90768 Fürth

HEGERICH: Viel Raum für neue Ideen – charmante Wohnung mit Balkon und großem Gestaltungspotenzial

222.000 €
Kaufpreis

79,32 m²
Wohnfläche

2,5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Julia Kesmann
Tel.: +49 911 131 605-0
jk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,32 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	222.000 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.07.2026
gültig bis	27.07.2036
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	248
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiger und durchdachter Grundriss
- Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht
- Außenstellplatz
- Kaminanschluss möglich
- Außenstellplatz
- 1996 Außendämmung
- 1996 Wasserleitungen komplett erneuert (Edelstahl / Kupfer)
- 2026 Außenanstrich Sockel
- Hauseingangstür neu
- Kellerabteil / Waschküche
- Werkstatt / Hobbyraum inkl.

Beschreibung

Wer eine Wohnung mit individuellem Charakter und viel Gestaltungsspielraum sucht, könnte hier genau das Richtige finden. Auf 79,32 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Grundriss mit hellen Räumen, angenehmen Platzverhältnissen und einem schönen Balkon, der das Wohnangebot zusätzlich bereichert.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich. Dank der großen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für eine freundliche Wohnatmosphäre. Der vorhandene Holzboden verleiht dem Wohnbereich eine warme und wohnliche Note. Durch die großzügige Fläche lässt sich der Raum vielseitig gestalten und sowohl als gemütlicher Wohn- als auch als Essbereich nutzen.

Der angrenzende Balkon bietet eine angenehme Möglichkeit, den Wohnraum nach draußen zu erweitern. Ob zum Frühstück am Morgen, für eine kleine Auszeit zwischendurch oder zum entspannten Verweilen am Abend – hier lässt sich die Zeit im Freien genießen.

Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über eine gute Größe und bietet ausreichend Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung. Die separate Küche überzeugt durch ihre großzügigen Platzverhältnisse und bietet neben der Küchenzeile auch Raum für einen Essbereich.

Für zusätzlichen Komfort sorgt das Tageslichtbad mit Badewanne. Das vorhandene Fenster bringt natürliches Licht in den Raum und ermöglicht gleichzeitig eine gute Belüftung. Ein separates WC ergänzt die Wohnung und ist besonders im Alltag praktisch.

Auch die Immobilie selbst wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Bereits 1991 wurden die Heizung, der Warmwasserbehälter und der Kamin erneuert. Im Jahr 1996 erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung des Daches und der Dachisolierung, der Regenrinnen und Fallrohre sowie der Fensterbänke. Darüber hinaus wurden der Warmwasserbehälter, die Heizungssteuerung, die Heizkörper und die Wasserleitungen erneuert, der Öltank saniert und eine neue Klingel- und Gegensprechanlage eingebaut. In den Jahren 1999/2000 wurden die Pflasterflächen im Eingangs- und Außenbereich, die Außenbeleuchtung, das Eingangsgitter sowie die Innentreppe erneuert. 2015 erfolgten die Sanierung der Eingangstreppe und teilweise der Gartenwege sowie die Erneuerung des elektrischen Sicherungssystems. In den Folgejahren wurden weitere technische Anlagen modernisiert, darunter die Heizungssteuerung im Jahr 2017, die Heizungspumpe und Rollläden im Jahr 2019, das Heizungsabgasrohr im Jahr 2020, die Umwälzpumpe im Jahr 2022 sowie zuletzt das Ausdehnungsgefäß inklusive Ventilen im Jahr 2024.

Insgesamt bietet die Wohnung eine solide Grundlage für ein individuelles Zuhause. Der großzügige Wohnbereich, das separate Schlafzimmer, die geräumige Küche, das Tageslichtbad, das separate WC und der schöne Balkon bieten vielseitige Möglichkeiten. Die bereits durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergänzen das Angebot und schaffen eine gute Grundlage für die weitere individuelle Gestaltung. Wer bereit ist, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten, kann hier ein sehr ansprechendes und persönliches Wohnambiente schaffen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Fürth-Vach, einem gewachsenen und angenehm ruhigen Stadtteil im Fürther Norden. Die Lage verbindet einen entspannten, eher familiären Wohncharakter mit den Vorzügen der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen und bietet damit eine attraktive Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.
Das Umfeld ist geprägt von einer aufgelockerten Wohnbebauung und viel Grün. Gerade wer nach Feierabend gerne draußen unterwegs ist, findet in Fürth zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge,

Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten. Besonders die weitläufigen Grün- und Flusslandschaften entlang von Regnitz, Rednitz und Pegnitz sowie der Fürther Wiesengrund tragen zum hohen Freizeitwert der Stadt bei.
Auch die Dinge des täglichen Lebens lassen sich von hier aus gut organisieren. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.
Für Familien interessant ist zudem das vielfältige Bildungs- und Betreuungsangebot der Stadt Fürth.
Ein weiterer Vorteil ist die gute Einbindung in die gesamte Metropolregion. Fürth verfügt über ein dichtes Netz aus Bus-, U-Bahn-, S-Bahn- und Regionalverbindungen. Über den Fürther Hauptbahnhof bestehen darüber hinaus Anschlüsse in den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.
Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte gut erreichbar. Die zentrale Lage Fürths innerhalb der Metropolregion und die Anbindung an wichtige überregionale Verkehrsachsen machen den Standort insbesondere für Berufspendler interessant

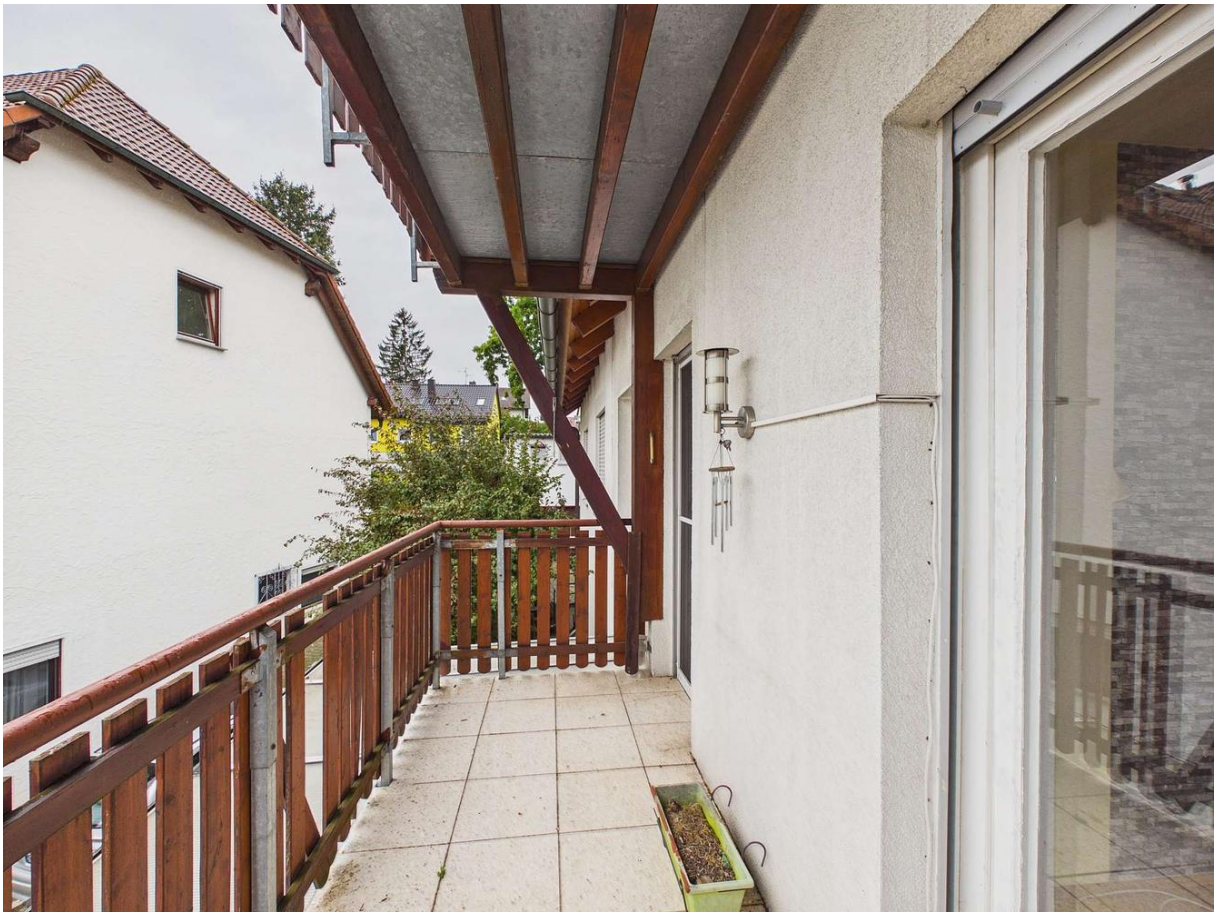
Sonstige Angaben

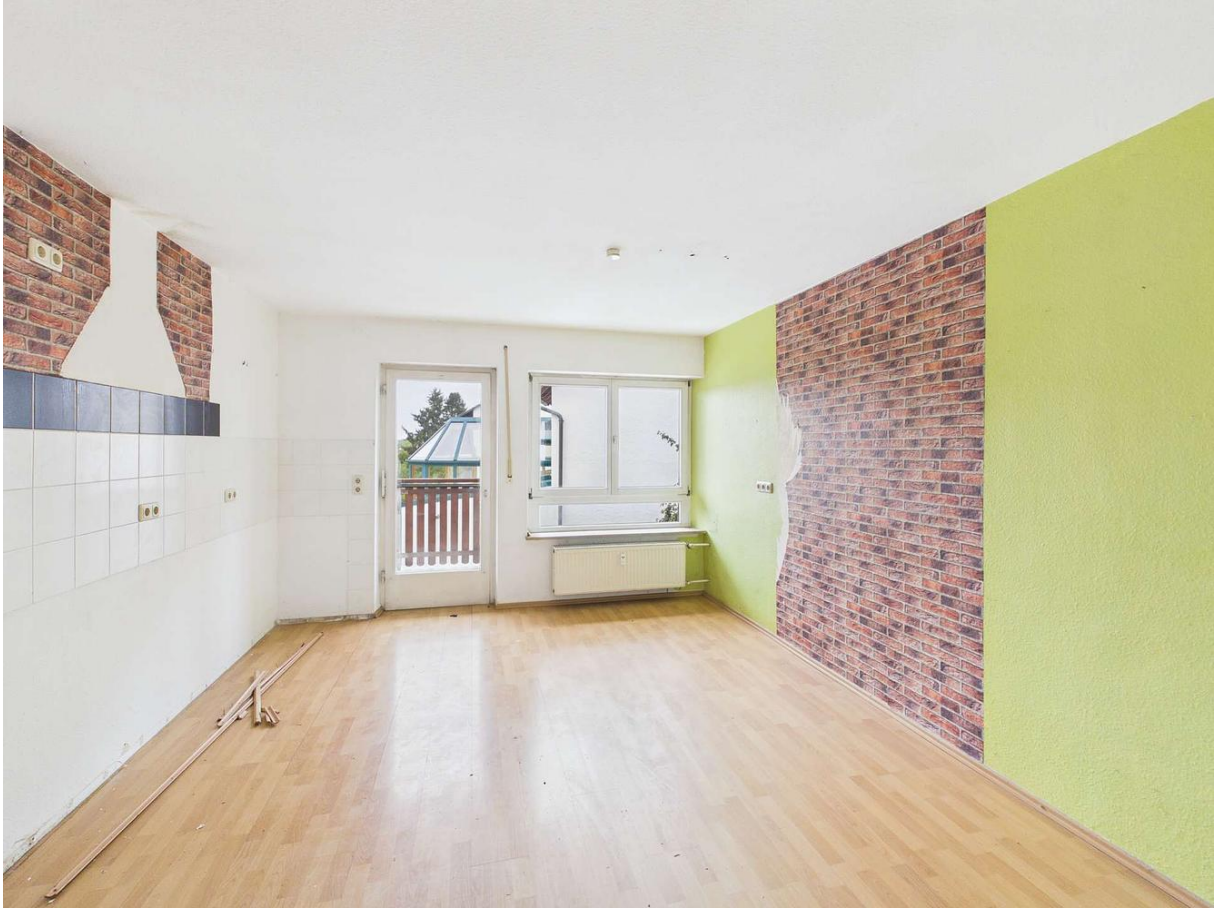
Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

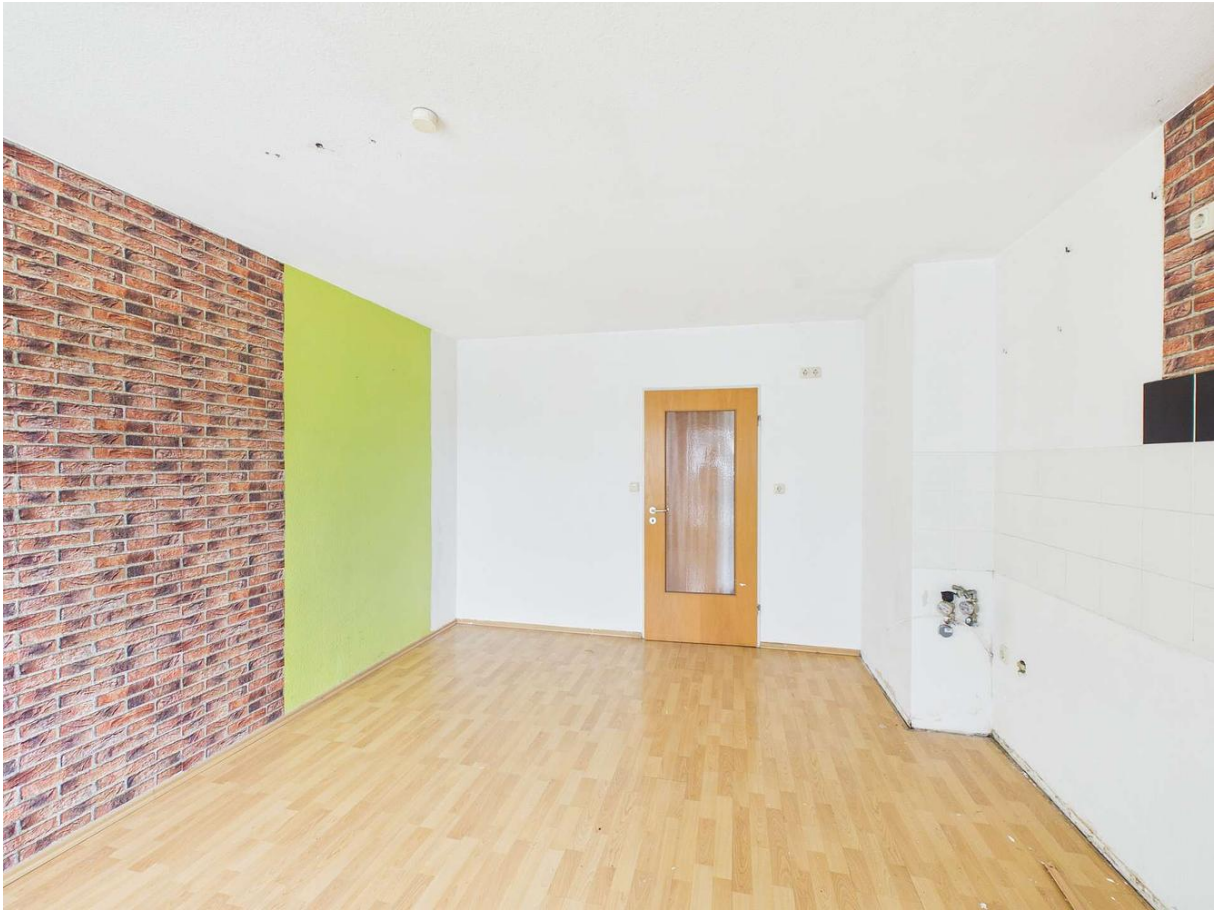
Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

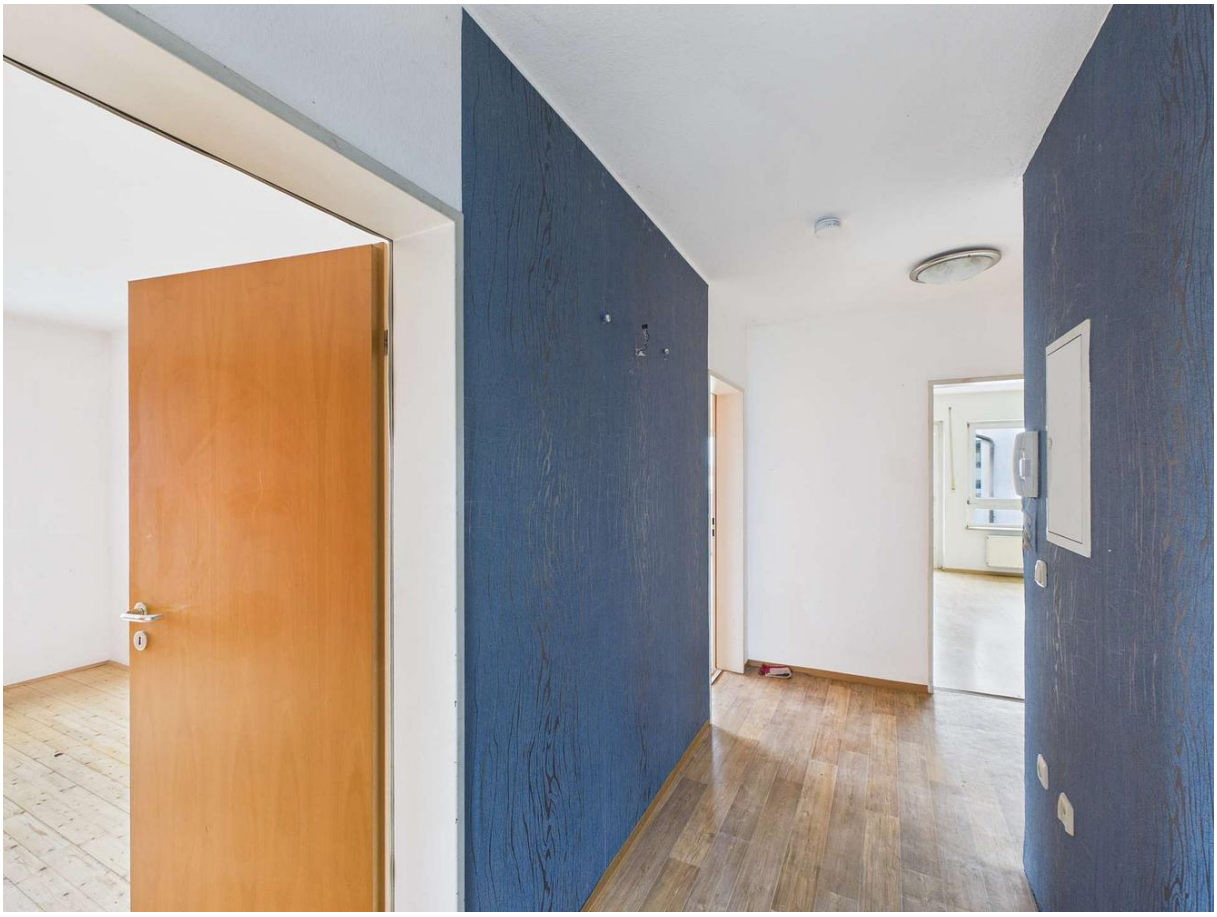
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.









Exposéplan, nicht maßstäblich