



90763 Fürth

Kapitalanlage mit Charme und Entwicklungspotenzial



1.900.000 €

Kaufpreis

1043 m²

Wohnfläche

360 m²

Grundstücksfläche

38

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	1.043 m ²
Gesamtfläche	1.043 m ²
Grundstücksfläche	360 m ²
Zimmer	38
vermietbare Fläche	1,04 Tausend
Wohneinheiten	10

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1909
Text	Ein Energiepass

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.900.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
X-fache	30,89
Nettorendite	3,24 %
Mieteinnahmen ist	53.490 €
Mieteinnahmen soll	61.514 €

Allgemeine Infos

vermietet	✓
denkmalgeschützt	✓



Zustand

Baujahr	1909
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

unterkellert

unterkellert ja

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Heizung: teils Gas-Etagenheizung, teils Gas Einzelöfen
- Warmwasser: teils Elektro, teils über Etagenheizung
- Fenster: teils Holz-Iso 2-Fach, teils Holzkasten
- Elektro: teils Kipp mit FI, teils Schraubsicherungen



Beschreibung

Dieses eindrucksvolle Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1909 vereint historischen Charme mit solider Bauqualität und stellt eine attraktive Kapitalanlage dar.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude überzeugt durch seine charakteristische Architektur, großzügige Grundrisse sowie zahlreiche stilvolle Details aus der Gründerzeit.

Das Objekt wurde in massiver Bauweise errichtet, einschließlich massiver Zwischendecken, und vermittelt bereits beim Betreten einen besonderen Charakter. Raumhöhen von ca. 3,40 Metern sowie teilweise aufwendig gestaltete Stuckdecken verleihen den Wohnungen ein repräsentatives und zugleich wohnliches Ambiente.

Das vollunterkellerte Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt zehn großzügige Wohneinheiten mit drei bis vier Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 75 m² und 139 m². Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 1.043 m². Die Wohnungen befinden sich in unterschiedlichem Zustand – von gepflegt bis sanierungsbedürftig.

Das Dach wurde teilweise erst kürzlich neu eingedeckt. Zudem wurde die Rückseite des Gebäudes bereits gedämmt.

Das Objekt ist vollständig vermietet und bietet somit sofortige Mieteinnahmen. Die derzeitigen Mieteinnahmen liegen jedoch deutlich unter dem aktuellen Marktniveau und bieten erhebliches Entwicklungspotenzial. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen sowie eine sukzessive Anpassung der Mietverhältnisse eröffnet sich für Kapitalanleger die Möglichkeit, die Ertragskraft der Immobilie nachhaltig zu steigern.

Die Kombination aus historischem Flair, solider Substanz und weiterem Wertsteigerungspotenzial macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer seltenen Gelegenheit für Investoren, die den besonderen Charme historischer Immobilien zu schätzen wissen.

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der gefragten Fürther Südstadt, einer zentral gelegenen Wohnlage mit gewachsener Infrastruktur und stabiler Mietnachfrage. Der Dr.-Martin-Luther-Platz bildet einen modernisierten Quartiersmittelpunkt mit ansprechender Aufenthaltsqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Die Fürther Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet ein umfassendes Versorgungs- und Freizeitangebot.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen gewährleistet eine hohe Attraktivität für Pendler.

Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.















































Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.