

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Nachhaltiges Wohnen in Nürnberg: Neubau 6 Familienhaus mit KFW40 Förderung in Tiegarten



Objekt-Nr. **OM-287634**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **475.800 €**

Ansprechpartner:
Calvin Dietlein
Telefon: 0911 751002

Eisvogelstraße 53
90480 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	61,90 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

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 m² - 82 m²)
- 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, 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-IDN^oDE 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

Das Baugrundstück liegt süd- östlich vom Zentrum

Nürnbergs in sehr guter Wohnlage, im Stadtteil

Zerzabelshof/Tiergarten. Die Eisvogelstraße und die

Torwartstraße sind Wohnstraßen. Das nach Süd-Osten

orientierte Grundstück grenzt mit seiner Nord-West- sowie

Süd-West-Seite an die vorhandene Nachbarbebauung, mit

Reihen- und Doppelhausbebauung und ist im Wesentlichen

2-3 geschossig. Das Baugrundstück selbst ist ein

Eckgrundstück und ist so ausgerichtet, dass eine möglichst optimale Besonnung den Tag über gewährleistet ist.

Die Nähe zur Nürnberger Innenstadt, dem Tiergarten, dem

Zerzabelshofer-Forst/Reichswald Nürnberg, sowie die

umliegende Infrastruktur selbst, als auch die gute

Verkehrsanbindung zeichnen die begehrte Lage aus. Auch

die Hochschulen, wie Teile der FAU Erlangen-Nürnberg oder

die TH-Nürnberg sind gut erreichbar.

Zum Beispiel:

A) ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL (ÖPNV)

Nur ca. 500 Meter zu Fuß zur städtischen Buslinie mit

Verbindung in alle Richtungen. Die nächste S-Bahn-

Haltestelle befindet sich im Umkreis von ca. 1,6 km.

B) DEUTSCHE BAHN

Der Hauptbahnhof Nürnberg, befindet sich in ca. 4 km

Entfernung. Fußläufig ist in ca. 20 Min. die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle Nürnberg-Dutzendteich erreichbar.

C) KRAFTFAHRZEUG

Nürnberg hat eine zentrale Anbindung an die Autobahnen A3 (ca. 6 km), A73 (ca. 8 km), A6 und A9 (ca. 8 km). Die sonstigen Straßenverbindungen nach Fürth oder Erlangen usw. sind in ausreichendem Maße vorhanden und gut bis sehr gut ausgebaut. So ist Nürnbergs Zentrum bei normalen Verkehrsverhältnissen in etwa 20, Fürth in ca. 35 und Erlangen in etwa 40 Autominuten zu erreichen (jeweils Zentrum).

Auch die umliegende Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen. So sind in der näheren Umgebung sämtliche Läden des täglichen Bedarfs vorhanden, sowie Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Grund- und Mittelschule, Banken usw.. Sämtliche weiterführende Schulen und die üblichen Einrichtungen sind in Nürnberg vorhanden. Nähere Informationen über Nürnberg finden Sie unter www.nuernberg.de.

Ein gut ausgebautes Netz an Angeboten für Sport, Hobby, Kultur, Gesellschaft, Vereinsleben, Gastlichkeit usw. ist in Nürnberg und in mittelbarer Nähe ebenfalls gewährleistet. Die für die Naherholung notwendigen Flächen und Gebiete sind in kürzester Entfernung mehr als ausreichend vorhanden, wie z. B. ist fußläufig in ca. 15 min der Tiergarten, Zarzabelshofer Forst und der Reichswald Nürnberg zu erreichen, der Wöhrder See und die Wöhrder Wiese – ca. 2km nördlich, etwa 20 Min. fußläufig und süd-westlich gelegen, der kleine sowie große Dutzendteich.

Im Weiteren ist das Max-Morlock-Stadion sowie die Arena Nürnberger Versicherung in mittelbarer Nähe in ca. 4 km gut zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



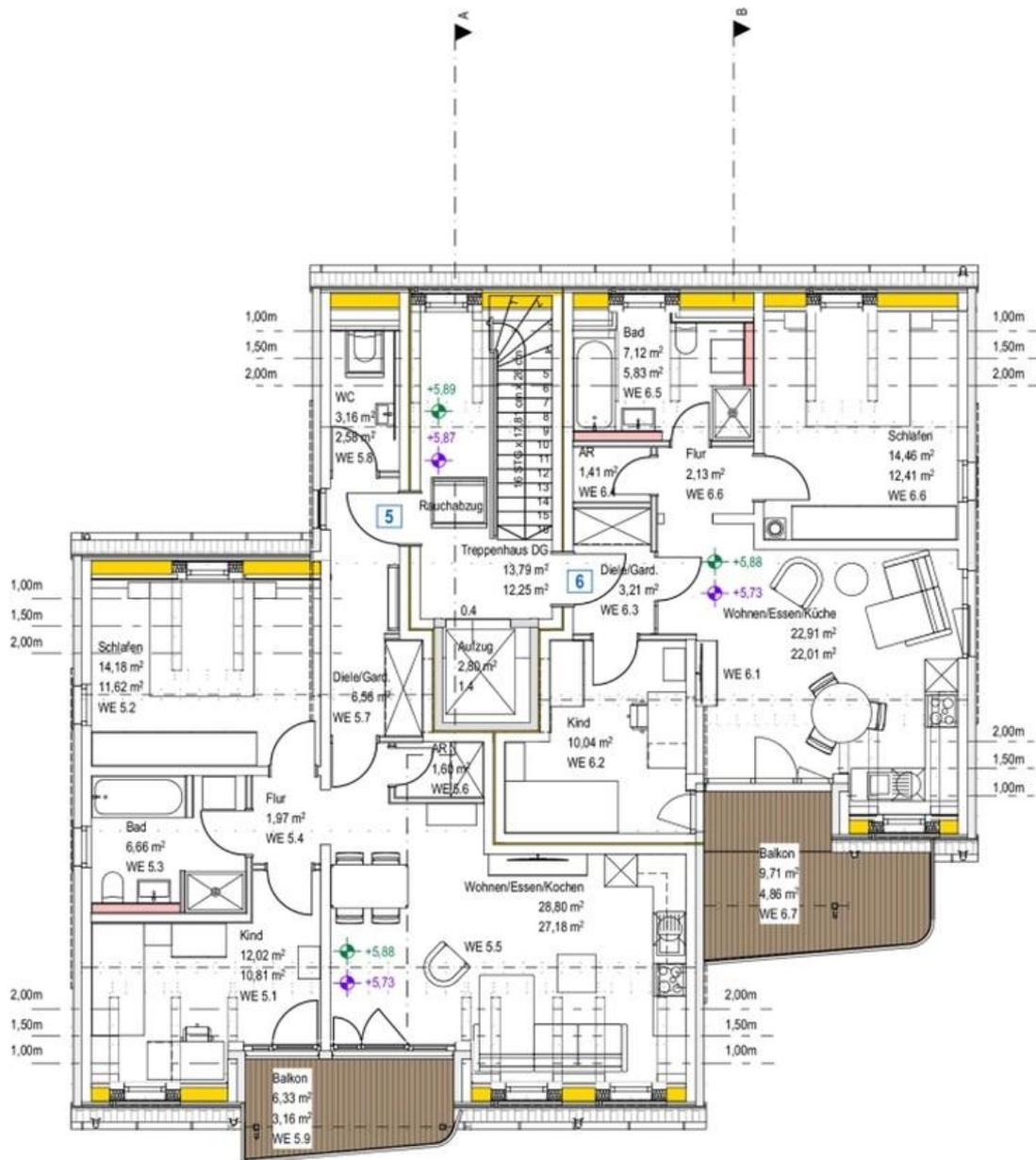
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



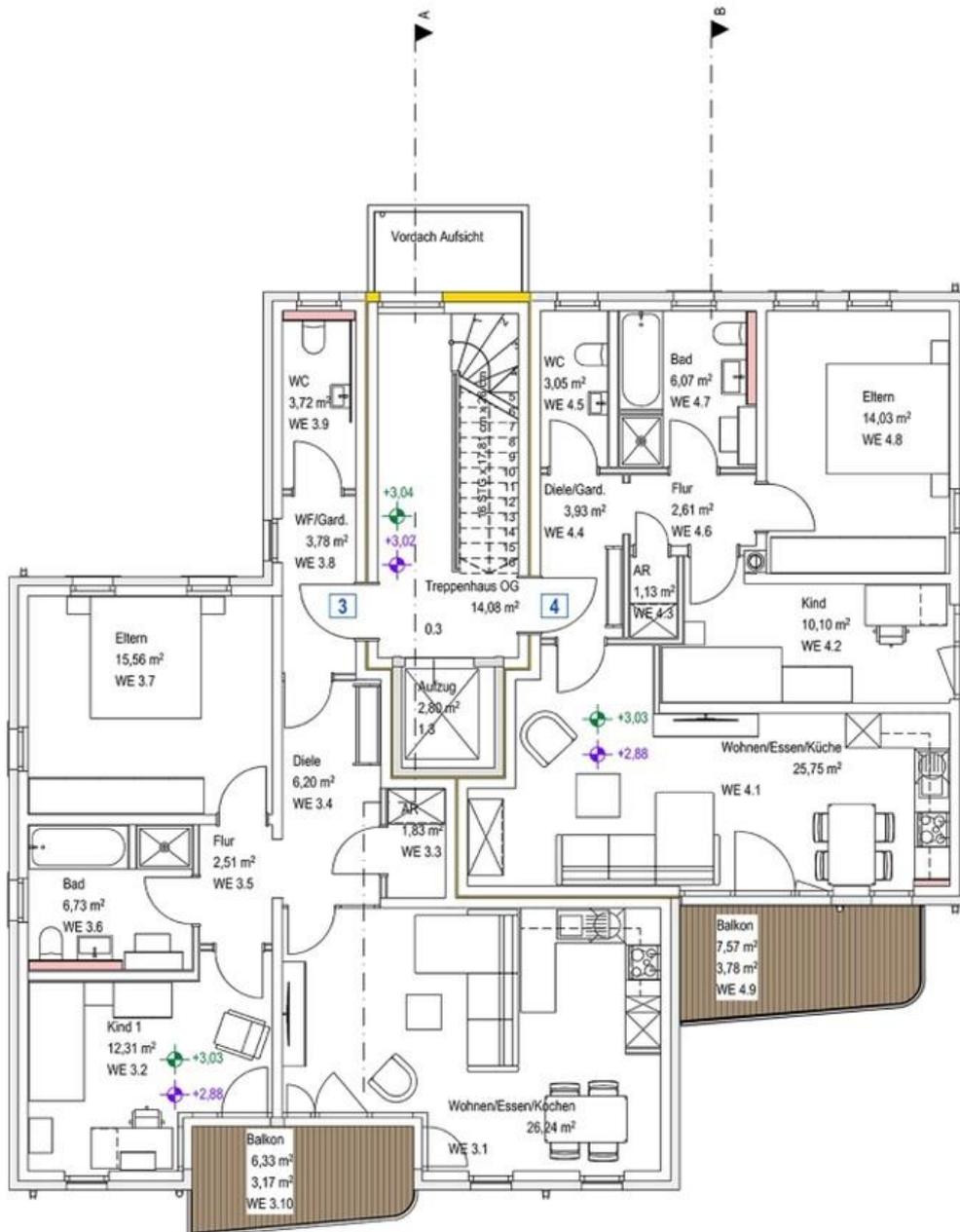
1.5 GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Wohnung 5: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. **72,15 m²**

Wohnung 6: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. **61,90 m²**

Exposé - Grundrisse



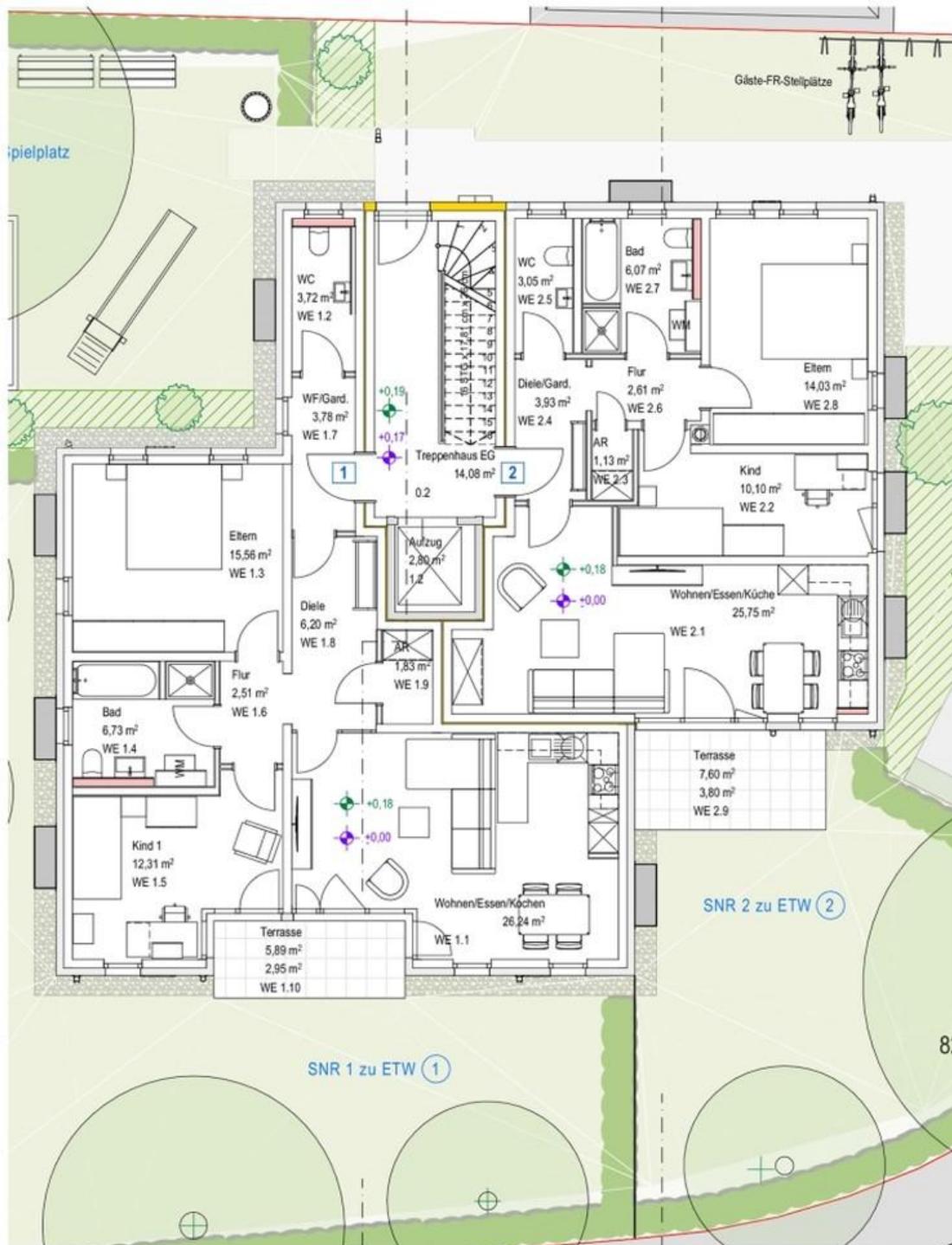
1.4 GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 3: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. 82,05 m²

Wohnung 4: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. 70,46 m²



Exposé - Grundrisse



1.3 GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Wohnung 1: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. 81,83 m²

Wohnung 2: 3-Zimmer, Gesamtgröße ca. 70,47 m²