

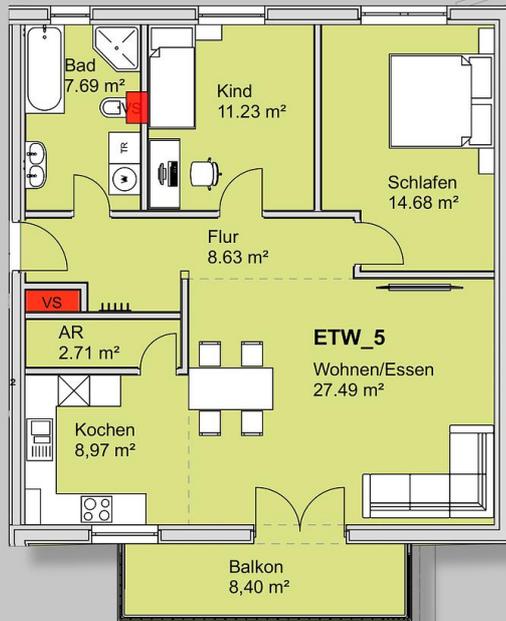


## 90427 Nürnberg

3 ZW mit Süd-Balkon - 1.OG - Wunschgrundriss möglich -  
bezugsfertig 2024 - Kinderzuschuss, 5%  
Sonderabschreibung plus KfW-Förderung

Knebelstraße hoch<sup>3\*</sup>

1. und 2. OG  
3 ZW  
85,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
mit Südbalkon (8,40 m<sup>2</sup>)



**515.000 €**

Kaufpreis

**85,6 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**PassivEnergie Liegenschaften  
GmbH & Co. KG**

Tel.: 0911-4702186  
[info@passiv-liegenschaften.de](mailto:info@passiv-liegenschaften.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	8,4
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	515.000 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Carport	20.000 €



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
WG-geeignet	✓
Räume veränderbar	✓
klimatisiert	✓
rollstuhlgerecht	✓
Kabel / Sat-TV	✓
barrierefrei	✓
Rampe	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
seniorengerecht	✓

### Befeuern

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

### Ausbaustufe

schlüsselfertig mit Keller	✓
----------------------------	---

### Bad

Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Energiertyp

Passivhaus	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Unser Energiekonzept  
Das Öko-Haus Knebelstraße erfüllt nach seiner Fertigstellung hohe Energie- und Umweltstandards.

Durch eine ausgezeichnete Gebäudedämmung, den Einsatz qualitativ hochwertiger Baukomponenten und Verarbeitungstechniken, werden Wärmeverluste minimiert. Die Photovoltaikanlage und der Stromspeicher ermöglichen mit der hocheffizienten Wärmepumpe die



Versorgung großer Teile des Gebäudeenergiebedarfs. Die Pkw-Stellplätze sind auf Elektromobilität vorbereitet. So wird mühelos erreicht, dass wir alle unseren Teil an einer nachhaltigen Umwelt beitragen.

Die Bausubstanz besteht aus dem nachwachsenden, umweltverträglichen und wiederverwertbaren Material Holz, damit die für die Baustoffherstellung benötigte Energie reduziert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß gering gehalten wird. Energieausweis A+ lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

#### Besichtigungstermine

Musterwohnungsbesichtigung nach Voranmeldung auch sonntags zwischen 17.00 und 19.00 Uhr möglich.

#### Hauseigenes Carsharing Konzept

Nachhaltiges Bauen bedeutet nachhaltiges Wohnen und nachhaltiges Fahren.

Die passivEnergie Liegenschaften stellt dem Haus für 5 Jahre ein E-Auto zur Verfügung. Alle Bewohner können darauf zugreifen. Das Fahrzeug wird mit Sonnenstrom vom Dach geladen. Näheres auf Anfrage.

#### Bauausführung

Ein fränkisches Familienunternehmen fertigt das innovative Haus in bewährter Qualität. Der standfeste Massivbau aus dem nachhaltigen Bio-Kalkstein der fränkischen Firma Meier in Verbindung mit der Verwendung von brandschutzgerechter, wiederverwertbarer Mineralwolle sind zentrale Elemente der Bauweise. Näheres siehe Baubeschreibung.



## Beschreibung

Im beliebten Stadtteil Schniegling entsteht ein modernes Haus in mehrgeschossiger Effizienzhaus-Qualität: Gartenanteil, Balkone oder Terrassen sind bequem und barrierefrei erreichbar. Eine gesunde Bauweise wird erreicht durch die Verwendung nachhaltiger Materialien wie Holz und Holzwole. Das Energiekonzept verzichtet gänzlich auf die Verwendung fossiler Brennstoffe.

## Lage

Das Grundstück liegt nur wenige Gehminuten vom Naherholungsgebiet Pegnitzauen entfernt. Sport, Erholung, Natur sind fast vor der Haustür.

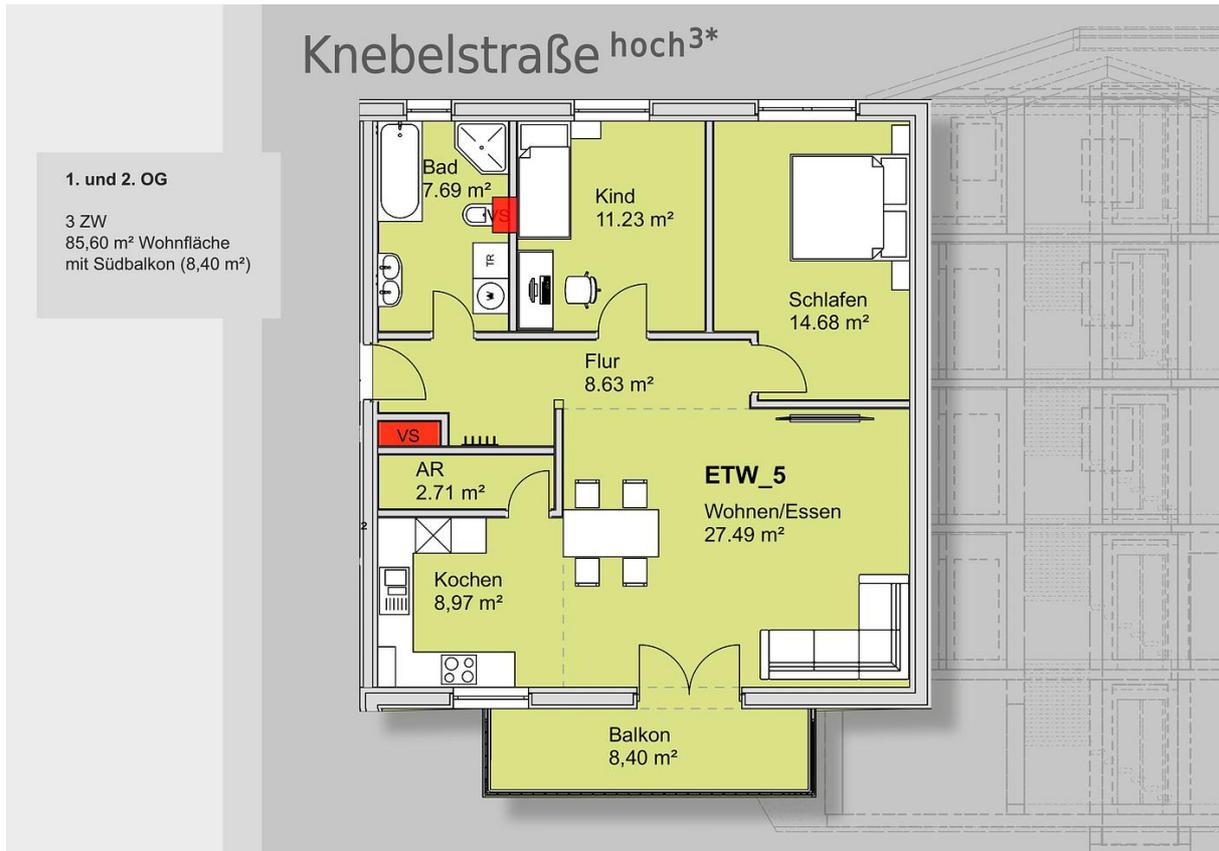
Die perfekte Anbindung an die Innenstadt auf gut ausgebauten Fahrradwegen und guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus ist nur wenige Meter entfernt) erfreuen ebenso, wie der schnelle Zugang zur A73 nach Erlangen, Herzogenaurach oder Schwabach.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten und zum Knoblauchsland mit seinem frischen Gemüse. Senioren erfreut die Laufnähe zu den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und Apotheken.

Regionale vertraute Baupartner

Für uns bedeutet Nachhaltigkeit mit regionalen Partnern zusammen zu arbeiten. Kurze Wege bedeutet für uns nachhaltig in Nürnberg zu leben und zu arbeiten.

Vertrautheit in langjährige Partner ist die Grundlage soliden Handelns.



LEBENS-WERT FÜR HEUTE UND MORGEN

Knebelstraße hoch<sup>3\*</sup>

- \* Klimafreundlicher Neubau (KFN)
- \* Bauträgerzuschuß 10.000 € pro Kind
- \* bis zu 250.000 € KfW-Darlehen

**Ab sofort:  
5 % Sonderabschreibung  
für 6 Jahre auf unsere  
Neubauwohnungen!**

*Baubeginn  
erfolgt!*

**Jetzt Wunschgrundriss gestalten!**

Bezugsfertig  
2024



Ansprechpartner:

Georg Dengel  
0911- 47 02 186  
[info@passiv-liegenschaften.de](mailto:info@passiv-liegenschaften.de)



PassivEnergie Liegenschaften GmbH & Co.KG









# Musterwohnung

**Besichtigung jeden Sonntag  
von 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr  
– nach Voranmeldung -**

**Saarbrückener Straße 17 Nürnberg**