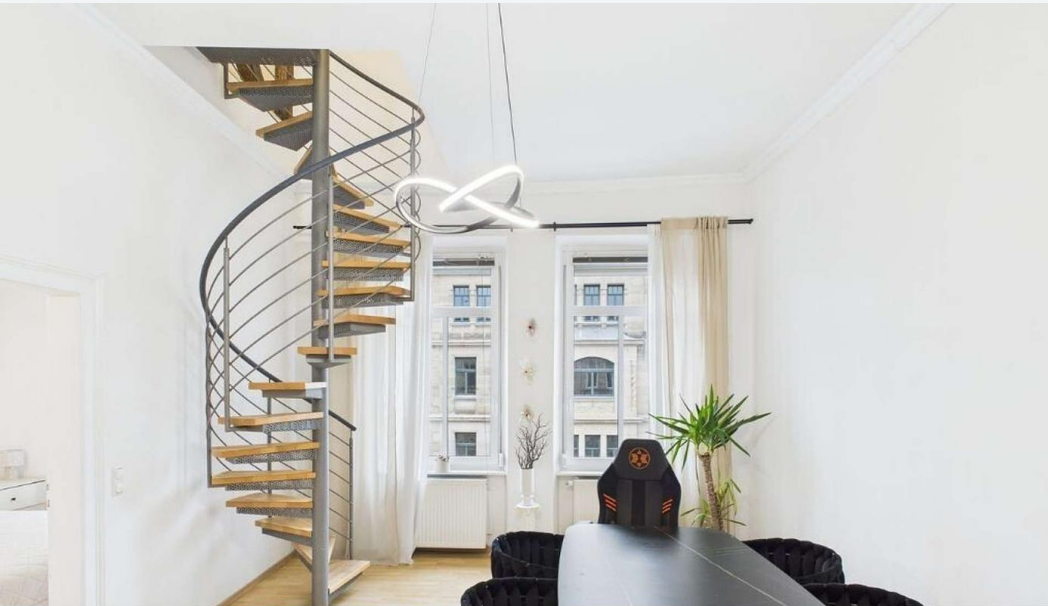




## 90763 Fürth

Selbstnutz oder Kapitalanlage. TOP ca. 4,65 % Rendite!  
Charmante Maisonettewohnung in Fü.-Südstadt.



**249.000 €**

Kaufpreis

**102 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**102 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	102 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1900
Zustand	teilsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,332 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2025
--------------	------------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Einbauküche (optional für 6.500 € vom aktuellen Mieter zu erwerben)
- Tageslichtbad im 3. OG mit Badewanne, Handtuchhalterheizung und Fußbodenheizung
- Tageslichtbad im 4. OG mit Dusche und Fußbodenheizung
- Laminatboden
- Abstellraum auf der Zwischenebene im Treppenhaus
- kleines Homeoffice
- zweifach verglaste Kunststoffisofenster (Schallschutz)
- Gastagenheizung
- Kellerabteil



## 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)

Willkommen in dieser einzigartigen 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung, die sich im dritten und vierten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1900 befindet. Die Wohnung wurde im Jahr 2006 aufwendig saniert und zusammengelegt, um modernen Wohnkomfort mit historischem Flair zu vereinen.

Eingangsbereich und Erdgeschoss:

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, der Ihnen Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen bietet. Auf der linken Seite befindet sich die großzügige Küche, die bei Bedarf für optional 6.500 € vom aktuellen Mieter übernommen werden kann. Ebenfalls auf der linken Seite liegt das stilvolle Badezimmer, das 2006 saniert wurde und mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Geradeaus, führt der Flur Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von 3,80 Metern besticht. Hier entfaltet sich der besondere Altbaucharme der Wohnung. Eine elegante Wendeltreppe verbindet das Wohnzimmer mit dem oberen Geschoss. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich das geräumige Schlafzimmer, das durch seine hohen Decken und große Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre schafft.

Obergeschoss:

Über die Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss der Wohnung. Hier erwartet Sie ein großzügiger, offener Raum, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Arbeitsbereich, Lesecke oder zusätzlicher Wohnraum.

Angrenzend an diesen Bereich liegt ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, welches Ihnen zusätzlichen Komfort bietet. Ein weiterer separater Raum rundet das Obergeschoss ab und eignet sich ideal als Homeoffice. Hier befindet sich auch der Anschluss für die Waschmaschine.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- 2024 Einbauküche (optional für 6.500 € vom Mieter zu erwerben)
- 2021 Treppenhaus gestrichen
- 2018 Dach (Aufsparrendämmung, haltbare Betonziegel, Neueinblechung)
- 2016 Gasetagenheizung
- 2006 Badezimmer
- 2006 Fenster
- 2006 Laminatboden
- 2006 Fliesen
- 2006 Elektrik



### Highlight:

Die beeindruckende Deckenhöhe von 3,80 Metern verleiht der Wohnung ein einzigartiges Raumgefühl und unterstreicht den historischen Charme des Altbaus. Große Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ein offenes, luftiges Wohnambiente.

### Fazit:

Diese stilvolle Maisonettewohnung kombiniert historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die beeindruckende Deckenhöhe, die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachte Raumaufteilung machen sie zu einem besonderen Zuhause.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Fürther Südstadt, einer lebendigen Wohngegend mit urbanem Flair und hoher Lebensqualität. Sie liegt zentral mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegende Infrastruktur.

In direkter Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Boutiquen. Das vielfältige gastronomische Angebot reicht von bayerischen Gasthäusern bis zu internationaler Küche. Der nahe Südstadtpark und der Fürther Stadtwald (Wiesengrund) bieten Erholungsmöglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der Hauptbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar, Buslinien 173 und 174 verbinden die Südstadt mit anderen Stadtteilen, und die Autobahn A73 sorgt für eine schnelle Anbindung an Nürnberg.

Auch Familien profitieren von der Lage, da Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken schnell erreichbar sind. Die Mischung aus Altbauten, modernen Neubauten und grünen Oasen verleiht der Gegend einen charmanten, urbanen Charakter – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

## Sonstige Angaben

Das Objekt ist aktuell noch vermietet, Mietverhältnis ist gekündigt zum 30.04.2025.

Kein Energieausweis, da Denkmalschutz

Bei Neuvermietung:

SOLL JME: 11.568,22 €  
SOLL Rendite: ca. 4,65 %  
SOLL RoE: ca. 21,52 -fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 427,43 €

(inkl. Rücklagenzuführung)  
davon umlagefähig: 234,65 €  
nicht umlagefähig: 192,78 €  
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 132,22 €)

mtl. Grundabgaben: 20,75 €  
(quartalsweise abgerechnet: 62,54 €)



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).



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

*Kube*



















## 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 Werteschätzung!

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

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie Werteschätzung 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 *Kube*  
DIE MAKLER AN IHRER SEITE

