

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Neubau-Mietwohnung A+ · 2,5 Zi · Balkon · EBK ·
Nürnberg-Eibach · provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-455994

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Tanja Mandel

90451 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	66,31 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	1. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Erstvermietung steht eine exklusive 2,5-Zimmer-Neubauwohnung aus 2026 im 1. Obergeschoss eines hochwertigen Dreifamilienhauses in Nürnberg-Eibach. Ab sofort bezugsfertig. Provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

DIE HÖCHSTEN ENERGIESTANDARDS – NIEDRIGE NEBENKOSTEN, AUCH IN 20 JAHREN

Energieklasse A+ mit nur 21,15 kWh/(m²·a) Endenergiebedarf. Möglich durch die Kombination aus moderner Luft/Wasser-Wärmepumpe (Viessmann Vitocal 250-A, Testsieger Stiftung Warentest), Fußbodenheizung mit Smart-Thermostaten, dezentraler Lunos-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und 3-fach-Verglasung.

Der entscheidende Unterschied gegenüber Altbauwohnungen mit Öl- oder Gasheizung: Die Wärmepumpe nutzt Umweltwärme – die CO₂-Umlage und die stetig steigenden Preise für fossile Brennstoffe betreffen Sie NICHT. Während Öl und Gas durch die CO₂-Bepreisung jedes Jahr teurer werden.

DIE WOHNUNG IM DETAIL

- 66,31 m² Wohnfläche, 2,5 Zimmer
- Offener Wohn-Ess-Koch-Bereich ca. 27 m² mit hochwertiger Einbauküche **INKLUSIVE**
- Schlafzimmer ca. 16,60 m²
- Tageslichtbad mit walk-in-Dusche, Hochglanz-Waschtisch, LED-Spiegel
- Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer Balkon ca. 8 m² – perfekt zum Grillen und Verweilen mit Blick auf die grünen Bäume
- Echtholzparkett im Wohn- und Schlafbereich, 60×60-Fliesen in Bad und Flur
- Smart-elektrische Aluminium-Rollläden in Anthrazit (motorgesteuert)
- Netzwerk-/Glasfaserdosen in jedem Raum
- Video-Sprechanlage
- Provision: keine – direkt vom Eigentümer
- Verfügbar: ab sofort

Hinweis zu den Bildern: Die Fotos zeigen die typische Ausstattung des Bauvorhabens (3-Familienhaus mit drei ähnlich ausgestatteten Wohnungen).

Ausstattung

BAUWEISE & ENERGIE

- Massive monolithische Bauweise (Ytong + Kalksandstein-Trennwände)
- 3-fach-verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster
- Luft/Wasser-Wärmepumpe Viessmann Vitocal 250-A (Testsieger Stiftung Warentest)
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraum-Thermostaten
- Dezentrale Lunos-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in jedem Aufenthaltsraum
- Bedarfsausweis: Endenergie 21,15 kWh/(m²·a), Effizienzklasse A+

SMART-HOME & SICHERHEIT

- Smart-elektrische Aluminium-Rollläden in Anthrazit (motorgesteuert)
- Smart-Thermostate fuer Fußbodenheizung (Einzelraumregelung)
- Video-Sprechanlage
- Multimedia-Hub innerhalb der Wohnung
- Netzwerk-/Glasfaserdosen in jedem Aufenthaltsraum
- Schallschutz-Wohnungseingangstuer Klimaklasse 3

WOHNEN & BAD

- Hochwertige Einbauküche inklusive
- Echtholzparkett im Wohn- und Schlafbereich
- 60×60-Fliesen in Bad und Flur
- Helle, glatt verputzte und weiß gestrichene Waende
- Tageslichtbad mit walk-in-Dusche & Hochglanz-Waschtisch
- LED-Spiegel mit Anti-Beschlag-Funktion
- Schwarzer Handtuchheizkörper
- Vollspan-Zimmertüren mit schwarzer Drueckergarnitur
- Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung

AUßEN & HAUS

- Großer Balkon ca. 8 m² mit Blick ins Gruene – perfekt zum Grillen und Verweilen
- Smart-elektrische Rollläden auch am Balkon
- Wärmedaemmende Haustür in Anthrazit
- Dreifamilienhaus mit nur 3 Parteien – ruhiges Wohnumfeld

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Lage

Nürnberg-Eibach ist einer der nachgefragten Wohnlagen im Nuernberger Sueden: ruhig, mit eigener Infrastruktur, schneller Anbindung an Innenstadt und Autobahn – und Naherholung direkt vor der Tür.

ÖPNV

- S-Bahn S2 Eibach – ca. 10 Min zum Nuernberger Hauptbahnhof
- Mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe

AUTOBAHN

- A73-Auffahrt in wenigen Minuten erreichbar

VERSORGUNG

- Vollsortimenter (Supermarkt), Bäcker, Apotheke fußläufig
- Hausaerzte und Fachärzte in der Nähe

FAMILIEN

- Grundschule, weiterführende Schulen und Kindergärten in Eibach

NATUR & FREIZEIT

- Eibacher Forst, Rednitz-Auen und Volkspark Dutzendteich in unmittelbarer Nähe

PARKEN

Vor dem Haus und in der Umgebung gibt es ausreichend kostenfreie Straßenparkplätze.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

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



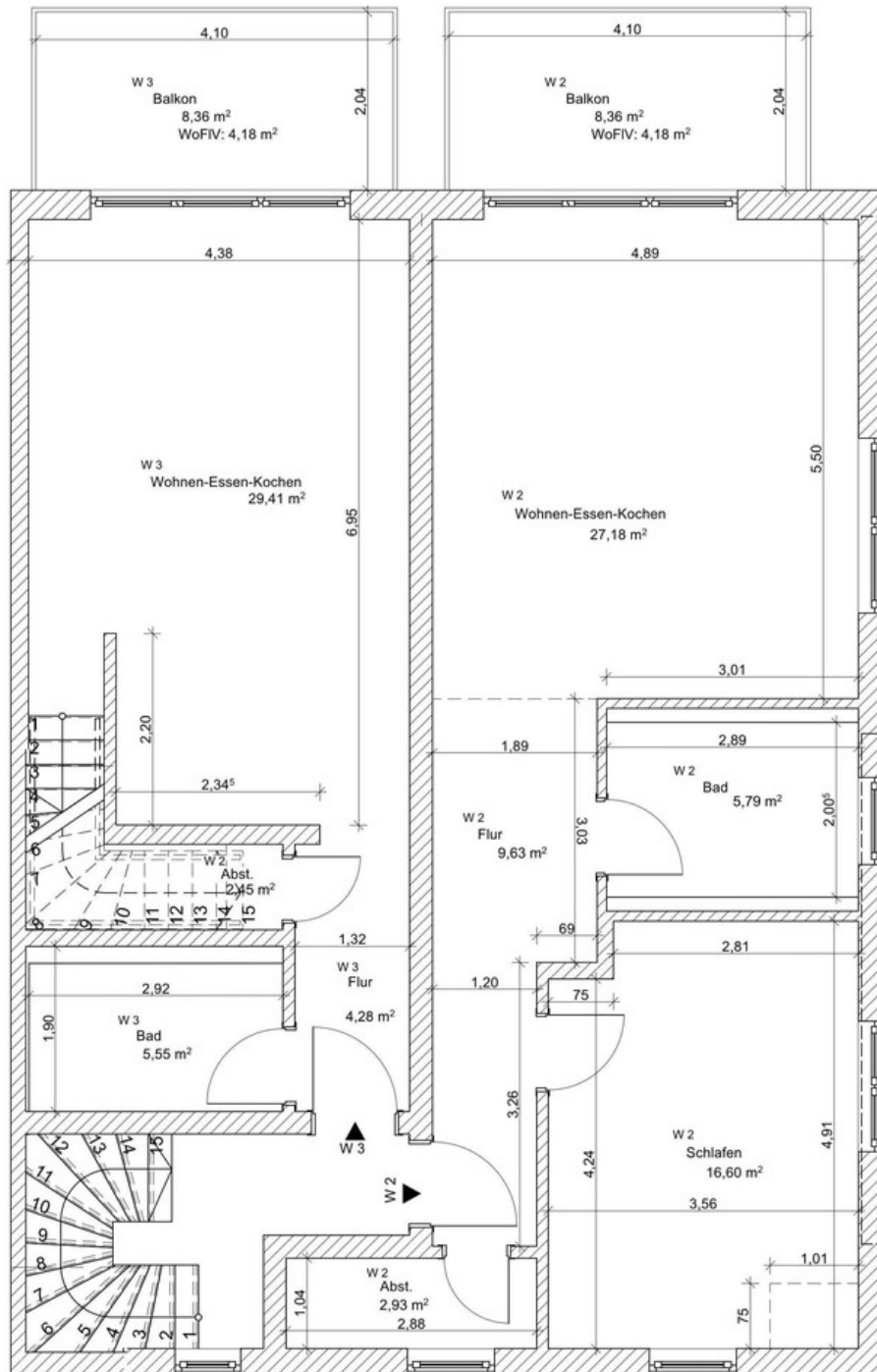
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

