90763 Fürth

HEGERICH: Raum für Ihre Visionen – großzügige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon



539.000 €
Kaufpreis

97,32 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,32 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Zustand

Baujahr	2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	539.000 €
Hausgeld	276,39 €
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
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 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 großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines kürzlich fertiggestellten Wohngebäudes in Fürth bietet auf ca. 97,32 m² Wohnfläche beste Voraussetzungen für ein modernes Zuhause mit individuellem Charakter.

Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und überzeugt mit großzügigen, klar gegliederten Bereichen. Drei vielseitig nutzbare Zimmer eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für die persönliche Lebensgestaltung – vom einladenden Wohn- und Essbereich über ein komfortables Schlafzimmer bis hin zum Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Rückzugsort für entspannte Stunden.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist die Möglichkeit, die abschließende Gestaltung noch nach den eigenen Vorstellungen mitzugestalten. Die Fußbodenheizung ist bereits vorhanden, während Bodenbeläge und Sanitärausstattung im Zuge der weiteren Fertigstellung noch ausgewählt und umgesetzt werden können.

So entsteht ein Zuhause, das nicht nur modern, sondern auch persönlich auf die eigenen Wünsche abgestimmt ist.

Nach der Bemusterung werden die noch ausstehenden Ausbauarbeiten durch den Bauträger ausgeführt. Die hierfür vorgesehenen Fertigstellungsarbeiten sind bereits im Kaufpreis enthalten. Innerhalb der angebotenen Auswahlmöglichkeiten lassen sich Materialien und Ausstattungsdetails passend zum persönlichen Geschmack auswählen und verleihen der Wohnung eine individuelle Note.

Auch beim Parken genießen Sie angenehme Flexibilität: Zur Auswahl stehen sowohl Tiefgaragenstellplätze als auch Außenstellplätze. Entscheiden Sie ganz nach Ihren persönlichen Vorlieben, ob Ihr Fahrzeug geschützt und komfortabel in der Tiefgarage stehen soll oder Sie den kurzen, direkten Weg zu einem Außenstellplatz unmittelbar am Gebäude bevorzugen.

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

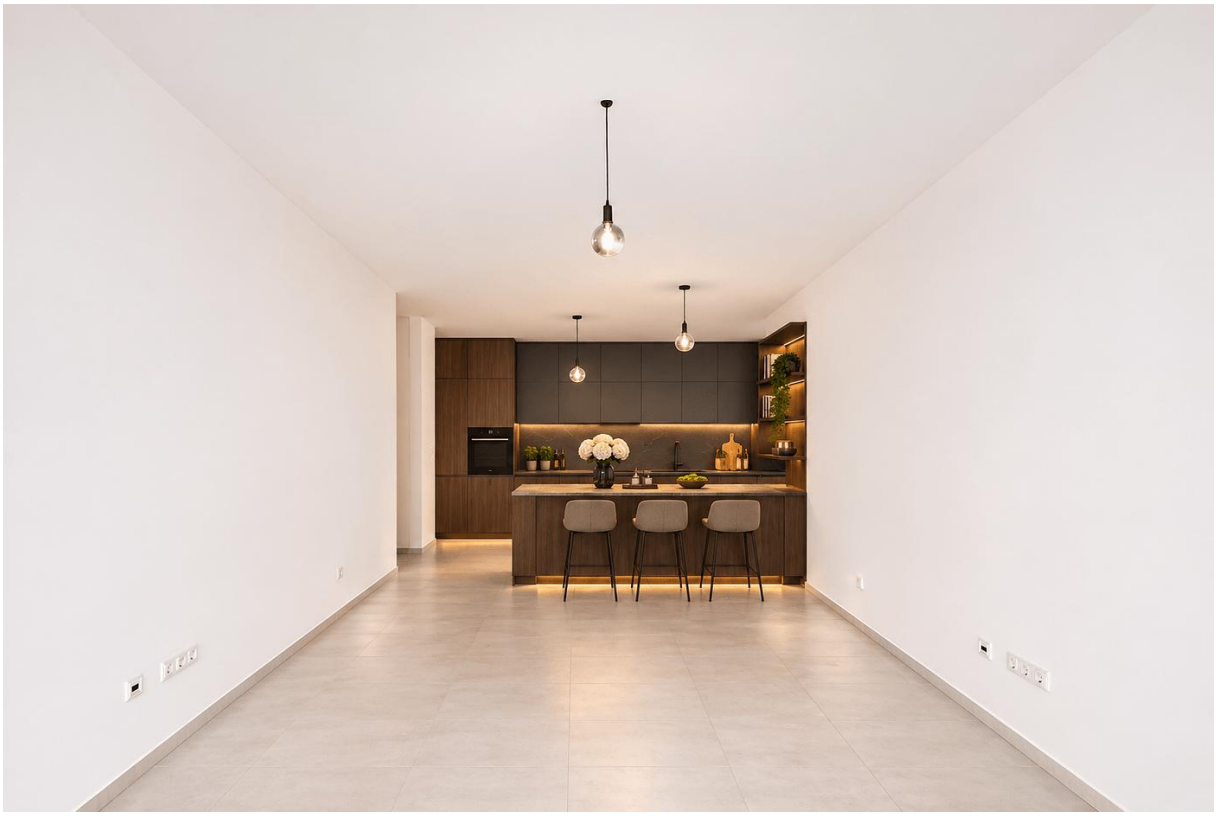
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

















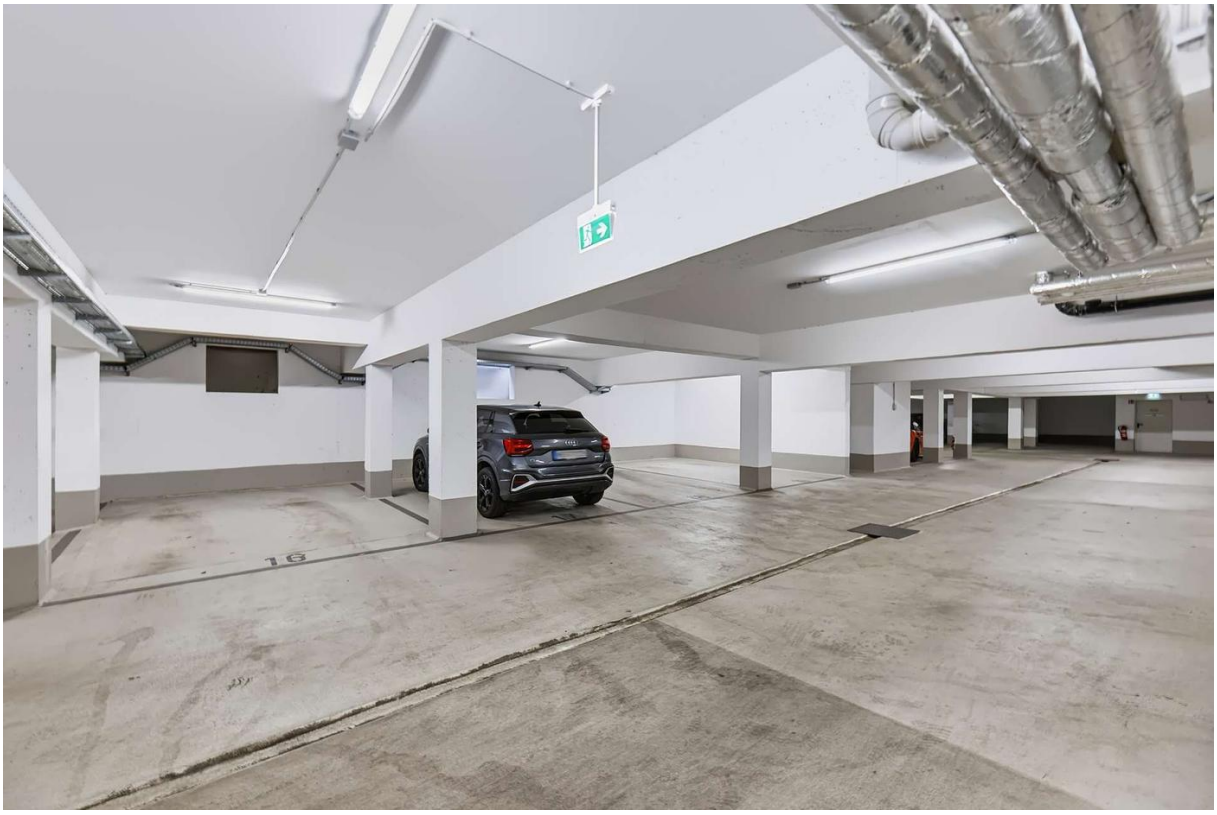











16









Exposéplan, nicht maßstäblich