90451 Nürnberg

Einmalige Gelegenheit auf diesen Ausblick! Neubau 4-Zi.-Maisonette-ETW mit Studio in KFW 40 Standard

622.500 €
Kaufpreis

104,48 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

ImmoService GmbH VR-Banken Metropolregion Nürnberg
Gerhard Stachely
Tel.: 004991123556920
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104,48 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	622.500 €
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.10.2032
Wertklasse	A+
Primär-Energieträger	LUFTWP
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	11.00

Ausstattung

Befeuerung	
Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung

*****Am 08.11.2026 findet von 14:00 bis 16:00 Uhr eine Besichtigung unserer 4-Zimmer-Maisonette in Nürnberg-Eibach statt. Kommen Sie gerne vorbei und überzeugen Sie sich vor Ort von der Wohnung!*****

KFW Effizienzhaus 40 Standard auf einem schönen Grundstück im beliebten Stadtteil Nürnberg-Eibach. Die kleine, aber feine Wohnanlage steht kurz vor der Fertigstellung.

Die moderne, zeitlose Architektur besticht durch klare Formen und fügt sich in das gewachsene Umfeld ein. Breite Gauben und zum Teil bodentiefe Fenster runden das Erscheinungsbild ab.

Die große ca. 27 m² Dachterrasse mit Süd-West Ausrichtung lädt zum Relaxen ein. Der Grundriss ist durchdacht und entspricht modernen und zeitgemäßen Anforderungen (Home Office, offene Küche etc.).

Bei der Wohnung im Dachgeschoss ist zusätzlich der Spitzboden über eine Treppe verbunden (Maisonette). Auf der oberen Ebene befinden sich zwei Studio-Zimmer.

Die Wohnung ist barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und somit auch im Alter komfortabel nutzbar.

Eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Markensanitärgenständen, großformatigen Fliesen und Parkettböden ist selbstverständlich. Auch auf das Thema Nachhaltigkeit legen wir Wert. Eine umweltfreundliche Wärmepumpenheizung sowie eine Photovoltaikanlage macht Sie von den Energiepreisen unabhängiger.

Zu der Wohnung muss ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden. In der Tiefgarage befinden sich Lademöglichkeiten für Elektroautos.

Zu der Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil.

Highlights auf einen Blick:

- nur 6 Wohnungen im Haus
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und Lademöglichkeit für Elektroautos
- großzügige ca. 27 m² Dachterrasse mit Glasgeländern in Süd-West Ausrichtung
- KFW 40 Standard mit Fußbodenheizung
- nachhaltige Wärmepumpenheizung
- Photovoltaikanlage
- moderner Personenaufzug
- Videosprechanlage

Fordern Sie gerne die ausführlichen Projektunterlagen bei uns an oder nutzen Sie den 360°-Rundgang, um die Wohnung bereits vorab virtuell zu besichtigen:

https://app.immoviewer.com/portal/tour/3163037

Lage

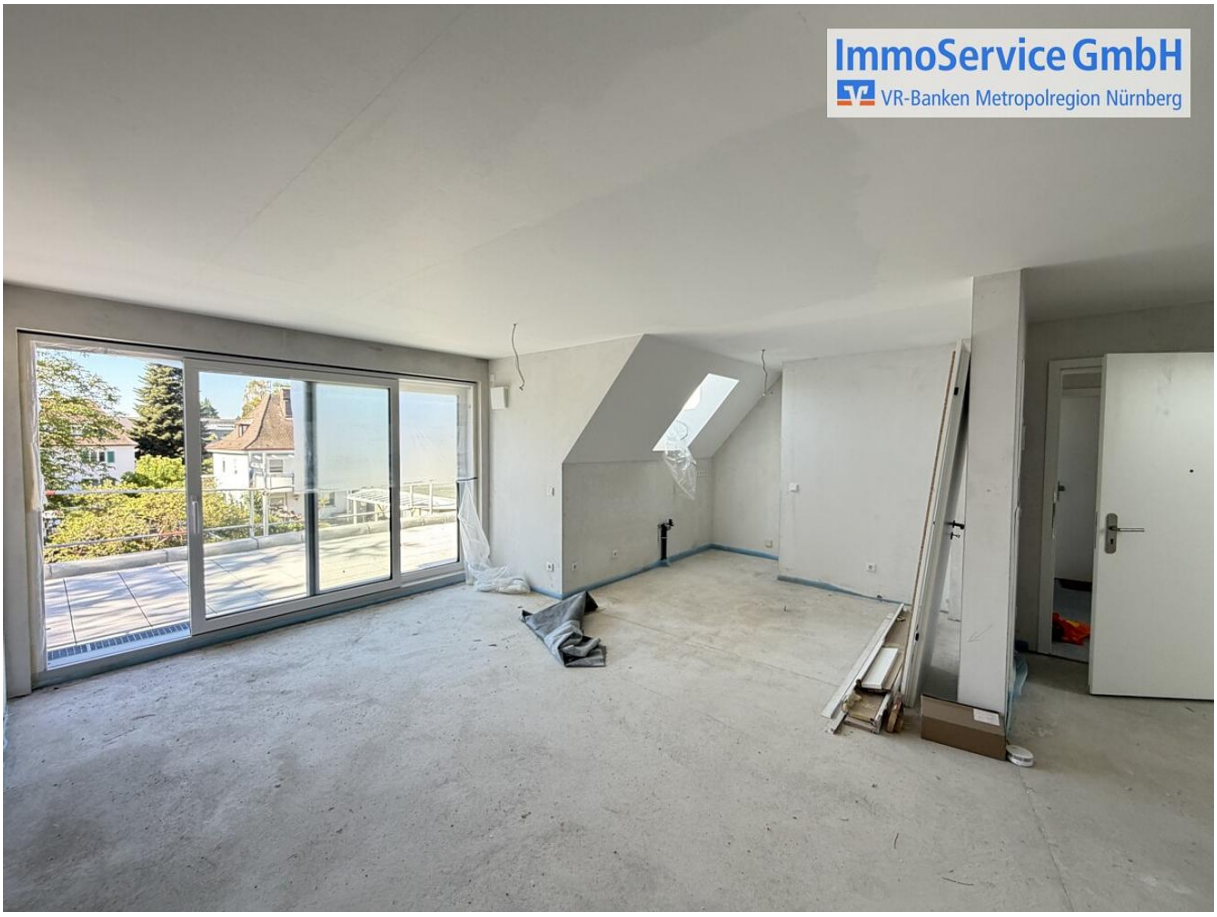
Der Stadtteil Eibach zählt schon seit Jahren zu den besten Lagen Nürnbergs. Hier befindet sich das idyllische und doch urbane Grundstück in einer ruhigen Seitenstraße.

Die Infrastruktur ist perfekt. Der öffentliche Nachverkehr mit S-Bahn und Bus ist fußläufig erreichbar, ebenso ist ein Autobahnanschluss in der Nähe. Im Stadtteilzentrum finden Sie zahlreiche Geschäfte. Wenn es etwas mehr sein soll, ist die Nürnberger Innenstadt nicht weit.

Für Familien liegen Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung. Und der nahegelegene Forstweiher und Wiesengrund bieten ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten.

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg


ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

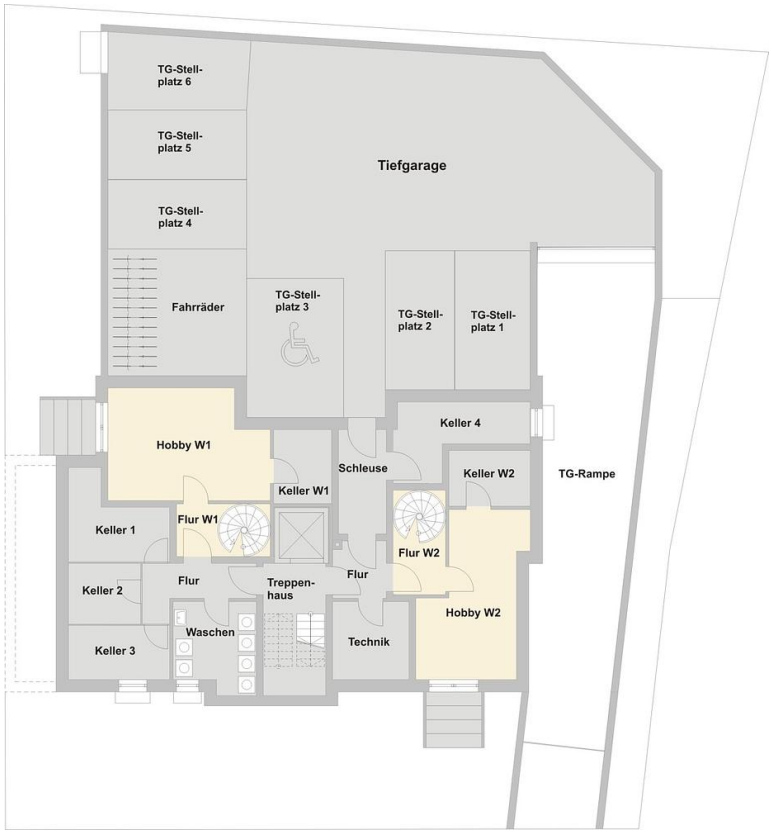
ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

WOHNUNG 5 SPS10

> 4 ZIMMER | > 104,48 QM
> DACHTERRASSE | > SPITZBODEN

WOHNFLÄCHE DACHGESCHOSS	
Diele	7,21 qm
WC	2,30 qm
Bad	6,62 qm
Schlafen	14,49 qm
Wohnen/Essen	30,53 qm
Kochen	6,95 qm
Dachterrasse 26,90 qm x 0,5	13,45 qm
	81,55 qm

WOHNFLÄCHE SPITZBODEN	
Flur	2,97 qm
Studio 1	10,40 qm
Studio 2	9,56 qm
	22,93 qm



ImmoServiceGmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg
Besichtigung Nürnberg-Eibach
08.11.26 von 14:00 bis 16:00 Uhr
in der Spalter Str. 10, 90451 Nürnberg
NUR NOCH EINE WOHNUNG FREI!
Ausblicksbild
4-Zimmer-Maisonette, Wfl. ca. 104,5 m²
Bei Kauf bis zum 30.12. bekommen Sie einen Preisnachlass für die Wohnung von 27.000 €.
Wohnung 622.500 € plus TG 27.500 € = 650.000 €
Eckdaten
Ort: Nürnberg-Eibach
Etage: DG + Studio
Nutzfläche: Kellerabteil
Highlights
Klimafreundlicher Neubau KfW 40
SW-Dachterrasse mit ca. 27 m²
info@immoservice.de / www.immoservice.de