

Exposé

Dachgeschosswohnung in Fürth

**Liebevoll möblierte 2-Zimmerwohnung mit Balkon –
bezugsfrei, ruhig & mitten in Fürth**



Objekt-Nr. **OM-380177**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Neusser

Mathildenstraße 38a
90762 Fürth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	2.160 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	45,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	136 €	Badezimmer	1
Heizkosten	65 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	201 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine stilvoll eingerichtete Wohnung in ruhiger Innenstadtlage? Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 47 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre geschmackvolle Einrichtung, ihren gepflegten Zustand und die zentrale Lage in Fürth (Mathildenstraße 38a) – ab sofort verfügbar zur Miete!

Ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die ein modernes Zuhause mit Komfort und Stil schätzen. Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet, inkl. Einbauküche mit Markengeräten, Waschmaschine und hochwertigem Mobiliar.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche ca. 47 m² mit Westbalkon
- Vollständig möbliert: Echtholzmöbel, Relax-Echtledersofa, Homeoffice-Bereich
- Moderne Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld, Kühlschrank u.v.m.
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschine
- Privatsphäre garantiert: Ruhige Lage im Rückgebäude, 4. Obergeschoss mit Aufzug
- Zentral & ruhig: 10 Minuten zu Fuß zum Hauptbahnhof Fürth
- Sehr gepflegte Wohnanlage, Baujahr 1993

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 720€
- Nebenkosten: 201 € (inkl. Heizung, Zuschlag Möblierung (36 EUR) und Rücklagen)
- Gesamtmiete: 1.191 € monatlich

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung in zentraler Lage von Fürth bietet Ihnen urbanes Wohnen mit maximalem Komfort. Einfach einziehen und wohlfühlen – ohne Umzugsstress, ohne Möbelkauf, ohne Kompromisse.

Jetzt Besichtigungstermin sichern – kurzfristiger Einzug möglich!

Ausstattung

Ausstattung auf gehobenem Niveau – einziehen & wohlfühlen

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Alle Möbel und Geräte sind im Mietpreis enthalten – Sie benötigen nur noch Ihre persönlichen Dinge.

- Vollmöblierung mit hochwertigen Echtholzmöbeln, Relax-Echtledersofa, stilvollem Essbereich und praktischem Homeoffice-Platz
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten: Cerankochfeld, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzugshaube – alles gepflegt und funktional
- Tageslichtbad mit Badewanne, großem Spiegel, Stauraum sowie eigener Waschmaschine
- Schlafzimmer mit 140x200 cm Bett, Nachttisch, hochwertigem Kleiderschrank und zusätzlicher Kommode
- Technik & Komfort: Flatscreen-TV, Soundanlage, schnelles WLAN vorbereitet, dimmbare Beleuchtung
- Westbalkon mit schönem Blick in den Innenhof – ruhig, sonnig, ideal für den Feierabend

- Zugang über Laubengang, Aufzug vorhanden, gepflegtes Treppenhaus, Fahrradstellplätze am Haus

Alle Einrichtungsgegenstände wurden sorgfältig ausgewählt und befinden sich in einem sehr guten Zustand – ideal für Menschen mit Anspruch an Design, Komfort und Funktionalität.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Zentrale und ruhige Lage im Herzen von Fürth

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Mathildenstraße – mitten im Innenstadtbereich von Fürth, gleichzeitig ruhig gelegen im Rückgebäude eines gepflegten Wohnensembles. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Fürther Hauptbahnhof, die Wasserstraße, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und Restaurants.

Die direkte Umgebung ist geprägt von sicheren und gepflegten Nachbarschaften mit hoher Wohnqualität. Trotz der zentralen Lage genießen Sie absolute Ruhe – perfekt für alle, die urban leben und dennoch entspannen möchten.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Sie schnell in Nürnberg, Erlangen oder der gesamten Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Fürth zählt zu den wirtschaftlich stärksten und lebenswertesten Städten in Bayern – mit niedriger Kriminalitätsrate, hoher Lebensqualität und einem starken Mix aus Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



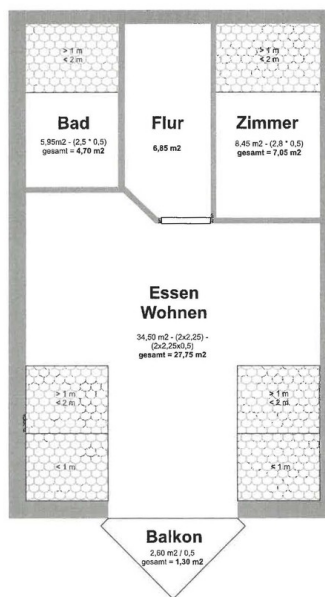
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



Wohnflächenberechnung für die Mathildenstr. 38a in 90762 Fürth

Raum	Grundfläche	Dachflächen	Faktor	Wohnfläche
Essen & Wohnen	34,50 m²	4,5 m² > 2 m 4,5 m² < 1 m	4,5 m² x 0,5	27,75 m²
Zimmer	8,45 m²	2,8 m² > 2 m	2,8 m² x 0,5	7,05 m²
Bad	5,95 m²	2,5 m² > 2 m	2,5 m² x 0,5	4,70 m²
Flur	6,85 m²			6,85 m²
Balkon	2,60 m²		2,6 m² x 0,5	1,30 m²
Gesamt				47,65 m²

erstellt am 08.07.2025 von

Martin Stubenrauch,
Bachelor of Arts (Architecture)