



## 90763 Fürth

# HEGERICH: Neubau Penthouse-Wohnung im Herzen von Fürth!



**1.675 €**

Kaltmiete

**118 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**HEGERICH**   
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Sarah Deinzer

Tel.: +49 911 131 605-16

[sd@hegerich-immobilien.de](mailto:sd@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9,77 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.675 €
Warmmiete	2.105 €
Nebenkosten	350 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionswert	5.265 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.09.2019
gültig bis	11.09.2029
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	37,9
Primär-Energeträger	KWK fossil

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

Baujahr 2023  
Zustand Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Erstbezug
- 4-Zimmer Neubau Penthouse-Wohnung
- Energieeffizienzklasse A
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung über Einzelraumthermostate steuerbar
- Zwei gefliestes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne/Dusche und Handtuchtrockner
- Großzügige Dachterrasse
- Elektrische Rollläden
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Ab sofort bezugsfrei



## Beschreibung

Willkommen in dieser exklusiven 4-Zimmer Penthouse Wohnung, die höchsten Wohnkomfort auf großzügigen 118 m<sup>2</sup> bietet.

Der Zugang zu Ihrem neuen Zuhause ist sowohl über das lichtdurchflutete Treppenhaus als auch bequem per Aufzug möglich, der Sie direkt in die Räumlichkeiten dieser Immobilie bringt.

Über die erstellte 360°-Tour, können Sie die Immobilie ebenso virtuell besichtigen.

Das Herzstück dieser Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der einladend gestaltet ist und reichlich Platz für Unterhaltung und Entspannung bietet. Bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit natürlichem Licht. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Süd- bzw. Ostausrichtung, der eine perfekte Oase für Sonnenaufgänge und gemütliche Abende im Freien bietet.

Der angrenzende, offene Küchenbereich bietet ausreichend Platz für die Realisierung Ihrer Traumküche, in der Sie kulinarische Meisterwerke zaubern können, während Sie den Blick auf die Umgebung genießen.

Neben dem Hauptschlafzimmer (17,63m<sup>2</sup>), welches über ein eigenes Badezimmer mit bodengleicher Dusche verfügt, gibt es zwei zusätzliche Zimmer (11,01m<sup>2</sup> und 11,75m<sup>2</sup>), die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro eignen. Diese bieten vielseitige Möglichkeiten und Flexibilität für die individuelle Gestaltung.

Das zweite Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet. Beide Räume sind mit Fenstern versehen, die nicht nur für natürliche Belüftung sorgen, sondern auch für eine angenehme Atmosphäre mit Tageslicht.

Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum in der Wohnung bietet Ihnen Platz für eine Waschmaschine und schafft ebenso praktischen Stauraum.

Zu der Wohnung gehört ebenfalls ein Tiefgaragen-Stellplatz, der direkten Zugang und optimalen Schutz für Ihre Fahrzeuge bietet. Darüber hinaus steht ein Fahrradkeller zur Verfügung.

## Lage

Die Immobilie liegt in zentraler Lage in der Fürther Südstadt.

Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine perfekte Infrastruktur aus. Er bietet sowohl gute Anbindungen an die Südwesttangente und als auch den Frankenschnellweg.

Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der Fürther Hauptbahnhof, von welchem Sie die angrenzenden Städte Nürnberg und Erlangen bequem per Zug oder U-Bahn erreichen können, ist innerhalb von 5 Minuten fußläufig erreichbar. In die Fürther Innenstadt gelangen Sie ebenso in kürzester Zeit (ca. 10 Minuten) zu Fuß.

Gute Erholungsmöglichkeiten bietet Ihnen der Südstadtpark. Hier können Sie sich ins Grüne zurückziehen, entspannen oder ausgedehnte Spaziergänge mit den Liebsten unternehmen.

Zahlreiche Geschäfte wie Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

In ebenfalls kurzer Distanz befinden sich Schulen und Kindergärten. Auch Shoppingmöglichkeiten sowie verschiedene Bars und Restaurants sind nur einen Katzensprung entfernt.



## 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](http://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















Exposéplan, nicht maßstäblich