



## 90763 Fürth

# Exklusives Wohnen in City-Nähe inklusive Einbauküche



**930 €**

Kaltmiete

**62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

### Ihr Ansprechpartner

Iris Schafhausen  
Tel.: 004991811299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	1. September
--------------	--------------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	930 €
Warmmiete	1.230 €
Nebenkosten	220 €
Kaution	3.030 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2021
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2021
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Alternativ ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Das Gesamtkonzept des Objektes entspricht einem KfW Energieeffizienzhaus 55 (EnEV 2014).
- + Bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden im Wohnen / Essen / Kochen
- + Hochwertige Parkettböden
- + Exklusives Bad mit bodengleicher Dusche
- + Balkon mit modernem Betonwerksteinbelag und Ganzglasgeländer
- + Fußbodenheizung mit digitaler Einzelraumsteuerung
- + Privates Kellerabteil



## Beschreibung

In der Johann-Geismann-Straße sind hier vor wenigen Jahren im zweiten Bauabschnitt auf dem ehemaligen Areal der Brauerei Tucher – und damit in bester Wohnlage – drei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 umfangreich ausgestatteten Wohneinheiten entstanden.

Das gesamte Ensemble bietet dank der erhöhten Bebauung einen wunderbaren Blick auf den Rednitzgrund, der nur wenige Schritte entfernt liegt. Der Weg ins Grüne oder an die frische Luft ist also immer ganz nah: ob auf dem Balkon oder in den nah gelegenen Rednitzauen.

Die gesamte Außenanlage weist ein durchdachtes Freiflächenkonzept in Anlehnung an den benachbarten Rednitzgrund auf. Die Eingänge sind von einem Privatweg aus zugänglich, die Tiefgaragenzufahrt ist von der Johann-Geismann-Straße aus erreichbar, die parallel zur Dambacher Straße verläuft.

Die zu vermietende Wohnung selbst liegt im 2. Obergeschoss und ist von der Tiefgarage aus über den Lift bequem erreichbar.

Der monatliche Nutzungsabschlag für die Einbauküche in Höhe von 50 Euro ist in der Nettomiete bereits enthalten.

## Lage

Der Rednitzgrund entlang der Dambacher Straße liegt am westlichen Rand der Fürther Südstadt und gilt aus gutem Grund als erstklassige Wohnlage: Einerseits ist es nur ein kurzer Weg in die Innenstadt von Fürth, andererseits ist man genauso schnell in wenigen Minuten im Grünen.

Die Rednitzauen grenzen im Westen an den Stadtteil Dambach, der durch zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Villen geprägt ist. In der Südstadt findet man alles, was im Alltag benötigt wird. Dank der sehr gut ausgebauten Rad- und Wanderwege sind die herrlichen Auengebiete nicht weit entfernt. Dort können viele Tiere, darunter Reiher und Störche, beobachtet werden. Die natürlichen Auen der Rednitz ziehen sich über viele Kilometer durch die Städte Nürnberg und Fürth.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. In wenigen Minuten gelangt man zu Fuß zu der parallel zur Dambacher Straße verlaufenden Schwabacher Straße. Sie bildet weiter nördlich die Fußgängerzone von Fürth. In der Schwabacher Straße verkehren regelmäßig Busse, die direkt und in kürzester Zeit den Fürther Hauptbahnhof und die Innenstadt erreichen.















