

Fürth – Dambach

# Appartement de rêve pour célibataire avec balcon à Fürth-Dambach

CODE DU BIEN: 25021089



PRIX D'ACHAT: 200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 40 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021089
Surface habitable	ca. 40 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	200.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	40.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



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

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



CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



### 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)





**CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach**

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces, construit en 2014, offre environ 40 mètres carrés de surface habitable. Son agencement astucieux, ses équipements modernes et son atmosphère chaleureuse en font un lieu de vie confortable. Malgré sa taille compacte, l'espace de vie ouvert et les grandes fenêtres du séjour créent une ambiance lumineuse et accueillante. La pièce à vivre combinant salon, salle à manger et cuisine forme le cœur de l'appartement, offrant un espace généreux à personnaliser et créant un cadre de vie agréable. La cuisine moderne et entièrement équipée s'intègre harmonieusement et de façon pratique à l'espace. Depuis le séjour, vous accédez directement à un balcon spacieux, véritable atout pour la qualité de vie. Sa taille et son toit constituent un prolongement précieux de l'espace de vie, offrant la possibilité d'aménager un petit coin salon, d'y installer des plantes ou un siège confortable – idéal pour se détendre en plein air. La chambre, intelligemment conçue, est un véritable havre de paix. Elle offre suffisamment d'espace pour un grand lit, une armoire spacieuse et des meubles supplémentaires, garantissant ainsi un espace à la fois confortable et fonctionnel. L'agencement bien pensé permet une utilisation optimale de l'espace sans impression d'encombrement. L'appartement est équipé de volets roulants électriques et d'un chauffage au sol. La salle de bains moderne avec douche, carrelage intemporel et équipements en parfait état complètent idéalement cet appartement. Un raccordement pour lave-linge est prévu dans la salle de bains. Un sèche-linge peut être installé au-dessus ou à côté. L'appartement se situe au premier étage d'un immeuble de standing, très bien entretenu et équipé d'un ascenseur. Le spacieux cave est équipé d'une prise électrique et d'une fenêtre. Une place de parking privative en sous-sol offre un confort supplémentaire et facilite grandement le quotidien. Deux bornes de recharge publiques pour véhicules électriques se trouvent juste en face de l'immeuble.

CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach**

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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