



## 90763 Fürth

# HEGERICH: 5,58% Rendite! Mehrfamilienhaus in der Fürther Südstadt mit Ausbaupotenzial!



**770.000 €**

Kaufpreis

**364 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**176 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	364 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	364 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	176 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Wohneinheiten	5
Gewerbeeinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	770.000 €
Kaufpreis / qm	2.115,38 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76 inkl. ges.
Courtage-Hinweis	inkl. ges. MwSt.
X-fache	17.93
Nettorendite ist	5,58 %
Mieteinnahmen ist	42.940 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.04.2014
gültig bis	30.04.2024
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1918
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	272.2
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
vermietet	✓

## Zustand

Baujahr	1918
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- Vermietete Gewerbeeinheit (Restaurant) im Erdgeschoss
- 5 vermietete Wohneinheiten
- Vollunterkellert
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Teilweise Küchenzeilen bereits vorhanden
- Teilweise Rollläden



## Beschreibung

Hiermit dürfen wir Ihnen dieses 1918 erbaute Mehrfamilienhaus in der schönen Fürther Südstadt präsentieren. Die Immobilie besteht aus 3 Stockwerken.

Insgesamt erstreckt sich das Mehrfamilienhaus über eine Wohnfläche von ca. 268,71 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 96,21 m<sup>2</sup> Gewerbefläche auf einer Grundstückfläche von ca. 176 m<sup>2</sup>.

Diese Kapitalanlage besteht aus zwei 3-Zimmer-Wohnungen und drei 2-Zimmer-Wohnung und das Restaurant im Erdgeschoss, welche an zuverlässige Mieter vermietet sind, die sich in ihren eigenen 4-Wänden sehr wohlfühlen und deshalb auch gerne dort wohnen bleiben möchten.

Die Kaltmieteinnahmen betragen ca. 42.000,00 € im Jahr, zuzüglich Nebenkosten.

Aus Diskretionsgründen dürfen wir Ihnen vorab keine weiteren Innenaufnahmen zur Verfügung stellen.

Gerne erhalten Sie diese nach einer vollständig ausgefüllten Anfrage über das Kontaktformular.

## Lage

Die Immobilie liegt in charmanter und zentraler Lage in der Fürther Südstadt.

Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine perfekte Infrastruktur aus. Er bietet sowohl gute Anbindungen an die Südwesttangente und als auch den Frankenschnellweg. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Fürther Hauptbahnhof, von welchem Sie die angrenzenden Städte Nürnberg und Erlangen bequem per Zug oder U-Bahn erreichen können, ist innerhalb von 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Gute Erholungsmöglichkeiten bietet Ihnen der Südstadtpark. Hier können Sie sich ins Grüne zurückziehen, entspannen oder ausgedehnte Spaziergänge mit den Liebsten unternehmen.

Zahlreiche Geschäfte wie Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

In ebenfalls kurzer Distanz befinden sich Schulen und Kindergärten. Auch Shoppingmöglichkeiten sowie verschiedene Bars und Restaurants sind nur einen Katzensprung entfernt.

## 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)





