



90449 Nürnberg

ERSTBEZUG: Nachhaltiges und familienfreundliches Wohnen in Nürnberg-Gebersdorf



2.370 €

Kaltmiete

145 m²

Wohnfläche

105,5 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m ²
Grundstücksfläche	105,5 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	14,64 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.370 €
Warmmiete	2.760 €
Nebenkosten	290 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.02.2024
gültig bis	08.04.2034
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Nahwärme
Endenergiebedarf	44

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

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

Das Reihenmittelhaus verfügt über eine gehobene, moderne und familiengerechte Ausstattung. Helle Räume, eine durchdachte Aufteilung über drei Wohnebenen und energieeffiziente Gebäudetechnik sorgen für hohen Wohnkomfort.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören:

- Erstbezug in einem modernen Neubau mit Baujahr 2026
- Rund 145 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen
- Insgesamt fünf Zimmer
- Vier Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- Bereits vorhandene Einbauküche
- Badezimmer sowie zusätzliches Gäste-WC
- Terrasse mit einer Fläche von circa 14,64 m²
- Eigener beziehungsweise dem Haus zugeordneter Gartenbereich
- Grundstücksfläche von circa 105,50 m²
- Praktischer Abstellraum
- Moderner, gehobener Ausstattungsstandard
- Energieeffiziente Wärmeversorgung über Wärmepumpe und Nahwärme
- Heizkosten bereits in den Nebenkosten enthalten
- Warmwasserbereitung im ausgewiesenen Energiebedarf berücksichtigt
- Energieeffizienzklasse A
- Endenergiebedarf von 44 kWh/(m²·a)
- Bedarfsausweis, gültig bis zum 8. April 2034
- Optionaler Stellplatz für monatlich 50 Euro

Die Kombination aus flexibler Raumaufteilung, moderner Einbauküche, privaten Außenflächen und effizienter Haustechnik macht das Haus zu einem komfortablen Zuhause mit hoher Wohnqualität.



Beschreibung

Dieses moderne Reihemittelhaus in Nürnberg-Gebersdorf bietet auf rund 145 m² Wohnfläche ein großzügiges und durchdachtes Zuhause für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Berufstätige, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten. Das Haus befindet sich im Neubauquartier „Hainberg Homes“ und wird als Erstbezug vermietet.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Etagen und insgesamt fünf Zimmer, darunter vier flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die klare Raumaufteilung schafft angenehme Rückzugsmöglichkeiten und bietet zugleich ausreichend Platz für das gemeinsame Familienleben. Der offen und modern gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die bereits vorhandene Einbauküche fügt sich komfortabel in diesen Bereich ein und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Vom Wohnbereich aus gelangen die Bewohner auf die etwa 14,64 m² große Terrasse und in den zum Haus gehörenden Gartenbereich. So wird der Wohnraum in den wärmeren Monaten ins Freie erweitert. Ob gemeinsames Frühstück, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende: Die private Außenfläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst insgesamt rund 105,50 m².

Neben einem Badezimmer steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum und erleichtert die Organisation des Haushalts. Die gehobene Ausstattung, die moderne Architektur und der Erstbezugszustand schaffen ein zeitgemäßes und komfortables Wohnambiente.

Auch energetisch überzeugt das Haus: Mit einem Endenergiebedarf von lediglich 44 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse A erfüllt es hohe Anforderungen an nachhaltiges Wohnen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe in Verbindung mit Nahwärme. Die Heizkosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten. Damit verbindet das Gebäude moderne Haustechnik mit einem energieeffizienten Wohnkonzept.

Das Haus liegt in einer ruhigen und grünen Wohnlage im Südwesten Nürnbergs. Das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet Hainberg bietet weitläufige Spazierwege sowie zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Bewegung und Freizeitaktivitäten in der Natur. Gerade Familien und naturverbundene Bewohner profitieren von dieser besonderen Lage.

Trotz des naturnahen Umfelds ist eine gute Anbindung gewährleistet. Die S-Bahn-Station Nürnberg-Stein ist zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt. Darüber hinaus verbessert die U-Bahn-Station Gebersdorf der Linie U3 die Anbindung des Stadtteils zusätzlich. Über die nahe gelegene A73 besteht außerdem ein komfortabler Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine tegut-Filiale liegt direkt im Quartier. Kindergärten, Schulen, weitere Geschäfte und medizinische Versorgung sind ebenfalls gut erreichbar.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.370 Euro, hinzu kommen 290 Euro Nebenkosten. Daraus ergibt sich eine Warmmiete von 2.760 Euro. Ein Stellplatz kann für monatlich 50 Euro angemietet werden. Das Haus ist ab sofort verfügbar.

Lage

Die Reihenhäuser "Hainberg Homes" liegen im Nürnberger Stadtteil Gebersdorf – einer ruhigen, grünen Wohngegend im Südwesten der Stadt. Direkt angrenzend befindet sich das

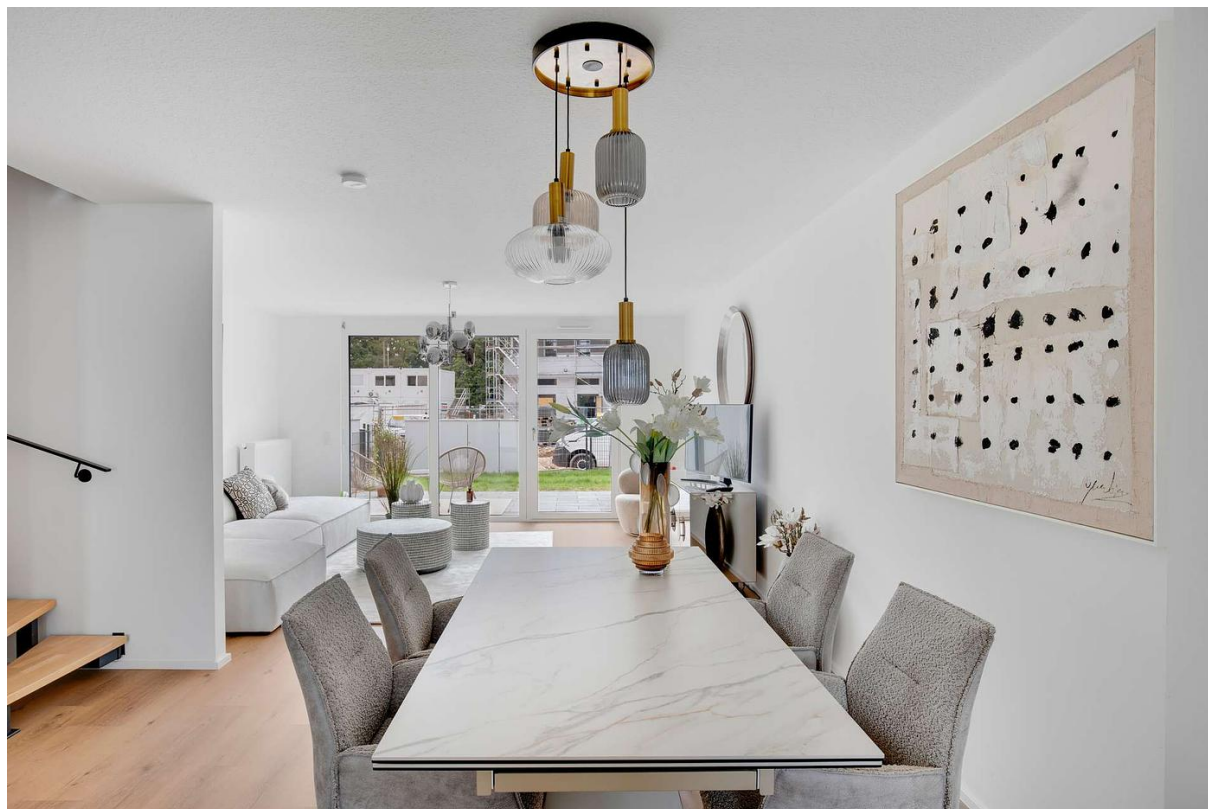


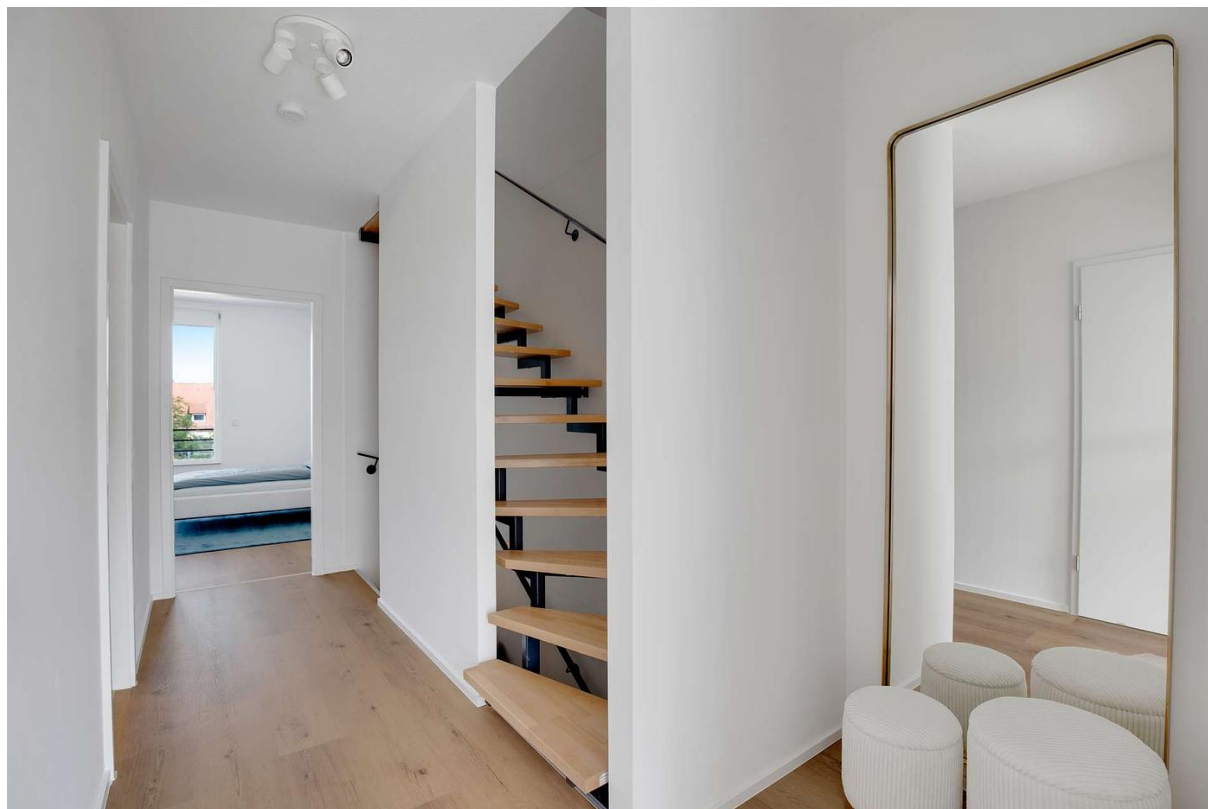
Naturschutzgebiet Hainberg, das mit weitläufigen Spazierwegen und viel Natur zu Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt. Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum.

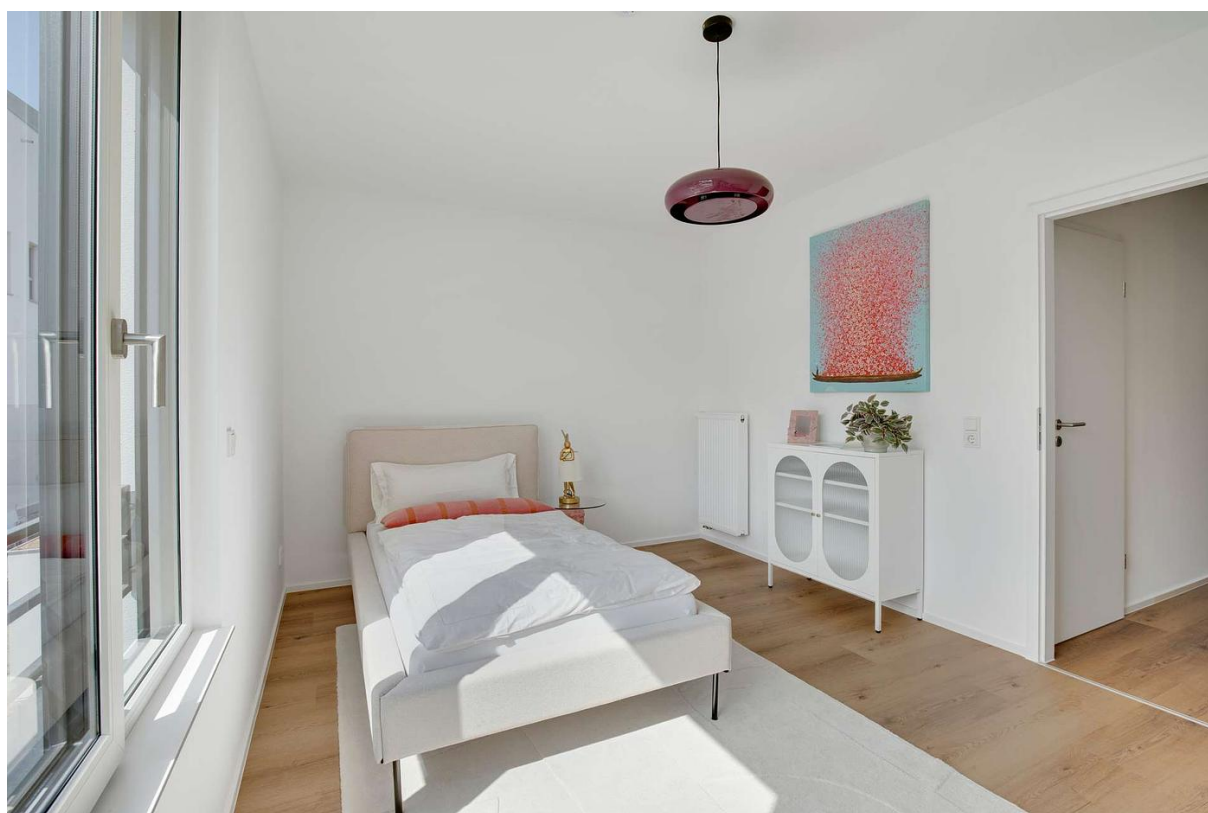
Die S-Bahn-Station Nürnberg-Stein ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Zusätzlich wird die geplante U-Bahn-Station „Gebersdorf“ der Linie U3 (Inbetriebnahme voraussichtlich 2026) die Anbindung nochmals verbessern. Auch mit dem Auto ist man durch die nahegelegene 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.

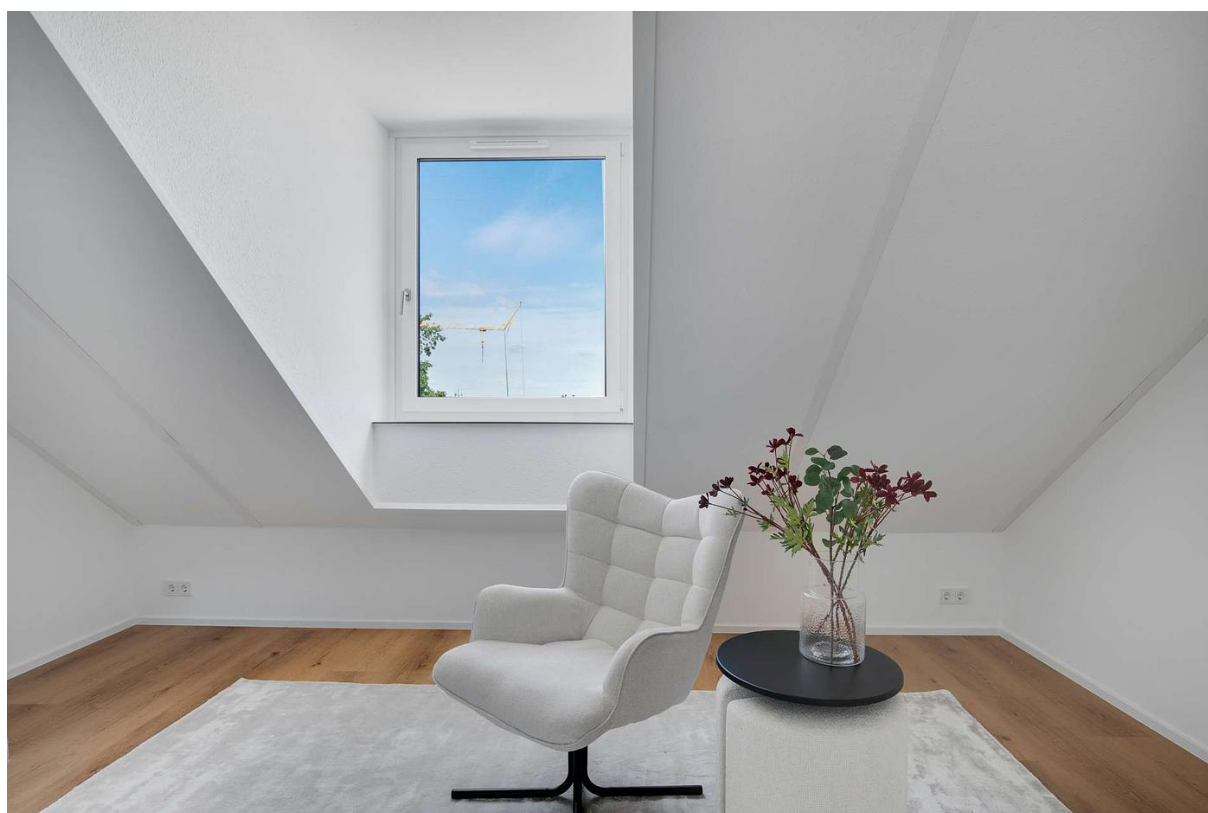


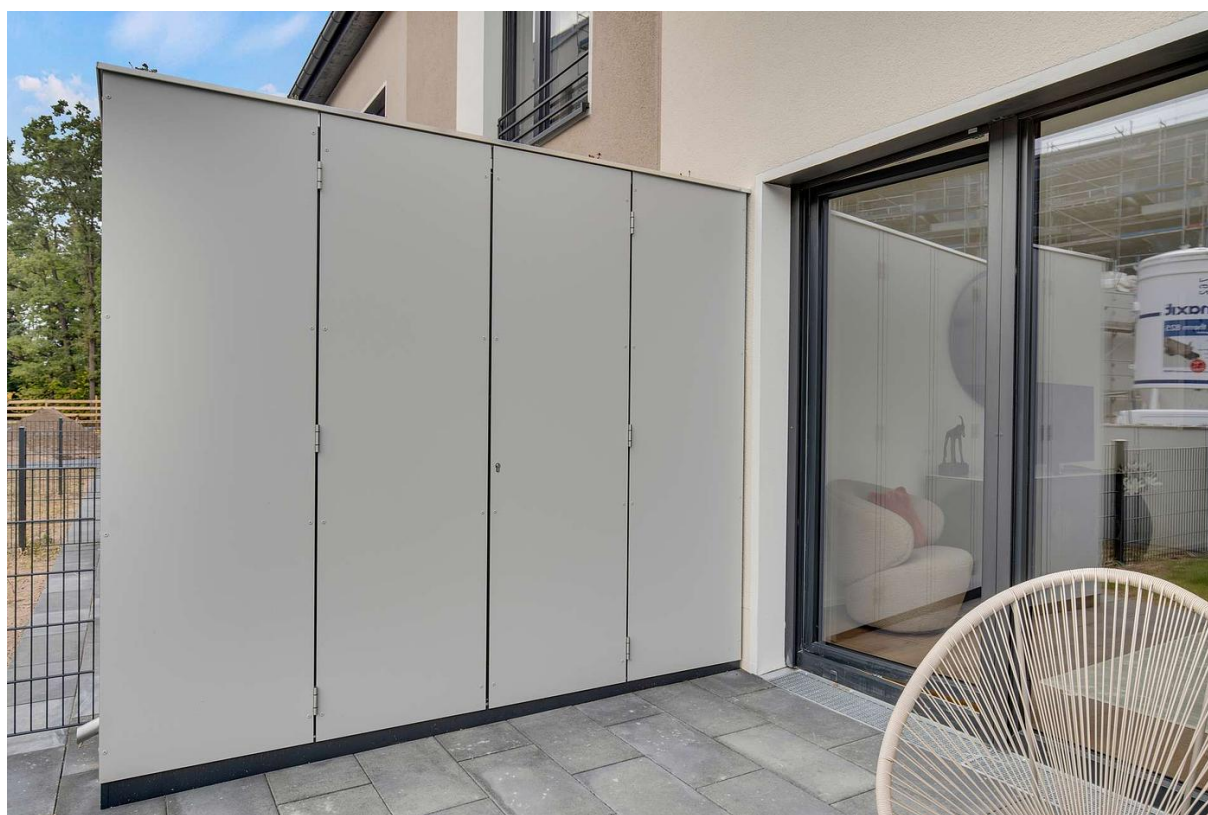




















ERDGESCHOSS	
Diele	ca. 5,5 m ²
Gäste-WC	ca. 2,2 m ²
Küche	ca. 8,3 m ²
Essen/Wohnen	ca. 34,6 m ²
Terrasse (50%)	ca. 7,3 m ²
Gesamt	ca. 57,9 m ²



OBERGESCHOSS	
Flur	ca. 5,2 m ²
Nische	ca. 1,1 m ²
Zimmer 1	ca. 17,4 m ²
Zimmer 2	ca. 14,3 m ²
Abstellraum	ca. 2,3 m ²
Bad	ca. 8,0 m ²
Gesamt	ca. 48,3 m ²



DACHGESCHOSS	
Zimmer 3	ca. 12,7 m ²
Zimmer 4	ca. 18,2 m ²
Flur	ca. 2,6 m ²
Bad	ca. 5,4 m ²
Gesamt	ca. 38,9 m ²