## 90768 Fürth

# HEGERICH: Wohnkomfort mit Potenzial – 2-Zimmer-Wohnung mit Westterrasse

**167.500 €**
Kaufpreis

**54,15 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

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

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 54,15 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 167.500 € |
| Nebenkosten | 168 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 (inkl. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 28.07.2026 |
| gültig bis | 27.07.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1996 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 248 |
| Primär-Energieträger | Öl |
| Wertklasse | G |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | ab sofort |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1996 |
| Zustand | renovierungsbe |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Gartennutzung | ✓ |

| Bad | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |

| Küche | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiger und durchdachter Grundriss
- Schöne Holzböden
- Separate Küche
- Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne
- 1996 Außendämmung
- 1996 Wasserleitungen komplett erneuert (Edelstahl / Kupfer)
- 2026 Außenanstrich Sockel
- Außenstellplatz

## Beschreibung

Diese Erdgeschosswohnung bietet auf 54,15 m² Wohnfläche viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Helle Räume, ein gut geschnittener Grundriss und die Westterrasse schaffen eine angenehme Grundlage für ein gemütliches Zuhause.

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 geräumige Gestaltung lässt sich der Raum vielseitig einrichten und sowohl als gemütlicher Wohn- als auch als Essbereich nutzen.

Die angrenzende Westterrasse bietet eine angenehme Möglichkeit, den Wohnraum nach draußen zu erweitern. Ob 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 und vom Wohnbereich abgetrennte Küche bietet zudem ausreichend Platz für eine funktionale Gestaltung und einen kleinen Essbereich.

Für zusätzlichen Komfort sorgt das Tageslichtbad mit Badewanne. Das vorhandene Fenster bringt natürliches Licht in den Raum und ermöglicht gleichzeitig eine gute Belüftung.

Auch die Immobilie selbst wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Bereits 1991 wurden die Heizung, der Warmwasserbehälter und der Kamin erneuert. 1996 erfolgten umfangreiche Maßnahmen, unter anderem 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 wurden die Eingangstreppe und teilweise die Gartenwege saniert und das elektrische Sicherungssystem erneuert. Weitere technische Erneuerungen erfolgten in den Folgejahren, darunter die Heizungssteuerung 2017, die Heizungspumpe und Rollläden 2019, das Heizungsabgasrohr 2020, die Umwälzpumpe 2022 sowie zuletzt das Ausdehnungsgefäß inklusive Ventilen im Jahr 2024.

Insgesamt bietet die Wohnung eine solide Grundlage für ein Zuhause mit individuellem Gestaltungspotenzial. Der helle Wohnbereich, das separate Schlafzimmer, die Küche, das Tageslichtbad sowie die Westterrasse schaffen angenehme Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die bereits durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergänzen das Angebot und bilden eine gute Grundlage für die weitere individuelle Gestaltung.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten, als auch für Kapitalanleger, die das vorhandene Potenzial der Wohnung nutzen möchten.

## 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

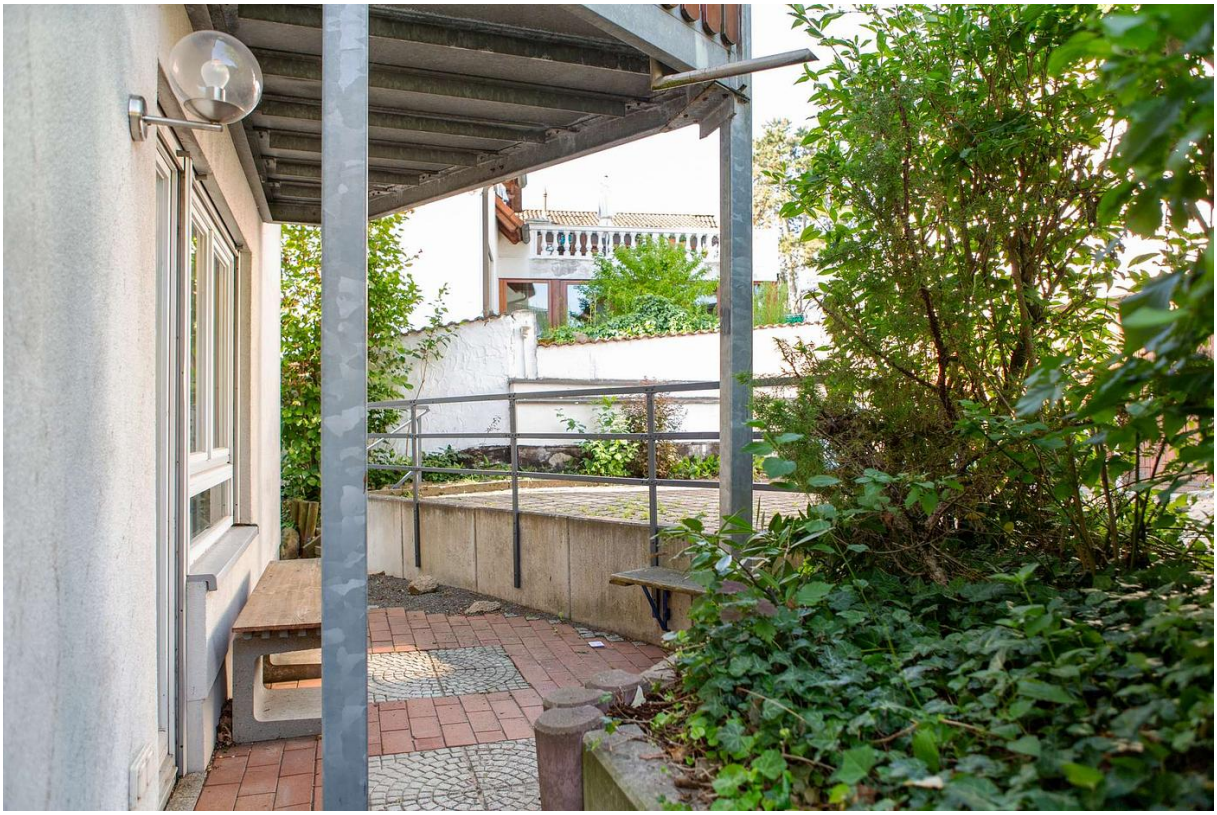
## Sonstige Angaben

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