



**90766 Fürth**

# HEGERICH: Repräsentative Büro-/Ausstellungs-/Verkaufsräume mit guter Infrastruktur!



**7.650 €**

Kaltmiete

**528 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**528 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

HEGERICH  
IMMOBILIEN



## Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Gesamtfläche   | 528 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsfläche | 528 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze    | 4                  |

## Energieausweis

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Baujahr (Haus)       | 2025          |
| Gebäudeart           | Nichtwohngebä |
| Primär-Energieträger | Luftwärmepump |

## Preise & Kosten

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Kaltmiete            | 7.650 € |
| Warmmiete            | 9.550 € |
| Heizkosten enthalten | ✓       |
| provisionspflichtig  | ×       |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.01.2026 |
|--------------|------------|

## Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2025      |
| Zustand | Erstbezug |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
|------------------------|---------|

### Befuerung

|                 |   |
|-----------------|---|
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |
|-----------------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|



## Beschreibung

Die angebundenen Büro- und Ausstellungsflächen bieten optimale Voraussetzungen für die effiziente Verzahnung von Administration, Verkauf und Lagerung. Der Mietpreis für die Büroflächen beträgt 14,50 €/m<sup>2</sup>, zzgl. 3,60 €/m<sup>2</sup> Nebenkosten.

Das Objekt verfügt über ausreichend verfügbare Stellplätze. Es könnten maximal 8-10 Stellplätze separat angemietet werden, der Preis je Stellplatz beträgt € 30,00,--.

Lager-/ Verkaufs und Ausstellungsflächen im Erdgeschoss mit ca. 400m<sup>2</sup>

- Andienung ebenerdig
- Rollltor elektrisch ( Anlieferung per LKW möglich )
- Heizung ( Wärmepumpe, Fußbodenheizung bzw. Betonkernaktivierung )
- Gesamthöhe im Erdgeschoss über 3m Deckenhöhe....

Büroflächen im Obergeschoss mit ca. 130m<sup>2</sup>

- Empfangsbereich repräsentativ
- Teeküche mit Aufenthaltsbereich
- Textilboden Stuhlrollenrobust
- Verdunkelung durch Außenjalousien ( elektrische Raffstores )
- Einzel- und Großraumbüros
- Meetingräume
- Und, und, und...

Im Anwesen befindet sich ein separater Veranstaltungsraum, welcher für diverse Schulungen / Fortbildungen und größere, interne Besprechungen angemietet werden kann.

## Lage

Die Neubauimmobilie liegt in einem Gewerbegebiet im Fürther Westen, das sich in einer zentralen Lage für den öffentlichen Nahverkehr und die Anbindung an die Autobahn befindet.

In der Umgebung gibt es auch einige Restaurants und Cafés, welche man hervorragend für die Mittagspause oder Afterwork-Veranstaltungen nutzen kann.

ÖPNV: U-Bahnanschluss ca. 8 Gehminuten, S-Bahnanschluss ca. 12 Gehminuten, R-Bahnanschluss ca. 15 Gehminuten, - nächste Autobahnanschlussstelle: Südwesttangente ca. 2 Fahrminuten - Fürth Hauptbahnhof ca. 8 Fahrminuten - Innenstadt ca. 10 Fahrminuten - Flughafen ca. 22 Fahrminuten entfernt

## 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](http://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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)













