



**90763 Fürth**

# Altbau 3-Zimmer-Wohnung in Fürth



**290.000 €**

Kaufpreis

**83,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.08.2018
gültig bis	21.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109,00
Primär-Energieträger	Gas

## Preise & Kosten

Kaufpreis	290.000 €
Hausgeld	257 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	16.05.2024
Nichtraucher	✓
denkmalgeschützt	✓

## Zustand

Baujahr	1910
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- Baujahr 1910 - Denkmalschutz
- ca. 83,5 m<sup>2</sup>
- 3. Obergeschoss
- Süd-West Balkon
- Küche mit Einbauküche aus 2017 und Waschmaschinenanschluss
- Bad mit Wanne aus 2007
- Separates Gäste-WC aus 2007
- Wohnzimmer mit Laminat aus 2007
- Diele in 2007 neu gefliest
- dezentrale Warmwasserversorgung
- Holzfenster zweifachverglast
- Kippsicherungen mit Fi-Schutzschalter
- Kellerabteil und Speicher



## Beschreibung

Diese charmante Wohnung in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1910 vereint traditionelles Flair mit modernem Wohnkomfort. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2020 erneuert. Im Jahr 2017 erhielt das Gebäude einen Dachaufbau sowie eine umfassende Dämmung, was zu einer effizienten Energiebilanz beiträgt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von knapp 84 Quadratmetern. Sie bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine großzügige Wohnatmosphäre, da die Deckenhöhe 2,85 Meter ist. Die Küche ist mit einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet, was den Alltag erleichtert.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Wanne und wurde im Jahr 2007 renoviert. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der vom Büro/Kinderzimmer aus in Richtung Südwesten zugänglich ist und zum ruhigen Innenhof hin ausgerichtet ist. Hier lässt es sich herrlich entspannen und die Sonnenstunden genießen.

Zusätzlich punktet die Wohnung mit einem separaten Gäste-WC, was besonders praktisch für Besucher ist. Ein Kellerabteil sowie ein Speicherabteil bieten ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als zeitgemäße Wohnmöglichkeit in einem historischen Gebäude, die durch ihre Ausstattung und die gelungene Modernisierung überzeugt.

## Lage

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen 30er Zone, charakterisiert durch ihre hervorragende Infrastruktur. Die direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist besonders hervorzuheben, da die Bushaltestelle für die Linien 173, 174 und 179 direkt vor der Tür liegt. Diese Verbindung ermöglicht eine bequeme Fahrt zum Fürther Hauptbahnhof und erleichtert den Zugang zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zum Fürther Südstadtpark, der lediglich 7 Gehminuten entfernt liegt. Dieser Park bietet eine ideale Gelegenheit für kurze Spaziergänge und erholsame Stunden in der Natur.

Insgesamt präsentiert sich die Lage der 3-Zimmer-Wohnung als komfortabel und attraktiv. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zum Südstadtpark machen diese Wohnung zu einer idealen Wahl für Menschen, die Wohnen mit einer zentralen Wohnatmosphäre verbinden möchten.





















Exposéplan, nicht maßstäblich



# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.