

Unser Vermiet- & Verkaufsangebot für Sie...

Objekt: Neubau Kaiserstr. 177, 90765 Fürth, DG

KURZEXPOSÉ

Neu ausgebaute Dachgeschoss-
Wohn-, Gewerbe- & Dienstleistungsflächen
in guter Lage von Fürth

IP
**PROJEKT
CONSULT**
PROJEKTENTWICKLUNG &
OBJEKTMANAGEMENT
Büros & Kompetenz in... München
Passau | Nürnberg | Fürth | Berlin
TELEFON & FAX
0700 / 4 777 65 35
zentral & kostengünstig
(12 Cent/Min HZ - 6 Cent/Min NZ)
info@ip-projekt.com
www.ip-projekt.com

- Das Gebäude in der Karolinenstr. 130 wurde ca. 1950 sehr massiv als Fabrikationsgebäude erstellt
- Die Kaiserstr. 177 ist ca. 1920 aus sehr schönem Ziegelmauerwerk erbaut worden
- In dem bisher ungenutzten Dachgeschoss über dem Backsteingebäude & der Durchfahrt entstehen neue Flächen mit tollem Ausblick auf... z.B. „gute Geschäfte“ oder „zum Wohnen und Erholen“ in Toplage
- Wunderschöner Blick auf die Altstadt von Fürth mit seinen Patrizierhäusern in der Hornschuh-Promenade bis hin zur Nürnberger Kaiserburg
- Alle Dächer 2004 komplett neu eingedeckt, Einheiten & Hausflure werden nach und nach renoviert
- Neues Wegeleitsystem wird im Sommer 2007 installiert
- Im Frühjahr 2007 soll der Hof nach beiliegendem Entwurf neu gestaltet werden
- Die Mieteinheiten werden abschnittsweise nach Mieterwunsch und Bedürfnissen renoviert
- Lage- & Grundrissplan, Hofgestaltung und Bilderserie umseitig
- Weitere Infos unter www.KUNSTfabrik-fuerth.de



Wohnfläche ca. 48,0 m², Nutzfl. 61,3 m² (Eingang B)

- Erweiterungsfähig um ca. 150 m² (Dachboden nebenan, derzeit unausgebaut, Aufteilung in Wohnzimmer, Schlafz., Dachterrasse, Teeküche, Flur & Vollbad als Wellnessbad)
- Dachterrasse ca. 8 m²
- Lastenaufzug (Karo 130) im Haus KG – 3 OG. vorh.
- Fußbodenheizung, Parkett/Fliesen, Klimaanlage, Sichtgebälk
- Netzwerkverkabelung (W-Lan) vorh., Kellerabteil a. Anfrage
- Videoüberwachungsanlage beim Eingang
- Bad mit WC, WB, Whirlpool und Dampfsauna
- Gesamtes Objekt wird noch z.B. in den Hausgängen m. Wegeleitsystem, neuem Anstrich, Lampen usw. optimiert
- **Kaufpreis: 84.500 €**
- **Mietpreis: 375 € zzgl. NK-VZ ca. 50 €/mtl.**
- **Nettomieteinnahme p.a. 4.500 € Rendite: 5,32%**
- Langexpose mit Farbbildern, Pläne nach Ihren Bedürfnissen & Ansichten usw. erhalten Sie gerne auf Anfrage!

Besichtigungen sind nach vorheriger telefonischer
Absprache mit unserem Unternehmen jederzeit möglich!

Wir bieten dieses Objekt im Alleinauftrag an. Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden, Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Wir behalten uns ausdrücklich vor auch für den Verkäufer/Vermieter des Vertragsobjektes entgeltlich tätig zu werden. Die Weitergabe dieser Unterlagen an Dritte ist provisionspflichtig. Wir setzen voraus, dass Ihnen das Angebot bisher unbekannt war, sofern Sie nicht innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt des Angebotes schriftlich das Gegenteil mitgeteilt haben. Bei Kaufvertragsabschluss zahlt der Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis / dem wirtschaftlichen Gegenwert an den Makler. Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Jede Weitergabe an Dritte verpflichtet zur Gebührenhaftung in voller Höhe.

Vermittlungsgebühr bei Vermietung: 2 Monatskaltmieten zzgl. gesetzl. MwSt. bei Verträgen mit einer Laufzeit von bis zu 5 Jahren. Bei Verträgen mit einer Laufzeit von ≥ 5 Jahren 3 % aus der kumulierten 10 Jahresmiete zzgl. gesetzl. MwSt. (Optionsrechte werden der Vertragslaufzeit hinzugerechnet.)

INTERESSIERT? - DANN RUFEN SIE UNS AN!

Tel + Fax 0 700 4 777 65 35 – 0172 / 890 22 22 (Herr Thomas Kraft)
Büros & Kompetenz in... München | Passau | Nürnberg | Fürth | Berlin



Grundriss



Lageplan

VORSCHLAG FÜR HOFGESTALTUNG

Innenhof www.KUNSTfabrik-fuerth.de



**PROJEKT
CONSULT**

PROJEKTENTWICKLUNG &
OBJEKTMANAGEMENT

info@ip-projekt.com
www.ip-projekt.com

Legende

| | | |
|--------------------|---|--|
| Pflanzen | + | Neu zu pflanzender Baum |
| | | Bäume und Sträucher sowie Pflanzen |
| | | Über-Fragenmarken im Schnittbild |
| | | Flusslinien mit Sträucher, Gehwege und anderen Details |
| Becklage | | Terrassenflächen |
| | | S.E. M. Carabbi, Firma Eigen |
| | | Bestimmung mit dem Bauherrn |
| | | Pflanzflächen im Bereich des Innenhofes |
| | | Bestimmung mit dem Bauherrn |
| | | Projekt oder über den Projektzustand |
| Ausstattung | | Trennlinie, z.B. Via Carabbi |
| | | Verkehrsplan, 30/35 Km/h Nr. 2 |
| | | Neue vorübergehende Eingänge |
| | | Fahrerüberholspur |



4.0G
www.kunstfabrik-fuerth.de

**Büro IP Projekt
Centermanagement**

Eingang B

Kartellverbot

