

Kleines, denkmalgeschütztes Fachwerkhaus mit Tradition im Herzen der Fürther Altstadt

Objektdaten

Kaufpreis: 33.000,- €
Wohnfläche: 92 m² (Wohn- und Nutzfläche)

Objektbeschreibung

Denkmalgeschütztes Haus (Baujahr ca. 1730, Gasthaus "Silberfischla") mit Tradition im Herzen der Fürther Altstadt. Das Haus besteht aus drei verbundenen Gebäudeteilen (Vorder-, Mittel- und Hinterhaus) mit – nach derzeitiger Planung - insgesamt 5 Wohneinheiten, zwei Gebäudeteile stehen zum Verkauf. Bemerkenswert ist der hohe Anteil an Originalsubstanz, so besitzen beinahe alle Räume eine historische Balken-Bohlen-Decke. Die Wände sind größtenteils aus Fachwerk, die straßenseitige Fassade aus Sandstein errichtet.

Angeboten wird das Mittelhaus mit insgesamt ca. 80 m² im unsanierten Zustand. Geplant ist eine gleichzeitige Sanierung der drei Gebäudeteile. Alle denkmalpflegerischen Voruntersuchungen sind abgeschlossen, vollständige Sanierungs-, energetische und Brandschutzkonzepte sowie die Baugenehmigung liegen vor, so dass direkt mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann. Fertigstellung ist voraussichtlich Ende 2012. Bei der gemeinsamen Sanierung kann der Innausbau nach Absprache auch in Eigenregie bzw. nach eigenen Plänen erfolgen. Es ist von ca. 2.500,- bis 2.700,- € pro m² Sanierungskosten auszugehen.

Bei der Sanierung wird großer Wert auf Erhalt des Baudenkmals, Energieeffizienz und eine gehobene Ausstattung gelegt. Denkbar ist eine Nutzung für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (Atelier/Büro im EG).

Aufgrund der Lage (Sanierungsgebiet "Westliche Innenstadt"), des bemerkenswerten historischen Originalzustands und der absolut denkmalkonformen Sanierung besteht bei Eigennutzung wie auch bei Kapitalanlage eine Abschreibungsmöglichkeit von über 80%.

Keine Käuferprovision – Verkauf direkt vom Privat.

Stadthaus (Mittelhaus)

Das gesamte Mittelhaus bildet eine in sich geschlossene Wohneinheit und reicht vom Erdgeschoss über zwei Stockwerke, verbunden durch wohnungsinterne Treppen. Es handelt sich dabei um kleines in sich abgeschlossenes Stadthaus. Es umfasst insgesamt 5,5 Zimmer mit je einem offenen Bereich für Arbeiten/Schlafen im 1. OG und Wohnen/Kochen/Essen im 2. OG.

Im 2. Obergeschoss, in östlicher Lage, mit Blick in den Pegnitzgrund befindet sich ein Balkon (~4m²). Im oberen Stockwerk werden im Wohnbereich die Decken bis ins Dach geöffnet.

Wohnung	Zimmer	Größe in m²
2	Flur	2,04
	Atelier/Wohnen	19,98
	Flur	1,67
	WC	2,17
	Bad	3,92
	Schlafen/Arbeit	12,90
	Ankleide	3,82
	Wohnen	7,82
	Arbeit	4,11
	Kochen/Essen	17,95
	Balkon	1,86
GESAMT		78,24

Ausstattung

Das Haus wird mit natürlichen Materialien gedämmt, Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Pelletheizung.

Die Wohnungen werden nach derzeitiger Planung mit Eichendielen, hochwertigen Fliesen in Küche und Bad ausgestattet. Alle Bäder haben Tageslicht und eine Wanne. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon oder eine Terrasse.

Lage

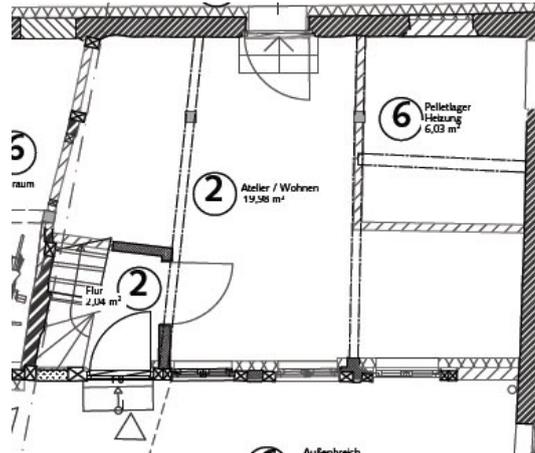
Absolut zentral und doch ganz ruhig. Blick in den Pegnitzgrund, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (200m zur Fußgängerzone). Sehr gute Anbindung zur U-Bahn, Bahnhof und zur A73. Kindergarten und diverse Schulen in unmittelbarer Umgebung. Viele nette Cafés und Lokale.

Grundrisse für das Stadthaus (Wohnung 2)

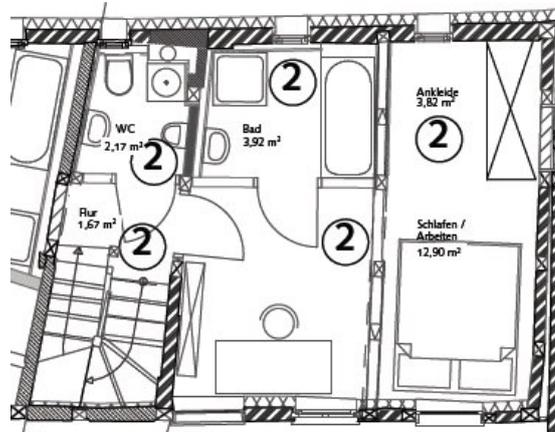
Lageplan:



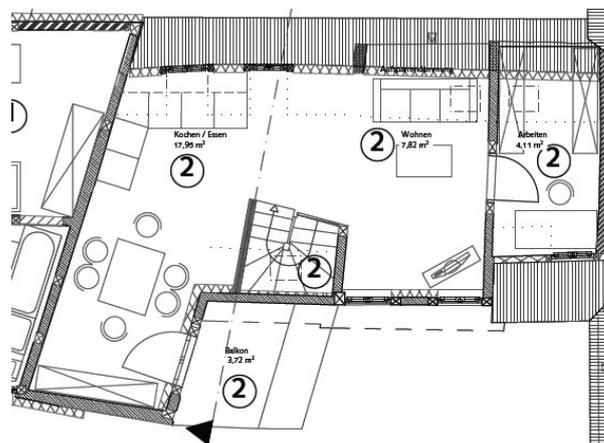
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss





Vorderhaus



Mittelhaus



Hinterhaus