

# EXPOSÉ

## HEGERICH: Helle Dachgeschosswohnung mit großzügigem Wohnbereich und Balkon



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 90763 Fürth

Baujahr: 1960

Letzte Modernisierung: 2023

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 85 m²

Nebenkosten (ca.): 350,- €

Warmmiete (ca.): 1.410,- €

Etage: 3

**Kaltmiete  
€ 1.060,-**

- > Dachgeschosswohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer
- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50303



Objekteckdaten:

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Objektart                     | Dachgeschosswohnung |
| Adresse                       | 90763 Fürth         |
| Baujahr                       | 1960                |
| Letzte Modernisierung         | 2023                |
| Zimmerzahl                    | 3                   |
| Wohnfläche (ca.)              | 85 m²               |
| Kaltmiete                     | 1.060,- €           |
| Nebenkosten (ca.)             | 350,- €             |
| Warmmiete (ca.)               | 1.410,- €           |
| Kaution                       | 3.180,- €           |
| Etage                         | 3                   |
| Balkon                        | ja                  |
| Anzahl Stellplätze            | 1                   |
| Stellplatzart                 | Freiplatz           |
| Freiplatz                     | Anzahl 1            |
| Energieausweis                | Verbrauchsausweis   |
| Wesentlicher Energieträger    | Fernwärme           |
| Energieverbrauchskennwert     | 106,20 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum  | 2027-11-26          |
| Energieausweis gültig bis     | 25.11.2027          |
| Energieausweis Jahrgang       | ab dem 1.5.2014     |
| Energieausweis Werteklasse    | D                   |
| Energieausweis Baujahr        | 1960                |
| Energieausweis Gebäudeart     | Wohngebäude         |
| Unterkellert                  | ja                  |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.) | 5 m²                |
| Schlafzimmer                  | 2                   |
| Badezimmer                    | 1                   |
| Küche                         | Einbauküche         |
| Bodenbelag                    | Fliesen, Laminat    |

|               |             |
|---------------|-------------|
| Heizung       | Fernheizung |
| Befeuerung    | Fernwärme   |
| Ausstattung   | GEHOBEN     |
| Abstellraum   | ja          |
| Zustand       | vollsaniert |
| bezugsfrei ab | 01.11.2026  |

> Dachgeschosswohnung

> Fürth

> 3 Zimmer

> 85 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50303



## Objektbeschreibung:

Diese helle und großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 1960 überzeugt durch ein modernes Wohnambiente, viel Platz und gehobenen Wohnkomfort. Die Wohnung wurde zuletzt 2025 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der mit seinen großzügigen Proportionen viel Raum für individuelle Wohnideen bietet und eine besonders angenehme Atmosphäre schafft. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und lädt dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet sind. Das Badezimmer ist gefliest und fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtbild der Wohnung ein. Ein besonderes Highlight ist die hochwertige und moderne Einbauküche aus dem Jahr 2025. Mit ihrer zeitgemäßen Ausstattung, dem Vinylboden und ihrem

ansprechenden Design bietet sie ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Auch das Badezimmer wurde 2023 modernisiert und bietet einen hohen Wohnkomfort. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt zusätzlich für Besonders praktisch ist der eigene Waschmaschinenanschluss direkt im Badezimmer, sodass die Waschmaschine bequem innerhalb der Wohnung aufgestellt werden kann.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein großzügiger, ca. 12 m² großer Abstellraum im Dachgeschoss zur Verfügung. Darüber hinaus gehört ein Kelleranteil zur Wohnung. Im Keller befindet sich zudem ein separater Waschkraum, der eine zusätzliche Möglichkeit zur Unterbringung und Nutzung von Waschgeräten bietet. Für Fahrräder steht ein Fahrradabstellbereich im Keller zur Verfügung. Weitere Fahrradabstellmöglichkeiten befinden sich im Außenbereich. Ein

Außenstellplatz

für einen Pkw rundet das praktische Platzangebot der Immobilie ab.

Besonders attraktiv ist außerdem ein charmanter, etwas versteckt gelegener Spielplatz, der Kindern eine schöne Möglichkeit zum Spielen bietet.

Insgesamt verbindet diese attraktive Dachgeschosswohnung großzügiges

Wohnen mit moderner Ausstattung und durchdachten Details. Der weitläufige Wohn- und Essbereich, der Balkon, die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2025, das komfortable Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie die umfangreichen Modernisierungen machen die Wohnung zu einem besonderen Zuhause in Fürth

## Ausstattung:

- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit großzügigem Raumgefühl
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Hochwertige Einbauküche aus 2025 inkl. Geräten
- Tageslichtbadezimmer, modernisiert 2023
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Moderner Laminatboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Gefliester Sanitärbereiche
- Großzügiger Abstellraum im Dachgeschoss mit ca. 12 m²
- Zusätzliches Kellerabteil
- Separater Waschkraum im Keller
- Fahrradabstellbereich im Keller
- Weitere Fahrradabstellmöglichkeiten im Außenbereich
- Pkw-Außenstellplatz
- Charmanter, etwas versteckt gelegener Spielplatz für Kinder

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Fürther Stadtteil Südstadt. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch eine sehr gute Infrastruktur und kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt, wodurch eine schnelle Verbindung in Richtung Fürther Innenstadt sowie zu weiteren Verkehrsknotenpunkten gewährleistet ist. Der Fürther Hauptbahnhof liegt rund 1,5 km entfernt und bietet Anschluss an U-Bahn, S-Bahn sowie den Regionalverkehr. Auch die Nahversorgung ist komfortabel: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Unter anderem liegt eine NORMA Filiale direkt in der Frommüllerstraße.

- > Dachgeschosswohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50303



Weitere Supermärkte und Geschäfte sind in der Fürther Südstadt schnell erreichbar. Auch das Phoenix Center Fürth an der Waldstraße bietet zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten.

Die Fürther Innenstadt mit ihren vielfältigen Restaurants, Cafés, Geschäften und Freizeitangeboten ist ebenfalls schnell erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung in Richtung Nürnberg und an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Kombination aus guter ÖPNV-Anbindung, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zur Fürther Innenstadt macht die Lage sowohl für Berufstätige und Pendler als auch für Familien und Paare besonders attraktiv.

## 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:



Wohnzimmer - (KI generiert)



Wohnzimmer



Küche

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50303



Badezimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

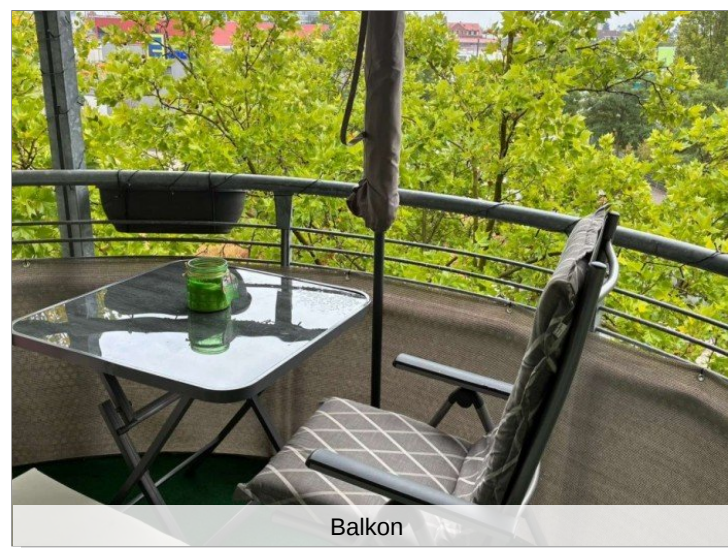


Flur/Diele

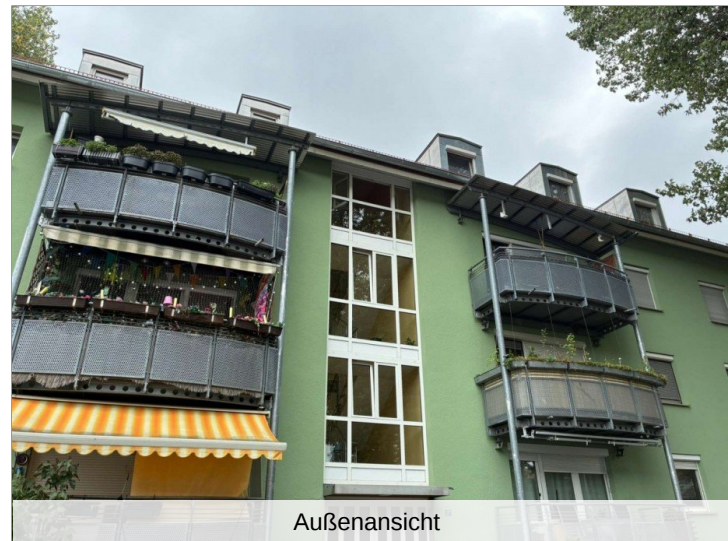
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50303



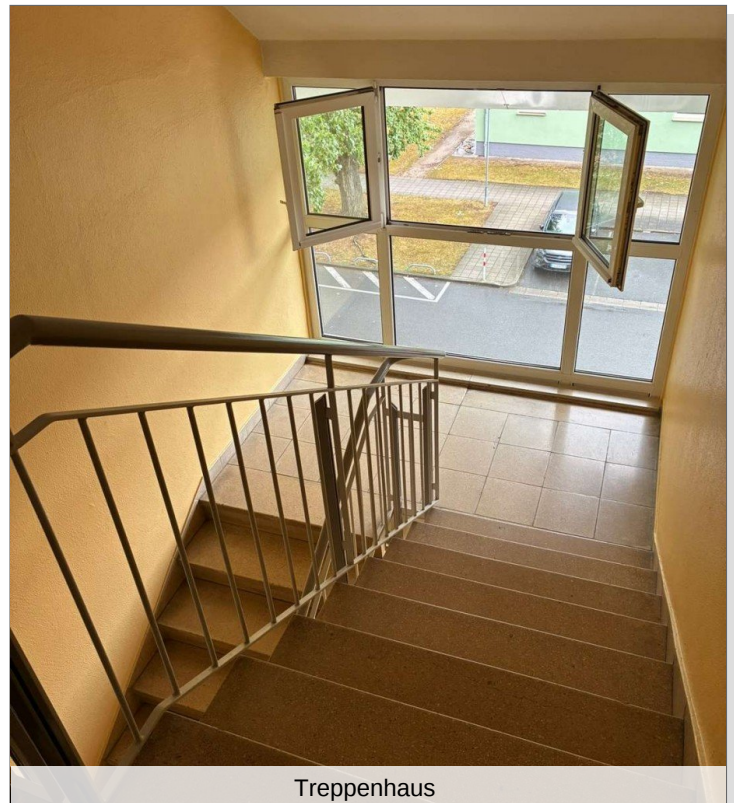
Balkon



Außenansicht



Badezimmer



Treppenhaus

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Fürth
- > 3 Zimmer
- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50303



**Ansprechpartner:**

**Ihr Vermietungs-Team von Hegerich Immobilien**

**Telefon:** -  
**Mobil:** -  
**E-Mail:**  
vermietungnft@hegerich-immobilien.de

**Firmendaten:**

**Hegerich Immobilien GmbH**  
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München  
Am Westpark 7  
81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0  
Fax: +49 (89) 230 69 62 44  
E-Mail: [info@hegerich-immobilien.de](mailto:info@hegerich-immobilien.de)

Kontakt Nürnberg  
Zeltnerstr. 3  
90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0  
Fax: +49 (911) 131 605 44  
E-Mail: [kontakt@hegerich-immobilien.de](mailto:kontakt@hegerich-immobilien.de)

Kontakt Fürth  
Hans-Bornkessel-Str. 3  
90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0  
Fax: +49 (911) 131 605 44  
E-Mail: [kontakt@hegerich-immobilien.de](mailto:kontakt@hegerich-immobilien.de)

**Ihre Notizen:**