90765 Fürth

Wohnen in bester Lage Fürths – charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick in die Pegnitzauen



750 €
Kaltmiete

83 m²
Wohnfläche

2,5
Zimmer

DR. SCHAEFER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.
Andrea Henrici
Tel.: +49 911 92998-0
henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,32 m²

Preise & Kosten

Kaltmiete	750 €
Nebenkosten	110 €
provisionspflichtig	✕
Courtage-Hinweis	wird vom
Kautionstext	2250

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.03.2018
gültig bis	04.03.2028
Baujahr (Haus)	1936
Energieverbrauchkennwert	156.5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	15.12.2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1936
letzte Modernisierung	2003
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bad

Wanne	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Gegensprechanlage
- Satellitenanlage
- Bodenbeläge: Fliesen in Küche, Bad und WC, übrige Räume mit Hartbelag
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Gastherme (Baujahr 2004) für Heizung und Warmwasser
- Weiße Kunststoffisolierglasfenster mit Rollläden
- Weiße Innentüren
- Balkon mit ca. 6,3 m² und Blick in die Pegnitzauen
- Zusätzliches Bodenabteil als Stauraum
- Rauchmelder

Beschreibung

Die gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 83 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines 1936 erbauten Zweifamilienhauses, das 2003 aufwendig saniert wurde. Besonders schön ist die Lage direkt am Wiesengrund mit Blick in die Pegnitzauen.
Vom Flur aus sind sämtliche Räume direkt erreichbar. Gleich links befindet sich ein kleiner Raum mit der Gastherme für Heizung und Warmwasser. Daneben liegt das separate WC mit Fenster und Handwaschbecken.
Die Küche mit Dachschrägen ist mit einem hellen Fliesenspiegel, anthrazitfarbenen Bodenfliesen und einem Kunststoffisolierglasfenster mit Rollo ausgestattet. Die hochwertige Einbauküche mit kleinem Essbereich kann von der derzeitigen Mieterin abgelöst werden.
Das angrenzende Badezimmer ist raumhoch weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein Fenster und anthrazitfarbene Bodenfliesen.
Besonders schön ist das ca. 11 m² große, helle Esszimmer, das sich auch gut als Arbeitszimmer nutzen lässt. Von hier aus gelangt man auf den Balkon mit herrlichem Blick in die Pegnitzauen. Ein Giebelfenster und eine Balkontür, beide mit Außenrollos, sorgen für viel Tageslicht.
Ein Rundbogen verbindet das Esszimmer mit dem ca. 20 m² großen Wohnzimmer und schafft einen schönen, offenen Wohn- und Essbereich. Beide Räume sind auch separat vom Flur aus zugänglich. Das Wohnzimmer verfügt über zwei weitere Fenster mit Außenrollos.
Das geräumige Schlafzimmer mit ca. 20,7 m² liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung und ist ebenfalls mit zwei Fenstern mit Außenrollos ausgestattet.
Ein offener Abstellbereich am Ende des Flurs bietet zusätzlichen Stauraum.

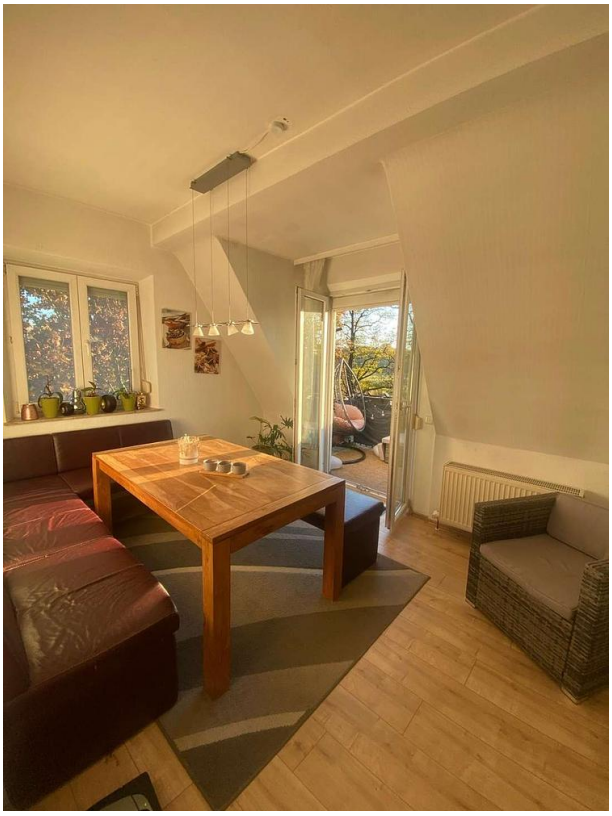
Lage

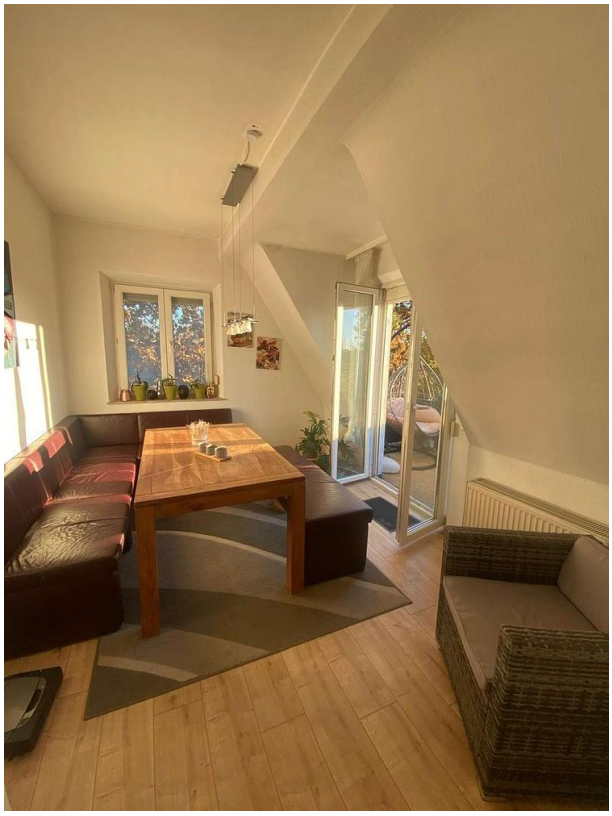
Die Wohnung befindet sich in einer der schönsten Wohnlagen Fürths, direkt am Wiesengrund und den weitläufigen Pegnitzauen. Hier verbinden sich die Nähe zur Innenstadt, eine sehr gute Verkehrsanbindung und ein hoher Freizeit- und Erholungswert.
Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Supermärkte, ein Bioladen, eine Apotheke sowie verschiedene Restaurants sind bequem in etwa 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar.
Die Fürther Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, der Neuen Mitte, dem Wochenmarkt, dem Stadttheater und der Comödie ist ebenso wie der Hauptbahnhof und die U-Bahn mit dem Bus in etwa 10 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses.
Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in etwa 10 Minuten oder mit der U-Bahn in rund 20 Minuten. Nach Erlangen benötigen Sie mit dem Zug etwa 20 Minuten. Auch der Frankenschnellweg (A 73) mit Anschluss an die Autobahnen A 3, A 6 und A 9 ist schnell erreichbar.

Sonstige Angaben

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre besondere Lage direkt am Wiesengrund, den Blick ins Grüne und ihren gemütlichen Charakter. Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und dem Balkon bietet sie ein behagliches Zuhause für alle, die ruhig wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt genießen möchten.























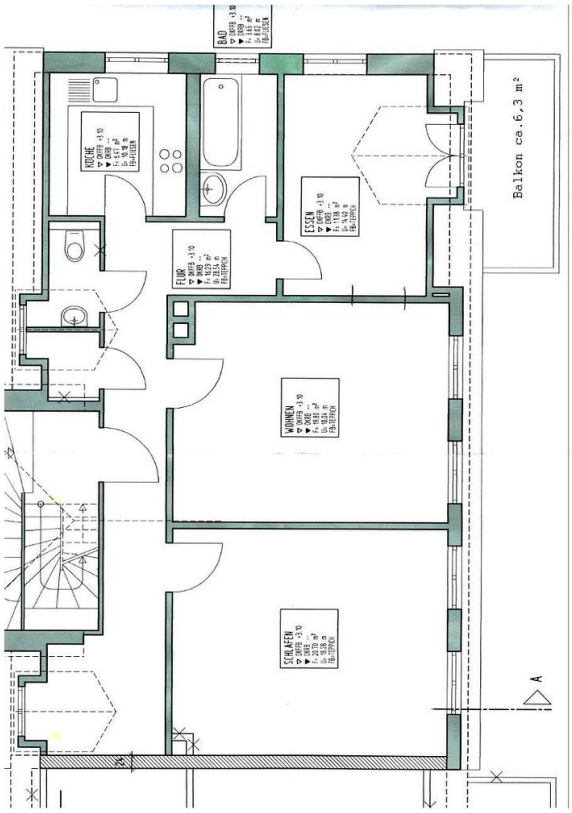











BAD
KÜCHE
FLUR
ESSEN
WOHNEN
SCHLAFEN
Balkon ca.6,3 m²
A