



## 90763 Fürth

Schön renovierte 2-Zi-Whg. in Fürth sucht neuen Eigentümer!



**185.000 €**

Kaufpreis

**54 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	185.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Text	Ein Energiepass



## Ausstattung

<b>Bad</b>		<b>Küche</b>	
Dusche	✓	Einbauküche	✓
Fenster	✓		
<b>Heizungsart</b>		<b>Bodenbelag</b>	
Etagenheizung	✓	Fliesen	✓
		Laminat	✓
<b>unterkellert</b>		<b>Bauweise</b>	
unterkellert	ja	Massivbauweise	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

Denkmalschutz

3 OG + Nutzfläche im Keller - ohne Aufzug

2020 kernsaniert

Gastherme

Tageslichtbad mit Dusche und WaMa-Anschluss

Kellerabteil



## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem charmanten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus, das durch seine historische Fassade einen einzigartigen Charakter ausstrahlt. Beim Betreten des Hauses wird man sofort von der besonderen Atmosphäre des Treppenhauses und den alten Wohnungstüren in den Bann gezogen – jedes Detail erzählt die Geschichte des Hauses. Der Aufstieg erfolgt über das Treppenhaus, das den ursprünglichen Charme der Architektur bewahrt, doch der Komfort eines Aufzugs ist leider nicht vorhanden. Die Wohnung selbst liegt im 3. Stock.

Nach dem Betreten der Wohnung wird man direkt von der hellen, offenen Raumgestaltung begrüßt. Links befindet sich das Wohnzimmer, das durch zwei große Fenster angenehm lichtdurchflutet ist und einen schönen Blick auf die Umgebung ermöglicht. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und ein Essbereich – der perfekte Ort, um den Tag zu genießen oder Gäste zu empfangen. Von hier aus gelangt man direkt ins Schlafzimmer, das ebenfalls großzügig geschnitten ist und genügend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel bietet.

Rechts vom Eingang führt der Weg in das Badezimmer, das mit einer modernen Dusche, einem großen Fenster, das für gute Belüftung und Tageslicht sorgt, sowie mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Es bietet alle Annehmlichkeiten, die man für den täglichen Komfort benötigt.

Gegenüber der Eingangstür befindet sich die Küche, die ebenfalls eine stattliche Größe hat. Hier finden sich genügend Arbeitsflächen, Stauraum und Platz für eine kleine Sitzecke. Das große Fenster mit Blick auf den Innenhof sorgt für eine ruhige, lichtdurchflutete Atmosphäre – ideal für das Zubereiten von Mahlzeiten.

Die Wohnung wurde 2020 kernsaniert, wobei der historische Charme des Gebäudes wunderbar mit modernen Akzenten kombiniert wurde. Hier trifft traditionelles Flair auf zeitgemäßen Komfort – ein einzigartiges Zuhause inmitten eines historischen Umfeldes.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab!

## Lage

Die Simonstraße 14 befindet sich in Fürth, einer Stadt, die für ihre historische Altstadt und ihre gute Anbindung an Nürnberg bekannt ist. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, aber dennoch zentrale Atmosphäre aus. In der Umgebung findet man eine Mischung aus Wohnhäusern und kleineren Geschäften, was für eine angenehme Lebensqualität sorgt. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass man schnell in die Fürther Innenstadt oder auch nach Nürnberg gelangen kann.

Die Umgebung ist ideal für diejenigen, die sowohl die Ruhe eines Wohngebiets als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und Einrichtungen schätzen. Es gibt verschiedene Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, und auch größere Grünflächen oder Parks sind gut erreichbar, was besonders für Familien oder Naturliebhaber attraktiv ist.

Insgesamt bietet die Lage, eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und gemütlicher Wohnatmosphäre.











# 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.