

HEGERICH
IMMOBILIEN



TRAUMHAFTE 1-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND HOCHWERTIGER MÖBLIERUNG – EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL



Sie suchen eine Immobilie in Nürnberg und Umgebung? Eine gute Entscheidung. Objekte in dieser tollen Wohngegend erfreuen sich hoher Beliebtheit und bieten ein schönes Zuhause in einer wirtschaftsstarke Metropole.

Als Ihr Immobilienpartner ist das Team von Hegerich Immobilien Ihr direkter Ansprechpartner für diese wunderbare Immobilie. Aber nicht nur Interessenten bringen wir in die eigenen vier Wände - auch Verkäufer unterstützen wir aktiv bei Ihren Plänen. Welche Pläne haben Sie?











OBJEKTTYP **WOHNUNG**
 STRASSE **CUXHAVENER STR. 70**
 PLZ + ORT **90766 FÜRTH**
 OBJEKT ID **WG50465**
 BEZUGSFREI **SOFORT**



WOHNFLÄCHE **CA. 40 M²**
 ANZAHL ZIMMER **EINS**
 ANZAHL BÄDER **EINS**
 EINBAUKÜCHE **JA**



KAUFPREIS **170.000 EUR**
 HAUSGELD CA. **160,00 EUR (inkl. Hallenbad)**
 DAVON UMLEGBAR **90,00 EUR**
 KÄUFERPROVISION **3,0 % INKL. GESETZL. MWST.**



BAUJAHR **1977**
 ENERGIEAUSWEIS **VERBRAUCHSAUSWEIS**
 VERBRAUCHSKENNWERT **124 KWH/(M²*A)****
 ENERGIEEFFIZIENZKLASSE **D**
 ENERGIETRÄGER HEIZUNG **GAS**

TRAUMHAFTE 1-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND HOCHWERTIGER MÖBLIERUNG – EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

Willkommen in dieser charmanten 1-Zimmer-Wohnung, die modernes Wohnen mit durchdachtem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten vereint.

Auf rund 40 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offener, heller Grundriss, der Raum für individuelle Gestaltung bietet. Ein echtes Highlight sind die großzügigen Fensterflächen, die nicht nur für eine besonders helle und freundliche Atmosphäre sorgen, sondern auch einen wunderschönen Ausblick vom Wohnzimmer auf den Balkon und ins Grüne bieten – ein perfekter Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Sollte die Sonne einmal zu intensiv in Ihr Wohnzimmer scheinen, sorgen die neu installierten, elektrisch gesteuerten Lamellen-Jalousien am großzügigen Panoramafenster für angenehmen Schatten. Mit nur einem Knopfdruck können Sie die Lichtverhältnisse ganz nach Belieben anpassen und somit jederzeit eine angenehme Atmosphäre in Ihrem Zuhause genießen.

Der sonnige Balkon ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Er fungiert als Ihr persönliches "zweites Wohnzimmer" im Freien, ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Eine neu installierte Markise sorgt dafür, dass Sie auch an sonnigen Tagen den Außenbereich in vollen Zügen genießen können, ohne von der Sonne geblendet zu werden.

Das Badezimmer wurde vor etwa einem Jahr komplett renoviert und erstrahlt in modernem Design mit eleganten Fliesen und neuen Sanitäranlagen.

Die hochwertige, kürzlich eingebaute Küchenzeile bietet ausreichend Stauraum für alle wichtigen Haushaltsutensilien und sorgt für ein komfortables Kochen im Alltag.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und überzeugt mit einem hochwertigen Möblierungskonzept, das bereits im Kaufpreis enthalten ist – ein rundum stimmiges Gesamtpaket.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Für den gemeinschaftlichen Komfort stehen den Hausbewohnern eine Waschmaschine und ein Trockner zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist das hauseigene Schwimmbad, das allen Bewohnern offensteht. Ob sportliches Bahnziehen oder ausgelassener Badespaß – hier können Groß und Klein gleichermaßen ihre Freude finden.









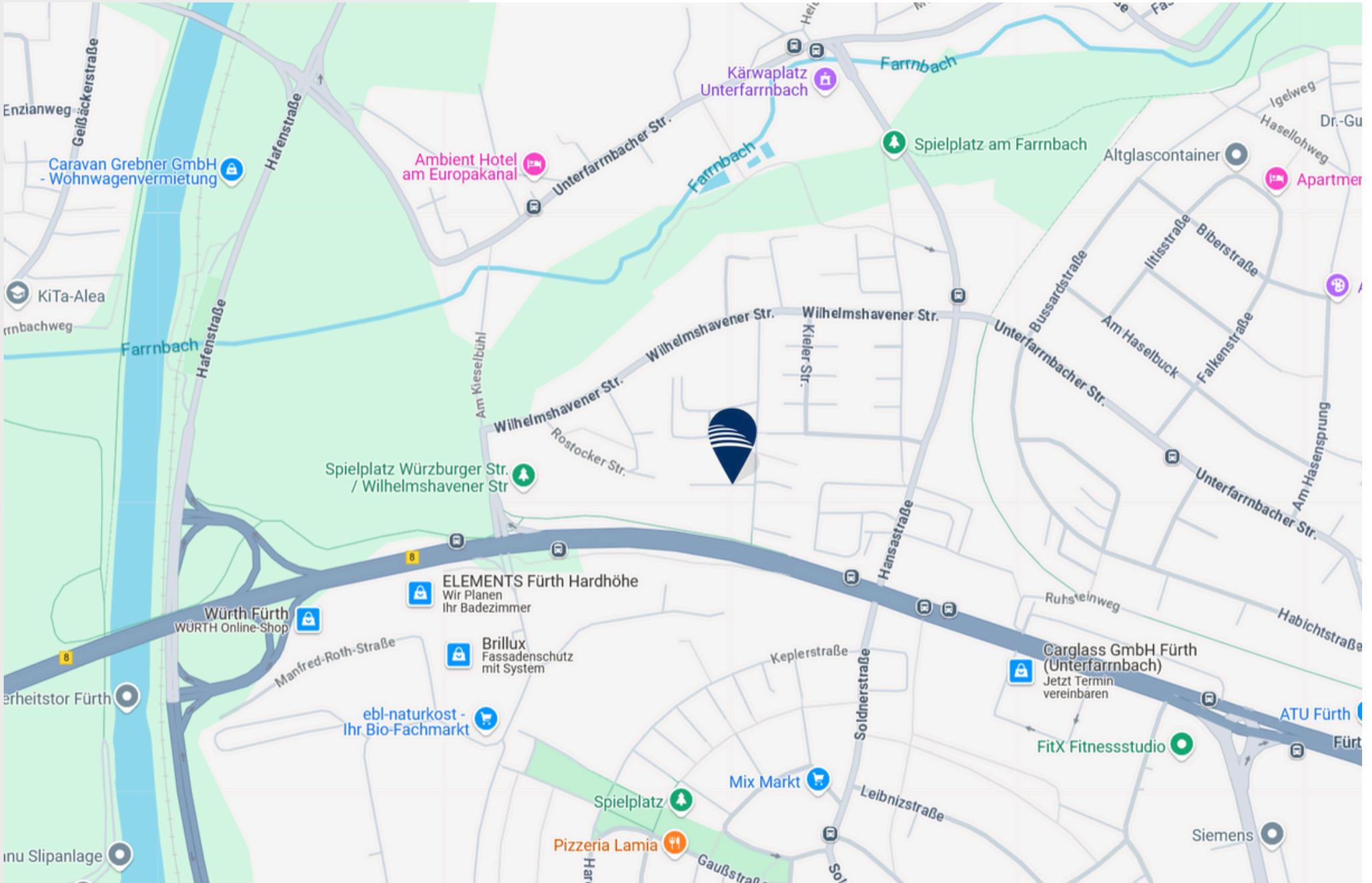


Exposéplan, nicht maßstäblich









IDYLLISCH & GUT ANGEBUNDEN WOHNEN

Dieser charmante Stadtteil von Fürth besticht durch seine perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und exzellenter Anbindung an das urbane Leben. Unterfarnbach liegt im Westen Fürths und bietet sowohl Investoren als auch Eigentümern eine gute Gelegenheit, in eine Top-Wohnlage der Region zu investieren.

Inmitten einer grünen Umgebung und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, finden Sie hier ein idyllisches Zuhause oder eine lukrative Investitionsmöglichkeit. Der Stadtteil ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Mehrfamilienhäusern und weitläufigen Gärten, die für Ruhe und Erholung sorgen. Die Nähe zur Rednitz und zahlreiche Grünflächen bieten zusätzlichen Freizeitwert und eine hohe Lebensqualität für Jedermann.

Für Investoren bietet Unterfarnbach nicht nur eine hohe Wohn- und Lebensqualität, sondern auch ein vielversprechendes Marktpotenzial. Die gute Anbindung an die Autobahnen A73 und A6 sowie an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt und der benachbarten Städte Nürnberg und Erlangen.

Die U-Bahnstation Hardhöhe ist in nur etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, wodurch man schnell und unkompliziert in das Zentrum gelangt. Darüber hinaus befindet sich eine Bushaltestelle für den Stadtbus nur etwa 3 Gehminuten entfernt, was den täglichen Pendelverkehr noch komfortabler macht.

Eigentümer, die das Besondere suchen, werden hier ein Zuhause finden, das Ruhe, Natur und gleichzeitig die Vorzüge des urbanen Lebens vereint. Ob für Familien, die in einer grünen Umgebung wohnen möchten, oder für Paare und Singles, die die Nähe zur Stadt schätzen – Unterfarnbach bietet alles, was das Herz begehrt.

Ein weiteres Plus von Unterfarnbach ist die gute Nahversorgung. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und ein gut sortiertes Fachgeschäft bieten alles, was man für den Alltag braucht. Auch kleinere Geschäfte und Dienstleister tragen dazu bei, dass Sie sich hier rundum versorgt fühlen.

Für Golfbegeisterte, die ihre Freizeit gerne auf dem grünen Rasen verbringen und gleichzeitig die Ruhe und Natur der Umgebung genießen möchten: Der Golfplatz Fürth liegt nur ca. 5 Autominuten entfernt.

Für umfangreichere Einkaufsbummel bieten sich die benachbarten Einkaufszentren und die Fürther Innenstadt an, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Dort finden Sie neben großen Einzelhandelsgeschäften auch eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten.

Die perfekte Mischung aus ländlichem Charme und städtischem Komfort macht Unterfarnbach zu einer Top-Adresse für moderne Lebensansprüche.

KOMPETENTE BERATUNG UND SERVICE MIT HERZ UND LEIDENSCHAFT.

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL

Das Team von Hegerich Immobilien steht für fachkundige, seriöse und engagierte Vermittlungsarbeit. Wir führen Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter zusammen - zum Wohle aller Beteiligten. Wir sind Ihr Spezialist für die professionelle Vermittlung von Wohnimmobilien mit Tätigkeitsschwerpunkt in München, Nürnberg, Fürth, Bayern und der Region Stuttgart.



Wir sind Mitglied im IVD - dem
größten Immobilienverband
Deutschlands.



HEGERICH
IMMOBILIEN

STANDORT FÜRTH

HANS-BORNKESSEL-STR. 3
90763 FÜRTH
(0911) 131 605 - 0

STANDORT NÜRNBERG

ZELTNERSTR. 3
90443 NÜRNBERG
(0911) 131 605 - 0

STANDORT MÜNCHEN

AM WESTPARK 7
81373 MÜNCHEN
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT SCHWABING

BELGRADSTR. 3
80786 MÜNCHEN
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT LEONBERG

RÖNTGENSTR. 37
71229 LEONBERG
(07152) 569 028 - 0

KONTAKT@HEGERICH-IMMOBILIEN.DE
[WWW.FACEBOOK.COM/HEGERICHIMMOBILIEN](https://www.facebook.com/hegerichimmobilien)
WWW.HEGERICH-IMMOBILIEN.DE



IHR PERSÖNLICHER ANSPRECH- PARTNER FÜR IHRE FRAGEN.

Wenn Sie mehr Details zu dieser Immobilie, Grund-
risse oder einen Besichtigungstermin wünschen:



Julia Kesmann
Kfm. Büroleitung Nürnberg/Fürth
Vertrieb

T +49 911 131 605-0
M +49 171 99 77 938
jk@hegerich-immobilien.de



**RESPEKTVOLLE KOMMUNI-
KATION SCHAFFT VERTRAUEN.**

PERSÖNLICH



Der Wert einer Immobilie ist mehr als nur ihr Preis. Ein guter Immobilienmakler ist Vermittler, der die Situation richtig bewertet, Wünsche respektiert und verständnisvoll Lösungen schafft. Und das persönlich mit einer fachkundigen Beratung. Der Besitz einer Immobilie ist etwas Besonderes, der Weg dahin erst recht. Hegerich Immobilien baut auf eine respektvolle Kommunikation, bei der keine Fragen offenbleiben.



**IHR PARTNER IN ALLEN
LEBENSITUATIONEN.**

VERLÄSSLICH



Lebenssituationen können sich ändern: Wohnwünsche müssen nicht dauerhaft sein. Neue Perspektiven begleiten Sie täglich und wir begleiten diese Veränderungen Schritt für Schritt und sicher geplant - ob erstes Eigenheim oder Wohnen im Alter. Auf die Qualität kommt es an und dabei ist Hegerich Immobilien bewährter Partner - über die aktuelle Transaktion hinaus auch für die nächsten Veränderungen in Ihrem Leben.



**FUNDIERTES WISSEN BIETET
IHNEN SICHERHEIT.**

LOKAL



Ein so hoher Vermögenswert ist immer mit weitreichenden Entscheidungen verbunden. Wir wissen das. Bei der aktuellen Marktdynamik sind langjährige Erfahrung und fundiertes Fachwissen unerlässlich. Die lokale Expertise von Hegerich Immobilien und unser starkes Netzwerk in den Metropolregionen München, Nürnberg/Fürth und Stuttgart bietet Ihnen Sicherheit und mehr Raum für neue Möglichkeiten.



WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT ?

Kauf- und Mietpreise online selbst berechnen.
Persönliches Ergebnis in 3 Minuten direkt per E-Mail.

www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse



Sofern nicht anders angegeben, fällt bei diesem Objekt eine Käuferprovision i. H. v. 3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt., berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis an. Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.

