Fürth – Dambach

VON POLL | Großzügiger Bungalow mit sonnigem Garten und offenem Wohngefühl

Objektnummer: 26369054



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134.42 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 593 m²

Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Auf einen Blick

Objektnummer	26369054
Wohnfläche	ca. 134.42 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	170.11 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

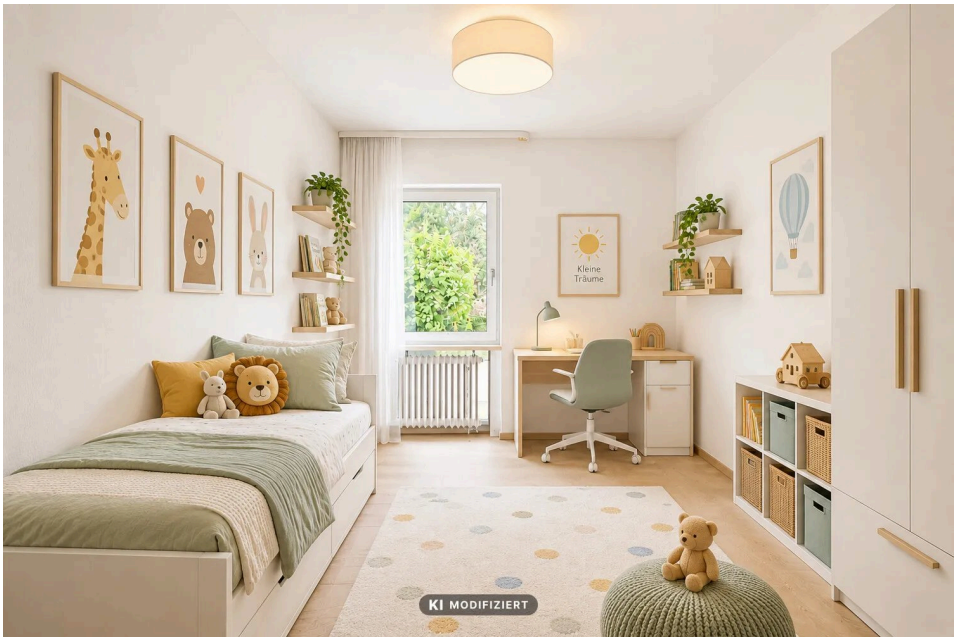




Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

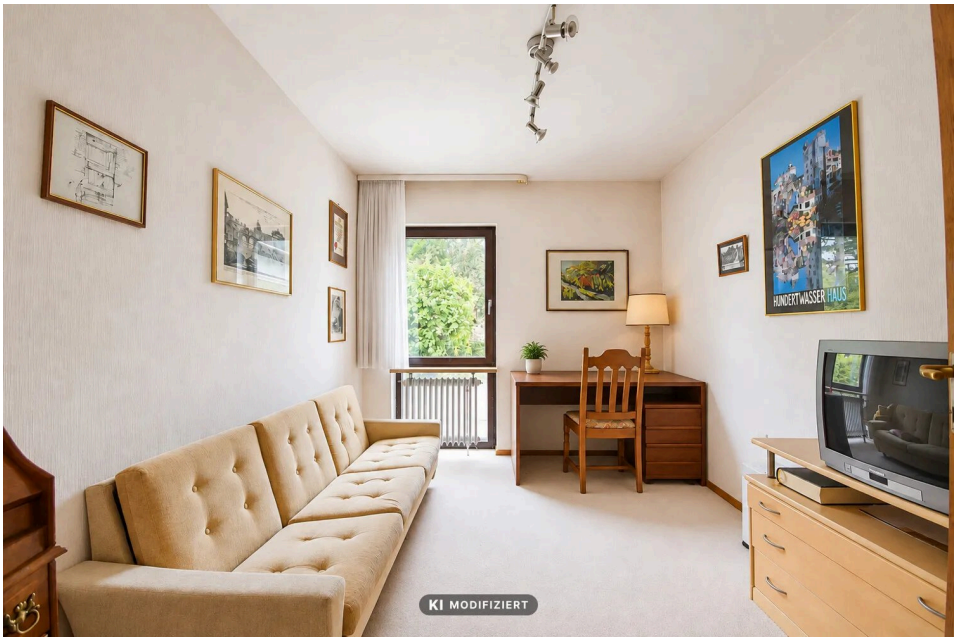
Die Immobilie

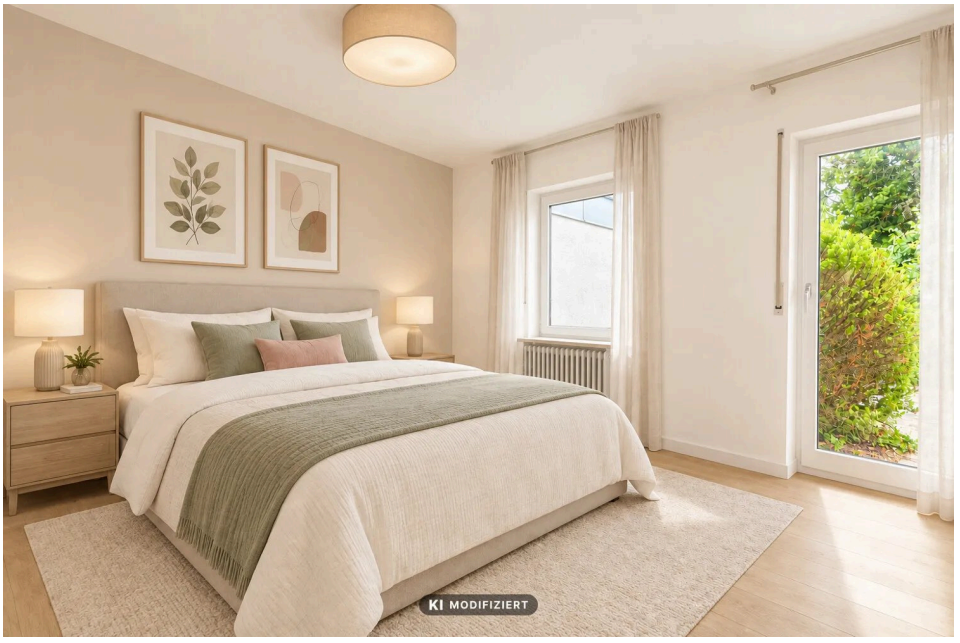




Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

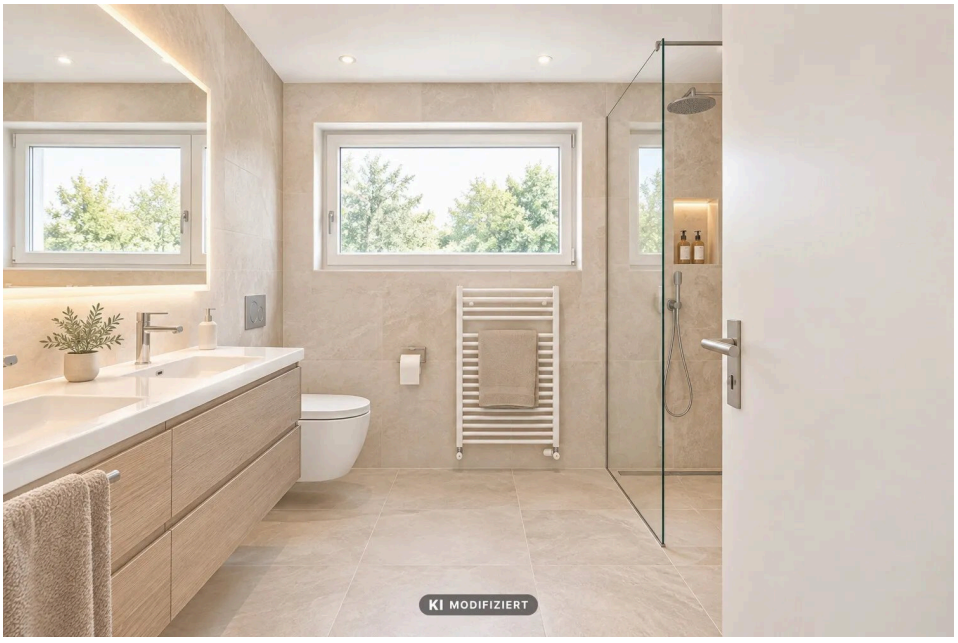




Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

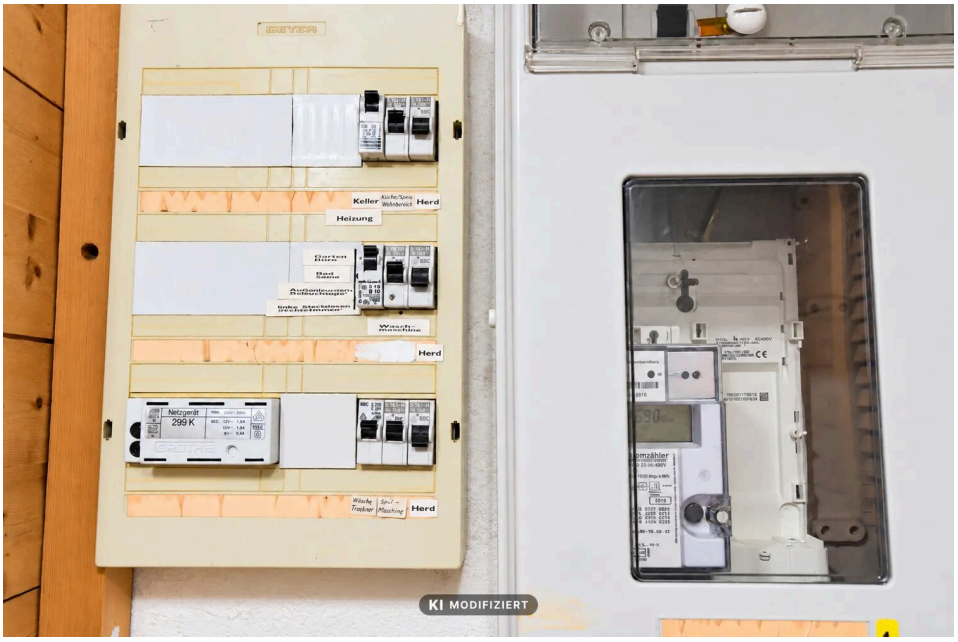
Die Immobilie





Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN





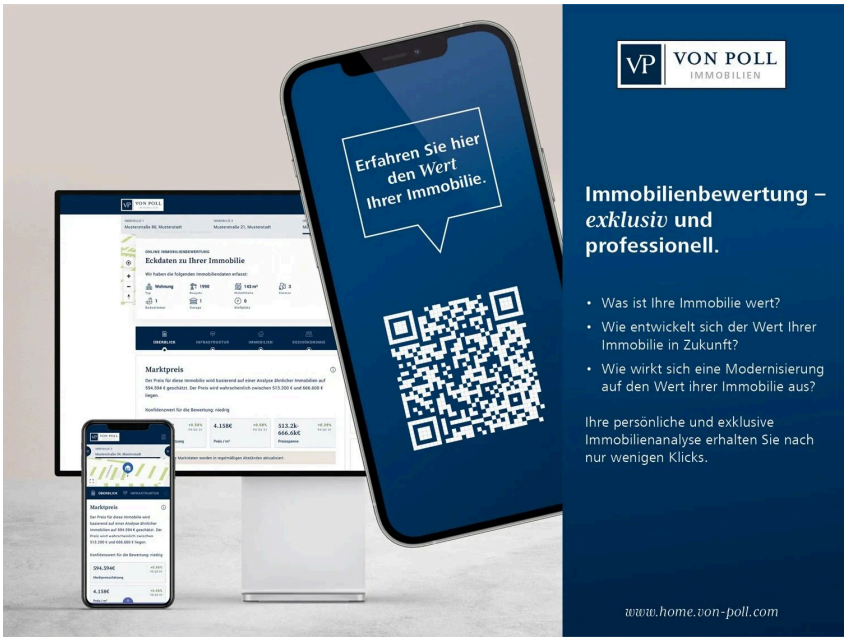
Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber

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

Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie



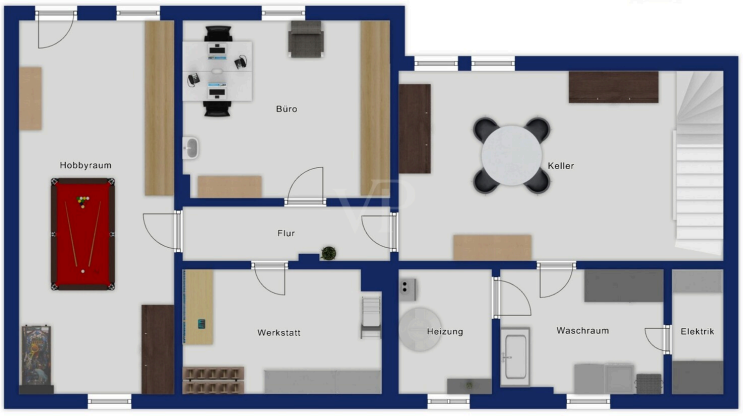


Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/8Gjn

Dieser Bungalow aus dem Jahr 1976 bietet die seltene Gelegenheit, ein Zuhause vollständig nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Rund 134 m² Wohnfläche verteilen sich komfortabel auf einer Ebene und schaffen ideale Voraussetzungen für Paare, Familien und alle, die langfristig ohne Treppen wohnen möchten.

Der klare Grundriss umfasst vier Zimmer mit einem großzügigen Wohnbereich, drei Schlafzimmern, Küche und Badezimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Blick auf das knapp 600 m² große Grundstück. Die Terrasse verbindet das Haus mit dem Garten, der ausreichend Raum für Kinder, Beete und persönliche Rückzugsorte bietet. Eine Garage ergänzt das Angebot.

Ausstattung und baulicher Zustand entsprechen überwiegend dem Standard des Baujahres. Die Zentralheizung wurde im Jahr 2000 erneuert. Insgesamt sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Gerade darin liegt die Chance, Ausstattung und Energiekonzept konsequent an die eigenen Wünsche anzupassen.

Für eine umfassende Sanierung einschließlich einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer Solaranlage ist nach einer ersten überschlägigen Einschätzung mit Gesamtkosten von etwa 300.000 € zu rechnen. Mögliche Förderungen sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen Kosten hängen vom Sanierungsumfang, dem gewünschten Ausstattungsstandard und den Angeboten der Fachbetriebe ab.

Auch bei der Umsetzung lassen wir Sie nicht allein. Gerne unterstützen wir Sie bei der Vermittlung zuverlässiger Handwerksbetriebe und geeigneter Finanzierungspartner. So kann aus dem bestehenden Haus Schritt für Schritt ein modernes, energieeffizientes und langfristig wertbeständiges Familienzuhause entstehen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in schöner Lage ein Haus nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten und sich zu einem attraktiven Gesamtpreis den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie.

Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Alles zum Standort

Fürth bietet eine sehr gute Infrastruktur und eine verkehrsgünstige Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sowie gastronomische und kulturelle Angebote sind in der Stadt vorhanden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Fürther Innenstadt, Nürnbergs sowie der umliegenden Gemeinden.

Der Stadtteil Dambach liegt im Süden Fürths und ist durch eine überwiegend ruhige Wohnbebauung sowie einen hohen Anteil an Grün- und Erholungsflächen geprägt. Die Umgebung bietet verschiedene Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Sport. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die S-Bahn-Station Fürth-Dambach befindet sich in wenigen Gehminuten Entfernung und ermöglicht eine direkte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sind auch weitere Ziele innerhalb der Metropolregion gut erreichbar.

Insgesamt bietet Dambach eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, Grünflächen und der Nähe zu den städtischen Angeboten macht den Stadtteil für unterschiedliche Wohn- und Lebenssituationen attraktiv.

Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26369054 - 90768 Fürth – Dambach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com