



Exposé online aufrufen

<https://www.ansbacher.immo/expose/Sofort%20frei%20E2%80%93%20Neubau%20Gartenwohnung%20E2%80%93%204%20Zimmer%207C%2>



## 90427 Nürnberg

# Sofort frei – Neubau Gartenwohnung – 4 Zimmer | 129m<sup>2</sup> Heizfläche mit überdachter Terrasse



**665.000 €**

Kaufpreis

**129 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**129 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**PassivEnergie Liegenschaften GmbH & Co. KG**

Tel.: 0911-4702186

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	129 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

### Zustand

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	665.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.11.2035
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	6,70 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Primär-Energieträger	Elektro, Solar



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Fahrstuhl

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

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC
- Garten, Terrasse
- Speisekammer
- barrierefrei, WG-geeignet
- Böden: Fliesenboden, Parkett
- Fenster: Kunststofffenster
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Weitere Räume: Kelleranteil, Abstellraum
- Anschlüsse: DSL Anschluss, Satellitenanschluss



## Beschreibung

Die 4 Zimmer Wohnung ist bezugsfertig. Fliesen, Parkett und Sanitär sind noch frei wählbar. Bei der Einliegerwohnung ist ein separater Zugang noch möglich. Im beliebten Stadtteil Schniegling entsteht ein modernes Haus in mehrgeschossiger Effizienzhaus-Qualität mit eigenem Garten im EG, die Terrasse und der direkt dahinter liegende Carport sind bequem erreichbar. Eine gesunde Bauweise wird durch die Verwendung nachhaltiger Materialien wie Kalkstein und Mineralwolle erreicht. Das Energiekonzept verzichtet gänzlich auf die Verwendung fossiler Brennstoffe.

## Lage

Das Grundstück liegt nur wenige Gehminuten vom schönen Nürnberger Knoblauchsland und dem 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

Unser Energiekonzept  
Das PassivEnergie-Haus Knebelstraße erfüllt nach seiner Fertigstellung hohe Energie- und Umweltstandards.

Durch eine ausgezeichnete Gebäudedämmung mit feuerfesten Mineralfasern, den Einsatz qualitativ hochwertiger Baukomponenten und Verarbeitungstechniken, werden Wärmeverluste minimiert. Die Photovoltaikanlage und der Stromspeicher ermöglichen mit der hocheffizienten Wärmepumpe die Versorgung großer Teile des Gebäudeenergiebedarfs. Die Pkw-Stellplätze sind auf Elektromobilität vorbereitet. So wird mühelos erreicht, dass wir alle unseren Teil an einer nachhaltigen Umwelt beitragen.

Die Bausubstanz besteht aus dem regional abgebaut und verarbeiteten Material Kalkstein, das zuverlässig, stabil und wiederverwertbar ist. Damit die für die Baustoffherstellung benötigte Energie reduziert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß gering gehalten wird. Vorl. Energieausweis A+ mit 9,6 kWh/(m<sup>2</sup> a) Endenergiebedarf.

Besichtigungstermine: Musterwohnungsbesichtigung nach Voranmeldung auch sonntags zwischen 18.00 und 19.00 Uhr möglich.

Nachhaltige Bauausführung: Wir fertigen das innovative Haus in bewährter PassivEnergie-Qualität. Der stabile Massivbau aus dem regionalen, nachhaltigen Bio-Kalkstein in Verbindung mit brandschutzgerechter, wiederverwertbarer Mineralwolle sind zentrale Elemente der Bauweise.

Für uns bedeutet Nachhaltigkeit mit regionalen Partnern zusammen zu arbeiten sowie in Nürnberg zu leben und bleibende Werte zu schaffen. Vertrautheit in langjährige Partnerschaften ist die Grundlage soliden Handelns.



Stichworte Zustand: Erstbezug, gepflegt

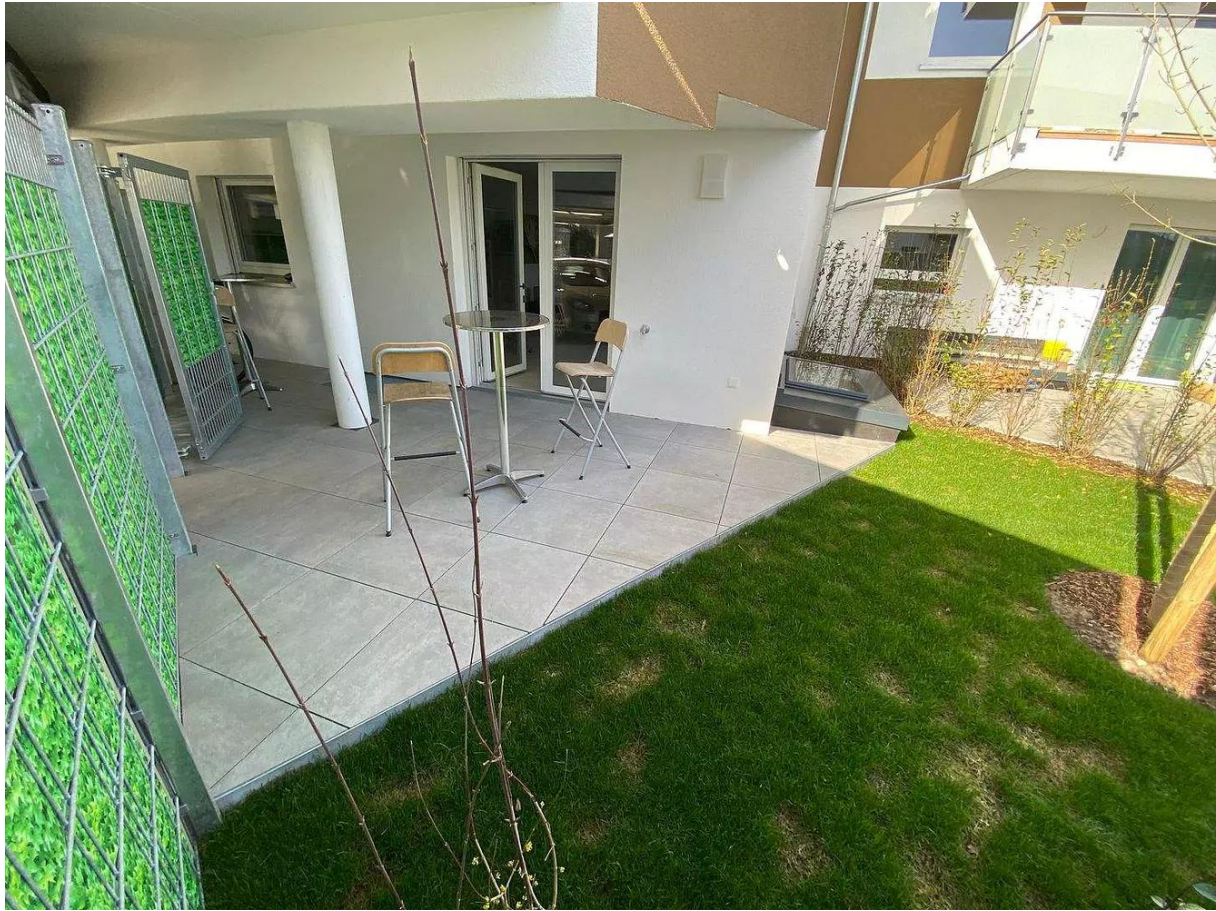
Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung, Eigene Stromversorgung

Serviceleistungen: Hausmeister













## Lage

Das Grundstück liegt nur wenige Gehminuten vom Naherholungsgebiet Pegnitzauen entfernt. Sport, Erholung, Natur sind somit 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.

ruhig ▷ nah ◁ schnell

