90768 Fürth

HEGERICH: Einziehen, gestalten, wohlfühlen – schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



195.000 €
Kaufpreis

62,73 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62,73 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Nebenkosten	184 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.07.2026
gültig bis	27.07.2036
Baujahr (Haus)	1996
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	248
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1996
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Bad		Bodenbelag	
Wanne	✓	Fliesen	✓
Fenster	✓	Parkett	✓

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓

Stellplatzart		unterkellert	
Freiplatz	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiger und durchdachter Grundriss
- Balkon
- 1 Außenstellplatz
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Attraktives Zuhause für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- 1996 Außendämmung
- 1996 Wasserleitungen komplett erneuert (Edelstahl / Kupfer)
- 2026 Außenanstrich Sockel

Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Raumgefühl, einem durchdachten Grundriss und viel Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Helle Räume, eine separate Küche, ein komfortables Tageslichtbad und der eigene Balkon schaffen eine attraktive Grundlage für ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter.

Bereits beim Betreten empfängt die geräumige Diele und verbindet die einzelnen Bereiche der Wohnung auf angenehme Weise miteinander. Das Herzstück bildet das großzügige Wohnzimmer, das dank seines gelungenen Zuschnitts vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Neben einer gemütlichen Wohnlandschaft findet hier auch ein Essbereich problemlos seinen Platz. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der den Wohnraum um einen schönen Rückzugsort im Freien ergänzt – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Auch das Schlafzimmer bietet angenehme Platzverhältnisse und ausreichend Raum für ein großes Bett sowie zusätzliche Schränke und Stauraumlösungen. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen den Wohnräumen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Die vorhandenen Holz- und Parkettböden unterstreichen dabei den wohnlichen Charakter der Wohnung.

Die separate Küche bietet viel Raum für eine individuelle Neugestaltung. Hier lässt sich eine moderne und funktionale Küche ganz nach den eigenen Vorstellungen realisieren. Ein besonderes Plus ist zudem das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne und zwei Waschbecken – eine komfortable Ausstattung, die bei einer 2-Zimmer-Wohnung keineswegs selbstverständlich ist.

Auch die Immobilie selbst wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Bereits 1991 wurden die Heizung, der Warmwasserbehälter und der Kamin erneuert. 1996 erfolgten umfangreiche Maßnahmen, darunter die Erneuerung des Daches und der Dachisolierung, der Regenrinnen und Fallrohre sowie der Fensterbänke. Zudem wurden der Warmwasserbehälter, die Heizungssteuerung, die Heizkörper und die Wasserleitungen erneuert, der Öltank saniert und eine neue Klingel- und Gegensprechanlage eingebaut.

In den Jahren 1999/2000 wurden unter anderem die Pflasterflächen im Eingangs- und Außenbereich, die Außenbeleuchtung, das Eingangsgitter sowie die Innentreppe erneuert. 2015 wurden die Eingangstreppe und teilweise die Gartenwege saniert und das elektrische Sicherungssystem erneuert. Weitere technische Modernisierungen folgten in den darauffolgenden Jahren: 2017 wurde die Heizungssteuerung erneuert, 2019 die Heizungspumpe und Rollläden, 2020 das Heizungsabgasrohr, 2022 die Umwälzpumpe und zuletzt 2024 das Ausdehnungsgefäß inklusive Ventilen.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus großzügigem Grundriss, hellen Räumen und attraktivem Gestaltungspotenzial. Die bereits durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bilden dabei eine solide Grundlage. Mit einigen weiteren Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein stilvolles und persönliches Zuhause schaffen, das den individuellen Vorstellungen seiner zukünftigen Bewohner entspricht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Fürth-Vach, einem gewachsenen und angenehm ruhigen Stadtteil im Fürther Norden. Die Lage verbindet einen entspannten, eher familiären Wohncharakter mit den Vorzügen der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen und bietet damit eine attraktive Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.
Das Umfeld ist geprägt von einer aufgelockerten Wohnbebauung und viel Grün. Gerade wer nach Feierabend gerne draußen unterwegs ist, findet in Fürth zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten. Besonders die weitläufigen Grün- und Flusslandschaften

entlang von Regnitz, Rednitz und Pegnitz sowie der Fürther Wiesengrund tragen zum hohen Freizeitwert der Stadt bei.
Auch die Dinge des täglichen Lebens lassen sich von hier aus gut organisieren. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.
Für Familien interessant ist zudem das vielfältige Bildungs- und Betreuungsangebot der Stadt Fürth.
Ein weiterer Vorteil ist die gute Einbindung in die gesamte Metropolregion. Fürth verfügt über ein dichtes Netz aus Bus-, U-Bahn-, S-Bahn- und Regionalverbindungen. Über den Fürther Hauptbahnhof bestehen darüber hinaus Anschlüsse in den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.
Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte gut erreichbar. Die zentrale Lage Fürths innerhalb der Metropolregion und die Anbindung an wichtige überregionale Verkehrsachsen machen den Standort insbesondere für Berufspendler interessant

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.





























Exposéplan, nicht maßstäblich