



EXPOSÉ

HEGERICH: Helle Gewerberäume mit Potenzial in Fürth



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 90765 Fürth

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 2

Bürofläche (ca.): 105 m²

Gesamtfläche (ca.): 105 m²

Nebenkosten (ca.): 170,- €

Warmmiete (ca.): 1.165,- €

Anzahl Stellplätze: 1

**Kaltmiete
€ 945,-**

Hegerich Immobilien GmbH

www.hegerich-immobilien.de

München | Nürnberg | Fürth

> Bürofläche

> Fürth

> 2 Zimmer

> 105 m² Fläche

> Objektnummer: WV50246



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	90765 Fürth
Baujahr	1992
Zimmerzahl	2
Bürofläche (ca.)	105 m ²
Gesamtfläche (ca.)	105 m ²
Kaltmiete	945,- €
Nebenkosten (ca.)	170,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.165,- €
Kaution	2.835EUR
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 50,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1992
Objekt ist vermietet	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort!
Provision für Mieter	2,38 Monatskaltmieten inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Arbeitswelt!

Diese ca. 105 m² große Gewerbefläche bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für vielfältige gewerbliche Nutzungen. Die Einheit verfügt über zwei großzügige, helle Räume sowie ein separates WC.

Dank ihrer klaren Struktur lässt sich die Fläche flexibel gestalten - ob als Büro, Atelier oder für beratende und kreative Dienstleistungen.

Die beiden Hauptbereiche bieten ausreichend Platz für Einzel- oder Teamarbeitsplätze, Kundenbereiche oder auch eine kombinierte Nutzung aus Arbeits- und Besprechungszonen. Große Fenster sorgen für

angenehmes Tageslicht und eine freundliche Arbeitsatmosphäre. Das WC ist separat gelegen und zentral erreichbar.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für kleine Unternehmen, Freiberufler oder Dienstleister, die eine funktionale und zugleich repräsentative Arbeitsumgebung suchen. Durch die kompakte, aber effiziente Flächenaufteilung wird jeder Quadratmeter optimal genutzt.

Ausstattung:

- 2 Büroräume
- WC
- 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, 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.

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Fürth
- > 2 Zimmer

- > 105 m² Fläche
- > Objektnummer: WV50246



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.

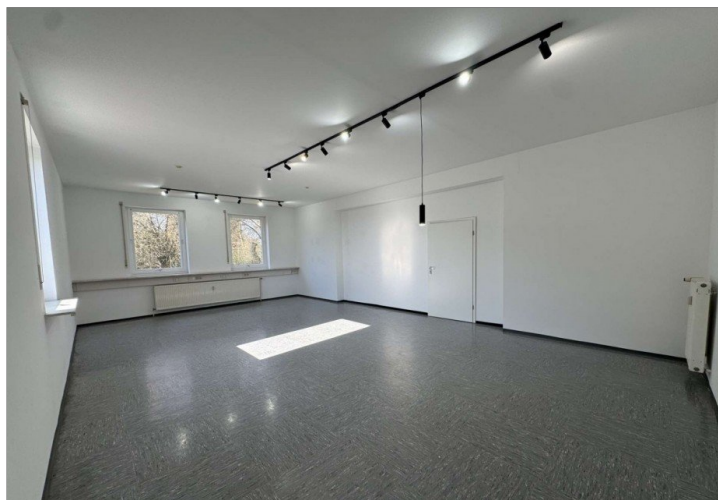
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
 - Kostenlos und unverbindlich
 - Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

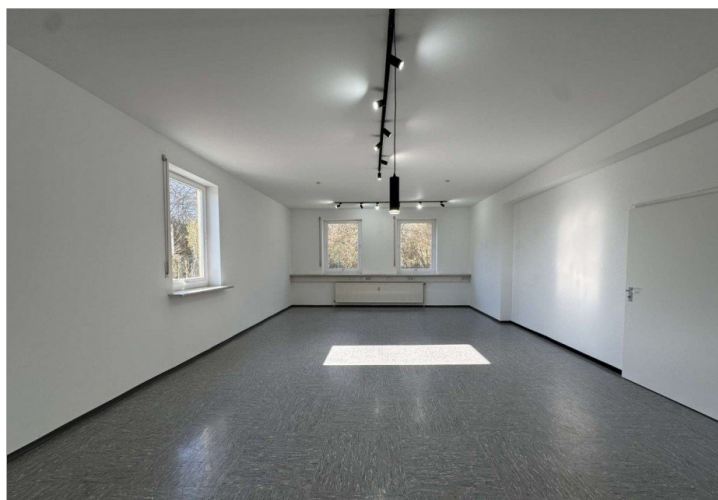
Objektbilder:



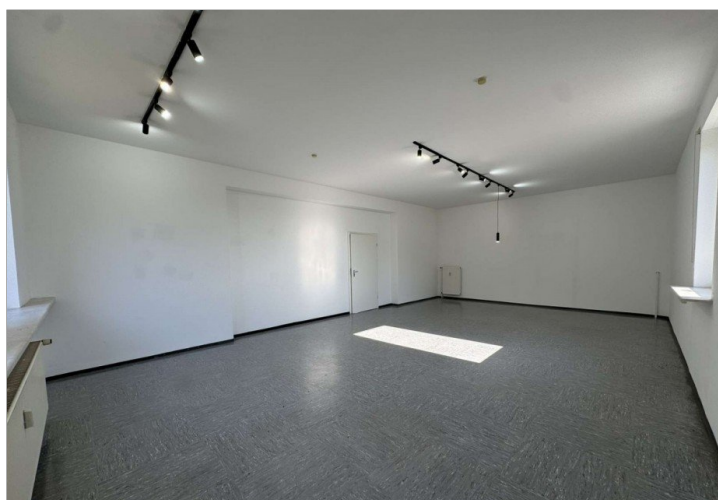
Aufenthaltsraum / Küche



Büorraum



Büorraum



Büorraum

Eckdaten

> Bürofläche

> Fürth

> 2 Zimmer

> 105 m² Fläche

> Objektnummer: WV50246



WC

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Fürth
- > 2 Zimmer

- > 105 m² Fläche
- > Objektnummer: WV50246

