



## 90765 Fürth

# HEGERICH: Leerstehendes Dreifamilienhaus mitten im Städtedreieck!



**580.000 €**

Kaufpreis

**286,73 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**500 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 286,73 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 93,14 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche   | 500 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 10                    |
| Schlafzimmer        | 5                     |
| Badezimmer          | 3                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Stellplätze         | 4                     |

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1971 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 580.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57% inkl. ges. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 17.06.2025  |
| gültig bis           | 16.06.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1971        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 286         |
| Primär-Energieträger | Öl          |
| Wertklasse           | H           |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Wintergarten           | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Garage    | ✓ |
| Carport   | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

## Beschreibung zur Ausstattung

- Beheizter Wintergarten im Erdgeschoss
- Balkon mit Südausrichtung
- Abstellräume in jeder Wohneinheit
- Separate WC-Anlagen in EG und OG
- Großzügige Fensterflächen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente
- Solide, moderne Bauweise und durchdachte Planung
- Ruhige, aber zentrale Lage in Fürth mit guter Infrastruktur



## Beschreibung

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Fürth, präsentiert sich dieses stilvolle Dreifamilienhaus als eine zeitgemäße Wohnimmobilie mit durchdachten Grundrissen und attraktiven Außenflächen. Das Haus bietet auf drei Etagen jeweils eine abgeschlossene Wohneinheit, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine äußerst interessante Option darstellt.

Die Immobilie wurde funktional geplant und überzeugt durch helle, großzügige Räume, eine optimale Aufteilung sowie zahlreiche Highlights, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen. Jede Wohneinheit verfügt über separate Abstellräume, ein eigenes Bad, eine Küche und teilweise Gäste-WCs. Ein beheizter Wintergarten rundet das Wohnangebot ideal ab.

Die Erdgeschosswohnung bietet ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zu einem beheizten Wintergarten, der sich hervorragend als zusätzlicher Wohnraum oder gemütlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die separate Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein Doppelbett und Schrankmöbel. Ergänzt wird die Wohnung durch ein modern geschnittenes Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Ein zusätzlicher Abstellraum (AR) und eine praktische Diele sorgen für Ordnung und Struktur im Alltag.

Die Obergeschosswohnung im 1. Obergeschoss bietet eine nahezu identische Raumaufteilung, wird jedoch durch ein Kinderzimmer erweitert. Der große Wohnbereich öffnet sich zum Balkon mit Südausrichtung, der einen schönen Blick in die Umgebung gewährt. Auch hier gibt es eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC und ein Abstellraum.

Der praktische Grundriss ermöglicht hier sowohl Paaren als auch Familien mit einem Kind ein behagliches Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über einen offenen, charmanten Grundriss, der sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien eignet. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig bemessen und wird durch Dachflächenfenster optimal belichtet. Ein gemütliches Schlafzimmer und ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten.

Die Wohnung besitzt ein Badezimmer sowie ein separates Abstellzimmer.

## Lage

Das rund 500 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in ruhiger Lage im Fürther Ortsteil Sack, im nördlichen Stadtgebiet.

Die Lage am Stadtrand kombiniert naturnahe Idylle mit der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen – ideal für alle, die ländliche Ruhe und städtische Infrastruktur verbinden möchten.

Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Wegen bietet das Grundstück direkten Zugang zum weitläufigen Knoblauchsland, einer fruchtbaren Kulturlandschaft mit Gemüse- und Obstanbau.

Der nahe gelegene Wiesengrund sowie der Main-Donau-Kanal laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Das Naturschutzgebiet Tennenloher Forst, nur wenige Minuten entfernt, bietet zusätzlich ein echtes Naturerlebnis – mit Wildpferden, artenreicher Flora und barrierearmen Wegen.



Trotz der naturnahen Umgebung sind Sie bestens angebunden:

- Die A73 erreichen Sie in ca. 5 Minuten, die A3 in ca. 10 Minuten mit dem Auto.
- Der Fürther Hauptbahnhof ist in ca. 15 Minuten erreichbar.
- Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Edeka, Rewe, Bäckerei) befinden sich in einem Umkreis von 1–2km und sind schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.
- Die Fürther Innenstadt sowie Erlangen liegen jeweils etwa 10–15 Autominuten entfernt.

## 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)



















