



## 90475 Fischbach

Neubau: Gemütliches 7-Familienhaus mit Carports in bester Lage in Nürnberg-Fischbach



**469.400 €**

Kaufpreis

**79,1 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**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	79,1 m <sup>2</sup>
------------	---------------------

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.09.2034
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	469.400 €
provisionspflichtig	×

### Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---



## Beschreibung

In der Hutbergstraße erstellt die Zeidler-Wohnbau Feucht GmbH ein Neubau Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen.

Das vollunterkellerte Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise gebaut und unterteilt sich in Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und Dachgeschoss mit Spitzboden. Unter den 7 Wohneinheiten befinden sich eine 1-Zimmer-Wohnung, eine 2-Zimmer-Wohnung und fünf 3-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen welche die Wohnräume mit dem jeweiligen Gartenanteil verbinden. Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss verfügen über sonnige Balkone. Die Terrassen sind wie auch die Balkone alle nach Süden hin ausgerichtet wodurch die Wohnungen mit viel natürlichen Licht versorgt werden.

Die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden welcher über die Wohnung erreicht werden kann.

Die Wohnungen werden mit einem zugeteilten Kellerabteil und jeweils einen zugeteilten Carport/Außenstellplatz verkauft (siehe Preisliste).

Der Wohngemeinschaft stehen neben dem Spielplatz und dem Abstellraum für Kinderwägen oder Gehhilfen auch ein absperrbarer Fahrradstellplatz im Außenbereich zur Verfügung. Der Keller bietet neben den jeweiligen Kellerräumen der Wohneinheiten auch einen Waschraum und einen separaten Trockenraum.

Ausstattung/Highlights:

- Massivbauweise
- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung Raumthermostat
- Parkettboden
- Fliesen bis 40,00 €/m<sup>2</sup> brutto
- Echtglas-Dusche
- Sperrbarer Fahrradstellplatz Carports & Außenstellplätze
- Satellitenanlage für TV und Rundfunk
- 3-Fach verglaste Energiespar-Fenster
- Elektrische Rollläden für stehende Fensterelemente
- Nachhaltige Luftwärmepumpe mit Wohnungsstationen
- Außenbeleuchtung für Zu- und Ausgangsbereich über Bewegungsmelder

## Lage

Der Nürnberger Stadtteil Fischbach liegt am südöstlichen Stadtrand von Nürnberg. Das Gebiet Fischbach zählt zu den schönen Wohnlagen der Stadt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und auch Kindergärten und Schulen sind unweit entfernt.

Im jährlichen Turnus werden in Fischbach zahlreiche öffentliche Veranstaltungen ausgerichtet, wie z.B. Osterfeuer, Feuerwehrfest, Gewerbeschau, Aufführungen der Theatergruppe, Kärwa, Weihnachtsmarkt und vieles mehr.

Durch Fischbach führen zahlreiche Rad- und Wanderwege. Als Freizeitmöglichkeiten befinden sich um Fischbach: Felsenkeller, Schüsselstein, Sandsteinfelsen Froschstein, Eisweiher, Holzweiher.



Die öffentliche Verkehrsanbindung bringt Sie von der Haltestelle Nürnberg-Fischbach in 11 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem PKW die BAB A9 Berlin-München sowie an den Kreuzen die BAB A3, A6 und die A73.



  
**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

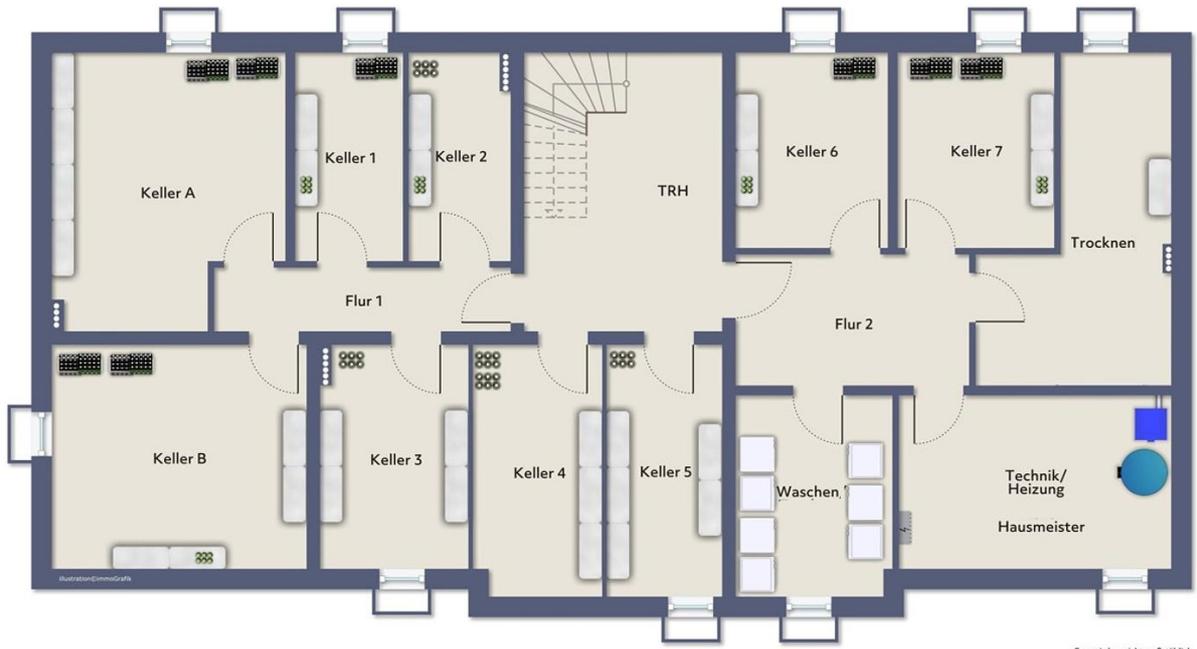
**So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.**

**JETZT ONLINE UND KOSTENLOS WERT ERMITTELN.**

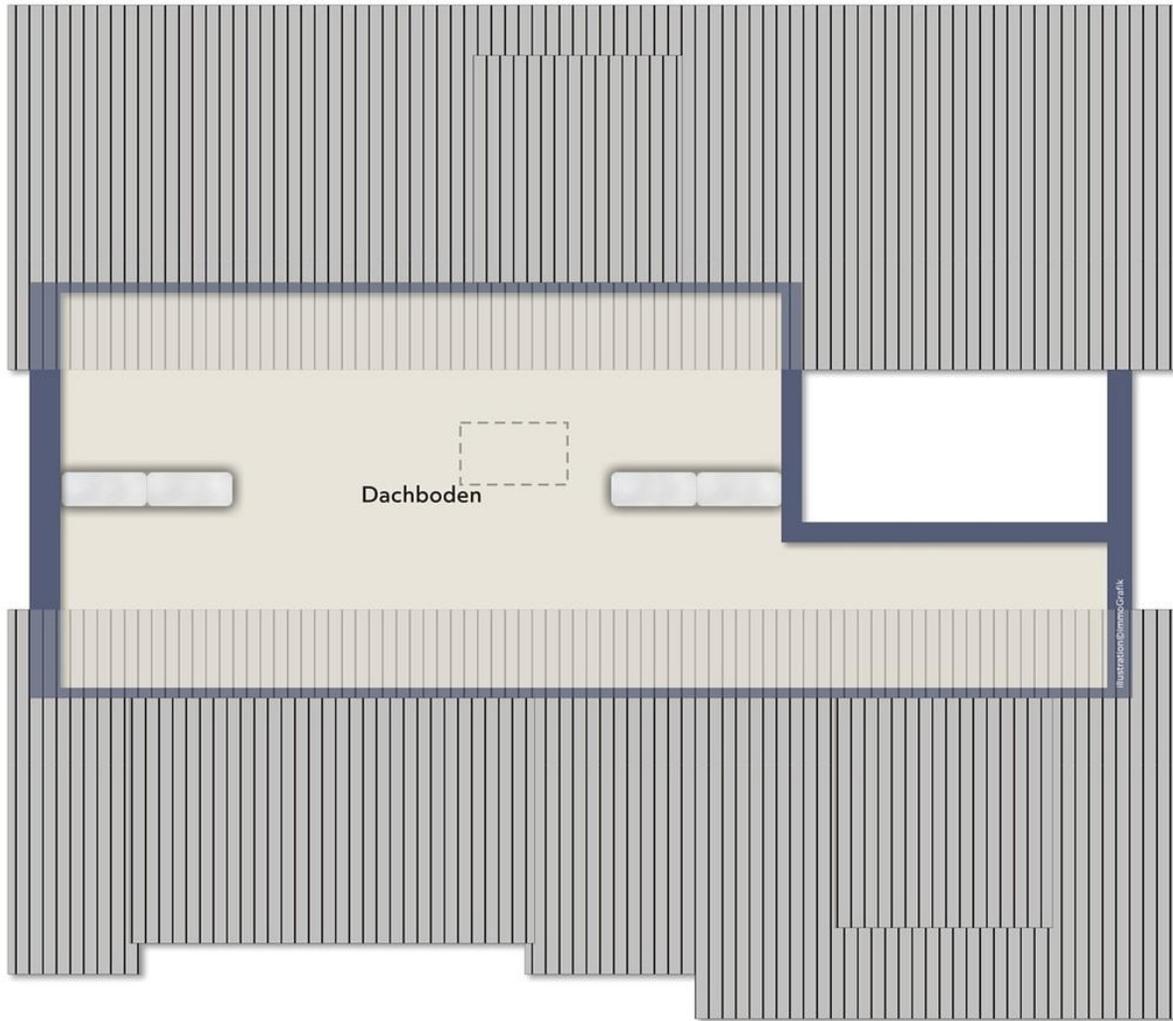




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Illustration/Immo-Grafik

Exposéplan, nicht maßstäblich





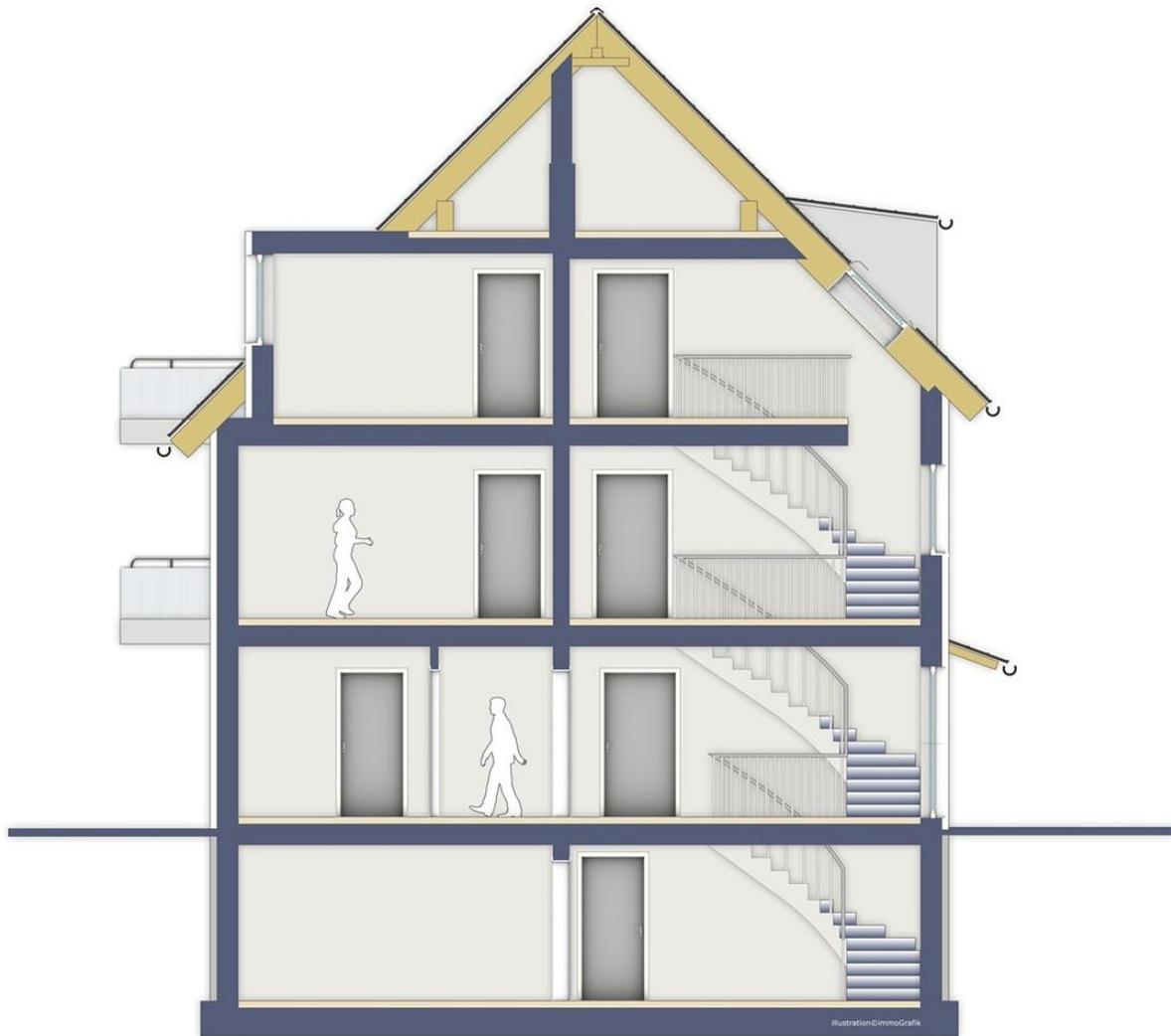


Illustration: ImmoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

