



90451 Nürnberg

Provisionsfreie, exklusive Terrassenwohnung im Quartier 21/7 am Forstweiher in Nürnberg-Eibach



525.000 €

Kaufpreis

87,47 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Eugenia Hedwig

Tel.: 0151-68471788

eugenia.bischel@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,47 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	15,28 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Provisionsfrei
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

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



Zustand

Baujahr	2024
letzte Modernisierung	2024
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

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

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Diese moderne Terrassenwohnung 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. 87,47 m² 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 Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt direkt zum Gästebadezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Angrenzend erschließt sich der großzügige Schlafbereich, der mit einem modernen Bad en Suite und einer bodengleichen Dusche überzeugt. Ein kleiner, separater Ankleidebereich sorgt für zusätzlichen Stauraum und ergänzt den Schlafbereich auf ideale Weise. Der Wohn- Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dank großer, bodentiefer Fenster wird der Raum mit Tageslicht durchflutet und wirkt besonders einladend und großzügig. Die offene Raumgestaltung lässt eine individuelle Gestaltung der Küche zu. Vom Wohnbereich aus, gelangt man auf die großzügige Westterrasse mit großem Gartenanteil, welche an warmen Sommertagen zu entspannten Stunden im Freien mit Familie und Freunden einlädt.

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 Materialien. 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.





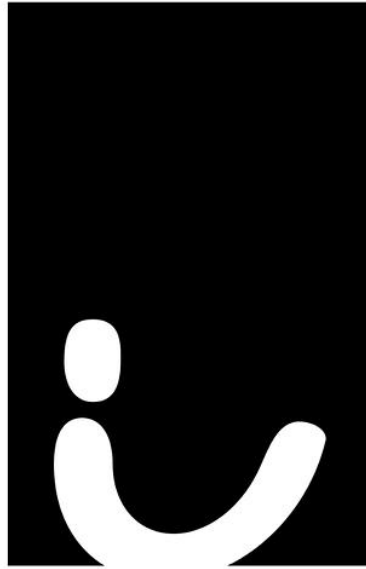








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN