



## 90765 Fürth

# HEGERICH: Ankommen und wohlfühlen: Lichtdurchflutete Wohnung mit Balkon ins Grüne



**235.000 €**

Kaufpreis

**74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Lukas Maier

Tel.: +49 911 131 605-0

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	2 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Wohneinheiten	104

### Preise & Kosten

Kaufpreis	235.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	421 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3% inkl. gesetzl.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.04.2019
gültig bis	03.04.2029
Baujahr (Haus)	1966
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	165
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F

## Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	2019
Zustand	teilsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- UMFASSENDE RENOVIERUNG 2019/2020:  
BAD INKL. WASSERLEITUNGEN  
ELEKTROLEITUNGEN  
HOCHWETIGER VINYLBODEN  
INNENTÜREN
- HELLE UND LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- GROBZÜGIGER WOHNBEREICH MIT ZUGANG ZUR LOGGIA
- ROLLLÄDEN
- TAGESLICHTBAD MIT DUSCHE
- BLICK INS GRÜNE
- PRAKTISCHER UND DURCHDACHTER GRUNDRISS
- TAGESLICHTBAD MIT DUSCHE
- HELLE BODENBELÄGE IN ALLEN WOHNRÄUME
- KELLERABTEIL
- FAHRRADABTEIL
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS IM BAD



## Beschreibung

Die hier angebotene, bereits umfassend renovierte/sanierte Wohnung befindet sich in 3. OG eines 1966 erbauten Mehrfamilienhaus. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, welcher in den 4. OG fährt.

Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine gepflegte Ausstattung. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und alle Räume der Wohnung zentral erschließt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seiner freundlichen Atmosphäre und dem offenen Schnitt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit seinem ruhigen Ausblick ins Grüne zum Entspannen einlädt.

Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen, sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Tageslichtbad ist hell gefliest und verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss, wodurch zusätzlicher Komfort im Alltag geboten wird. Insgesamt wirkt die Wohnung sehr gepflegt und freundlich, was durch die hellen Bodenbeläge und die geschmackvolle Gestaltung unterstrichen wird.

Der praktische Grundriss sorgt für eine optimale Raumaufteilung mit klaren Strukturen und kurzen Wegen innerhalb der Wohnung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die ruhige Lage sowie die angenehme Wohnatmosphäre, die sowohl für Paare als auch kleine Familien ideal geeignet ist.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Stadtteil Fürth-Ronhof, der sich durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Paare anspricht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine sehr gute Infrastruktur.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel: Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt sowie der Metropolregion Nürnberg. Mit dem Auto gelangen Sie zügig auf die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen, sodass auch Pendler von der Lage profitieren.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege in der Umgebung an. Die Nähe zur Natur, kombiniert mit einer gleichzeitig guten urbanen Anbindung, macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die ruhig wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

## 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).

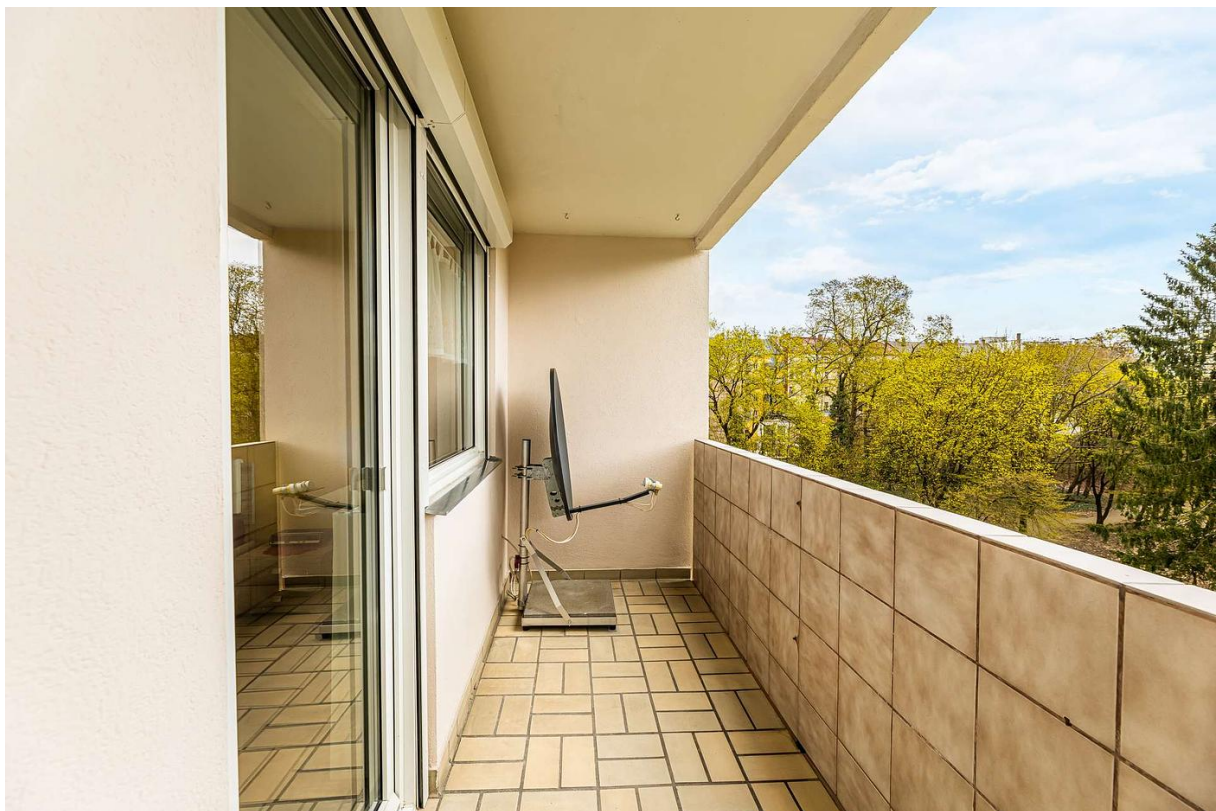
#### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

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