



90425 Nürnberg

Marienbergpark ums Eck: Gartenwohnung im hochwertigen Neubau



570.013,5 €

Kaufpreis

69,07 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Andreas Meschütz
 Tel.: 0911 51799900

am@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,07 m ²
Zimmer	2
Stellplätze	1

Energieausweis

Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS

Preise & Kosten

Kaufpreis	570.013,5 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	provisionsfrei
Tiefgarage	35.000 €

Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

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

Befeuerung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem Garten in Südwest-Ausrichtung, der mit rund 39 m² angenehm großzügig ausfällt. Der offene Wohnbereich geht fließend in Terrasse und Garten über – große Fensterflächen holen Licht und Grün ins Innere und erweitern den Raum ganz selbstverständlich nach draußen. Der durchdachte Grundriss mit klar strukturierten Bereichen, praktischem Stauraum und einer integrierten Arbeitsecke sorgt dafür, dass sich die Wohnung genauso gut lebt, wie sie auf den ersten Blick wirkt.

Die Wohnung im Detail:

- knapp 30 m² großer Wohn-, Koch- und Essbereich
- große Südwest-Terrasse mit ca. 39 m² Garten
- Hebeschiebetüren im offenen Wohnbereich für fließende Übergänge nach draußen
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung (Einzelraumsteuerung)
- Eiche-Parkettboden (Landhausdiele)
- extra hohe Decken (2,64 m) und Türen (2,13 m Türblatthöhe)
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und hochwertiger Sanitärausstattung
- praktischer Abstellraum
- Arbeitsbereich im Flur
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Außenjalousien



- Smart-Home-System
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug und Tiefgarage
- Energieeffizienzklasse A+ (vorläufiger Energieausweis liegt vor)
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Kellerabteil und Fahrradabstellplätze
- bezugsfertig ab vsl. September 2026



Beschreibung

Naturnah wohnen, stilvoll leben: Die „Marienberg Suites“ verbinden moderne Architektur mit einer der begehrtesten Lagen im Nürnberger Norden. In unmittelbarer Nähe zum Marienbergpark (100 m) entstehen neun hochwertige Eigentumswohnungen mit großzügigen Grundrissen, viel Licht und einer klaren gestalterischen Handschrift. Ein Zuhause für Menschen, die Qualität schätzen – ruhig gelegen und zugleich bestens angebunden.

Lage

Zwischen dem Knoblauchsland, dem „Gemüsegarten Nürnbergs“, im (Nord-)Westen und dem Volkspark Marienberg im Osten gelegen, lässt es sich in Kleinreuth h. d. Veste naturnah wohnen – ohne auf eine gute Anbindung ans Nürnberger Zentrum verzichten zu müssen. Hier sind die Wege zu den beliebten Hofläden und anderen Einkaufsmöglichkeiten kurz, genauso wie zu Sportvereinen, Spielplätzen, Kitas und Schulen.

- ca. 15 Min. (Auto)/26 Min. (Bus)/11 Min. (Fahrrad) in die Altstadt (Rathaus)
- ca. 16 Min. (Auto) bzw. 30 Min. (Bus, U-Bahn) zum Hbf.
- ca. 9 Min. (Auto) bzw. 14 Min. (Bus) zum Flughafen
- ca. 11 Min. (Auto) zum Klinikum Nord
- ca. 20 Min (Fahrrad) zum Wöhrder See

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!















M A R I E N B E R G S U I T E S