

# 6 schlüsselfertige Eigentumswohnungen (2-3 Zimmer) "Flex 4 You" in Nürnberg-Eibach



iMMO.ideal GmbH Oberer Markt 6 91217 Hersbruck

Telefon: 09151 72490-00 E-Mail: info@immo-ideal.de www.immo-ideal.de



## **EXPOSÉ**

Ihr Ansprechpartner/-in:



Frau Claudia Traut

Telefon: 09151 72 490 - 12

tart: dstücksfläche	Meł mit <b>6 Eigentur</b>	nrfamilienhaus
lstücksfläche		nswonnungen
nt:		ca. 558 m²
nl Außenstellpl.:		6
stellungstermin:	Spä	tsommer 2023
Nr. 1: Erdgeschoß	3-Zimmer – 73.41 m²	€ 436.000
_	•	€ 319.000
_	•	
_		
	•	
Nr. 6: Dachgeschoß	2 Zimmer – 52,94 m²	€ 347.000
Zuzüglich behinderter	ngerechter	
Außenstellplatz f. Wh	gNr. 1+2:	je € 18.000
·	_	je € 15.000
	Zuzüglich behinderter Außenstellplatz f. Wh	Nr. 1: Erdgeschoß  Nr. 2: Erdgeschoß  Nr. 3: Obergeschoß  Nr. 4: Obergeschoß  Nr. 4: Obergeschoß  Nr. 5: Dachgeschoß  3-Zimmer – 73,41 m²  2-Zimmer – 73,41 m²  3-Zimmer – 73,41 m²  3-Zimmer – 73,41 m²  3-Zimmer – 70,17 m²



#### Beschreibung:

Im Süden von Nürnberg-Eibach entstehen in ruhiger Wohnlage sechs neue barrierefreie Eigentumswohnungen in hochwertiger Ziegelmassivbauweise und gehobener Ausstattung: Unser attraktives Bauprojekt **FLEX 4 YOU**.

Die modernen Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind mit einem durchdachten Grundriss ausgestattet und werden schlüsselfertig erstellt. Genießen Sie lichtdurchflutete Räume, sonnige Balkone und Terrassen und angenehmen Wohnkomfort. Hier finden Sie Ruhe und Ihren persönlichen Rückzugsort.

Die Erdgeschosswohnungen profitieren von einem privaten Gartenanteil, den Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können.

Ihr Fahrzeug parken Sie auf einem der sechs privaten Stellplätze, von denen zwei behindertengerecht angelegt werden. Jede Wohnung verfügt außerdem über einen Kellerraum und zwei eigene Fahrradabstellplätze. Und auch an die Kinder ist gedacht: Für sie wird ein Spielplatz mit Sandkasten und Klettergerüst angelegt.

Durch die energiesparende Bauweise und die Verwendung erneuerbarer Energien in Form einer Pelletheizung erfüllt das Bauvorhaben die KfW55-Kriterien. Dadurch besteht die Möglichkeit, entsprechende staatliche Zuschüsse zu erhalten.

Genießen Sie in allen Wohnungen Barrierefreiheit und Komfort in zeitgemäßem Ambiente:

- Aufzug auf allen Ebenen
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Moderne B\u00e4der mit bodengleicher und besonders ger\u00e4umiger Dusche
- ➤ Sonnige Balkone und Terrassen
- Elektrische Rollläden
- Abstellraum in der Wohnung
- > Kellerraum
- Gartenanteil für die Erdgeschosswohnungen
- Pelletheizung
- > Fahrradabstellplatz
- ➤ KFZ-Stellplätze, davon zwei barrierefrei
- Kinderspielplatz

Bitte sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

#### **EXPOSÉ**



#### Lage:

Der beliebte Stadtteil Eibach liegt im Südwesten Nürnbergs und bietet mit seiner Lage am Rednitzgrund und einer vielfältigen Infrastruktur eine hohe Lebensqualität.

Der nahe Anschluss an die Südwesttangente und den Frankenschnellweg garantiert hervorragende Verkehrsanbindungen Richtung Erlangen, zur A6 und zur A9. Gleichzeitig ist der Stadtteil bestens an den öffentlichen Personennahverkehr und das Radwegenetz angeschlossen.

In Eibach gibt es viele verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Schulen für alle Jahrgangsstufen bis zum Gymnasium. Zusätzlich ist hier ein sonderpädagogisches Förderzentrum und ein Gehörlosenzentrum zuhause.

Die gute ärztliche Versorgung, unterschiedlichste Einkaufsmöglichkeiten, viele Vereine, kulturelle und kirchliche Angebote bereichern das Leben im Stadtteil und sorgen für ein angenehmes Wohnen.

Besonders beliebt ist auch das romantische Naherholungsgebiet Rednitzgrund, eine naturbelassene Flusslandschaft mit vielen Wiesenflächen, ideal für alle Erholungssuchenden. Hier können Sie Spazierengehen, Radfahren und Ihre Freizeit genießen.



#### Der Bauträger:

Ein Projekt von:

PROBAU Massivhaus GmbH Sonnenstraße 16 85682 Brand www.probau-massivhaus.de



Seit mehr als 30 Jahren ist das Familienunternehmen **PROBAU Massivhaus GmbH** Garant für qualitätsvolle Massivhäuser in höchster Qualität. Langjährige Kompetenz und Erfahrung, modernste Technik und solide Handwerker gewährleisten Ihnen einen reibungslosen Bauablauf mit hervorragendem Ergebnis.

#### **Zusätzliche Information:**

Alle anfallenden Baukosten sowie Baunebenkosten sind im Festpreis beinhaltet. Ihr Kauf ist provisionsfrei.

Neben dem Kaufpreis für die Eigentumswohnung und den Außenstellplatz fallen ca. 5 % Erwerbsnebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, ca. 1,5% Notar + Grundbuchamt) an.

Die Preise verstehen sich freibleibend. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die in diesem Exposé dargestellten Pläne und Abbildungen entsprechen dem gegenwärtigen Planungsstand. Alle Daten wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und geprüft. Eine Haftung hierfür wird jedoch ausgeschlossen. Änderungen in der Planung, Flächenberechnung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Stand: 16.02.2022



#### Bilder, Grundrisse, Lageplan





## **EXPOSÉ**







Wohnung Nr. 1 3 Zimmer



**Erdgeschoß** 



"Die einladende Terrassenwohnung mit eigenem Garten wird Sie begeistern: Hier finden Sie Ihr ganz persönliches Wohnparadies…""

Wohnung Nr. 1 3 Zimmer



Wohnen / Essen / Kochen	28,46 m²
Kind	10,41 m²
Bad	6,58 m²
Diele	6,81 m²
Schlafen	15,17 m²
Abstellraum	2,94 m²
Terrasse (1/2 Anteil)	3,04 m²
Wohnfläche	73,41 m²
Nutzfläche	76,45 m²
+ Kellerraum ca.	6,85 m²
Stellplatz behindertengr.	Nr. 1
+ Gartenanteil	38,19 m²

Kaufpreis Wohnung€ 436.000Kaufpreis Außenstellplatz€ 18.000Kaufpreis Gesamt€ 454.000



Wohnung Nr. 2 2 Zimmer



**Erdgeschoß** 



"Entspannen Sie in Ihrer persönlichen Rückzugsoase mit Sonne ab dem frühen Morgen und einem freundlichen Ambiente…

Wohnung Nr. 2 2 Zimmer



Wohnen / Essen / Kochen	27,26 m <sup>2</sup>
Kind	
Bad	6,38 m²
Diele	4,19 m²
Schlafen	14,76 m²
Abstellraum	
Terrasse (1/2 Anteil)	2,71 m²
Wohnfläche	55,30 m²
Nutzfläche	58,01 m <sup>2</sup>
+ Kellerraum ca.	6,38 m²
+ Stellplatz behindertengr.	Nr. 2
+ Gartenanteil	28,10 m <sup>2</sup>

Kaufpreis Wohnung€ 319.000Kaufpreis Außenstellplatz€ 18.000Kaufpreis Gesamt€ 337.000



Wohnung Nr. 3 3 Zimmer

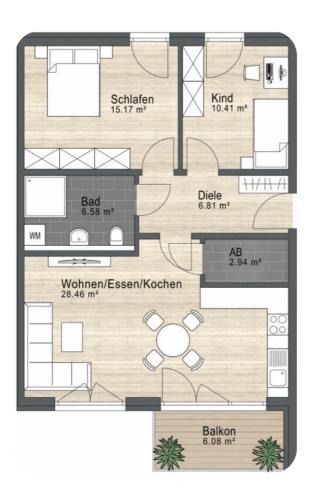


1. Obergeschoß



"Die großzügige Wohnung heißt Sie mit einem hellen und offenen Wohn- und Essbereich willkommen: Entspannung am Sonnenbalkon inklusive…"

Wohnung Nr. 3 3 Zimmer



Wohnen / Essen / Kochen	28,46 m²
Kind	10,41 m²
Bad	6,58 m²
Diele	6,81 m²
Schlafen	15,17 m²
Abstellraum	2,94 m²
Balkon (1/2 Anteil)	3,04 m²
Wohnfläche	73,41 m²
Nutzfläche	76,45 m²
+ Kellerraum ca.	5,08 m <sup>2</sup>
+ Stellplatz	Nr. 3

Kaufpreis Wohnung€ 459.000Kaufpreis Außenstellplatz€ 15.000Kaufpreis Gesamt€ 474.000



Wohnung Nr. 4 2 Zimmer



1. Obergeschoß

#### **EXPOSÉ**



#### **FLEX 4 YOU**

"Der sonnige Balkon, die hellen Räume und das einladende Wohnkonzept: In dieser 2-Zimmerwohnung werden Sie sich wohlfühlen…"

Wohnung Nr. 4 2 Zimmer

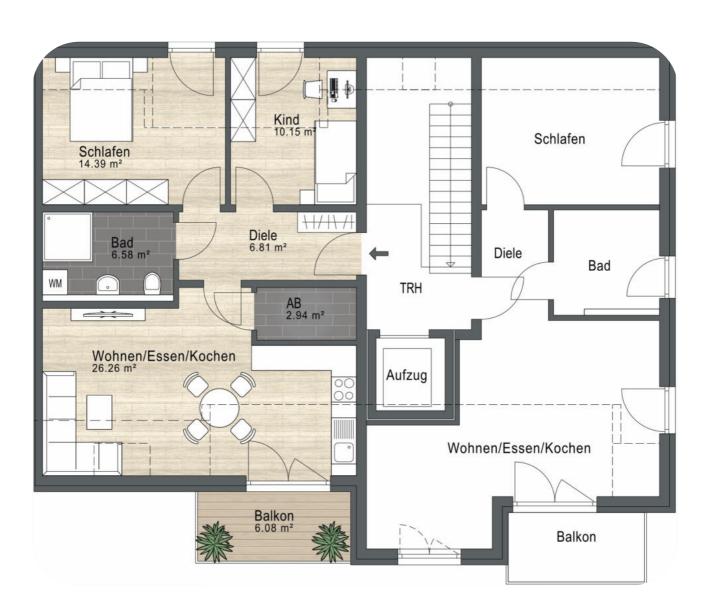


Wohnen / Essen / Kochen	27,26 m <sup>2</sup>
Kind	
Bad	6,38 m²
Diele	4,19 m²
Schlafen	14,76 m²
Abstellraum	
Balkon (1/2 Anteil)	2,71 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	55,30 m²
Nutzfläche	58,01 m <sup>2</sup>
+ Kellerraum ca.	5,01 m <sup>2</sup>
+ Stellplatz	Nr. 4

Kaufpreis Wohnung€ 349.000Kaufpreis Außenstellplatz€ 15.000Kaufpreis Gesamt€ 364.000



Wohnung Nr. 5 3 Zimmer

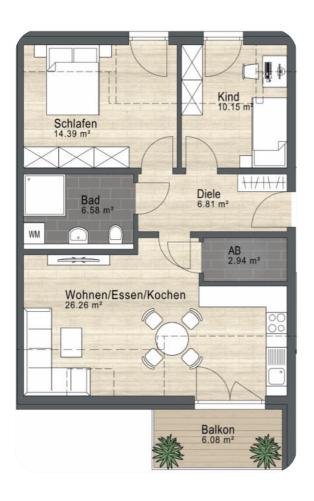


**Dachgeschoß** 



"Hier bleiben keine Wünsche offen: Ihre individuelle Traumwohnung mit viel Tageslicht und einem Blick ins Grüne…"

Wohnung Nr. 5
3 Zimmer



Wohnen / Essen / Kochen	26,26 m <sup>2</sup>
Kind	10,15 m²
Bad	6,58 m²
Diele	6,81 m²
Schlafen	14,39 m²
Abstellraum	2,94 m²
Balkon (1/2 Anteil)	3,04 m²
Wohnfläche	70,17 m²
Nutzfläche	73,21 m²
+ Kellerraum ca.	5,11 m <sup>2</sup>
+ Stellplatz	Nr. 5

Kaufpreis Wohnung€ 459.000Kaufpreis Außenstellplatz€ 15.000Kaufpreis Gesamt€ 474.000



Wohnung Nr. 6 2 Zimmer

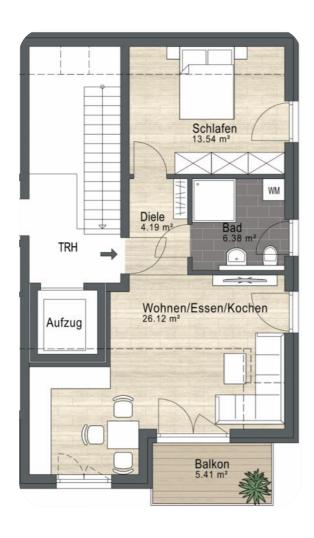


**Dachgeschoß** 



"Wie für Sie gemacht: Schnuckelige Dachgeschosswohnung mit Sonne von früh bis spät und einem tollen Freisitz…"

Wohnung Nr. 6 2 Zimmer

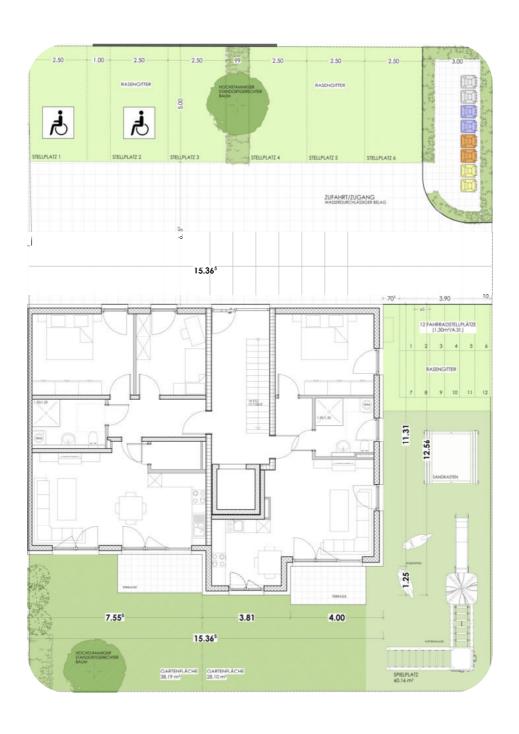


Wohnen / Essen / Kochen	26,12 m <sup>2</sup>
Kind	-
Bad	6,38 m²
Diele	4,19 m²
Schlafen	13,54 m²
Abstellraum	
Balkon (1/2 Anteil)	2,71 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	52,94 m²
Nutzfläche	55,65 m <sup>2</sup>
+ Kellerraum ca.	5,05 m <sup>2</sup>
+ Stellplatz	Nr. 6
	-

Kaufpreis Wohnung€ 347.000Kaufpreis Außenstellplatz€ 15.000Kaufpreis Gesamt€ 362.000



#### Außenanlagenplan





#### Lageplan

Walter-Flex-Straße 6 90453 Nürnberg







**Impressum** 



Andreas Friedrich und Claudia Traut

iMMO.ideal GmbH Oberer Markt 6 91217 Hersbruck

Telefon: 09151 72490-00 E-Mail: info@immo-ideal.de

#### Registereintrag:

Registergericht: Amtsgericht Nürnberg

Registernummer: HRB 32608

Geschäftsführer: Claudia Traut, Andreas Friedrich

#### Aufsichtsbehörde gem. §34c GewO:

IHK für München und Oberbayern Max-Joseph-Straße 2 . 80333 München











Besuchen Sie uns auch im Internet: www.immo-ideal.de