

Fürth - Dambach

# VON POLL | Casa de campo aislada en un terreno tipo parque

*Número de propiedad: 25369054*



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

**PRECIO DEL ALQUILER: 3.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 315 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.035 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

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

Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## De un vistazo

Número de propiedad	25369054	Precio del alquiler	3.500 EUR
Superficie habitable	ca. 315 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	450 EUR
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Casa	Villa
Habitaciones	9	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1989	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	130.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.05.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

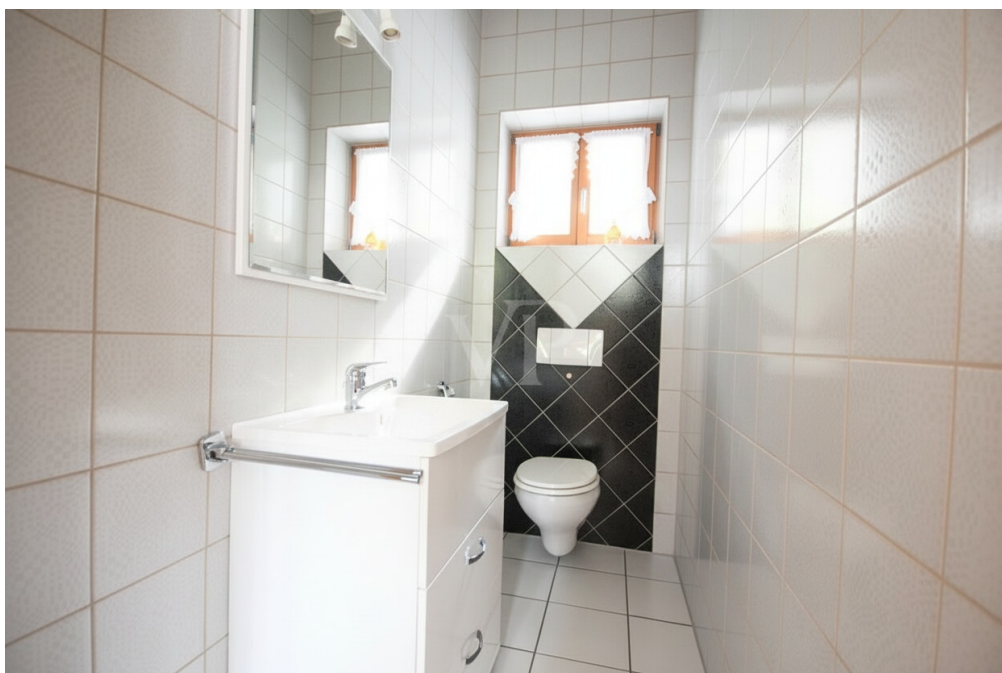
Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



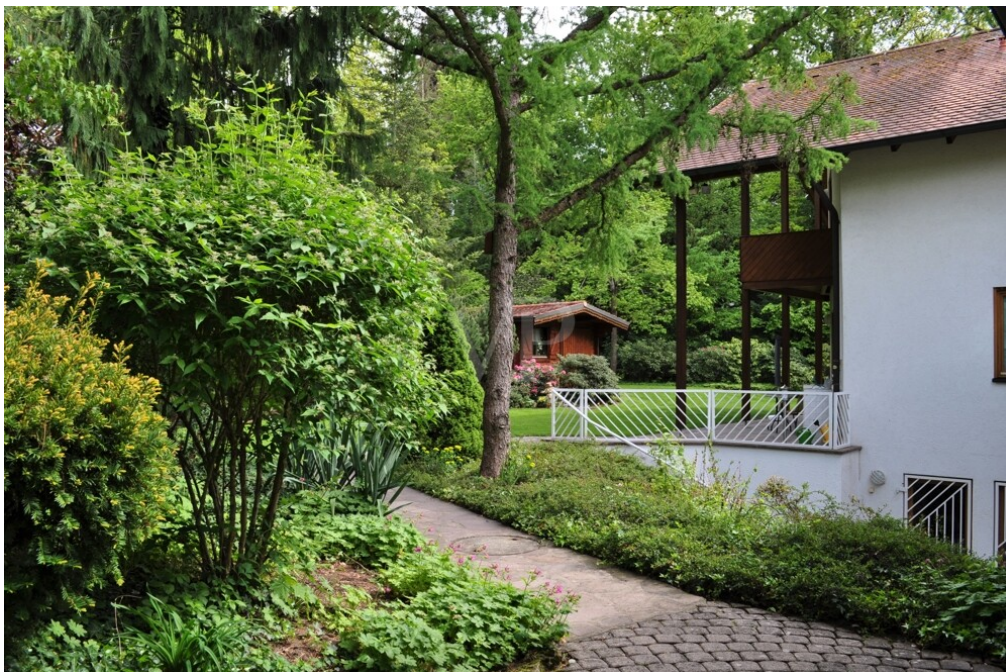
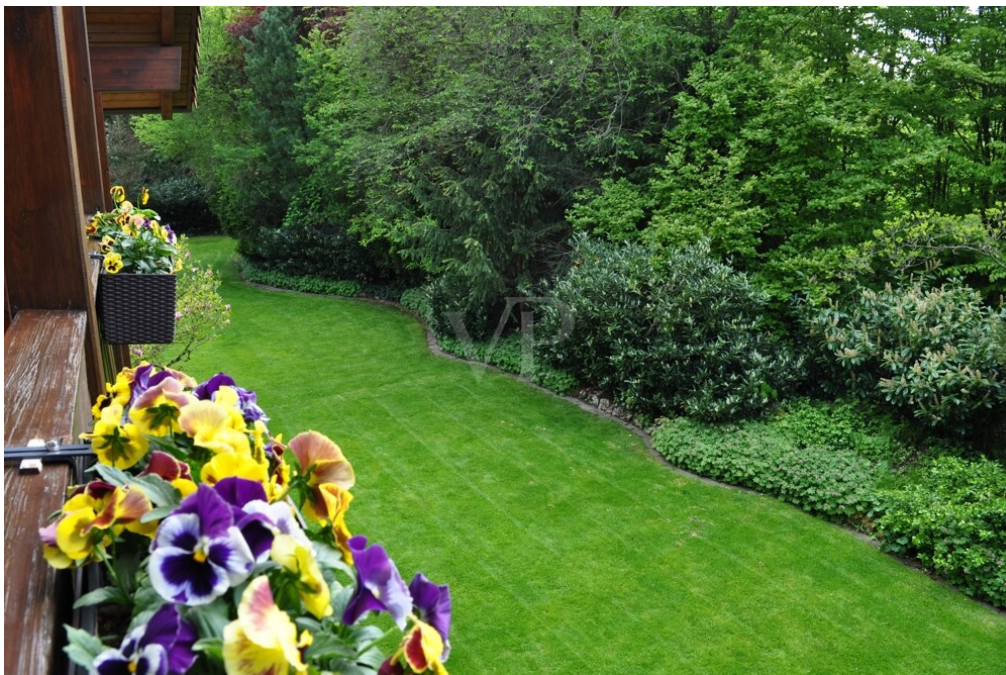
Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

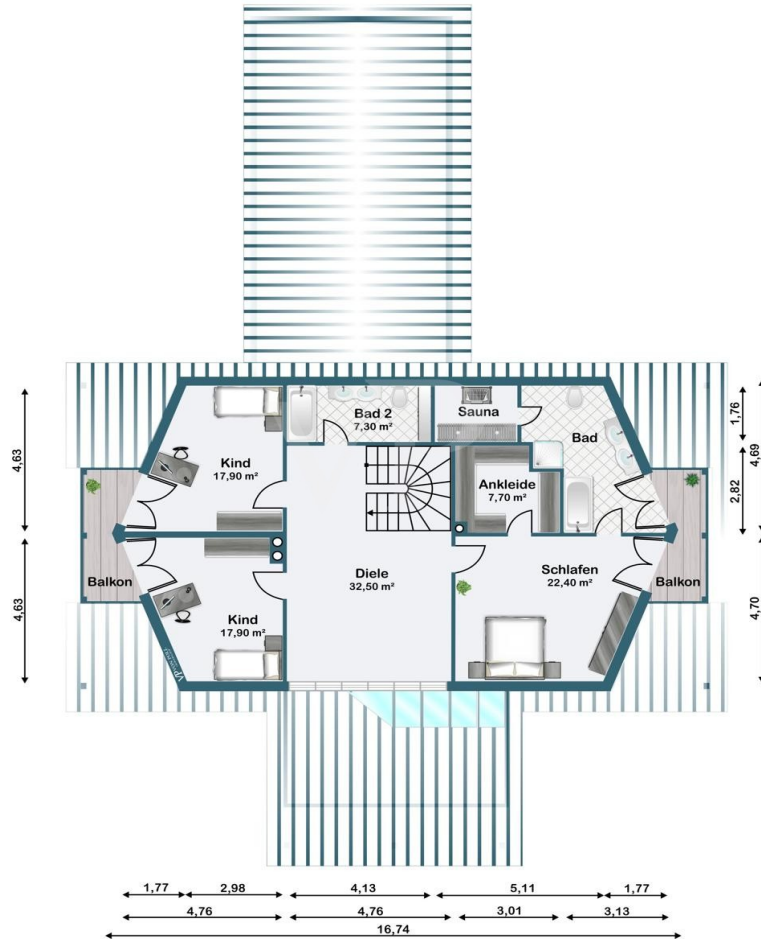
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

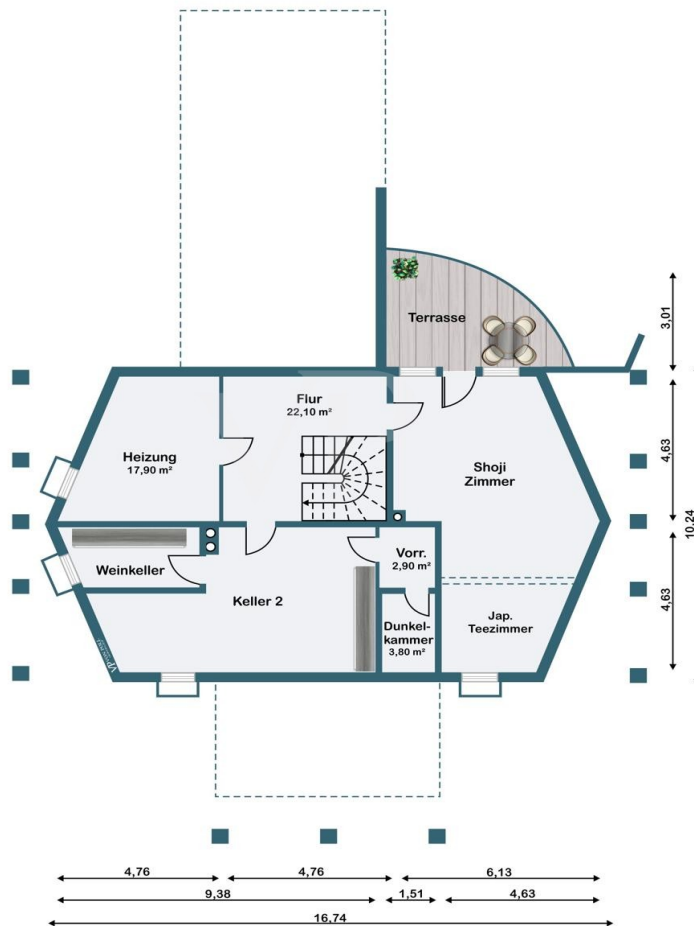
[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Una primera impresión

Bienvenido a un lugar que te hará sentir como en casa desde el primer momento. Al entrar, un espacioso patio delantero pavimentado te da la bienvenida con calidez. Desde aquí, conduces directamente al espacioso garaje doble y luego entras a tu casa en terreno llano, manteniéndote seco y cómodo. Incluso en la planta baja, experimentarás la especial conexión entre el interior y el exterior. Grandes puertas francesas abren todas las zonas de estar directamente al jardín. La estratégica ubicación de la casa crea un retranqueo excepcionalmente amplio desde el límite de la propiedad en el lado sur. Esto permite que el jardín principal se extienda en las soleadas direcciones sur, suroeste y oeste. Al mismo tiempo, el lado sureste ofrece un agradable y fresco refugio, proporcionando un lugar tranquilo y sombreado, especialmente durante los meses de verano. La casa en sí misma rezuma encanto mediterráneo. La madera es un elemento distintivo de las ventanas, el invernadero y los elegantes soportes de los aleros del techo. Las generosas superficies acristaladas permiten que el interior se llene de cálida luz natural, mientras que los profundos aleros del techo conservan una agradable frescura en verano. Las zonas de sombra se crean de forma natural, garantizando un clima interior confortable. Incluso el invernadero se mantiene agradablemente fresco, salvo en algunos días excepcionalmente calurosos. Su clara orientación sur baña la sala de estar con un armonioso juego de luz de suroeste a sureste. En la planta baja, se accede al espacioso recibidor a través del vestíbulo con aseo de invitados y guardarropa. Desde aquí, unas escaleras conducen al sótano y a la planta superior. A la derecha se encuentra el tranquilo estudio, y a la izquierda, la amplia cocina con despensa integrada, a la que se accede directamente. Desde la cocina, a través del comedor, se accede al luminoso salón diáfano con chimenea. El invernadero contiguo, que se extiende por dos plantas, crea una impresionante sensación de espacio y evoca una sensación de naturaleza y amplitud a cualquier hora del día. Una puerta conduce desde la sala de estar central a la acogedora

biblioteca. En toda la planta baja, el juego de luces y sombras es omnipresente. Las habitaciones de la planta superior se abren a la azotea y cuentan con techos de madera claros y segmentados que crean un ambiente cálido de inmediato. El excepcionalmente espacioso pasillo ofrece una impresionante vista al jardín desde la parte superior del invernadero. Desde aquí, se abren dos habitaciones y un baño privado, ideales como habitaciones infantiles o de invitados. El amplio dormitorio principal, con baño propio, sauna y vestidor contiguo, constituye un oasis privado de bienestar. Las dos habitaciones del lado oeste, así como el dormitorio principal y el baño del lado este, cuentan con sus propios balcones bajo el alero protegido. Cada uno de estos rincones invita a disfrutar del sol durante el día o de la luz del atardecer. El sótano se extiende bajo toda la casa y ofrece un espacio excepcional. Además de una amplia zona de almacenamiento, hay una bodega independiente que encantará a los amantes de la cocina. Otra habitación ha sido diseñada al estilo del interiorismo japonés. Las mamparas correderas shoji le confieren un ambiente tranquilo y armonioso. Tres puertas francesas de suelo a techo conducen a una terraza en el sótano orientada al noreste, conectada al jardín por una escalera. Dentro de la habitación hay un pequeño salón de té completamente independiente, perfecto para momentos especiales de tranquilidad. La amplia sala de calderas es ideal como taller. Un cuarto de servicio independiente garantiza que todos los sistemas técnicos estén claramente estructurados y organizados. Nota: El contrato de arrendamiento tiene una duración máxima de cinco años.

**Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Detalles de los servicios

### 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.

**Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Todo sobre la ubicación

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 Hafentangenten 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.

**Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Otros datos

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 vorbehaltenlich 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 Exposés versenden. Gerne bekommen Sie weitere Informationen zum Haus nachdem ein Termin in unseren Büroräumen stattgefunden hat.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

**Número de propiedad: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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