90763 Fürth

HEGERICH: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und durchdachtem Grundriss in der Fürther Südstadt



175.000 €
Kaufpreis

58 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Lukas Kleinheyer
Tel.: +49 911 131 605-0
lk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Hausgeld	620 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.04.2019
gültig bis	09.04.2029
Baujahr (Haus)	1973
Energieverbrauchkennwert	163.8
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bad

Wanne	✓

Bodenbelag

Laminat	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2 helle, gut geschnittene Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich
- Westbalkon für entspannte Nachmittags- und Abendstunden
- 5. Obergeschoss mit angenehmer Aussicht
- Badezimmer mit Badewanne
- Praktische Abstellnische
- Sofort bezugsfrei – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Beschreibung

Diese gepflegte und bereits bezugsfreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1973 errichteten Mehrfamilienhauses in der beliebten Fürther Südstadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m², einer durchdachten Raumaufteilung und einem sonnigen Balkon bietet die Immobilie attraktive Wohnmöglichkeiten für Singles und Paare sowie für Kapitalanleger.

Der zentrale Flur verbindet sämtliche Räume miteinander und ermöglicht eine angenehme Trennung der einzelnen Wohnbereiche.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich². Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der gut geschnittene Raum ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen separaten Essbereich oder einen kleinen Arbeitsplatz bietet.

Ein besonderes Highlight ist der direkt vom Wohnzimmer zugängliche Balkon, der den Wohnbereich ins Freie erweitert und zum Genießen der Nachmittags- und Abendsonne einlädt.

Die separate Küche verfügt über praktische Stellmöglichkeiten für Küchenmöbel und Elektrogeräte und bietet je nach Gestaltung auch Platz für einen kleinen Frühstücksbereich. Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen gut nutzbaren Zuschnitt und bietet ausreichend Raum für eine individuelle Einrichtung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Eine praktische Abstellnische im Flurbereich mit vorhandenen Regaleinsätzen sowie ein zur Wohnung gehörendes Dachbodenabteil schaffen zusätzlichen Stauraum.

Ein weiterer Pluspunkt ist der begrünte Innenhof hinter dem Gebäude, der mit seiner großzügigen Grünfläche und Sitzgelegenheiten zum Verweilen einlädt.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der vorhandene Aufzug, der bis in das 4. Obergeschoss führt. Von dort aus ist die Wohnung im 5. Obergeschoss über wenige weitere Treppenstufen erreichbar.

Die Wohnung ist bereits bezugsfrei und bietet somit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Kaufpreis für diese attraktive Eigentumswohnung beträgt 175.000 € zzgl. 3,57 % Käuferprovision.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in der beliebten Fürther Südstadt. Der Standort überzeugt durch eine gewachsene städtische Infrastruktur und verbindet kurze Wege im Alltag mit einer guten Verkehrsanbindung sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie verschiedene gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung, während der Fürther Hauptbahnhof mit seinen U-Bahn-, S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen gut erreichbar ist. Dadurch bestehen attraktive Verbindungen in die Fürther Innenstadt sowie in die benachbarten Städte Nürnberg und Erlangen. Über die A73 ist zudem eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten. Insbesondere der Südstadtpark mit seinen vielseitigen Freizeitangeboten sowie die weitläufigen Grünflächen der Fürther Flussauen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Die Kombination aus urbanem Wohnkomfort, guter Infrastruktur und vielseitigen Naherholungsmöglichkeiten macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





















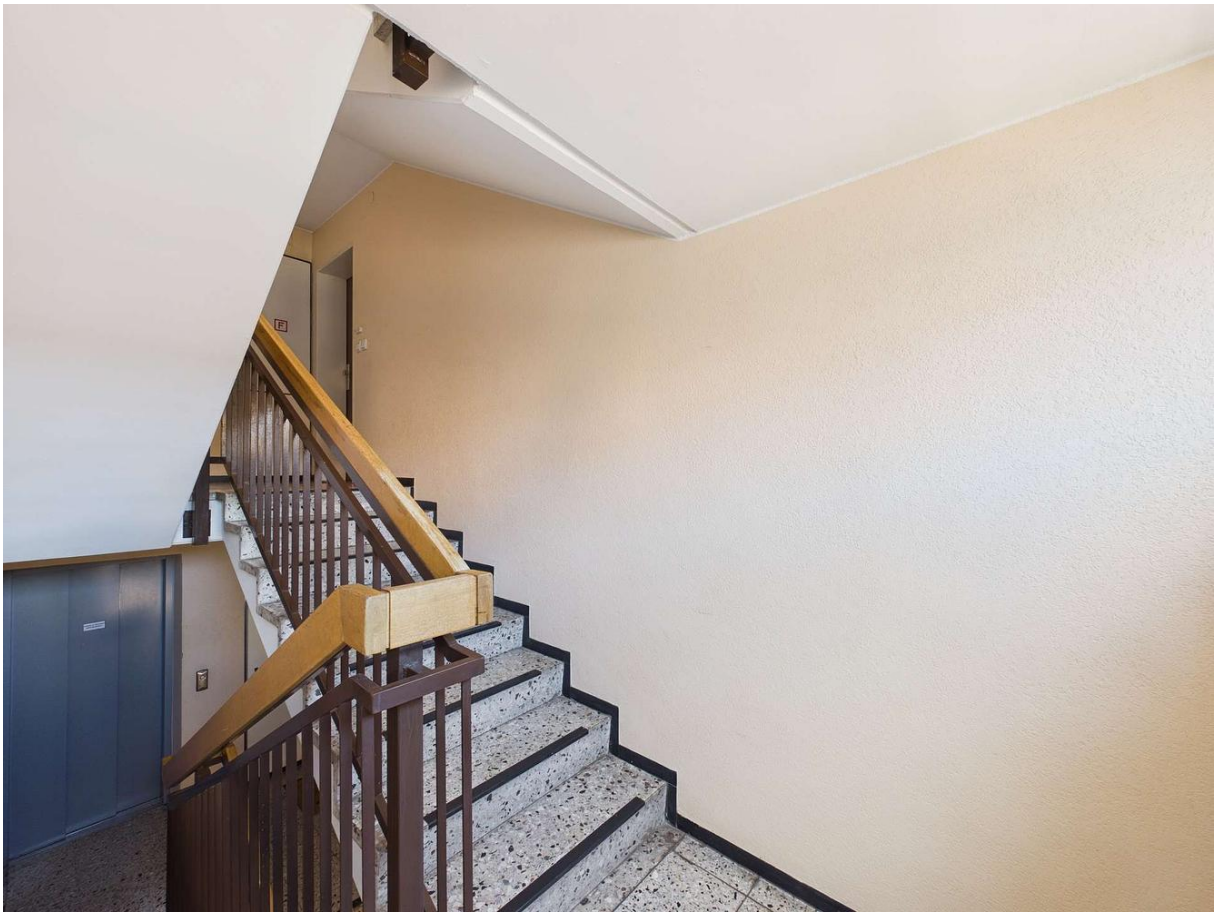



Exposéplan, nicht maßstäblich