



## 90451 Nürnberg

# Exklusive Erdgeschosswohnung mit Garten in top Lage



**599.990 €**

Kaufpreis

**108,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	599.990 €
Hausgeld	413 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2021
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

Elektro ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Atmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zum Garten. Die offene, hochwertige Einbauküche ist mit modernsten Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche. Hier wird Kochen zum Vergnügen.

Drei gut geschnittene weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Große Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima.

Das Wellness-Bad ist ein Highlight dieser Wohnung. Es verfügt über eine bodengleiche Regendusche, eine luxuriöse Whirlpoolbadewanne mit Farbwechsel-LED's und hochwertige Sanitäranlagen.

Der Garten bietet eine grüne Oase der Ruhe. Hier können Sie entspannen, Gartenpartys veranstalten oder einfach die Natur genießen.

Das intelligente, hochwertige SmartHome-System (KNX) bietet höchsten Komfort. Sämtliche technische Funktionen in der gesamten Wohnung, sowie im Küchenbereich können per App variabel gesteuert und erweitert werden.

Von den Bodenbelägen bis zu den Armaturen wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet.

Das Gebäude entspricht den neuesten energetischen Standards, was sich positiv auf die Nebenkosten auswirkt.

Diese Wohnung ist ein absolutes Schmuckstück und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese neuwertige, hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen exklusives Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einer großzügigen Wohnfläche und hochwertiger Ausstattung wird Ihr Wohntraum wahr. Ein Stellplatz in der Tiefgarage rundet dieses exklusive Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.02.2032.

Baujahr lt. Energieausweis: 2021

Endenergiebedarf beträgt 43,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Kraft-Wärme-Kopplung, fossil, Erdgas.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Der Stadtteil Eibach liegt im Süden von Nürnberg und bietet eine harmonische Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung. Mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur, den vielen Grünflächen und einer familienfreundlichen Atmosphäre ist Eibach eine der begehrtesten Wohngegenden in Nürnberg.

Die A73 ist schnell erreichbar und verbindet Eibach mit dem gesamten Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen. Auch zahlreiche Bus- und S-Bahn-Linien ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie umliegende Stadtteile.

Verschiedene Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Discounter und Drogerien bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen Eibach besonders attraktiv für Familien.

Trotz der urbanen Lage zeichnet sich Eibach durch eine Vielzahl von Grünflächen und Parks aus. Der Faberpark und der Rednitzgrund bieten ideale Rückzugsorte für Natur- und Sportliebhaber. Die idyllische Umgebung am Main-Donau-Kanal ermöglicht entspannte Spaziergänge und Fahrradtouren in einer naturnahen Kulisse.

Nürnberg-Eibach bietet eine perfekte Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung. Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der guten Verkehrsanbindung ist Eibach ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler. Erleben Sie die Lebensqualität und den Charme dieses beliebten Stadtteils selbst und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre begeistern.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. **LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME.** Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.









# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

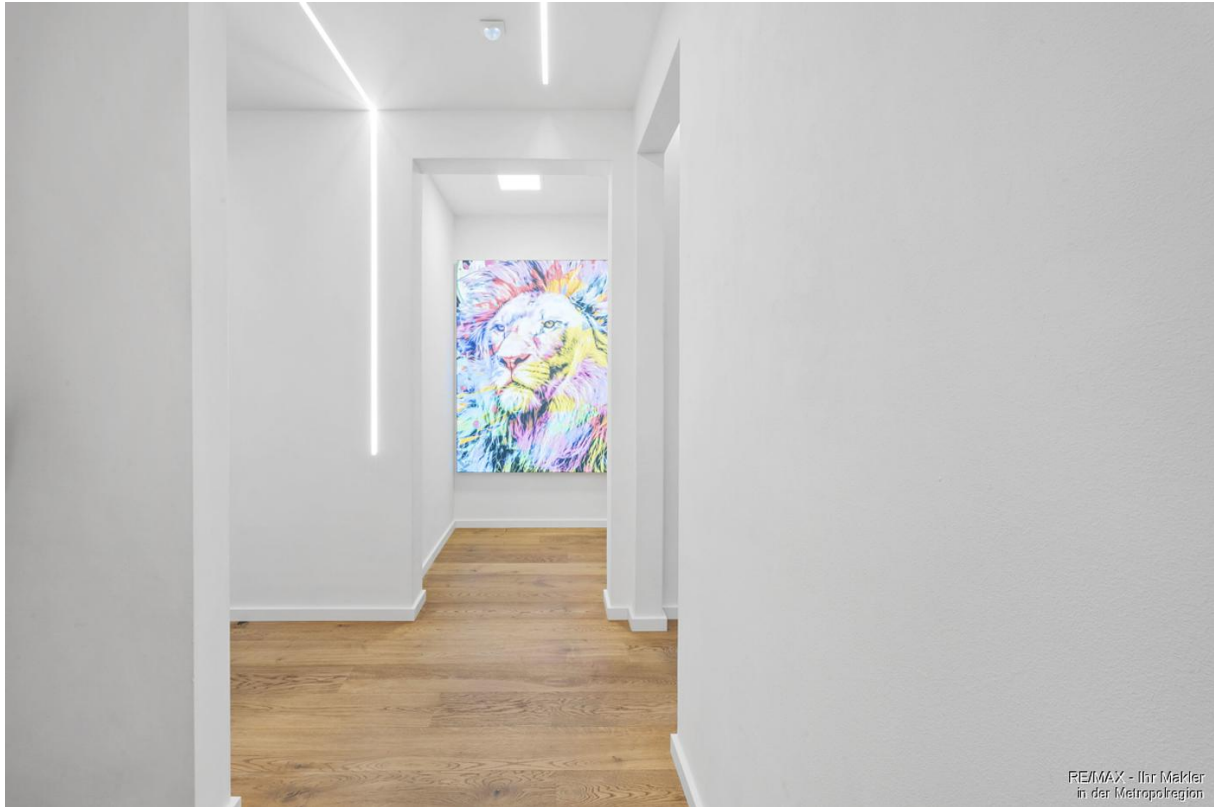
IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion











**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion