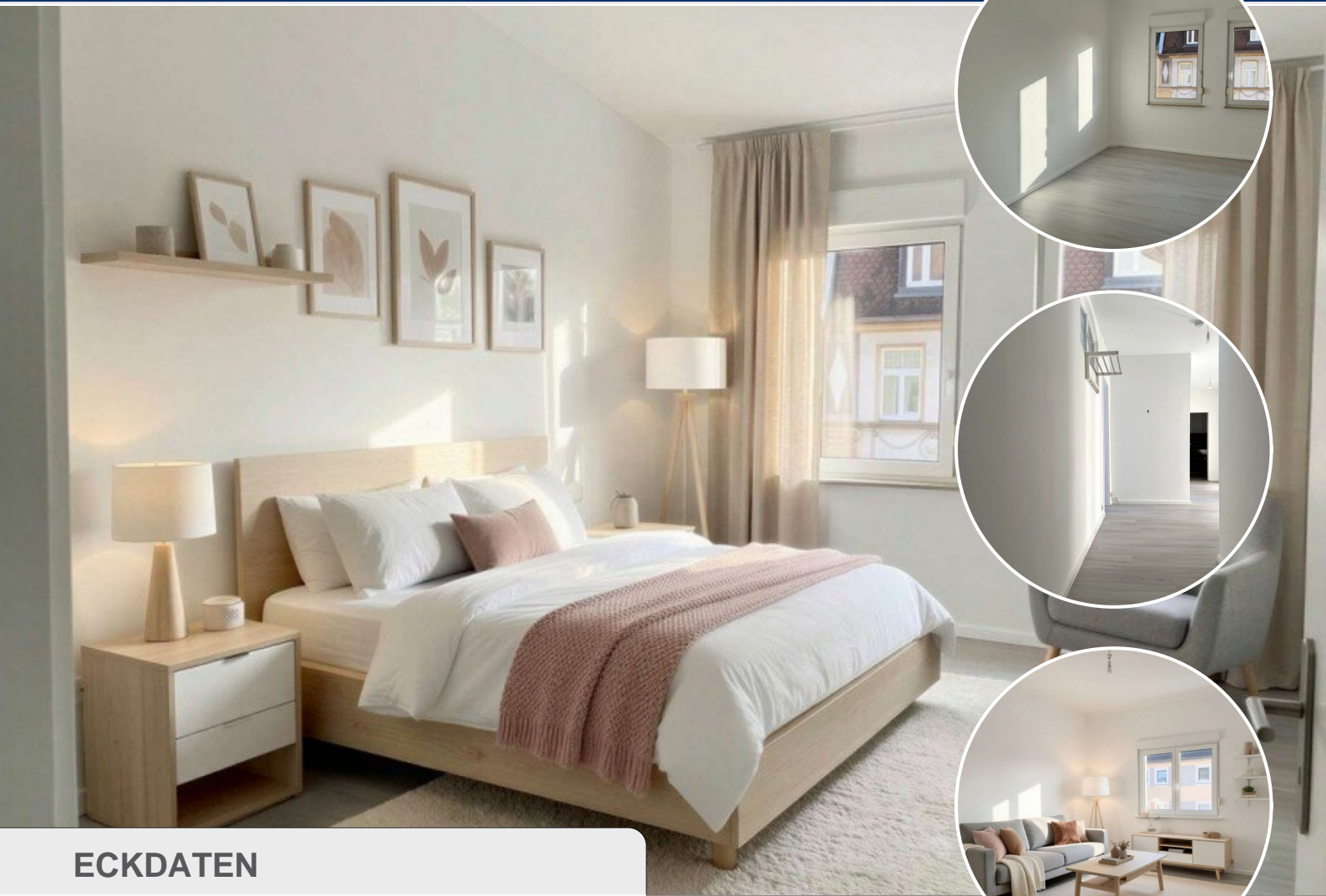


# EXPOSÉ

## HEGERICH: Frisch renovierte 3-Zimmer Wohnung am Fürther Stadtpark!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 90763 Fürth

Baujahr: 1910

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 81 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 110,- €

Warmmiete (ca.): 990,- €

Etage: 3

Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaltmiete  
€ 880,-**

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer

- > 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50285



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90763 Fürth
Baujahr	1910
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	81 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	880,- €
Nebenkosten (ca.)	110,- €
Warmmiete (ca.)	990,- €
Kaution	2.640EUR
Etage	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	126,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-06-30
Energieausweis gültig bis	29.06.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1910
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Ofenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort verfügbar!

## Objektbeschreibung:

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem charmanten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1910 in Fürth und bietet eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>. Sie vereint den klassischen Altbaucharme mit einer durchdachten und alltagstauglichen Raumaufteilung. Großzügige Räume, schöne Lichtverhältnisse sowie beeindruckende Deckenhöhen

von ca. 3 Metern unterstreichen den historischen Charakter des Gebäudes und schaffen eine besonders angenehme, luftige Wohnatmosphäre. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Flur, der als zentrales Verbindungselement alle Räume erschließt und ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus sind sämtliche Zimmer bequem erreichbar, wodurch eine klare und praktische Raumstruktur entsteht.

Auf der linken Seite befindet sich zunächst eine separate Toilette - eine praktische Ergänzung im Alltag. Direkt daneben liegt die Küche, die bereits mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist und ausreichend Arbeits- sowie Stauraum bietet.

Hinter der Küche befindet sich ein weiterer Raum, der sich flexibel nutzen lässt - beispielsweise als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Gegenüber des Eingangs liegt das Badezimmer mit Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss.

Auf der rechten Seite der Wohnung befindet sich zunächst das helle Schlafzimmer mit großen Fenstern, das ausreichend Platz für ein großes Bett und weitere Möbel bietet. Daneben liegt das großzügige Wohnzimmer, das durch seine Größe und den guten Lichteinfall vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und sich ideal als zentraler Wohn- und Essbereich eignet.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige Raumaufteilung, die freundlichen Lichtverhältnisse und den unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus mit hohen Decken.

## Ausstattung:

- Frisch renoviert
- Vinyl, Fliesen-Böden
- Große 2-fach-verglaste Kunststoffenster
- Bad und WC separat
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Rollläden
- Einbauküche inkl. Geräte
- Gegensprechanlage
- Großes Kellerabteil mit Strom und Licht
- Reinigungsservice
- Winterdienst
- Im Innenhof Spielfläche für Kinder und Fahrräderabstellplatz
- Gute Infrastruktur

## Lagebeschreibung:

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer

- > 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50285



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

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die entsprechenden Verbindungen befinden sich praktisch direkt vor der Haustür und ermöglichen eine schnelle und komfortable Mobilität. Darüber hinaus ist der Bahnhof in nur etwa acht Gehminuten erreichbar, wodurch auch eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr gewährleistet ist. Von hier aus bestehen ideale Verbindungen in die Innenstadt von Fürth, nach Nürnberg sowie in die umliegenden Städte.

Die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe und unterstreichen die besondere Attraktivität der Lage für Familien.

Ein weiteres Highlight ist der nur rund 100 Meter entfernte Südstadtpark, der ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, Spaziergänge oder entspannte Stunden im Grünen bietet. Ergänzt wird das Wohnumfeld durch Spielplätze, gepflegte Grünflächen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote.

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

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

Insgesamt besticht die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld, optimaler Verkehrsanbindung mit Verbindungen direkt vor der Haustür und kurzer Distanz zum Bahnhof, ausgezeichneter Infrastruktur sowie hohem Alltagskomfort - ideal für Familien, Paare oder alle, die urbanes Leben mit Wohnqualität verbinden möchten.

## Sonstiges:

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)

## Objektbilder:



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer

- > 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50285



Wohnzimmer - (KI generiert)



Kinderzimmer / Büro



Wohnzimmer



Kinderzimmer / Büro - (KI generiert)



Wohnzimmer



Kinderzimmer / Büro

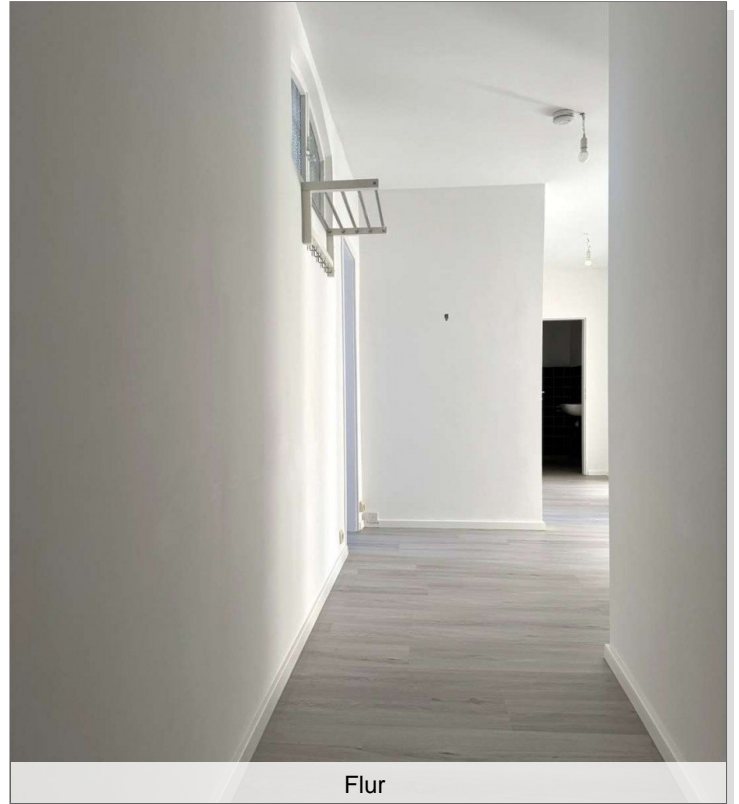
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer

- > 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50285



Badezimmer



Flur



Innenhof



Küche

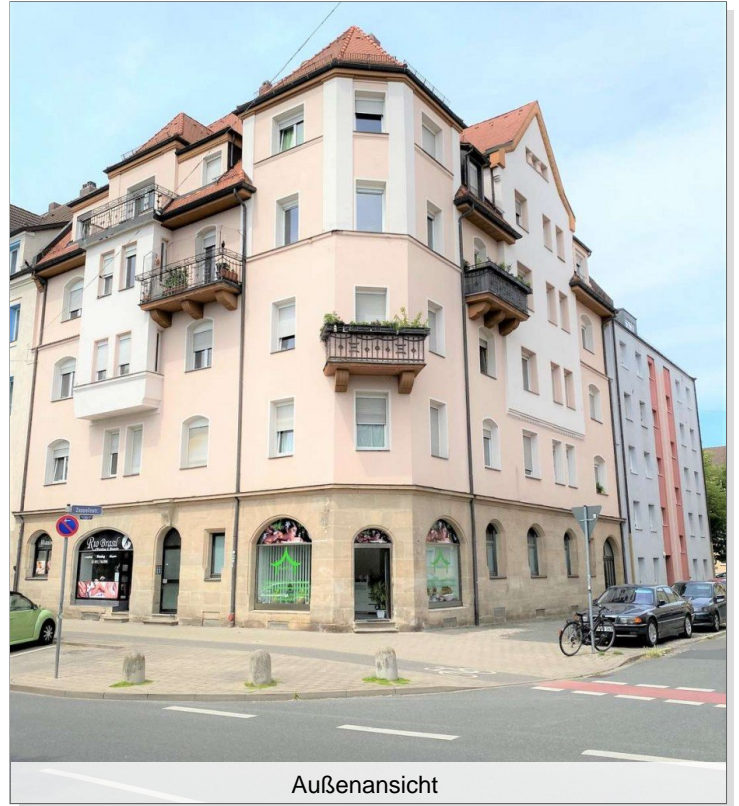
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer

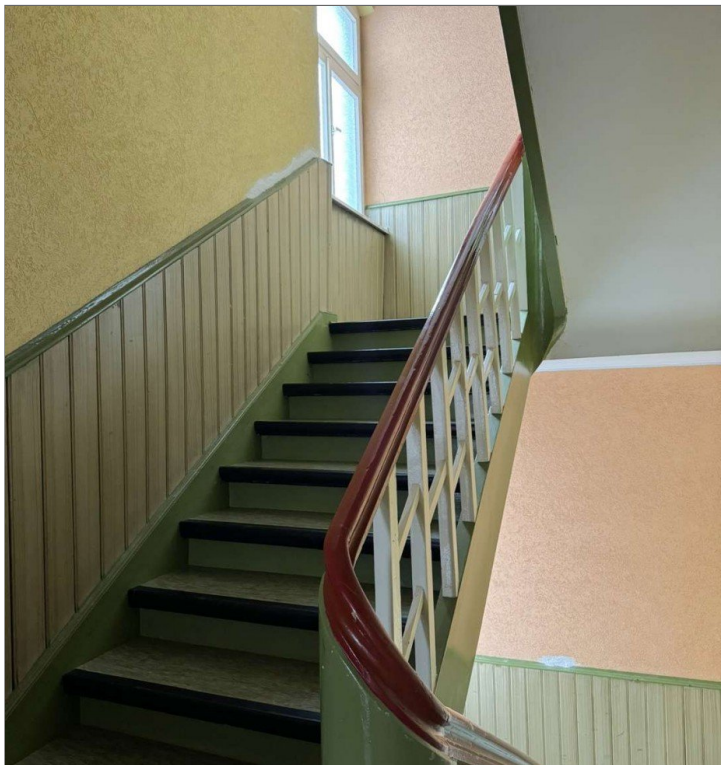
- > 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50285



Toilette



Außenansicht



Treppenhaus

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer

- > 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50285



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

