Fürth – Dambach

VON POLL | Uneinsehbares Landhaus auf parkähnlichem Grundstück

??????? ????????: 25369054

???? ????????: 3.500 EUR • ?????????: ca. 315 m^2 • ???????: 9 • ?????? ???: 3.035 m^2

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

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

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ??? ?????

??????? ????????	25369054
?????????	ca. 315 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1989
????? ??????????	2 x ??????

???? ????????	3.500 EUR
?????	????
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 154 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	07.05.2029
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	130.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1989

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

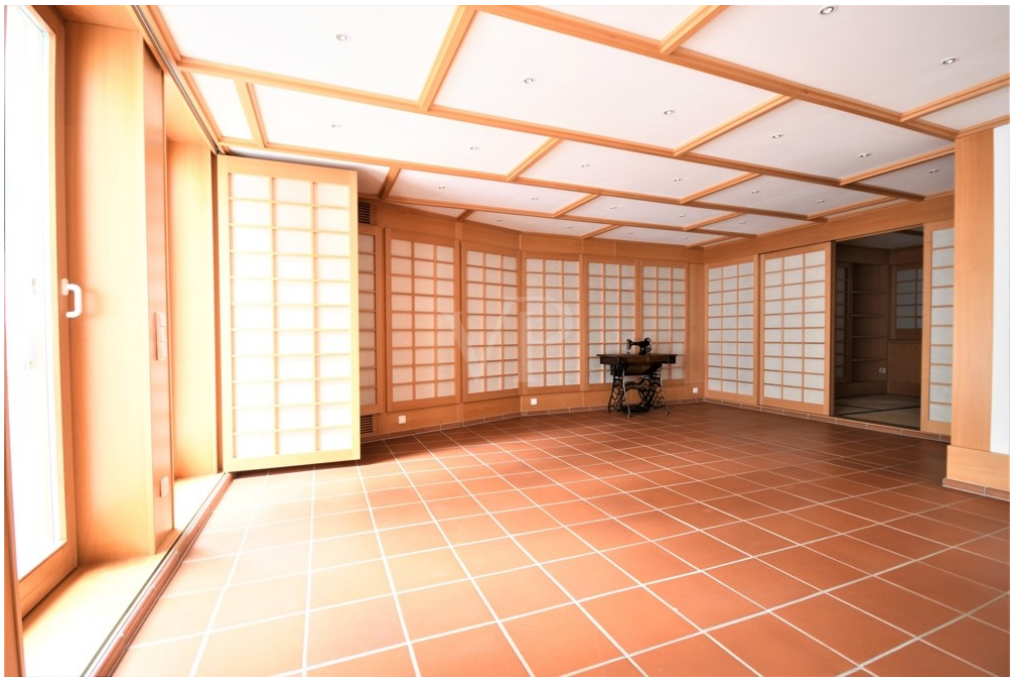
?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????



??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

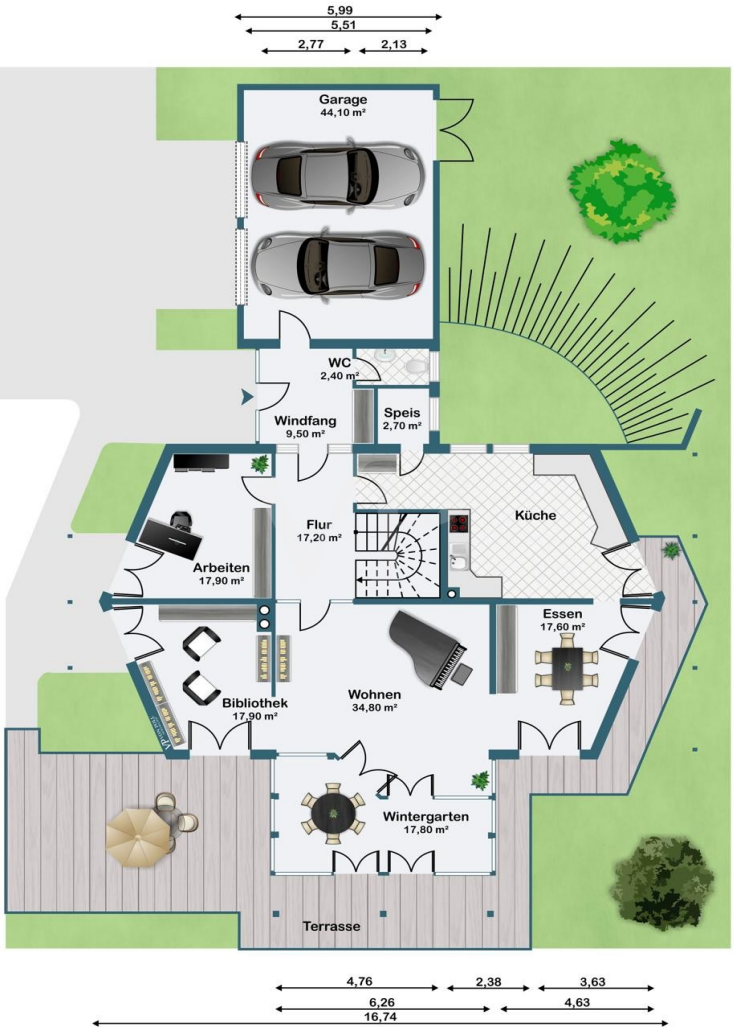
?? ???????

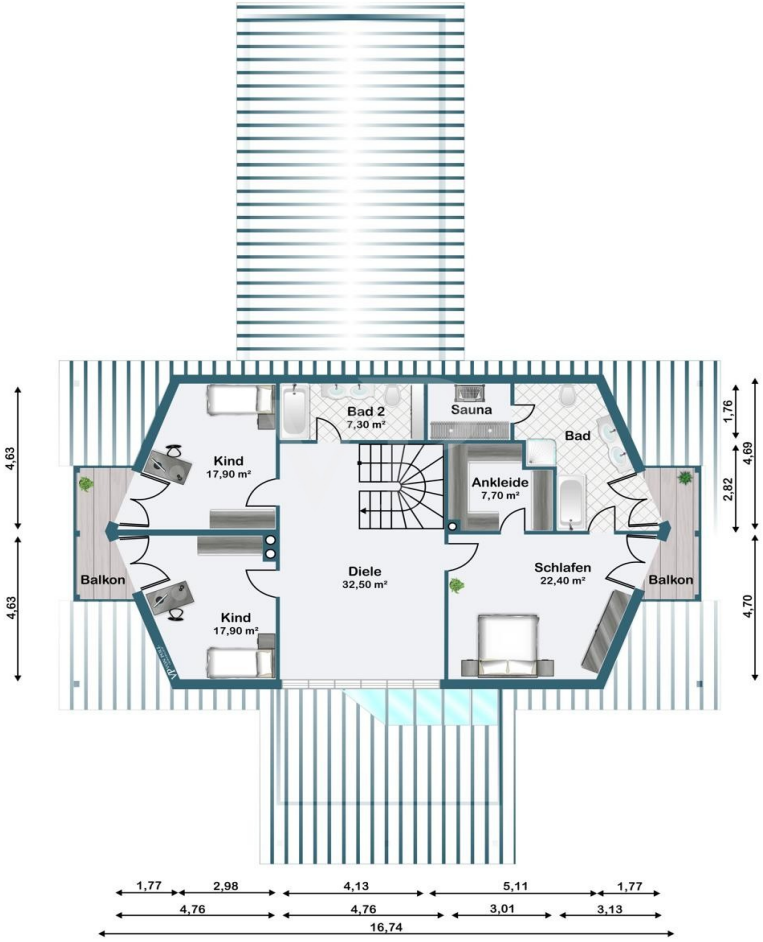
??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

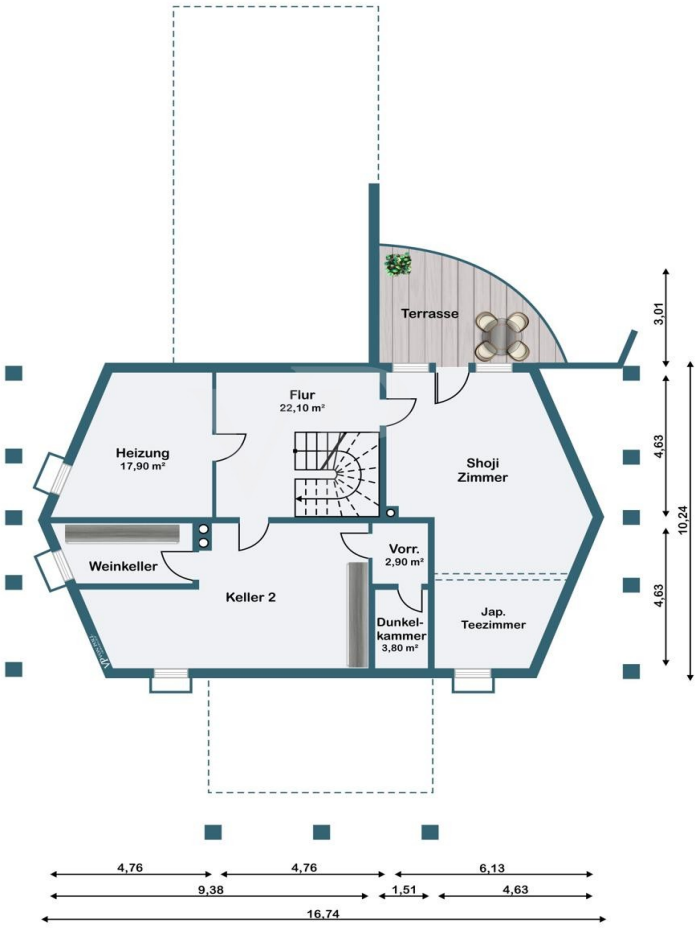
?? ???????

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

??????




Kind
17,90 m²
Bad 2
7,30 m²
Sauna
Bad
Ankleide
7,70 m²
Balkon
Diele
32,50 m²
Schlafen
22,40 m²
Balkon
Kind
17,90 m²
4,63
4,63
1,76
4,69
2,82
4,70
1,77
2,98
4,13
5,11
1,77
4,76
4,76
3,01
3,13
16,74


Terrasse
Flur
22,10 m²
Heizung
17,90 m²
Shoji
Zimmer
Weinkeller
Keller 2
Vorr.
2,90 m²
Dunkel-
kammer
3,80 m²
Jap.
Teezimmer
3,01
4,63
10,24
4,63
4,76
4,76
6,13
9,38
1,51
4,63
16,74

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

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

Willkommen an einem Ort, der bereits bei der Ankunft das Gefühl vermittelt, nach Hause zu kommen.

Kommend von der Sticheinfahrt öffnet sich ein großzügiger, gepflasterter Vorplatz, der Sie einladend empfängt. Von hier fahren Sie direkt in die sehr geräumige Doppelgarage und gelangen anschließend ebenerdig und trockenen Fußes in Ihr Zuhause.

Bereits im Erdgeschoss spüren Sie die besondere Verbindung zwischen Innen und Außen. Über große Fenstertüren öffnen sich alle Wohnbereiche direkt zum Garten. Durch die durchdachte Platzierung des Hauses entsteht auf der Südseite ein außergewöhnlich weiter Abstand zur Grundstücksgrenze. So entfaltet sich der Hauptgarten in sonniger Süd-, Südwest- und Westrichtung. Gleichzeitig bietet der Südosten einen angenehm frischen Rückzugsort, der vor allem im Sommer ein ruhiges, schattiges Plätzchen schenkt.

Das Haus selbst strahlt mediterranen Charme aus. Holz prägt Fenster, Wintergarten und die eleganten Stützen der Dachüberstände. Die großzügigen Glasflächen lassen den Innenraum in warmem Tageslicht erstrahlen, während die tiefen Dachüberstände im Sommer eine wohltuende Kühle bewahren. Schattenzonen entstehen ganz natürlich und sorgen überall für ein angenehmes Raumklima. Selbst der Wintergarten bleibt, bis auf wenige außergewöhnlich heiße Tage, angenehm temperiert. Die klare Ausrichtung nach Süden lässt den Wohnbereich von Südwest bis Südost in einem harmonischen Lichtspiel erstrahlen.

Im Erdgeschoss betreten Sie über den Windfang mit Gäste-WC und Garderobe die weitläufige Diele. Von hier aus führen Treppen in den Keller und ins Obergeschoss. Rechts liegt das ruhige Arbeitszimmer, links die großzügige Küche mit integrierter Speisekammer, die Sie direkt erreichen. Vom Kochbereich aus gelangen Sie über das Esszimmer in das helle, offene Wohnzimmer mit Kamin. Der angrenzende Wintergarten, der sich über zwei Stockwerke erhebt, schafft eine beeindruckende Raumwirkung und lässt zu jeder Tageszeit das Gefühl von Natur und Weite entstehen. Vom zentralen Wohnbereich führt ein Durchgang in die stimmungsvolle Bibliothek. Überall im Erdgeschoss begleitet Sie das Zusammenspiel aus Licht und Schatten.

Die Räume im Obergeschoss öffnen sich bis unter das Dach und sind mit hellen, segmentierten Holzdecken gestaltet, die sofort eine warme Atmosphäre erzeugen. Die

außergewöhnlich großzügige Diele bietet einen traumhaften Blick durch den oberen Teil des Wintergartens in den Garten. Von hier gehen zwei Zimmer und ein eigenes Bad ab, ideal als Kinder- oder Gästezimmer. Das große Schlafzimmer mit eigenem Bad, Sauna und anschließendem Ankleideraum bildet eine private Wohlfühloase. Sowohl die beiden westlichen Zimmer als auch das Schlafzimmer und das Elternbad im Osten verfügen über einen eigenen Balkon unter dem geschützten Dachüberstand. Jeder dieser Plätze lädt dazu ein, den Tag mit Sonne oder Abendlicht zu genießen.

Das Untergeschoss erstreckt sich unter dem gesamten Haus und bietet außergewöhnlich viel Platz. Neben einem großen Stauraumbereich befindet sich hier ein separater Weinkeller, der Genussliebhaber begeistert. Ein weiteres Zimmer wurde im Stil japanischer Innenarchitektur gestaltet. Verschiebbare Shoji-Wände verleihen ihm eine ruhige, harmonische Ausstrahlung. Drei raumhohe Fenstertüren führen auf eine nordöstlich gelegene Kellerterrasse, die durch eine Treppe wieder mit dem Garten verbunden ist. Im Inneren des Raumes befindet sich zudem ein kleines, vollständig abgetrenntes Tee-Zimmer, das zu besonderen Momenten der Ruhe einlädt.

Der große Heizungsraum bietet sich hervorragend als Werkstatt an. Ein separater Anschlussraum sorgt dafür, dass alle technischen Systeme klar strukturiert und sauber geführt sind.

Hinweis: Der Mietvertrag wird mit einer maximalen Laufzeit von fünf Jahren geschlossen.

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

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

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.

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

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

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.

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.5.2029.
Endenergiebedarf beträgt 130.40 kwh/(m²*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 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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir zu dieser Immobilie keine Expose´s versenden. Gerne bekommen Sie weitere Informationen zum Haus nachdem ein Termin in unseren Büroräumen stattgefunden hat.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

??????? ????????: 25369054 - 90768 Fürth – Dambach

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

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

www.von-poll.com