



90449 Nürnberg

ERSTBEZUG: Nachhaltiges und familienfreundliches Wohnen in Nürnberg-Gebersdorf



2.200 €

Kaltmiete

120 m²

Wohnfläche

112,7 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	112,7 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	17 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.200 €
Warmmiete	2.560 €
Nebenkosten	260 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.02.2024
gültig bis	18.02.2034
Baujahr (Haus)	2026
Primär-Energieträger	Nahwärme
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	45.1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.12.2026
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- * Reihennittelhaus 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 € monatlich

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



Beschreibung

Erstbezug: Modernes und familienfreundliches Reihenhaus in Nürnberg-Gebersdorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Nürnberger Stadtteil Gebersdorf. Das im Jahr 2026 fertiggestellte Reihemittelhaus 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.

Lage

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.





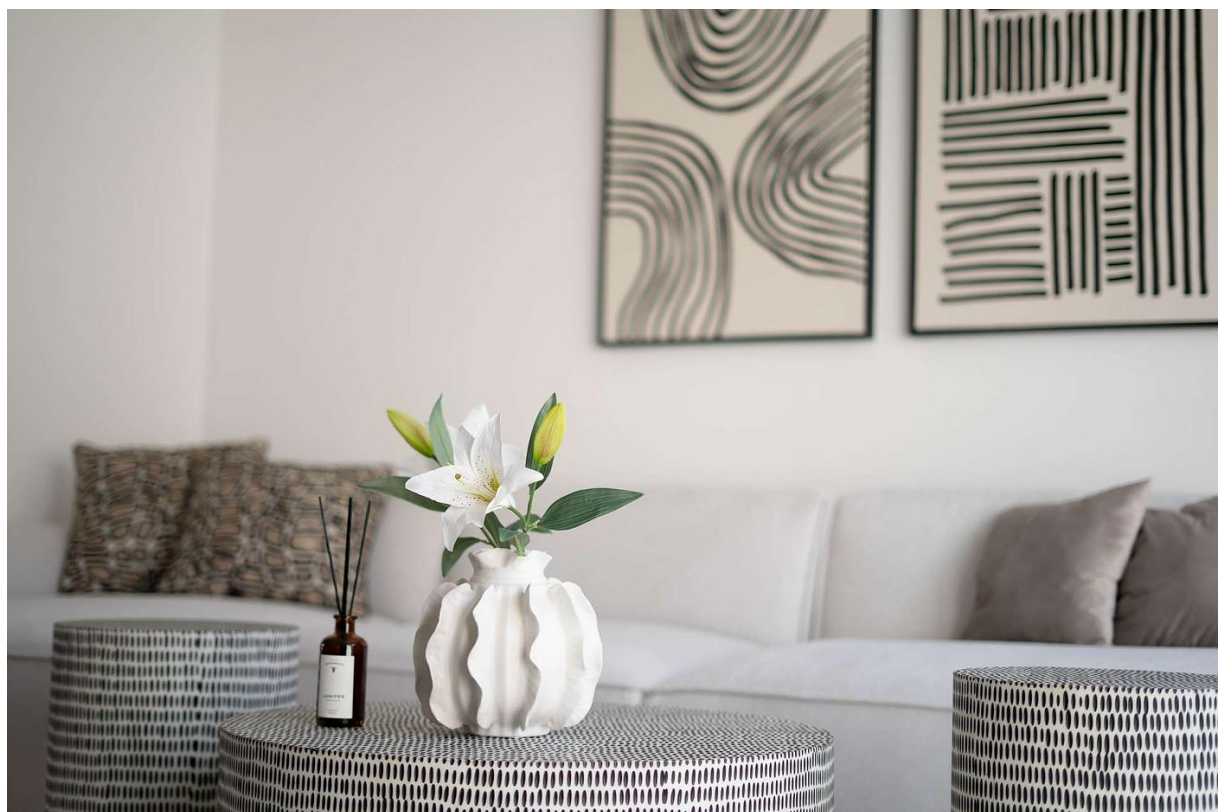
















ERDGESCHOSS

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 m²



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 m²



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