

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 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	6,00 m ²	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-Unterfarrnbach. Mit einer Wohnfläche von 84 m² 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 m² 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 m², 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 m² – 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 Unterfarrnbach im Nordwesten der Stadt, direkt an der Farrnbach 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. Golffreunde 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/(m ² a)
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

