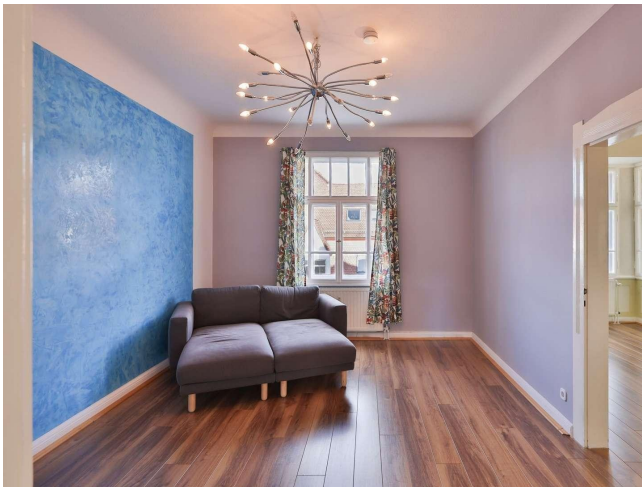


Exposé

Wohnung in Fürth

Altbauflair trifft Moderne: 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Einbauküche im Herzen Fürths



Objekt-Nr. **OM-326827**

Wohnung

Vermietung: **1.120 € + NK**

Ansprechpartner:
Marcel Salwender

Steubenstr. 16
90763 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1910	Mietsicherheit	3.360 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	86,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	124 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Deinem neuen Zuhause!

Diese stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung in der Steubenstraße 16, 90763 Fürth verbindet den einzigartigen Charme eines Altbaus mit moderner Ausstattung. Auf großzügigen ca. 86 m² Wohnfläche und einer Deckenhöhe von 2,85 m überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Schnitt, der das Beste aus den vier Wänden herausholt – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Highlights der Wohnung:

- Perfekte Kombination aus Alt und Neu: Klassische Holzfenster, die ideal zum Altbau passen, treffen auf eine moderne Gasheizung, die für angenehme Wärme und geringe Heizkosten sorgt.
- Durchdachter Schnitt: Die hervorragende Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung aller Zimmer und schafft ein großzügiges und gleichzeitig gemütliches Wohngefühl.
- Voll ausgestattete, moderne Küche: Hochwertige Elektrogeräte wie Waschmaschine, Trockner, Cerankochfeld, Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank sind bereits vorhanden.
- Balkon: Der sonnige Süd-West-Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof lädt zum Entspannen ein.
- Zusätzlicher Stauraum: Keller- und Speicherabteil bieten viel Platz für persönliche Gegenstände.
- Das Haus wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert und überzeugt durch eine hervorragende Energiebilanz. Durch die aufwendige Dämmung des Dachs sowie der Dachbodendecke wird der Energieverbrauch nachhaltig reduziert. Zusätzlich wurde vor kurzem eine moderne Gasheizung installiert, die für effiziente Wärme sorgt.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: Ein lichtdurchfluteter Raum, der durch Größe und Helligkeit überzeugt – perfekt für gemeinsame Abende oder entspannte Stunden.
- Schlafzimmer: Ruhig gelegen, mit Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.
- Büro/Kinderzimmer: Mit direktem Zugang zum Balkon, vielseitig nutzbar als Homeoffice oder Kinderzimmer.
- Küche: Modern und funktional gestaltet, inklusive aller wichtigen Geräte – hier wird Kochen zum Vergnügen!
- Badezimmer: Ausgestattet mit einer praktischen Duschwanne und einer modernen Duschwand, bietet es Komfort auf wenig Raum, auch ohne Fenster.
- Gäste-WC: Praktisch und separat gelegen.

Sonstiges:

Diese Wohnung bietet eine harmonische Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort bei gleichzeitig geringen Nebenkosten. Sie ist ab sofort bezugsbereit. Haustiere sind nach Absprache willkommen. Ein Energieausweis liegt vor (Verbrauchsausweis, Effizienzklasse D, 109 kWh/(m².a)).

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 86 m²
- Zimmer: 3
- Balkon: Süd-West-Balkon mit Blick in den Innenhof

- Küche: Voll ausgestattet (Waschmaschine, Trockner, Ceranfeld, Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank)

- Badezimmer: Duschwanne mit Duschwand, separates Gäste-WC

- Bodenbeläge: Klassische Holzfenster, Marmorboden im Eingangsbereich, Laminat im Wohnzimmer

- Lage: Ruhige Nebenstraße, familienfreundliche Umgebung, Nähe zu den Rednitzauen

- Anbindung: Bushaltestellen in der Nähe, U-Bahn und Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in der Fürther Südstadt. Alles, was Du benötigst, ist in Laufweite verfügbar, einschließlich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlicher Verkehrsmittel. Die direkte Nähe zu den grünen Rednitzauen bietet Dir und Deiner Familie eine gemütliche und familienfreundliche Umgebung. Die Lage ist ideal für entspannte Spaziergänge, Outdoor-Aktivitäten und bietet trotzdem eine hervorragende Verkehrslage. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Südstadtpark, ein großzügig angelegter Park auf dem ehemaligen Kasernenareal der US-Streitkräfte. Er bietet eine Vielzahl von Freizeit- und Sporteinrichtungen

Zusätzlich besticht die Südstadt durch ihre exzellente Anbindung:

- Mikrolage: Bushaltestellen (Linien 173, 174 und 179) direkt vor der Tür, der Südstadtpark und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar.

- Makrolage: Hervorragende Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Autobahnen A73 und A3. Nürnberg, Erlangen und die umliegenden Städte sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Toilette



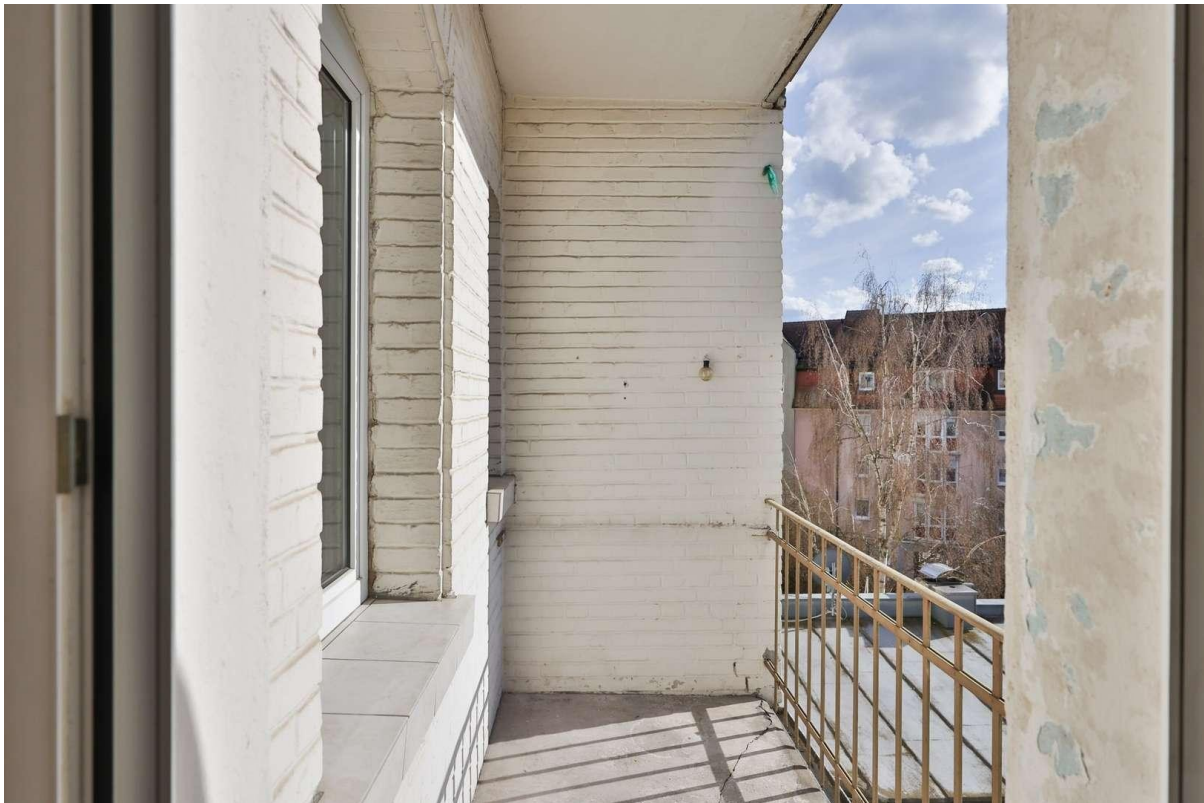
Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Balkon

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

