

Fürth – Dambach

# VON POLL | Investissez et profitez simplement : Appartement entièrement meublé, un investissement idéal !

*CODE DU BIEN: 25369035-01*

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 373.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72,74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25369035-01 - 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: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25369035-01                               |
| Surface habitable      | ca. 72,74 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                 | 373.000 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                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 72 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 34.50 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | A                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2014                                        |

CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



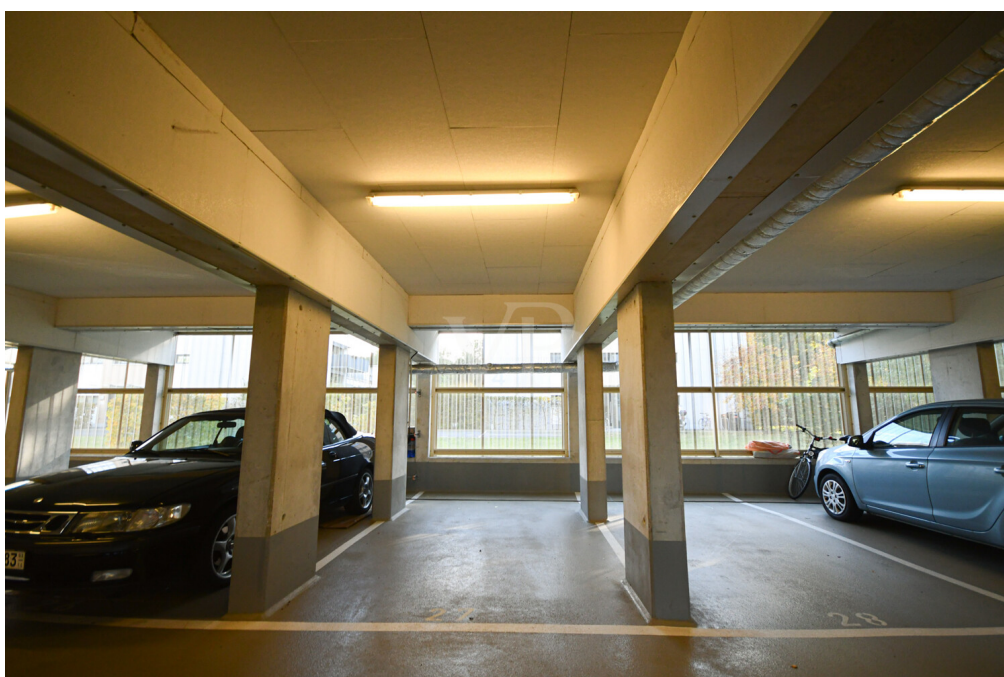
CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



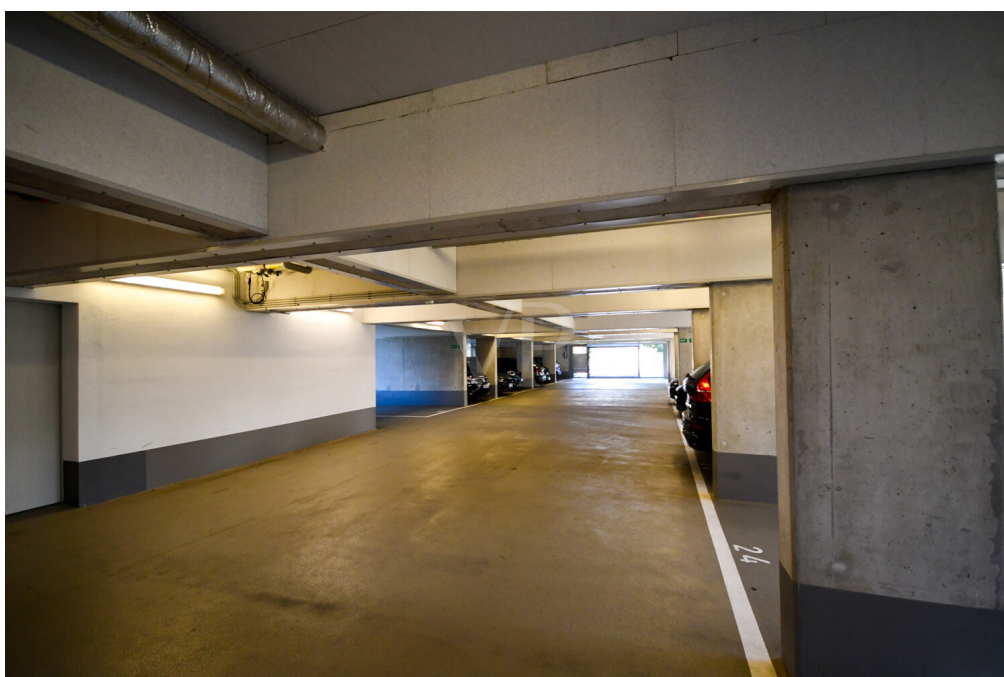
CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25369035-01 - 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: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://von-poll.com/tour/fuerth/zO8r>

Investisseurs, ne manquez pas cette opportunité ! Cet appartement bien entretenu, situé au premier étage (avec ascenseur), offre aux investisseurs une excellente opportunité d'acquérir un bien immobilier moderne et stable. L'alliance d'une architecture contemporaine, de finitions haut de gamme et d'un agencement optimisé garantit un excellent potentiel locatif et des rendements stables. L'appartement dispose d'un hall d'entrée lumineux et spacieux desservant toutes les pièces. Le vaste séjour/salle à manger avec cuisine américaine équipée constitue le cœur de l'appartement. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère moderne. Le séjour et la chambre donnent directement sur un balcon ensoleillé exposé sud-ouest, avec vue sur la cour intérieure. La cuisine équipée est incluse dans le prix de vente et parfaitement intégrée au séjour. Elle offre des appareils électroménagers haut de gamme, des conditions de travail optimales et de nombreux rangements. Il est possible d'acquérir séparément du mobilier et des appareils électroménagers supplémentaires, facilitant ainsi une mise en location immédiate. La chambre indépendante peut accueillir un lit double et une armoire. La salle de bains moderne est équipée de carrelage grand format, d'une baignoire et d'une douche. Un cellier supplémentaire avec branchement pour lave-linge offre un confort accru. Le chauffage central et le chauffage au sol assurent un climat intérieur agréable. Des matériaux de qualité, un revêtement de sol élégant et des équipements bien entretenus témoignent de l'excellent état général du bien. L'appartement comprend une place de parking au sous-sol avec borne de recharge (disponible à l'achat pour 25 000 €). Une cave est également disponible. L'immeuble est équipé d'un ascenseur, garantissant un accès aux personnes à mobilité réduite. Cet appartement séduit par son agencement moderne, ses prestations haut de gamme et son excellent potentiel locatif. Il constitue un investissement judicieux, assurant une valorisation à long terme et un rendement locatif attractif.

CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369035-01 - 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)