



**90762 Fürth**

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Stadtlage



**349.000 €**

Kaufpreis

**88,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Dominik Sieber

Tel.: 0911 / 23 55 69 - 13

[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,3 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

## Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

## Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Hausgeld	240 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.03.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1900
Endenergiebedarf	170.90
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Etagenheizung ✓

### Befuerung

---

Gas ✓

### unterkellert

---

unterkellert ja



## Beschreibung

Diese moderne Wohnung ist sehr individuell geschnitten und mit ca. 88,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche praktisch für jeden Lebensentwurf geeignet. Ob eine kleine Familie, Singles oder Paare – in jedem Lebensabschnitt kann man hier sehr angenehm und großzügig wohnen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss/Hochpaterre eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses (BJ 1900). Das gesamte Anwesen wurde um das Jahr 2016 bis 2017 umfassend saniert, die Wohnungen befinden sich innen in einem zeitgemäßen, modernen Zustand.

Das Rückgebäude in dem sich die Wohnung befindet ist nicht denkmalgeschützt, das Vordergebäude ist ein Baudenkmal, beide Häuser werden gemeinsam verwaltet und bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Man betritt die Wohnung zunächst über eine geräumige Diele. Hier finden Garderobe und Schuhe ihren Platz.

Zur Rechten gelangen Sie am Gäste-WC vorbei Richtung Badezimmer. Dies ist mit einer Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Platz für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Die Gasetagenheizung befindet sich hier ebenfalls.

Anschließend gelangen Sie in das Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, diese ist mit ca. 28,96 m<sup>2</sup> das „Herzstück“ der Wohnung.

Die hochwertige Einbauküche der Marke Schüller in U-Form ist in den Raum integriert. Zu der Ausstattung zählen eine große Keramikarbeitsplatte mit Teppanyaki (Grillplatte aus Edelstahl), Induktionskochfeld, integrierter Dunstabzugshaube, Backofen, Spülmaschine, Brotschneidemaschine und sehr viel Stauraum.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man anschließend auch auf den in den Hinterhof liegenden Balkon mit ca. 6,60 m<sup>2</sup>. Hier haben Sie einen ruhigen und geschützten Außenbereich.

Geradeaus vom Wohnzimmer gelangen Sie weiter in das große Büro/Gästezimmer mit ca. 14,12 m<sup>2</sup>.

Dieses bietet gute Stellmöglichkeiten für eine Schrankwand, Schreibtisch sowie ein Sofa mit TV-Board.

Ergänzt wird das Raumangebot durch das rautenförmige Schlafzimmer zur linken der Eingangstür mit ca. 20,75 m<sup>2</sup>. Auch hier ergeben sich gute Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Sehr praktisch ist hier der große Kleiderschrank, welcher ums Eck integriert wurde. Ein Doppelbett mit TV-Board findet ebenfalls seinen Platz. Links vom Kleiderschrank ist ein Arbeitsplatz mit Schreibtisch eingerichtet.

Die Wohnung wurde von 2016 bis 2017 vollständig saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der elegante Echtholz-Parkettfußboden sowie die eigens mit Backsteinen gemauerte Sichtwand im Wohnzimmer sind nur eine Auswahl der Details, die diese Wohnung zu einem echten Liebhaberobjekt werden lassen.

Die speziell angefertigten Möbel und Schränke können gerne Ablöse mit übernommen werden, die Einbauküche ist im Preis inklusive.

Alle Fenster verfügen über elektrische Gewebejalousien. Zusätzlich lassen sich die Räume mit innenliegenden Plissees verdunkeln.

Ein Glasfaseranschluss liegt bereits in der Wohnung.



Im Untergeschoss des Hauses ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.  
Für den PKW stehen öffentliche Parkflächen in der Umgebung zur Verfügung, teilweise auch mit Bewohnerparkregelung.

Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich um die Verwaltung und Belange der Hausgemeinschaft. Für Arbeiten wie Hausreinigung sowie Wartungen sind entsprechende externe Dienstleistungsunternehmen beauftragt.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 240,00 € inklusive ca. 31,02 € Rücklagenanteil.

Die Wohnung wird aktuell noch von den Eigentümern selbst bewohnt und ist nach Absprache verfügbar.

Fakten auf einen Blick:

Saniert 2016 bis 2017  
Hochwertige, individuelle Einbauküche mit Teppanyaki  
Parkettfußboden  
Sichtmauerwerk im Wohnzimmer  
Eigenes Kellerabteil  
Geschützter Balkon im Innenhof

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck dieser Immobilie verschaffen können, haben wir für Sie eine virtuelle Besichtigungstour erstellt:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3078782>

## Lage

Fürth ist mit über 125.000 Einwohnern eine Großstadt in der Metropolregion Nürnberg. Zusammen mit den Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach leben rund 1,3 Mio. Menschen im Ballungsraum.

Die Innenstadt ist geprägt von einem einzigartigen Ensemble zahlreicher denkmalgeschützter Häuser, insbesondere aus dem 19. Jahrhundert. Eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, darunter vielen Fachgeschäften sowie Ärzten, Apotheken, Cafés und Restaurants, ist selbstverständlich.

Vom Wohnhaus gut zu erreichen sind mehrere Bushaltestellen sowie der Hauptbahnhof Fürth. Ab dem Fürther Rathaus und dem Hauptbahnhof fährt man mit der U-Bahn U1 zum Nürnberger Hauptbahnhof sowie in Richtung Nürnberg bis hinaus zur Messe. Mit dem PKW ist man in wenigen Minuten auf der Autobahn A73.

Für sportliche Betätigung befinden sich in der näheren Umgebung mehrere Sport- und Fitnessclubs sowie zahlreiche Rad- und Fußwege. Auch das große Kur- und Freizeitbad „Fürthermare“ ist mit dem Bus, per Auto oder Rad leicht zu erreichen. VHS-Kurse und ein buntes Vereinsleben runden das Freizeitangebot ab.



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.**

**JETZT ONLINE UND KOSTENLOS WERT ERMITTELN.**









































