



## 90762 Fürth

# Historisches Ensemble in der Altstadt ...



**990.000 €**

Kaufpreis

**461 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**270 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**17**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	461 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	270 m <sup>2</sup>
Zimmer	17

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	bzw.
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	17./18.
----------------	---------

### Zustand

Baujahr	17./18.
---------	---------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um 2 charmante Wohnhäuser aus dem 18. Jahrhundert. Das größere Anwesen verfügt über insgesamt 8 WG-Zimmer und Gemeinschaftsräume mit 4 Bädern und zwei Küchen auf insgesamt ca. 357 m<sup>2</sup>. Das kleinere Häuschen verfügt über 4 Zimmer, Küche, Bad und Geste-WC auf insgesamt ca. 104 m<sup>2</sup>.

Im Jahre 1987 erfolgte eine denkmalgerechte Sanierung. Seitdem wurden die Häuser regelmäßig instandgesetzt sowie neue Haus- und Nebeneingangstüren eingebaut. Die beiden Häuser werden mit Gasetagenheizungen beheizt, welche ich den letzten Jahren ebenfalls erneuert wurden.

Die weitere Ausstattung:

viel Originalbestand  
z. B.:  
hohe Balkendecken  
alte Dielenböden  
Originaltüren und Zargen  
restauriertes Fachwerk  
Rustika- Mauerwerk  
Gasetagenheizung

und Terrasse und kleiner Gemeinschaftsgarten ...

Beide Häuser sind solide vermietet. Die Miete erfolgt pünktlich und zuverlässig. Das größere Anwesen wird von einer Wohngemeinschaft bewohnt. Bei Mieterwechsel kümmert sich die Hausgemeinschaft selbst um die Nachmieter.

Aktuell beträgt die Jahreskaltmiete ca. EUR 35.480,00

Wegen der gewünschten Diskretion sind an dieser Stelle keine weiteren Bilder veröffentlicht. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen und Fotos.

## Lage

einfach top -  
zentral und ruhig -  
idyllische Lage -  
im bevorzugten Altstadtviertel St. Michael -  
Nähe U- Bahn und Wiesengrund

ein gepflegtes Umfeld mit Charme und Flair, mit den Vorteilen einer zentralen Lage -  
hier finden Sie einfach alles direkt vor Ihrer Türe -

Bäcker, Fachgeschäfte, Einkaufsmarkt, Kindergarten, Schulen, Praxen erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß. U-Bahn und Bushaltestelle erreichen Sie in 3 Gehminuten.

Zum Frankenschnellweg, dem Zubringer zur Autobahn fahren Sie nur ca. 4 Minuten.

Dazu ein hoher Freizeitwert:  
die idyllischen Rednitzauen und der Wiesengrund laden zum Joggen, Radfahren oder zu ausgedehnten Spaziergängen ein.



## Sonstige Angaben

---

Die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich, da es sich um denkmalgeschützte Objekte handelt.



















