HEGERICH
IMMOBILIEN

# VIEL PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN!
# 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT WESTBALKON UND GARTENANTEIL



# ZUHAUSE IST MEHR ALS NUR EINE ADRESSE.
# MIT HEGERICH IHR WOHNGLÜCK FINDEN.



Sie suchen eine Immobilie in Fürth und Umgebung?
Eine ausgezeichnete Wahl. Die Kleeblattstadt zählt zu den attraktivsten Wohnorten der Metropolregion Nürnberg und verbindet Lebensqualität, Geschichte und Zukunftsperspektive. Fürth überzeugt mit einer charmanten Altstadt, vielen Grünflächen, einer guten Infrastruktur sowie der direkten Anbindung an Nürnberg und Erlangen. Die hohe Wohnqualität und die dynamische Entwicklung machen Fürth zu einem gefragten Immobilienstandort – für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Als Ihr Immobilienpartner begleitet Sie das Team von Hegerich Immobilien zuverlässig und engagiert auf Ihrem Weg. Wir verstehen uns nicht nur als Vermittler, sondern als vertrauensvoller Ansprechpartner, der Ihre Wünsche ernst nimmt und Ihre Pläne mit Fachwissen und Fingerspitzengefühl unterstützt. Ganz gleich, ob Sie ein neues Zuhause suchen oder Ihre Immobilie erfolgreich verkaufen möchten – wir stehen Ihnen mit Erfahrung, Transparenz und Leidenschaft zur Seite. Diese Immobilie ist ein Beispiel dafür, welche Chancen der Nürnberger Immobilienmarkt bereithält:
Ein Zuhause mit Charakter, eingebettet in eine der lebenswertesten Regionen Deutschlands.

Wir laden Sie ein, sich selbst ein Bild zu machen – und vielleicht schon bald den nächsten Schritt in Richtung Ihrer eigenen vier Wände zu gehen. Welche Pläne haben Sie? Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und gemeinsam mit Ihnen die passende Lösung zu finden.

## Ihr Marcus Schubert

Geschäftsführer Hegerich Immobilien
Nürnberg & Fürth





| | |
|---|---|
| OBJEKTTYP | ETAGENWOHNUNG |
| STRASSE | WOLKERSDORFER BERG 9B |
| PLZ + ORT | 91126 SCHWABACH |
| OBJEKT ID | WV50315 |
| BEZUGSFREI | 01.01.2027 |

| | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE | 96 M² |
| ANZAHL ZIMMER | 3 |
| ANZAHL BÄDER | 1 |
| EINBAUKÜCHE | NEIN |
| BALKON/TERRASSE | JA – WEST AUSRICHTUNG |

| | |
|---|---|
| KALTMIETE | 975,00 € |
| NEBENKOSTEN | 280,00 € |
| WARMMIETE | 1.315,00 € |
| STELLPLATZART | GARAGE |
| STELLPLATZ | 60,00 € |
| KAUTION | 3.105,00 € |

| | |
|---|---|
| BAUJAHR | 1985 |
| ENERGIEAUSWEIS | VERBRAUCHSAUSWEIS |
| VERBRAUCHSKENNWERT | 105,8 KWH |
| ENERGIEEFFIZIENZKLASSE | D |
| BEFEUERUNG | HEIZÖL |
| HEIZUNGSART | ZENTRALHEIZUNG |

**

Stand: 15.01.2020 | gültig bis:14.01.2030










Keine Einbauküche vorhanden

# GROßZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND GARTENNUTZUNG IN SCHWABACH

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 in Schwabach-Wolkersdorf.

Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² bietet sie viel Platz für individuelle Wohnideen und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ob als gemütlicher Wohnbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – hier lassen sich unterschiedliche Wohnbedürfnisse verwirklichen. Die großzügige Wohnfläche schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 8 m² große, nach Westen ausgerichtete Balkon. Hier lassen sich die Nachmittags- und Abendstunden bei Sonnenschein entspannt genießen.

Ergänzt wird der Außenbereich durch einen eigenen kleinen Gartenanteil von ca. 25 m², der zusätzliche Freiraum im Grünen bietet. Ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien – der Gartenanteil stellt eine schöne Ergänzung zum Wohnraum dar.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum, der wertvollen Stauraum im Alltag bietet. Den Bewohnern stehen außerdem ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Eine zur Wohnung gehörende Garage bietet eine komfortable Parkmöglichkeit und rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist ab dem 01.01.2027 verfügbar und eignet sich ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen kleinen Gartenanteil und einem sonnigen Westbalkon in Schwabach-Wolkersdorf verbinden möchten.



## HIGHLIGHT

- **Überdachter West-Balkon** – geschützter Außenbereich mit Platz zum Entspannen.

- **Grüner Ausblick** – naturnaher Blick ins Grüne mit angrenzendem Baumbestand.









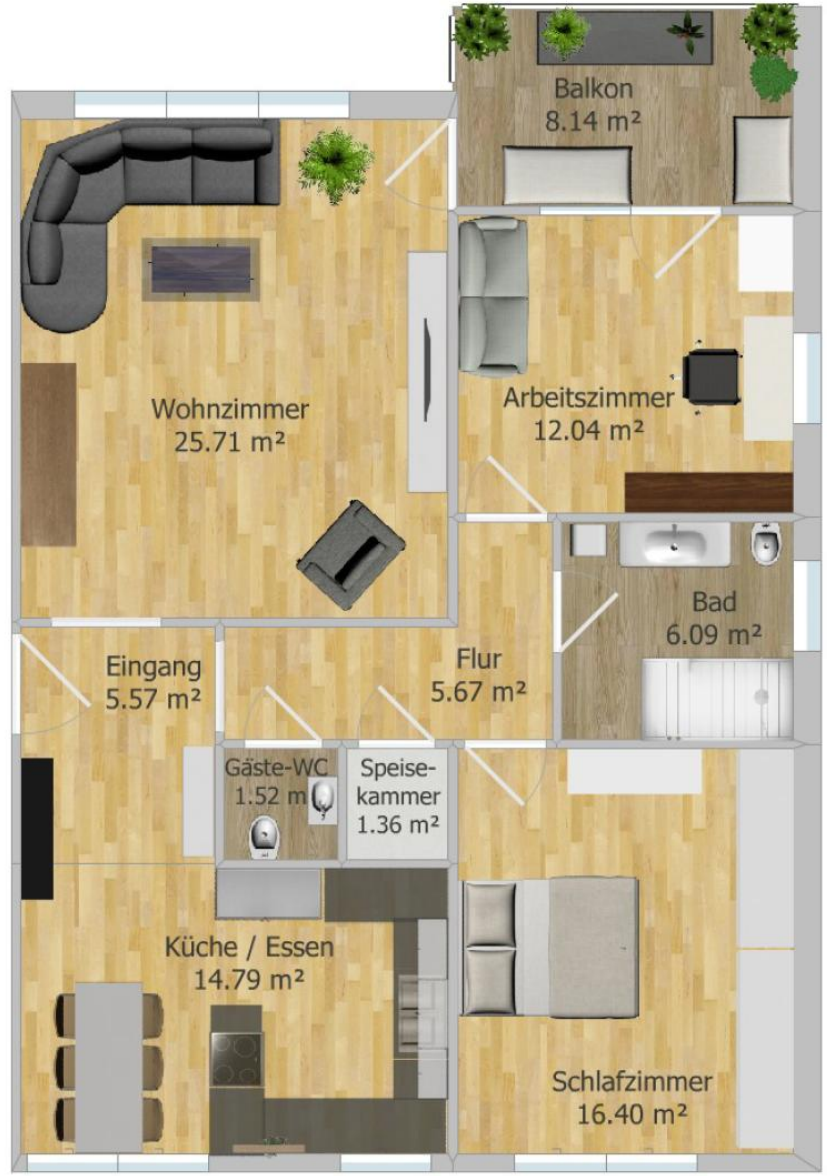





Kuschel
weich











GRUNDRISS 1.ETAGE

nicht zur Maßentnahme geeignet

# WOHNEN IN SCHWABACH-WOLKERSDORF

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Schwabacher Stadtteil Wolkersdorf. Der Ortsteil zeichnet sich durch seinen gewachsenen Wohncharakter, die Nähe zur Natur und die gute Anbindung an die umliegenden Städte aus. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Damit bietet die Lage sowohl für Paare als auch für Familien angenehme Wohnbedingungen.

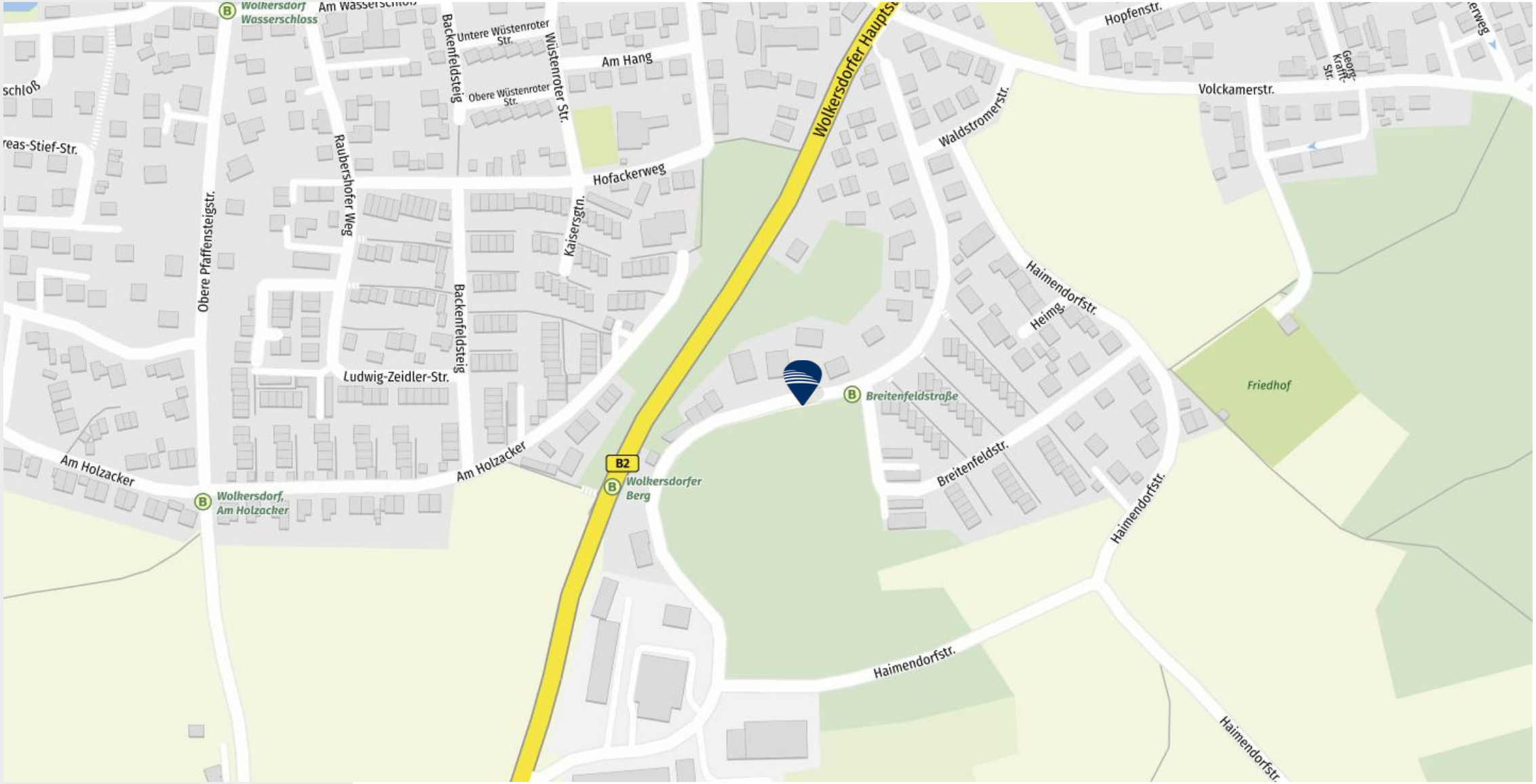
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Über die umliegenden Verkehrswege sind sowohl die Schwabacher Innenstadt als auch Nürnberg bequem mit dem Auto erreichbar. Insbesondere für Berufspendler ist die Lage durch die Nähe zum Nürnberger Stadtgebiet interessant.

Auch Naturliebhaber und Freizeitaktive kommen auf ihre Kosten. Die umliegenden Grünflächen sowie Spazier- und Radwege bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit im Freien zu verbringen und einen Ausgleich zum Alltag zu finden.

Insgesamt bietet Schwabach-Wolkersdorf eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage im Großraum Nürnberg.

| | |
|---|---|
| Gastronomie: Vassoliki Kitsiou | 500 m |
| Freizeit: Spielplatz | 800 m |
| ÖPNV: Bushaltestelle | 100 m |
| Autobahn: A6 | 5.000 m |


Wolkersdorf Wasserschloss
Am Wasserschloß
Untere Wüstenroter Str.
Backenfeldsteig
Wüstenroter Str.
Am Hang
Obere Wüstenroter Str.
Hofackerweg
Kaisersgrn.
Raubershofer Weg
Obere Pfaffensteigstr.
Backenfeldsteig
Ludwig-Zeidler-Str.
Am Holzacker
Am Holzacker
Wolkersdorf, Am Holzacker
B2
Wolkersdorfer Berg
Wolkersdorfer Hauptstr.
Hopfenstr.
Volckamerstr.
Waldstromerstr.
Haimendorfstr.
Heimg.
Breitenfeldstraße
Breitenfeldstr.
Friedhof
Haimendorfstr.
Haimendorfstr.
Haimendorfstr.

Lageplan

# IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER FÜR IHRE FRAGEN

Wenn Sie mehr Details zu dieser Immobilie, Grundrisse oder einen Besichtigungstermin wünschen:




**LILLY BRÜCK**

Vertrieb

Immobilienkauffrau (IHK)

T (0911) 131 605 0

lb@hegerich-immobilien.de



## Respektvolle Kommunikation schafft Vertrauen.

### PERSÖNLICH

Der Wert einer Immobilie ist mehr als nur ihr Preis. Ein guter Immobilienmakler ist Vermittler, der die Situation richtig bewertet, Wünsche respektiert und verständnisvoll Lösungen schafft. Und das persönlich mit einer fachkundigen Beratung. Der Besitz einer Immobilie ist etwas Besonderes, der Weg dahin erst recht. Hegerich Immobilien baut auf eine respektvolle Kommunikation, bei der keine Fragen offenbleiben.



## Ihr Partner in allen Lebenssituationen

### VERLÄSSLICH

Lebenssituationen können sich ändern: Wohnwünsche müssen nicht dauerhaft sein. Neue Perspektiven begleiten Sie täglich und wir begleiten diese Veränderungen Schritt für Schritt und sicher geplant - ob erstes Eigenheim oder Wohnen im Alter. Auf die Qualität kommt es an und dabei ist Hegerich Immobilien bewährter Partner - über die aktuelle Transaktion hinaus auch für die nächsten Veränderungen in Ihrem Leben.



## Fundiertes Wissen bietet Ihnen Sicherheit.

### LOKAL

Ein so hoher Vermögenswert ist immer mit weitreichenden Entscheidungen verbunden. Wir wissen das. Bei der aktuellen Marktdynamik sind langjährige Erfahrung und fundiertes Fachwissen unerlässlich. Die lokale Expertise von Hegerich Immobilien und unser starkes Netzwerk in den Metropolregionen München, Nürnberg/Fürth und Stuttgart bietet Ihnen Sicherheit und mehr Raum für neue Möglichkeiten.



## WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT?

Kauf- und Mietpreis online selbst berechnen.

Persönliches Ergebnis in 3 Minuten direkt per E-Mail.

**www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse**

Sofern nicht anders angegeben, fällt bei diesem Objekt eine Käuferprovision i. H. v. 3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt., berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis an. Die in diesem Exposé enthaltenen Visualisierungen sowie teilweise die Objektbilder wurden unter Einsatz von KI-Technologien erstellt bzw. bearbeitet und dienen der anschaulichen Darstellung. Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.

# Kompetente Beratung und Service mit Herz und Leidenschaft

Persönlich | Verlässlich | Lokal

Das Team von Hegerich Immobilien steht für fachkundige, seriöse und engagierte Vermittlungsarbeit. Wir führen Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter zusammen – zum Wohle aller Beteiligten. Wir sind Ihr Spezialist für die professionelle Vermittlung von Wohnimmobilien mit Tätigkeitsschwerpunkt in München, Nürnberg und Fürth.

Wir sind Mitglied im IVD – dem größten Immobilienverband Deutschlands.

HEGERICH
IMMOBILIEN


STANDORT
FÜRTH

Hans-Bornkessel-Str. 3
90763 Fürth
(0911) 131 605 - 0

STANDORT
NÜRNBERG

Neudörferstr. 23
90443 Nürnberg
(0911) 131 605 - 0

STANDORT
MÜNCHEN WEST

Am Westpark 7
81373 München
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT
MÜNCHEN MITTE

Belgradstr. 3
80796 München
(089) 230 69 62 - 0

KONTAKT@HEGERICH-IMMOBILIEN.DE
**WWW.HEGERICH-IMMOBILIEN.DE**