



90762 Fürth

Stilvolles Stadthaus mit Jugendstil-Charme und moderner Wärmepumpe im Herzen Fürths



685.000 €

Kaufpreis

226,3 m²

Wohnfläche

102 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	226,3 m²
Grundstücksfläche	102 m²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.02.2035
Baujahr (Haus)	1902/2004
Endenergiebedarf	47,37
Wertklasse	A

Preise & Kosten

Kaufpreis	685.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

Zustand

Baujahr	1902/2004
---------	-----------



Ausstattung

Befuerung

Elektro



Beschreibung zur Ausstattung

Stuckverzierungen in den Obergeschossen
Fenster aus 1992 und 2015
Hochwertige Vaillant Wärmepumpe und Heizung (Bj. 2023)
Echtholzboden in den Obergeschossen
Moderne Einbauküche
Stilvolles Badezimmer in Top Zustand



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint auf einzigartige Weise Wohnen und Arbeiten – mitten in der Fürther Innenstadt und dennoch ruhig im Hinterhof gelegen.

Auf drei Etagen plus Dachterrasse erwartet Sie eine stilvolle Kombination aus großzügigem Wohnkomfort und vielseitig nutzbaren Arbeitsbereichen. Bereits im Erdgeschoss bietet ein geräumiges Atelier mit Büro und eigenem WC optimale Bedingungen für eine berufliche Nutzung – sei es als Praxis, Atelier oder stilles Büro. Alternativ lässt sich dieser Bereich auch unkompliziert in zusätzlichen Wohnraum umwandeln.

Im ersten und zweiten Obergeschoss eröffnet sich eine hochwertige Wohnwelt: von der geschmackvollen Küche mit Erker über das elegante Wohn- und Esszimmer mit Stuckdecken bis hin zum stilvollen Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Balkon und angeschlossenem Jugendstil-Badezimmer.

Ein weiteres Highlight ist das helle Arbeitszimmer im Obergeschoss – ideal als ruhiger Homeoffice-Platz oder kleiner Salon. Im Dachgeschoss rundet ein gemütliches Studio mit begrüntem Terrassenzugang das Raumangebot perfekt ab – ein Ort zum Abschalten oder für kreative Auszeiten.

Der voll ausgebaute Keller mit rustikalem Backsteinambiente eignet sich sowohl als Weinkeller mit Verkostungsbereich als auch als großzügiger Stauraum.

Das Haus befindet sich in einem durchweg gepflegten Zustand und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, darunter eine moderne Wärmepumpe und ein effizientes Heizsystem der Marke Vaillant (Energieklasse A).

Verkauft wird ein 261,68/1000stel Miteigentumsanteil am Gesamtanwesen, verbunden mit dem Sondereigentum am Hinterhaus inklusive Kellerraum sowie einem Sondernutzungsrecht an der vorgelagerten Gartenfläche. Zwischen Vorder- und Hinterhaus besteht eine wirtschaftliche Trennung.

Ein ideales Zuhause für alle, die stilvolles Wohnen und kreatives Arbeiten an einem Ort verbinden möchten.

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage mitten in Fürth. Durch die Lage im Hinterhof erwartet Sie hier absolute Ruhe, auch die Straße vor dem Haupthaus ist wenig befahren. Die Innenstadt mit Fußgängerzone bietet eine Vielfalt an Geschäften und ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind entspannt fußläufig erreichbar.

Im Bereich des Öffentlichen Nahverkehrs stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen, der Fürther Hauptbahnhof und die zugehörigen Bus- und U-Bahnstationen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch mit dem Auto erreichen sie mehrere Autobahnen in kürzester Zeit.

Durch die Lage im Herzen Fürths können Sie die gastronomischen Highlights der Kleeblattstadt und die diversen Naherholungsmöglichkeiten im Wiesengrund bequem fußläufig genießen.

Sonstige Angaben

Dieses Objekt ist in jeder Hinsicht ein Unikat. Die Kombination aus der zentralen, ruhigen Lage im Herzen Fürths, der hochwertigen Ausstattung und der durchdachten Raumaufteilung macht es zu einem echten "Wunschlos-glücklich-Paket".

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzung: Das großzügige Atelier im Erdgeschoss eignet sich ideal als Büro, Atelier oder Werkstatt – perfekt für Freiberufler, Kreative oder alle, die Wohnen



und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Alternativ kann dieser Bereich auch problemlos als zusätzlicher Wohnraum, etwa als Kinder- oder Gästezimmer, genutzt werden. Ob als stilvolles Zuhause, inspirierender Arbeitsort oder beides zugleich – dieses Anwesen bietet Ihnen Raum für Ihre individuellen Lebensentwürfe.

















