



## 90763 Fürth

# Wohnen mit Charakter - Kapitalanlage mit Stil - attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der Fürther Südstadt



**140.000 €**

Kaufpreis

**33,7 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-0

[jk@hegerich-immobilien.de](mailto:jk@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Wohnfläche | 33,7 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 2                   |
| Badezimmer | 1                   |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 12.03.2019  |
| gültig bis           | 12.03.2029  |
| Baujahr (Haus)       | 1888        |
| Wertklasse           | E           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 145         |
| Primär-Energieträger | Holzpellets |

### Preise & Kosten

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Kaufpreis            | 140.000 €      |
| Heizkosten enthalten | ✓              |
| Hausgeld             | 179 €          |
| provisionspflichtig  | ✓              |
| Aussen-Courtage      | 3 % inkl. ges. |

### Allgemeine Infos

|                  |   |
|------------------|---|
| denkmalgeschützt | ✓ |
|------------------|---|

### Zustand

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Baujahr               | 1888      |
| letzte Modernisierung | 2025      |
| Zustand               | neuwertig |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befuerung

Pellet ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- hochwertiger Parkettboden
- renoviertes Badezimmer
- Effizienzhaus Denkmal
- Pelletheizung
- Kellerabteil



## Beschreibung

Diese stilvolle Etagenwohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus in der beliebten Kaiserstraße vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Auf ca. 33,7 m<sup>2</sup> erwarten Sie zwei optimal geschnittene Zimmer, die sich perfekt als Wohn- und Schlafbereich nutzen lassen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Quadratmeter ideal genutzt wird – kompakt, aber mit maximalem Wohngefühl.

Der nagelneue Parkettboden unterstreicht die warme Atmosphäre und verleiht der Wohnung ihren Charakter.

Ein echtes Highlight ist das Badezimmer, das 2025 noch einmal renoviert wurde. Es präsentiert sich in modernem Design mit stilvollen Armaturen, einer komfortablen Dusche und einem Fenster, das den Raum mit Tageslicht durchflutet – ein Ort zum Wohlfühlen.

Im historischen Gewölbekeller steht Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum, Sportequipment oder saisonale Gegenstände.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Die umweltfreundliche Holzpellet-Heizung (Anlagentechnik Baujahr 2017) sorgt nicht nur für effiziente Wärme, sondern unterstützt eine nachhaltige und kostensparende Lebensweise.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben – so haben Sie freie Hand bei der Gestaltung Ihres neuen Zuhauses. Ob klassisch, modern oder minimalistisch: Hier können Sie Ihre Wohnideen individuell umsetzen.

Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit, in eine wertbeständige Immobilie mit solider Renditechance zu investieren – in eine begehrte Lage mit optimalem Zustand und hochwertiger Ausstattung.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in attraktiver Lage in der Fürther Südstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch die Mischung aus historischer Bausubstanz, urbanem Leben und guter Infrastruktur aus. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Sowohl U-Bahn- als auch Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie schnell und bequem in die nahegelegenen Städte Nürnberg und Erlangen gelangen können – ideal für Berufspendler oder alle, die die Vorteile des Städtedreiecks nutzen möchten. Auch mit dem Fahrrad oder Auto sind Sie bestens angebunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles was Sie im Alltag benötigen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Drogerien, Banken und viele kleinere Geschäfte sorgen für eine bequeme Nahversorgung. Kindertagesstätten und Schulen sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Auch verschieden Freizeit- und Sportangebote, wie Fitnessstudios oder kulturelle Einrichtungen, finden sich im näheren Umfeld. Dazu kommt ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot – von Cafes über Imbisse bis hin zu Restaurants ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen Wohngegend, die für ein angenehmes Wohnumfeld sorgt.

Die grünen Parks, wie der nahegelegene Südstadtpark oder der Fürther Stadtpark, laden zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamer Auszeit im Grünen ein.

Die hervorragende Infrastruktur, kombiniert mit der idyllischen Wohnumgebung, macht diese



Immobilie zu einer erstklassigen Wahl für Käufer, die Wert auf eine optimale Lage legen.

## 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.

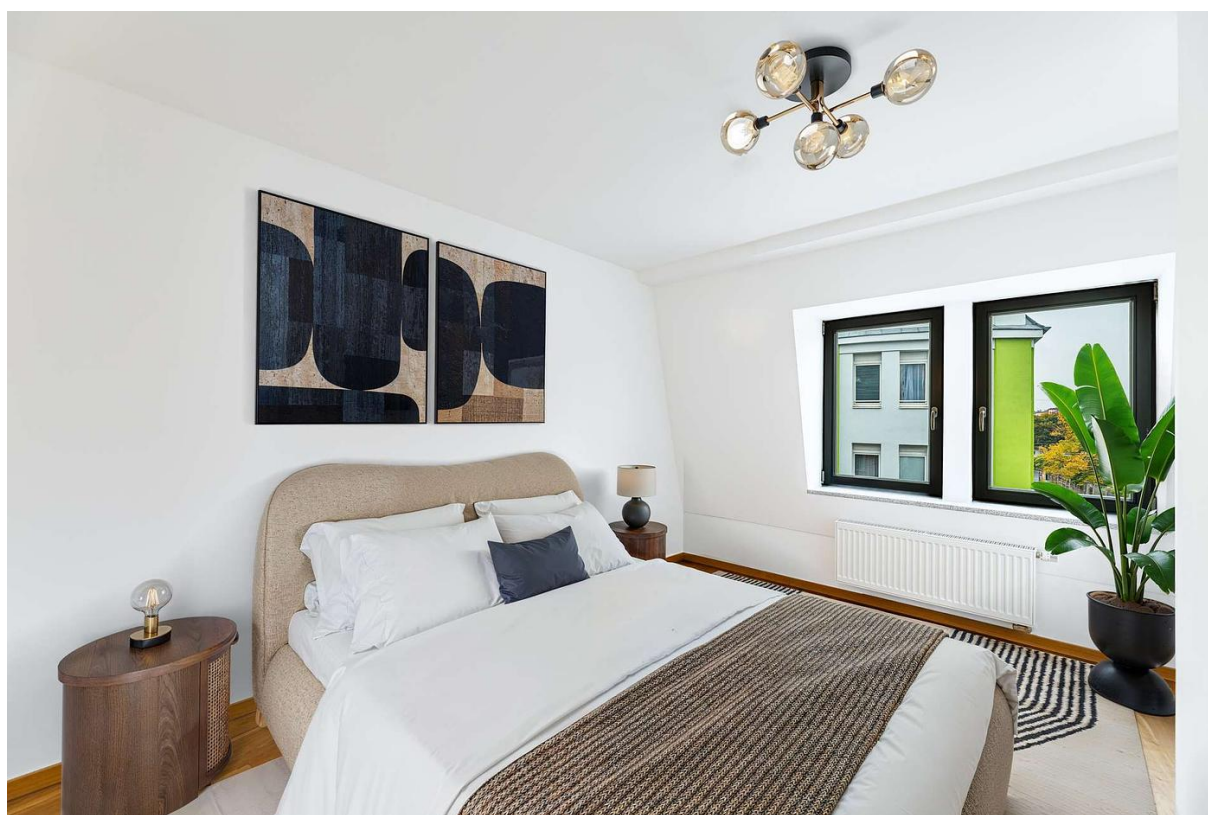
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

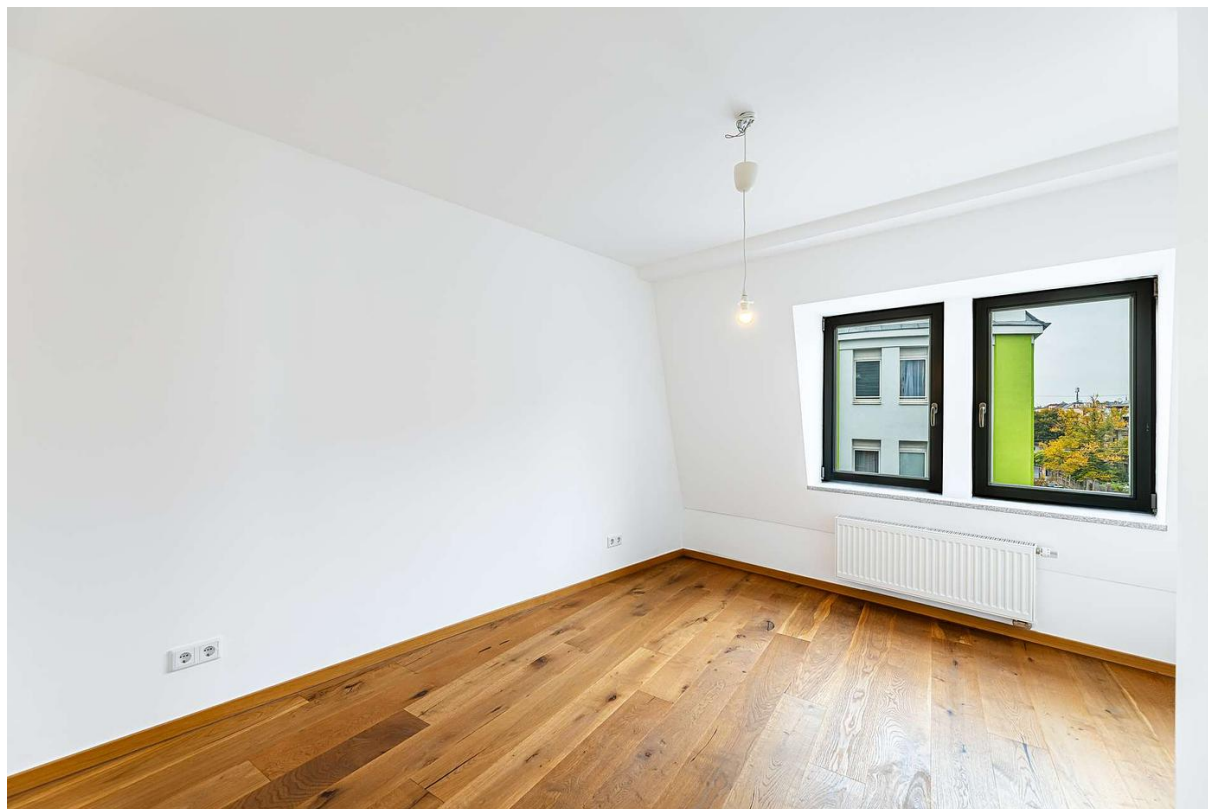
**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

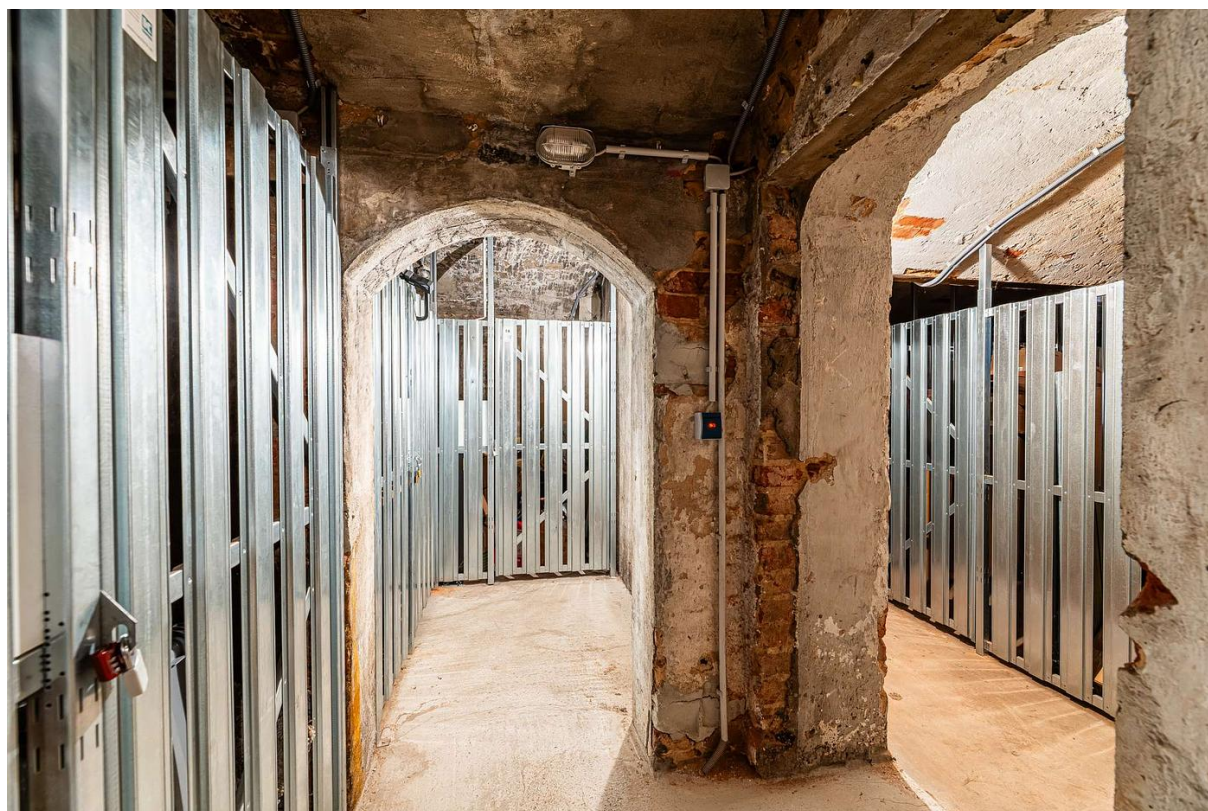
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert













Exposéplan, nicht maßstäblich