



Charmantes Zweifamilienhaus

in begehrter, ruhiger Lage von Fürth-Dambach

mit Doppelgarage, Wintergarten, Sauna und Solaranlage –
gehobenes Zuhause mit vielen Extras

Dieses liebevoll gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1984 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Fürths, im grünen Stadtteil Dambach. Es überzeugt durch eine harmonische Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche komfortable Ausstattungsdetails, die modernes Wohnen mit hohem Freizeitwert verbinden.

Das Anwesen steht auf einem sonnigen Grundstück mit ca. 548 m² Fläche und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

ACH Consulting GmbH, Julius-Leber-Straße 65, 90473 Nürnberg

Ihr Immobilienfachmann und Ansprechpartner für dieses Objekt:

Alexander Götz - Mobil: 0173 - 395 46 84

Objektübersicht

Adresse:	Fürth-Dambach
Objekttyp:	Zweifamilienhaus
Zimmer:	10
Bäder:	2
Wohnfläche:	ca. 233 qm
Nutzfläche:	ca. 100 qm
Baujahr:	1984
Bauweise:	Massivbauweise
Zustand:	Sehr gepflegt
Wintergarten:	Südausrichtung
Balkon:	Südausrichtung
Garten:	umgehend um das Haus, sonnig und gepflegt
Garagen:	Doppelgarage
Bezugstermin:	Ab sofort
Kaufpreis:	998.000 €
Käuferprovision:	3,57 % inkl. MwSt.

Highlights



Solarmodule

zur Unterstützung der Warmwasserversorgung im Sommer.



Wintergarten

mit Blick in den Garten. Ein Ort der Entspannung und Ruhe.

Sauna

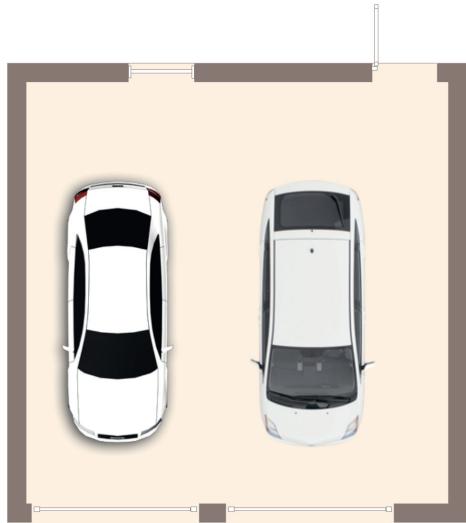
ein privater Spa- und Wohlfühlbereich im Keller

Visual Journey



Eindrücke in Bildern

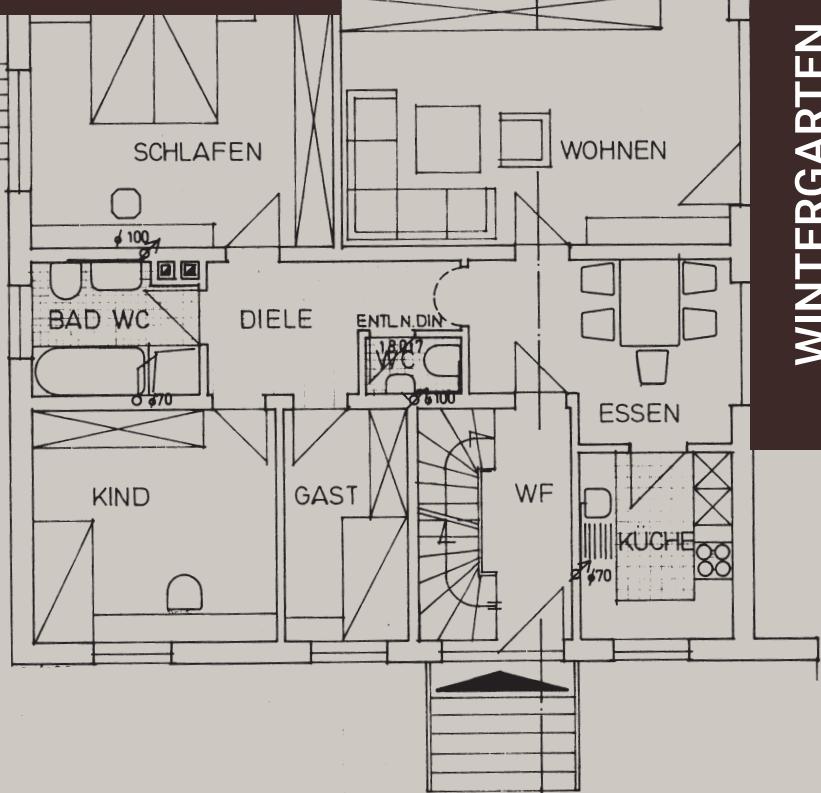




Blick auf das Haus von der Gartenseite



Erdgeschoss



Durch die elegante, großzügig gestaltete Eingangstür öffnet sich der Weg in das Erdgeschoss – ein Bereich, der bereits beim Betreten mit seiner Weite und Großzügigkeit beeindruckt. Die weitläufige Diele empfängt Sie mit einer einladenden Atmosphäre und führt in die fünf stilvoll angelegten Räume dieses Geschosses

In der lichtdurchfluteten Küche entstehen nicht nur kulinarische Genüsse, sondern auch Momente des Beisammenseins.

Das großzügige, tageslichthelle Badezimmer ist ein Rückzugsort, der zum Abschalten und Wohlfühlen einlädt.

Ein echtes Highlight bildet der angebaute Wintergarten. Mit seinen raumhohen Glasflächen eröffnet er einen unvergleichlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit den Zauber der Natur – sei es an einem sonnigen Morgen oder bei einem stimmungsvollen Abend im Winter.

Dieses Erdgeschoss vereint Wohnkultur und Behaglichkeit – ein Zuhause, das Lebensqualität neu definiert.

Zugangswege



Kunststofffenster





Großer Balkon im OG



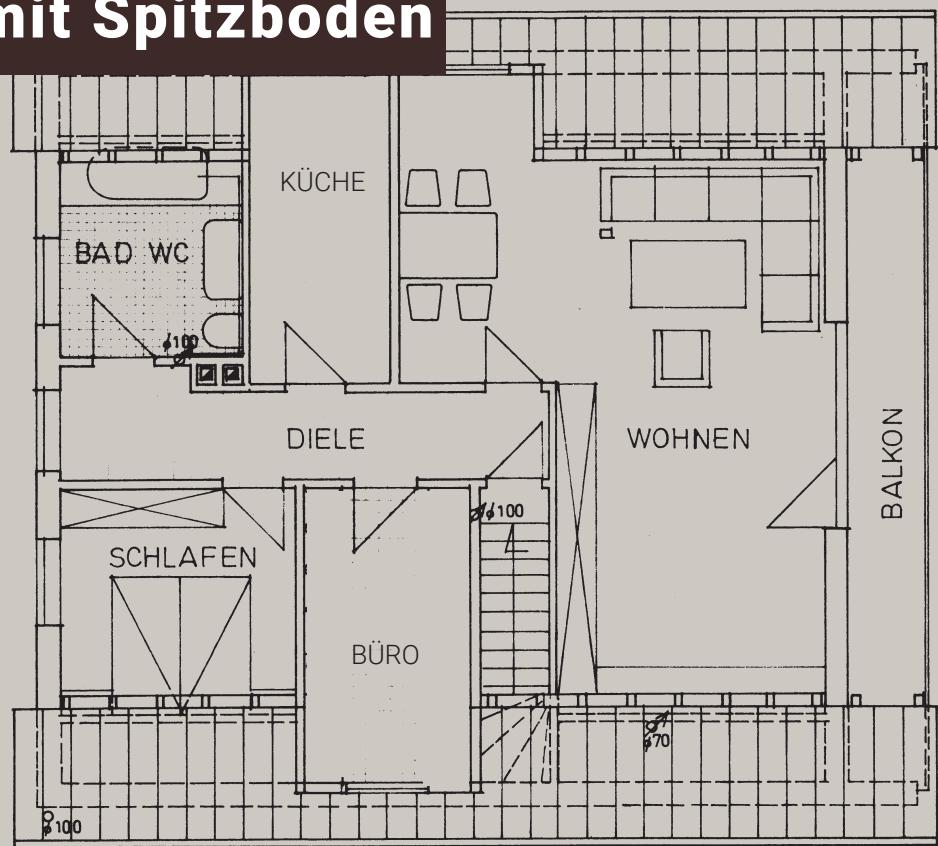
Erkerfenster im OG



Dachgeschoss mit Spitzboden



Badezimmer im OG



Das Dachgeschoss überzeugt – ebenso wie das Erdgeschoss – durch eine durchdachte und harmonische Raumteilung. Drei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne, großzügiger Eckdusche und WC bieten hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf der Gartenseite befindet sich ein rund 11 Meter langer, blickgeschützter Balkon – perfekt, um den liebenvoll angelegten Garten in privater Atmosphäre zu genießen.

Über eine solide Treppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden. Zwei weitere, funktionale Räume eröffnen hier zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen gemeinsam mit den hellen Böden und Wänden das offene, einladende Ambiente.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine moderne Klimaanlage, die das Raumklima zu jeder Jahreszeit angenehm reguliert und damit ein behagliches Wohngefühl garantiert.

Treppe z. Spitzboden



Heller Spitzboden



Keller

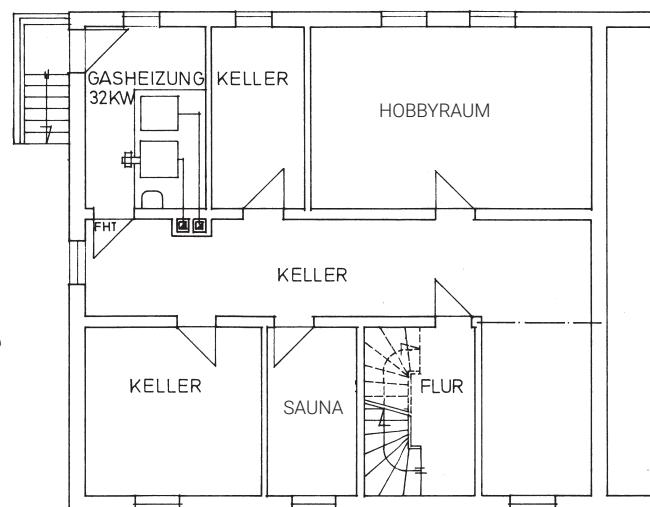


Der Keller ist sowohl von außen – über die Gartenseite – als auch direkt aus dem Inneren des Hauses zugänglich. Dieser Bereich überrascht mit einer integrierten Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt – ein Ort, an dem Körper und Geist zur Ruhe kommen.

Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2011 installiert und übernimmt zusätzlich die Warmwasserversorgung. Neben dem Heizungs- und Technikraum stehen zwei weitere, großzügige Räume zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Hier können individuelle Ideen frei entfaltet werden, ob als klassischer Kellerraum, als stilvoller Hobbybereich oder als Erweiterung der Sauna zu einem privaten Spa mit Wohlfühlambiente.

Dieser Bereich bietet das Potenzial, eine ganz persönliche Rückzugs- und Entspannungszone zu schaffen.



Doppelgarage



Zufahrt zur Garage



Zwischen Haus und Garage



Die Zufahrt und der großzügige Vorplatz der Garage bieten ausreichend Raum, sodass auch größere Fahrzeuge bequem einfahren und rangieren können.

Der teilüberdachte Durchgang zwischen Garage und Haus führt unmittelbar in den Keller und verbindet Komfort mit durchdachter Funktionalität.

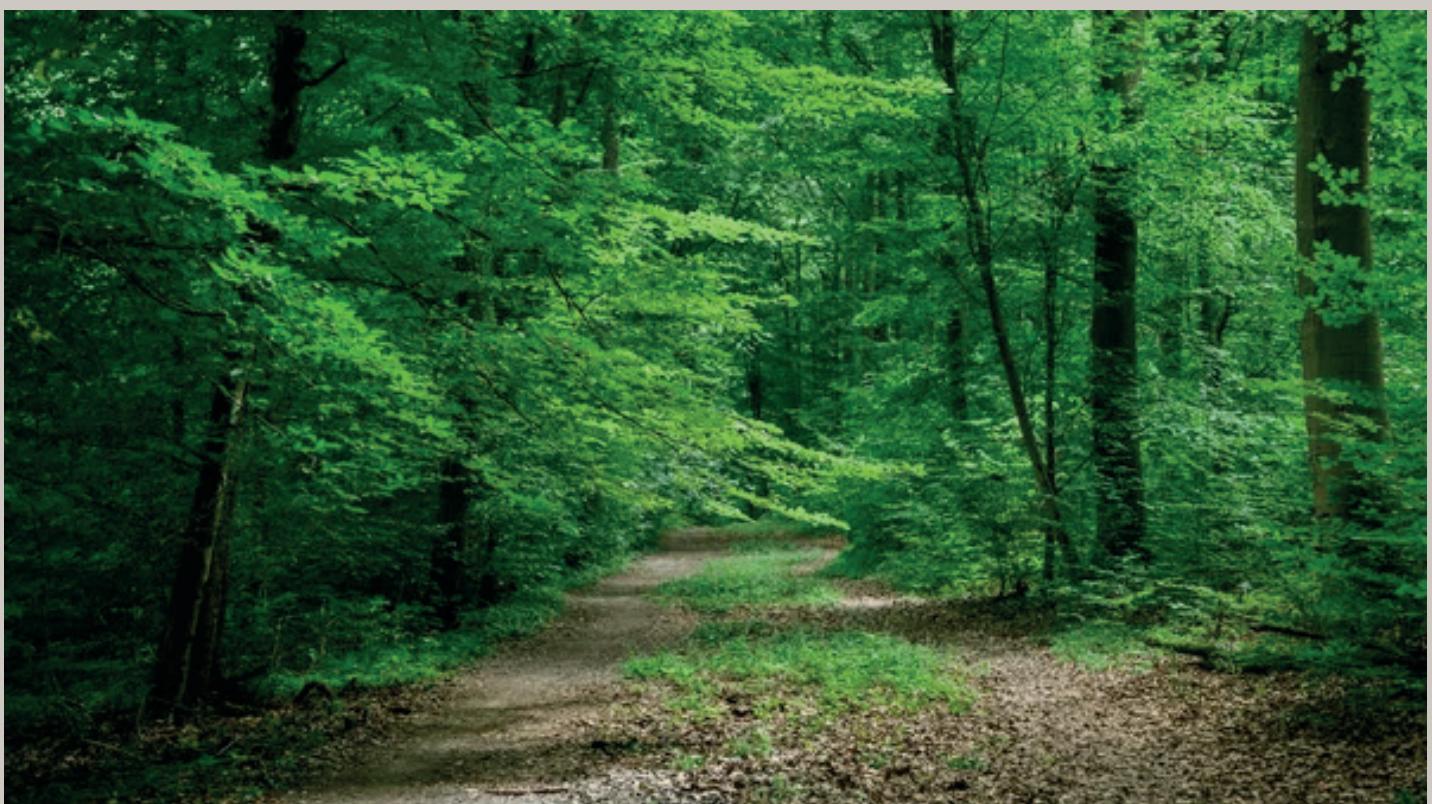
Fürth-Dambach zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Über die nahe Südwesttangente sind sowohl Fürth als auch Nürnberg in wenigen Minuten erreichbar; der Hauptbahnhof liegt nur rund zehn Minuten, der Flughafen Nürnberg etwa zwanzig Minuten entfernt.

Der Stadtteil verbindet gehobenes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Charakteristisch sind stilvolle Villen, gepflegte Einfamilienhäuser und die unmittelbare Nähe zu den Rednitzauen. Weitläufige Wälder, der Main-Donau-Kanal sowie idyllische Spazier- und Radwege schaffen ein außergewöhnliches Umfeld zum Entspannen und Genießen.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Fürth-Dambach – Wohnen auf höchstem Niveau:

- 4 Exklusive, ruhige Wohnlage im Grünen
- 4 Direkter Zugang zu Natur- und Erholungsgebieten
- 4 Schnelle Anbindung an Fürth, Nürnberg, A73 und Südwesttangente
- 4 Beste Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld



Es würde uns freuen, wenn unser Exposé Ihr Interesse geweckt hat. Erleben Sie die Einzigartigkeit dieses Hauses bei einem persönlichen Besichtigungstermin – spüren Sie die außergewöhnliche Atmosphäre und die perfekte Symbiose aus Stil und Komfort.

**Lassen Sie sich inspirieren und genießen Sie exklusive Einblicke in Ihr potenzielles neues Zuhause.
Wir freuen uns darauf, Sie persönlich willkommen zu heißen.**

Alexander Götz

