



**90765 Fürth**

# HEGERICH: Modern, Raum & Komfort - 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten



**445.000 €**

Kaufpreis

**101,64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

## Zustand

Baujahr 2016  
Zustand neuwertig

## Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
Hausgeld	349 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.08.2016
gültig bis	29.08.2026
Baujahr (Haus)	2016
Endenergiebedarf	40,1
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befueuerung

Pellet	✓
--------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Barrierefrei
- Überdachte Süd-Terrasse
- Garten
- Großzügiger Wohnungsschnitt
- Offene Küche mit Einbauküche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Bodentiefe schallgeschützte Fenster
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz für 25.000 € inklusive



## Beschreibung

Diese moderne und neuwertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre attraktive Lage. Die im Jahr 2016 erbaute Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und zeitgemäßes Wohnambiente. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien begeistern wird.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dank bodentiefer Fensterflächen wird der Raum von viel Tageslicht durchflutet und schafft eine freundliche, helle Atmosphäre. Die offene Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offenlässt – ideal für alle, die gerne kochen und das gesellige Beisammensein schätzen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse mit Südausrichtung. Hier können Sie sonnige Stunden im Freien genießen oder den Tag gemütlich ausklingen lassen.

Das Schlafzimmer sowie das zusätzliche Kinder- oder Arbeitszimmer sind ebenfalls großzügig geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche sowie einer komfortablen Badewanne ausgestattet. Hier verbinden sich Design und Funktionalität zu einer Wohlfühloase.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und ist zudem mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – so bleibt Ihnen der Gang in den Keller erspart. Dennoch steht Ihnen selbstverständlich auch ein separates Kellerabteil zur Verfügung, das zusätzlichen Platz für Ihre Habseligkeiten bietet.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der zugehörige Tiefgaragenstellplatz, der bequem und sicher für Ihren PKW sorgt.

Die Wohnung wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und ist nach Absprache kurzfristig bezugsfrei. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne größere Renovierungsarbeiten sofort bewohnbar.

Diese attraktive Erdgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnlage – ideal für alle, die komfortables und stilvolles Wohnen suchen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver und zentraler Lage in Fürth. Diese Wohngegend überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, die Nähe zur Innenstadt sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und angenehmer Wohnqualität.

Die Straße der Wohneinheit liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das von einer Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Gewerbebetrieben geprägt ist. Die Nachbarschaft ist freundlich und aufgeschlossen, das Wohnumfeld bietet ein angenehmes und sicheres Lebensgefühl. Dank der zentralen Lage erreichen Sie das Fürther Stadtzentrum in nur wenigen Minuten – sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie Apotheken sind schnell erreichbar. Darüber hinaus lädt die nahegelegene Fürther Innenstadt mit ihrer charmanten Fußgängerzone, kleinen Boutiquen, Restaurants und Cafés zum Bummeln und Verweilen ein. Auch das beliebte Einkaufszentrum "Neue Mitte Fürth" ist nur wenige Fahrminuten entfernt.



Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und U-Bahn-Stationen liegen in direkter Umgebung, darunter die U-Bahn-Haltestelle "Stadtgrenze" sowie "Jakobinenstraße", die einen schnellen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr bieten. Mit der U-Bahnlinie U1 gelangen Sie in wenigen Minuten nach Nürnberg. Für Pendler ist die Anbindung an die Südwesttangente (A73) sowie die Autobahnen A3, A6 und A9 ideal – so erreichen Sie auch die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen und darüber hinaus in kurzer Zeit.

Für Familien bietet die Lage zahlreiche Kindergärten, Schulen sowie Spielplätze im direkten Umfeld. Verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden: Grünflächen, Parks und der nahegelegene Wiesengrund laden zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch kulturelle Einrichtungen, wie das Stadttheater Fürth oder das Kulturforum, sind bequem erreichbar.

Die Adresse bietet somit einen idealen Ausgangspunkt für alle, die zentrumsnah wohnen möchten und auf ein angenehmes Umfeld nicht verzichten wollen. Eine Lage, die sowohl urbanen Komfort als auch eine hohe Lebensqualität vereint.

## 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?

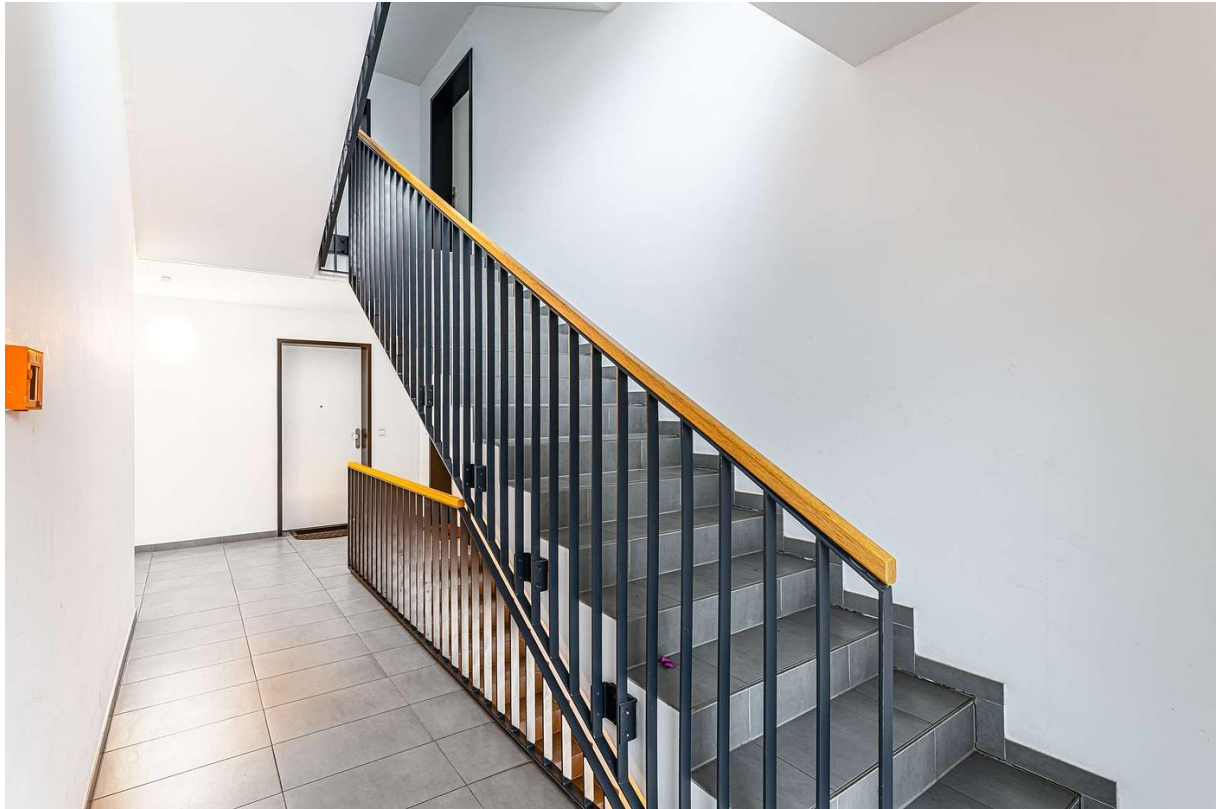
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)









Exposéplan, nicht maßstäblich