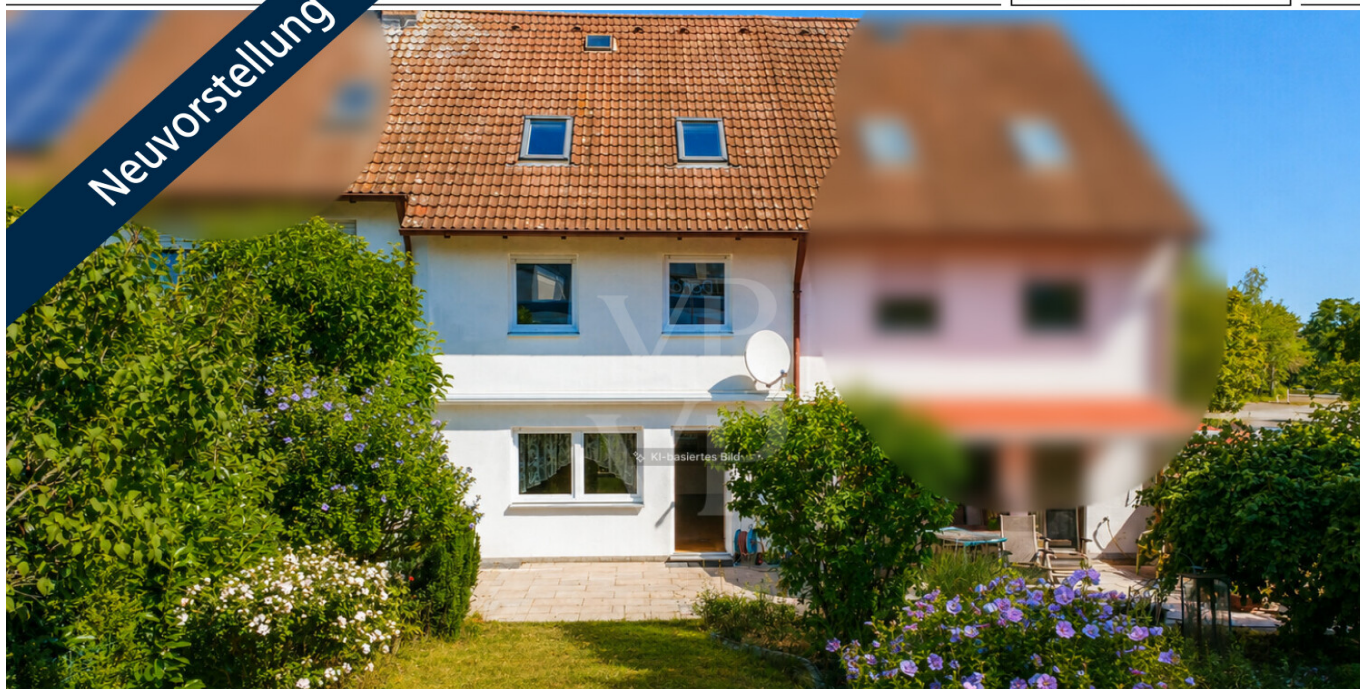


Fürth - Dambach

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

Property ID: 26369045

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145,87 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 359 m²

Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

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

Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

At a glance

Property ID	26369045
Living Space	ca. 145,87 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	550.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	07.08.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	100.62 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



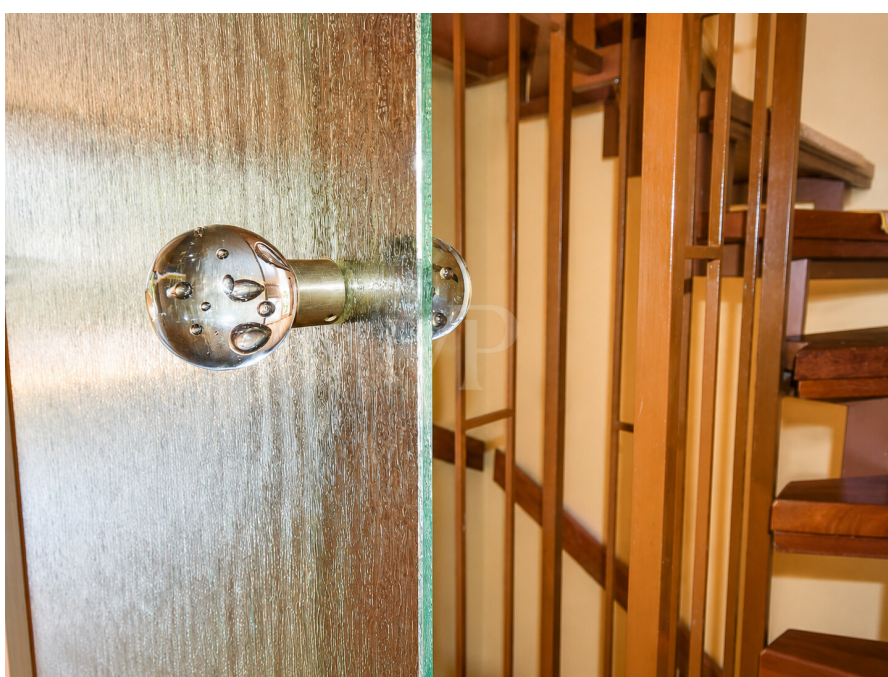
Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property

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

Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

The property



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

Property ID: 26369045 - 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: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

A first impression

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.

Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

All about the location

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.

Property ID: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Other information

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.

Property ID: 26369045 - 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