



HEGERICH
IMMOBILIEN



STILVOLLES DACHGESCHOSS-APARTMENT MIT TOP-AUSSTATTUNG IN FÜRTH

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL



ZUHAUSE IST MEHR ALS NUR EINE ADRESSE.
MIT HEGERICH IHR WOHNGLÜCK FINDEN.



Sie suchen eine Immobilie in Nürnberg und Umgebung? Eine ausgezeichnete Wahl. Die Region zählt nicht nur zu den attraktivsten Wohngegenden in Bayern, sondern verbindet auf besondere Weise Lebensqualität, Tradition und Zukunftsperspektive. Nürnberg bietet als wirtschaftsstarke Metropole mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer lebendigen Kulturszene die besten Voraussetzungen für ein erfülltes Zuhause. Kein Wunder also, dass Immobilien in dieser Lage seit Jahren stark nachgefragt sind und sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger großes Potenzial bieten.

Als Ihr Immobilienpartner begleitet Sie das Team von Hegerich Immobilien zuverlässig und engagiert auf Ihrem Weg. Wir verstehen uns nicht nur als Vermittler, sondern als vertrauensvoller Ansprechpartner, der Ihre Wünsche ernst nimmt und Ihre Pläne mit Fachwissen und Fingerspitzengefühl unterstützt. Ganz gleich, ob Sie ein neues Zuhause suchen oder Ihre Immobilie erfolgreich verkaufen möchten – wir stehen Ihnen mit Erfahrung, Transparenz und Leidenschaft zur Seite.

Diese Immobilie ist ein Beispiel dafür, welche Chancen der Nürnberger Immobilienmarkt bereithält: Ein Zuhause

mit Charakter, eingebettet in eine der lebenswertesten Regionen Deutschlands. Wir laden Sie ein, sich selbst ein Bild zu machen – und vielleicht schon bald den nächsten Schritt in Richtung Ihrer eigenen vier Wände zu gehen.

Welche Pläne haben Sie? Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und gemeinsam mit Ihnen die passende Lösung zu finden.



Iher Marcus Schubert

GESCHÄFTSFÜHRER
HEGERICH IMMOBILIEN GMBH
NÜRNBERG & FÜRTH



B		A	
B.3.34 - B.3.44	3	A.3.37 - A.3.50	Aufzug + Waschraum
B.2.23 - B.2.33	2	A.2.23 - A.2.36	Aufzug + Waschraum
B.1.12 - B.1.22	I	A.1.09 - A.1.22	Aufzug + Waschraum
B.0.01 - B.0.11	O	A.0.01 - A.0.08	Aufzug, Rezeption, Lounge, WC



OBJEKTYP **APARTMENT**
 STRASSE UND NR **FLUGPLATZSTR. 120**
 PLZ + ORT **90768 FÜRTH**
 OBJEKT ID **WG50524**
 VERMIETET **01.06.2014 "Candlewood Suites"**
BIS 31.07.2049 + Verlängerungsoption



WOHNFLÄCHE **CA. 27 M²**
 ANZAHL ZIMMER **EINS**
 ANZAHL BÄDER **EINS**
 EINBAUKÜCHE/MÖBLIERUNG **JA**
 BALKON/TERRASSE **NEIN**



KAUFPREIS **95.000 EUR**
 MIETEINNAHMEN **350,00 EUR MONTL.**
 HAUSGELD **51,24 EUR***
 DAVON UMLAGEFÄHIG **09,51 EUR**
 KÄUFERPROVISION **3,57 % INKL. GESETZL. MWST.**



BAUJAHR **1970**
 ENERGIEAUSWEIS **BEDARFSAUSWEIS****
 BEDARFSKENNWERT **79 kWh/(m²a)**
 ENERGIEEFFIZIENZKLASSE **C**
 ENERGIETRÄGER HEIZUNG **FERNWÄRME (2014)**

*monatl. inkl. Rücklagen, ohne Heizkosten

** STAND: 28.03.2024 | GÜLTIG BIS: 28.03.2034





STILVOLLES DACHGESCHOSS-APARTMENT MIT TOP-AUSSTATTUNG IN FÜRTH

Dieses modern und hochwertig ausgestattete Apartment befindet sich in einem Apartmenthotel in attraktiver Lage von Fürth. Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, helle Räume sowie eine zeitgemäße Möblierung, die ideal auf die Bedürfnisse von Pendlern, Studenten oder Kapitalanlegern abgestimmt ist.

Der Wohn- und Schlafbereich präsentiert sich freundlich und lichtdurchflutet. Großzügige Dachflächenfenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und viel Tageslicht. Die moderne, minimalistische Einrichtung mit klaren Linien und hellen Farben schafft ein ruhiges und einladendes Wohngefühl. Das Bett mit integriertem Stauraum sowie ein funktionaler Arbeitsplatz unterstreichen die optimale Nutzung der vorhandenen Fläche.

Die kompakte Pantryküche ist stilvoll gestaltet und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Die auffälligen farblichen Akzente setzen moderne Highlights und verleihen dem Raum eine frische Note.

Das Badezimmer überzeugt durch eine zeitlose Gestaltung mit hochwertigen Materialien. Eine verglaste Dusche, moderne Armaturen sowie ein großes Spiegel-Element sorgen für Komfort und Funktionalität.

Zusätzlich profitieren Bewohner von gepflegten Gemeinschaftsflächen im Gebäude, darunter Aufenthaltsbereiche sowie ein einladendes Treppenhaus. Die gesamte Anlage macht einen sehr ordentlichen und professionell verwalteten Eindruck.

Das Gebäude selbst verfügt über eine ansprechende Architektur mit Balkonen und einer ruhigen Umgebung.

Das Gebäude wird derzeit von einem Apartmenthotel "Candlewood Suites" angemietet. Das Mietverhältnis besteht seit 2014 und wurde vor kurzem bis 2049 verlängert mit Verlängerungsoption. Die Miete in Höhe von 350,00 € erfolgt monatlich, auch wenn das Apartment vom Hotel nicht untervermietet ist.













- IDEAL FÜR KAPITALANLEGER
- VOLL MÖBILIERTES APARTMENT
- GROSSE DACHFLÄCHENFENSTER
- EINBAUKÜCHE MIT ELEKTROGERÄTEN
- BAD MIT DUSCHE
- RUHIGE WOHNATMOSPHÄRE
- KUNSTSTOFFFENSTER
- HOCHWERTIGER PARKETTBODEN
- HANDTUCHHEIZKÖRPER
- AUFENTHALTSRAUM





NATURNAH WOHNEN MIT OPTIMALER ANBINDUNG AN DIE METROPOLREGION

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage im Westen von Fürth. Dieses Gebiet umfasst mehrere gewachsene Stadtteile wie Burgfarrnbach, Dambach, Oberfürberg und Vach, die durch ihre naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Infrastruktur überzeugen.

Die Lage zeichnet sich besonders durch ihre Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen aus. Der Fürther Stadtwald sowie die umliegenden Wiesentäler bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge und sportliche Betätigung. Gleichzeitig profitiert der Standort von einer angenehmen Wohnruhe mit überwiegend lockerer Bebauung und gewachsenen Nachbarschaften.

Trotz der ruhigen Umgebung ist eine sehr gute Anbindung an die Metropolregion Nürnberg gegeben. Die Fürther Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, während auch Nürnberg, Erlangen und weitere Städte der Region sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar sind. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen wie die Südwesttangente sowie den Anschluss an die A73 besteht eine optimale Verbindung in alle Richtungen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Ergänzt wird die Infrastruktur durch diverse Freizeit- und Sportangebote sowie ein breites gastronomisches Angebot in Fürth und der umliegenden Region.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, urbaner Nähe und hervorragender Verkehrsanbindung – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit der Metropolregion verbinden möchten.



Einkaufen: 1,9 km



Freizeit: 350 m



Gastronomie: 550 m

KOMPETENTE BERATUNG UND SERVICE MIT HERZ UND LEIDENSCHAFT.

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL

Das Team von Hegerich Immobilien steht für fachkundige, seriöse und engagierte Vermittlungsarbeit. Wir führen Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter zusammen - zum Wohle aller Beteiligten. Wir sind Ihr Spezialist für die professionelle Vermittlung von Wohnimmobilien mit Tätigkeitsschwerpunkt in München, Nürnberg, Fürth, Bayern und der Region Stuttgart.



Wir sind Mitglied im IVD - dem
größten Immobilienverband
Deutschlands.



HEGERICH

IMMOBILIEN

STANDORT FÜRTH

HANS-BORNKESSEL-STR. 3
90763 FÜRTH
(0911) 131 605 - 0

STANDORT NÜRNBERG

ZELTNERSTR. 3
90443 NÜRNBERG
(0911) 131 605 - 0

STANDORT NÜRNBERG

NEUDÖRFER STR. 23
90402 NÜRNBERG
(0911) 131 605 - 0

STANDORT MÜNCHEN

AM WESTPARK 7
81373 MÜNCHEN
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT SCHWABING

BELGRADSTR. 3
80786 MÜNCHEN
(089) 230 69 62 - 0

KONTAKT@HEGERICH-IMMOBILIEN.DE
WWW.FACEBOOK.COM/HEGERICHIMMOBILIEN
WWW.HEGERICH-IMMOBILIEN.DE



IHR PERSÖNLICHER ANSPRECH- PARTNER FÜR IHRE FRAGEN.

Wenn Sie mehr Details zu dieser Immobilie, Grund-
risse oder einen Besichtigungstermin wünschen:



Charlotte Link

Immobilienkauffrau (IHK)
Bereichsleitung Bestandsimmobilien
Vertrieb

T (0911) 131 605 - 0
cl@hegerich-immobilien.de



RESPEKTVOLLE KOMMUNIKATION SCHAFFT VERTRAUEN.

PERSÖNLICH



Der Wert einer Immobilie ist mehr als nur ihr Preis. Ein guter Immobilienmakler ist Vermittler, der die Situation richtig bewertet, Wünsche respektiert und verständnisvoll Lösungen schafft. Und das persönlich mit einer fachkundigen Beratung. Der Besitz einer Immobilie ist etwas Besonderes, der Weg dahin erst recht. Hegerich Immobilien baut auf eine respektvolle Kommunikation, bei der keine Fragen offenbleiben.



IHR PARTNER IN ALLEN LEBENSSITUATIONEN.

VERLÄSSLICH



Lebenssituationen können sich ändern: Wohnwünsche müssen nicht dauerhaft sein. Neue Perspektiven begleiten Sie täglich und wir begleiten diese Veränderungen Schritt für Schritt und sicher geplant - ob erstes Eigenheim oder Wohnen im Alter. Auf die Qualität kommt es an und dabei ist Hegerich Immobilien bewährter Partner - über die aktuelle Transaktion hinaus auch für die nächsten Veränderungen in Ihrem Leben.



FUNDIERTES WISSEN BIETET IHNEN SICHERHEIT.

LOKAL



Ein so hoher Vermögenswert ist immer mit weitreichenden Entscheidungen verbunden. Wir wissen das. Bei der aktuellen Marktdynamik sind langjährige Erfahrung und fundiertes Fachwissen unerlässlich. Die lokale Expertise von Hegerich Immobilien und unser starkes Netzwerk in den Metropolregionen München, Nürnberg/Fürth und Stuttgart bietet Ihnen Sicherheit und mehr Raum für neue Möglichkeiten.



WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT ?

Kauf- und Mietpreise online selbst berechnen.
Persönliches Ergebnis in 3 Minuten direkt per E-Mail.

www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse



Sofern nicht anders angegeben, fällt bei diesem Objekt eine Käuferprovision i. H. v. 3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt., berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis an. Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.

