

Fürth - Exklusive Hofanlage aus dem 18ten Jahrhundert

In den letzten Jahren hochwertig saniert - Wohnfläche 481,35 m² + Nutzfläche 237,13 m²

Kaufpreis: 1.900.000 €

Kürzlich für eine Denkmalprämierung vorgeschlagen



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR
Karlshof 1
91792 Ellingen



kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de
09141 - 8732 101
Objektnummer 202507-FÜ-F-278

Grunddaten

Lage:	Fürth
Wohnfläche:	ca. 481,35 m ²
Nutzfläche:	ca. 237,13 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 770 m ²

Kaufpreis

1.900.000,00 €



Kurzexposè

Objektbeschreibung

Dieses denkmalgeschützte Vierseithof-Ensemble wurde in den letzten acht Jahren aufwendig saniert und verbindet historische Bausubstanz mit hochwertiger, zeitgemäßer Ausstattung. Ruhig gelegen am Stadtrand von Fürth und dennoch zentral, bietet es ein exklusives Wohngefühl inmitten historischer Strukturen.

Im Folgenden erhalten Sie einen kurzen Überblick

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unter

www.die-denkmalschutz-immobilie.de

das **ausführliche Exposè** an.



Wohnhaus

Ein Zuhause mit Charakter

Im Erdgeschoss entstand, im Bereich des ehemaligen Kuhstalls, ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in die ausgebaute Scheune, sowie in den aktuell als Gästetrakt genutzten Bereich.

Privater Rückzugsort im Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich derzeit der private Wohnbereich, der für Schlaf- und Kinderzimmer genutzt wird. Zusätzlich gibt es ein weiteres, freizügig geschnittenes Zimmer mit Kamin, das universell als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Ausgebautes Dachgeschoss mit Gästezimmern

Im Dachgeschoss wurden zwei individuell gestaltete Gästezimmer realisiert – beide verfügen über eine eigene Klimaanlage und bieten hohen Komfort für Besucher oder eignen sich als Rückzugsorte.



Scheune

Ein architektonisches Highlight mit Blick auf das Außergewöhnliche

Ein Teil im Erdgeschoss der historischen Sandsteinscheune wurde mit viel Sorgfalt und in hochwertiger Ausführung modern ausgebaut. Hier bietet sich besonders für Autoliebhaber die Möglichkeit Fahrzeuge zu präsentieren. Entstanden ist ein großzügiger Schlafbereich, mit integriertem Bad und Ankleide, der direkt vom Haupthaus aus zugänglich ist.

Innenhof und Garten

Außenbereiche mit Charme – Raum für Genuss, Entspannung und Natur

Ein Alleinstellungsmerkmal des Anwesens ist der historische Freisitz an der Hofeinfahrt – ein besonderer Ort mit Ausstrahlung. Der liebevoll neugestaltete Innenhof lädt mit zwei sonnigen Terrassen, einem beheizten Außenpool mit Überdachung zum Verweilen und Genießen ein – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.



Modernisierungen

Umfassend modernisiert – mit Blick für Qualität und Nachhaltigkeit

Zwischen 2018 und August 2025 wurde das gesamte Anwesen aufwendig und durchgängig modernisiert – mit einem hohen Anspruch an Qualität, Komfort und Energieeffizienz.

Technische Informationen/ Energieverbrauch

Effizient, zukunftsfähig und komfortabel – ein Energiekonzept mit Weitblick

Mit einer großzügigen Wohnfläche von über 480m² überzeugt das Anwesen durch ein außergewöhnlich moderaten Energieverbrauch, das diesen hohen Wohnkomfort mit Wirtschaftlichkeit vereint.

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser betragen derzeit nur ca. 300€ – ein sehr niedriger Wert für ein Anwesen dieser Größe.



Sonstige Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 38.13 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



Lage

Attraktive Lage im Westen von Fürth – ruhig, gut angebunden und lebensnah

Das Anwesen befindet sich in einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohngebiet im westlichen Stadtteil von Fürth. Die Lage vereint Ruhe und Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.



Ausstattung

- Baudenkmal
- Zwei offenen Küchen
- Klimaanlage in drei Räumen
- Drei Kamine im Haus
- Zwei Gartenbereiche
- Fenster mit Doppelverglasung (Holz), Isoglas (Aluminium und Holz)
- Zentralheizung, Fußbodenheizung (Gästebad, Wohn-/Esszimmer, Küche und in den erneuerten Bereichen der Scheune)
- Beheizter Außenpool mit Überdachung und Gartendusche
- Saunananlage
- Anschluss an ein evtl. zukünftiges Fernwärmenetz im Haus vorbereitet



Ausstattung

- 6 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 3 Terrassen
- 1 Carport und 3 Stellplätze
- Vollständig renoviert
- Weiteres Ausbaupotenzial im Obergeschoss der Scheune
- Zwei Einfahrten
- Möglichkeit einer Einliegerwohnung oder Schaffung eines Mehrgenerationenhauses
- Gewölbekeller



Dienstleistungen unserer Firma und Partnern aus unserem Netzwerk

- Kauf – Verkauf
- Beratung und Planungssicherheit im Baudenkmal
- Voruntersuchung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Energieeffizienz
- Brandschutz
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung
- Sanierung
- Vermittlung von denkmalerfahrenen Bauplanern und Handwerkern aus unserem Netzwerk

Ausführliche Informationen unter:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de



„Der Karlshof“
Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie











Informationen

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmalschutz-Immobilie eGbR" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR

Inh. Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

*** 09141 – 87 32 101**

- kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unter www.die-denkmalschutz-immobilie.de

das ausführliche Exposé an.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

