



90766 Fürth

HEGERICH: Wunderschönes, individuelles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



730.000 €

Kaufpreis

195 m²

Wohnfläche

460 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	195 m ²
Grundstücksfläche	460 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1986
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	730.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	20.02.2024
gültig bis	19.02.2034
Baujahr (Haus)	1986
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	149
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Einliegerwohnung
- Massivbauweise
- Großzügige Räume
- Garage
- Isolierglasfenster in Holz Ausführung



Beschreibung

Bei der hier zum Angebot stehenden Immobilie handelt es sich um ein heimeliges und geräumiges Einfamilienhaus mit einer hölzernen-rustikalen Ästhetik, welches am Ende einer Stichstraße liegt.

Das Haus besitzt drei Stockwerke und insgesamt sechs Zimmer, die divers und geschickt angelegt sind und von einer Fußbodenheizung erwärmt werden. Flure und Zimmer sind offen, hell und fließen zu einem luftig-freien Grundriss ineinander. Hier können Sie sowohl zu zweit, aber auch als Familie Ihren Platz finden und sich gemeinsam gut einrichten und wohl fühlen.

Betrifft man das Haus, so befindet man sich als erstes im breiten Flur, der als Herzstück der Immobilie alle Stockwerke miteinander und mit dem Rest des Erdgeschosses verbindet.

Schon hier wurde auf eine lichtdurchflutete Situation geachtet und so ist die Haustür an den Seiten mit großzügigen Verglasungen ausgestattet.

Ess- und Wohnzimmer überlappen an einer Ecke und bilden so gemeinsam das größte und offenste Zimmer der Immobilie, mit herrlichem Blick in die Galerie. Ihre Helligkeit ist durch eine große Fensterfront im Wohnzimmer gesichert, aber auch die beiden verglasten Ausgangstüren auf die Terrasse tragen ihren Teil dazu bei.

Die Terrasse, die in den Garten führt ist aus angenehmen Steinen gebaut und bietet dank der umliegenden Dächer sowohl sonnige, als auch schattige Plätzchen. Im Garten selbst haben sie viel Platz, ihren grünen Daumen frei auszuleben, oder sich anderweitig auszutoben.

Das Haus ist voll unterkellert und mit einer Einliegerwohnung ausgestattet. Auf dieser Ebene haben wir eine reiche Fülle an Zimmern, die frei nutzbar sind. Hier gibt es zusätzlich einen Waschkeller und diverse potenzielle Abstellkammern, sollten Sie diese benötigen.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist schlicht aber trägt sicherlich zum glücklichen Wohnen in diesem Haus bei.

Die Garage ist zudem mit einem elektrischen Tor ausgestattet, welches die Hausbewohner luxuriös und stets ohne Aussteigen in die Garage gelangen lässt.

Lage

Im westlichsten Stadtteil Fürths gelegen, bietet die Immobilie alles, was das Herz begehrt: Urbanen Lebensstil, kurze Wege und Entspannung in der Natur.

Der Wiesengrund und die Felder vor der Tür sind ein Paradies für Naturliebhaber, Jogger und Spaziergänger.

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. In wenigen Minuten erreichen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel, mit dem Auto sind Sie sofort auf der Südwesttangente, welche Fürth mit Nürnberg verbindet. So ist sowohl der Weg zur Arbeit, als auch zur Shoppingtour in der Innenstadt ein Katzensprung.

Wem das noch nicht genügt, spaziert über den idyllischen Hardsteg direkt in die Fürther Altstadt. Fürth verfügt über eine einzigartige Fülle an historischen Baudenkmalern und eine vielfältige Kulturszene.

Ob Programm kino, Theater, Museum oder Kunstgalerie, hier wird es eines auf gar keinen Fall: langweilig!



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

