



PROJEKT „AM SÜDSTADTPARK“ · FÜRTH

4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon

Flößaustraße 141 · 90763 Fürth · 1. OG rechts

355.000 €

KAUFPREIS

119,06 m²

WOHNFLÄCHE

4

ZIMMER

3,14 %

BRUTTORENDITE



WOHNEN AM SÜDSTADTPARK

Altbau-Charme direkt am Fürther Südstadtpark

Das Mehrfamilienhaus von ca. 1908 mit markanter Stuckfassade liegt direkt am beliebten Fürther Südstadtpark. Spielplätze, Cafés und Restaurants sind gleich um die Ecke, die U-Bahn „Jakobinenstraße“ ist rund 750 m entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig in unmittelbarer Nähe.

AUSSTATTUNG

- ✓ Altbau mit Stuckfassade, hohe Decken
- ✓ Wohnraum mit Erker
- ✓ Balkon
- ✓ Separate Küche, Bad und Gäste-WC
- ✓ 36 Monate Mietgarantie
- ✓ Nahversorgung, Schulen & Kitas fußläufig

Wohnung 04 · 119,06 m²



1. Obergeschoss · Die Räume der Wohnung 04 sind im Plan mit „4“ gekennzeichnet.

RENDITE & INVESTITION

Kaufpreis	355.000 €
Kaufpreis / m²	2.982 €
Garantiemiete / Mo.	930,00 €
Garantiemiete p. a.	11.160,00 €
Bruttomietrendite	3,14 %
Hausgeld / Mo. (Prognose)	119,75 €
Aktuelle Miete / Mo.	821,27 €

Aktuelle Miete 821,27 €. Die Differenz zur Garantiemiete von 930,00 € wird für 36 Monate sichergestellt.

OBJEKTDATEN

Wohnfläche	119,06 m²
Zimmer	4
Etage	1. OG rechts
Baujahr	ca. 1908
Energieausweis	entfällt (Denkmal)
Heizung	Gasetagenheizung
Einheiten im Objekt	9 (+ 3 DG in Planung)
Denkmalschutz	ja

DIE EINHEIT

Die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss rechts bietet 119,06 m² Wohnfläche: einen hellen Wohnraum mit Erker, drei weitere Zimmer, separate Küche, Bad, Gäste-WC, Flur und Balkon. Die Wohnung ist seit 2008 vermietet.

STEUERLICHE HINWEISE

- ✓ AfA lt. Restnutzungsdauer-Gutachten ca. 5 %
- ✓ Regel-AfA (aufgrund Baujahr) 2,5 %

Die Anerkennung einer verkürzten Restnutzungsdauer und damit einer erhöhten AfA obliegt allein dem zuständigen Finanzamt. Für die steuerliche Anerkennung wird keine Garantie oder Haftung übernommen. Die steuerliche Behandlung bitte mit der Steuerberatung abstimmen.