



## 90765 Fürth

# Charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem denkmalgeschützten Hinterhaus



**110.000 €**

Kaufpreis

**30,48 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	30,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1875
Text	Ein Energiepass

### Zustand

Baujahr	1875
letzte Modernisierung	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	110.000 €
Hausgeld	131 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	28.05.2026
denkmalgeschützt	✓



## Ausstattung

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Baujahr ca. 1875
- ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Erdgeschoss im Hinterhaus
- Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung
- 2021 saniert



## Beschreibung

Diese einladende Erdgeschosswohnung im ruhigen Hinterhaus überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den historischen Charme des denkmalgeschützten Gebäudes. Auf ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein heller Wohnbereich mit integrierter Küchennische sowie ein direkt angrenzendes Schlafzimmer, das für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche, ein WC sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und präsentiert sich daher in einem gepflegten Zustand. Beheizt wird das Objekt über eine effiziente Gasetagenheizung.

Ein eigenes Kellerabteil rundet dieses attraktive Angebot ab. Die Wohnung ist leerstehend und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf einen charmanten Altbaucharakter in Kombination mit modernem Komfort legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie heute noch einen Termin mit uns!

## Lage

Diese Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Fürth. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und S-Bahn-Stationen sind schnell erreichbar, sodass sowohl Fürth als auch Nürnberg bequem erreichbar sind. Auch mit dem Auto profitieren Sie von guten Verbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und zu den Autobahnen.

Das Wohnumfeld besticht durch eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Wohnbereichen. Grünflächen und Parks in der Nähe bieten Erholung und Freizeitmöglichkeiten für Familien, Singles und Paare gleichermaßen.















Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.