



90766 Fürth

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus in Toplage am Rednitzpark.



875.000 €

Kaufpreis

481,22 m² **270 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

23

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	481,22 m ²
Gesamtfläche	467,4 m ²
Grundstücksfläche	270 m ²
Zimmer	23

Zustand

Baujahr	1903
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	875.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1903
----------------	------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Das gepflegte, denkmalgeschützte Anwesen der Neurenaissance mit seinen breiten Sandsteinmauern und Mittelerker verfügt über insgesamt fünf Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, welche sich bei Bedarf in eine Wohnung umwandeln ließe. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.

Im ersten und dritten Obergeschoss stehen jeweils zwei Wohnungen zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoss wurden die Wohnungen zu einer großen Einheit zusammengelegt. Die Wohnungen bestechen durch ihre hohen Decken und großen Räume. Der Charme dieses Baustils ist an manchen Stellen in den Wohnungen erhalten. Als Böden finden Sie Parkett, Laminat, Fliesen und PVC vor. Fünf der sechs Einheiten werden von zuverlässigen und ordentlichen Mietern bewohnt. Die große Einheit im zweiten Stock kann nach einer umfassenden Renovierung (Fenster, Bad, Böden und Wände) neu vermietet werden. Eine Aufteilung in zwei Wohnungen ist ebenfalls umsetzbar.

Balkone in 2 und Wintergärten in 3 Wohnungen sind bereits erstellt, Genehmigungen sind auch für die restlichen Wohnung vorhanden.

Die Wohnungen werden durch Gasetagenheizungen mit Wärme versorgt, ein Raum im Gewerbe wird noch mit einem Gasofen beheizt. Das Warmwasser wird in allen Einheiten außer einer, ebenfalls durch die Kombithermen erzeugt. Das Anwesen ist überwiegend mit denkmalgeschützten Kunststoffisolierfenstern ausgestattet.

Das Haus ist voll unterkellert, im Hof und im Treppenhaus befinden sich drei Abstellräume. Auf dem Nachbargrundstück gibt es die Möglichkeit Parkplätze oder Garagen anzumieten.



Lage

Herzlich willkommen in der Cadolzheimer Straße in Fürth, dem perfekten Ort für ein entspanntes und urbanes Wohnen! Diese Lage bietet Ihnen eine Fülle von Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in diesem Viertel besonders lebenswert machen.

Für den täglichen Bedarf gibt es in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Restaurants, Cafés und Bars sind in der Umgebung vorhanden und bieten verschiedene kulinarische Optionen.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten bietet die Gegend zahlreiche Möglichkeiten. Nur einen Katzensprung entfernt befindet sich die renommierte Fürthermare, ein Paradies für Wellness- und Badebegeisterte. Genießen Sie erholsame Stunden und tauchen Sie ein in eine Welt der Entspannung, nur wenige Schritte von Ihrem Zuhause entfernt.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiteres Highlight dieser Lage. Direkt vor der Tür befindet sich eine Bushaltestelle, während die U-Bahnstation nur einen kurzen 5-minütigen Spaziergang entfernt liegt. Die Verbindung zu anderen Teilen der Stadt und darüber hinaus könnte nicht bequemer sein. Sowohl die Schnellstraße A73, als auch die Südwesttangente sind schnell erreichbar.

Für Naturliebhaber und Aktive bietet der nahegelegene Wiesengrund eine grüne Oase der Erholung. Ob Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach nur Entspannen in der Natur – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt, nur einen Steinwurf von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!









