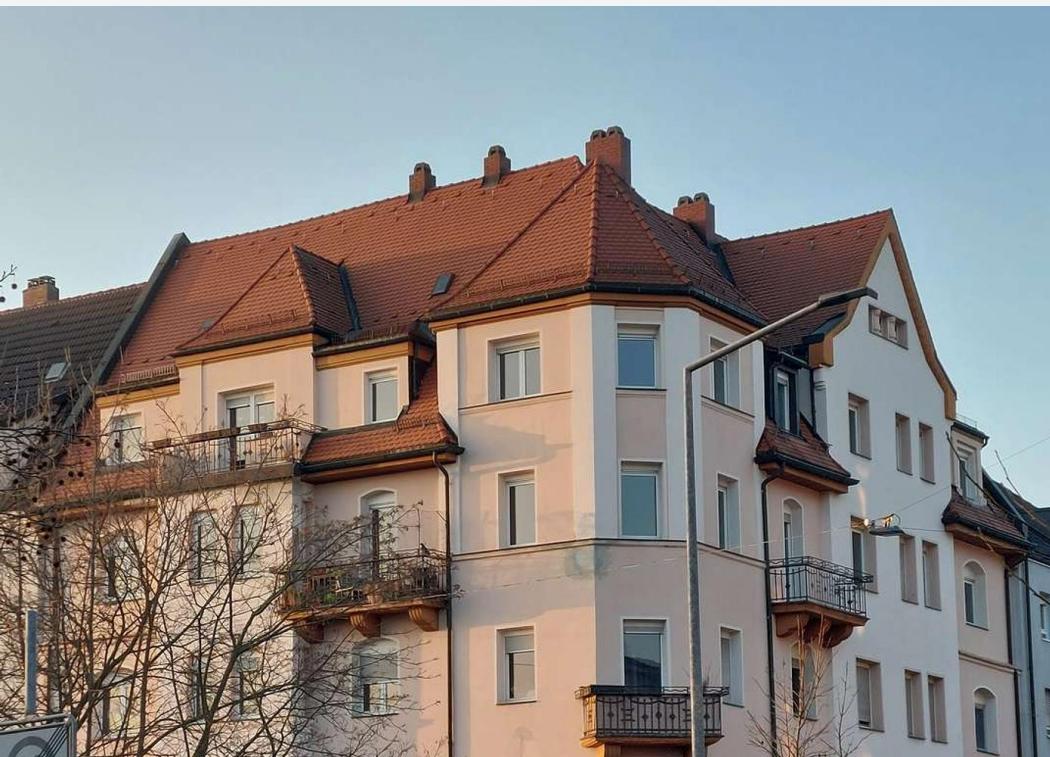


**90763 Fürth**

HEGERICH: Stilvolle Wohnung mit viel Platz und angenehmem Wohnambiente

**940 €**

Kaltmiete

84 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN**Ihr Ansprechpartner****Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	940 €
Warmmiete	1.050 €
Nebenkosten	110 €
provisionspflichtig	×
Kautionstext	2.820€

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	30.06.2022
gültig bis	29.06.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	126.6
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2018
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bad

Wanne



Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Heizungsart

Etagenheizung



unterkellert

unterkellert ja

Befeuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

- Renovierung in 2025
- Laminat- und Fliesen-Böden
- Große 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Bad und WC separat
- Duschbadewanne und Doppelwaschbecken
- drei Meter hohe Decken
- Gegensprechanlage
- Großes Kellerabteil mit Strom und Licht
- Hausmeisterservice
- Winterdienst
- Im Innenhof Spielfläche für Kinder und Fahrräderabstellplatz
- Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Gute Infrastruktur



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese wunderschöne, frisch renovierte, lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im dritten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Fürth. Mit einer durchdachten Raumauflistung, modernen Ausstattungsmerkmalen und einem hellen, freundlichen Ambiente überzeugt sie auf ganzer Linie.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie linker Hand in das charmante Kinderzimmer oder Büro, das zusätzlich über einen eigenen Balkon verfügt. Hier können Sie nicht nur entspannte Stunden im Freien genießen, sondern auch einen ruhigen Arbeitsplatz oder einen behaglichen Rückzugsort gestalten.

Gegenüber des Eingangs liegt das großzügige Wohnzimmer, das mit viel Tageslicht durchflutet wird. Die offenen Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen, Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt. Direkt angrenzend befindet sich ein weiterer Raum, der sich optimal als Schlafzimmer nutzen lässt und genügend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie großzügige Stauraumlösungen bietet.

Das moderne Badezimmer ist ein echter Wohlfühlbereich: Ausgestattet mit einem Doppelwaschbecken, einer Duschbadewanne und hochwertigen Armaturen, vereint es Funktionalität und zeitgemäßes Design. Direkt daneben liegt die sehr geräumige Küche, die nicht nur genügend Platz für eine individuelle Einbauküche bietet, sondern auch Raum für eine gemütliche Frühstücksecke oder einen kleinen Esstisch für gemeinsame Mahlzeiten. Eine separate Toilette ergänzt die praktische Ausstattung der Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die Helligkeit der Wohnung: Alle Räume profitieren von großen Fenstern sowie drei Meter hohen Decken, die viel Tageslicht hereinlassen und eine freundliche, warme Atmosphäre schaffen. Ein weiteres Highlight ist der Balkon, von dem aus sich eine schöne Aussicht über die Dächer von Fürth bis hin nach Nürnberg eröffnet. Diese Wohnung vereint Komfort, Stil und Funktionalität und ist ideal für Familien, Paare oder alle, die ein modernes, gepflegtes Zuhause in zentraler Lage von Fürth suchen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend von Fürth, die durch eine angenehme Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von grünen Straßen, Wohnhäusern in sehr gepflegtem Zustand und einem familienfreundlichen Umfeld.

Trotz der ruhigen Lage profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßenverkehrsnetz. Öffentliche Verkehrsmittel sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß und damit unmittelbar vor der Haustür erreichbar. S- und U-Bahn-Stationen sowie Bushaltestellen ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Fürther Innenstadt, nach Nürnberg und in die umliegenden Städte.

Die Infrastruktur in der näheren Umgebung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in einem Umkreis von etwa 100 Metern und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Ein weiterer Pluspunkt ist der nur rund 100 Meter entfernte Südstadtpark, der sich ideal für sportliche Aktivitäten, Spaziergänge oder entspannte Stunden im Grünen eignet. Ergänzt wird das Wohnumfeld durch Spielplätze, Grünflächen und vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten.



Darüber hinaus profitieren Bewohner von einem abwechslungsreichen Gastronomie- und Kulturangebot in Fürth. Cafés, Restaurants, Museen und Veranstaltungsorte sind schnell erreichbar und tragen maßgeblich zu der hohen Lebensqualität bei.

Für zusätzlichen Komfort sorgt das direkt vor dem Haus befindliche Anwohner-Lizenzgebiet, das eine unkomplizierte Parksituation gewährleistet.

Insgesamt besticht die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld, ausgezeichneter Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und hohem Alltagskomfort – ideal für Familien, Paare oder alle, die urbanes Leben mit Wohnqualität verbinden möchten.

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

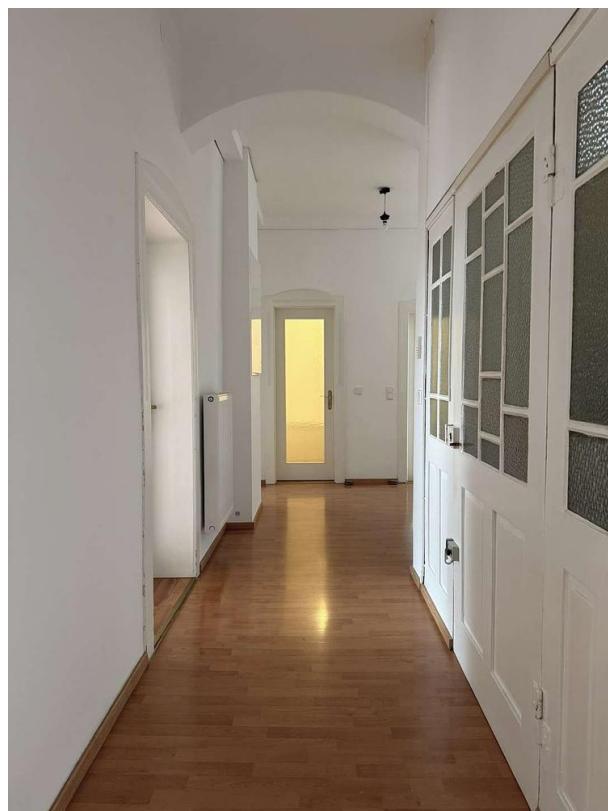
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse



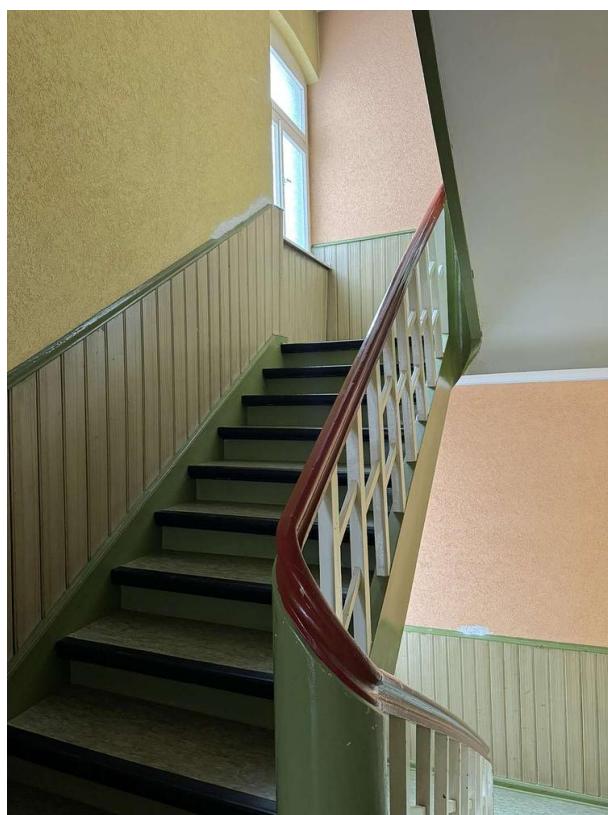














Exposéplan, nicht maßstäblich