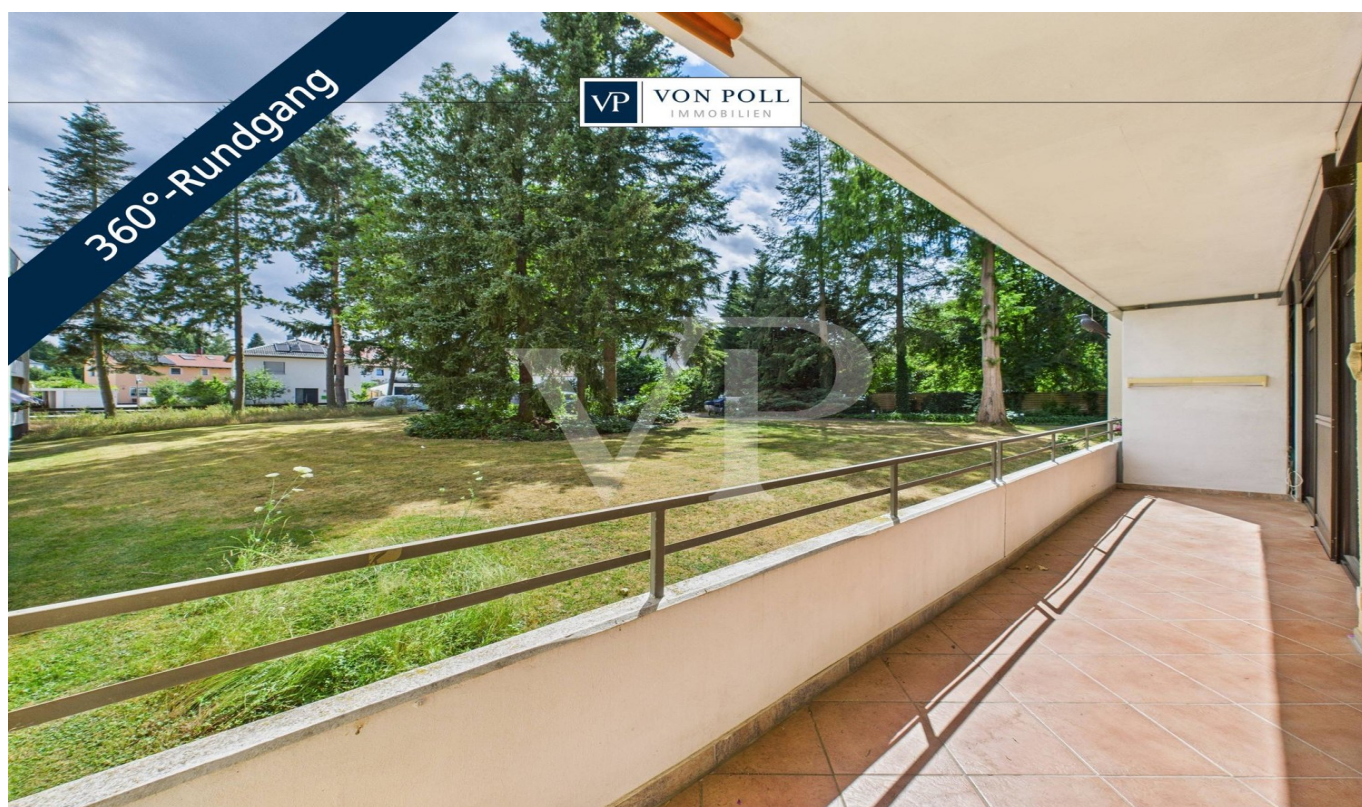


Fürth – Oberfürberg

## Calme, tranquillité et proximité de la forêt – un lieu de vie idéal en pleine nature

CODE DU BIEN: 25021049



PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021049
Surface habitable	ca. 75 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972

Prix d'achat	239.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2030
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	134.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)



VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Une première impression

Niché dans un cadre boisé et paisible, ce spacieux appartement de 3 pièces vous attend. Un havre de paix pour ceux qui recherchent confort, connexion avec la nature et un cadre de vie de grande qualité. Construit en 1972, cet immeuble collectif bénéficie d'une structure solide et s'intègre harmonieusement dans ce quartier résidentiel calme et bien entretenu. L'appartement offre environ 75 m<sup>2</sup> de surface habitable. Son agencement clair et structuré permet des possibilités de rénovation et d'ameublement personnalisées. Deux chambres lumineuses et spacieuses offrent un vaste espace pour laisser libre cours à votre imagination. La salle de bain, baignée de lumière naturelle, crée une atmosphère accueillante. Le séjour, véritable atout, est doté de baies vitrées offrant une vue imprenable sur la verdure environnante et un accès direct au balcon. Ce dernier est également accessible depuis la chambre des enfants/bureau. Les fenêtres de l'immeuble ont été remplacées en 2024, améliorant ainsi l'esthétique et l'efficacité énergétique. Son emplacement en bordure de forêt est sans aucun doute un autre avantage majeur : calme, verdure et détente, tout en étant proche des commodités urbaines. Un lieu où respirer profondément et trouver la sérénité sans renoncer au confort du quotidien. Cet appartement est idéal pour les couples ou les petites familles en quête d'un séjour exceptionnel dans un cadre verdoyant. Venez découvrir par vous-même l'atmosphère unique de ce lieu.

CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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