Fürth – Dambach

Uneinsehbares Landhaus auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 24369049

MIETPREIS: 4.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 315 m^2 • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 3.035 m^2

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

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

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Auf einen Blick

Objektnummer	24369049
Wohnfläche	ca. 315 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Garage

Mietpreis	4.000 EUR
Nebenkosten	450 EUR
Haustyp	Villa
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 154 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.05.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

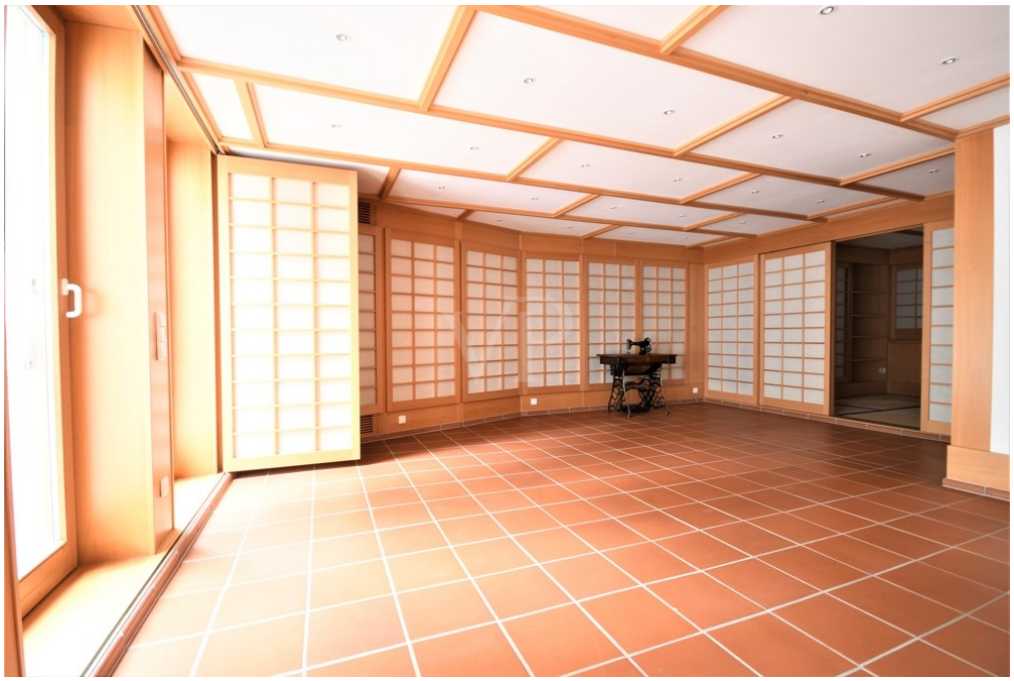
Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie



Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

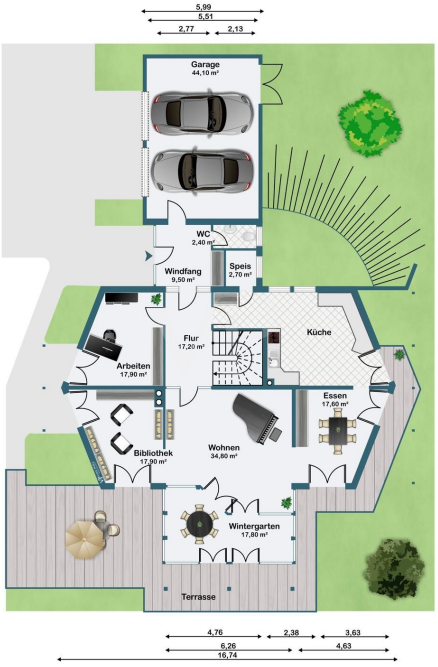
Die Immobilie

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie

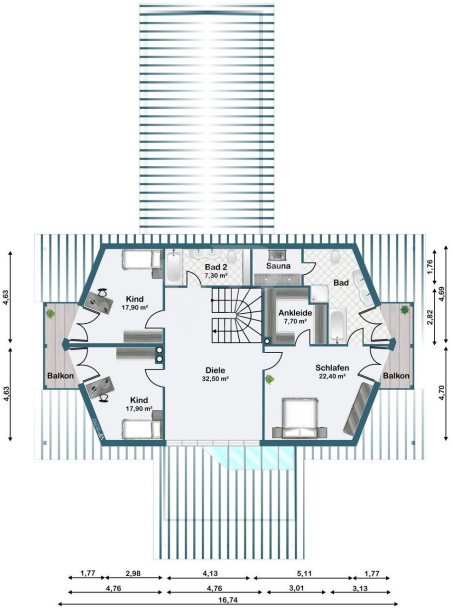
Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

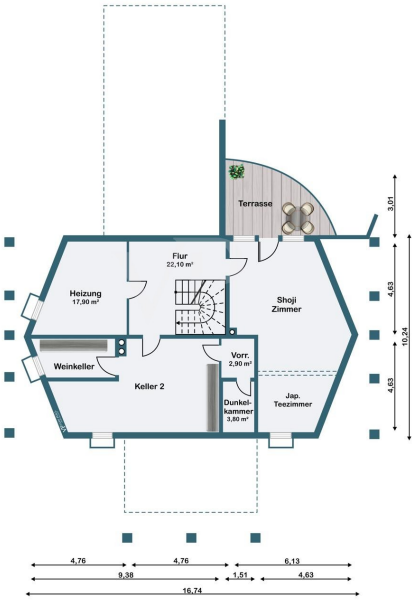
Die Immobilie



Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Die Immobilie





Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Ein erster Eindruck

Kommend von der Sticheinfahrt fahren Sie über einen großen gepflasterten Vorplatz in die sehr geräumige Doppelgarage und gelangen von dort ebenerdig und trocken in das Haus.

Vom Haus erreichen Sie allseitig ebenerdig über große Fenstertüren den Garten. Durch die Platzierung des Hauses ist in südlicher Richtung der größte Abstand zwischen Haus und Grundstücksgrenze. Der größte Gartenbereich liegt in südlicher bis westlicher Richtung, jedoch auch im Südosten ist ein großer, im Sommer sehr erfrischender, Gartenbereich angelegt.

Das Haus ist im mediterranen Stil gestaltet, mit Holz als Bauelement für die Fenster, den Wintergarten und die Stützen für die Dachüberstände. Durch große Glasflächen ist das Haus lichtdurchflutet, im Sommer durch die Dachüberstände jedoch nicht überhitzt. Auch genießen Sie überall Schattenzonen. Selbst der Wintergarten heizt sich – mit Ausnahme weniger außerordentlich heißer Tage – nicht übermäßig auf. Das Haus ist fast genau in südliche Richtung ausgerichtet, der Wohnbereich ist von Südwest bis Südost gelegen.

EG:
Im Erdgeschoss gelangen Sie über die Doppelgarage oder die Eingangstür in einen Windfang mit WC und Garderobe und von dort aus in die geräumige Diele, von der ab die Treppenhäuser in den Keller und das Obergeschoss führen. Die Diele führt rechts ins Arbeitszimmer und links in die großzügige Küche. Hier ist eine Speisekammer mit direktem Zugang integriert. Von der Küche aus erreichen Sie über das Esszimmer aus das großzügige und helle Wohnzimmer, welches mit einem Kamin ausgestattet ist. Dem Wohnzimmer ist der über zwei Stockwerke ragende Wintergarten vorgesetzt. Aus dem zentralen Wohnbereich gelangen Sie zu der Bibliothek. Im gesamten Erdgeschoss ist mittels großer Glasflächen und Dachüberstand gleichzeitig Helligkeit und Schatten vorhanden.

OG:
Die Räume im Obergeschoss ragen durchwegs bis unter das Dach und sind mit segmentierten hellen Holzdecken verkleidet. Von der außerordentlich großzügigen Diele, von der aus Sie durch den oberen Teil des Wintergartens in den Garten blicken, gehen zwei (Kinder-) Zimmer und ein (Kinder-) Bad ab sowie das sehr geräumige Schlafzimmer mit Bad en Suite mit Sauna und anschließendem innen liegenden Ankleideraum. Die beiden Zimmer auf der Westseite sowie Schlafzimmer und Elternbad auf der Ostseite

führen auf je einen Balkon unter dem Dachüberstand.

UG:
Das Untergeschoss umfasst das gesamte Haus, lediglich der Windfang und die Doppelgarage sind nicht unterkellert. Hier befinden sich großzügige Flächen, welche als Stauraum dienen sowie ein abgetrennter Weinkeller.
Ein weiteres Zimmer ist im Stil japanischer Innenarchitektur mit teilweise verschiebbaren Shoji-Wänden eingerichtet und kann als Wohnraum genutzt werden. Von hier aus gelangen Sie durch drei raumhohe Fenstertüren, die von außen durch eine Metallstruktur geschützt sind, auf die im Nordosten des Grundstückes liegende Kellerterrasse, von der aus wiederum eine Treppe in den Garten hoch führt. Innerhalb des Kellerzimmers ist noch ein separat abgetrenntes Tee-Zimmer vorhanden.
Der sehr großzügige Heizungsraum kann gut als Werkstatt genutzt werden. Die Übergaben der verschiedenen Anschlusssysteme erfolgen in einem separaten Anschlussraum innerhalb des Heizungsraumes.

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Ausstattung und Details

Im Erd- und Obergeschoss ist durchgehend eine Fußbodenheizung eingebracht, wobei nur der Wintergarten durch Bodenkonvektoren unterstützt wird. Im Untergeschoss sind Flächenheizkörper eingebaut. Die Heizung wird über den zentralen Gas-Heizkessel und den zentralen Warmwasserbereiter versorgt, der hinsichtlich Emissionsverhalten und Energieeffektivität den neuesten Normen entspricht. Der gesamte Erdgeschossbereich einschließlich der beiden Treppen sowie die Kellerdiele und das Kellerzimmer sind mit Terra Cotta gefliest. Das WC im Erdgeschoss sowie die beiden Bäder im Obergeschoss sind raumhoch gefliest. Das Elternbad verfügt über eine kleine Sauna für bis zu max. 4 Personen. Die Böden im Obergeschoss sind mit hellem Teppichboden belegt.
Alle Fenster sind mit hochwertigem Isolierglaselementen in Holz ausgeführt und mit Zargen und Gläsern in spezieller lärmgeschützter Ausführung erstellt, die eine hohe Qualität der Fenster- und Tür-Elemente sicherstellt.
Alle Fenster-Tür-Elemente im Erdgeschoss und Obergeschoss sind mit elektrisch angetriebenen Holz-Rollläden ausgestattet, die kleineren Fenster im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss mit handbetätigten Rollläden.
Das Dach ist mit den erforderlichen Dämmisolierungen und Brandschutzschichten komplett mit Gipskarton verkleidet, auf dem helle segmentierte Holzdecken aufgebracht sind.

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Alles zum Standort

Das Haus liegt in der Fürther Westvorstadt im Stadtteil Dambach. Hier entstanden Ende des 19. Jahrhunderts herrschaftliche Landhäuser, die bis heute das Stadtbild prägen. Das Anwesen ist ein innenliegendes Grundstück, das mit einer etwa 50 m langen Sticheinfahrt von der X-straße her erschlossen ist. Da es von anderen Grundstücken mit hohen Bäumen umgeben ist, ist es im Sommer in den überwiegenden Teilen nicht einsehbar, eine „grüne Insel“, und ist trotz der zentralen Lage – ca. 15 Minuten vom Stadtzentrum Nürnberg entfernt – außerordentlich ruhig gelegen.
Die Autobahnen im Süden, Westen und Osten Nürnbergs werden über die Hafentangente, die mit dem Auto nur 2 Minuten entfernt ist, bestens erreicht. Die nördlichen Autobahnen erreichen Sie über die Ausfahrt Fürth-Poppenreuth innerhalb von 5–10 Minuten, je nach Verkehrslage. Die S-Bahn-Haltestelle der Linie R11 „Westvorstadt“ ist in der Bergstraße in ca. 10 Gehminuten erreicht. Mittels der Buslinie 174 ist die U-Bahnlinie U1 ebenfalls schnell erreicht.

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Sonstige Angaben

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 Expose´s versenden. Gerne bekommen Sie weitere Informationen zum Haus nachdem ein Termin in unseren Büroräumen stattgefunden hat.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 24369049 - 90768 Fürth – Dambach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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