



**90762 Fürth**

# Gepflegte Büroeinheit mitten in Fürth!



**129.000 €**

Kaufpreis

**100 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**100 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.07.2018
gültig bis	08.07.2028
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	175,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F

### Preise & Kosten

Kaufpreis	129.000 €
Hausgeld	570 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Courtage-Hinweis	Käuferprovision

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.08.2026
Ab-Datum	01.08.2026
vermietet	✓



## Zustand

Baujahr	1972
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bodenbelag

Granit	✓
--------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
- 2. OG mit Aufzug
- 4 Büroräume
- 2 WCs
- Teeküche
- Abstellraum/Lager
- moderne Granitböden



## Beschreibung

Im 2. Obergeschoss dieses Mitte der 70er Jahre erbauten Wohn und Geschäftshauses befindet sich die gepflegte und im August frei werdende Büroeinheit. Die zentrale Lage sowie die öffentlichen Verkehrsmittel unmittelbar vor der Haustüre bieten optimale Voraussetzungen. Durch den vorhandenen Personenaufzug gelangen Sie mühelos in die 2. Etage. Die großzügige Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen und bietet bei Bedarf Potentiale für eine Umgestaltung ohne großen Aufwand.

Aktuell verfügt die Büroeinheit über einen Vorraum/Empfang und 4 separate und gut geschnittene Räume sowie eine Teeküche für die Mitarbeiter. Des weiteren sind 2 separate WCs vorhanden.

Eine Umwidmung zur Wohneinheit ist nicht möglich!

Fazit: Eine Büroeinheit in zentraler Lage und Potential zu verkaufen!

Als Kapitalanlage zur Vermietung oder für die Selbstnutzung bestens geeignet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Angebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

## Lage

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage von Fürth. Die Umgebung zeichnet sich durch eine perfekte Infrastruktur aus. Sie bietet gute Anbindung an die Südwesttangente und den Frankenschnellweg. Aber auch Bushaltestellen und U-Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Fürther Hauptbahnhof, von welchem Sie die angrenzenden Städte Nürnberg und Erlangen bequem per Zug erreichen können, ist innerhalb von ca. 2 Minuten fußläufig erreichbar.

Um die Seele einmal im Grünen baumeln lassen zu können oder eine Runde joggen zu gehen ist der Fürther Stadtpark nicht weit entfernt. Auch die Innenstadt mit verschiedenen Bars und Restaurants ist nur in wenige Minuten bequem zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst und kommen Sie zu Besuch in den Stadtpark nach Fürth.





















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.





Exposiplan, nicht maßstäblich