

## Ein toller Platz für schöne Jahre



## Traumhaftes Reihenendhaus am Fürther Stadtwald

- Grundigpark - familienfreundlich - Natur - gute Verkehrsanbindung
- Bj. 2015 - ca. 139,5 m<sup>2</sup> Wohnfl. - 4 Zimmer - 519,55 m<sup>2</sup> Grund
- Keller - 2 Bäder - Terrasse und Dachterrasse - Einbauküche
- Solarthermie für WW - Fußbodenheizung - KfW Effizienzhaus 70
- EA: bedarfsorientiert, Bj 2015, Hzg.: Gas, EEK: A, 43,10 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Kaufpreis: 799.000 EUR**

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



**Holger Schuberth**  
**Tel. 0911/230-4111**

holger.schuberth@sparkasse-nuernberg.de

**LAGE**

Ein Paradies für Naturliebhaber: Der Fürther Stadtwald liegt direkt vor Ihrer Haustüre. Ob Mountainbiken, Joggen oder einfach nur durch die Natur streifen: Hier können Sie entspannen, Sport trieben oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung sind Sie in wenigen Minuten in der Fürther Innenstadt. Auch Nürnberg und Erlangen erreichen Sie in ca. 20 Autominuten. Sämtliche Anlaufstellen für den täglichen Bedarf finden Sie vor Ort: Ob Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken oder Supermärkte.

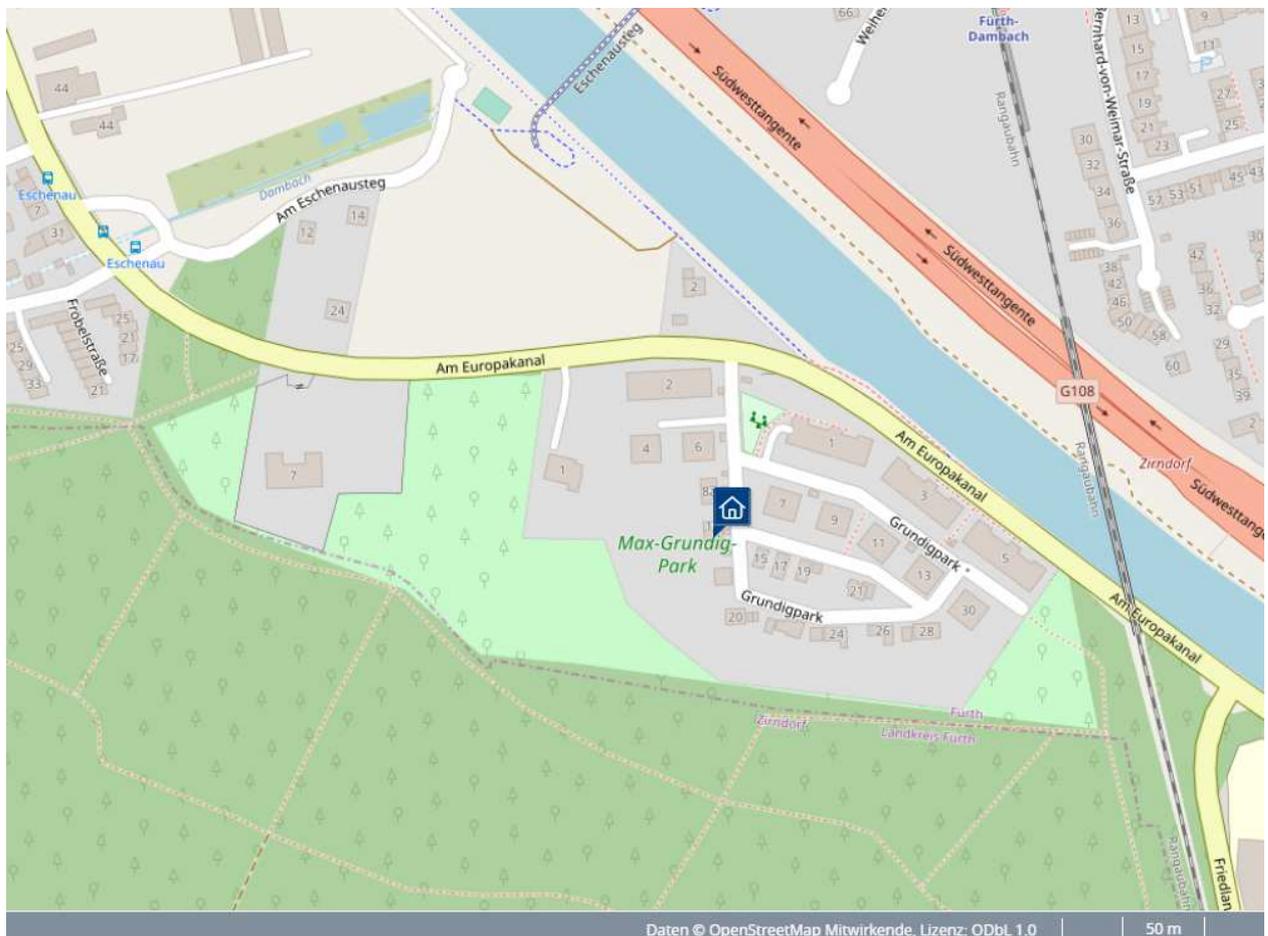
**LAGE**

Bild aus Kartenansicht  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



## OBJEKTBSCHREIBUNG

---

Im modernen Look, einer neuwertigen und gehobenen Ausstattung sowie einer zeitgemäßen Haustechnik präsentiert sich dieses schöne Reihenendhaus aus dem Baujahr 2015. Es wurde in einer massiven Stahlbetonbauweise gebaut und mit einer Gasheizung und Solarthermie für Warmwasser ausgestattet.

Für ein komfortables Wohngefühl sorgt die weitgehend transparente und offene Raumstruktur. Der Fußboden im Erdgeschoss ist mit Fliesen in Holzoptik verlegt. Die Böden in den Obergeschossen sind mit Parkett belegt. Sämtliche Wohnräume verfügen über eine Fußbodenheizung.

Bei ca. 139,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche - verteilt auf 4 Zimmer - können Sie sich frei entfalten. Sie betreten das Haus über eine Diele mit einem Gäste-WC. Das anschließende ca. 33 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit angrenzender, offener Küche wird durch die bodentiefen Fenster lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse und den schön angelegten Garten, welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer sowie das helle Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken. Hier ließe sich ohne großen Aufwand ein weiteres Zimmer realisieren.

Der Elternbereich mit einem weiteren Bad ist im zweiten Obergeschoss. Hier befindet sich außerdem eine herrliche Dachterrasse.

Die Haustechnik ist im Keller untergebracht. Auf insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet sich jede Menge Stauraum. Auch Hobbys können Sie hier ausüben.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch den angrenzenden Carport, zwei Stellplätzen und zwei Gartenhäusern.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem tollen Haus begeistern.



## AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

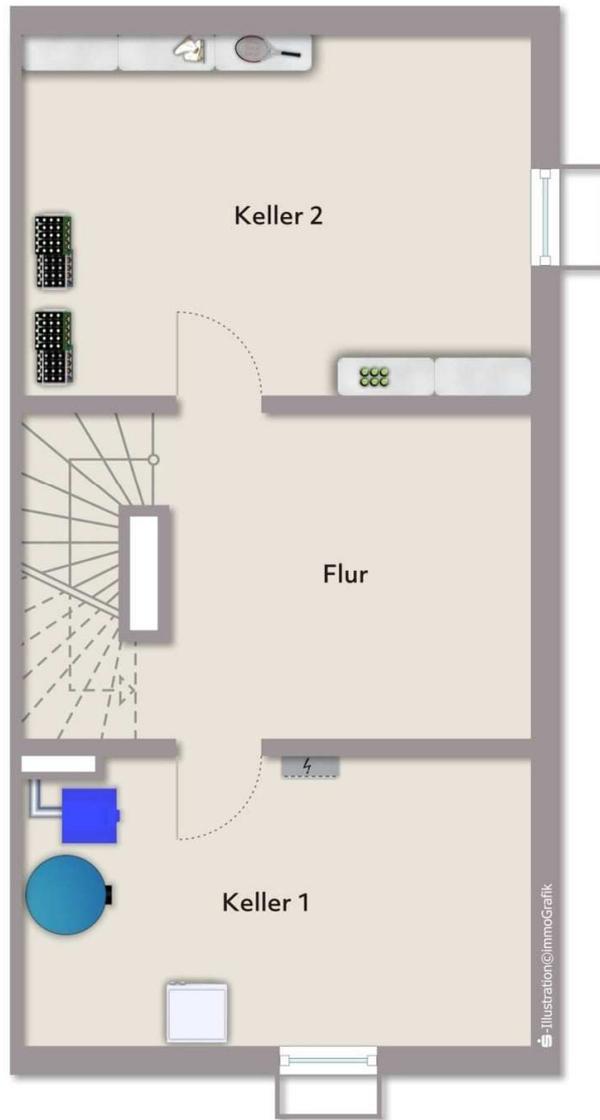


Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG



**AUFTEILUNG**



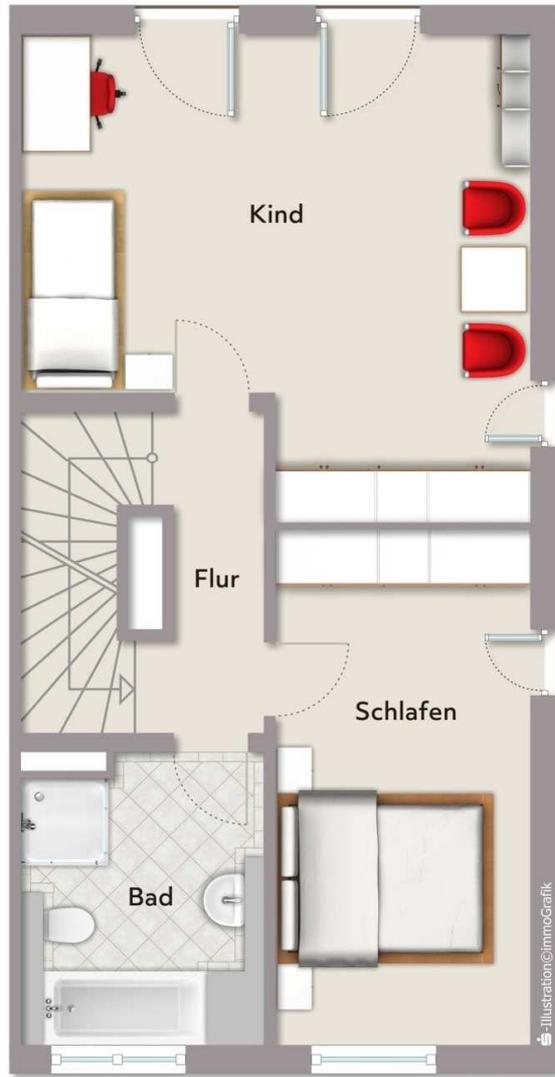
Illustration©ImmoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Keller



AUFTEILUNG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss OG



**AUFTEILUNG**



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Studio



**AUßENANSICHTEN**

---



Vorderansicht



Garten



## AUßENANSICHTEN

---



Blick in den Garten



**INNENANSICHTEN**



**Wohnbereich**



**Essbereich**



**INNENANSICHTEN**



**Küche**



**Schlafzimmer**



**INNENANSICHTEN**

---



**Badezimmer**



**Zimmer**



**INNENANSICHTEN**



**Büro**



**Duschbad**


**ÜBERBLICK**

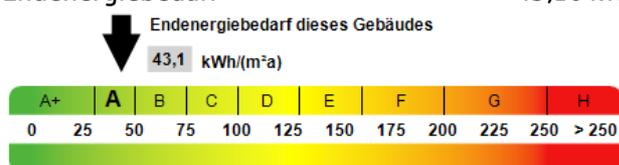

---

Wohnfläche	ca. 139,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	519,55 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 2015
Zimmeranzahl	4
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	neuwertig
Aktuelle Nutzung	eigengenutzt
Carport	1
Stellplatz	2
Besonderheiten	Badewanne, Balkon, Dusche, Fußbodenheizung, Gäste-WC, Keller, Tageslichtbad, Terrasse, zweites Bad, ruhige Lage
<b>Kaufpreis</b>	799.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

---

**Energieausweisdaten**

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	2015
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	A
Endenergiebedarf	43,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)





## Unser Immobilienteam – Freundlich, zuverlässig, serviceorientiert



Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir bieten Ihnen die Komplett-Lösung aus einer Hand: Vor dem Auftrag steht bei uns eine ausführliche kostenlose Beratung, kompetent und offen, ohne weitere Verpflichtungen.



### **Wir sind Marktführer.**

Die Sparkassen-Immo vermittelt rund 8.000 Kaufimmobilien im Jahr und ist damit Bayerns größter Makler.



### **Wir vermitteln seit 50 Jahren Wohnimmobilien.**

Werte und Preise schätzen wir Dank unserer Erfahrung realistisch ein. Verschenken Sie beim Verkauf kein Geld.



### **Wir kennen den Käufer Ihrer Immobilie schon.**

Bayernweit sind 450.000 Interessenten bei uns gespeichert, die eine Immobilie suchen. Vermutlich ist auch Ihr Käufer dabei.



### **Wir haben hervorragende Kontakte.**

Nutzen Sie sie – ob zur Beschaffung eines Energieausweises oder für die überregionale Bewerbung Ihrer Immobilie.



### **Wir setzen auf Qualität und Sicherheit.**

Wir achten darauf, dass sich ein Käufer Ihre Immobilie auch leisten kann. Wer kann das besser prüfen als die Sparkasse?

## Unsere Experten vor Ort

### **ImmobilienCenter Nürnberg**

Telefon 0911 230-4512  
immocenter@sparkasse-nuernberg.de  
Lorenzer Platz 12, 90402 Nürnberg

### **ImmobilienCenter Lauf**

Telefon 0911 230-1656  
immocenter@sparkasse-nuernberg.de  
Altdorfer Straße 30, 91207 Lauf

### **ImmobilienCenter Altdorf**

Telefon 0911 230-3666  
immocenter@sparkasse-nuernberg.de  
Oberer Markt 15, 90518 Altdorf

### **Unsere Servicezeiten**

Montag bis Mittwoch und Freitag:  
09:00 bis 16:00 Uhr  
Donnerstag:  
09:00 bis 18:00 Uhr

