



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer FALC-JuSc-59346

## *Drei Denkmalschutz- Mietshäuser*

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.690.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>1.037,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>610,0 m<sup>2</sup></b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Baujahr</b>	<b>1866</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsaniert</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Inmitten des pulsierenden Stadtzentrums von Fürth bietet diese Wohnimmobilie eine ideale Mischung aus urbanem Lebensstil und hervorragender Anbindung. Die unmittelbare Nähe zu Schulen wie der Berufsschule für Altenpflege und der Ludwig-Erhard-Schule macht den Standort besonders attraktiv für Familien. Auch mehrere Kindergärten und Hortangebote wie der Hort "Mathilde" liegen in fußläufiger Entfernung, was die tägliche Organisation für Familien erleichtert.***

***Für Pendler und Reisende stellt die Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr einen großen Vorteil dar. Mit Bushaltestellen wie "Mathildenstr." und "Theaterstraße" nur wenige Schritte entfernt sowie dem U-Bahn-Station "Fürth Rathaus" in fußläufiger Reichweite, können Sie auf Ihren eigenen PKW verzichten. Sollte doch einmal eine längere Reise anstehen, erreichen Sie den internationalen Flughafen Nürnberg in etwa 30 Autominuten. Die Autobahnen A73 und A3 bieten zudem schnellen Anschluss an das weitere Verkehrsnetzwerk der Region.***

***Die Lage besticht durch eine bemerkenswerte Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Supermärkte wie NORMA und der Europa-Lebensmittel-Markt sind bequem erreichbar, während Restaurants wie Pastarello und Pizza e Pasta Venezia kulinarische Vielfalt garantieren. Das nahegelegene Stadtmuseum und die Comödie bieten kulturelle Abwechslung direkt vor Ihrer Haustür.***

***Für die gesundheitliche Versorgung sorgen mehrere nahe Ärzte und Apotheken sowie das Medic-Center an der Schwabacher Straße. Sportlich Aktive werden das Now Sports Fitnessstudio und die Jahnturnhalle zu schätzen wissen.***

***In der Umgebung finden sich charmante Straßen mit individuellen Einzelhandelsgeschäften und gepflegten Grünanlagen, die zu einem Spaziergang einladen. Die Schillerstraße selbst zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus historischen Bauelementen und modernem Stadtleben aus, was den besonderen Reiz dieses Stadtteils unterstreicht. Entscheiden Sie sich für ein Zuhause, das nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch eine starke Gemeinschaft und ein vielfältiges Angebot besticht. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen urbaner Dynamik und familiärem Wohlbefinden.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Objektbeschreibung

*Das angebotene historische Sandsteinhaus in zentraler Lage von Fürth ist ein denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, das aus drei getrennten Gebäuden besteht und zehn Wohneinheiten bietet. Es beeindruckt durch seinen Altbau-Charme, hochwertige Kupferspenglerarbeiten und großzügige Grundrisse.*

**Wesentliche Details: Objekttyp: Mehrfamilienhaus**

**Lage: Ruhige, begrünte Seitenstraße im Zentrum von Fürth, nahe der Theaterstraße (Sanierungsgebiet).**

**Baujahr: 1866 Historisches Gebäude, unter Denkmalschutz.**

**Wohneinheiten: 10 Einheiten (8 im Vorderhaus, 2 in den Rückgebäuden).**

**Wohnfläche: 1.037 m<sup>2</sup>.**

**Grundstücksfläche: ca. 610 m<sup>2</sup>.**

**Etagen: vier Vollgeschosse und ein ausbaufähiger Speicher.**

**Kaufpreis: 1.690.000 €.**

**Jährliche Kaltmieteinnahmen: 61.020 € (steigerungsfähig).**

**Objekttyp: Mehrfamilienhaus**

## Objektbeschreibung

*Dieses charmante viergeschossige Sandsteinhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen von Fürth. Die Ost-West-Lage sorgt für eine ideale Belichtung, während die ruhige und begrünte Umgebung eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Keine Industrie o.ä. in der Nähe. Sie werden die Ruhe und das gute Luft dort genießen! Alle drei Gebäude stehen unter Denkmalschutz und beeindruckt durch historische Details, bestens erhaltene, gepflegte Holz-Fußboden von 1866, ein historischer, perfekt erhaltener großer Backofen mit Instrumenten sowie die historisch getreuen Spenglerarbeiten aus hochwertigem Kupfer für das Dach des Badanbaus, die Dachrinnen und Fallrohre.*

*Das Hauptgebäude umfasst acht großzügig geschnittene Wohneinheiten, während im Innenhof zwei Rückgebäude jeweils zwei weitere Wohneinheiten beherbergen. Die Wohnungen im Hauptgebäude haben eine Größe zwischen ca. 70 m<sup>2</sup> und 92 m<sup>2</sup> und zeichnen sich durch ihre Großzügigkeit und den klassischen Altbau-Charme aus.*

*Der Dachboden des Vorderhauses wird derzeit als Stauraum genutzt, bietet jedoch erhebliches Potenzial für einen weiteren Ausbau. Zudem ist das Vordergebäude teilweise unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder Lagermöglichkeiten bietet. Balkone lassen sich relativ einfach nachrüsten.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

**Das linke Hofhaus (177 m<sup>2</sup>) wird von einer Wohngemeinschaft genutzt und verfügt über ein relativ neues Bad (2003) sowie eine Toilette pro Etage.; ideal für eine WG-Nutzung mit Einzelzimmern. Ähnlich das rechte Hofhaus (213 m<sup>2</sup>) mit zwei relativ neuen Bädern und einer Toilette pro Etage.**

**Besonderheiten des Objekts**

**Denkmalgeschütztes Gebäude: Das historische Sandsteinhaus ist ein Zeitzeuge und bietet charmante Altbau-Elemente.**

**Zentrale Lage: In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Sanierungsgebiet Theaterstraße: Als Teil eines städtebaulichen Sanierungsgebiets bietet das Objekt dem Käufer attraktive Fördermöglichkeiten und Zuschüsse.**

**Wertvolle Kupferarbeiten: das Dach des Badanbaus, alle Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus hochwertigem Kupfer, ein besonderes Highlight und**

**Sonstiges Material. Modernisierter Kabelanschluss und Türsprechanlage vorhanden.**

**Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.**

**Großzügige Grundrisse: Die Wohnungen zeichnen sich durch helle und großzügig geschnittene Räume aus, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben sind die bestens**

**erhaltenen Holzfußböden und ein alter Backofen; dies schafft einen ganz**

**besonderen Altbau-Charme. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen**

**Potenzial und Nutzungsmöglichkeiten Kontaktdaten an.**

**Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotenzial und könnte in zusätzlichen**

**Wohnraum umgewandelt werden. Zudem bietet der Innenhof nicht nur Platz**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die**

**für die vorhandenen Rückgebäude - das bestens besonnte rechte Gebäude**

**Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr**

**würde sich für eine Dachterrasse anbieten! - sondern könnte auch anderweitig**

**genutzt werden, z. B. für Zweirad-Stellplätze oder einen erweiterten**

**Gartenbereich.**

**Zusammenfassung**

**Dieses einzigartige Sandsteinhaus mit seinen zwei Hofhäusern in bester Fürther**

**Lage ist ideal für Investoren oder Eigennutzer, die den Charme historischer**

**Bauten und das Potenzial einer entwicklungsfähigen Immobilie im**

**Sanierungsgebiet schätzen. Mit großzügigen Wohnflächen, einer ruhigen Lage**

**in der Innenstadt und zusätzlichen Fördermöglichkeiten ist dieses Objekt eine**

**seltene Gelegenheit auf dem Fürther Immobilienmarkt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

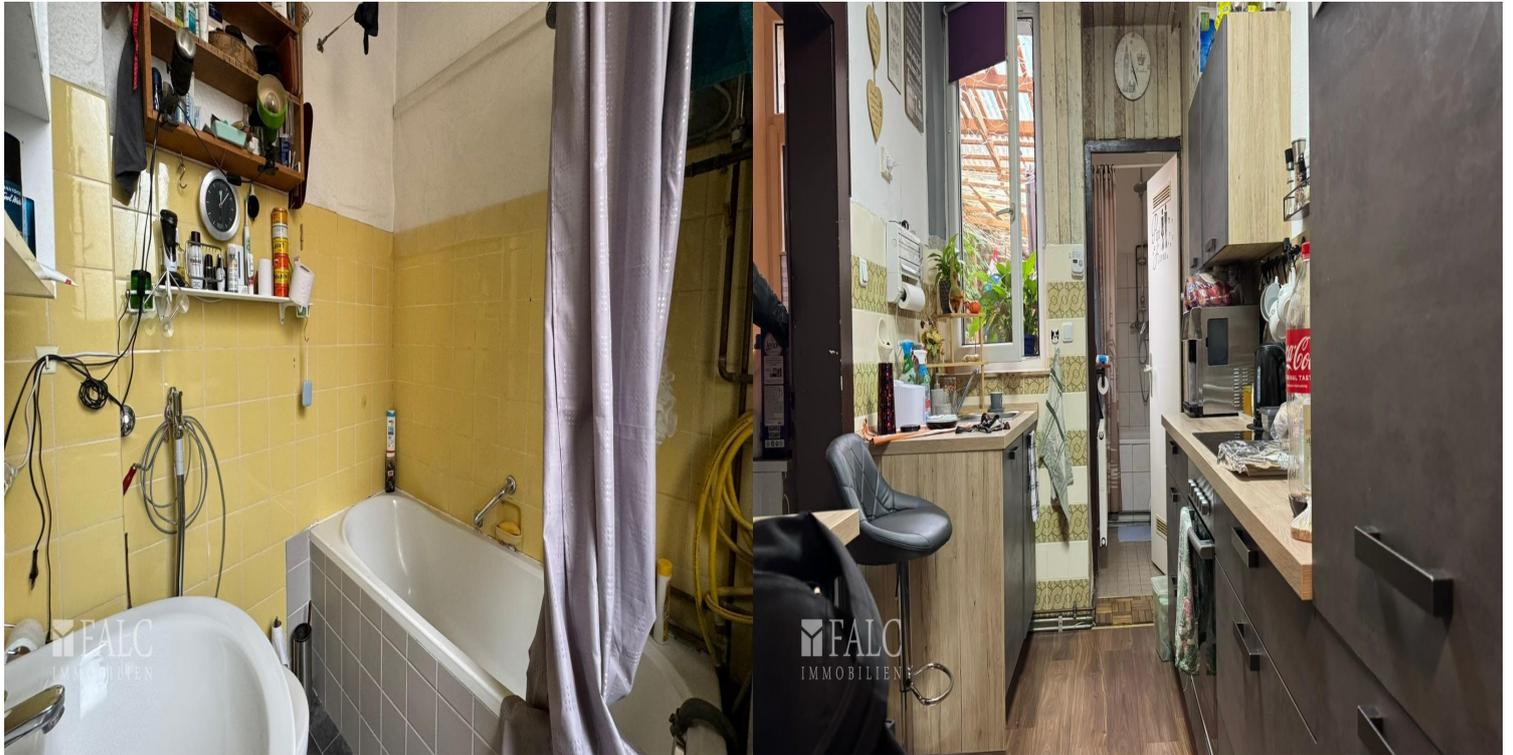
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

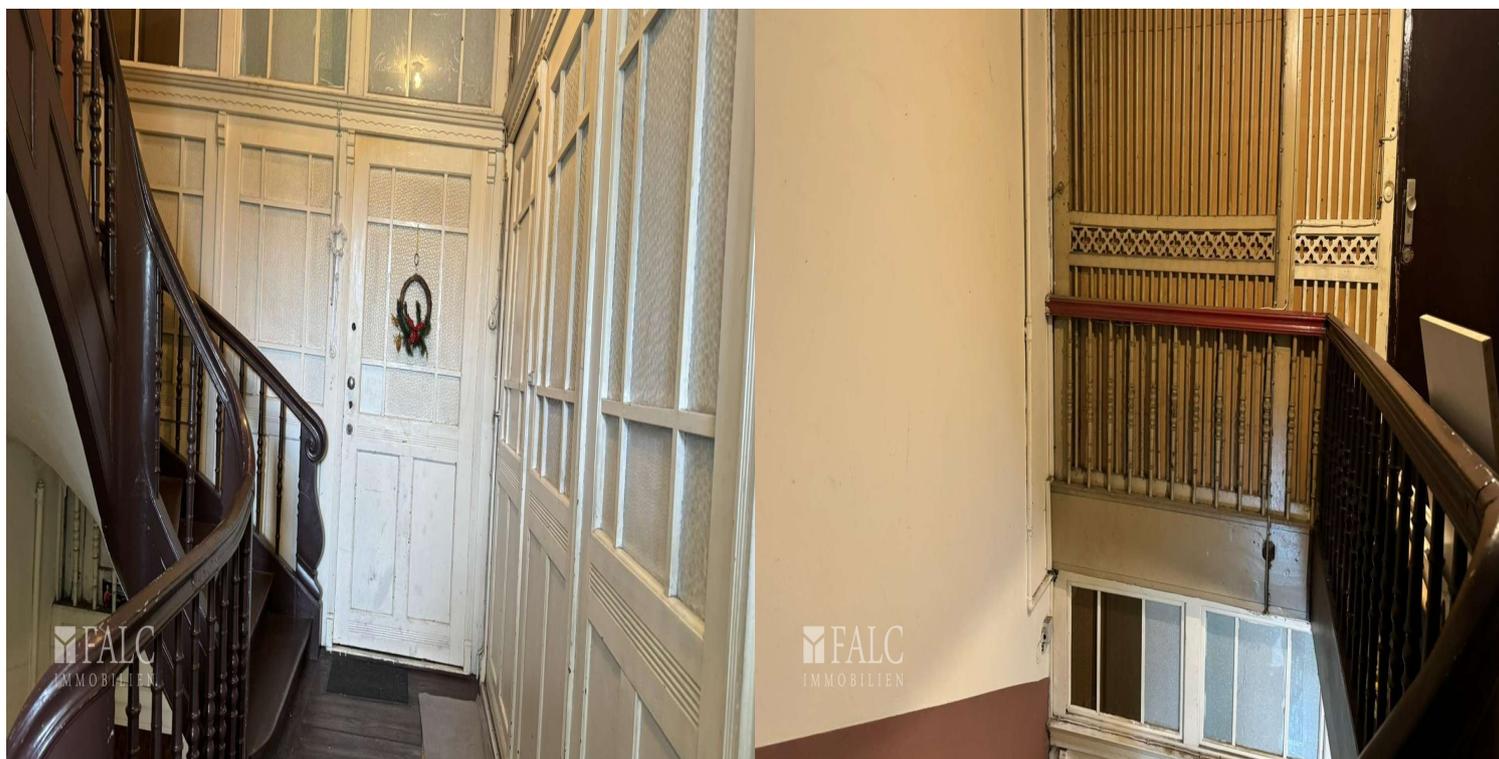
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

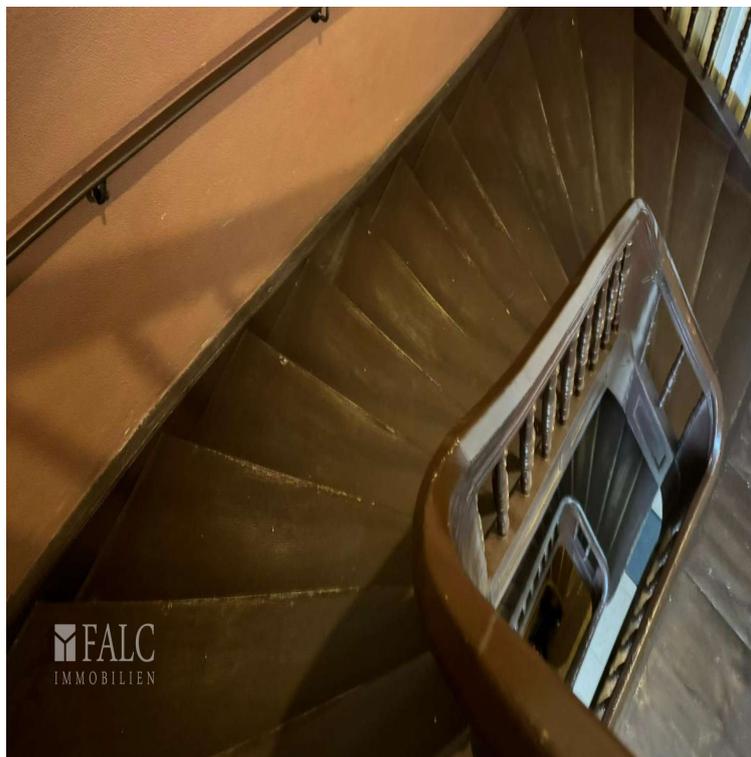
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

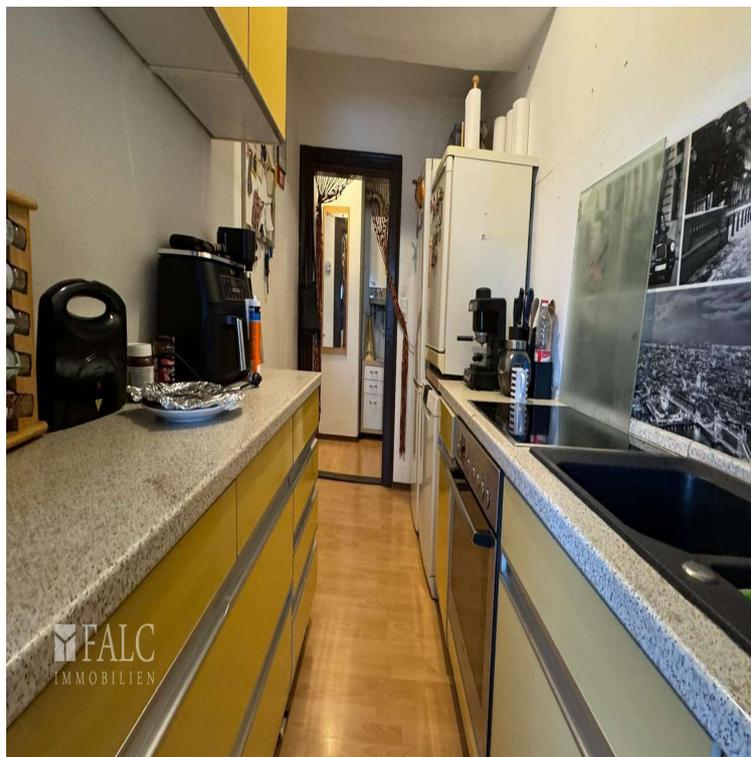
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)