

Fürth – Dambach

# Wohnen in Dambach mit großem Balkon & Tiefgarage

????????? ??????????: 24021075



???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 79 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021075	????? ???????	280.000 EUR
?????????????	ca. 79 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????????? ??? ????????????	2		
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1995	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????? ??????????, 20000 EUR (????????)	?????????	????????????????? ?????????, ???????????

???????? ??????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	125.80 kWh/m²a
??????????????	27.06.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1995
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

?? ?????????





???????? ??????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

?? ?????????



???????? ??????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

?? ?????????



???????? ??????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

?? ??????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



???????? ??????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com



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

VON POLL  
IMMOBILIEN

**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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

??????? ???????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

?? ????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

??? ?????? ???????????

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer besonders begehrten Lage in Fürth Dambach und bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf eine Kombination aus städtischer Anbindung und naturnahem Wohnen legen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen ansprechenden Blick ins Grüne vom 10 m<sup>2</sup> großem Balkon aus. Das Objekt erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Insgesamt stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Flexibilität in der Nutzung bieten. Der helle und geräumige Wohnbereich dient als zentraler Treffpunkt der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Von hier gelangen Sie direkt auf den Balkon, der Ihnen einen beruhigenden Ausblick auf die umliegende Grünlandschaft bietet und genügend Platz für entspannte Stunden im Freien. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche bietet. Es ist zu beachten, dass die Küche ohne Elektrogroßgeräte geliefert wird, was Ihnen die Möglichkeit bietet, diese nach Ihren persönlichen Präferenzen auszuwählen und zu gestalten. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über eine Badewanne, Dusche ein Waschbecken sowie WC. Ein weiteres Highlight dieses Angebots ist der Tiefgaragenstellplatz, der nicht nur Schutz vor Witterungseinflüssen bietet, sondern gleichzeitig eine stressfreie Parkmöglichkeit in der Nähe der Wohnung garantiert. Die Tiefgarage ist direkt mit dem Wohnhaus verbunden, was Ihnen einen bequemen Zugang ermöglicht. Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie diverse Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Zudem profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; Bushaltestellen und Bahnhöfe sind in wenigen Minuten zu erreichen. Fürth Dambach überzeugt weiterhin durch seine Nähe zu Naherholungsgebieten, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen, funktionaler Ausstattung und naturnahem Umfeld. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Fragen jederzeit zur Verfügung.

??????? ????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

??? ??? ??? ????????????

Der Stadtteil Dambach liegt im Süden der Stadt Fürth, einer der bedeutenden Städte im mittelfränkischen Raum, in Bayern. Dambach ist ein eher ländlich geprägter Bereich und grenzt im Osten an den Fürther Stadtteil Stadeln sowie an das Weikershof. Der Ort ist bekannt für seine idyllische, ruhige Lage, eingebettet in eine Mischung aus Feldern, Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Verkehrstechnisch ist Dambach gut angebunden. Über die Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A73 ist der Stadtteil schnell zu erreichen, was den direkten Zugang zu den umliegenden Städten Fürth, Nürnberg und Erlangen erleichtert. Der öffentliche Nahverkehr, wie Buslinien, sorgt für eine gute Verbindung in die Innenstadt von Fürth und darüber hinaus. Dambach ist vor allem durch seine historisch gewachsenen Strukturen und die ländliche Atmosphäre bekannt. Hier findet man eine Mischung aus traditionellen Bauernhäusern und modernen Neubauten. Die Umgebung ist geprägt von einer hohen Lebensqualität mit vielen Freizeitmöglichkeiten in der Natur, wie etwa Wander- und Radwegen. Infrastrukturtechnisch bietet Dambach alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen. Die Nähe zur Innenstadt von Fürth und die gute Verkehrsanbindung machen diesen Stadtteil auch für Pendler attraktiv. Die historische Bedeutung des Stadtteils, verbunden mit seiner ruhigen und gleichzeitig verkehrsgünstigen Lage, macht Dambach zu einem beliebten Wohnort für Familien und Naturliebhaber.



??????? ????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24021075 - 90768 Fürth – Dambach

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 ???????????  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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