



90763 Fürth

Charmanter Jugendstil: 3,5-Zi.-Altbaujuwel mit ca. 126 m² Wfl. und Südostbalkon



445.000 €

Kaufpreis

125,26 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Martin Scheuerer

Tel.: 0157 54766682

martin.scheuerer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125,26 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,38 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1905
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

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



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Bad

Dusche ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss der Amalie46 vereint historische Großzügigkeit mit der seltenen Möglichkeit, ein Altbau-Unikat ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. In einem denkmalgeschützten Gründerzeithaus von 1905 gelegen, eröffnen sich auf ca. 126 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, beeindruckende Deckenhöhen und zahlreiche original erhaltene Details.

Der sanierungsbedürftige Zustand schafft bewusst Raum für kreative Selbstverwirklichung: Ob klassische Altbausanierung, moderner Materialmix oder minimalistisches Design – hier lassen sich individuelle Wohnideen frei entfalten.

Der klare Grundriss strukturiert sich in drei großzügige Haupträume, eine Küche mit Essbereich, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie ein zusätzliches Büro mit Zugang zum ruhigen Balkon in den Innenhof, perfekt für Rückzug, Arbeiten oder Wohnen mit Familie. Besonders charmant ist das Schlafzimmer mit historischem Erker und klassischen Sprossenfenstern – ein echtes Highlight mit besonderer Raumwirkung. Auch im Wohnzimmer und Kinderzimmer sorgen große Fenster für viel Licht und ein offenes Wohngefühl.

Die Altbausubstanz überzeugt mit authentischen Elementen: originales Fischgrät- und Stäbchenparkett, klassische Kassetten Türen und fein verputzte Wandflächen bilden eine hochwertige Basis für zukünftige Gestaltung. Im Rahmen der umfangreichen Haussanierung wurde die Wohnung bereits an die neue Pelletheizung (Baujahr 2025) angeschlossen. Auch die Versorgungsleitungen wurden im gesamten Gebäude erneuert, ein entscheidender technischer Vorsprung, der Sanierungsmaßnahmen deutlich erleichtert. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Ein ca. 9,7 m² großes Kellerabteil ergänzt das Gesamtangebot. Mit ihrem besonderen Zuschnitt, dem historischen Charakter und der soliden technischen Basis ist diese Wohnung das perfekte Fundament für ein Zuhause mit Identität, Seele und Zukunft.

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 Stadtfliair 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



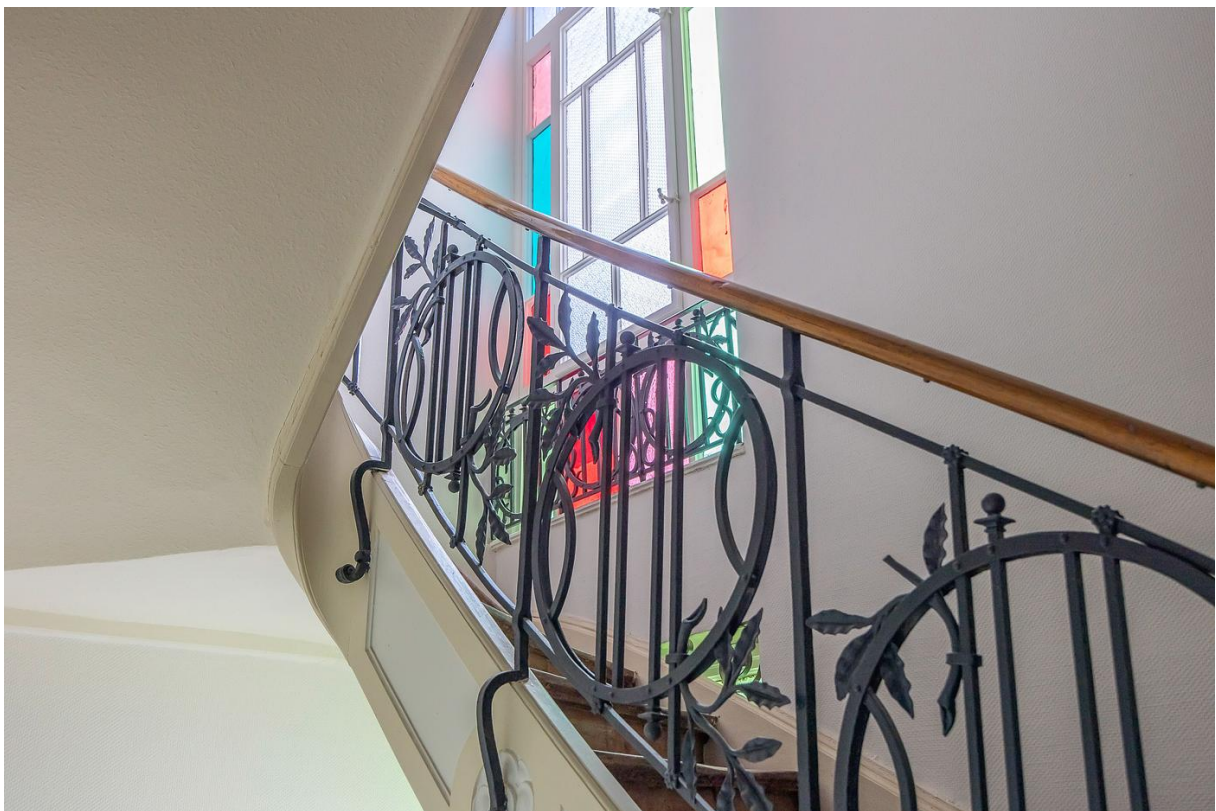
relevanten Bildungsstandort.

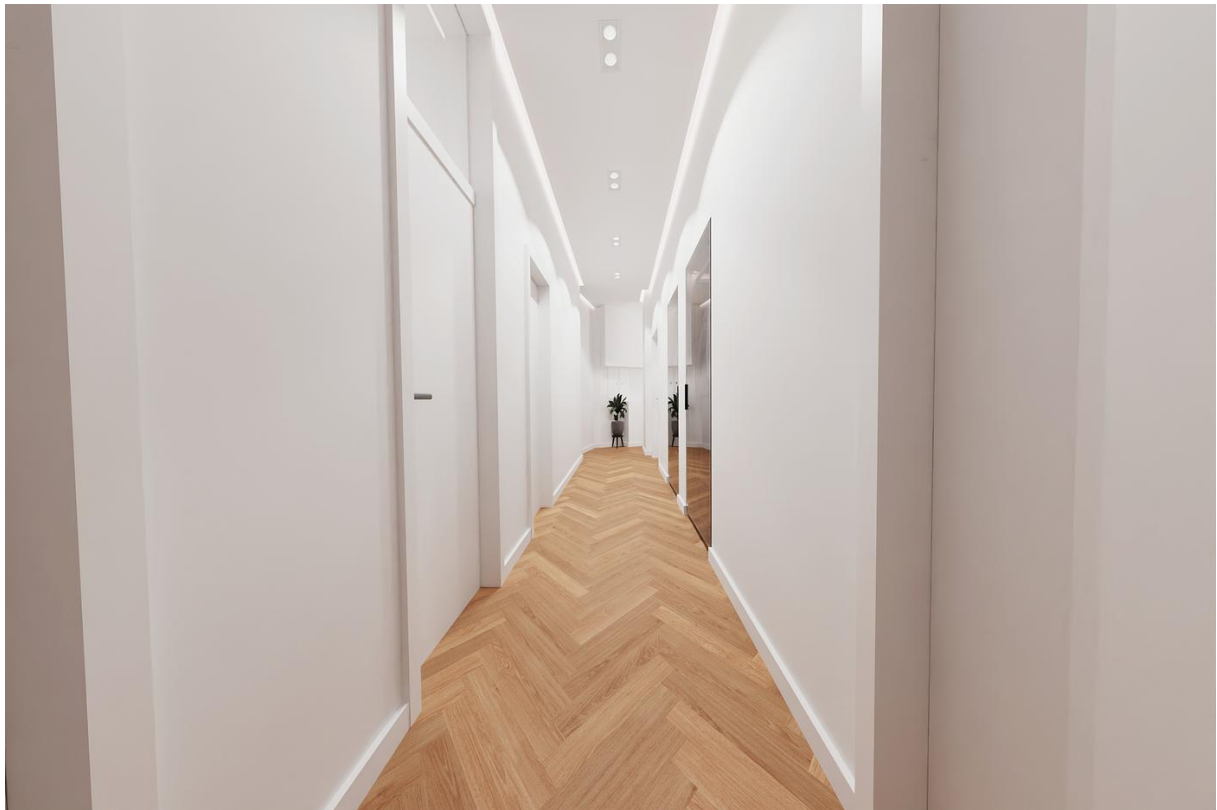
Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe: Der Wiesengrund ist eine grüne Oase entlang der Pegnitz, die zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Grünen einlädt. Ein öffentlicher Spielplatz ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

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.





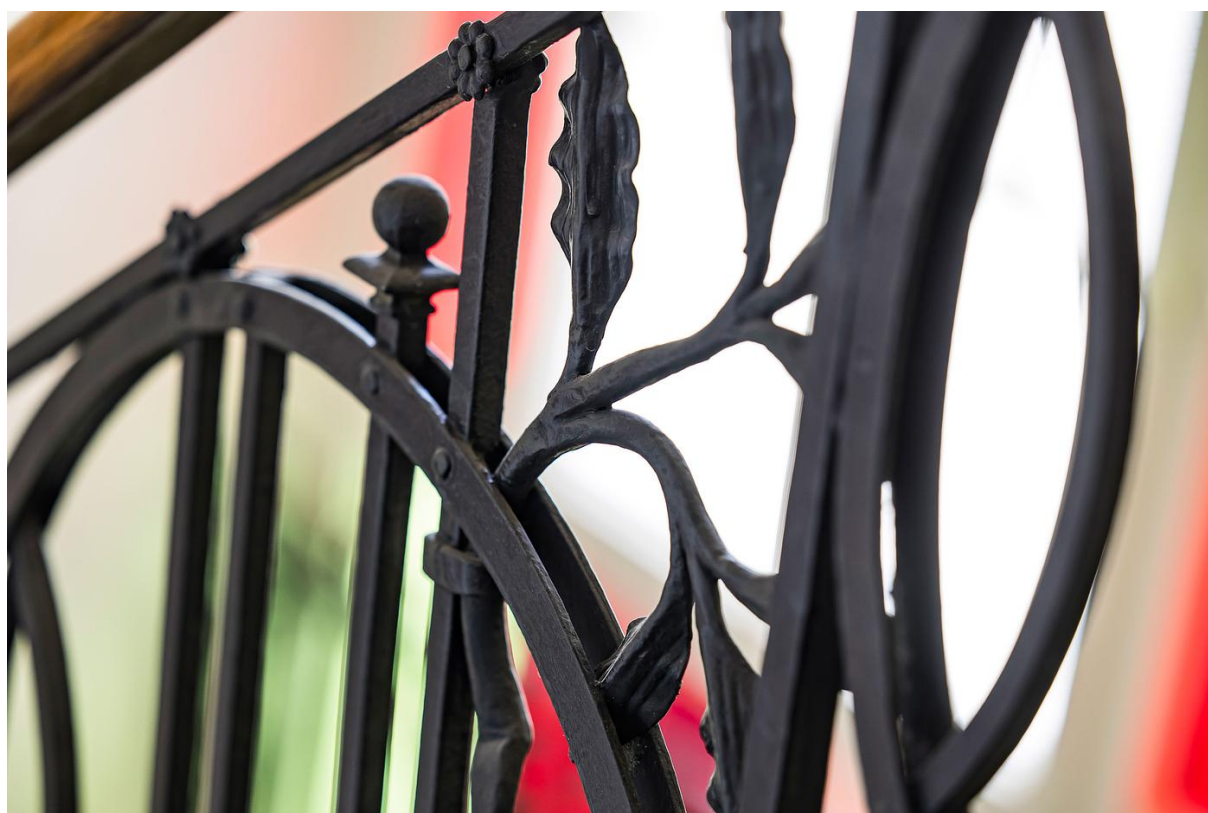


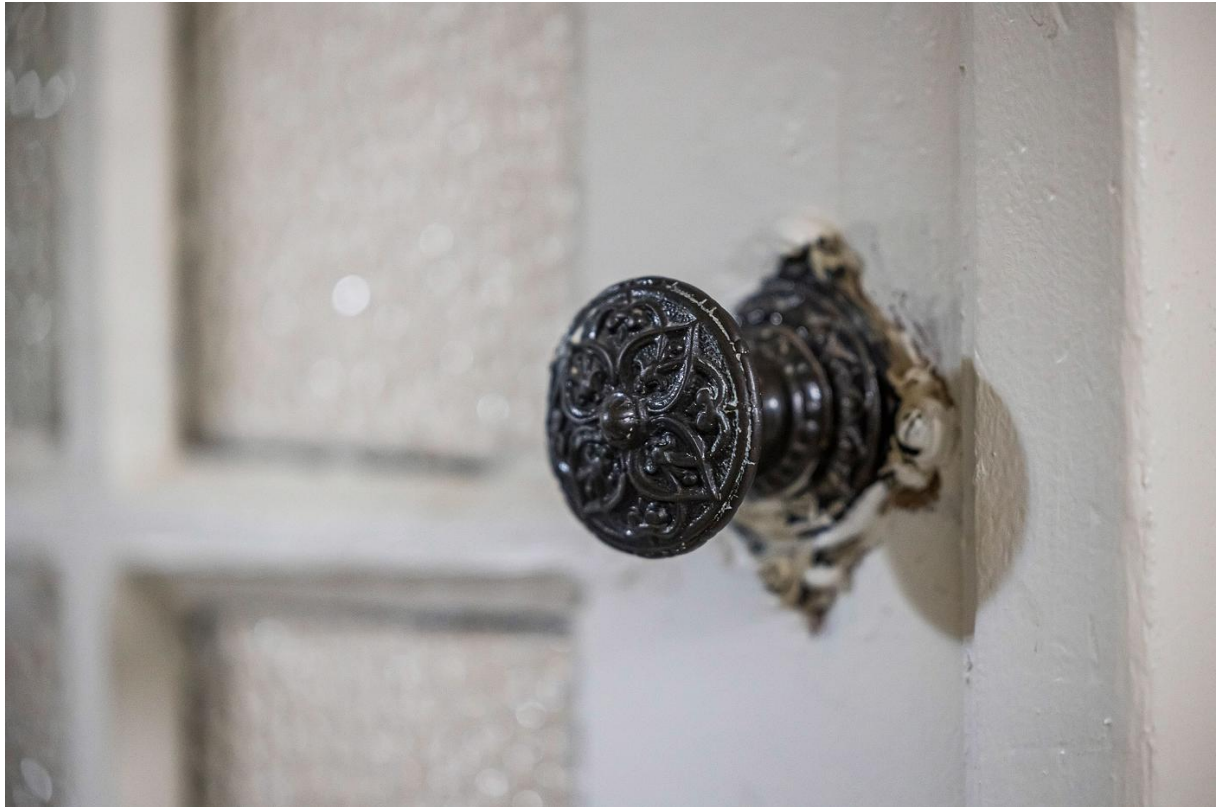






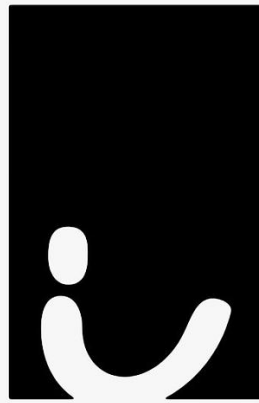








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN