

Historisches Denkmal in zentraler, ruhiger Altstadtlage

Objektdaten

Kaufpreis: 81.000,- €
Wohnfläche: 235 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 Vorderhaus mit 3 Wohneinheiten (insgesamt ca. 200 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.

Es ist von ca. 2.500,- bis 2.700,- € pro m² Sanierungskosten auszugehen.

Bei der gemeinsamen Sanierung kann der Innausbau nach Absprache auch in Eigenregie bzw. nach eigenen Plänen erfolgen. Das Gebäude kann auch gut als gemeinsames Wohnhaus für mehrere Generationen genutzt werden.

Bei der Sanierung wird großer Wert auf Erhalt des Baudenkmals, Energieeffizienz und eine gehobene Ausstattung gelegt.

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

Keine Käuferprovision – Verkauf direkt vom Privat.

Ausstattung

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

Die Wohnungen werden 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 (200 m zur Fußgängerzone). Sehr gute Anbindung zur U-Bahn, Bahnhof und zur A73. Kindergarten sowie diverse Schulen in unmittelbarer Umgebung. Viele nette Cafés und Lokale.

Wohnungsbeschreibung: Single-Wohnung oder Cafè

Die Wohnung Nr.5 erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss im Vorderhaus. Es handelt sich dabei um eine kleine Single-Wohnung mit separater Küche und Bad, die ggf. auch als ein Laden oder ein Cafè genutzt werden kann. Offenes Fachwerk gibt der Wohnung die besondere Note.

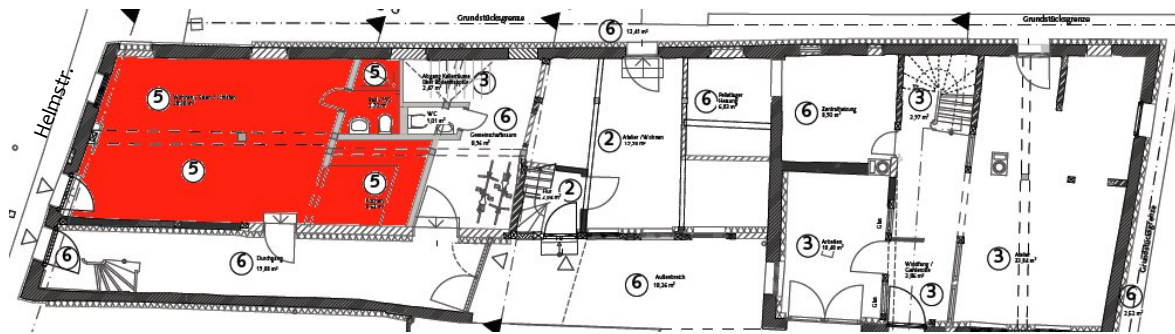
In östlicher Lage, mit Blick in den Pegnitzgrund befindet sich ein Balkon (~6m²).

Wohnung Nr .5: Single-Wohnung oder Cafè

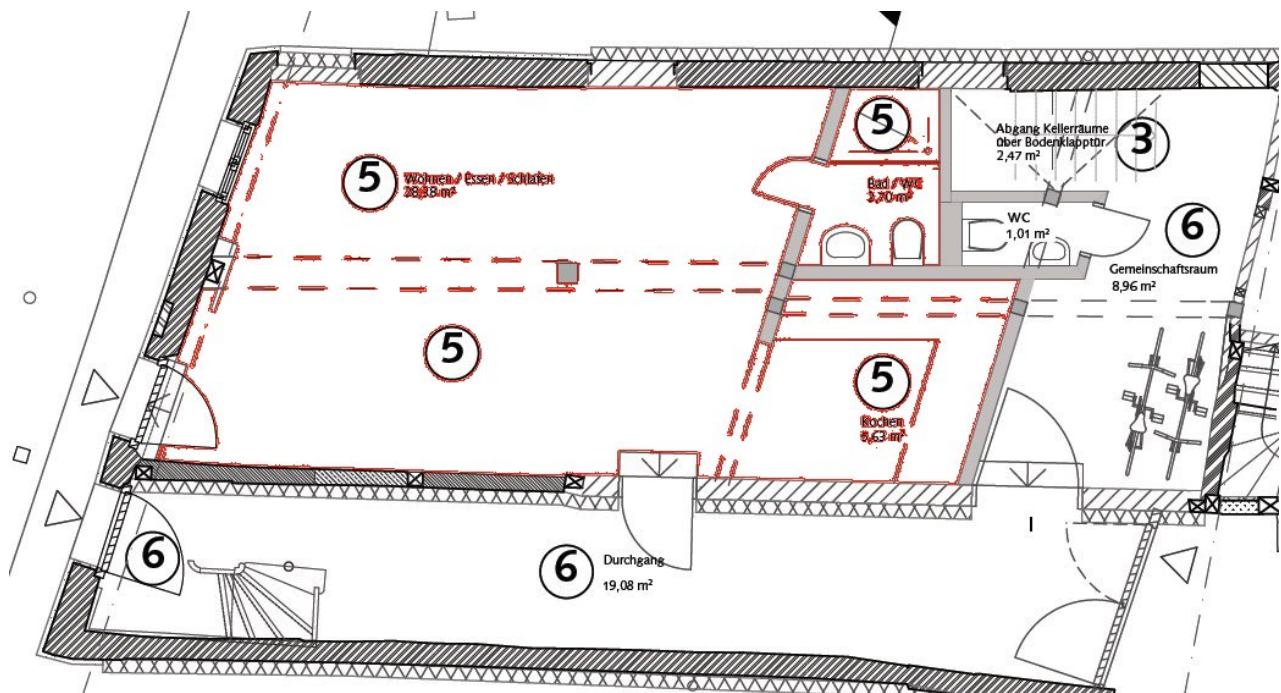
Wohnung	Zimmer	Größe in m ²
5	Wohnen/Schlafen	28,38
	Kochen	5,63
	Bad	2,70
GESAMT		36,71

Grundrisse für Wohnung 5

Lageplan:



Erdgeschoss



Wohnungsbeschreibung: Loft

Die Wohnung Nr.4 erstreckt sich über das gesamte erste Geschoss im Vorderhaus. Es handelt sich dabei um kleines Loft mit einem großen (über 40m²) weitgehend offenem Wohn-, Koch, Essbereich. Den besonderen Charme macht das offene Fachwerk, das den großen Raum gliedert.

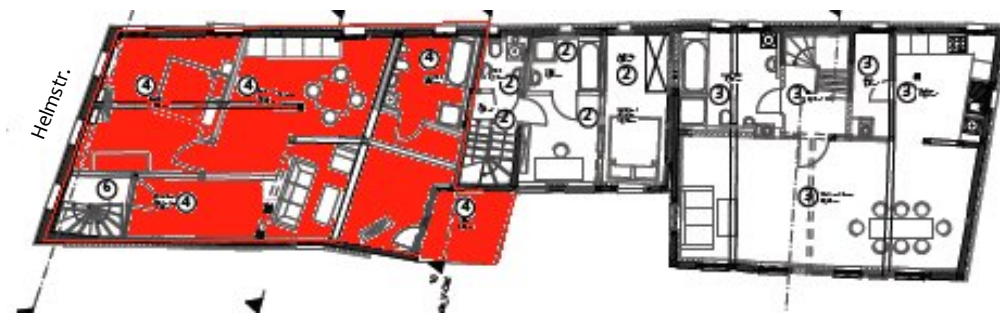
In östlicher Lage, mit Blick in den Pegnitzgrund befindet sich ein Balkon (~6m²).

Wohnung 4: Loft

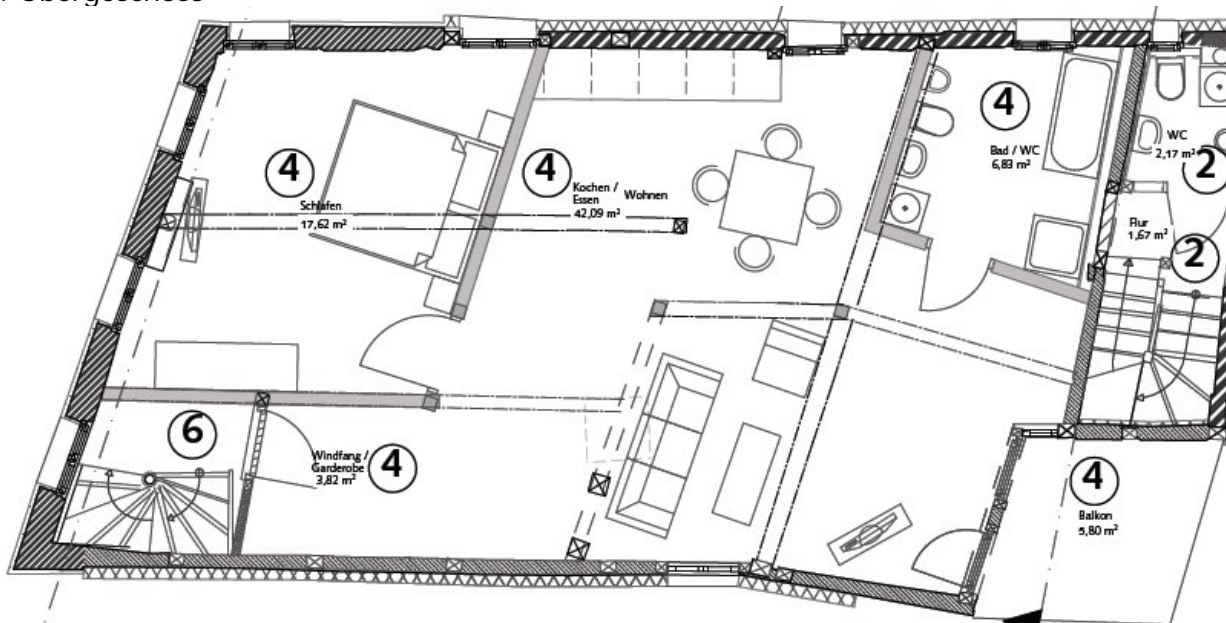
Wohnung	Zimmer	Größe in m ²
4	Windfang	3,82
	Schlafen	17,62
	Kochen/Wohnen	42,09
	Bad	6,83
	Balkon	2,90
GESAMT		73,26

Grundrisse für Wohnung 4

Lageplan:



1. Obergeschoss



Wohnungsbeschreibung: Maisonette

Die Wohnung Nr.1 erstreckt sich über die beiden oberen Etagen (2. OG und 1.DG), verbunden durch eine wohnungsinterne Treppe. Im oberen Geschoss, in süd-östlicher Lage, mit Blick in

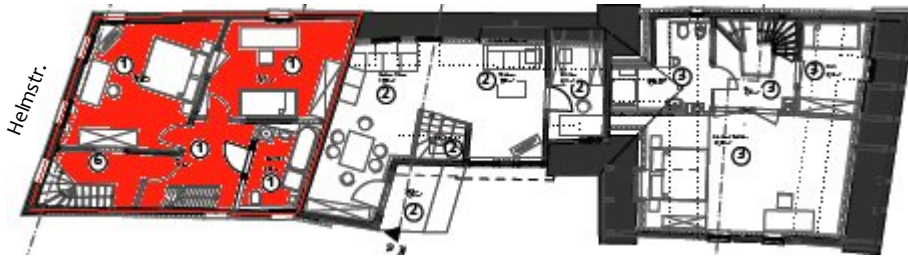
den Pegnitzgrund befindet sich eine Dachterrasse (~ 10 m²). Die Räume sind hell und recht hoch. Im oberen Stockwerk werden im Wohnbereich die Decken bis ins Dach geöffnet.

Wohnung Nr. 1: Maisonette

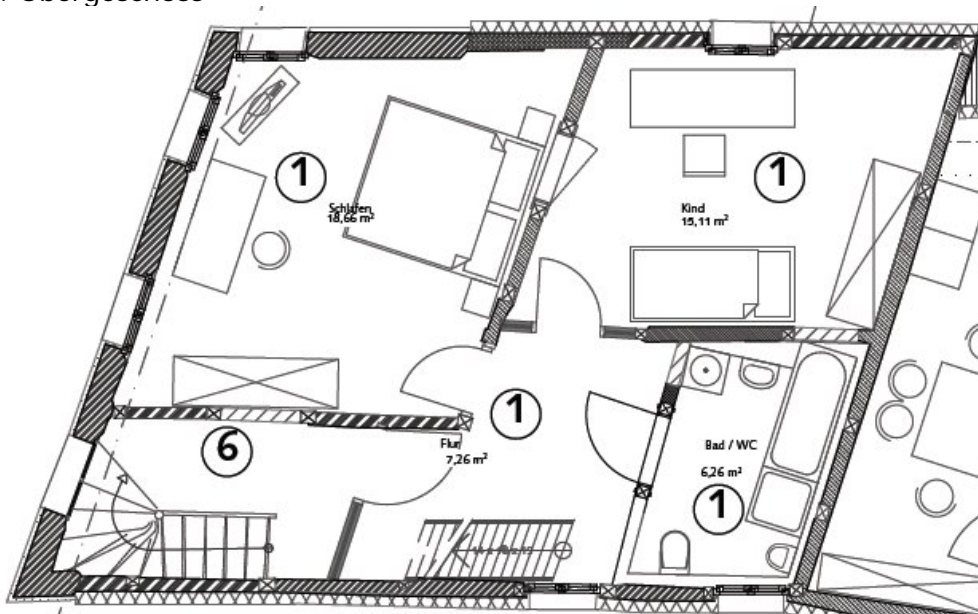
Wohnung	Zimmer	Größe in m ²
1	Flur	7,26
	Bad	6,26
	Schlafen	18,66
	Kind	15,11
	Flur	3,94
	Kochen	15,25
	Wohnen	18,75
	Terrasse	3,02
	GESAMT	

Grundrisse für Wohnung 1

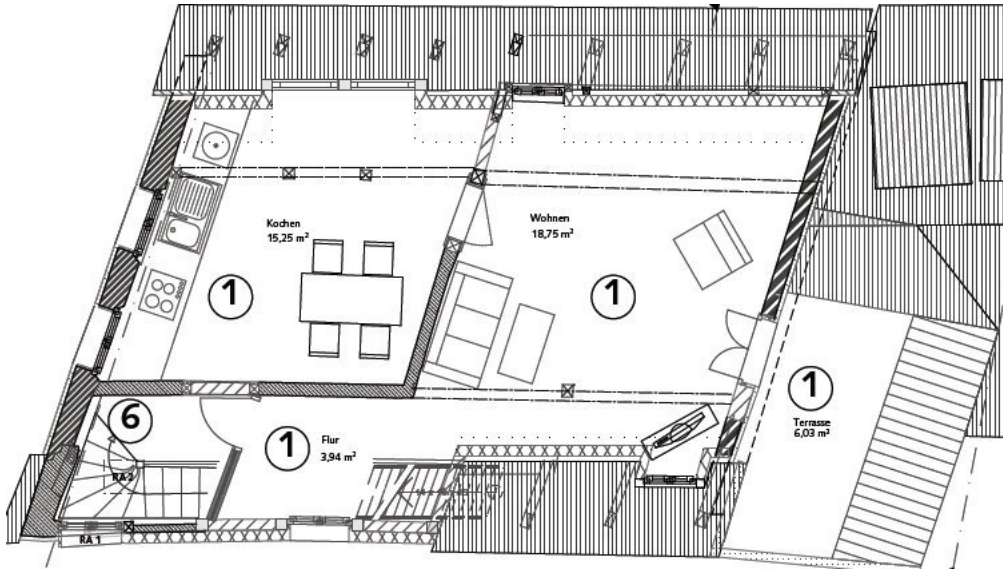
Lageplan:

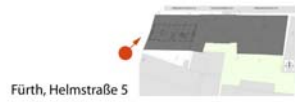


2. Obergeschoss

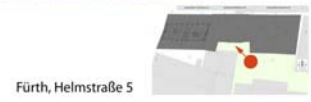


Dachgeschoss





Vorderhaus



Mittelhaus



Hinterhaus