



90451 Nürnberg

Provisionsfreie 3-Zimmer-Balkonwohnung mit 2 Bädern und Aufzug im KfW-55 Neubau in Eibach



499.000 €

Kaufpreis

84,03 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Luciano Scherner

Tel.: 0171 1283033

luciano.scherner@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84,03 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8,1 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.07.2022
gültig bis	15.07.2032
Baujahr (Haus)	2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	26
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A_PLUS



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Nürnberg-Eibach.

Diese moderne Balkonwohnung verbindet zeitgemäßen Wohnstandard mit hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung. Der im Jahr 2023/2024 fertiggestellte Neubau wurde im KfW-55-Standard errichtet und bietet auf ca. 84,03 m² großzügigen Raum zum Wohlfühlen.

Schon beim Betreten der Wohnung überzeugt die angenehme und offene Raumgestaltung. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum und führt direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Neben dem Schlafzimmer mit eigenem Bad und Badewanne steht ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer zur Verfügung, das sich ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Ein zweites Badezimmer mit bodengleicher Dusche ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Komfort für die Bewohner und Ihre Gäste. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt dazu ein, die warmen Tage entspannt im Freien zu genießen.

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und ein stimmiges Gesamtbild gelegt. In den Wohn- und Schlafräumen wurde hochwertiges, geöltes Eichenparkett von Haro in Form verklebter Langdielen verlegt. Das natürliche Holz schafft eine warme und wohnliche Atmosphäre und harmonisiert zugleich mit der modernen Gestaltung der Wohnung.

Die Badezimmer sind mit modernen zementgrauen Fliesen von Villeroy & Boch ausgestattet. Hochwertige Unterputzarmaturen und ausgewählte Sanitärobjekte unterstreichen das klare und elegante Design.

Auch bei der Elektro- und Multimediaausstattung wurde an die Anforderungen des modernen Alltags gedacht. Sämtliche Zimmer verfügen über Netzwerk-, USB- und TV-Anschlüsse sowie eine Homeway-Multimedia-Verkabelung. Das Schalterprogramm Gira E55 fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die digitale Heizungssteuerung ermöglicht eine individuelle Regelung der Raumtemperatur.

Für angenehme Wärme sorgt eine moderne Fußbodenheizung, die die Räume gleichmäßig beheizt. Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über eine Solarheizung, die durch einen 30-kW-Gas-Brennwertkessel unterstützt wird. Ergänzt wird das technische Konzept durch eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die für einen kontinuierlichen Luftaustausch sorgt und gleichzeitig dazu beiträgt, Wärmeverluste zu reduzieren.

Auch im Gemeinschaftsbereich wurde auf eine moderne und energieeffiziente Ausstattung geachtet. LED-Beleuchtung im Treppenhaus und im Außenbereich sorgt für eine angenehme Atmosphäre bei gleichzeitig effizientem Betrieb.

Das gesamte Wohnhaus ist barrierefrei gestaltet. Ein moderner und großzügiger Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Etagen und macht die Wohnung auch langfristig zu einem gut zugänglichen Zuhause.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen separaten Hobbyraum zu erwerben.

Ein Stellplatz mit bereits installierter Wallbox kann zusätzlich zum Kaufpreis für 17.500 € erworben werden. Damit steht Ihnen eine Lademöglichkeit direkt am eigenen Stellplatz zur Verfügung.

Durch die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung eignet sich die Wohnung



ideal für Paare, kleine Familien sowie für alle, die Wert auf modernes, gut geplantes und langfristig nutzbares Wohnen legen.

Überzeugen Sie sich am besten selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung und erleben Sie die Räume bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen und Ihnen gerne weitere Details zur Ausstattung und zum Objekt zu erläutern.

Lage

Die Lage in Nürnberg-Eibach verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Stadtteils mit kurzen Wegen in die Nürnberger Innenstadt. Gleichzeitig bietet das Umfeld zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit und schafft damit eine angenehme Verbindung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Zahlreiche Busverbindungen (Linien 60, 66, 67, 91, 98 und N6) sowie der nahegelegene S-Bahnhof Nürnberg-Eibach sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Autobahnen A73, A6 und A9 sowie die Südwesttangente sind schnell erreichbar. Die Nürnberger Innenstadt und der Albrecht-Dürer-Flughafen Nürnberg lassen sich ebenfalls in kurzer Zeit erreichen.

Für den täglichen Bedarf stehen in Eibach zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, Discounter, Bäckereien und verschiedene Fachgeschäfte. Das nahegelegene Röthenbach-Center (REZ) bietet darüber hinaus weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, darunter das Westbowling. Über die dort verkehrende U-Bahn-Linie 2 besteht zudem eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt.

Auch für Familien bietet Eibach eine gute Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig laden die zahlreichen Grünflächen und das nahegelegene Rednitztal zu Spaziergängen und verschiedenen Freizeitaktivitäten ein. Der Forstweiher in Nürnberg-Eibach ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet mit seinen Grünflächen und dem weitläufigen, barrierearmen Spielplatz zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Der weitläufige Spielplatz Forstweiher bietet Angebote für alle Generationen; auch der Bewegungspark ist teilweise mit Rampen ausgestattet und für Menschen mit Behinderung geeignet.

Eibach bietet damit eine ausgewogene Kombination aus guter Verkehrsanbindung, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, familienfreundlicher Infrastruktur und naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Die Lage eignet sich besonders für alle, die die Vorzüge des Stadtlebens mit einem ruhigeren und grüneren Wohnumfeld verbinden möchten.





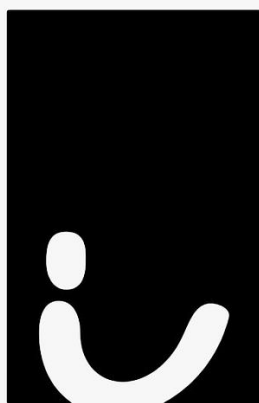












IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN