



EXPOSÉ

HEGERICH: Attraktive Gewerbeeinheit mit durchdachter Raumaufteilung



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 90765 Fürth

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 6

Bürofläche (ca.): 200 m²

Gesamtfläche (ca.): 200 m²

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Warmmiete (ca.): 2.050,- €

Etage: 1

**Kaltmiete
€ 1.800,-**

> Bürofläche

> Fürth

> 6 Zimmer

> 200 m² Fläche

> Objektnummer: WV50247



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	90765 Fürth
Baujahr	1992
Zimmerzahl	6
Bürofläche (ca.)	200 m ²
Gesamtfläche (ca.)	200 m ²
Kaltmiete	1.800,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.050,- €
Kaution	5.400EUR
Etage	1
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 50,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1992
Objekt ist vermietet	ja
Bodenbelag	Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort!
Provision für Mieter	2,38 Monatskaltmieten inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

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 EUR anzumieten.

Ausstattung:

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

Lagebeschreibung:

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,

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Fürth
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Fläche
- > Objektnummer: WV50247



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.

Sonstiges:

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

Objektbilder:



Einheit links



Einheit rechts



Raum 1

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Fürth
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Fläche
- > Objektnummer: WV50247



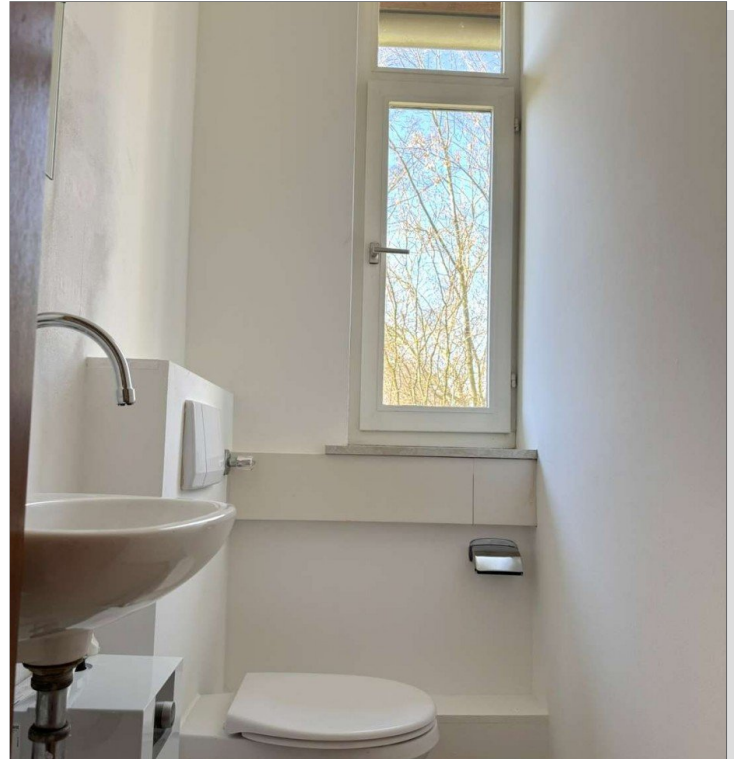
Raum 1



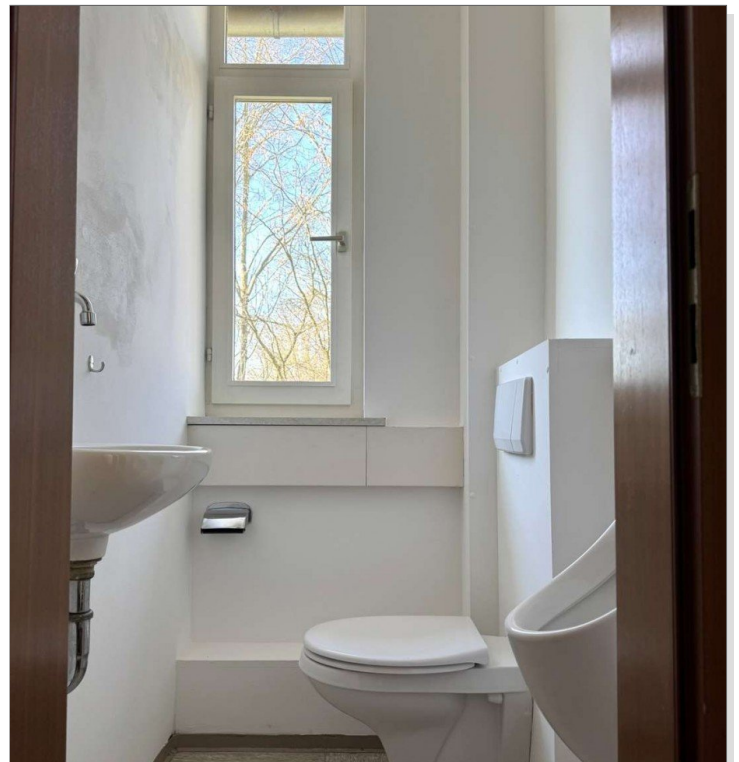
Raum 2



Aussicht



WC Damen



WC Herren

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Fürth
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Fläche
- > Objektnummer: WV50247



Durchgang

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Fürth
- > 6 Zimmer

- > 200 m² Fläche
- > Objektnummer: WV50247

