



90766 Fürth

HEGERICH: Moderne 3-Zimmer-Wohnung in familienfreundlicher Lage und top Ausstattung!



349.900 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

25 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Nutzfläche	25 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	230 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	27.04.2021
gültig bis	26.04.2031
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	130
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr	1997
letzte Modernisierung	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuernng

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Keller ca. 25 m² groß
- moderne Einbauküche
- Wasch-/ Trockenraum im KG, Fahrradraum
- Kunststofffenster 2-fach
- Fußbodenheizung im Bad
- Laminatboden (WZ, Essen, Kinderzimmer, Schlafzimmer),
- Fliesen (Flur, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon)



Beschreibung

Die schöne Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1997 erbauten Mehrfamilienhauses.

Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² ist über ein helles und modernes Treppenhaus zu erreichen.

Betreten Sie die moderne Immobilie, so gelangen Sie zunächst in den Flur, welcher mit zwei stilvollen LED-Deckenleuchten ausgestattet ist. In der Diele findet sich genügend Platz für einen Schuhschrank sowie eine Garderobe.

Direkt angrenzend ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich, welcher über ausreichend Platz für eine große Sofalandschaft sowie einen Esszimmertisch mit bis zu 6 Stühlen verfügt. Von hier aus gelangen Sie auf direktem Wege ins Schlafzimmer und das Gäste-WC, sowie das Tageslichtbad. Dieses ist mit einem Waschbecken, einem WC, einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet.

Die Küche wurde mit einer tollen, luxuriösen Einbauküche mit einer dunkelgrauen Keramik Arbeitsplatte bestückt. Dort steht Ihnen ein großer Kühlschrank mit Gefrierfach, eine Spülmaschine, ein Backofen, ein Dampfgarer sowie ein Bora Kochfeld mit Dunstabzug nach außen zur Verfügung. Diese wird im Objekt verbleiben und hat einen Anschaffungswert von ca. € 40.000,--.

Ein weiteres Kinder-/Büro-/Arbeitszimmer, sowie ein Abstellraum runden diese schöne Wohnung ab und macht es zu Ihrem neuen Traumdomizil. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Balkon. Dort können Sie gemütliche Grillabende mit Ihrer Familie oder Freunden veranstalten, das Frühstück nach draußen verlegen oder einfach nur die Sonnenstrahlen nach Feierabend genießen.

Zu der Wohneinheit gehört ein Kellerabteil mit ca. 25m² sowie ein Außenstellplatz, sowie ein Wäsche- und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung
Die aktuellen Nebenkosten belaufen sich auf ca. € 210,--, inkl. der Heizkosten, zzgl. der Rücklagenzuführung.

Folgende Maßnahmen wurden in den vergangenen Jahren bereits durchgeführt:

- 2016 Hausfassade gestrichen
- 2017 Treppenaufgang gestrichen
- 2019 moderne Einbauküche (€ 40.000,--) bereits im Kaufpreis inbegriffen
- 2019 Flur gefliest
- 2020 Balkonboden neu gefliest
- 2021 neue Wohnungstüre

Lage

Fußläufig zum Wiesengrund und doch sehr zentrumsnah...

von der Straße weit zurückgesetzt -

Ein naturnahes Domizil mit guter Infrastruktur:

Bäcker, Discountgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Arztpraxen erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Sehr gute Anbindung durch den Bus. Zum Zentrum von Fürth und zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen sind es wenige Autominuten.

Für Radler und Spaziergänger bieten die befestigten Rad- und Wanderwege entlang des idyllischen Wiesengrundes gute Möglichkeiten sich zu entspannen und etwas für die Gesundheit zu tun.



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



