



**90765 Fürth**

# HEGERICH: Attraktive 3-Zimmer Wohnung - Modernes Wohnambiente in Fürth Espan!



**1.370 €**

Kaltmiete

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



## Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von  
Hegerich Immobilien  
Tel.: -  
vermietungnft@hegerich-

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

## Preise & Kosten

Kaltmiete	1.370 €
Warmmiete	1.750 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionstext	4.350 €

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstellldatum	10.06.2023
gültig bis	09.06.2033
Baujahr (Haus)	2005
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	68.3
Primär-Energieträger	Luftwärmepump

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab 01.04.2026

**Zustand**

Baujahr 2005  
Zustand neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- großzügige Raumauflteilung
- lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche
- Balkon
- begehbarer Kleiderschrank
- modernes Badezimmer
- Akazien-Parkett
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Eine exquisite 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss, die auf 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort bietet. Diese ist mit einem edlen Parkettboden sowie Fußbodenheizung ausgestattet.

Das moderne Gebäude wurde im Jahr 2005 gebaut und umfasst nur wenige Wohneinheiten. Dieses verfügt aktuell über einen Gasanschluss, welcher in diesem Jahr jedoch zu einer effizienten Wärmepumpen/Gasheizung mit Photovoltaikunterstützung umgebaut wird.

Beim Betreten eröffnet sich ein geräumiger Flur, von dem aus sich alle Bereiche der Wohnung erschließen.

Rechter Hand finden Sie das Schlafzimmer, das nicht nur mit einem begehbaren Kleiderschrank überzeugt, sondern auch direkten Zugang zum modernen Badezimmer bietet. Dieses ist mit einer bodentiefen Dusche und einer Badewanne ausgestattet – der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Weiter führt der Flur zu einem Gäste-WC und einem flexibel nutzbaren Raum, der sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet. Hier finden Sie einen Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten oder für Übernachtungsgäste.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete und offene Wohnbereich, der nahtlos in die moderne Küche übergeht. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet sowohl Hobbyköchen als auch Genießern den idealen Ort, um kulinarische Kreationen zu entfalten.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den idyllischen Balkon mit süd-westlicher Ausrichtung und einem bezaubernden Blick ins Grüne. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und die Seele baumeln lassen.

Die Wohnung verfügt zudem über einen Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen weiteren Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet.

Ein eigener, trockener Keller sowie Waschraum und Fahrradkeller gehören ebenfalls dazu.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer gefragten Wohnlage im Fürther Stadtteil Espan, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist äußerst vorteilhaft: Durch die Nähe zur Südwesttangente und zum Frankenschnellweg erreichen Sie die Autobahnen sowie die umliegenden Städte Nürnberg und Erlangen schnell und komfortabel – ideal für Pendler oder Vielreisende. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, sodass Sie auch ohne Auto gut angebunden sind.

Die Alltagsversorgung vor Ort ist exzellent: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto bequem zu erreichen. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung, was Espan zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien macht.

Naturliebhaber profitieren von der unmittelbaren Nähe zum Wiesengrund und weiteren Grünflächen – perfekt für Spaziergänge, Joggen oder entspannte Stunden im Freien. Gleichzeitig genießen Sie



den Komfort und die Nähe zur Fürther Innenstadt mit all ihren Angeboten aus Kultur, Gastronomie und Service.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahen Erholungsmöglichkeiten – ein Ort, der sowohl Lebensqualität als auch Alltagstauglichkeit in hohem Maße verbindet.

## Sonstige Angaben

---

Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir Sie ausschließlich um Kontaktaufnahme per Kontaktformular inklusive Angaben zu Ihrer Person und den mit einziehenden Personen. Wir bedanken uns herzlich im Voraus und freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 hierzu gerne unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de)











