

Fürth - Dambach

# VON POLL | Secluded country house on park-like grounds

Property ID: 25369054



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

RENT PRICE: 3.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 315 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 3.035 m<sup>2</sup>

**Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## At a glance

Property ID	25369054	Rent price	3.500 EUR
Living Space	ca. 315 m <sup>2</sup>	Additional costs	450 EUR
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 154 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1989		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	130.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.05.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



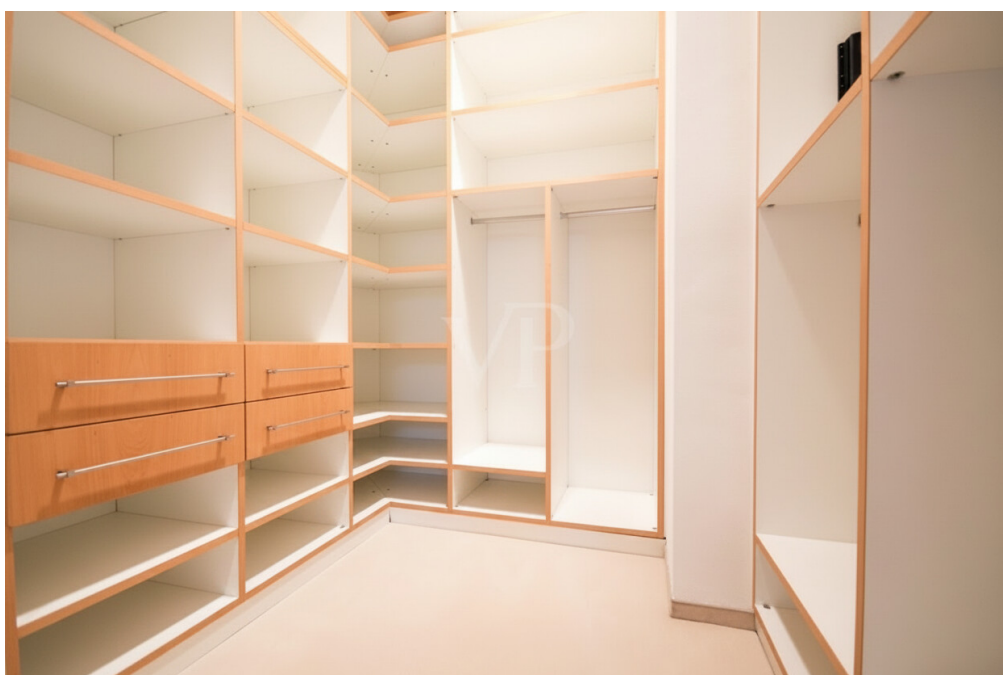
Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



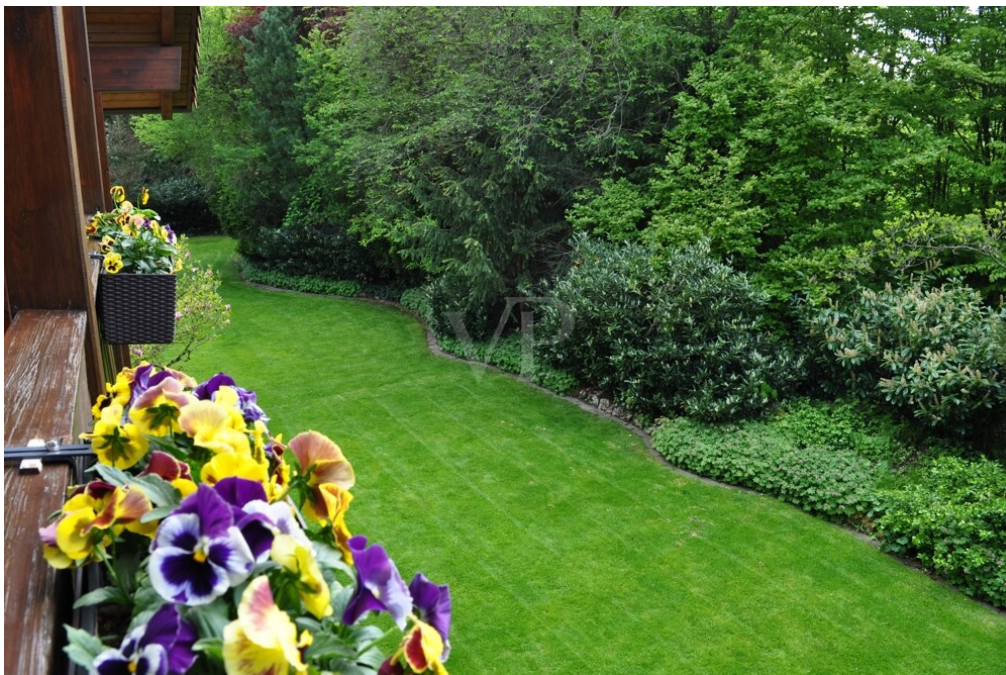
Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property



Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

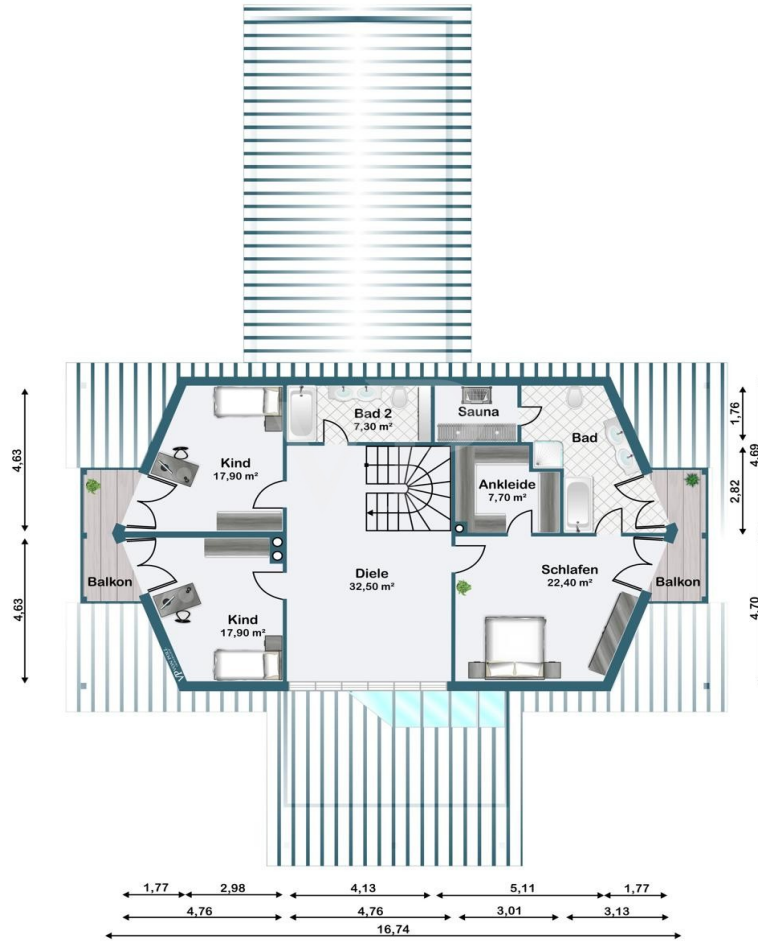
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

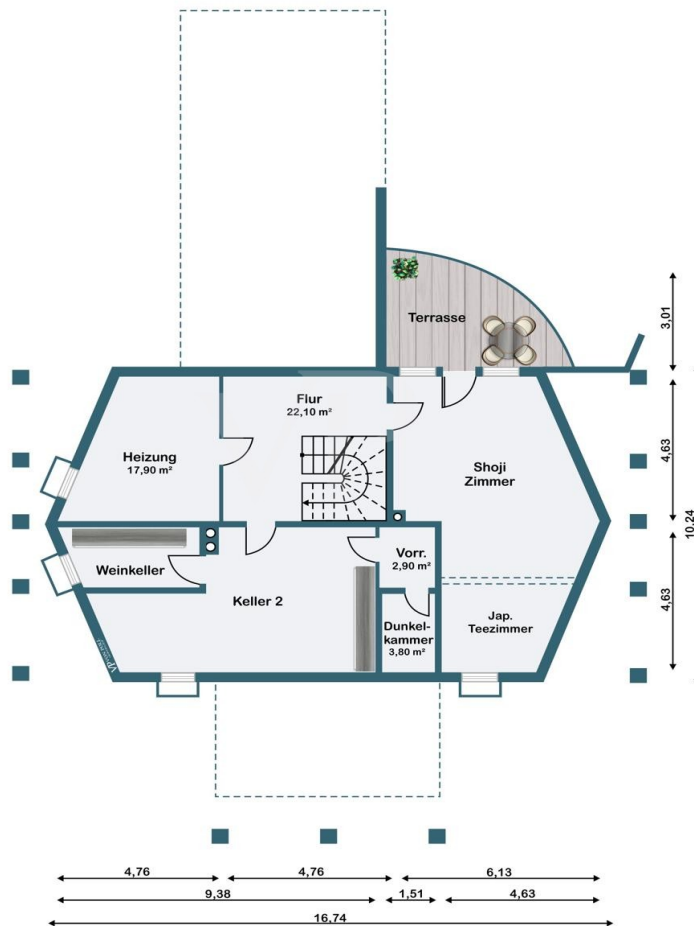
[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## A first impression

Welcome to a place that feels like coming home from the moment you arrive. Coming from the driveway, a spacious, paved forecourt opens up, welcoming you warmly. From here, you drive directly into the very roomy double garage and then enter your home on level ground, staying dry and comfortable. Even on the ground floor, you'll experience the special connection between indoors and outdoors. Large French doors open all living areas directly onto the garden. The thoughtful placement of the house creates an exceptionally wide setback from the property line on the south side. This allows the main garden to unfold in sunny south, southwest, and west directions. At the same time, the southeast side offers a pleasantly cool retreat, providing a quiet, shady spot, especially during the summer months. The house itself exudes Mediterranean charm. Wood is a defining feature of the windows, the conservatory, and the elegant supports of the roof overhangs. The generous expanses of glass allow the interior to be bathed in warm daylight, while the deep roof overhangs retain a welcome coolness in summer. Shaded areas arise naturally, ensuring a comfortable indoor climate throughout. Even the conservatory remains pleasantly cool, except on a few exceptionally hot days. Its clear southern orientation bathes the living area in a harmonious play of light from southwest to southeast. On the ground floor, you enter the spacious hallway via the vestibule with a guest WC and cloakroom. From here, stairs lead to the basement and the upper floor. To the right is the quiet study, and to the left, the generously sized kitchen with an integrated pantry, which is directly accessible. From the kitchen area, you pass through the dining room into the bright, open-plan living room with a fireplace. The adjoining conservatory, which extends over two floors, creates an impressive sense of space and evokes a feeling of nature and openness at any time of day. A doorway leads from the central living area to the atmospheric library. Throughout the ground floor, the interplay of light and shadow is ever-present. The rooms on the upper floor open up to the roof and feature light, segmented wooden ceilings that immediately create a warm atmosphere. The exceptionally spacious hallway offers a breathtaking view through the upper part of the conservatory into the garden. From here, two rooms and a private bathroom lead off, ideal as children's or guest rooms. The large master bedroom with its own bathroom, sauna, and adjoining dressing room forms a private oasis of well-being. Both of the western rooms, as well as the master bedroom and bathroom on the east side, have their own balconies under the sheltered roof overhang. Each of these spots invites you to enjoy the sun during the day or the evening light. The basement extends under the entire house and offers an exceptional amount of space. In addition to a large storage area, there is a separate wine cellar that will delight connoisseurs. Another room has been designed in the style of Japanese interior design. Sliding shoji screens lend it a calm, harmonious ambiance. Three floor-to-ceiling French doors lead to a northeast-facing basement terrace, which is connected to the garden by a staircase. Inside the room is a small, completely separate tea

room, perfect for special moments of tranquility. The large boiler room is ideally suited as a workshop. A separate utility room ensures that all technical systems are clearly structured and neatly organized. Note: The lease agreement is concluded for a maximum term of five years.

**Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## **Details of amenities**

### **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, Kellerrdiele 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.

**Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## All about the location

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.

**Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.5.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 130.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Exposé´s versenden. Gerne bekommen Sie weitere Informationen zum Haus nachdem ein Termin in unseren Büroräumen stattgefunden hat.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

**Property ID: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## **Contact partner**

**For further information, please contact your contact person:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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