



## 90469 Nürnberg

# Sofort frei!! 4 ZW in Nürnberg Gartenstadt - Erstbezug 2021 - hochwertige Ausstattung



**600.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**PassivEnergie Liegenschaften  
GmbH & Co. KG**

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,7 m <sup>2</sup>
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Energieverbrauchskennwert	11,1 kWh
Primär-Energieträger	Wärmepumpe
Baujahr (Haus)	2021

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort frei!
--------------	-----------------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
unterkellert	ja

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
-------	---

### Energietyp

Niedrigenergie	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---



## Beschreibung

Im beliebten Stadtteil Gartenstadt ist ein modernes Haus in mehrgeschossiger Weise entstanden, das keine Wünsche offen lässt. In dem ökologischen Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt fünf familienfreundliche und barrierefreie Wohnungen mit Garten, Balkon, Terrasse und Aufzug. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen großen Keller. Das nachhaltige und regionale Baumaterial Holz ist die Grundlage für ein wohngesundes Klima. Das große Plus: Unser innovatives Energiekonzept verzichtet gänzlich auf fossile Brennstoffe. Dadurch werden wertvolle Ressourcen geschützt und ihre Haushaltskasse entlastet.

## Lage

Ihr neues Zuhause ist nur wenige Gehminuten vom König-Ludwig-Kanal entfernt, der aufgrund seines hohen Freizeitwertes sehr beliebt ist. Es ist eingebettet in die beliebte und solid gewachsene Wohngegend der Gartenstadt und des Stadtteils Falkenheim. Die perfekte Infrastruktur bietet große Flexibilität und Vorteile für die Gestaltung des Familienalltags und des Arbeitslebens.

Alle Einrichtungen des alltäglichen Lebens sind auf kurzen Wegen fußläufig erreichbar: Einkaufsmärkte, Bäcker/Metzger, Restaurants, Apotheken, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel.

Der gut ausgebaute Fahrradweg bringt sie in 10 Minuten in die City. Für den schnellen Weg zur Arbeit: Optimale Anbindung zur A6 und A73 und zu den wichtigen Hauptverkehrsstraßen nach Fürth, Erlangen, Schwabach, Lauf.

## Sonstige Angaben

Das Energiekonzept – Lebens-Wert für heute und morgen - ohne Öl und Gas

Das Öko-Haus Gartenstadt erfüllt hohe Energie- und Umweltstandards. Die Bausubstanz besteht aus dem heimischen, nachwachsenden, umweltverträglichen und wiederverwertbaren Rohstoff Holz. Somit wurde ein Baustoff verwendet, der durch seine äußerst robuste und beständige Beschaffenheit seinen Wert zeigt. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Energiekonzeptes ist die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes mit einem großen Stromspeicher im Keller des Hauses. Diese Anlage produziert Strom aus Sonnenlicht, um so einen großen Teil des Gebäudeenergiebedarfes abzudecken. Mit diesem Solarstrom werden die Wohnungen versorgt, die Wärmepumpe betrieben und Elektroautos auf den Stellplätzen geladen. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für konstant gute Luft.



