

Fürth - Dambach

# VON POLL | Casa di campagna isolata su un terreno simile a un parco

Codice oggetto: 25369054



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

PREZZO D'AFFITTO: 3.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 315 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.035 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

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

Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369054
Superficie netta	ca. 315 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'affitto	3.500 EUR
Costi aggiuntivi	450 EUR
Casa	Villa
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 154 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	130.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.05.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



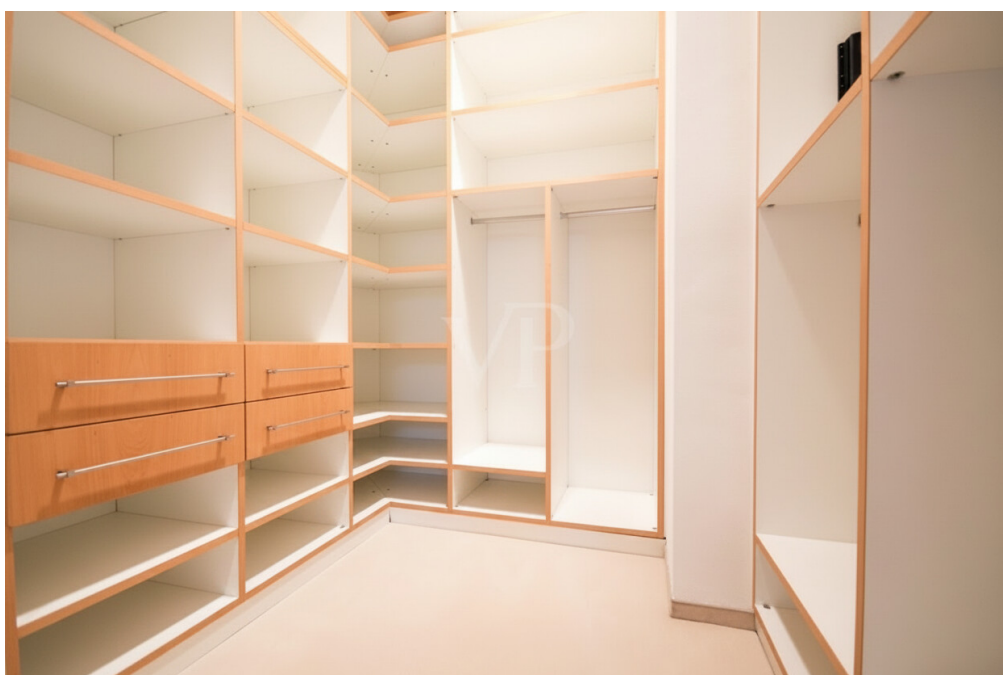
Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



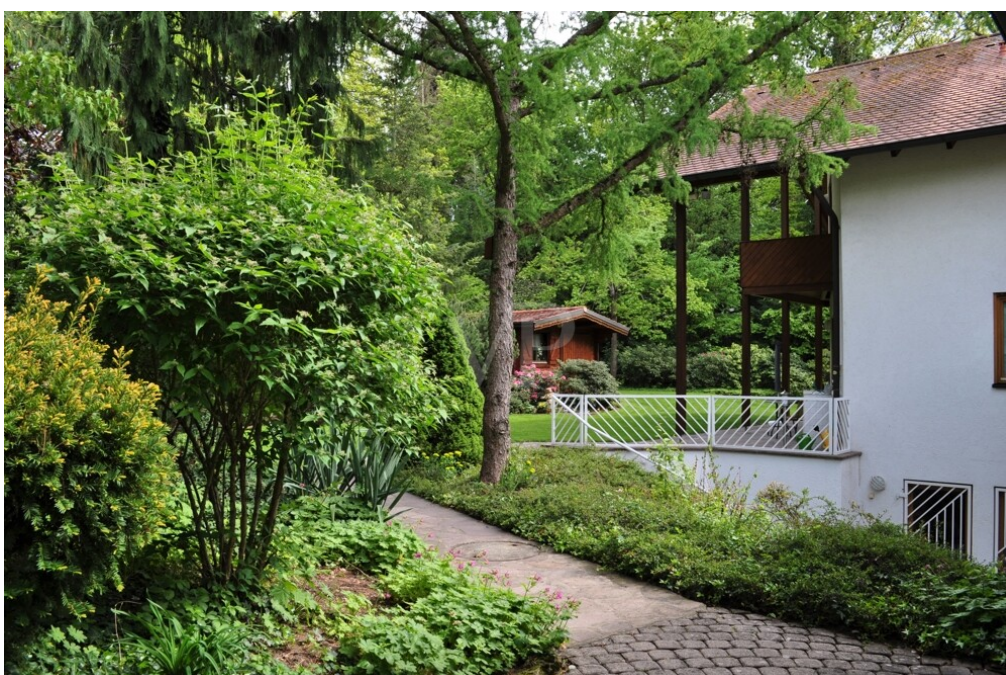
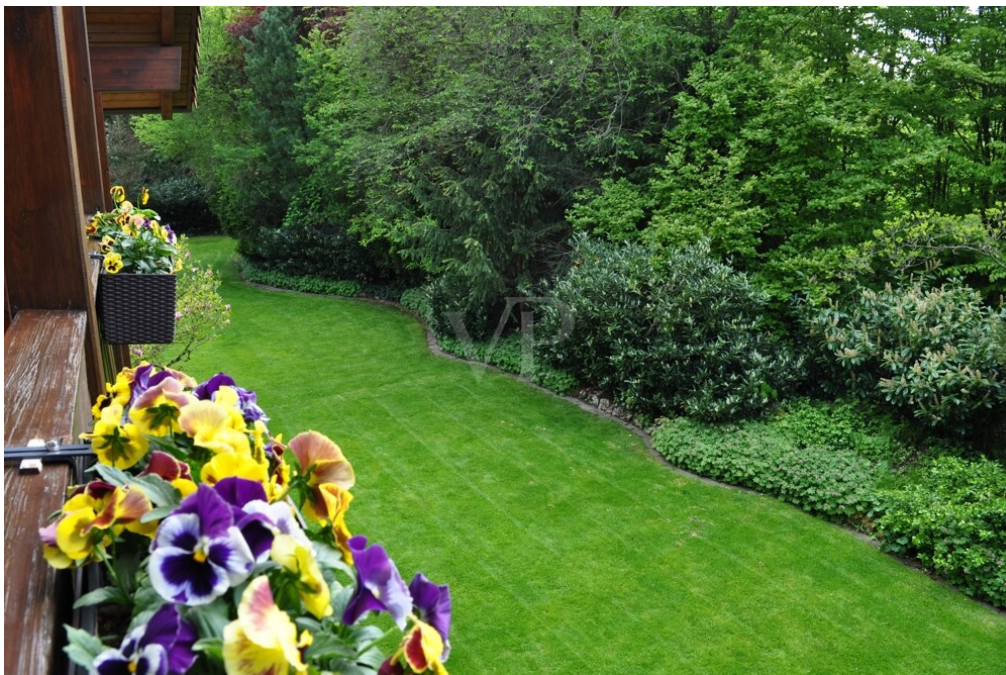
Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



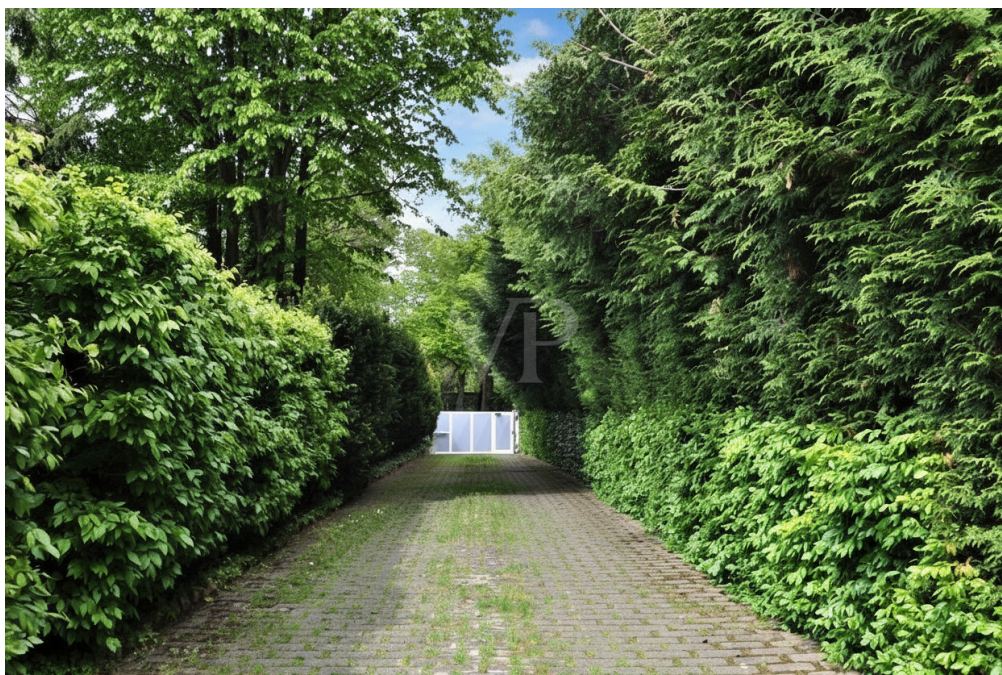
Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà



Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

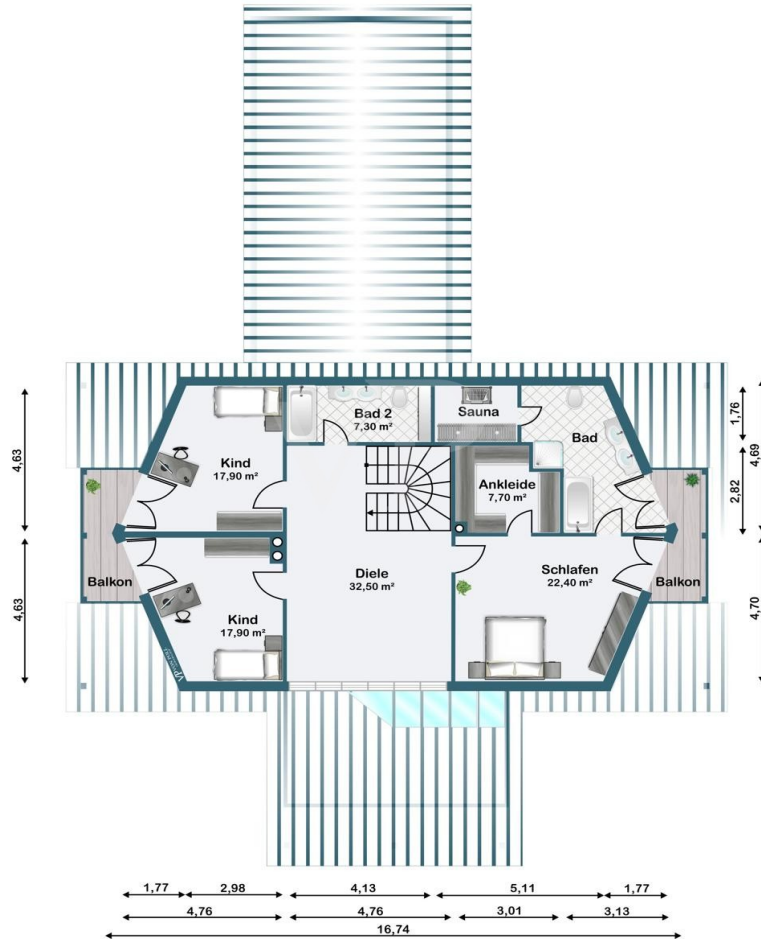
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

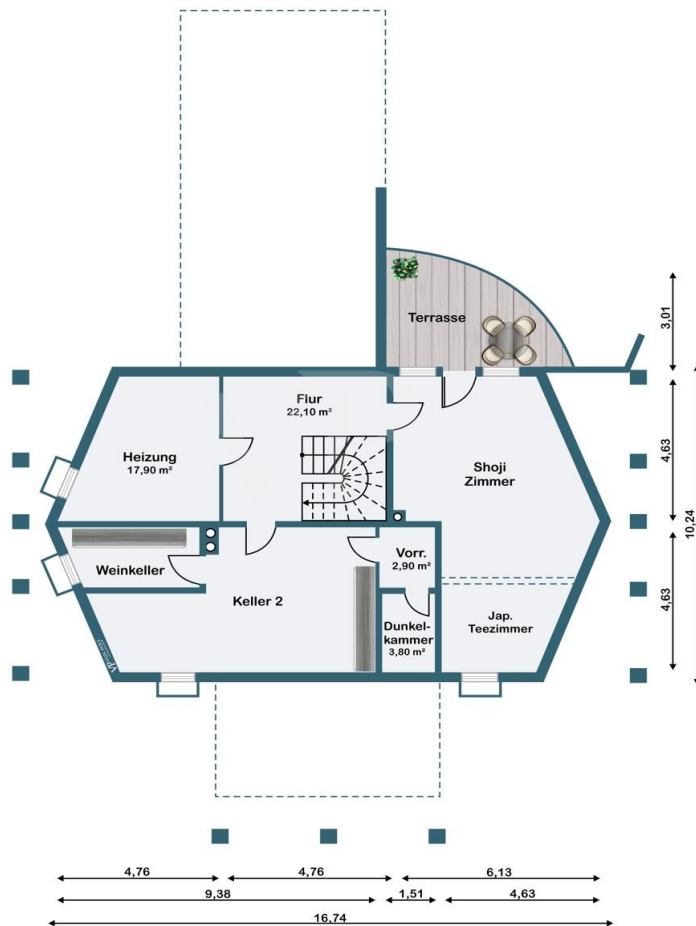
[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

## Una prima impressione

Benvenuti in un luogo che vi farà sentire come a casa fin dal vostro arrivo. Arrivando dal vialetto d'accesso, si apre un ampio piazzale pavimentato, che vi accoglie calorosamente. Da qui, si accede direttamente al garage doppio, molto spazioso, e poi si entra in casa su un terreno pianeggiante, rimanendo asciutti e comodi. Anche al piano terra, potrete sperimentare lo speciale legame tra interno ed esterno. Ampie porte-finestre aprono tutte le zone giorno direttamente sul giardino. L'attenta disposizione della casa crea un arretramento eccezionalmente ampio rispetto al confine della proprietà sul lato sud. Questo permette al giardino principale di dispiegarsi nelle soleggiate direzioni sud, sud-ovest e ovest. Allo stesso tempo, il lato sud-est offre un rifugio piacevolmente fresco, offrendo un angolo tranquillo e ombreggiato, soprattutto durante i mesi estivi. La casa stessa emana un fascino mediterraneo. Il legno è un elemento distintivo delle finestre, della veranda e degli eleganti supporti delle sporgenze del tetto. Le generose vetrate permettono all'interno di essere inondato dalla calda luce del giorno, mentre le profonde sporgenze del tetto mantengono una piacevole frescura in estate. Le zone d'ombra si creano naturalmente, garantendo un clima interno confortevole in tutti gli ambienti. Anche la veranda rimane piacevolmente fresca, tranne in alcune giornate eccezionalmente calde. Il suo chiaro orientamento a sud immerge la zona giorno in un armonioso gioco di luce da sud-ovest a sud-est. Al piano terra, si accede all'ampio corridoio attraverso il vestibolo con bagno per gli ospiti e guardaroba. Da qui, una scala conduce al seminterrato e al piano superiore. A destra si trova il tranquillo studio e a sinistra l'ampia cucina con dispensa integrata, direttamente accessibile. Dalla zona cucina, attraverso la sala da pranzo, si accede al luminoso soggiorno open space con camino. La veranda adiacente, che si estende su due piani, crea un'imponente sensazione di spazio ed evoca una sensazione di natura e apertura in qualsiasi momento della giornata. Una porta conduce dalla zona giorno centrale alla suggestiva biblioteca. In tutto il piano terra, il gioco di luci e ombre è onnipresente. Le stanze al piano superiore si aprono fino al tetto e sono caratterizzate da soffitti in legno chiaro e segmentato che creano immediatamente un'atmosfera calda. L'ampio corridoio offre una vista mozzafiato sul giardino attraverso la parte superiore della veranda. Da qui si aprono due camere e un bagno privato, ideali come camere per i bambini o per gli ospiti. L'ampia camera da letto principale con bagno privato, sauna e spogliatoio adiacente crea un'oasi di benessere privata. Entrambe le camere a ovest, così come la camera da letto principale e il bagno sul lato est, dispongono di balconi privati sotto la tettoia riparata. Ognuno di questi angoli invita a godersi il sole durante il giorno o la luce della sera. Il seminterrato si estende sotto l'intera casa e offre una quantità eccezionale di spazio. Oltre a un ampio ripostiglio, c'è una cantina separata che delizierà gli intenditori. Un'altra stanza è stata progettata nello stile dell'interior design giapponese. Le schermature scorrevoli shoji le conferiscono un'atmosfera calma e armoniosa. Tre porte-finestre a tutta altezza conducono a una terrazza seminterrata esposta a nord-est, collegata al giardino

tramite una scala. All'interno della stanza si trova una piccola sala da tè completamente separata, perfetta per speciali momenti di tranquillità. L'ampio locale caldaia è ideale come officina. Un locale tecnico separato garantisce che tutti gli impianti tecnici siano strutturati in modo chiaro e ordinato. Nota: il contratto di locazione è stipulato per una durata massima di cinque anni.

**Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## **Dettagli dei servizi**

### **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, Kellerrdiele 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.

**Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 7.5.2029.**

**Endenergiebedarf beträgt 130.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Exposé´s versenden. Gerne bekommen Sie weitere Informationen zum Haus nachdem ein Termin in unseren Büroräumen stattgefunden hat.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage**

**Codice oggetto: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach**

## **Partner di contatto**

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

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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