

Fürth – Dambach

# VON POLL | Aus alt mach´ modern: 3-Zimmer- Wohnung in Dambach

Objektnummer: 24369005

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 228.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24369005              |
| Wohnfläche    | ca. 79 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Etage         | 3                     |
| Zimmer        | 3                     |
| Schlafzimmer  | 2                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1978                  |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage        |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 228.000 EUR   |
| Wohnung                    | Dachgeschoss  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                             |                             |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | GAS        | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 03.04.2028 | Endenergiebedarf            | 131.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse | E                           |

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

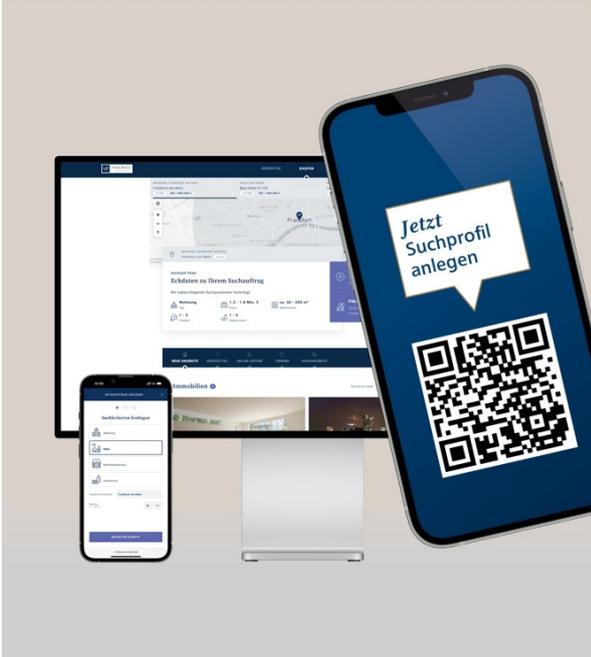
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Ein erster Eindruck

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. OG (kein Aufzug) und somit im obersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Fürth-Dambach. Der Grundriss ist praktisch gestaltet, verfügt über drei Zimmer, eine abgeschlossenen Küche, ein Bad mit Oberlicht und ein separates WC. Die großzügige Diele ist bereits mit Einbauschränken ausgestattet und bietet Platz für eine Garderobe. Ein weiterer Vorzug ist die sonnige Süd-Loggia. 1978 erbaut, befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand und freut sich auf ein modernes Make-Over. Ein Tiefgaragenstellplatz (im Preis enthalten) und ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Ein Wäschekeller sowie ein Fahrradraum stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Weitere Informationen: monatliches Hausgeld: ca. 311,- € (Wohnung + TG) davon umlagefähig: ca. 200,- € Rücklagen zum 31.12.2022: ca. 229.000,- € beschlossene Sonderumlagen: keine Größe der WEG: 65

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im beliebten und ruhigen Stadtteil Fürth-Dambach, nahe des Europakanals und der Rednitzwiesen. Hier wird Ihnen eine angenehme und familienfreundliche Infrastruktur geboten, u.a. mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten in einem Radius von ca. 2 Kilometern. Eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof Fürth-Dambach befindet sich nur knapp 200 Meter entfernt. Mit dem Auto sind Sie dank der nahegelegenen Südwesttangente schnell in den umliegenden Städten sowie verschiedenen Autobahnen.

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 131.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24369005 - 90768 Fürth – Dambach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)