



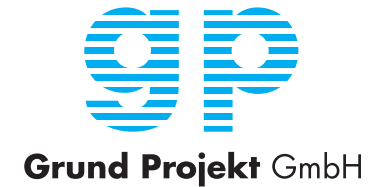
Fürth SCHWANDWEG 39 – 41
Verkauf von 12 Wohneinheiten



Grund Projekt GmbH



Die Werte



**Vertrauen Sie der gp Grund Projekt GmbH –
Ihrem qualifizierten Partner rund um den Immobilienkauf.**

Die regionale Ausrichtung unseres Unternehmens bietet für den Kunden handfeste Vorteile: Wir kennen den Markt, in dem wir agieren seit vielen Jahren und nutzen diese Kenntnisse, um die Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Dienstleistern von Beginn an auf eine vertrauensvolle Basis zu stellen. Der Käufer einer Immobilie ist bei uns Kunde und Partner. Seine Anliegen sind uns wichtig. Nur ein Beispiel hierfür ist, dass wir bei unseren Sanierungsprojekten ausschließlich mit Handwerksbetrieben aus der Region zusammenarbeiten. So können wir eine hohe Qualität der handwerklichen Leistungen bei unseren Objekten garantieren und stehen in engem Kontakt zu unseren Handwerkerfirmen.

Wertebewusstsein haben und erhalten.

Unsere Immobilien erfüllen höchste Ansprüche an zeitgemäße Wohnkultur, an Immobilien, die in unserer schnelllebigen Zeit ein Synonym für Werte wie Solidität, Individualität und sorgenfreies Wohnen sind.

Die Entscheidung, eine Immobilie zu erwerben, erfüllt die elementarsten Bedürfnisse des Menschen nach Sicherheit und Geborgenheit, muss aber sorgfältig geplant und bewirtschaftet werden.

Also ist nach dem grundsätzlichen „Ja“ zum Immobilienkauf nur noch eines entscheidend: Die Auswahl des Objekts, das optimal auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist und eine fundierte, engagierte und professionelle Bewirtschaftung des Objektes.

Immobilien als Wertanlage – eine sichere Basis für Ihr Vermögen

Immobilieninvestition – eine Entscheidung mit Zukunft

Da der Euro für Turbulenzen auf dem Geldmarkt sorgt, sind Alternativen gefragt. Wenn Sie Ihr Ersparnis sicher anlegen wollen, sollten Sie Ihr Geld in Immobilien investieren, egal, ob Sie selbst einziehen möchten oder den Wohnungs- bzw. Hauskauf als reine Kapitalanlage betrachten.

Wertvoll wird, was rar ist

Unabhängig von kommenden Entwicklungen auf dem Geld- oder Aktienmarkt wird Immobilieneigentum in ausgesuchten Lagen immer gefragt. Für Sie bedeutet dies ein hohes Wertsteigerungspotential und eine solide Zukunftssicherung. Diese Attraktivität ist natürlich auch für den Fall eines Wiederverkaufs die einzig richtige Entscheidung.

Kapitalanleger bauen auf Immobilien

Immobilieneigentum ist die Topinvestition und ein „Muss“ im Portfolio für vorausschauende Kapitalanleger. Sichere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dürfen in keinem optimierten Vermögensplan fehlen. Eine Immobilieninvestition wird steuerlich bevorzugt und generiert eine kontinuierliche Wertentwicklung.

Immobilieneigentum – eine gute Alterssicherung

Um Ihren Lebensstandard auch im Alter zu sichern, müssen Sie privat vorsorgen. Die zunehmende Überalterung der Gesellschaft hat für immer höhere

Rentenbeiträge gesorgt. Gleichzeitig ist ungewiss, über wie viel Einkommen Sie später einmal verfügen werden. Mieteinnahmen als staatliche „Zusatzrente“ dagegen sind unabhängig von der staatlichen Rentenentwicklung. Rentnerhaushalte zahlen zwischen 25 und 40 % ihres verfügbaren Einkommens für die Miete. Tendenz steigend!

Durch den Kauf einer Immobilie machen Sie sich vom Vermieter bzw. von permanenten Mietsteigerungen unabhängig.

„Bezahlen Sie mit Ihrer Miete Ihre eigene Wohnung, nicht die Eigentumswohnung Ihres Vermieters, oder vermieten Sie selbst und lassen andere Ihre Eigentumswohnung bezahlen.“

Immobilien erwerben – Steuervorteile nutzen

Immobilien werden mehr als jede andere Vermögensform vom Staat über Steuerentlastungen gefördert. Grundsätzlich sollte unterschieden werden, ob Sie eine Wohnung als Kapitalanlage erwerben und sie vermieten, oder ob Sie selbst in die eigenen vier Wände einziehen möchten.

**Vereinbaren Sie einen Termin mit uns –
wir erklären Ihnen gerne, wie es funktioniert.**



Standort Fürth

Ganz viel Natur

Fürth gehört zum direkten Einzugsgebiet von Nürnberg. Der historische Stadtkern befindet sich östlich und südlich der Flüsse Rednitz und Pegnitz. Jenseits von Südwesttangente und Main-Donau-Kanal, steigt der Fürther Stadtwald an. Nördlich dehnt sich das fruchtbare, teilweise zum Stadtgebiet gehörende Knoblauchsland aus.

Der in die Auen übergehende Stadtpark bietet neben Spazierwegen und Bänken unter anderem Ententeiche, einen Kinderspielfeld, einen Minigolfplatz...

Bildung in Fürth

In Fürth gibt es zwei Hochschulen: die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg mit dem sogenannten Technikum und die Wilhelm Löhe Hochschule für angewandte Wissenschaften, die Studiengänge im Gesundheits- und Sozialbereich anbietet.

Ausgehen & Einkaufen

In der Nähe des Rathauses im historischen Ortskern findet man kleine Kneipen, Cafés, Cocktail-Bars und Restaurants mit fränkischer Küche. Die Wochenmärkte, Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt sowie in den Einkaufszentren bieten gute Einkaufsmöglichkeiten.

Ausgezeichnete Anbindung

Fürth liegt rd. 10 km von Nürnberg und etwa 15 km von Erlangen entfernt. Ein idealer Standort mit direktem Autobahnanschluss an die A73 und an die Südwesttangente als Verbindung zwischen dem Nürnberger Hafengebiet und dem Westen. Fürth hat außerdem einen ICE-Bahnhof, eine ausgezeichnete S- und U-Bahn-Verbindung nach Erlangen und Nürnberg und ganz in der Nähe den internationalen Airport Nürnberg.

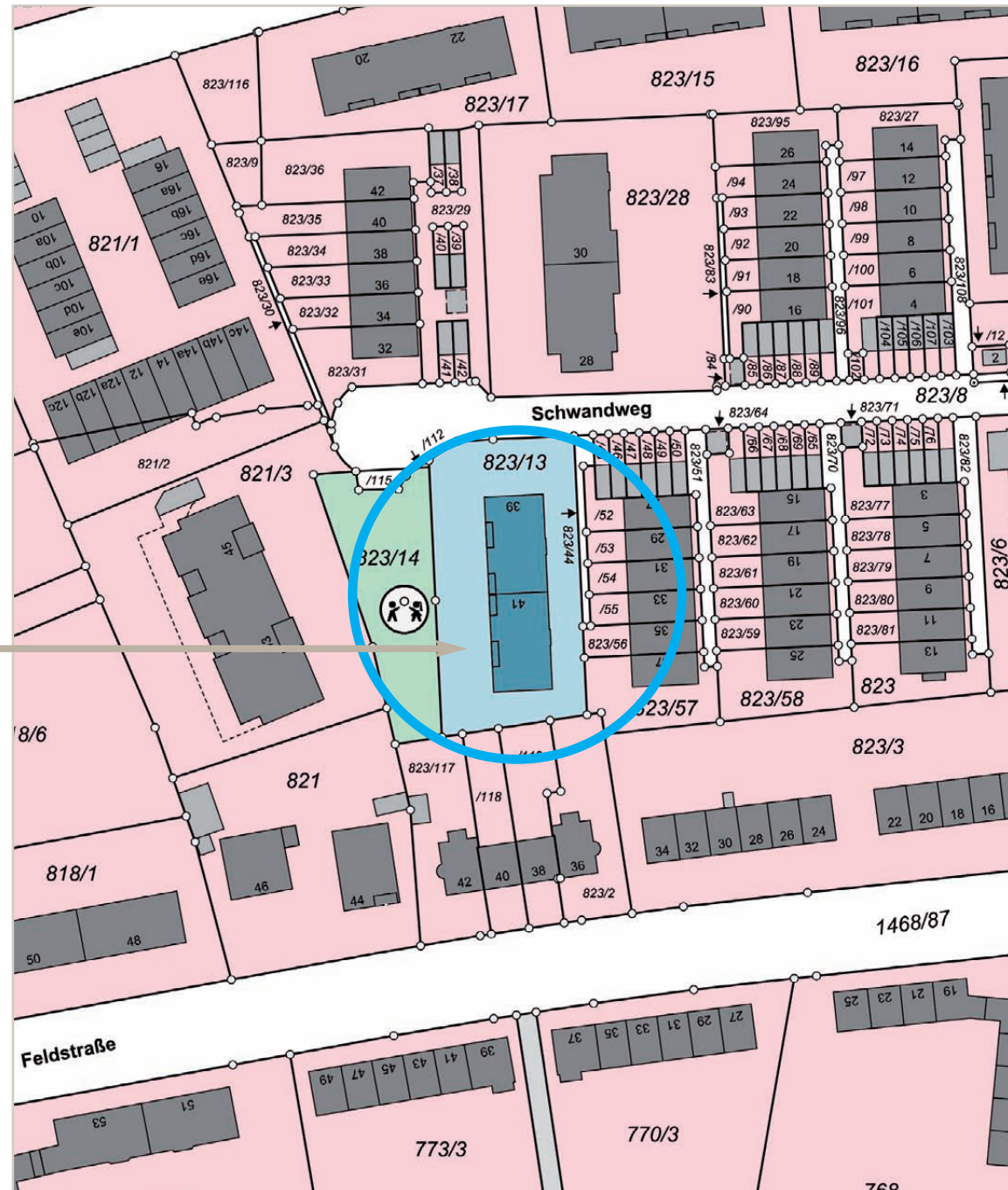
Die Lage

Schwandweg

39-41

Das Mehrfamilienhaus liegt ruhig und ist von vielen Grünflächen umgeben. Aufgrund der zentralen Lage sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Der Nürnberger Hauptbahnhof ist lediglich ca. 12 km vom Standort der Wohnanlage entfernt und mit dem PKW in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof von Fürth ist nur ca. 10 Fahrminuten entfernt.

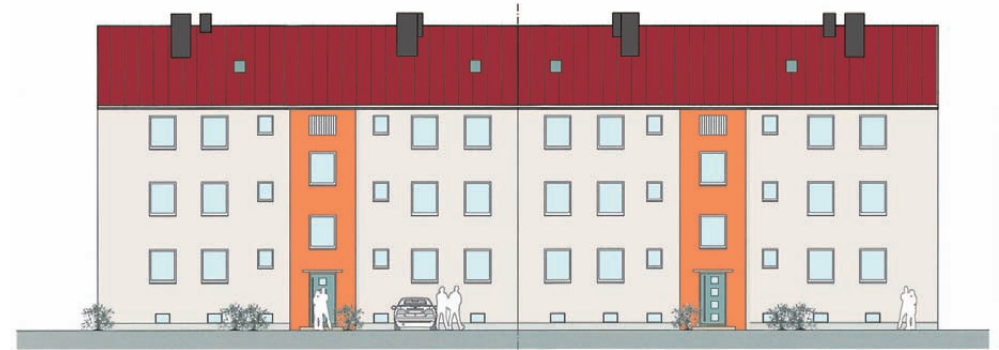


Objektdaten:

SCHWANDWEG 39-41

6 Wohneinheiten pro Haus
jeweils 3- und
4-Zimmer-Wohnungen

Wohnfläche gesamt ca. 816 qm
Grundstück gesamt ca. 1.323 qm



Ansicht Straße



Ansicht Hof

Das Objekt

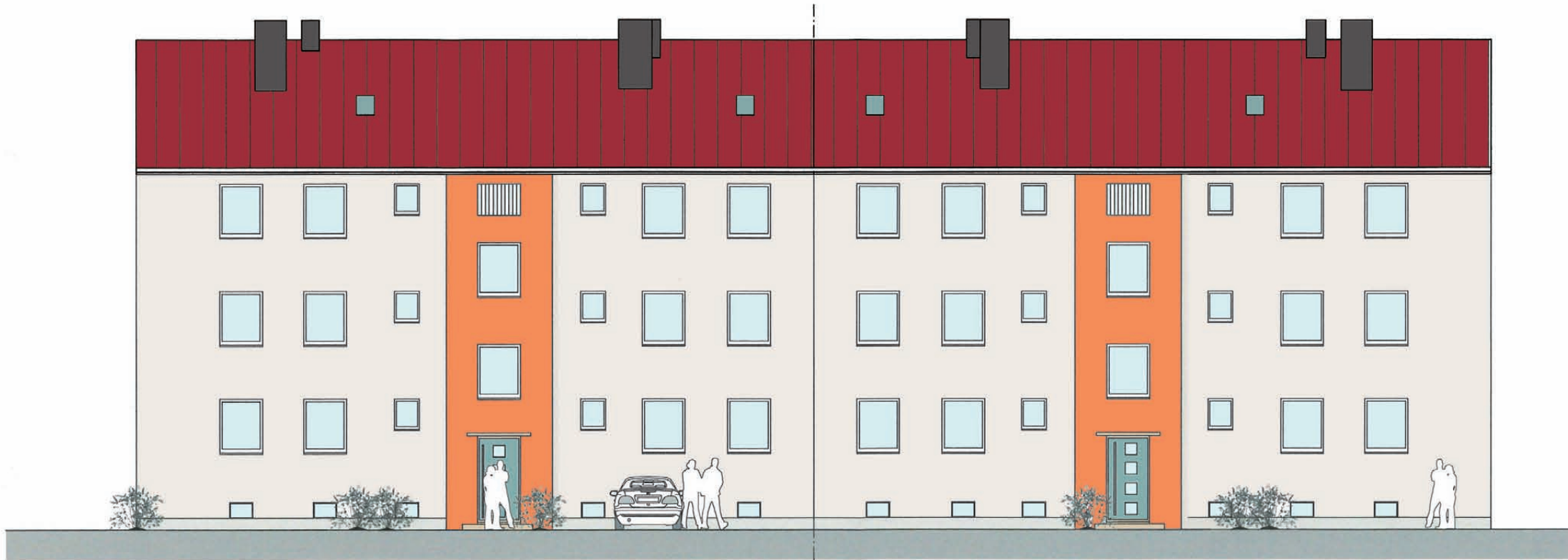
- Baujahr ca. 1961
- 12 Wohneinheiten (6 pro Hauseingang)
- 4 Außenstellplätze
- Gesamtwohnfläche ca. 816 qm
- Grundstücksfläche ca. 1.323 qm
- Kellerabteil zu jeder Wohneinheit
- Balkon zu jeder Wohneinheit
- Bäder mit Fenster und Badewanne/Dusche
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Massivbauweise

Modernisierungen

- | | |
|---|-----------|
| • Erneuerung Haustüren | 2012 |
| • Vogelabwehrsystem | 2013 |
| • Dacheindeckung / Dachrinnen /
Fallrohre / Kamine | 2013 |
| • Neue Heizungsanlage (Fernwärme) | 2013 |
| • Überarbeitung Fassade und Balkonansichten | 2013 |
| • Briefkastenanlage | 2015 |
| • Kelleraußenwände verputzt | 2015/2017 |
| • Erneuerung Außenpflaster und Randsteine | 2015/2016 |
| • Treppenhauseingänge gestrichen | 2015/2016 |
| • Videogegegensprechanlage | 2021 |

41

39



Ansicht Ost

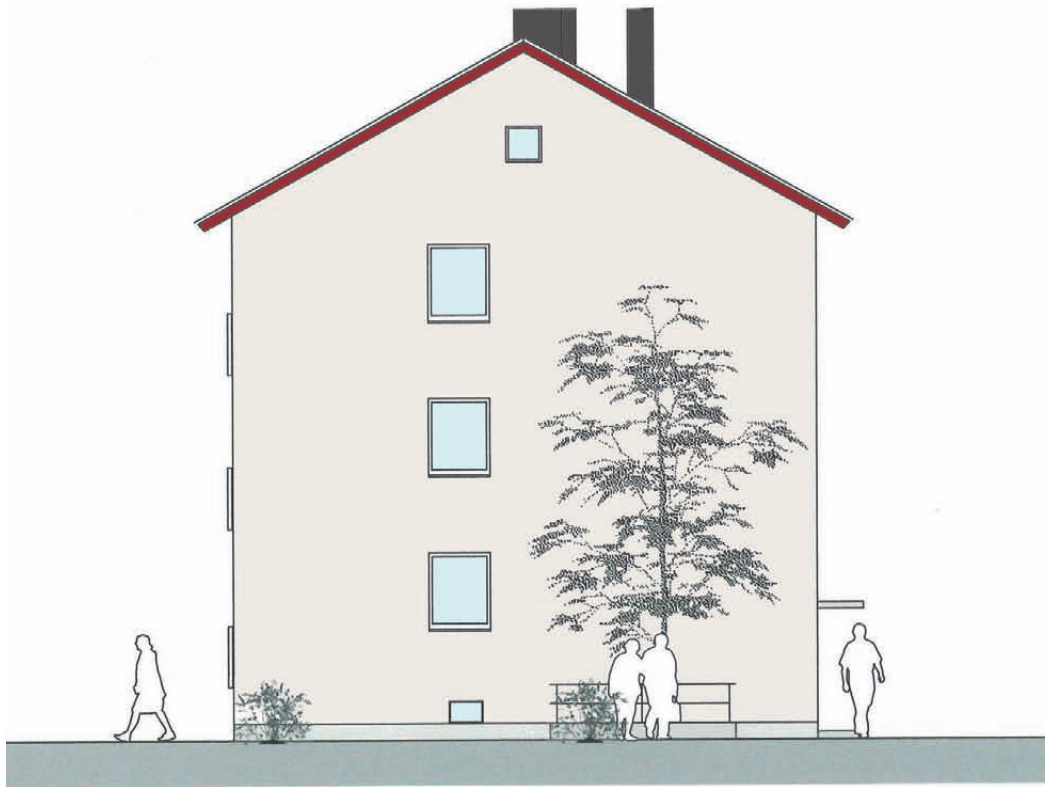
39

41



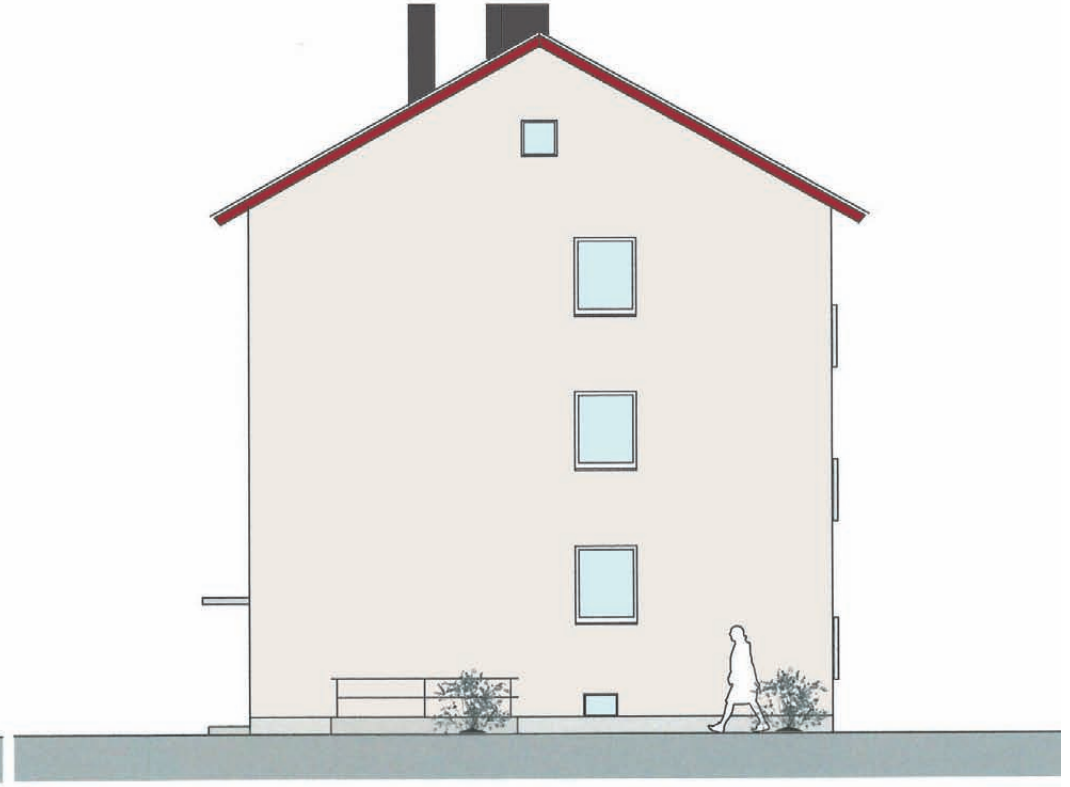
Ansicht West

41

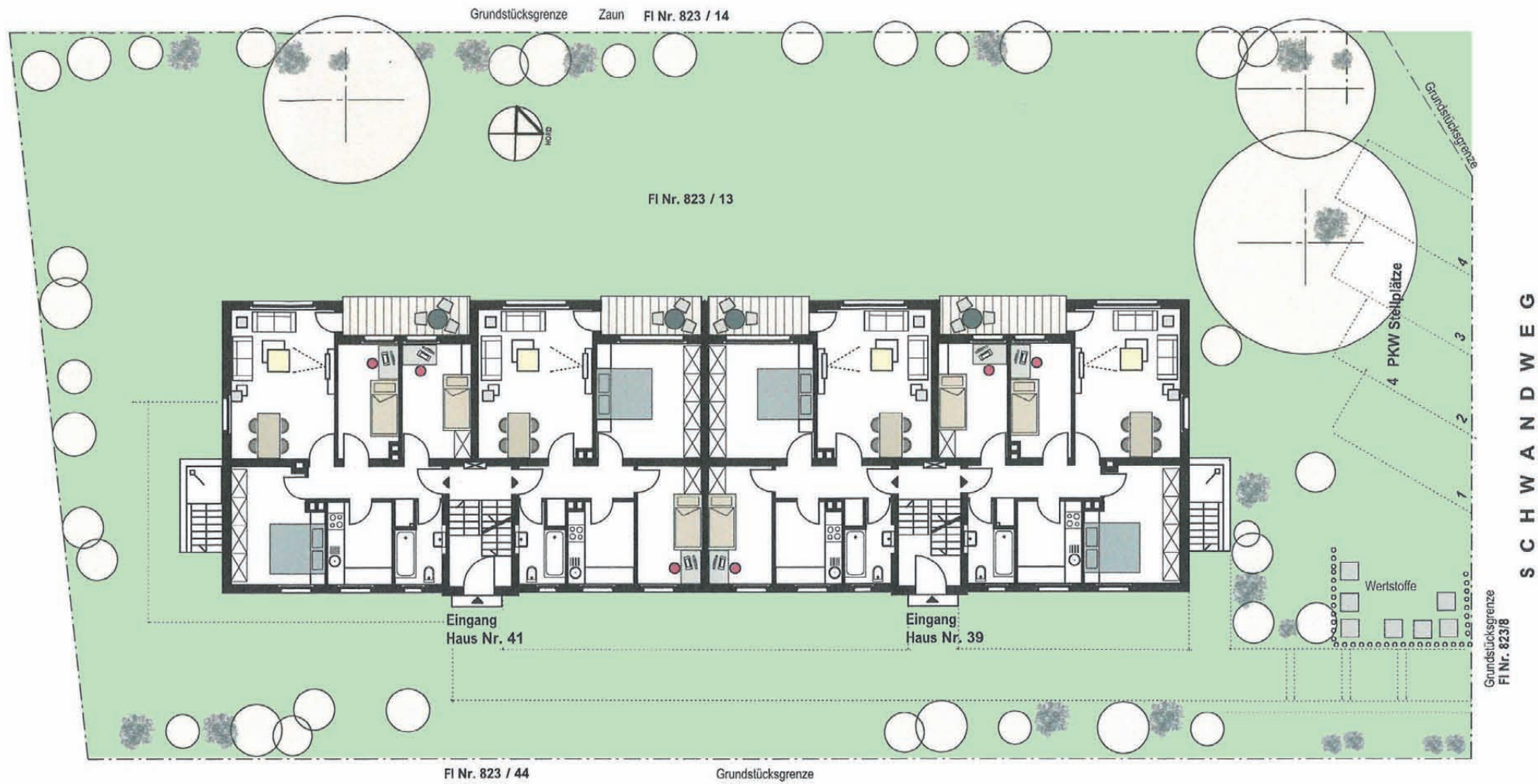


Ansicht Süd

39



Ansicht Nord

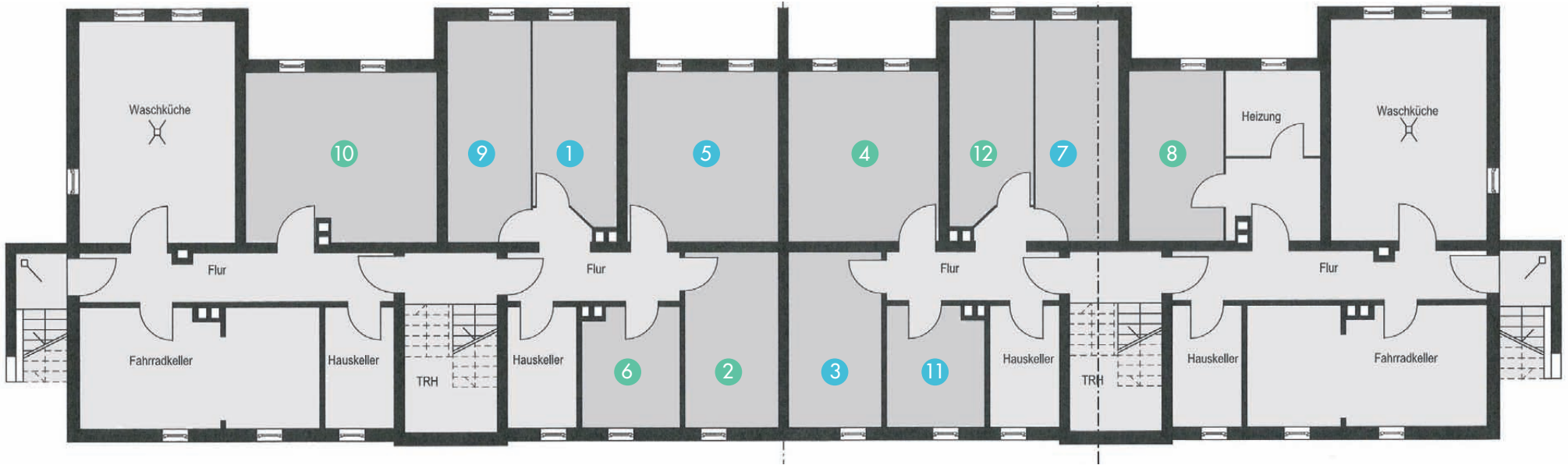


SCHWANDWEG

Außenanlagen

Kellergeschoss

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Maßgebende Pläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.



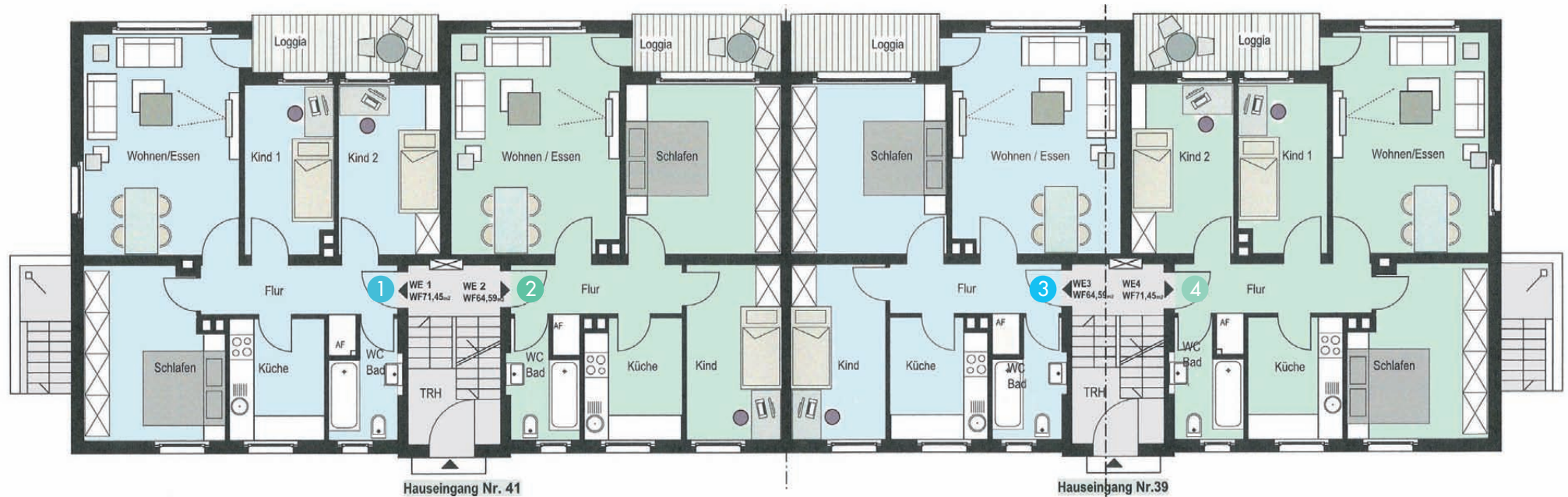
Haus 41

Haus 39



Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Maßgebende Pläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.

Erdgeschoss



4-Zimmer Wohnung

Wohnung 1 + 3

Wohnen/Essen	20,73 qm
Schlafen	13,43 qm
Kind 1	10,30 qm
Kind 2	8,79 qm
Küche	6,86 qm
Bad/WC	4,22 qm
Abstellschrank	0,67 am
Flur	5,83 qm
Loggia	3,19 qm
Summe	73,66 qm
abzgl. 3% Putz	2,21 qm
Wohnfläche	71,45 qm

3-Zimmer Wohnung

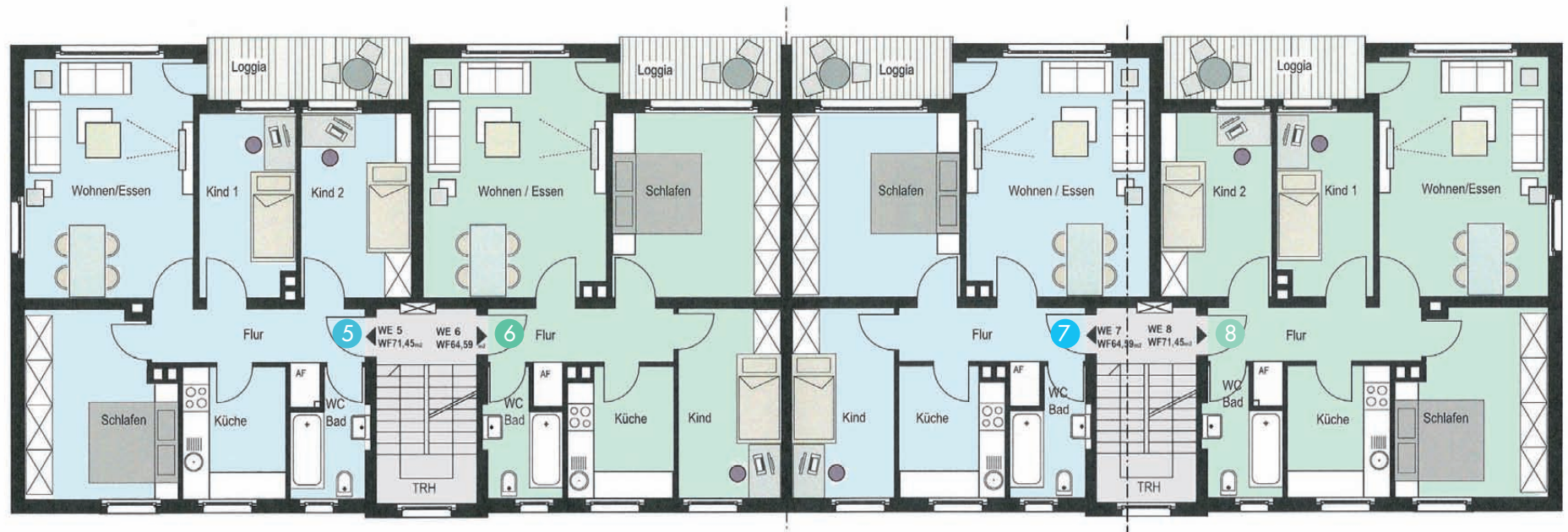
Wohnung 2 + 4

Wohnen/Essen	21,84 qm
Schlafen	15,66 qm
Kind 1	9,78 qm
Küche	6,85 qm
Bad/WC	4,22 qm
Abstellschrank	0,67 am
Flur	5,03 qm
Loggia	2,54 qm
Summe	66,59 qm
abzgl. 3% Putz	2,00 qm
Wohnfläche	64,59 qm



1. Obergeschoss

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Maßgebende Pläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.



4-Zimmer Wohnung

Wohnung 5 + 7

Wohnen/Essen	20,73 qm
Schlafen	13,43 qm
Kind 1	10,30 qm
Kind 2	8,79 qm
Küche	6,86 qm
Bad/WC	4,22 qm
Abstellschrank	0,67 am
Flur	5,83 qm
Loggia	3,19 qm
Summe	73,66 qm
abzgl. 3% Putz	2,21 qm
Wohnfläche	71,45 qm

3-Zimmer Wohnung

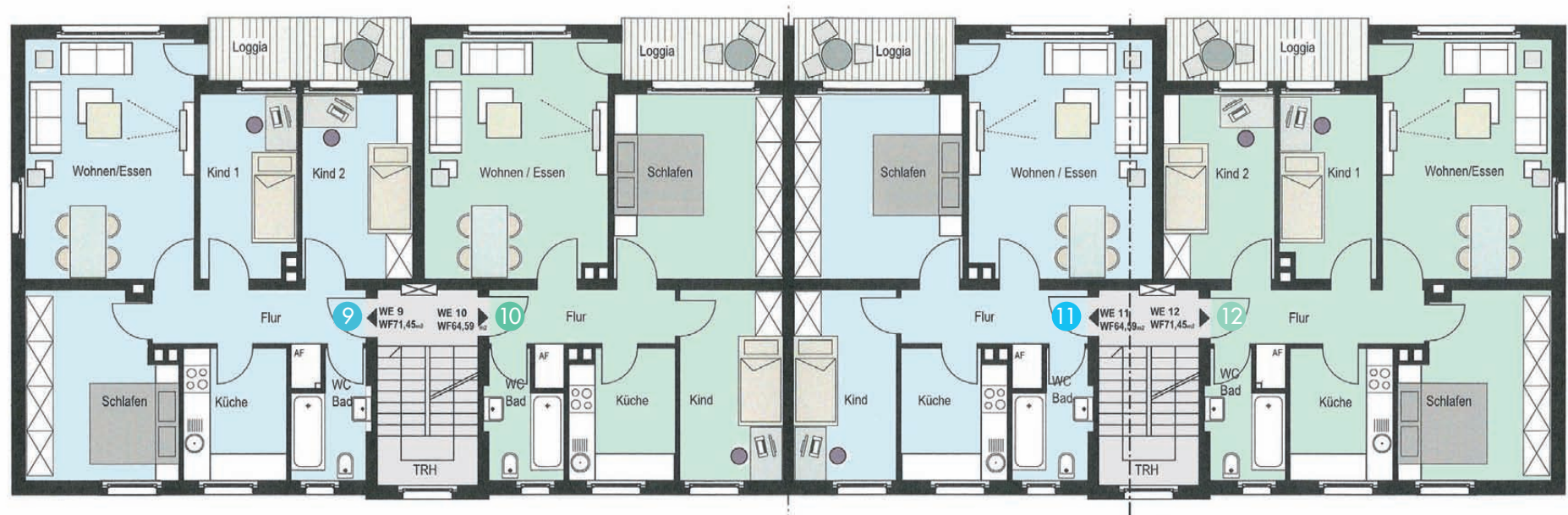
Wohnung 6 + 8

Wohnen/Essen	21,84 qm
Schlafen	15,66 qm
Kind 1	9,78 qm
Küche	6,85 qm
Bad/WC	4,22 qm
Abstellschrank	0,67 am
Flur	5,03 qm
Loggia	2,54 qm
Summe	66,59 qm
abzgl. 3% Putz	2,00 qm
Wohnfläche	64,59 qm



Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Maßgebende Pläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.

2. Obergeschoss



4-Zimmer Wohnung

Wohnung 9 + 11

Wohnen/Essen	20,73 qm
Schlafen	13,43 qm
Kind 1	10,30 qm
Kind 2	8,79 qm
Küche	6,86 qm
Bad/WC	4,22 qm
Abstellschrank	0,67 am
Flur	5,83 qm
Loggia	3,19 qm
Summe	73,66 qm
abzgl. 3% Putz	2,21 qm
Wohnfläche	71,45 qm

3-Zimmer Wohnung

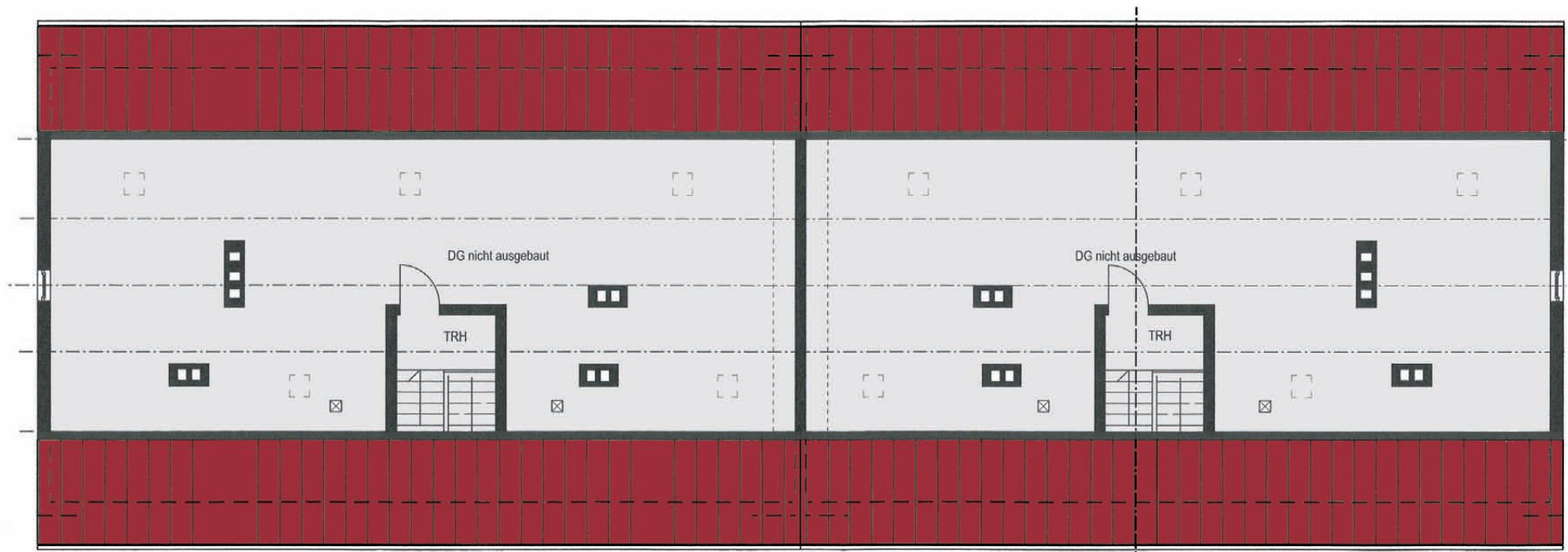
Wohnung 10 + 12

Wohnen/Essen	21,84 qm
Schlafen	15,66 qm
Kind 1	9,78 qm
Küche	6,85 qm
Bad/WC	4,22 qm
Abstellschrank	0,67 am
Flur	5,03 qm
Loggia	2,54 qm
Summe	66,59 qm
abzgl. 3% Putz	2,00 qm
Wohnfläche	64,59 qm



Dachgeschoss

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Maßgebende Pläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.



Haus 41

Haus 39



Preisliste

Haus	WE	Lage	Wohnfläche in m ² ca.	Kaufpreis	Mietgarantie Dauer 3 Jahre	Rendite
41	1	EG li	71,45	263.000,- €	665,- €	3,03 %
41	2	EG re	64,59	210.000,- €	530,- €	3,03 %
39	3	EG li	64,59	verkauft		
39	4	EG re	71,45	verkauft		
41	5	1.OG li	71,45	255.000,- €	645,- €	3,04 %
41	6	1.OG re	64,59	231.000,- €	585,- €	3,04 %
39	7	1.OG li	64,59	225.000,- €	565,- €	3,01 %
39	8	1.OG re	71,45	255.000,- €	645,- €	3,04 %
41	9	2.OG li	71,45	255.000,- €	645,- €	3,04 %
41	10	2.OG re	64,59	231.000,- €	585,- €	3,04 %
39	11	2.OG li	64,59	231.000,- €	585,- €	3,04 %
39	12	2.OG re	71,45	255.000,- €	645,- €	3,04 %

Weiterhin verkaufen wir 4 PKW Außenstellplätze zum Preis von je 8.000,- €

Energieausweis Schwandweg 39+41

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 04.08.2030

Registriernummer ²

BY-2020-003292402

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Schwandweg 39, 90766 Fürth
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1961
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2013
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche (A _W)	489,6 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	KWK, regenerativ
Erneuerbare Energien	Art: Verwendungs:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Infra fürth gmbh

Leyher Straße 69
90763 Fürth

infra fürth
infra fürth gmbh
Leyher Straße 69, 90763 Fürth
Unterschrift des Ausstellers

05.08.2020
Ausstellungsdatum

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

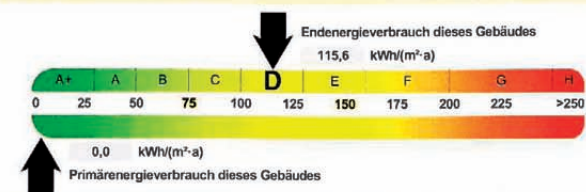
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2020-003292402

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

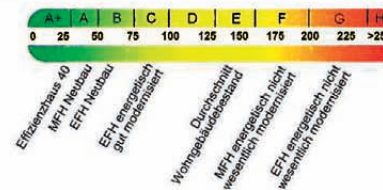
115,6 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von 01.01.2017 bis 31.12.2019	KWK, regenerativ	0,00	156523	29376	127147	1,10

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Zögern Sie nicht, mit uns einen Termin für ein Informationsgespräch zu vereinbaren.



Grund Projekt GmbH

Schützenstraße 21 96047 Bamberg Tel. 09 51 / 98 343 00 Fax 09 51 / 98 343 019
info@grund-projekt.de www.grund-projekt.de