



**90762 Fürth**

# 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Doppelgarage und Blick auf Wiesengrund



**680.000 €**

Kaufpreis

**128 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**SpardalmimmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004917661949568

anfragen@spardalmimmobilienwelt.co  
m

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis	680.000 €
Hausgeld	350 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. m

## Zustand

Baujahr	1849
Verkaufstatus	offen
Zustand	vollsanierter

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	1849
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

**Bad**

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

**Küche**

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

**Befeuerung**

Gas	✓
-----	---

**Heizungsart**

Etagenheizung	✓
---------------	---

**unterkellert**

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

**Beschreibung zur Ausstattung**

- 2 Tageslichtbäder
- Einbauküche
- Loggia
- Maisonette
- Doppelgarage
- Gartenanteil
- Kellerabteil
- separates WC



## Beschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung verbindet den einzigartigen Charme eines historischen Gebäudes aus dem Jahr 1849 mit hochwertiger, moderner Ausstattung. Durch den Ausbau des Dach- und Spitzbodens im Jahr 2022 entstand ein Wohnkonzept, das zeitgemäß, großzügig und ästhetisch zugleich ist – und dabei die ursprüngliche Seele des Hauses bewahrt. Bereits beim Betreten des weitläufigen Wohn- und Essbereichs spürt man die besondere Atmosphäre dieser Wohnung. Große Fensterflächen und die klare architektonische Linie schaffen ein Zusammenspiel aus Licht, Raum und Wärme. Die moderne offene Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ist sowohl für den Alltag als auch für gesellige Abende ideal.

Ein herausragendes Highlight ist die Loggia: Sie öffnet den Blick nicht nur in den Innenhof – sondern direkt auf die Grünflächen des Fürther Wiesengrunds. Eine Aussicht, die im urbanen Umfeld äußerst selten ist und ein Gefühl von Ruhe, Weite und Natur vermittelt. Joggen, Spazieren, Fahrradfahren – all das beginnt direkt an Ihrer Haustür.

Auf der Hauptebene befinden sich außerdem das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein stilvolles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Die Wendeltreppe führt in den ausgebauten Spitzboden – ein helles Studio mit eigenem Duschbad. Dieser Bereich eignet sich perfekt als eigenes Reich für Heranwachsende, Gästebereich, Homeoffice oder zweites Kinderzimmer.

Im Innenhof steht Ihnen eine Doppelgarage zur Verfügung, die im Kaufpreis bereits enthalten ist. Hinter der Garage gehört ein Gartenanteil zur Wohnung – eine kleine private Oase mitten in der Stadt, von welcher ein direkter Zugang zum Wiesengrund möglich ist. Selbstverständlich verfügt die Wohnung über ein praktisches Kellerabteil.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, aus diesem Grund ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

## Lage

### EINMALIGE KOMBINATION AUS URBANITÄT UND NATUR

Die Königstraße gehört zu den attraktivsten Wohnlagen Fürths. Sie verbindet das Beste aus zwei Welten – und genau diese Kombination macht die Wohnung nahezu konkurrenzlos:

#### 1. Fußläufig zur Innenstadt

In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kulturangebote und ÖPNV.

#### 2. Nur wenige Schritte zur Gustavstraße

Die Gustavstraße ist das Herz der Fürther Gastro-Szene: Cafés, Frühstückslocations, Bars, kleine Boutiquen, kreative Küche und ein unverwechselbares Flair. Eine Straße, die lebt – und direkt vor Ihrer Haustür beginnt.

#### 3. Loggia mit direktem Blick in den Fürther Wiesengrund

Auf der Rückseite beginnt die Natur:

Tausende Quadratmeter Grün, Wiesen, Wege und Ruhe – sichtbar schon vom Wohnzimmer aus. Joggingstrecken, Spazierwege, Radfahren oder einfach Entspannen: Ihr Alltag kann hier draußen starten.

#### 4. Perfekte Infrastruktur

Kitas, Schulen, Ärzte, Bus und U-Bahn sind mühelos erreichbar.

Die Lage ist ideal für Familien, Paare und Berufstätige.

Kurzum:



Eine Lage, die gleichzeitig urban, kulturell spannend und naturnah ist – und in dieser Form in Fürth fast nicht mehr verfügbar.





















