



# 4 Zimmer mit Bad en suite & Südbalkon nahe Marienbergpark



**899.950 €**

Kaufpreis

**83,65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**Schultheiß**  
Projektentwicklung AG

**Ihr Ansprechpartner**

**Schultheiß Projektentwicklung AG**

Tel.: +49 911 93425-0

[info@schultheiss-projekt.de](mailto:info@schultheiss-projekt.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,65 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Einliegerwohnung	✓

## Preise & Kosten

Kaufpreis	899.950 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	0.0
Tiefgarage	35.000 €

## Energieausweis

Art	B
Ausstelldatum	01.02.2022
gültig bis	01.02.2032
Endenergiebedarf	18.8
Primär-Energieträger	Strom-Mix
Baujahr (Haus)	2022
Text	CO2-Emissionen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

### Energietyp

Niedrigenergie	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuерung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Terrassen, Balkone und Dachterrassen sind großzügig geschnitten und dienen Ihnen als Ruheinsel unter freiem Himmel. Ihre Wohnräume verwöhnen Sie zudem mit viel Komfort, vom eleganten Echtholzparkett mit Fußbodenheizung über elektrische Rollläden bis hin zur Marken-Einbauküche. Das moderne Wohlfühlbad glänzt mit Ausstattungskomponenten von Keuco und burgbad.

Ein großer Vorteil des Neubaus ist die nachhaltige Bauweise, denn errichtet wird im Standard eines Effizienzhauses 40 EE mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und automatischer Wohnraum-Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Damit wird der Energieverbrauch Ihrer neuen Wohnung sehr gering ausfallen.



## Beschreibung

Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit Lichteinfall von drei Seiten. Das Schlafzimmer begeistert mit einem Bad en suite. Zusätzlich stehen Ihnen ein Gäste-WC und ein Abstellraum zur Verfügung.

Die Musterwohnung wurde jüngst eröffnet! Kommen Sie gern vorbei: Sonntags, 14 bis 16 Uhr.

## Lage

Sie wohnen direkt am Marienbergpark, der größten Parkanlage Nürnbergs. Ob zum Joggen, Gassigehen oder Entspannen – freuen Sie sich auf unzählige Freizeitmöglichkeiten!

Nur 100 Meter vor unserem Neubau hält der Linienbus, der Sie in 5 Minuten zum Nordostbahnhof bringt. Autofahrer gelangen über die Erlanger Straße, den Nordring und die Äußere Bayreuther Straße zügig in Richtung City und nach Erlangen. Auch sonst genießen Sie die vielen Vorteile einer gut vernetzten Stadt und finden Kindertagesstätten, Schulen, Apotheken, Ärzte und Supermärkte im nahen Umkreis.

## Sonstige Angaben

Rechtliche Hinweise

Energieausweis:

Haus A: B, Strom-Mix, 18,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), Eff.KI.A+, Bj. 2022; CO<sub>2</sub>-Emissionen 8,4 kg/(m<sup>2</sup>a)

Haus B: B, Strom-Mix, 17,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Eff.KI.A+, Bj. 2022; CO<sub>2</sub>-Emissionen 8,7 kg/(m<sup>2</sup>a)

Bezugsfertigkeit: 31.12.2023

Vollständige Fertigstellung: 31.01.2024

Die Baugenehmigung wurde erteilt. Mit dem Bau wurde begonnen.

Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten und nicht Vertragsgegenstand.

Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen dienen rein zu Illustrationszwecken. Die endgültige Bauausführung kann von der Darstellung abweichen.

Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten und nicht Vertragsgegenstand.

Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen dienen rein zu Illustrationszwecken. Die endgültige Bauausführung kann von der Darstellung abweichen.







