



90766 Fürth

HEGERICH: Traumhafte 1-Zi-Whg mit Balkon, hochwertiger Möblierung & Pool – ein Ort zum Wohlfühlen



170.000 €

Kaufpreis

40 m²

Wohnfläche

1

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-0

jk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	40 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	170.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	160 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,0 inkl. MwSt.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.01.2018
gültig bis	09.01.2028
Baujahr (Haus)	1977
Energieverbrauchskennwert	124
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1977
Zustand neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Sauna	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- voll möbliert
- Einbauküche
- Neu renoviertes Bad
- elektrische Lamellenjalousien
- Markise
- Kellerabteil
- Sauna und Schwimmbad in der Anlage



Beschreibung

Willkommen in dieser charmanten 1-Zimmer-Wohnung, die modernes Wohnen mit durchdachtem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten vereint.

Auf rund 40 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offener, heller Grundriss, der Raum für individuelle Gestaltung bietet. Ein echtes Highlight sind die großzügigen Fensterflächen, die nicht nur für eine besonders helle und freundliche Atmosphäre sorgen, sondern auch einen wunderschönen Ausblick vom Wohnzimmer auf den Balkon und ins Grüne bieten – ein perfekter Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Sollte die Sonne einmal zu intensiv in Ihr Wohnzimmer scheinen, sorgen die neu installierten, elektrisch gesteuerten Lamellen-Jalousien am großzügigen Panoramafenster für angenehmen Schatten. Mit nur einem Knopfdruck können Sie die Lichtverhältnisse ganz nach Belieben anpassen und somit jederzeit eine angenehme Atmosphäre in Ihrem Zuhause genießen.

Der sonnige Balkon ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Er fungiert als Ihr persönliches "zweites Wohnzimmer" im Freien, ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Eine neu installierte Markise sorgt dafür, dass Sie auch an sonnigen Tagen den Außenbereich in vollen Zügen genießen können, ohne von der Sonne geblendet zu werden.

Das Badezimmer wurde vor etwa einem Jahr komplett renoviert und erstrahlt in modernem Design mit eleganten Fliesen und neuen Sanitäranlagen.

Die hochwertige, kürzlich eingebaute Küchenzeile bietet ausreichend Stauraum für alle wichtigen Haushaltsutensilien und sorgt für ein komfortables Kochen im Alltag.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und überzeugt mit einem hochwertigen Möblierungskonzept, das bereits im Kaufpreis enthalten ist – ein rundum stimmiges Gesamtpaket.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Für den gemeinschaftlichen Komfort stehen den Hausbewohnern eine Waschmaschine und ein Trockner zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist das hauseigene Schwimmbad, das allen Bewohnern offensteht. Ob sportliches Bahnziehen oder ausgelassener Badespaß – hier können Groß und Klein gleichermaßen ihre Freude finden.

Lage

Dieser charmante Stadtteil von Fürth besticht durch seine perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und exzellenter Anbindung an das urbane Leben. Unterfarnbach liegt im Westen Fürths und bietet sowohl Investoren als auch Eigennutzern eine gute Gelegenheit, in eine Top Wohnlage der Region zu investieren.

Inmitten einer grünen Umgebung und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, finden Sie hier ein idyllisches Zuhause oder eine lukrative Investitionsmöglichkeit. Der Stadtteil ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Mehrfamilienhäusern und weitläufigen Gärten, die für Ruhe und Erholung sorgen. Die Nähe zur Rednitz und zahlreiche Grünflächen bieten zusätzlichen Freizeitwert und eine hohe Lebensqualität für Jedermann.

Für Investoren bietet Unterfarnbach nicht nur eine hohe Wohn- und Lebensqualität, sondern auch ein vielversprechendes Marktpotenzial. Die gute Anbindung an die Autobahnen A73 und A6 sowie an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt und



der benachbarten Städte Nürnberg und Erlangen.

Die U-Bahnstation Hardhöhe ist in nur etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, wodurch man schnell und unkompliziert in das Zentrum gelangt. Darüber hinaus befindet sich eine Bushaltestelle für den Stadtbus nur etwa 3 Gehminuten entfernt, was den täglichen Pendelverkehr noch komfortabler macht.

Eigennutzer, die das Besondere suchen, werden hier ein Zuhause finden, das Ruhe, Natur und gleichzeitig die Vorzüge des urbanen Lebens vereint. Ob für Familien, die in einer grünen Umgebung wohnen möchten, oder für Paare und Singles, die die Nähe zur Stadt schätzen – Unterfarnbach bietet alles, was das Herz begehrt.

Ein weiteres Plus von Unterfarnbach ist die gute Nahversorgung. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und ein gut sortiertes Fachgeschäft bieten alles, was man für den Alltag braucht. Auch kleinere Geschäfte und Dienstleister tragen dazu bei, dass Sie sich hier rundum versorgt fühlen.

Für Golfbegeisterte, die ihre Freizeit gerne auf dem grünen Rasen verbringen und gleichzeitig die Ruhe und Natur der Umgebung genießen möchten: Der Golfplatz Fürth liegt nur ca. 5 Autominuten entfernt.

Für umfangreichere Einkaufsbummel bieten sich die benachbarten Einkaufszentren und die Fürther Innenstadt an, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Dort finden Sie neben großen Einzelhandelsgeschäften auch eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten.

Die perfekte Mischung aus ländlichem Charme und städtischem Komfort macht Unterfarnbach zu einer Top-Adresse für moderne Lebensansprüche.

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.

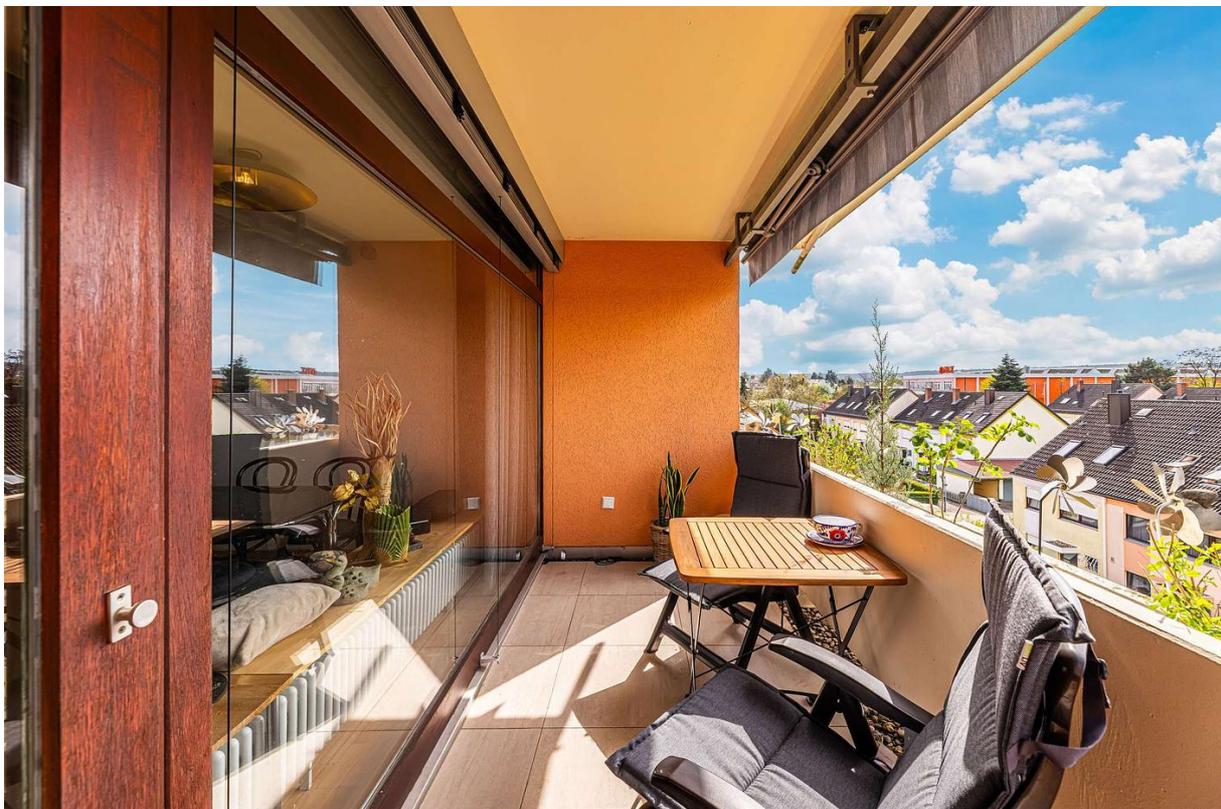
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

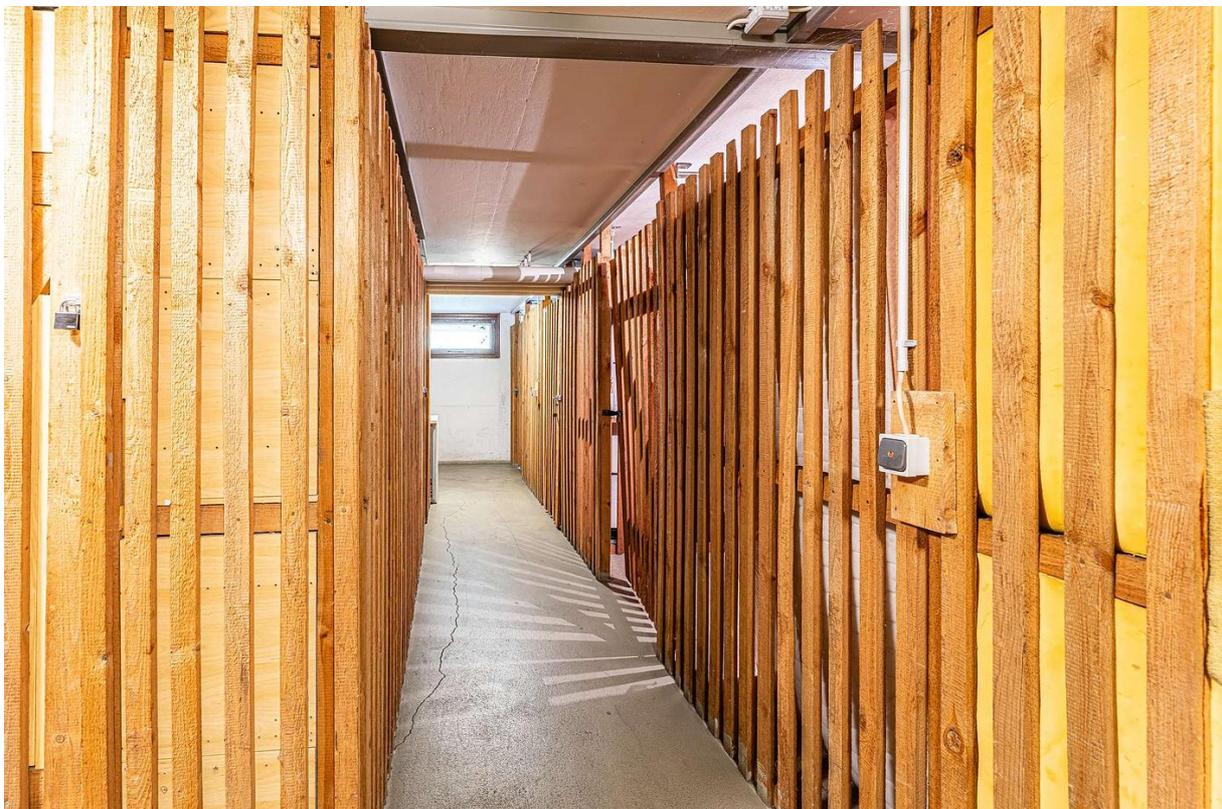
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

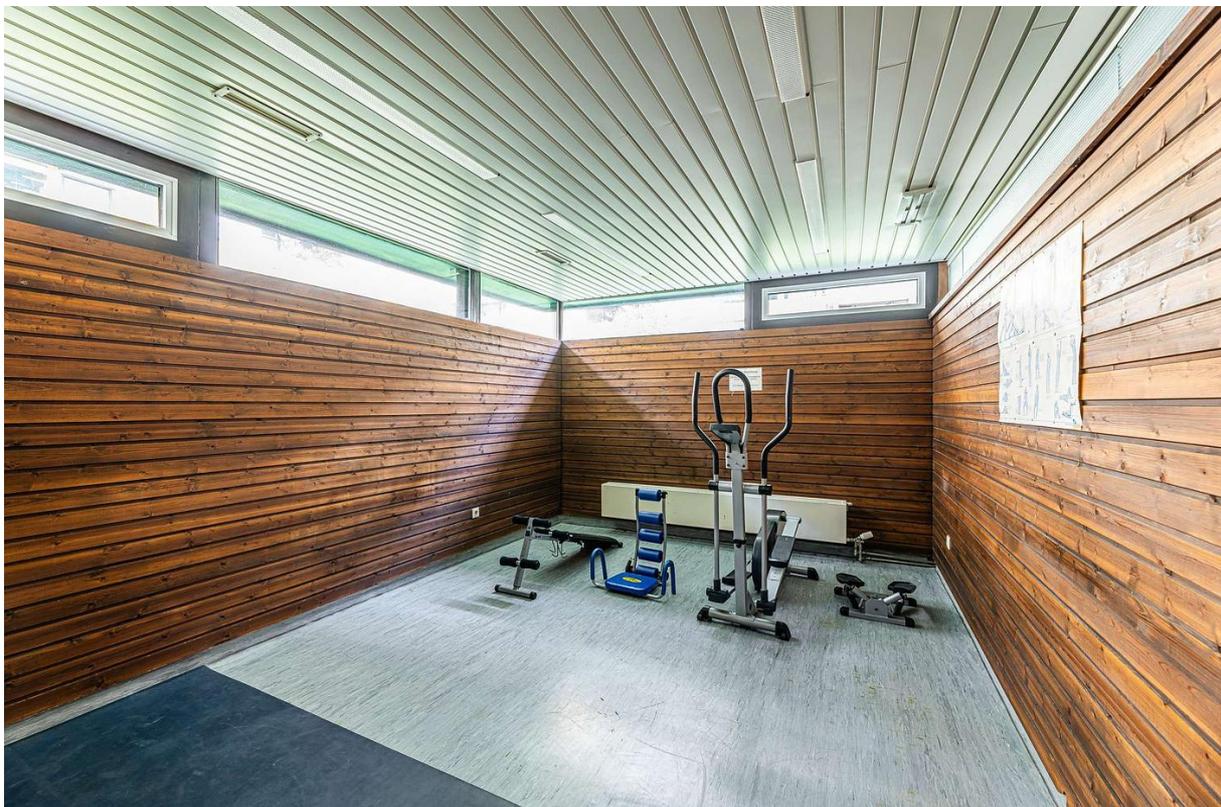
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich