

# Exposé

## Reihenhaus in Fürth

### Schönes Stadthaus in zentraler Lage von Fürth - Poppenreuth / Espan



Objekt-Nr. **OM-324524**

#### Reihenhaus

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Kupper  
Mobil: 0179 4703426

90765 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1979 errichtete Haus besticht durch seine beeindruckende Architektur mit versetzten Wohnebenen und einer großzügigen Raumaufteilung.

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche umfasst ca. 160m<sup>2</sup>.

Die Hausbreite von ca. 6 Meter ermöglicht eine sehr vorteilhafte Raumaufteilung:

Sie haben neben Wohnzimmer (incl. Fußbodenheizung) mit ca. 26m<sup>2</sup>, dem Essbereich (mod. Einbauküche und Esszimmer), 2 Badezimmer/WC, sep. Gäste WC, Abstellraum, 2 Kinderzimmer, Hauptschlafzimmer mit Ankleide und 2 Studios im Dachbereich.

Im Keller haben Sie zusätzlich ein Hobbyraum mit ca. 16m<sup>2</sup>, einen Vorratsraum und Waschraum.

Die Garage ist in das Haus integriert.

Vor der Garage befindet sich ein zusätzlicher Stellplatz.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 145m<sup>2</sup>.

Das Haus ist an das Erdgasnetz angeschlossen.

Der Garten ist nach Südwesten ausgerichtet.

\*\*\*Erstkontakt bitte ausschließlich per E-Mail.\*\*\*

\*\*\*Wir bitten höflich darum, von Makleranfragen abzusehen.\*\*\*

## Ausstattung

Durchgeführte Modernisierungen:

Zaunanlage: 2024

Heizungsanlage: 2023

Gartenanlage: incl. Terrasse 2019

Bäder: 2017

Küche (Alno): 2016

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich im östlichen Bereich der kreisfreien Großstadt Fürth. Die mittelfränkische Wissenschaftsstadt zählt rund 130.000 Einwohner und bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Erlangen den Kernbereich der Metropolregion Nürnberg.

Dank der urbanen Wohnlage ist die Rundumversorgung gesichert. Fußläufig erreichbar sind Kindergarten, Schulen, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie ein guter Mix von Einkaufsmöglichkeiten zur täglichen Nahversorgung. Neben seinem städtischen Charakter bietet der Standort einen hohen Freizeit- und Erholungswert. In nur wenigen Minuten erreichen Sie unterschiedliche Grünflächen und Parkanlagen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

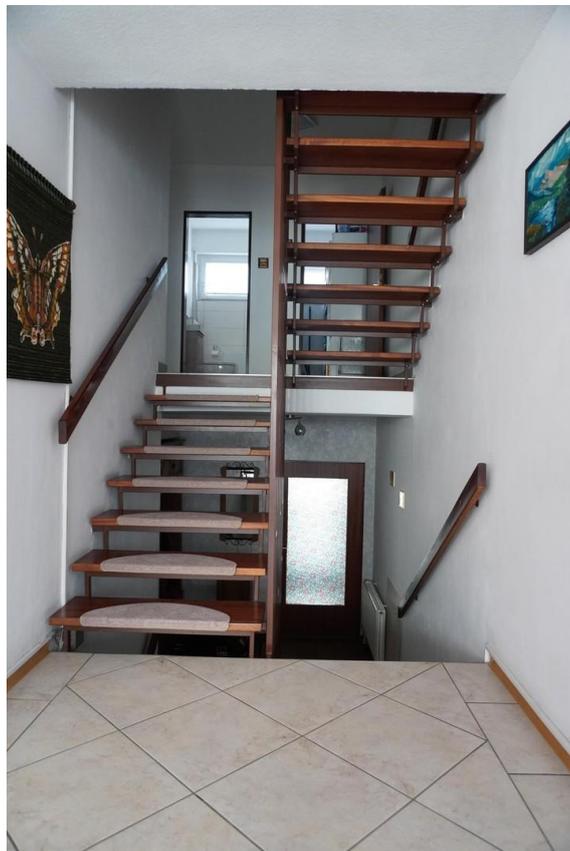


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Studio 1



Studio 1

# Exposé - Galerie



Studio 1



Studio 2

# Exposé - Galerie



Studio 2



Studio Dusche



Studio Dusche

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse

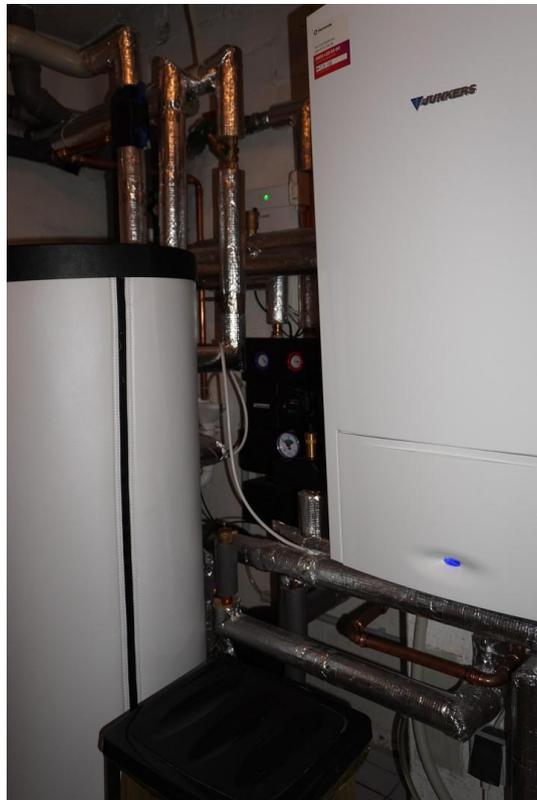


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

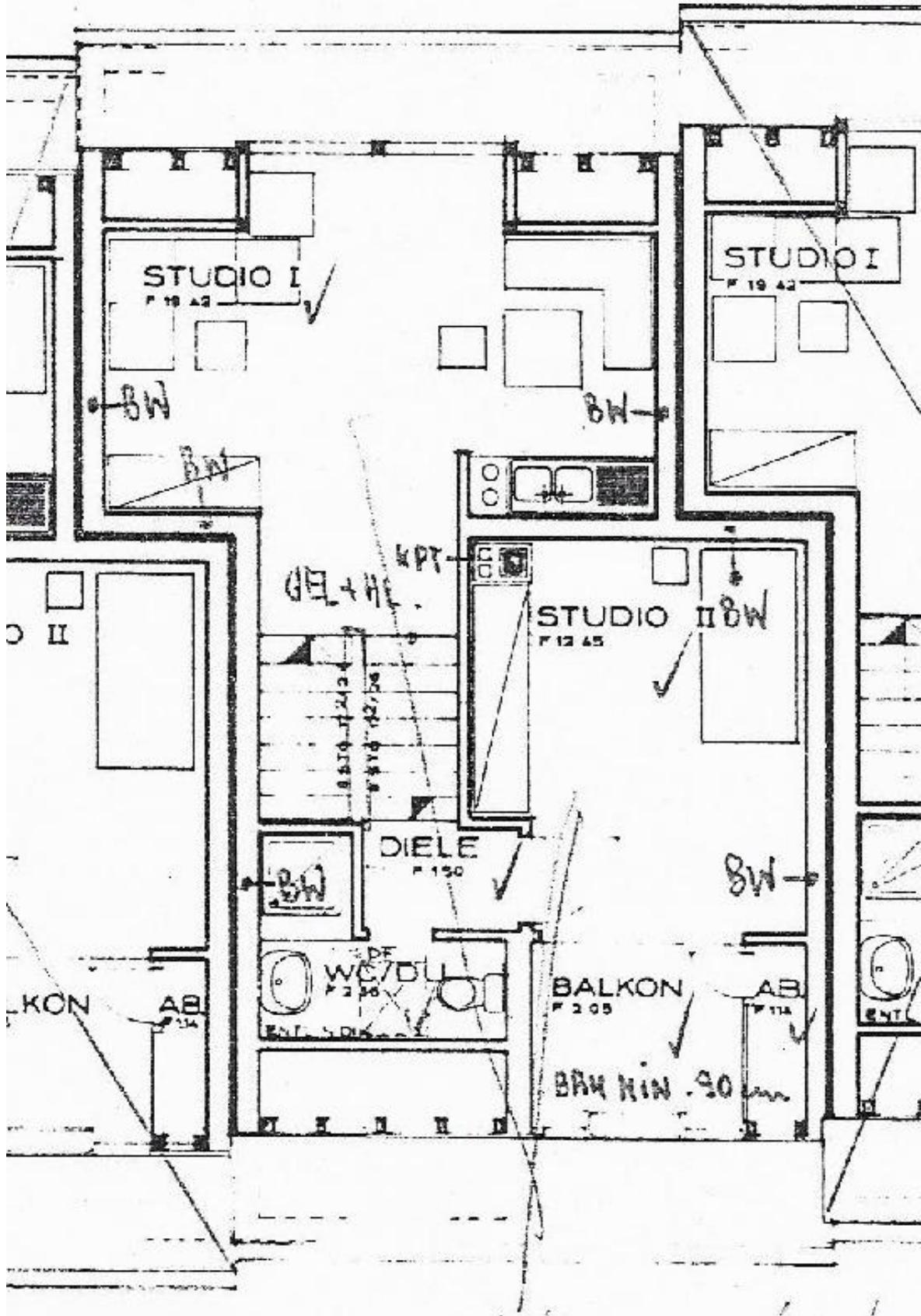


Eingangsbereich

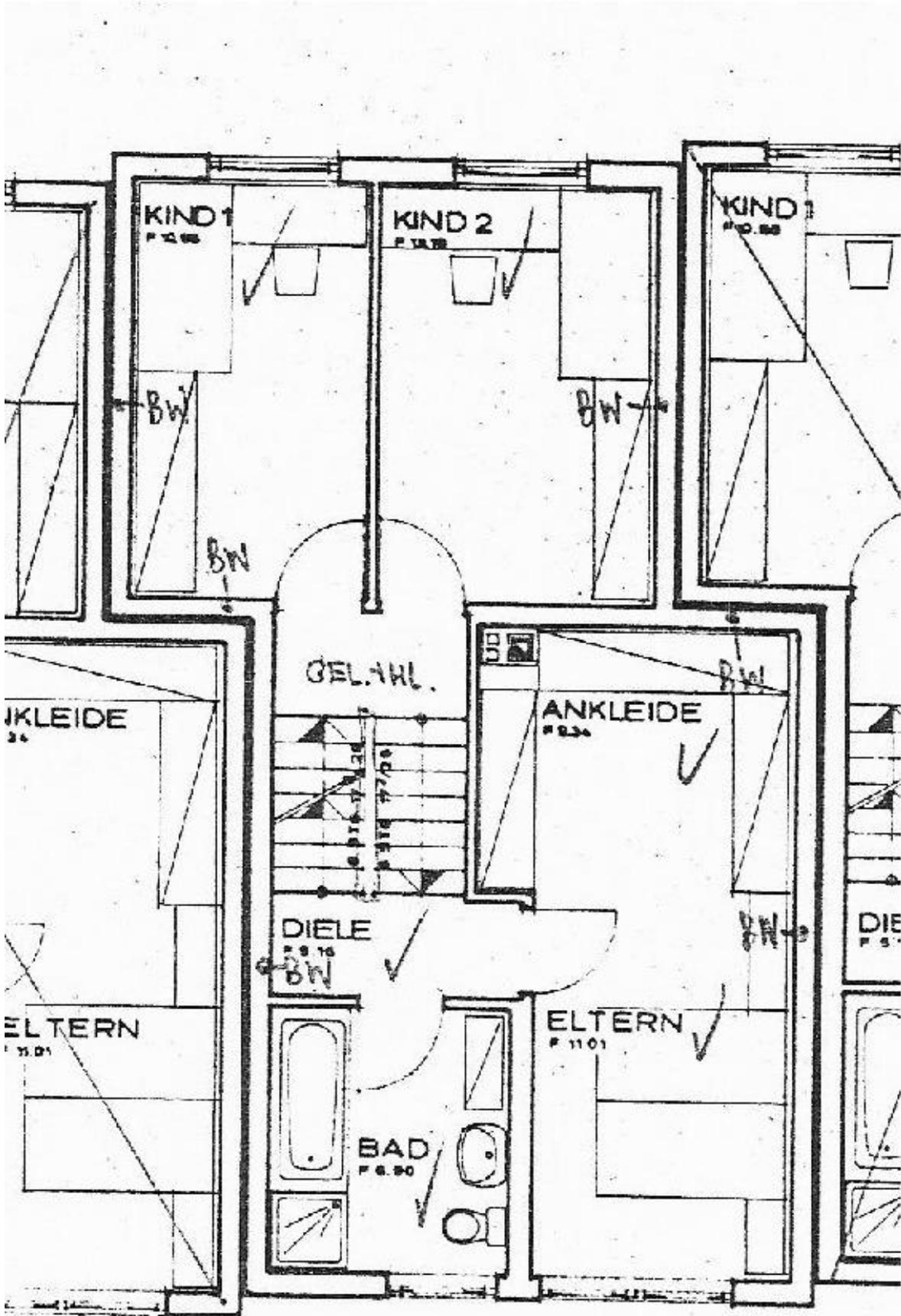


Heizung

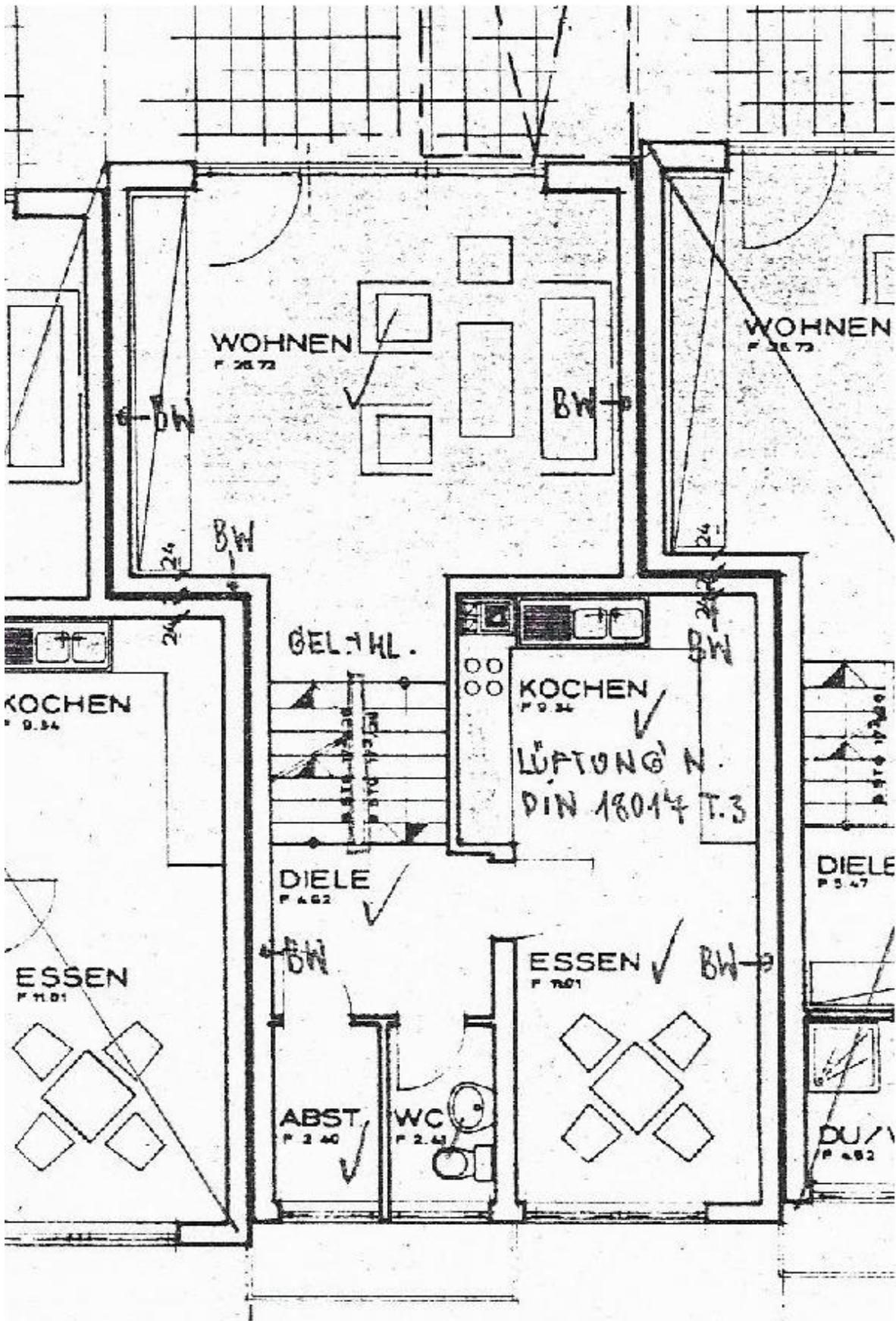
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

