

# Exposé

## Wohnung in Fürth

### Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon und Blick ins Grüne in Fürth-Unterfarrnbach



Objekt-Nr. OM-412929

#### Wohnung

Vermietung: **1.175 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Ari

90766 Fürth  
Bayern  
Deutschland

|                       |          |                |                     |
|-----------------------|----------|----------------|---------------------|
| Baujahr               | 1993     | Mietsicherheit | 3.200 €             |
| Etagen                | 3        | Übernahme      | ab Datum            |
| Zimmer                | 3,00     | Übernahmedatum | 01.03.2026          |
| Wohnfläche            | 84,00 m² | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Nutzfläche            | 6,00 m²  | Schlafzimmer   | 2                   |
| Energieträger         | Gas      | Badezimmer     | 1                   |
| Nebenkosten           | 180 €    | Etage          | 1. OG               |
| Heizkosten            | 150 €    | Garagen        | 1                   |
| Summe Nebenkosten     | 330 €    | Heizung        | Zentralheizung      |
| Miete Garage/Stellpl. | 85 €     |                |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines kleinen und gepflegten Mehrfamilienhauses in Fürth-Unterfarnbach. Mit einer Wohnfläche von 84 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Süd-West-Balkon bietet sie viel Platz für Singles, Paare oder eine Familie, die ein ruhiges Zuhause im Grünen suchen und gleichzeitig gut angebunden sein möchten.

Die Wohnung wurde in den letzten Monaten umfassend modernisiert – von neuen Böden und Wänden über Elektrik bis hin zur Raumaufteilung. Der neue Mieter bezieht sie erstmals nach dieser Sanierung. Entstanden ist ein klar geschnittener, zeitgemäßer Grundriss mit drei gut nutzbaren Zimmern, separater Küche und modernem Bad. Der Balkon mit rund 8 m<sup>2</sup> Fläche erweitert den Wohnraum angenehm nach draußen und bietet einen freien Blick ins Grüne, der aufgrund der angrenzenden Schutzflächen dauerhaft erhalten bleibt. Eine Markise spendet Schatten.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum mit ca. 6 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.175 €, hinzu kommen 180 € Nebenkosten sowie 150 € Heizkosten. Zur Wohnung gehört außerdem eine überlange Garage im Garagenhof auf dem Grundstück, die für 85 € (zzgl. NK) monatlich zusätzlich angemietet wird – ideal auch für größere Fahrzeuge, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde hochwertig und durchdacht saniert. In allen Wohnräumen liegt ein moderner Vinylboden in Eichenoptik, der optisch warm wirkt und zugleich pflegeleicht ist. Küche und Bad sind mit zeitlosen, hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche mit integrierter Shampooablage, einen Handtuchheizkörper sowie einen Anschluss für eine eigene Waschmaschine. In Flur und Bad sorgen eingelassene Spotlights für eine angenehme, gleichmäßige Beleuchtung.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden – so hat der neue Mieter die Möglichkeit, die Küche ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der Süd-West-Balkon bietet mit seinem Blick auf den Bachlauf und die angrenzenden Grünflächen einen echten Mehrwert und lädt besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen ein.

Abgerundet wird das Angebot durch die überlange Garage (ca. 6 × 3 m) im hofeigenen Garagenbereich sowie den eigenen Kellerraum mit ca. 6 m<sup>2</sup> – praktisch, sicher und mit zusätzlichem Platz für alles, was man nicht in der Wohnung aufbewahren möchte.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung liegt im Fürther Stadtteil Unterfarnbach im Nordwesten der Stadt, direkt an der Farnbach und am angrenzenden Wasserschutzgebiet. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von viel Grün, Baumbestand und offenen Flächen – eine Seltenheit in dieser Nähe zur Stadt. Spaziergänge oder kurze Auszeiten in der Natur beginnen praktisch vor der Haustür, der Wiesengrund ist fußläufig erreichbar.

Gleichzeitig ist der Alltag unkompliziert: Supermärkte, Discounter, Bäcker, Friseure, Apotheken und ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa eine Gehminute entfernt und sorgt für eine gute Anbindung Richtung Fürth-Zentrum und Nürnberg. Auch mit dem Auto sind die Fürther Innenstadt sowie Erlangen und Nürnberg schnell erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung ebenfalls viel. Das Fürthermare ist gut erreichbar und bietet Schwimmen, Sauna und Wellness. Golfreunde finden im nahegelegenen Golfclub Fürth ein attraktives Angebot. Insgesamt verbindet diese Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorteilen einer gewachsenen städtischen Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 104,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie

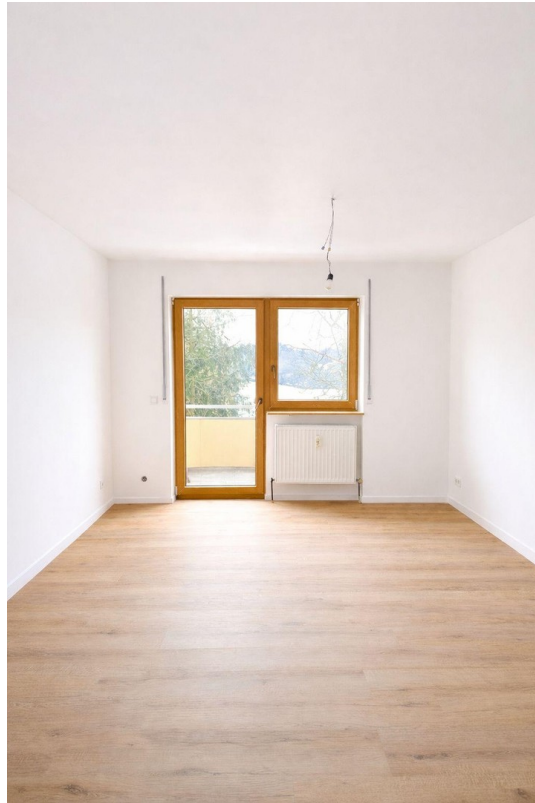


Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick vom Balkon ins Grüne

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon auf Farrnbach



Garagenhof

# Exposé - Grundrisse

