

**46,23 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, Denkmalschutz in Fürth.**



**Nicht mehr im Angebot**

**OL2833-103  
90762 Fürth, Bayern  
Fürth (Kreis)  
Bayern**



**Vor der Sanierung**

Ihr Ansprechpartner :

**Herr**

**Olav Lenk**

**Lenk Immobilien**

**intraMAKLER - Real-Estate-Business-Network**

**Eichendorffstrasse 3**

**45477 Emmerting**

+49 (0) 8679 / 91 15 11

+49 (0) 1522 / 33 08 368

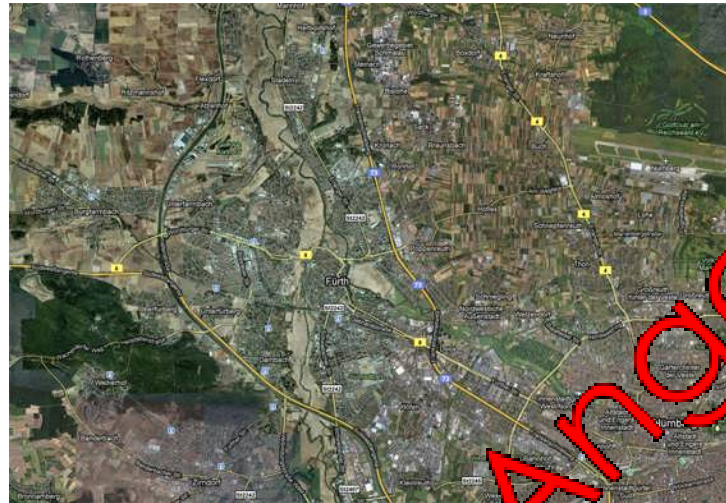
+49 (0) 8679 / 91 15 12

**[o.lenk@lenk-immobilien.de](mailto:o.lenk@lenk-immobilien.de)**

**<http://www.lenk-immobilien.de>**

## 90762 Fürth, Bayern in Fürth (Kreis)

Einwohner	<b>114.044</b>
Fläche	<b>6.335,00 ha</b>
KFZ Kennzeichen	<b>FÜ</b>
Url	<b><a href="http://www.fuerth.de">http://www.fuerth.de</a></b>



Fürth ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken, die im Osten mit Nürnberg zusammengewachsen ist, die Zentren beider Städte liegen ca. sieben Kilometer voneinander entfernt.

Fürth bildet mit den Städten Nürnberg und Erlangen ein Städtedreieck, das das Kernland des mittelfränkischen "Großraums" (Ballungsgebiet) bildet und eines der 23 Oberzentren in Bayern ist. Gemeinsam mit ihrem Umland bilden diese Städte die Europäische Metropolregion Nürnberg, eine von 11 Metropolregionen in Deutschland.

Die in einer Urkunde vom 1. November 1007 erstmals genannte Ansiedlung Fürth bestand vermutlich schon seit längerer Zeit, als Kaiser Heinrich II. in diesem Jahr den Ort dem neu gegründeten Domkapitel Bamberg vermachte. Der Name "Fürth" leitet sich von "Furth" ab, da erste Siedlungen um eine Furt im Rednitzgrund entstanden.

In den folgenden Jahrhunderten lag die Herrschaft über die Stadt zu unterschiedlichen Teilen und in wechselnden Ausgestaltungen bei dem Bamberger Domstift, den Nürnberger Burggrafen (ansbachisch) und der Nürnberger Reichsstadt. Im Dreißigjährigen Krieg ereignete sich 1632 bei Fürth die Schlacht an der Alten Veste, 1634 wurde Fürth bis auf wenige Häuser niedergebrannt. 1835 fuhr mit dem Adler die erste deutsche Eisenbahn zwischen Nürnberg und Fürth.

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten in Deutschland wurde Fürth im Zweiten Weltkrieg durch Bombenangriffe nur zu etwa zwölf Prozent zerstört. Dadurch ist das historische Stadtbild weitgehend erhalten geblieben. Gemessen an der Einwohnerzahl besitzt Fürth die vierthöchste Dichte an Baudenkmälern unter den deutschen Großstädten (17 auf 1.000 Einwohner).

**Erdgeschoßwohnung, Objektnummer: OL2833-103**

Wohnfläche ca.	<b>46,34 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>1</b>
Verfügbar ab	<b>Nach Sanierung</b>
Denkmalgeschützt	✓
Kaufpreis	<b>131.967,61 EUR</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>

**Nicht mehr im Angebot**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei zustande kommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Objektbeschreibung:

### Anzahl

Wohn-Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>

Es handelt sich bei dem Einzeldenkmal um ein dreigeschossiges, spätklassizistisches Wohnhaus. Ein Eckbau in Sandstein, mit Gurtsimsen und Stichbogenfenstern.

Aus den Literatur und alten Aufzeichnungen konnten wir das Baujahr 1852/53 ermitteln. Geplant von Caspar Gran. Des Weiteren ist nachzulesen: "Für den Metallschlägermeister Johann Georg Pflügel von Maurermeister Caspar Gran und Zimmermeister Melchior Kiesel erbaut."

Der Gebäudekomplex setzt sich aus einem Haupthaus und einem typischen Innenhof zusammen. Das Haupthaus ist teilunterkellert und hat vier Etagen. Das dritte Obergeschoss wird als gemütlich ausgebautes Dachgeschoss angeboten.

Das Objekt wird liebevoll und mit Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, durch das Architektenbüro Kollischon, realisiert.

Diese Geschosswohnung, hat folgenden Wohnraum:

Garderobe ca. 4,10 qm  
Flur ca. 5,52 qm  
Wohnen/Essen ca. 31,38 qm  
Küche ca. 8,82 qm  
Schlafen ca. 15,52 qm  
Bad ca. 6,42 qm  
Kinderzimmer ca. 14,16 qm  
Flur/Ankleide ca. 4,54 qm  
Balkon ½ ca. 4,03 qm  
**Gesamt ca. 94,49 qm**

Nach der Sanierung ist eine Eigennutzung oder auch Vermietung möglich. Der augenblickliche Mietspiegel von Fürth, sieht eine Miete von 6,50 - 9,- € vor.

**Nicht mehr im Angebot**

## Ausstattung:

### Energiepass

liegt noch nicht vor

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Einzeldenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Auszug aus der Baubeschreibung.

Bausubstanz

Kellerwände sind in Sandstein erstellt. Das Kellergewölbe ist gemauert.

Die Front- und Hoffassade ist komplett in Sandstein ausgeführt.

Die Decken im gesamten Gebäude sind als Holzbalkendecken ausgebildet.

Die Wände des Hauses werden saniert oder erneuert. In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde werden die Wandverkleidungen vollständig entfernt.

Dachdeckung

In Biberschwanzziegeln wird das Dach neugedeckt, die Farbe wird noch mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgesprochen. Zwischen den Sparren des Dachstuhls wird die Dämmung, nach den Richtlinien der ENEC, erfolgen.

Wärmedämmung

Aufgrund der denkmalgeschützten Sandsteinfassade werden die Außenwände, innenseitig mit Calistern-Platten verkleidet um eine zeitgemäße Wärmeisolierung zu ermöglichen. Das Ergebnis ist ein besseres Raumklima. Die Stärke der Dämmplatten sind von dem energetischen Gutachten abgeleitet worden und garantieren eine bessere Energieeffizienz.

Schlosserarbeiten

Die Balkone werden als Stahlbalkon, feuerverzinkt, vor die Fassade gestellt. Loggia- und Balkongeländer werden in feuerverzinkter Ausführung und Balkonhandläufe aus Holz geplant, Nut- und Federverbindungen, vorimprägniert.

Wandbeläge - Fliesen

Bis zu einer Höhe von 1,50 m und bei der Dusche sowie Wanne bis 2,00 m, werden die Bäder gefliest. Die Fliesarbeiten in den Nassbereichen werden mit Feuchtigkeitsabdichtungen ausgeführt.

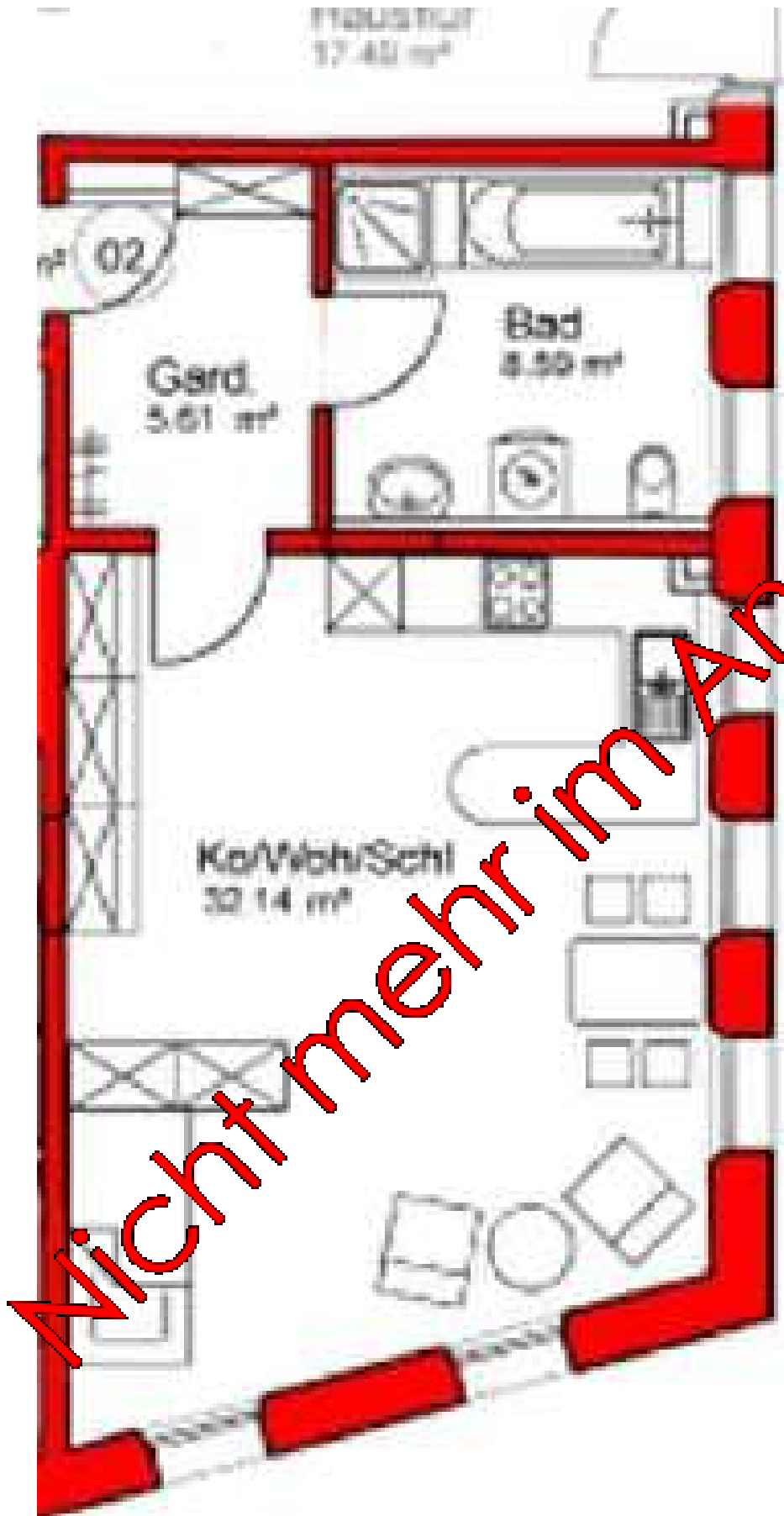
Bad

- Der Waschtisch in der Farbe weiß von der Firma Villeroy & Boch

- Von der Firma Hansgrohe wird in verchromter Ausführung die Einhebelwaschtischarmatur für Warm- und Kaltwasser geliefert

- Tiefspüler Wanne der Farbe weiß, mit Unterputz-Wandspülkasten mit weißer Abdeckung WC-Sitz auch in weiß von der Firma Villeroy & Boch

- Badewanne in Farbe weiß mit Ab- und Überlaufgarnitur von der Firma Kaldewei und von der Firma Hansgrohe die Armaturen



### Grundriss

Plan ist nicht Maßstabgerecht

### Lenk Immobilien

Eichendorffstraße 3, 84547 Emmerting, Ust-ID Nr. DE229084479  
Tel: 08679 / 911511, Fax: 08679 / 911512, <https://www.lenk-immobilien.de>, E-Mail: [info@lenk-immobilien.de](mailto:info@lenk-immobilien.de)  
intraMAKLER ist der Immobilien Handelsverband für Fachmakler

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

**§1** Mit der Erteilung des Auftrages erklären sich der Auftraggeber mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden.

**§2** Ein Auftrag bedarf keiner Form, er kommt auch dadurch zustande, dass jemand unsere Tätigkeit in Anspruch nimmt, oder sonst ausnutzt.

Annahme unserer Maklerdienste oder unserer Angebotsabgaben, sowie Auswertung von uns gegebener Nachweise genügen zum zustande kommen eines Maklervertrages zu diesen Geschäftsbedingungen.

**§3** Wir verpflichten uns, die Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bearbeiten und werden alle Unterlagen - soweit mit der Durchführung des Auftrages vereinbart - vertraulich behandeln. Wir verpflichten uns ferner alle uns bekannten, des Objektes betreffenden wesentlichen Tatsachen, dem jeweiligen Auftraggeber mitzuteilen. Wir sind jedoch nicht verpflichtet, von uns aus Erkundigungen über das Objekt betreffende Mitteilungen einzuziehen, es sei denn, dass wir uns für die Richtigkeit erhaltener Mitteilungen persönlich eingesetzt haben.

**§4** Der Auftraggeber verpflichtet sich, uns alle zur Bearbeitung, des Auftrages erforderlichen Unterlagen, in einwandfreier Form zur Verfügung zu stellen. Er verpflichtet sich ferner, alle unsere Mitteilungen und Unterlagen streng vertraulich zu behandeln. Erlangt ein Dritter durch den Auftraggeber bzw. den Empfänger oder mit dessen Billigung Kenntnis von unseren Mitteilungen oder auch nur der Adresse und gelangt der Dritte dadurch zu seinem Geschäftsabschluss oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil, hat der Auftraggeber an uns die vereinbarte Maklergebühr zu bezahlen, ohne dass es unsererseits einen Schadensnachweises bedarf.

**§5** Eine direkte Fühlungsnahme mit von uns nachgewiesenen oder vermittelten Interessenten darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und ihrem Inhalt sind wir unaufgefordert schriftlich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit im Vertragsabschluss und auf eine sofort erteilende Ausfertigung oder Abschrift des Vertrages und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden, soweit diese für die Berechnung und Fälligkeit der Maklergebühr von Bedeutung sind. Mündliche Vereinbarungen dieser Art sind uns sofort schriftlich bekannt zu geben.

**§6** Falls dem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt ist, muss er uns dies binnen 5 Tagen unter Beifügung des Nachweises schriftlich zur Kenntnis bringen. Im anderen Fall, kann er sich auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen.

**§7** Bei Allein Aufträgen ist etwaige frühere Objektkennntnis des Auftraggebers unabsichtlich. Der Auftraggeber hat daher auch in diesem Fall die entsprechende Provision gemäß den Geschäftsbedingungen an uns zu entrichten.

**§8** Wir sind berechtigt, auch für den Vertragspartner entgeltlich tätig zu werden, es sei denn, dass dieses einzelvertraglich ausgeschlossen ist.

**§9** Provisionsanspruch entsteht:

Mit den Abschluss, eines durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages, ist die ortsübliche oder angegebene Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision sofort fällig.

Der Anspruch besteht auch dann, wenn die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit gegeben ist oder wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf der Maklertätigkeit erfolgt.

Übereinstimmung von Angebots- und Abschlussbedingungen ist nicht erforderlich, sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Provision 3,57% des Wirtschaftswertes, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Provisionsabrechnung wird stets über gesamte Wirtschaftswert des Vertrages nach dem Abschluss aller damit zusammenhängender Nebenabreden zugrunde gelegt. Mit der Provisionszahlung wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer fällig.

**§10** Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn der mit dem Geschäft bezweckte wirtschaftliche Erfolg ohne Vertragsabschluss herbeigeführt wird. Insbesondere auch, wenn der Erfolg durch den nachgewiesenen Objekts in der Zwangsversteigerung oder durch Enteignung erfolgt, oder wenn z.B. anstatt mit dem Eigentümer mit dem Mieter ein Vertrag als Untermietvertrag geschlossen wird.

In Bezug auf jede Art der abgeschlossenen Verträge, gilt ein Maklervertrag als von Anfang an als stillschweigend vereinbart und die Einrede mangelnden ursächlichen Zusammenhangs, gilt als ausdrücklich ausgeschlossen.

**§11** Der volle Gebührenanspruch entsteht, auch bei Mitverursachung der zustande gekommenen Verträge. Dies gilt besonders für den Fall, wenn mit den von uns nachgewiesenen Interessenten binnen einer Frist von 3 Jahren nach Abschluss des 1. von uns vermittelten Vertrages, weitere Geschäfte abgeschlossen werden, die in wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem zuerst erteilten Auftrag oder den weiteren erteilten Aufträgen stehen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang ist stets gegeben, wenn die durch uns hergestellte Verbindung zu weiteren Verträgen führt, die nach diesen Geschäftsbedingungen uns gegenüber provisionspflichtig sind.

Der Anspruch entsteht auch dann, wenn der Geschäftsabschluss statt durch den Auftraggeber selbst ganz oder teilweise durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägte oder sonst natürliche oder juristische Personen erfolgt, die zu ihm in gesellschaftlich, vertraglich oder wirtschaftlich nahen Verhältnissen stehen.

**§12** Alle Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und erfolgen freibleibend ohne Gewähr und unverbindlich, was die Vertragsbedingungen für das angebotene Objekt betrifft. Irrtum, Zwischenverkauf oder Vermietung bleiben vorbehalten.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, mit Ausnahme fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen.

**§13** Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch schriftliche Bestätigung des Maklers Gültigkeit.

**§14** Soweit der Kunde Kaufmann im Sinne des § 38 ZPO ist, ist Altötting Gerichtsstand.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen..