



## 90765 Fürth

# HEGERICH: Die etwas anderen, besseren Doppelhaushälften (ETW)...



**865.000 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**645 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	645 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1969
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	865.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	01.03.2024
gültig bis	28.02.2034
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	203
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Isolierglasfenster in Holzausführung (2-fach)
- zwei Tageslichtbäder
- großer Garten
- Einbauküchen
- Klimaanlage
- grundbuchrechtliche sind es zwei Einheiten mit jeweils 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Zimmern
- die linke Hälfte wurde 2020 vollumfänglich saniert
- elektrische Rolladen
- Öl-Zentralheizung (2020) mit ca. 7.000 Liter Öltank



## Beschreibung

Zwei traumhafte Doppelhaushälften mit ansprechender Architektur zu verkaufen!

Diese jeweils 3-Zimmer-Doppelhaushälften bieten Ihnen insgesamt ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und auf einem 645 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz zum Leben und Entspannen.

Eine Doppelhaushälfte wurde 2020 komplett renoviert und befindet sich heute in einem sehr neuwertigen Zustand.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine moderne, voll ausgestattete Einbauküche, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum. Durch die bodentiefen Fenster gelangt viel Tageslicht in die Räume und verleiht ihnen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und kann bei Bedarf als weiterer Wohnbereich ausgebaut werden.

Im Keller befinden sich ein geräumiger Abstellraum sowie ein Heizungskeller mit Ölheizung in einer der Hälften.

Das gepflegte Grundstück mit Garten und Doppelgarage bieten Ihnen viel Platz für Ihre Freizeitaktivitäten im Freien.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie in Fürth und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Unmittelbar neben Vach liegt der begehrte Fürther Stadtteil Stadeln. Dieser wurde im Zuge der Gemeindegebietsreform im Jahre 1972 aus dem Landkreis in die Stadt Fürth eingemeindet.

Die Lage erfreut seit jeher insbesondere bei jungen Familien besonderer Beliebtheit, da über den benachbarten Stadtteil Ronhof ein kurzer Weg in das Zentrum gewährleistet ist und trotzdem alle wichtigen Dinge für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Metzger, Bäcker, Restaurants uvm. machen den Standort attraktiv. Der Bahnhof „Fürth-Vach“ befindet sich in Stadeln und bedient die Strecken in Richtung Nürnberg und Erlangen. Der nahegelegene Fürther-Wiesengrund lädt zu ausgiebigen Spaziergängen mit „Kind und Kegel“ ein. Für Sportbegeisterte ist hierüber auch mit dem Fahrrad Erlangen oder Nürnberg gut erreichbar. In Stadeln befinden sich Kindergärten sowie eine Grundschule.

## 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](http://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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)

