

Fürth – Dambach

# Egyedülálló álomlakása erkéllyel Fürth-Dambachban

VP azonosító: 25021089



VÉTELÁR: 200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 40 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25021089                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 40 m <sup>2</sup>                |
| Emelet                | 1                                    |
| Szobák                | 2                                    |
| Hálósobák             | 1                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 2014                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs,<br>25000 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 200.000 EUR                                                                           |
| Lakás                | Emelet                                                                                |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.10.2034 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 40.40 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2013                |

VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Az ingatlan



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

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



VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Az ingatlan



### 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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### 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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

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



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



VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Az első benyomás

Ez a hangulatos, kétszobás lakás, amely 2014-ben épült, körülbelül 40 négyzetméternyi lakóteret kínál okos elrendezéssel, modern felszereltséggel és kényelmes légkörrel. Kompakt mérete ellenére a nyitott tere kialakítás és a nappaliban található nagy ablakok világos, barátságos és hívogató hangulatot teremtenek. A kombinált nappali, étkező és konyha alkotja a lakás szívéét, bőséges teret biztosítva a személyre szabáshoz és kellemes lakókörnyezet megteremtéséhez. A modern, teljesen felszerelt, beépített konyha zökkenőmentesen és praktikusán integrálódik a térbe. A nappaliból közvetlenül ki lehet jutni a tágas erkélyre, amely jelentősen javítja az életminőséget. Mérete és teteje értékes kiterjesztést biztosít a lakótérnek, helyet biztosítva egy kis társalgónak, növényeknek vagy kényelmes ülohelyeknek – ideális a szabadtéri kapcsolódáshoz. A hálószoa okosan megtervezett, és nyugodt menedékként szolgál. Elegendo helyet kínál egy széles ágynak, egy tágas ruhásszekrénynek és további bútoroknak, így a szoba egyszerre hangulatos és funkcionális is marad. A jól definiált elrendezés lehetővé teszi a tér optimális kihasználását anélkül, hogy zsúfoltságnak érezné magát. A lakás elektromos redonyokkal és padlófűtéssel rendelkezik. A modern, zuhanyzós fürdöszoa, idotálló csempék és jól karbantartott szerelvények tökéletesen kiegészítik a kínálatot. A fürdöszobában mosógéphez vízcsatlakozás is található. Szárítógép elhelyezhető felette vagy mellette. A lakás egy masszívan épített és nagyon jó állapotban lévő, liftes társasház első emeletén található. A tágas alagsori tárolóegység konnektorral és ablakkal is felszerelt. A saját, széles mélygarázsban parkolóhely további kényelmet biztosít, és különösen megkönnyíti a mindennapokat. Két nyilvános elektromos jármű töltőállomás található közvetlenül az épület előtt.

VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Részletes felszereltség

- Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> (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

VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 40.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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