



## 90453 Nürnberg / Reichelsdorf

# Gartenglück auf 82m<sup>2</sup> – großzügige 3-Zimmer-Wohnung

**Exklusive Wohneinheiten  
Toplage mit QNG-Standard**

**534.728 €**

Kaufpreis

**71,36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Bavaria Wohnbau GmbH**

Ingo Filp

Tel.: 004915569160973

[i.filp@bavariawohnbau.de](mailto:i.filp@bavariawohnbau.de)



ark  
eiten  
ungsstufe  
ellplätze  
anteil

5096

Nürnberg

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	534.728 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Offene Wohn- & Essbereiche mit moderner Küche
- Hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche Duschen in den Badezimmern
- Markenprodukte im Sanitärbereich
- Individuell anpassbare Ausstattung
- Erdgeschosswohnungen mit privaten Gärten
- Obergeschosswohnungen mit großzügigen Balkonen
- Begrünte Wohnanlage mit hauseigenem Spielplatz
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Außenstellplätze verfügbar
- Aufzug in allen Etagen
- Fahrradstellplätze vorhanden



## Beschreibung

Unendlich viel Glück!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in unserem exklusiven Wohnensemble! Mit 37 hochwertigen Eigentumswohnungen im KfW-40 Effizienzhaus-Standard (QNG), die auf einem idyllisch gelegenen Grundstück errichtet werden, bieten wir Ihnen eine Vielfalt an Wohnoptionen, die keine Wünsche offenlassen. Die Erdgeschosswohnungen erfreuen mit privaten Gartenflächen, die zum Verweilen im Grünen einladen, während die Wohnungen in den oberen Etagen mit großzügigen Balkonen ausgestattet sind, die einen herrlichen Ausblick garantieren.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stellplatz, wahlweise in unserer Tiefgarage oder im Außenbereich. Unser Wohnungsmix umfasst 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 40 bis 114 m<sup>2</sup>, die allesamt barrierefrei gestaltet sind. Darunter befinden sich drei speziell als behindertengerecht konzipierte Wohnungen. Diese Vielfalt macht unser Angebot auch für Förderprogramme der Stadt Nürnberg interessant.

Familienfreundlichkeit wird bei uns großgeschrieben: 11 der Einheiten sind als 2- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen konzipiert und bieten somit das perfekte neue Zuhause für Familien. Ein hauseigener Spielplatz rundet das familienfreundliche Konzept ab.

Ästhetisch setzen wir auf moderne und nachhaltige Architektur, die Ihnen auch langfristig Freude an Ihrer neuen Immobilie sichert. Ob Single, Paar oder Familie – hier findet jeder das Zuhause, das perfekt zu seinen individuellen Bedürfnissen passt.

## Lage

Hier blüht das Leben!  
Entdecken Sie Reichelsdorf – wo Tradition auf Moderne trifft

Im malerischen Süden Nürnbergs liegt ein Stadtteil, der mehr ist als nur ein Wohnort: Reichelsdorf, eine Gegend, die ihre lange Geschichte und reiche Tradition ehrt, während sie gleichzeitig den Blick fest in die Zukunft richtet. Hier, wo das urbane Leben auf ländlichen Charme trifft, bietet Reichelsdorf eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

Mit einer Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt, ist Reichelsdorf perfekt für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen. Ob für den Alltag oder die Mobilität – hier finden Sie alles, was Sie brauchen und noch viel mehr. Lassen Sie uns einen Blick auf einige der Highlights werfen:

Frische Produkte direkt vor Ihrer Haustür: lokale landwirtschaftliche Betriebe versorgen Sie mit einer Vielfalt an frischen Erzeugnissen aus der Region.

Ein Paradies für Hundeliebhaber und Radfahrer: Die Rednitzauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein, während die grünen Auen eine direkte Fahrradrouten in die Innenstadt bieten. Bildung im Grünen: Die Kinder erreichen die örtliche Grundschule sicher und bequem durch das Wohngebiet.

Kulinarische Vielfalt: exquisite gastronomische Ziele warten darauf, von Genießern entdeckt zu werden.

Schnelle Anbindung an das Stadtzentrum: Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten im Herzen Nürnbergs.

Effiziente öffentliche Verkehrsmittel: Die Buslinien 61 & 62 verbinden Sie schnell mit der Nürnberger Innenstadt und der U-Bahnstation Röthenbach, ebenso besteht ein S-Bahn Anschluss.

Alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, Apotheken, Banken, Bäckereien, Metzgereien, diverse Geschäfte sowie der Lebensmitteleinzelhandel – vieles davon in fußläufiger Entfernung.



**Bavaria**  
**WOHNBAU**

## Exklusive Wohneinheiten Toplage mit QNG-Standard

**Reichelsdorfer Park**  
Hier entstehen 37 Wohneinheiten

- KfW 40 QNG höchste Förderungsstufe
- Außen und Tiefgaragenstellplätze
- Balkon, Terrassen, Gartenanteil
- Fußbodenheizung
- Bis zu 4% Rendite
- Provisionsfrei
- 41m<sup>2</sup> - 115m<sup>2</sup>
- AfA: 5 % degressiv

**Tel.: 0911 6500 5096**

Reichelsdorfer Hauptstraße 97-99, 90431 Nürnberg  
[WWW.BAVARIAWOHNBAU.DE](http://WWW.BAVARIAWOHNBAU.DE)





























