



90425 Nürnberg

Neubau am Marienbergpark - ca. 40 m² Wohnbereich,
Loggia und Balkon | 2 TG-Stellplatz inklusive



1.189.000 €

Kaufpreis

136,33 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Andreas Meschütz
Tel.: 0911 51799900

am@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136,33 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.189.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Rolladen	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

Befuerung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss lebt vom Licht und der Ausrichtung: Morgens auf dem Balkon bei einem Kaffee in den Tag starten, nachmittags die Sonne auf der Loggia genießen. Der großzügige Wohnbereich öffnet sich über Eck mit bodentiefen Fenstertüren nach draußen – hell, weit und mit Blick ins grüne Wohnumfeld Richtung Marienbergpark. Der Grundriss verbindet Offenheit mit Rückzug: ein Schlafzimmer mit Bad en suite, ein weiteres Bad und klar strukturierte Bereiche sorgen für ein Wohngefühl, das sich stimmig anfühlt – so, wie es das Wohnbeispiel bereits zeigt.

Die Wohnung im Detail:

- rund 40 m² großer Wohn-, Koch- und Essbereich
- ca. 9 m² Ost-Balkon
- ca. 15 m² Süd-Loggia
- Schlafzimmer mit Bad en suite (mit Wanne)
- zweites Bad mit Fenster und bodengleicher Dusche
- Hebeschiebetüren im offenen Wohnbereich für fließende Übergänge nach draußen
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung (Einzelraumsteuerung)
- Eiche-Parkettboden (Landhausdielen)
- extra hohe Decken (2,64 m) und Türen (2,13 m Türblatthöhe)
- praktischer Abstellraum
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung



- elektrische Außenjalousien
- Smart-Home-System
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug und Tiefgarage (2 Stellplätze im Kaufpreis enthalten)
- Energieeffizienzklasse A+ (vorläufiger Energieausweis liegt vor)
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Kellerabteil und Fahrradabstellplätze
- bezugsfertig ab vsl. August/September 2026



Beschreibung

Naturnah wohnen, stilvoll leben: Die „Marienberg Suites“ verbinden moderne Architektur mit einer der begehrtesten Lagen im Nürnberger Norden. In unmittelbarer Nähe zum Marienbergpark (100 m) entstehen neun hochwertige Eigentumswohnungen mit großzügigen Grundrissen, viel Licht und einer klaren gestalterischen Handschrift. Ein Zuhause für Menschen, die Qualität schätzen – ruhig gelegen und zugleich bestens angebunden.

Lage

Zwischen dem Knoblauchsland, dem „Gemüsegarten Nürnbergs“, im (Nord-)Westen und dem Volkspark Marienberg im Osten gelegen, lässt es sich in Kleinreuth h. d. Veste naturnah wohnen – ohne auf eine gute Anbindung ans Nürnberger Zentrum verzichten zu müssen. Hier sind die Wege zu den beliebten Hofläden und anderen Einkaufsmöglichkeiten kurz, genauso wie zu Sportvereinen, Spielplätzen, Kitas und Schulen.

- ca. 15 Min. (Auto)/26 Min. (Bus)/11 Min. (Fahrrad) in die Altstadt (Rathaus)
- ca. 16 Min. (Auto) bzw. 30 Min. (Bus, U-Bahn) zum Hbf.
- ca. 9 Min. (Auto) bzw. 14 Min. (Bus) zum Flughafen
- ca. 11 Min. (Auto) zum Klinikum Nord
- ca. 20 Min (Fahrrad) zum Wöhrder See

Sonstige Angaben

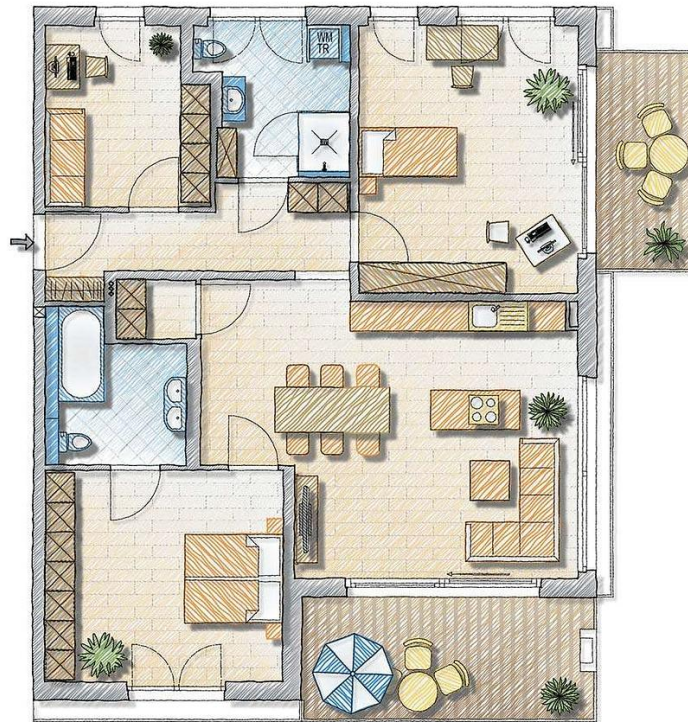
Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!













M A R I E N B E R G S U I T E S