



## 90763 Fürth

# HEGERICH: Investieren und profitieren: Vermietete 2-Zimmer Wohnung für Ihr Portfolio



**140.000 €**

Kaufpreis

**45,13 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

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	45,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	915

### Preise & Kosten

Kaufpreis	140.000 €
Kaltmiete	475 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	6.228 €



## 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 ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓



## Beschreibung

---

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnambiente und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und für eine aufgeräumte Atmosphäre sorgt.

Geradeaus befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das als zentraler Wohnbereich dient. Durch die offene Gestaltung wirkt es einladend und bietet genügend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Von hier aus ist die angrenzende, separate Küche zugänglich, die funktional geschnitten ist und eine effiziente Nutzung des vorhandenen Platzes ermöglicht.

Links vom Eingangsbereich liegt das Schlafzimmer, das eine ruhige Rückzugsmöglichkeit bietet. Es verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der nach Südosten ausgerichtet ist und somit ideale Sonnenverhältnisse für den Morgen- und Vormittagsbereich bietet.

Rechts vom Eingang befindet sich das weiß geflieste Badezimmer mit Dusche. Zudem ist hier ein Waschmaschinenanschluss vorhanden, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

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

Die Wohnung ist seit 2016 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)



















Exposéplan, nicht maßstäblich