

EXPOSÉ

NEUWERTIG: Traumhaft Wohnen in Fürther Toplage!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 90762 Fürth
Baujahr: 2022
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 44,95 m²
Nebenkosten (ca.): 149,- €
Warmmiete (ca.): 924,- €
Etage: 5
Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete
€ 775,-**

> Etagenwohnung
> Fürth
> 2 Zimmer

> 44,95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVSP60502



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90762 Fürth
Baujahr	2022
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	44,95 m²
Kaltmiete	775,- €
Nebenkosten (ca.)	149,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	924,- €
Kaution	2,33 €
Etage	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Endenergiebedarf	62,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-08-31
Energieausweis gültig bis	30.08.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Die Wohnungen dieses modernen Mehrfamilienhaus in Fürth überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und ihren zukunftsweisenden Energiestandard. Das Gebäude wurde nach dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard errichtet und bietet damit einen deutlich reduzierten Energieverbrauch im Vergleich zu herkömmlichen

Wohngebäuden - eine nachhaltige Investition, die sich langfristig in niedrigeren Nebenkosten widerspiegelt.

Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt über eine moderne Zentralheizungsanlage, die eine gleichmäßige und effiziente Wärmeversorgung aller Einheiten sicherstellt. Die zeitgemäße Architektur und die sorgfältig gewählten Materialien verleihen dem Objekt eine ansprechende, klare Optik, die sich harmonisch in das Stadtbild einfügt.

Fürth als aufstrebender Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Nürnberg bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie einer schnellen Anbindung an die benachbarte Stadt Nürnberg.

Im Mietvertrag wird eine Indexklausel sowie eine Mindestmietdauer von zwei Jahren stehen.

Ausstattung:

- Hochwertiger Echtholzboden
- Durchdachter Grundriss
- Modernes Badezimmer
- Inkl. Küche
- Kellerabteil auf der jeweiligen Etage
- Nachhaltig durch KfW-55

Lagebeschreibung:

Die Spiegelstraße befindet sich im Herzen von Fürth, einer lebendigen Stadt mit einer reichen Geschichte und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Lage überzeugt durch ihre ideale Kombination aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität.

Das unmittelbare Umfeld bietet eine hervorragende Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Cafés, Restaurants und Bars in der näheren Umgebung sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot direkt vor der Haustür.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Fürther Innenstadt sowie ins benachbarte Nürnberg. Dank der U-Bahn-Linie U1, die Fürth direkt mit Nürnberg verbindet, ist auch die Metropolregion bestens erreichbar.

Für Familien sind mehrere Kindertagesstätten und Schulen in der Nähe vorhanden, die eine optimale Betreuung und Bildung gewährleisten. Grünflächen und Parks in der Umgebung bieten zudem Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien.

Autofahrer profitieren von der guten Anbindung an das überregionale

> Etagenwohnung

> Fürth

> 2 Zimmer

> 44,95 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WVSP60502



Straßennetz, das eine zügige Verbindung in alle Richtungen ermöglicht. Die Innenstadt von Fürth mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Kulturangeboten ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

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:



Wohn- und Essbereich



Küche



Wohn- und Essbereich

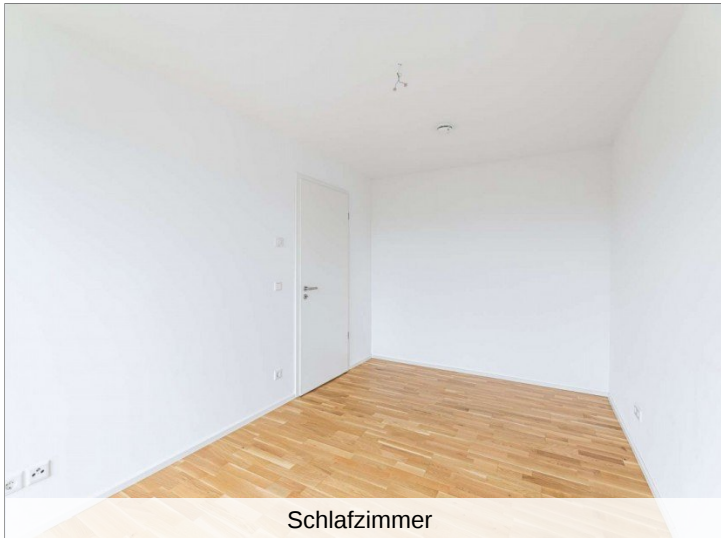


Badezimmer

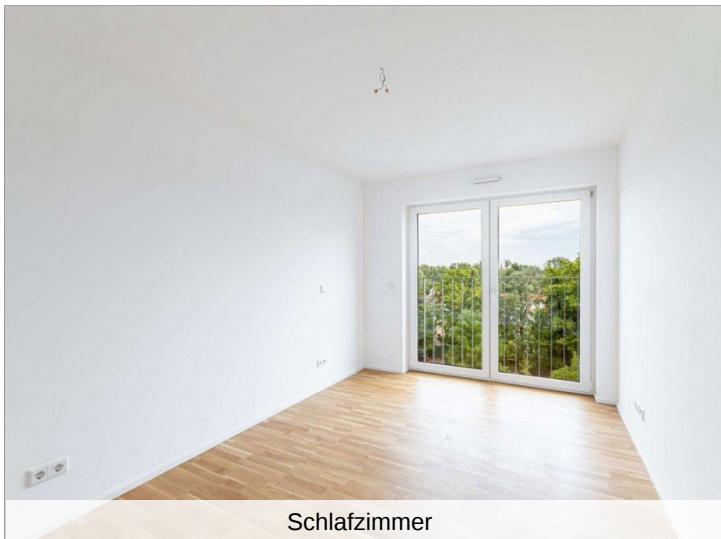
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 2 Zimmer

- > 44,95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVSP60502



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Außenansicht



Keller

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 2 Zimmer

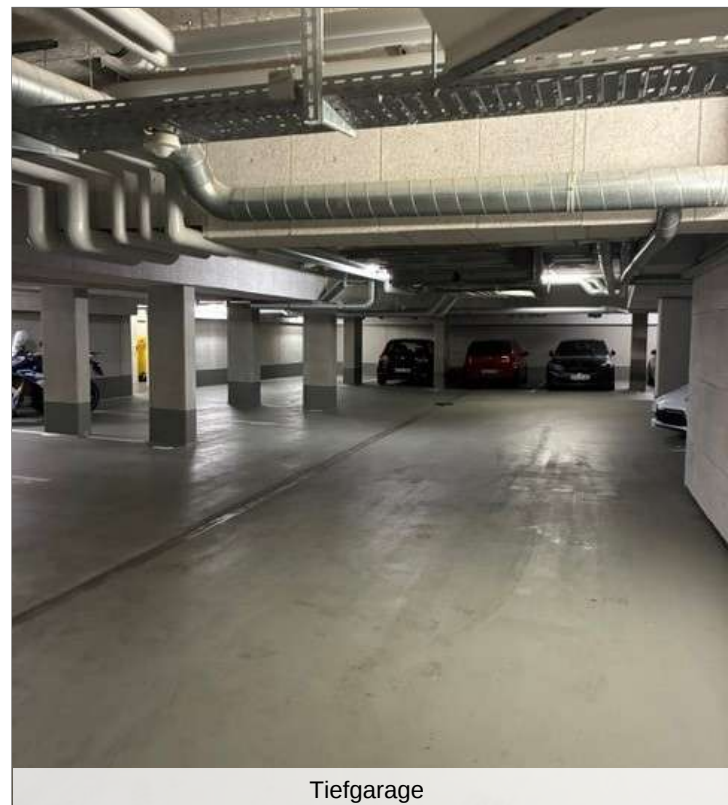
- > 44,95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVSP60502



Innenhof



Innenhof



Tiefgarage

> 44,95 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WVSP60502

Firmendaten:

Ihre Notizen: