



90763 Fürth

HEGERICH: Großzügige und charmeevolle Maisonettewohnung mit Dachloggia in der Fürther Südstadt



345.000 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Charlotte Link
Tel.: 09111316050
cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	19

Preise & Kosten

Kaufpreis	345.000 €
Heizkosten	120 €
Hausgeld	363 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.01.2025
gültig bis	19.01.2035
Energieverbrauchskennwert	143,2
Wertklasse	E
Baujahr (Haus)	1921
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Verfügbar ab
denkmalgeschützt	✓

Zustand

Baujahr	1921
letzte Modernisierung	2001
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Kunststoff	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Ruhige Lage im Hinterhaus
- Charmanter Altbau von 1921 mit modernisierter Ausstattung
- Großer Wohn-/Essbereich mit Galerie
- "Wintergarten" mit maßgefertigten Einbauschränken
- Dachloggia mit Ost-Ausrichtung
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche & Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Gas-Etagenheizung Baujahr 2019
- Kellerabteil
- Frei ab November 2025



Beschreibung

Diese großzügige Maisonettewohnung befindet sich im 3. und 4. Obergeschoss eines gepflegten Hinterhauses in Fürth.

Das um das Jahr 1921 erbaute, denkmalgeschützte Gebäude versprüht den Charme vergangener Zeiten, während die Wohnung selbst durch zahlreiche Modernisierungen (2001) und durchdachte Ausstattung überzeugt.

Das Hinterhaus umfasst maximal vier Etagen, wodurch sich eine ruhige, private Wohnatmosphäre ergibt – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch abgeschirmt vom städtischen Trubel leben möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² bietet die 3-Zimmer-Wohnung viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Die untere Ebene beherbergt ein einladendes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur offen gestalteten Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein Gäste-WC auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der obere Bereich beeindruckt durch ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie das helle Tageslichtbad, das mit Badewanne, separater Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der angrenzende, innenliegende "Wintergarten" auf der oberen Ebene, der nicht nur als Rückzugsort oder Arbeitsbereich dient, sondern auch mit maßgefertigten Einbauschränken zusätzlichen Stauraum bietet.

Außerdem ist die charmante Dachloggia mit Ost-Ausrichtung, ein perfekter Platz für Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien mit Blick über die Dächer der Nachbarschaft.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2019. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet praktischen Stauraum für Alltags- oder Saisonartikel.

Aktuell wird die Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt und wird voraussichtlich im November 2025 bezugsfrei. Damit bietet sie eine attraktive Gelegenheit zur mittelfristigen Eigennutzung oder zur Kapitalanlage mit solider Perspektive.

Diese Maisonettewohnung vereint Altbaucharme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet ein einzigartiges Wohnambiente in begehrter Fürther Stadtlage.

Lage

Die angebotene Maisonettewohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Fürth, in der beliebten Südstadt. Die Adresse liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit urbanem Flair und zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, gute Infrastruktur sowie die Nähe zur Innenstadt aus. Die Wohnung selbst befindet sich im Hinterhaus eines charmanten Mehrparteianwesens und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch dem Trubel entgehen möchten.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Lage besonders attraktiv: Die U-Bahn-Station „Fürth Hauptbahnhof“ sowie mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Zentrum von Nürnberg sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Bundesstraßen B8 und B4 sowie zur A73, was eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale



Straßennetz garantiert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Freizeit und Erholung bietet der nahegelegene Stadtpark eine grüne Oase mitten in der Stadt. Auch die Rednitzauen sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die Kombination aus ruhiger Hoflage, urbaner Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Singles, Paare oder kleine Familien, die die Vorzüge des städtischen Lebens mit einem Rückzugsort in entspannter Atmosphäre verbinden 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.

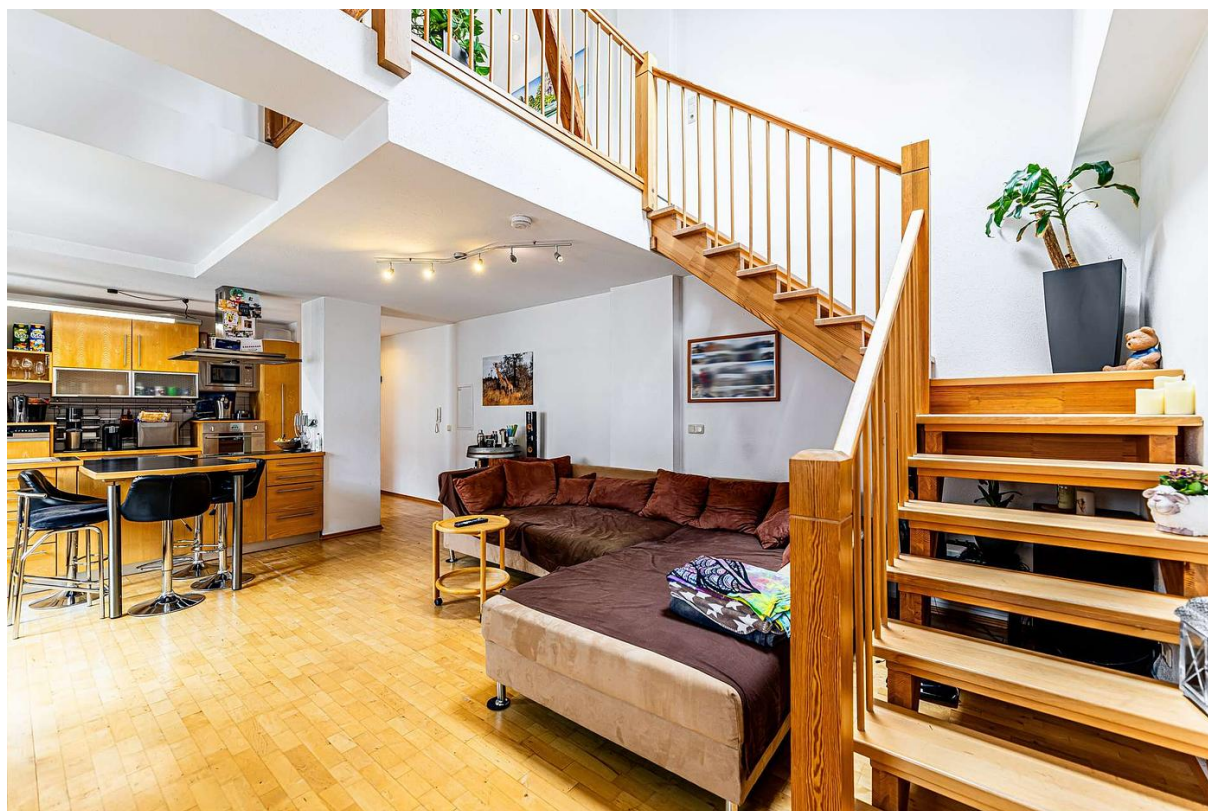
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

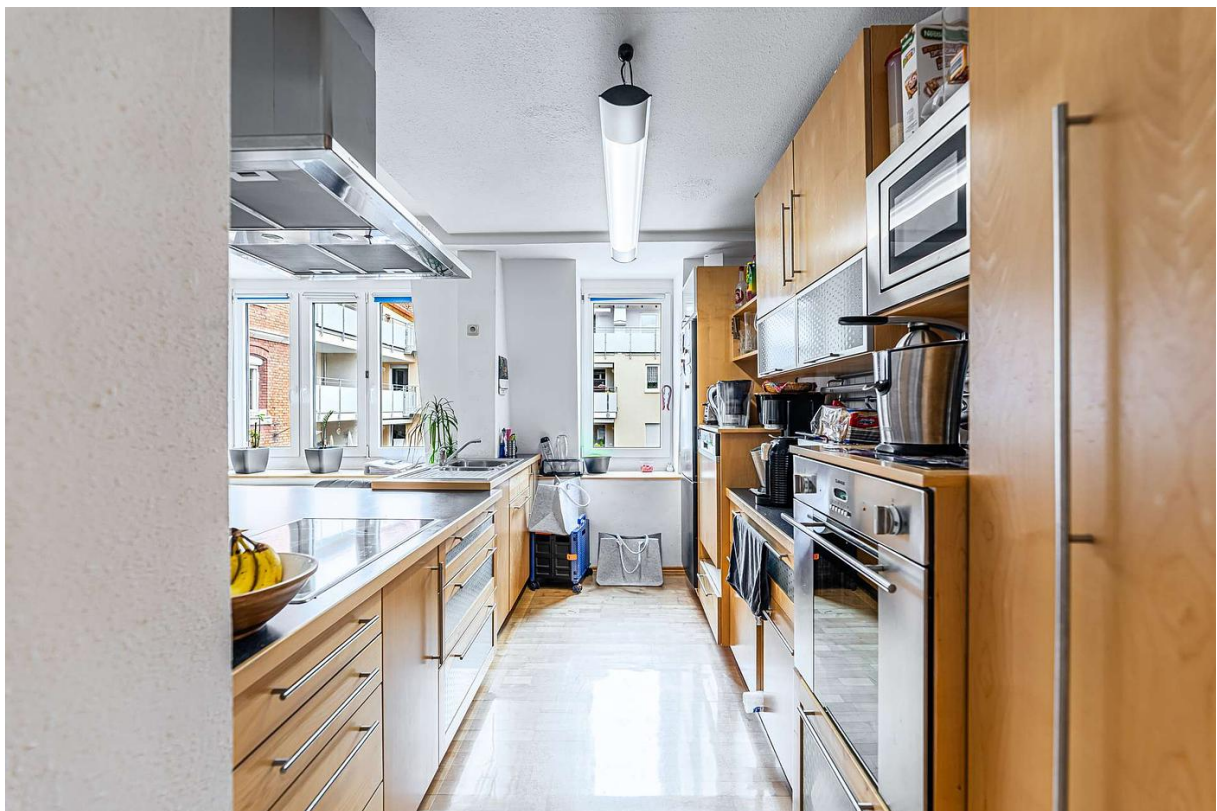
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

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