



## 90409 Nürnberg

Neubau: Gut geschnittene 2-Zimmer-ETW mit großem Süd-West-Balkon!



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**546.312 €**

Kaufpreis

**87,41 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Carmen A. Rieger

Tel.: 0911 - 23 55 69 -14

[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,41 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	Rohbau

### Preise & Kosten

Kaufpreis	546.312 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.02.2034
Primär-Energieträger	FERN
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	B
Endenergiebedarf	57.00



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Ansprechende Architektur, die funktioniert. Die beiden Mitte der 90er Jahre sehr solide für die Deutsche Telekom errichteten Gebäude liegen in einer sehr ruhigen Einbahnstraße direkt an einem Grüngürtel und machen das innerstädtische Wohnen zu einem Vergnügen.

Die Wohnungen in den oberen Stockwerken bieten Aussichten über die Stadt (Burgblick inklusive) bis in die fränkische Schweiz. Die Einheiten verteilen sich zukünftig über 5 – 7 Geschosse. Die Gebäude werden bis auf die sehr solide Rohbausubstanz entkernt und nach aktuellen Energiestandards (vergleichbar KfW- Effizienzhaus 55) neu aufgebaut.

Im Gebäudeteil Nr. 32-Süd wird das 3. und 4. Obergeschoss neu gebaut, im Gebäudeteil Nr. 32a das 4. Obergeschoss. Die Einheiten in den jeweils darunterliegenden Geschossen werden kernsaniert.

Die hochwertige Ausstattung und Raumaufteilung der Einheiten, entspricht den Ansprüchen der urbanen Bewohner. Hier kann durch die Käufer noch Einfluss genommen werden. Großzügige Raumhöhen im Bestand tragen zu einem attraktiven Wohnambiente bei. Die Tiefgarage und das Parkdeck im EG mit insgesamt 66 Stellplätzen wurden 2018 saniert und sind ebenfalls neuwertig.

Das Bauvorhaben ist über eine Finanzierungsbestätigung der VR Bank Metropolregion Nürnberg abgesichert. Der Rohbau des Bauvorhabens steht fast zu 85 %, ebenso Parkdeck und Tiefgarage. Die Entkernung ist nahezu abgeschlossen, der Rohbaubeginn ist erfolgt. Die endgültige Bezugsfertigkeit ist für Ende März 2025 terminiert.

Fakten im Überblick:

- 34 Wohnungen, als Appartements, Etagen- und Penthauswohnungen mit Wohnflächen von 38,04 m<sup>2</sup> bis 122,42 m<sup>2</sup>
- 9 Büros, ideal für Homeoffice mit Nutzflächen von 16,10 m<sup>2</sup> bis 31,41 m<sup>2</sup>
- Parkdeck und Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und Lademöglichkeit für Elektroautos
- Großzügige Balkone und Dachterrassen, teilweise mit Sichtschutzlamellen
- KfW 55 Standard mit Fußbodenheizung
- Nachhaltige Fernwärmeheizung
- Elektrische Raffstore Rollläden
- Moderne Personenaufzüge
- Videosprechanlage

Fordern Sie gerne unverbindlich bei uns das ausführliche Exposé an - wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Die ansprechende Wohnanlage im Nürnberger Norden, hat eine ideale Lage und bietet alles, was den Bewohnern das städtische Leben erleichtert, denn alle zentralen Verkehrsanbindungen sind schnell zu erreichen:

8 Min. zur City, 10 Min. zum Hauptbahnhof und 10 Min. zum Airport Nürnberg. Die fußläufig in 3 Min. erreichbare U-Bahn am Leipziger Platz zeichnet das Objekt zusätzlich aus.

In fußläufiger Entfernung am Leipziger Platz und im Mercado Einkaufszentrum finden Sie umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Nicht viel weiter ist die Nürnberger Innenstadt. Für Familien liegen Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung. Und der nahegelegene Marienbergpark und Stadtpark bieten ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten.























