



90449 Nürnberg

ERSTBEZUG: Nachhaltiges und familienfreundliches Wohnen in Nürnberg-Gebersdorf



2.300 €

Kaltmiete

120 m²

Wohnfläche

160,9 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	160,9 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	17 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.300 €
Warmmiete	2.660 €
Nebenkosten	260 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.02.2024
gültig bis	18.02.2034
Baujahr (Haus)	2026
Primär-Energieträger	Nahwärme
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	47.1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.12.2026
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- * Modernes Reihenendhaus
- * Erstbezug
- * Baujahr 2026
- * ca. 120 m² Wohnfläche
- * ca. 60,90 m² Grundstücksfläche
- * 4 Zimmer auf 3 Etagen
- * 3 Schlafzimmer
- * 2 Badezimmer
- * Zusätzliches Gäste-WC
- * Moderne Einbauküche
- * Wohn-/Essbereich mit zeitgemäßer Raumgestaltung
- * Eigene Terrasse
- * Privater Garten
- * Außenfläche ca. 17 m²
- * Praktischer Abstellraum
- * Gehobene Ausstattungsqualität
- * Wärmepumpe als Heizungsart
- * Wesentlicher Energieträger: Nahwärme
- * Energieeffizienzklasse A
- * Endenergiebedarf: 45,10 kWh/(m²*a)
- * Energieausweis: Bedarfsausweis
- * Stellplatz für 50 € monatlich
- * Verfügbar ab 01.12.2026

Die Kombination aus Neubauqualität, großzügigem Grundstück, privatem Garten und energieeffizienter Haustechnik schafft ein zeitgemäßes Wohnumfeld mit hohem Komfort.



Beschreibung

Erstbezug: Modernes und familienfreundliches Reihenendhaus in Nürnberg-Gebersdorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Nürnberger Stadtteil Gebersdorf. Das im Jahr 2026 fertiggestellte Reihenendhaus bietet modernes Wohnen, eine familiengerechte Raumaufteilung und ein attraktives Wohnumfeld in naturnaher Lage.

Auf ca. 120 m² Wohnfläche verteilen sich über drei Etagen insgesamt vier Zimmer. Drei Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort und kurze Wege im Alltag.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und ermöglicht einen komfortablen Einzug ohne zusätzlichen Küchenaufwand.

Ein besonderes Highlight ist der private Außenbereich. Neben einer ca. 17 m² großen Terrasse steht ein eigener Garten zur Verfügung. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 160,90 m² bietet das Reihenendhaus dabei besonders viel Freiraum für die individuelle Gestaltung und entspannte Stunden im Grünen.

Das Haus befindet sich im Erstbezug und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Die Lage in Nürnberg-Gebersdorf verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt. Das direkt angrenzende Naturschutzgebiet Hainberg lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die S-Bahn-Station Nürnberg-Stein ist fußläufig erreichbar. Über die nahegelegene A73 besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Auch energetisch ist das Neubauobjekt zeitgemäß aufgestellt: Beheizt wird das Haus über eine Wärmepumpe, der wesentliche Energieträger ist Nahwärme. Das Gebäude erreicht die Energieeffizienzklasse A bei einem Endenergiebedarf von 47,10 kWh/(m²*a).

Ein modernes Zuhause für Familien und Paare, die Wert auf Erstbezug, großzügigen Außenbereich, zeitgemäßen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen legen.

Lage

Die Reihenhäuser "Hainberg Homes" liegen im Nürnberger Stadtteil Gebersdorf – einer ruhigen, grünen Wohngegend im Südwesten der Stadt. Direkt angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet Hainberg, das mit weitläufigen Spazierwegen und viel Natur zu Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt. Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum.

Die S-Bahn-Station Nürnberg-Stein ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Zusätzlich wird die geplante U-Bahn-Station „Gebersdorf“ der Linie U3 (Inbetriebnahme voraussichtlich 2026) die Anbindung nochmals verbessern. Auch mit dem Auto ist man durch die nahegelegene A73 bestens an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten, wie die tegut-Filiale direkt im Quartier, sowie weitere Geschäfte des



täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.





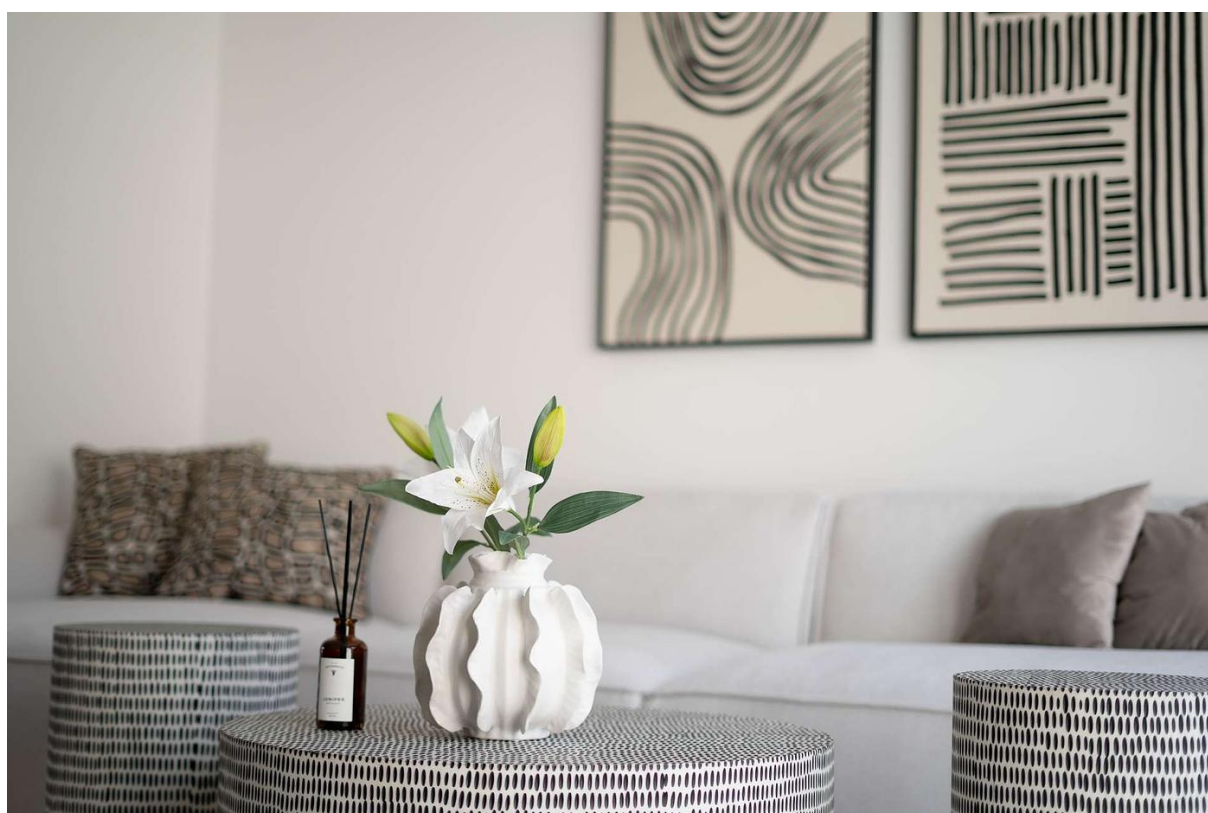
















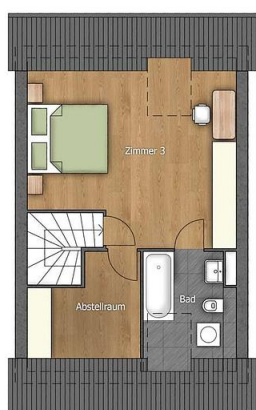
ERDGESCHOSS

Diele	ca. 4,4 m ²
Gäste-WC	ca. 2,0 m ²
Küche	ca. 7,7 m ²
Essen/Wohnen	ca. 27,5 m ²
Terrasse (50%)	ca. 8,5 m ²
Gesamt	ca. 50,1 m²



OBERGESCHOSS

Zimmer 1	ca. 12,0 m ²
Zimmer 2	ca. 11,7 m ²
Flur	ca. 2,2 m ²
Bad	ca. 7,4 m ²
HWR	ca. 6,4 m ²
Gesamt	ca. 39,7 m²



DACHGESCHOSS

Zimmer 3	ca. 20,1 m ²
Bad	ca. 5,1 m ²
Abstellraum	ca. 4,5 m ²
Gesamt	ca. 29,7 m²