



## 90431 Nürnberg

# Moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit innovativer, kostengünstiger Eisspeicherheizung



**430.500 €**

Kaufpreis

**58,32 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ESW Bauträger GmbH**

ESW GmbH

Tel.: 0911 2008 370

[bautraeger@esw.de](mailto:bautraeger@esw.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1
Wohn-/Schlafzimmer	1
Kellerfläche	5,66 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	430.500 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Tiefgarage	31.000 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.06.2024
gültig bis	05.06.2034
Endenergiebedarf	14
Primär-Energieträger	25
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	2026



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
unterkellert	ja
Fahrradraum	✓
Rolladen	✓
seniorengerecht	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Fenster	✓
Dusche	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

### Energiertyp

Neubaustandard	✓
KfW 55	✓



## Beschreibung

In zwei modernen Wohngebäuden entstehen in der Winterstraße insgesamt 27 barrierefreie 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 33 m<sup>2</sup> und ca. 110 m<sup>2</sup>.

Ob als Single, Paar oder Familie – hier finden Sie die perfekte Größe für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Jede Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während Echtholzparkett und frei wählbare Fliesen eine stilvolle Wohnatmosphäre schaffen.

Die modernen Bäder, die ab der 2-Zimmer-Wohnung über Tageslicht verfügen, sind mit bodengleich gefliesten Duschen, Unterputzarmaturen, Handtuchwärmekörper und Waschtischen mit Unterschränken ausgestattet und bieten höchsten Wohnkomfort. Ab der 3-Zimmer-Wohnung ist zusätzlich eine Badewanne im Bad und ein separates Gäste-WC vorhanden.

Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Jede Wohnung verfügt selbstverständlich über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Die Erdgeschosswohnungen sind mit Privatgärten mit einer Größe von bis zu ca. 196 m<sup>2</sup> ausgestattet. Ohne lange Parkplatzsuche können Sie bequem in der Tiefgarage auf Ihrem Stellplatz parken, der bereits mit einer Vorrüstung für Elektromobilität ausgestattet ist.

Mit dem Aufzug erreichen Sie bequem Ihr neues Zuhause.

Sollten Sie einmal auf Ihr Auto verzichten wollen, können Sie die in fünf Gehminuten entfernte U-Bahn der Linie U3 nutzen, die Sie in nur zehn Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof bringt.

Überzeugen Sie sich selbst von der einmaligen Wohnqualität und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Nürnberg-Großreuth bei Schweinau.

## Lage

Großreuth - Winterstraße

Auf der einen Seite Felder und Wiesen, auf der anderen Seite die Vorteile einer modernen Großstadt: Großreuth b. Schweinau ist ein Stadtteil mit Gegensätzen.

Das Viertel im Westen Nürnbergs hat viele Vorzüge. Zum einen bietet es Ihnen eine naturnahe Umgebung zum anderen eine sehr gute Infrastruktur, die für Jung und Junggebliebene ideal ist. Erholung und zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten bietet der nahegelegene Main-Donau-Kanal und der Hainberg.

In der näheren Umgebung unserer Wohnanlage finden sich ebenfalls zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Ärzte und Apotheken runden das Angebot ab.

Durch die fußläufig in 5 Minuten erreichbare U-Bahn-Station der Linie U3 erreichen Sie in ca. 10 Minuten Fahrzeit den Nürnberger Hauptbahnhof. Ebenfalls gut angebunden sind Sie an die Nachbarstädte Fürth, Stein b. Nürnberg, Oberasbach und Zirndorf über die Südwesttagente. Nach Erlangen sind es etwa 22 Fahrminuten.

Überzeugen Sie sich selbst von der großartigen Lage!

## Sonstige Angaben

Am Sonntag, den 01.03.2026 zwischen 13:00 und 15:00 Uhr ist unsere Musterwohnung in der Winterstraße 22, 90431 Nürnberg geöffnet.

Lassen Sie sich von den modernen Räumlichkeiten und unserer Qualität inspirieren.

Wir freuen uns Sie in unserer Musterwohnung begrüßen zu dürfen!











