

Fürth – Dambach

# Apartamento de ensueño para solteros con balcón en Fürth-Dambach

Número de propiedad: 25021089



PRECIO DE COMPRA: 200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 40 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25021089                                        |
| Superficie habitable | ca. 40 m²                                       |
| Piso                 | 1                                               |
| Habitaciones         | 2                                               |
| Dormitorios          | 1                                               |
| Baños                | 1                                               |
| Año de construcción  | 2014                                            |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 200.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 40.40 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 22.10.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2013                   |

Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

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



Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Una primera impresión

Este acogedor apartamento de dos habitaciones, construido en 2014, ofrece aproximadamente 40 metros cuadrados de espacio habitable con una distribución inteligente, comodidades modernas y un ambiente confortable. A pesar de su tamaño compacto, el diseño abierto y los amplios ventanales del salón crean un ambiente luminoso, acogedor y atractivo. La zona de estar, comedor y cocina, que combina la sala de estar con la cocina, constituye el corazón del apartamento, ofreciendo amplio espacio para la personalización y creando un ambiente agradable. La moderna cocina totalmente equipada se integra a la perfección y de forma práctica en el espacio. Desde el salón, se accede directamente al espacioso balcón, que mejora significativamente la calidad de vida. Su tamaño y techo amplían el espacio habitable, ofreciendo espacio para una pequeña sala de estar, plantas o cómodos asientos, ideal para relajarse al aire libre. El dormitorio, con un diseño inteligente, es un remanso de paz. Ofrece suficiente espacio para una cama amplia, un amplio armario y muebles adicionales, lo que garantiza que la habitación se mantenga acogedora y funcional. La distribución bien definida permite un uso óptimo del espacio sin sensación de sobrecarga. El apartamento cuenta con persianas eléctricas y calefacción por suelo radiante. El moderno baño con ducha, azulejos atemporales y grifería impecable complementa a la perfección la oferta. El baño dispone de conexión de agua para lavadora. Se puede colocar una secadora encima o junto a ella. El apartamento se encuentra en la primera planta de un edificio de apartamentos de construcción sólida y muy bien mantenido, con ascensor. El espacioso trastero del sótano cuenta con toma de corriente y ventana. Una amplia plaza de aparcamiento subterráneo privado ofrece mayor comodidad y facilita enormemente el día a día. Dos estaciones de carga públicas para vehículos eléctricos se encuentran justo enfrente del edificio.

Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Detalles de los servicios

- Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> (Bj. 2014)
- Heller, offener Wohn-/Kochbereich mit großer Fensterfront
- Komplett ausgestattete Einbauküche
- Großzügiger Balkon als erweiterter Wohnraum
- Ruhiges, kompakt geschnittenes Schlafzimmer
- Modernes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Gepflegtes Haus mit Aufzug
- Großzügig geschnittener Tiefgaragenstellplatz – Kaufpreis 25.000 €
- Großes Kellerabteil mit Stromanschluss und Fenster
- 2 E-Ladesäulen in unmittelbarer Nähe

Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im begehrten Fürther Stadtteil Dambach – einer Lage, die Ruhe, Naturverbundenheit und städtische Annehmlichkeiten in idealer Weise verbindet. Direkt am Fürther Stadtwald gelegen, eröffnet sich ein weitläufiges Erholungsgebiet mit idyllischen Wegen zum Spazieren, Joggen und Radfahren. In diesem Naturareal befindet sich auch das beliebte Wildschweingehege, eines der charmanten Ausflugsziele des Stadtwaldes.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt zudem das traditionsreiche Forsthaus-Hotel zu entspannten Pausen und kulinarischen Momenten ein.

Trotz des grünen Umfelds ist die Anbindung hervorragend: Die S-Bahn-Station Fürth-Dambach liegt in bequemer Fußreichweite und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Fürth und Nürnberg. Ergänzend stehen Buslinien sowie die Nähe zur U1 zur Verfügung. Für Autofahrer bieten die Südwesttangente und die A73 eine ideale Anbindung an das gesamte Städtedreieck.

Die Nahversorgung ist komfortabel: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gemütliche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen. Zudem bietet der nahegelegene TV Fürth 1860 e.V. ein vielfältiges Spektrum an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Fitness und Mannschaftssport bis hin zu Kursen für Kinder und Erwachsene – und stärkt damit den hohen Freizeitwert der Lage zusätzlich.

So vereint Dambach eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität: unmittelbare Natur, angenehmer Komfort, sportliche Vielfalt und eine sehr gute Anbindung – ein Wohnumfeld, das in vielen Lebensphasen begeistert.

Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 40.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número de propiedad: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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