



90425 Nürnberg

Marienbergpark vor der Tür: Neubau mit 140 m² Garten | TG-Stellplatz inklusive



942.505 €

Kaufpreis

110,21 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Andreas Meschütz
Tel.: 0911 51799900

am@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,21 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS

Preise & Kosten

Kaufpreis	942.505 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	provisionsfrei
Tiefgarage	€

Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

Befeuern

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bad

Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Erdgeschosswohnung setzt mit einem rund 140 m² großen Garten in Südausrichtung ein Statement. Die großzügige Terrasse und der weitläufige Grünbereich erweitern den Wohnraum spürbar und schaffen ein Wohnen, das sich vor allem in den Sommermonaten nach draußen verlagert. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und gleichzeitig gut in Wohnen, Kochen und Essen unterteilbar. Mit dem Schlafzimmer und Bad en suite entsteht ein privater Rückzugsbereich, ergänzt durch ein weiteres Bad für Gäste oder Familie. Der durchdachte Grundriss verbindet Großzügigkeit und Struktur zu einem Zuhause, das sich genauso gut lebt, wie es auf den ersten Blick wirkt.

Die Wohnung im Detail:

- rund 41 m² großer Wohn-, Koch- und Essbereich
- große Süd-Terrasse mit ca. 140 m² Garten
- Schlafzimmer mit Bad en suite (bodengleiche Dusche, Doppelwaschbecken)
- zweites Bad mit bodengleicher Dusche
- Hebeschiebetüren im offenen Wohnbereich für fließende Übergänge nach draußen
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung (Einzelraumsteuerung)
- Eiche-Parkettboden (Landhausdielen)
- extra hohe Decken (2,64 m) und Türen (2,13 m Türblatthöhe)
- praktischer Abstellraum



- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Außenjalousien
- Smart-Home-System
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug und Tiefgarage (1 Stellplatz im Kaufpreis enthalten)
- Energieeffizienzklasse A+ (vorläufiger Energieausweis liegt vor)
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Kellerabteil und Fahrradabstellplätze
- bezugsfertig ab vsl. August/September 2026



Beschreibung

Naturnah wohnen, stilvoll leben: Die „Marienberg Suites“ verbinden moderne Architektur mit einer der begehrtesten Lagen im Nürnberger Norden. In unmittelbarer Nähe zum Marienbergpark (100 m) entstehen neun hochwertige Eigentumswohnungen mit großzügigen Grundrissen, viel Licht und einer klaren gestalterischen Handschrift. Ein Zuhause für Menschen, die Qualität schätzen – ruhig gelegen und zugleich bestens angebunden.

Lage

Zwischen dem Knoblauchsland, dem „Gemüsegarten Nürnbergs“, im (Nord-)Westen und dem Volkspark Marienberg im Osten gelegen, lässt es sich in Kleinreuth h. d. Veste naturnah wohnen – ohne auf eine gute Anbindung ans Nürnberger Zentrum verzichten zu müssen. Hier sind die Wege zu den beliebten Hofläden und anderen Einkaufsmöglichkeiten kurz, genauso wie zu Sportvereinen, Spielplätzen, Kitas und Schulen.

- ca. 15 Min. (Auto)/26 Min. (Bus)/11 Min. (Fahrrad) in die Altstadt (Rathaus)
- ca. 16 Min. (Auto) bzw. 30 Min. (Bus, U-Bahn) zum Hbf.
- ca. 9 Min. (Auto) bzw. 14 Min. (Bus) zum Flughafen
- ca. 11 Min. (Auto) zum Klinikum Nord
- ca. 20 Min (Fahrrad) zum Wöhrder See

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!

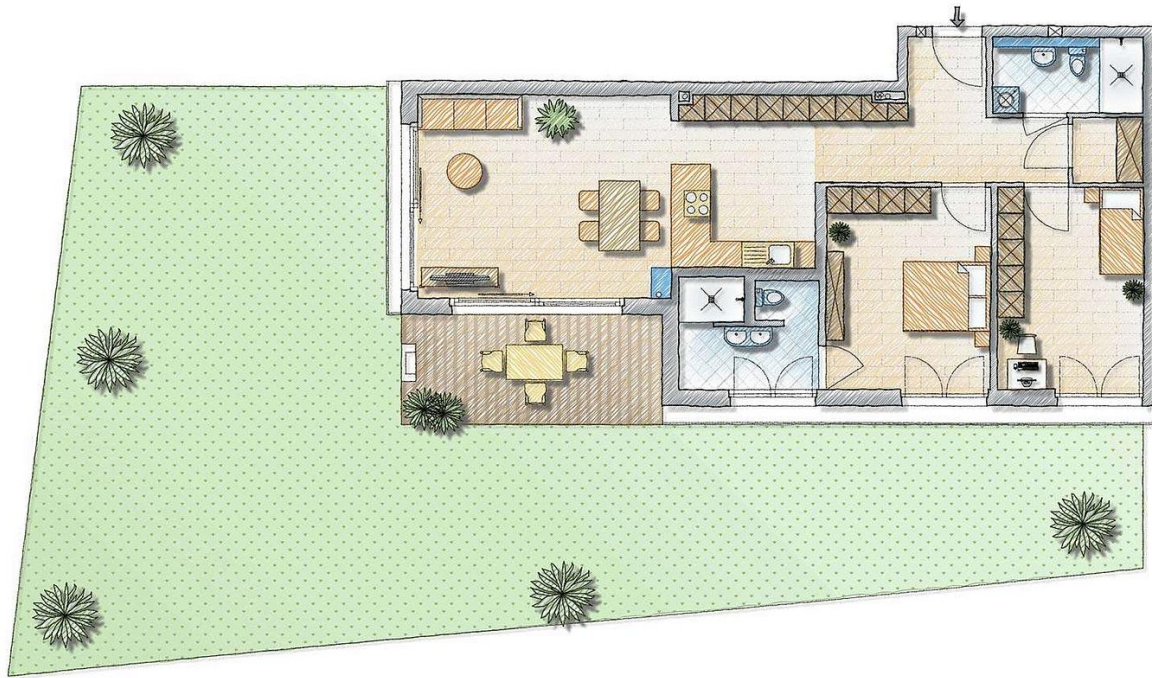














M A R I E N B E R G S U I T E S