

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

**Eibach klimatisierte Neubau-Gartenwohnung mit 147 m²
eigenem Garten – Erstbezug im Erdgeschoss**



Objekt-Nr. OM-474528

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Tanja Mandel
Mobil: 0176 44432068

90451 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026
Zimmer	4,00
Wohnfläche	124,58 m ²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Hausgeld mtl.	250 €
Übernahme	sofort
Zustand	Erstbezug

Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Carports	1
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kühl wohnen im eigenen Grün: Diese neuwertige Erdgeschoss-Gartenwohnung verbindet 147 m² exklusiven Sondernutzungsgarten mit einer fest installierten Klimaanlage – im Hochsommer eine Wohltat.

Alles auf einer Ebene, barrierearm: ca. 125 m² Wohnfläche, 4 echte Zimmer. Der offene Wohn- und Essbereich öffnet sich bodentief zur Douglasienholz-Terrasse und zum eigenen Garten – der Schritt vom Esstisch ins Grüne ist nur wenige Meter weit. Dazu ein separates Hauptschlafzimmer mit direktem Terrassenzugang, zwei weitere Zimmer für Kinder, Arbeiten oder Gäste, ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne und ein separates Gäste-WC.

Technik und Ausstattung im Neubau: Split-Klimaanlage, Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung (Energieeffizienzklasse A+), Echtholzparkett, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und Fußbodenheizung per App steuerbar, ABUS-Schließanlage. Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung, Kellerersatzraum und ein zusätzlicher Abstellraum im Haus.

Der rund 147 m² große Garten ist per Sondernutzungsrecht ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet – kein geteilter Garten mit Nachbarn. Kaffee auf der Terrasse, Grill, Hochbeet, Sandkasten, auf Wunsch ein Pool: Ihr eigener Garten. Gestaltungswünsche bis zum Einzug (Hecke, Zaun, Pool, Bepflanzung) koordinieren wir direkt mit unseren Gewerken.

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

Ausstattung

- Fest installierte Split-Klimaanlage mit 4 Innengeräten für jedes Zimmer
- Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, Energieeffizienzklasse A+
- ca. 147 m² exklusiver Sondernutzungsgarten (exklusiv nur für Sie)
- Douglasienholz-Terrasse direkt am Wohn-/Essbereich, bodentiefer Zugang
- Automatische Gartenbewässerung mit Zeitschaltuhr
- Echtholzparkett im Wohn- und Schlafbereich, hochwertige Fliesen in Bad und Flur
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- zusätzliches und separates Gäste-WC
- Dreifach verglaste Fenster, helle, fein gespachtelte Wände
- Elektrische Rollläden und Fußbodenheizung per App steuerbar, ABUS-Schließanlage
- Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung (Carport auf Wunsch)
- Gemauerter Kellerersatzraum und zusätzlicher Abstellraum im Haus
- Erdgeschoss, barrierearm, alles auf einer Ebene
- Erstbezug, 5 Jahre Neubau-Gewährleistung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Nürnberg-Eibach zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nürnberger Süden: ruhig und grün, mit eigener Infrastruktur und schneller Anbindung. Die S-Bahn (S2) erreicht den Nürnberger Hauptbahnhof in rund 10 Minuten, die Autobahn-Auffahrt liegt wenige Minuten entfernt (schnell Richtung Süden, Norden und A6). Vollsortimenter, Bäcker, Apotheke und Discounter sind fußläufig erreichbar, Naherholung liegt praktisch vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,15 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Garten vorne Stellplatz

Exposé - Galerie



Neubau 2026



Bad mit Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Doppelwaschtisch

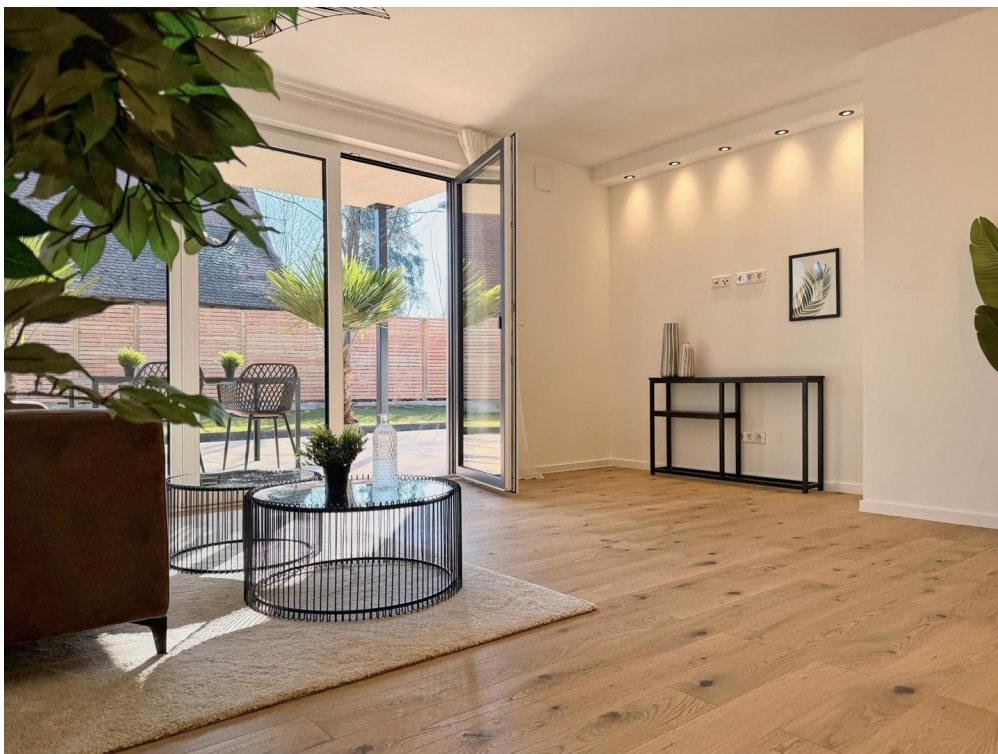


LED Fliesen

Exposé - Galerie



Begehbare Dusche



Exposé - Galerie



offener Wohn Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



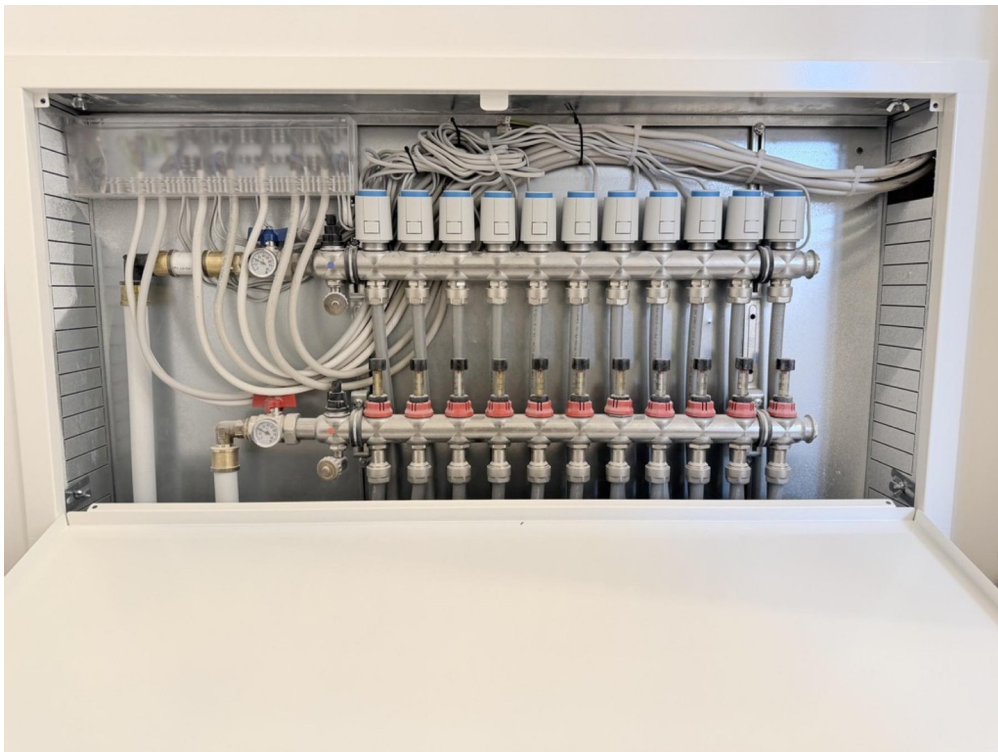
Exposé - Galerie



Flur



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

