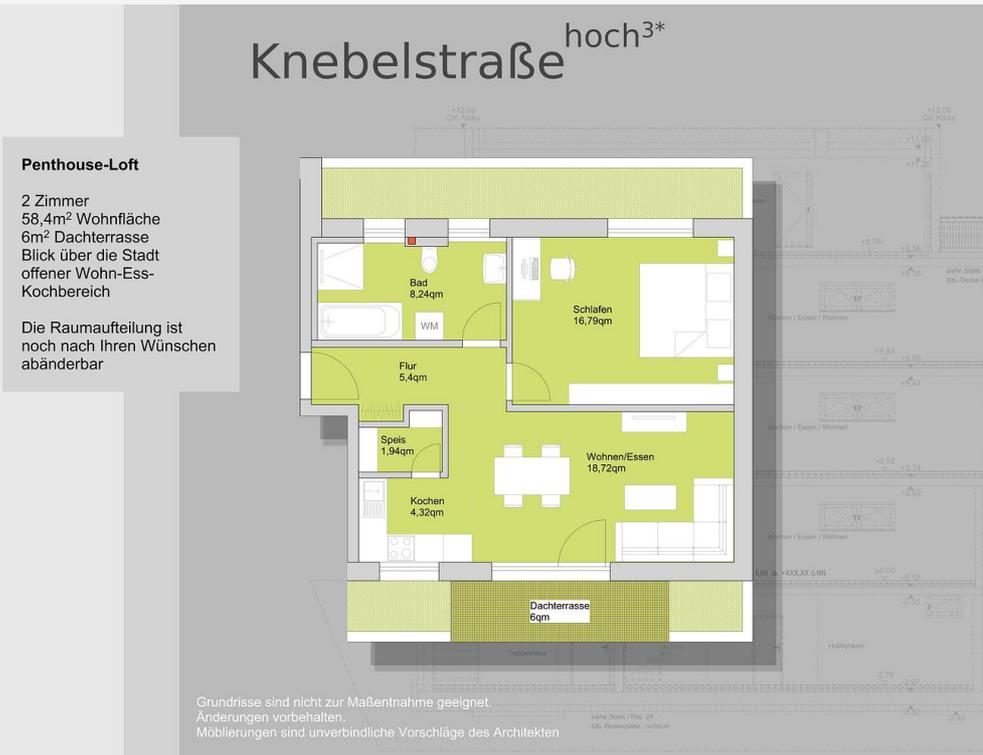




**\*NEUBAU\*** Penthouse-Wohnung, 2 Zimmer mit großer Dachterrasse - individuelle Raumaufteilung - 5% Steuersonderabschreibung, KfW-Förderung plus Kinderzuschuss



**430.000 €**  
Kaufpreis

**58,4 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**Penthouse-Loft**

2 Zimmer  
58,4m<sup>2</sup> Wohnfläche  
6m<sup>2</sup> Dachterrasse  
Blick über die Stadt  
offener Wohn-Ess-  
Kochbereich

Die Raumaufteilung ist  
noch nach Ihren Wünschen  
abänderbar



**Ihr Ansprechpartner**

**PassivEnergie Liegenschaften  
GmbH & Co. KG**

Tel.: 0911-4702186  
[info@passiv-liegenschaften.de](mailto:info@passiv-liegenschaften.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	58,4 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrassenfläche	6 m <sup>2</sup>

**Energieausweis**

Endenergiebedarf	19
Baujahr (Haus)	2024

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	430.000 €
Nebenkosten	190 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Courtage-Hinweis	Keine Provision

**Zustand**

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



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
WG-geeignet	✓
Räume veränderbar	✓
Gartennutzung	✓
rollstuhlgerecht	✓
barrierefrei	✓
Rampe	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
seniorengerecht	✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
Solar	✓

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓
Wanne	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

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

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

### Energiertyp

Niedrigenergie	✓
----------------	---



## Beschreibung

---

Im beliebten Stadtteil Schniegling entsteht ein modernes Haus in mehrgeschossiger Effizienzhaus-Qualität: Gartenanteil, Balkone oder Terrassen sind bequem und barrierefrei erreichbar. Eine gesunde Bauweise wird erreicht durch die Verwendung nachhaltiger Materialien wie Holz und Holzwole. Das Energiekonzept verzichtet gänzlich auf die Verwendung fossiler Brennstoffe.

## Lage

---

Das Grundstück liegt nur wenige Gehminuten vom Naherholungsgebiet Pegnitzauen entfernt. Sport, Erholung, Natur sind fast vor der Haustür.

Die perfekte Anbindung an die Innenstadt auf gut ausgebauten Fahrradwegen und guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus ist nur wenige Meter entfernt) erfreuen ebenso, wie der schnelle Zugang zur A73 nach Erlangen, Herzogenaurach oder Schwabach.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten und zum Knoblauchsland mit seinem frischen Gemüse. Senioren erfreut die Laufnähe zu den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und Apotheken.

## Sonstige Angaben

---

Hauseigenes Carsharing Konzept:

Nachhaltiges Bauen bedeutet nachhaltiges Wohnen und nachhaltiges Fahren. Die passivEnergie Liegenschaften stellt dem Haus für 5 Jahre ein E-Auto zur Verfügung. Alle Bewohner können darauf zugreifen. Das Fahrzeug wird mit Sonnenstrom vom Dach geladen. Näheres auf Anfrage.



## Knebelstraße hoch<sup>3\*</sup>

**Penthouse-Loft**

2 Zimmer  
58,4m<sup>2</sup> Wohnfläche  
6m<sup>2</sup> Dachterrasse  
Blick über die Stadt  
offener Wohn-Ess-  
Kochbereich

Die Raumaufteilung ist  
noch nach Ihren Wünschen  
abänderbar

Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Änderungen vorbehalten.  
Möblierungen sind unverbindliche Vorschläge des Architekten

LEBENS-WERT FÜR HEUTE UND MORGEN

## Knebelstraße hoch<sup>3\*</sup>

- \* Klimafreundlicher Neubau (KFN)
- \* Bauträgerzuschuß 10.000 € pro Kind
- \* bis zu 250.000 € KfW-Darlehen

**Ab sofort:**  
**5 % Sonderabschreibung**  
**für 6 Jahre auf unsere**  
**Neubauwohnungen!**

*Baubeginn  
erfolgt!*

**Jetzt Wunschgrundriss gestalten!**

Bezugsfertig  
2024

Ansprechpartner:  
**Georg Dengel**  
0911- 47 02 186  
[info@passiv-liegenschaften.de](mailto:info@passiv-liegenschaften.de)

**PassivEnergie Liegenschaften GmbH & Co.KG**



# Knebelstraße hoch<sup>3\*</sup>

## Penthouse-Wohnung

3 Zimmer  
61,59m<sup>2</sup> Wohnfläche  
6m<sup>2</sup> Dachterrasse  
Blick über die Stadt  
offener Wohn-Ess-  
Kochbereich

Die Raumaufteilung ist  
noch nach Ihren Wünschen  
abänderbar



Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Änderungen vorbehalten.  
Möblierungen sind unverbindliche Vorschläge des Architekten



