



90451 Nürnberg

Provisionsfrei: Barrierefreie, moderne Dachgeschosswohnung mit Stil



469.000 €

Kaufpreis

69,54 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Eugenia Bischel

Tel.: 0151-68471788

eugenia.bischel@immo-smile.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,54 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,5 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Provisionsfrei
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

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



Zustand

Baujahr	2021
letzte Modernisierung	2023
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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



Beschreibung

Diese gemütliche 3-Zimmer Dachgeschosswohnung befindet sich in einer begehrten Lage von Nürnberg-Eibach und wurde im Jahr 2023 in einem hochwertigen Neubau mit KfW55 Standard fertiggestellt. Auf einer Wohnfläche von ca. 69,54 m² vereint die Wohnung Komfort, Stil und Funktionalität auf höchstem Niveau. Die barrierefreie Bauweise des gesamten Hauses, die durch den modernen und breiten Aufzug ermöglicht wird, sorgt für höchsten Komfort und uneingeschränkter Mobilität in alle Etagen. Die erstklassige Ausstattung verleiht dieser Immobilie einen ganz besonderen Wohncharakter und stellt eine ideale Lösung für anspruchsvolle Singles, Senioren, Paare oder kleinen Familien dar.

Der großzügige Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe, führt über einen lichtdurchfluteten Flur mit imposanten Holzbalken und einer beeindruckenden Deckenhöhe von fast 5 Metern, zu allen Räumen. Die indirekte Beleuchtung (Einbauspots) des Flur's, sorgen zusätzlich für angenehmes Licht und einen besonderen visuellen Effekt. Angrenzend befindet sich ein geschmackvolles Gästebad mit Wanne und einem großen Dachflächenfenster, das für zusätzliches Tageslicht sorgt. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für Entspannung und Stauraum. Ein weiteres drittes Zimmer, welches als Kinder, Arbeits-oder Gästezimmer genutzt werden kann, steht in der Wohnung ebenfalls zur Verfügung. Das zweite Bad, ausgestattet mit einer barrierefreien Dusche, rundet das Raumangebot ab.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das zentrale Highlight der Wohnung. Dank der großzügigen Fensterflächen und der stellenweise, beeindruckenden Deckenhöhe von bis zu 4 Metern, entsteht eine luftige und großzügige Wohnatmosphäre. Der offene Grundriss ermöglicht eine individuelle Gestaltung der Küche, die direkt in den Wohnbereich integriert werden kann. Vom hier aus gelangt man auf den großzügigen Balkon, der einen weitläufigen Ausblick bietet und an warmen Sommertagen zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige und überdurchschnittliche Ausstattung: In allen Wohnräumen wurde geölter Eichenparkett der Marke Haro als Langdielen verklebt, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Badezimmer wurden mit modernen zementgrauen Fliesen von Villeroy & Boch versehen und bieten neben der bodengleichen Dusche eine komfortable Badewanne. Alle Sanitärarmaturen wurden Unterputz verlegt und sind aus hochwertigem Materialien. Diese stammen von führenden Markenherstellern, welche für höchste Qualität und Langlebigkeit stehen.

Ein weiteres Highlight ist die fortschrittliche elektrische Ausstattung der Wohneinheit. So ist jedes Zimmer mit Netzwerk-, USB- und TV-Anschlüssen ausgestattet und verfügt über eine Homeway-Multimedia-Verkabelung, die für eine schnelle Internetverbindung sorgt. Das Schaltersystem (Gira E55) mit den dazugehörigen Steckdosen wirkt zeitlos und modern. Die vorhandene Heizungssteuerung mit digitalem Display's garantieren höchsten Komfort und Benutzerfreundlichkeit.

Das Wohnhaus wird mit einer Solarheizung betrieben und durch einen 30KW Gas Brennwert Kessel unterstützt. Eine Fußbodenheizung verteilt die wohltuende Wärme effizient und gleichmäßig in allen Räumen. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit dezentraler Anordnung, verschafft der Einheit innovativen zeitgemäßen Vorsprung.

Moderne LED-Lampen, die sowohl im Treppenhaus als auch im Außenbereich des Wohnhauses installiert sind, gewährleisten eine effiziente und kostensparende Beleuchtung und tragen gleichzeitig zu einer gemütlichen Atmosphäre bei, wodurch das Gemeinschaftseigentum in einem besonders ansprechenden Licht erstrahlt.

Neben einem Kellerabteil, welches für ausreichend Stauraum verfügt, besteht die Möglichkeit einen weiteren Hobbyraum gesondert zu erwerben. Ein Stellplatz, welcher mit einer Wallbox ausgestattet ist, ist zuzüglich zum Kaufpreis mit 22.000 € zu erwerben.



Überzeugen Sie sich gerne selbst von dieser exklusiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Eine Ausstattungsbeschreibung finden Sie anbei. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Nürnberg-Eibach ist ein attraktiver Stadtteil im Südwesten Nürnbergs, der eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an die Altstadt bietet. Dank der guten öffentlichen Verkehrsanbindung mit Buslinienverkehr (60, 66, 67, 91, 98 od. N6) sowie der Nähe zum S-Bahnhof (Nürnberg-Eibach) und den Autobahnen A73, A6, A9 und der Südwesttangente, ist der Stadtteil besonders für Pendler attraktiv und gut erreichbar. Die Nürnberger-Innenstadt und der im Norden gelegene Albrecht-Dürer-Flughafen ist nur wenige Fahrminuten entfernt und gut zu erreichen.

In Eibach finden sich alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Discounter, Bäckereien und Fachgeschäfte. Die Nähe des Röthenbach-Centers (REZ), bietet zudem eine breite Auswahl an Shoppingmöglichkeiten und Freizeitangeboten (Westbowling). Über die dort verfügbare U-Bahn Linie 2, gelangt man ebenfalls in wenigen Minuten in den Stadtkern von Nürnberg. Für Familien bietet Eibach eine exzellente Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, die in unmittelbarer Umgebung liegen.

Die Grünflächen und das nahegelegene Rednitztal bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Auch der beliebte Forstweiher in Nürnberg-Eibach ist in nur vier Gehminuten entfernt und bietet vielseitige Abwechslungsmöglichkeiten für jung und alt. Der weitläufige Spielplatz Forstweiher ist für alle Generationen und für Rollstuhlfahrer geeignet.

Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität durch die gute Anbindung, eine ausgezeichnete Nahversorgung, eine familienfreundliche Infrastruktur sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Stadtteil ist ideal für alle, die Ruhe und Natur mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

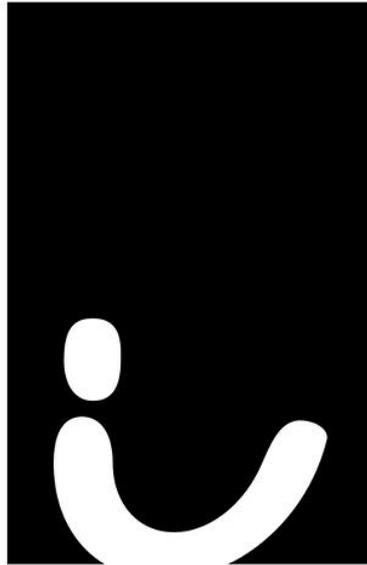












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

