

Fürth – Dambach

Appartamento da sogno per single con balcone a Fürth-Dambach

Codice oggetto: 25021089



PREZZO D'ACQUISTO: 200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 40 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021089
Superficie netta	ca. 40 m²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	200.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	40.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



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



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



Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

Una prima impressione

Questo accogliente bilocale, costruito nel 2014, offre circa 40 metri quadrati di spazio abitativo con una disposizione intelligente, comfort moderni e un'atmosfera confortevole. Nonostante le dimensioni compatte, il design open space e le ampie finestre nella zona giorno creano un ambiente luminoso, accogliente e invitante. La zona giorno, che comprende soggiorno, sala da pranzo e cucina, costituisce il cuore dell'appartamento, offrendo ampio spazio per la personalizzazione e creando un ambiente piacevole. La moderna cucina completamente attrezzata si integra perfettamente e in modo pratico nello spazio. Dalla zona giorno si accede direttamente all'ampio balcone, che offre un notevole miglioramento della qualità della vita. Le sue dimensioni e il tetto offrono una preziosa estensione dello spazio abitativo, offrendo spazio per una piccola area lounge, piante o comode sedute, ideali per rilassarsi all'aperto. La camera da letto è progettata in modo intelligente e offre un rifugio tranquillo. Offre spazio sufficiente per un ampio letto, un ampio armadio e mobili aggiuntivi, garantendo che la stanza rimanga accogliente e funzionale. La disposizione ben definita consente un utilizzo ottimale dello spazio senza creare disordine. L'appartamento è dotato di tapparelle elettriche e riscaldamento a pavimento. Il moderno bagno con doccia, piastrelle senza tempo e sanitari ben tenuti completano perfettamente l'offerta. Il bagno è dotato di allacciamento idrico per la lavatrice. Un'asciugatrice può essere posizionata sopra o accanto. L'appartamento si trova al primo piano di un condominio solido e molto ben tenuto, dotato di ascensore. L'ampio ripostiglio nel seminterrato è dotato di presa elettrica e finestra. Un ampio parcheggio sotterraneo privato offre ulteriore comfort e semplifica la vita quotidiana. Due stazioni di ricarica pubbliche per veicoli elettrici si trovano proprio di fronte all'edificio.

Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25021089 - 90768 Fürth – Dambach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com