



90768 Fürth

HEGERICH: Großzügige Villa mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten in exklusivster Lage!



1.200.000 €

Kaufpreis

293 m²

Wohnfläche

1070 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	293 m ²
Nutzfläche	137 m ²
Grundstücksfläche	1.070 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1982
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.09.2025
gültig bis	24.09.2035
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	171
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- repräsentative, lichtdurchflutete Architektur mit hochwertigen Details
- großzügiger Wohn-/Essbereich (ca. 55 m²) mit Zugang zur Terrasse
- über 60 m² große Sonnenterrasse
- hochwertige Bodenbeläge und Materialien (bitte ggf. konkretisieren)
- stilvolle Gauben mit Glaselementen im Obergeschoss
- neue Heizung von 2023 (Gas-Zentralheizung) und größtenteils Fußbodenheizung
- 2-fach-verglaste Holzfenster
- schön angelegter Garten mit Privatsphäre
- Doppelgarage



Beschreibung

Exklusives Wohnerlebnis – Traumhafte Villa in bester Lage

Diese außergewöhnliche Villa vereint großzügiges Wohnen, stilvolle Architektur und ein hohes Maß an Privatsphäre. Auf einem ca. 1.070 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Anwesen, das mit einer Wohnfläche von rund 293 m² über drei Etagen keine Wünsche offenlässt. Lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit viel Liebe zum Detail entworfen – diese Immobilie bietet alles, was anspruchsvolle Familien sich wünschen: sechs großzügige Zimmer, hochwertige Ausstattung und ein Ambiente, das sofort begeistert.

Bereits beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein Gefühl von Weite und Eleganz. Der helle Eingangsbereich führt Sie in den beeindruckenden Wohn- und Essbereich mit ca. 55 m² Wohnfläche. Große Fensterflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und sorgen für ein einzigartig angenehmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige, über 60 m² große Terrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Das Obergeschoss überzeugt mit vier gut geschnittenen Schlafzimmern (ca. 13–24 m²) sowie zwei modernen, hellen Tageslichtbädern. Aufwendig gestaltete Gauben mit individuellen Glaselementen verleihen den Räumen eine besondere Note und schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

Vielseitiges Untergeschoss mit Einliegerpotenzial

Im Kellergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Büro mit Tageslichtfenster sowie ein angrenzendes Archiv – zusammen rund 54 m² Nutzfläche. Mit wenigen Anpassungen lässt sich hier ein separater Wohn- oder Arbeitsbereich gestalten. Dank eines eigenen Hauseingangs ist eine Nutzung als Einliegerwohnung, Praxis oder Gewerbefläche problemlos möglich.

Zusätzlich stehen Ihnen weitere typische Kellerräume zur Verfügung – ideal für Lagerung, Technik oder Hobbyzwecke.

Gartenparadies & Außenanlagen

Der weitläufige, größtenteils uneinsehbare Garten ist ein wahres Refugium für Natur- und Gartenliebhaber. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und viel Platz für Erholung oder Familienaktivitäten.

Eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

Diese exklusive Villa überzeugt durch ihre durchdachte Architektur, helle und großzügige Räume sowie ihre erstklassige Lage. Ideal für Familien, die Wert auf Stil, Privatsphäre und ein repräsentatives Zuhause legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der begehrten Villenlage von Fürth-Dambach – einer der exklusivsten Wohnadressen der Stadt. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle sowie die S-Bahn sorgen für eine



schnelle Verbindung in die Fürther Innenstadt und nach Nürnberg. Über die nahegelegene Südwesttangente erreichen Sie zudem die gesamte Metropolregion in kurzer Zeit.

Dambach selbst gilt als bevorzugter Stadtteil Fürths und verbindet Ruhe, Natur und urbanes Leben auf ideale Weise. Die repräsentative Villenbebauung, großzügige Grundstücke und der alte Baumbestand prägen das Bild des Viertels und schaffen ein besonders exklusives Wohnumfeld. Der nahegelegene Stadtwald, weitläufige Spazierwege sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen das Wohnen hier zusätzlich attraktiv. Für anspruchsvolle Käufer bietet diese Lage eine perfekte Mischung aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung.

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.

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





