

Fürth

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

Número de propiedad: 25369070



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

PRECIO DEL ALQUILER: 650 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## De un vistazo

Número de propiedad	25369070	Precio del alquiler	650 EUR
Superficie habitable	ca. 58 m²	Costes adicionales	240 EUR
Ocupación a partir de	02.02.2026	Piso	Piso
Piso	1	Modernización / Rehabilitación	2023
Habitaciones	2	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	1	Características	Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1966		

Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	03.04.2029
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	181.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1996



Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## La propiedad





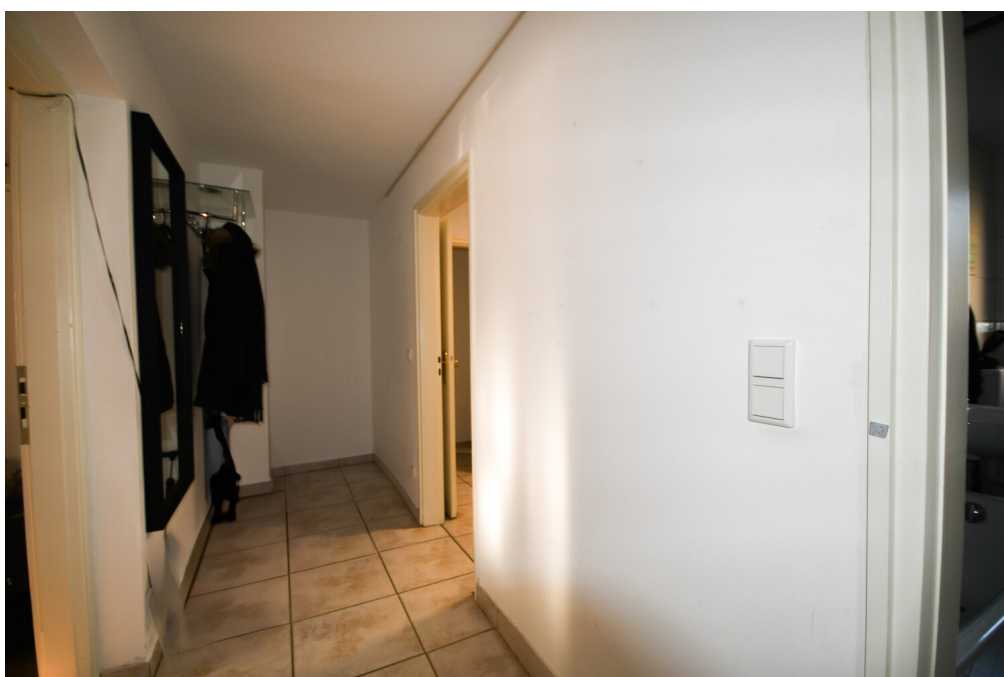
Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

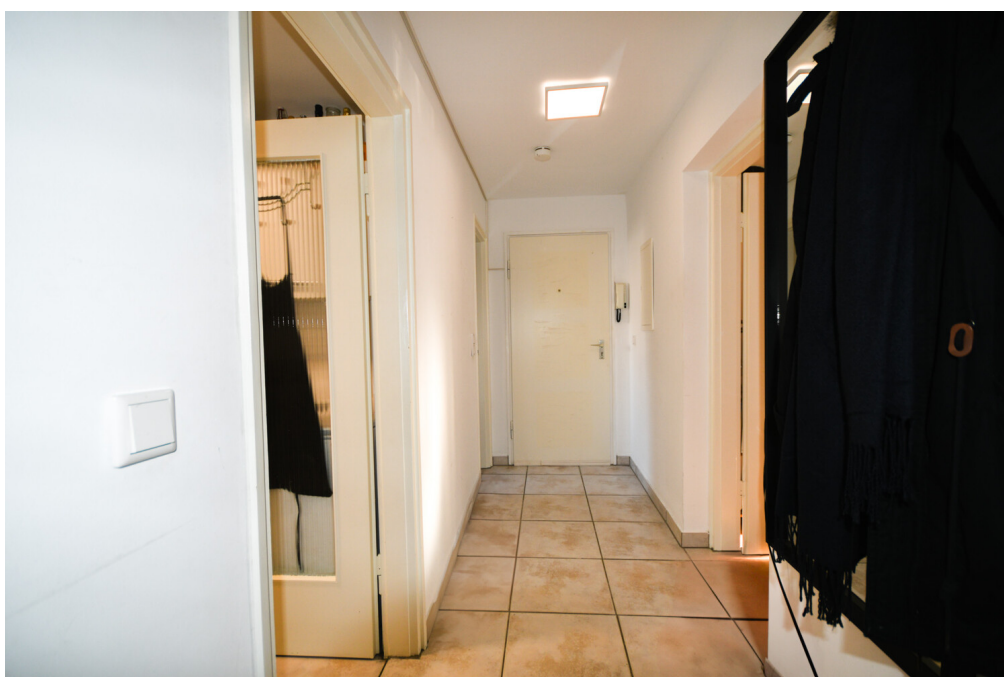
## La propiedad





Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## La propiedad



Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## Una primera impresión

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!



Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## Detalles de los servicios

- Kellerabteil
- Loggia

Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25369070 - 90765 Fürth

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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