

# Exposé

## Wohnung in Fürth

**Stilvolles »Mini Loft« mit extra Charme in der  
Innenstadt / Fußgängerzone, Vollständig möbliert!**



Objekt-Nr. OM-287385

### Wohnung

Vermietung: **842 € + NK**

90762 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1820	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	130 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	2.526 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene 2-Zimmer Apartment ist 2016 komplett saniert worden und in etwa 47qm groß. Die letzte Revision inkl. einigen neuen Möbeln erfolgte erst vor kurzem. Im Wohnzimmer ist der Küchenbereich durch einen halbhohen Raumteiler vom Wohnbereich getrennt. In der hellen Wohnung ist modernes Flair liebevoll mit Altbau-Elementen kombiniert - ein sichtbarer Balken erstreckt sich über Wohnbereich und Küche. Wandbeleuchtung und ein Element mit schwarzem Naturstein sorgen für besonderes Ambiente. Ein 55 Zoll Fernseher ist ebenso enthalten wie die neuwertige Couch in Leder-Imitat. Die Küche mit Hochglanz-Fronten in Rot sorgt für Kontrast zum hellen Boden. Eine freistehende Kühl- Gefrierkombination vermittelt Loft-Akzent. Der vorhandene Tisch kann zum Speisen genutzt werden und ist ausziehbar, 4 Stühle sind vorhanden so dass auch Gäste bequem Platz finden können. Ein kleiner Balkon in Süd-West Ausrichtung bietet sich für einen Drink am späten Nachmittag und Abend an.

Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und zeitlos in schwarz-weiß mit silberfarbener Bordüre gehalten. Die Badewanne ermöglicht Entspannungsbäder im, mit besonderen Lichteffekten ausgestatteten, Badezimmer. Die Regendusche ist nahezu bodengleich und mit einer Echtglas-Kabine versehen. Eine neuwertige Waschmaschine ist im Mietobjekt ebenfalls vorhanden.

Im Schlafzimmer findet sich ein geräumiger Kleiderschrank und das Doppelbett bietet genug Platz für zwei Personen. Ein 32 Zoll großer Smart-TV gegenüber dem Bett ermöglicht Fernsehen in gemütlicher Atmosphäre. Außerdem gibt es im Schlafzimmer einen Schreibtisch - hier kann also aus dem Homeoffice gearbeitet werde.

Die Wohnung ist modern, offen und hell gehalten - vom gefliesten Eingangsbereich mit verschiedenen Aufbewahrungsmöglichkeiten gelangt man direkt in den Wohnraum.

Bezug ab 01.04.2025 - ggf. nach Absprache mit dem aktuellen Mieter auch früher. Eine zeitlich befristete Anmietung (min. 6 Monate) ist gegen Aufpreis und höherer Nebenkosten-Pauschale u.U. machbar. Bevorzugt wird die unbefristete Anmietung unter Verzicht auf Kündigung innerhalb eines Jahres nach Bezug.

## Ausstattung

Die Wohnung ist -und bleibt- möbliert!

Die Wohnung kann im Prinzip "wie sie ist" sofort genutzt werden. Neben der vollständigen Küche mit großer Kühl-Gefrierkombi befindet sich im Raum ein Tisch mit Stühlen sowie das schwarze Sofa. Ein runder Couchtisch gehört wie der 55" Flachbild-TV zum Inventar. Die Küche größtenteils mit Geschirr, Besteck und Töpfen bestückt. Ein kleiner Tisch als Arbeitsbereich ist ebenfalls vorhanden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Voraussetzungen

- Sie sind max. 2 Erwachsene?
- Sie sind berufstätig und beziehen Ihr Einkommen nicht aus staatlichen Transferleistungen?
- Sie haben einen einwandfreien Leumund (Schufa Auskunft)?
- Sie sind deutscher Muttersprachler oder verstehen die Deutsche Sprache in Wort und Schrift (Goethe Zertifikat min. B2)?
- Sie haben ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht in Deutschland?

Kontakt

Ich freue mich auf Ihre schriftliche Bewerbung per Nachricht.

Erzählen Sie stichpunktartig von sich (und ihrem Mitmieter falls vorhanden).

z.B. Was machen Sie beruflich? Warum suchen Sie eine neue Wohnung? etc

Auf Anfragen ohne o.g. Details zu Ihrer Person kann aus Zeitgründen weder eine Antwort erfolgen noch wird eine Besichtigung stattfinden!

Der Vermieter legt erheblichen Wert auf Mieter die zur Hausgemeinschaft passen!

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im 3.OG eines teilsanierten Altbaus direkt in der Fürther Fußgängerzone. In unmittelbarer Umgebung befinden sich viele Cafes, Restaurants und Bistros sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 3 Gehminuten (von hier nach Erlangen ca. 15 min. mit S-Bahn; nach Nürnberg ca. 10 min. mit U-Bahn). Verschiedene Parkhäuser finden sich in unmittelbarer Umgebung - kostenlose Parkmöglichkeiten sind aufgrund der zentralen Lage etwas entfernt aber dennoch in kurzer Zeit zu Fuß zu erreichen. Anwohner-Parkausweis kann beantragt werden.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum & Küche

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Doppelbett



Schlafzimmer mit Schreibtisch

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badewanne und Dusche



# Exposé - Galerie



Waschbecken und WC



Bad

# Exposé - Galerie



Flur - Eingangsbereich



Flur - Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse

