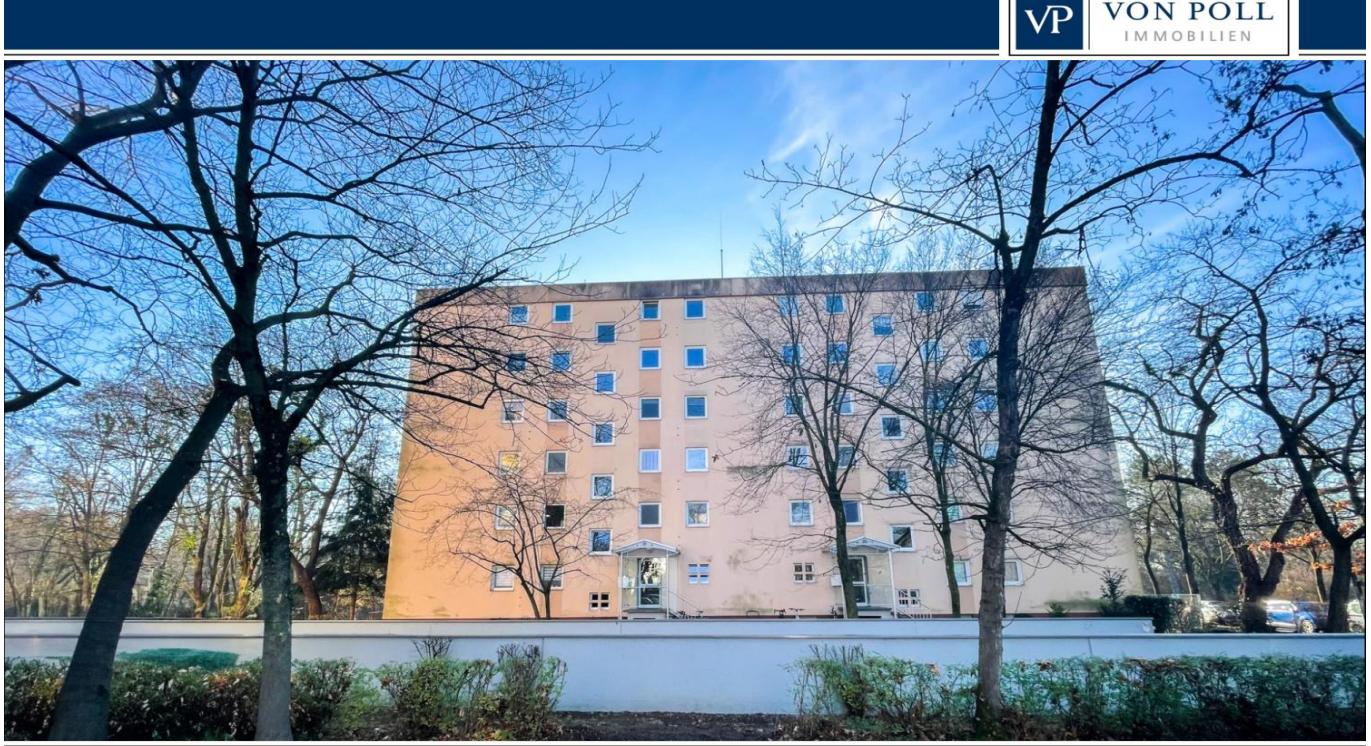


Fürth

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

*Property ID: 25369070*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**RENT PRICE: 650 EUR • LIVING SPACE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25369070 - 90765 Fürth**

## At a glance

Property ID	<b>25369070</b>
Living Space	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>
Available from	<b>02.02.2026</b>
Floor	<b>1</b>
Rooms	<b>2</b>
Bedrooms	<b>1</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1966</b>

Rent price	<b>650 EUR</b>
Additional costs	<b>240 EUR</b>
Modernisation / Refurbishment	<b>2023</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Balcony</b>

Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.04.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## The property



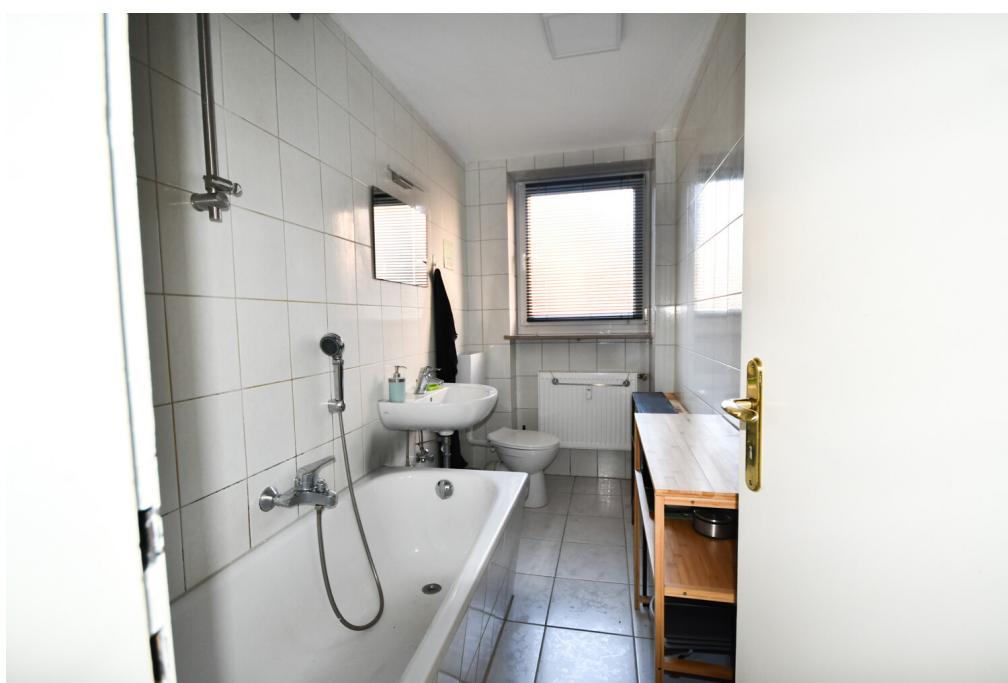
Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## The property



Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## The property



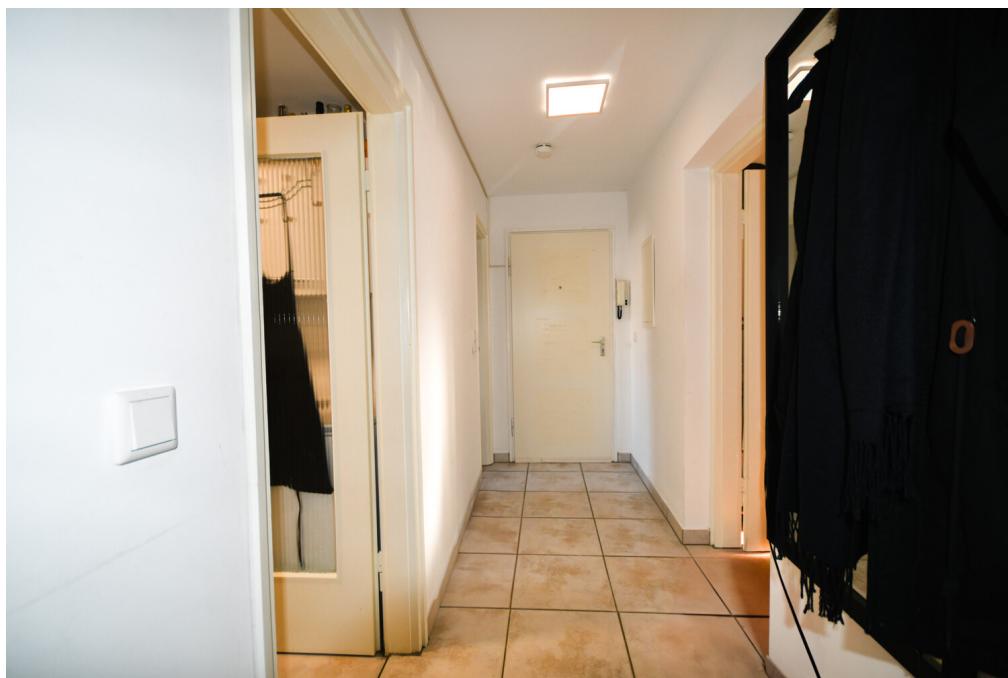
Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## The property



Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## The property



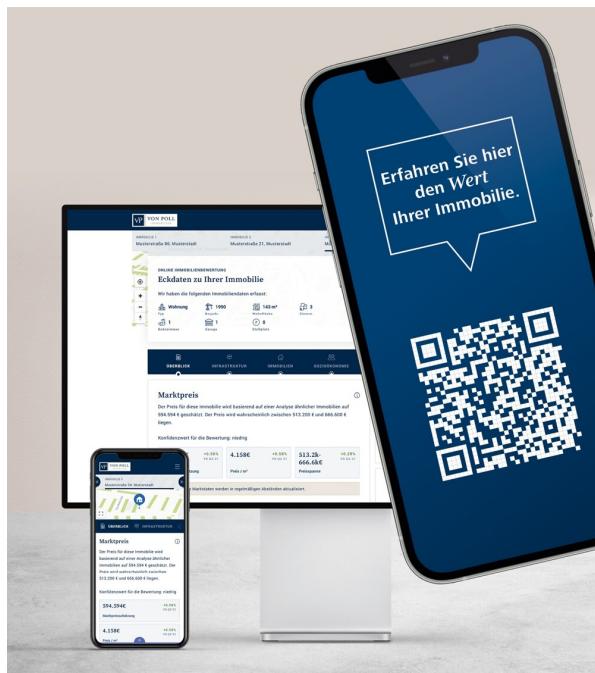
Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## The property



Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## The property



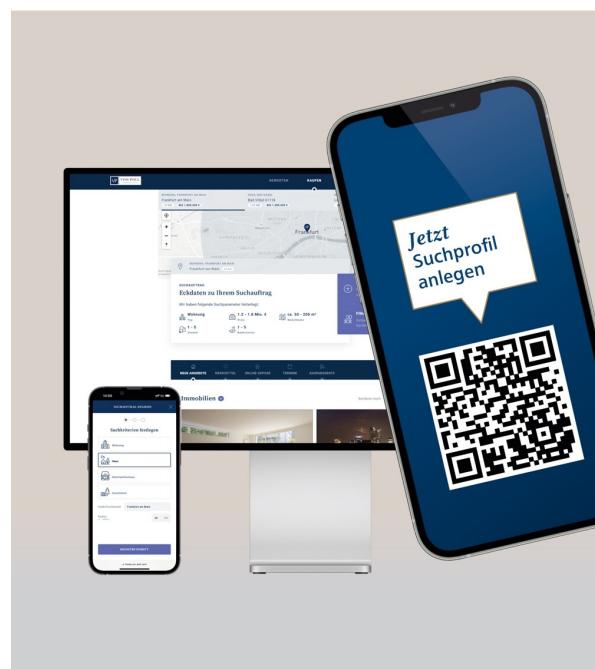
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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](http://www.home.von-poll.com)



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Property ID: 25369070 - 90765 Fürth**

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



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](http://www.von-poll.com/fuerth)

Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25369070 - 90765 Fürth**

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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!

Property ID: 25369070 - 90765 Fürth

## Details of amenities

- Kellerabteil
- Loggia

**Property ID: 25369070 - 90765 Fürth**

## All about the location

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

**Property ID: 25369070 - 90765 Fürth**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 181.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25369070 - 90765 Fürth**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth  
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)