



## 90762 Fürth

# HEGERICH: Frisch renoviertes, möbliertes 1-Zimmer Apartment in historischem Anwesen



**120.000 €**

Kaufpreis

**24,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**HEGERICH**   
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-13

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	24,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	24,8

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1910
Primär-Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	120.000 €
Kaufpreis / qm	4.838,71 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
Courtage-Hinweis	inkl. ges. MwSt.
X-fache	23.26
Nettorendite ist	4,3 %
Mieteinnahmen ist	5.160 €

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
denkmalgeschützt	✓



## Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2024
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die modern ausgestattete und frisch renovierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines historischen Wohnhauses, das im Jahr 1910 erbaut wurde. Als Baudenkmal erfuhr es im Jahr 2013 eine teilweise Sanierung und erstrahlt seither in neuem Glanz. Bequem erreichen Sie die ca. 24,80 m<sup>2</sup> große Wohneinheit entweder per Aufzug oder über das gepflegte Treppenhaus. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein helles, gemütliches Ambiente, welches den Wohn-/Ess-/Koch- und Schlafbereich umfasst. Diese Räumlichkeit bietet die Möglichkeit einer individuellen Gestaltung und stellt für Singles oder Pendler einen idealen Rückzugsort dar.

Die vollständig integrierte Einbauküche lässt keine Wünsche offen und harmoniert perfekt mit dem Gesamtbild des Raumes. Das moderne Badezimmer, ebenfalls lichtdurchflutet, verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken.

Für Kapitalanleger eröffnet sich hier eine renditestarke Geldanlage, die sich dank der vorhandenen Infrastruktur jederzeit hervorragend vermieten lässt. Zusätzlich bietet die frisch renovierte Wohnung ein Kellerabteil bzw. einen Kellersatzraum, der ausreichend Stauraum gewährleistet.

Für den PKW ist ebenfalls bestens gesorgt – ein Tiefgaragenstellplatz steht für das Fahrzeug bereit.

Die Wohnung ist aktuell für 430 Euro Kaltmiete vermietet.

## Lage

Die Immobilie liegt im schönen Fürth. Die gute Infrastruktur kann sich sehen lassen!

Sie finden alles vor Ort, alles was Sie im Alltag benötigen. Zahlreiche Geschäfte wie Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto erreichbar.

In ebenfalls kurzer Distanz befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten. Auch Shoppingmöglichkeiten sowie verschiedene Bars und Restaurants sind nur einen Katzensprung entfernt.

Der Fürther Hauptbahnhof, von welchem Sie die angrenzenden Städte Nürnberg und Erlangen bequem per Zug oder U-Bahn erreichen können, ist innerhalb von ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Soll es mal sportlicher zu gehen stehen Ihnen die umliegenden Sport und Freizeitanlagen zur Verfügung.

Im Sommer bietet es sich an für einen Spaziergang mit Picknick in den Stadtpark von Fürth zu gehen, neben dem sich direkt der wunderschöne Rosengarten befindet.

## 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)









