



90765 Fürth

HEGERICH: Attraktive Gewerbeeinheit mit durchdachter Raumaufteilung



1.800 €

Kaltmiete

200 m²

Gesamtfläche

200 m²

Gesamtfläche

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	200 m ²
Bürofläche	200 m ²
Zimmer	6
Stellplätze	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1992
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.800 €
Warmmiete	2.050 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38
Kautionswert	5.400€

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort!
vermietet	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bodenbelag

Kunststoff	✓
------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 6 Büroräume
- 2 Toiletten
- 1 Außenstellplatz (50€ Kaltmiete)



Beschreibung

Diese rund 200 m² große Gewerbeimmobilie bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs nutzbaren Räumen und zwei zentral gelegenen WC-Anlagen. Die Fläche gliedert sich in zwei funktional getrennte, aber durch den gemeinschaftlich nutzbaren Sanitärbereich miteinander verbundene Einheiten. Ideal ist die Immobilie für Unternehmen, die flexible Raumlösungen benötigen – beispielsweise für Bürobetriebe, Agenturen, Praxen oder kombinierte Arbeitsbereiche.

Auf der linken Seite befindet sich ein großzügiger, abgeschlossener Hauptraum, der sich hervorragend als Großraumbüro, Empfangsbereich oder Schulungsraum eignet. Ergänzt wird dieser Bereich durch zwei weitere, separat zugängliche Räume, die sich ideal als Einzelbüros oder Besprechungszimmer nutzen lassen. Alle Räume verfügen über Tageslicht und bieten eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Im Zentrum der Fläche befinden sich zwei separate WC-Anlagen, die als verbindendes Element zwischen den beiden Einheiten fungieren. Durch ihre Lage ermöglichen sie eine klare funktionale Trennung und gleichzeitig eine komfortable Erreichbarkeit von beiden Seiten.

Die rechte Seite der Immobilie verfügt ebenfalls über einen großzügigen, hellen Hauptraum, der vielfältig nutzbar ist – etwa als offenes Büro, Studiofläche oder Gemeinschaftsraum. Zwei weitere abgeschlossene Räume mit Türen bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel für Beratung, konzentriertes Arbeiten oder vertrauliche Gespräche.

Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Struktur, ihre Flexibilität und die Kombination aus offenen und geschlossenen Bereichen. Sie eignet sich besonders für Unternehmen, die verschiedene Arbeitsbereiche unter einem Dach vereinen möchten. Die Vermietung beider Einheiten in Kombination ist vorgesehen und schafft die Grundlage für ein vielseitiges, modernes Nutzungskonzept.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Kellerraum für monatlich 250 € anzumieten.

Lage

Die Gewerbeflächen befinden sich in attraktiver Lage im Fürther Stadtteil Poppenreuth, einem gewachsenen und gut erreichbaren Stadtgebiet im Osten der Stadt. Die Lage vereint ruhiges Arbeiten mit hervorragender Infrastruktur – ideal für Unternehmen, die sowohl Kundennähe als auch eine gute Erreichbarkeit schätzen.

Dank der Nähe zur Südwesttangente (A73) sowie zur Nordumgehung Fürth ist der Standort optimal an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Innenstadt von Fürth sowie das Zentrum von Nürnberg sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gewerbe sehr gut erreichbar: Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem Fürther Hauptbahnhof sowie angrenzenden Stadtteilen.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung und kleinen bis mittelständischen Unternehmen. In direkter Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Gastronomieangebote – ideal für die Mittagspause oder Besorgungen zwischendurch.

Die Straße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone, was den Standort zusätzlich aufwertet – hier lässt es sich konzentriert arbeiten, ohne auf zentrale Lage und gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.



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

















