



90762 Fürth

HEGERICH: Kapitalanlage mit perspektive - Attraktive Wohnung im Herzen von Fürth



275.000 €

Kaufpreis

75 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Lukas Maier

Tel.: +49 911 131 605-0

lm@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Kaltmiete	820 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	433 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Mieteinnahmen ist	9.840 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.01.2019
gültig bis	06.01.2029
Baujahr (Haus)	1984
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	156.9

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet seit
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1984
letzte Modernisierung	2011
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Befeuuerung

Gas ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- ✓ BEREITS VERMIETETE WOHNUNG
- ✓ IDEAL FÜR KAPITALANLEGER
- ✓ GROßZÜGIGER UND HELLER WOHNBEREICH
- ✓ LOGGIA IN SÜDAUSRICHTUNG
- ✓ SEPARATE KÜCHE MIT PLATZ FÜR EIN ESSPLATZ
- ✓ WOHNUNGS- + EINGANGSTÜRE VON 2011
- ✓ 3-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER VON 2026
- ✓ BADEZIMMER MIT BADEWANNE UND DUSCHE VON 2011
- ✓ PLATZ FÜR WASCHMASCHINE UND TROCKNER IM BAD
- ✓ WARME HOLZFUBBÖDEN VON 2011
- ✓ KELLERABTEIL + FAHRRADRAUM



Beschreibung

Heute investieren, langfristig profitieren: Diese gepflegte und bereits vermietete Wohnung in Fürth bietet Kapitalanlegern die attraktive Gelegenheit, in eine Wohnimmobilie mit bestehendem Mietverhältnis zu investieren. Die Wohnung überzeugt dabei nicht nur als Investment, sondern auch durch ihre angenehme Wohnqualität und eine durchdachte Raumaufteilung. Helle Räume, großzügige Fensterflächen, warme Holzböden und ein eigener Balkon schaffen ein wohnliches Gesamtbild und bieten Eigenschaften, die auch langfristig für eine gute Vermietbarkeit sprechen.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich. Hier treffen viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl auf vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Die vorhandene Fläche bietet ausreichend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft sowie weitere Möbel. Der angrenzende Balkon ergänzt den Wohnbereich um einen privaten Platz im Freien – ein Ausstattungsmerkmal, das gerade bei innerstädtischen Wohnungen einen echten Mehrwert darstellt.

Auch die separate Küche fügt sich stimmig in das Gesamtkonzept ein. Die derzeit vorhandene Einbauküche ist Eigentum des Mieters. Zusätzlich bietet der Raum ausreichend Platz für einen Essbereich und wird damit zum gemütlichen Mittelpunkt des Alltags. Das Schlafzimmer präsentiert sich freundlich und gut geschnitten.

Neben einem Doppelbett stehen ausreichend Stellflächen für Schränke und weitere Möbel zur Verfügung. Ein zusätzliches Zimmer schafft weitere Flexibilität und kann beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Komfort bietet auch das Badezimmer: Neben einer Badewanne verfügt es über eine separate Dusche. Waschmaschine und Trockner können ebenfalls direkt im Badezimmer untergebracht werden – praktisch für den täglichen Gebrauch.

Die Wohnung ist seit 15.05.2025 an zuverlässige Mieter vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 820 EUR.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Fürth und verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Der Stadtbereich 90762 umfasst wesentliche Teile der Fürther Innenstadt und zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Wohnen, Einkaufen, Gastronomie, Kultur und Freizeitmöglichkeiten aus.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die sehr gute Nahversorgung. In der Innenstadt stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot zur Verfügung. Mit der Neue Mitte Fürth und der angrenzenden Fußgängerzone befindet sich zudem ein zentraler Einkaufsbereich der Stadt in unmittelbarer Innenstadtlage.

Auch das historische und kulturelle Umfeld trägt zum besonderen Charakter der Lage bei. Die Fürther Altstadt mit ihren charmanten Straßen und Gassen, der bekannte Grüne Markt sowie die Gustavstraße mit ihrer vielfältigen Gastronomieszene verleihen



der Innenstadt eine hohe Aufenthaltsqualität.

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













Exposéplan, nicht maßstäblich