



## 90768 Fürth

# 2 Mehrfamilienhäuser + Baugrundstück in guter, ruhiger Lage von Fürth-Burgfarrnbach



**1.710.000 €**

Kaufpreis

**913 m²**

Wohnfläche

**2951 m²**

Grundstücksfläche

**40**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**J. M. LANG Immobilien**

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

[j.m.lang-immobilien@t-online.de](mailto:j.m.lang-immobilien@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 913 m²   |
| Grundstücksfläche   | 2.951 m² |
| Zimmer              | 40       |
| Badezimmer          | 14       |
| Balkone / Terrassen | 9        |
| vermietbare Fläche  | 913      |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Zustand

|         |                |
|---------|----------------|
| Baujahr | 1962           |
| Zustand | renovierungsbe |

### Preise & Kosten

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis           | 1.710.000 € |
| provisionspflichtig | ✓           |
| Aussen-Courtage     | Die         |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 08.06.2025  |
| gültig bis           | 07.06.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1962        |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 205,5       |
| Primär-Energieträger | Öl          |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über einen direkten Straßenanschluss, sowie Gas, Strom Wasser, Abwasser und Telekommunikation.

Die Ausstattungen der Wohnungen sind unterschiedlich, Bäder und WCs sind überwiegend bereits renoviert worden.

Es besteht nach Auskunft des Verkäufers und der einsehbaren Denkmalschutzliste der Stadt Fürth kein Denkmalschutz für die Bestandsgebäude.



## Beschreibung

Das angebotene Gesamtobjekt umfasst ca. 2951 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bestehend aus mehreren bereits vermessenen Teilflächen mit zwei vermieteten Mehrfamilienhäusern sowie mehreren Altbestandsbauten.

Das MFH mit 8 Wohneinheiten ist 1972 in Massivbauweise erbaut worden.

Insgesamt ca. 502 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche.

Die Wohnungsgrößen sind 2 x ca. 38 m<sup>2</sup> im UG, 4 x ca. 77 m<sup>2</sup> im EG und OG und 2 x ca. 59 m<sup>2</sup> im DG.

Eine 2-Zi.-Wohnung im Souterrain und eine 3-Zi.-Whg. im 1. OG sind derzeit frei und erfordern vor einer Neuvermietung Renovierungsmaßnahmen.

Dieses Gebäude wurde seit 2015 in weiten Teilen saniert. Es erfolgte der Einbau neuer Isolierglasfenster, Erneuerung der Dachdeckung und Dachisolierung, Wärmedämmung der Aussenfassade, teilweise Renovierung der Bäder inkl. Strangleitungen.

Die Heizungsanlage (Gas) wurde 2003 erneuert.

Zu diesem Haus gehört ein davor gelegener Doppelcarport der im Kaufpreis enthalten ist.

Die Daten des Energie-Bedarfsausweises für dieses Haus sind:

Wohngebäude Baujahr 1972, Endenergiebedarf 98,7 kWh(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse C, Primärenergieträger Gas,

Energieausweis ausgestellt ab 01.05.2014, Energieeinsparverordnung 2014, Ausstelldatum 09.07.2025, gültig bis 08.07.2035,

Heizungsart Zentralheizung, Energieträger Erdgas

Das MFH mit derzeit 6 Wohnungen inkl. ausgebautem Dachgeschoss - im ursprünglichen Grundriss waren je 3 Einheiten im EG und OG vorgesehen - wurde 1962 in Massivbauweise errichtet.

Eine ca. 4 cm starke Aussenwärmedämmung ist an der Fassade vorhanden.

Insgesamt ca. 411 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche derzeit aufgeteilt in:

EG 1x5-Zi., 1x2 Zi., OG 1x4-Zi., 1x3-Zi., DG 1x3,5-Zi., 1x3-Zi. Wohnungen unterteilt.

Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 37 m<sup>2</sup> und ca. 108 m<sup>2</sup>.

Folgende Renovierungen wurden lt. vorliegenden Unterlagen bereits vorgenommen:

ca. 2003 Erneuerung der Dachdeckung und der Dachflächenfenster, ca. 2006 neue Heizungsanlage (Ölheizung),

die Holz-Isolierglasfenster sind überwiegend aus Anfang der 90er Jahre.

In Teilbereichen besteht dem Baujahr entsprechender Renovierungsbedarf.

Derzeit sind 5 Wohnungen und alle 6 Garagen vermietet, eine Wohnung im DG steht leer.

Unter dem Haus (Kellerebene) befinden sich 3 integrierte Garagen, 3 weitere, überbaute Garagen sind im zugehörigen Garagenhof vorhanden. Diese 6 Garagen sind im Angebotspreis enthalten.

Die Daten des Energie-Bedarfsausweises sind:

Wohngebäude Baujahr 1962, Endenergiebedarf 205,5 kWh(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse G, Primärenergieträger Öl,

Energieausweis ausgestellt ab 01.05.2014, Energieeinsparverordnung 2014, Ausstelldatum 08.06.2025, gültig bis 07.06.2035,

Heizungsart: Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Energieträger Öl.

Vor den beiden Mehrfamilienhäusern befinden sich auf den neu bebaubaren Grundstücksteilflächen mit insgesamt 1.131 m<sup>2</sup> - mehrere Altgebäude die nicht wirtschaftlich renovierungsfähig und daher als Abrißobjekte zu betrachten sind.

Für dieses Gebiet existiert kein Bebauungsplan.

Es ist in der Bodenrichtwertkarte der Stadt Fürth als Mischgebiet "M EFH II, GFZ 0,8" ausgewiesen.

Aufgrund der Standortvorteile (ruhige Lage im Stadtgebiet Fürth, öffentliche Verkehrsmittel, gute Infrastruktur im Stadtteil Burgfarrnbach) eignet sich dieses Grundstück gut für die Errichtung einer weiteren Mietwohnanlage.



#### Wichtiger Hinweis:

Das vollständige Exposé mit Adresse und Informationen zur Mietsituation lassen wir Ihnen gerne per Email zukommen, wenn Sie uns bei Ihrer Anfrage bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer nennen.

## Lage

Die ruhige Lage des Areals (Sackgasse, Zone 30) im beliebten Fürther Stadtteil Burgfarrnbach ist nahezu ideal.

Es besteht eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Burgfarrnbach.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die VGN-Bushaltestelle der Linie 172 mit direkter Verbindung zur U-Bahn und in die Fürther City.

Auch der Bahnhofpunkt "Burgfarrnbach" mit der S-Bahnlinie 6 und den Regionallinien ist gut zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.

Mit dem Auto gelangt man über die Südwesttangente schnell nach Nürnberg oder zu den Autobahnen.

Herzogenaurach oder Erlangen sind mit dem Auto ebenfalls gut erreichbar.

In Burgfarrnbach sind Ärzte, Apotheke, Banken und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks.

Die naturnahe Umgebung oder ortsansässige Sportvereine ermöglichen eine vielseitige Freizeitgestaltung.

## Sonstige Angaben

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.

Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz.

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer bzw. aus von diesem zur Verfügung gestellten Unterlagen, die von uns als beauftragtem Makler nicht geprüft wurden.

Für dieses Exposé wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Für Inhalte auf verlinkte oder hingewiesene Internetseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Jegliche Haftung wird diesbezüglich von uns ausgeschlossen.

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!















