



90763 Fürth

Für Visionäre: 2,5-Zimmer-Altbauwohnung zum Sanieren in urbaner Fürther Wohnlage



315.000 €

Kaufpreis

82,78 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Martin Scheuerer

Tel.: 0157 54766682

martin.scheuerer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,78 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,87 m²
Gartenfläche	12 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1905
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1905
letzte Modernisierung	2025



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓



Beschreibung

Wer den Charakter historischer Architektur schätzt und gleichzeitig eigene Wohnideen verwirklichen möchte, findet in dieser Erdgeschosswohnung der Amalie46 das passende Zuhause, mitten in der Stadt und doch mit Rückzugsqualität. Die 2,5-Zimmer-Altbauwohnung im Hochparterre eines denkmalgeschützten Gründerzeithauses vereint alles, was echte Immobilienraritäten ausmacht: hohe Decken, Rundbogenfenster, originale Kassetten Türen, individuelle Raumstrukturen – und das Beste: ein eigener Gartenanteil mit direktem Zugang.

Auf rund 84 m² eröffnet sich eine großzügige Altbauleinwand, die auf kreative Neuinterpretation wartet. Die Bausubstanz ist altersbedingt in einem hervorragenden Zustand, die historischen Details ein Highlight. Die Versorgungsleitungen wurden kürzlich erneuert, zudem ist die Wohnung an die neue Pelletheizung (Baujahr 2025) des Hauses angeschlossen. Der aktuelle Zustand der Wohnung ist sanierungsbedürftig, bietet aber exzellentes Ausbaupotenzial. Ein Badezimmer ist noch nicht vorhanden, kann jedoch im rückwärtigen Bereich flexibel und individuell realisiert werden.

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über historische Kastenfenster und praktische Rollläden. Der zentrale Wohnbereich eignet sich ideal für eine offene Wohnküche mit fließendem Übergang zu Ess- und Wohnbereich. Besonders reizvoll ist der aktuelle Küchenraum mit neuem Zugang zur Terrasse und in den Garten, perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Atelier.

Originalelemente wie eine farbig verglaste Eingangstür, profilierte Türrahmen und klassische Zimmertüren verleihen dem Objekt authentischen Altbaucharme. Raumhöhen, Lichtachsen und ausgewogene Proportionen erinnern an eine Baukultur mit Liebe zum Detail. Der großzügige Kellerraum mit ca. 16,8 m² rundet das Gesamtbild ab.

Weitere Informationen zu allen verfügbaren Wohneinheiten 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.







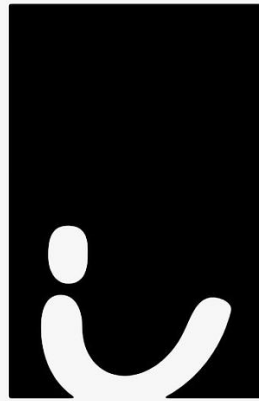








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN