



## 90475 Nürnberg / Altenfurt

Perfekte 3 Zimmer Wohnung in exponierter Lage von Nürnberg-Altenfurt!



**511.900 €**

Kaufpreis

**77,57 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 017661949568

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Wohnfläche | 77,57 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 3                    |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 08.01.2034  |
| mit Warmwasser       | ✓           |
| Baujahr (Haus)       | 2025        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 16.60       |
| Primär-Energieträger | ELEKTRO     |
| Wertklasse           | A+          |

### Preise & Kosten

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Kaufpreis       | 511.900 €      |
| Aussen-Courtage | provisionsfrei |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | März 2025 |
|--------------|-----------|

### Zustand

|               |        |
|---------------|--------|
| Baujahr       | 2025   |
| Verkaufstatus | offen  |
| Zustand       | Rohbau |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Energiertyp

KfW 55 ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Moderner Eingangsbereich mit Design-Briefkastenanlage
- Videosprechanlage
- Elektro-Rollos
- Echtholzparkett
- einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung in allen Räumen
- Thermo-Lüfter mit Wärmerückgewinnung
- dreifache Wärmeschutzverglasung und vieles andere mehr

Penthouse-Wohnungen für höchste Ansprüche:

- umlaufende Dachterrassen, mit freiem Blick über Altenfurt und Moorenbrunn
- bodentiefe Fensterfronten
- Fenster und Schiebetüren führen von allen Wohnräumen direkt auf die Dachterrasse
- teilweise überdachte Dachterrasse
- moderne Design-Leuchten im Außenbereich
- Kaminofenanschluss möglich
- Sauna

Hochwertige Markenfabrikate namhafter, überwiegend deutscher Hersteller bürgen für eine hohe Qualität der Innenausstattung der Wohnungen: Joka, Kaldewei, Duravit, Renz und viele andere mehr!

Die Premiausrüstung des Objektes gewährleistet Stilsicherheit, Langlebigkeit und Werterhalt.



## Beschreibung

In der Schornbaumstraße in Nürnberg-Altenfurt entsteht eine Wohnanlage mit 19 Eigentumswohnungen, Tiefgarage, Lift und barrierefreie Zugänge sorgen für einen optimalen Wohnkomfort.

Anspruchsvoll konzipiert, sorgfältig geplant, mit hochwertigen Materialien umgesetzt und professionell ausgeführt – Gebäude, Wohnungen und Gärten besitzen alle Voraussetzungen, um das Leben und den Alltag zu etwas ganz Besonderem zu machen.

Wählen Sie zwischen verschiedenen Wohnungstypen in unterschiedlichen Geschosslagen und Geschosslagen:

- 5 Gartenwohnungen: Wohnflächen von ca. 42 m<sup>2</sup> - 112 m<sup>2</sup>
- 12 Geschosswohnungen: Wohnflächen von ca. 42 m<sup>2</sup> - 112 m<sup>2</sup>
- 2 Penthäuser: Wohnflächen von ca. 163 m<sup>2</sup> - 187 m<sup>2</sup>

Das Schornbaum-Karree wird im Effizienzhaus-Standard 55 EE mit nachhaltigem Energiekonzept gebaut:

Optimierte Dämmung, moderne Heizungsanlagen und eine Wärmerückgewinnung sorgen als Teil des energetischen Gesamtkonzeptes langfristig für einen niedrigen Jahresprimärenergiebedarf. Zusätzlich steht Ihnen zum Laden Ihres E-Fahrzeugs optional eine Wallbox zur Verfügung. Das Schornbaum-Karree wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer Solarthermie-Anlage ausgestattet. Um noch mehr Energieunabhängigkeit zu erreichen, werden die baulichen und technischen Voraussetzungen geschaffen, um eine Photovoltaik-Anlage nachzurüsten.

Die Komfortlüftungs-Systeme von LTM sorgen in unseren Bauobjekten für ein gesundes Wohnklima. Sie tragen zur Energieeinsparung bei und schützen die Bausubstanz vor Schäden durch Feuchtigkeit und Schimmel.

Der Thermo-Lüfter befördert die verbrauchte warme Raumluft ins Freie und gibt dabei die Wärme an die Wärmespeicher ab. Das kleine Gerät zur dezentralen Lüftung wird direkt in die Außenwand eingebaut und sorgt für einen stetigen Luftwechsel ohne Wärmeverlust.

## Lage

Der Nürnberger Stadtteil Altenfurt liegt ca. 8 km südöstlich des Stadtzentrums. Altenfurt gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs. Der Stadtteil ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie gepflegten Wohnanlagen mit viel Grünanteil. Altenfurt besitzt einen hohen Freizeitwert: Der nahe gelegene Lorenzer Reichswald lädt mit seinen weitläufigen Rad- und Wanderwegen zu Ausflügen in die Natur ein. Der große und der kleine Dutzendteich sowie der Tiergarten sind per Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut: Kindergärten, Grund- und Hauptschule befinden sich am Ort. Weiterführende Schulen sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten deckt alle Anforderungen des täglichen Bedarfs. Restaurants und Gasthöfe bieten ein Angebot für jeden Geschmack.

Altenfurt hat eine sehr gute Verkehrsanbindung: Mit dem Auto oder der S-Bahn gelangt man in etwa zehn Minuten in die City von Nürnberg. Anschlussstellen der Autobahn liegen in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zum Straßenfernnetz (A6 / A9). Mit mehreren Buslinien und einer S-Bahn-Station ist der Stadtteil gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

## Sonstige Angaben



## UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)











