

# 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/(m <sup>2</sup> a) |
| Endenergieverbrauch Wärme | 151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 2



Archiv/Lager

# Exposé - Galerie



Teeküche



Flur

# Exposé - Galerie



WC



Waschküche/Abstellraum

# Exposé - Galerie

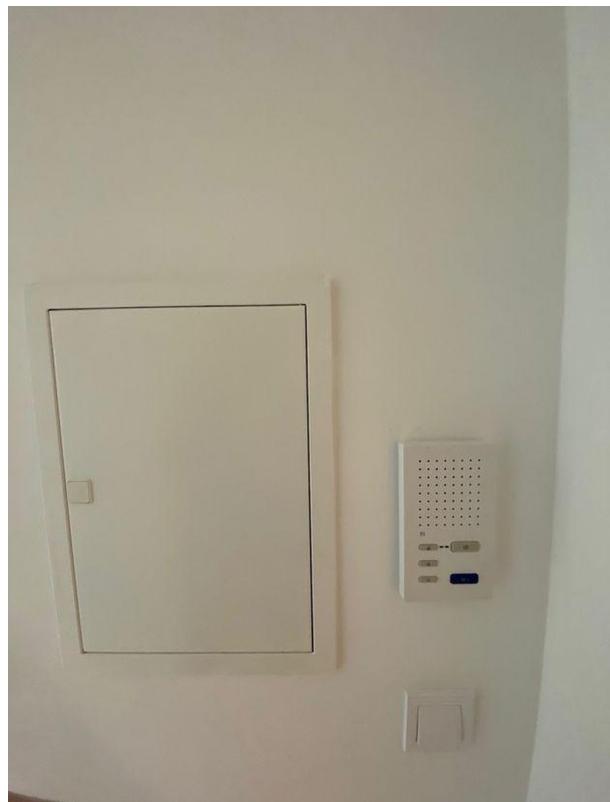


Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Kabelkanal/Gegensprechanlage



Hauseingang

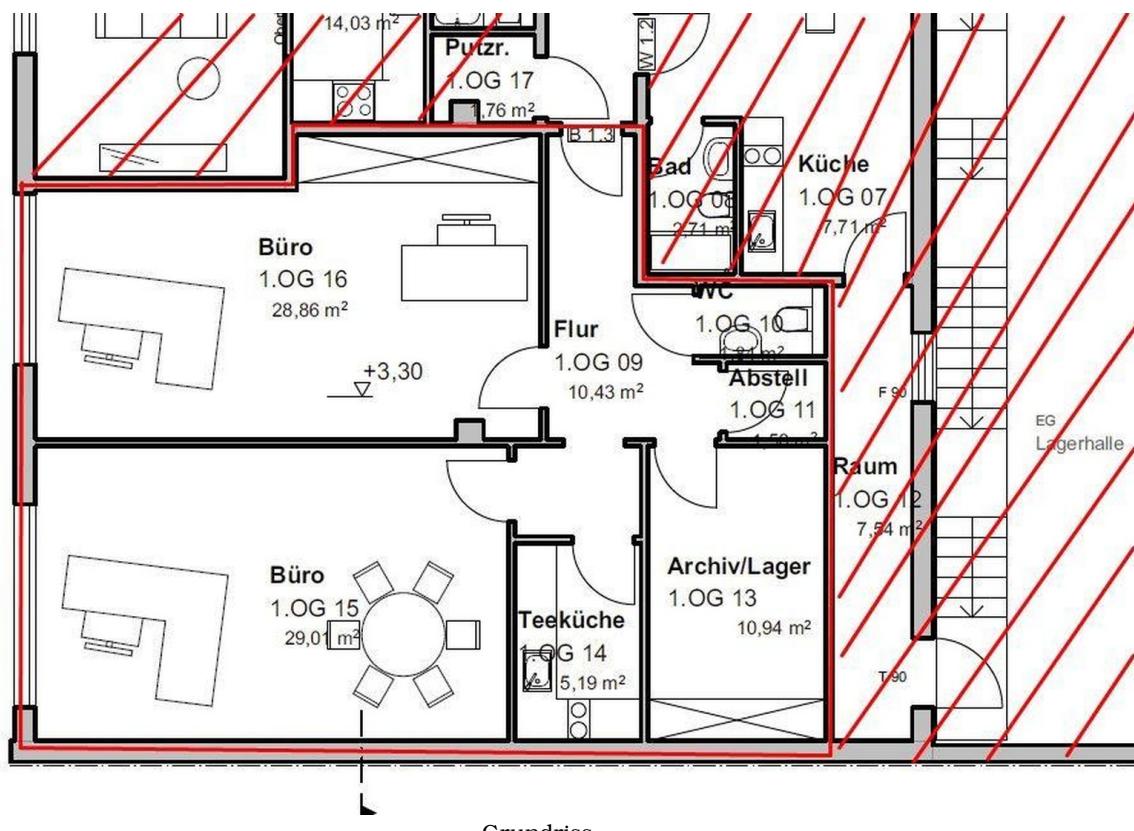
# Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus



# Exposé - Grundrisse

