

Fürth – Dambach

VON POLL | Simply invest and profit: Fully furnished apartment as an ideal investment!

Property ID: 25369035-01

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 373.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,74 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25369035-01 - 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: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

At a glance

Property ID	25369035-01
Living Space	ca. 72,74 m ²
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	373.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 72 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	34.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.06.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



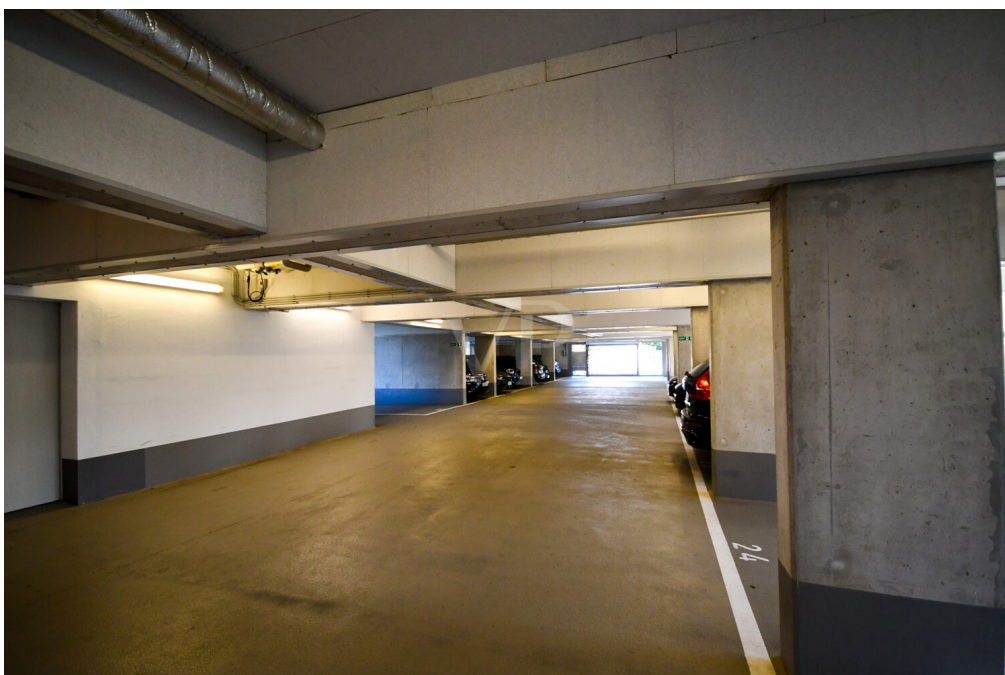
Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

The property



Property ID: 25369035-01 - 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: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

A first impression

Click here for the 360° tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/zO8r> Attention investors! This well-maintained apartment on the first floor (with elevator) offers investors an attractive opportunity to invest in a modern and stable property. The combination of contemporary architecture, high-quality fixtures and fittings, and a well-designed floor plan ensures excellent rental potential and stable returns. The apartment features a bright, well-proportioned hallway leading to all rooms. The spacious living and dining area with an open-plan fitted kitchen forms the heart of the apartment. Large windows provide ample natural light and create a modern living atmosphere. The living room and bedroom offer direct access to the sunny southwest-facing balcony overlooking the courtyard. The fitted kitchen is included in the purchase price and seamlessly integrated into the living area. It offers high-quality appliances, optimal working conditions, and plenty of storage space. Additional furniture and appliances can be purchased separately, facilitating immediate rental. The separate bedroom offers space for a double bed and a wardrobe. The modern bathroom features large-format tiles, a bathtub, and a shower. An additional storage room with a washing machine connection provides added convenience. A combination of central heating and underfloor heating ensures a comfortable indoor climate. High-quality materials, stylish flooring, and well-maintained fixtures and fittings underscore the excellent overall condition of the property. The apartment includes a parking space in the ground-level garage with a wallbox (available for purchase at €25,000). A cellar storage unit is also available. The building offers an elevator, providing barrier-free access. This apartment impresses with its modern layout, high-quality features, and excellent rental potential. It is ideally suited as a sound investment with long-term value retention and attractive rental potential.

Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

Details of amenities

- 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

Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

All about the location

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.

Property ID: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 34.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25369035-01 - 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