



## 90427 Nürnberg

Ein Zuhause für die Zukunft: Wohlfühlort für die ganze Familie – moderne DHH direkt vom Bauträger!



**777.000 €**

Kaufpreis

**141 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**350 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Sören Ströhlein

Tel.: 0981 / 9 777 99-20

[soeren.stroehlein@remax.de](mailto:soeren.stroehlein@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	141 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Zustand

Baujahr	2025
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	777.000 €
Aussen-Courtage	ohne

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Stellplatzart

Freiplatz



## Beschreibung zur Ausstattung

Neubau einer massiv gebauten Doppelhaushälfte |  
Sie können Ausstattung und Grundriss aktiv mitgestalten

Ausführung Stein auf Stein, mit folgenden Features:

- Grundstücksfläche ca. 350 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 141 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer 5
- moderne Fliesen in Küche und Badezimmer
- Gebaut nach den neuesten Energiesparrichtlinien (EnEV)
- energiefreundliche Wärmepumpe
- hochwertige Fußbodenheizung für Ihren Komfort in EG und OG
- Isolierverglasung für optimale Wärmedämmung
- Helle, offene Küche
- Großzügiger Gartenbereich
- Ruhige Wohnlage in attraktiver Nachbarschaft
- hochwertige und schöne Materialien
- großzügige Terrasse
- Bad mit Fenster, Dusche und Wanne, Gäste WC
- mit kontrollierter Wohnraum Be- und Entlüftung
- Solarthermie
- Dachgeschoss bereits für den Ausbau vorbereitet
- optional Keller und Garage (gegen Aufpreis)
- Zwei Stellplätze
- Energieausweis wird nach Fertigstellung erstellt



Nutzen Sie diese Gelegenheit dieses attraktive Zuhause Ihr Eigen zu nennen, und genießen Sie das Leben in einem Umfeld, das Ihnen und Ihrer Familie Raum und Freiheit bietet.



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Wohnraum, einer charmanten Doppelhaushälfte, die Moderne und Komfort in harmonischer Weise vereint. Dieses Zuhause, ideal gelegen, bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Familien oder Paare, die Raum zur Entfaltung suchen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> verteilt auf fünf Zimmer erleben Sie hier ein offenes und helles Wohnerlebnis. Das Herzstück des Hauses bildet das weitläufige Wohn- und Esszimmer, das nahtlos in den Küchenbereich übergeht. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Grundstück umfasst ca. 350 m<sup>2</sup> und präsentiert sich mit einem gut geschnittenen Garten, der Ihnen ein privates Grünparadies nach Ihren individuellen Vorstellungen bieten wird. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, während die Kinder im sicheren Umfeld spielen. Eine Terrasse lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein.

Diese Doppelhaushälfte zeichnet sich zum einen durch ihre hochwertige Bauweise aus und zum anderen auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Ein modernes Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC runden das komfortable Wohnkonzept ab. Darüber hinaus steht Ihnen ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der reichlich Stauraum bietet.

Mit einem Kaufpreis von 777.000 Euro bietet diese Neubau-Immobilie direkt vom Bauträger in schlüsselfertiger Massivbauweise ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer guten Lage. Fragen Sie gleich an für weitere Infos!

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, in Nürnberg Schniegling!

Beliebt - bewährt - besonders - und sooo verkehrsgünstig

Diese Doppelhaushälfte liegt in einem schönen Stadtteil von Nürnberg. Umgeben von viel Grün und einer ruhigen Atmosphäre bietet sie Ihnen die perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens.

Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Es gibt viele Parks und Wälder in der direkten Umgebung, welche sich ideal für Spaziergänge und Fahrradtouren eignen. Die grüne Landschaft lädt zum abschalten und Seele baumeln lassen gerade zu ein.

Die Infrastruktur ist ebenfalls optimal. Es befinden sich alle wichtigen Geschäfte, Restaurants, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Mit der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist die Erkundung der Stadt und ihrer Umgebung ein Kinderspiel.

Seien Sie die Ersten und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

## Sonstige Angaben



Direkt vom Bauträger - ohne zusätzliche Käuferprovision !

Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Bauträger erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUUME, LEBENSTRÄUUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÙe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







10 min (Walking)

15 min (Bicycle)

30 min (Car) **Arzt**

- Bushaltestelle
- Drogerie
- Kindergarten
- Kiosk/Paketshop
- Park
- Schienerverkehr
- Schule
- Spielplatz
- Supermarkt

Scannen und neue Wohnlage entdecken

RE/MAX - Ihr Makler  
München, Regensburg

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für

## RE/MAX Immobilien

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25





**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion