



**90768 Fürth**

**HEGERICH: Moderne Dachgeschosswohnung mit Loftcharakter und großer Sonnenterrasse in Fürth**



**275.000 €**

Kaufpreis

**70,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Lukas Maier

Tel.: +49 911 131 605-0

lm@hegerich-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	70,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

**Zustand**

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	275.000 €
Hausgeld	257,37 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,9 % inkl.

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.06.2018
gültig bis	27.06.2028
Baujahr (Haus)	1995
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125.8



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

GROSSZÜGIGER WOHN-/ESSBEREICH  
LOFTCHARAKTER  
BEEINDRUCKENDE FENSTERFRONTEN  
VIEL TAGESLICHT  
GROSSE SONNENTERRASSE  
OFFENE KÜCHE MIT MODERNER EINBAUKÜCHE  
BADEZIMMER MIT BADEWANNE  
PRAKTISCHE EINBAUSCHRÄNKE IM EINGANGSBEREICH  
HOHE DECKEN  
GEPFLEGTE WOHNANLAGE  
TIEFGARAGENSTELLPLATZ  
KELLERRAUM



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung begeistert mit einem offenen Raumkonzept, beeindruckenden Fensterfronten und einer großzügigen Sonnenterrasse.

Die Immobilie vereint modernes Wohnen mit lichtdurchfluteter Architektur und schafft eine besondere Wohlfühlatmosphäre mit Loftcharakter.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der einladende Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken und klaren Linien. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die hohen Decken sowie die bodentiefen Fenster sorgen für ein einzigartiges Raumgefühl und lassen viel Tageslicht herein.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse – ideal zum Entspannen, Sonnen oder für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die moderne Einbauküche bietet viel Arbeits- und Stauraum und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne ausgestattet und überzeugt durch seine zeitlose Gestaltung. Hochwertige Fliesen sowie die angenehme Helligkeit sorgen für ein gepflegtes Ambiente.

Die Wohnung wird in Kürze bezugsfrei. Der bisherige Mieter befindet sich bereits im Auszug und wird die Wohnung innerhalb der nächsten zwei Wochen vollständig räumen. Somit steht die Immobilie zeitnah zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage mit freier Neuvermietungsmöglichkeit zur Verfügung

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Fürther Stadtteil Dambach / Oberfürberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, viel Grün und einer sehr guten Infrastruktur aus. Besonders Familien, Berufspendler und Ruhesuchende schätzen die hohe Wohnqualität dieses Stadtteils. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und sind

bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeitangebote sind vor Ort vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bus- und Bahnanbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Fürther Innenstadt sowie nach Nürnberg und Erlangen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind auch Pendler optimal angebunden. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Spazier- und Radwege sowie vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Parks, Grünflächen und die Nähe zum Fürther Stadtwald laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein

## 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)











Exposéplan, nicht maßstäblich