Fürth – Dambach

Single-Traum mit Balkon in Fürth-Dambach

??????? ????????: 25021089

???? ??????: 200.000 EUR • ?????????: ca. 40 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

?? ??? ?????

??????? ????????	25021089
?????????	ca. 40 m²
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2014
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 25000 EUR (??????)

???? ??????	200.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.10.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	40.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2013

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

??? ????? ????????

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2014 bietet auf ca. 40 m² eine clevere Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohngefühl. Trotz der kompakten Größe wirkt die Wohnung dank der offenen Gestaltung sowie der großen Fensterfront im Wohnbereich hell, freundlich und einladend. Der kombinierte Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet genug Raum, um sich individuell einzurichten und den Alltag angenehm zu gestalten. Die moderne, vollständig ausgestattete Einbauküche fügt sich praktisch und harmonisch in den Raum ein.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den großzügigen Balkon, der besonders viel Lebensqualität bietet. Durch seine Größe und Überdachung ergibt sich eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums und bietet Platz für eine kleine Lounge, Pflanzen oder gemütliche Sitzmöglichkeiten – ideal für entspannte Momente im Freien.

Das Schlafzimmer ist geschickt geschnitten und eignet sich ideal als ruhige Rückzugsmöglichkeit. Es bietet genügend Platz für ein breites Bett, einen großzügigen Schrank und ggf. weitere Möbel, wodurch der Raum gemütlich und funktional bleibt. Durch den klaren Zuschnitt lässt sich der Raum optimal nutzen, ohne überladen zu wirken.

Die Wohnung ist mit elektrischen Rollläden und Fußbodenheizung ausgestattet.

Das modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche, zeitlosen Fliesen und gepflegter Sanitäranlage rundet das Angebot perfekt ab. Im Bad ist ein Wasseranschluss für eine Waschmaschine vorhanden. Ein Wäschetrockner kann darüber oder daneben aufgestellt werden.

Die Wohnung liegt im 1. OG in einem massiv gebauten und sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug. Das großzügige Kellerabteil ist mit einem Stromanschluss und Fenster ausgestattet. Ein eigener breiter Tiefgaragenstellplatz bietet zusätzlichen Komfort und macht den Alltag besonders unkompliziert.
2 öffentliche E-Ladestellen befinden sich direkt vor dem Gebäude.

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

????????????? ??? ???????

- Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 40 m² (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

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 40.40 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com