



90453 Reichelsdorf, Nürnberg

Terrassenglück und Gartenzauber – Ihr Wohntraum mit Freiraum zum Wohlfühlen



82,7 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Bavaria Wohnbau Projekt GmbH

Tel.: 0911/65005096
info@bavariawohnbau.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,7 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9,56 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab kurzfristig

Preise & Kosten

Heizkosten enthalten	X
provisionspflichtig	X

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Text	KfW 40 Neubau
Primär-Energieträger	Gas-Brennwert-

Zustand

Zustand Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
unterkellert	ja

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Energieeffizienz nach aktueller EnEV: Unser Gebäude erfüllt die strengen Anforderungen nach KfW 40, um eine nachhaltige und ressourcenschonende Wohnqualität zu gewährleisten.
- Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem: Die Verwendung von Kalksandstein in Verbindung mit einem hochwertigen Wärmedämmverbundsystem sorgt für eine effiziente Isolierung und eine optimale Regulierung der Raumtemperaturen.
- Gas-Brennwert-Therme mit Solar – Unterstützung: Für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung setzen wir auf eine moderne Gas-Brennwert-Therme, die durch Solarunterstützung zusätzlich zu einer nachhaltigen Energiegewinnung beiträgt.
Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung: Die Fußbodenheizung mit individueller Einzelraumsteuerung schafft ein behagliches Raumklima und ermöglicht es den Bewohnern, die Temperatur nach persönlichen Vorlieben anzupassen.
- Handtuchheizkörper im Bad: Komfort bis ins Detail – die Handtuchheizkörper im Bad bieten nicht nur angenehme Wärme, sondern dienen gleichzeitig als praktische Handtuchhalter.
- Fenster und Türen mit Dreischeiben-Isolierverglasung: Die hochwertige Dreischeiben-Isolierverglasung sorgt nicht nur für eine optimale Wärmedämmung, sondern minimiert auch den Energieverlust und reduziert störende Außengeräusche.
- Elektrische Kunststoffrollläden: Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit können die Fenster mit elektrischen Kunststoffrollläden individuell gesteuert werden.
- Innenfensterbänke in Granit: Die Innenfensterbänke aus Granit verleihen den Räumen nicht nur eine edle Optik, sondern zeichnen sich auch durch ihre Robustheit und Langlebigkeit aus.
- Erdgeschosswohnungen mit Terrasse, Obergeschosswohnungen mit Balkon: Jede Wohnung bietet einen privaten Außenbereich – sei es eine Terrasse im Erdgeschoss oder ein Balkon im Obergeschoss, um die Freuden der Natur zu genießen.
- Hochwertige Fliesen in Küche, Bad und WC: Die Verwendung von hochwertigen Fliesen in Küche,



Bad und WC unterstreicht nicht nur die Ästhetik, sondern erleichtert auch die Pflege und Reinigung dieser Räume.

- Hochwertiges Parkett in allen anderen Räumen: Ein edles Parkett verleiht den übrigen Wohnräumen einen warmen und zeitlosen Charakter, was für eine behagliche Atmosphäre sorgt.
- Ein Keller zu jeder Wohnung: Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Keller, der zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten zur individuellen Nutzung bietet.
- Tiefgarage mit Zugang zum Haus: Die Tiefgarage gewährleistet nicht nur sichere Stellplätze für Fahrzeuge, sondern ermöglicht auch einen bequemen Zugang direkt zum Wohnhaus.
- Zuordnung der Stellplätze: 2 Stellplätze bei den 3- und 4-Zi.-Wohnungen: Für größere Wohnungen sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage reserviert, um den individuellen Bedarf an Parkmöglichkeiten zu decken.
- Fahrradstellplätze mit Überdachung: Praktische und geschützte Fahrradstellplätze mit Überdachung fördern umweltfreundliche Fortbewegungsmöglichkeiten.
- Eigener Kinderspielplatz: Ein eigener Kinderspielplatz im Außenbereich schafft einen sicheren und unterhaltsamen Raum für die jüngsten Bewohner des Wohnensembles.



Beschreibung

Die sorgfältig geplanten Grundrisse dieses Mehrfamilienobjekts sind darauf ausgerichtet, ein angenehmes Wohngefühl zu schaffen. Mit einer Auswahl von 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen bietet das Gebäude vielfältige Wohnflächen von 50 m² bis 117 m². Die durchdachten Grundrisse ermöglichen eine flexible Gestaltung der Räume und erlauben den Bewohnern, ihren individuellen Wohnstil zu verwirklichen.

Besondere Highlights finden sich insbesondere in den beiden 4-Zimmerwohnungen im zweiten Obergeschoss. Diese beeindrucken als Maisonette-Wohnungen mit einem zusätzlichen 36 m² großen Dachgeschoss, das über eine moderne Wohnraumtreppe erreichbar ist. Diese zusätzliche Fläche schafft Raum für kreative Nutzungsmöglichkeiten und verleiht den Wohnungen eine besondere Note.

Die großzügigen Fenster im Nordosten und Südwesten jeder Wohnung sorgen für eine natürliche Belichtung und schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Ein weiteres Highlight sind die Tageslichtbadezimmer, die in jeder Wohneinheit vorhanden sind und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen.

Die Verbindung von Innen- und Außenraum wird durch die individuellen Freiflächen betont. Jede Erdgeschosswohnung verfügt über eine private Terrasse, teilweise mit zusätzlicher Grünfläche, während alle Wohnungen in den Obergeschossen mit großzügigen Balkonen ausgestattet sind. Diese Außenbereiche bieten den Bewohnern die Möglichkeit, unter freiem Himmel zu entspannen und die umliegende Natur zu genießen.

Insgesamt präsentiert sich das Wohnkonzept als zeitgemäß und auf die Bedürfnisse moderner Lebensstile zugeschnitten. Die durchdachte Planung, die lichtdurchfluteten Räume und die individuellen Freiflächen schaffen ein angenehmes Zuhause für Menschen, die Wert auf Komfort, Funktionalität und Ästhetik legen.

Lage

In Reichelsdorf überwiegen gute Wohnlagen, die ein angenehmes und vielseitiges Wohnumfeld schaffen. Die umliegende Infrastruktur bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur aus, während gleichzeitig die Vorzüge städtischen Lebens in Reichweite liegen. Unsere 37 Wohnungen integrieren sich harmonisch in diese attraktive Umgebung und bieten modernen Wohnkomfort in Verbindung mit energieeffizientem und nachhaltigem Wohnen.

In Reichelsdorf verschmelzen Tradition und Moderne zu einem einzigartigen Lebensraum.

Der Stadtteil Reichelsdorf im Süden von Nürnberg blickt stolz auf eine lange Geschichte und eine bedeutende Tradition zurück. Diese Tradition, gepaart mit modernen Annehmlichkeiten, macht Reichelsdorf zu einem attraktiven Ort zum Leben.

Die herausragende Infrastruktur in Reichelsdorf trägt dazu bei, dass das tägliche Leben hier angenehm gestaltet ist. Egal, ob es um die Versorgung mit frischen regionalen Produkten direkt vom landwirtschaftlichen Betrieb geht, die Erkundung der grünen Auen entlang der Rednitz mit dem Fahrrad oder den direkten Schulweg für die Kinder durch das Wohngebiet – Reichelsdorf bietet eine Fülle von Möglichkeiten.

Die Kirchen in der Umgebung laden sonntags zur Besinnung ein, während Genießer hier mehrere kulinarische Ziele finden. Die Nähe zum Zentrum Nürnbergs, -in wenigen Minuten mit dem Auto



erreichbar-, sowie die regelmäßige S-Bahnverbindung bieten eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt. Die Buslinien 61 und 62 an den Haltestellen Koppenhof und Einsteinring ermöglichen zudem eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt oder zur U-Bahnstation Röthenbach.

Reichelsdorf erfüllt sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens, sei es durch die Vielzahl von Ärzten, Apotheken, Banken, Bäckereien, Metzgereien oder verschiedenen Geschäften, die fußläufig erreichbar sind.

Ein weiterer Pluspunkt für Reichelsdorf ist das wirtschaftlich prosperierende Umfeld, insbesondere das Hafengebiet mit renommierten internationalen Unternehmen in unmittelbarer Nähe. Dies unterstreicht nicht nur die gute Lage des Stadtteils, sondern verspricht auch positive Zukunftsaussichten. In Reichelsdorf vereinen sich Geschichte, moderne Annehmlichkeiten und wirtschaftliche Dynamik zu einem lebendigen und attraktiven Wohnquartier.

Sonstige Angaben

Wohnung zum Kauf · provisionsfrei





Reichelsdorfer Hauptstraße/
Dollnsteiner Straße



Wohnung H1-WE7



H1-WE7	82.71 m ²
Schlafen	14.66 m ²
Arbeiten	10.13 m ²
Flur	11.91 m ²
Bad/WC	6.38 m ²
Diene	6.08 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	23.99 m ²
Balkon	9.56 m ²



*Grundrisspläne sind nicht zur Massentnahme geeignet

