



## 90763 Fürth

# HEGERICH: Investieren und profitieren: Vermietete 1-Zimmer Wohnung für Ihr Portfolio



**99.000 €**

Kaufpreis

**30,56 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Sarah Deinzer

Tel.: +49 911 131 605-16

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	30,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	915

### Preise & Kosten

Kaufpreis	99.000 €
Kaltmiete	335 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	4.543,44 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.02.2018
gültig bis	21.02.2028
Baujahr (Haus)	1995
Energieverbrauchskennwert	91,4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

vermietet ✓

## Zustand

Baujahr 1995  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓



## Beschreibung

Diese gut geschnittene 1-Zimmer Wohnung im 4. Obergeschoss bietet auf ca. 30,56 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

Der Eingangsbereich trennt den Wohnbereich vom Badezimmer und beherbergt eine geschickt integrierte Küchenzeile, die den vorhandenen Raum optimal nutzt und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

Zusätzlich bietet er Platz für eine kleine Garderobe.

Das weiß geflieste Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet und verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Der helle Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung.

Vom diesem gelangt man auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, welcher dazu einlädt, die Abendsonne in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Zur Einheit gehören außerdem ein praktisches Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnung ist seit 2016 an ein Pärchen mit unbefristetem Mietvertrag vermietet. Die Mieter fühlen sich in der Wohnung rundum wohl und haben bereits ihr Interesse bekundet, auch zukünftig in dieser Immobilie bleiben zu wollen. Dieses verlässliche Mietverhältnis macht die Wohnung zu einer besonders lukrativen und sicheren Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einem lebendigen Wohnviertel von Fürth, das durch seine zentrale Lage und die Vielzahl an Annehmlichkeiten besticht.

In direkter Nähe befinden sich zahlreiche Supermärkte, darunter Edeka und Netto, die bequem zu Fuß erreicht werden können.

Auch eine Reihe an Restaurants bietet vielfältige kulinarische Genüsse für jeden Geschmack.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen und dem Fürther Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt, wird die Lage dieser Immobilie noch attraktiver. Für Autofahrer besteht zudem eine schnelle Anbindung an wichtige Autobahnen. Der Nürnberger Flughafen ist in nur etwa 30 Minuten erreichbar, was die Immobilie besonders für Pendler interessant macht.

Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend: Zahnärzte und Ärzte sind in der Nähe ansässig, und Apotheken sowie Drogerien sind ebenfalls schnell erreichbar. Für sportlich Aktive bietet der nahegelegene Südstadtpark eine hervorragende Gelegenheit zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.

## 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)















