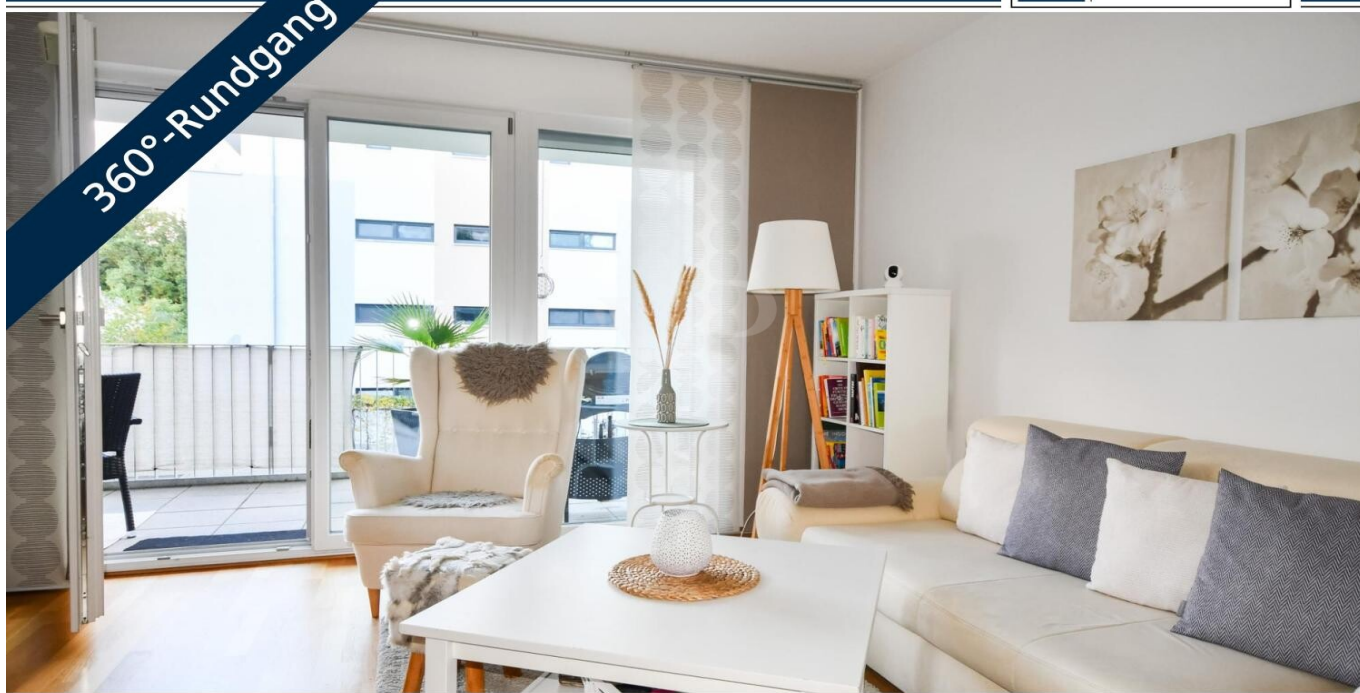


Fürth – Dambach

VON POLL | Investi e guadagna semplicemente: appartamento completamente arredato come investimento ideale!

Codice oggetto: 25369035-01

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 373.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,74 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25369035-01 - 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: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25369035-01
Superficie netta	ca. 72,74 m ²
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	373.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 72 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	34.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.06.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



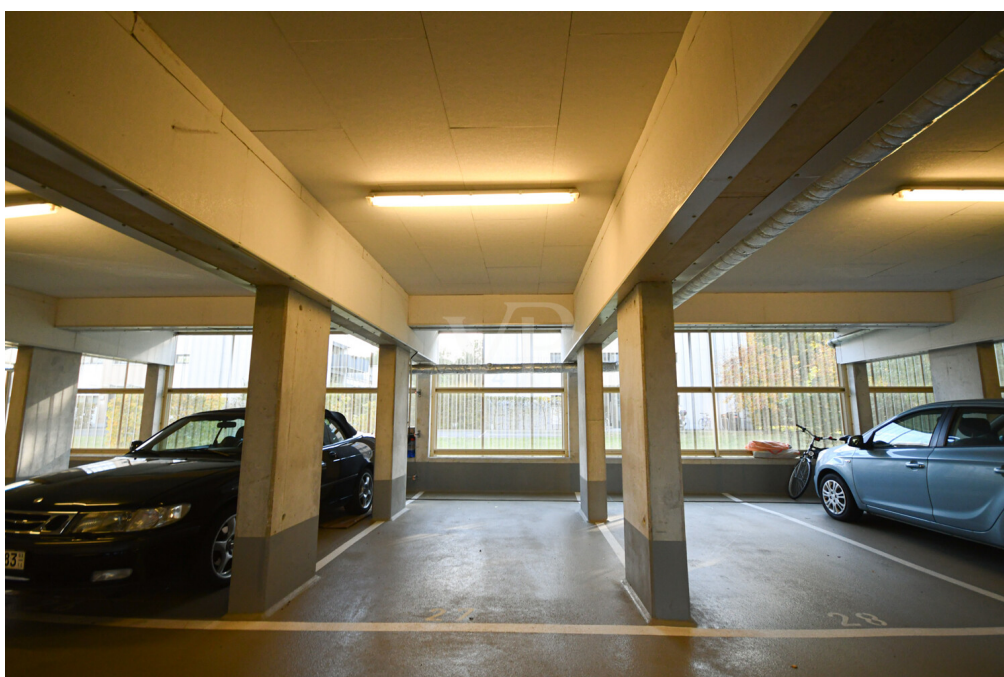
Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



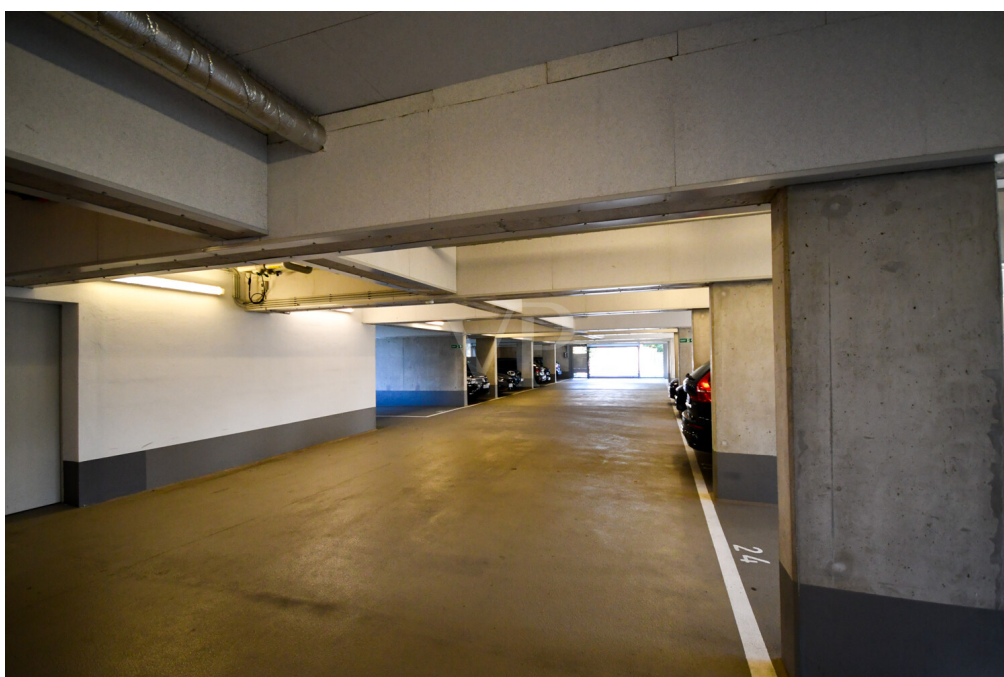
Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 25369035-01 - 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: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360°: <https://von-poll.com/tour/fuerth/zO8r> Attenzione investitori!

Questo appartamento ben tenuto al primo piano (con ascensore) offre agli investitori un'interessante opportunità di investire in un immobile moderno e stabile. La combinazione di architettura contemporanea, finiture di alta qualità e una planimetria ben progettata garantisce un eccellente potenziale di locazione e rendimenti stabili.

L'appartamento dispone di un corridoio luminoso e ben proporzionato che conduce a tutte le stanze. L'ampia zona giorno e pranzo con cucina attrezzata a pianta aperta costituisce il cuore dell'appartamento. Le ampie finestre forniscono molta luce naturale e creano un'atmosfera moderna. Il soggiorno e la camera da letto offrono accesso diretto al soleggiato balcone esposto a sud-ovest con vista sul cortile. La cucina attrezzata è inclusa nel prezzo di acquisto e si integra perfettamente nella zona giorno. Offre elettrodomestici di alta qualità, condizioni di lavoro ottimali e ampio spazio di archiviazione. Mobili ed elettrodomestici aggiuntivi possono essere acquistati separatamente, facilitando l'affitto immediato. La camera da letto separata offre spazio per un letto matrimoniale e un armadio. Il moderno bagno è dotato di piastrelle di grande formato, vasca e doccia. Un ulteriore ripostiglio con attacco per la lavatrice offre ulteriore comfort. La combinazione di riscaldamento centralizzato e riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno confortevole. Materiali di alta qualità, pavimenti eleganti e infissi e accessori ben tenuti sottolineano le eccellenti condizioni generali dell'immobile. L'appartamento include un posto auto nel garage al piano terra con wallbox (disponibile per l'acquisto a 25.000 €). È inoltre disponibile una cantina. L'edificio è dotato di ascensore, che garantisce un accesso senza barriere architettoniche. Questo appartamento colpisce per la sua moderna disposizione, le finiture di alta qualità e l'eccellente potenziale di locazione. È ideale come investimento solido con mantenimento del valore a lungo termine e un interessante potenziale di locazione.

Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

Dettagli dei servizi

- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Südwest-Balkon
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Ebenerdige Garage mit Wallbox für E-Autos
- Kellerabteil
- Anteil Erhaltungsrücklage der Wohnung (Stand 31.12.2024): 4.087,42 EUR
- Anteil Erhaltungsrücklage für die TG (Stand 31.12.2024): 729,50 EUR

Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

Tutto sulla posizione

Die Wohnanlage befindet sich im begehrten Fürther Stadtteil Dambach, im Max-Grundig-Park. Eingebettet zwischen dem Fürther Stadtwald und dem Main-Donau-Kanal, genießen Bewohner hier eine ruhige, grüne Umgebung mit hohem Freizeitwert. Spazier- und Radwege, Spielplätze sowie verschiedene Sport- und Erholungsmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür – ideal für alle, die Natur und Bewegung schätzen.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sowohl das Fürther Stadtzentrum als auch Nürnberg und Erlangen sind in kurzer Zeit erreichbar – ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit ist die Wohnung besonders interessant für Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage mit schneller Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes verbinden möchten.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung. Die verkehrsberuhigten Straßen und die gepflegte Nachbarschaft sorgen für ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld.

Die moderne Wohnanlage auf dem Gelände der ehemaligen Villa Grundig verbindet naturnahe Ruhe mit urbanem Komfort – ein idealer Standort für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger, die auf langfristige Standortqualität setzen.

Codice oggetto: 25369035-01 - 90768 Fürth – Dambach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 34.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Codice oggetto: 25369035-01 - 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