90763 Fürth

HEGERICH: Freiraum für Ihre Wohnträume – helles Neubauwohnen mit persönlicher Gestaltungsfreiheit



529.700 €
Kaufpreis

98,78 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98,78 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	529.700 €
Hausgeld	289,99 €
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		Heizungsart	
Gäste-WC	✓	Fußbodenheizung	✓

Befeuerung		Fahrstuhl	
Elektro	✓	Personen-Fahrstuhl	✓

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

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines kürzlich fertiggestellten Neubaukomplexes vereint auf ca. 98,78 m² Wohnfläche modernes Wohnen, eine helle Atmosphäre und ein außergewöhnlich angenehmes Raumgefühl.
Schon auf den ersten Blick überzeugt die Wohnung durch ihre zahlreichen Fensterflächen, die für viel Tageslicht und eine freundliche, offene Wohnatmosphäre sorgen.
Ein länglich verlaufender Flur verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf klare und harmonische Weise. Zwei Schlafzimmer bieten vielseitige Möglichkeiten – beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich.

Zwei separate Sanitärräume ergänzen das Raumangebot komfortabel und schaffen auch im Alltag ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn-, Koch- und Essbereich im hinteren Teil der Einheit.

Hier entsteht ein offener Lebensmittelpunkt mit viel Platz für gemeinsame Stunden, gesellige Abende und individuelle Einrichtungsideen.

Der Balkon ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Elternschlafzimmer aus zugänglich und schafft damit eine attraktive Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.
Ob für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Abend – hier entsteht ein zusätzlicher Rückzugsort mit besonderer Wohnqualität.

Besonders reizvoll ist die Möglichkeit, der Wohnung vor dem Erstbezug noch eine persönliche Note zu verleihen. Im Rahmen der Bemusterung können ausgewählte Ausstattungsdetails aus einem vom Bauträger bereitgestellten Musterkatalog gewählt werden.

Die vorgesehenen Fertigstellungsarbeiten werden anschließend vollständig durch den Bauträger ausgeführt und sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Auch beim Parken genießen Sie angenehme Flexibilität: Je nach persönlichem Bedarf kann entweder ein Tiefgaragenstellplatz oder ein Außenstellplatz erworben werden.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zum dritten Obergeschoss und zur Tiefgarage.

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



















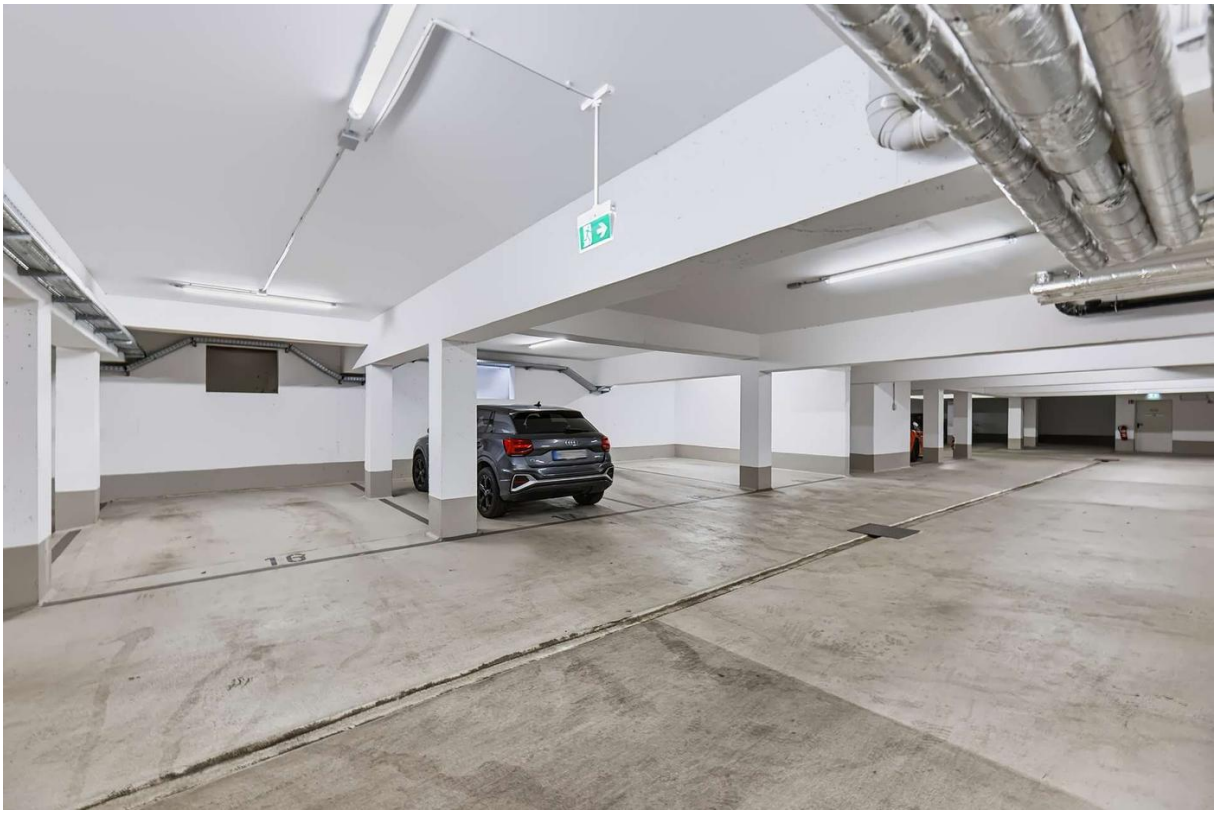











16







Exposéplan, nicht maßstäblich