90453 Nürnberg / Reichelsdorf

Reichelsdorf: Komfortables 2-Zimmer-Domizil mit XL-Loggia

423.000 €
Kaufpreis

65,02 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Bavaria Wohnbau GmbH
Egemen. Cengiz.
Tel.: 004915568028761
e.cengiz@bavariawohnbau.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,02 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	423.000 €
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!

Dieser Erdgeschosswohnung ist ein privater Gartenanteil mit ca. 44 m² als eigenständiges Sondernutzungsrecht zugeordnet: Hierfür entsteht ein zusätzlicher Kaufpreis von 34.640 €. Der Gesamt-Kaufpreis dieser Wohneinheit beträgt somit 457.640€

Ihre Vorteile als Vermieter:
* 6 Jahre degressive Abschreibung gem. § 7 Nr. 5a ESTG: 5% p.a.
* 4 Jahre Sonderabschreibung gem. § 7b ESTG: 5% p.a.
* Kostenfreie Erst-Vermietung bei Fertigstellung

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 m², 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 – 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.

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 Fahrradroute 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