

# Exposé

## Wohnung in Fürth

### Neu sanierte, charmante 78qm 3 Zimmerwohnung mit Sonnenbalkon



Objekt-Nr. OM-441061

### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

90765 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.970 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante und frisch sanierte 78qm 3 Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon sucht neuen Mieter.

Die sehr helle Wohnung befindet sich im 1.OG einer kleinen Wohnanlage.

2025/2026 wurden sehr umfangreiche Sanierungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt. Die Wohnungseingangstüre, alle Zimmertüren sowie der komplette Fußbodenbelag wurden erneuert. Die Elektrik wurde überholt. Die gesamte Wohnung wurde komplett neu verputzt und frisch gestrichen. Die Heizkörper wurden in allen Räumen erneuert. Alle Wasserleitungen inkl. der Armaturen in Bad & WC wurden erneuert, das Bad teils neu gefliest, das WC wurde/wird komplett erneuert und neu gefliest.

Die Renovierungsarbeiten sind derzeit noch nicht komplett abgeschlossen, wie auf den Bildern zu erkennen ist, sind noch kleinere Restarbeiten in Bad & WC zu erledigen. Die Wohnung wird aller Voraussicht nach zum 01.05.2026 vermietet werden können.

Beim Betreten der Wohnung steht man im großen Flur von welchem aus das sehr große Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, die geräumige Küche, die beiden Schlaf-/Kinder-/ oder Bürozimmer, das Bad und das WC zu erreichen sind. Ein kleiner Abstellraum ist ebenfalls vom Flur aus zu erreichen (siehe Grundriss).

Der helle und sonnige Balkon befindet sich an der Rück-bzw. Hinterseite des Hauses und ist mit einer Markise ausgestattet. Dieser ist zum ruhigen Hof hin gelegen.

Das Bad ist mit einer Dusch-/Badewanne ausgestattet. Die Waschmaschine und Trockner können im Waschraum im Keller installiert werden. Gegenüber des Waschraumes befindet sich auch das Lagerraumabteil der Wohnung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse an der Wohnung nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf und lassen mir einen Steckbrief zukommen.

NACH Besichtigung und Interesse an der Wohnung bitte Ich, mir die folgenden Unterlagen zu übersenden:

- aktuelle Mieterselbstauskunft
- Kopien der letzten 3 Gehaltsabrechnungen
- aktuelle Schufaauskunft
- Farbkopie des Personalausweises
- Nachweis einer Haftpflichtversicherung

Eine Vermietung wird erst nach Vorstellung der eigenen Person, Einsicht der vollständigen Unterlagen mit aktueller Schufa, Haftpflichtversicherungsnachweis und der letzten 3 Gehaltsnachweise erfolgen.

Eine Vermietung bei Kostenübernahme durch Sozialamt oder Jobcenter sowie Tiere in der Wohnung sind nicht möglich.

## Lage

Die Wohnanlage liegt im Stadtteil Stadeln im Norden von Fürth.

Fürth-Stadeln hat eine sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Die Stadtautobahn A73 und die Autobahn A3 sind in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen. Weiter besteht eine sehr gute S-Bahnanbindung Richtung Nürnberg/Erlangen sowie eine Busverbindung nach Fürth/Nürnberg.

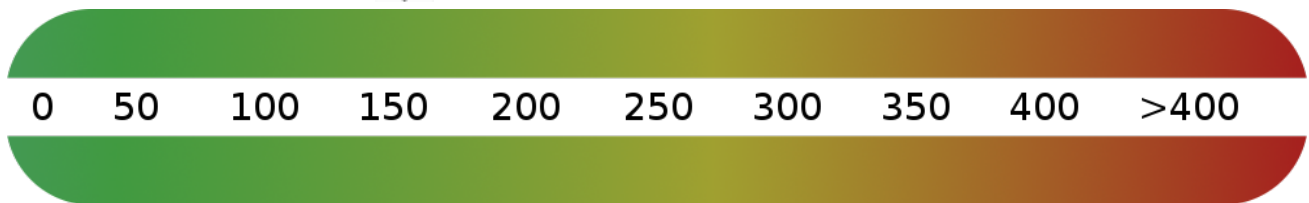
Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Apotheke, die Grund- und Mittelschule mit Sporthalle, das Hallenbad sowie die S-Bahnhaltestelle sind in wenigen Fußminuten erreichbar. Die nächsten Bushaltestellen liegen keine 200 Meter entfernt, das Gesundheitszentrum mit Hausarzt, Zahnarzt, Kieferorthopädie und Physiotherapie befindet sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	155,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich/ Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



SZ/ KiZ/ Büro 1

# Exposé - Galerie



SZ/ KiZ/ Büro 1



SZ/ KiZ/ Büro 2

# Exposé - Galerie



SZ/ KiZ/ Büro 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



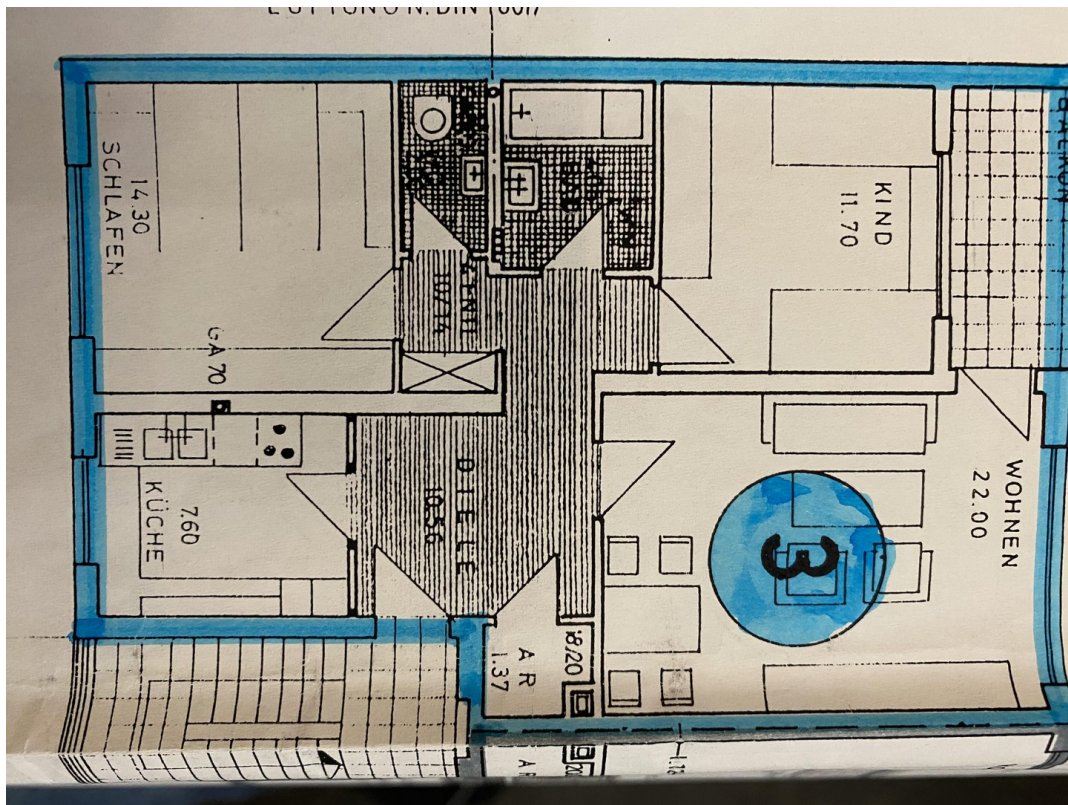
Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



WC separat

# Exposé - Grundrisse



Grundriss