## 90449 Nürnberg

# ERSTBEZUG JETZT - Reihenmittelhaus in Nürnberg Gebersdorf , 4 Zimmer&2 Bäder, Stellplatz



**2.200 €**
Kaltmiete

**119,5 m²**
Wohnfläche

**4**
Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 119,5 m² |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 09.04.2024 |
| gültig bis | 08.05.2034 |
| Baujahr (Haus) | 2024 |
| Endenergiebedarf | 47 |
| Primär-Energieträger | Nahwärme |
| Wertklasse | A |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 2.200 € |
| Nebenkosten | 260 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| provisionspflichtig | ✗ |
| Kautionstext | 6750 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | 01.12.2026 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2024 |
| Zustand | Erstbezug |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gartennutzung | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Allgemein

- Neubau / Erstbezug
- Massive Bauweise
- Familiengerechte Grundrisse auf drei Wohnebenen
- Offener Wohn- und Essbereich

Innenausstattung

- Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Geschirrspüler, Herd, Dunstabzugshaube sowie Kühl- und Gefrierschrank
- Designboden in Eichenoptik
- Weiß gestrichene Wandflächen
- Weiße Innentüren
- Treppe mit massiven Buchenholzstufen
- Praktische Abstellmöglichkeiten
- CAT-7-Netzwerkverkabelung

Sanitärausstattung

- Moderne Badezimmerausstattung
- Dusche mit Glasabtrennung und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Großformatige Wand- und Bodenfliesen
- Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss

Heizung & Energie

- Energieeffiziente Massivbauweise
- Zentrale Nahwärmeversorgung mit Luftwärmepumpentechnik und ergänzendem Gaskessel
- Photovoltaikanlagen zur Unterstützung des zentralen Energiekonzepts
- Dreifach verglaste Fassadenfenster
- Aluminiumrollläden gemäß Baubeschreibung
- Automatische, feuchtigkeitsgesteuerte Wohnraumlüftung

- Heizkörper mit individuell regulierbaren Thermostatventilen
- Fenster mit erhöhtem Einbruchschutz

Garten & Außenbereich

- Privater Gartenbereich
- Gepflasterte Terrasse
- Überdachter Hauseingang
- Zusätzlicher Stauraum durch Vorgarten- und Terrassenschränke sowie Gartenbox
- Außenwasseranschluss
- Außenbeleuchtung und Außensteckdose
- Kfz-Stellplätze gemäß individueller Zuordnung
- Vorbereitung für Elektromobilität (ohne Wallbox)

## Beschreibung

Modernes Wohnen auf drei Ebenen, ein eigener Garten und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – das Reihenhaus „Wohntraum“ im Wohnquartier Hainberg Homes bietet auf rund 120 m² Wohnfläche Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Ob als Paar mit zusätzlichem Platzbedarf, als Familie oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten – die durchdachte Raumaufteilung lässt sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Bodentiefe Fensterelemente schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und zum privaten Garten. Die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und ist bereits Bestandteil der Ausstattung. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Ein Tageslichtbad mit Dusche und Glasabtrennung sowie ein separater Hauswirtschaftsraum bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet mit einem rund 20 m² großen Zimmer weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Ob großzügiger Schlafbereich, ruhiger Arbeitsplatz oder persönlicher Rückzugsort – hier entsteht Platz für individuelle Wohnideen. Ein zweites Badezimmer mit Badewanne und ein separater Abstellraum vervollständigen diese Wohnebene.

Die Innenausstattung ist modern und zeitlos gehalten. Designböden in Eichenoptik, helle Wandflächen, großformatige Fliesen und eine offene Treppenkonstruktion mit massiven Holzstufen prägen das Erscheinungsbild der Räume.

Der private Garten mit gepflasterter Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für entspannte Stunden, gemeinsames Essen oder die individuelle Gartengestaltung. Zusätzliche Stauraummöglichkeiten im Außenbereich runden das Wohnkonzept ab.

Eine energieeffiziente Massivbauweise, dreifach verglaste Fassadenfenster, eine automatische Wohnraumlüftung sowie die zentrale Nahwärmeversorgung mit Wärmepumpentechnik und Photovoltaikunterstützung ergänzen den modernen Wohnkomfort.

Das Reihenhaus wird im Erstbezug vermietet und verbindet die Vorzüge eines eigenen Hauses mit der Flexibilität des Wohnens zur Miete.

Sie möchten Besichtigungen - gerne vereinbaren wir einen individuellen Termin ! Senden Sie uns gerne eine Anfrage zu.

## Lage

Mikrolage – Wohnen in Nürnberg-Gebersdorf

Die Reihenhäuser befinden sich im Nürnberger Stadtteil Gebersdorf, am südwestlichen Rand des Stadtgebiets. Der Stadtteil ist durch seine Nähe zum Naturschutzgebiet Hainberg, zur Rednitz und zum Main-Donau-Kanal geprägt. Spaziergänge, Laufrunden und Radtouren lassen sich unmittelbar in den Alltag integrieren, ohne auf die Vorzüge einer städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Auch für Familien bietet Gebersdorf eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Grundschule Gebersdorf mit angeschlossenem Hort sowie der katholische Kindergarten „Heilig Kreuz“ befinden sich direkt in der Gebersdorfer Straße. Weitere Betreuungs- und Bildungsangebote stehen in den umliegenden Stadtteilen zur Verfügung. Die konkrete Schulzuordnung richtet sich nach dem geltenden

Schulsprengel.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Ergänzt wird die lokale Infrastruktur durch die Versorgungsangebote der benachbarten Stadtteile und der angrenzenden Stadt Stein.

Makrolage – angebunden an Nürnberg und die Metropolregion

Gebersdorf liegt am südwestlichen Rand des Nürnberger Stadtgebiets, unweit der Städte Fürth, Stein, Oberasbach und Zirndorf. Über die Bushaltestelle „Bibertstraße“ und den S-Bahnhof Nürnberg-Stein besteht Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Nürnberger Innenstadt sowie weitere Ziele innerhalb der Region sind somit auch ohne eigenen Pkw erreichbar.

Mit der Erweiterung der U-Bahn-Linie U3 und dem neuen U-Bahnhof Gebersdorf wird die öffentliche Verkehrsanbindung zusätzlich ausgebaut. Die Inbetriebnahme ist nach aktuellem Planungsstand für das erste Halbjahr 2028 vorgesehen.

Auch mit dem Auto ist Gebersdorf über die Südwesttangente und die A73 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die umliegenden Städte sowie die Wirtschafts- und Gewerbestandorte der Metropolregion Nürnberg sind dadurch gut erreichbar.

Gebersdorf verbindet damit ein naturnahes Wohnumfeld mit gewachsener Infrastruktur und der Erreichbarkeit der umliegenden Stadt- und Wirtschaftszentren. Die Lage bietet sowohl Familien und Paaren als auch Berufspendlern gute Voraussetzungen für die Gestaltung ihres Wohn- und Arbeitsalltags.

## Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de


ÖERTER
IMMOBILIEN























ERDGESCHOSS

| | |
|---|---|
| Diele | ca. 4,4 m² |
| Gäste-WC | ca. 2,0 m² |
| Küche | ca. 7,7 m² |
| Essen/Wohnen | ca. 27,5 m² |
| Terrasse (50%) | ca. 8,5 m² |
| Gesamt | ca. 50,1 m² |




OBERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| Zimmer 1 | ca. 12,0 m² |
| Zimmer 2 | ca. 11,7 m² |
| Flur | ca. 2,2 m² |
| Bad | ca. 7,4 m² |
| HWR | ca. 6,4 m² |
| Gesamt | ca. 39,7 m² |




DACHGESCHOSS

| | |
|---|---|
| Zimmer 3 | ca. 20,1 m² |
| Bad | ca. 5,1 m² |
| Abstellraum | ca. 4,5 m² |
| Gesamt | ca. 29,7 m² |