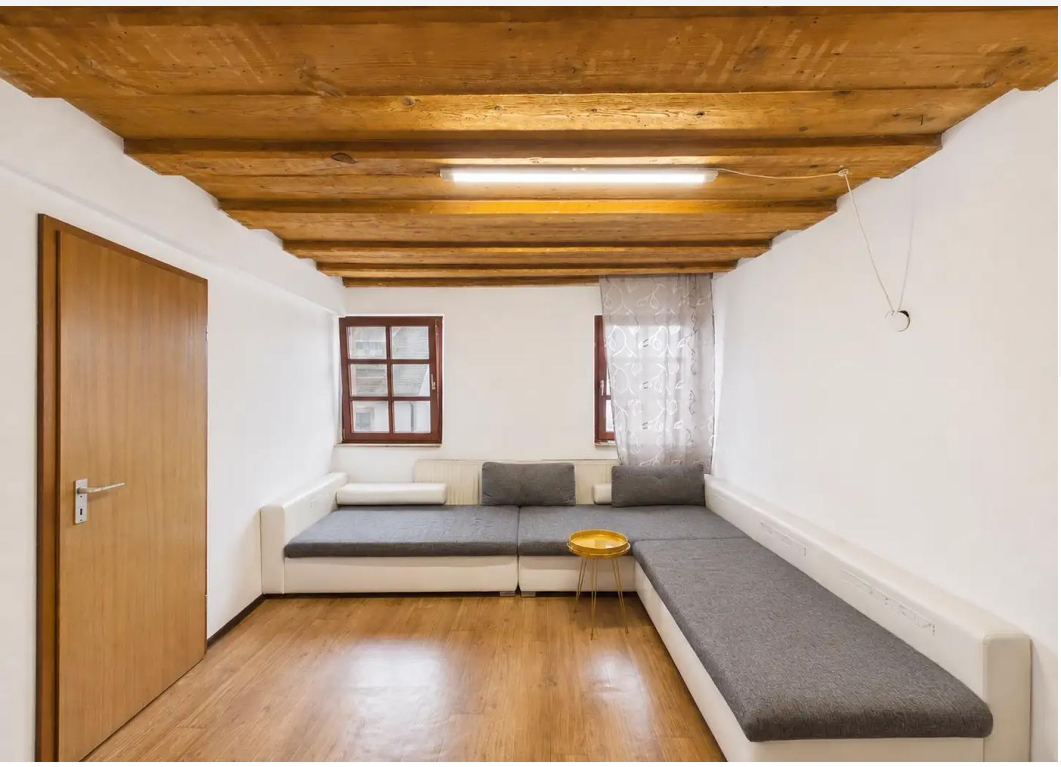
## 90762 Fürth

# HEGERICH: Altstadtflair in Fürth – vermietete 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss



**140.000 €**
Kaufpreis

**55 m²**
Wohnfläche

**3**
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**
Lukas Kleinheyer
Tel.: +49 911 131 605-0
lk@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 55 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 27.12.2017 |
| gültig bis | 26.12.2027 |
| Baujahr (Haus) | 1700 |
| Energieverbrauchkennwert | 82.5 |
| Primär-Energieträger | Erdgas leicht |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 140.000 € |
| Kaltmiete | 840 € |
| Warmmiete | 938 € |
| Nebenkosten | 98 € |
| Hausgeld | 226 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. ges. |
| Mieteinnahmen soll | 10.080 € |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | vermietet seit |
| vermietet | ✓ |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1700 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Bad | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Fenster | ✓ |

| Bodenbelag | |
|---|---|
| Kunststoff | ✓ |

## Beschreibung

Die ca. 55 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines um 1700 errichteten Gebäudes. Ihre Raumaufteilung ist kompakt und klar gegliedert und erschließt sich beim Betreten Schritt für Schritt auf angenehme Weise.

Über die Wohnungseingangstür gelangt man zunächst in einen kleinen Vorplatz, der als erster Verteiler innerhalb der Wohnung dient. Direkt gegenüber der Eingangstür öffnet sich das Wohnzimmer, das damit unmittelbar vom Eingangsbereich aus erreichbar ist. Linker Hand befindet sich das erste Schlafzimmer, das ebenfalls direkt an den Vorplatz angebunden ist.

Vom Vorplatz aus führt linker Hand zudem der Weg in einen weiteren Flurbereich. Dieser erschließt die übrigen Räume der Wohnung und sorgt für eine klare Abfolge der einzelnen Wohnbereiche. Als erster Raum ist von hier aus die Küche erreichbar. Sie ist separat angeordnet und bildet einen eigenen Bereich innerhalb des Grundrisses.

Im weiteren Verlauf des Flures befindet sich das Tageslichtbad. Durch das vorhandene Fenster erhält der Raum natürlichen Lichteinfall. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und fügt sich funktional in die kompakte Raumstruktur der Wohnung ein.

Am Ende des Flurbereichs liegt das zweite Schlafzimmer. Es bildet den Abschluss des Rundgangs und ergänzt gemeinsam mit dem ersten Schlafzimmer und dem Wohnzimmer die insgesamt drei Zimmer der Wohnung.

Insgesamt bietet der Grundriss eine nachvollziehbare und übersichtlich strukturierte Raumaufteilung. Die einzelnen Bereiche sind klar voneinander getrennt und werden über den Vorplatz sowie den anschließenden Flur sinnvoll erschlossen.

Die Wohnung ist seit 2024 vermietet und kommt damit insbesondere auch für Interessenten infrage, die eine bereits vermietete Wohnimmobilie erwerben möchten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Innenstadtlage von Fürth, mitten im historischen Altstadtviertel. Das Umfeld zeichnet sich durch seinen besonderen architektonischen Charakter mit Fachwerkhäusern, Sandsteinfassaden und Gebäuden verschiedener Epochen aus. Gerade dieser gewachsene Altstadtcharme verleiht der Umgebung eine unverwechselbare Atmosphäre.

Die Fürther Altstadt bietet eine abwechslungsreiche Mischung aus Wohnen, kleinen Geschäften und einem vielseitigen gastronomischen Angebot. Zahlreiche Restaurants, Cafés und traditionelle Lokale prägen das Quartier und sorgen für ein lebendiges, urbanes Umfeld. Auch weitere Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten der Innenstadt sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Bereich rund um das Fürther Rathaus wird von U-Bahn- und Buslinien erschlossen und ermöglicht eine komfortable Verbindung innerhalb Fürths sowie in Richtung Nürnberg und in die weitere Metropolregion. Ergänzend verfügt Fürth über ein umfangreiches Busnetz und eine gute regionale Verkehrsanbindung.

Trotz der zentralen Lage kommen auch Freizeit und Naherholung nicht zu kurz. Die Flusslandschaften entlang von Rednitz, Pegnitz und Regnitz sowie der Fürther Wiesengrund bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen.

Damit verbindet die Lage auf besondere Weise historisches Ambiente, kurze Wege, vielfältige Gastronomie und eine gute Verkehrsanbindung – ideal für alle, die urbanes Wohnen mitten in Fürth

schätzen.

## 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.

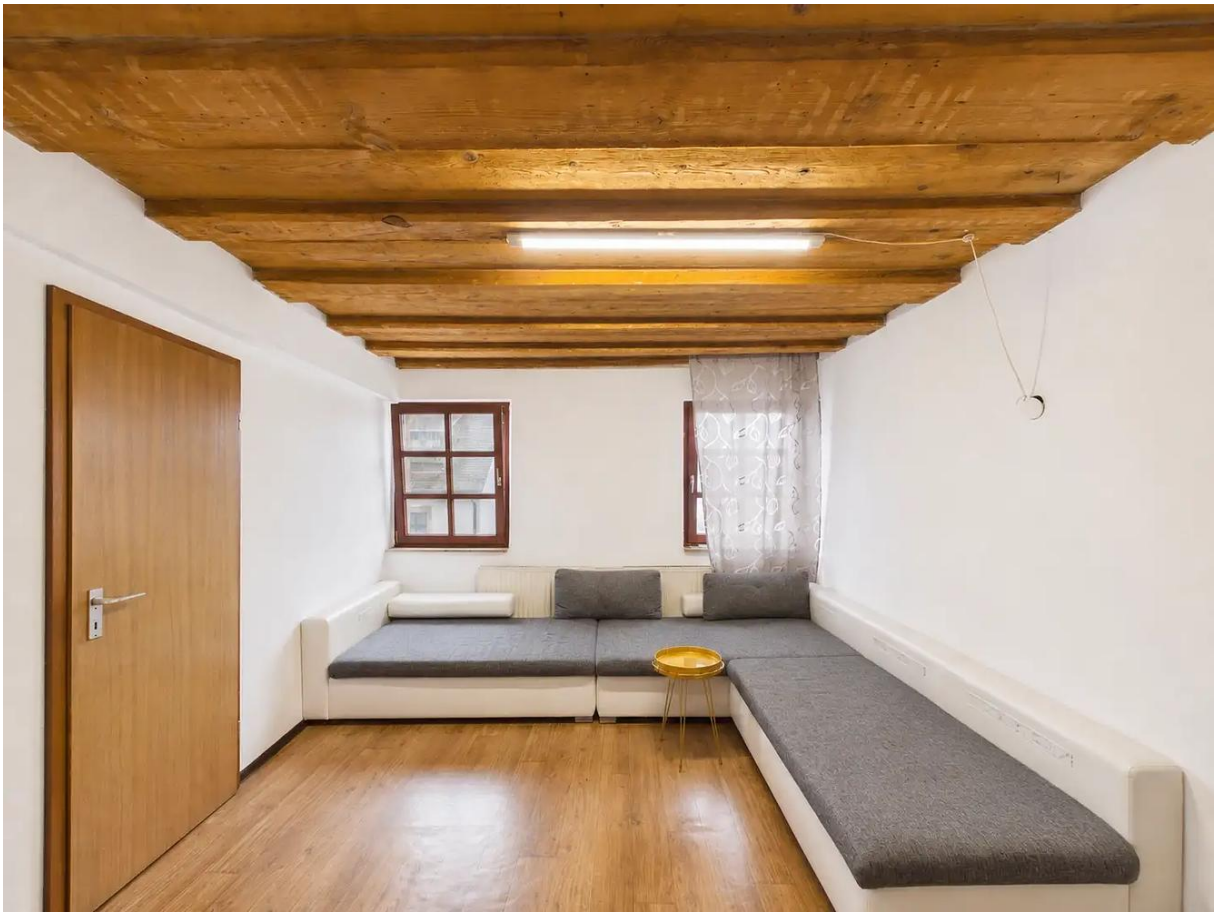
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

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


















Platz & Bleib







Exposéplan, nicht maßstäblich