



90762 Fürth

HEGERICH: Charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Duplex-Stellplatz in zentraler Lage von Fürth



199.000 €

Kaufpreis

56 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	247 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.09.2018
gültig bis	25.09.2028
Baujahr (Haus)	1996
Primär-Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	88,4
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Baujahr 1996
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Zentrale Lage in Fürth - alles fußläufig erreichbar
 Private Terrasse - ruhiger Freisitz zum Innenhof
 Bad mit Badewanne und elektrischer Entlüftung
 2-Fach-Verglaste Kunststofffenster
 Aufzug
 Rollläden
 Kellerabteil
 Duplex-Stellplatz
 Waschraum mit 3 Münzwaschmaschinen & 2 Trocknern



Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1996 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie praktische Ausstattungsdetails, die das tägliche Leben komfortabel gestalten.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz zur freien Gestaltung und lädt zu gemütlichen Stunden ein – sei es beim Entspannen auf dem Sofa oder beim gemeinsamen Essen mit Familie oder Freunden. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, helle Wohnstimmung.

Von hier aus gelangt man auf die private Terrasse, die in den begrünten Innenhof ausgerichtet ist – ein wunderbarer Ort zum Entspannen im Freien, ganz ohne Trubel.

Die im Preis enthaltene Einbauküche, ca. 10 Jahre alt, ist gepflegt und funktional ausgestattet – ideal für Hobbyköche wie auch für den Alltag. Sie ist offen in den Wohnbereich integriert, was zusätzlich ein großzügiges Raumgefühl vermittelt.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und überzeugt durch seine ruhige Lage zum Innenhof hin. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über eine elektrische Entlüftung, was für ein gutes Raumklima sorgt – besonders angenehm in den Wintermonaten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerraum sowie Gemeinschaftsflächen wie einen Fahrradraum und einen Waschraum mit drei Münzwaschmaschinen und zwei Trocknern – besonders bequem, wenn es zuhause mal schneller gehen soll. Für Ihren Pkw steht ein Duplex-Stellplatz zur Verfügung – so entfällt die lästige Parkplatzsuche in der Innenstadt.

Lage

Die Wohnung liegt in zentraler und dennoch ruhiger Lage von FürthInnenstadt – einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Straße überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie die Fürther Fußgängerzone, das Stadttheater, den beliebten Wochenmarkt sowie diverse Cafés, Bäckereien, Restaurants und kleine Boutiquen. Auch Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Banken befinden sich in direkter Umgebung – ideal für ein komfortables Stadtleben ohne lange Wege.

Die U-Bahnstation „Fürth Hauptbahnhof“ ist nur ca. 500 Meter entfernt und bietet eine schnelle Direktverbindung nach Nürnberg (U1) sowie zu vielen weiteren regionalen und überregionalen Zielen. Auch der Busbahnhof und diverse Haltestellen sind in der Nähe, was die Mobilität ohne eigenes Auto problemlos ermöglicht.

Mit dem Auto profitieren Sie von der schnellen Anbindung an die A73, die in



wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Auch die A3 und A6 sind nicht weit entfernt – ideal für Pendler oder Vielfahrer.
Trotz der urbanen Lage bietet das Umfeld der Wohnung auch Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten: Der Stadtpark Fürth, die Pegnitzauen und mehrere Spiel- und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Jogging oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein.
Darüber hinaus befinden sich Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen in direkter Nähe, was die Lage auch für Familien attraktiv macht.
Die Lange Straße verbindet damit urbanes Leben mit Ruhe, Komfort und Lebensqualität – ein idealer Standort für Menschen, die zentral wohnen und dennoch schnell ins Grüne 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.

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







Exposéplan, nicht maßstäblich