Fürth – Dambach

VON POLL | Uneinsehbares Landhaus auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 25369054

MIETPREIS: 3.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3.035 m²

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

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

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Auf einen Blick

Objektnummer	25369054
Wohnfläche	ca. 315 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Garage

Mietpreis	3.500 EUR
Nebenkosten	450 EUR
Haustyp	Villa
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 154 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.05.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

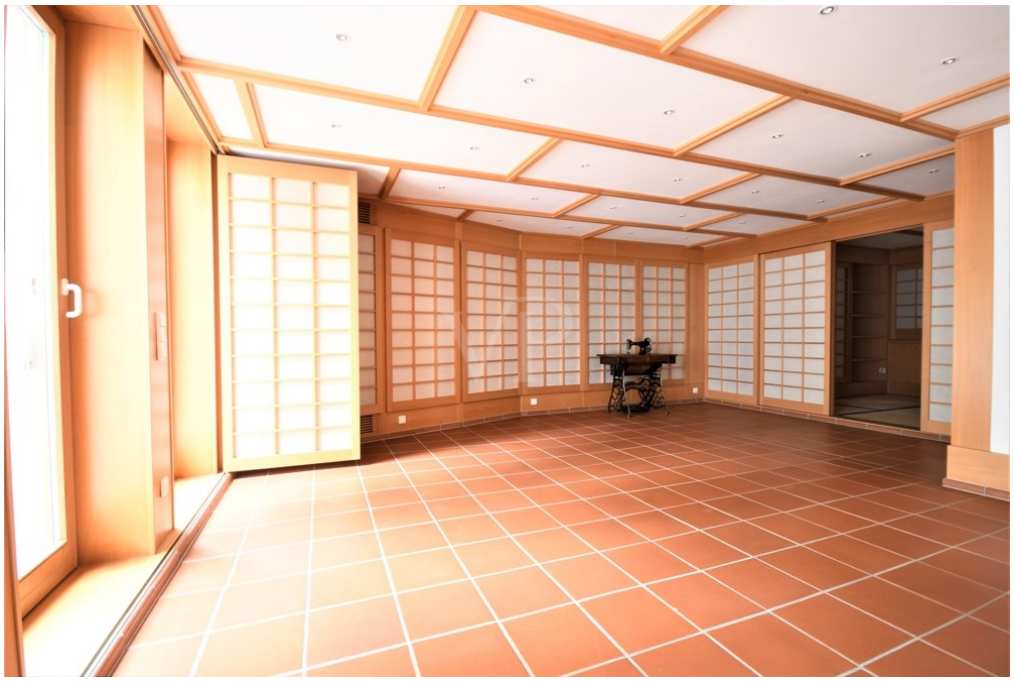
Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

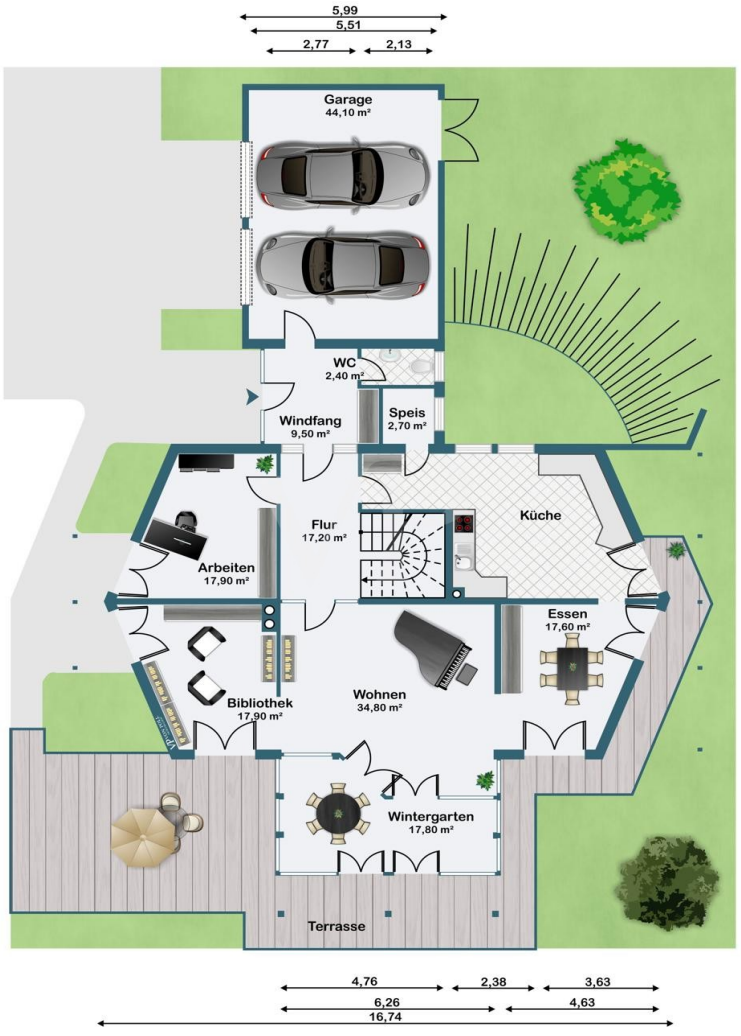
Die Immobilie

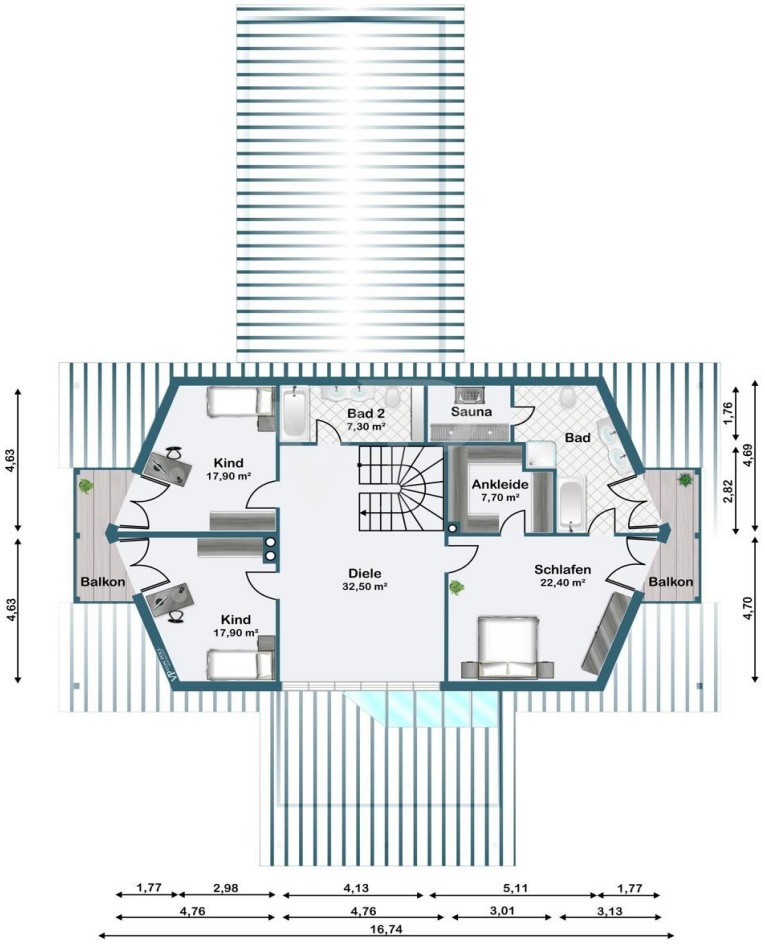
Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

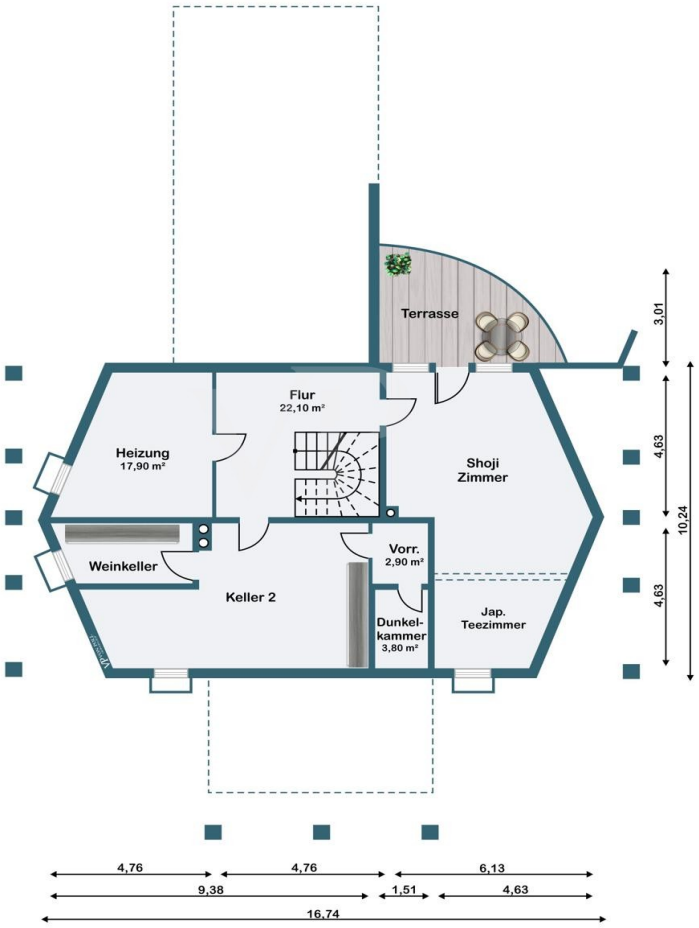
Die Immobilie

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Grundrisse




Bad 2
7,30 m²
Sauna
Bad
Kind
17,90 m²
Ankleide
7,70 m²
Diele
32,50 m²
Schlafen
22,40 m²
Balkon
Balkon
Kind
17,90 m²
4,63
4,63
1,76
4,69
2,82
4,70
1,77
2,98
4,13
5,11
1,77
4,76
4,76
3,01
3,13
16,74



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: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das bereits bei der Ankunft ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt.

Vom gepflasterten Vorplatz fahren Sie direkt in die geräumige Doppelgarage und gelangen ebenerdig ins Haus. Große Fenstertüren öffnen im Erdgeschoss den Blick in den Garten, der sich in sonniger Süd-, Südwest- und Westrichtung erstreckt. Der Südosten bietet zudem einen kühlen, ruhigen Rückzugsort.

Das Haus vereint mediterranen Charme mit moderner Wohnqualität. Holz prägt Fenster, Wintergarten und Dachstützen, während großzügige Glasflächen viel Tageslicht hereinlassen. Die Dachüberstände sorgen für angenehme Kühle und natürliche Schattenzonen. Der Wintergarten bleibt auch an heißen Tagen temperiert, und der Wohnbereich ist harmonisch nach Süden ausgerichtet.

Im Erdgeschoss führen Windfang, Gäste-WC und Garderobe in die weitläufige Diele. Rechts liegt das Arbeitszimmer, links die großzügige Küche mit integrierter Speisekammer. Über das Esszimmer gelangen Sie in das helle Wohnzimmer mit Kamin, an das der zweigeschossige Wintergarten anschließt. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in die Bibliothek.

Die Räume im Obergeschoss reichen bis unter das Dach und strahlen durch helle Holzdecken Wärme aus. Die großzügige Diele bietet Blick in den Garten. Zwei Zimmer mit Bad eignen sich ideal für Kinder oder Gäste. Das große Schlafzimmer verfügt über Bad en Suite, Sauna und Ankleideraum. Alle relevanten Räume haben Balkone unter dem Dachüberstand, die Sonne und Abendlicht genießen lassen.

Das Untergeschoss erstreckt sich unter dem gesamten Haus. Hier befinden sich Stauraum, ein separater Weinkeller und ein Zimmer im Stil japanischer Innenarchitektur mit verschiebbaren Shoji-Wänden und eigenem Tee-Zimmer. Drei raumhohe Fenstertüren führen auf die nordöstliche Kellerterrasse, die über eine Treppe in den Garten verbindet. Der große Heizungsraum eignet sich auch als Werkstatt, alle Anschlusssysteme sind separat geführt.

Der Mietvertrag wird mit einer maximalen Laufzeit von fünf Jahren geschlossen.

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Ausstattung und Details

Heizung und Klima
- Im Erd- und Obergeschoss ist durchgehend eine Fußbodenheizung installiert.
- Der Wintergarten wird zusätzlich durch Bodenkonvektoren unterstützt.
- Im Untergeschoss sorgen Flächenheizkörper für angenehme Wärme.
- Zentraler Gasheizkessel und zentraler Warmwasserbereiter nach neuesten Emissions- und Effizienzstandards.
Böden und Fliesen
- Erdgeschoss, beide Treppen, Kellerdiele und Kellerzimmer sind mit Terra-Cotta-Fliesen ausgestattet.
- WC im Erdgeschoss sowie beide Bäder im Obergeschoss sind raumhoch gefliest.
- Elternbad mit kleiner Sauna für bis zu 4 Personen.
- Obergeschoss mit hellen Teppichböden ausgelegt.
Fenster und Türen
- Hochwertige Holzfenster mit Isolierverglasung in spezieller lärmgeschützter Ausführung.
- Fenster- und Türelemente im Erd- und Obergeschoss mit elektrisch betriebenen Holzrollläden.
- Kleinere Fenster im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss mit manuellen Rollläden.
Dach und Innenausbau
- Dach vollständig mit Dämmisolierung und Brandschutzschichten ausgestattet.
- Innenverkleidung mit Gipskarton.
- Darauf montierte helle, segmentierte Holzdecken sorgen für eine warme, mediterrane Optik.

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in der Fürther Westvorstadt im Stadtteil Dambach – einer historischen Villengegend, in der Ende des 19. Jahrhunderts herrschaftliche Landhäuser entstanden und bis heute das Bild eines besonders begehrten Wohnviertels prägen. Trotz der hervorragenden städtischen Lage liegt das Anwesen wie eine „grüne Insel“. Umgeben von hohen, alten Bäumen ist es im Sommer weitgehend uneinsehbar und bietet außergewöhnliche Ruhe und Privatsphäre.

Die Fürther Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten, ebenso die Innenstadt Nürnbergs, die nur etwa 15 Minuten entfernt liegt. Auch Erlangen ist schnell erreichbar, sodass Sie sich im Herzen der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen bewegen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nur rund zwei Minuten entfernte Hafentangente gelangen Sie unkompliziert zu den südlichen, westlichen und östlichen Autobahnen rund um Nürnberg. Die nördlichen Autobahnanschlüsse erreichen Sie über die Ausfahrt Fürth-Poppenreuth in etwa 5 bis 10 Minuten, abhängig vom Verkehrsaufkommen.

Für den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls bestens gesorgt. Die S-Bahn-Haltestelle „Westvorstadt“ der Linie R11 liegt in der Bergstraße und ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Über die Buslinie 174 gelangen Sie schnell zur U-Bahn-Linie U1, die eine direkte Verbindung nach Fürth, Nürnberg und weiterführend in die gesamte Metropolregion bietet.

Objektnummer: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

Sonstige Angaben

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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir zu dieser Immobilie keine Expose´s versenden. Gerne bekommen Sie weitere Informationen zum Haus nachdem ein Termin in unseren Büroräumen stattgefunden hat.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 25369054 - 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