90763 Fürth

HEGERICH: Kompakt, modern und bezugsfrei – 1,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss



242.000 €
Kaufpreis

39,69 m²
Wohnfläche

1,5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	39,69 m²
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort!

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	242.000 €
Hausgeld	135,61 €
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	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

Bad

Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Bezugsfertig
- Möbelübernahme nach Absprache möglich
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Eigener Keller und Fahrradkeller
- 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 moderne 1,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines erst kürzlich fertiggestellten Wohnkomplexes in Fürth verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einem kompakten und durchdacht nutzbaren Raumkonzept. Auf ca. 39,69 m² Wohnfläche entsteht ein attraktives Zuhause für Eigennutzer ebenso wie eine interessante Wohnimmobilie für Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit kurzen Wegen und einer klaren Raumaufteilung. Direkt gegenüber dem Eingangsbereich ist der Küchenbereich vorgesehen. Hier lässt sich eine funktionale und platzsparende Küchenlösung integrieren, die sich harmonisch in den Grundriss einfügt.
Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereich. Dank seiner vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten lässt sich der Raum individuell gestalten und geschickt in Wohn-, Schlaf- und Rückzugsbereiche gliedern. So entsteht trotz der kompakten Wohnfläche ein angenehmes Wohngefühl mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot praktisch und komfortabel. Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörender Keller – ideal für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder saisonal genutztes Equipment.

Ein weiterer Vorteil: Die aktuell in der Wohnung befindlichen Möbel können bei Bedarf und nach individueller Absprache übernommen werden. Damit besteht die Möglichkeit, vorhandene Einrichtungsgegenstände direkt weiter zu nutzen und den Einzug besonders unkompliziert zu gestalten.

Die Wohnung ist bezugsfrei und steht sofort zur Verfügung. Je nach persönlichem Bedarf kann die Immobilie optional um einen Außenstellplatz oder alternativ einen Tiefgaragenstellplatz ergänzt werden.

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!

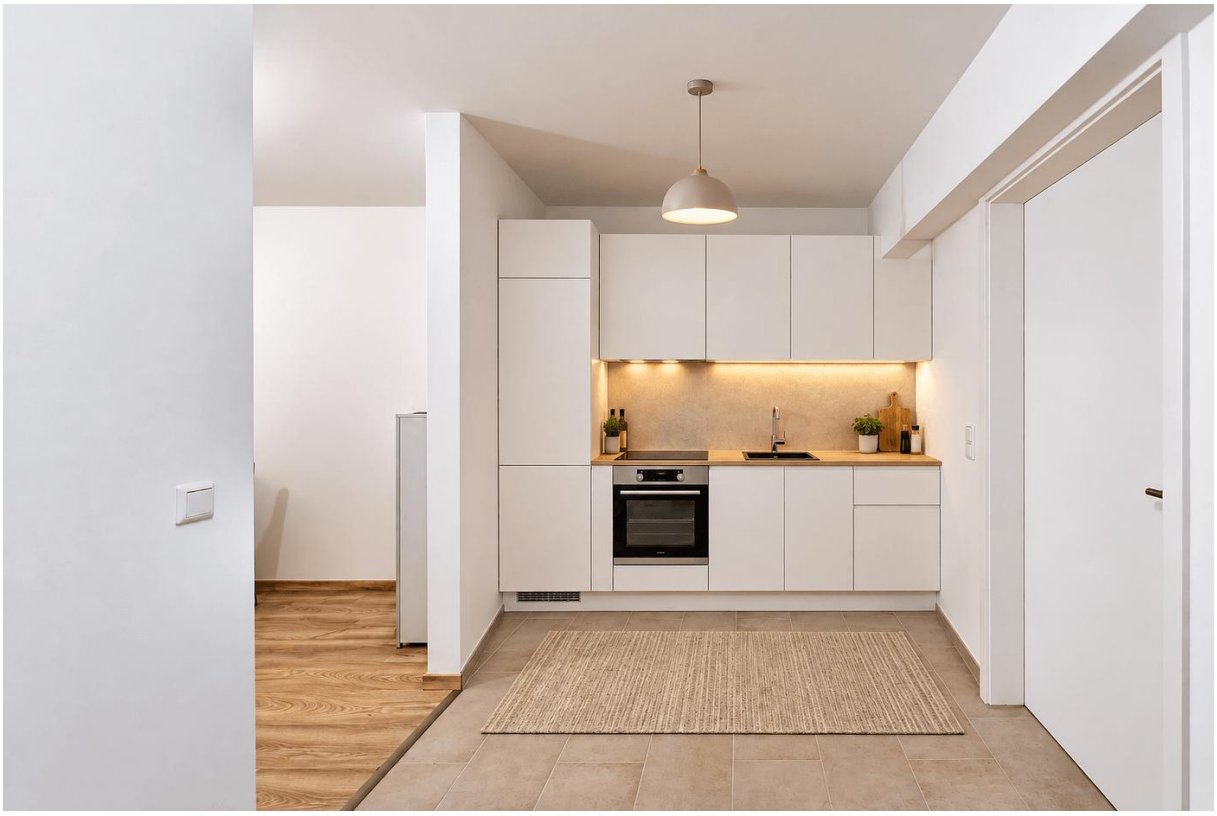
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





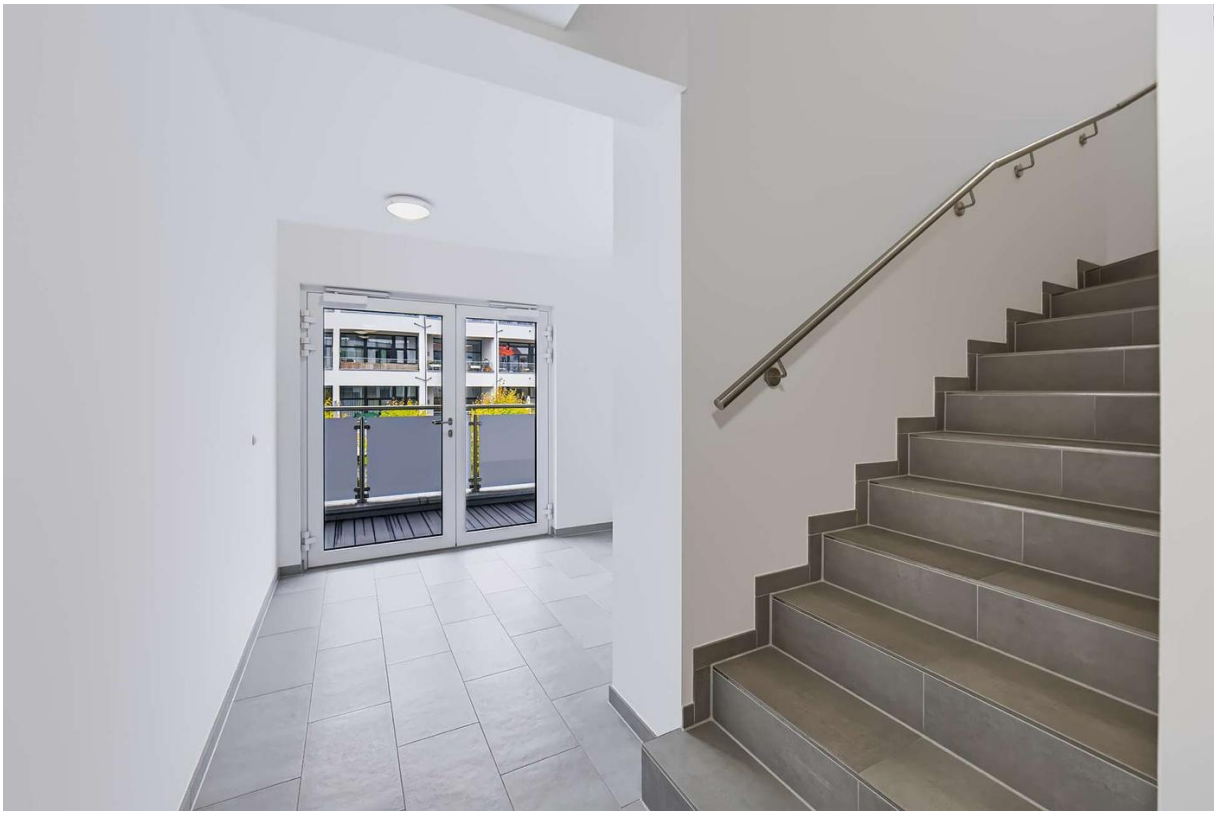




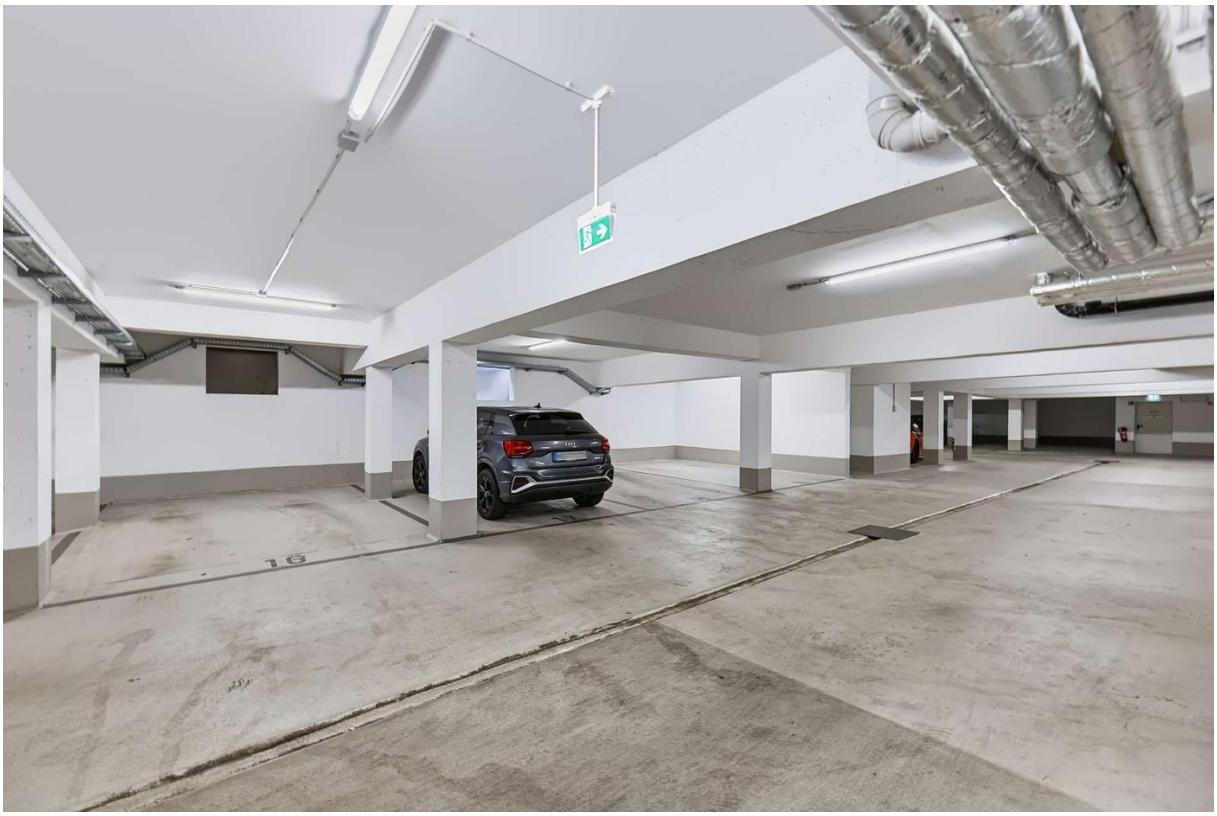











16





Exposéplan, nicht maßstäblich