

Fürth - Dambach

VON POLL | Félreeso vidéki ház parkosított területen

VP azonosító: 25369054



www.von-poll.com

BÉRLETI DÍJ: 3.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 315 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 3.035 m²

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Áttekintés

VP azonosító	25369054
Hasznos lakótér	ca. 315 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Bérleti díj	3.500 EUR
További költségek	450 EUR
Ház	Villa
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 154 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.05.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	130.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



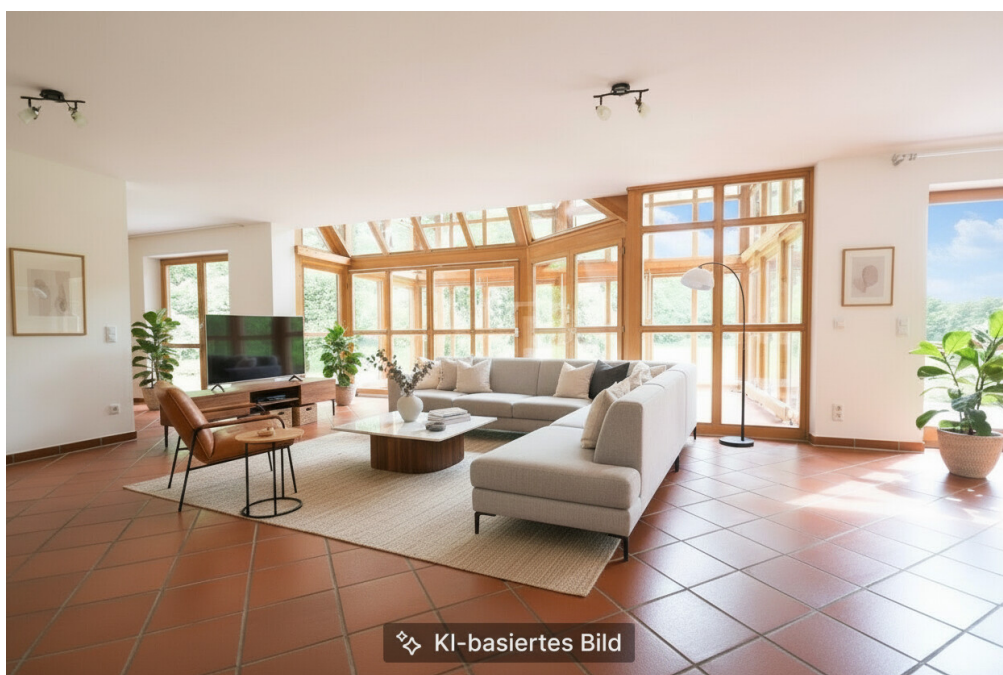
VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



❖ KI-basírtes Bild



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan

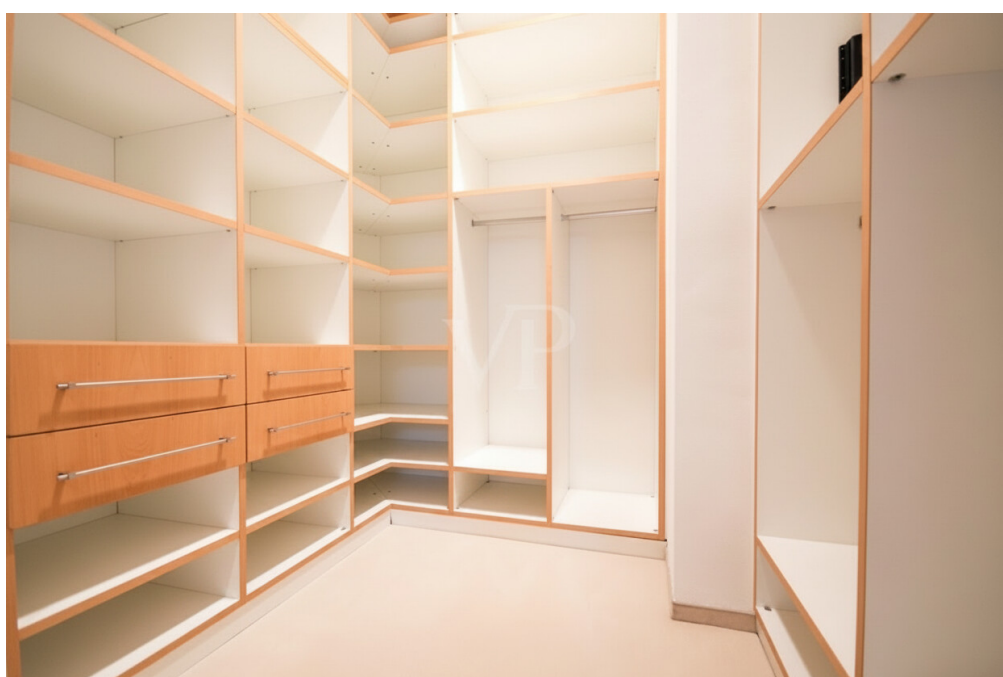


VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



KI-basiertes Bild



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



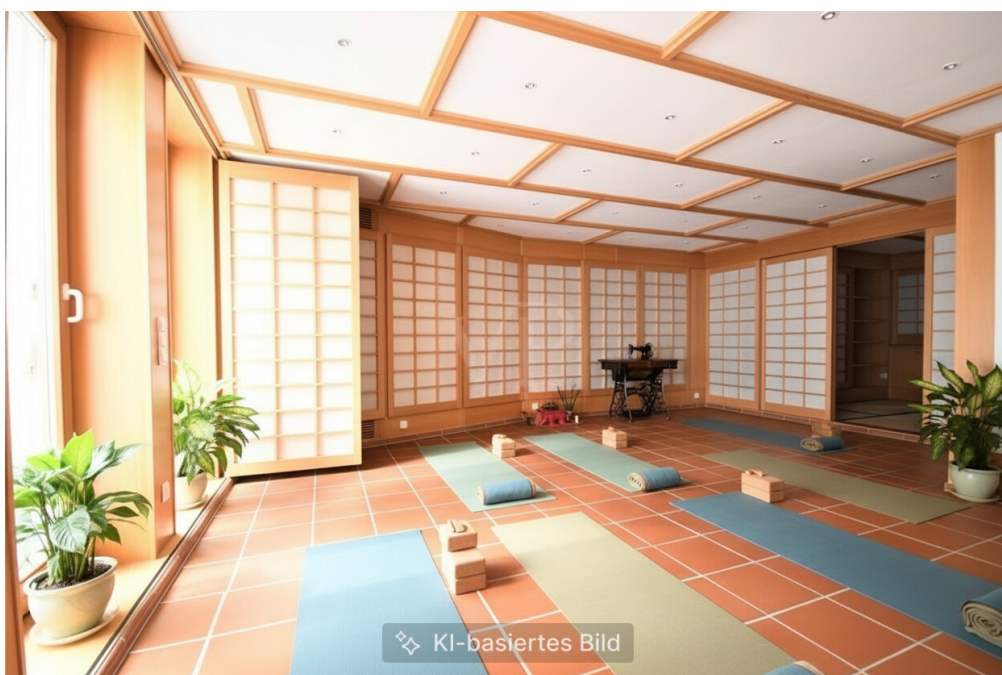
VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



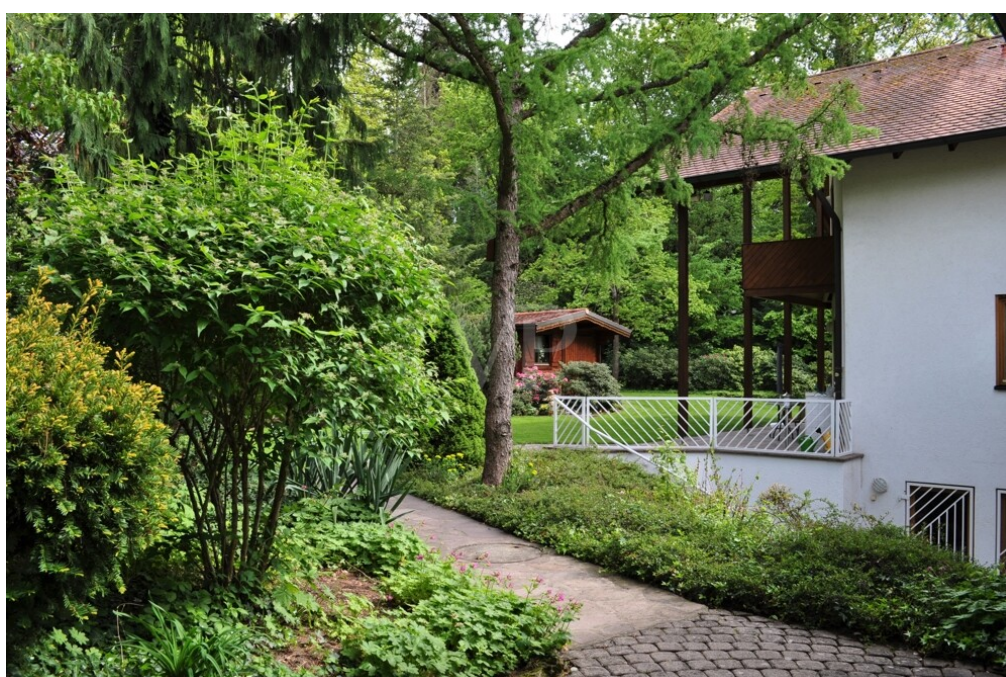
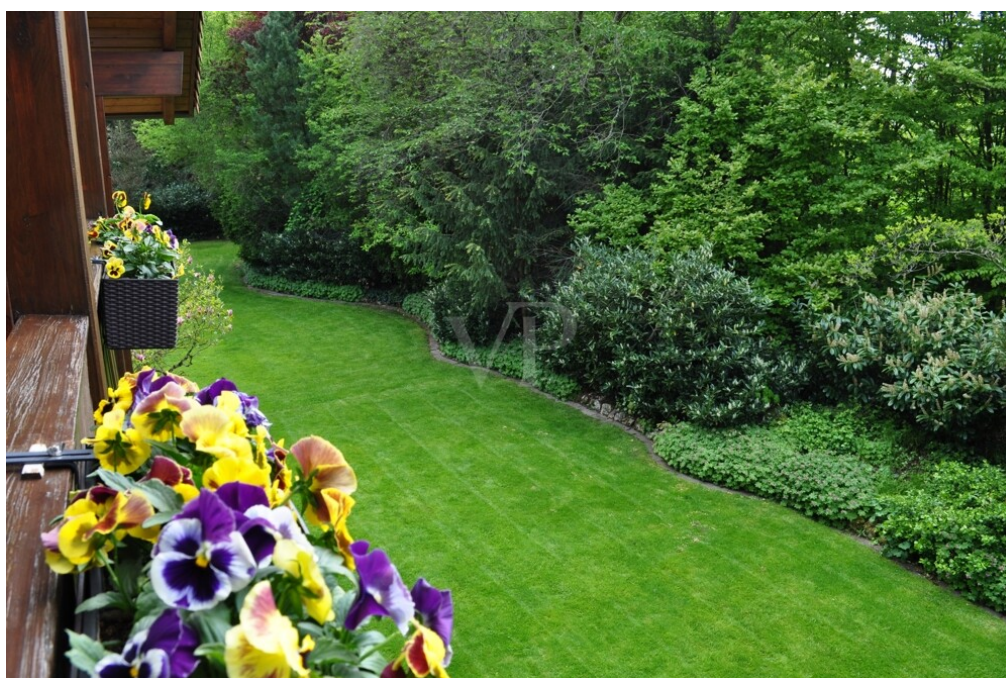
VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



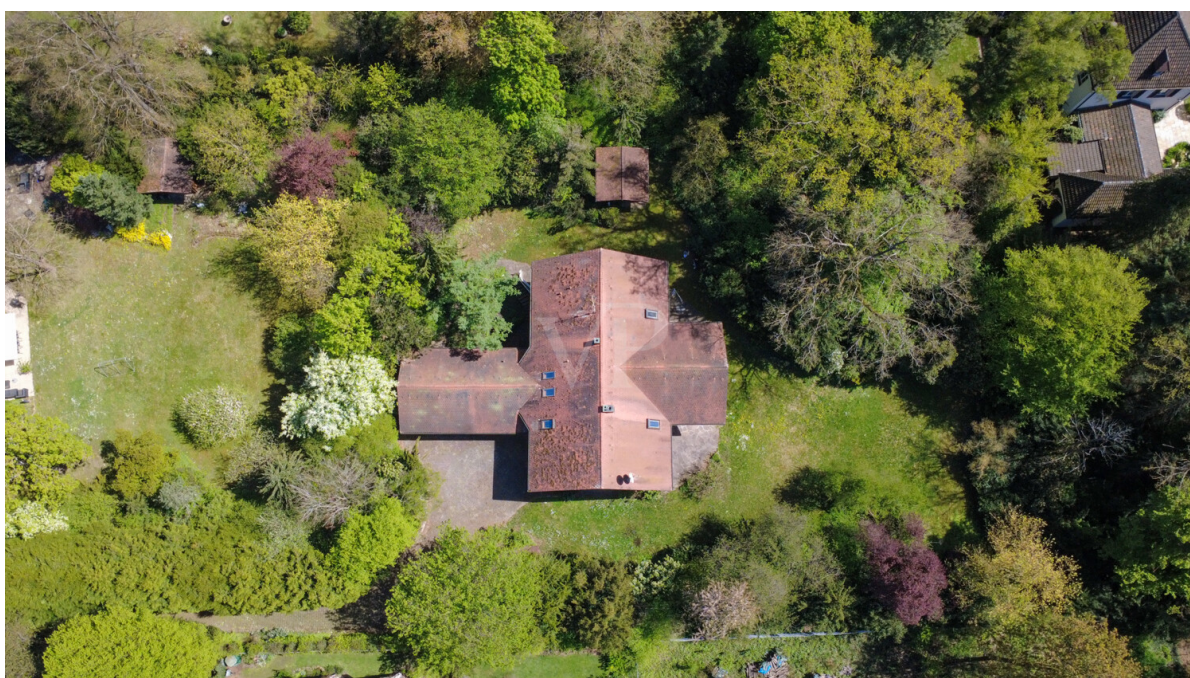
VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan



VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber

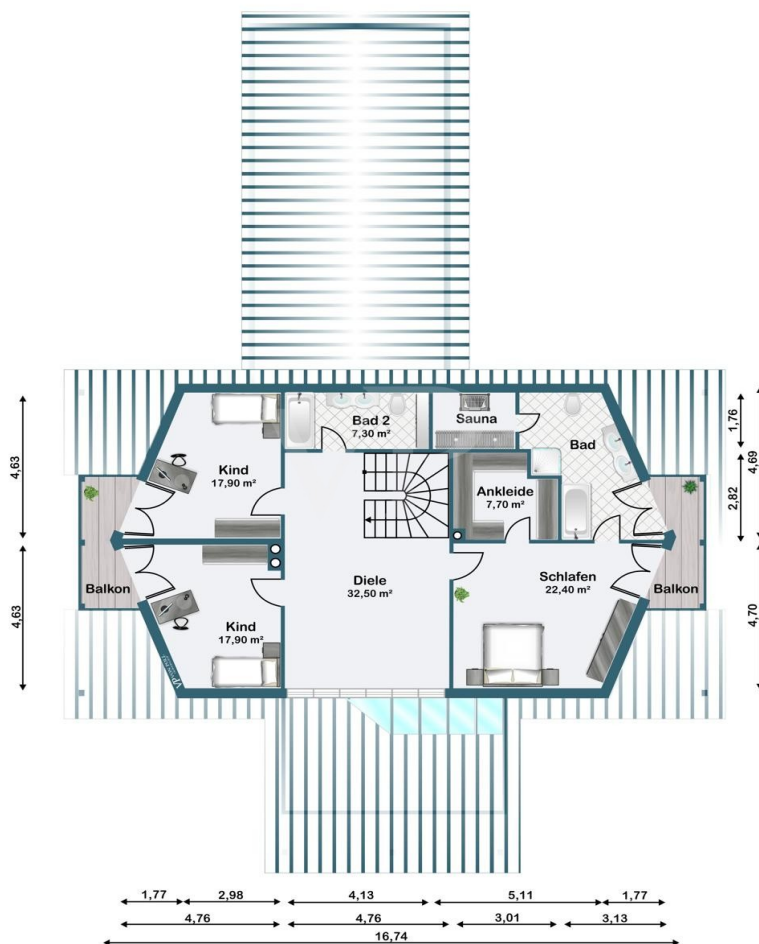
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

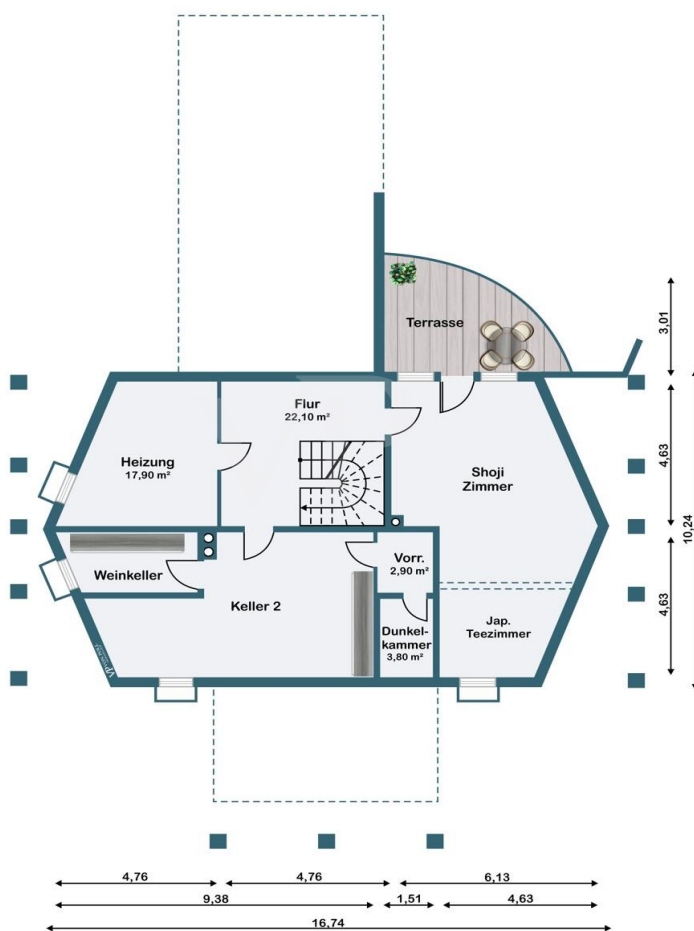
www.von-poll.com/fuerth

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Az első benyomás

Üdvözlünk egy olyan helyen, ahol már az érkezés pillanatától úgy érzi magát, mintha hazaérkezett volna. A kocsifelhajtóról egy tágas, térkövezett elutér nyílik, amely melegen fogadja Önt. Innen közvetlenül a nagyon tágas dupla garázsba hajthat be, majd sík talajon, szárazon és kényelmesen léphet be otthonába. Már a földszinten is megtapasztalhatja a beltér és a kültér közötti különleges kapcsolatot. A nagy franciaajtók minden lakóteret közvetlenül a kertre nyitnak. A ház átgondolt elhelyezése kivételesen széles távolságot hoz létre a déli oldalon a telekhatártól. Ez lehetővé teszi, hogy a fő kert napsütötte déli, délnyugati és nyugati irányban nyíljon. Ugyanakkor a délkeleti oldal kellemesen hűvös menedéket kínál, csendes, árnyékos helyet biztosítva, különösen a nyári hónapokban. Maga a ház mediterrán báját áraszt. A fa meghatározó eleme az ablakoknak, a télikertnek és a tetokiugró elegáns tartóinak. A nagy üvegfelületek lehetővé teszik, hogy a belső tér meleg napfényben fürödjön, míg a mély tetokiugró nyáron kellemes hűvösséget biztosít. Az árnyékos területek természetesen keletkeznek, biztosítva a kellemes beltéri klímát az egész házban. Még a télikert is kellemesen hűvös marad, kivéve néhány kivételesen forró napot. Tiszta déli tájolása harmonikus fényjátékban fürdeti a nappalit délnyugatról délkeletre. A földszinten a tágas folyosóra az eloszobán keresztül jutunk be, ahol vendég-WC és gardrób található. Innen lépcső vezet az alagsorba és az emeletre. Jobbra a csendes dolgozószoba, balra pedig a nagyméretű konyha található beépített kamrával, amely közvetlenül megközelíthető. A konyharészből az étkezőn keresztül jutunk el a világos, nyitott nappaliba, kandallóval. A két szinten elterülő, szomszédos télikert lenyugózó térérzeteket teremt, és a nap bármely szakában a természet és a nyitottság érzetét kelti. A központi nappaliból egy ajtó vezet a hangulatos könyvtárba. A földszinten végig jelen van a fény és árnyék kölcsönhatása. Az emeleti szobák a tetőre nyílnak, és világos, szegmentált fa mennyezettel rendelkeznek, amely azonnal meleg hangulatot teremt. A kivételesen tágas folyosó lélegzetelállító kilátást nyújt a télikert felső részén keresztül a kertre. Innen két szoba és egy saját fürdőszoba nyílik, amelyek ideálisak gyerek- vagy vendégszobának. A tágas fő hálószoba saját fürdőszobával, szaunával és a hozzá tartozó öltözővel a jólét privát oázisát alkotja. Mindkét nyugati szoba, valamint a keleti oldalon található fő hálószoba és fürdőszoba saját erkéllyel rendelkezik a védett tető alatt. Mindegyik hely hívogat, hogy élvezze a nappali napsütést vagy az esti fényt. Az alagsor az egész ház alatt húzódik, és kivételesen sok helyet kínál. A nagy tárolóhelyiség mellett egy külön borospince is található, amely elkápráztatja az ínyenceket. Egy másik helyiséget japán belsőépítészeti stílusában alakítottak ki. A tolóajtók nyugodt, harmonikus hangulatot kölcsönöznek neki. Három padlótól a mennyezetig érő franciaajtó vezet egy északkeleti fekvésű alagsori teraszra, amely egy lépcsőn keresztül kapcsolódik a kerthez. A szobában egy kicsi, teljesen különálló teaszoba található, amely tökéletes a nyugalom különleges pillanataira. A nagy kazánház ideálisan alkalmas muhelynek. A különálló háztartási helyiség biztosítja, hogy minden muszaki rendszer áttekinthető és rendezett

legyen. Megjegyzés: A bérleti szerződés legfeljebb öt évre szól.

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Részletes felszereltség

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, Kellerdiele 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.

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 130.40 kwh/(m²*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

VP azonosító: 25369054 - 90768 Fürth - Dambach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com