90763 Fürth

Ideal für Ihr neues Büro oder auch Praxisräume für Gesundheitsberufe wie Arzt oder Physiotherapie

299.900 €
Kaufpreis

191 m²
Gesamtfläche

191 m²
Gesamtfläche

RE/MAX Servicepartner

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Tel.: 004991125522822
claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	22 m²
Gesamtfläche	191 m²
Bürofläche	191 m²

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1966

Ausstattung

Bodenbelag

Stein	✓
Fliesen	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Gewerbefläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus stellt eine solide Grundlage für moderne, freundliche und vor allem lichtdurchflutete Arbeitsräume dar. Die Immobilie eignet sich ideal für Büro-, Arzt- oder Physiotherapiepraxen und überzeugt durch flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie ein angenehmes Raumgefühl.

Gleichzeitig eröffnet die Lage und Struktur des Objekts attraktive Perspektiven für eine langfristige und nachhaltige Wertentwicklung.

Im Einzelnen ein Teil der Ausstattung kurz zusammengefasst:

- Natursteinboden im großen Bereich und Küche

- abgehängte Decken mit Einbaustrahler

- Herren- und Damen-WC vorhanden

- WC mit Wickeltisch

- Eingangsbereich mit Empfangstheke

- Gute Belichtung durch große bodentiefe Elemente

- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung (2013)

- sehr gepflegter Zustand der Innenräume

- Barbereich mit umfassender Ausstattung, nutzbar als Empfangsbereich

- Zentralheizung Gas

Aktuell wird diese Fläche noch als Pizzeria betrieben. Für einen zukünftigen Nachfolger oder Käufer eröffnet sich damit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten in ein modernes Büro, eine Arztpraxis oder eine Physiotherapiepraxis umzuwandeln. Dank der flexiblen Grundstruktur und der attraktiven Erdgeschosslage bietet das Objekt hervorragende Voraussetzungen, um eigene Konzepte zu realisieren und langfristig von der positiven Standortentwicklung zu profitieren.

Fragen Sie heute noch an und überzeugen Sie sich vor Ort von dieser tollen Gelegenheit.

Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese vielseitige, im Jahr 2013 vollständig sanierte und modernisierte Gewerbefläche bietet ideale Voraussetzungen für ein professionelles Arbeitsumfeld. Die Immobilie überzeugt durch einen großzügigen, flexibel nutzbaren Hauptbereich, der sich hervorragend als Büro-, Praxis- oder Beratungsfläche eignet und eine angenehme, einladende Atmosphäre schafft.

Die moderne und funktionale Ausstattung bietet jede Menge Platz und Freiraum, um ein zeitgemäßes sowie repräsentatives Ambiente für Mitarbeiter, Kunden und oder Patienten zu schaffen. Hier sind viele Gestaltungsmöglichkeiten und Einrichtungsoptionen gegeben.

Die sanitären Anlagen sind in einem sehr gepflegten Zustand und umfassen separate Damen- und Herren-WCs sowie ein WC mit Wickeltisch.

Großzügige, bodentiefe Fensterelemente fluten die Räume mit natürlichem Tageslicht und schaffen ein angenehm offenes, freundliches Arbeitsumfeld. Dank der integrierten Schiebefunktion lässt sich ein Teil des Bereichs im Handumdrehen zu einer luftigen Sommerlounge erweitern – ideal für kurze Pausen, kreative Auszeiten oder entspannte Gespräche im Team oder mit dem Kunden / Patienten.

Im Keller befindet sich ein großer Raum mit der Heizung und ein weiterer Raum, der aktuell für Kühlungszwecke genutzt wird.

Der im monatliche Hausgeld von 672,55 € enthaltene Erbbauzins beträgt 71,26 €.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.09.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1966
Endenergieverbrauch beträgt 81,2 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragenden Lage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten aus, die sowohl für Mieter als auch für Investoren attraktiv sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit der nächsten Bushaltestelle nur etwa 65 Meter entfernt. Dies ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und des Stadtzentrums. Für Autofahrer ist die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Lidl, REWE und tegut, die alle in weniger als 500 Metern erreichbar sind. Dies gewährleistet eine hervorragende Nahversorgung und steigert die Attraktivität der Lage für potenzielle Mieter.

Für Freizeitaktivitäten bieten der Südstadtpark und die Dr.-Langhans-Anlage in etwa 500 Metern Entfernung ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Sportbegeisterte profitieren von einem hohen Sportindex von 95%, was die Nähe zu Sporteinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten unterstreicht.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesichert, mit mehreren Arztpraxen und Zahnarztpraxen in der Umgebung. Die Allgemeinarztpraxis Dr. med. B. Hofmann, Dr. med. J. Baum ist nur 395 Meter entfernt, was die Lage besonders für Familien und ältere Mieter attraktiv macht.

Der Standort bietet zudem eine gute Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre, was durch die demografischen Daten der Umgebung unterstützt wird.

Die Nähe zu Bildungseinrichtungen und die gute Infrastruktur machen die Immobilie zu einer attraktiven Investition für Kapitalanleger, die auf langfristige Renditen und eine stabile Vermietbarkeit setzen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

****
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

****
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

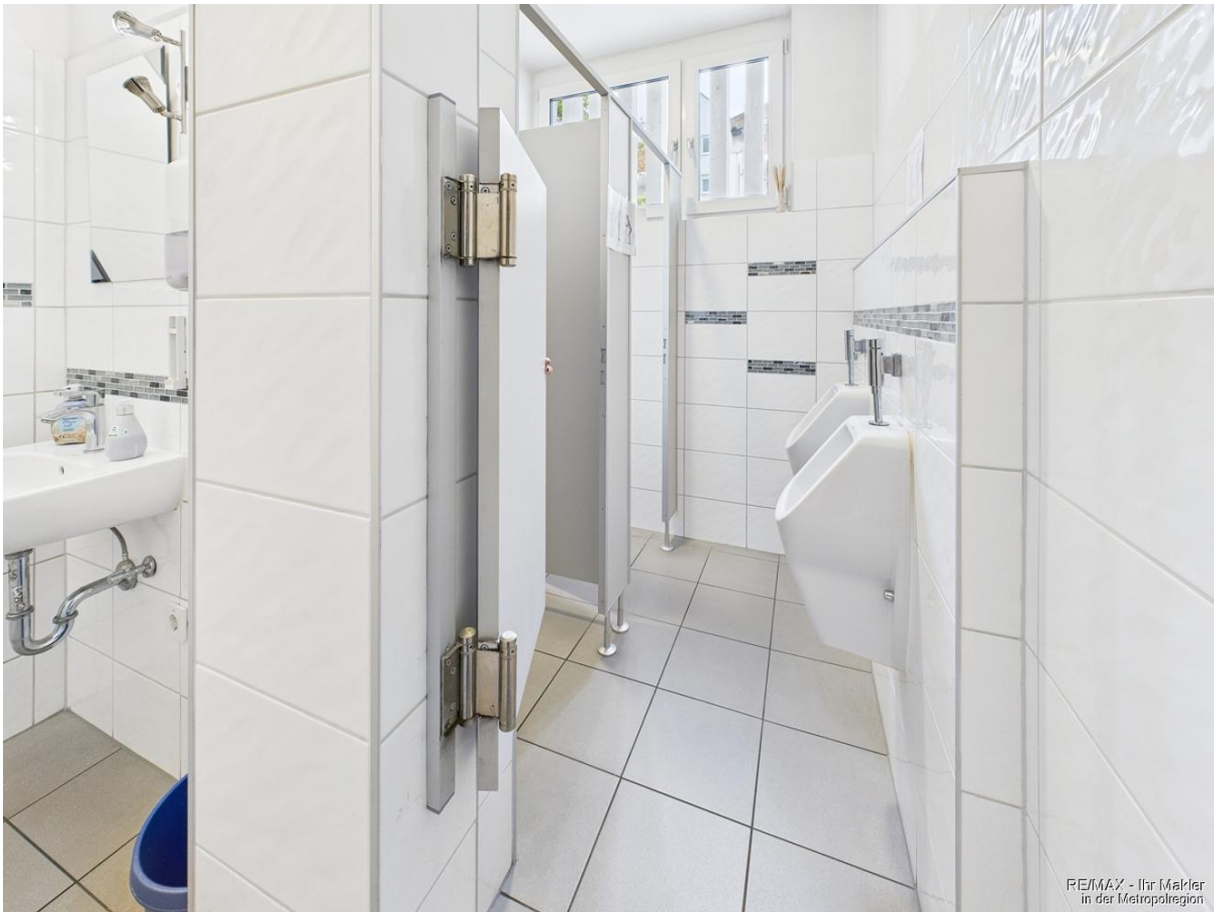
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

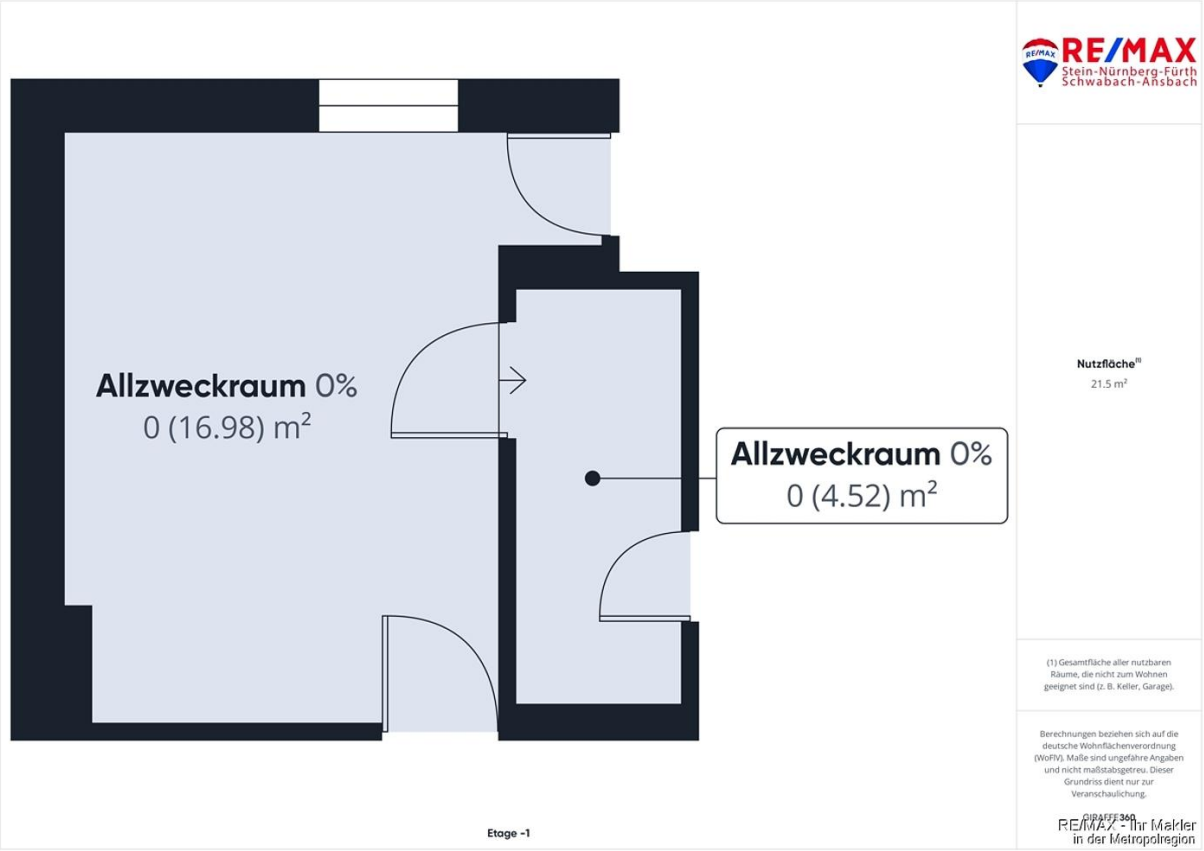
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Allzweckraum
4.13 m²
Küche
19.03 m²
Gasträume
153.32 m²
Diele
2.4 m²
WC
7.06 m²
WC
3.14 m²
Eingang
Etage 0
RE/MAX
Stein-Nürnberg-Fürth
Schwabach-Ansbach
Wohnfläche(1)
190.51 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE360
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX
Stein-Nürnberg-Fürth
Schwabach-Ansbach
Allzweckraum 0%
0 (16.98) m²
Allzweckraum 0%
0 (4.52) m²
Nutzfläche(1)
21.5 m²
(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
Etage -1
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

BELLEVUE
Best Property Agents
2026
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

RE/MAX
In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie uns an.
Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion