

Fürth - Dambach

# VON POLL | Lichtdurchflutetes Wohnen mit Blick zur Alten Veste

Objektnummer: 26369049

PROVISIONSFREI



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

MIETPREIS: 850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26369049 - 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: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach**

## Auf einen Blick

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| Objektnummer | 26369049                       |
| Wohnfläche   | ca. 82,2 m²                    |
| Etage        | 4                              |
| Zimmer       | 3                              |
| Schlafzimmer | 2                              |
| Badezimmer   | 1                              |
| Baujahr      | 1974                           |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 100 EUR<br>(Miete) |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Mietpreis                     | 850 EUR       |
| Nebenkosten                   | 300 EUR       |
| Wohnung                       | Etagenwohnung |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025          |
| Bauweise                      | Massiv        |
| Ausstattung                   | Balkon        |

Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 131.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.06.2036 | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2025           |

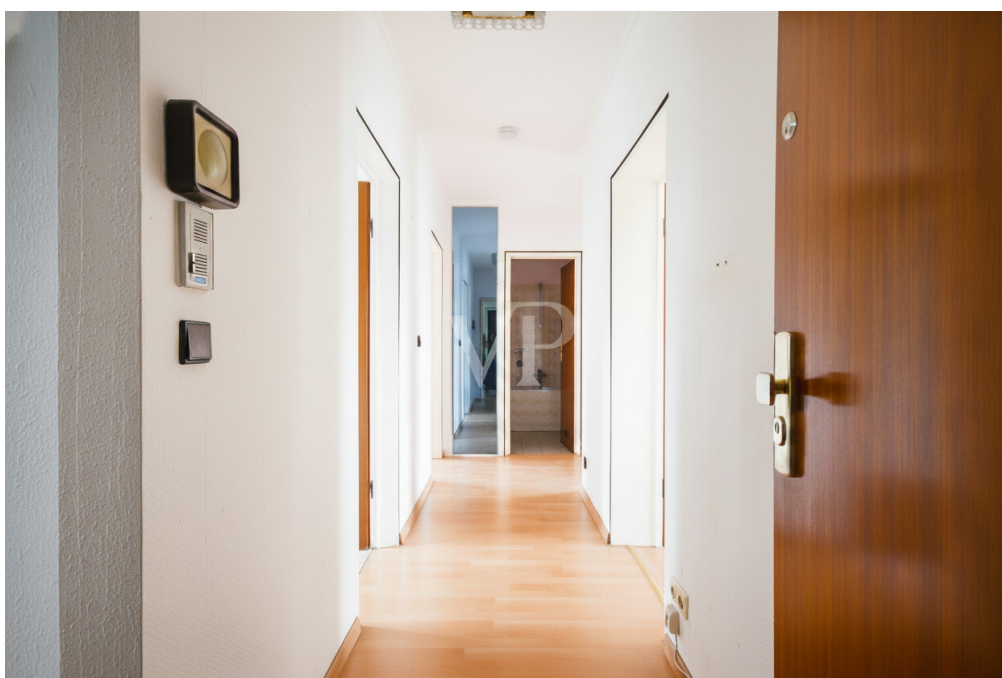
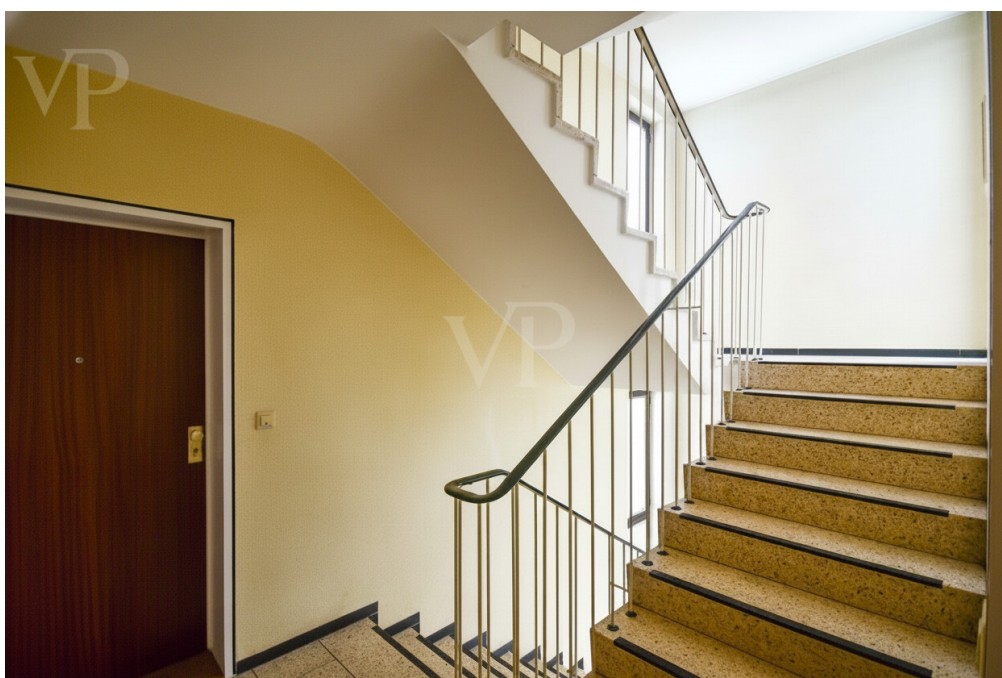
Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



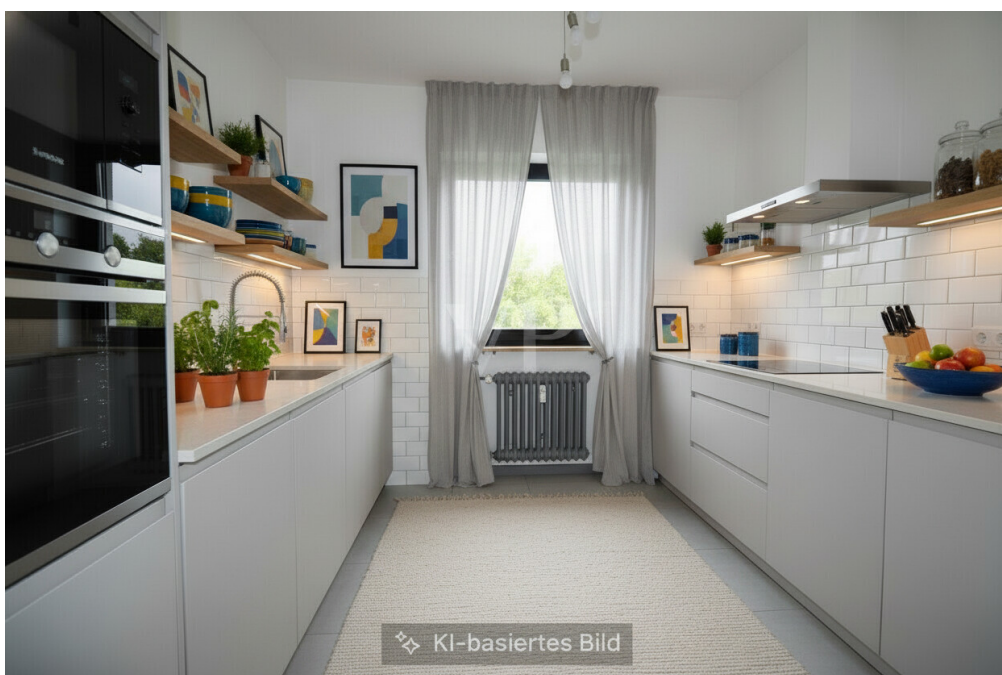
Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369049 - 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: 26369049 - 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



Sandra Maringer  
Geschäftsstellenleiterin

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: 26369049 - 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: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach**

## Ein erster Eindruck

Zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Zdg4>

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 und überzeugt mit einem gut nutzbaren Grundriss sowie einem angenehmen Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC mit Fenster sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet. Eine Küche ist vom Mieter selbst einzubauen und kann somit individuell nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Ein besonderes Highlight ist die Balkonloggia mit Blick in Richtung Alte Veste. Die nahegelegene Südwesttangente ist von der Wohnung aus nicht sichtbar, verkehrsbedingt jedoch hörbar.

Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug bis in das entsprechende Stockwerk. Die Wohnung selbst ist weitgehend barrierefrei nutzbar; lediglich zum Balkon ist eine Stufe vorhanden.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Optional kann eine Einzelgarage im Hof für monatlich 100 € angemietet werden.

Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug suchen.

Der Mietvertrag wird als Indexmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von zwei Jahren abgeschlossen.

Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach vorheriger Übersendung einer vollständig ausgefüllten Selbstauskunft vereinbart werden können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorzustellen.

**Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach**

## **Ausstattung und Details**

- Großzügiger Balkon mit Markise & Blick auf die Alte Veste
- Heller Wohn- und Essbereich
- Personenaufzug
- Einzelgarage im Hof
- Kellerabteil
- Separates WC mit Fenster
- Praktischer Abstellraum
- Lage nahe Main-Donau-Kanal

**Objektnummer: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im Fürther Stadtteil Dambach in angenehmer und gut angebundener Wohnlage nahe des Main-Donau-Kanals. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus guter Infrastruktur und hohem Freizeit- und Erholungswert aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an die Südwesttangente und die umliegenden Autobahnen.

Der nahegelegene Main-Donau-Kanal, verschiedene Grünflächen sowie Spazier- und Radwege bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

**Objektnummer: 26369049 - 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: 26369049 - 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)**