

EXPOSÉ

Geräumige 2-Zimmer-Wohnung in neuem Glanz!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 90766 Fürth
Baujahr: 1966
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 67,40 m²
Nebenkosten (ca.): 250,- €
Warmmiete (ca.): 860,- €
Etage: 1

**Kaltmiete
€ 580,-**

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 2 Zimmer
- > 67,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50307



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90766 Fürth
Baujahr	1966
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	67,40 m²
Kaltmiete	580,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Warmmiete (ca.)	860,- €
Kaution	1.830,00 EUR
Etage	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 30,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	74 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-01-21
Energieausweis gültig bis	20.01.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	3,34 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Haustiere	nein
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	15.11.2026

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 2 Zimmer

- > 67,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50307



Objektbeschreibung:

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung präsentiert sich nach ihrer Modernisierung im Jahr 2026 in einem gepflegten und zeitgemäßen Erscheinungsbild. Auf ca. 67,40 m² Wohnfläche bietet sie ein großzügiges Raumangebot und einen durchdachten Grundriss, der sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966. Helle Wandflächen, moderne Bodenbeläge und angenehme Raumgrößen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und bieten viel Spielraum für die individuelle Einrichtung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige Wohnbereich. Dank seiner Größe lassen sich Wohn- und Essbereich gut miteinander kombinieren. Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und unterstreichen das offene Raumgefühl. Vom Wohnbereich aus gelangt man zudem auf den Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet.

Auch das Schlafzimmer überzeugt mit guten Stellmöglichkeiten für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel und bietet damit beste Voraussetzungen für einen komfortablen Rückzugsort.

Die separate Küche ermöglicht eine praktische und funktionale Gestaltung. Das Badezimmer ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Laminat- und Fliesenböden sorgen insgesamt für eine gepflegte und wohnliche Optik.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil. Darüber hinaus kann ein Außenstellplatz für monatlich 30,00 EUR angemietet werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Der vorliegende Verbrauchsausweis weist einen Energieverbrauchskennwert von 74 kWh/(m²·a) sowie die Energieeffizienzklasse B aus.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihren großzügigen Grundriss, den Balkon, den modernisierten Zustand und die gute Anbindung.

Die Wohnung ist ab dem 15.11.2026 verfügbar.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage im Fürther Westen und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen im Alltag.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist bereits in etwa zwei Gehminuten erreichbar. Der Fürther Hauptbahnhof liegt laut Exposé rund vier Fahrminuten entfernt, der Flughafen Nürnberg ist in etwa 25 Minuten

zu erreichen. Dadurch bietet die Lage insbesondere für Berufstätige und Pendler eine komfortable Ausgangssituation.

Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen gute Verbindungen in die Fürther Innenstadt, nach Nürnberg sowie in die angrenzenden Stadtteile und das westliche Umland. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden und sorgen für eine praktische Versorgung.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung verschiedene Möglichkeiten. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum mit seinen gastronomischen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen gut erreichbar. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer verkehrsgünstigen Anbindung. Damit eignet sich der Standort ideal für Singles und Paare, die stadtnah wohnen und dennoch von einer angenehmen Wohnlage profitieren möchten.

Objektbilder:



Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 2 Zimmer

- > 67,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50307



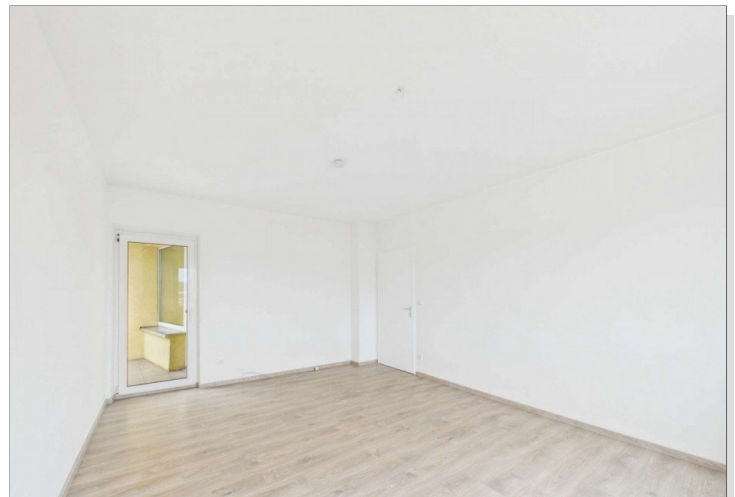
Küche KI



Schlafzimmer Ki



Küche



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 2 Zimmer

- > 67,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50307



Wohnzimmer Ki



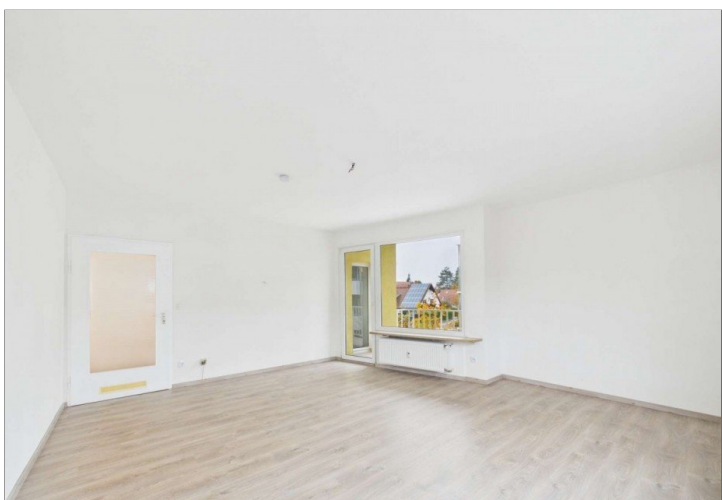
Balkon Ki



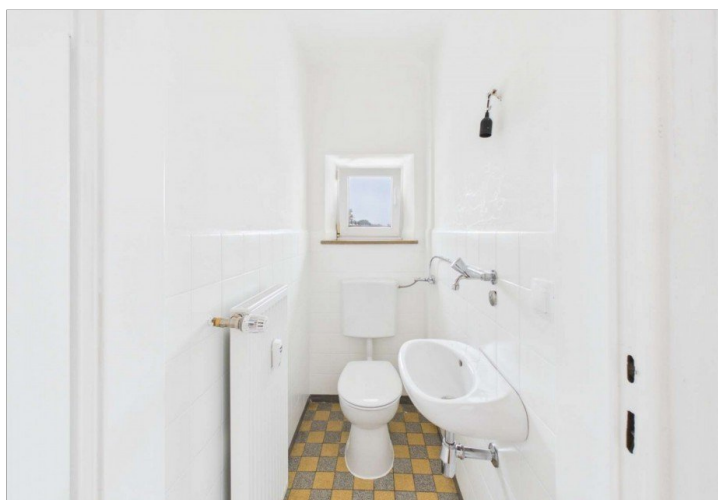
Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer



WC

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 2 Zimmer

- > 67,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50307



Badezimmer



Badezimmer



Außenstellplatz

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 2 Zimmer

- > 67,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50307



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Fürth
- > 2 Zimmer

- > 67,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50307



Ansprechpartner: _____

Frau Lilly Brück

Telefon: +49 911 131 605-0

E-Mail: lb@hegerich-immobilien.de

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München

Am Westpark 7

81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0

Fax: +49 (89) 230 69 62 44

E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg

Zeltnerstr. 3

90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth

Hans-Bornkessel-Str. 3

90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen: