



90762 Fürth

HEGERICH: Einladendes Zuhause mit durchdachtem Grundriss und Loggia



850 €

Kaltmiete

68 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	850 €
Warmmiete	1.045 €
Nebenkosten	120 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionskett	2.550€



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.11.2018
gültig bis	06.11.2028
Baujahr (Haus)	1985
Energieverbrauchskennwert	115.7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.01.2026

Zustand

Baujahr	1985
letzte Modernisierung	2023
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- großzügige Loggia
- geräumiges Schlafzimmer
- helle Küche
- Badewanne
- Vinylboden
- Abstellkammer
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex)
- Reinigungs- und Hausmeisterdienst



Beschreibung

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und ihr wohnliches Ambiente.

Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur, der aufgrund seiner angenehmen Breite mehr bietet als nur eine reine Durchgangsfläche. Hier lassen sich beispielsweise Garderobe oder ein kleiner Konsolentisch stilvoll integrieren – ein erster Eindruck von der gut geschnittenen Gestaltung der Wohnung.

Direkt neben der Eingangstür befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Reinigungsutensilien oder persönliche Gegenstände bietet.

Das helle Wohnzimmer überzeugt durch seine Weitläufigkeit und den freundlichen Schnitt. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Loggia mit Südausrichtung – ein idealer Platz, um den Blick in den parkähnlichen Innenhof zu genießen oder die warmen Stunden des Tages entspannt im Freien zu verbringen.

Das Schlafzimmer bietet dank seiner angenehmen Größe vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft eine ruhige Rückzugsoase. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wirkt gepflegt sowie funktional.

Besonders hervorzuheben ist die Küche, die ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche bietet und durch ihre Dimension auch Raum für einen kleinen Essbereich lässt – ideal für ein gemütliches Frühstück oder gemeinsames Kochen.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend saniert: Neue, pflegeleichte Vinyl-Böden in Holzoptik, neue Türen und Türstöcke sowie frisch überarbeitete Wandflächen verleihen den Wohnräumen einen neuwertigen, modernen Charakter.

Ein weiteres Plus ist der Tiefgaragenstellplatz, der in dieser Lage besonders geschätzt wird.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage mit harmonischer Nachbarschaft. Die Lage in Fürth überzeugt durch ihre gute Anbindung und die Nähe zu Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Komfort verbinden möchten.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss, helle, freundliche Räume und den gepflegten Zustand – ein Zuhause, das sofort einladend wirkt und mit seinem modernen, wohnlichen Charme begeistert.

Lage

Die 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend im südlichen Teil der Fürther Innenstadt.

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus zentraler Infrastruktur und angenehmer Wohnatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: U-Bahn und mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Nürnberger Innenstadt sowie nach Erlangen. Auch der Hauptbahnhof von Fürth bietet direkten Anschluss an den Regional- und Fernverkehr, während Autofahrer von der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen profitieren.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen



Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken. Die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist ebenfalls schnell erreichbar. Ärzte, Banken und weitere Dienstleister liegen in direkter Nähe, sodass alle alltäglichen Besorgungen unkompliziert erledigt werden können.

Auch in puncto Freizeitgestaltung bietet die Lage vielfältige Möglichkeiten: Die Rednitzauen und der nahegelegene Stadtpark laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein, während die Stadthalle regelmäßig kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte und Theateraufführungen anbietet.

Die Wohnstraße selbst ist ruhig und geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern mit begrünten Innenhöfen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. So verbindet die Wohnung ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an städtische Infrastruktur und Freizeitangebote.

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.

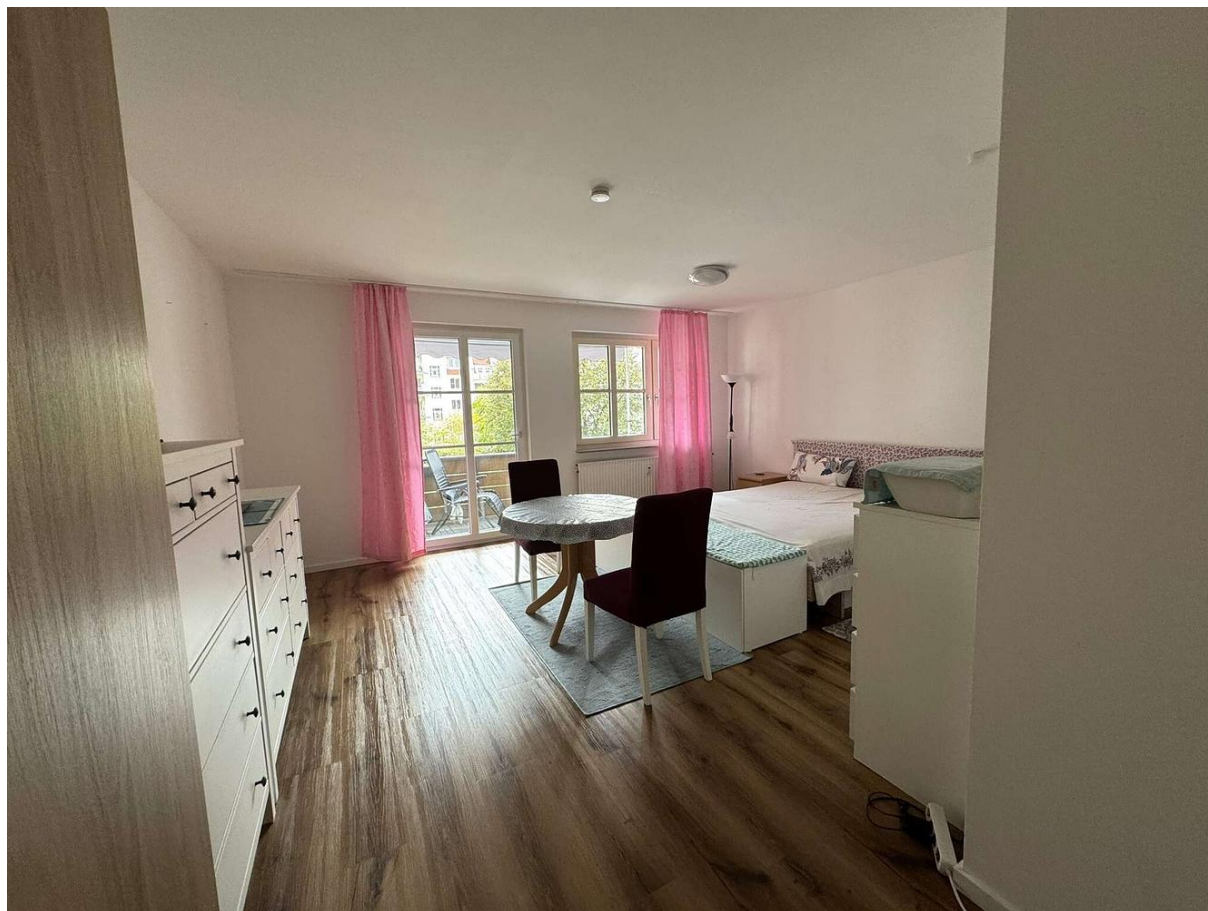
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

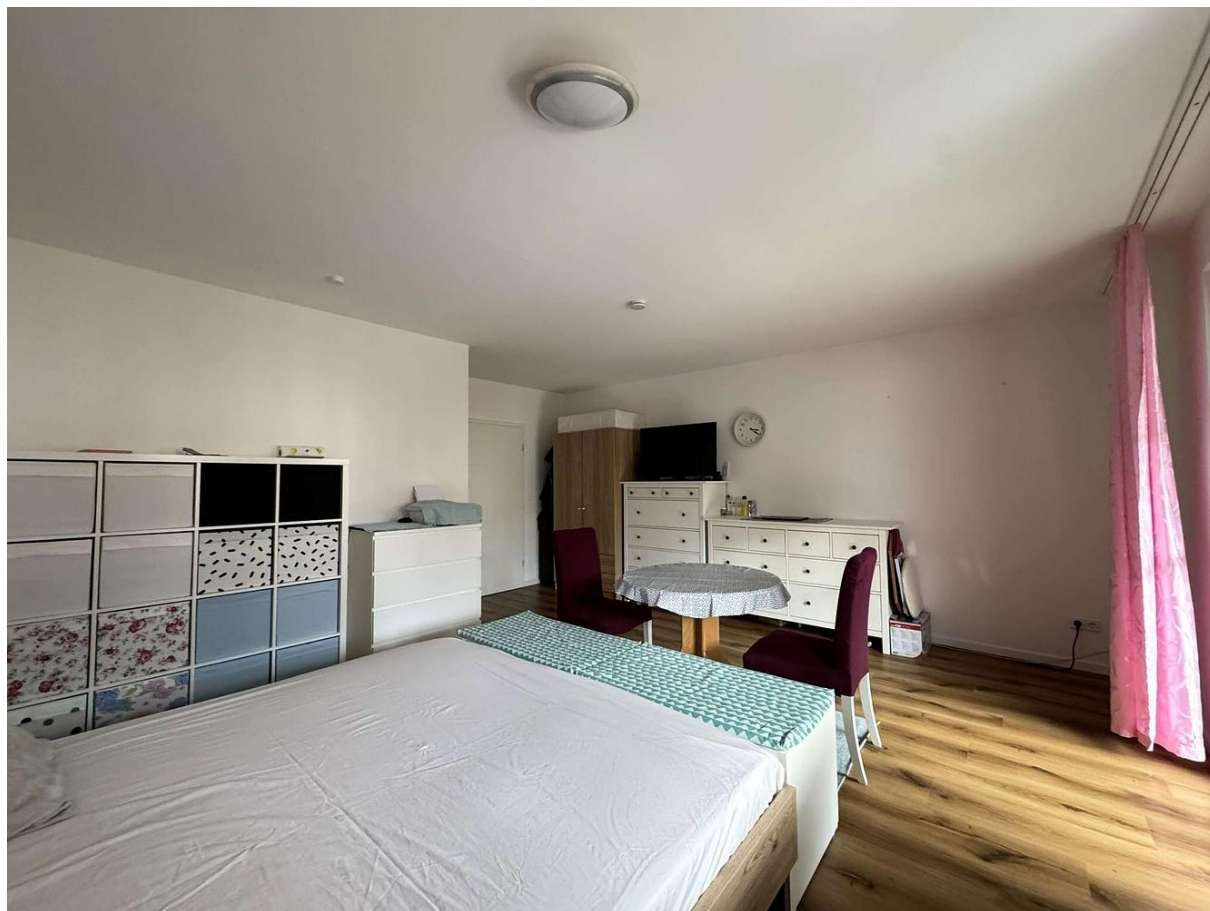
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

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