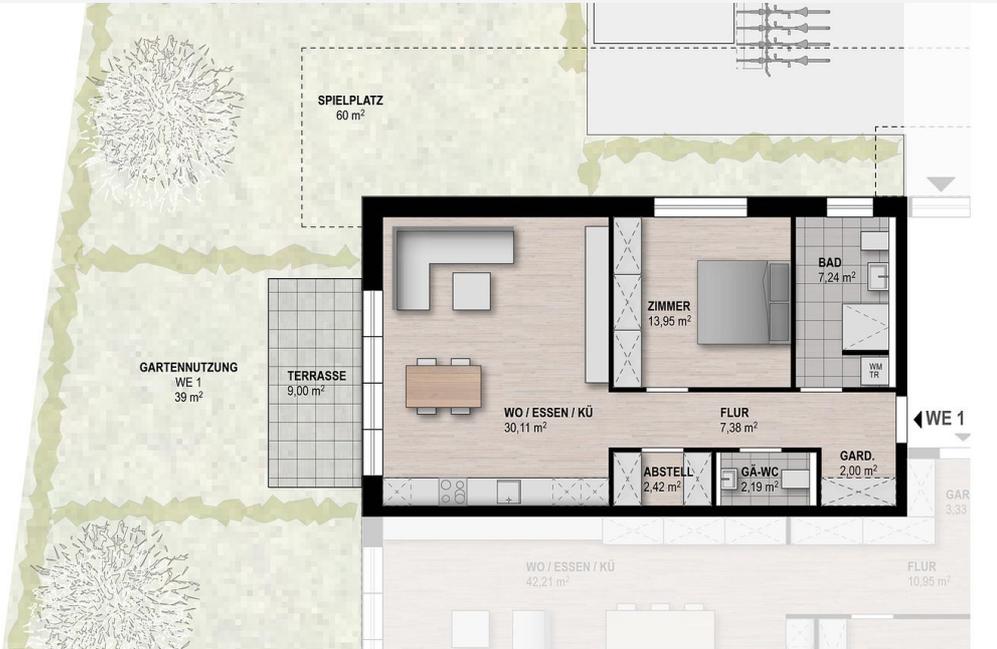




## 90425 Nürnberg

# WOHNEN AM MARIENBERGPARK, 2-Zimmer-Wohnung mit Garten



**69,42 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**SACHWERT**  **CAP**

**Ihr Ansprechpartner**

**Sachwert Capital Management GmbH**

Tel.: 0921 73030800  
[info@sachwertcapital.de](mailto:info@sachwertcapital.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	1
Gartenfläche	39 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	3 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
Text	Effizienzhaus 40

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2025
--------------	------

### Zustand

Zustand	Erstbezug
Alter	Neubau



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

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

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Sicherheitstechnik

Kamera	✓
--------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnanlage besticht durch ihre durchdachten und zeitgemäßen Grundrisse, die bodentiefen Fensterflächen und der Zugang zu Terrassen und Balkonen mit einem schönen Ausblick sorgen für einen hellen und freundlichen Charakter.

- bodentiefe Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- elektrisch betriebene Rolläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Parkett, Design-Vinylboden oder Laminatboden nach Wunsch des Kunden
- bodengleiche Duschen, Waschmaschinenanschluss in allen Wohnungen
- Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage



## Beschreibung

---

Die wert- und nachhaltig konzipierten Wohnungen sind eine ideale Investitionsmöglichkeit für Eigennutzer und Investoren. Das Untergeschoss des 4-stöckigen Gebäudes bietet eine großzügige Tiefgarage mit 11 Stellplätzen, von der aus man mit dem Fahrstuhl in jedes Obergeschoss gelangen kann. Auch genügend Abstellplätze für Motorroller, Motorräder und Fahrräder sind vorhanden. Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 in Massivbauweise errichtet.

## Lage

---

Die moderne Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten entsteht in unmittelbarer Nähe von Volkspark Marienberg in zentrumsnaher und ruhiger Lage in Nürnberg.

■ Adresse: Am Schweigeracker 1, Nürnberg

■ in Nürnbergs grünem Norden (4 km zum Flughafen Nürnberg, 6 km zum Hauptbahnhof / in die Innenstadt)





