

Fürth – Dambach

## VON POLL | Invierta simplemente y benefíciese: ¡Apartamento completamente amueblado como inversión ideal!

Número de propiedad: 25369035-01

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 373.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 72,74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25369035-01 - 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: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## De un vistazo

Número de propiedad	25369035-01
Superficie habitable	ca. 72,74 m <sup>2</sup>
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	373.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 72 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25369035-01 - 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	34.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.06.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad





Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad





Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad





Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad





Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

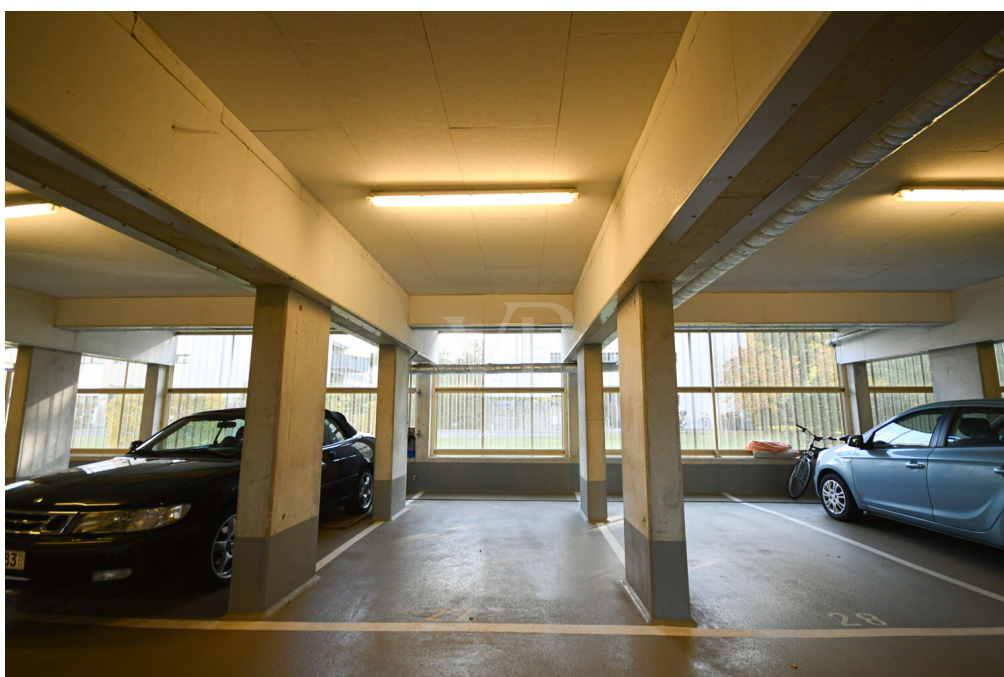
## La propiedad





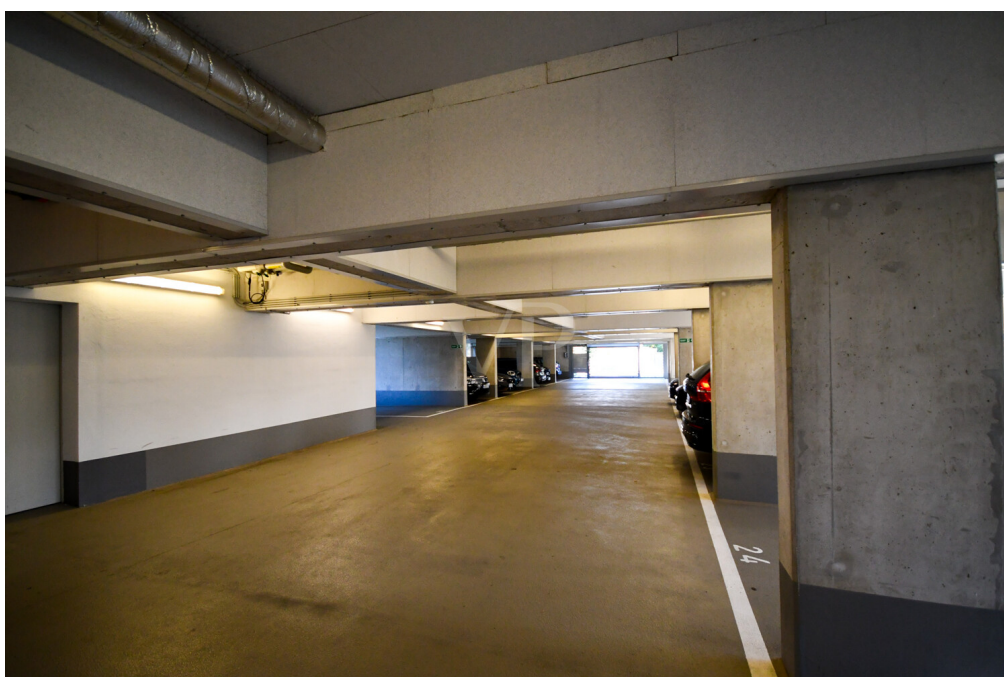
Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad





Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propiedad





Número de propiedad: 25369035-01 - 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: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Una primera impresión

Haga clic aquí para ver el tour de 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/zO8r> ¡Atención, inversores! Este apartamento en excelente estado, en la primera planta (con ascensor), ofrece una atractiva oportunidad para invertir en una propiedad moderna y estable. La combinación de arquitectura contemporánea, acabados de alta calidad y una distribución impecable garantiza un excelente potencial de alquiler y una rentabilidad estable. El apartamento cuenta con un pasillo luminoso y bien distribuido que conecta con todas las estancias. El espacioso salón-comedor con cocina americana equipada constituye el corazón del apartamento. Los grandes ventanales aportan abundante luz natural y crean un ambiente moderno. El salón y el dormitorio ofrecen acceso directo al soleado balcón orientado al suroeste con vistas al patio. La cocina equipada está incluida en el precio de compra y se integra a la perfección en el salón. Ofrece electrodomésticos de alta calidad, un entorno de trabajo óptimo y mucho espacio de almacenamiento. Se pueden adquirir muebles y electrodomésticos adicionales por separado, lo que facilita el alquiler inmediato. El dormitorio independiente ofrece espacio para una cama doble y un armario. El moderno baño cuenta con azulejos de gran formato, bañera y ducha. Un trastero adicional con conexión para lavadora ofrece mayor comodidad. La combinación de calefacción central y suelo radiante garantiza un clima interior confortable. Materiales de alta calidad, suelos elegantes y un equipamiento impecable realzan el excelente estado general de la propiedad. El apartamento incluye una plaza de aparcamiento en el garaje de la planta baja con un wallbox (disponible por 25.000 €). También hay disponible un trastero en el sótano. El edificio dispone de ascensor, lo que facilita el acceso sin barreras. Este apartamento impresiona por su moderna distribución, sus acabados de alta calidad y su excelente potencial de alquiler. Es una inversión ideal con una alta retención de valor a largo plazo y un atractivo potencial de alquiler.

Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 34.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)