



## 90768 Fürth

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten, Gewerbe und 14 Außenstellplätzen!



ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**1.447.000 €**

Kaufpreis

**182,83 m<sup>2</sup>** **988 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Dominik Sieber

Tel.: 0911 / 23 55 69 - 13

[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	182,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	192,13 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	988 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	5
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	14
vermietbare Fläche	375

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.447.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.04.2034
Baujahr (Haus)	2013
Endenergiebedarf	104.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



## Zustand

Baujahr	2013
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert nein



## Beschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus besteht aus 2 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und 14 Außenstellplätzen. Das Haus ist aufgeteilt, steht aktuell leer und ist sofort verfügbar.

Beschreibung der Gewerbeeinheit:

Die attraktive und gut ausgestattete Büro-/Praxis-/Gastrofläche liegt im Erdgeschoss des Gebäudes in exponierter und von der Hauptstraße aus sehr gut sichtbarer Lage.

Die Fläche wurde zuletzt als Bäckereifiliale genutzt.

In der Etage direkt darüber befinden sich zwei Wohnungen.

Die angebotene Fläche von insgesamt ca. 208,63 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erdgeschoss und wirkt mit dem über ca. 123,43 m<sup>2</sup> großen Verkaufsraum sehr repräsentativ und großzügig.

Das Erdgeschoss ist hochwertig ausgestattet mit Parkettboden und Fliesen, sowie diversen Anschlüssen für Theken-/Produktions- oder Küchengeräten.

Durch den Windfang mit zwei elektrischen Automatiktüren zur Straßenseite gelangen Sie direkt in den großzügigen Verkaufsraum.

Dahinter befindet sich ein Durchgang in das Lager, sowie den Vorbereitungs-/Produktionsraum der frühere Bäckereifiliale.

Rechts befindet sich die nach Damen und Herren getrennte WC-Anlage mit Vorraum, sowie die Personaltoilette und das Büro.

Zur Straßenseite befindet sich die Terrasse mit ca. 33 m<sup>2</sup> und Holzbodenbelag. Hier sind Bodenhülsen für Sonnenschirme verankert. Die Energietechnik besteht aus einer Gas-Etagenheizung aus dem Jahre 2013.

Außerdem ist eine Be- und Entlüftungsanlage mit Raumluftkühlung im Verkaufsraum sowie ein Türluftschleier im Eingangsbereich vorhanden.

Eine genaue Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie gerne nach Ihrer Anfrage.

Die Räumlichkeiten eignen sich sehr gut für eine Arztpraxis, eine große Bürofläche oder einen Gastronomiebetrieb.

Die Fenster können mit Außenjalousien (Raffstore) verdunkelt werden.

Beschreibung der Wohnung links; Grundriss Wohnung rechts, ist gespiegelt identisch:

Die leerstehende 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2013 mit lediglich drei Einheiten.

Über das Treppenhaus wird das 1. Obergeschoss erreicht. Die Wohnung selbst liegt links mit rund 92,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Diese verteilt sich auf ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Zimmer, das als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann, einen Flur und das Badezimmer mit WC, Waschbecken Dusche und Badewanne.

Vom Flur werden alle Räume erreicht. Neben der Eingangstüre befindet sich rechts das Gäste-WC,



direkt anschließend das Wohnzimmer mit offener Küche.

Hierüber kann auch die Loggia mit ca. 10,00 m<sup>2</sup> erreicht werden. Durch den Dachvorstand ist Sie geschützt in Richtung Osten ausgerichtet.

Neben der Eingangstüre links befindet sich Kinderzimmer/Büro welches zur Hofseite ausgerichtet ist.

Anschließend finden Sie das Schlafzimmer vor, hier ist Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Geradeaus den Flur entlang befindet sich das Badezimmer. Es ist mit separater Dusche und Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

An allen Fenstern befinden sich Rollläden, mit diesen lassen sich die Räume komplett verdunkeln. Eine Lüftungsanlage die zentral im Wohnzimmer gesteuert werden kann, befindet sich ebenfalls in den Wohnungen.

Die Wohnungen wurden frisch gestrichen und gereinigt. Selbstverständlich stehen für diese Wohnungen jeweils ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Einheiten werden über eine jeweils eigene Gas-Etagenheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 75,00 € pro Wohnung, ohne Heizkosten.

Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.

Virtuelle Besichtigungstour Wohnen  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3072971>

Virtuelle Besichtigungstour Gewerbe  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3047822>

## Lage

Burgfarrnbach ist ein idyllischer attraktiver Stadtteil im Westen der kreisfreien Stadt Fürth, der östlich an den Main-Donau-Kanal grenzt. Hervorzuheben sind das Burgfarrnbacher Schloss mit weitläufigem Schlosspark und die beeindruckende Kirche St. Johannes, die schon von weiten den Ortskern zeigt.

Burgfarrnbach grenzt direkt an den Fürther Stadtwald, mit sehenswerten Steinbrüchen und herrlichen Waldwegen. Radtouren können Sie z.B. entlang des Main-Donau-Kanals machen. Auch Fürth bietet für Ihre Freizeitgestaltung verschiedenste interessante Veranstaltungen, Kultur- und Sportstätten (nahegelegener Golfpark oder das Erlebnisbad Fürthermare).

Burgfarrnbach bietet Kindergärten und eine Grundschule. Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in umliegender Nähe (Discounter, Supermärkte, Bäckereien, Apotheke etc.). Auch Ärzte und Zahnärzte sind fußläufig gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, da Burgfarrnbach über einen eigenen Bahnhof (Bahnstrecke Würzburg – Nürnberg) verfügt und durch Buslinien mit der Fürther Innenstadt, dem Klinikum Fürth und dem Hauptbahnhof sowie angrenzende Nachbarorte, gut verbunden ist.

Die nahe gelegene Bundesstraße 8 und die A73 verbinden Sie gut mit Fürth, Erlangen und dem Flughafen Nürnberg, welchen Sie in ca. 25 Autominuten erreichen.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.**

**JETZT ONLINE UND KOSTENLOS WERT ERMITTELN.**





























Exposéplan, nicht maßstäblich







































