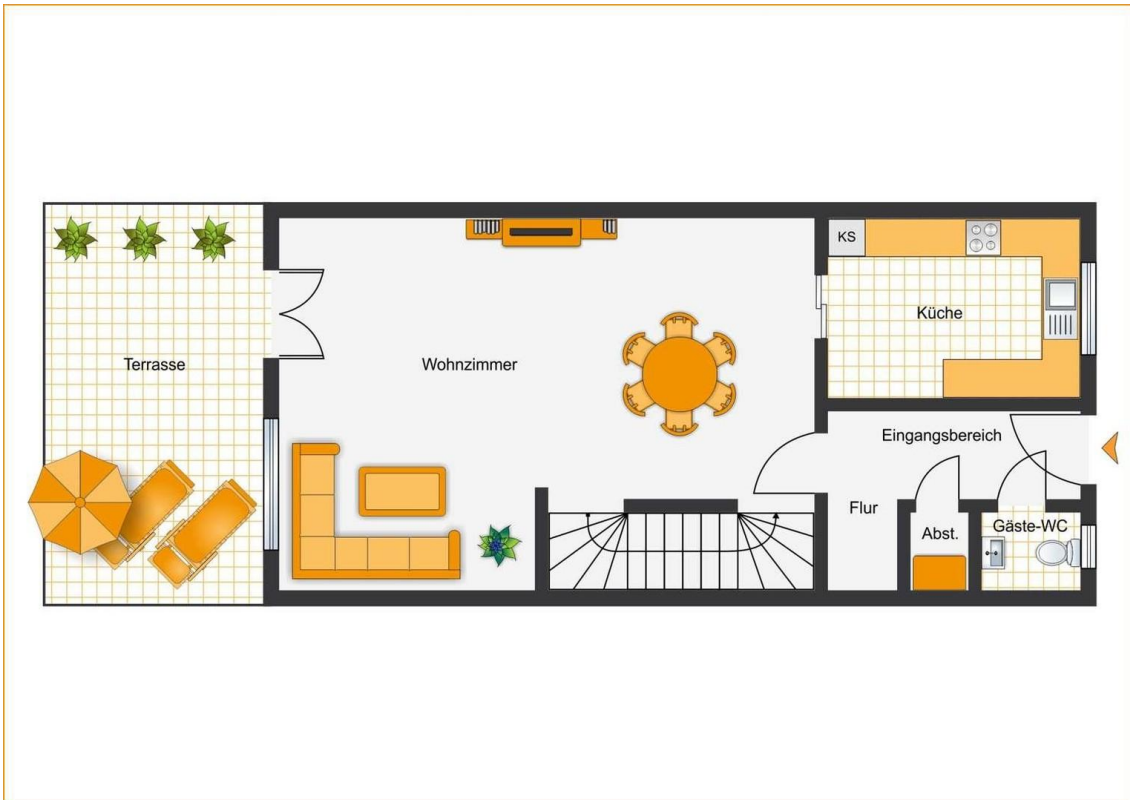
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

