

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Provisionsfrei Einzugsbereit mit Sonnenterrasse
Energieeffizienz A und degressive Afa**



Objekt-Nr. **OM-323985**

Wohnung

Verkauf: **299.500 €**

Ansprechpartner:
Tanja Mandel
Telefon: 0176 44432068

90451 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	53,82 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Exklusive und wunderschöne 3-Zimmer Souterrainwohnung befindet sich im sehr beliebten Ortsteil Nürnberg Eibach. Die ca. 53,82 m² große Wohnung überzeugt mit ihrem gut durchdachten und lichtdurchfluteten Grundriss und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die Energieeffizienz ist durch den durchdachten Ausbau und die hochwertige Modernisierung mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster und Dämmung Energieeffizienzklasse A.

Die Objektbilder sprechen für sich! Schauen Sie sich die Wohnung gerne vor Ort an.

Durch den provisionsfreien Kauf dieser wunderschönen Immobilie, sichern Sie sich zusätzlich eine Einsparung von ca. 14.256,20€ an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme), da Sie die Wohnung direkt vom Eigentümer kaufen.

Zusätzlich profitieren Kapitalanleger in hohem Maße von der degressiven Abschreibung und können sich lukrativste steuerliche Vorteile durch den Kauf der Wohnung sichern. Durch die hohe AfA (5 % degressiv) in den ersten Jahren entsteht ein größerer steuerlicher Verlust, der zu einer beträchtlichen Steuerersparnis führen kann, sofern Sie anderweitige positive Einkünfte haben. Sprechen Sie uns gerne für die Beispielrechnung unseres Steuerberaters bei der Besichtigung an.

Der offene Wohn- und Essbereich der Wohnung ist an die große Terrasse angebunden, welche an gemütlichen Tagen zum Grillen und Relaxen einlädt. Die hervorragende Süd-/Westausrichtung lässt alle Herzen der Sonnenanbeter höherschlagen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 3 -Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Auch das Bad ist ein Augenschmaus für alle Wellnessfans. Die Dusche im hocheleganten Design und der schicke Waschbeckenunterschrank runden das Badezimmer stilvoll ab.

Sie suchen eine gemütliche und zusätzlich stilvolle moderne Wohnung? Erfüllen Sie sich Ihren Wunsch und machen Sie diese charmante 3 -Zimmer-Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause und Vereinbaren Sie jetzt gleich einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Zusätzlich zu der durchdachten Raumaufteilung verfügt diese Wohnung über hochmoderne Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort und die Energieeffizienz deutlich verbessern und die Wohnung bestens für die Zukunft ausstatten.

Die neuen dreifachverglaste Terrassentür Fenster und deren elektrischen Aluminiumrollläden sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung, sondern bieten auch ausgezeichneten Schallschutz und Wärmedämmung, die den Energieverbrauch deutlich reduziert und die Heizkosten senkt.

Die neue Wärmepumpe (Testsieger Viessmann Vitocal 250-A) gewährleistet eine nachhaltige Wärmeversorgung für die Wohnung.

Die 14 cm starke Fassadendämmung aus dem Jahr 2024 trägt ebenfalls zur Energieeffizienz der Wohnung bei, indem sie Wärmeverluste minimiert und ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über gewährleistet.

Mit dieser modernen und umweltfreundlichen Ausstattung, der modernen und effizienten Fußbodenheizung und einer Energieeffizienz von A ist und bleibt diese Wohnung ein nachhaltiges Zuhause für jetzt und für die Zukunft.

- Energieeffiziente Wärmepumpe (Viessmann Vitocal 250-A, Testsieger)
- Einbau moderner und effizienter Fußbodenheizung (Niedrige Vorlauftemperatur)
- Neue 3-fach verglaste Fenster, Wärmedurchgangskoeffizient 0,80

- elektrisch gesteuerte Aluminiumrollläden in anthrazit bei der Terrasse.
- große Sonnenterrasse Süd-/Westausrichtung
- degressive Abschreibung (Wachstumschancengesetz)
- Provisionsfrei
- Energieeffizienz A
- Helle, schön gespachtelte Wände
- Laminat und Fliesen
- Neue 3-adrige Elektroleitungen in der kompletten Wohnung.
- Neuer Elektro-Unterverteiler mit neuen Sicherungen und FI-Schalter.
- Bad mit Dusche, Waschbeckenunterschrank, Fußbodenheizung.
- Neue wärmedämmende Haustür. Wärmedurchgangskoeffizient 1,19.
- Dachdämmung mit hochwertiger ISOVER Klemmfix Zwischenspardämmung und zusätzlicher Aufsparrendämmung 60mm.
- Neue Dacheindeckung mit Flachziegeln
- Wohnfläche ca. 53,82 m²
- 3- Zimmer
- Massivbauweise
- Zentrale und doch „grüne“ Lage in Nürnberg Eibach
- Internet: An Ihrer Adresse ist eine Bandbreite von bis zu 250 Mbit/s verfügbar
- Die Restarbeiten (hauptsächlich Außenanlagen und Sichtschutz der Terrasse) werden Anfang des Jahres 2025 abgeschlossen sein.
- Weitere Anpassungswünsche gerne auf Anfrage während oder nach der Besichtigung.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad

Lage

Die Lage der Wohnung ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. In einer ruhigen Wohngegend gelegen, genießen Sie hier die Vorzüge eines beschaulichen Lebensumfelds und profitieren dennoch von einer guten Anbindung an die Infrastruktur Nürnbergs.

Eibach zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur und einer gute Verkehrsanbindung in die Stadt an.

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch gastronomische Einrichtungen und gemütliche Cafés laden zum Verweilen ein.

Für Familien mit Kindern bietet Eibach eine Vielzahl von Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen. Zudem befinden sich zahlreiche Spielplätze und Grünflächen in der Umgebung, die zu Aktivitäten im Freien einladen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die nächste Haltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die Autobahnen A73 und B4 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was für Pendler und Berufstätige eine optimale Anbindung in die Innenstadt und an die umliegenden Städte wie Erlangen und Fürth gewährleistet.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Insgesamt bietet der Ortsteil Eibach eine hohe Lebensqualität und eine ideale Umgebung für Familien und Menschen, die das Wohnen in der Nähe der Stadt schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



02 Badezimmer

Exposé - Galerie



03 Terrasse

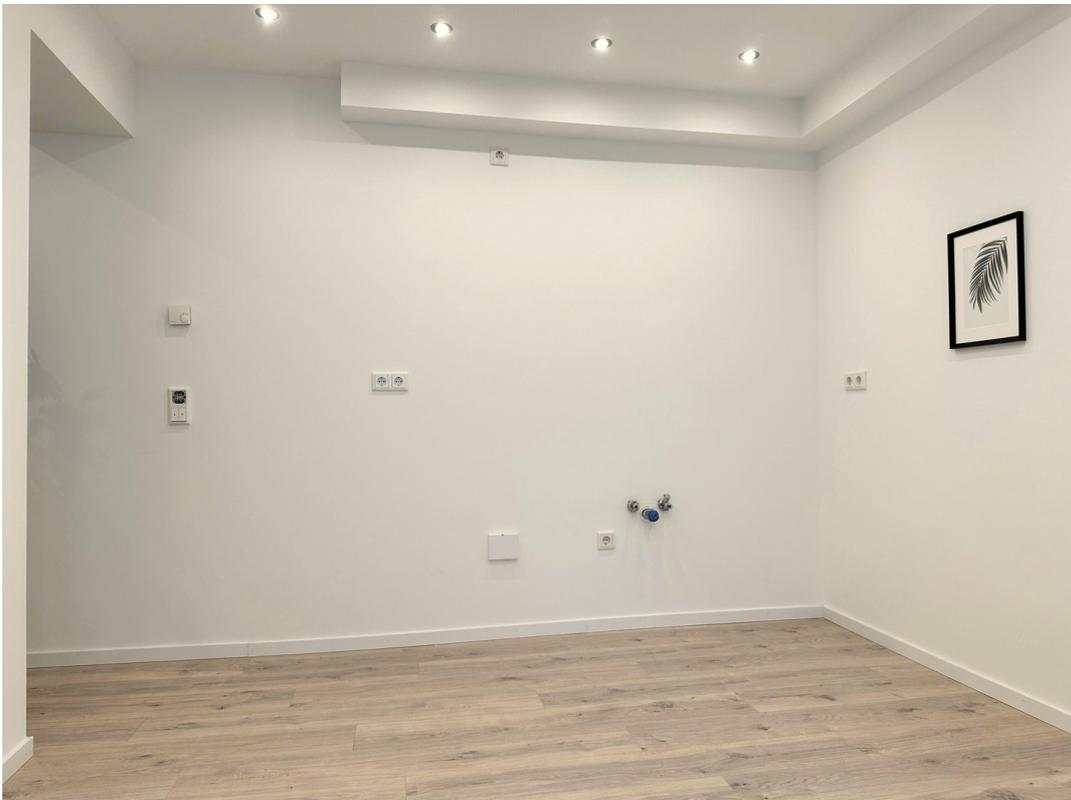


04 Flur

Exposé - Galerie



05 Kinderzimmer



06 Küche

Exposé - Galerie



07 Wohn-Essbereich



08 Hausansicht

Exposé - Galerie



09 Carport



10 3D Grundriss

Exposé - Galerie



11 Spielplatz Fußläufig