

# Exposé

## Bürofläche in Fürth

**Helle Bürofläche (88 m<sup>2</sup>) in Fürth – 2 große Büros,  
Teeküche, Top-Anbindung, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-422869

### Bürofläche

Vermietung: **1.056 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Konstantinos Stratis

Humbserstr.22  
90763 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Energieträger	Gas	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	185 €	Büro-/Praxisfläche	88,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	275 €	Gesamtfläche	88,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.168 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte Bürofläche mit ca. 88 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss überzeugt durch zwei großzügige Büroräume, eine separate Teeküche, Archivfläche und eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Ideal für Agenturen, Dienstleister, Kanzleien oder Start-ups, die eine ruhige, gut erreichbare Arbeitsumgebung suchen.

➔ Provisionsfrei für den Mieter.

Die Büroeinheit befindet sich in einem gepflegten Büro- und Geschäftshaus in der Humbserstraße 22 in Fürth.

Die Fläche liegt im 1. Obergeschoss und bietet eine funktionale, flexible Raumaufteilung, die sich ideal für Einzel- oder Teamarbeit eignet.

Raumaufteilung:

- Büro 1: ca. 28,9 m<sup>2</sup>
- Büro 2: ca. 29,0 m<sup>2</sup>
- Archiv/Lager: ca. 10,9 m<sup>2</sup>
- Teeküche: ca. 5,2 m<sup>2</sup>
- WC + Abstellraum
- Flur

Die Räume sind hell, gut belichtet und sofort nutzbar.

Ihr Ansprechpartner:

AS Liegenschaft GbR

Herr Konstantinos Stratis

Tel: +49 911 95699326

## Ausstattung

- Fliesenboden
- Abgehängte Decken mit Beleuchtung
- Fenster mit Doppelverglasung
- Separate Teeküche
- Gegensprechanlage
- Zentralheizung (Gas)
- Gepflegter Zustand

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Stellplätze nach Absprache
- Langfristige Anmietung möglich (1-2 Jahre +)
- Provisionsfrei für den Mieter
- Verfügbar ab 01.04.2026

Ihr Ansprechpartner:

AS Liegenschaft GbR

Herr Konstantinos Stratis

Tel: +49 911 95699326

## Lage

Die Bürofläche überzeugt durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung:

- Buslinien 73 & N14: ca. 2 Gehminuten
  - U-Bahn Stadtgrenze: ca. 5 Gehminuten
  - Autobahnanschluss: ca. 3 Fahrminuten
  - Hauptbahnhof Fürth: ca. 5 Minuten
  - Flughafen Nürnberg: ca. 15 Minuten
  - Innenstadt Nürnberg: ca. 15 Minuten
- ➡ Ideal für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	151,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	151,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 2



Archiv/Lager

# Exposé - Galerie



Teeküche



Flur



# Exposé - Galerie



WC



Waschküche/Abstellraum

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Kabelkanal/Gegensprechanlage



Hauseingang

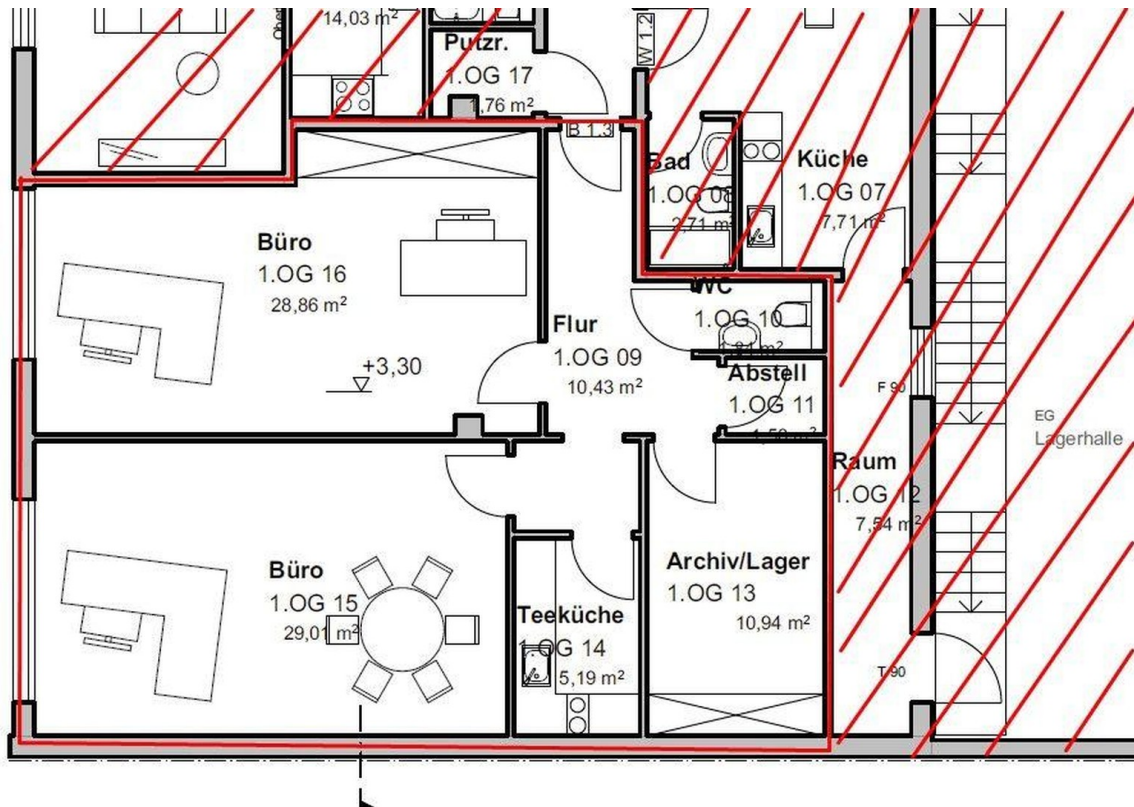
# Exposé - Galerie



Hauseingang



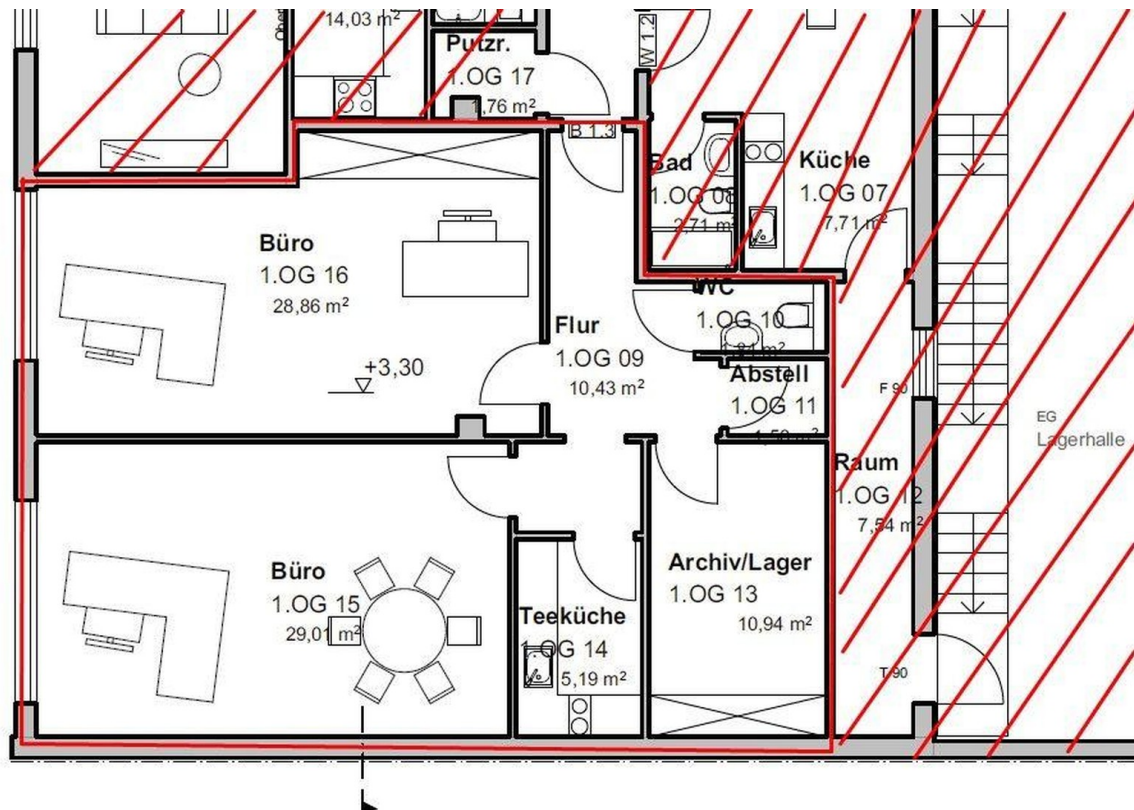
Treppenhaus



Grundriss



# Exposé - Grundrisse



Grundriss