



90765 Fürth

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen



349.000 €

Kaufpreis

87,95 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 Sparkasse
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,95 m ²
Zimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Hausgeld	567 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.11.2017
gültig bis	12.11.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120,90
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2026
Ab-Datum	01.09.2026

Zustand

Baujahr	1981
letzte Modernisierung	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuierung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Auf ca. 87,95 m² Wohnfläche bietet die ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung konzipierte Einheit ein flexibles Wohnkonzept: Ein Zimmer wurde praktisch in zwei Räume unterteilt und aktuell als zwei halbe Kinderzimmer genutzt – ideal für Familien mit individuellem Platzbedarf. Die Wohnung wurde von Grund auf renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Die Ausstattung überzeugt durch moderne Laminatbodenbeläge, eine gepflegte Einbauküche aus dem Jahr 2016 (gegen Aufpreis erhältlich) sowie ein stilvoll modernisiertes Badezimmer aus 2019 mit Badewanne, WC, Doppelwaschbecken sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein bereits 2011 modernisiertes Gäste-WC.

Auch technisch wurde die Wohnung laufend modernisiert: Zweifach verglaste Fenster aus 2021, zeitgemäße Elektroinstallation sowie vor rund 13 Jahren erneuerte Heizkörper sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013.

Hervorzuheben sind auch die Investitionen am Gebäude selbst: 2024 wurden die Nordfassade gedämmt sowie das Satteldach inklusive Aufdachdämmung erneuert und neu eingedeckt – ein deutlicher Pluspunkt in Sachen Energieeffizienz und Werterhalt.

Der sonnige Balkon in West- bis Südwestausrichtung lädt zum Entspannen in den Nachmittags- und Abendstunden ein und verfügt über eine elektrische Markise.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei ebenerdige Tiefgaragenstellplätze, die bereits im Kaufpreis enthalten sind, sowie ein eigenes Kellerabteil.

Fazit: Eine hervorragend gepflegte und modernisierte Wohnung mit viel Platz, guter Ausstattung und zukunftsorientierten Investitionen – ein ideales Zuhause mit hohem Wohnwert.

Lage

Die freiwerdende Wohnung befindet sich in familienfreundlicher Wohnlage im Fürther Stadtteil Stadeln. Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Fürther Innenstadt ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkauf, Gastronomie und Freizeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Bus- und regionale Verkehrsanbindungen ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt, Nürnbergs und des gesamten Ballungsraums.

Familien profitieren von nahegelegenen Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen.

Für Erholung und Freizeit bieten die grüne Umgebung sowie Spazier- und Radwege im Fürther Norden einen hohen Freizeitwert und unterstreichen die angenehme Wohnqualität dieser Lage.



























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.