

Exposé

Mehrfamilienhaus in Fürth

Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in Fürth-Stadeln



Objekt-Nr. **OM-473547**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Roman Toponar

90765 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	550,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	12,50	Stellplätze	7
Wohnfläche	390,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Solide Kapitalanlage mit über 5 % Rendite und langfristig gesicherten Mieteinnahmen -

In gefragter Lage von Fürth-Stadeln steht dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus zum Verkauf. Die voll vermietete Immobilie umfasst drei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeinheit und erzielt jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 61.122 €.

Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen die Erneuerung der Elektroverteilung, Wasserzähler, Fassade und des Treppenhauses im Jahr 2020 sowie der Einbau einer neuen Heizungsanlage im Jahr 2025.

Die drei Wohneinheiten überzeugen durch helle Räume, zeitgemäße Ausstattungen und attraktive Grundrisse. Die langfristig vermietete Gewerbeinheit sorgt zusätzlich für stabile und planbare Erträge. Ein weiterer Pluspunkt: Jeder Wohneinheit ist ein Stellplatz im Innenhof zugeordnet. Der Gewerbeinheit stehen zusätzlich vier Stellplätze direkt vor dem Gebäude zur Verfügung.

Ein besonderer Mehrwert für Investoren ist die bereits vorhandene Teilungserklärung, die zusätzliche strategische Optionen eröffnet.

Eine werthaltige Investmentimmobilie mit stabilem Cashflow, nachhaltiger Vermietbarkeit und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, Bestandshalter und Investoren mit Fokus auf langfristige Erträge.

Ausstattung

- Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus
- 3 Wohneinheiten + 1 Gewerbeinheit
- Zzgl. 7 Stellplätze (10.000 EUR pro Stellplatz, gesamt 70.000 EUR)
- Jahresnettomieteinnahmen ca. 61.122 €
- Rendite von über 5 %
- Umfangreiche Modernisierungen
- Neue Heizungsanlage (2025)
- Einbauküchen
- Terrasse
- Kellerabteile
- Ca. 550 m² Grundstück
- Teilungserklärung vorhanden
- Sofortige Übernahme der laufenden Mieteinnahmen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG:

Diensteanbieter:

MR Immo GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Reidelbach

Heideweg 96

92318 Neumarkt

Deutschland

Büro (Geschäftsstelle):

Reidelbach Immobilien

Hirschenstr. 11

90762 Fürth

Kontakt:

Telefon: 0911 1440 9064

E-Mail: [info\(at\)reidelbach-immobilien.de](mailto:info(at)reidelbach-immobilien.de)

Website: [reidelbach-immobilien\(Punkt\)de](http://reidelbach-immobilien(Punkt)de)

Handelsregister:

HRB 44070, Amtsgericht Nürnberg

Umsatzsteuer-ID:

DE354994802

Gewerbeausweis gemäß § 34c GewO:

Erteilt durch:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Aufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34c Gewerbeordnung (GewO)

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Einsehbar unter:

[gesetze-im-internet\(Punkt\)de](http://gesetze-im-internet(Punkt)de)

Haftung für Inhalte:

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir jedoch nicht

verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt.

Haftung für Links:

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb übernehmen wir für diese fremden Inhalte keine Gewähr. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht:

Die durch den Diensteanbieter erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Beiträge Dritter sind als solche gekennzeichnet.

Lage

- Attraktive Lage mit nachhaltiger Vermietbarkeit -

Fürth-Stadeln gehört zu einem der beliebtesten und etabliertesten Stadtteile im Norden Fürths. Die Lage verbindet die Vorzüge eines ruhigen, gewachsenen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Anbindung an die gesamte Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen und Herzogenaurach.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Gleichzeitig laden die nahe gelegenen Regnitzauen, Rad- und Spazierwege sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote zu einer aktiven Freizeitgestaltung im Grünen ein.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Fürther Innenstadt, Erlangen und Nürnberg sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Über die nahegelegene A73 bestehen zudem optimale Verbindungen zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Region.

Die Kombination aus hoher Wohnqualität, einer starken Infrastruktur und der wirtschaftlichen Dynamik der Metropolregion macht Stadeln zu einem dauerhaft gefragten Wohn- und Gewerbestandort. Für Investoren bietet die Lage damit beste Voraussetzungen für stabile Mietverhältnisse, nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,17 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht_Hinten

Exposé - Galerie



Ansicht_Hofeinfahrt/Stellplatz



UG_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



UG_Badezimmer



UG_Flur

Exposé - Galerie



UG_Schlafzimmer



EG_Gewerbe

Exposé - Galerie



EG_Gewerbe



EG_Gewerbe

Exposé - Galerie



1OG_Arbeitszimmer



1OG_Badezimmer

Exposé - Galerie



1OG_Einbauküche



1OG_Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1OG_Wohnzimmer



DG_Badezimmer

Exposé - Galerie



DG_Einbauküche



DG_Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG_Wohnzimmer



DG_Arbeitszimmer

Exposé - Anhänge

1. UG_Grundriss
2. EG_Grundriss
3. 1OG_Grundriss
4. DG_Grundriss

AUFTEILUNGSPLAN 1. FERTIGUNG (von 3)

Stadelner Hauptstraße 53
 90765 Fürth
 FLUR-NR.: 77/9
 GEMARKUNG STADELN

SOUTERRAIN / KELLERGEOSCHOSS M 1:100

Datum: 24.11.2023



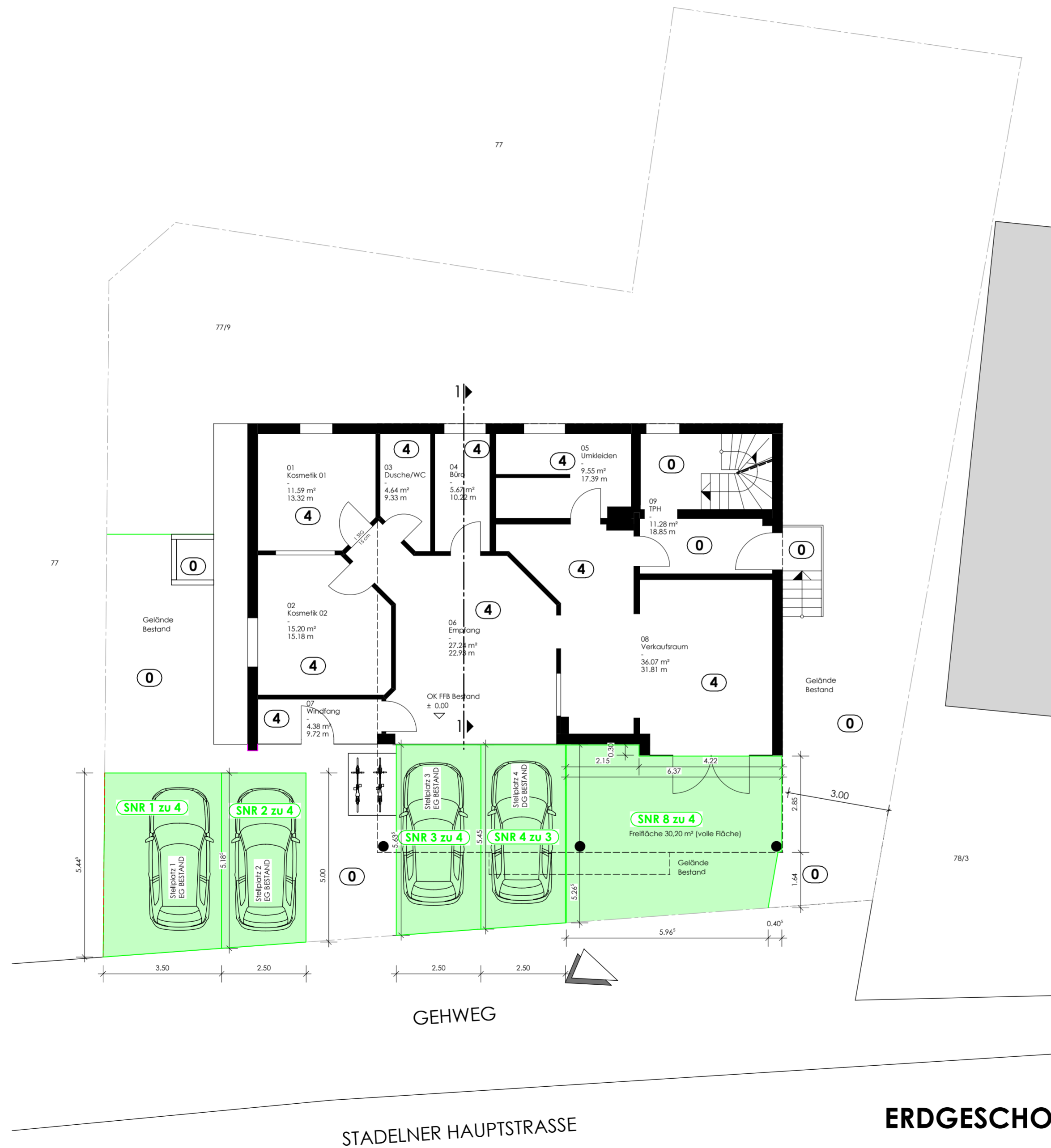
SOUTERRAIN/UNTERGESCHOSS

AUFTEILUNGSPLAN 1. FERTIGUNG (von 3)

Stadelner Hauptstraße 53
 90765 Fürth
 FLUR-NR.: 77/9
 GEMARKUNG STADELN

ERDGESCHOSS M 1:100

Datum: 24.11.2023

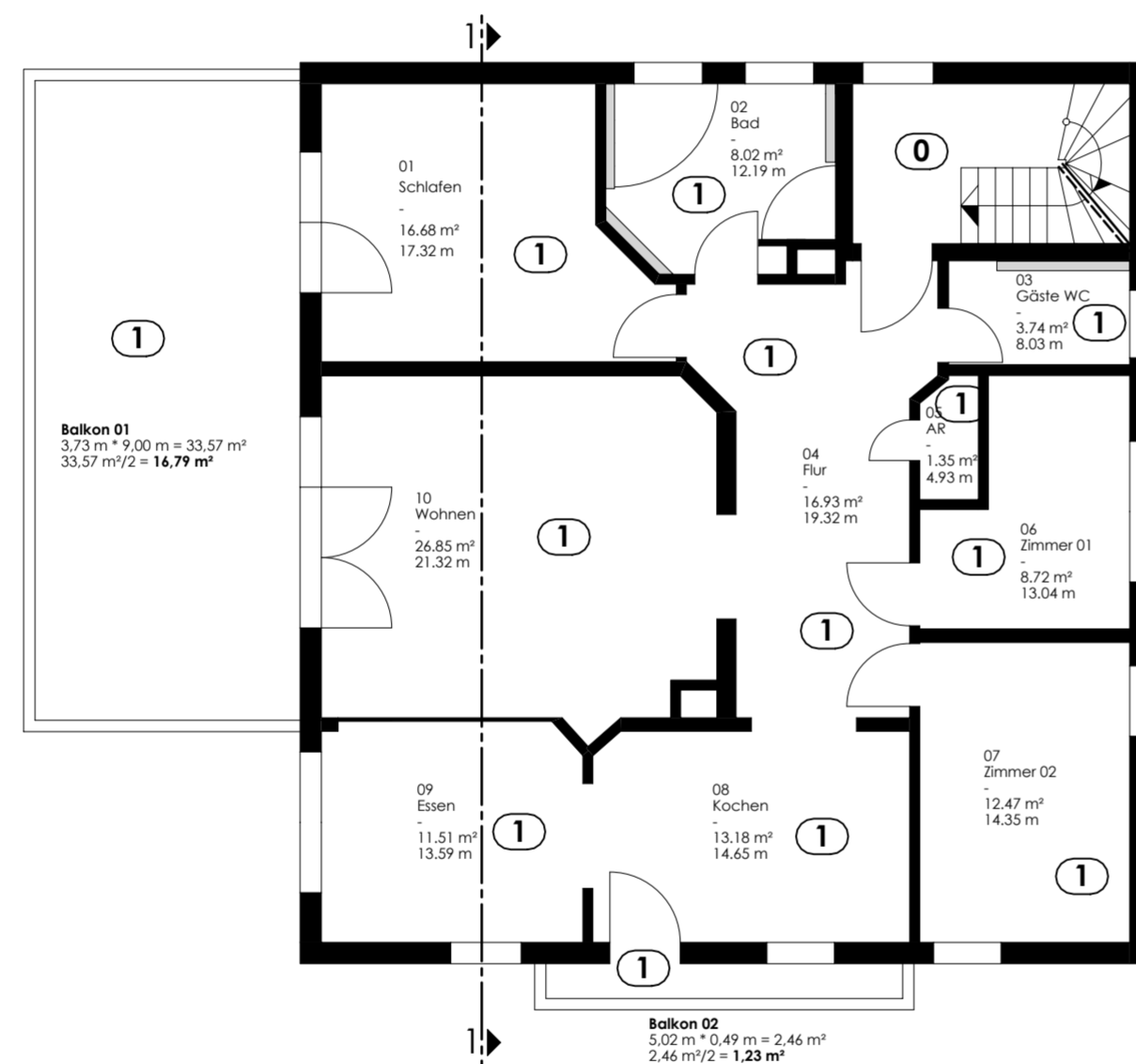


ERDGESCHOSS

AUFTEILUNGSPLAN 1. FERTIGUNG (von 3)

Stadelner Hauptstraße 53
 90765 Fürth
 FLUR-NR.: 77/9
 GEMARKUNG STADELN
1.OBERGESCHOSS M 1:100

Datum: 24.11.2023





AUFTEILUNGSPLAN 1. FERTIGUNG (von 3)

Stadelner Hauptstraße 53
90765 Fürth
FLUR-NR.: 77/9
GEMARKUNG STADELN

DACHGESCHOSS M 1:100

Datum: 24.11.2023

