

Fürth - Dambach

VON POLL | Απομονωμένη εξοχική κατοικία σε χώρο που θυμίζει πάρκο

Αριθμός ακινήτου: 25369054



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ: 3.500 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 315 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 3.035 m²

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25369054	Τιμή ενοικίου	3.500 EUR
Επιφάνεια	ca. 315 m ²	Πρόσθετες δαπάνες	450 EUR
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	σπίτι	Βίλα
Δωμάτια	9	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 154 m ²
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1989		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	130.40 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.05.2029	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1989

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



KI-basiertes Bild



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



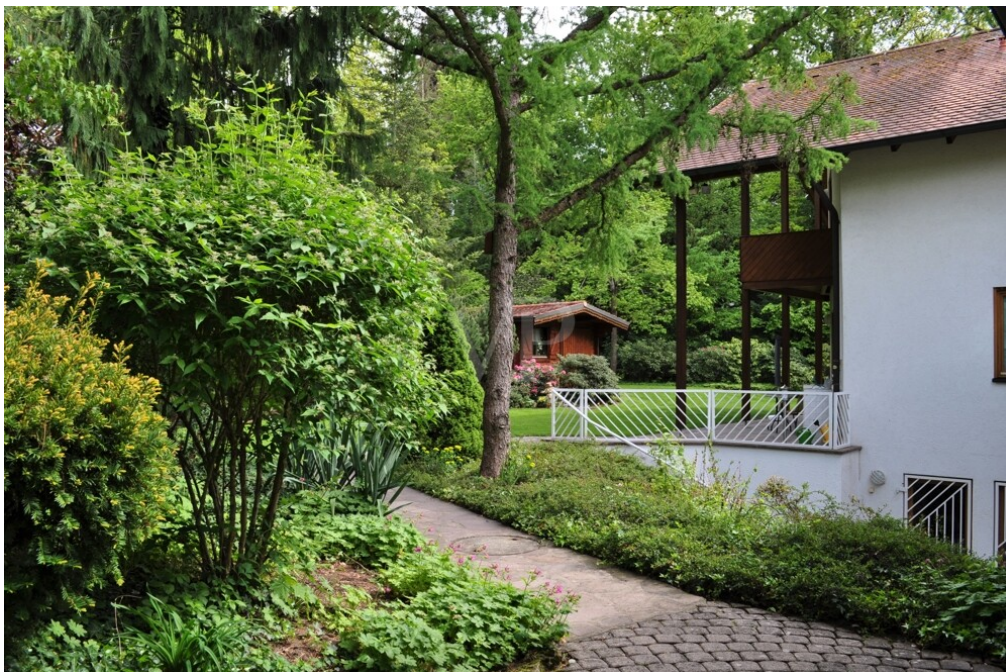
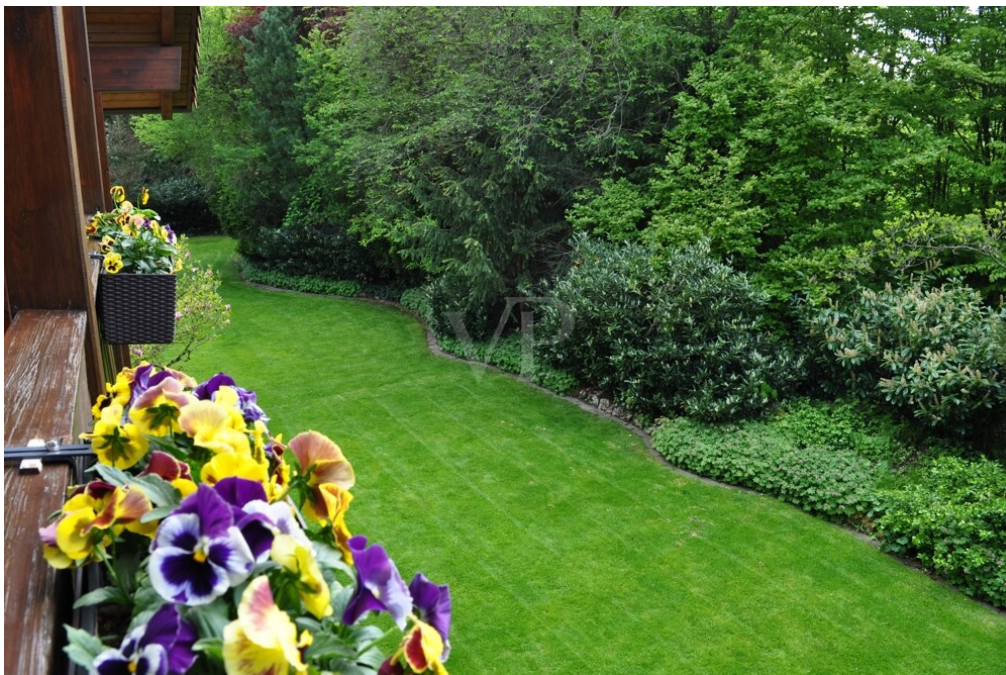
Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber

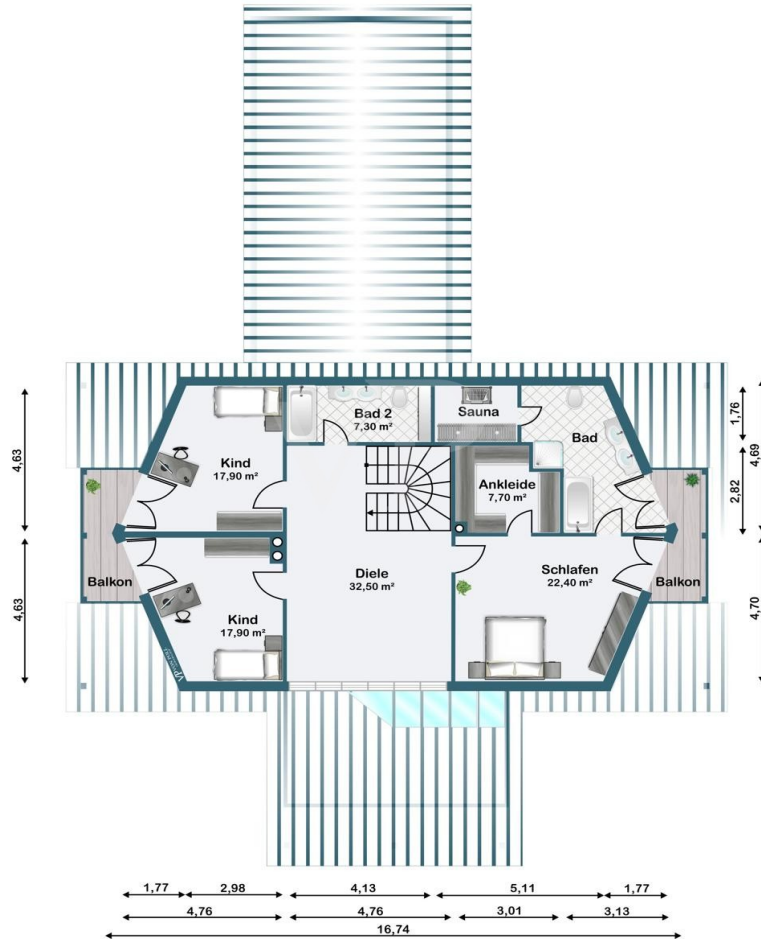
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

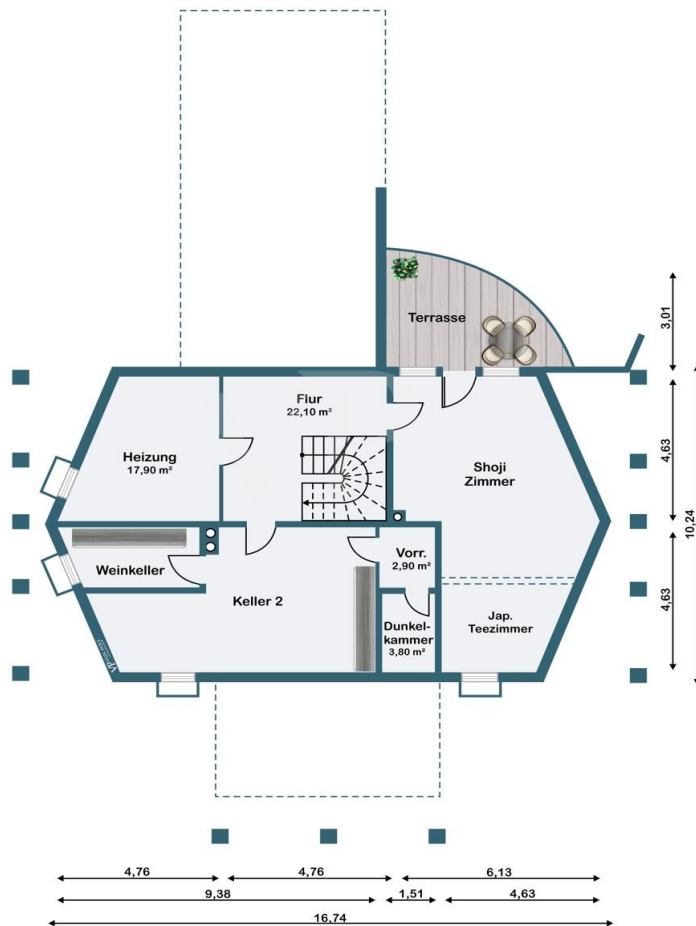
www.von-poll.com/fuerth

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε σε ένα μέρος που σας δίνει την αίσθηση ότι επιστρέφετε σπίτι από τη στιγμή που φτάνετε. Μπαίνοντας από την είσοδο, ανοίγει μια ευρύχωρη, πλακόστρωτη αυλή, καλωσορίζοντάς σας θερμά. Από εδώ, οδηγείτε κατευθείαν στο πολύ ευρύχωρο διπλό γκαράζ και στη συνέχεια μπαίνετε στο σπίτι σας σε επίπεδο έδαφος, παραμένοντας στεγνοί και άνετοι. Ακόμα και στο ισόγειο, θα βιώσετε την ιδιαίτερη σύνδεση μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού χώρου. Μεγάλες γαλλικές πόρτες ανοίγουν όλους τους χώρους διαβίωσης απευθείας στον κήπο. Η προσεγμένη τοποθέτηση του σπιτιού δημιουργεί μια εξαιρετικά μεγάλη απόσταση από τη γραμμή του ακινήτου στη νότια πλευρά. Αυτό επιτρέπει στον κύριο κήπο να ξεδιπλώνεται σε ηλιόλουστες νότιες, νοτιοδυτικές και δυτικές κατευθύνσεις. Ταυτόχρονα, η νοτιοανατολική πλευρά προσφέρει ένα ευχάριστα δροσερό καταφύγιο, παρέχοντας ένα ήσυχο, σκιερό σημείο, ειδικά κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Το ίδιο το σπίτι αποπνέει μεσογειακή γοητεία. Το ξύλο είναι ένα καθοριστικό χαρακτηριστικό των παραθύρων, του θερμοκηπίου και των κομψών στηριγμάτων των προεξοχών της στέγης. Οι γενναιόδωρες εκτάσεις γυαλιού επιτρέπουν στο εσωτερικό να λούζεται με ζεστό φως ημέρας, ενώ οι βαθιές προεξοχές της στέγης διατηρούν μια ευπρόσδεκτη δροσιά το καλοκαίρι. Οι σκιασμένες περιοχές δημιουργούνται φυσικά, εξασφαλίζοντας ένα άνετο εσωτερικό κλίμα σε όλους τους χώρους. Ακόμα και το χειμερινό κήπο παραμένει ευχάριστα δροσερό, εκτός από μερικές εξαιρετικά ζεστές μέρες. Ο καθαρός νότιος προσανατολισμός του λούζει το σαλόνι σε ένα αρμονικό παιχνίδισμα φωτός από νοτιοδυτικά προς νοτιοανατολικά. Στο ισόγειο, μπαίνετε στον ευρύχωρο διάδρομο μέσω του προθαλάμου με τουαλέτα επισκεπτών και βεστιάριο. Από εδώ, οι σκάλες οδηγούν στο υπόγειο και τον επάνω όροφο. Στα δεξιά βρίσκεται το ήσυχο γραφείο και στα αριστερά, η γενναιόδωρη κουζίνα με ενσωματωμένο ντουλάπι, η οποία είναι άμεσα προσβάσιμη. Από τον χώρο της κουζίνας, περνάτε μέσα από την τραπεζαρία και καταλήγετε στο φωτεινό, ενιαίο

σαλόνι με τζάκι. Το διπλανό χειμερινό κήπο, το οποίο εκτείνεται σε δύο ορόφους, δημιουργεί μια εντυπωσιακή αίσθηση χώρου και προκαλεί μια αίσθηση φύσης και ανοιχτότητας οποιαδήποτε στιγμή της ημέρας. Μια πόρτα οδηγεί από τον κεντρικό χώρο καθιστικού στην ατμοσφαιρική βιβλιοθήκη. Σε όλο το ισόγειο, το παιχνίδισμα του φωτός και της σκιάς είναι πανταχού παρόν. Τα δωμάτια στον επάνω όροφο ανοίγουν στην οροφή και διαθέτουν φωτεινές, τμηματικές ξύλινες οροφές που δημιουργούν αμέσως μια ζεστή ατμόσφαιρα. Ο εξαιρετικά ευρύχωρος διάδρομος προσφέρει εκπληκτική θέα μέσα από το πάνω μέρος του χειμερινού κήπου στον κήπο. Από εδώ, δύο δωμάτια και ένα ιδιωτικό μπάνιο οδηγούν, ιδανικά ως παιδικά δωμάτια ή δωμάτια επισκεπτών. Η μεγάλη κύρια κρεβατοκάμαρα με το δικό της μπάνιο, σάουνα και παρακείμενο γκαρνταρόμπα σχηματίζει μια ιδιωτική όαση ευεξίας. Και τα δύο δυτικά δωμάτια, καθώς και η κύρια κρεβατοκάμαρα και το μπάνιο στην ανατολική πλευρά, έχουν τα δικά τους μπαλκόνια κάτω από την σκεπαστή στέγη. Κάθε ένα από αυτά τα σημεία σας προσκαλεί να απολαύσετε τον ήλιο κατά τη διάρκεια της ημέρας ή το βραδινό φως. Το υπόγειο εκτείνεται κάτω από ολόκληρο το σπίτι και προσφέρει εξαιρετικό χώρο. Εκτός από έναν μεγάλο αποθηκευτικό χώρο, υπάρχει μια ξεχωριστή κάβα που θα ενθουσιάσει τους γνώστες. Ένα άλλο δωμάτιο έχει σχεδιαστεί στο στυλ της ιαπωνικής εσωτερικής διακόσμησης. Συρόμενες οθόνες shoji προσδίδουν μια ήρεμη, αρμονική ατμόσφαιρα. Τρεις γαλλικές πόρτες από το δάπεδο μέχρι την οροφή οδηγούν σε μια βεράντα υπογείου με βορειοανατολικό προσανατολισμό, η οποία συνδέεται με τον κήπο μέσω μιας σκάλας. Μέσα στο δωμάτιο υπάρχει μια μικρή, εντελώς ξεχωριστή αίθουσα τσαγιού, ιδανική για ξεχωριστές στιγμές ηρεμίας. Το μεγάλο λεβητοστάσιο είναι ιδανικό για εργαστήριο. Ένα ξεχωριστό βοηθητικό δωμάτιο διασφαλίζει ότι όλα τα τεχνικά συστήματα είναι σαφώς δομημένα και οργανωμένα με τάξη. Σημείωση: Η σύμβαση μίσθωσης συνάπτεται για μέγιστη διάρκεια πέντε ετών.

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Όλα για την τοποθεσία

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 Hafentangenten 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.

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Άλλες πληροφορίες

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 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

Αριθμός ακινήτου: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com