



## 90763 Fürth

# Kernsaniertes Altbaujuwel in Fürth am Wiesengrund: 4-Zimmer-Whg. mit exklusiver Ausstattung



**369.000 €**

Kaufpreis

**88,49 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

|              |          |
|--------------|----------|
| Wohnfläche   | 88,49 m² |
| Zimmer       | 4        |
| Schlafzimmer | 3        |
| Badezimmer   | 1        |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Baujahr (Haus)       | 1877        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger | Gas         |

### Preise & Kosten

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Kaufpreis           | 369.000 €       |
| provisionspflichtig | ✓               |
| Aussen-Courtage     | 3,57%           |
| Courtage-Hinweis    | Provisionsanspr |

### Allgemeine Infos

|                  |        |
|------------------|--------|
| verfügbar ab     | sofort |
| denkmalgeschützt | ✓      |

### Zustand

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Baujahr               | 1877        |
| letzte Modernisierung | 2025        |
| Zustand               | vollsaniert |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
|------------------------|---------|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

|         |   |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
|---------|---|

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

|         |   |
|---------|---|
| Fenster | ✓ |
|---------|---|

### Heizungsart

|               |   |
|---------------|---|
| Etagenheizung | ✓ |
|---------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

Diese kernsanierte Eigentumswohnung vereint den Charme eines historischen Altbaus mit moderner Ausstattung und durchdachter Raumgestaltung. Das im Jahr 1877 errichtete Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten präsentiert sich in gepflegtem Zustand und besticht durch seine massive Bauweise, Sandsteinfassade und originalem Kellergewölbe.

Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im dritten Obergeschoss und bietet vier Zimmer sowie Küche und Bad auf rund 88,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den Jahren 2022 und 2023 wurde die Wohneinheit umfassend erneuert und sowohl technisch als auch optisch auf den neuesten Stand gebracht. Sämtliche Gewerke wurden dabei überarbeitet, darunter Elektrik, Heizung, Sanitäranlagen, Bodenbeläge, Fenster und Türen.

Im gesamten Wohnbereich wurde hochwertiges Landhausdielenparkett verlegt, das den Räumen eine warme, natürliche Atmosphäre verleiht. Die Wände und Decken sind glatt verputzt, die Raumbelichtung wurde vollständig über Downlights gelöst. Neue Innentüren mit Strukturdesign und eine modern eingebaute Wohnungstür ergänzen das Gesamtbild.

Die dreifach verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2023 sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und sorgen für ein helles, angenehmes Raumklima. Eine Netzwerkverkabelung (RJ45) ist in allen Räumen vorhanden. Die Gasetagenheizung wird bis zur Übergabe im Jahr 2026 neu installiert, sodass ein modernes Heizsystem zur Verfügung steht; die Warmwasserversorgung erfolgt über das Heizsystem.

Das Badezimmer überzeugt mit großformatigen 60 × 60 cm Fliesen, einen Doppelwaschtisch mit modernen Armaturen sowie einem Waschmaschinenanschluss. Das Bad mit Fenster wurde vollständig neu ausgestattet und verfügt über eine begehbare Dusche mit hochwertiger Glasabtrennung.

Besonders hervorzuheben ist der einzigartige Charakter des denkmalgeschützten Hauses. Die Verbindung aus modernisiertem Wohnkomfort und dem typischen Flair eines sanierten Fürther Altbaus mit Gewölbekeller schafft ein authentisches und wohnliches Ambiente. Das Treppenhaus ist rustikal gestaltet und mit Kunststofffenstern aus dem Jahr 2013 ausgestattet.

Die leerstehende Wohnung eröffnet flexible Perspektiven für unterschiedliche Nutzergruppen. Eigennutzer mit Anspruch an Stil und Komfort finden hier ebenso ein ideales Zuhause wie Kapitalanleger, die eine bezugsfertige und wertstabile Immobilie suchen. Der Grundriss ermöglicht ohne Weiteres eine Nutzung als Wohngemeinschaft; auf Wunsch lässt sich die Wohneinheit sogar zu einer 4er-WG umplanen.

Mit ihrem sanierten Zustand, der zentralen Lage und dem gelungenen Zusammenspiel aus historischem Charakter und zeitgemäßer Ausstattung bietet die Wohnung ein attraktives Gesamtpaket für Käufer mit Weitblick.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charakter dieser Immobilie. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit persönlich zur Verfügung.

## Lage

Diese schöne Wohnung liegt in einer begehrten Wohnlage in Fürth, die zentrale Erreichbarkeit mit angenehmer Ruhe verbindet und sich zugleich in unmittelbarer Nähe zum weitläufigen Fürther Wiesengrund befindet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, kleinen Stadtgärten und einer gewachsenen Nachbarschaft, die dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter



verleiht.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Apotheke liegen in kurzer Laufdistanz, das Fürther Zentrum mit seinen Cafés, Geschäften und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Auch für Familien und Studierende bietet die Lage ideale Bedingungen. Schulen, Kindergärten und der Hochschulcampus befinden sich in der näheren Umgebung. Der Wiesengrund mit seinen Grünflächen schließt direkt an das Wohngebiet an und bietet Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Hauptbahnhof Fürth liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an U-Bahn, S-Bahn, Regionalzüge und zahlreiche Buslinien in Richtung Nürnberg, Erlangen, Cadolzburg und Bamberg. Die Autobahn A73 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, der Flughafen Nürnberg in rund 20 bis 25 Minuten.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit ruhigem Wohnen, kurzen Wegen und einem stabilen Wertumfeld – ein Standort, der sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt.







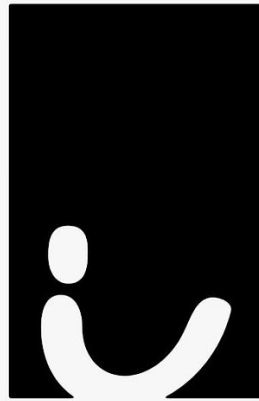








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

