



## 90762 Fürth

Historisches Denkmal-Juwel in Fürths Toplage! Über 4.000 € mtl. Mieteinnahmen an der Gustavstraße



**929.000 €**

Kaufpreis

**296,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche



**Pekona Immobilien**

PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	296,3 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1763
----------------	------

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

### Zustand

Baujahr	1763
---------	------

Verkaufstatus	offen
---------------	-------

Zustand	gepflegt
---------	----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	929.000 €
-----------	-----------

Aussen-Courtage	2,38 % inkl.
-----------------	--------------

X-fache	19.24
---------	-------

Mieteinnahmen ist	48.285 €
-------------------	----------

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

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

gewerbliche Nutzung möglich	✓
-----------------------------	---



## Ausstattung

Bodenbelag	unterkellert	
Dielen	✓	unterkellert
Fliesen	✓	ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Highlights & Merkmale:

- + Denkmalgeschütztes Wohn- & Geschäftshaus in absoluter Bestlage
- + Direkt an der Gustavstraße / Fußgängerzone Fürth
- + Frühklassizistischer Sandsteinbau mit reich gegliederter Fassade
- + Baujahr ca. 1763 / datiert auf 1783 – echtes Stück Stadtgeschichte
- + 6 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit
- + Über 4.000 € monatliche Mieteinnahmen
- + 3 Wohnungen bereits entmietet – sofortiges Vermietungs- & Wertsteigerungspotenzial
- + Teilungserklärung vorhanden
- + Seltenes Angebot mit hoher Nachfrage bei Kapitalanlegern

Ausstattung:

- + Einbauküche (je nach Einheit)
- + Holzdielenboden – klassischer Altbau-Charme
- + Fenster: Holz & Kunststoff
- + Keller vorhanden

Bausubstanz & Energie:

- + Altbau (bis 1945) mit historischer Substanz
- + Heizung: Etagenheizung
- + Energieträger: Gas
- + Kein Energieausweis erforderlich (Denkmalschutz)

Substanz & Renovierung:

- + Erdgeschoss – Laden: Renoviert im Jahr 2018, neue Fenster.
- + Erdgeschoss links: Renoviert 2025, neue Fenster, Infrarot-Heizung.
- + 1. Obergeschoss rechts: Renoviert 2015 / 2025, Gas-Etagenheizung, neue Fenster.
- + 1. Obergeschoss links: Renoviert 2016, Staffelmietvertrag, neue Elektroheizung, elektrischer Durchlauferhitzer, neue Fenster.
- + 2. Obergeschoss rechts: unrenoviert
- + 2. Obergeschoss links: Renoviert 2017 und 2025, Gas-Etagenheizung, neue Fenster.
- + Dachgeschoss: Neue Gas-Etagenheizung (Einbau 2022).



## Beschreibung

Denkmal-Juwel in Fürths Toplage, direkt an der Gustavstraße mit über 4.000 € Mieteinnahmen monatlich.

Mitten im Herzen der Fürther Innenstadt – in unmittelbarer Nähe zur berühmten Gustavstraße bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Liebhaber historischer Immobilien: Ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus in absoluter Premiumlage, gelegen direkt in der Fußgängerzone.

Bei dem Objekt handelt es sich um einen schmalen, dreigeschossigen Sandsteinquaderbau mit beeindruckender, reich gegliederter Fassade und charakteristischem Mansardwalmdach. Der frühklassizistische Baustil, datiert auf 1783, verleiht dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung und macht es zu einem echten Stück Fürther Stadtgeschichte. Gemeinsam mit dem benachbarten Eckhaus bildet es eine harmonische, architektonisch wertvolle Einheit – ein echtes Blickfang-Ensemble mit Seltenheitswert.

Das Gebäude umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit und überzeugt durch eine Kombination aus solider Bestandsrendite und attraktivem Entwicklungspotenzial. Ideal für Investoren, die Wertsteigerung aktiv gestalten möchten.

Eine Teilungserklärung liegt bereits vor.

Warum dieses Objekt eine Ausnahme darstellt:

- + absolute Innenstadt- und 1A-Fußgängerzonenlage
- + denkmalgeschützter Altbau mit historischer Substanz & Charakter
- + über 4.000 € Mieteinnahmen monatlich
- + zusätzliche Ertrags- und Entwicklungsmöglichkeiten durch Neuvermietung
- + sehr hohe Nachfrage bei Wohn- und Gewerbemietern
- + extrem seltenes Angebot in dieser Lage

Solche Immobilien kommen nicht oft auf den Markt:

Historie, Lage und Rendite vereinen sich hier zu einem Investment mit nachhaltiger Perspektive.

Weitere Informationen sowie Unterlagen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Telefonat. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

## Lage

Die Immobilie in der Angerstraße 2 befindet sich in einer der gefragtesten und lebendigsten Innenstadtlagen Fürths, nur wenige Schritte von der renommierten Gustavstraße entfernt, dem historischen Aushängeschild der Stadt und zugleich Hotspot für Gastronomie, Kultur und urbanes Lebensgefühl.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Banken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Wege in Richtung Nürnberg und das gesamte Ballungsgebiet der Metropolregion.

Die Gustavstraße als direkte Nachbarschaft steht dabei für:

- + gehobene Gastronomie und ein vielfältiges Kulturangebot



- + hohe Passantenfrequenz und eine attraktive Innenstadtbelebung
- + nachhaltige Wohn- und Gewerbenachfrage durch ihre außergewöhnliche Beliebtheit

Diese Kombination aus zentraler Bestlage, historischer Strahlkraft und wirtschaftlicher Dynamik macht die Angerstraße zu einem Standort mit überdurchschnittlicher Vermietbarkeit, stabilen Mieterrägen und langfristigem Werterhalt, eine Lage, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger nachhaltig überzeugt.

## Sonstige Angaben

Miet-Einnahmen:

- + Laden EG 52,25 m<sup>2</sup> 800,00 € Kaltmiete
- + EG li 29,23 m<sup>2</sup> 460,00 € Kaltmiete
- + 1.OG rechts 56,07 m<sup>2</sup> 760,00 € Kaltmiete - aktuell noch frei
- + 1.OG links 27,74 m<sup>2</sup> 403,00 € Kaltmiete
- + 2.OG rechts 33,54 m<sup>2</sup> 330,75 € Kaltmiete
- + 2.OG links 48,07 m<sup>2</sup> 690,00 € Kaltmiete
- + DG 49,41 m<sup>2</sup> 680,00 € Kaltmiete
- + 2 Kellerabteile 14,00 € Miete

Gesamteinnahmen pro Monat 4.023,75 € zzgl. Nebenkosten

## Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information; ein Rechtsanspruch ergibt sich hieraus nicht. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Aussagen zu Bau- und Nutzungsmöglichkeiten stellen keine verbindliche Auskunft dar und ersetzen nicht die Prüfung durch den Käufer bei den zuständigen Behörden. Flächenangaben sind ca.-Angaben und nicht überprüft. Grundrisse und Skizzen dienen der Illustration und sind nicht maßstabsgetreu. Für den Zustand technischer Anlagen, Bauteile oder Ausstattungen wird keine Gewähr übernommen.

Dieses Exposé ist vertraulich und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Vertragsabschluss ist die im Angebot genannte Provision verdient und fällig.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontakteaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.







