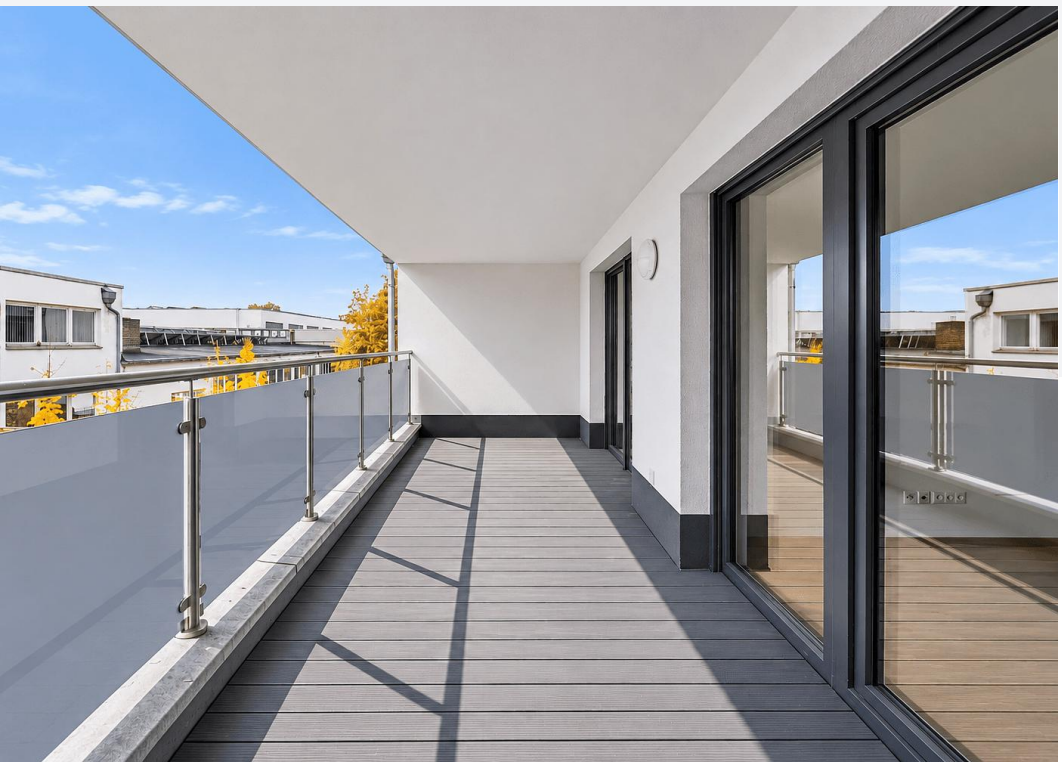
## 90763 Fürth

# HEGERICH: Licht, Luft und Lebensqualität -Erstbezug im Neubau mit großem, sonnigen Balkon



**449.000 €**
Kaufpreis

**76,86 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**
Julia Kesmann
Tel.: +49 911 131 605-0
jk@hegerich-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 76,86 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | ab sofort! |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2024 |
| Zustand | Erstbezug |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 449.000 € |
| Hausgeld | 224,97 € |
| provisionspflichtig | ✕ |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 09.07.2021 |
| gültig bis | 08.07.2031 |
| Baujahr (Haus) | 2024 |
| Endenergiebedarf | 63 |
| Primär-Energieträger | Strom |
| Wertklasse | B |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum | ✓ |

| Bad | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

| Bodenbelag | |
|---|---|
| Parkett | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Elektro | ✓ |

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

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |
| Tief-Garage | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung
- Fahrradkeller und Kellerabteil
- elektrische Rollläden und Fußbodenheizung
- KfW-55-Energieeffizienzhaus in hochwertiger Massivbauweise
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnräume und Bäder
- Alle Wohnungen barrierefrei zugänglich
- Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Helle, großzügige Wohn- und Essbereiche mit offenen Küchen
- Großzügige Balkone, weitläufige Dachterrassen und attraktive Gartenflächen
- Komfortable Fußbodenheizung und moderne, bodengleiche Duschen
- Tiefgaragen- und Außenstellplätze direkt am Gebäude
- Eigener, geschützter Spielplatz über zwei Ebenen auf dem Grundstück
- Attraktive Vorteile für Kapitalanleger: Degressive Abschreibung von jährlich 5 % gemäß § 7 Abs. 5a EStG möglich* Vorbehaltlich der individuellen steuerlichen Voraussetzungen
- Werthaltiges Immobilieninvestment mit langfristig attraktivem Entwicklungspotenzial
- Attraktive Renditechancen: Nachhaltig gute Vermietbarkeit durch das gewachsene und etablierte Wohnumfeld
- Hohe Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten dank KfW-55-Standard
- Kurzfristiger Bezug möglich
- Schlüsselfertige Übergabe innerhalb von ca. sechs Wochen nach dem Notartermin

## Beschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines kürzlich fertiggestellten Wohngebäudes verbindet großzügiges Wohnen mit einem klar strukturierten Grundriss und einem hohen Maß an Wohnkomfort. Auf ca. 76,86 m² Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das besonders durch seine angenehmen Raumproportionen und die durchdachte Aufteilung überzeugt.

Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich. Hier bleibt viel Raum für persönliche Einrichtungsideen, gesellige Abende oder entspannte Stunden zu Hause. Der direkte Zugang zum großzügigen Balkon erweitert den Wohnbereich harmonisch ins Freie und schafft einen attraktiven Rückzugsort für erholsame Momente.

Auch das separate Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und sorgt damit für eine besonders angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein zusätzlich begehbarer Bereich lässt sich ideal als Kleiderschrank nutzen.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung aus Dusche und Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen weiteren Abstellraum im Eingangsbereich, der praktischen Platz für Garderobe, Haushaltsutensilien oder Vorräte schafft. Die geräumige Diele verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf angenehme Weise und vermittelt bereits beim Betreten der Wohnung ein großzügiges Wohngefühl.

Für Fahrräder steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.
Auch beim Parken bietet die Wohnung attraktive Wahlmöglichkeiten: Je nach persönlichem Bedarf können sowohl Außenstellplätze als auch Tiefgaragenstellplätze erworben werden. So lässt sich das Wohnangebot flexibel um die passende Parkmöglichkeit ergänzen.

Das junge Baujahr, die großzügige Wohnfläche, der attraktive Balkon und die durchdachte Raumaufteilung machen diese 2-Zimmer-Wohnung zu einem besonders interessanten Zuhause für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit viel Platz, praktischem Stauraum und einer angenehmen Verbindung zum Außenbereich schätzen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Fürther Südstadt und damit in einer Lage, die urbanes Leben, eine gewachsene Infrastruktur und die Nähe zu Nürnberg attraktiv miteinander verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für komfortable kurze Wege im Alltag.

Auch in puncto Mobilität überzeugt der Standort. Die Fürther Innenstadt ebenso wie Nürnberg sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Über die U-Bahn-Linie U1 sowie die S-Bahn- und Regionalverkehrsverbindungen am Fürther Hauptbahnhof besteht eine vielseitige Anbindung innerhalb der Metropolregion. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Busverbindungen in der Südstadt. Für Autofahrer bieten unter anderem der Frankenschnellweg und die Südwesttangente eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Einen besonderen Mehrwert für die Wohnqualität bietet der nahegelegene Südstadtpark. Großzügige Grünflächen sowie verschiedene Sport-, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten schaffen einen attraktiven Ausgleich zum städtischen Alltag und bieten Raum für Spaziergänge, Bewegung und Erholung.
Damit vereint die Lage wesentliche Vorzüge des Stadtwohnens: eine gute Infrastruktur, vielseitige Verkehrsanbindungen und attraktive Naherholungsmöglichkeiten – eingebettet in die Fürther Südstadt und mit Nürnberg praktisch vor der Tür.

## 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.

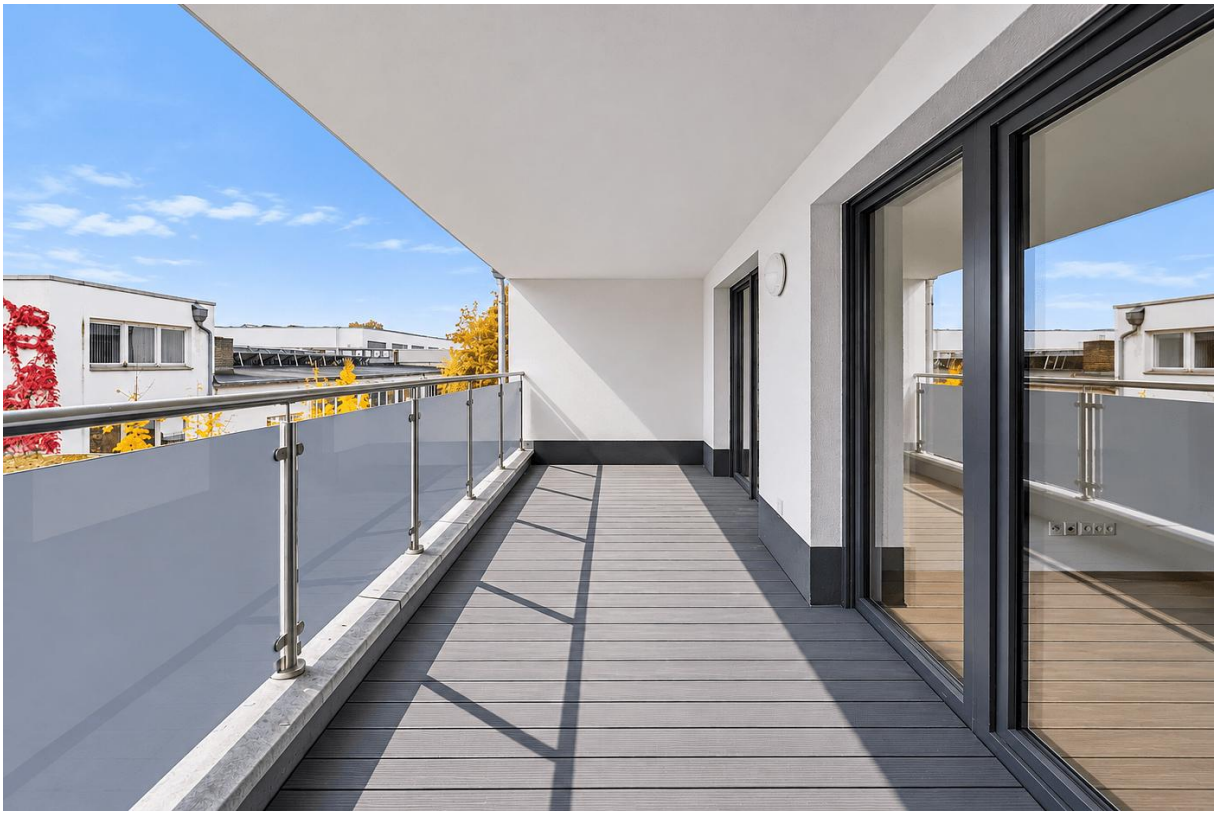
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

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













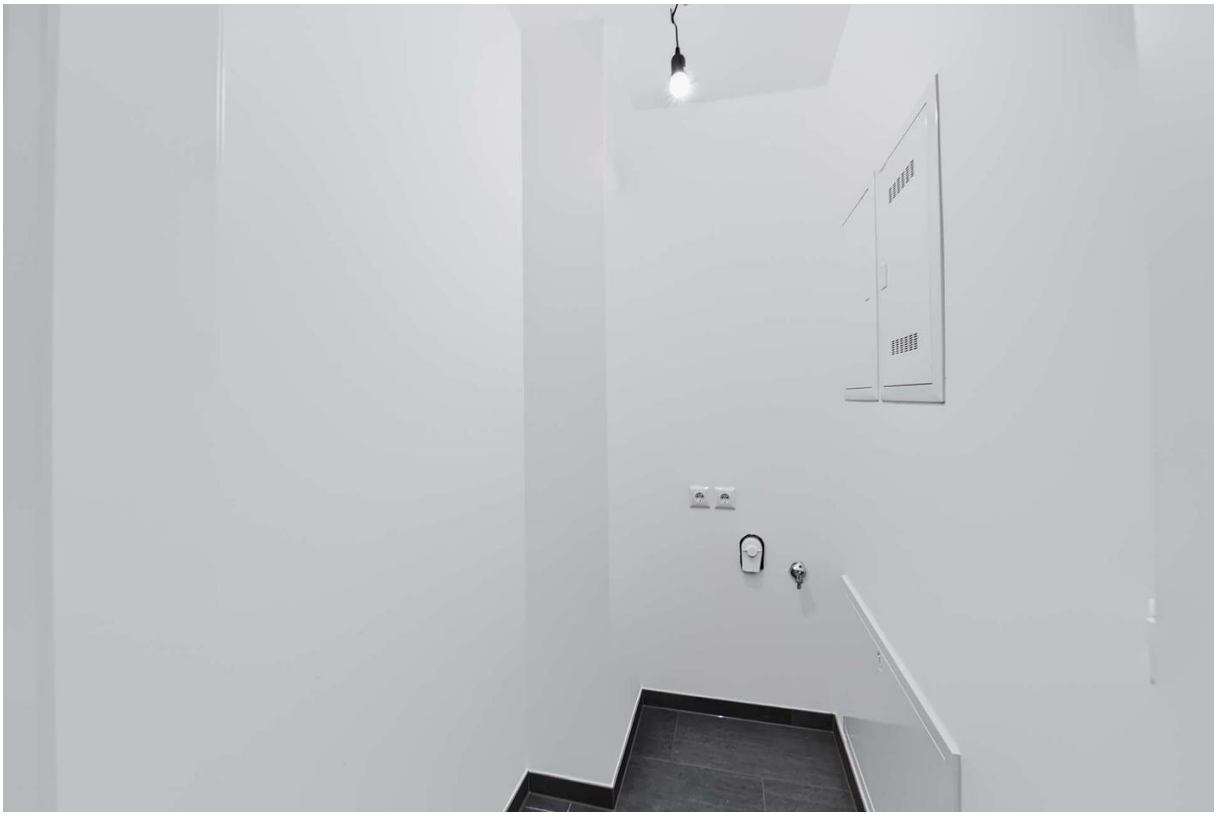




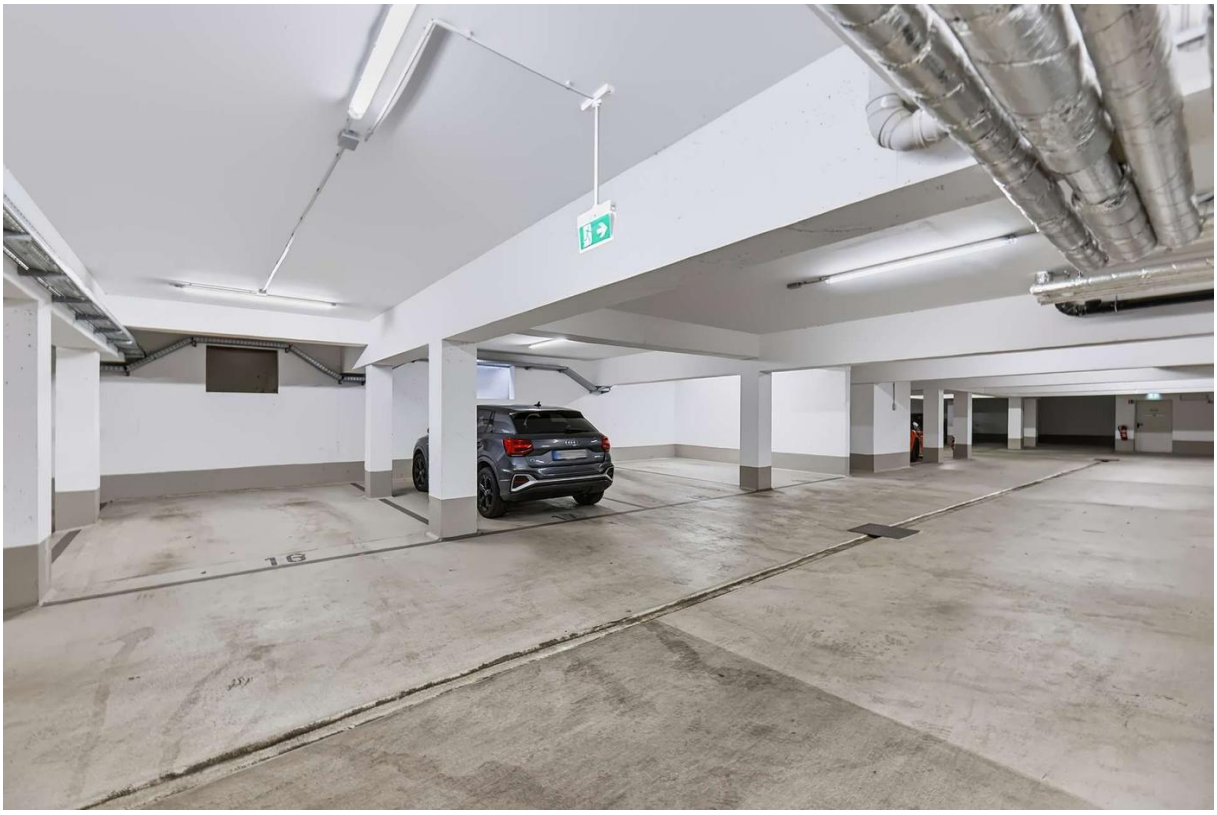











16








Exposéplan, nicht maßstäblich