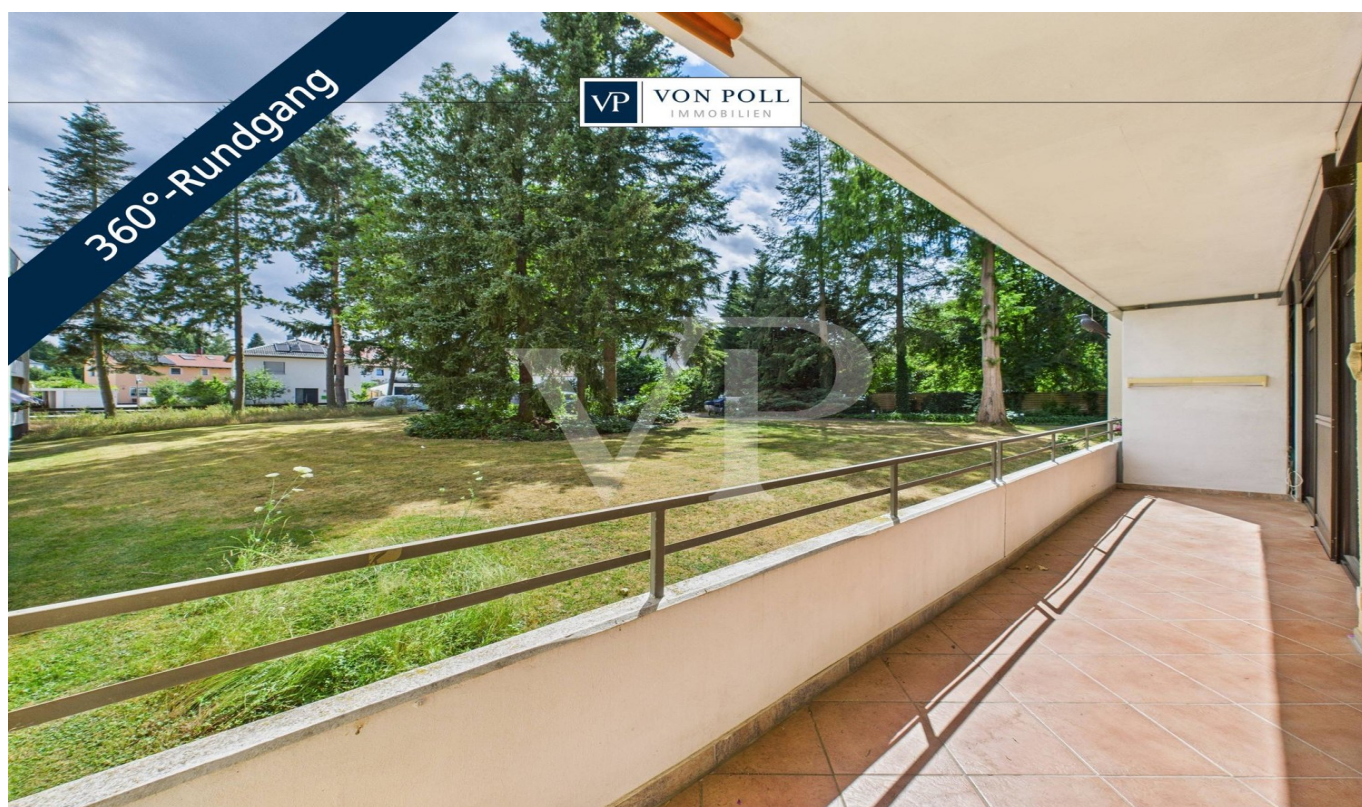


Fürth – Oberfürberg

## Pace e tranquillità e vicinanza alla foresta: un luogo invitante per vivere nella natura

Codice oggetto: 25021049



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 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 oggetto	25021049
Superficie netta	ca. 75 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

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/m²a
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.

Codice oggetto: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## La proprietà

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



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

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



Codice oggetto: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

## Una prima impressione

Immerso in un tranquillo contesto boschivo, vi aspetta questo spazioso appartamento di tre locali. Un rifugio per chi cerca comfort, contatto con la natura e alta qualità abitativa. Costruito nel 1972, questo edificio plurifamiliare vanta una struttura solida e si inserisce armoniosamente nella tranquilla e curata zona residenziale. L'appartamento offre circa 75 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La sua disposizione chiara e strutturata consente opzioni di ristrutturazione e arredamento personalizzate. Due camere da letto luminose e spaziose offrono ampio spazio per idee di design personali. Il bagno, inondato di luce naturale, crea un'atmosfera accogliente. Un vero punto forte è il luminoso soggiorno con finestre a tutta altezza che offrono una vista sul verde circostante e accesso diretto al balcone. Il balcone è accessibile anche dalla camera dei bambini/ufficio. Le finestre dell'edificio sono state sostituite nel 2024, con conseguente miglioramento sia dell'estetica che dell'efficienza energetica. La posizione ai margini del bosco è senza dubbio un altro grande vantaggio: tranquilla, verde e rilassante, ma comodamente collegata ai servizi urbani. Un luogo dove respirare profondamente e trovare pace senza dover rinunciare ai comfort quotidiani. Questo appartamento è ideale per coppie o piccole famiglie in cerca di qualcosa di speciale in un ambiente verde. Venite a vivere l'atmosfera unica di questa proprietà.

**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

---

Tetzelgasse 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)