90763 Fürth

HEGERICH: Sonniges Wohnen mit Gestaltungsspielraum – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern



559.000 €
Kaufpreis

99,05 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99,05 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	559.000 €
Hausgeld	283,76 €
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.07.2031
gültig bis	08.07.2031
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	63
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein		Heizungsart	
Gäste-WC	✓	Fußbodenheizung	✓

Befeuerung		Fahrstuhl	
Elektro	✓	Personen-Fahrstuhl	✓

Stellplatzart		unterkellert	
Freiplatz	✓	unterkellert	ja
Tief-Garage	✓		

Beschreibung zur Ausstattung

- Erstbezug
- 2 Bäder
- Individuelle Mitgestaltung des Innenausbaus
- Videosprechanlage
- Geräumiger Balkon
- Fahrradkeller und Kellerabteil
- elektrische Rollläden und Fußbodenheizung
- 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
- Schlüsselfertige Übergabe innerhalb von ca. sechs Wochen nach dem Notartermin

Beschreibung

Schon beim Betreten vermittelt die Wohnung ein angenehmes Gefühl von Großzügigkeit. Der durchdachte Grundriss verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf harmonische Weise und schafft kurze Wege im Alltag. Drei vielseitig nutzbare Zimmer eröffnen dabei zahlreiche Möglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder stilvoller Gästebereich. So lässt sich die Wohnung flexibel an die eigene Lebenssituation anpassen.

Ein besonderes Plus sind die zwei Bäder, die zusätzlichen Komfort schaffen und den Alltag gerade für Familien spürbar angenehmer machen.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Hier entsteht ein Ort für gemeinsame Stunden, entspannte Abende und persönliche Wohnideen. Der direkte Zugang zum geräumigen Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen attraktiven Rückzugsort für eine Auszeit im Alltag.

Besonders reizvoll ist die Möglichkeit, der Wohnung vor dem Einzug noch eine ganz persönliche Note zu verleihen. Im Rahmen der Bemusterung können Sie aus den angebotenen Ausstattungsvarianten unter anderem Böden, Türen und die Badausstattung auswählen und so wichtige Details nach Ihrem eigenen Geschmack gestalten.

Die vorgesehenen Fertigstellungsarbeiten sind bereits im Kaufpreis enthalten und werden nach der Bemusterung durch den Bauträger ausgeführt. Eine bereits integrierte Fußbodenheizung ergänzt den modernen Wohnkomfort.

Auch beim Parken bleiben Sie flexibel: Je nach persönlichem Bedarf kann zur Wohnung entweder ein Tiefgaragenstellplatz oder ein Außenstellplatz erworben werden.

Diese Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, modernen Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu einem Zuhause mit besonderem Potenzial.

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















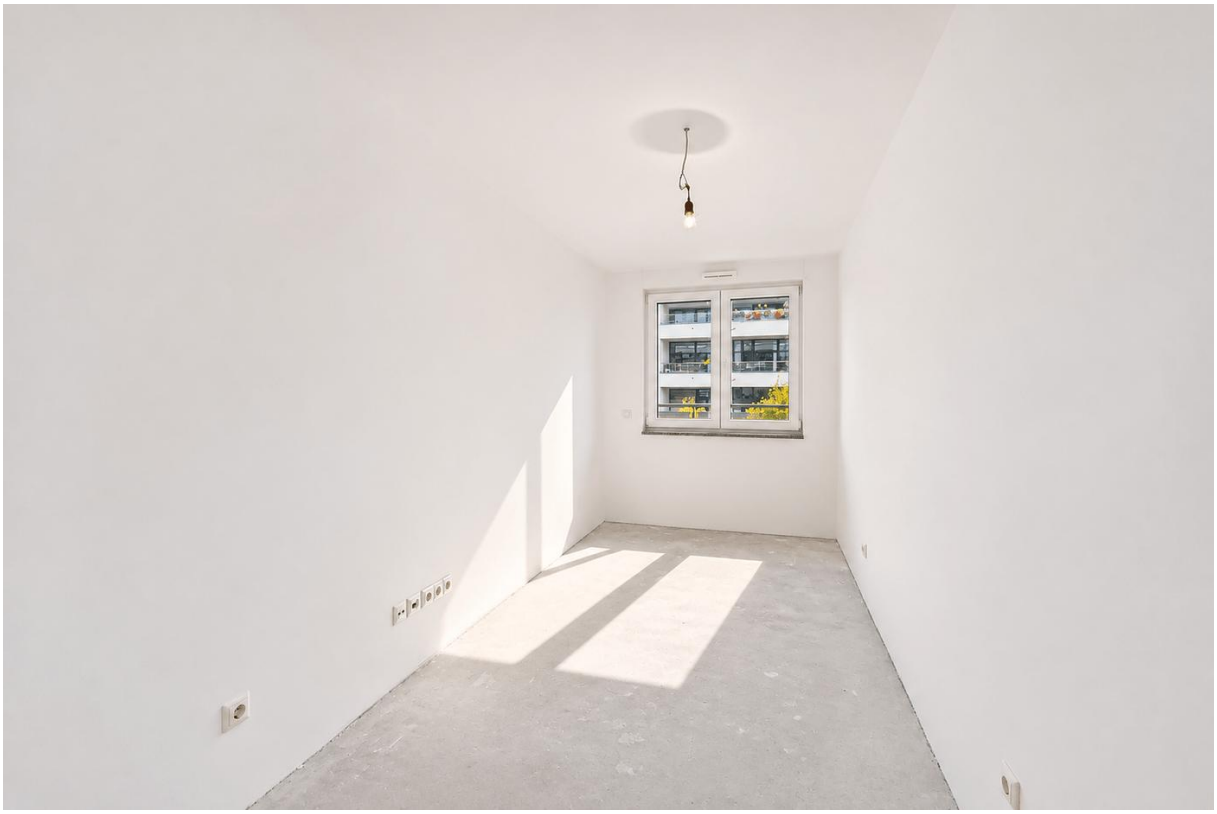








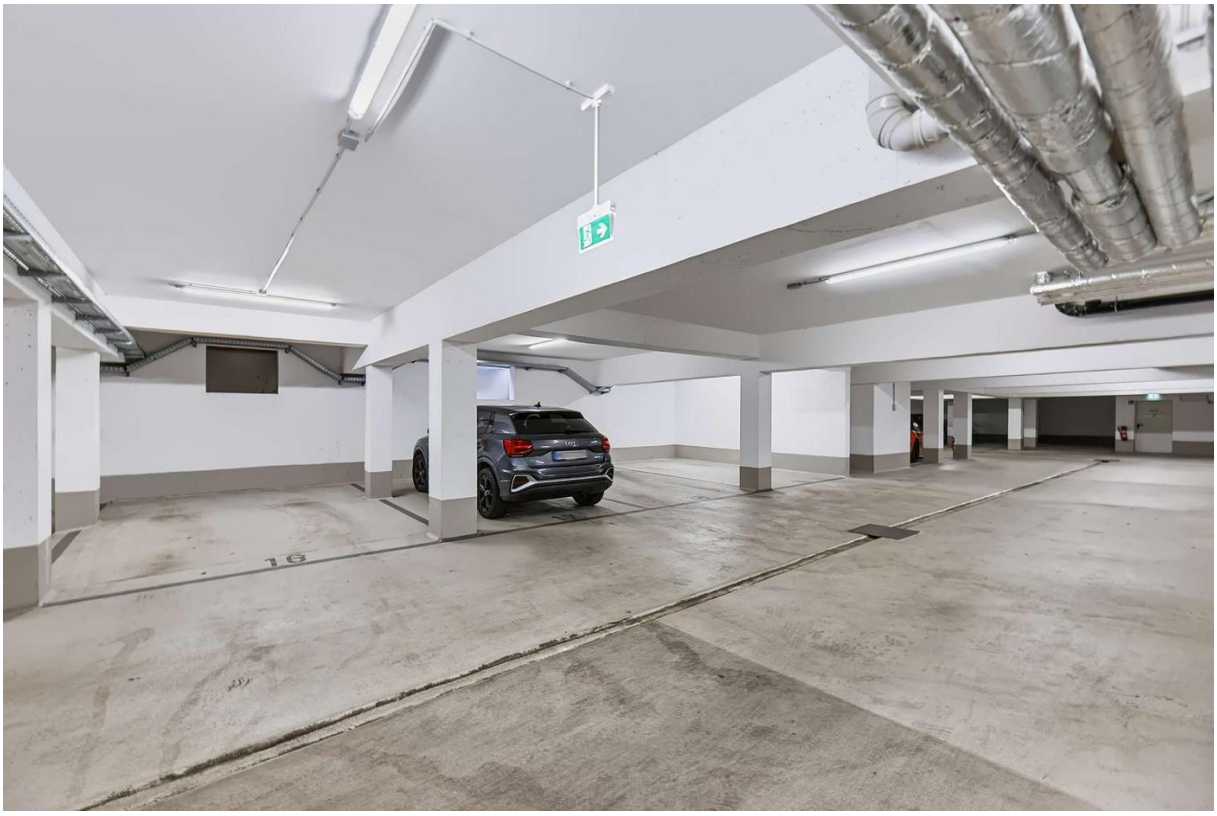





DREAM
BIG
LITTLE
ONE













Exposéplan, nicht maßstäblich