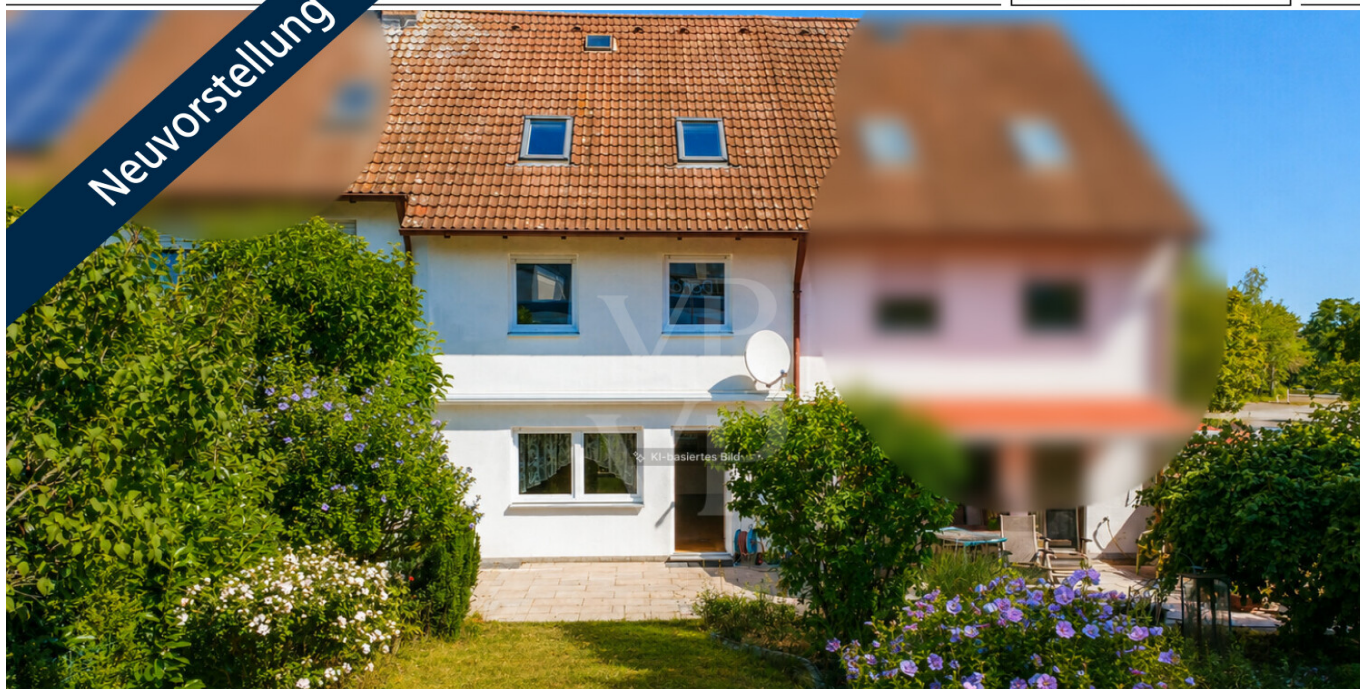


Fürth - Dambach

VON POLL | Mehr Raum fürs Leben: Gepflegtes Reihenmittelhaus zwischen Stadtwald und Kanal

Objektnummer: 26369045

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,87 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 359 m²

Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

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

Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Auf einen Blick

Objektnummer	26369045
Wohnfläche	ca. 145,87 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	100.62 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



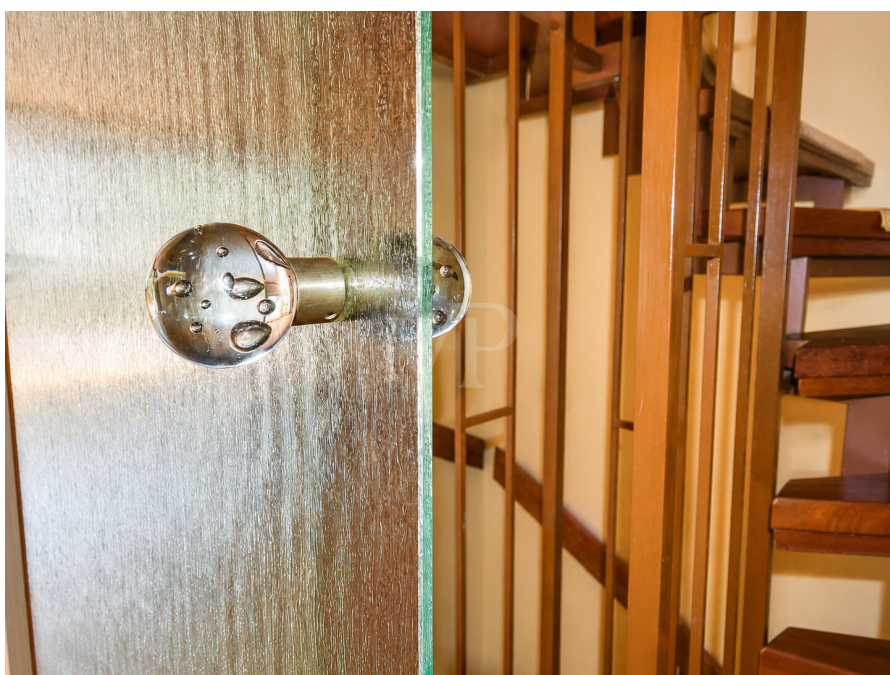
Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Sandra Maringer &
Jürgen Maringer
Geschäftsstellenleiter

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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Die Immobilie



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

Marktpreis	Preis/m²	Preis/m²	Preis/m²
4.150€	11.25%	513.25-	11.25%
4.150€	11.25%	606.66€	11.25%

Objektnummer: 26369045 - 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: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/fXMM>

Ein gepflegtes Reihenmittelhaus mit viel Platz, angenehmer Wohnatmosphäre und einer Lage, die im Alltag einen echten Mehrwert bietet. Das 1980 errichtete und zuletzt 2023 modernisierte Haus verfügt über rund 145,87 m² Wohnfläche auf einem ca. 359 m² großen Grundstück und bietet damit beste Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach verbinden möchten.

Besonders reizvoll ist die Lage zwischen Fürther Stadtwald und Kanal. Beide Naherholungsgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren, Sport und entspannte Stunden im Grünen.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einem großzügigen und vielseitigen Raumangebot. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter fünf mögliche Schlafzimmer. Dadurch eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort lassen sich hier ganz nach den eigenen Vorstellungen verwirklichen.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier ist ausreichend Platz für gemeinsames Leben, gemütliche Abende und Zeit mit Familie und Freunden. Die vorhandene Aufteilung wirkt angenehm funktional und bietet gleichzeitig Potenzial, das Haus mit überschaubarem Aufwand Schritt für Schritt an den eigenen Wohnstil anzupassen.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen insbesondere den Familienalltag deutlich entspannter.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und vermittelt bereits beim Betreten das Gefühl einer Immobilie, um die sich über die Jahre gekümmert wurde. Gleichzeitig bietet sie genau das Maß an Potenzial, das viele Käufer suchen.

Sie suchen ein Haus mit viel Platz, guter Substanz und besonderer Lage zwischen Stadtwald und Kanal? Dann vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Alles zum Standort

Wohnen zwischen Stadtwald und Kanal

Die Immobilie befindet sich in Fürth Dambach in einer gewachsenen und gefragten Wohnlage, die ruhiges Wohnen mit einem außergewöhnlich hohen Freizeitwert verbindet. Besonders attraktiv ist die Lage zwischen dem Fürther Stadtwald und dem Main Donau Kanal. Natur, Wasser und städtische Infrastruktur liegen hier angenehm nah beieinander.

Der Fürther Stadtwald zählt mit einer Fläche von mehr als 550 Hektar zu den bedeutenden Naherholungsgebieten der Stadt. Zahlreiche Wege und Pfade bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Wandern, Joggen und Nordic Walking. Hinzu kommen unter anderem ein Trimm Dich Pfad, verschiedene Natur und Erlebnispfade sowie ein Wildschweingehege.

Auch der nahegelegene Kanal erweitert das Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Spaziergänge und Radtouren am Wasser lassen sich ideal in den Alltag integrieren.

Trotz der naturnahen Lage sind die Wege im Alltag angenehm kurz. Norma, dm, eine Bank und eine Metzgerei befinden sich im Bereich der nahegelegenen Brücke und sind fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Dienstleistungen stehen im näheren Umfeld sowie im Fürther Stadtgebiet zur Verfügung.

Für Familien bietet die Lage ebenfalls gute Voraussetzungen. Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Über die nahegelegenen Busverbindungen besteht Anschluss an das weitere Fürther Stadtgebiet und den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Nürnberg und Umgebung. Auch mit dem Pkw sind die Fürther Innenstadt sowie Nürnberg, Erlangen und Zirndorf gut erreichbar.

Fürth Dambach verbindet damit Eigenschaften, die nur selten in dieser Kombination zu finden sind: naturnahes Wohnen am Stadtwald, Freizeitmöglichkeiten direkt am Kanal und gleichzeitig eine gute fußläufige Nahversorgung. Eine Lage für alle, die Ruhe und Natur schätzen, im Alltag aber nicht auf kurze Wege und städtische Infrastruktur verzichten möchten.

Objektnummer: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26369045 - 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