



**90763 Fürth**

# HEGERICH: Charmant geschnittene 2-Zimmer-Wohnung zum Wohlfühlen



**235.000 €**

Kaufpreis

**66,75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	1908
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

## Preise & Kosten

Kaufpreis	235.000 €
Hausgeld	120 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab 01.04.2026
--------------	---------------

## Zustand

Baujahr	1908
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befeuernng

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ab 01.04.2026 bezugsfrei
- Charmante Altbauwohnung
- Hohe Decken
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Separates WC
- Charmanter Innenhof
- Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum



## Beschreibung

Diese charmant geschnittene Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den zentral gelegenen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und als praktischer Verteiler zu allen Räumen dient.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung viel Raum für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Hier lassen sich sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch ein Essbereich harmonisch integrieren. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Direkt angrenzend befindet sich die offen gestaltete Küche mit integriertem Essplatz. Die kompakte und funktionale Planung ermöglicht kurze Wege beim Kochen und bietet gleichzeitig genügend Platz für einen kleinen Esstisch – ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage innerhalb der Wohnung und bietet ausreichend Stellfläche für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Die angenehme Raumgröße schafft eine entspannte Rückzugsmöglichkeit vom Alltag.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Ergänzt wird der Raum durch ein Waschbecken sowie ein WC, sodass alle wichtigen Annehmlichkeiten vorhanden sind.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung mit einer praktischen und zugleich wohnlichen Aufteilung. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gut geschnittene Wohnung mit angenehmer Wohnatmosphäre suchen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fürther Südstadt – einer angenehm gewachsenen Wohnlage mit kurzen Wegen in den Alltag. Fürth überzeugt durch seinen charmanten Mix aus urbanem Leben, historischer Altstadt und viel Grün – und gilt zugleich als starker Standort in der Metropolregion Nürnberg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister sind in Fürth typischerweise gut erreichbar und machen die Lage besonders komfortabel. Auch Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind im Stadtgebiet breit vorhanden – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung: Über den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnellen Verbindungen Richtung Nürnberg und Erlangen sind zentrale Ziele der Region bequem erreichbar. Ebenso profitieren Berufspendler von der günstigen Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Für Freizeit und Erholung bietet Fürth zahlreiche Möglichkeiten: Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsbereiche sorgen für Ausgleich im Alltag – ergänzt durch ein vielseitiges gastronomisches Angebot und kulturelle Highlights in der Innenstadt.

## 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.

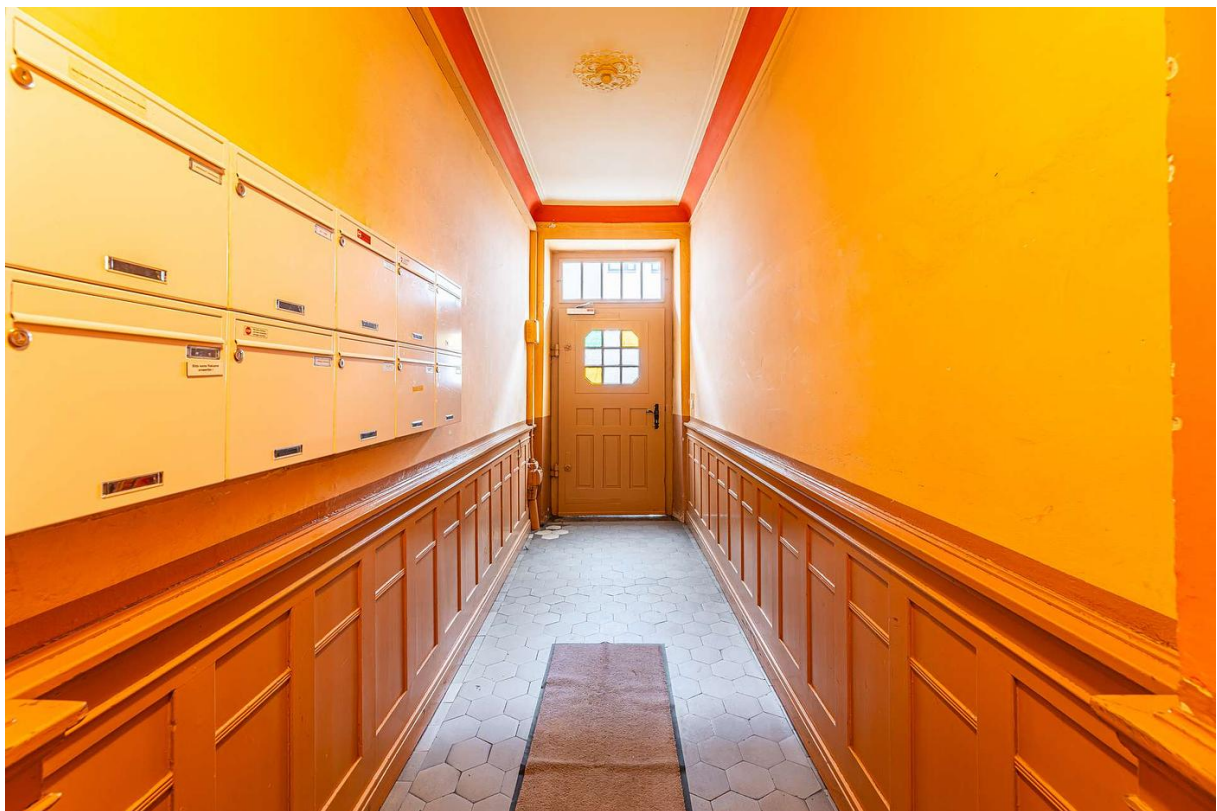
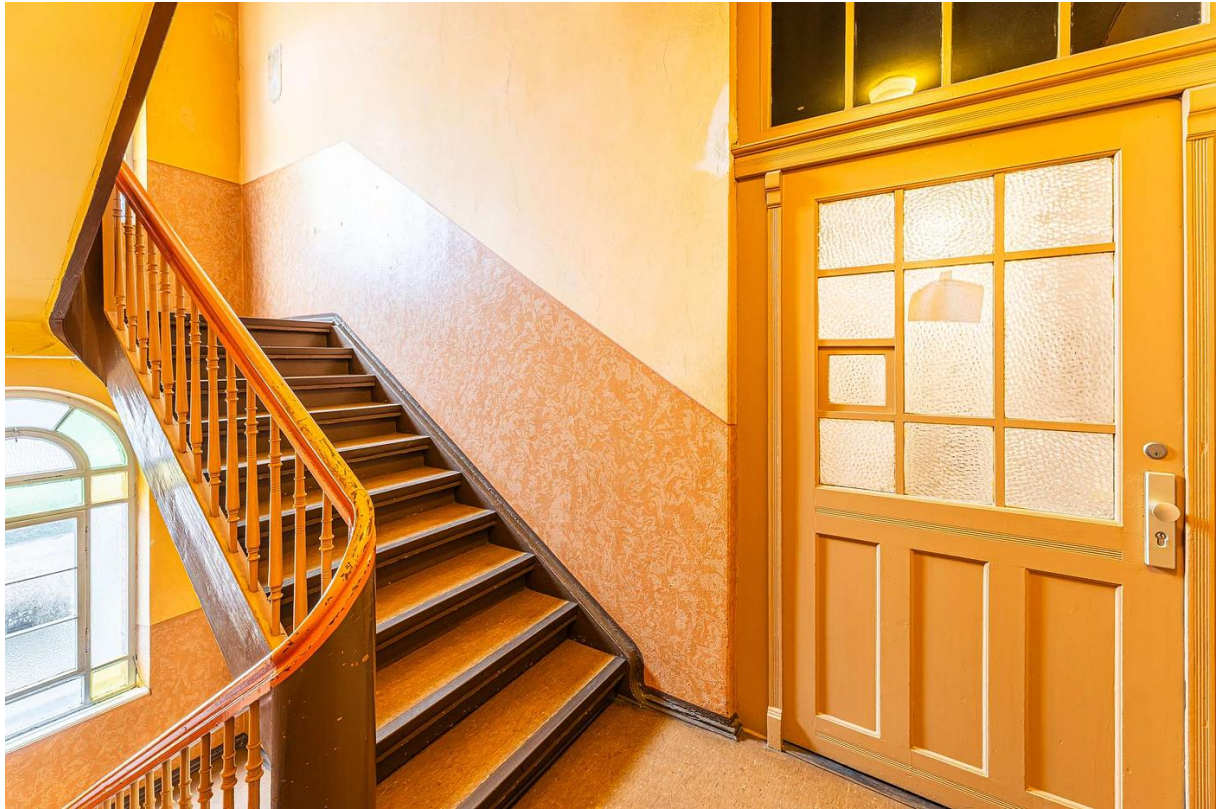
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**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
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)









Exposplan, nicht maßstäblich