



90768 Fürth

HEGERICH: 2-Zimmer Penthouse-Genuss mit Südterrasse am Golfpark



325.000 €

Kaufpreis

63 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Timo Link

Tel.: +49 911 131 605-0

tl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	246 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.06.2021
gültig bis	07.06.2031
Baujahr (Haus)	2010
Endenergiebedarf	83
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme

Zustand

Baujahr	2010
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Abstellraum	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrrad

Personen-Fahrrad	✓
------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Süd-Terrasse mit Markelux-Markise
- Tageslicht Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Smart-Home
- Aufzug mit Code
- Carport im Innenhof im Preis inkludiert
- Kellerabteil
- Parkettboden
- Abstellraum mit WMA
- Hochwertige Einbauküche



Beschreibung

Diese charmante und moderne 2-Zimmer-Penthousewohnung mit einer Deckenhöhe von 2,70 m befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 2010 errichtet wurde.

Die Wohnung wurde durchweg in Stand gehalten und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Anspruch an Komfort, Lage und Ausstattung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 63 m² überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und einer modernen Ausstattung. Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Süd-Terrasse, der vor allem in den Abendstunden zum Verweilen im Freien einlädt. Die großzügige Fensterfront zur Süd-Terrasse inklusive elektrischen Jalousien sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht.

In der offenen und hochwertig ausgestatteten Einbauküche bietet Ihnen mit integrierter Wärmeschublade eine perfekte Ausstattung mit höchstem Komfort. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Schränke. Für zusätzlichen Stauraum sorgt eine Abstellkammer. In dieser ist auch der Waschmaschinenanschluss zu finden.

Genießen Sie mit der einzeln steuerbaren Fußbodenheizung eine nachhaltige Wärme in der kalten Jahreszeit oder gönnen Sie sich einen besonderen Abend am Kaminofen, der im Wohnzimmer installiert werden kann.

Das zeitlose Tageslichtbad verfügt über eine moderne Einrichtung mit Dusche und Badewanne.

Mit der Smart-Home Steuerung für die elektrischen Jalousien steht Ihnen maximaler Komfort in jedem Raum zur Verfügung.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar, was insbesondere im obersten Stockwerk für zusätzlichen Komfort sorgt. Um die Sicherheit zu erhöhen, ist der Aufzug mit einem Zahlencode verlässlich geschützt. Zum Angebot gehören außerdem ein praktisches Kellerabteil sowie ein Carportstellplatz, der bequem befahrbar ist.

Die Wohnung wird Ende November frei, sodass einem baldigen Einzug oder einer unkomplizierten Vermietung nichts im Wege steht.

Lage

Die exklusive Penthousewohnung befindet sich in der Flugplatzstraße 76, einer ruhigen Wohnlage im Fürther Westen. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, kleinen Grünflächen und einer guten Nachbarschaftsatmosphäre. Durch die Nähe zum ehemaligen Flugplatzgelände bietet die Umgebung ein offenes und weitläufiges Stadtbild, das zugleich urbanes Wohnen und naturnahe Erholung vereint.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahnstation Klinikum Fürth (Linie U1) liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine direkte



Verbindung in die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg. Mehrere Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr. Für Autofahrer bestehen ideale Anschlüsse an die Südwesttangente und die A73, sodass auch Pendler schnell in alle Richtungen gelangen. Radfahrer profitieren von kurzen Wegen in die Innenstadt und zu den weitläufigen Naherholungsgebieten rund um den Fürther Stadtwald und die Regnitzauen sowie dem Main-Donau-Kanal.

Das Wohnumfeld kombiniert urbanes Flair mit hoher Lebensqualität: In wenigen Schritten finden sich renommierte Cafés, ein vielseitiges Restaurantangebot sowie tägliche Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken. Für Erholung sorgt die Nähe zum Main-Donau-Kanal und dem Wiesengrund. Kulturell und infrastrukturell ist die Lage hervorragend: Kindertagesstätten und Schulen in der direkten Nähe, verbunden mit kurzen Wegen zur Innenstadt, zu Museen und kulturellen Einrichtungen. Die Wohngegend ist geprägt von ästhetischer Architektur, familienfreundlichem Ambiente und dennoch kompakt und zentral.

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?

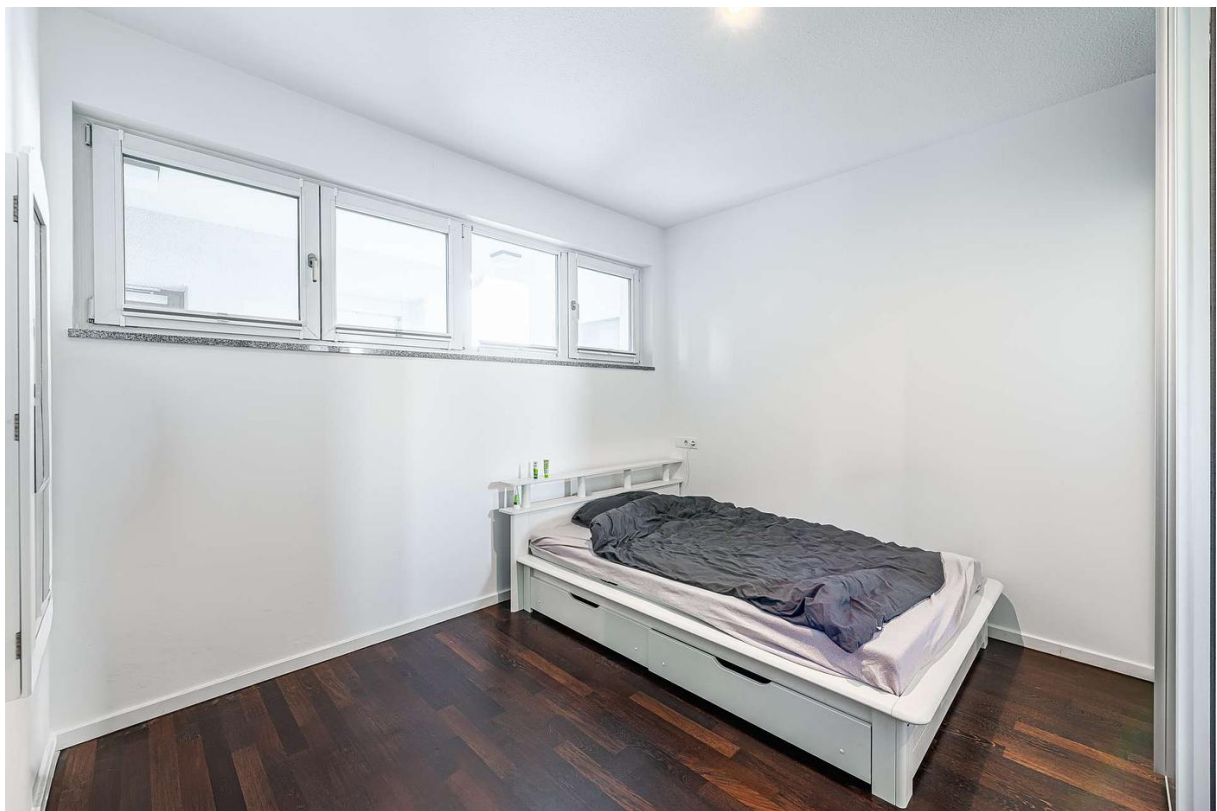
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse











Expositplan, nicht maßstäblich