



## 90763 Fürth

# IMMO KUBE! Maisonette mit Sonnenloggia in einem historischen Gebäude in Fü-Südstadt!



**349.000 €**

Kaufpreis

**92 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**92 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	92 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	14.08.2018
gültig bis	13.08.2028
Baujahr (Haus)	1927
Energieverbrauchskennwert	138.5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Zustand

Baujahr	1927
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Sonnenloggia mit Südausrichtung
- Stellplatzmöglichkeit (65,- € / Monatsmiete)
- dreifach verglaste Kunststoffisofenster mit elektrischen Rollläden
- offene Küche
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppel- oder Einzelwaschbecken
- Bodenbelag nach Wunsch
- offener und moderner Grundriss
- begehbare Kleiderschrank
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung
- dezentrales Warmwassersystem
- Gewährleistungsanspruch 5 Jahre

Zusätzlich, nicht in der Baubeschreibung aufgeführte Ausstattung des Bauträgers:

- Auf Wunsch Einbau einer Glasduschwand (gegen Aufpreis)
- Treppenbodenbeläge aus Ahornholzstufen 3 cm
- Terrassenbelag aus WPC oder Holz möglich
- Hochwertige, weiße Innentüren von regionaler Schreinerei
- Fensterbretter aus Weralit oder Holz möglich



## Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Diese einmalige Neubau-Maisonettewohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1927 in solider Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 2024 umfassend modernisiert, wobei das gesamte Dach inklusive der Isolierung und den Ziegeln komplett erneuert wurde. So erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche an Komfort und Energieeffizienz.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den zum Wohn- und Esszimmer offenen Flur. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet zusammen mit der offenen Küche einen großzügigen Raum für gemeinschaftliche Stunden und geselliges Beisammensein. Hier haben Sie die Möglichkeit, sowohl den Bodenbelag im Wohnzimmer als auch in der Küche nach Ihren Wünschen zu wählen. Auch die Wand- und Bodenfliesen in der Küche sowie im Badezimmer können Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack gestalten. Die Ausstattungsmöglichkeiten entnehmen Sie der Baubeschreibung.

Rechter Hand des Wohnzimmers befindet sich der Zugang zum Badezimmer, welches ebenfalls nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden kann. Die Baubeschreibung gibt Ihnen eine Vielzahl von Ausstattungsmöglichkeiten vor, die Sie bei der Auswahl unterstützen. Direkt neben dem Badezimmer befindet sich das helle Schlafzimmer, welches in Richtung des ruhigen Hinterhofes ausgerichtet ist.

Über eine puristische Wendeltreppe gelangen Sie in die Galerie im Dachgeschoss. Dieser offene Raum eignet sich ideal als Homeoffice, weiteres Schlafzimmer oder Hobbyraum und bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Von der Galerie aus haben Sie Zugang zu einer sonnigen Loggia, die nach Süden ausgerichtet ist und Ihnen den perfekten Ort bietet, um die Sonne zu genießen. Die zusätzliche Ankleide sorgt für praktischen Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet sowie eine Fahrradabstellfläche hinter dem Gebäude. Ein Außenstellplatz auf der Rückseite des Hauses kann je nach Verfügbarkeit für 65,00 €/Monat angemietet werden.

Die beigefügten Bilder dienen als Beispielbilder und veranschaulichen die möglichen Ausstattungsvarianten. Bei der Wahl der Bodenbeläge, Fliesen und weiteren Ausstattungsdetails können Sie Ihre persönlichen Wünsche einbringen, um Ihre neue Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Diese Neubau-Maisonettewohnung bietet Ihnen nicht nur modernen Komfort und hochwertige Ausstattung, sondern auch die Möglichkeit, Ihr Zuhause individuell zu gestalten – ideal für Menschen, die auf der Suche nach einem einzigartigen und stilvollen Wohnraum sind.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- das gesamte Dachgeschoss wurde 2024 neu aufgesetzt



## Highlight:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die südlich ausgerichtete Sonnenloggia. Sie bietet nicht nur einen idealen Platz zum Entspannen, sondern auch eine kleine, überdachte Fläche, die perfekt als Abstellraum genutzt werden kann. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Ausblick auf die umliegenden Dächer und die Umgebung.

## Fazit:

Diese Neubau-Maisonettewohnung in der Fürther Südstadt bietet nicht nur eine moderne, hochwertige Ausstattung, sondern auch die Freiheit, Ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein ideales Zuhause für Individualisten, die Wert auf Design und Komfort legen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Fürther Südstadt, einer der lebendigsten und gleichzeitig ruhigeren Wohngegenden von Fürth. Die Wohnung liegt dabei in einer besonders zentralen Lage, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegende Infrastruktur bietet. Die Südstadt zeichnet sich durch eine Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität aus – ideal für Menschen, die das städtische Leben lieben, aber gleichzeitig Ruhe und Erholung suchen.

Die Wohnung selbst liegt an einer belebten Straße, die mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen aufwartet. So finden Sie in unmittelbarer Nähe diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, die Ihnen eine bequeme Versorgung bieten. Besonders hervorzuheben ist auch das vielfältige gastronomische Angebot, das von traditionellen bayerischen Gasthäusern bis hin zu internationalen Küchen reicht.

Für Familien und Naturliebhaber gibt es zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung. Der nahegelegene Südstadtpark ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten. Hier können Sie spazieren gehen, joggen oder einfach die Natur genießen. Auch der Fürther Stadtwald ist schnell erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein: Die U-Bahn-Station "Fürth Hauptbahnhof" befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in nur 15 Minuten in das Zentrum von Nürnberg. Die Bushaltestellen der Linie 173 und 174 sind ebenfalls schnell erreichbar und verbinden die Südstadt direkt mit anderen Stadtteilen und dem Umland. Für Pendler ist auch die Nähe zur Autobahn A73 von Vorteil, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und in die Umgebung bietet.

In der näheren Umgebung finden sich auch verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Ebenso sind Arztpraxen, Apotheken und andere Dienstleister schnell erreichbar, sodass Sie sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in fußläufiger Entfernung genießen können.

Die Fürther Südstadt zeichnet sich zudem durch eine gute Nachbarschaft und ein angenehmes Wohnumfeld aus. Hier treffen Altbauwohnungen auf moderne Neubauten und die Straßen sind von grünen Oasen und historischen Gebäuden geprägt, was der Gegend einen charmanten und zugleich urbanen Charakter verleiht.

Die Lage rund um die Wohnung bietet somit eine perfekte Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und ruhigem, aber dennoch urbanem Wohnumfeld – ideal für alle, die das Leben in Fürth genießen möchten, ohne auf den Komfort einer guten Anbindung verzichten zu müssen.

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 1 Minute.



Sie sind in ca. 20 Minuten mit dem Auto in der Nürnberger Innenstadt.

Mit dem Auto sind Sie in ca. 20 Minuten am Flughafen.

Sie erreichen den Stadtpark Fürth in ca. 5 Minuten mit dem Auto.

Sie finden alles für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung.

## Sonstige Angaben

Bei Erstvermietung:

SOLL JME: 15.456 €

SOLL Rendite: ca. 4,42 %

SOLL RoE: ca. 22,58-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 173,00 €

(inkl. Rücklagenzuführung)

zzgl. mtl. Heizkosten i.H.v. ca.: 120,00 €

(verbrauchsabhängig)

davon umlagefähig: 87,39 €

nicht umlagefähig: 85,45 €

(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 37,21 €)

mtl. Grundsteuer: 19,33 €

(wird noch genau ermittelt durch Finanzamt)

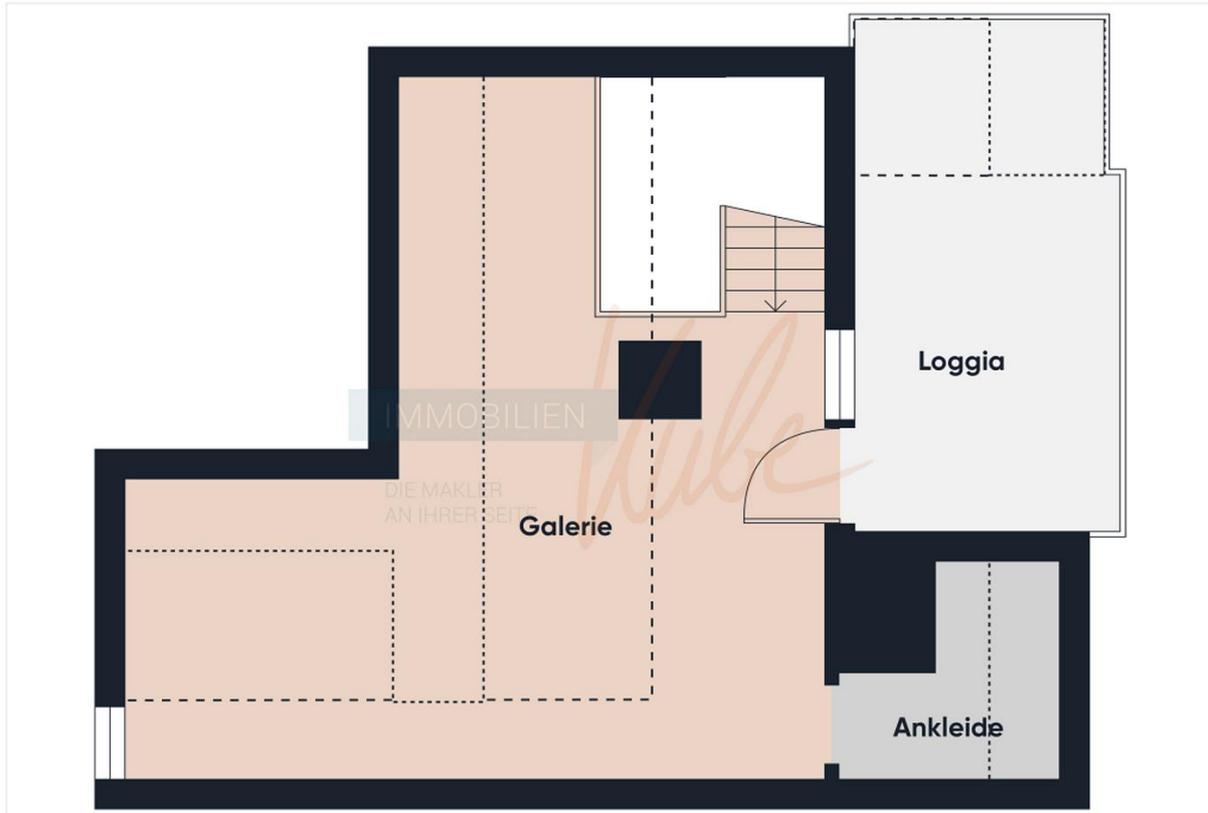
Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten.

Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).



















## Sie suchen, wir finden!

### Unser Service für Sie:

- Persönliche Beratung
- Analyse Ihres Suchprofils
- Erstellung Suchauftrag
- ganzheitliche Beratung von der Suche bis zum Kauf

### Profitieren Sie von unserer Marktkenntnis!

Ihr Ansprechpartner: Herr Jost  
0911/148872-16  
[www.immokube.de](http://www.immokube.de)  
[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)  
Tucherstr. 5  
90403 Nürnberg

IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

*Kube*





## Jetzt kostenfreie Werteinschätzung!

**Wir verstehen den Markt -  
und Ihre Bedürfnisse.**

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie Werteinschätzung  
für Ihr Objekt!

**Wir sind Ihr Profi für den  
Immobilienverkauf. Beratung  
mit Herz und Verstand!**

Ihr Ansprechpartner: Frau Kube  
0911/148872-0  
[www.immokube.de](http://www.immokube.de)  
[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)  
Tucherstr. 5  
90403 Nürnberg

IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

*Kube*

