

Exposé

Maisonette in Nürnberg

Klimatisierter hochwertiger Neubau mit Balkon und hohen Decken – Erstbezug



Objekt-Nr. OM-473180

Maisonette

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Tanja Mandel
Mobil: 0176 44432068

90451 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kühl wohnen, wenn andere schwitzen: Diese Neubau Maisonette-Wohnung ist eine der wenigen Wohnungen in Nürnberg überhaupt mit fest installierter Klimaanlage und Energieeffizienz A+.

Über zwei Ebenen verteilen sich 73,2 m² durchdachter Wohnraum: unten der helle, offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Elementen und Zugang zum großen Balkon – oben der ruhige Schlafbereich unter hohen Decken mit viel Luft und Licht. Die Split-Klimaanlage hält die Wohnung auch im Hochsommer angenehm kühl, im Winter sorgen Wärmepumpe und Fußbodenheizung für effiziente Wärme (Energieeffizienzklasse A+).

Die Ausstattung ist hochwertig und komplett: Echtholzparkett, dreifach verglaste Fenster, ein modern gefliestes Bad mit Walk-in-Dusche und Doppelspiegel, LED-beleuchtete Designtreppe, Video-Sprechanlage mit Smart-Panel. Sie ziehen ein – fertig.

Sie kaufen direkt vom Eigentümer – ohne Maklerprovision. Besichtigungen sind kurzfristig möglich, auch abends und am Wochenende.

Ausstattung

- Fest installierte Split-Klimaanlage
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung, Energieeffizienzklasse A+
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Hohe Decken im Dachgeschoss, Maisonette über zwei Ebenen
- Großer Balkon mit Holzdielen
- Modernes Bad mit Walk-in-Dusche, Doppelspiegel und hochwertigen Fliesen
- LED-beleuchtete Designtreppe
- Video-Sprechanlage mit Smart-Home-Panel
- Dreifach verglaste Fenster
- Erstbezug – 5 Jahre Neubau-Gewährleistung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in einem 2026 fertiggestellten Massivbau in gewachsener, grüner Wohnlage im Nürnberger Süden. Die Straße ist ruhig, Bäckerei und Lebensmittel-Einkauf sind fußläufig erreichbar, die S-Bahn erreichen Sie in wenigen Minuten – die Innenstadt ist schnell angebunden.

Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung, Grünflächen und Naherholung liegen praktisch vor der Tür. Eine Wohnlage, die den Komfort der Stadt mit der Ruhe eines etablierten Wohnviertels verbindet.

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



02 helles Wohnzimmer

Exposé - Galerie



03 Wohn / Essbereich



04 Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



05 Klimaanlage festinstalliert



06 hochwertiges Bad



07 begehbare Dusche

Exposé - Galerie



08 Waschtisch Led Spiegel Spot



09 LED Stufe für Stufe

Exposé - Galerie



10 klimatisierte Schlafbereich



11 Schlafzimmer Klima

Exposé - Galerie



12 Schlafzimmer

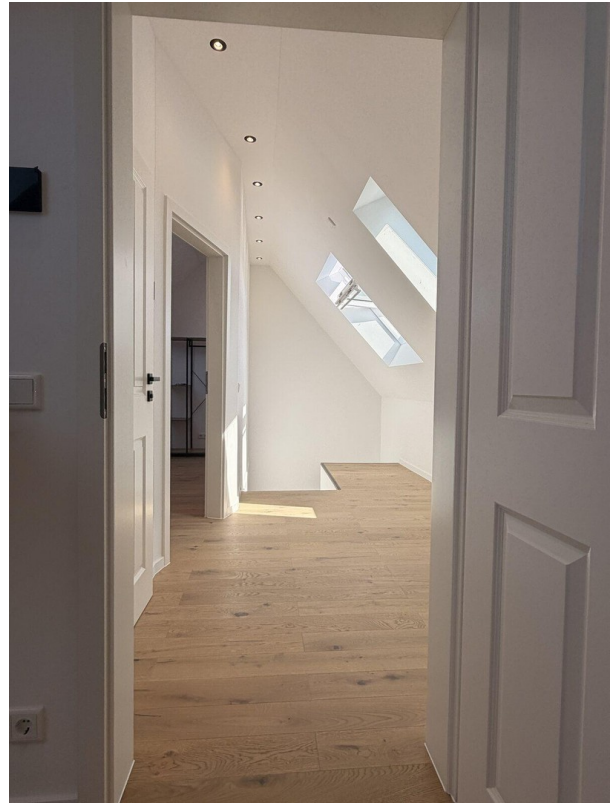


13 Office

Exposé - Galerie



14 WC



15 Galerie



16 Ausblick

Exposé - Galerie



17 Videosprechanlage



18 Abstellraum



19 Elektro

Exposé - Galerie



20 Multimedia Router



21 Balkon

Exposé - Galerie



22 Wärmepumpe



23 Wohnen

Exposé - Galerie



24 Wohnen mit Balkon