

EXPOSÉ

ERSTBEZUG: Nachhaltiges und familienfreundliches Wohnen in Nürnberg-Gebersdorf



ECKDATEN

Objektart: Reihenvillenhaus
Adresse: 90449 Nürnberg
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Grundstücksfläche (ca.): 112,70 m²
Nebenkosten (ca.): 260,- €
Warmmiete (ca.): 2.560,- €
Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 2.200,-**

- > Reihenmittelhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120I41



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	90449 Nürnberg
Baujahr	2026
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	120 m²
Grundstücksfläche (ca.)	112,70 m²
Kaltmiete	2.200,- €
Nebenkosten (ca.)	260,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.560,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 50,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Endenergiebedarf	45,10 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

> Reihenmittelhaus

> Nürnberg

> 4 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WVHH120I41



Objektbeschreibung:

Erstbezug: Modernes und familienfreundliches Reihenhaus in Nürnberg-Gebersdorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Nürnberger Stadtteil Gebersdorf. Das im Jahr 2026 fertiggestellte Reihenmittelhaus verbindet modernes Wohnen, eine familienfreundliche Raumaufteilung und eine naturnahe Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Auf ca. 120 m² Wohnfläche und drei Etagen stehen Ihnen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für die Familie, Gäste oder ein individuelles Arbeitszimmer. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Der offen und zeitgemäß gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit anschließendem Garten - ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Mahlzeiten oder zum Spielen für die Kinder. Die Außenfläche umfasst rund 17 m² Terrasse/Balkon; das Grundstück bietet ca. 112,70 m² Fläche.

Das Haus wird im ****Erstbezug**** vermietet und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Eine bereits vorhandene Einbauküche ermöglicht einen komfortablen Start ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand.

Die Lage in Gebersdorf verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet Hainberg bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig sind die S-Bahn-Station Nürnberg-Stein sowie die A73 gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Das energieeffiziente Wohnkonzept wird durch eine Wärmepumpe und die Energieeffizienzklasse A ergänzt. Der ausgewiesene Endenergiebedarf beträgt 45,10 kWh/(m²*a).

Ein modernes Zuhause für alle, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort, eine familienfreundliche Umgebung und nachhaltiges Wohnen legen.

Ausstattung:

Ausstattung im Überblick

- * Reihenmittelhaus im Erstbezug
- * Baujahr 2026
- * ca. 120 m² Wohnfläche
- * ca. 112,70 m² Grundstücksfläche
- * 4 Zimmer auf 3 Etagen

- * 3 Schlafzimmer
- * 2 Badezimmer
- * Zusätzliches Gäste-WC
- * Moderne Einbauküche
- * Wohn-/Essbereich mit zeitgemäßer Raumgestaltung
- * Terrasse mit angrenzendem Garten
- * Außenfläche ca. 17 m²
- * Praktischer Abstellraum
- * Gehobene Ausstattungsqualität
- * Wärmepumpe als Heizungsart
- * Wesentlicher Energieträger: Nahwärme
- * Energieeffizienzklasse A
- * Endenergiebedarf: 47,40 kWh/(m²*a)
- * Energieausweis als Bedarfsausweis
- * Stellplatz optional für 50 EUR monatlich

Das Haus bietet damit eine zeitgemäße Kombination aus großzügigem Wohnraum, familiengerechter Aufteilung, privatem Außenbereich und energieeffizienter Haustechnik.

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:

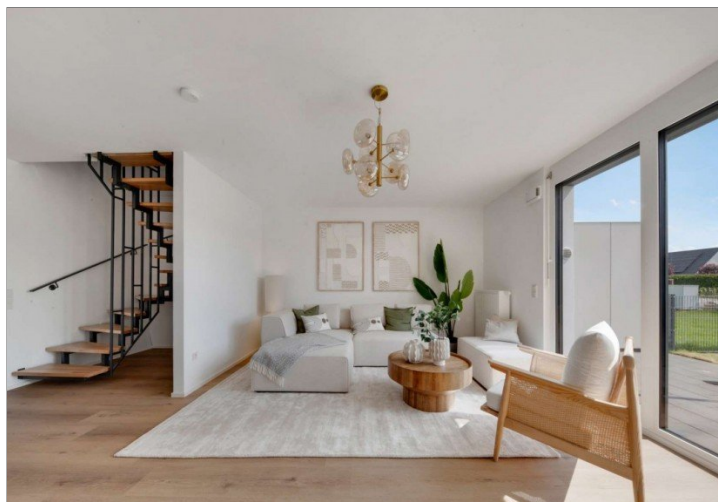
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120I41



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Küche



Flur



Wohn- und Essbereich



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

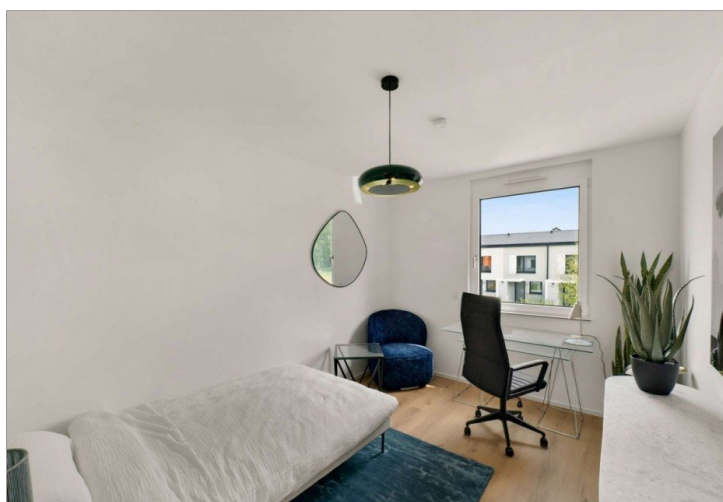
- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120I41



Badezimmer 1.OG



Badezimmer DG



Kinderzimmer



Außenansicht



Schlafzimmer DG



Außenansicht

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120I41



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Außenansicht

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120I41



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

- > Reihenmittelhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120I41



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 1.OG

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120I41



DACHGESCHOSS

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

Grundriss 2.OG

Eckdaten

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHH120I41

**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