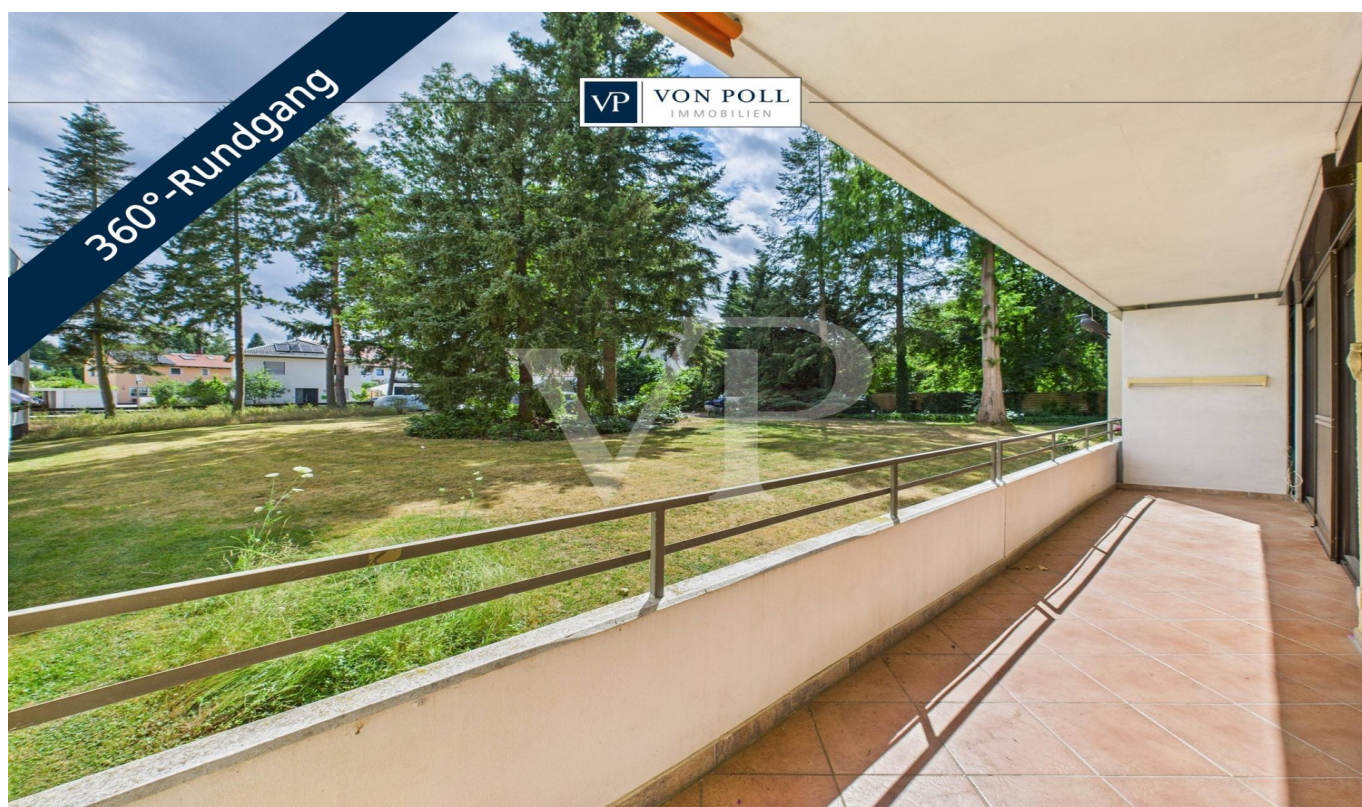


Fürth – Oberfürberg

# Ruhe & Waldnähe – eine Wohneinladung im Grünen

VP azonosító: 25021049



VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Áttekintés

VP azonosító	25021049	Vételár	250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 75 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2		
FÜRDOSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1972	Modernizálás / Felújítás	2000
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.11.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Az ingatlan



### 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)



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Az ingatlan



**VP 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)



VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Az also benyomás

Inmitten einer ruhigen Waldlage gelegen erwartet Sie diese großzügige 3-Zimmer-Etagenwohnung . Rückzugsort für alle, die Komfort, Naturverbundenheit und Wohnqualität miteinander vereinen möchten.

Das 1972 erbaute Mehrfamilienhaus überzeugt durch seinen soliden Bauzustand und fügt sich harmonisch in das ruhige, gepflegte Wohnumfeld ein.

Die Wohnung selbst erstreckt sich über ca. 75?m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ihre klare und strukturierte Aufteilung ermöglicht individuelle Renovierungs- und Einrichtungsmöglichkeiten.

Zwei helle, großzügige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für persönliche Wohnideen.

Das Tageslichtbad schafft mit seiner natürlichen Belichtung eine freundliche Atmosphäre.

Ein echtes Highlight ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, die den Blick in die grüne Umgebung freigeben und direkten Zugang zum Balkon ermöglichen. Zudem können Sie den Balkon ebenfalls über das Kinderzimmer bzw. Büro betreten.

Im Jahr 2024 wurden die Fensterflächen der Anlage erneuert, was nicht nur optisch, sondern auch energetisch überzeugt.

Die Lage am Waldrand ist zweifellos ein weiteres großes Plus: ruhig, grün und erholsam und dennoch gut an die städtische Infrastruktur angebunden. Ein Ort, an dem man durchatmen und zur Ruhe kommen kann, ohne auf die Annehmlichkeiten des Alltags verzichten zu müssen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die das Besondere im Grünen suchen. Lassen Sie sich vor Ort von der besonderen Atmosphäre der Immobilie inspirieren.

VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Minden a helyszínről

Oberfürberg zählt zu den begehrten Wohnlagen in Fürth und besticht durch seine naturnahe, ruhige Umgebung mit hohem Erholungswert. Der Stadtteil ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Der nahegelegene Stadtwald sowie zahlreiche Spazier- und Radwege laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Trotz der idyllischen Lage überzeugt Oberfürberg auch durch seine hervorragende Mikroanbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ideal – sowohl die Fürther Innenstadt als auch Nürnberg sind über den öffentlichen Nahverkehr oder die Südwesttangente zügig erreichbar.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und Stadtnähe auf besondere Weise verbindet.

VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VP azonosító: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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