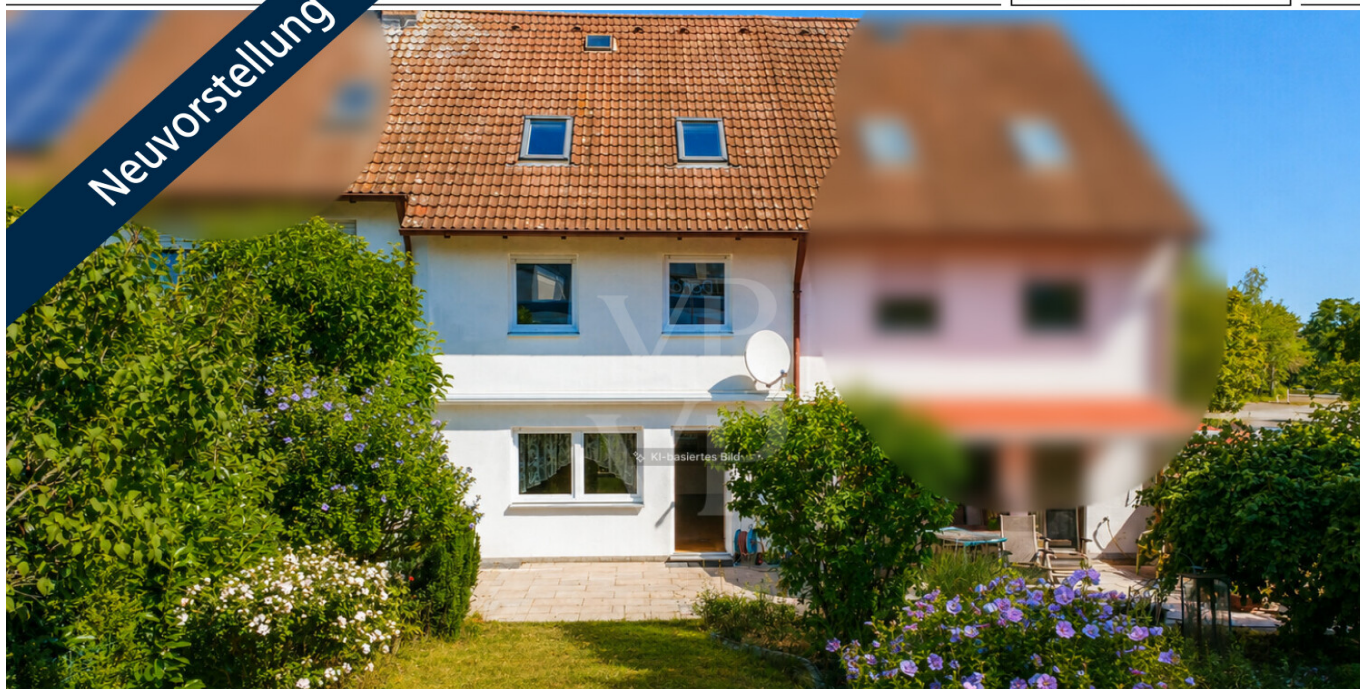


Fürth - Dambach

VON POLL | Mehr Raum fürs Leben: Gepflegtes Reihenmittelhaus zwischen Stadtwald und Kanal

Codice oggetto: 26369045

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,87 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m²

Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

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

Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369045
Superficie netta	ca. 145,87 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	07.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.62 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



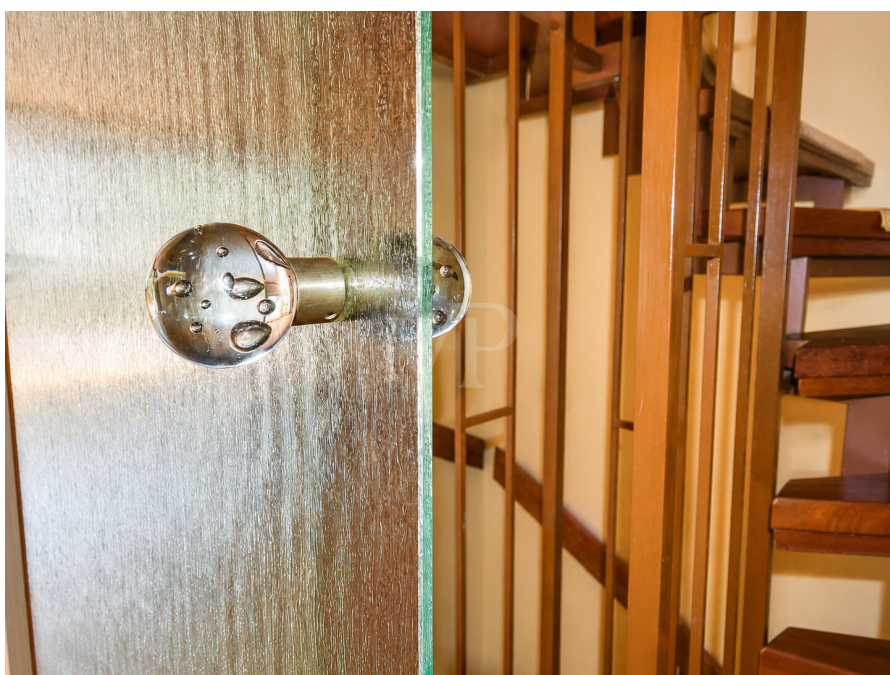
Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Sandra Maringer &
Jürgen Maringer
Geschäftsstellenleiter

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



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Codice oggetto: 26369045 - 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: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Una prima impressione

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/fXMM>

Ein gepflegtes Reihemittelhaus mit viel Platz, angenehmer Wohnatmosphäre und einer Lage, die im Alltag einen echten Mehrwert bietet. Das 1980 errichtete und zuletzt 2023 modernisierte Haus verfügt über rund 145,87 m² Wohnfläche auf einem ca. 359 m² großen Grundstück und bietet damit beste Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach verbinden möchten.

Besonders reizvoll ist die Lage zwischen Fürther Stadtwald und Kanal. Beide Naherholungsgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren, Sport und entspannte Stunden im Grünen.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einem großzügigen und vielseitigen Raumangebot. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter fünf mögliche Schlafzimmer. Dadurch eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort lassen sich hier ganz nach den eigenen Vorstellungen verwirklichen.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier ist ausreichend Platz für gemeinsames Leben, gemütliche Abende und Zeit mit Familie und Freunden. Die vorhandene Aufteilung wirkt angenehm funktional und bietet gleichzeitig Potenzial, das Haus mit überschaubarem Aufwand Schritt für Schritt an den eigenen Wohnstil anzupassen.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen insbesondere den Familienalltag deutlich entspannter.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und vermittelt bereits beim Betreten das Gefühl einer Immobilie, um die sich über die Jahre gekümmert wurde. Gleichzeitig bietet sie genau das Maß an Potenzial, das viele Käufer suchen.

Sie suchen ein Haus mit viel Platz, guter Substanz und besonderer Lage zwischen Stadtwald und Kanal? Dann vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Tutto sulla posizione

Wohnen zwischen Stadtwald und Kanal

Die Immobilie befindet sich in Fürth Dambach in einer gewachsenen und gefragten Wohnlage, die ruhiges Wohnen mit einem außergewöhnlich hohen Freizeitwert verbindet. Besonders attraktiv ist die Lage zwischen dem Fürther Stadtwald und dem Main Donau Kanal. Natur, Wasser und städtische Infrastruktur liegen hier angenehm nah beieinander.

Der Fürther Stadtwald zählt mit einer Fläche von mehr als 550 Hektar zu den bedeutenden Naherholungsgebieten der Stadt. Zahlreiche Wege und Pfade bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Wandern, Joggen und Nordic Walking. Hinzu kommen unter anderem ein Trimm Dich Pfad, verschiedene Natur und Erlebnispfade sowie ein Wildschweingehege.

Auch der nahegelegene Kanal erweitert das Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Spaziergänge und Radtouren am Wasser lassen sich ideal in den Alltag integrieren.

Trotz der naturnahen Lage sind die Wege im Alltag angenehm kurz. Norma, dm, eine Bank und eine Metzgerei befinden sich im Bereich der nahegelegenen Brücke und sind fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Dienstleistungen stehen im näheren Umfeld sowie im Fürther Stadtgebiet zur Verfügung.

Für Familien bietet die Lage ebenfalls gute Voraussetzungen. Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Über die nahegelegenen Busverbindungen besteht Anschluss an das weitere Fürther Stadtgebiet und den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Nürnberg und Umgebung. Auch mit dem Pkw sind die Fürther Innenstadt sowie Nürnberg, Erlangen und Zirndorf gut erreichbar.

Fürth Dambach verbindet damit Eigenschaften, die nur selten in dieser Kombination zu finden sind: naturnahes Wohnen am Stadtwald, Freizeitmöglichkeiten direkt am Kanal und gleichzeitig eine gute fußläufige Nahversorgung. Eine Lage für alle, die Ruhe und Natur schätzen, im Alltag aber nicht auf kurze Wege und städtische Infrastruktur verzichten möchten.

Codice oggetto: 26369045 - 90768 Fürth - Dambach

Ulteriori informazioni

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: 26369045 - 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