



90763 Fürth

Historischer Altbaucharme trifft moderne Eleganz:
 Sanierte 3,5-Zi.-Whg. mit Fischgrät und moderner
 Deckenheizung



629.000 €

Kaufpreis

122,35 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Martin Scheuerer

Tel.: 0157 547 66682

Martin.scheuerer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122,35 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,32 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	629.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1905
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

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



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Dielen	✓
--------	---

Fliesen	✓
---------	---

Parkett	✓
---------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Dusche	✓
--------	---

Fenster	✓
---------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Geschichte atmet und zugleich Raum für moderne Lebensentwürfe bietet. Diese stilvoll sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss der Amalie46 verbindet das Beste aus zwei Welten: historische Substanz mit liebevoll erhaltenen Details und eine kluge, zeitgemäße Ausstattung auf rund 123 m² Wohnfläche.

Schon beim Eintreten offenbart sich die besondere Atmosphäre: Die Wohnungseingangstür mit farbigem Bleiglas, originale Kassettentüren, hohe Decken und edel aufgearbeitetes Fischgrätparkett schaffen eine Wohnkulisse mit Charakter. Der klassische Altbaufloor mit Lichtglaselement führt in lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Fensterflächen und charmanten Rundbögen. Highlight ist der markante Erker im Wohnbereich, ein Ort für besondere Momente, der jedes Interieur veredelt.

Die Küche bietet nicht nur Platz für moderne Einbauten, sondern auch eine klare Struktur für offene Wohnideen. Der angrenzende Essbereich lässt sich über stilvolle Flügeltüren mit der offenen Küche verbinden, so entsteht ein durchgängiger Lebensraum mit großzügigem Raumgefühl.

Im hochwertig ausgestatteten Tageslichtbad in Natursteinoptik erwarten Sie eine elegante Mineralguss-Badewanne, eine separate Dusche sowie moderne Armaturen – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Ein separates WC ergänzt das Badezimmer und sorgt für zusätzliche Alltagstauglichkeit.

Auch technisch befindet sich die Wohnung auf dem neuesten Stand: Die gesamte Elektrik inklusive Netzwerkdosen wurde vollständig erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Kombination aus Fußboden- und Deckenheizung. Sämtliche relevanten Versorgungsleitungen wurden im Zuge der Sanierung modernisiert. Die Anbindung an die neue Pelletheizung (Baujahr 2025) rundet das zukunftsfähige Energiekonzept der Wohnung ab.

Der Balkon in Südost-Ausrichtung bietet Blick in den ruhigen, begrünten Innenhof – ein entspannter Rückzugsort inmitten der Stadt. Ein großes Kellerabteil (ca. 9 m²) ergänzt das Angebot. Ob als stilvolle Familienwohnung, großzügiges Paardomizil oder designaffines Homeoffice-Refugium, diese Immobilie ist mehr als ein Objekt, sie ist ein Lebensgefühl.

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 (z. B. 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.

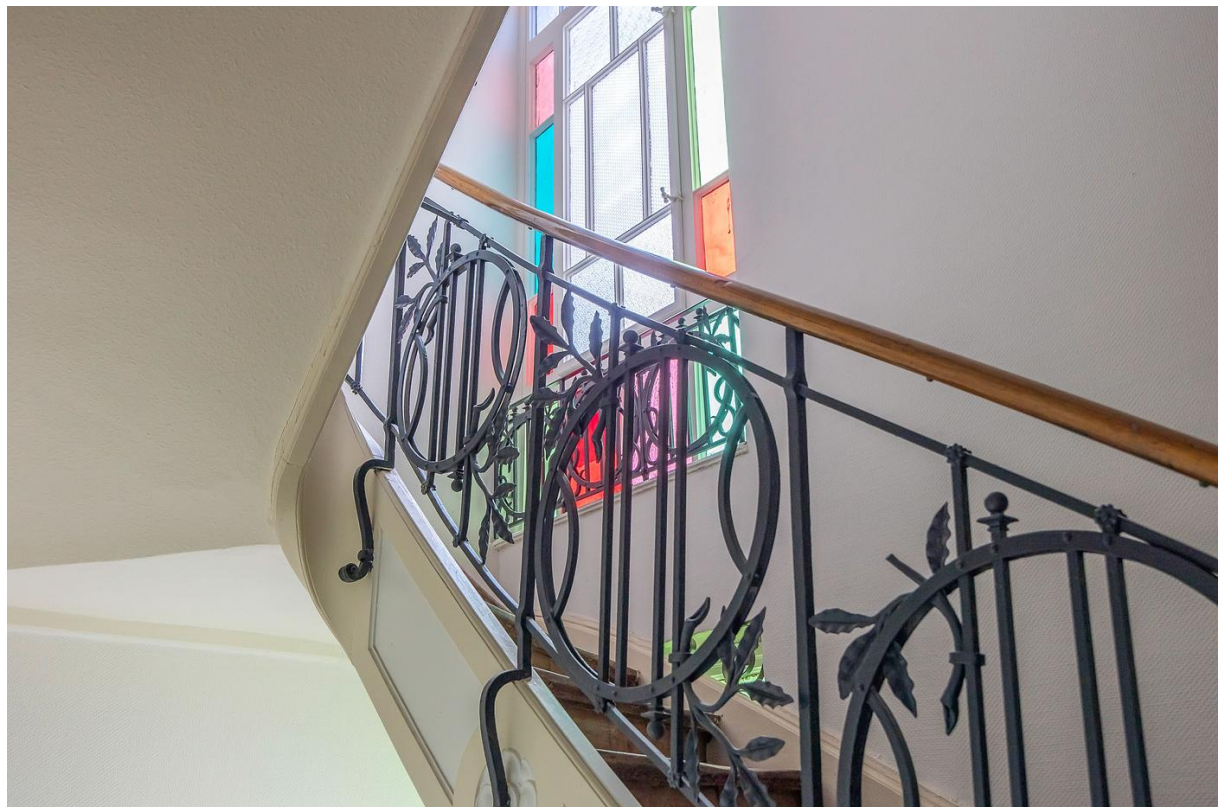


Familien profitieren von der Nähe zur Grund- und Mittelschule der Schwabacher Straße, die sich ebenfalls nur drei Gehminuten entfernt befindet. Auch die Fürther Hochschule (Willhelm Löhe) liegt in bequemer Reichweite – etwa 20 Gehminuten entfernt – und erweitert das urbane Umfeld um einen relevanten Bildungsstandort.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe: Der Wiesengrund – eine grüne Oase entlang der Pegnitz der 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, 8-Fahrminuten) sowie dem Albrecht-Dürer Flughafen in Nürnberg (ca. 9,4 km, ca. 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.

















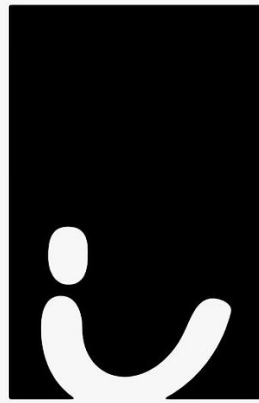








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN