

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### Modernes Wohnen in Nürnberg-Tiegarten: Neubau 6 Familienhaus mit KFW40 Fördermöglichkeit



Objekt-Nr. **OM-287609**

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **639.500 €**

Ansprechpartner:  
Calvin Dietlein  
Telefon: 0911 751002  
Mobil: 0179 3660417

Eisvogelstraße 53  
90480 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |              |                 |
|-----------------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr               | 2025                 | Zustand      | Erstbezug       |
| Etagen                | 1                    | Schlafzimmer | 2               |
| Zimmer                | 3,00                 | Badezimmer   | 1               |
| Wohnfläche            | 81,83 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss     |
| Energieträger         | Luft-/Wasserwärme    | Stellplätze  | 1               |
| Preis Garage/Stellpl. | 16.000 €             | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme             | Nach Vereinbarung    |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, das nicht nur Luxus und Komfort bietet, sondern auch ein Bewusstsein für Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit fördert! Dieses einzigartige 6-Familienwohnhaus vereint moderne Architektur, exklusive Lage und klimafreundliche Technologien für ein erstklassiges Wohnambiente.

Eigenschaften auf einen Blick:

- Lage: Nürnberg-Tiergarten, eine der begehrtesten Wohngegenden der Stadt
- Baujahr 2025: Neubau mit hochwertigen Materialien und modernster Bauweise
- Energieeffizienz A+: KfW-Förderfähigkeit für energieeffizientes und umweltbewusstes Wohnen nur 13 kWh/(m2a) Energieverbrauch

## Ausstattung

- Großzügige 3-Zimmerwohnungen mit Balkon oder Terrasse (62 m<sup>2</sup> - 82 m<sup>2</sup>)
- Innovative Wärmepumpen-Technologie für effizientes heizen.
- Wohnraumlüftungssystem für eine konstante Frischluftzufuhr und ein gesundes Raumklima
- Aufzug für bequemen Zugang zu allen Etagen
- Großzügige Balkone oder Terrassen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

- Profitieren Sie von attraktiven Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für umweltfreundlichen Neubau
- Reduzierte Zinskonditionen und Tilgungszuschüsse für energieeffizientes Wohnen
- Investieren Sie in die Zukunft und machen Sie einen Beitrag zum Klimaschutz
- Weitere Informationen KfW-Förderprogramme: <https://bit.ly/3uZuGKw>

Dieses 6-Familienwohnhaus bietet nicht nur ein luxuriöses Wohnambiente, sondern auch die Möglichkeit, aktiv an einer nachhaltigen Zukunft mitzuwirken. Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin mit mir, und erleben Sie Ihr zukünftiges Zuhause!

Ich freue mich auf ihren Anruf, um alle Ihre Fragen zu beantworten und sicherzustellen, dass Sie die beste Entscheidung für Ihren Kauf des Eigentums treffen können.

Bitte teilen Sie uns mit, wann es Ihnen am besten passt, um einen Termin für das Beratungsgespräch zu vereinbaren.

Rufen Sie mich, Gerald Schmidt, gerne unter 0179 / 366 04 17 oder schreiben Sie mir.

Wohnbau ROST GmbH

Würzburger Str. 592

90768 Fürth-Burgfarrnbach

Mob: 0179 /366 04 17

Tel.: 0911 / 75 10 02

Fax.: 0911 / 75 28 09

www.rost-wohnbau.de

verkauf@rost-wohnbau.de

Geschäftsführer: A. Kundinger

Handelsregister: Fürth HRB 1326

USt-IDNºDE 132756249

## **Lage**

- Exklusive Wohnlage am Nürnberger Tiergarten, umgeben von Natur und Ruhe
- Dennoch stadtnah mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen
- Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Ideal für Naturliebhaber und Aktive, mit zahlreichen Wander- und Radwegen in der Umgebung

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



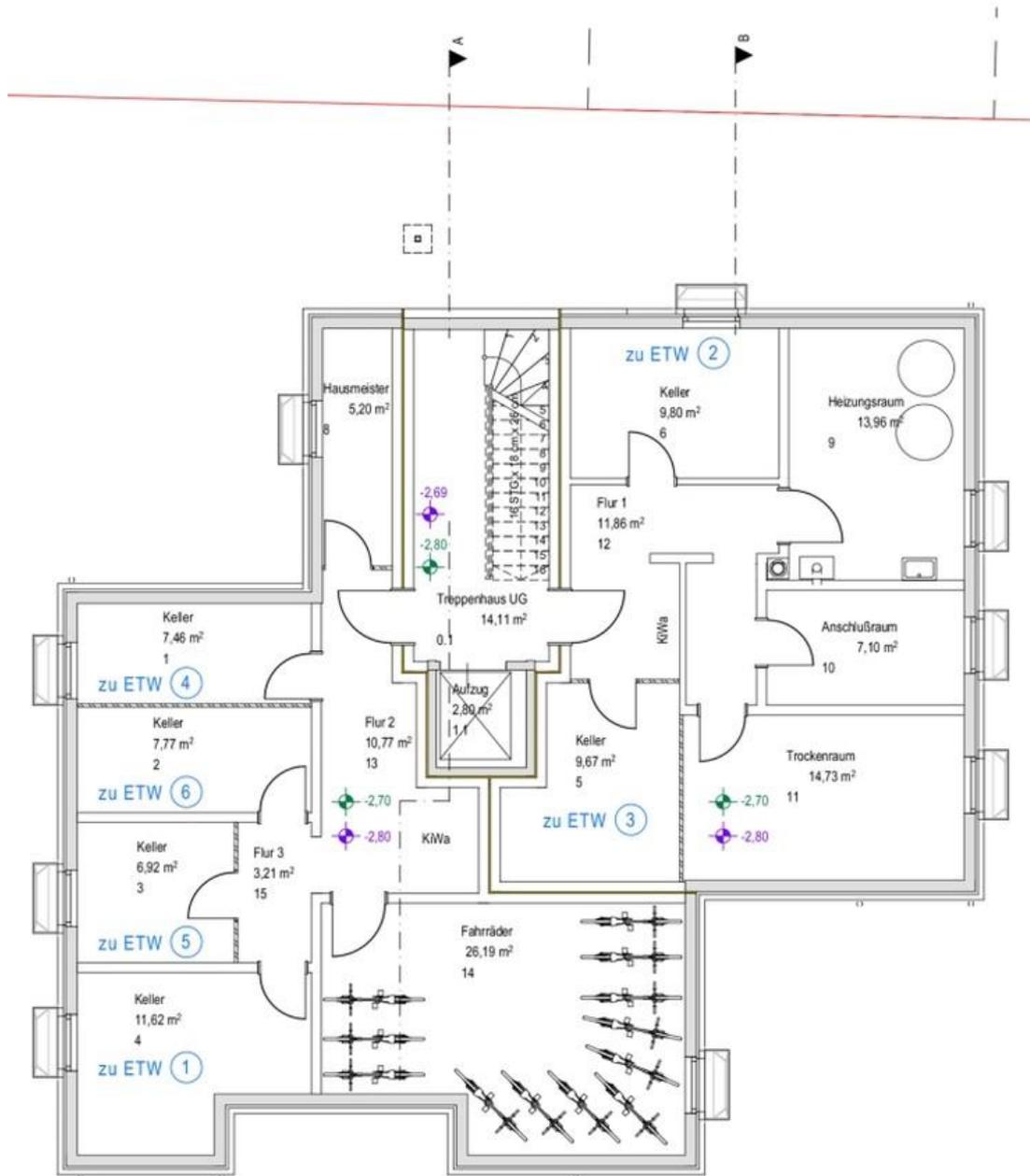
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



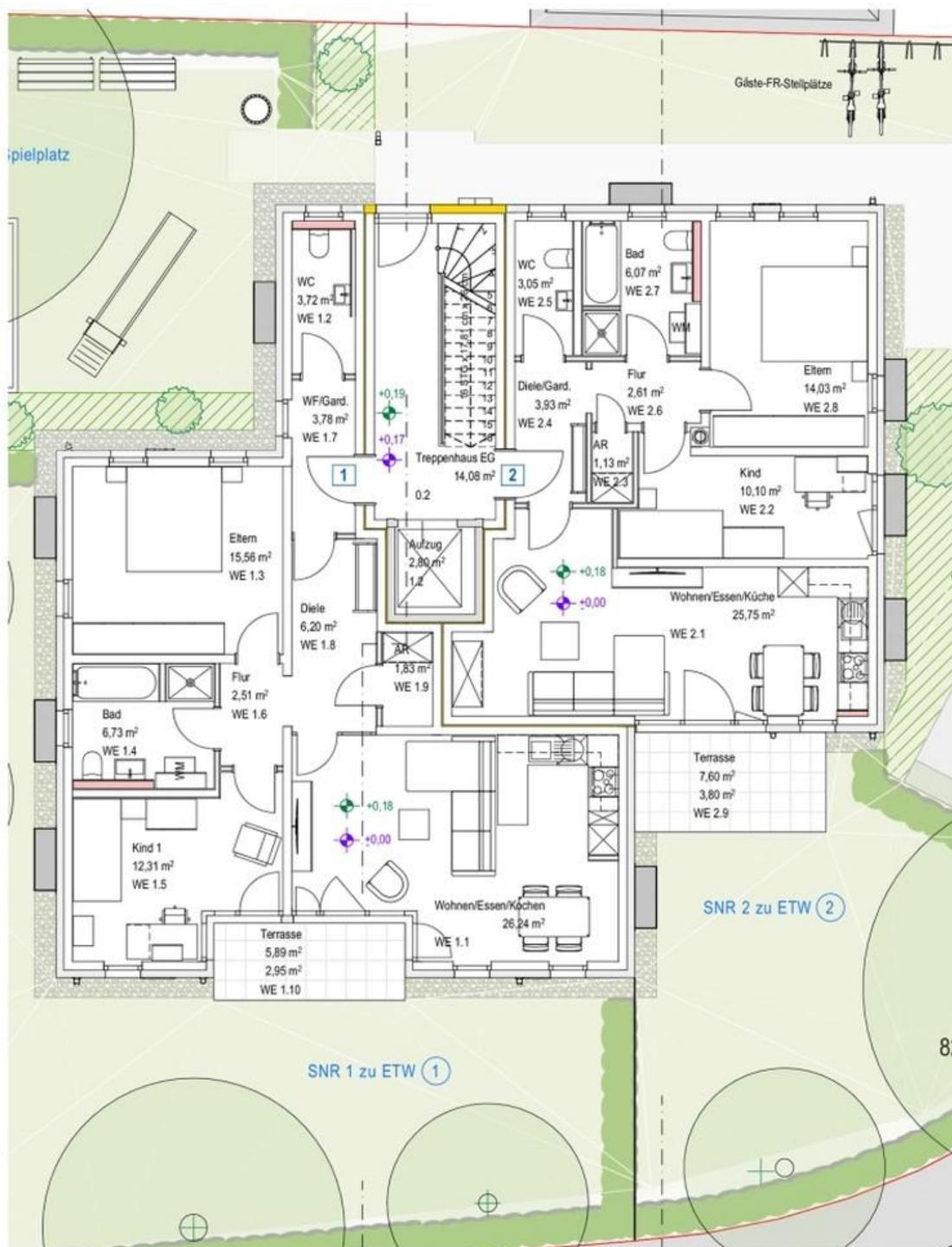
# Exposé - Grundrisse



## 1.2 GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse



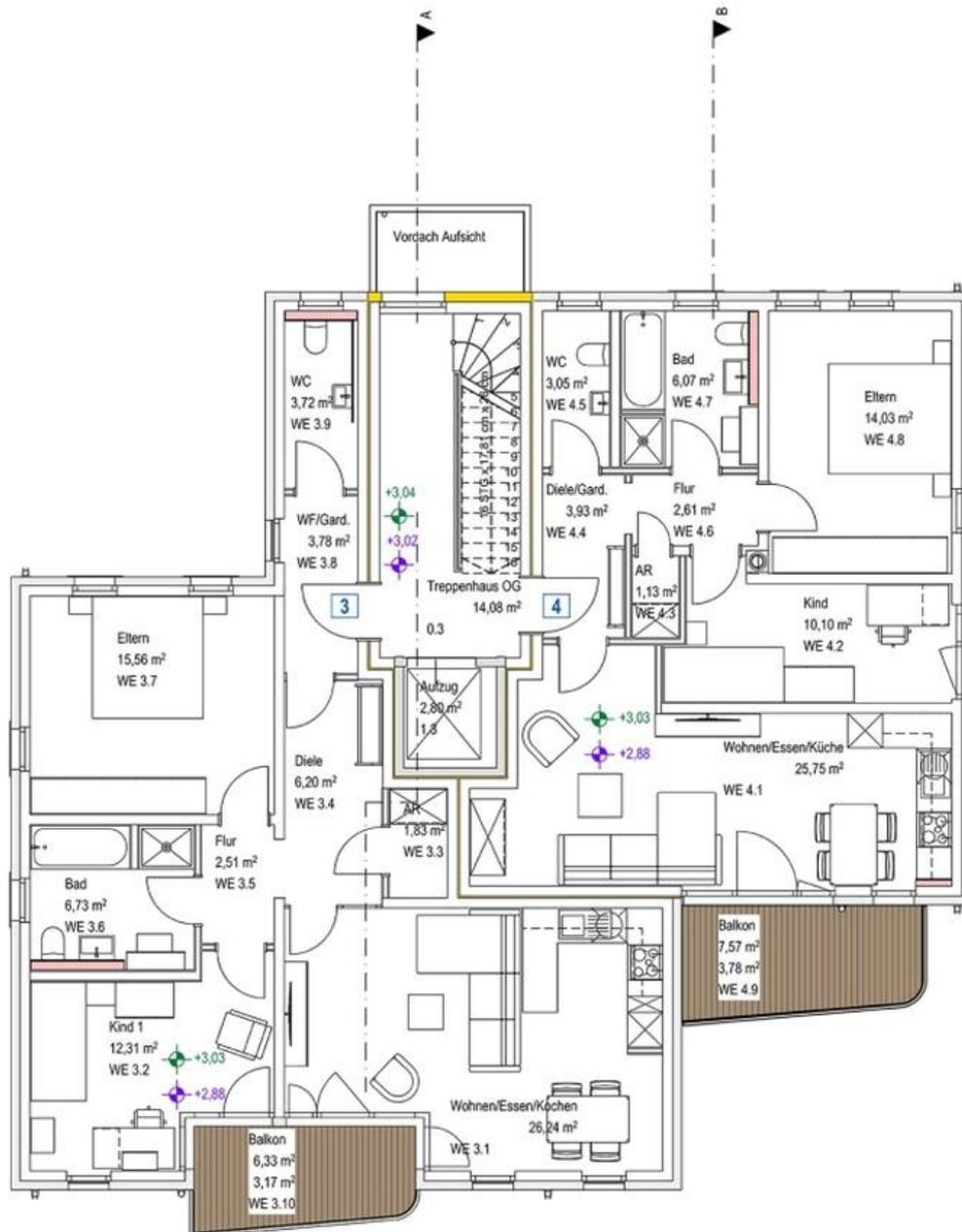
## 1.3 GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Wohnung 1: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. 81,83 m<sup>2</sup>

Wohnung 2: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. 70,47 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



## 1.4 GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 3: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. **82,05 m<sup>2</sup>**

Wohnung 4: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. **70,46 m<sup>2</sup>**

