

Fürth - Dambach

# VON POLL | Maison de campagne isolée sur un terrain arboré

CODE DU BIEN: 25369054



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

**PRIX DE LOYER: 3.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 315 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.035 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

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

**CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369054	Prix de loyer	3.500 EUR
Surface habitable	ca. 315 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	450 EUR
Type de toiture	à deux versants	Type de bien	Villa
Pièces	9	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 154 m <sup>2</sup>
Année de construction	1989	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	130.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.05.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

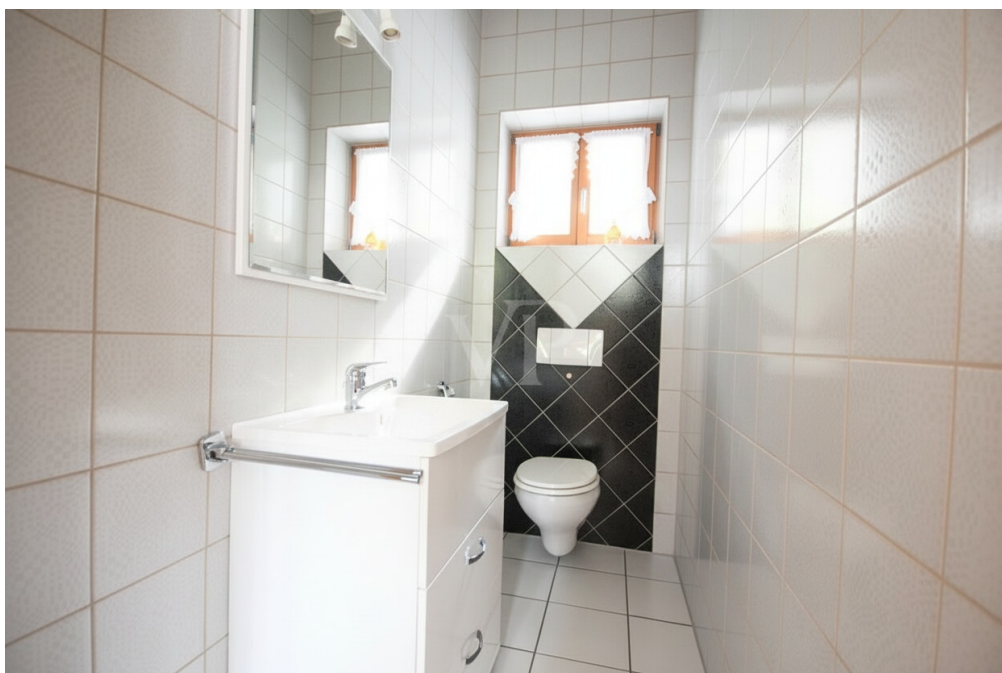
CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



KI-basiertes Bild



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



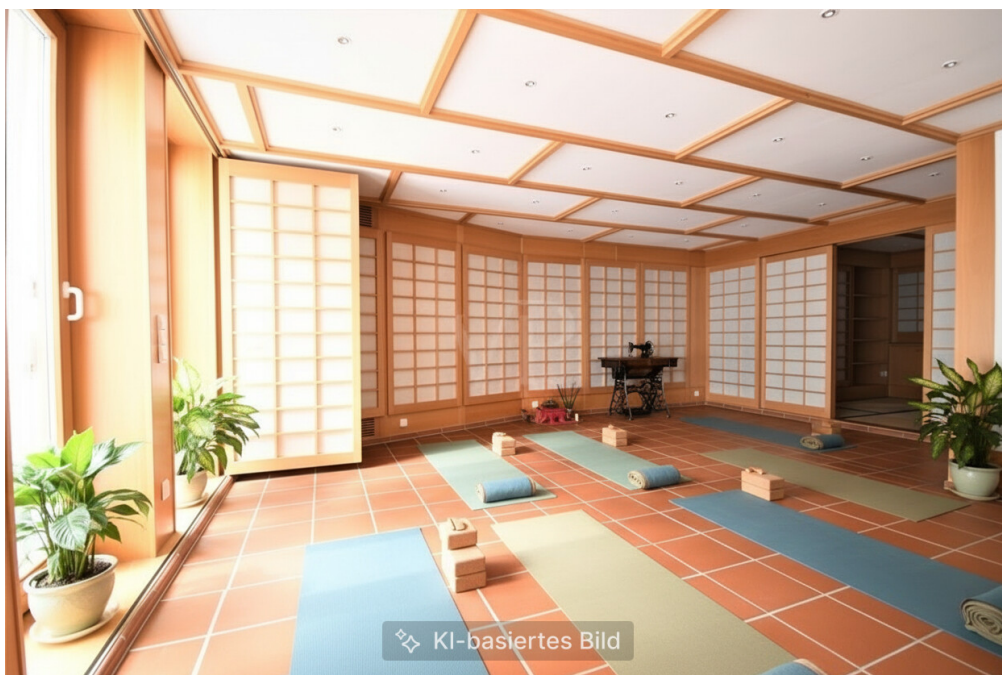
CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



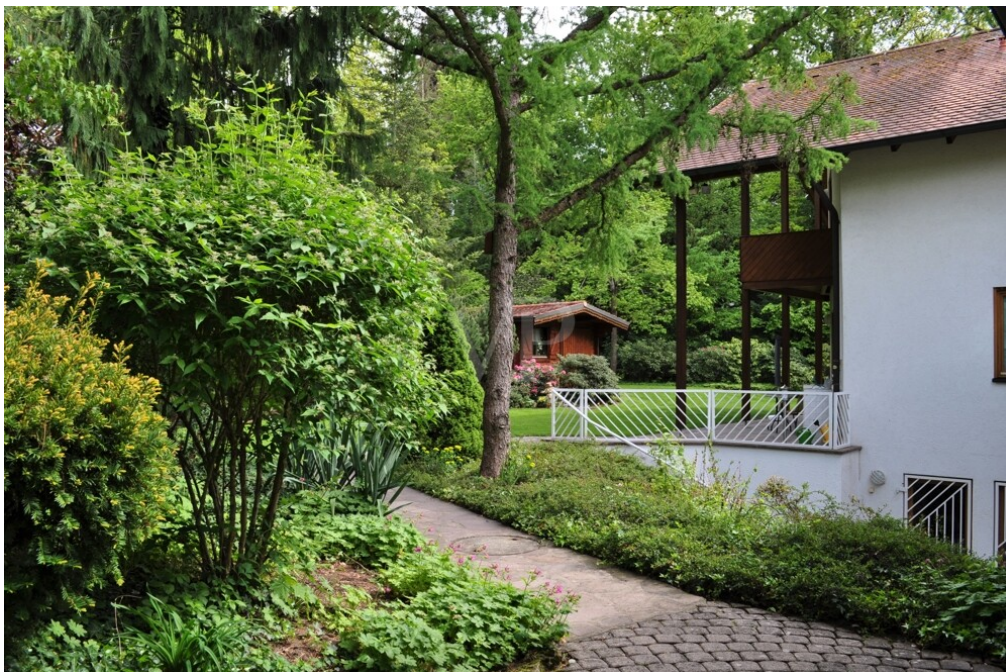
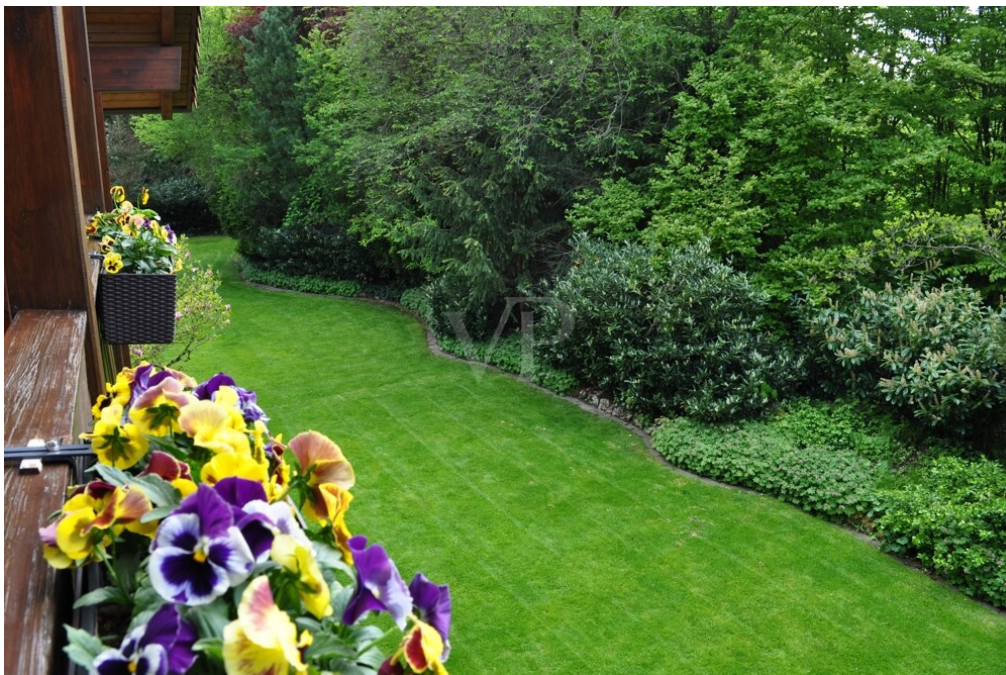
CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

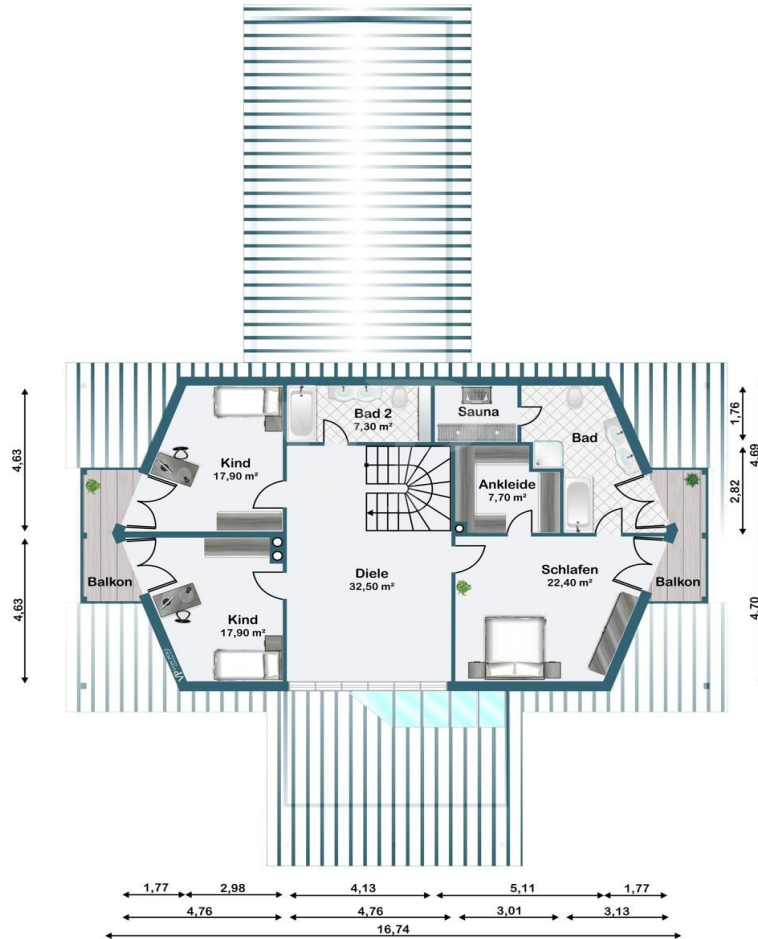
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

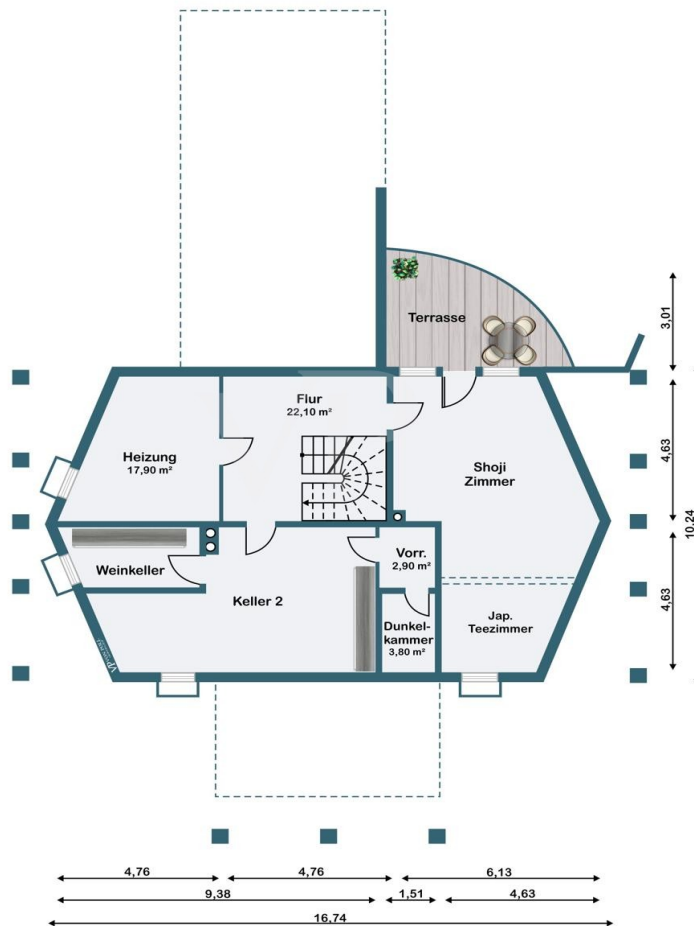
[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Une première impression

Bienvenue dans un lieu où l'on se sent immédiatement chez soi. En venant de l'allée, une vaste cour pavée s'ouvre sur vous, vous accueillant chaleureusement. De là, vous accédez directement au garage double spacieux, puis à votre maison de plain-pied, à l'abri des intempéries et dans un confort absolu. Dès le rez-de-chaussée, vous apprécierez la parfaite harmonie entre l'intérieur et l'extérieur. De grandes portes-fenêtres ouvrent toutes les pièces à vivre sur le jardin.

L'emplacement bien pensé de la maison crée un retrait exceptionnellement large par rapport à la limite de propriété côté sud. Ainsi, le jardin principal s'étend au sud, au sud-ouest et à l'ouest, bénéficiant d'un ensoleillement optimal. Parallèlement, le côté sud-est offre un refuge agréablement frais, un coin d'ombre et de tranquillité, particulièrement appréciable en été. La maison elle-même exhale un charme méditerranéen. Le bois est omniprésent, notamment dans les fenêtres, la véranda et les élégants supports des avant-toits. Les généreuses baies vitrées baignent l'intérieur de lumière naturelle, tandis que les profonds avant-toits préservent une fraîcheur bienvenue en été. Des zones ombragées naturelles assurent un climat intérieur confortable. Même la véranda reste agréablement fraîche, sauf lors de quelques journées exceptionnellement chaudes. Son orientation plein sud baigne le séjour d'une lumière harmonieuse, du sud-ouest au sud-est. Au rez-de-chaussée, on accède au hall spacieux par un vestibule avec toilettes et vestiaire. De là, un escalier mène au sous-sol et à l'étage. À droite se trouve le bureau, un espace paisible ; à gauche, la cuisine aux dimensions généreuses avec cellier intégré, accessible directement. Depuis la cuisine, on traverse la salle à manger pour rejoindre le salon lumineux et ouvert, agrémenté d'une cheminée. La véranda attenante, qui s'étend sur deux niveaux, crée une impression d'espace impressionnante et évoque la nature et l'ouverture à toute heure de la journée. Une porte relie le séjour central à la bibliothèque, à l'atmosphère feutrée. Au rez-de-chaussée, le jeu d'ombre et de lumière est omniprésent. À l'étage, les pièces

s'ouvrent sur le toit et sont dotées de plafonds en bois clair segmentés qui créent immédiatement une ambiance chaleureuse. Le hall d'entrée, exceptionnellement spacieux, offre une vue imprenable sur le jardin à travers la partie supérieure de la véranda. De là, deux chambres et une salle de bains privative y sont attenantes, idéales pour des enfants ou des invités. La vaste suite parentale, avec sa salle de bains, son sauna et son dressing, forme un véritable havre de paix. Les deux chambres orientées à l'ouest, ainsi que la suite parentale et sa salle de bains à l'est, disposent chacune d'un balcon abrité par un avant-toit. Chacun de ces espaces invite à profiter du soleil en journée ou de la douce lumière du soir. Le sous-sol, qui s'étend sur toute la surface de la maison, offre un espace exceptionnel. Outre un grand espace de rangement, il abrite une cave à vin indépendante qui ravira les amateurs. Une autre pièce a été aménagée dans le style japonais. Les cloisons coulissantes shoji lui confèrent une ambiance calme et harmonieuse. Trois portes-fenêtres donnent sur une terrasse du sous-sol orientée nord-est, reliée au jardin par un escalier. À l'intérieur, un petit salon de thé indépendant invite à la détente et à la sérénité. La grande chaufferie est parfaitement adaptée comme atelier. Un local technique séparé permet une organisation claire et soignée de tous les systèmes techniques. Remarque : Le contrat de location est conclu pour une durée maximale de cinq ans.

**CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Détails des commodités

### 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.

**CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Tout sur l'emplacement

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 Hafentangente 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.

**CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## Contact

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

---

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