

PROJEKT „AM SÜDSTADTPARK“ · FÜRTH

Gewerbereinheit im Erdgeschoss

Flößaustraße 141 · 90763 Fürth · EG Mitte (Gewerbe)

215.000 €

KAUFPREIS

48,77 m²

FLÄCHE

2

RÄUME

3,88 %

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

- ✓ Separater Eingang
- ✓ Gute Sichtbarkeit im Erdgeschoss
- ✓ Parkplätze vor dem Haus
- ✓ Verkehrsgünstige Lage, U-Bahn ca. 750 m
- ✓ 3 Jahre Mietgarantie
- ✓ Nutzbar als Büro, Praxis oder Studio

Einheit 01 · 48,77 m²



Erdgeschoss · Die Räume der Einheit 01 sind im Plan mit „1“ gekennzeichnet.

OBJEKTDATEN

Fläche	48,77 m²
Räume	2
Etage	EG Mitte (Gewerbe)
Baujahr	ca. 1908
Energieausweis	entfällt (Denkmal)
Heizung	Gasetagenheizung
Einheiten im Objekt	9 (+ 3 DG in Planung)
Denkmalschutz	ja

DIE EINHEIT

Die Gewerbeeinheit liegt im Erdgeschoss in der Mitte des Hauses und umfasst zwei Räume mit WC auf 48,77 m². Separater Eingang, gute Sichtbarkeit und Parkplätze vor dem Haus. Die Fotos zeigen ein mit KI visualisiertes Einrichtungsbeispiel als Büro.

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.

RENDITE & INVESTITION

Kaufpreis	215.000 €
Kaufpreis / m²	4.408 €
Garantiemiete / Mo.	695,00 €
Garantiemiete p. a.	8.340,00 €
Bruttomietrendite	3,88 %
Hausgeld / Mo. (Prognose)	70,25 €
Aktuelle Miete / Mo.	420,00 €

Aktuelle Miete 420,00 €. Mietvertrag mit fester Laufzeit bis 31.05.2027, danach entscheidet der neue Eigentümer: Fortsetzung, Neuvermietung oder Eigennutzung. Die Miete von 695,00 € wird in jedem Fall für 3 Jahre über eine Mietgarantie sichergestellt.