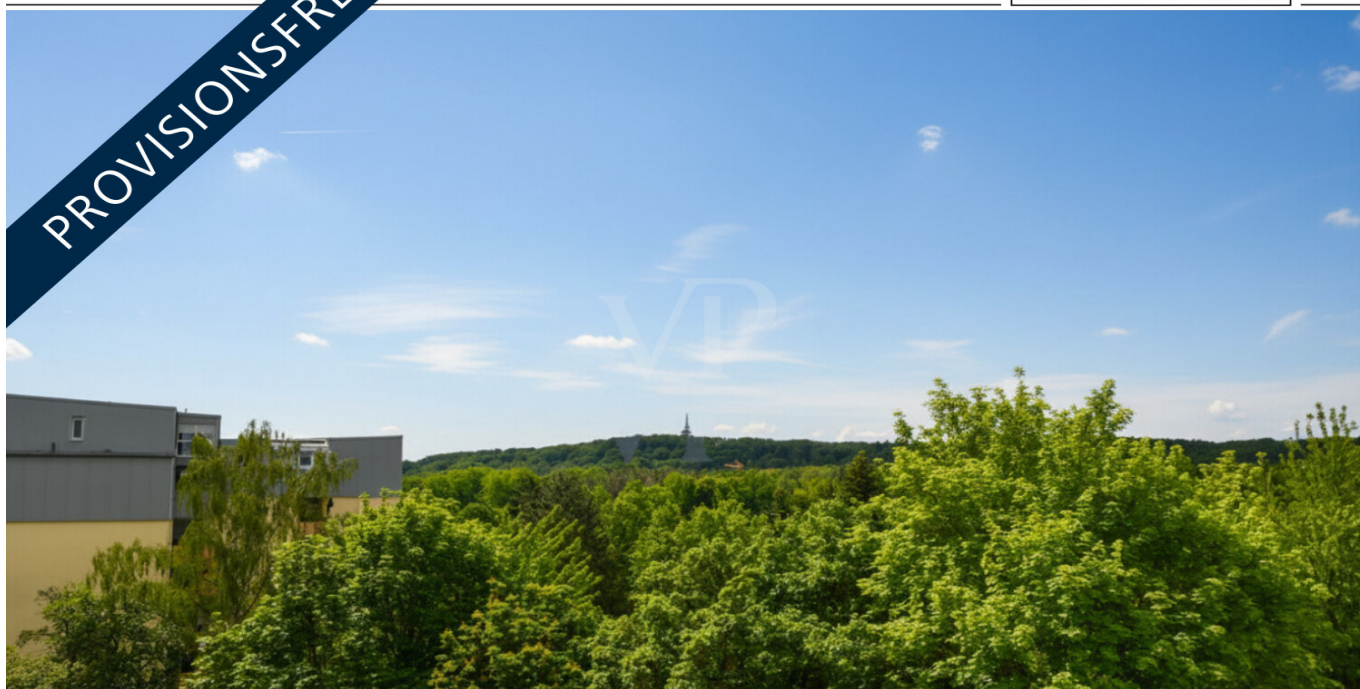


Fürth - Dambach

VON POLL | Lichtdurchflutetes Wohnen mit Blick zur Alten Veste

Número da propriedade: 26369049

PROVISIONSFREI



www.von-poll.com

PREÇO DO ALUGUEL: 850 EUR • ÁREA: ca. 82,2 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

Numa vista geral

Número da propriedade	26369049
Área	ca. 82,2 m²
Piso	4
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 100 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	850 EUR
Custos adicionais	300 EUR
Apartamento	Piso
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	131.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.06.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

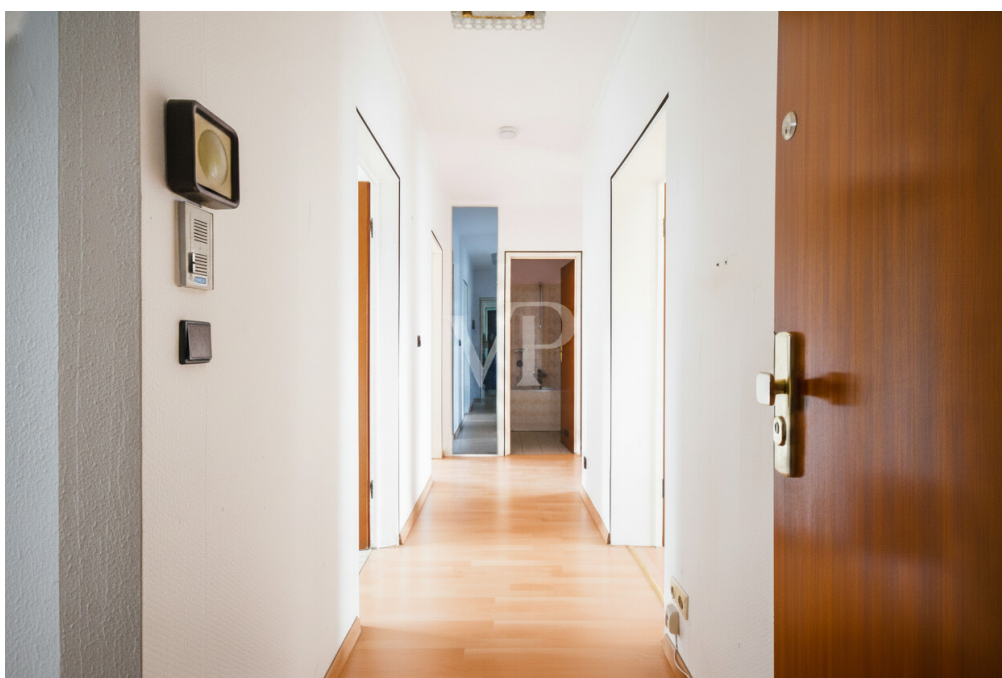
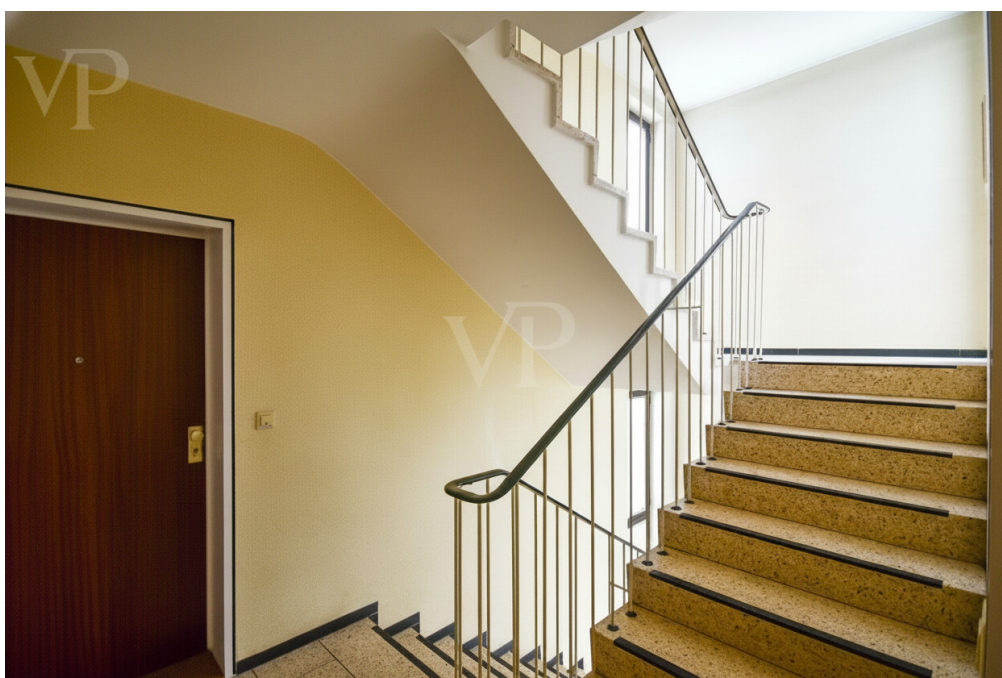
Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



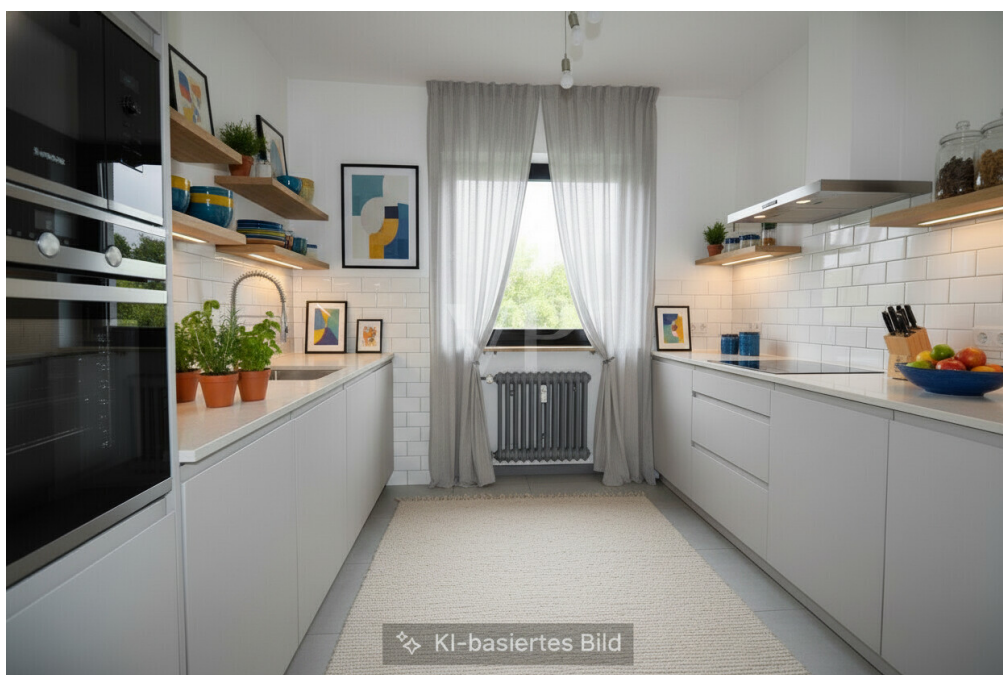
Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



VP 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

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

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

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

Uma primeira impressão

Zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/Zdg4>

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 und überzeugt mit einem gut nutzbaren Grundriss sowie einem angenehmen Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC mit Fenster sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet. Eine Küche ist vom Mieter selbst einzubauen und kann somit individuell nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Ein besonderes Highlight ist die Balkonloggia mit Blick in Richtung Alte Veste. Die nahegelegene Südwesttangente ist von der Wohnung aus nicht sichtbar, verkehrsbedingt jedoch hörbar.

Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug bis in das entsprechende Stockwerk. Die Wohnung selbst ist weitgehend barrierefrei nutzbar; lediglich zum Balkon ist eine Stufe vorhanden.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Optional kann eine Einzelgarage im Hof für monatlich 100 € angemietet werden.

Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug suchen.

Der Mietvertrag wird als Indexmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von zwei Jahren abgeschlossen.

Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach vorheriger Übersendung einer vollständig ausgefüllten Selbstauskunft vereinbart werden können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorzustellen.

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

Detalhes do equipamento

- Großzügiger Balkon mit Markise & Blick auf die Alte Veste
- Heller Wohn- und Essbereich
- Personenaufzug
- Einzelgarage im Hof
- Kellerabteil
- Separates WC mit Fenster
- Praktischer Abstellraum
- Lage nahe Main-Donau-Kanal

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im Fürther Stadtteil Dambach in angenehmer und gut angebundener Wohnlage nahe des Main-Donau-Kanals. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus guter Infrastruktur und hohem Freizeit- und Erholungswert aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an die Südwesttangente und die umliegenden Autobahnen.

Der nahegelegene Main-Donau-Kanal, verschiedene Grünflächen sowie Spazier- und Radwege bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 26369049 - 90768 Fürth - Dambach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com