



90762 Fürth

Teilsaniertes und teilvermietetes Denkmalobjekt im historischen Kern Fürths



590.000 €

Kaufpreis

270 m²

Wohnfläche

336 m²

Grundstücksfläche

18

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	270 m ²
Grundstücksfläche	336 m ²
Zimmer	18
Badezimmer	3

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1730
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl. 19 %

Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---

Zustand

Baujahr	1730
---------	------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Gas-Kombi-Thermen im nördlichen Gebäudeteil, sonst Einzelöfen mit Holz/Kohle
Sanierte Bäder mit Fenster im EG und OG des nördlichen Gebäudeteils
Elektrik im nördlichen Gebäudeteil neu, verstärkter Hausstromanschluss
Sattel-, Pult- und Mansardendach, 1988 neu gedeckt
Fassade mit Schiefertafeln
Große LKW-Garage für zwei LKWs, 2014 neu gedeckt
Kanaluntersuchung 2021 durchgeführt

Wohnungsaufteilung:

Nördlicher Gebäudeteil:

EG: 2-Zimmer-Wohnung

1.OG: 3- Zimmer-Wohnung

2.OG: 3- Zimmer-Wohnung

Mittlerer Gebäudeteil:

EG: 2 Räume mit Badezimmer

1.OG: 2 Räume, beidseitig begehbar

2.OG: 2 Räume und Küche, nur über den nördlichen Gebäudeteil erreichbar

Südlicher Gebäudeteil:

EG: Lagerfläche mit eigenen Eingang

1.OG: 2 Räume und Küche

2.OG: 2 Räume

3.OG (Mansarde): Dachstudio



Beschreibung

Angeboten wird eines der ältesten Häuser Fürths – ein absolutes Unikat mit Geschichte. Das Anwesen stammt aus dem 18. Jahrhundert und beeindruckt mit seiner historischen Außengestaltung, inklusive verschiefelter Obergeschosse, sowie vielen hellen Räumen.

Das Objekt ist in drei Gebäudeteile eingeteilt, welche über zwei Treppenhäuser erreichbar sind.

Im nördlichen Gebäudeteil finden Sie eines der Treppenhäuser sowie den Zugang zum historischen Gewölbekeller. In diesem Teil befinden sich drei Wohnungen, von denen das Erdgeschoss und das Obergeschoss im Jahr 2022 aufwendig saniert wurden. Beide sind – ebenso wie die sich noch im Sanierungsprozess befindliche Wohnung im Dachgeschoss – bereits vermietet.

Der Mittelteil des Gebäudes hängt weitgehend mit dem Nordteil zusammen. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingang, der Zugang zum zweiten Treppenhaus, sowie zwei verbundene Räume mit abgegrenzten Badezimmer. Im ersten Stock befinden sich auch zwei Zimmer mit anschließenden Zugang zu einem Zimmer des nördlichen Gebäudeteils. Der zweite Stock des Mittelteils ist nur über den nördlichen Gebäudeteil zu erreichen. Hier befinden sich, etwas vorgelagert eine Küche, sowie zwei Zimmer.

Der südliche Gebäudeteil bietet im Erdgeschoss eine kleine Lagerfläche mit eigenen Eingang. Über das Treppenhaus im Mittelteil erreichen Sie im ersten Stock ein weiteres Quartier bestehend aus zwei Zimmern sowie einer kleinen Küche. Über einen Aufgang erreichen Sie im zweiten Stock zwei weitere Räume sowie ein Dachstudio im Mansardendach.

Durch die Struktur der Gebäudeteile und dem eigenen Treppenhaus besteht die Möglichkeit den nördlichen und mittleren Gebäudeteil in mehrere Wohneinheiten aufzuteilen, der südliche Gebäudeteil eignet sich aufgrund seiner Unabhängigkeit und Größe perfekt für eine getrennte Eigennutzung.

Das Objekt verfügt außerdem über einen kleinen erhöhten Vorplatz, welcher sich flexibel gestalten lässt. Auf der Grundstücksgrenze stehen des Weiteren zwei große Werbeplakate.

Des Weiteren finden Sie, angrenzend zum nördlichen Gebäudeteil, eine große LKW-Garage, welche sich durch ihre Größe auch durchaus für eine Umnutzung als Wohngebäude oder zur gewerblichen Nutzung als Ferienappartement anbietet.

Lage

Das Objekt hebt sich vor allem durch seine tolle Lage hervor. Mitten im historischen Stadtkern Fürths gelegen, können Sie hier alle kulinarischen und kulturellen Highlights der Kleeblattstadt genießen. Und das ganz entspannt fußläufig.

Die Innenstadt sowie Praxen und alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nur wenige Gehminuten entfernt. Am angrenzenden Grünen Markt mitsamt der Gustavstraße laden diverse gastronomische Angebote zur Einkehr ein.

Auch durch seine hervorragende Anbindung an die U-Bahn sowie diverse Buslinien profitieren Sie hier von einer ausgezeichneten Mobilität. Auch der Hauptbahnhof sowie die Autobahn sind schnell erreichbar.

Sonstige Angaben



Dieses Unikat an Gebäude ist gefüllt mit Geschichte. Die historische Außengestaltung, ein alter Gewölbekeller und der Innenausbau sind ein Traum für all diejenigen, die ein Objekt mit Vergangenheit schätzen.

Das Gebäude ist teils sofort bewohnbar, ein Gebäudeteil ist fast vollständig vermietet. Einige Räume sind sanierungsbedürftig.

Durch die Mehrteiligkeit des Gebäudes ergibt sich eine komplexe und herausfordernde Raumstruktur, auch durch die historischen Raumgrößen ergeben sich viele kleine Räume mit geringer Deckenhöhe (teils unter zwei Meter). Der denkmalgeschützte Status bringt steuerliche Vorteile bei Sanierung und Erhalt, setzt aber auch qualitätsvolle Maßnahmen voraus.

Ansprechend ist diese Immobilie für:

Projektentwickler, die aus dem Bestand mehrere Wohneinheiten realisieren möchten
Eigennutzer mit ausgeprägtem Platzbedarf (Ferienvermietung, Atelier, Praxis, Büro)
Liebhaber historischer Substanz, die etwas Besonderes suchen
Einen kreativen Kopf, der dem Haus eine neue Zukunft gibt.





