



90762 Fürth

HEGERICH: Wohnen mit Mehrwert! Exklusive Innenstadtwohnung mit komfortabler Ausstattung!



320.000 €

Kaufpreis

72 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605-0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	270 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.04.2020
gültig bis	06.04.2030
Baujahr (Haus)	2010
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	87
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab Dezember 2026

Zustand

Baujahr	2010
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- barrierefreier Zugang
- hochwertige Einbauküche
- Stellplatz auf dem Grundstück (Doppelparker)
- Kunststofffenster 2-fach
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung
- Parkettboden (WZ, Essen, Kinderzimmer, Schlafzimmer)
- TV-Anschlüsse (2x im Wohnzimmer und je 1x in den übrigen Räumen)



Beschreibung

Die schöne und top gepflegte Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2010 erbauten Mehrfamilienhauses und wurde durchgehend von den Eigentümern selbst bewohnt.

Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² ist über ein helles und modernes Treppenhaus zu erreichen, sowie barrierefrei über den komfortablen Aufzug.

Betreten Sie die moderne Immobilie, so gelangen Sie zunächst in den Flur, welcher mit modernen Deckenspots ausgestattet ist. In der Diele findet sich genügend Platz für einen Schuhschrank sowie eine stattliche Garderobe.

Direkt angrenzend ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn-/ Koch-/ Essbereich, welcher über ausreichend Platz für eine großzügige Sofalandschaft und einen gemütlichen Essbereich verfügt.

Die Einbauküche wurde mit einer zeitlosen Arbeitsplatte ausgestattet und kreiert durch das edle schwarz-weiß Design einen sehr hochwertigen und offenen Look. Selbstverständlich sind alle Küchengeräte wie Kühlschrank mit Gefrierfach, eine Spülmaschine, ein Backofen sowie ein Kochfeld mit Dunstabzug enthalten. Die Küche wird im Objekt verbleiben und erhöht die komfortable Wohnsituation.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Balkon (12m²) mit südlicher Ausrichtung und reichlich Abendsonne. Dort können Sie gemütliche Grillabende mit Ihrer Familie oder Freunden veranstalten, das Frühstück nach draußen verlegen oder einfach nur die Sonnenstrahlen nach Feierabend genießen.

Ebenfalls vom Flur aus gelangen Sie auf direktem Wege ins Schlafzimmer und den Abstellraum, welcher genug Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner vorweist.

Das moderne und großzügige Badezimmer befindet sich in einem top Zustand und verfügt über ein LED-Beleuchtungskonzept. Dieses ist mit einem Waschbecken, einem WC, einer Badewanne sowie einer bodentiefen Dusche ausgestattet.

Ein weiteres Kinder-/Büro-/Arbeitszimmer rundet diese schöne Wohnung ab und macht es zu Ihrem neuen Traumdomizil.

Zu der Wohneinheit gehört ein Kellerabteil sowie ein Doppelparker (€ 15.000,--) im Innenhof, sowie ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die aktuellen Nebenkosten belaufen sich auf ca. € 270,--, inkl. der Heizkosten & inkl. der Rücklagenzuführung.

Lage

Die Immobilie befindet sich zentralgelegen in der schönen Fürther Innenstadt.

Zu Fuß erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, insbesondere Apotheken, Supermärkte, Kindergärten, Schulen und diverse Ärzte.

Ebenso befinden sich unweit der Immobilie zahlreiche Restaurants, Unterhaltungsmöglichkeiten, ein Einkaufszentrum sowie kulturelle Einrichtungen wie das Stadttheater, Kulturforum und die Fürther Comödie, sowie fußläufig über den Wiesengrund das Fürthermare.

Die nächst gelegene Bushaltestelle erreichen Sie in 2 Min Fußweg, die nächst gelegene U-Bahn



befindet sich in 450 m Entfernung. Von dort aus gelangen Sie in die Nürnberger Innenstadt innerhalb von ca. 20 Minuten, zum Flughafen innerhalb von 30 Minuten.

Naturliebhaber kommen ebenso auf Ihre Kosten: Die Uferpromenade lässt sich in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichen. Dort können Sie spazieren, joggen, Fahrrad fahren oder bei einem schönen Picknick die Seele baumeln lassen.

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





