



**90768 Fürth**

**HEGERICH: Moderne 2-Zimmer Neubau-Erdgeschosswohnung mit idyllischem Garten**



**250.000 €**

Kaufpreis

**46 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**   
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-13

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

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	46 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	15 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	92 m <sup>2</sup>

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	250.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	229 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.11.2016
gültig bis	21.11.2016
Baujahr (Haus)	2017
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	31
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A

## Allgemeine Infos

verfügbar ab August 2024

## Zustand

Baujahr	2017
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einzigartiger Blick auf eine malerische Streuobstwiese und den Wald
- Moderner Neubau im begehrten Grundig Park
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Hochwertige Küchenzeile
- Komfortable Schlafzimmergröße
- Exzellente Infrastrukturanbindung und Nähe zu Geschäften und Freizeiteinrichtungen
- Kellerabteil
- Aufzug
- Fliesen im Bad
- Parkettboden in den Wohnräumen



## Beschreibung

Willkommen im idyllischen Grundig Park, einem erstklassigen Wohngebiet in Fürth, wo Natur und moderne Annehmlichkeiten harmonisch miteinander verschmelzen. Diese offen gestaltete Erdgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur ein zeitgemäßes Wohnkonzept, sondern auch einen unvergleichlichen Blick auf eine malerische Streuobstwiese.

Die Wohnung präsentiert sich in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2017 mit hochwertiger Ausstattung und modernem Design. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet einen direkten Zugang zu Ihrer eigenen südöstlich ausgerichteten Terrasse und dem Garten, wo Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen können.

Direkt daneben befindet sich die malerische Streuobstwiese, die das ganze Jahr über die Möglichkeit bietet, ungestört, die Schönheit der Natur zu erleben und zu genießen.

Der Garten wurde liebevoll von der Eigentümerin mit verschiedenen Blumen, Sträuchern und Rosen bepflanzt, sodass dieser von Frühling bis Herbst in den verschiedensten Farben wunderschön leuchtet.

Die offene Küche ist bereits mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte und ist ein ruhiger Rückzugsort nach einem langen Tag.

Zu dieser Wohnung gehört ebenfalls ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, welches Ihnen ermöglicht alle Gegenstände, die Sie für den alltäglichen Gebrauch nicht benötigen, bequem zu verstauen.

Die Wohnung ist aktuell von der Eigentümerin bewohnt und wird Ende Juli bezugsfrei sein, sodass sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer herzlich eingeladen sind, sich diese exklusive Immobilie anzusehen und sich persönlich von ihrem Charme überzeugen zu lassen.

## Lage

Die Lage des Grundig Parks ist ideal für all diejenigen, die einerseits die Ruhe und Natur genießen möchten, andererseits aber auch die Annehmlichkeiten der Stadt nicht missen wollen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Fürth. Mit dem Auto erreichen Sie bequem die Autobahn A73 sowie die Bundesstraßen B4 und B8, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte Nürnberg, Erlangen und Bamberg ermöglichen. Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zur Natur. Zahlreiche Grünflächen, Parks und Erholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein.

## 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!

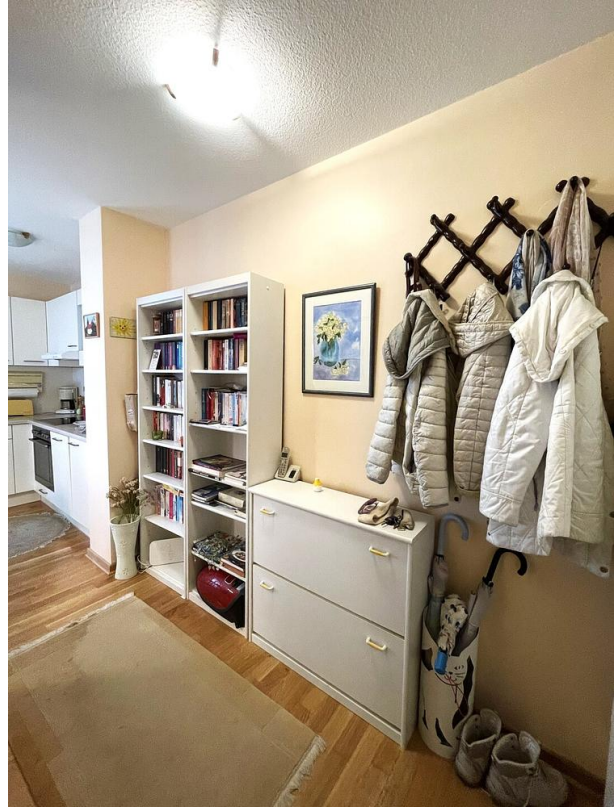
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert













Exposéplan, nicht maßstäblich