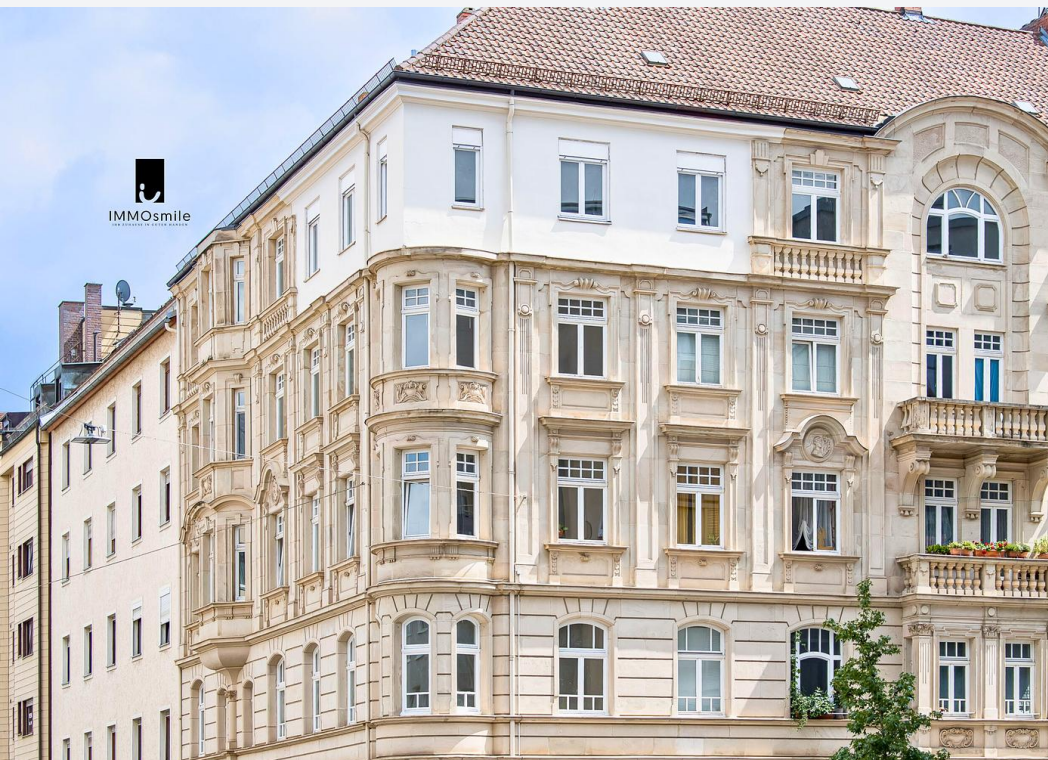




90763 Fürth

Loftartiges Wohngefühl im historischen Baudenkmal –
3,5-Zimmer mit großzügigem Wohn-/Essbereich und
Garten



549.000 €

Kaufpreis

121,27 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Martin Scheuerer

Tel.: 0157 54766682

martin.scheuerer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121,27 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8,1 m²
Gartenfläche	13 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1905
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1905
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓



Beschreibung

Diese aufwendig sanierte Erdgeschosswohnung vereint den stilvollen Charme eines historischen Altbaus mit den Ansprüchen modernen Wohnens. In einem repräsentativen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905 gelegen, entfaltet sich auf ca. 123 m² ein außergewöhnliches Raumgefühl – selten in dieser Kombination von Großzügigkeit, Ästhetik und Substanz.

Zentrum der Wohnung ist der ca. 67 m² große Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Loftcharakter, ein architektonisches Highlight, geprägt von restauriertem Deckenstuck, Fischgrätparkett, symmetrischen Fensterachsen und originalen Kassettentüren mit massiven Beschlägen. Großflächige Fenster, teils mit charakteristischen Rundbögen, durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein stimmungsvolles Ambiente.

Ein direkter Gartenzugang in den typisch fürth'schen Innenhof unterstreicht den besonderen Wohnwert dieser Einheit, urbanes Wohnen mit dem Komfort eines privaten Rückzugsortes. Die technische Ausstattung überzeugt: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, vollständig erneuerte Elektrik inklusive Netzwerkverkabelung sowie eine nachhaltige Pelletheizung (Baujahr 2025). Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über einen Durchlauferhitzer. Alle Versorgungsleitungen wurden im Zuge der Sanierung erneuert.

Das stilvolle Badezimmer verbindet klassische Altbauästhetik mit moderner Funktionalität: zeitlose Fliesen, eine großzügige Rainshower-Dusche und elegante Unterputzarmaturen am Waschbecken setzen stimmige Akzente. Eine separate Toilette zum Bad ergänzt den außergewöhnlichen Grundriss. Der ca. 7,4 m² große Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtpaket perfekt ab. Ein echtes Liebhaberstück für Menschen mit Sinn für architektonische Qualität, historische Substanz und modernen Wohnkomfort.

Weitere Informationen zu allen verfügbaren Wohnungen in der Amalie46, einschließlich der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sowie der KfW-Förderoptionen, finden Sie in unserer ausführlichen Projektbroschüre weiter unten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Lage

Die Amalienstraße liegt im Herzen der Fürther Südstadt, einem lebendigen, gewachsenen Stadtviertel mit hervorragender Infrastruktur, urbanem Charakter sowie kurzen Wegen.

Nur drei Gehminuten entfernt befindet sich der Fürther Hauptbahnhof mit direktem Anschluss an U-Bahn (U1), S-Bahn (S1, S6), Regionalzüge (zum Beispiel Richtung Nürnberg, Bamberg oder Würzburg) sowie diverse Stadt- und Regionalbuslinien. Eine so dichte ÖPNV-Anbindung macht die Lage ideal für Pendler, Berufstätige und Studierende.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein Supermarkt liegt rund 500 Meter entfernt, ein Bäcker ist in sechs Gehminuten erreicht, zur nächsten Apotheke sind es lediglich 120 Meter. Das Zentrum von Fürth mit Fußgängerzone, Einzelhandel, Cafés und Restaurants ist in rund 17 Minuten fußläufig erreichbar, perfekt für spontane Erledigungen oder entspanntes Stadtfair am Wochenende.

Familien profitieren von der Nähe zur Grund- und Mittelschule der Schwabacher Straße, die sich ebenfalls nur drei Gehminuten entfernt befindet. Auch die Fürther Hochschule (Wilhelm Löhe) liegt in bequemer Reichweite, etwa 20 Gehminuten entfernt, und erweitert das urbane Umfeld um einen relevanten Bildungsstandort.



Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe: Der Wiesengrund ist eine grüne Oase entlang der Pegnitz, die zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Grünen einlädt. Ein öffentlicher Spielplatz ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

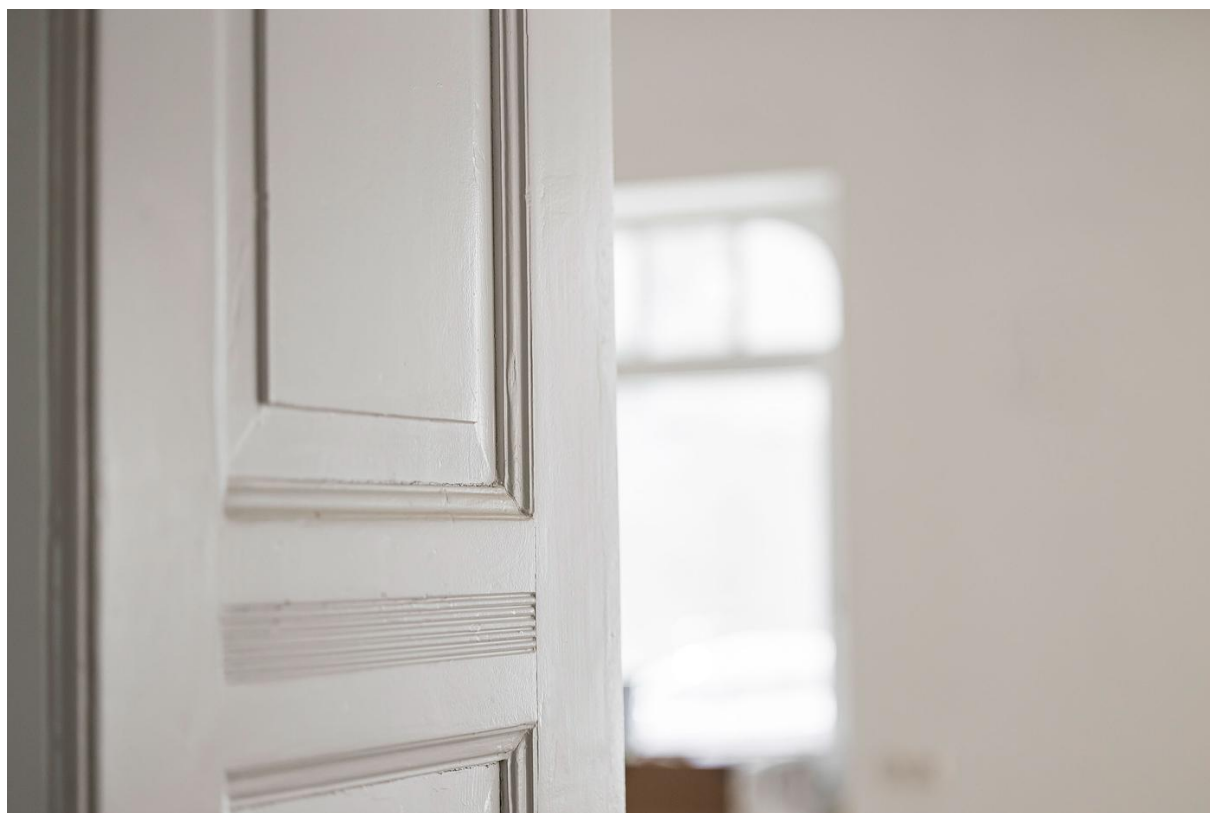
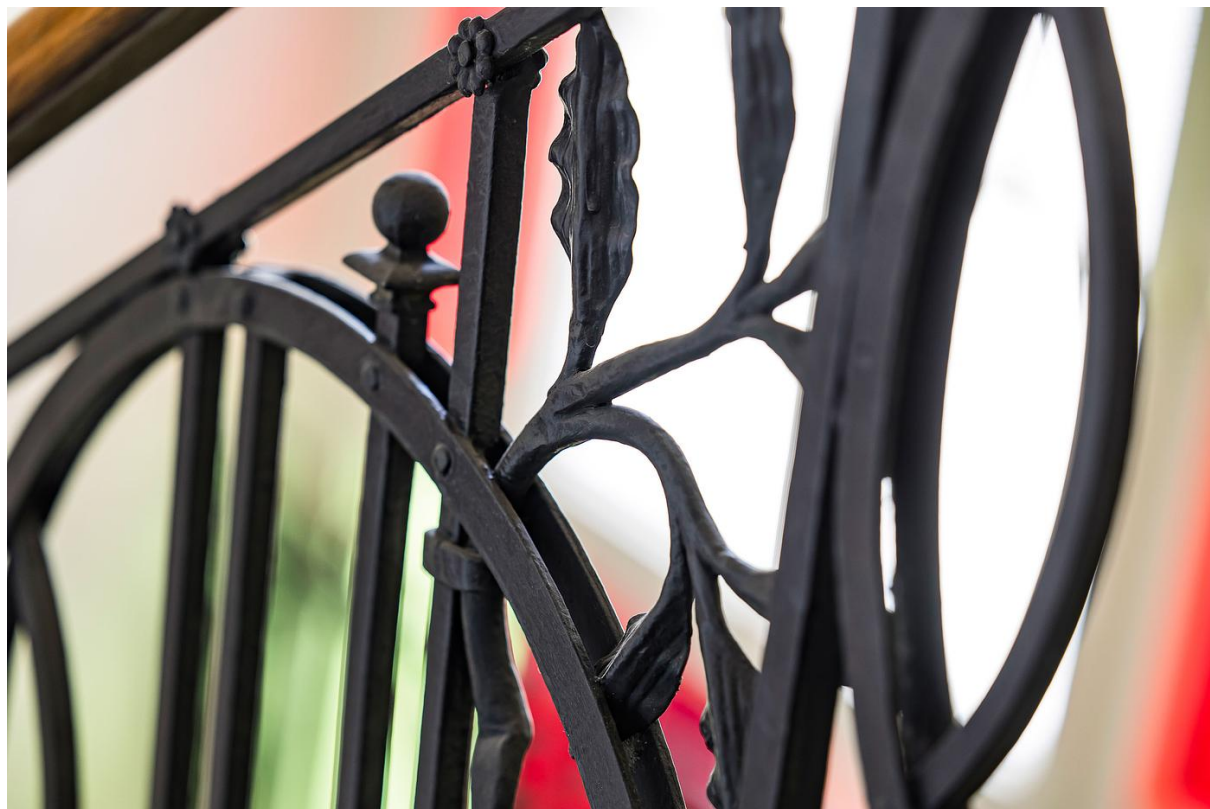
Dank der schnellen Anbindung an die A73 (ca. 2,7 km, etwa 8 Fahrminuten) sowie den Albrecht-Dürer-Flughafen in Nürnberg (ca. 9,4 km, etwa 20 Minuten Fahrzeit) ist auch überregionale Mobilität komfortabel gegeben.

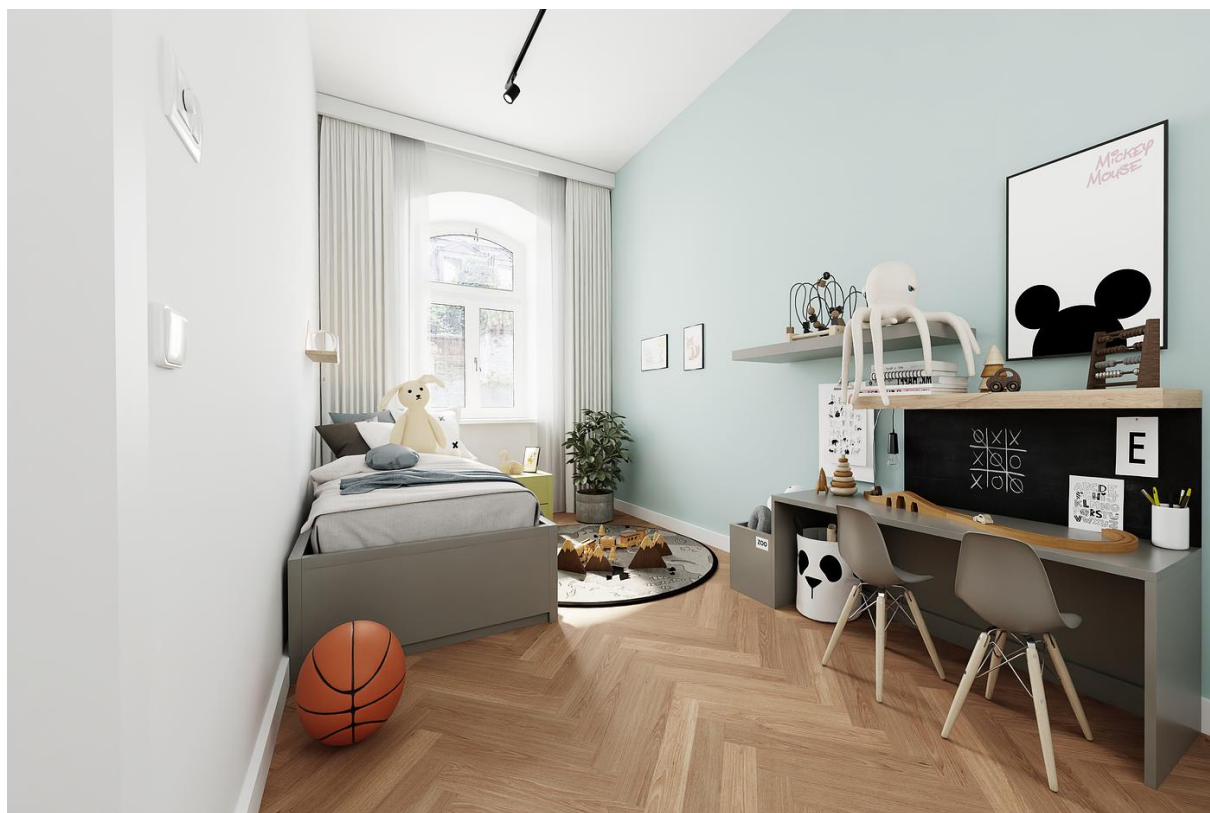
Diese perfekte Mischung aus urbaner Dynamik und naturnaher Erholung macht diesen Wohnort zu einem idealen Standort für anspruchsvolle Stadtmenschen, die modernen Komfort und eine lebendige Umgebung zu schätzen wissen.





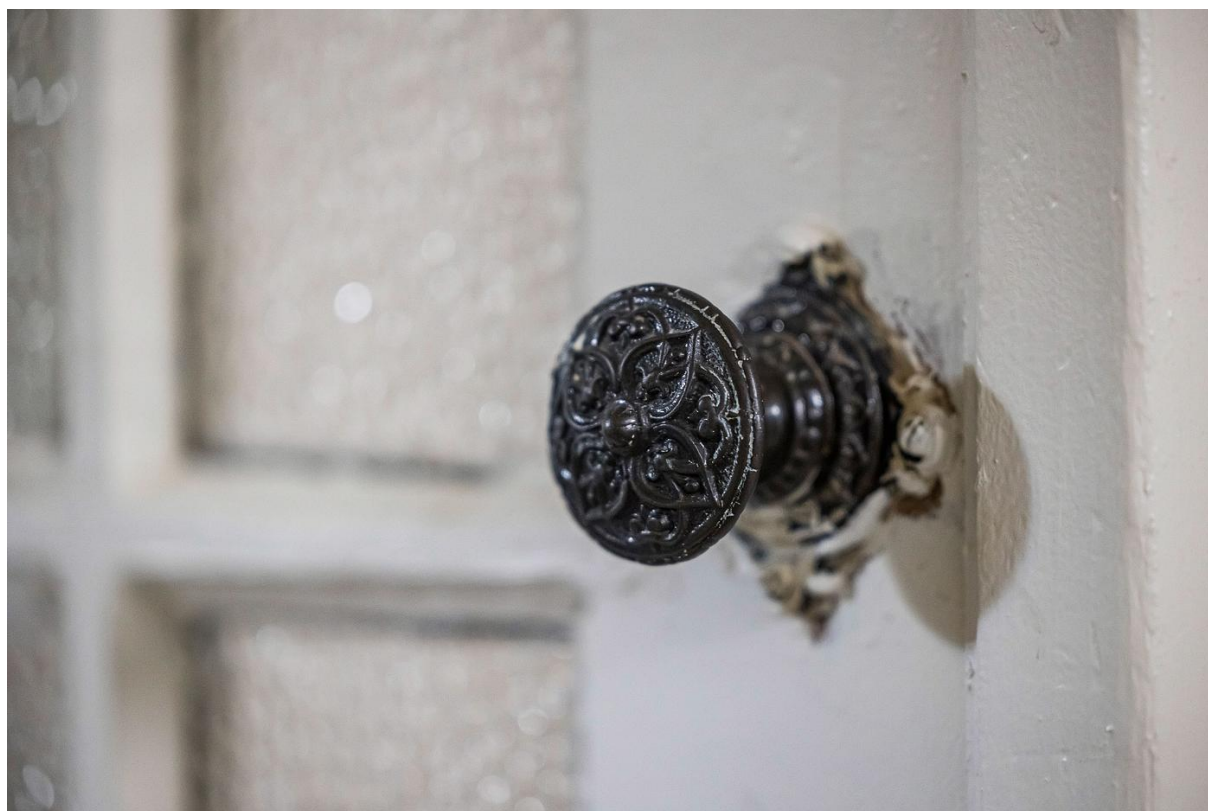


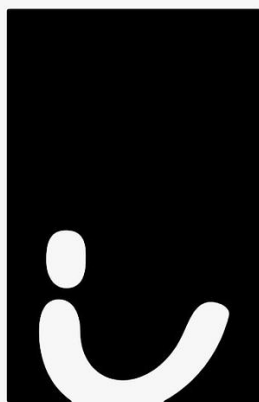
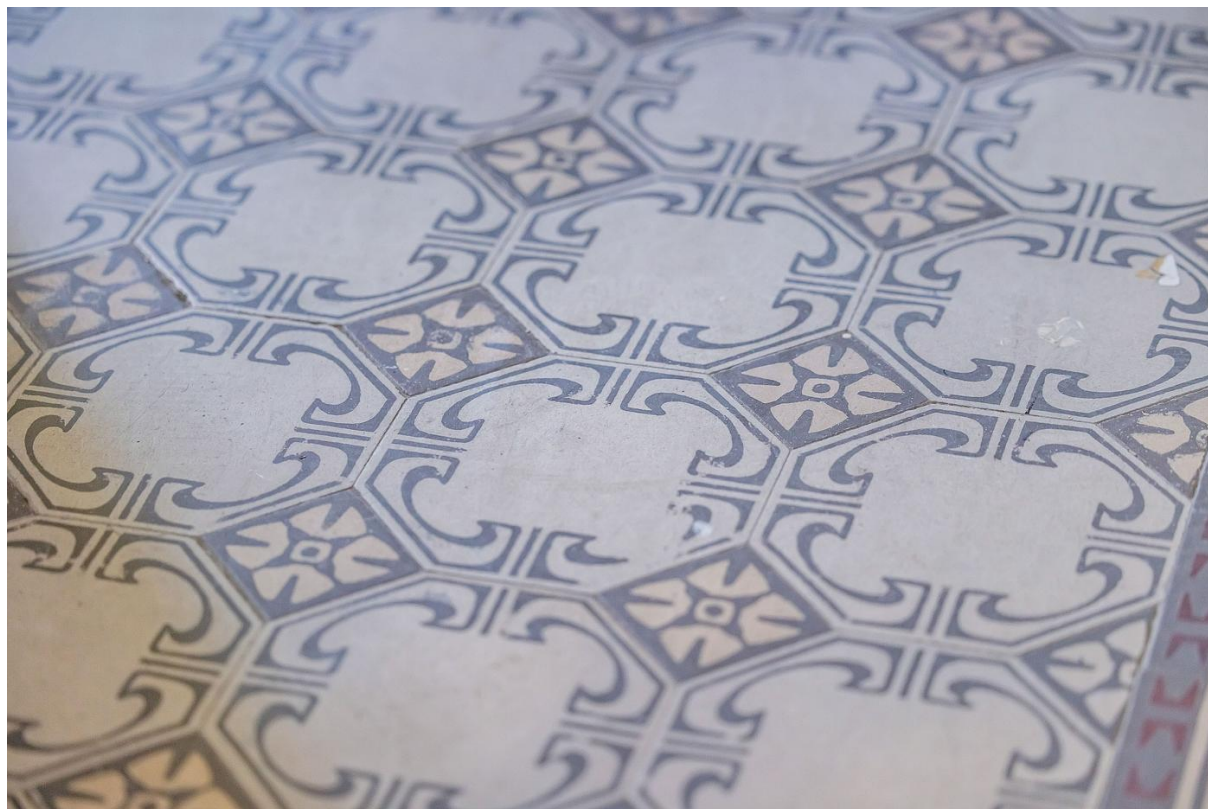












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



www.immo-smile.de