



**90765 Fürth**

# HEGERICH: Helle 2-Zimmer Wohnung in Fürth-Ronhof!



**158.000 €**

Kaufpreis

**48 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

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

## Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 48 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                 |
| Schlafzimmer | 1                 |
| Badezimmer   | 1                 |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Baujahr (Haus)       | 1950        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger | Gas         |

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1950     |
| letzte Modernisierung | 2015     |
| Zustand               | gepflegt |

## Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 158.000 €    |
| Kaltmiete           | 580 €        |
| Hausgeld            | 180 €        |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 2,975% inkl. |
| Mieteinnahmen ist   | 6.960 €      |

## Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Ronhof zum Kauf
- ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss
- offener Wohn-/Essbereich mit Durchreiche zur Küche
- helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Kellerraum vorhanden



## Beschreibung

Wir bieten Ihnen hier eine gepflegte und schön geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem 1950 erbauten Mehrfamilienhaus im Fürther Stadtteil Ronhof an. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre des Hauses.

Betritt man die Wohnung, gelangt man zunächst in den großzügigen Eingangsbereich, welcher viel Platz für Ihre Garderobe und einen Schuhschrank bietet. Vom Flur aus erreichen Sie alle Räumlichkeiten der Wohnung.

Rechter Hand befindet sich das helle Tageslichtbad mit Fenster. Das Badezimmer überzeugt mit einer Wanne, einer Dusche, dem Waschbecken, einer Toilette sowie einem Waschmaschinenanschluss.

Das Herzstück der Wohnung ist der Wohnbereich.

Durch den Lichteinfall der Fenster wirkt der Raum freundlich und charmant. Der Wohnbereich bietet genügend Fläche für eine Sofalandschaft, TV-Wand und einen separaten Essbereich, welcher aufgrund der Größe aber auch in der Küche untergebracht werden könnte. Auf dem Sofa können Sie den Abend mit einem Glas Rotwein behaglich ausklingen lassen.

Die Küche hat einen halbhohen Durchbruch zum Wohnzimmer und eine schöne Größe. Hobbyköche haben hier die Möglichkeit ihre Kochkünste frei zu entfalten und leckere Gerichte zu zaubern.

Ein großzügiges Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> bietet angenehm viel Platz, in welchem ein Doppelbett sowie ein großer Kleiderschrank platziert werden können.

Die Wohnung ist seit 2019 an zuverlässige Mieter vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 580,00 EUR.

Das monatliche Hausgeld liegt bei ca. 180 EUR, inkl. Rücklagen, hiervon sind 90€ umlagefähig.

## Lage

Der Stadtteil Ronhof liegt im nördlichen Bereich der mittelfränkischen Stadt Fürth und gehört zum direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg. Ronhof zeichnet sich durch eine überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Struktur aus, die in den letzten Jahren kontinuierlich an Attraktivität gewonnen hat.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Stadtautobahn Südwesttangente (B8) sowie die A73 besteht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Erlangen und in die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien gesichert; der Fürther Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an das S- und Regionalbahnnetz.

Die Nahversorgung ist durch verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte und Dienstleister im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen gewährleistet. Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und tragen zur Attraktivität des Standorts für Familien bei.

Das Wohnumfeld ist durch eine Mischung aus Bestandsimmobilien, Mehrfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägt. In den letzten Jahren wurden zunehmend Modernisierungen und Neubauten realisiert, wodurch sich das Wohnniveau stabil entwickelt. Aufgrund der Nähe zu den Arbeitsplätzen in Nürnberg, Erlangen und Fürth ist Ronhof ein nachgefragter Wohnstandort mit solidem Mietpotenzial.



Fazit: Der Stadtteil Ronhof bietet eine verkehrsgünstige, urbane Lage mit guter Infrastruktur und einem stabilen Wohnumfeld. Für Kapitalanleger stellt die Lage eine interessante Option mit langfristig soliden Entwicklungsperspektiven dar.

## 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)





