



## 90453 Nürnberg / Reichelsdorf

Exklusives Wohnen im EG: 4 Zimmer & 242 m<sup>2</sup> Garten-Terrasse

**Exklusive Wohneinheiten  
Toplage mit QNG-Standard**

**650.117,43 €**

Kaufpreis

**108,38 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Bavaria Wohnbau GmbH**

Egemen Cengiz

Tel.: 004915568028761

[e.cengiz@bavariawohnbau.de](mailto:e.cengiz@bavariawohnbau.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche   | 108,38 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                     |
| Schlafzimmer | 3                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| separate WCs | 1                     |
| Terrassen    | 1                     |

### Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 650.117,43 € |
| 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

Der Erdgeschosswohnung Nr. 06 ist ein privater Gartenanteil mit ca. 242,20 qm als eigenständiges Sondernutzungsrecht zugeordnet: Hierfür entsteht ein zusätzlicher Kaufpreis von 193.760,00 €.

bitte beachten: die Abschreibungsmöglichkeiten bei Reichelsdorf für Kapitalanleger:

§ 7 Nr. 5a EST: 6 Jahre degressive Abschreibung zu je 5%  
§ 7b ESTG: 4 Jahre Sonderabschreibung zu je 5%  
In der summe Ca. 36% des Kaufpreises in den ersten 10 Jahren

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.

Familienfreundlichkeit wird bei uns großgeschrieben – unser Wohnprojekt bietet eine vielfältige Auswahl an 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen und damit für jede Lebenssituation das passende Zuhause. Ob Singles, Paare oder Familien – hier findet jeder den passenden Raum zum Leben und Wohlfühlen.

Ein hauseigener Spielplatz auf dem Grundstück unterstreicht das familienfreundliche Konzept und macht das Wohnen besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Ästhetisch setzen wir auf moderne und nachhaltige Architektur, die Ihnen auch langfristig Freude an Ihrer neuen Immobilie sichert.

## 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
- Balkon, Terrassen, Gartenanteil
- 6 Jahre degressive Abschreibung  
gem. § 7 Nr. 5a EStG: 5% p.a.
- 4 Jahre Sonderabschreibung  
gem. § 7b EStG: 5% p.a.
- Bis zu 4% Rendite
- Provisionsfrei
- 41m² - 115m²

**Tel.: 0911 6500 5096**

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



**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
- 41m² - 115m²
- AfA: 5 % degressiv

**Tel.: 0911 6500 5096**

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

















































