



**90762 Fürth**

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus ...



**975.000 €**

Kaufpreis

**461 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**270 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**28**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	461 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	169 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	270 m <sup>2</sup>
Zimmer	28

### Preise & Kosten

Kaufpreis	975.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1882
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1882
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges Eckhaus mit schönem Erker und reich gegliederter Sandsteinfassade im Neurenaissance- Stil.

Es wurde im Jahr 1981 äußerst aufwändig und liebevoll restauriert.  
Seitdem ist es laufend instand gehalten worden.  
So wurden z. B. folgende Renovierungen durchgeführt:

1981 Einbau neuer Holzfenster  
2000 Einbau von 2 Gasthermen im 2. OG rechts und 3. OG links  
2014 Einbau einer Gastherme im 1. OG  
2017 Einbau von 3 Kunststofffenstern im 3. OG rechts  
2017 neue Nachspeicheröfen im 2. OG links  
2021 neuer Gasraumheizer im 3. OG rechts  
2021 neuer Gasraumheizer Gewerbeeinheit  
2025 Sanierung der halben Dachfläche

Somit präsentiert sich das Anwesen in einem vernünftigen Zustand.

Es verfügt über zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit einer Gesamt-Nutzfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>.

Beide Gewerbeeinheiten stehen leer.

Darüber liegen 5 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 461 m<sup>2</sup>.  
Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist die größte und verfügt über eine Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>

Im 2. OG befinden sich 2 Wohnungen mit einer Größe von ca. 91 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup>  
Im 3. OG befinden sich 2 Wohnungen mit einer Größe von ca. 105 m<sup>2</sup> bzw. 55 m<sup>2</sup>

Die beiden Wohnungen mit ca. 91 m<sup>2</sup> und ca. 55 m<sup>2</sup> sind vermietet und die anderen 3 Wohnungen werden von den Eigentümern noch bewohnt und nach dem Verkauf geräumt.

Wegen der gewünschten Diskretion sind an dieser Stelle keine weiteren Fotos veröffentlicht.  
Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Bildergalerie.

## Lage

einfach top -  
in der westlichen Innenstadt -  
in einer ruhigen Seitenstraße -  
ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege -  
zur U- Bahn, Fußgängerzone oder zum Bahnhof sind es nur ein paar Minuten zu Fuß -

## Sonstige Angaben

Die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich, da es sich um ein denkmalgeschütztes Anwesen handelt.









