



**90763 Fürth**

# HEGERICH: Perfekte Fläche für Ihr Geschäftsmodell!



**1.650 €**

Kaltmiete

**113,6 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**113,6 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

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

Gesamtfläche	113,6 m <sup>2</sup>
Bürofläche	113,6 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	06.08.0202
gültig bis	05.08.2030
Baujahr (Haus)	1989
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Stromwert	11
Wärmewert	122
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebä

## Preise & Kosten

Kaltmiete	1.650 €
Warmmiete	2.100 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1
Kautionswert	5.400 €

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2025
--------------	------------

## Zustand

Baujahr	1989
---------	------



## Ausstattung

---

### Küche

---

Einbauküche



### Stellplatzart

---

Freiplatz





## Beschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit befindet sich in hervorragender Lage mit direktem Zugang von der Hans-Bornkessel-Straße.

Die großzügige Fläche überzeugt insbesondere durch ihre großen Fenster an der Straßenseite, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen. Dies macht sie ideal für verschiedenste Nutzungskonzepte wie Einzelhandel, Büro oder Dienstleistungsbetriebe.

Angrenzend an die Hauptfläche befindet sich ein praktischer Pausenraum mit einer integrierten Küchenzeile, der den Arbeitsalltag angenehmer gestaltet. Zudem steht ein separater Sanitärbereich zur Verfügung.

Die gesamte Einheit wird bei Bedarf einer umfassenden Renovierung unterzogen, einschließlich der Böden, Wände und des Sanitärbereichs. So wird sie perfekt auf Ihre individuellen Anforderungen abgestimmt und in einem modernen, ansprechenden Zustand gebracht.

Zur Gewerbeeinheit gehören drei Stellplätze, die jeweils zu einem Preis von 50,00 € netto zur Verfügung stehen.

Die Kautions beträgt drei Monatskaltmieten.

Für den Mieter fällt zudem eine Provision in Höhe einer Monatskaltmiete zzgl. Mehrwertsteuer an.

Der Energieausweis wird bis zu den Besichtigungen nachgereicht.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Geschäft an einem attraktiven Standort zu etablieren!

## Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der Hans-Bornkessel-Straße 3 in der Fürther Südstadt.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine vielseitige Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien aus, was für eine hohe Frequenz potenzieller Kunden sorgt. Durch diese attraktive Nachbarschaft ergibt sich eine dynamische Atmosphäre, die ideale Bedingungen für geschäftlichen Erfolg bietet.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nur wenige Gehminuten entfernte Bushaltestelle „Hans-Bornkessel-Straße“ ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter. Darüber hinaus profitieren Gewerbetreibende von der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, die eine bequeme Anfahrt mit dem Auto ermöglichen.

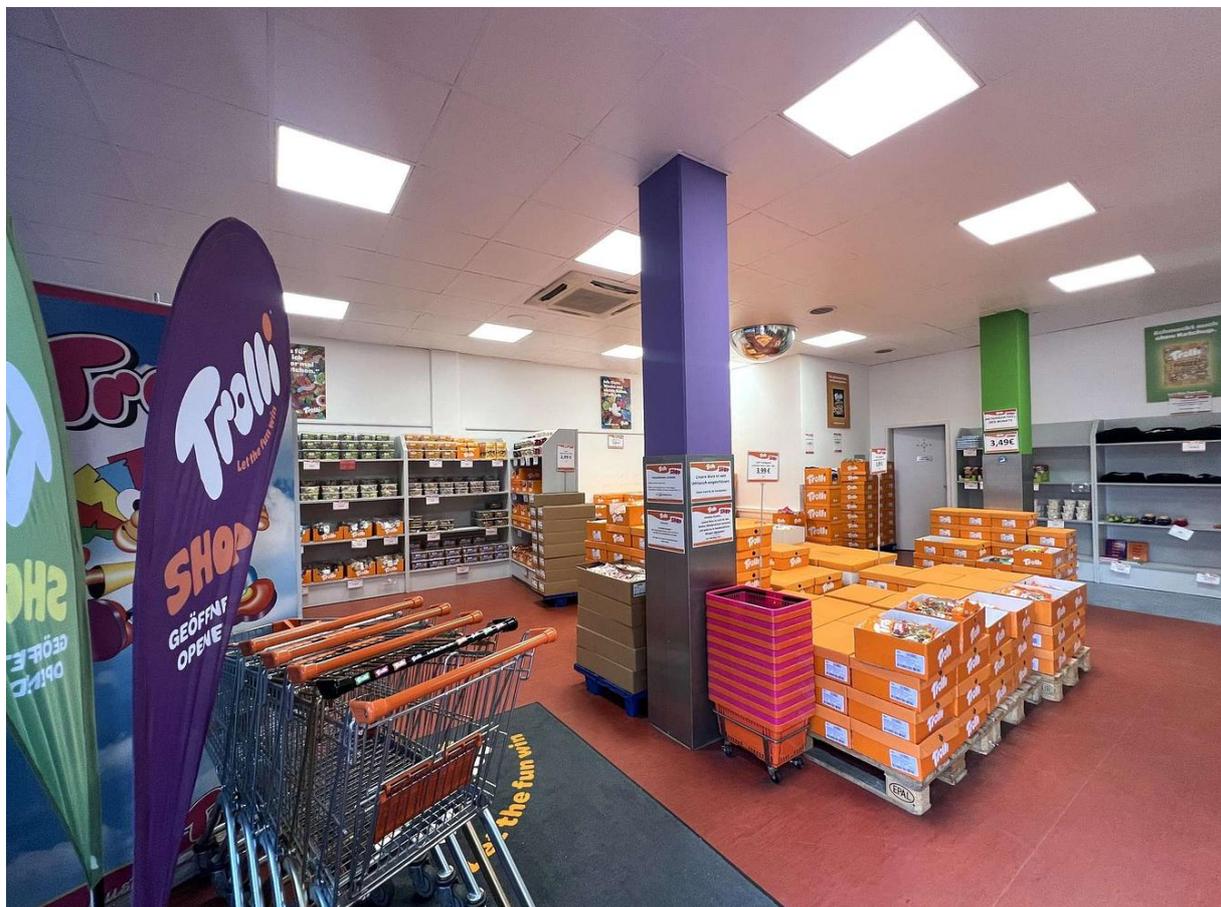
Neben der hervorragenden Erreichbarkeit besticht die Gewerbeeinheit durch viele Parkmöglichkeiten direkt am Objekt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, weitere Stellplätze anzumieten, oder die Parkflächen in den umliegenden Straßen zu nutzen.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist die hohe Sichtbarkeit des Objekts. Die Hans-Bornkessel-Straße sowie die angrenzende Fronmüllerstraße zählen zu den vielbefahrenen Straßen, wodurch die Gewerbeeinheit besonders ins Auge fällt. Die stetige Verkehrsfrequenz sorgt dafür, dass das Objekt von einer breiten Öffentlichkeit wahrgenommen wird, was insbesondere für Unternehmen mit Laufkundschaft oder werbewirksamen Außenflächen von großem Vorteil ist.

Insgesamt bietet diese Gewerbeeinheit eine äußerst attraktive Lage mit optimaler Erreichbarkeit,

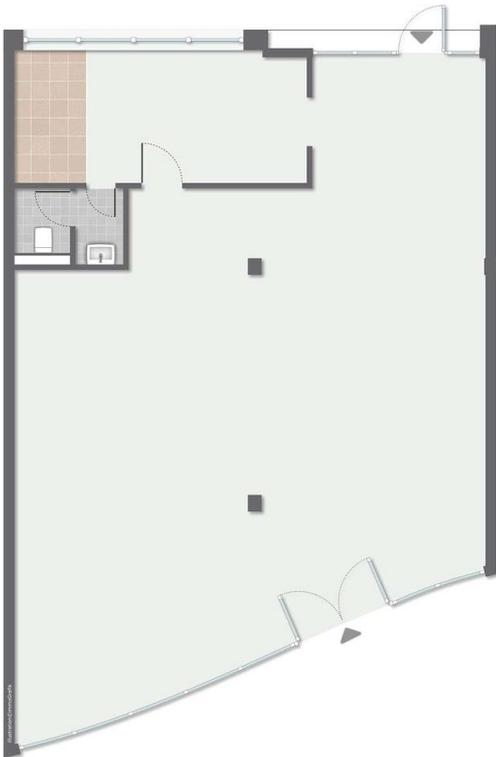


hoher Sichtbarkeit und einer hervorragenden Infrastruktur. Sie eignet sich daher ideal für Unternehmen, die von einer stark frequentierten Umgebung profitieren und sich an einem Standort mit viel Potenzial etablieren möchten.









Exposplan, nicht maßstäblich