



## 90425 Nürnberg

Marienbergpark ums Eck: DG-Wohnung mit Charakter und sonniger Dachterrasse | TG-Stellplatz inkl.



**525.388 €**

Kaufpreis

**58,83 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Andreas Meschütz  
Tel.: 0911 51799900

[am@immonuernberg.de](mailto:am@immonuernberg.de)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,83 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Energieausweis

Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS

### Preise & Kosten

Kaufpreis	525.388 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	provisionsfrei
Tiefgarage	€

### Zustand

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



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

### Befeuerung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

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

### Fahrstuhl

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

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese Dachgeschosswohnung lebt von ihrer besonderen Atmosphäre: Dachschrägen, viel Licht und eine spürbare Ruhe schaffen ein Zuhause mit Charakter. Der offene Wohnbereich mit rund 22 m<sup>2</sup> wirkt durch die große Fensterfront und den direkten Zugang zur Südwest-Terrasse hell und einladend – ein schöner Ort, um den Abend entspannt im Freien ausklingen zu lassen. Die Dachschrägen geben dem Raum eine eigene Stimmung, ohne ihn einzuschränken. Ergänzt wird das durchdachte Wohnungskonzept durch einen integrierten Arbeitsbereich im Flur und ein modernes Bad.

Die Wohnung im Detail:

- knapp 22 m<sup>2</sup> großer Wohn-, Koch- und Essbereich
- Dachterrasse nach Südwesten (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- Hebeschiebetür im offenen Wohnbereich für fließende Übergänge nach draußen
- Dachflächenfenster
- Fußbodenheizung (Einzelraumsteuerung)
- Eiche-Parkettboden (Landhausdiele)
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und hochwertiger Sanitärausstattung
- praktischer Abstellraum
- Arbeitsbereich im Flur
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Außenjalousien
- Smart-Home-System



- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug und Tiefgarage (1 Stellplatz 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

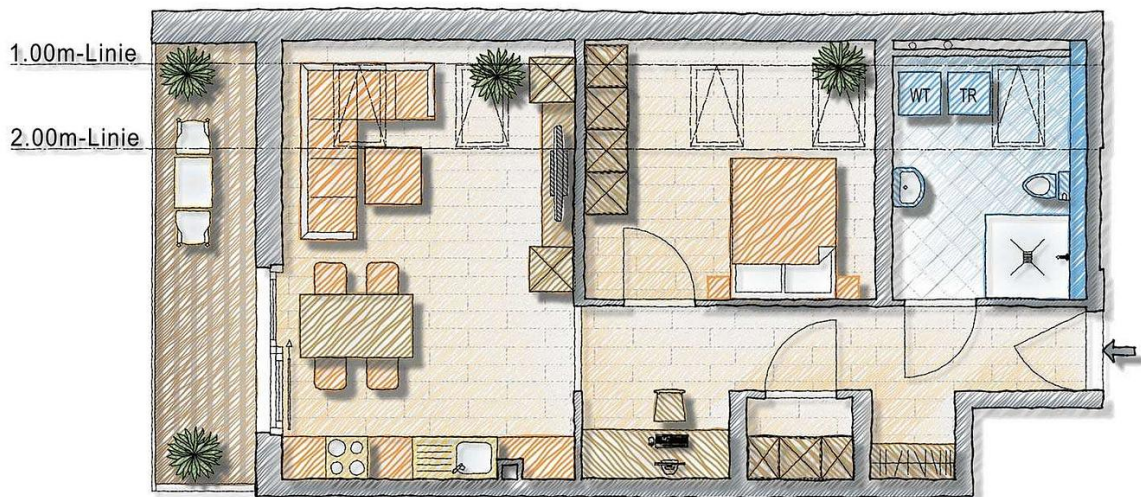
---

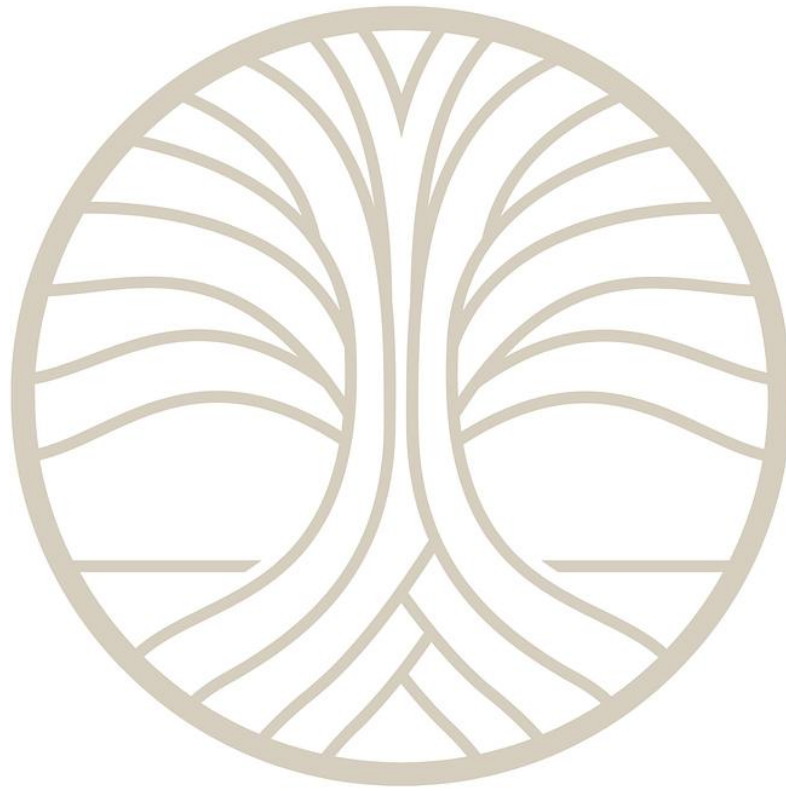
Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!











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

