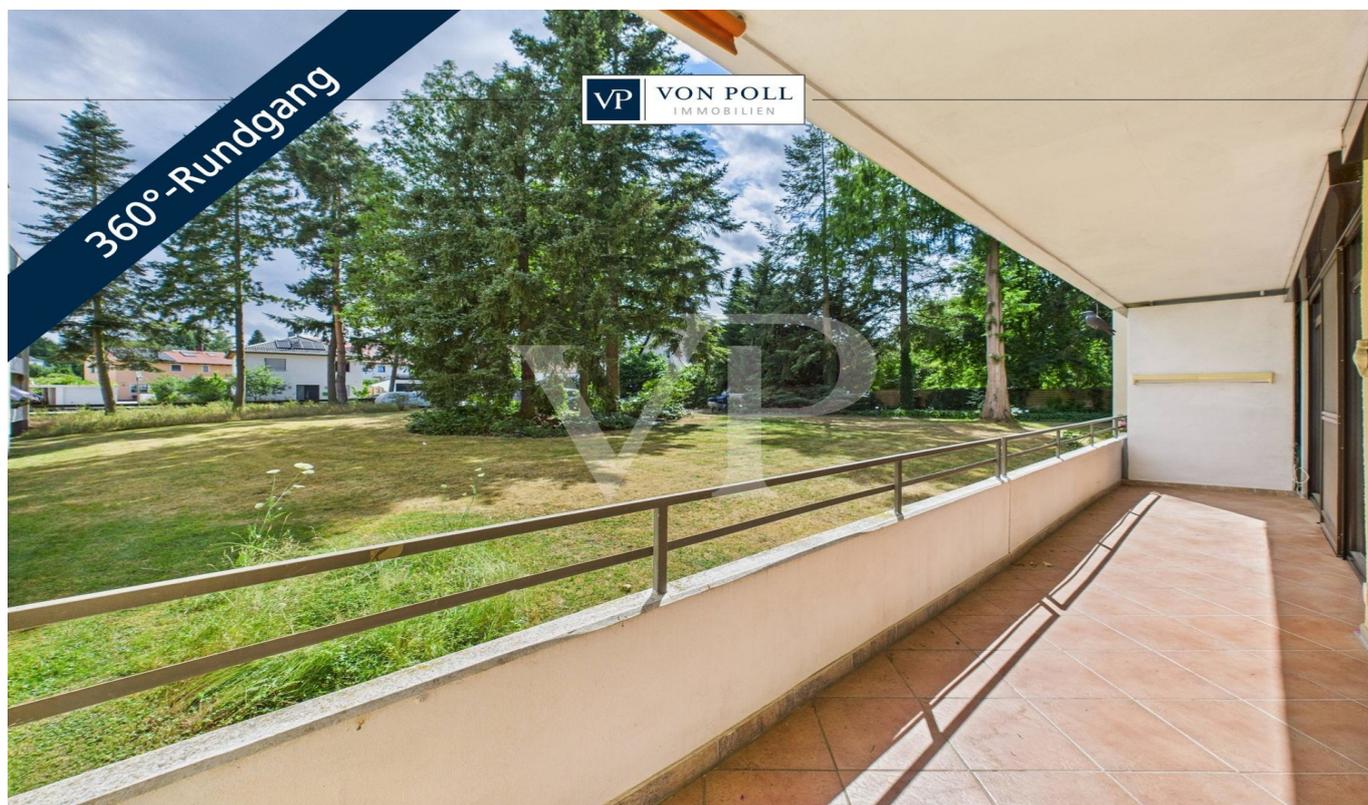


Fürth – Oberfürberg

# Ruhe & Waldnähe – eine Wohneinladung im Grünen

CODICE OGGETTO: 25021049



PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## A colpo d'occhio

CODICE	25021049	Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
OGGETTO		Appartamento	Piano
Superficie netta	ca. 75 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1972		

CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.11.2030	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La proprietà



### 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](mailto: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



CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La proprietà



**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)

**CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg**

## Una prima impressione

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. 75m<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.

**CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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