



90763 Fürth

Kapitalanlage mit Potential und 1a Langfristmieter!



2.590.000 €

Kaufpreis

2497 m²

Gesamtfläche

2497 m²

Gesamtfläche

S-IMMOWERK

IHR GEWERBEMAKLER

Ihr Ansprechpartner

S-Immowerk GmbH & Co. KG

Vertriebs-Team

Tel.: +49 911 47772530

info@s-immowerk.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	2.497 m ²
Bürofläche	2.497 m ²
vermietbare Fläche	2,5 Tausend

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1996
----------------	------

Zustand

Baujahr	1996
letzte Modernisierung	2014
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.590.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.01.2025
----------	------------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Bausubstanz: Massive Bauweise/ Stahlbeton / Mauerwerk / Kellergeschoss / Tiefgarage / Vollwärmeschutz / Dacheindeckung Biberschwanzdachziegel / Vollwärmeschutz, Isolierglasfenster (Kunststoff)

Zustand: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss renovierungsbedürftig; Obergeschosse ab 2014 überarbeitet

Außenanlagen: Innenhofbereich gepflastert mit Stellplätzen



Beschreibung

Das Büro- und Praxisgebäude bildet den Kopfbau und Abschluss der Wohnanlage "Sonnenhof" in Fürth. Es handelt sich um vollständiges Teileigentum (alle Einheiten im Gebäude inkl. Kellergeschoss). Über die Tiefgarage ist das Gebäude mit der Wohnanlage verbunden und somit Bestandteil der WEG.

In der gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage sind 23 Stellplätze dem Objekt zugeordnet und befinden sich ebenfalls direkt unter dem Gebäude. Weitere 21 Stellplätze befinden im Außenbereich/Innenhof direkt am Gebäude.

Derzeit wird das gesamte Gebäude eigengenutzt. Die Lebenshilfe Fürth e. V. mietet als Veräußerer der Liegenschaft einen wesentlichen Teil langfristig zurück. (Sale&Lease Back)

Mieteinnahmen:

EG rechts+1.OG+2.OG+3. OG - Mieter Lebenshilfe: ca. 167.000 EUR

EG links+4.OG+DG: derzeit nicht vermietet

Lage

Fürth ist eine attraktive Stadt im Kerngebiet des Ballungsraums und der europäischen Metropolregion Nürnberg. Fürth hat etwa 130.000 Einwohner und ist die zweitgrößte Stadt Frankens sowie die sechstgrößte Stadt in Bayern.

Das Büro- und Praxisgebäude befindet sich in zentraler Lage südlich des Fürther Bahnhofs. Die Fußgängerzone, der Bahnhof und die gesamte Innenstadt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sonstige Angaben

Die gemischt genutzte Anlage "Sonnenhof" ist ein Gebäude-Komplex in der Südstadt von Fürth mit ca. 890 Wohnungen, zehn Läden, neun Bistros und einem Restaurant, verteilt auf insgesamt 17 Häusern die einen gemeinsamen Block zwischen der Karolinenstraße, Herrnstraße und Sonnenstraße bilden.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 30.000 m², für Büroflächen sind ca. 2.400 m² ausgewiesen.

















