



## 90763 Fürth

# HEGERICH: Glück für alle die hier wohnen... 136 m<sup>2</sup> reiner Wohnraum...



**395.000 €**

Kaufpreis

**136 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	385 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- zwei Parkplätze direkt vor der Haustüre
- Einbauküche
- westlich ausgerichteter Balkon
- Parkettboden in den Wohn-/ Schlafbereichen
- Fliesen im Dielen- und Küchenbereich
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung (ca. 2012)
- große Fensterfläche im Wohnbereich
- elektrische Markise



## Beschreibung

Die sehr gepflegte und renovierte, ca. 136 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1960 erbauten Mehrfamilienhauses inmitten der charmanten Fürther Kalbsiedlung.

Betritt man die Wohnung, gelangt man zunächst in eine schöne Diele. Von hier aus gelangen Sie sowohl in die große Küche mit Einbauküche sowie in das große und lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer. Der Wohn-Essbereich bietet Ihnen und Ihrer Familie mit fast 50 m<sup>2</sup> richtig viel Platz, um sowohl eine große Couch für gemütliche Stunden, als auch einen großen Esstisch für gemeinsame Mahlzeiten unterzubringen. Der großzügige Raum zeichnet sich durch seine großen Fenster, die viel Licht in die Wohnung bringen aus.

Von dort aus haben Sie Zugang zu dem südwestlich ausgerichteten Balkon. Dort können Sie laue Sommerabende mit einem Glas Wein ausklingen lassen und die Sonne genießen. Zusätzlich sind Sie durch den darüber liegenden Regenschutz vor plötzlichen Regenschauern geschützt. Ebenfalls haben Sie hier eine mechanische Markise.

Der Wohnraum, die Küche und die Flure sind mit Fliesen ausgestattet, in den restlichen Zimmern wurde ein Parkettboden verlegt.

Durch einen kleinen Flur gelangt man direkt zu den weiteren Räumlichkeiten der Wohnung sowie zu dem Tageslichtbad mit Badewanne und elektrischer Fußbodenheizung.

Das Schlafzimmer bietet Ihnen aufgrund der Größe ausreichend Platz für einen 4-Meter-Schrank und ein großes, gemütliches Doppelbett.

Die zwei weiteren Räume eignen sich perfekt als Kinderzimmer und bieten genügend Platz zum Spielen und zum Lernen am Schreibtisch. Nach Belieben können die Zimmer auch als Arbeitszimmer/ Gästezimmer oder Ankleideraum genutzt werden. Ihren Möglichkeiten zur Gestaltung der Zimmer sind hier keine Grenzen gesetzt!

Ein Kellerabteil und ein zu der Wohnung gehörendes Zimmer auf dem Dachboden bietet genügend Abstellfläche für Fahrräder oder andere diverse Gegenstände.

Die zu der Wohnung gehörenden Außenstellplätze sind im Kaufpreis inbegriffen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fürther Südstadt, welche von der Innenstadt innerhalb von 15 Minuten fußläufig erreichbar ist.

Die Fürther Südstadt zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Sie bietet sowohl gute Anbindungen an die Südwesttangente und den Frankenschnellweg als auch Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung.

Der Fürther Hauptbahnhof, von welchem Sie die angrenzenden Städte Nürnberg und Erlangen bequem per Zug oder U-Bahn erreichen können, ist innerhalb von 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Erholungsmöglichkeiten bietet Ihnen der Südstadtpark, welcher sich nur wenige Minuten entfernt befindet. Hier können Sie sich nach Belieben sportlich austoben oder sich ins Grüne zurückziehen und entspannen.

Zahlreiche Geschäfte wie Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. In ebenfalls kurzer Distanz befindet sich



Schulen und Kindergärten. Auch Shoppingmöglichkeiten sowie verschiedene Bars und Restaurants sind nur einen Katzensprung entfernt.

## 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)

