



## 90763 Fürth

Bezugsfertige, sanierte 2,5-Zi.-Wohnung im wunderschönen Denkmalensemble und Blick auf die Fürther Altstadt



**329.000 €**

Kaufpreis

**69,48 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Martin Scheuerer

Tel.: 015754766682

[martin.scheuerer@immo-smile.de](mailto:martin.scheuerer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 69,48 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2,5                  |
| Schlafzimmer | 1                    |
| Badezimmer   | 1                    |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1905        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1905 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Kaufpreis           | 329.000 €       |
| provisionspflichtig | ✓               |
| Aussen-Courtage     | 3,57%           |
| Courtage-Hinweis    | Provisionsanspr |

### Allgemeine Infos

|                  |           |
|------------------|-----------|
| verfügbar ab     | ab sofort |
| denkmalgeschützt | ✓         |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Bad

Dusche ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Diese lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss der Amalie46 ist Teil eines liebevoll sanierten Gründerzeitensembles, das 2025 unter Denkmalschutz hochwertig instand gesetzt wurde. Auf rund 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche erleben Sie ein Raumkonzept, das Geschichte bewahrt und zugleich die Sprache modernen Wohnens spricht, mit viel Spielraum für Ihre eigene Handschrift.

Bereits beim Eintreten wird klar: Hier trifft stilvolle Substanz auf nachhaltige Technik. Die Wohnung wurde im Zuge einer umfassenden Kernsanierung technisch zukunftsfähig gemacht, inklusive neuer Elektrik mit Netzwerkverkabelung, komplett erneuerter Versorgungsleitungen, Anschluss an die zentrale Pelletheizung und glatt gespachtelter Wände für ein modernes Wohngefühl.

Der Wohnbereich überzeugt durch einen großzügigen Grundriss und exzellenten Tageslichteinfall. Hochwertiger Eichenparkett in breiter Dielenoptik unterstreicht das stilvolle Ambiente, ideal für ein stilbewusstes Zuhause mit Charakter. Das angrenzende Durchgangszimmer eignet sich perfekt als ruhiger Homeoffice-Bereich oder als gemütliche Leseecke. Für angenehme Lichtverhältnisse sorgen elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung, mit Ausnahme des Schlafzimmers.

Das Badezimmer folgt einer klaren Formensprache: große Fliesen in Natursteinoptik, wandhängendes WC und eine elegante Dusche mit Regenduschkopf sorgen für moderne Wohlfühlatmosphäre. Ein geräumiger Keller mit ca. 17,6 m<sup>2</sup> bietet reichlich Stauraum, ideal für Fahrräder, Hobby oder saisonale Gegenstände. Auch ohne Balkon genießen Sie hier luftige, ruhige Wohnräume mit weitem Blick über die Dächer der Fürther Südstadt, urban, stilvoll und dennoch angenehm zurückgezogen.

Weitere Informationen zu allen verfügbaren Wohneinheiten 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 (zum Beispiel 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 Stadtflair 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 (Wilhelm Löhe) liegt in bequemer Reichweite, etwa 20 Gehminuten entfernt, und erweitert das urbane Umfeld um einen relevanten Bildungsstandort.

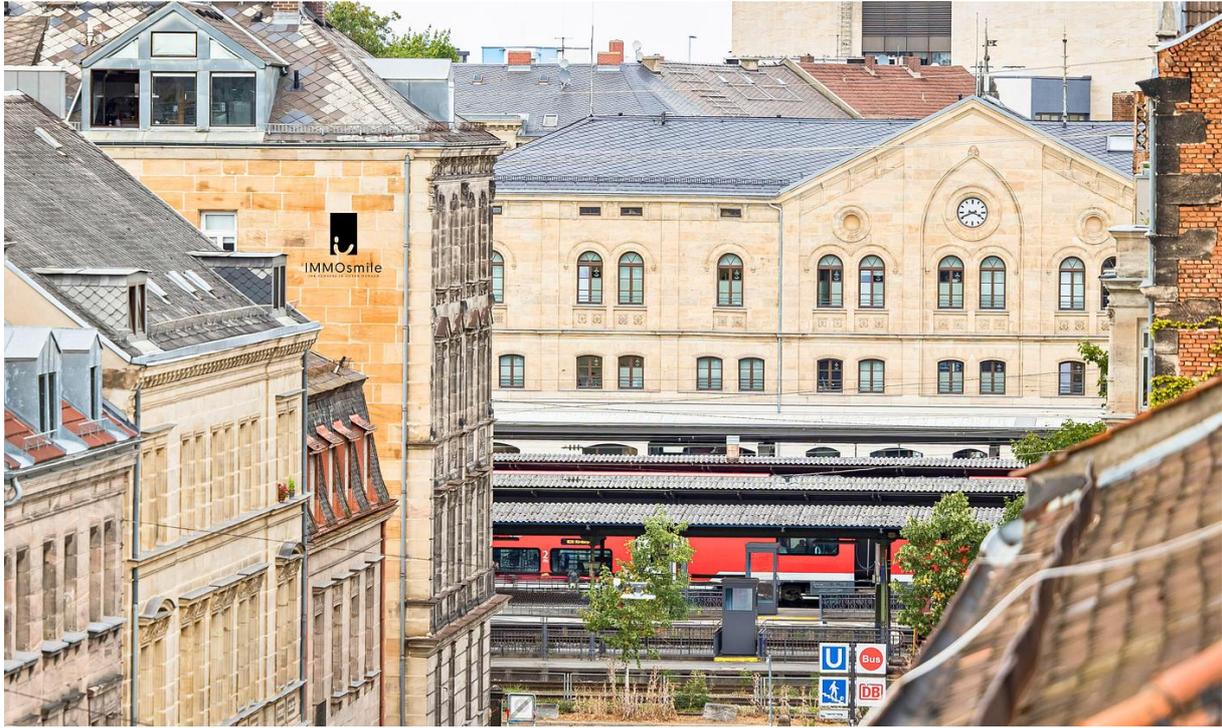
Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe: Der Wiesengrund ist eine grüne Oase entlang der Pegnitz, die zu Spaziergängen, Radtouren oder



entspannten Stunden im Grünen einlädt. Ein öffentlicher Spielplatz ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Dank der schnellen Anbindung an die A73 (ca. 2,7 km, etwa 8 Fahrminuten) sowie den Albrecht-Dürer-Flughafen in Nürnberg (ca. 9,4 km, etwa 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.



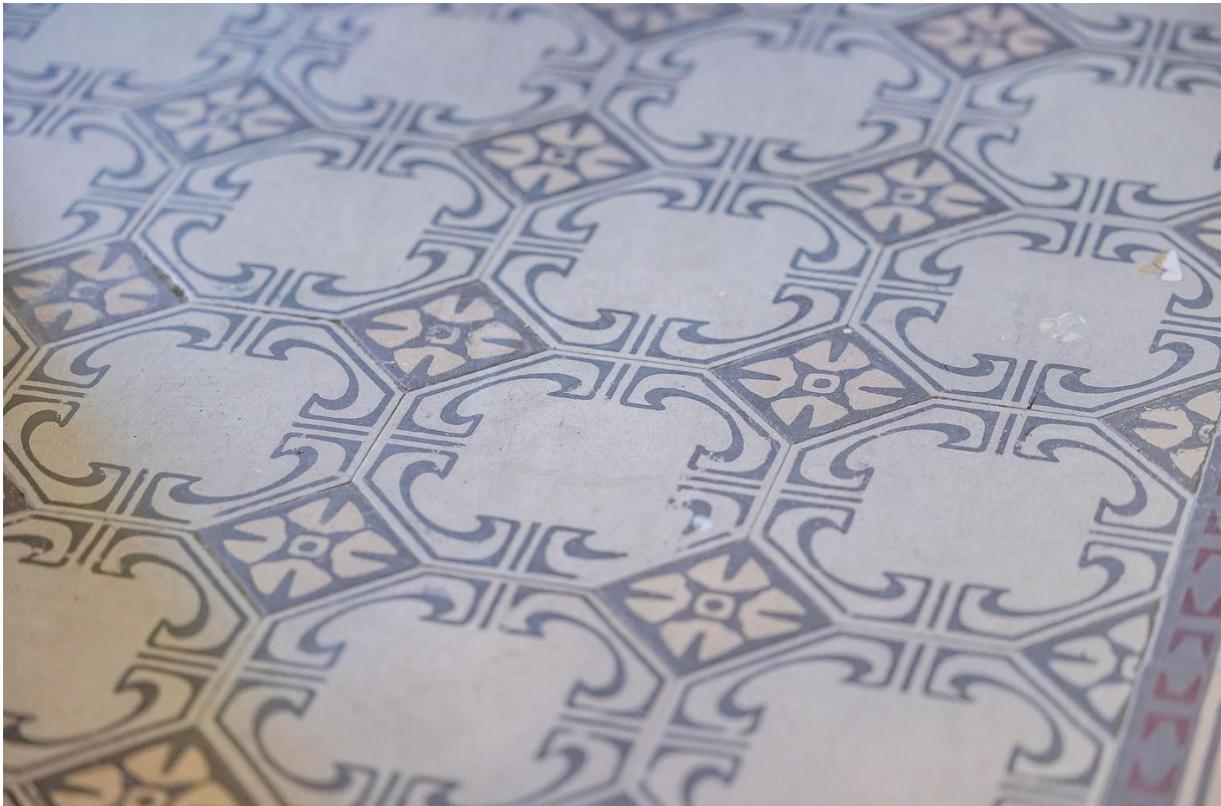






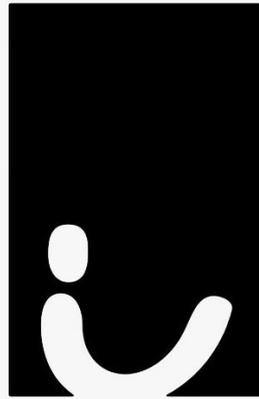








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN