



90765 Fürth

**HEGERICH: Ruhig wohnen in der Stadt mit Blick ins Grüne
- Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung**



198.000 €

Kaufpreis

70 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cg@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	4,24 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	198.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	342 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.04.2019
gültig bis	03.04.2029
Baujahr (Haus)	1966
Energieverbrauchskennwert	165
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1966
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Laminat ✓

Teppich ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Tageslichtbad mit Dusche
- Große 2-fach verglaste Fenster
- Lichtdurchflutete Wohnatmosphäre
- Süd-Loggia mit blick ins Grüne
- Leerstehend
- Kellerabteil
- Abstellkammer



Beschreibung

Diese sanierungsbedürftige und lichtdurchflutete Etagenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1966 in Fürth. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug – ideal sowohl für jeden, der eine ruhige und gut angebundene Lage zu schätzen weis.

Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Home-Office genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist die Süd-Loggia, die sich direkt an den Wohnbereich anschließt. Von hier aus genießt man einen schönen Blick auf die Pegnitz sowie auf das Weiherareal und kann sonnige Stunden in angenehmer Atmosphäre verbringen. Die Loggia erweitert den Wohnraum um eine attraktive Außenfläche, die sich hervorragend zum Entspannen oder als grüner Rückzugsort eignet.

Die vorhandene Küchenzeile bietet eine solide Grundlage für eine moderne Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Am Ende des Flurs befindet sich eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder Haushaltsgeräte schafft. Das Tageslichtbad verfügt über ein Fenster, das für eine angenehme Belichtung und natürliche Belüftung sorgt. Auch hier besteht die Möglichkeit, durch eine umfassende Sanierung eine zeitgemäße und komfortable Wohlfühloase zu schaffen.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist gut durchdacht, was eine flexible Nutzung der einzelnen Bereiche ermöglicht. Dank der Ausrichtung und Lage im 3. Obergeschoss sind die Räume hell und freundlich.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil, das weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände oder saisonale Utensilien bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch aufgrund ihrer soliden Bausubstanz und der attraktiven Lage ein hohes Maß an Potenzial für eine individuelle und wertsteigernde Modernisierung. Sowohl Eigennutzer mit Gestaltungswunsch als auch Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten investieren möchten, finden hier die passende Gelegenheit.

Das Wohnhaus selbst macht einen gepflegten Eindruck und wird von einer harmonischen Nachbarschaft geprägt. Die Kombination aus ruhiger Lage in der Nähe zur Natur und einer guten Anbindung an die Innenstadt von Fürth und das benachbarte Nürnberg machen diese Immobilie zu einem interessanten Objekt für unterschiedliche Zielgruppen.

Lage

Die sanierungsbedürftige Etagenwohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Sack der mittelfränkischen Großstadt Fürth. Die Immobilie liegt im nordöstlichen Teil von Fürth, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze von Nürnberg. Die Lage verbindet die Vorteile eines ruhigen, gewachsenen Wohnviertels mit der Nähe zu urbanen Zentren und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie einzelnen Einfamilienhäusern. Die Straße selbst ist ruhig und wenig befahren, wodurch sich eine angenehme Wohnatmosphäre ergibt. Direkt angrenzend befinden sich kleinere Grünflächen und Felder, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien einladen.

Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar. In einem Umkreis von etwa 1-2 Kilometern befinden sich mehrere Supermärkte (z. B. EDEKA, ALDI, Lidl), Bäckereien



und Apotheken. Auch kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister sind im näheren Umfeld ansässig.

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Kindertagesstätten, Schulen (Grundschule Sack, Mittelschule Fürth, sowie weiterführende Schulen im Stadtgebiet) und Spielplätzen. Ebenso befinden sich Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie das Klinikum Fürth in gut erreichbarer Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen. Eine Bushaltestelle (Linien 172, 175) befindet sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Von dort aus besteht eine direkte Verbindung zur U-Bahnstation Fürth-Klinikum (U1), mit der man das Stadtzentrum von Fürth sowie Nürnberg zügig erreicht.

Mit dem Auto gelangt man innerhalb weniger Minuten auf die Bundesstraße B8 und die Autobahnen A73 und A3, wodurch auch Pendler in Richtung Nürnberg, Erlangen und in die weitere Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen profitieren.

Die Stadt Fürth ist Teil der Metropolregion Nürnberg, einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Die Stadt verbindet Tradition mit Moderne, verfügt über eine historische Altstadt, zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote und ein vielseitiges Gastronomieangebot. Das grüne Stadtbild und die Nähe zur Rednitz-Aue sowie weiteren Naherholungsgebieten bieten einen hohen Freizeitwert.

Der Stadtteil gilt als attraktives Wohngebiet, das in den letzten Jahren eine stetige Aufwertung erfahren hat. Insbesondere modernisierte und sanierte Bestandsimmobilien gewinnen hier zunehmend an Wert. Die sanierungsbedürftige Wohnung bietet daher großes Potenzial für Investoren oder Eigennutzer, die eine Immobilie mit Wertsteigerungsperspektive suchen.

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









Exposéplan, nicht maßstäblich