

Exposé

Maisonette in Nürnberg

**Einzugsbereit – Stilvolle Neubauwohnung 2026 mit
Sonnenbalkon · provisionsfrei · Energieeffizienz A+**



Objekt-Nr. OM-444416

Maisonette

Verkauf: **499.500 €**

Ansprechpartner:
Tanja Mandel
Telefon: 0176 44432068

90451 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Hausgeld mtl.	200 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	73,23 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusiv hochwertig errichtete 3 Zimmer Neubau Maisonette Wohnung aus 2026 befindet sich im sehr beliebten Stadtteil Eibach in Nürnberg. Die ca. 73,23 m² große Wohnung, welche sich auf 3 großzügige Zimmer und einem Abstellraum verteilt, überzeugt mit ihren hohen Decken und gut durchdachten und vor allem lichtdurchfluteten Grundriss und einem sehr schönen großen Balkon. Für die Zukunft sind Sie mit dieser Wohnung dank Energieeffizient A+ bestens ausgerüstet.

Durch den provisionsfreien Kauf dieser wunderschönen Immobilie, sichern Sie sich zusätzlich eine Einsparung von ca. 23.776,20 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme), da Sie die Wohnung direkt vom Eigentümer kaufen und zusätzlich erhalten Sie 5 Jahre Gewährleistung, da es sich um einen Neubau handelt.

Die Wohnung ist auch ideal für Kapitalanleger. Diese profitieren in hohem Maße von der degressiven Abschreibung und können sich lukrativste steuerliche Vorteile durch den Kauf der Wohnung sichern. Durch die hohe AfA (5 % degressiv in den ersten Jahren) entsteht ein größerer steuerlicher Verlust, der zu einer beträchtlichen Steuerersparnis führen kann, sofern Sie anderweitige positive Einkünfte haben.

Die Wohnung ist kurz vor Fertigstellung und wird nun erstmalig vermarktet. Bei den Fotos handelt es sich deshalb um Fotos eines gleichen Projektes in unmittelbarer Umgebung auch in Nürnberg Eibach. Sie ist sehr zeitnah einzugsbereit, ganz ohne Baurisiko, Bereitstellungszinsen und ohne 2,5 Jahren Wartezeit bis zur Fertigstellung wie bei manch anderen Neubauvorhaben.

Ein absolutes Highlight bildet hier der offene Wohn- und Essbereich mit seinen hohen Decken und dem Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Der Offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für eine moderne Küche, einen Esstisch und Ihrer gemütlichen Sofalandschaft. (Eine TV-Wandhalterung kann bspw. organisiert und montiert werden, sprechen Sie uns gerne darauf an).

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt mit viel Platz und schafft eine ruhige, harmonische Rückzugsoase.

Ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer ergänzt das Raumangebot ideal und eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder stilvoller Rückzugsort.

Auch das Badezimmer ist ein Augenschmaus für alle Wellnessfans. Die begehbare Dusche im hocheleganten Design, das Hochglanzwaschbecken, der LED-Spiegel mit Anti-Beschlag Funktion und die indirekte LED-Beleuchtung runden das Badezimmer stilvoll ab. Das Duschcabinen 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 WC mit Hänge-WC, Handwaschbecken mit Unterschrank und LED-Spiegel mit Anti-Beschlag Funktion sowie einen Abstellraum.

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

Sie suchen eine außergewöhnlich stilvolle Neubau-Wohnung, schreiben Sie uns für einen Besichtigungstermin an.

Ausstattung

- Schöner großer Balkon
- 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 Dachflächenfenster
- elektrische Aluminiumrollläden in Anthrazit ausgenommen die Dachfenster (motorgesteuert, per App und per Fernbedienung steuerbar).
- dezentrale Lüftungsanlage im offenen Wohn- und Essbereich
- 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. 200 €.
- Badezimmer mit modernen hochwertigen Fliesen, Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (Dusche, Waschbecken mit Hochglanzunterschrank, Hänge-WC, Armaturen inklusive LED-Badspiegel mit Anti-Beschlag Funktion und Beleuchtung).
- Separates 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 73,23 m²
- separater Abstellraum
- 3-Zimmer
- Einsparung von ca. 23.776,20 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme)
- Massivbauweise
- Video-Sprechanlage.
- Weitere Anpassungswünsche gerne auf Anfrage nach der Besichtigung. (Alle Handwerker und Gewerke sind für uns Zeitnah verfügbar).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



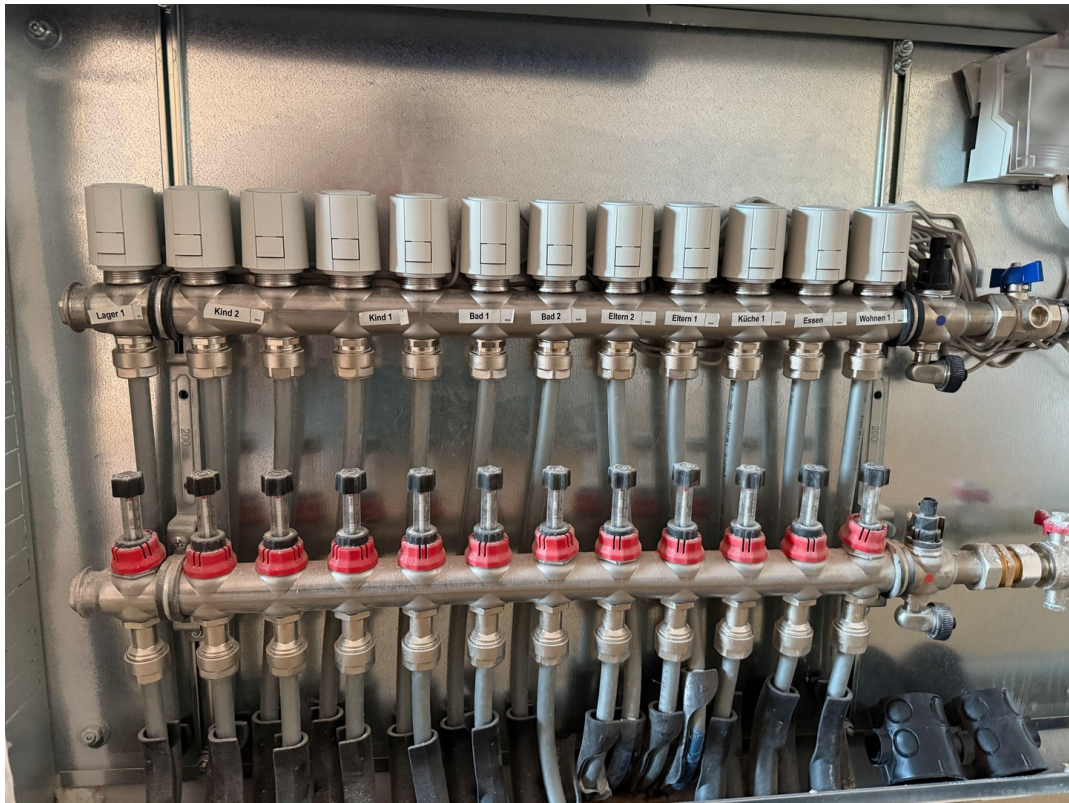
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

