

Fürth

VON POLL | Bezug sofort möglich - 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage!

Objektnummer: 25369070



www.von-poll.com

MIETPREIS: 650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Auf einen Blick

Objektnummer	25369070
Wohnfläche	ca. 58 m²
Bezugsfrei ab	02.02.2026
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Mietpreis	650 EUR
Nebenkosten	240 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	181.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Die Immobilie



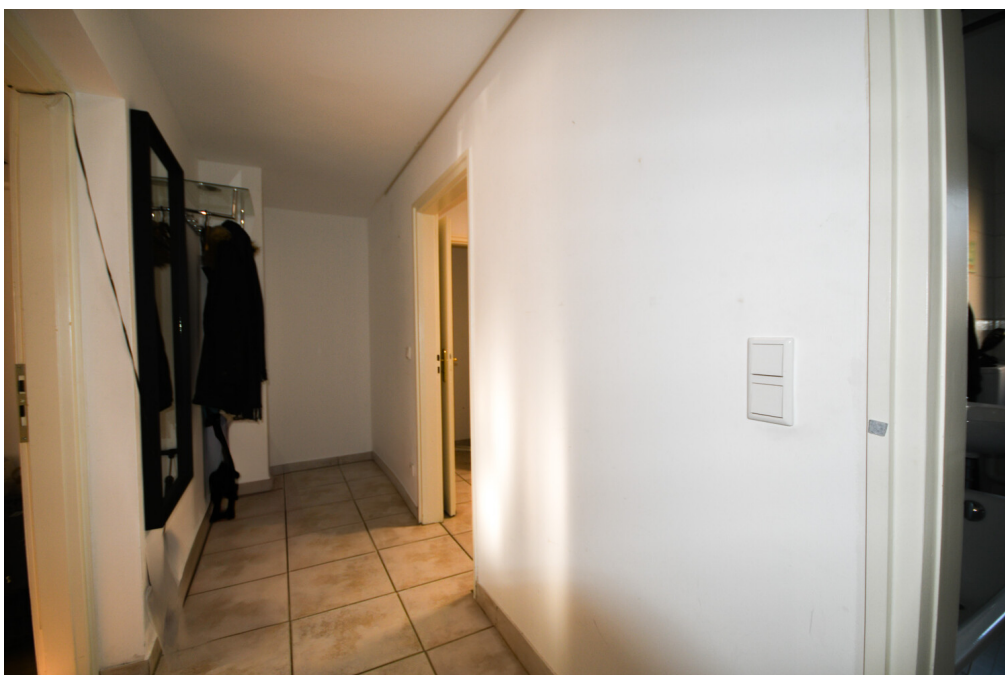
Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Die Immobilie



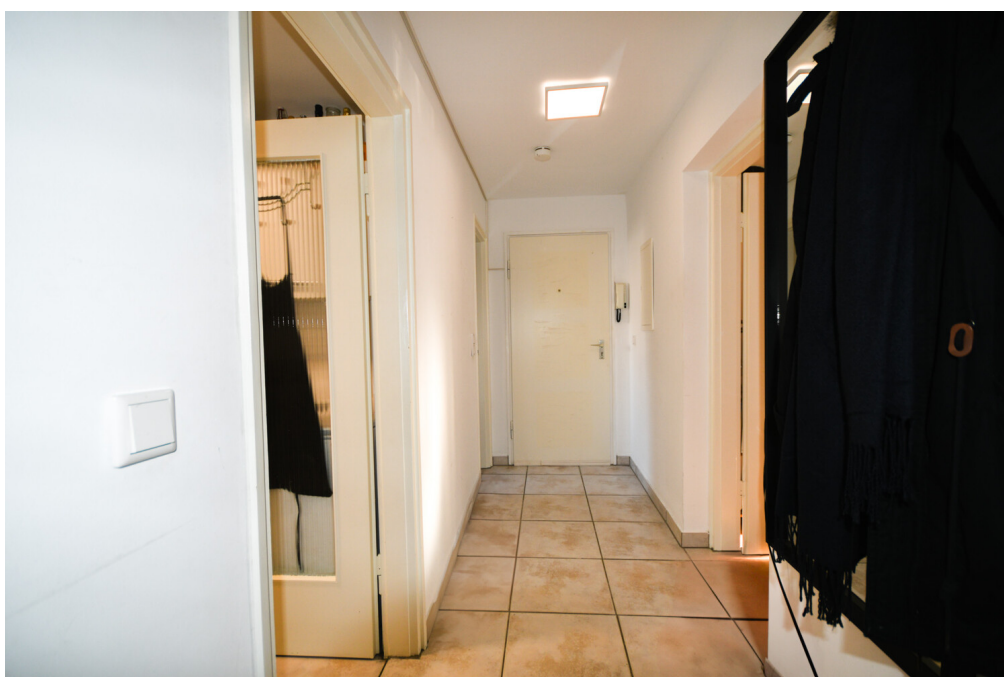
Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Die Immobilie



Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Grundrisse



Kopierrecht, nicht weitergeben

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Ein erster Eindruck

Hier geht's zum 360°-Rundgang: <https://von-poll.com/tour/fuerth/vaT2>

Willkommen in Ihrem möglichen neuen Zuhause: Diese gepflegte 2-Zimmer-Mietwohnung überzeugt durch ihre angenehme Größe von ca. 58 m² Wohnfläche sowie einen modernen und ordentlichen Gesamteindruck. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1966 in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote.

Die Wohnung verfügt über einen Flur mit Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Der Wohnbereich wirkt durch große Fenster hell und freundlich. Von hier aus ist die überdachte Loggia erreichbar, die einen geschützten Außenbereich bietet und vielseitig genutzt werden kann.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Das Schlafzimmer ist angenehm geschnitten und bietet gute Stellmöglichkeiten für Bett und Kleiderschrank. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und eine natürliche Belüftung. Zusätzlich steht innerhalb der Wohnung ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Die Wohnung wurde 2023 renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Oberflächen und Bodenbeläge wurden dabei teilweise erneuert, wodurch ein modernes und wohnliches Ambiente entsteht. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Heizungsanlage.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen gemeinschaftlich nutzbare Räume wie ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine gepflegte Mietwohnung in guter Lage suchen.

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst einen Eindruck von der Wohnung verschaffen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Ausstattung und Details

- Kellerabteil
- Loggia

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Ärzte und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar und machen die Lage sowohl für Berufstätige als auch für Paare oder kleine Familien attraktiv. Grünflächen, Parks und Freizeitangebote in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Alltag ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. U- und S-Bahnstationen sowie mehrere Buslinien befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist unkompliziert erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, guter Erreichbarkeit und einer hohen Alltagstauglichkeit

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 181.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25369070 - 90765 Fürth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com