



## 90765 Fürth

# HEGERICH: Exklusivität, Ruhe und Natur am noblen Rande von Fürth...



**1.240.000 €**

Kaufpreis

**188 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**631 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	188 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	631 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	4

### Zustand

Baujahr	1970
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.240.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	20.04.2015
gültig bis	19.04.2025
Endenergiebedarf	288
Primär-Energieträger	Öl
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- renovierte Bäder 2020
- eine Garage & drei Stellplätze
- ausbaubarer Dachboden, ca. 75m<sup>2</sup>
- Natursteinboden
- 2-fach-verglaste Holzfenster
- Öl-Zentralheizung



## Beschreibung

Die hier angebotene Villa besticht mit ihrer großzügigen Aufteilung, der ausgeprägten Privatsphäre sowie der Nähe zur Kutzerstr. und dem Wiesengrund!

Gemeinsam bieten Ihnen die großzügig gehaltenen Zimmer dieser Immobilie ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. ca. 75m<sup>2</sup> ausbaubaren Dachboden und einen voll ausgebauten Keller mit Hobbyzimmern), die Sie voll und ganz an Ihre eigenen Vorstellungen anpassen können.

Das Anwesen überzeugt mit den vielen besonders offenen und vom Licht durchfluteten Flächen, sowohl außen, als auch innen.

Es gibt eine Vielzahl sehr geräumiger Zimmer, einige noch geräumigere Terrasse, einen umlaufenden Gartenbereich, mehrzählige Sanitärräume, welche 2020 renoviert wurden, eine große Garage mit Durchfahrt in den Garten, sowie drei weitere Stellplätze und weitere attraktive Vorteile.

Betritt man das Haus durch die großzügige Eingangstür, gelangt man in die einladende Diele mit durchgehendem Natursteinboden. Von hier aus gelangen Sie in den von gläsernen Wänden umrahmten Wohn-/ Koch-/ Essbereich, welcher fast das gesamte Stockwerk einnimmt. Das Zentrum des Hauses glänzt mit seiner Offenheit und Weite und bietet einen ersten einladenden Vorgeschmack auf den Rest des Anwesens.

Angrenzend an das großzügige Wohnzimmer befindet sich die offene Wohnküche, mit dahinterliegender Backkitchen.

Jenseits der Glasfront begeistert eine sichtgeschützte Terrasse, auf welcher Sie die frische Luft genießen können.

Zusätzlich zu Wohnzimmer, Küche, Flur und Terrasse gibt es hier im Erdgeschoss auch noch ein Gäste-WC, eine Garderobe, sowie ein Arbeits-/ Gästezimmer.

Im Obergeschoss hätten wir insgesamt vier Zimmer zur freien Verfügung. Neben einem sehr großzügig angelegten Schlafzimmer, das durch den begehbaren Kleiderschrank und das Bad en Suite nochmal deutlich geräumiger wird, verfügt das Obergeschoss noch über zwei weitere Zimmer. Diese eignen sich gut als Kinder-, Gäste-, oder zusätzliche Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon.

Auch ein Büro/Home Office, einen Hobbyraum oder ein Musikzimmer könnten Sie hier problemlos einrichten. Das Stockwerk bietet zudem durch ein weiteres Badezimmer für die Kinder Flexibilität und viele Möglichkeiten.

Auch hier besitzen die Zimmer moderne Böden und sind Dank großer gläserner Wandstücke offen und hell.

Das Haus verfügt im Untergeschoss über weitere, voll ausgebaute Hobby-/ sowie große Abstellräume, welche man durch den Einbau von großen Fenstern leicht zu Wohnbereichen umgestalten könnte.

Des Weiteren bietet es dem Eigentümer eine Garage, sowie drei weitere Stellplätze.

Selbstverständlich gelangen Sie trockenen Fußes ins Anwesen, da die Garage einen direkten Zugang zum Unterstand aufweist.

## Lage



Exklusivität, Ruhe und Natur am noblen Rande von Fürth.

Auch die Lage der Immobilie bietet viele Vorzüge und weiß zu begeistern. Sie überzeugt vor allem mit dem großen Maß an Ruhe und Privatsphäre, welche hier herrscht. Das Anwesen liegt abseits der Hauptstraßen

Das Anwesen befindet sich in Fürth-Espan und zeichnet sich durch eine hervorragende Lage mit einer guten Infrastruktur aus.

Die Anbindung an den Frankenschnellweg und die Autobahn ist optimal, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte Nürnberg und Erlangen gewährleistet.

Der Wiesengrund ist nur eine Gehminute entfernt, was zu entspannten Spaziergängen in der Natur einlädt.

Ebenso haben Sie Supermärkte, Bäckereien, einen Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe, die Sie sowohl bequem zu Fuß als auch mit dem Auto erreichen können.

Insgesamt bietet die Lage somit eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und der Möglichkeit, die Natur in unmittelbarer Nähe zu genießen.

## 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)





