



## 90763 Fürth

# HEGERICH: Kapitalanlage in zentraler Lage – Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Charme



**95.000 €**

Kaufpreis

**36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-0

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	36 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	22.02.2018
gültig bis	21.02.2028
Baujahr (Haus)	1996
Energieverbrauchskennwert	91,4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	95.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Zustand

Baujahr	1996
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer zuverlässigen Kapitalanlage in guter Lage? Dann dürfte diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung genau Ihren Vorstellungen entsprechen. Mit rund 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich die Einheit im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine kluge Raumaufteilung, eine helle, freundliche Atmosphäre sowie ihre ruhige, gleichzeitig zentrale Lage.

Die Wohnung ist seit 2019 zuverlässig vermietet und bietet somit eine stabile und unkomplizierte Einnahmequelle – ideal für Kapitalanleger, die auf Sicherheit und Beständigkeit setzen.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt die durchdachte Aufteilung ins Auge: Der Eingangsbereich führt direkt in das hell geflieste Badezimmer mit Dusche. Rechterhand öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Schlafbereich, der dank großer Fenster eine angenehme Wohnqualität bietet und selbst auf kompaktem Raum ein großzügiges Wohngefühl vermittelt.

Besonders charmant ist die separate Küche, die sich clever unter der Dachschräge einfügt. Sie bietet nicht nur Platz für eine funktionale Küchenzeile, sondern auch für einen kleinen Essbereich – perfekt für ein gemütliches Frühstück oder ein entspanntes Abendessen zu Hause.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Anleger, die ein überschaubares Investment mit solider Mieteinnahme und Entwicklungspotenzial in gesuchter Lage suchen.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einem lebendigen Wohnviertel von Fürth, das durch seine zentrale Lage und die Vielzahl an Annehmlichkeiten besticht.

In direkter Nähe befinden sich zahlreiche Supermärkte, darunter Edeka und Netto, die bequem zu Fuß erreicht werden können.

Auch eine Reihe an Restaurants bietet vielfältige kulinarische Genüsse für jeden Geschmack.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen und dem Fürther Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt, wird die Lage dieser Immobilie noch attraktiver. Für Autofahrer besteht zudem eine schnelle Anbindung an wichtige Autobahnen. Der Nürnberger Flughafen ist in nur etwa 30 Minuten erreichbar, was die Immobilie besonders für Pendler interessant macht.

Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend: Zahnärzte und Ärzte sind in der Nähe ansässig, und Apotheken sowie Drogerien sind ebenfalls schnell erreichbar. Für sportlich Aktive bietet der nahegelegene Südstadtpark eine hervorragende Gelegenheit zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.









Exposéplan, nicht maßstäblich