

Ankauf · Verkauf · Grundstücke · Komplett-Renovierungen · Neubau

# Nürminger IMMOBILIEN



## Fürth, Königsplatz

## Denkmalgeschütztes Kleinod im Stadtzentrum



**Kaufpreis:**  
**790.000,- €**

(unsaniert)

**Ihr Immobilienberater:**  
Christian Rieger  
Telefon: 09805/9336-55

## Projektiertes Denkmalobjekt mit Hinterhofgebäude

- Wohn-/Nutzfläche gesamt: ca. 414 m<sup>2</sup>
- Projektiert mit sechs Wohnungen im Vorderhaus
- Projektiertes Industrieloft im Hintergebäude
- Hohe Abschreibemöglichkeiten durch Denkmal-AfA
- Förderfähiges Sanierungsobjekt
- Grundstücksgröße ca. 320 m<sup>2</sup>
- Inklusive Entwurfsplanung

## Objektdetails

### Wohnhaus, Königsplatz 9, 90762 Fürth

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Baujahr:                   | 1905                        |
| Wohn-/Nutzfläche gesamt:   | ca. 414 m <sup>2</sup>      |
| Vorderhaus:                | ca. 260 m <sup>2</sup>      |
| Hintergebäude:             | ca. 154 m <sup>2</sup>      |
| derzeitige Nutzung:        | leerstehend                 |
| Energieausweis:            | nicht notwendig, da Denkmal |
| Außennutzung:              | ein Stellplatz im Innenhof  |
| Kaufpreis unsaniert:       | 790.000,- €                 |
| Kaufpreis saniert (7 ETW): | 3.675.700,- €               |

## Beschreibung

Bei diesem außergewöhnlichem Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude in der Nähe zum Fürther Rathaus. Das teilunterkellerte, 2-geschossige Wohnhaus bietet im Rahmen einer notwendigen Kernsanierung sehr interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Zum Beispiel können im Vorderhaus sechs kleine aber feine neue Wohnungen entstehen. Eine architektonische Besonderheit ist das modern geplante Industrieloft, welches im ehemals gewerblich genutzten Hintergebäude realisiert werden kann. Für diese sehr hochwertige Wohnung steht ein eigener PKW-Stellplatz, geschützt im Innenhof, zur Verfügung. Da sich das Gebäude im unmittelbarem Zentrum von Fürth befindet und noch dazu ein Carsharing direkt vor der Tür betrieben wird, kann das Projekt ansonsten autofrei gestaltet werden.

Als Investor haben Sie die Wahl das Objekt als Rohling, inkl. Entwurfsplanung, zu erwerben und mit handwerklichem Geschick selbst zu sanieren, oder aber auf unser Rundum-Sorglos-Paket zurückzugreifen, bei dem Sie die vollständige Sanierung in Abstimmung mit den Behörden und dem Denkmalamt komplett aus einer Hand erhalten.

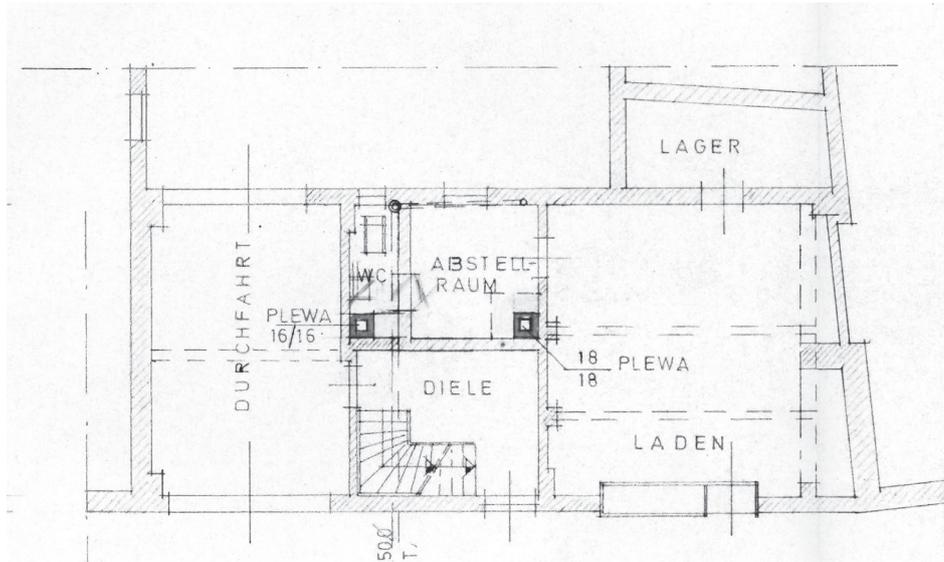
Zu den hohen Fördermöglichkeiten von denkmalgeschützten Immobilien gehören u.a.:

- Vollständige Abschreibung der Sanierungsaufwendungen bei Vermietung binnen 12 Jahren
- 90% Abschreibung der Sanierungsaufwendungen bei Selbstnutzung binnen 10 Jahren
- Hohe KfW-Förderung (z.B. bis zu 150.000,-€ zinsvergünstigtes Darlehen pro Wohneinheit)
- Hohe Tilgungszuschüsse der KfW (z.B. 15.000,-€ pro Darlehen)
- Evtl. weitere Zuschüsse in Abstimmung mit dem Denkmalamt und der Stadt Fürth

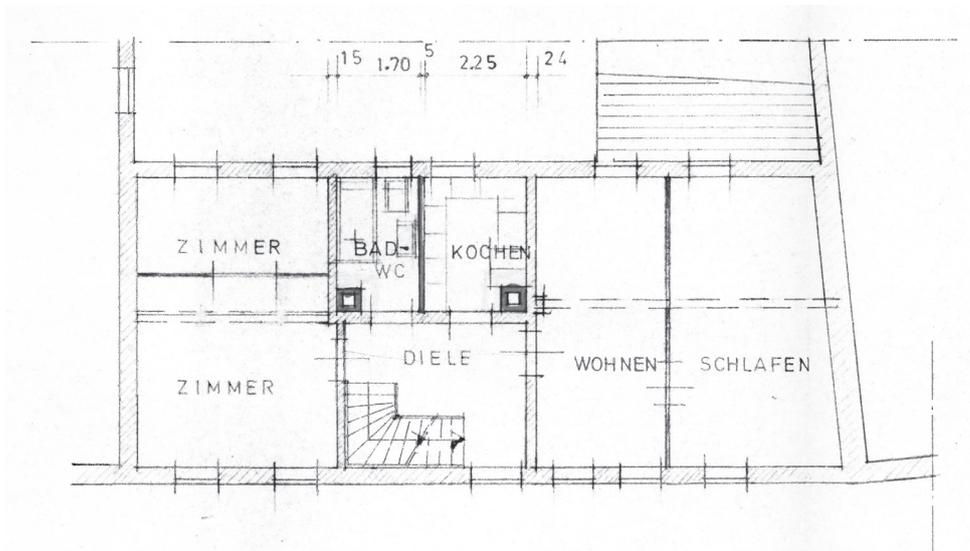


*Das Fürther Rathaus (rechts im Bild) ist das Wahrzeichen der Stadt*

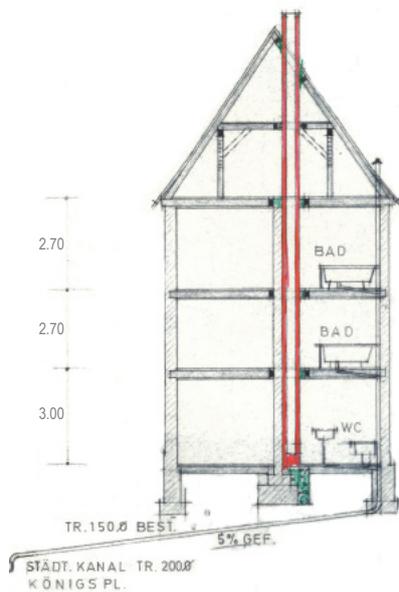
# Grundrisse Bestand Vorderhaus



Erdgeschoss



1. und 2. Obergeschoss

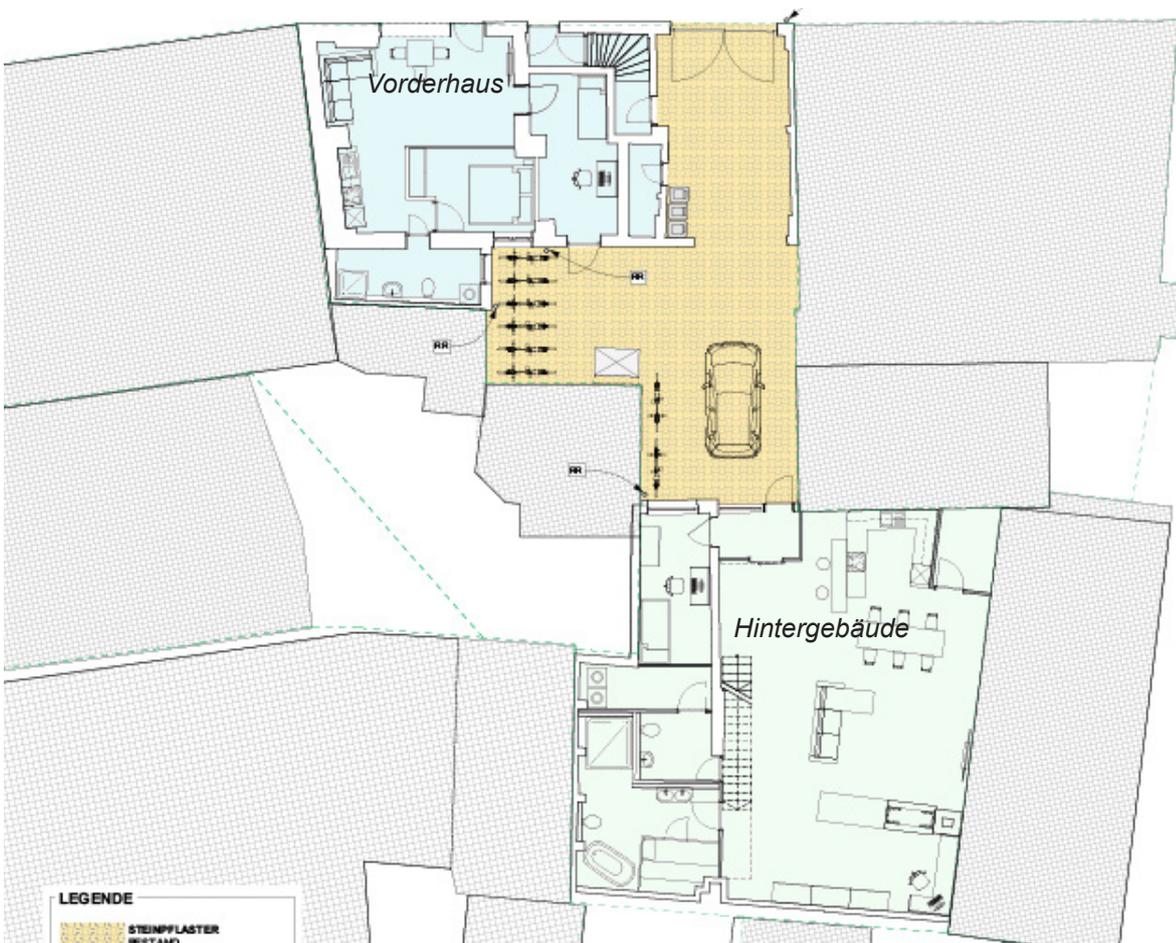


Schnitt

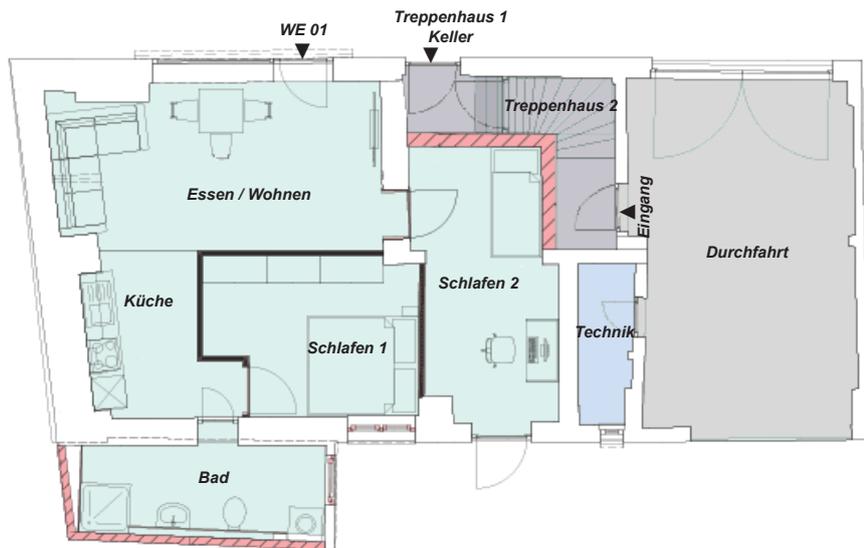
# Lageplan



# Freiflächenplan mit Grundrissvariante

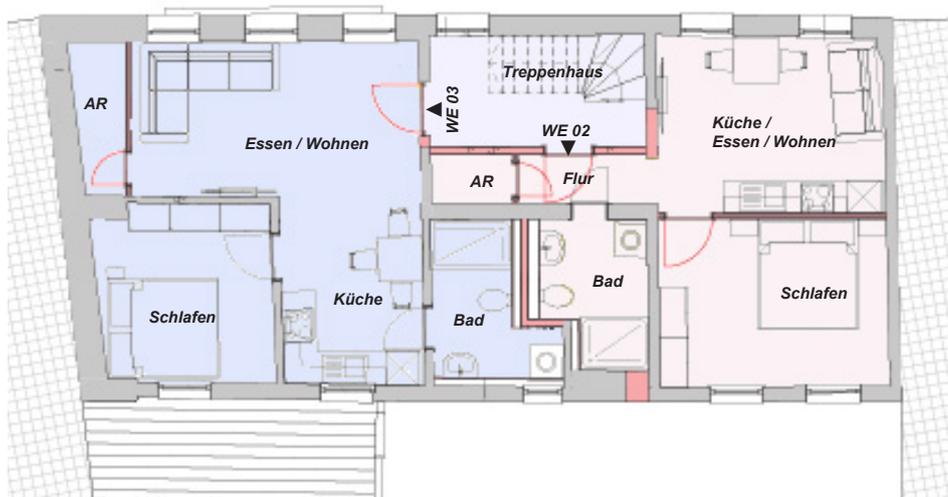


# Grundrissvariante - Vorderhaus



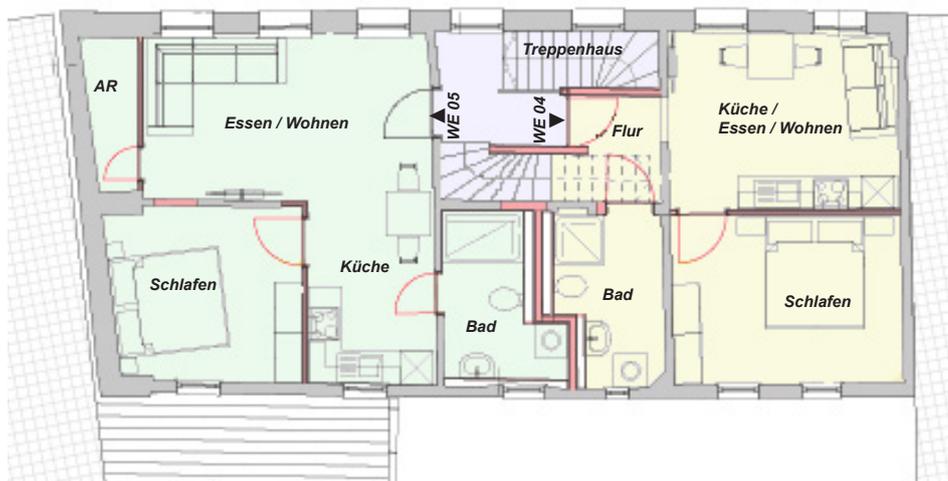
## Erdgeschoss

Wohnfläche:  
ca. 54 m<sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss

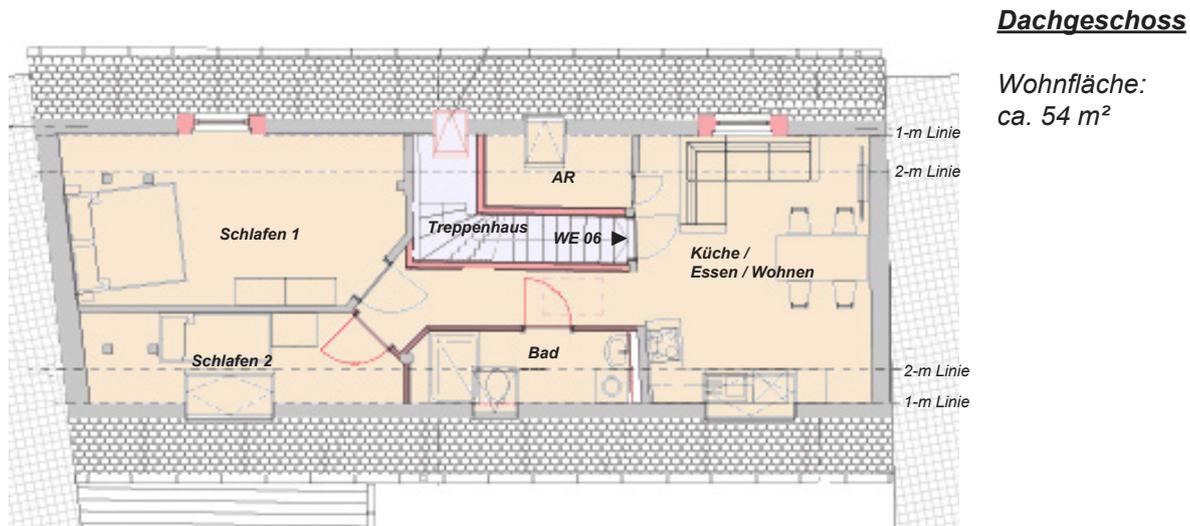
Wohnfläche:  
ca. 75 m<sup>2</sup>



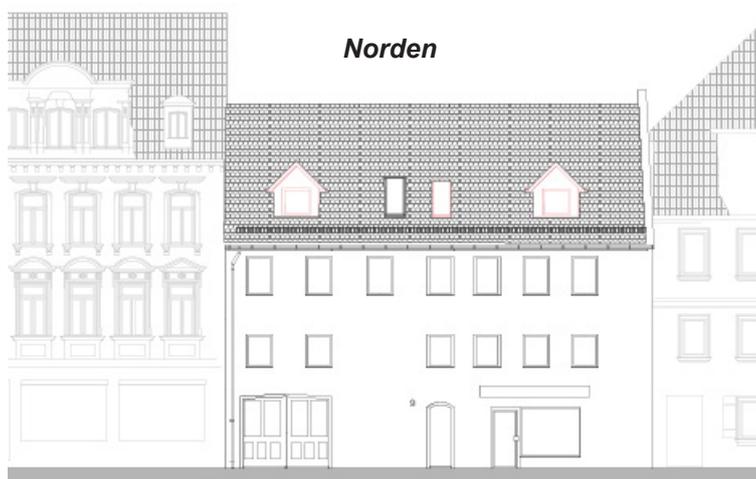
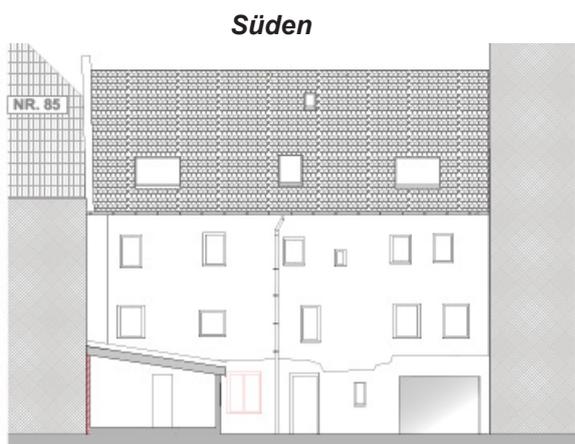
## 2. Obergeschoss

Wohnfläche:  
ca. 77 m<sup>2</sup>

# Grundrissvariante Vorderhaus



## Ansichten Vorderhaus

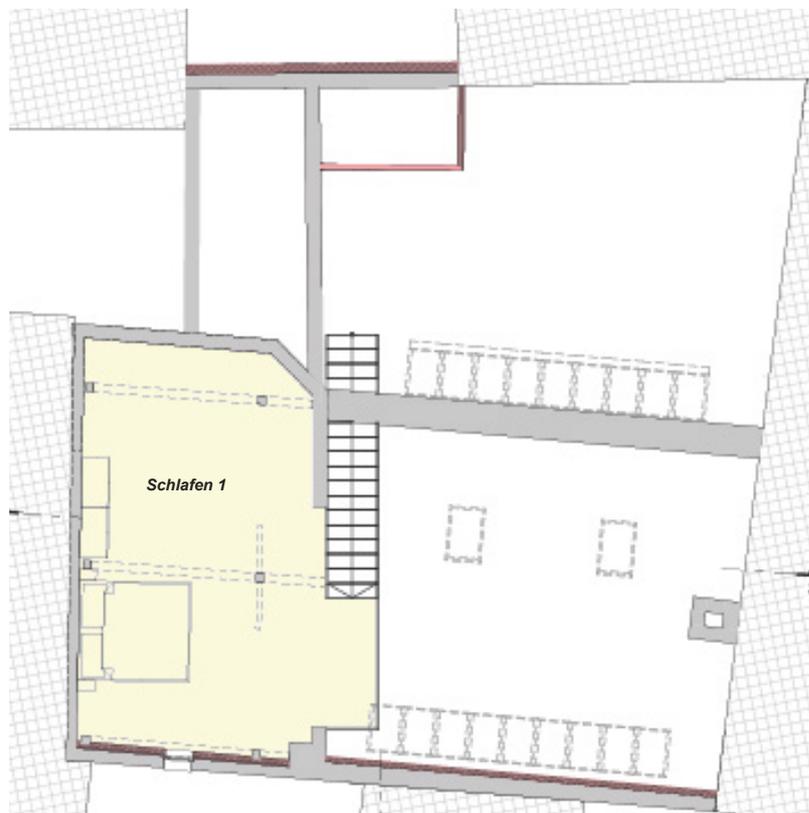


# Grundrissvariante Hinterhaus (Loft)



## Erdgeschoss

Wohnfläche:  
ca. 133 m<sup>2</sup>



## Schlafebene

Wohnfläche:  
ca. 21 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:  
ca. 31 m<sup>2</sup>

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich im Herzen von Fürth. Ein reichhaltiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Kultur und abwechslungsreicher Gastronomie prägen die Innenstadt. Ein unschlagbares Plus ist die Nähe zur nur 150m entfernten Pegnitz und dem Stadtpark. Das grüne Paradies bietet viele Möglichkeiten zum Erholen – egal ob gemütliche Spaziergänge bei Sonnenuntergang, Joggen entlang der Fluss-Auen oder Fahrradfahren.

Vom Königsplatz 9 erreicht man in wenigen Gehminuten die in 150m Entfernung gelegene U-Bahn Haltestelle Rathaus. Von dort sind Fürther und Nürnberger Hauptbahnhof oder der Albrecht-Dürer-Flughafen schnell und bequem erreichbar. So hat man über U- und S-Bahn, die Regionalbahn oder dem ICE-Netz nicht nur Anschluss an den Großraum Nürnberg oder Ziele innerhalb Deutschlands, sondern erreicht per Flug auch die großen Städte Europas oder der Welt. Zudem bestehen durch die vor der Haustür gelegene Bushaltestelle mehrere Anbindungen für den Nahverbund Nürnberg. Über die B 8 (Nürnberg–Würzburg), den Frankenschneilweg (A73) sind die Autobahnen A3, A6 und A9 schnell erreichbar.

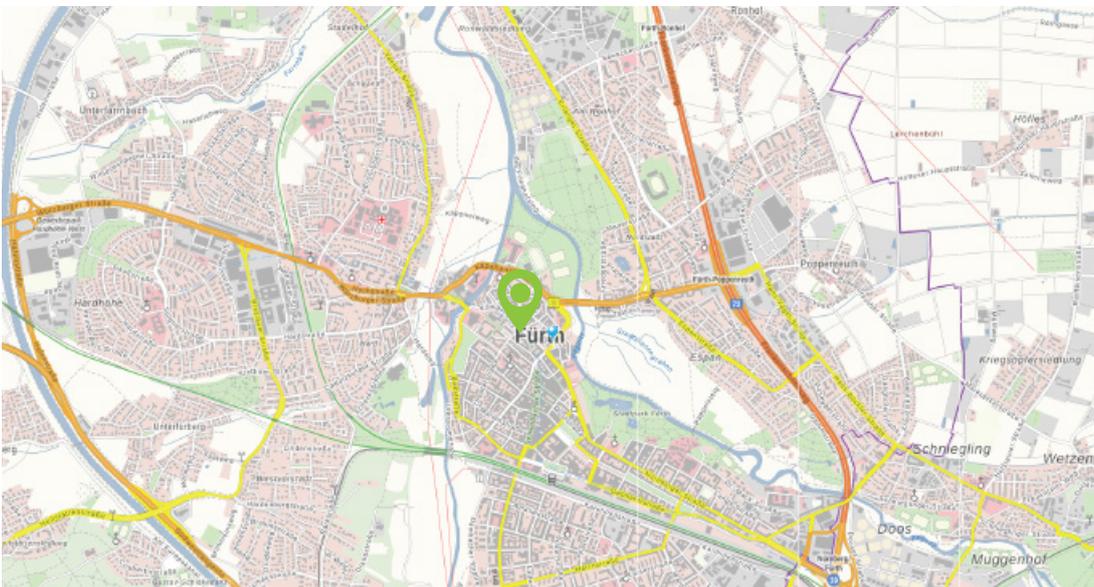


Abbildung oben: Google Maps, Stand August 2023

Abbildung unten: Bayernatlas, Stand August 2023

## Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen möglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen, damit Sie dieses vielseitige Objekt auf Herz und Nieren prüfen können.

Haben Sie noch offene Punkte, die Sie klären möchten? Dann rufen Sie uns einfach an!

Christian Rieger, Telefon: 09805/9336-55

Gerne stehen wir Ihnen unter oben genannter Telefon-Nummer bei weiteren Fragen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wir bieten Ihnen übrigens nicht nur professionelle Unterstützung beim Kauf Ihrer Traumimmobilie an, sondern stehen Ihnen auch gerne bei Fragen zur Finanzierung mit Rat und Tat zur Seite.

Wir freuen uns Sie persönlich kennen zu lernen!

Mit freundlichen Grüßen,  
Ihr Immobilienteam der Firma  
Nürminger WohnimmobilienGmbH

**Nürminger**  
**Wohnimmobilien GmbH**  
Im Herrmannshof 1a  
91595 Burgoberbach  
Telefon: 09805/9336-55  
E-Mail: [anfrage@nuerminger.de](mailto:anfrage@nuerminger.de)  
[www.nuerminger-immobilien.de](http://www.nuerminger-immobilien.de)



### Prospektvorbehalt

Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Eingabeplanung. Dies gilt auch für die Berechnung der Wohnfläche.

**Anmerkung:** Generell sind die eingebauten Materialien, die Grundrissaufteilung etc. entsprechend dem Bautenstand maßgebend. Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Im Plan befinden sich zusätzliche Gegenstände. Diese sind nicht Bestandteil des Kaufes. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen, mit Ausnahme der im Plan dargestellten Waschmaschinen und Schränke.

### Allgemeine Hinweise

Aus den in diesem Exposé enthaltenen Plänen und Angaben (u.a. Fördermittel) lassen sich keinerlei Ansprüche ableiten. Änderungen in der Ausführung oder Maßabweichungen sind möglich und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierung dient als Beispiel und ist im Kaufpreis nicht inbegriffen.