

# Exposé

## Wohnung in Fürth

### Kapitalanlage in Top-Lage: Wohnung mit moderner Küche und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-416256

#### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Verwaltung Mahnke Immobilien

Am historischen Lokschuppen 12  
90762 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	30,34 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	34,56 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	216 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem der modernsten Neubauquartiere Fürths ist im vergangenen Jahr diese attraktive Neubauwohnung in zentraler Lage entstanden.

Das Projekt überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur, eine nachhaltige Bauweise sowie eine hervorragende Anbindung innerhalb der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen.

Die Nähe zur A73 und zur U-Bahn-Station Stadtgrenze gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

Die Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung ebenso wie als sehr wertstabile Kapitalanlage.

Zusätzlich bietet das Lokschuppen-Quartier ein erhebliches Zukunftspotenzial. In unmittelbarer Nähe plant der Bauträger P&P ab 2026 die Realisierung des Projekts Central Home mit Verkaufspreisen von rund 10.000 €/m<sup>2</sup>. Diese Entwicklung wird das gesamte Quartier nachhaltig aufwerten und dem Standort einen weiteren deutlichen Qualitätsschub verleihen.

Kapitalanlage & Perspektive

- Nachhaltiges Investment in zentraler Lage
- Stabile Wertentwicklung durch hochwertige Neubauqualität
- Zusätzliche Aufwertung des Quartiers durch geplante Neubauprojekte ab 2026

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. So ist ein sofortiger Einzug oder eine direkte Vermietung ohne zusätzliche Investitionen möglich.

Ein Stellplatz kann für 29.000 € erworben werden.

Die Einheit ist aktuell zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete inkl. Stellplatz von 690,10 €.

Die Miete wird jährlich über einen Staffelmietvertrag gesteigert.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Lage – Fürth Innenstadt / Lokschuppen-Quartier

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Fürther Innenstadt und profitiert von der starken Position Fürths innerhalb der Metropolregion:

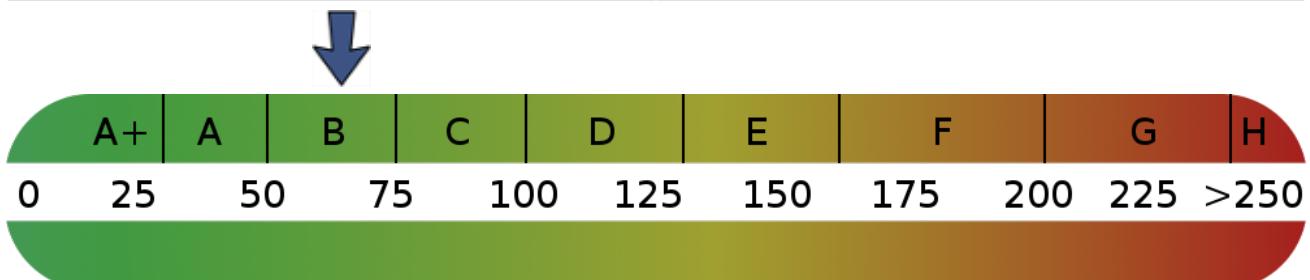
- Teil des Städtedreiecks Nürnberg – Fürth – Erlangen
- Metropolregion Nürnberg mit ca. 3,6 Mio. Einwohnern
- Sehr gute Verkehrsanbindung (ÖPNV, B8, A73)
- Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Naherholung
- Stadt und Natur in idealer Symbiose („grüne Urbanität“)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Expose Innenhof

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Hornschnuchpromenade - Fürth

Gemarkung Fürth, Flurstücke 1109 / 159, 1109 / 162, 1109 / 163

### Neubau Wohnanlage mit Tiefgarage

### Bauantrag - Zusammenstellung Flächen in Anlehnung an DIN 277-1:2016-01

(Angaben im m<sup>2</sup>, gemäß CAD-Planung, KGF durch Differenzbildung aus BGF und NRF)

R= Regelfall der Raumumschließung nach DIN 277-1:2016-01

S= Sonderfall der Raumumschließung nach DIN 277-1:2016-01

Geschoss	Bauteil West/Ost	Zuordnung	Raum	Raum-Nr.	Flächen-info	Leibung (DIN)
1.OG	O	1-A-052	Wohnen	O-1-A-052-01	16,67	0,40
1.OG	O	1-A-052	Bad/WC	O-1-A-052-02	4,32	
1.OG	O	1-A-052	Flur	O-1-A-052-03	4,25	
1.OG	O	1-A-052	Balkon	O-1-A-052-04	10,19	0,47
<b>1.OG</b>	<b>O</b>	<b>1-A-052</b>	<b>Gesamt</b>		<b>35,43</b>	
<b>1.OG</b>	<b>O</b>	<b>1-A-052</b>	<b>Wohnfläche</b>		<b>30,34</b>	