

Fürth – Dambach

# VON POLL | Einfach investieren und profitieren: Voll möblierte Wohnung als ideale Kapitalanlage!

Objektnummer: 25369035-01

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 373.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

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

Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25369035-01                            |
| Wohnfläche   | ca. 72,74 m <sup>2</sup>               |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2014                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 373.000 EUR                                                                           |
| Wohnung            | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                                |
| Vermietbare Fläche | ca. 72 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung        | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 34.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.06.2034      | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2014          |

Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie





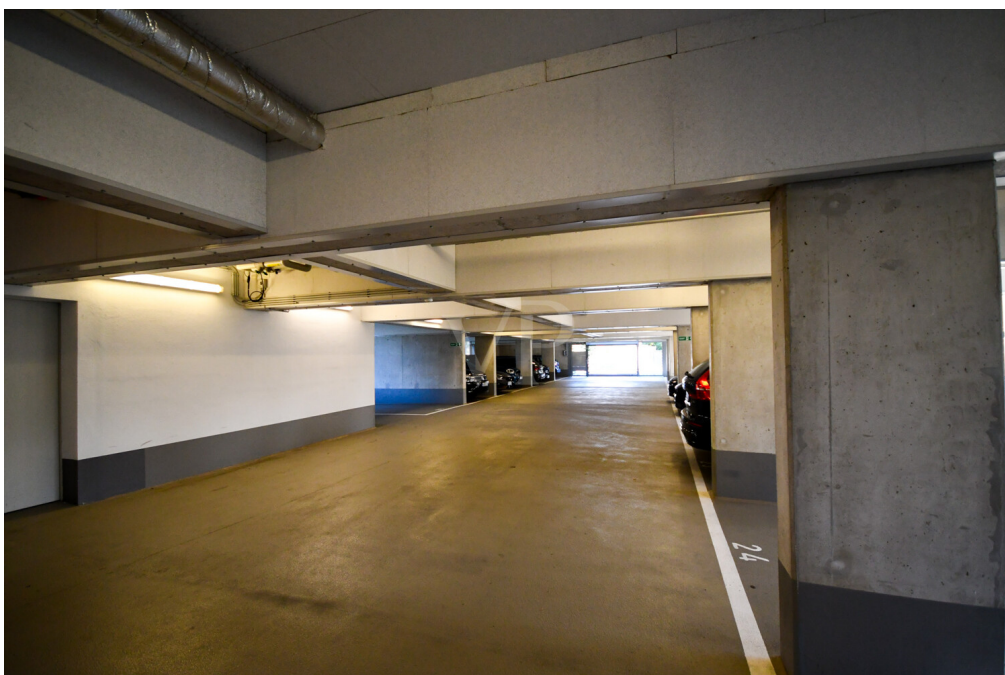
Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25369035-01 - 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: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Ein erster Eindruck

Hier geht's zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/zO8r>

Kapitalanleger aufgepasst!

Diese gepflegte Etagenwohnung im 1. Obergeschoss mit Aufzug bietet Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit, in eine moderne und wertbeständige Immobilie zu investieren. Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss sorgt für hervorragende Vermietbarkeit und stabile Renditechancen.

Die Wohnung verfügt über einen hellen, gut geschnittenen Flur, der zu allen Räumen führt. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche bildet das Zentrum der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen ein modernes Wohnambiente. Vom Wohn- und Schlafzimmer aus besteht direkter Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon mit Blick in den Innenhof.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und nahtlos in den Wohnbereich integriert. Sie bietet hochwertige Ausstattung, optimale Arbeitsbedingungen und ausreichend Stauraum. Auf Wunsch können weitere Möbel und Elektrogeräte übernommen werden, was eine sofortige Vermietung erleichtert.

Das separate Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das moderne Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen, Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für praktischen Komfort.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung. Hochwertige Materialien, stilvolle Bodenbeläge und eine gepflegte Ausstattung unterstreichen den sehr guten Gesamtzustand des Objekts.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der ebenerdigen Garage mit Wallbox (Kaufpreis € 25.000,-). Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung. Das Gebäude bietet zudem einen Aufzug und ermöglicht somit einen barrierearmen Zugang.

Diese Wohnung überzeugt durch ihren modernen Zuschnitt, ihre hochwertige Ausstattung und ihre ausgezeichnete Vermietbarkeit. Sie eignet sich ideal als solide Kapitalanlage mit langfristigem Werterhalt und attraktivem Mietpotenzial.

Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Südwest-Balkon
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Ebenerdige Garage mit Wallbox für E-Autos
- Kellerabteil
- Anteil Erhaltungsrücklage der Wohnung (Stand 31.12.2024): 4.087,42 EUR
- Anteil Erhaltungsrücklage für die TG (Stand 31.12.2024): 729,50 EUR



Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Alles zum Standort

Die Wohnanlage befindet sich im begehrten Fürther Stadtteil Dambach, im Max-Grundig-Park. Eingebettet zwischen dem Fürther Stadtwald und dem Main-Donau-Kanal, genießen Bewohner hier eine ruhige, grüne Umgebung mit hohem Freizeitwert. Spazier- und Radwege, Spielplätze sowie verschiedene Sport- und Erholungsmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür – ideal für alle, die Natur und Bewegung schätzen.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl das Fürther Stadtzentrum als auch Nürnberg und Erlangen sind in kurzer Zeit erreichbar – ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit ist die Wohnung besonders interessant für Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage mit schneller Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes verbinden möchten.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung. Die verkehrsberuhigten Straßen und die gepflegte Nachbarschaft sorgen für ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld.

Die moderne Wohnanlage auf dem Gelände der ehemaligen Villa Grundig verbindet naturnahe Ruhe mit urbanem Komfort – ein idealer Standort für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger, die auf langfristige Standortqualität setzen.

Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 34.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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