

Fürth – Oberfürberg

Ruhe & Waldnähe – eine Wohneinladung im Grünen

????????? ??????????: 25021049



???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 75 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

?? ??? ??????

??????? ?????????	25021049	????? ???????	250.000 EUR
???????????	ca. 75 m²	???????????	???????
?????????	3	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	2		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ????????????	1972	????? ????????????	Kaufpreises
		????? ????????????	2000
		???????	?????????????????
			?????????, ??????????

??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	134.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.11.2030	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

?? ????????



??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

?? ????????



??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

?? ????????



??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

?? ????????



??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

??????? ?????????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

?? ????????



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



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ?????????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

?? ?????????



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

??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

??? ?????? ??????????

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. 75m² 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.

??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25021049 - 90768 Fürth – Oberfürberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com