



**90765 Fürth**

Ideal für Selbstrenovierer ...



**360.000 €**

Kaufpreis

**134 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**189 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	134 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	44 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	189 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000 €
Aussen-Courtage	2,50 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1974
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1974
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und viel Platz für Ihre Familie.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang ca. 3,7 m<sup>2</sup> / Gäste - WC ca. 1,4 m<sup>2</sup>

Küche ca. 9,7 m<sup>2</sup>

Abstellraum 0,7 m<sup>2</sup>

Diele ca. 5,7 m<sup>2</sup>

Wohn- /Esszimmer ca. 33,6 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 9 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Diele ca. 5,7 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 17,3 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 5,3 m<sup>2</sup>

zwei Zimmer ( ca. 15,9 m<sup>2</sup> und ca. 9,7 m<sup>2</sup> )

Dachgeschoss:

Diele ca. 2,1 m<sup>2</sup>

zwei Zimmer ( insgesamt ca. 21,4 m<sup>2</sup> )

Kellergeschoss:

Diele ca. 5,5 m<sup>2</sup>

Hobbyraum ca. 26,7 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise

gute Raumaufteilung

lichtdurchflutete Räume

Isolierglasfenster mit Rollläden

großes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

Gäste-WC mit Fenster

voll unterkellert mit beheiztem Hobbyraum

Zum Anwesen gehört eine Einzelgarage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Das Haus verfügt über eine gute Bausubstanz. Um dem neuzeitlichen Wohnanspruch gerecht zu werden sind noch Renovierungen erforderlich. z. B.: Maler- und Verputzarbeiten, Bodenbeläge, Sanitärbereich und neue Heizung.

Der günstige Kaufpreis ermöglicht Ihnen den finanziellen Spielraum für die Neugestaltung.

## Lage

Fürth Nord

im Stadtteil Sack

eine gepflegte Wohngegend mit hervorragender Wohnqualität und guter Infrastruktur:

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bäcker, Kindergarten, Ärzte, Post und Banken sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Zur Bushaltestelle sind es ca. 3 Minuten zu Fuß.



Zum Frankenschnellweg fahren Sie nur ca. 3 Minuten.

## Sonstige Angaben

---

Energiebedarfsausweis vom 14. Juni 2023 mit folgenden Angaben: 178,2 kWh, Heizöl EL, Baujahr Gebäude 1974, Baujahr Wärmeerzeuger 1986, Gebäudenutzfläche 183,1 m<sup>2</sup>, F











