

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

**Sonnige Gartenwohnung - Einzugsbereit - Neubau 2026 -  
provisionsfrei – Energieeffizient A+**



Objekt-Nr. **OM-444375**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **749.500 €**

Ansprechpartner:  
Tanja Mandel  
Telefon: 0176 44432068

90451 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	124,58 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinweis: Bei den im Exposé gezeigten Bildern handelt es sich um originale Aufnahmen der Immobilie - ohne den Einsatz von KI.

Diese hochwertige Neubau Gartenwohnung aus 2026 befindet sich im sehr beliebten Ortsteil Nürnberg Eibach und ist fertiggestellt sowie einzugsbereit. Mit einer Wohnfläche von ca. 124,58 m<sup>2</sup> verteilt auf 4 großzügige, lichtdurchflutete Zimmer überzeugt die Wohnung durch Ihren gut durchdachten Grundriss und einem sehr schönen und großem Garten (Alleinnutzung) mit Terrasse – perfekt für Sonnenliebhaber. Für die Zukunft sind Sie mit dieser Wohnung dank Energieeffizienz A+ bestens ausgerüstet.

Durch den provisionsfreien Kauf dieser wunderschönen Immobilie, sichern Sie sich zusätzlich eine Einsparung von ca. 35.676,20 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme), da Sie die Wohnung direkt vom Eigentümer kaufen und zusätzlich erhalten Sie noch 5 Jahre Gewährleistung, da es sich um einen Neubau handelt.

Die Wohnung ist komplett fertiggestellt und wird nun erstmalig vermarktet, sie ist direkt einzugsbereit ganz ohne Baurisiko, Bereitstellungszinsen und ohne 2,5 Jahren Wartezeit bis zur Fertigstellung wie bei manch anderen Neubauvorhaben.

Ein absolutes Highlight bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem großen Garten - ideal für entspannte Abende oder Grilltage mit Freunden. Der Offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für eine moderne Küche (z.B. mit Kochinsel) einen Esstisch und Ihrer gemütlichen Sofalandschaft. (Eine TV-Wandhalterung kann organisiert und angebracht werden, sprechen Sie uns gerne darauf an).

Das großzügige Eltern Schlafzimmer mit ca. 17,5 m<sup>2</sup> bietet durch den direkten Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten ein ganz besonderes Wohngefühl. Morgens bei geöffneter Tür den Blick ins Grüne genießen oder abends den Tag auf der Terrasse ausklingen lassen – dieses Schlafzimmer verbindet Erholung und Natur auf einzigartige Weise.

Das helle erste Kinderzimmer mit ca. 12,6 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz zum Spielen, Lernen und Träumen - ideal für die Kleinsten der Familie.

Das zweite helle Kinderzimmer mit ebenfalls ca. 12,7 m<sup>2</sup> ist vielseitig nutzbar und eignet sich hervorragend als weiteres Kinderzimmer oder auch als modernes Home-Office. Ob Spielzimmer für den Nachwuchs oder ruhiger Arbeitsplatz mit Netzwerkdose für schnelles Internet – dieser Raum bietet Flexibilität für jede Lebensphase.

Auch das Tageslichtbad ist ein Augenschmaus für alle Wellnessfans. Die begehbare Dusche im hocheleganten Design, das Doppelwaschbecken mit Hochglanz Unterschrank, der LED-Spiegel mit Anti-Beschlag Funktion und die Badewanne für zwei Personen runden das Badezimmer stilvoll ab. Das Duschkabinen Design wird in Zusammenarbeit mit dem Käufer installiert (bereits inklusive keine extra Kosten). Auch weitere Arbeiten können nach Wunsch organisiert und erledigt werden.

Ebenso verfügt diese wunderschöne Wohnung über ein praktisches Gäste-WC mit Hänge-WC, Handwaschbecken mit Unterschrank und LED-Spiegel mit Anti-Beschlag Funktion sowie einen Abstellraum.

Ein Stellplatz oder Carport wäre auch direkt am Haus verfügbar.

Der Außenbereich befindet sich aktuell noch in der finalen Fertigstellung und wird selbstverständlich passend zum hochwertigen Gesamtbild des Hauses gestaltet.

Sie suchen eine hochwertige Wohnung mit eigenem Garten? Erfüllen Sie sich Ihren Wunsch und machen Sie diese charmante 4-Zimmer-Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause und schreiben Sie uns direkt für einen Besichtigungstermin an.

## Ausstattung

Zusätzlich zu der großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Raumaufteilung verfügt

diese Wohnung über eine hochmoderne Ausstattung, die den Wohnkomfort widerspiegeln und mit einer Energieeffizienz A+ Sie bestens für die Zukunft ausgestattet sind und bleiben.

Die hochwertigen dreifachverglasten Fenster sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung, sondern bieten auch eine ausgezeichnete Wärmedämmung, die den Energieverbrauch deutlich reduziert und die Heizkosten senkt.

Die Massive monolithische Bauweise und die Testsieger Wärmepumpe von Viessmann Vitocal 250-A gewährleistet eine nachhaltige Wärmeversorgung und Qualität für diese schöne Wohnung.

Mit dieser modernen und effizienten Ausstattung ist und bleibt diese Wohnung ein nachhaltiges Zuhause für jetzt und für die Zukunft.

- Schöner sehr großer Garten zur alleinigen Nutzung ausschließlich von dieser Gartenwohnung
- Schöne große Holzterrasse
- Echtholzparkett und hochwertige Fliesen
- Moderne Fußbodenheizung per App steuerbar.
- Energieeffiziente Wärmepumpe (Viessmann Vitocal 250-A, Testsieger) siehe Beispielfoto.
- 3-fach verglaste Fenster in der ganzen Wohnung innen weiß außen Anthrazit
- elektrische Aluminiumrollläden in Anthrazit (motorgesteuert, per App und per Fernbedienung steuerbar).
- dezentrale Lüftungsanlage in jedem Aufenthaltsraum
- 3-adrige Elektroleitungen inkl. Unterverteiler, Kippschaltautomaten, FI-Schalter und Multimedia Hub innerhalb der Wohnung. Inklusive Netzkabeln und Netzwerkdosen in jedem Aufenthaltsraum.
- Attraktives Hausgeld in Höhe von nur ca. 295 €.
- Tageslichtbad mit modernen hochwertigen Fliesen, Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (Dusche, Doppelwaschbecken mit Hochglanzunterschrank, Hänge-WC, Armaturen inklusive LED-Badspiegel mit Anti-Beschlag Funktion und Beleuchtung).
- Separates Gäste-WC mit modernen hochwertigen Fliesen, Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (Hänge-WC, Handwaschbecken, Armaturen und LED-Badspiegel mit Anti-Beschlag Funktion und Beleuchtung).
- hochwertige Zimmertüren in Vollspan inkl. Zarge und schwarzen Türdrückern
- Helle, schön gespachtelte Wände
- Wohnungseingangstür mit Klimaklasse 3. Glatte Schallschutztür in Weiß lackiert. Mit mechanisch absenkbarer Bodendichtung. Türstärke ca. 43 mm mit stabiler Spezial-Schalldämmeinlage.
- Wärmedämmende Haustüre in Anthrazit
- Dacheindeckung mit Flachziegeln
- diverse Spots und Lichter
- LED Terrassenbeleuchtungen per App Steuerbar.
- Wohnfläche 124,58 m<sup>2</sup>
- separater Abstellraum
- 4-Zimmer
- Einsparung von ca. 35.676,20 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme)

- Massivbauweise
- Stellplatz oder Carport direkt am Haus optional verfügbar
- Video-Sprechanlage.
- Weitere Anpassungswünsche gerne auf Anfrage nach der Besichtigung. (Alle Handwerker und Gewerke sind für uns Zeitnah verfügbar).

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Gäste-WC

## Lage

Die Lage der Wohnung ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. In einer ruhigen

Wohngegend gelegen, genießen Sie hier die Vorzüge eines beschaulichen Lebensumfelds und profitieren dennoch von einer guten Anbindung an die Infrastruktur Nürnbergs.

Eibach zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur und einer gute Verkehrsanbindung in die Stadt an.

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch gastronomische Einrichtungen und gemütliche Cafés laden zum Verweilen ein.

Für Familien mit Kindern bietet Eibach eine Vielzahl von Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen. Zudem befinden sich zahlreiche Spielplätze und Grünflächen in der Umgebung, die zu Aktivitäten im Freien einladen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die nächste Haltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die Autobahnen A73 und B4 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was für Pendler und Berufstätige eine optimale Anbindung in die Innenstadt und an die umliegenden Städte wie Erlangen und Fürth gewährleistet.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Insgesamt bietet der Ortsteil Eibach eine hohe Lebensqualität und eine ideale Umgebung für Familien und Menschen, die das Wohnen in der Nähe der Stadt schätzen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,15 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

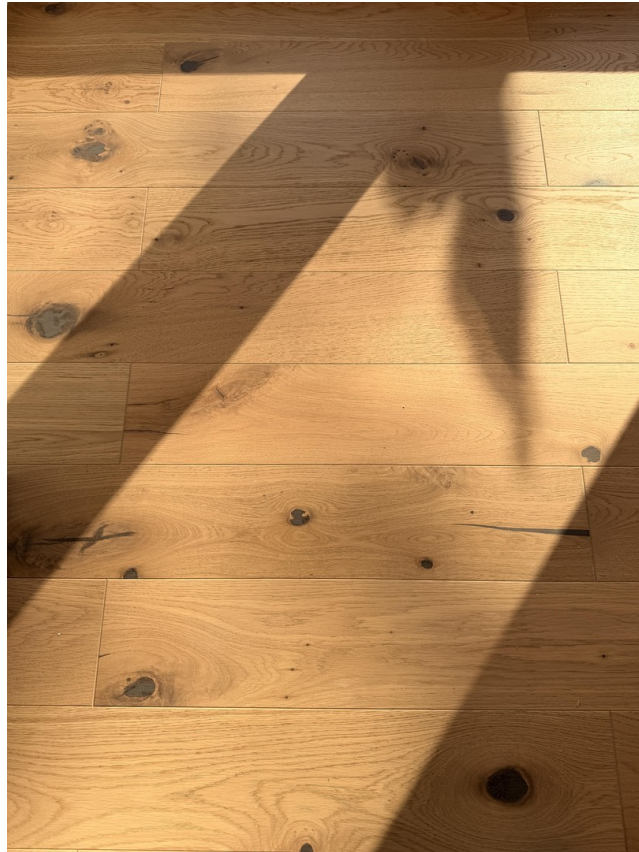


Ausblick



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Parkett



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



LED Badezimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Garten