



**90762 Fürth**

HEGERICH: Einziehen & wohlfühlen – Altbau mit Potenzial



**800 €**

Kaltmiete

**70 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

[vermietungnft@hegerich-](mailto:vermietungnft@hegerich-)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1904
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl

**Zustand**

Baujahr	1904
Zustand	gepflegt

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	800 €
Warmmiete	1.020 €
Nebenkosten	70 €
Heizkosten	150 €
provisionspflichtig	×
Kautionstext	2.400€

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	ab sofort
denkmalgeschützt	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Stuckelemente
- Fischgrät-Parkett in zwei Räumen



## Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein helles, freundliches Wohnambiente. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen oder geselligen Beisammensein. Direkt angrenzend befindet sich die Küche – aktuell ohne Einbauküche, was Ihnen die Möglichkeit gibt, diese ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Sollte eine Einbauküche eingebaut werden, beträgt die monatliche Kaltmiete 850 €.

Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Zudem ist ausreichend Platz für eine Waschmaschine vorhanden.

Die Wohnung verfügt über keinen Balkon, punktet jedoch durch ihre klare Struktur, helle Räume und ein modernes Wohngefühl. Alle Räume sind bequem vom zentral gelegenen Flur aus erreichbar.

## Lage

In einem charmanten Altbauviertel gelegen, verbindet diese Wohnlage das Beste aus zwei Welten: die Nähe zum lebendigen Stadtgeschehen und die angenehme Ruhe eines gewachsenen, gepflegten Wohnumfelds. Die Straßen sind von historischer Architektur geprägt, mit alten Bäumen gesäumt und verleihen dem Viertel eine fast schon dörfliche Gelassenheit – mitten in der Stadt.

Nur wenige Schritte entfernt finden sich kleine Bäckereien, charmante Cafés, individuelle Läden und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Wochenmärkte, Grünflächen und kulturelle Angebote befinden sich in direkter Umgebung und laden dazu ein, das Viertel aktiv zu erleben. Wer gerne urban lebt, wird hier schnell ein Gefühl von Zuhause entwickeln.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. U-Bahn, Bus und Bahnstationen sind bequem erreichbar und sorgen für schnelle Verbindungen innerhalb Fürths und in die benachbarte Metropolregion Nürnberg. Auch mit dem Fahrrad oder Auto ist man hier bestens unterwegs – zentrale Knotenpunkte, Ausfallstraßen und Naherholungsgebiete liegen nur wenige Minuten entfernt.

Ein Ort mit gewachsenem Charakter, der ruhiges Wohnen mit urbanem Komfort in idealer Balance vereint.

## 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)











