

EXPOSÉ

ERSTBEZUG: Nachhaltiges und familienfreundliches Wohnen in Nürnberg-Gebersdorf



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 90449 Nürnberg

Baujahr: 2026

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 120 m²

Grundstücksfläche (ca.): 160,90 m²

Nebenkosten (ca.): 260,- €

Warmmiete (ca.): 2.660,- €

Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 2.300,-**

- > Reihenendhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120H39



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	90449 Nürnberg
Baujahr	2026
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	120 m²
Grundstücksfläche (ca.)	160,90 m²
Kaltmiete	2.300,- €
Nebenkosten (ca.)	260,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.660,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 50,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Endenergiebedarf	47,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-02-19
Energieausweis gültig bis	18.02.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2026
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	17 m²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	01.12.2026

> Reihenendhaus

> Nürnberg

> 4 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WVHH120H39



Objektbeschreibung:

Erstbezug: Modernes und familienfreundliches Reihenendhaus in Nürnberg-Gebersdorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Nürnberger Stadtteil Gebersdorf. Das im Jahr 2026 fertiggestellte Reihenendhaus bietet modernes Wohnen, eine familiengerechte Raumaufteilung und ein attraktives Wohnumfeld in naturnaher Lage.

Auf ca. 120 m² Wohnfläche verteilen sich über drei Etagen insgesamt vier Zimmer. Drei Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort und kurze Wege im Alltag.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und ermöglicht einen komfortablen Einzug ohne zusätzlichen Küchenaufwand.

Ein besonderes Highlight ist der private Außenbereich. Neben einer ca. 17 m² großen Terrasse steht ein eigener Garten zur Verfügung. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 160,90 m² bietet das Reihenendhaus dabei besonders viel Freiraum für die individuelle Gestaltung und entspannte Stunden im Grünen.

Das Haus befindet sich im Erstbezug und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Die Lage in Nürnberg-Gebersdorf verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt. Das direkt angrenzende Naturschutzgebiet Hainberg lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die S-Bahn-Station Nürnberg-Stein ist fußläufig erreichbar. Über die nahegelegene A73 besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Auch energetisch ist das Neubauobjekt zeitgemäß aufgestellt: Beheizt wird das Haus über eine Wärmepumpe, der wesentliche Energieträger ist Nahwärme. Das Gebäude erreicht die Energieeffizienzklasse A bei einem Endenergiebedarf von 47,10 kWh/(m²*a).

Ein modernes Zuhause für Familien und Paare, die Wert auf Erstbezug, großzügigen Außenbereich, zeitgemäßen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen legen.

Ausstattung:

Ausstattung im Überblick

- * Modernes Reihenendhaus
- * Erstbezug
- * Baujahr 2026
- * ca. 120 m² Wohnfläche
- * ca. 60,90 m² Grundstücksfläche
- * 4 Zimmer auf 3 Etagen
- * 3 Schlafzimmer
- * 2 Badezimmer
- * Zusätzliches Gäste-WC
- * Moderne Einbauküche
- * Wohn-/Essbereich mit zeitgemäßer Raumgestaltung
- * Eigene Terrasse
- * Privater Garten
- * Außenfläche ca. 17 m²
- * Praktischer Abstellraum
- * Gehobene Ausstattungsqualität
- * Wärmepumpe als Heizungsart
- * Wesentlicher Energieträger: Nahwärme
- * Energieeffizienzklasse A
- * Endenergiebedarf: 45,10 kWh/(m²*a)
- * Energieausweis: Bedarfsausweis
- * Stellplatz für 50 EUR monatlich
- * Verfügbar ab 01.12.2026

Die Kombination aus Neubauqualität, großzügigem Grundstück, privatem Garten und energieeffizienter Haustechnik schafft ein zeitgemäßes Wohnumfeld mit hohem Komfort.

Lagebeschreibung:

Die Reihenhäuser "Hainberg Homes" liegen im Nürnberger Stadtteil Gebersdorf - einer ruhigen, grünen Wohngegend im Südwesten der Stadt. Direkt angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet Hainberg, das mit weitläufigen Spazierwegen und viel Natur zu Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt. Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum.

Die S-Bahn-Station Nürnberg-Stein ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Zusätzlich wird die geplante U-Bahn-Station "Gebersdorf" der Linie U3 (Inbetriebnahme voraussichtlich 2026) die Anbindung nochmals verbessern. Auch mit dem Auto ist man durch die nahegelegene A73 bestens an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten, wie die tegut-Filiale direkt im Quartier, sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120H39



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Küche



Flur



Wohn- und Essbereich



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

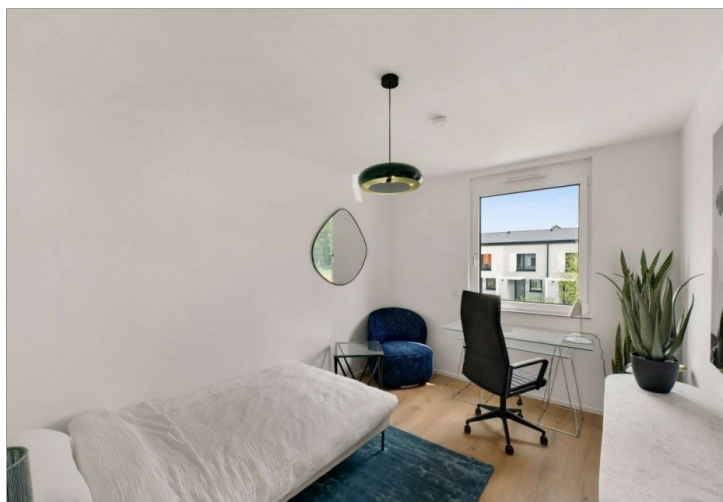
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120H39



Badezimmer 1.OG



Badezimmer DG



Kinderzimmer



Außenansicht



Schlafzimmer DG



Außenansicht

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120H39



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Außenansicht

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120H39



ERDGESCHOSS

Diele	ca. 4,4 m ²
Gäste-WC	ca. 2,0 m ²
Küche	ca. 7,7 m ²
Essen/Wohnen	ca. 27,5 m ²
Terrasse (50%)	ca. 8,5 m ²
Gesamt	ca. 50,1 m ²

Grundriss EG

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120H39



OBERGESCHOSS

Zimmer 1	ca. 12,0 m ²
Zimmer 2	ca. 11,7 m ²
Flur	ca. 2,2 m ²
Bad	ca. 7,4 m ²
HWR	ca. 6,4 m ²
Gesamt	ca. 39,7 m ²

Grundriss

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120H39



DACHGESCHOSS

Zimmer 3	ca. 20,1 m ²
Bad	ca. 5,1 m ²
Abstellraum	ca. 4,5 m ²
Gesamt	ca. 29,7 m²

Grundriss

Eckdaten

- > 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WVHH120H39

**Firmendaten:**

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München
Am Westpark 7
81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0
Fax: +49 (89) 230 69 62 44
E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg
Zeltnerstr. 3
90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth
Hans-Bornkessel-Str. 3
90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen: