



N°9

HERITAGE N°9

HISTORISCHES WOHNEN IN DER KAPELLENSTRASSE 9

# EINE NEUE ZEIT FÜR HISTORISCHES WOHNEN

Manche Häuser sind mehr als einfach nur Bauwerke, sie sind Zeugen der Zeit. In der Kapellenstraße 9 in Fürth erwacht ein Stück Stadtgeschichte zu neuem Leben. Das Heritage N°9 in Fürth verbindet die handwerkliche Kunst vergangener Epochen mit den Wohnansprüchen von heute. Stilvoll, behutsam und mit dem Sinn für das Besondere.

Hier trifft Geschichte auf Gegenwart:

Historische, wertige Substanz wird bewahrt, architektonische Schönheit freigelegt und durch moderne Details ergänzt. So entsteht ein Zuhause, das Beständigkeit, Charakter und Wohnkultur vereint. Ein Ort, an dem Tradition nicht vergeht, sondern weiterlebt.

# N°9 HERITAGE N°9

HISTORISCHES WOHNEN IN DER KAPELLENSTRASSE 9



# TRADITION, CHARME & LEBENSQUALITÄT

Mitten in der Metropolregion Nürnberg gelegen, vereint Fürth Geschichte, Kultur und Urbanität auf unverwechselbare Weise. Die charmante Altstadt mit ihren denkmalgeschützten Fassaden, kleinen Läden und Cafés vermittelt ein Stück lebendige Vergangenheit – und zeigt gleichzeitig, wie modern und zukunftsorientiert die Stadt denkt.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung – mit direkter U-Bahn- und S-Bahn-Verbindung nach Nürnberg und Erlangen sowie schnellen Anschlüssen an die Auto-

bahnen A73 und A3 ist Fürth optimal vernetzt. Auch der Flughafen Nürnberg liegt nur rund 15 Minuten entfernt.

Zahlreiche Arbeitgeber, ein starkes Bildungsangebot und vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen die Stadt zu einem der begehrtesten Wohnstandorte der Region. Ob Theater, Museen, grüne Oasen wie der Fürther Stadtpark oder der idyllische Wiesengrund – Fürth bietet Lebensqualität auf hohem Niveau und überzeugt mit seinem einzigartigen Mix aus Geschichte, Kultur und Moderne.



# HISTORISCHES WOHNEN MIT STÄDTISCHER NÄHE

Die Kapellenstraße 9 liegt am Rande der Fürther Altstadt – dort, wo sich städtisches Leben und angenehme Ruhe die Waage halten. Die historische Umgebung prägt das Bild, gleichzeitig ist alles, was das tägliche Leben ausmacht, nur wenige Schritte entfernt.

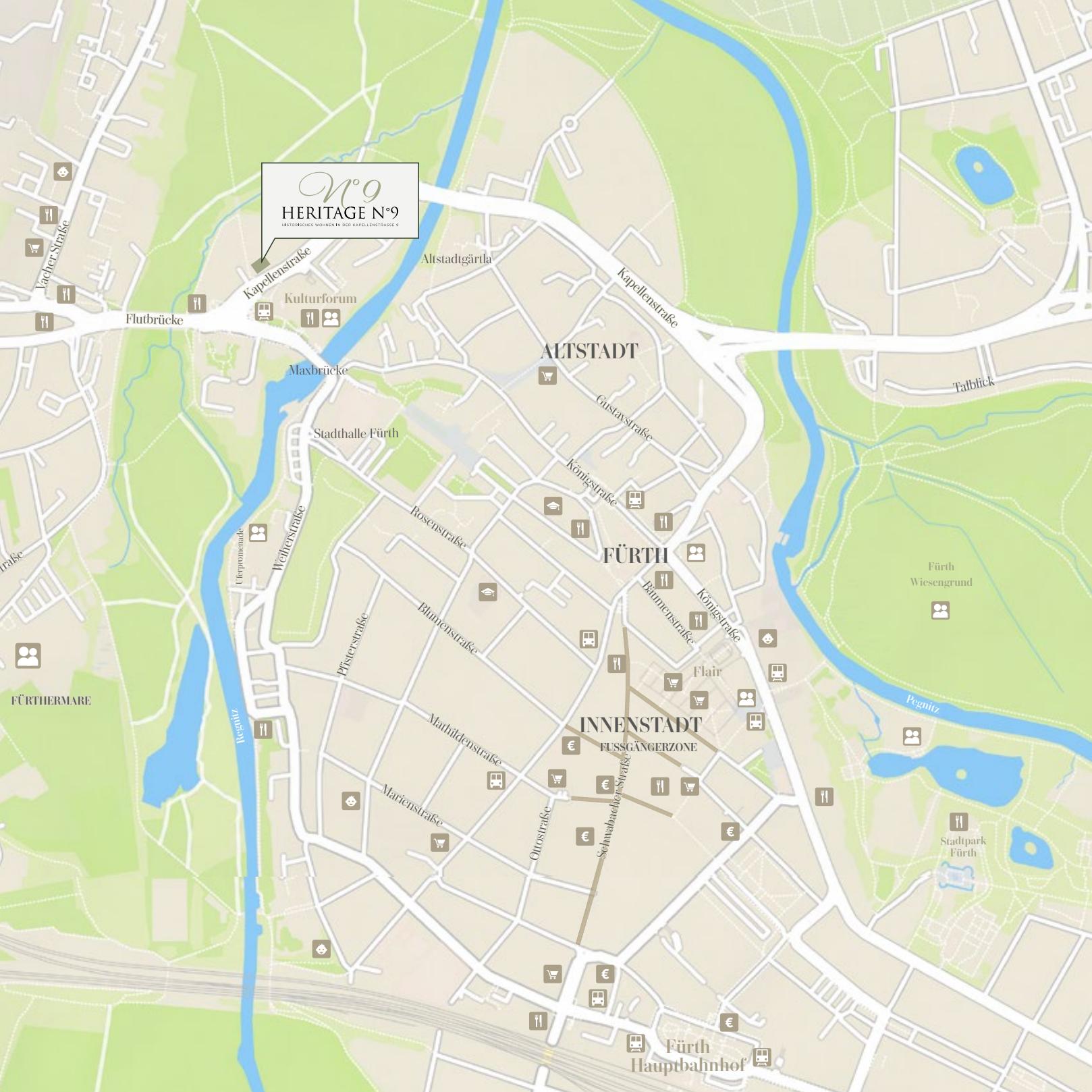
Nur wenige Gehminuten trennen das Gebäude von der Fürther Altstadt, deren charmannte Gassen, kleine Läden und Cafés den unverwechselbaren Charakter der Stadt ausmachen. Auch das Kulturforum Fürth befindet sich in unmittelbarer Nähe – ein lebendiger Ort für Theater, Konzerte und Ausstellungen, der das kulturelle Leben der Stadt prägt.

Ebenso gut erreichbar ist das Klinikum Fürth mit seinen rund 3.000 Mitarbeitern, das mit seiner modernen Ausstattung und zentralen Lage eine wichtige Einrichtung der Metropolregion darstellt. Und wer den Puls der Stadt spüren möchte, erreicht die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Anbindungen in wenigen Minuten zu Fuß.

So verbindet die Lage an der Kapellenstraße 9 das Beste aus zwei Welten: die Nähe zu Geschichte, Kultur und urbanem Leben.



- |  |           |  |            |
|--|-----------|--|------------|
|  | Einkaufen |  | Restaurant |
|  | Schule    |  | Kita       |
|  | Bus       |  | U-Bahn     |
|  | Bank      |  | Freizeit   |



# HERITAGE N°9 FÜRTH – TRADITION BEWAHREN, WOHNEN NEU ERLEBEN

In der Kapellenstraße 9 wird ein Wohnhaus revitalisiert, welches Historie, Handwerk und modernes Wohnen in einzigartiger Weise verbindet. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1830 wird mit höchstem Anspruch an Qualität und Authentizität saniert. Fachgerecht, wertbeständig und in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Sechs individuell gestaltete Wohneinheiten mit Größen zwischen ca. 62 und 87 m<sup>2</sup> vereinen zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort. Sichtbare Originalelemente, hohe Räume und ausgewählte Materialien schaffen ein Ambiente, das Geschichte spürbar macht und gleichzeitig den heutigen Ansprüchen an Komfort und Effizienz entspricht. Die Sanierung folgt den Prinzipien nachhaltiger Baukunst: Wände

mit Vollwärmeschutz aus Holzweichfaserplatten, neue Schallschutzfenster zur Straße, neue Bodenplatten sowie eine Wärmepumpe auf dem neuesten Stand der Technik garantieren ein zukunftsfähiges Wohnkonzept.

Alle sechs sanierten Wohnungen in der Kapellenstraße sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und bieten eine angenehme, gleichmäßige Wärmeverteilung. Auch in der Haustechnik wird modernster Standard umgesetzt. Die Verbindung aus ökologischer Nachhaltigkeit und Denkmalschutz ist ein zentrales Leitmotiv. Sichtbar, spürbar und wirtschaftlich sinnvoll.



Darüber hinaus profitieren Eigentümer von attraktiven steuerlichen Vorteilen: Als denkmalgeschütztes Gebäude innerhalb des städtischen Sanierungsgebiets XIII können deutlich erhöhte Abschreibungen geltend gemacht werden. Zudem besteht die Möglichkeit, über die KfW-Förderung ein zinsgünstiges Darlehen bis zu 150.000 € pro Wohnung zu erhalten – ein klarer Mehrwert sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger. Mit der behutsamen Restau-

rierung entsteht in der Kapellenstraße 9 ein Ort, der den Geist vergangener Jahrhunderte bewahrt und zugleich in die Zukunft blickt – ein Wohnensemble mit Charakter, Charme und Substanz.

Hier verbinden sich Denkmalschutz, Energieeffizienz und handwerkliche Präzision zu einem außergewöhnlichen Gesamtkonzept, das Fürths Baugeschichte fortschreibt.

# HIGHLIGHTS DES HERITAGE N°9 IN FÜRTH

---

DENKMALGESCHÜTZTES WOHNHAUS AUS DEM FRÜHEN 19. JAHRHUNDERT

---

6 EXKLUSIVE WOHNUNGEN MIT WOHNFLÄCHEN VON CA. 62 BIS 87 M<sup>2</sup>

---

BEHUTSAME SANIERUNG UNTER WAHRUNG DER HISTORISCHEN SUBSTANZ

---

ORIGINALE ELEMENTE WIE FASSADE, TÜREN UND  
TREPPEN BLEIBEN ERHALTEN UND WERDEN RESTAURIERT

---

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG MIT ECHTHOLZPARKETT, MODERNEN BÄDERN  
UND ENERGIEEFFIZIENTER HAUSTECHNIK

---

HARMONISCHE VERBINDUNG VON TRADITIONELLER BAUKUNST UND  
MODERNEM WOHNCOMFORT

---

ZENTRALE LAGE AM RANDE DER FÜRTHER ALTSTADT – KURZE WEGE ZU  
EINKAUF, KULTUR UND NAHERHOLUNG

---

EINZIGARTIGER CHARAKTER JEDER WOHNUNG – JEDES DETAIL MIT  
LIEBE GESTALTET

# N°9 HERITAGE N°9

HISTORISCHES WOHNEN IN DER KAPELLENSTRASSE 9



# GRUNDRIFFE ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 1

Garderobe	7,80 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,20 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	18,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,90 m <sup>2</sup>
Kind	8,60 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	10,70 m <sup>2</sup>
Bad	9,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 87,10 m<sup>2</sup>

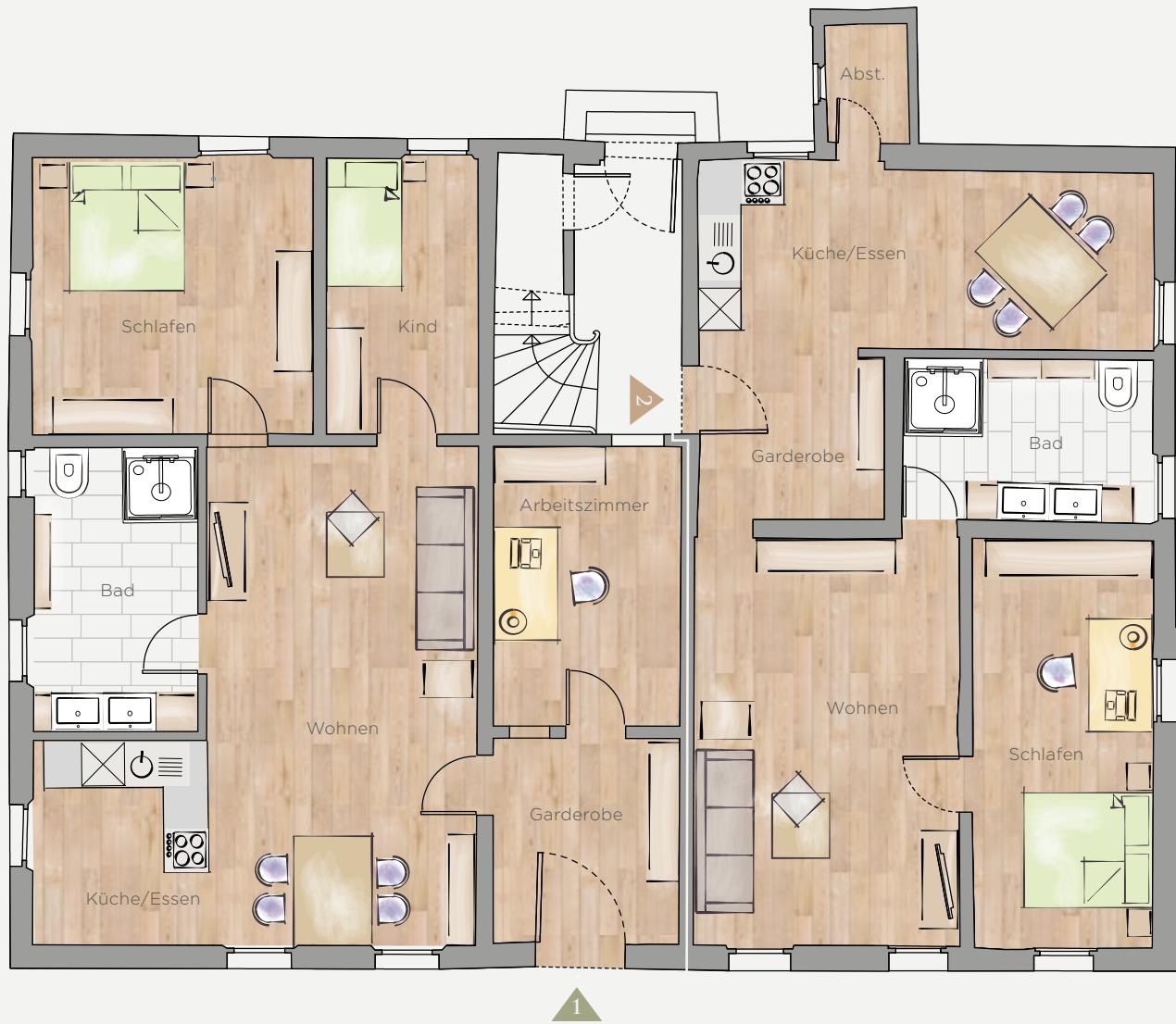
+ Terrasse 21,00 m<sup>2</sup>  
+ Grünfläche

## WOHNUNG 2

Garderobe	6,40 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,10 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	17,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,10 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	10,70 m <sup>2</sup>
Bad	8,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>

**Gesamt** ca. 71,70 m<sup>2</sup>

Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



# GRUNDRIFFE

## 1. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 3

Garderobe	8,30 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,60 m <sup>2</sup>
Küche	15,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,60 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	10,00 m <sup>2</sup>
Bad	7,90 m <sup>2</sup>

**Gesamt**

**ca. 79,40 m<sup>2</sup>**

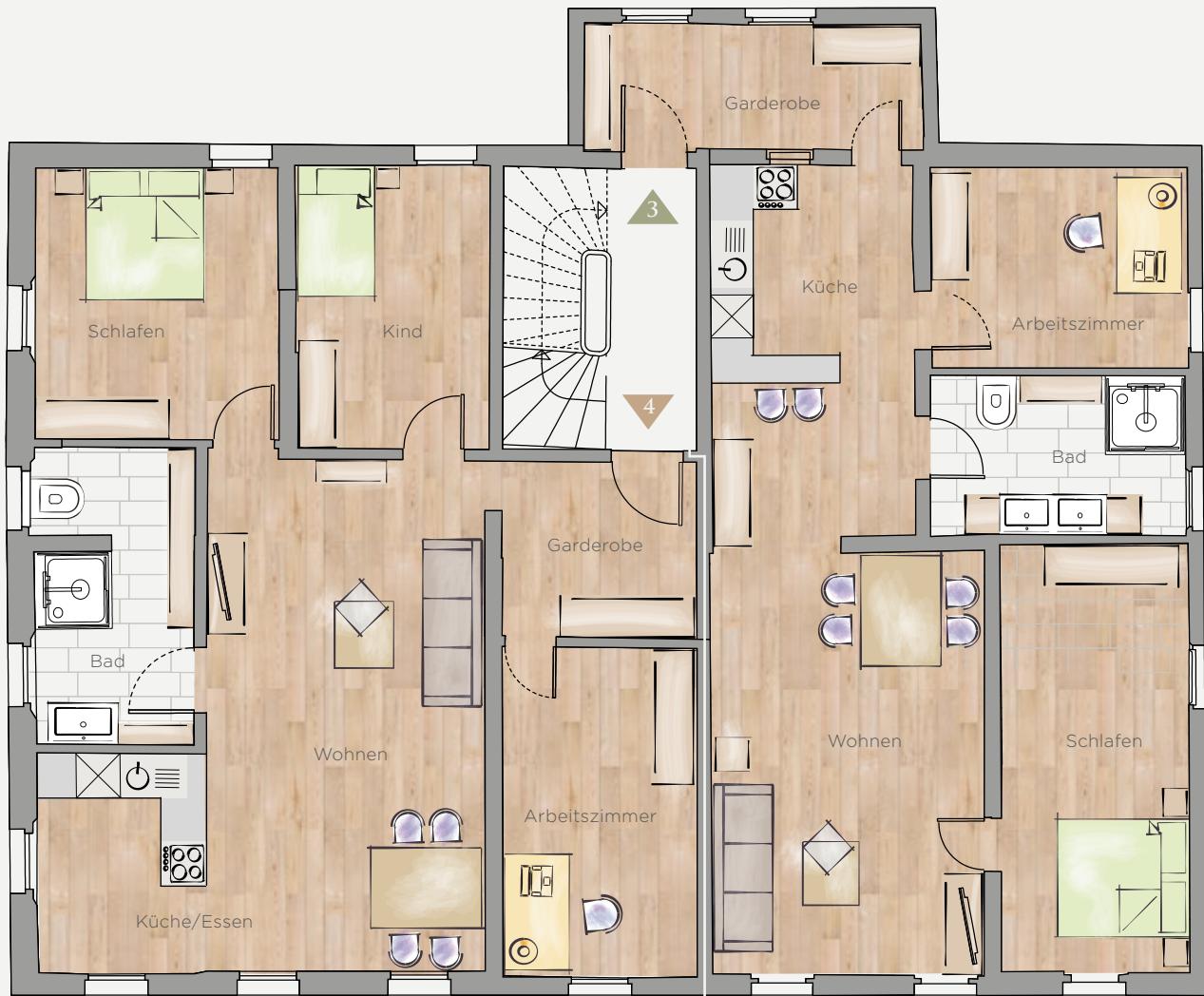
### WOHNUNG 4

Garderobe	6,80 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,10 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	19,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,80 m <sup>2</sup>
Kind	10,70 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	12,40 m <sup>2</sup>
Bad	9,30 m <sup>2</sup>

**Gesamt**

**ca. 87,10 m<sup>2</sup>**

Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



# GRUNDRIFFE

## 2. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 5

Garderobe	8,10 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,80 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	14,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Bad	9,30 m <sup>2</sup>

**Gesamt**

**ca. 62,60 m<sup>2</sup>**

### WOHNUNG 6

Garderobe	7,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	10,70 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	13,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,40 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	12,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,10 m <sup>2</sup>

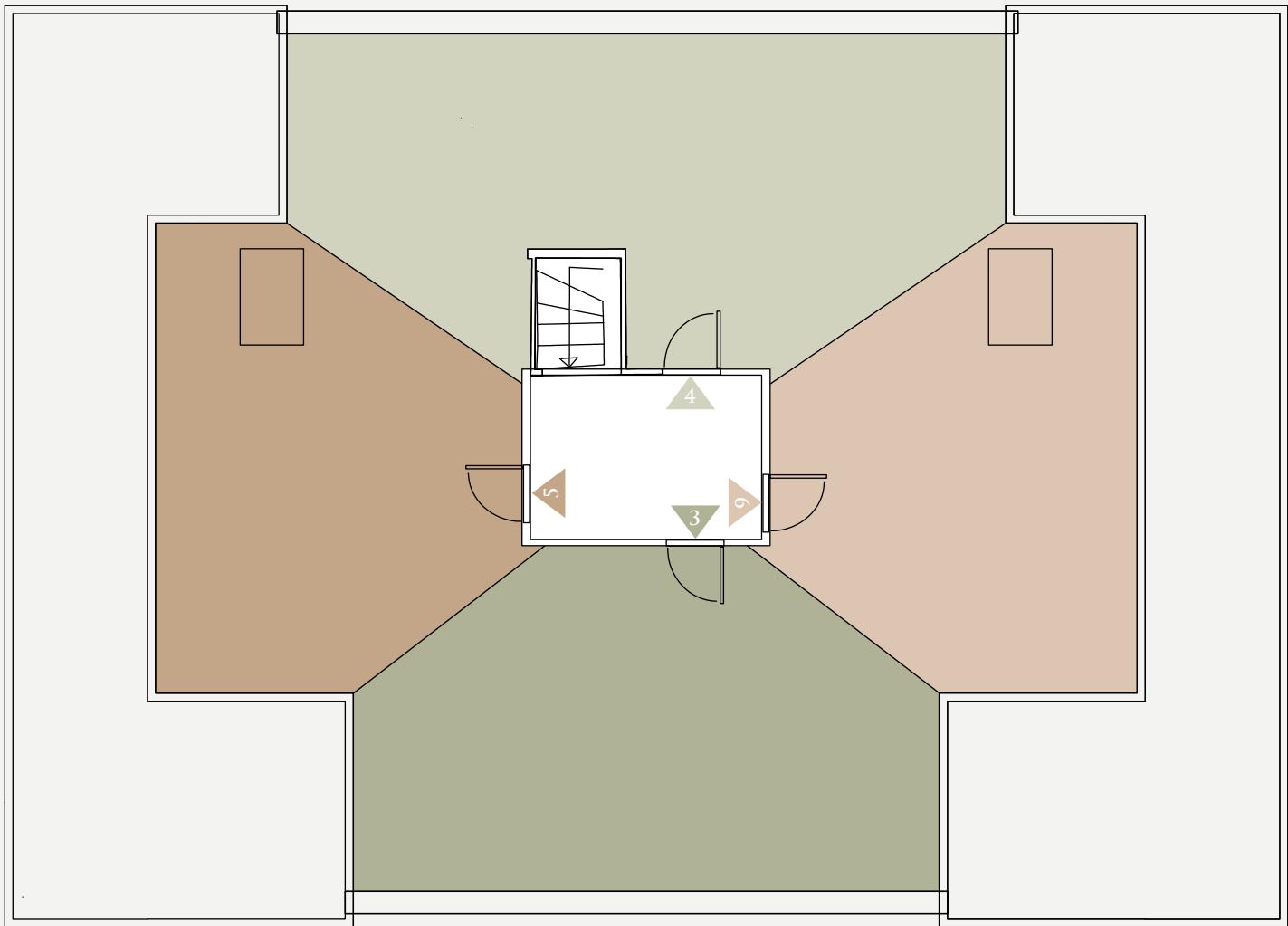
**Gesamt**

**ca. 65,40 m<sup>2</sup>**

Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



# DACHGESCHOSS KELLERERSATZRÄUME



# GRUNDSTÜCKSPLAN KAPELLENSTRASSE 9



# WARUM SICH DENKMALIMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE EIGNEN

Denkmalgeschützte Immobilien wie die Kapellenstraße 9 bieten Anlegern eine einzigartige Kombination aus historischem Wert, moderner Energieeffizienz und attraktiven steuerlichen Vorteilen. Wer hier investiert, profitiert nicht nur finanziell, sondern leistet zugleich einen wichtigen Beitrag zum Erhalt Fürther Baugeschichte.

Die Denkmal-AfA ermöglicht es, die Sanierungskosten steuerlich geltend zu machen.

- Kapitalanleger können acht Jahre lang je 9 % und weitere vier Jahre je 7 % der Sanierungskosten abschreiben (= 100 % der Kosten).
- Selbstnutzer profitieren zehn Jahre lang von einer Abschreibung von 9 % (= 90 % der Kosten).
- AfA mit 2,5% auf den Bestandskaufpreis.

Zinsgünstige KfW-Förderung:

Das Projekt erfüllt die Anforderungen der Effizienzhaus-Stufe Denkmal (EE) und ermöglicht ein zinsverbilligtes Darlehen von bis zu 150.000 € pro Wohnung sowie zusätzliche Zuschüsse.

Steuerfreie Veräußerung:  
Nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist bleibt der Gewinn bei einem Wiederverkauf steuerfrei (gilt für Privatpersonen).

Sachwert mit Bestand:  
Historische Immobilien sind unabhängig von Inflation und Marktschwankungen, da sie auf echter Substanz beruhen – und bleiben damit ein sicherer Hafen in unsicheren Zeiten.

Die Sanierung der Kapellenstraße 9 in Fürth steht für Qualität, Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit:  
Modernste Haustechnik mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Schallschutzfenstern verbindet sich mit der sorgfältigen Restaurierung der historischen Bausubstanz.

Mit dem Erwerb dieser Denkmalimmobilie investieren Sie in Kultur, Geschichte und eine zukunftsähnliche Kapitalanlage mit langfristiger Stabilität.

# WARUM SICH EIN INVESTMENT IN DER KAPELLENSTRASSE 9 LOHNT

---

2 - 4 Zimmer Eigentumswohnungen

---

Flächen zwischen ca. 62m<sup>2</sup> bis 87m<sup>2</sup>

---

100 % Denkmalabschreibung auf den Sanierungsanteil gemäß §§ 7h, 7i EStG

---

Zinsgünstiges KfW-Darlehen (Programm 261) bis 150.000 € je Wohneinheit

---

Zuschuss bis 15.000 € durch KfW EE-Klasse

---

Attraktive Mieterträge in einer wirtschaftsstarken Metropolregion

---

Steuerfreie Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist (Privatanleger)

---

Hoher Inflationsschutz durch reale Sachwertanlage

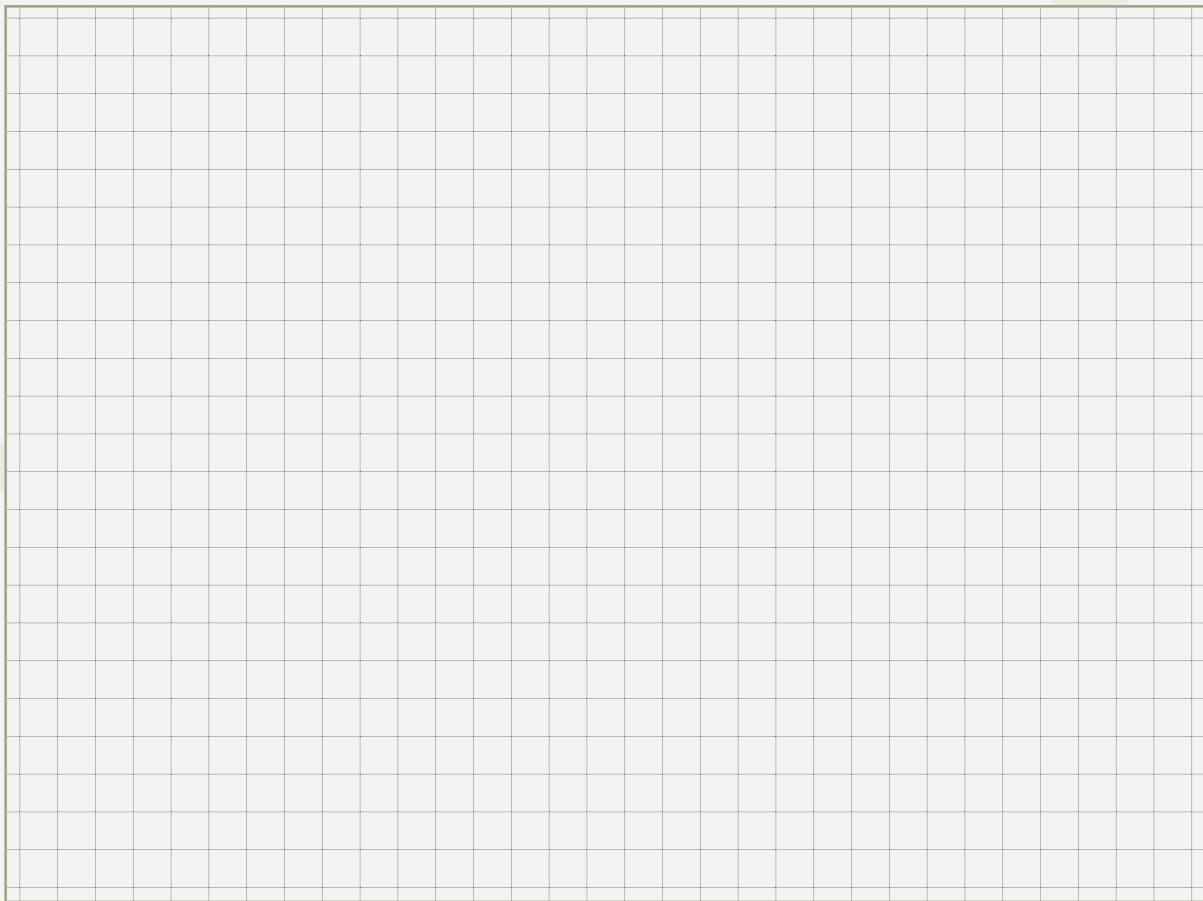
---

Nachhaltiges Investment in den Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz

---

Langfristige Wertstabilität durch limitierte Anzahl historischer Immobilien

# MEINE NOTIZEN



N°9

# HERITAGE N°9

HISTORISCHES WOHNEN IN DER KAPELLENSTRASSE 9



## Impressum:

Holzbau Erras GmbH  
Kümmersbuch 10  
92256 Hahnbach

Telefon: +49 9664 1585

E-Mail: [info@erras-holzbau.de](mailto:info@erras-holzbau.de)  
Web: [www.erras-holzbau.de](http://www.erras-holzbau.de)

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnah-

me geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand November 2025. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.