



## 90451 Nürnberg

# Neubau - KfW Effizienzhaus 40 Standard: Große 3-Zimmer-ETW mit Garten PLUS Hobbyraum im Keller!



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**638.500 €**

Kaufpreis

**111,98 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Carmen A. Rieger

Tel.: 0911 - 23 55 69 -14

[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111,98 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	638.500 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.10.2032
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Endenergiebedarf	17.00
Primär-Energieträger	LUFTWP
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

---



## Beschreibung

KFW Effizienzhaus 40 Standard auf einem schönen Grundstück im beliebten Stadtteil Nürnberg-Eibach. Hier wird eine kleine, aber feine Wohnanlage errichtet.

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.

Große Terrassen mit Gärten sowie großzügige Balkone und Dachterrassen laden zum Relaxen ein. Die Grundrisse sind durchdacht und funktionieren auch im Alltag.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über Hobbyräume, die z.B. als Arbeitszimmer verwendet werden können. Bei den Wohnungen im Dachgeschoss ist zusätzlich der Spitzboden über Treppen verbunden.

Alle Wohnungen sind barrierefrei über den Aufzug erreichbar und somit auch im Alter komfortabel nutzbar.

Eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Markensanitärgegenständen, 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.

Es besteht zudem die Möglichkeit ab dem 01.03.2023 über ein neues KFW-Programm, pro Einheit, 100 Tsd. EUR ab 0,01 % Zinsen auf 10 Jahre zu erhalten.

Highlights auf einen Blick:

- nur 6 Wohnungen, teilweise mit Hobbyraum und Spitzboden
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und Lademöglichkeit für Elektroautos
- große Terrassen mit Gärten
- großzügige Balkone und Dachterrassen mit Glasgeländern
- KFW 40 Standard mit Fußbodenheizung
- nachhaltige Wärmepumpenheizung
- Photovoltaikanlage
- moderner Personenaufzug
- Videosprechanlage

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

Je Einheit ist das Sondernutzungsrecht an einem Kellerabteil enthalten. Bei den Wohnungen mit Hobbyraum befindet sich der Keller innerhalb der Wohnung.

Planmäßige Termine (unter Vorbehalt):

- Baubeginn: Ende Mai 2024
- Fertigstellungstermin: August 2025

Fordern Sie gerne die ausführlichen Projektunterlagen bei uns an!

## 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



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**

















