90763 Fürth

5 gepflegte Mehrfamilienhäuser mit 29 Stellplätzen in Toplage mit 5% Rendite.

8.230.000 €
Kaufpreis

3176,74 m²
Wohnfläche

2911 m²
Grundstücksfläche

Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien
Gisela Munk
Tel.: +49 911 722282
info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	3.176,74 m²
Grundstücksfläche	2.911 m²

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1955
Energieverbrauchkennwert	106,00
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	8.230.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1955

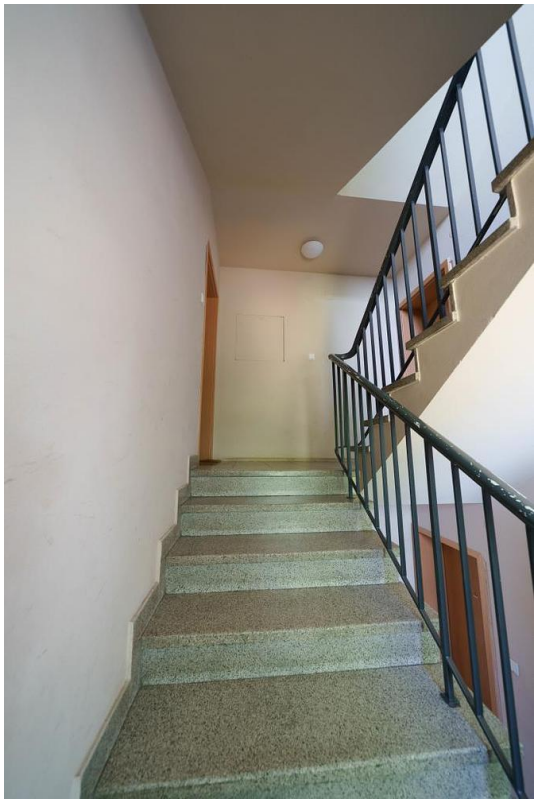
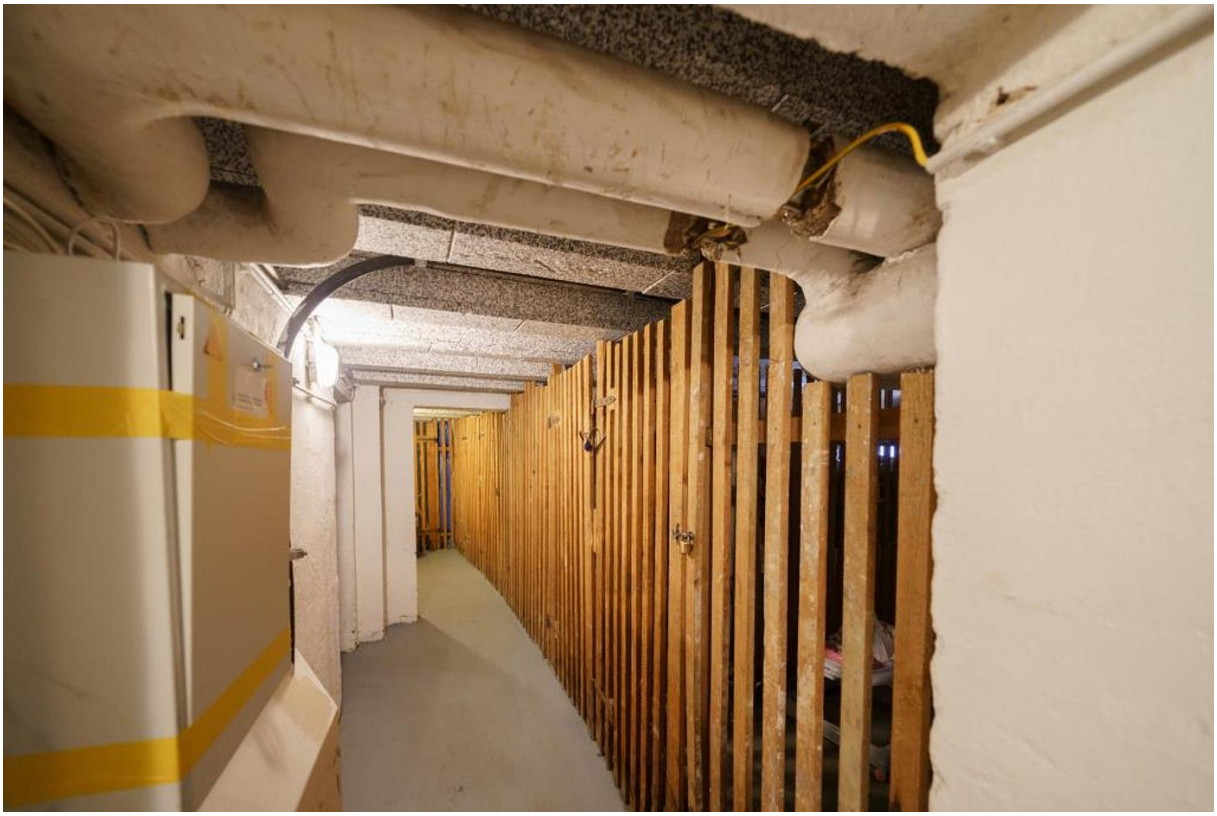
Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Das Gebäudeensemble besteht aus mehreren Mehrfamilienhäusern, die in den 1950er-Jahren errichtet wurden (Baujahr laut Energieausweis 1955), sowie 29 Stellplätzen. Jedes Haus verfügt über fünf Vollgeschosse sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Die Kellerge-schosse sind trocken und bieten separate Abteile für die Mieter. Zudem ist die unterste Geschossdecke gedämmt, was zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt.
Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über eine zentrale Ölzentralheizung aus dem Jahr 1995, die sich in einem der Häuser befindet und alle fünf Häuser versorgt. Die Umstellung auf eine Gaszentralheizung ist vorbereitet.
2008 wurden neue Kunststoffisolierfenster eingebaut
In den Wohnungen sind die Küchen und Bäder mit Fliesen ausgestattet, während in den Fluren und Wohnräumen Laminat-, Teppich- oder PVC-Böden verlegt sind. Die Dachgeschosse sind derzeit nicht ausgebaut, bieten jedoch grundsätzlich Ausbaupotenzial.
Die Mieteinnahmen betragen 411.000 EUR netto p.A.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr guten Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Das Stadtzentrum ist in nur fünf Gehminuten erreichbar und bietet neben zahlreichen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten auch ein breites Freizeit- und Unterhaltungsangebot.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus-, U-Bahn- und Bahnstationen liegen in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestellen der Linien 112, 173, 174, 177 und 178 befinden sich etwa 280 m entfernt, während U-Bahn, Bahn und der Stadtpark rund 800 m erreichbar sind.
Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte (Aldi, Edeka, Rewe) in nur etwa 100 m Entfernung zur Verfügung. In der direkten Umgebung finden sich zudem Restaurants, Geschäfte und weitere Dienstleistungsbetriebe.
Die Naherholungsgebiete Wiesengrund, Fürther Flussauen und Pegnitz laden in unmittelbarer Nähe ganzjährig zu Spaziergängen und Erholung ein. Der Südstadtpark liegt etwa 500 m, der Park und Fluss Rednitz etwa 900 m entfernt.
Auch für Familien bietet die Lage ideale Bedingungen: Ein Spielplatz befindet sich direkt am Haus, und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind vorhanden.
Durch den nahegelegenen Frankenschnellweg ist eine schnelle Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Erlangen gewährleistet.

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!