



**90768 Fürth**

**HEGERICH: Architektenhaus der Extraklasse mit hochwertiger Ausstattung**



**1.100.000 €**

Kaufpreis

**177 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**406 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Marcus Schubert  
Tel.: +49 911 131 605-0  
[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	177 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	406 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab 01.01.2027

**Zustand**

Baujahr 2015  
Zustand neuwertig

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.100.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	10.01.2025
gültig bis	09.01.2036
Baujahr (Haus)	2015
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	42.19



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- MODERNES ARCHITEKTENHAUS
- OFFENER WOHN- & ESSBEREICH
- DESIGNKÜCHE MIT KOCHINSEL
- DACHTERRASSE
- HOMEOFFICE- & BIBLIOTHEKSBEREICH
- ELTERN SCHLAFZIMMER MIT BAD
- ZWEI BADEZIMMER IM OBERGESCHOSS
- MASSGEFERTIGTE EINBAUTEN
- CARPORT (ZWEI STELLPLÄTZE)



## Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. In ruhiger, familienfreundlicher Lage präsentiert sich die Immobilie mit klarer Formensprache, lichtdurchfluteten Räumen und einem stilvollen Ambiente, das anspruchsvolle Käufer sofort begeistert.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier großer Wert auf Architektur, Qualität und Wohnkomfort gelegt wurde. Großzügige Fensterfronten schaffen ein offenes Raumgefühl und lassen Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander verschmelzen. Edle Materialien wie hochwertiges Eichenparkett, elegante Einbauten und ausgewählte Designelemente verleihen dem gesamten Haus eine zeitlose Ästhetik.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Die moderne Designküche mit Kochinsel fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Stil. Der großzügige Außenbereich bietet viel Privatsphäre und schafft mit seinen weitläufigen Grünflächen eine perfekte Umgebung für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle, großzügige Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Besonders komfortabel präsentiert sich der private Elternbereich mit einem direkt angrenzenden Badezimmer, das stilvolles Design und eine hochwertige Ausstattung vereint. Ein weiteres modernes Badezimmer auf dieser Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort und unterstreicht die familienfreundliche Raumaufteilung des Hauses.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Dachgeschoss: Der großzügige Homeoffice- und Bibliotheksbereich mit maßgefertigten Einbauten schafft eine inspirierende Atmosphäre für konzentriertes Arbeiten und stilvolles Wohnen zugleich. Durch den direkten Zugang zur sonnigen Dachterrasse entsteht ein außergewöhnlicher Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Immobilie besticht zudem durch zahlreiche durchdachte Details und eine konsequent hochwertige Ausführung. Große Fensterflächen, moderne Architektur, maßgefertigte Einbauten sowie die ruhige, grüne Umgebung machen dieses Haus zu einem besonderen Rückzugsort für Menschen mit gehobenem Anspruch.

Ein Zuhause, das Design, Eleganz und Lebensqualität in perfekter Harmonie verbindet – ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in exklusivem Ambiente schätzen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Fürths – im charmanten und exklusiven Stadtteil Dambach. Dieses gewachsene, von viel Grün geprägte Wohngebiet überzeugt durch seine ruhige, gehobene Atmosphäre und eine hochwertige Nachbarschaftsbebauung mit stilvollen Einfamilienhäusern und eleganten Anwesen.

Dambach vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Die umliegenden Wälder und weitläufigen Grünflächen, insbesondere entlang der Rednitzauen, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien – ein echtes Plus für anspruchsvolle Bewohner.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Die Fürther Innenstadt sowie die Nürnberger City sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, renommierte Schulen, Kindergärten sowie



medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses Standorts.

Die Kombination aus exklusivem Wohnumfeld, naturnaher Lage und optimaler Verkehrsanbindung macht Dambach zu einer der ersten Adressen im Großraum Fürth/Nürnberg – ideal für alle, die Wert auf ein stilvolles und ruhiges Zuhause mit urbaner Nähe legen.

## **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)







