

Exposé

Einfamilienhaus in Fürth

Charaktervolles Einfamilienhaus mit 2 Einliegerwohnungen und Doppelgarage in ruhiger Lage am Kanal



Objekt-Nr. OM-312817

Einfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

90768 Fürth
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1992 | Zustand | nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 459,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 4 |
| Zimmer | 7,50 | Garagen | 2 |
| Wohnfläche | 191,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1992 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 191 m² viel Potenzial für individuelles Wohnen und zusätzliches Mieteinkommen. Das Haus befindet sich auf einem 459 m² großen Grundstück in ruhiger Lage am Kanal und überzeugt durch seine massive Bauweise.

Das Haus verfügt über zwei separate Einliegerwohnungen (möbliert und inkl. vollwertiger Küche) mit Balkon, von denen eine derzeit für 330 € kalt vermietet ist, während die andere leer steht – ideal zur Eigennutzung oder weiteren Vermietung. Potenziell kann das gesamte Dachgeschoss für 750 - 800 € kalt vermietet werden. Zusätzlich können die Einliegerwohnungen steuerliche Vorteile bieten, die im Rahmen der Immobilienverwertung oder -nutzung von Interesse sein könnten. Mit zwei Terrassen, einem voll unterkellerten Bereich und einer Doppelgarage mit zwei weiteren Stellplätzen davor, bietet das Objekt viel Platz und Komfort.

Ausstattungsmerkmale wie eine Gas-Heizung, zweifach verglaste Holzfenster, Laminat- und Fliesenböden sorgen für eine solide Basis. In den Jahren 2017 wurden der Fassadenanstrich und in 2007 Bodenbeläge teilweise erneuert.

Die Immobilie ist mit einer Gas-Heizung aus dem Jahr 1992 ausgestattet, deren Wärmetauscher im Jahr 2012 erneuert wurde. Laut einer aktuellen Energieberatung ist gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) kein Austausch der Heizanlage erforderlich. Angaben ohne Gewähr. Des Weiteren ist für Fürth-Vach Fernwärme geplant. Die Stadt Fürth arbeitet an einer kommunalen Wärmeplanung, die bis 2026 abgeschlossen sein soll.

Es ist jedoch zu beachten, dass im Souterrain ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden ist, dessen Behebung mit ca. 12.500 € veranschlagt wird.

Ein Highlight ist die ruhige Lage in direkter Nähe zum Kanal, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt.

Ausstattung

- Zwei Einliegerwohnungen mit je ca. 31 m² und ca. 33 m²
- Einbauküche, die viel Stauraum bietet
- Bodenbeläge: Hochwertiges Laminat sowie pflegeleichte Fliesen
- Holzfenster mit zweifacher Verglasung, bieten optimalen Schutz vor Außengeräuschen
- Doppelzügiger Kamin, ideal für einen Holzofen
- Freisitzmöglichkeiten: Zwei großzügige Terrassen und ein Balkon, perfekt zum Entspannen
- Geräteschuppen hinter der Doppelgarage
- Schnelles Internet: Download-Geschwindigkeit von bis zu 250 MBit/s und Upload-Geschwindigkeit von 40 MBit/s
- Zisterne mit 2.000 Litern Fassungsvermögen, ideal für die Gartenbewässerung
- Gartenwasserzähler für die getrennte Erfassung von Gartenwasser
- Starkstromanschluss im Kellerraum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Doppelgarage mit elektrischen Toren und zusätzlichem Garagenanbau nach hinten
- Vier Stromzähler, separat für jede Einheit und den Allgemeinstrom

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend von Fürth-Vach, einem idyllischen Stadtteil, der durch seine Nähe zum Main-Donau-Kanal besticht. Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität, ideal für Naturliebhaber und Familien. Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang des Kanals sind bequem direkt von der Haustür aus möglich.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie die Fürther Stadtteile Stadeln und Burgfarrnbach, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte und Apotheken zur Verfügung stehen. Auch das Fürther Stadtzentrum ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Für Familien sind mehrere Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung vorhanden, darunter die Grundschule Vach und weitere Schulen im benachbarten Stadeln. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass sowohl Fürth als auch Nürnberg problemlos erreichbar sind. Über die nahegelegene Autobahn A73 gelangen Sie auch zügig in andere Regionen.

Vach selbst zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und die entspannte Atmosphäre aus, die dennoch durch eine gute Verkehrsanbindung und Nähe zur Stadt ergänzt wird. Hier lässt sich naturnahes Wohnen mit städtischem Komfort ideal verbinden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 153,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche mit Abstellkammer

Exposé - Galerie



Gäste-Bad



Flur Souterrain

Exposé - Galerie



Büro

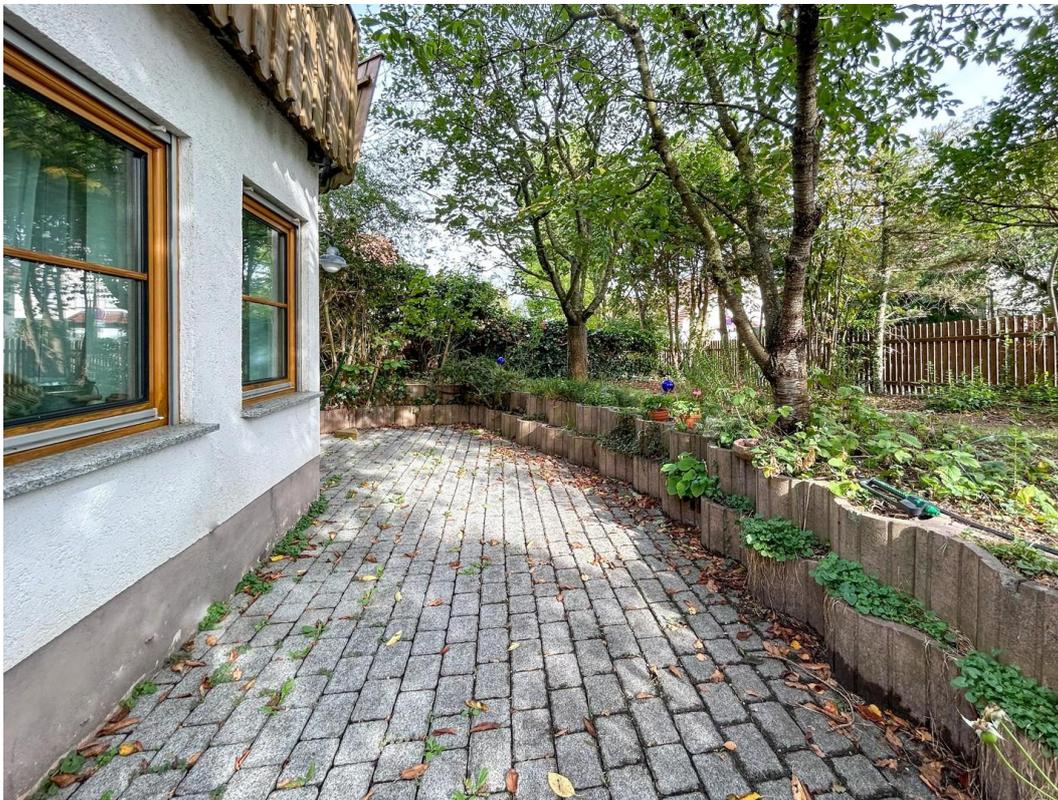


Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Terrasse Souterrain

Exposé - Galerie



Küche DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Aussicht Balkon DG

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



Souterrain

Exposé - Grundrisse

