



90765 Fürth

HEGERICH: Wohnen neu gedacht – Attraktive Entwicklungsmöglichkeiten in Fürth



635.000 €

Kaufpreis

177 m²

Wohnfläche

985 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Lukas Maier

Tel.: +49 911 131 605-0

lm@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	177 m ²
Grundstücksfläche	985 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1957
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	635.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.06.2023
gültig bis	06.06.2033
Baujahr (Haus)	1957
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	344.4



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Garage und Außenstellplatz
- Privatsphäre durch Einfahrt
- Ca. 985m² Grundstücksfläche
- Indoor-Pool erreichbar durch den Garten
- Attraktive Deckenhöhe
- Vollunterkellert
- Grundstück und Haus mit Entwicklungspotenzial
- Tageslichtbäder
- Geräumige und Quadratische Zimmer
- Viele Fensterfronten
- Großer Dachboden mit Ausbaumöglichkeiten
- Perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzer, Investoren oder kleinere Bauträger



Beschreibung

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Fürth, bietet sich mit dieser Immobilie eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren und Projektentwickler. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 985 m² ist derzeit mit einem freistehenden Wohnhaus aus dem Baujahr 1957 bebaut, das über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 177 m² verfügt. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Das Haus überzeugt durch seinen klassischen Grundriss und eine großzügige Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Eingangsbereich mit Treppenhaus. Von hier aus erschließen sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, weitere Wohn- bzw. Schlafräume, eine Küche sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Die Terrasse und das weitläufige Grundstück schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss stehen weitere Wohn- und Schlafräume zur Verfügung, die durch eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Flur ergänzt werden. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte.

Zusätzliche Nutzflächen befinden sich im Kellergeschoss. Hier stehen mehrere Keller- und Lager Räume sowie Technik- und Hauswirtschaftsbereiche zur Verfügung und bieten praktische Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie bietet insbesondere aufgrund ihrer Grundstücksgröße und Lage ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Das bestehende Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, sodass sowohl eine umfassende Modernisierung als auch eine Neubebauung interessante Perspektiven eröffnen. Vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden erscheint die Realisierung eines Einfamilienhauses, eines Zweifamilienhauses oder eines Mehrfamilienhauses mit bis zu acht Wohneinheiten denkbar.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, gewachsener Nachbarschaft und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in gefragter Wohnlage von Fürth – sowohl für private Bauherren als auch für Investoren mit Weitblick.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Fürth-Stadeln, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage mit überwiegend Wohnbebauung. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Gärten sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter urbaner Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen in der näheren Umgebung. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Das Fürther Stadtzentrum sowie die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Bushaltestellen und weitere Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine gute Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen besteht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.



Die Lage verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer sehr guten Infrastruktur und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren und Projektentwickler besonders attraktiv. Insbesondere die gewachsene Wohnlage und die gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen tragen zur nachhaltigen Wertbeständigkeit des Standorts bei.

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





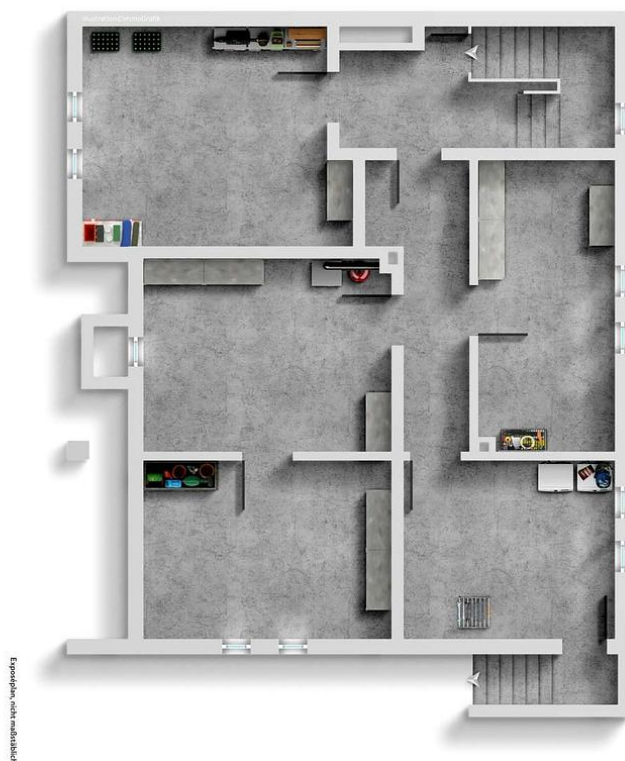






Exposition, nicht maßstäblich





Exposition, nicht maßstäblich