## 90762 Fürth

# 2-Zimmerwohnung mit Balkon im sanierten Denkmal



**229.000 €**
Kaufpreis

**61 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG

## Ihr Ansprechpartner

**EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG**

Tel.: 0911 8016173
info@ebner-eschenbach.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 61 m² |
| Zimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1864 |
| Text | Für dieses |

### Zustand

| | |
|---|---|
| letzte Modernisierung | 2012 |
| Zustand | vollsaniert |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 229.000 € |
| Heizkosten enthalten | ✕ |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Courtage-Hinweis | Käuferprovision: |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| vermietet | ✓ |
| denkmalgeschützt | ✓ |

## Ausstattung

**Bad**

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Fenster | ✓ |

**Ausrichtung Balkon / Terrasse**

| | |
|---|---|
| Süd-Westen | ✓ |

**Heizungsart**

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

**Befeuerung**

| | |
|---|---|
| Pellet | ✓ |

**Bauweise**

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne, WC, zwei Waschbecken und Waschmachinenanschluss
- Parkettboden
- Holzisolierglasfenster
- Glasfaseranschluss
- Gegensprechanlage mit Türöffner - Heizungs- und Warmwasserversorgung über Zentralheizung (Energieträger sind Holzpellets)
- Lüftungsanlage
- eigener Hofabstellraum für Fahrrad etc. (kein zusätzliches Kellerabteil)
- zentrale Schließanlage

## Beschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gepflegte 2-Zimmerwohnung mit Balkon in einem denkmalgeschützten Anwesen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf ca. 62 m² ein angenehmes Wohnambiente mit historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der durchdachte Grundriss umfasst zwei gut geschnittene Zimmer, eine Küche mit direktem Zugang zum Balkon, einen Flur und ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne.

Das aus insgesamt zehn Einheiten bestehende Denkmal wurde im Jahr 2012 umfassend und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben saniert.
Dabei wurde besonderer Wert auf die Verbindung historischer Architektur mit modernen Wohnstandards, Energieeffizienz und einer gehobenen Ausstattung gelegt.
Diese überzeugt u. a. durch eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung auf Basis von Holzpellets, eine wohnungsinterne Lüftungsanlage, Parkettboden und einen Glasfaseranschluss.

Für Stauraum (Fahrräder etc.) sorgt ein eigener Abstellraum im Innenhof.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig an ein Paar mittleren Alters vermietet, Mietzahlungen erfolgen nachweislich pünktlich.
Die Mieter planen perspektivisch eine Vergrößerung ihrer Wohnsituation und befinden sich nach eigener Aussage bereits auf der Suche nach einer geeigneten Alternative.

Das Gemeinschaftseigentum ist in einem gepflegten Zustand.
Einzig die Erneuerung des Brenners der Heizungsanlage wurde von der Eigentümergemeinschaft beschlossen.
Die hierfür vorgesehene Sonderumlage war am 1. November 2026 fällig und ging zu Lasten des derzeitigen Eigentümers.
Die darüber hinausgehenden Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Eine attraktive Kombination aus historischem Flair, gepflegtem Wohnambiente und moderner Ausstattung – ideal für Käufer, die den besonderen Charakter eines denkmalgeschützten Gebäudes zu schätzen wissen.

Sonstiges:

Jahresnettomieteinnahme: 6.324,- € (527,- €/Monat; ca. 8,51 €/qm) Mietvertragsbeginn 2012. Keine Mietanpassung.

Hausgeld: Gemäß Wirtschaftsplan 2026 (Einzelabrechnung 2024): 400,- €/Monat (inkl. 49,50 €/Monat Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) = 4.800,- €/Jahr
Jahresausgaben gemäß aktuellster Einzelabrechnung 2025 inkl. Rücklagenzuführung (594,- €): 4.393,58 € (ca. 366,13 €/Monat)
Davon umlagefähig auf den Mieter: 3.542,08 € (ca. 295,17 €/Monat)

Rücklagen: Wohneinheit zum 31.12.2025: 5.154,19 €

## Lage

Die zentrale Innenstadtlage des Objektes besticht durch ihren sehr guten Wohn- und Freizeitwert in direkter Nähe zur Fürther Fußgängerzone.
Die Umgebung bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sondern lädt auch zum

ausgedehnten Spaziergang im Grünen, beispielsweise an der in unmittelbarer Nähe befindlichen Rednitzuferpromenade ein.

Parkplätze sind im Wohnviertel bzw. vor der Haustür vorhanden. Ein Bewohnerparkausweis kann bei der Stadt gegen eine Gebühr erworben werden.

## Sonstige Angaben

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den Angaben Dritter.
Es wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen.

EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG

Stefan Freiherr v. Ebner-Eschenbach M.A., Vorstandsvorsitzender

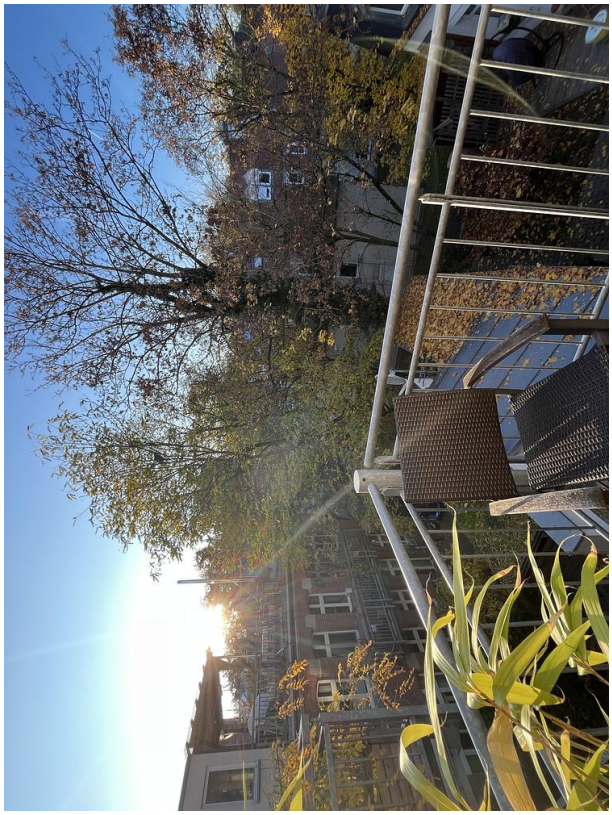
Jörg Meisenbach, Vorstand

Partner für Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Nürnberg, Fürth, Erlangen.

www.ebner-eschenbach.de

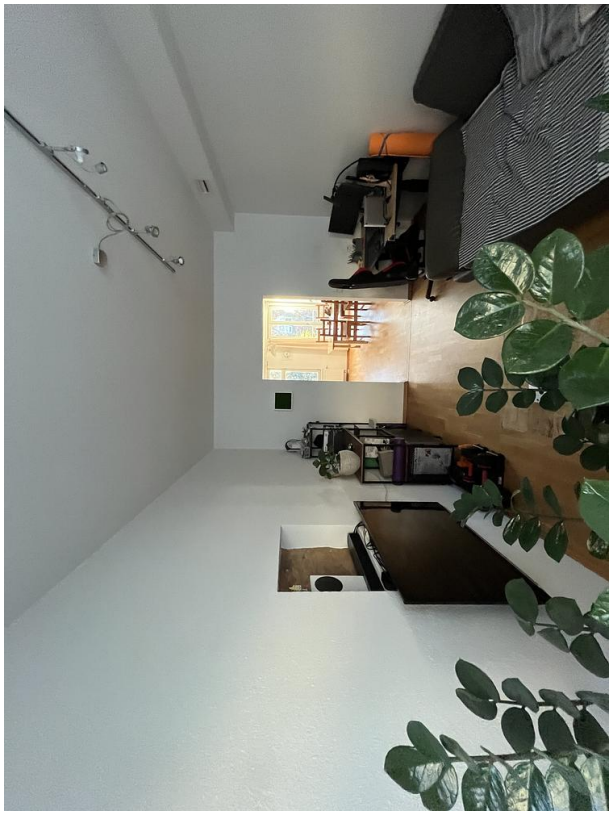
Immobilienmakler Nürnberg


























Techem













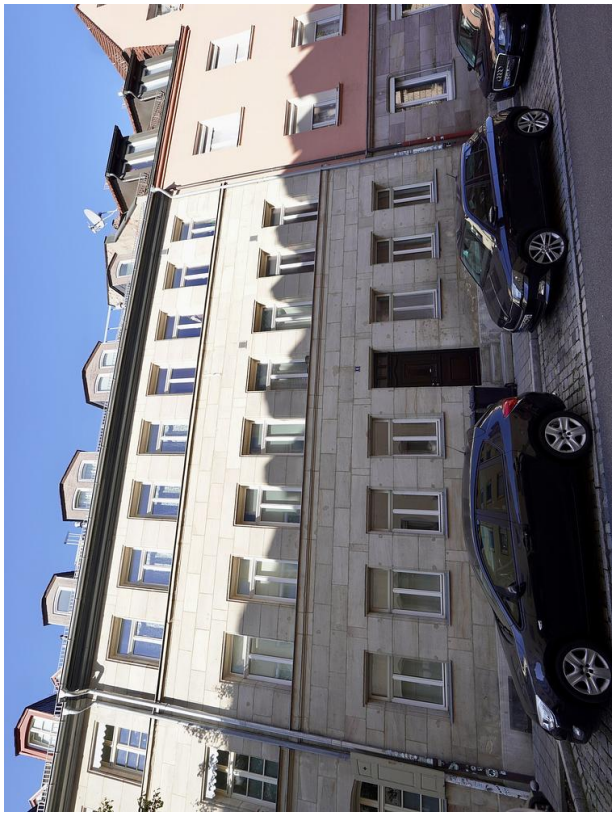


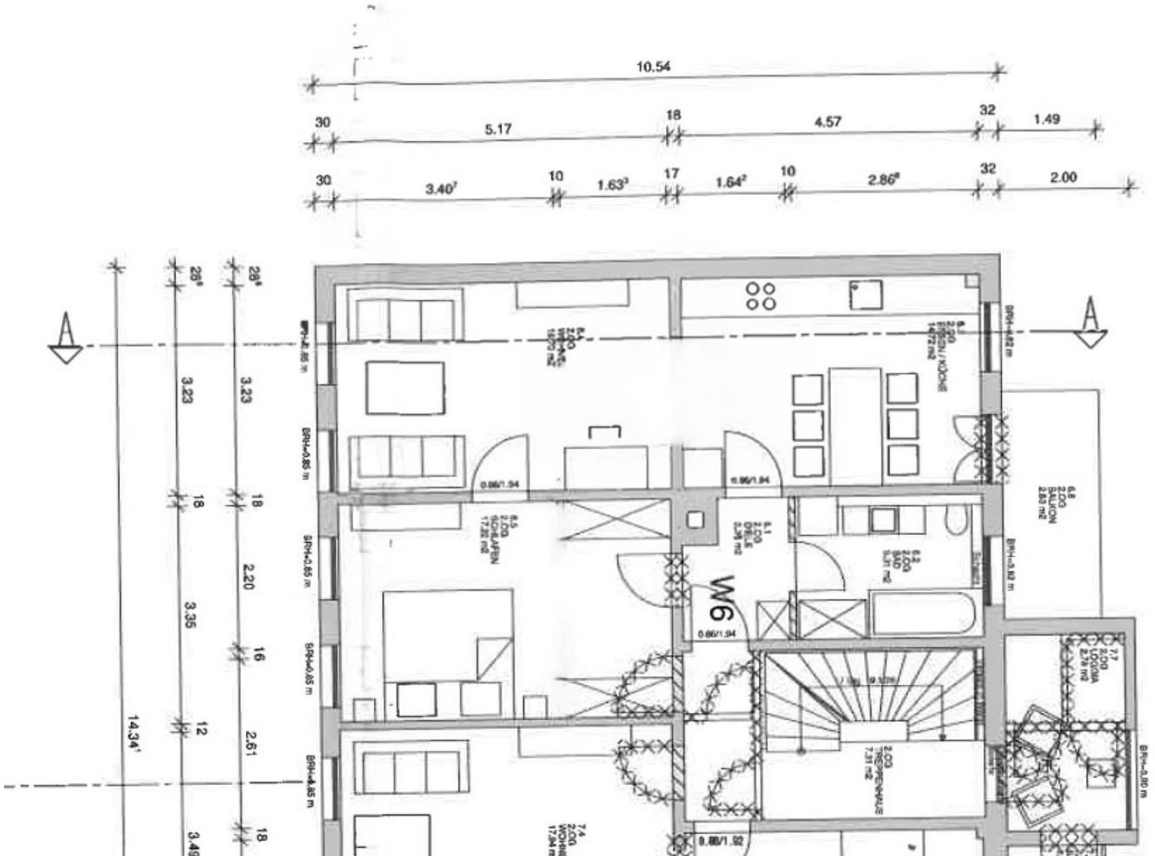











10.54
30
5.17
18
4.57
32
1.49
30
3.40
10
1.63
17
1.64
10
2.86
32
2.00
W6
14.34