



90451 Nürnberg

Neuwertige, seniorengerechte 2-Zimmer-Wohnung in Eibach mit Tiefgaragenstellplatz



339.000 €

Kaufpreis

68 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2026
Ab-Datum	01.05.2026
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	339.000 €
Hausgeld	322 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.09.2016
gültig bis	28.09.2026
Baujahr (Haus)	2016
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	31,40
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2016
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise mit Wärmedämmung
- Flachdach isoliert
- Aufzug
- Gasbrennwert-Heizung
- Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster
- elektrische Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer
- Laminatboden
- Einbauküche
- Abstellraum
- Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche
- separates Gäste-WC
- großer, überdachter Balkon



- Einbauschränk im Flur
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- frei ab 01.05.2026
- Hausgeld 322 Euro inkl. Rücklagen und Heizung



Beschreibung

In dem begehrten Stadtteil Eibach in Nürnberg befindet sich diese attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 68 m² und befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur sieben Wohnungen, das 2015/ 2016 im KfW70-Standard errichtet wurde. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist über einen Personenaufzug leicht zugänglich, was sie auch für Senioren geeignet macht (seniorengerechte Bauweise). Die Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung sorgt für angenehme, behagliche Wärme, ebenso wie die Wohnraumlüftung für ein gutes Klima sorgt. Eine weitere komfortable Ausstattung der Wohnung sind die elektrischen Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Tageslicht-Badezimmer en Suite mit bodengleicher Dusche und schöner Lackspann-Decke. Ein zusätzliches Gäste-WC bietet einen weiteren Komfort. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet viel Platz in der offenen Küche, die ins sonnige Wohnzimmer übergeht. Ein Highlight der Wohnung ist der große, überdachte Balkon, der als schönes "Sommer-Wohnzimmer" genutzt werden kann. Ein Abstellraum, sowie ein Einbauschränk mit Schiebetüren im Flur und ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis bereits inklusive und bietet sicheren Parkraum. Ein eigener Waschmaschinenanschluss ist in der Gemeinschaftswaschküche im Keller ebenso vorhanden.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet (gekündigtes Mietverhältnis), kann jedoch ab dem 01.05.2026 bezogen werden.

Fazit: Wenn Sie eine moderne, seniorengerechte Wohnung in einer schönen Umgebung suchen, dann ist diese Etagenwohnung in Nürnberg-Eibach genau das Richtige für Sie.

Lage

Die Wohnung befindet sich im südlichen Nürnberger Ortsteil Eibach in einer ruhigen Wohngegend.

Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Kindergarten, Sportvereine und Ärztehäuser, etc. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten erspart Ihnen oft den Weg in die Innenstadt.

Eibach besitzt einen S-Bahn-Anschluss und verschiedene Buslinien des Verkehrsverbunds Nürnberg. Die Haltestellen befinden sich in kurzen Wegen zur Immobilie – die benachbarte U-Bahn-Station Röthenbach b. Schweinau kann in wenigen Minuten erreicht werden. Die Autobahnanbindung erfolgt über die Hafenstraße mit ihren verschiedenen Anschlussstellen.

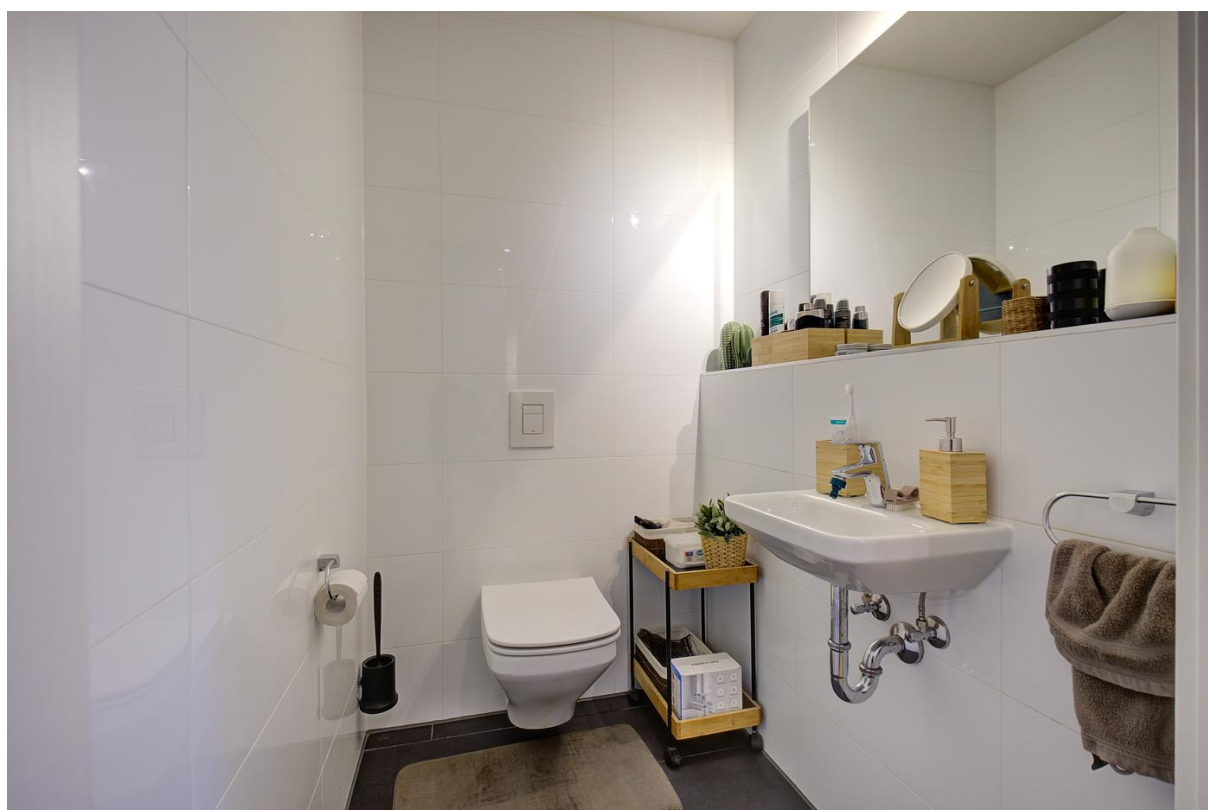














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

