



Exposé

Wohnhaus

90762 Fürth

Kaufpreis: auf Anfrage



© H. Richter

Ansprechpartner:
Harald Richter
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 0911- 643 57 44
Mobil: 0157 - 396 154 68
E-Mail: veswg@t-online.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (H. Richter) Historisches Wohnhaus des Spätklassizismus

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Fürth sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Stadthaus (ein Einzeldenkmal im Ensemble) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Attraktives Wohnhaus in der Fürther Innenstadt - Ihre perfekte Kapitalanlage in Zeiten der Inflation!



© H. Richter

Wohnfläche: ca. 198 m²

Grundstücksfläche: ca. 110 m²

Baujahr: 1867/68

Spätklassizistisches Wohnhaus in Ecklage am Rande der historischen Altstadt

Ein bauliches Schmuckstück am nördlichen Rand der Altstadt! Ein imposantes Wohngebäude des Spätklassizismus! Ein historischer Bau in Ecklage, der auf ganzer Linie begeistert! So lässt sich das denkmalgeschützte Wohnhaus in Fürth, der attraktiven Großstadt in der Metropolregion Nürnberg, bestens beschreiben. In den Jahren 1867/68 wurde der bemerkenswerte Massivbau mit Satteldach, doppeltem Gurtgesims sowie flachem Mittel- und Zwerchgiebel errichtet. Während seine äußere Erscheinung an den Glanz des 19. Jahrhunderts erinnert, hat die Zukunft in dem komplett vermieteten Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten längst begonnen. Letzte Sanierungsmaßnahmen wurden vor 10 Jahren durchgeführt, zukünftige Modernisierungen stehen noch an. Wenn Sie auf der Suche nach einem lukrativen Investitionsobjekt in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Bayerns sind, führt an dieser Innenstadtimmobilie kein Weg vorbei!

Das Baudenkmal

Wohngebäude

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Etagen: 3

Wohneinheiten: 4

Teilweise unterkellert

Dachboden

Bad mit Dusche / Wanne

Holzfenster

Laminat, Fliesenboden

Balkon

Vermietet

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau

Energieträger: Gas

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Attraktives Wohngebäude des Spätklassizismus

Das zum Verkauf stehende Wohngebäude in Ecklage wurde in den Jahren 1867/68 im spätklassizistischen Stil errichtet. Der damalige „Zimmermeister“ Simon Gieß schuf einen beachtlichen Bau, der durch seine imposante Erscheinung bis heute Zeichen in der historischen Altstadt setzt. Dieser präsentiert sich als stattlicher Sandsteinbau mit Satteldach, doppeltem Gurtgesims, flachem Mittel- und Zwerchgiebel sowie Blendrahmengliederung. Im Auftrag des ehemaligen „Güterschaffers“ (Fuhrmanns) Konrad Wolfram entstand ein klassizistisches Schmuckstück, das von seiner Geschichte erzählt und doch den Sprung in die Gegenwart längst geschafft hat.

Der ansprechende Altstadtbau – mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 198 m² – wird heute als Wohnhaus genutzt und ist von zwei Straßenseiten zugänglich. Er unterteilt sich in 4 Wohneinheiten, die derzeit alle vermietet sind.

Vom historischen Eingang am Schießplatz gelangen Sie in das große Treppenhaus, welches die oberen Etagen erschließt und zudem Zugang zum Heizraum bietet. Die ebenfalls im Erdgeschoss befindliche 2-Zimmer-Wohnung – mit ca. 55 m² Wohnfläche – ist über einen separaten Eingang zugänglich. Sie bietet zwei großzügige Wohnräume sowie ein Bad mit Dusche und eine Garderobe.

Im 1. Obergeschoss schließt sich eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche an. Diese bietet ein großes Wohn-/ Esszimmer mit Küche sowie ein Schlafzimmer mit anschließendem Badezimmer samt Badewanne. Zusätzlich ist ein kleines Apartment im 1. Obergeschoss anzutreffen mit Wohnraum, kleiner Küche und Duschbad auf ca. 24 m² Wohnfläche. Dieses verfügt zudem über einen kleinen Balkon zur Gebäuderückseite.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche. Diese bietet ein großes Wohnzimmer, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, einen größeren Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie eine kleine Abstellkammer.

Letzte Sanierungsmaßnahmen an dem historischen Gebäude liegen 10 Jahre zurück. Im Rahmen der Sanierung wurde das Dach des Hauses neu eingedeckt sowie die beiden Haustüren und die Holzfenster nach Vorgaben des Denkmalschutzes erneuert. Weiterer Modernisierungsbedarf besteht derzeit in den 4 Wohnungen sowie im Treppenhaus des Wohngebäudes.

Lagebeschreibung

Die zu erwerbende Immobilie wartet in der Innenstadt von Fürth auf Sie. Am nördlichen Rand der historischen Altstadt der rund 131.000 Einwohner zählenden Großstadt ist sie zu finden. Fürth bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Erlangen sowie dem zugehörigen Umland die Europäische Metropolregion Nürnberg. Diese zählt zu den wirtschaftsstärksten Räumen Deutschlands und überzeugt durch ihre attraktiven Arbeitsmöglichkeiten sowie ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Wohnraum – insb. in der historischen Altstadt – ist in Fürth begehrt und macht das angebotene Wohngebäude zum interessanten Investitionsobjekt mit Zukunftscharakter.

Die Großstadt Fürth bietet seinen Einwohnern alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Ein ansprechendes Einkaufsangebot erwartet Sie in kleineren und größeren Geschäften insb. in den drei großen Einkaufszentren der Stadt. Wer zudem das Besondere sucht, wird auf dem zweimal im Jahr in der Altstadt stattfindenden „Grafflmarkt“ fündig. Dazu spricht das gastronomische Angebot der Stadt – mit einem Mix aus Restaurants, Bars und Cafés – für sich. Auch eine hervorragende Kinderbetreuung ist in Fürth selbstverständlich. Zahlreiche Kindertagesstätten sowie Schulen jedes Bildungszweiges stehen Ihnen offen und auch die medizinische Versorgung der Stadt hat Vorbildcharakter.

Fürth begeistert durch Ihre reizvolle Lage an den Flüssen Rednitz und Pegnitz, die sich im Stadtgebiet zur Regnitz vereinen. Die Stadt beeindruckt dadurch durch eine Vielzahl von Park- und Grünanlagen, die die hohe Lebensqualität in der Stadt unterstreichen. In den zahlreichen Freizeitanlagen rund um Ihr zukünftiges Anwesen kann man sportlich bestens aktiv werden. Wen es lieber aufs Land zieht, der kann auf einer Wander- oder Radtour die Schönheit der mittelfränkischen Landschaft – u. a. entlang des Main-Donau-Kanals – erleben. Dazu lässt Sie die Fürther Altstadt in ihre mehr als tausendjährige Geschichte sowie in ihr umfassendes Kulturangebot – in Museen, Stadttheater etc. – eintauchen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu den Autobahnen A3, A6, A9 und A73 garantiert. Nur eine Viertelstunde Fahrzeit trennt Sie von Nürnberg (ca. 15 km) oder Erlangen (ca. 16 km) und in einer halben Stunde erreichen Sie die Städte Schwabach (ca. 29 km) oder Forchheim (ca. 31 km). In Bamberg (ca. 94 km) oder Würzburg (ca. 100 km) kommen Sie in rund einer Stunde an. Auch die Landeshauptstadt München (ca. 174 km) erreichen Sie etwa 2 Fahrstunden.

Zudem ist Fürth bestens an den ÖPNV angebunden. Im Stadtverkehr steht Ihnen sowohl das Bus- als auch das U-Bahn-Netz offen. Vom Bahnhof in Fürth haben Sie Anschluss an den Nahverkehr Richtung Würzburg und Nürnberg. Selbst den Airport Nürnberg (ca. 11 km) erreichen Sie in nur 20 Minuten.



© (H. Richter) Imposantes Eckgebäude aus dem Jahr 1867/68



© (H. Richter) Sanierte Eingangstür



© (H. Richter) Historischer Bau des Spätklassizismus mit einprägsamer Fassadengliederung