



EXPOSÉ

Wohnen im Denkmal
Obere Fischerstraße 4 in Fürth

Willkommen in Fürth

Fürth mit seinen 110.000 Einwohnern ist eine Stadt reich an Geschichte und Geschichten, reich an einer Vielzahl von Traditionen und Bräuchen. Und Fürth ist eine sehr geschichtsbewusste Stadt.

Eine Besonderheit war die jahrhundertlang währende kuriose Herrschaft dreier Herren. Die Dompropstei Bamberg, die Marktgrafschaft Ansbach und die Reichsstadt Nürnberg stritten sich um die Macht in Fürth. Das brachte viele Nachteile, hatte aber auch gute Seiten. Was der eine nicht gewährte, war vom anderen zu holen.

Und so entstanden in Fürth Verhältnisse, die freiheitlicher, liberaler und toleranter waren, als in irgendeiner anderen Stadt in Bayern. Sie stellten die Voraussetzungen dafür dar, dass hier Menschen das Licht der Welt erblickten und aufwuchsen, die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt wurden, weil sie in ihrem Denken und Handeln keine Grenzen akzeptierten.

Der Weg vom traditionellen Industrie- zum modernen Dienstleistungsstandort hat Fürth erfolgreich gemeistert. Ein attraktives Angebot an modernem Wohnraum und hervorragenden infrastrukturellen Voraussetzungen machen Fürth zu einer Stadt mit interessanten Perspektiven.

Quelle: Stadt Fürth



Wussten Sie, dass...

- **Gustav Schickedanz** (1895-1977) im Jahre 1927 in seiner Geburtsstadt Fürth mit einer sog. „Großhandlung für Kurz-, Weiß- und Wollwaren“ begann, bei der Kunden aus der Ferne Textilien anhand eines bebilderten Katalogs bestellen konnten? Sein Versandhaus „Quelle“ stieg dann nach dem Krieg zu einem der größten Konzerne dieser Art auf.
- **Ludwig Erhard**, deutscher Bundeskanzler von 1963-1966, als „Vater der D-Mark“ und Begründer der Sozialen Marktwirtschaft entscheidenden Einfluss auf den wirtschaftlichen Wiederaufstieg der jungen Bundesrepublik genommen hat und am 04.02.1897 in Fürth geboren wurde?
- **die erste deutsche Bahnstrecke** 1835 zwischen Nürnberg und Fürth eingeweiht wurde? Diese kurze Verbindung, die von der Lokomotive „Adler“ damals zurückgelegt wurde, gilt rückblickend als Signal für den Aufbruch in eine ganz neue Qualität und Quantität menschlicher Mobilität.



Eine kleine Zeitreise...

Wir befinden uns im Jahre 1889: Adam Egerer errichtet im Auftrag von Johann Michael Düll die beiden Anwesen Obere Fischerstr. 4 und 6 als dreigeschossige Mietshausgruppe mit Neorenaissance-Sandsteinfassaden und Mansarddächern.

Anstelle zweier Wohnhäuser des 17./18. Jahrhunderts wurden die neuen Häuser mit Kleinwohnungen errichtet, in Hausnummer 6 befand sich eine Bäckerei mit Laden.

Und heute?

Lange vernachlässigt, hat der Zahn der Zeit sichtbare Spuren hinterlassen.

Um in neuem Glanz erstrahlen zu können, wird das Haus liebevoll und aufwändig saniert und detailgetreu rekonstruiert werden. Durch die Investition von Menschen, die neben der hohen Denkmalschutzabschreibung das Besondere an dieser Immobilie sehen und schätzen: Seine Einmaligkeit und Tradition.

Auf diese Weise wird Geschichte erlebbar gemacht, werden seltene historische Werte auch für zukünftige Generationen erhalten.

Ob Sie selbst darin wohnen wollen oder das Objekt als Kapitalanlage erwerben: Sie werden es lieben.

Tradition trifft Moderne

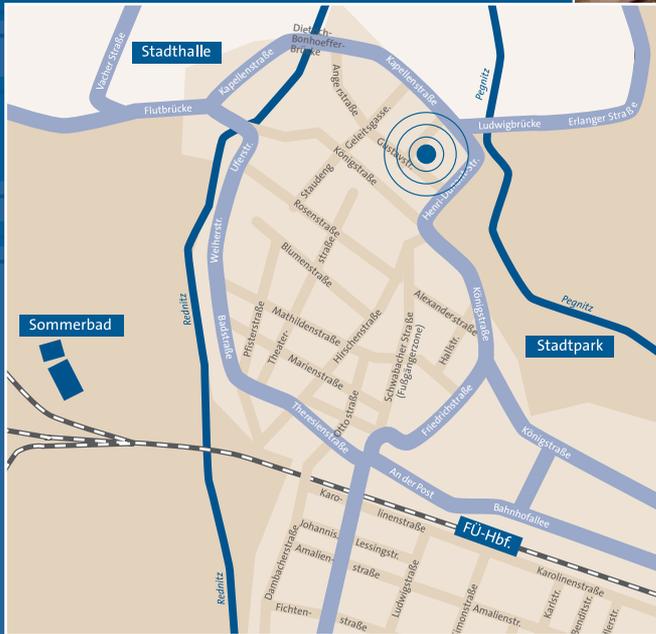
Die Verwendung hochwertiger Materialien von namhaften Markenherstellern und die perfekte Ausführung der Arbeiten sorgen für überdurchschnittliche Qualität und langen Werterhalt.

Die Wahl moderner Ausstattungselemente verbindet auf harmonische Weise die Tradition dieses wertvollen Anwesens mit den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen.

Zusammen mit beispielsweise Video-Gegensprechanlage, integrierter Halogenbeleuchtung in den Bädern, neuester Heizungstechnik und Balkonen in attraktivem Design entsteht ein charmantes Ambiente, das für eine hohe Lebensqualität sorgt.



» selbst wenn alles einstürzt,
bleiben die Grundmauern des Ichs,
um darauf neu zu bauen. «



Fakten, die überzeugen

- Keine Kosmetik, sondern exklusive Kernsanierung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses in der Fürther Altstadt
- Fußgängerzone in ca. 3 Gehminuten erreichbar, ebenso der sehenswerte Stadtpark
- Hervorragende Sanierungsqualität durch bewährte Fachfirmen
- Festpreisgarantie und 5 Jahre Gewährleistung auf die Baumaßnahmen
- Hohe Denkmalschutzabschreibung sowohl für Kapitalanleger wie auch für Selbstnutzer
- Vermietung und Verwaltung durch erfahrene Immobilienprofis

Ausführliche Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Eine Frage der Philosophie

Wir alle kennen die Entwicklung: Wo neuer Wohnraum entsteht, bleiben zumeist attraktive, aber alte, ungenutzte Gebäude auf der Strecke. Doch der Abriss ist längst nicht die einzige Alternative. Es ist vielmehr die tiefgreifende und zukunftsweisende Sanierung erhaltenswerter Objekte, die die historische Attraktivität von Städten und Gemeinden nachhaltig sichert.

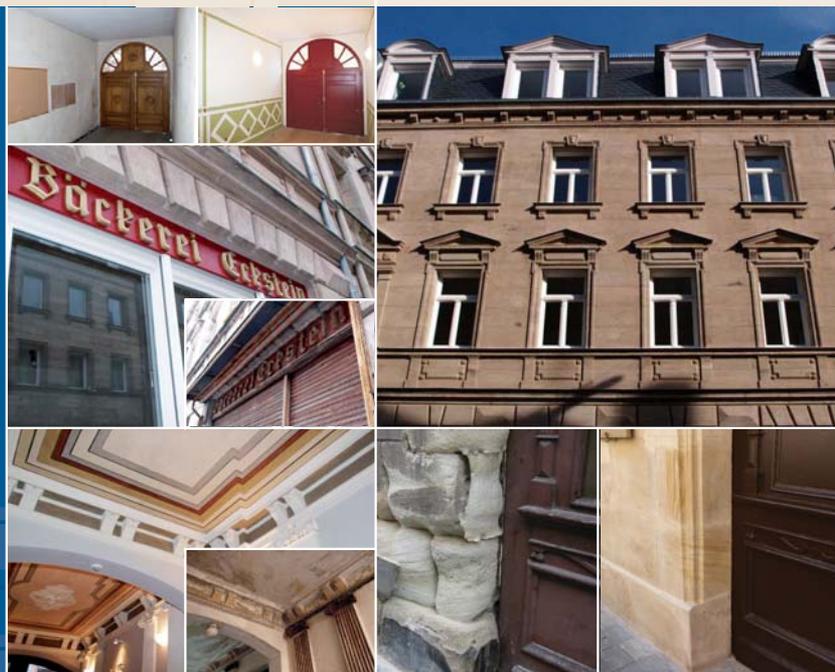
Genau dieser Form des Bauens haben wir uns verschrieben. Dabei scheuen wir auch solche Objekte nicht, die auf den ersten Blick eher hoffnungslos erscheinen.

Wie es uns hierbei gelingt, aus völlig unansehnlichen Gebäuden wahre Oasen zum Wohnen und Arbeiten zu machen, könnten wir selbst sehr gut beschreiben. Doch wichtiger als eigenes Lob ist uns das objektive Urteil anerkannter Experten wie auch die öffentliche Berichterstattung zur Bedeutung des Denkmalschutzes.



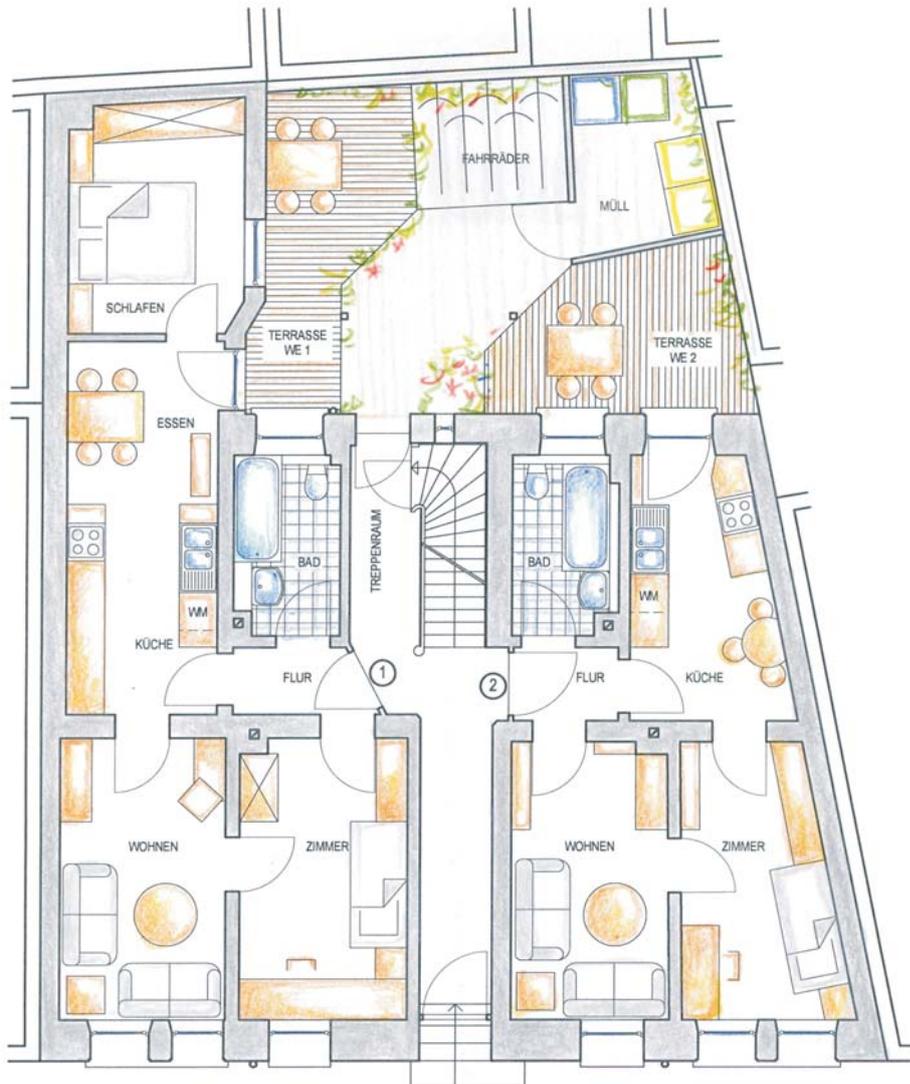
» Wenn Bauen nicht einfaches
Herstellen, sondern bewusstes
Erhalten bedeutet. «

Referenzobjekte: Vorher-Nachher-Vergleich



Grundrisse

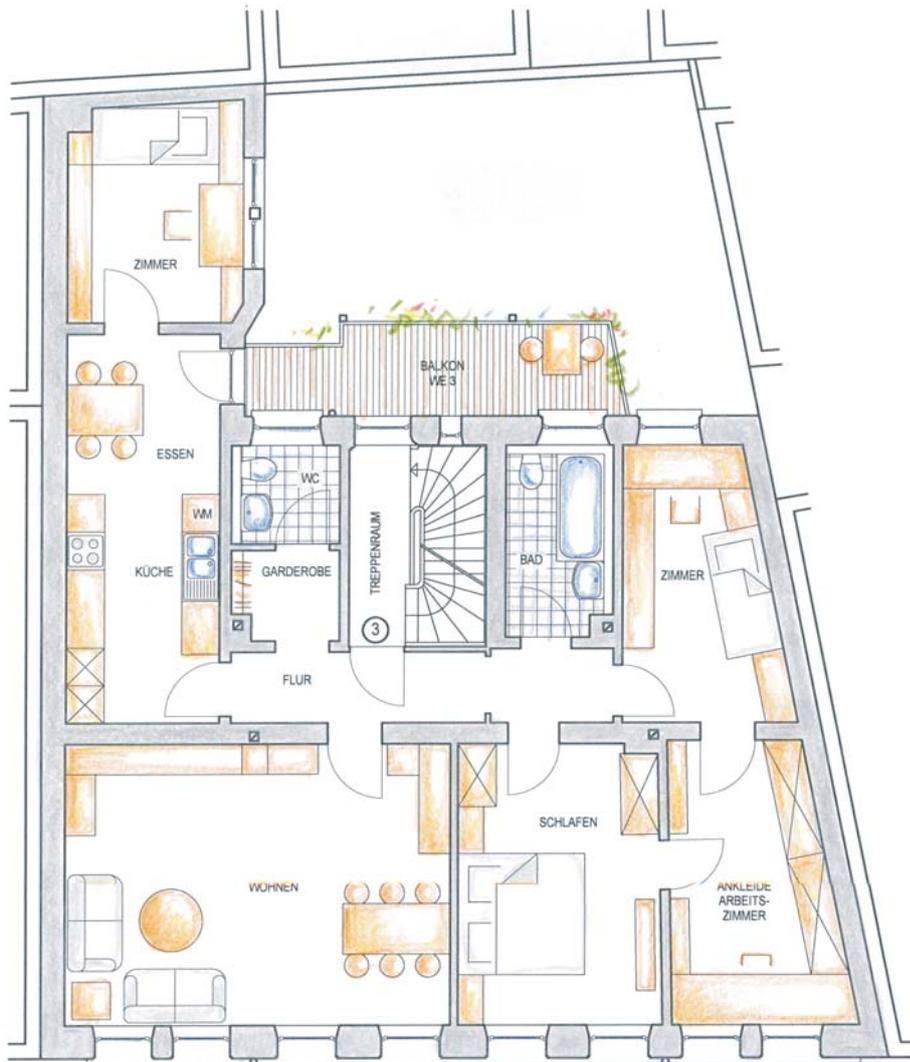
Erdgeschoss: WE 01 und WE 02



Die Grundrisse dienen nur der Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet.
Das eingezeichnete Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Grundrisse

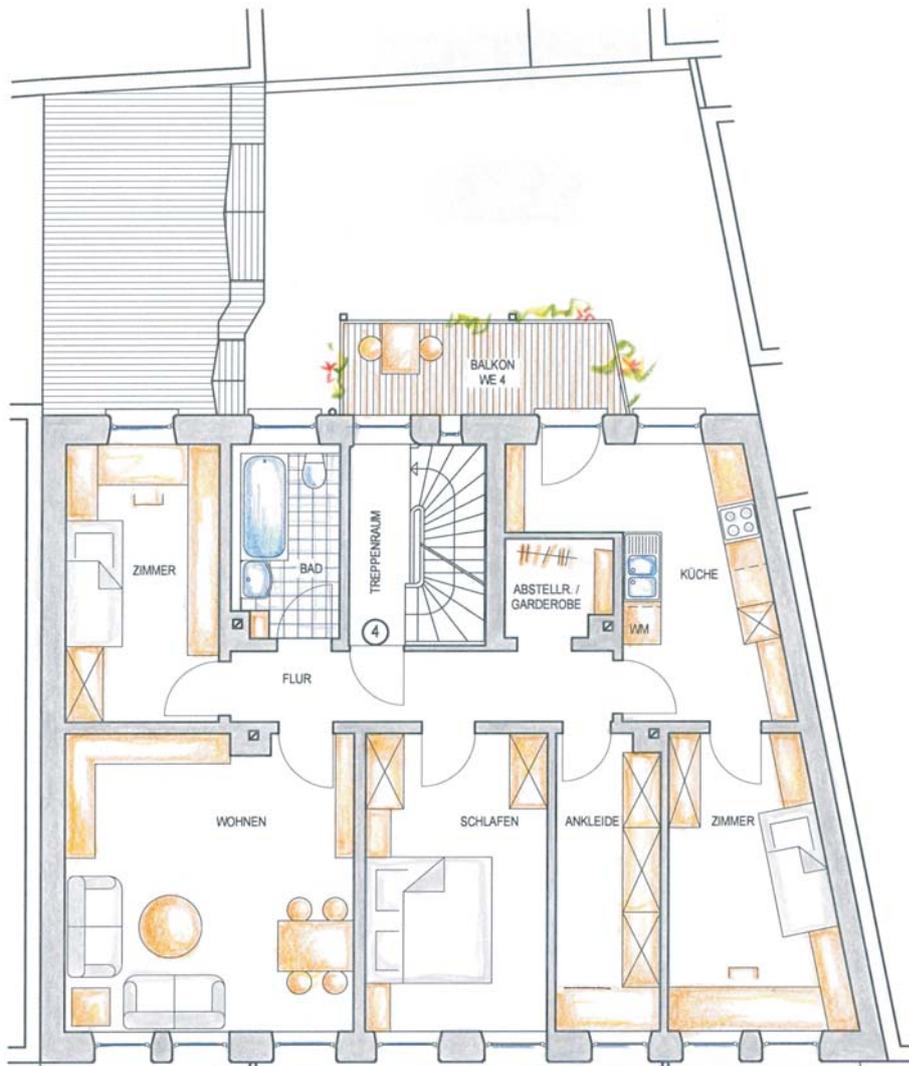
1. Obergeschoss: WE 03



Die Grundrisse dienen nur der Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet.
Das eingezeichnete Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Grundrisse

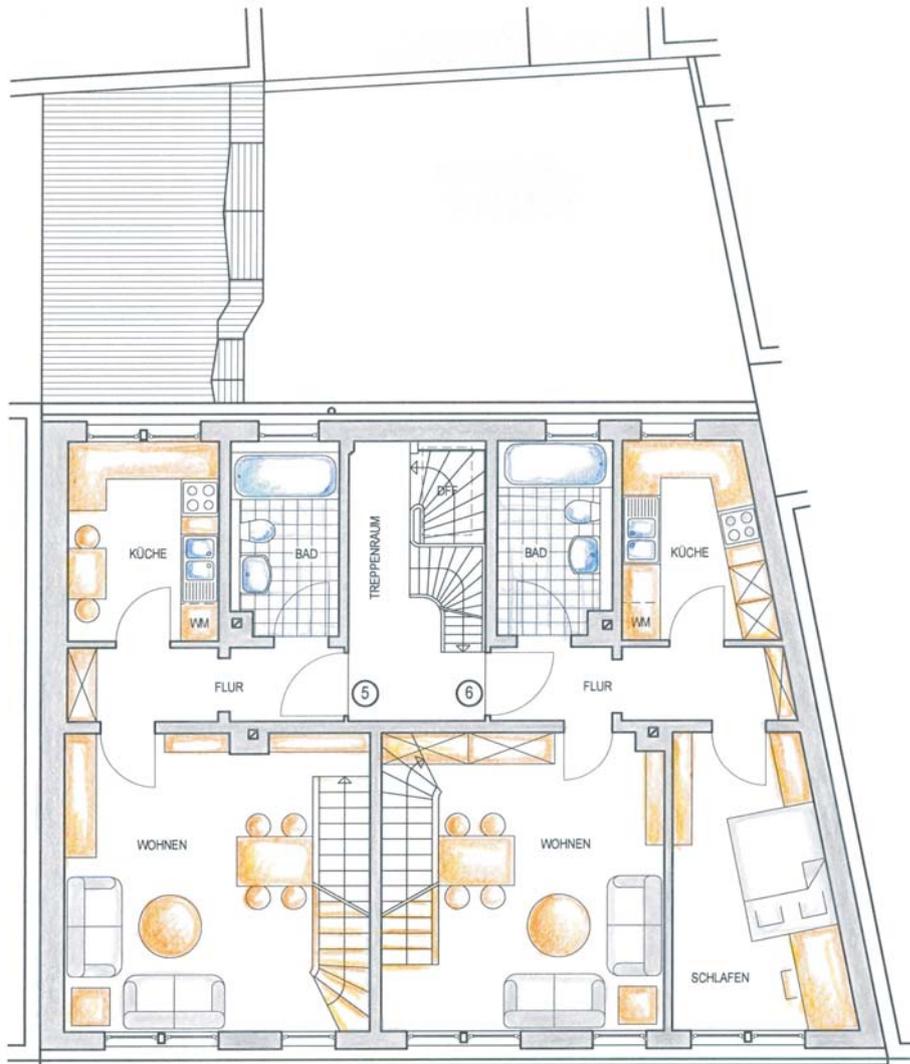
2. Obergeschoss: WE 04



Die Grundrisse dienen nur der Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet.
Das eingezeichnete Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Grundrisse

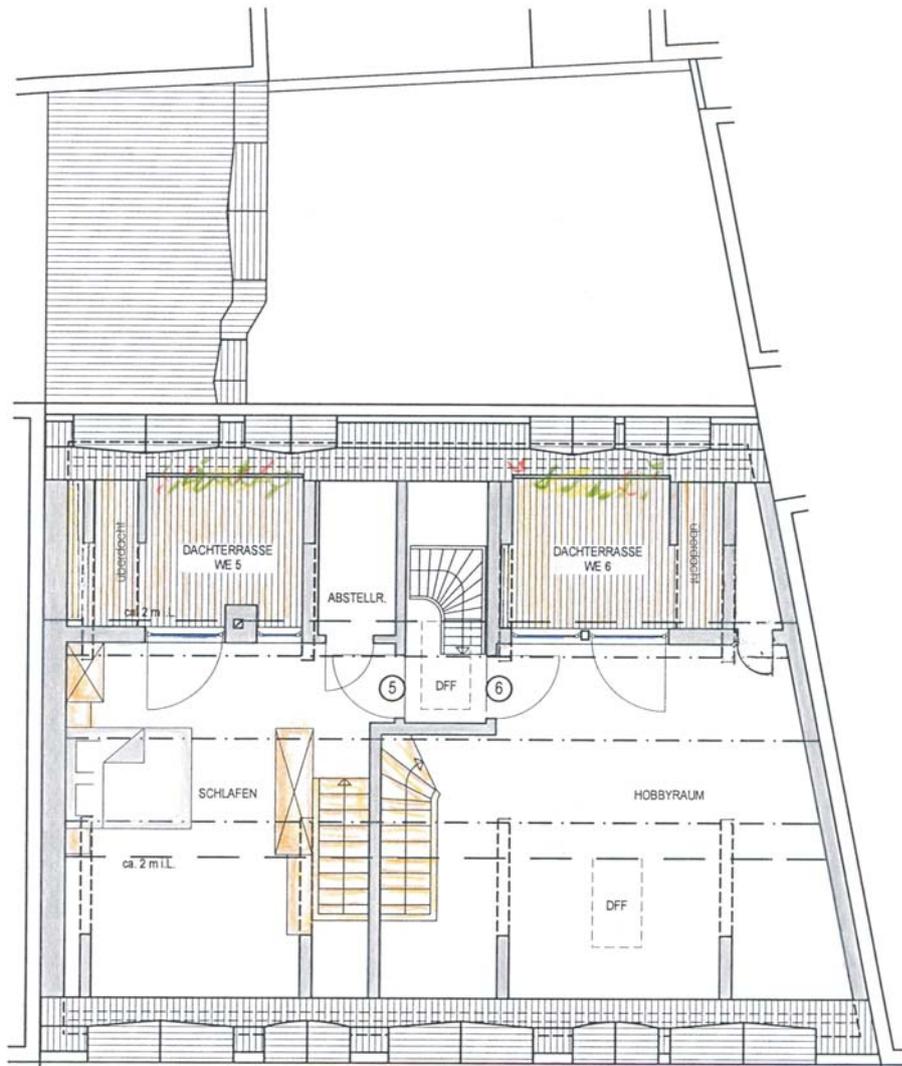
1. Dachgeschoss: WE 05 und WE 06



Die Grundrisse dienen nur der Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet.
Das eingezeichnete Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Grundrisse

2. Dachgeschoss: WE 05 und WE 06



Die Grundrisse dienen nur der Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet.
Das eingezeichnete Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Hinweise

Der Immobilienerwerb ist grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Bei einem Verkauf kann somit ein niedrigerer, aber auch höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet haben Immobilien in der Vergangenheit eine positive Wertentwicklung aufweisen können.

Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit. Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitig erzielte bzw. prospektierte Miete ist somit keine sichere Berechnungsgrundlage für die Zukunft. Sollte ein Mietausfall eintreten, so hat der Eigentümer neben den Zins- und Tilgungsraten der finanzierenden Bank und den nicht-umlagefähigen auch die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen. Die Höhe der Nebenkosten wird im Rahmen der jährlichen Eigentümersammlung durch Beschluss festgelegt. Die monatliche Belastung durch die Finanzierung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum erhöhen oder ermäßigen.

Die von Vermittlern oder dem Verkäufer mit den Interessenten geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Sofern dem Erwerber Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur mustergültigen Charakter haben können und keinesfalls bindend sind. Der Erwerb des Vertragsgegenstands erfolgt keinesfalls auf der Grundlage derartiger unverbindlicher Modellberechnungen. Aussagen hierüber bleiben ausdrücklich dem Stand der Steuerberater vorbehalten. Der Käufer muss sich über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit, die steuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastungen selbst informieren. Der Verkäufer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers. Insoweit wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass nach derzeitiger Gesetzeslage bei Denkmalobjekten eine endgültige Festlegung der erhöht AfA-fähigen Sanierungskosten nach §71 EStG ausschließlich im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens nach Fertigstellung durch das Denkmalamt erfolgt. Der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreisanteil für die Sanierungskosten kann daher von den später vom Denkmalamt festgesetzten Sanierungskosten abweichen.

Es wird vor Beurkundung empfohlen, den Beratungsbedarf über einen selbst gewählten Steuerberater und Anwalt abzudecken. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstands erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden können. Gleiches gilt für Aussagen zum Mietsteigerungspotential.

Die zur Maßentnahme nicht geeigneten Grundrisse haben nur mustergültigen Charakter, für deren Richtigkeit im Rahmen dieser Broschüre keine Haftung übernommen werden kann, es wird auf den Kaufvertrag verwiesen. Das nicht maßstabsgetreu eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungsgrundrissen sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern nicht ausdrücklich im obligatorischen Vertragswerk genannt.

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit geprüft. Die Grundlagen bilden derzeitige Planungen, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder Genehmigungsvoraussetzungen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Eine Haftung für Irrtümer jeglicher Art (wie z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten) wird im Rahmen dieser Broschüre ausgeschlossen.

Die Vermittler sind nicht Vertragspartner, sondern rechtlich selbstständig und unabhängig. Der zukünftige Vertragspartner (Verkäufer) haftet dem einzelnen Erwerber für Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge, allein maßgebend sind somit der beurkundete Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages verlieren sämtliche Angaben dieser Orientierungsbroschüre ihre Gültigkeit, Konkretisierungen haben ausschließlich im Vertragswerk zu erfolgen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erwerbsnebenkosten.