



90768 Fürth

HEGERICH: Leben mit Fernblick... Großzügige Villa bietet viel Platz für Ihre Träume!



860.000 €

Kaufpreis

290 m²

Wohnfläche

971 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	290 m ²
Grundstücksfläche	971 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	1976
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	860.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.08.2024
gültig bis	05.08.2034
Baujahr (Haus)	1976
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	280
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
klimateisiert	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Massivbauweise
- Doppelgarage
- sieben Zimmer
- Öl-Zentralheizung
- Wohnen & Arbeiten durch separate Eingänge möglich



Beschreibung

Die hier angebotene Architekten-Villa besticht mit ihrer großzügigen Ausstattung, der ausgeprägten Privatsphäre dank des am Hang gelegenen Grundstücks sowie privatem Aufgang und den drei effizient designten, in sich geschlossenen Stockwerken. Gemeinsam bieten Ihnen die großzügig gehaltenen Zimmer dieser Immobilie ca. 290m² Wohnfläche (zzgl. ca. 40m² Nutzfläche), die Sie voll und ganz an Ihre eigenen Vorstellungen anpassen können. Dieses Anwesen bietet Ihnen maximalen Komfort für eine oder zwei große Familien.

Das Einfamilienhaus überzeugt mit den vielen besonders offenen und vom Licht durchfluteten Flächen, sowohl außen, als auch innen. Es gibt eine Vielzahl sehr geräumiger Zimmer, einige noch geräumigere Terrassen, einen fast umlaufenden Gartenbereich, mehrzählige Sanitäräume, eine große Doppelgarage und weitere attraktive Vorteile.

Durch eine durchdachte Grundrissaufteilung kann hier Wohnen und Arbeiten perfekt vereint werden.

Die 7 separaten Räume können Sie sowohl gewerblich, als auch privat in vielerlei Hinsicht nutzen. Möchten Sie aus dieser schönen Immobilie ein 2-Generationenhaus machen, so können Sie sich bei diesem großen Anwesen durch zwei Eingänge frei entfalten und sich selbst verwirklichen.

Der Eingänge zum Wohnhaus befindet sich auf der Westseite und über nur wenige Treppenstufen gelangen Sie durch die überbreite Hauseingangstüre in die privaten Räumlichkeiten.

Bei dem großen Wohnbereich wurde an Wohnfläche nicht gespart. Dort kann eine große Sofalandschaft, ein breites Bücherregal sowie ein übergroßer Fernseher platziert werden.

Das direkt angrenzende, lichtdurchflutete Esszimmer lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Von hier aus gelangen Sie auf kurzem Wege auch direkt auf eine der Terrassen um den morgendlichen Kaffee zu genießen.

Das östlich ausgerichtete Schlafzimmer verfügt über einen Balkon, mit welchem Sie ihr eigentliches „Frühstück im Bett“ nach Außen verlegen könnten.

Der auf der 1. Ebene ursprünglich integrierte Wellnessbereich mit Schwimmbad, inkl. Gegenstromanlage könnte das Haus wieder zu einer Wohlfühl-oase für Groß und Klein machen. Derzeit wird diese Räumlichkeit als Büro genutzt, da das Schwimmbad überbaut wurde. Ein Rückbau ist aber möglich.

Eine zum Haus gehörende, großzügige Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Alles in allem kann man dieses Haus nicht beschreiben, man muss es gesehen haben! Überzeugen Sie sich selbst.

Lage

Am Fuße des Wiesengrundes gelegen, zeichnet sich das Einfamilienhaus durch eine sehr gehobene Wohnlage mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten aus. Aufgrund des unverbaubaren Blicks bietet die Immobilie einen herrlichen Ausblick über die Zenn bis hin zum Solarberg! Sowohl zum Wiesengrund wie auch zum Kanal sind es nur wenige Gehminuten. Der Fürther Stadtteil Flexdorf liegt im Städtedreieck Fürth, Erlangen und Nürnberg.

In ein paar Minuten erreichen Sie die jeweiligen Stadtzentren ohne Probleme mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Städtedreieck verfügt über außergewöhnliche Freizeit- und Erholungswerte, durch die Nähe zu einer Vielzahl an Grün- und Erholungsflächen, zu den Wiesen und Auen der Regnitz und schließlich auch durch den Main-Donau-Kanal mit seinem eben



verlaufenden Rad-, Spazier- und Wanderwegen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird durch die Stadtbuslinie 173 sowie den Nachtbus N17 gewährleistet. Direkt vor Ort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

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



