



90766 Fürth

HEGERICH: Großzügiger Bungalow mit top moderner Ausstattung!



925.000 €

Kaufpreis

186 m²

Wohnfläche

677 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	186 m²
Grundstücksfläche	677 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	925.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.05.2025
gültig bis	21.05.2025
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	148
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Kaminanschluss möglich
- großzügige Terrasse
- Große Fensterfront im Wohnbereich

Folgende Renovierungen wurden 2020 bereits durchgeführt:

- Dachdämmung und Dampfsperre (20cm innen)
- neue Folie Dach
- neue Fenster im Wohnbereich (3-fach Aluminium)
- weitere Fenster 2-fach und ca. 12 Jahre alt
- Smart-Home (inkl. komplettem Sicherungskasten)
- Homematic in der Garage für den Gartenbereich
- Terrasse neu inkl. Untergrund
- Noppenplatte an der rechten Wand von der Terrasse
- Deckenspots
- Deckenabhängung
- Verrohrung für Solaranlage (2 HD-Rohre von Keller bis aufs Dach und bereits eingefasst)
- Vorsorgliche Verrohrung für Gartenbewässerung und Zisterne, elektrisch bereits vorgesehen
- neues Garagentor
- Fußbodenheizung im Flur, Essbereich, Wohnbereich, ansonsten normale Heizkörper
- neuer Estrich im KG, großes Zimmer, Flur, Arbeitszimmer
- 2011: Badezimmer



Beschreibung

Wie geht das, fragen Sie sich? Was kann einen Bungalow aus den 70ern zu einem modernen Wohnraum, ja sogar „Traum“ machen? Zunächst seien hier die allgemeinen Vorteile der Bauform Bungalow erwähnt: Er ermöglicht ebenerdiges Wohnen, ist also perfekt für ältere Menschen oder kleine Kinder. Große Fensterfronten sorgen für viel Licht in den Wohnräumen und großzügige Gartenanlagen für hohe Wohnqualität und Nähe zur Natur.

Sie möchten entspannt auf der Terrasse den Sonnenuntergang genießen? Auch das ist hier, durch die Ausrichtung nach Westen problemlos möglich, traumhafter Blick auf die gepflegte Bepflanzung inklusive.

Doch kommen wir zum Inneren des Hauses: Fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer und zwei Bäder plus Gäste-WC verteilen sich auf 186 m² Wohnfläche. Hier kommt ein weiteres Plus dieses speziellen Bungalows zum Tragen: Er ist teilweise unterkellert und bietet Ihnen weiteren Wohnraum. Ein großzügiges Büro oder Hobbyraum, sowie ein Gästezimmer mit Bad finden hier Platz und überraschen mit ihrer freundlichen Atmosphäre: Jeder Kellerraum verfügt über Fenster und somit über natürliches Licht. Selbstverständlich sind auch Heizungs-, Keller- und Waschaum vorhanden.

Der hauptsächlich genutzte Bereich ist jedoch natürlich das Erdgeschoss. Tritt man hier durch die verglaste Eingangstür, fällt einem sofort die, für das Haus typische Farbgestaltung auf: weiß gestrichene, lichtdurchflutete Räume auf eleganten Fliesenboden. Vom Flur geht linker Hand zunächst die schicke, komplett modern gehaltene Küche nebst Speis ab. Ausgestattet mit modernen Geräten im klassischen Design bietet sie beste Voraussetzungen, Kräuter und Gemüse aus Garten und Gewächshaus direkt in kulinarische Leckerbissen zu verwandeln. Im Anschluss findet sich der offene, großzügige Wohn-/Essbereich, der mit seinen bodentiefen Fenstern den Blick auf Terrasse und Garten frei gibt. Geht man im Flur weiter geradeaus, folgen die zwei Kinder- und das Elternschlafzimmer. Am Ende des Flurs komplettiert das große, top moderne Tageslichtbad das Stockwerk.

Ob im Garten auf der Schaukel, im Hobbyraum im ausgebauten Keller oder auf der Couch im Wohnzimmer mit Blick ins Grüne - hier findet jeder seinen (T)Raum zum Wohlfühlen!

Lage

Der Titel der Fürther Tourismuseite „Zum Glück gibt's Fürth!“ macht klar: Die Fürther lieben ihre Stadt! Gründe dafür gibt es viele: Zwischen den Flussauen von Rednitz, Pegnitz und Regnitz gelegen, präsentiert sich die sogenannte Kleeblattstadt vor allem grün. Ob mit dem Kanu, dem Fahrrad oder zu Fuß – die ländliche Seite von Fürth bietet für alle Naturfreunde einen hohen Freizeitwert. Schöne Parks mit reichlich Grün hat auch die Innenstadt zu bieten, allerdings ist hier das Stadtbild interessanter: Im Gegensatz zu Nürnberg wurde Fürth im Zweiten Weltkrieg weitgehend vom Bombenhagel verschont, sodass man die 1000jährige aufregende Stadtgeschichte anhand von rund 2000 gut erhaltenen Baudenkmälern erforschen kann. Dies entspricht der höchsten Denkmaldichte pro Einwohner unter den bayrischen Großstädten. Als Teil einer der fast sechzig angebotenen unterschiedlichen Stadtpaziergängen, oder auf eigene Faust, kann man von den Gebäuden der Altstadt aus der Zeit nach dem 30jährigen Krieg, über die südliche Innenstadt mit ihren Arbeiterhäusern aus der Industrialisierungszeit bis in die Oststadt durch die Zeit wandern, wo palastartige Stadtvillen von Fürths Blütezeit im 19. Jahrhundert erzählen. Im Fürther Westen findet sich, vor allem im Stadtteil Hardhöhe, die wirtschaftliche Infrastruktur der Gegenwart: Namhafte Unternehmen wie die Siemens AG, Atos, die Uvex, die Kennametal Hertel und die plettac AG, eine Ausgründung aus der Grundig AG sind hier ansässig.

Die Verbindung zwischen Alt und Neu, zwischen historischer Altstadt und Industriegebiet ist die älteste Straße der Weststadt: Die Hardstraße. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen



Bedarf sind fußläufig erreichbar und durch ihre zentrale Lage ist sowohl der Weg zur Arbeit, als auch zur Shoppingtour in der Innenstadt ein Katzensprung. Selbst die Kultur kommt nicht zu kurz: Fürth verfügt über eine vielfältige

Kulturszene, ob Programm kino, Theater, Museum oder Kunstgalerie, hier wird es eines auf gar keinen Fall: langweilig! Nach Erhebungen des Einwohnermeldeamts steigt die Einwohnerzahl der kreisfreien Stadt stetig, vor allem junge Familien aus den Nachbarstädten Nürnberg und Erlangen ziehen hierher. Das macht Sinn, gilt Fürth doch seit 2014 durchgängig als die sicherste Stadt Bayerns. Sowohl als Kapitalanlage, als auch als zukünftige Heimat für die eigene Familie, ist eine Immobilie in Fürth mit Sicherheit eine Investition in ihr persönliches Glück – auch wenn das Symbol der Stadt nur ein drei-, kein vierblättriges Kleeblatt ist.

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

