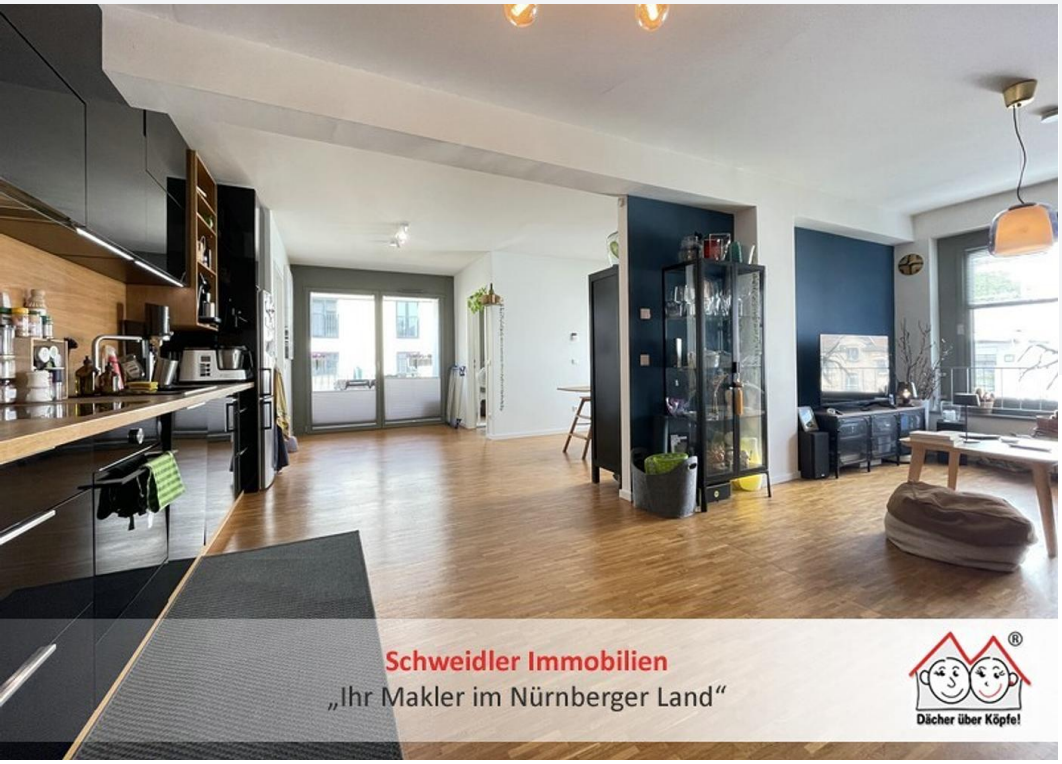
90762 Fürth

Modern, urban, flexibel: 3- bis 4-Zimmer-Wohnung (Bj. 2021!) mit Loggia in der Fürther-Oststadt



496.000 €
Kaufpreis

83 m²
Wohnfläche

83 m²
Gesamtfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Jörg Ulrich
Tel.: 00499123980830
j.ulrich@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83 m²
Gesamtfläche	83 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	4
vermietbare Fläche	83

Zustand

Baujahr	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	496.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.03.2022
gültig bis	21.03.2032
Baujahr (Haus)	2021
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	67.00

Ausstattung

Allgemein

klimatisiert	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓
Fernwärme	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Diese Wohnung passt zu Menschen, die urban wohnen möchten, aber keine Lust auf Standard haben. Das Haus wurde erst 2021 gebaut, die Wohnung selbst bietet auf rund 83 m² Wohnfläche inklusive Loggia ein modernes Zuhause mit offenem Grundriss, guter Ausstattung und einem besonderen Gemeinschaftsgedanken.
Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Offen, hell und kommunikativ gedacht, entsteht hier ein Wohngefühl, das perfekt zu einem modernen Alltag passt: Das hochwertige Stäbchenparkett verleiht den Räumen eine warme, wohnliche Atmosphäre und zieht sich durch die gesamte Wohnung. Die neuwertige, stylische Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das spart nicht nur Aufwand, sondern auch Planung und Kücheneinbau-Stress. Direkt vom Wohnbereich geht es auf die sonnige Loggia — ideal für frische Luft mitten in der Stadt.

Aktuell ist die Wohnung als 3-Zimmer-Wohnung gestaltet. Wer mehr Raum braucht, hat hier jedoch eine spannende Option: Das derzeitige Esszimmer kann zu einem separaten Raum abgetrennt werden. So entsteht mit überschaubarem Aufwand eine schöne 4-Zimmer-Wohnung — zum Beispiel mit zusätzlichem Arbeitszimmer oder einem weiteren Kinderzimmer.

Das Schlafzimmer sowie das Kinder- oder Arbeitszimmer sind angenehm hell und mit großen Fensterflächen ausgestattet. Ergänzt wird der Grundriss durch zwei Bäder: ein Gäste-Bad mit Dusche, das vom Wohnbereich aus erreichbar ist, sowie ein eigenes Bad en suite, das direkt über das Schlafzimmer zugänglich ist und mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet wurde. Besonders praktisch im Alltag ist außerdem die Garderobennische im Eingangsbereich, in der auch der Waschmaschinenanschluss untergebracht ist.

Auch technisch ist die Wohnung zeitgemäß aufgestellt: Beheizt wird über Fußbodenheizung, die Versorgung erfolgt über das eigene Blockheizkraftwerk der Wohnungseigentümergemeinschaft. Eine neue Solaranlage auf dem Dach sowie Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Was diese Wohnung besonders macht, endet aber nicht an der Wohnungstür. Die Wohnanlage bietet ein Wohnkonzept, dass Gemeinschaft nicht nur behauptet, sondern möglich macht: eine große, liebevoll angelegte Dachterrasse mit weitem Blick über Fürth, ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, ein Gemeinschaftsgarten sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Werkstatt. Hier kennt man seine Nachbarn, kann sich begegnen, austauschen oder gemeinsam den Feierabend genießen — ohne dass die eigene Privatsphäre verloren geht.

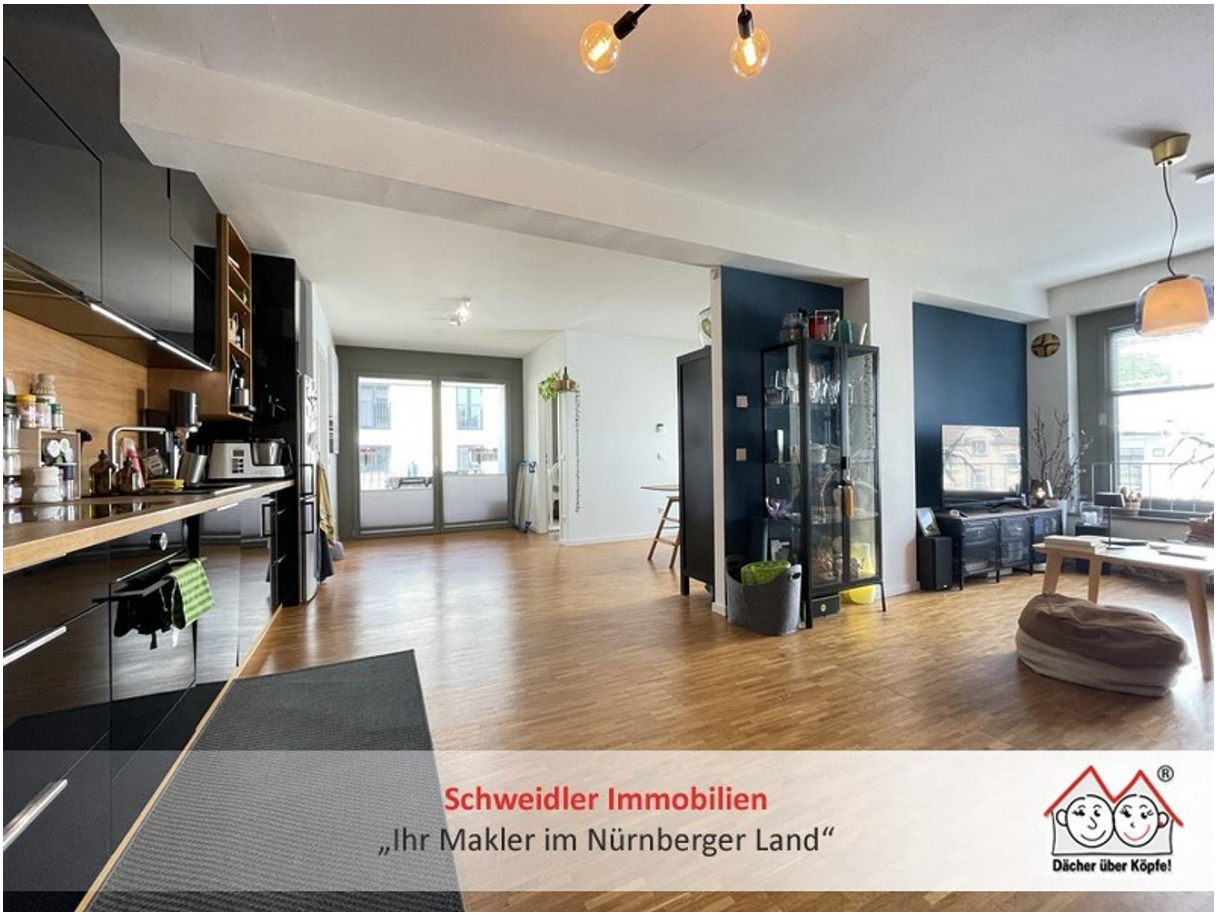
Kurz gesagt: eine moderne Wohnung für alle, die Stadtleben, Komfort und Gemeinschaft schätzen — mit viel Licht, guter Ausstattung, flexibler Raumaufteilung und einem Wohngefühl, das mehr bietet als nur vier Wände. Lassen Sie uns gerne Ihre Anfrage zukommen.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in der Fürther Oststadt, einer innenstadtnahen und verkehrsgünstigen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Die Fürther Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist nicht weit entfernt. Die U-Bahn-Station Jakobinenstraße liegt rund 400 m entfernt und ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar; von dort besteht mit der U1 eine direkte Verbindung nach Nürnberg.
Auch der Freizeitwert der Lage ist hoch: Der Fürther Stadtpark mit seinen Grünflächen und Spazierwegen sowie der nahegelegene Wiesengrund bieten attraktive Möglichkeiten für Erholung, Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren im Grünen.
Mit dem Auto gelangt man in rund 15–20 Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Die A73 / der Frankenschnellweg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss zur A3 und A6.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!