



90766 Fürth

HEGERICH: Charmanter Rohdiamant In U-Bahn-Nähe - Sanierungsbedürftige 2,5-Zi-Wohnung mit Perspektive



130.000 €

Kaufpreis

54 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.03.2024
gültig bis	13.03.2034
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	169
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	130.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	328 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1958
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Bad		Heizungsart	
Wanne	✓	Zentralheizung	✓
Fenster	✓		
unterkellert		Befeuerung	
unterkellert	ja	Gas	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Durchdachter Grundriss mit optimaler Raumaufteilung für komfortables Wohnen
- Großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente
- Moderne 2-fach-verglaste Kunststofffenster bieten guten Wärme- und Schallschutz
- Kellerabteil - praktisch und bequem nutzbar
- Leerstehend - Sie können sofort loslegen!
- Bad mit Tageslichtfenster - sorgt für ein frisches, angenehmes Ambiente
- Massive, solide Bauweise – langlebig und wertbeständig
- Ruhige Wohnlage mit zentraler Anbindung – Fürth und das Umland sind schnell erreichbar
- Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Schulen und Freizeitangeboten in direkter Nähe



Beschreibung

Diese lichtdurchflutete Etagenwohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966 bietet die perfekte Grundlage für kreative Wohnideen oder eine wertsteigernde Investition.

Ruhig in einer angenehmen Wohngegend von Fürth gelegen und dennoch bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, vereint die Wohnung eine attraktive Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Mit rund 2,5 gut geschnittenen Zimmern präsentiert sich die Wohnung als echtes Raumwunder: Die durchdachte Raumaufteilung sowie die vorteilhafte Ausrichtung im 3. Obergeschoss sorgen den ganzen Tag über für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Ob als gemütliches Schlafzimmer, großzügiges Wohnzimmer oder praktisches Home-Office – hier lässt sich Ihre individuelle Wohnvision flexibel umsetzen.

Das Tageslichtbad punktet mit einem Fenster für natürliche Belichtung und Belüftung.

Ein zusätzliches Kellerabteil bietet praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände oder saisonale Utensilien.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – doch genau darin liegt ihre große Chance. Mit solider Bausubstanz, einem attraktiven Grundriss und der hervorragenden Lage bietet sie beste Voraussetzungen für eine individuelle Modernisierung und langfristige Wertentwicklung. Ideal für Eigennutzer mit Sinn für Gestaltung oder Kapitalanleger, die auf Potenzial setzen.

Das Wohnhaus überzeugt durch einen gepflegten Gesamteindruck und eine angenehme Nachbarschaft. Die naturnahe Umgebung sowie die schnelle Erreichbarkeit der Innenstädte von Fürth und Nürnberg machen diese Immobilie zu einer lohnenden Gelegenheit für unterschiedlichste Zielgruppen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Fürther Stadtteil Hardhöhe, in einer ruhigen Wohnstraße mit angenehmem Umfeld und gewachsener Nachbarschaft. Die Lage verbindet zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität – ruhig und grün gelegen, gleichzeitig aber hervorragend angebunden.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn- und die Bus-Stationen sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Fürther Innenstadt, nach Nürnberg oder Erlangen. Autofahrer profitieren zudem von der Nähe zum Frankenschnellweg (A73), der eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

Zahlreiche Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Freien ein – Natur und Erholung direkt vor der Haustür.

Auch wirtschaftlich ist die Lage äußerst attraktiv: In unmittelbarer Umgebung sind namhafte Unternehmen wie die Siemens AG, Atos, Uvex, Kennametal Hertel sowie die plettac AG, eine Ausgründung der ehemaligen Grundig AG, ansässig.



Insgesamt bietet die Voltastraße auf der Hardhöhe einen vielseitigen und zukunftsicheren Wohnstandort – ideal für Singles, Paare, Familien oder Kapitalanleger, die eine ruhige, aber zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur zu schätzen wissen.

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







