

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fürth

### Geräumiges Einfamilien-/Mehrgenerationenhaus in Fürth- Vach auf großem Eckgrundstück



Objekt-Nr. OM-312542

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Norbert Goße

90768 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	708,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	198,74 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser Einfamilienhaus steht auf einem 708 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem Wohngebiet mit ruhiger, angenehmer und kinderfreundlicher Nachbarschaft in Fürth-Vach. Das Haus wurde 1978 gebaut, das Obergeschoss 1993/94 ausgebaut. Es eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus und wurde als solches in der Vergangenheit auch schon genutzt.

Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, die man trockenen Fußes vom Haus aus betreten kann.

Erdgeschoss und Obergeschoss können als eigenständige Wohnungen genutzt werden. Sie sind baulich nicht streng voneinander getrennt, doch könnte dies vermutlich mit minimalem Aufwand erreicht werden.

Das Erdgeschoss umfasst ca. 109 m<sup>2</sup> und besteht aus den folgenden Räumen:

- Große Diele mit Zugang zur Treppe
- Gästetoilette
- Küche
- Esszimmer
- Großes Wohnzimmer mit Türe zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Türe zur Terrasse
- 2 Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Terrasse mit Treppe in den Garten

Das Dachgeschoss umfasst ca. 89 m<sup>2</sup> und besteht aus folgenden Räumen:

- Vorraum mit Zugang zur Treppe
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Diele
- Küche
- Großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Balkon

Der Keller umfasst folgende Räume:

- Diele mit Zugang zur Treppe
- Badezimmer mit Dusche
- 2 Räume mit oberirdischen Fenstern
- Kleiner Vorratsraum
- Großer Vorrats-/Hauswirtschaftsraum mit Wasser- und Starkstrom-Anschluss
- Heizungskeller

- Großer Öltank

Im Heizungskeller befindet sich eine Ölheizung von Viessmann aus dem Jahr 2006, der zugehörige Öltank fasst knapp 10.000 Liter. Da die Deckenhöhe im Keller der normalen Deckenhöhe entspricht, könnten die beiden Räume mit oberirdischen Fenstern ebenfalls als Wohnräume genutzt werden.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Es handelt sich um ein Eck-Grundstück in einem Wohngebiet im Fürther Stadtteil Vach, etwa 200 Meter vom Main-Donau-Kanal entfernt. Direkt auf der anderen Straßenseite befindet sich ein Bolzplatz sowie ein Kinderspielplatz. Allgemeinarzt, Apotheke, Bäckerei, Kindergarten und Grundschule sind auch ohne Fahrzeug schnell zu erreichen. Ebenfalls wie die nächste Bushaltestelle der Linie 175, die am Klinikum vorbei zur Innenstadt fährt und am Klinikum Verbindung zu U- und S-Bahn hat.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht von Nord-West

# Exposé - Galerie



Ansicht von Süd-Ost mit Garten



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Ansicht von Süd-West



Süd-West-Ecke und Garten

# Exposé - Galerie



Blick auf den Vorgarten



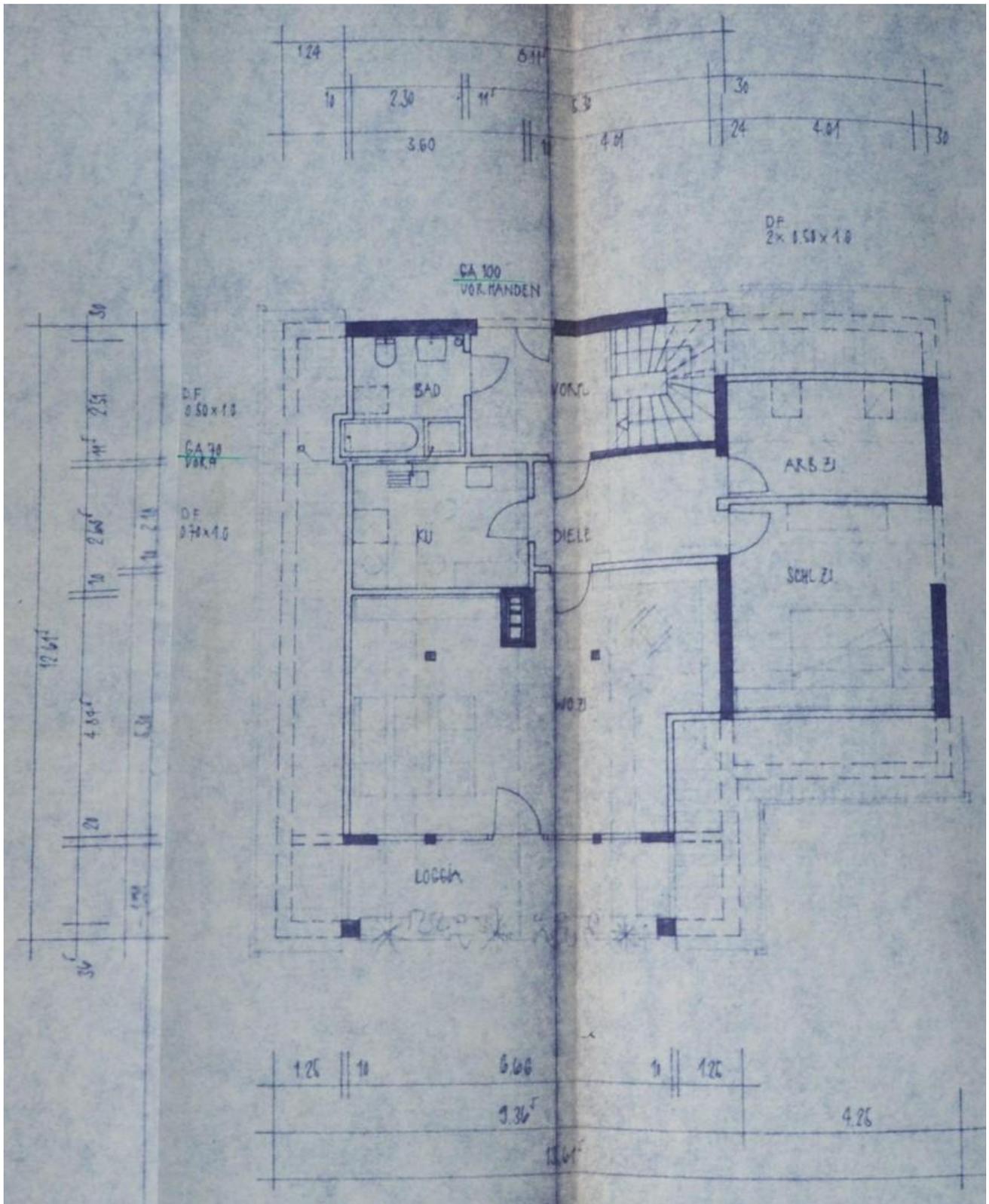
Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



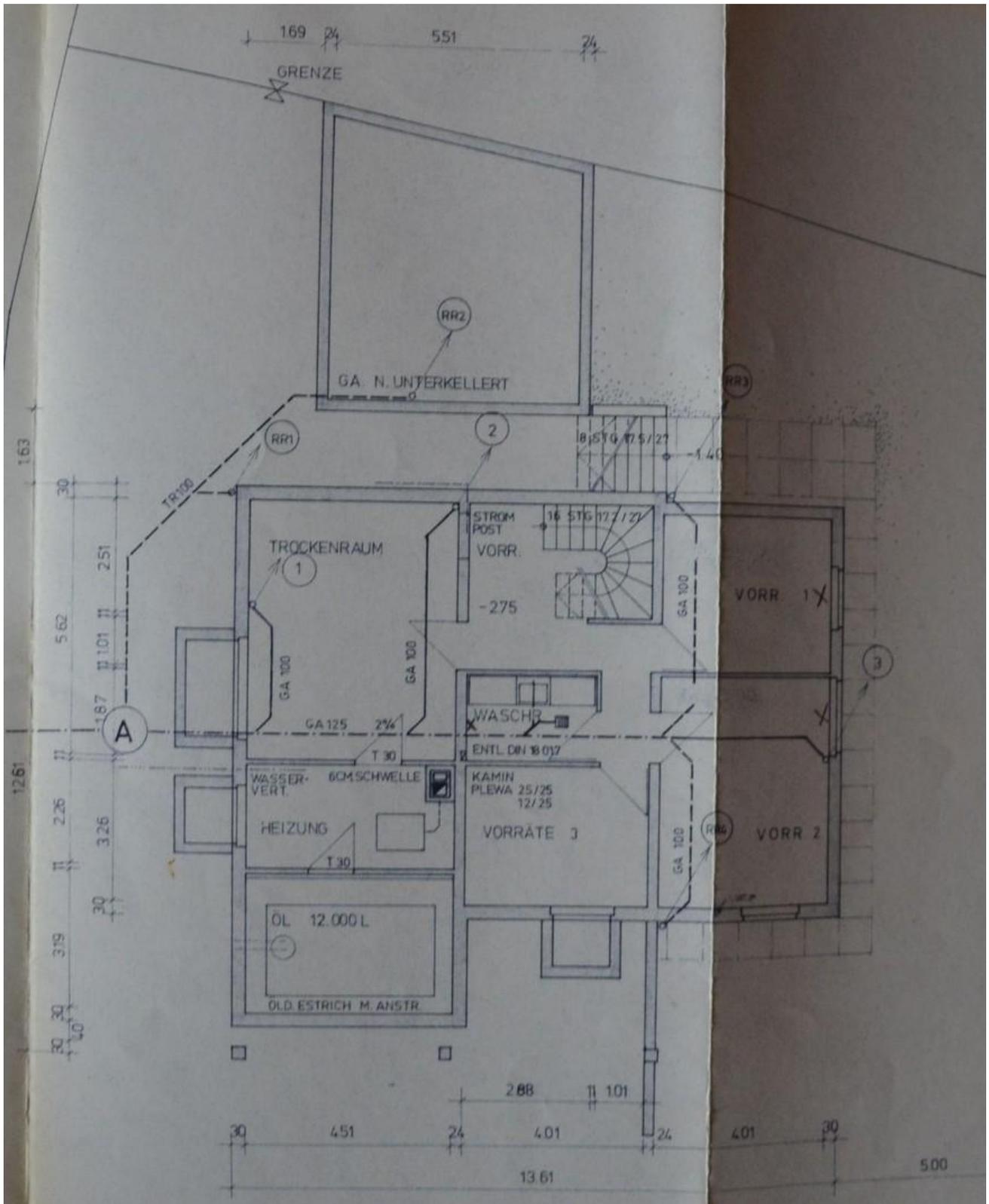
Garage

# Exposé - Grundrisse



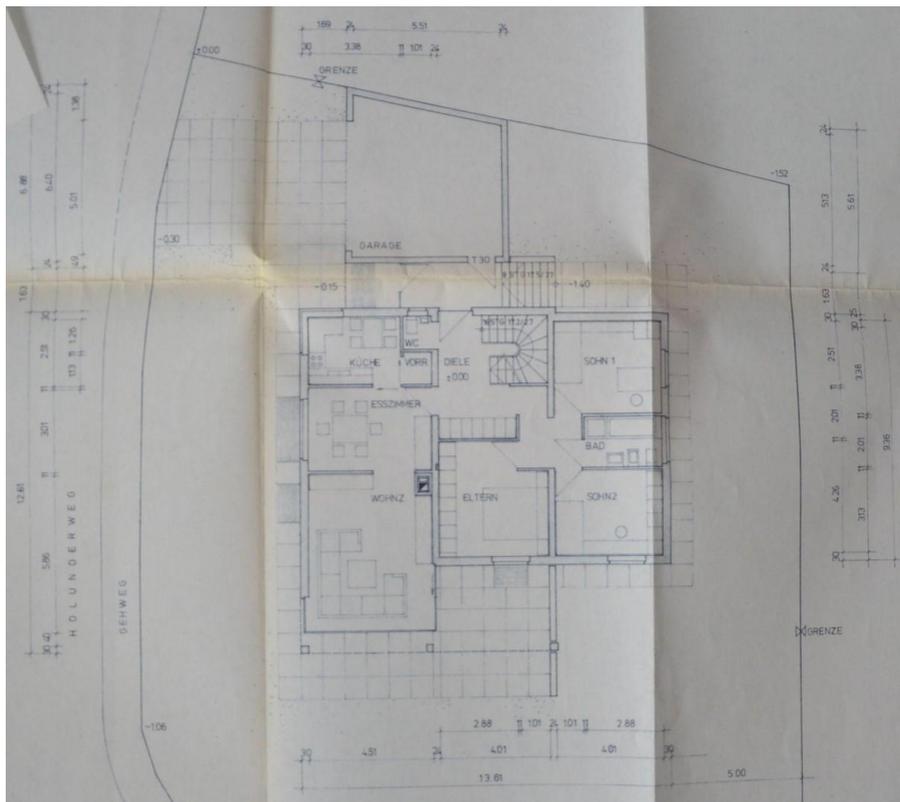
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse



Erdegessch