



## 90451 Nürnberg

# Provisionsfrei: Modernes Wohnen - Exklusive 4-Zimmer Wohnung in beliebter Lage von Nürnberg-Eibach



**529.000 €**

Kaufpreis

**88,83 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Eugenia Hedwig

Tel.: 0151-68471788

[eugenia.hedwig@immo-smile.de](mailto:eugenia.hedwig@immo-smile.de)

## Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 88,83 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 4                    |
| Schlafzimmer             | 3                    |
| Badezimmer               | 2                    |
| Balkone / Terrassen      | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 8,1 m <sup>2</sup>   |
| Stellplätze              | 1                    |

## Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

## Preise & Kosten

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Kaufpreis           | 529.000 €       |
| provisionspflichtig | ✓               |
| Aussen-Courtage     | Provisionsfrei  |
| Courtage-Hinweis    | Provisionsanspr |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 16.07.2022  |
| gültig bis           | 15.07.2032  |
| Endenergiebedarf     | 26          |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Baujahr (Haus)       | 2024        |



## Zustand

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Baujahr               | 2024      |
| letzte Modernisierung | 2024      |
| Zustand               | Erstbezug |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| barrierefrei           | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

Diese elegante 4-Zimmer Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage von Nürnberg-Eibach und wurde im Jahr 2024 in einem hochwertigen Neubau mit KfW55 Standard fertiggestellt. Auf einer Wohnfläche von ca. 88,83 m<sup>2</sup> vereint die Wohnung Komfort, Stil und Funktionalität auf höchstem Niveau. Die barrierefreie Bauweise des gesamten Hauses, die durch den modernen und breiten Aufzug ermöglicht wird, sorgt für höchsten Komfort und uneingeschränkter Mobilität in alle Etagen. Die erstklassige Ausstattung verleiht dieser Immobilie einen ganz besonderen Wohncharakter und stellt eine ideale Lösung für anspruchsvolle Singles, Senioren, Paare oder kleinen Familien dar.

Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe, sowie Staufläche und bietet direkten Zugang zum Kinderzimmer. Angrenzend an den Flur befinden sich ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer, sowie das großzügige Schlafzimmer mit einem modernen Bad en Suite, das mit einer komfortablen Badewanne punktet. Ein zweites, stilvoll gestaltetes Gästebadezimmer mit bodengleicher Dusche, rundet das umfassende Raumangebot ab.

Der zentrale ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohn- Essbereich, stellt das Herzstück der Wohnung dar. Die großzügigen, bodentiefen Fensterflächen sorgen für schöne Lichtverhältnisse und vermitteln ein Gefühl von Weite. Die offene Raumgestaltung lässt genügend Freiraum, eine Küche nach individuellen Wünschen zu integrieren. Vom Wohnbereich aus, gelangt man auf den sonnigen Westbalkon, der zu geselligen Stunden mit Freunden und Familie einlädt und eine perfekte Erweiterung des Wohnraums ins Freie bietet.

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige und überdurchschnittliche Ausstattung: In allen Wohnräumen wurde geölter Eichenparkett der Marke Haro als Langdielen verklebt, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Badezimmer wurden mit modernen zementgrauen Fliesen von Villeroy & Boch versehen und bieten neben der bodengleichen Dusche eine komfortable Badewanne. Alle Sanitärarmaturen wurden Unterputz verlegt und sind aus hochwertigem Material. Diese stammen von führenden Markenherstellern, welche für höchste Qualität und Langlebigkeit stehen.

Ein weiteres Highlight ist die fortschrittliche elektrische Ausstattung der Wohneinheit. So ist jedes Zimmer mit Netzwerk-, USB- und TV-Anschlüssen ausgestattet und verfügt über eine Homeway-Multimedia-Verkabelung, die für eine schnelle Internetverbindung sorgt. Das Schaltersystem (Gira E55) mit den dazugehörigen Steckdosen wirkt zeitlos und modern. Die vorhandene Heizungssteuerung mit digitalem Display's garantieren höchsten Komfort und Benutzerfreundlichkeit.

Das Wohnhaus wird mit einer Solarheizung betrieben und durch einen 30KW Gas Brennwert Kessel unterstützt. Eine Fußbodenheizung verteilt die wohltuende Wärme effizient und gleichmäßig in allen Räumen. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit dezentraler Anordnung, verschafft der Einheit innovativen zeitgemäßen Vorsprung.

Moderne LED-Lampen, die sowohl im Treppenhaus als auch im Außenbereich des Wohnhauses installiert sind, gewährleisten eine effiziente und kostensparende Beleuchtung und tragen gleichzeitig zu einer gemütlichen Atmosphäre bei, wodurch das Gemeinschaftseigentum in einem besonders ansprechenden Licht erstrahlt.

Neben einem Kellerabteil, welches für ausreichend Stauraum verfügt, besteht die Möglichkeit einen weiteren Hobbyraum gesondert zu erwerben. Ein Stellplatz, welcher mit einer Wallbox ausgestattet ist, ist zuzüglich zum Kaufpreis mit 17.500 € zu erwerben.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von dieser exklusiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Eine Ausstattungsbeschreibung finden Sie anbei. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.



## Lage

Nürnberg-Eibach ist ein attraktiver Stadtteil im Südwesten Nürnbergs, der eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an die Altstadt bietet. Dank der guten öffentlichen Verkehrsanbindung mit Buslinienverkehr (60, 66, 67, 91, 98 od. N6) sowie der Nähe zum S-Bahnhof (Nürnberg-Eibach) und den Autobahnen A73, A6, A9 und der Südwesttangente, ist der Stadtteil besonders für Pendler attraktiv und gut erreichbar. Die Nürnberger-Innenstadt und der im Norden gelegene Albrecht-Dürer-Flughafen ist nur wenige Fahrminuten entfernt und gut zu erreichen.

In Eibach finden sich alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Discounter, Bäckereien und Fachgeschäfte. Die Nähe des Röthenbach-Centers (REZ), bietet zudem eine breite Auswahl an Shoppingmöglichkeiten und Freizeitangeboten (Westbowling). Über die dort verfügbare U-Bahn Linie 2, gelangt man ebenfalls in wenigen Minuten in den Stadtkern von Nürnberg. Für Familien bietet Eibach eine exzellente Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, die in unmittelbarer Umgebung liegen.

Die Grünflächen und das nahegelegene Rednitztal bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Auch der beliebte Forstweiher in Nürnberg-Eibach ist in nur vier Gehminuten entfernt und bietet vielseitige Abwechslungsmöglichkeiten für jung und alt. Der weitläufige Spielplatz Forstweiher ist für alle Generationen und für Rollstuhlfahrer geeignet.

Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität durch die gute Anbindung, eine ausgezeichnete Nahversorgung, eine familienfreundliche Infrastruktur sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Stadtteil ist ideal für alle, die Ruhe und Natur mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

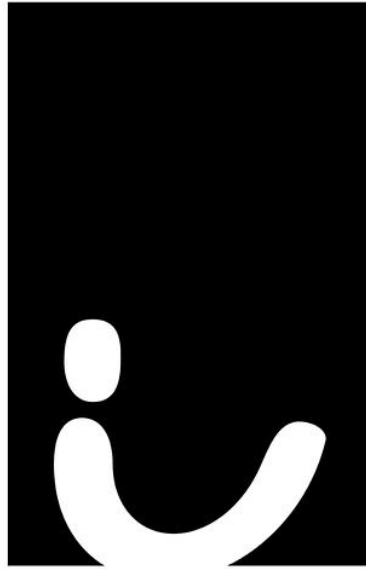












**IMMOsmile**  
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN