Reichelsdorfer Park

Modern wohnen.
Natürlich leben.
Nachhaltig investieren.

DKI Dr. Kraus Immobilien

AI GENERATED

Inhalte

SEITE

04
Reichelsdorfer Park

Ein Zuhause mit Anspruch.
Ein Wohnkonzept für die Zukunft.
Im Nürnberger Süden entsteht eine moderne Wohnanlage, die zeitgemäße Architektur, naturnahes Wohnen und nachhaltige Bauqualität miteinander verbindet..

06
LUXUS in Ausstattung und Wohnkomfort

Helle Räume, durchdachte Grundrisse. Hochwertige Materialien. Modernes Raumklima.

08
KOMFORT auch außerhalb der Wohnung

Ob Gartenterrasse, Balkon oder Dachterrasse: Hier finden Sie Ihren privaten Platz an der frischen Luft. Und für die Kinder wartet der Spielplatz direkt auf dem Grundstück. Wohnqualität, die an der Wohnungstür nicht aufhört.

10
Lage und Lebensqualität

Grün wohnen.
Gut angebunden.
Zuhause in Nürnberg-Reichelsdorf.

12
Energieeffizienz und Zukunftssicherheit

Warm und behaglich leben, Kosten planbar halten und auch in zwanzig Jahren noch überzeugen. Genau dafür wurde der Reichelsdorfer Park: als Neubau im KfW-40-Standard geplantund gebaut

WOHNUNGEN

14
Haus A, Wohnung 13, DG
Wohnfläche: 89.57 m²
Dachterrasse

16
Haus A, Wohnung 15, DG
Wohnfläche: 85.67 m²
Dachterrasse

18
Haus B, Wohnung 23, EG
Wohnfläche: 65.53 m²
Terrasse, Gartenzugang

20
Haus B, Wohnung 24, EG
Wohnfläche: 61.54 m²
Terrasse, Gartenzugang

22
Haus B, Wohnung 32, 1.OG
Wohnfläche: 60.90 m²
Balkon

24
Haus B, Wohnung 36, DG
Wohnfläche: 79.38 m²
Dachterrasse

AI Alle markierten Bilder sind aus Konstruktionsplänen gerendert und stellen Ausstattungs- und Einrichtungsbeispiele da..



Willkommen

REICHELSDORFER PARK
Ein Zuhause mit Anspruch.
Ein Wohnkonzept für die Zukunft.

Mit dem Reichelsdorfer Park entsteht im Nürnberger Süden eine moderne Wohnanlage, die zeitgemäße Architektur, naturnahes Wohnen und nachhaltige Bauqualität miteinander verbindet. Die 37 Eigentumswohnungen verteilen sich auf zwei Gebäude und bieten Wohnlösungen für unterschiedliche Lebenssituationen, vom kompakten Apartment bis zur großzügigen Familienwohnung.

Die klare Architektur, helle Wohnräume und durchdachten Grundrisse schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen bringen Licht in die Räume, während Balkone, Terrassen und Gartenbereiche zusätzlichen Freiraum bieten.

Die Wohnanlage richtet sich an Menschen, die Wert auf Komfort, eine ruhige Wohnumgebung und eine gute Anbindung an die Stadt legen. Ob als neues Zuhause für Paare und Familien, als komfortabler Lebensmittelpunkt im Alltag oder als langfristige Kapitalanlage, der Reichelsdorfer Park verbindet Lebensqualität mit einer zukunftsorientierten Bauweise.

Keyfacts.

- 37 moderne Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden
- Durchdachte Grundrisse mit ein bis vier Zimmern
- Wohnflächen von ca. 42 bis 126 m²
- Balkone, Terrassen und Gartenbereiche je nach Wohnung
- Hochwertige Ausstattung und moderne Gebäudetechnik

Der Reichelsdorfer Park verbindet die Vorzüge eines modernen Neubaus mit der besonderen Atmosphäre eines gewachsenen Stadtteils. Hier entsteht Wohnraum, der heutigen Ansprüchen gerecht wird und zugleich auf langfristigen Wohnkomfort ausgerichtet ist.

Dr. Andre Kraus



Einge technische Merkmale der Gebäude

- Außenwände aus 20cm KS-Steinen
- WDVS (Wärmedämmverbundsystem)
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Dachdämmung
- Fußbodenheizung
- 2,50 m hohe Räume
- Wohnungseingangstür der Schall- und Klimaklasse 3
- Echtholz-Parkett
- «homeway» Multimediadosen in Schlaf- und Wohnräumen
- Bodengleiche Duschen
- Unterputzarmaturen im Bad
- Keramikfliesen
- Video Sprechanlage
- Ausreichend Frei- und Tiefgaragenstellplätze
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- Kellerabteil für jede Wohung
- Garagentor mit Funkfernbedienung
- Aufzug bis in die Tiefgarage
- Vorbereitung für Ladeinfrastruktur

Ankommen ohne Parkplatzsuche

Ob Familienauto oder Zweitwagen: Im Wohnpark gibt es genügend Frei- und Tiefgaragenstellplätze. Das Garagentor öffnen Sie bequem per Funk. Die Tiefgarage verbindet beide Gebäude, und der Aufzug bringt Sie mit Kinderwagen, Einkauf und Gepäck direkt bis auf Ihre Etage. Die Vorbereitung für Ladeinfrastruktur macht Ihren Stellplatz außerdem fit für das E-Auto von morgen.

Ruhe, die man spürt

Massive Außenwände aus 20 cm starken Kalksandsteinen, ein Wärmedämmverbundsystem, Fenster mit 3-fach-Verglasung und eine gedämmte Dachkonstruktion halten Lärm, Kälte und Sommerhitze draußen. Die Wohnungseingangstür der Schall- und Klimaklasse 3 schirmt zusätzlich das Treppenhaus ab. So arbeiten Sie im Homeoffice konzentriert, die Kinder dürfen lebhaft sein, und die Energiekosten bleiben im Rahmen.

Bestens vernetzt, auch im Homeoffice

In Wohn- und Schlafräumen sorgen «homeway» Multimediadosen für flexible Anschlüsse für Fernsehen, Internet und Netzwerk. So richten Sie Ihr Arbeitszimmer genau dort ein, wo es für Sie am besten passt, und das Kinderzimmer kann später einfach mitwachsen. Mit der Video-Sprechanlage sehen Sie schon vor dem Öffnen, wer vor der Tür steht. Das bringt mehr Sicherheit und Komfort in Ihren Alltag.

Raum zum Wohlfühlen

Raumhöhen von 2,50 m sorgen für ein großzügiges, helles Wohngefühl. Die Fußbodenheizung verteilt die Wärme gleichmäßig, und weil keine Heizkörper im Weg sind, können Sie Ihre Möbel frei stellen. Ein Echtholz-Parkett macht jeden Raum wohnlich und ist angenehm warm unter den Füßen. Ideal für alle, die gern barfuß laufen, und für Kinder, die am liebsten auf dem Boden spielen.



LUXUS

in Ausstattung und Wohnkomfort



Helle Räume, durchdachte Grundrisse

Die Wohnungen überzeugen durch gut strukturierte Grundrisse und eine angenehme Raumaufteilung. Offene Küchenbereiche schaffen ein modernes Wohngefühl und verbinden Kochen, Essen und Wohnen auf harmonische Weise. Große Fensterflächen sorgen für freundliche, lichtdurchflutete Räume. Je nach Wohnung erweitert ein Balkon, eine Terrasse oder ein eigener Gartenbereich den Wohnraum ins Freie. So entstehen zusätzliche Möglichkeiten zum Entspannen, für gemeinsame Mahlzeiten oder für ruhige Momente im Alltag.



Hochwertige Materialien

In den Wohn- und Schlafräumen ist Echtholzparkett vorgesehen. Die Bodenbeläge verbinden eine natürliche Optik mit einer zeitlosen Gestaltung. Für Bäder, WCs und weitere ausgewiesene Bereiche sind hochwertige Fliesen vorgesehen. Die Sanitärausstattung umfasst moderne Waschtische, Wand-WCs und je nach Grundriss eine Badewanne oder eine bodengleich geflieste Dusche. Die Armaturen und Sanitärobjekte sind auf ein modernes, harmonisches Gesamtbild abgestimmt.



Modernes Raumklima

Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme in den Wohnräumen sowie im Bad und WC. Die Massivbauweise aus Kalksandstein in Verbindung mit einer Wärmedämmung unterstützt ein angenehmes Raumklima und trägt zum Schallschutz bei. Fenster mit Dreifachverglasung reduzieren Wärmeverluste und unterstützen den Wohnkomfort. Ergänzt wird die Ausstattung durch moderne Gebäudetechnik und einen Personenaufzug, der die Etagen miteinander verbindet.



Hochwertige Details. Moderne Technik. Spürbare

Ein Zuhause wird erst durch das Zusammenspiel aus durchdachter Planung, hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technik zu einem Ort, an dem man sich dauerhaft wohlfühlt. Im Reichelsdorfer Park stehen Wohnkomfort, Funktionalität und Energieeffizienz im Mittelpunkt.

KOMFORT

auch außerhalb der Wohnung

Ob Gartenterrasse, Balkon oder Dachterrasse: Hier finden Sie Ihren privaten Platz an der frischen Luft. Und für die Kinder wartet der Spielplatz direkt auf dem Grundstück. Wohnqualität, die an der Wohnungstür nicht aufhört.

Im Erdgeschoss gehört zur Terrasse ein eigener Gartenanteil, ideal für das erste Gemüsebeet, das Planschbecken oder den Grillabend mit Freunden. In den oberen Etagen laden Balkone zum Frühstück an der frischen Luft ein. Die Dachterrassen bieten viel Himmel und Raum zum Durchatmen nach einem langen Homeoffice-Tag. Für die Kinder liegt der Spielplatz direkt auf dem Grundstück, nur wenige Schritte entfernt. Hier kommen die Kleinen zum Spielen zusammen und Nachbarn ins Gespräch. Ein Ort, der Gemeinschaft ermöglicht und zugleich Raum für Rückzug lässt.



Freiraum ist Luxus

„Ich sehe viele Neubauprojekte. Meist wird jeder verfügbare Quadratmeter bebaut. Hier ist es anders: Der Bauherr hat bewusst auf zusätzliche Wohnfläche verzichtet und stattdessen großzügige Freiflächen geschaffen, mit Spielplatz, Gärten und viel Luft zwischen den Gebäuden. Für Familien ist das ein echter Mehrwert, den man so nur noch selten findet."

Dr. Andre Kraus
Immobilienmakler







LAGE UND LEBENSQUALITÄT

**Grün wohnen.
Gut angebunden.
Zuhause in
Nürnberg-Reichelsdorf.**

Der Reichelsdorfer Park liegt im südlichen Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet eine angenehme, ruhige Atmosphäre mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Hier treffen naturnahes Wohnen und die Vorteile einer Großstadt aufeinander.

Natur direkt vor der Haustür

Ein besonderer Vorzug ist die Nähe zum Rednitzgrund. Weitläufige Wiesen, grüne Auen und Wege entlang der Rednitz bieten Raum für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren. Ob nach Feierabend oder am Wochenende, die Umgebung lädt dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen und Abstand vom Alltag zu gewinnen.

Alles Wichtige in der Nähe

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen und die gewachsene Nachbarschaft des Stadtteils.

Bequem unterwegs mit Bus und S-Bahn

Der S-Bahn-Halt Nürnberg-Reichelsdorf ist in etwa 530 bis 540 Metern Entfernung gelegen und zu Fuß erreichbar. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Nürnberger Innenstadt und Hauptbahnhof sowie nach Schwabach und Roth. Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv. Die Bundesstraße B2 sowie die Autobahnen A6 und A73 bieten Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz. Damit sind wichtige Ziele in Nürnberg und der umliegenden Metropolregion gut erreichbar.



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Eine Lage für unterschiedliche Lebensphasen

Ob Berufspendler, Paare, Familien oder Menschen, die ein ruhigeres Wohnumfeld mit guter Infrastruktur suchen, Reichelsdorf bietet vielseitige Möglichkeiten.

Die Kombination aus Grünflächen, Nahversorgung und öffentlichem Nahverkehr macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Reichelsdorfer Park bedeutet, stadtnah zu wohnen und die Natur nicht weit entfernt zu wissen.

ENERGIEEFFIZIENZ UND ZUKUNFTSSICHERHEIT

Heute bauen, was morgen zählt.

Ein Zuhause für Familien muss mehr können als gut aussehen. Es soll warm und behaglich sein, Kosten planbar halten und auch in zwanzig Jahren noch überzeugen. Genau dafür wurde der Reichelsdorfer Park geplant: als Neubau im KfW-40-Standard, mit einer hochwertigen Gebäudehülle und einer Wärmeversorgung, die auf erneuerbare Umweltenergie setzt.

Gebaut, um Wärme zu halten

Massive Kalksandsteinwände, ein Wärmedämmverbundsystem und Fenster mit 3-fach-Verglasung bilden eine Hülle, die im Winter die Wärme drinnen und im Sommer die Hitze draußen hält. Die Fußbodenheizung verteilt die Wärme sanft und gleichmäßig, von der Küche bis ins Kinderzimmer. Heizung und Warmwasser werden mit Umweltenergie in Verbindung mit Strom versorgt: modern, effizient

Zahlen, die überzeugen

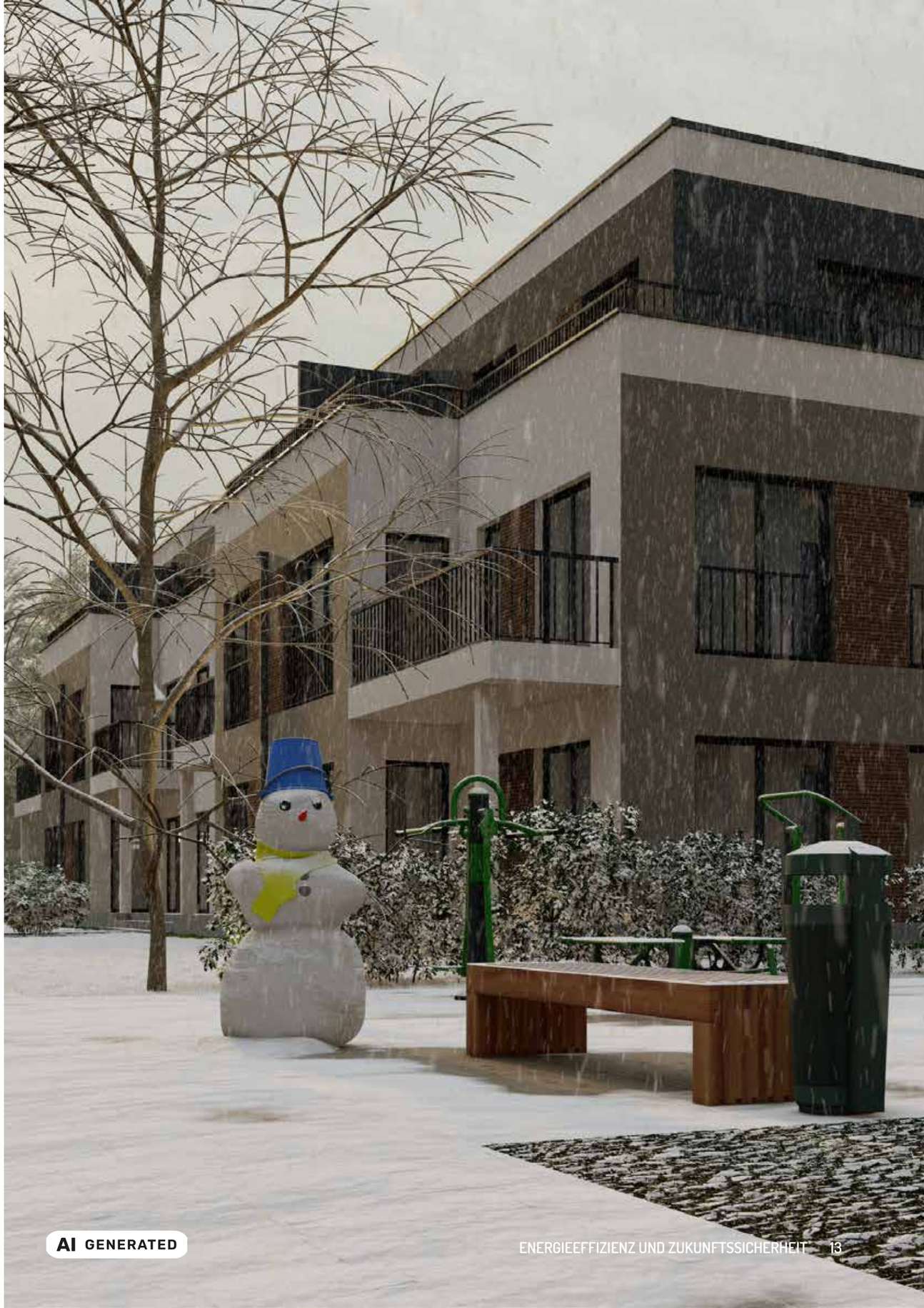
Laut den vorläufigen Energiebedarfsausweisen liegt der Endenergiebedarf der beiden Gebäude bei nur 12 bzw. 13 kWh/(m²·a). Das entspricht der Energieeffizienzklasse A+, der besten Klasse auf der Skala, und ist nur ein Bruchteil dessen, was viele ältere Bestandsgebäude benötigen. Wie viel Energie Sie tatsächlich verbrauchen, hängt natürlich auch von Ihrem persönlichen Heiz- und Nutzungsverhalten ab und unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Ein Zuhause, das mitdenkt

Ob Homeoffice im Winter oder Familienleben rund um die Uhr: Hier wohnen Sie behaglich, ohne bei jeder Nebenkostenabrechnung zu zittern. Und weil Energieeffizienz bei der Wohnungswahl immer wichtiger wird, ist Ihre Wohnung auch für die Zukunft gut aufgestellt.und unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Eine Investition, die sich doppelt lohnt

Der Reichelsdorfer Park verbindet modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und eine Lage zwischen Natur und städtischer Infrastruktur. Für Familien, die hier ankommen und bleiben möchten, ist er ein Zuhause mit Perspektive, und für Kapitalanleger ein Wert, der auf Dauer überzeugt.

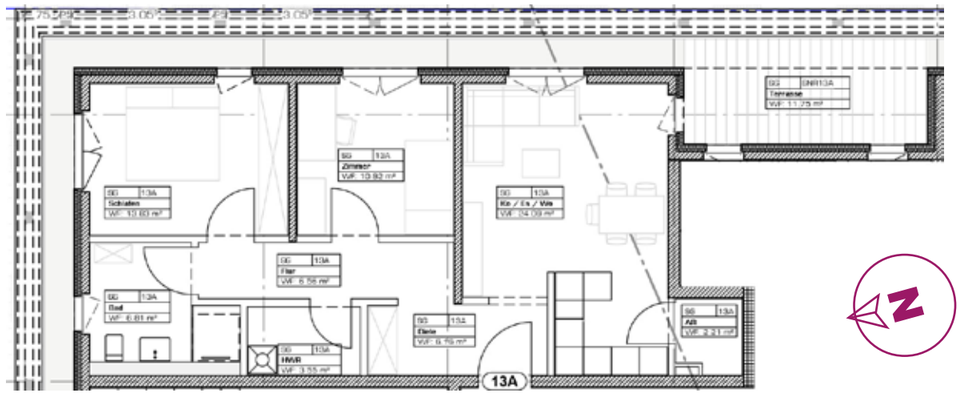


Haus A
Wohnung 13
(DG)

Daten der Wohung

HA-WE13	89.57 m²
AR	2.21 m²
Bad	7.64 m²
Diele	6.21 m²
Flur	6.88 m²
HWR	3.36 m²
Wohnen/Kochen/Essen	24.67 m²
Schlafen	14.22 m²
Kind	11.23 m²
Terrasse	(26,30m² -50%) 13.15m²

AI GENERATED





WE 13 · Haus A · Penthouse
Diese attraktive Penthousewohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einem besonderen Gefühl von Freiheit. Auf rund 90 m² erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Zimmern und einer einladenden Terrasse in Südostausrichtung. Hier genießen Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen und können den Tag in entspannter Atmosphäre beginnen. Ein Zuhause für alle, die Wert auf Individualität, Freiraum und ein besonderes Wohngefühl legen.

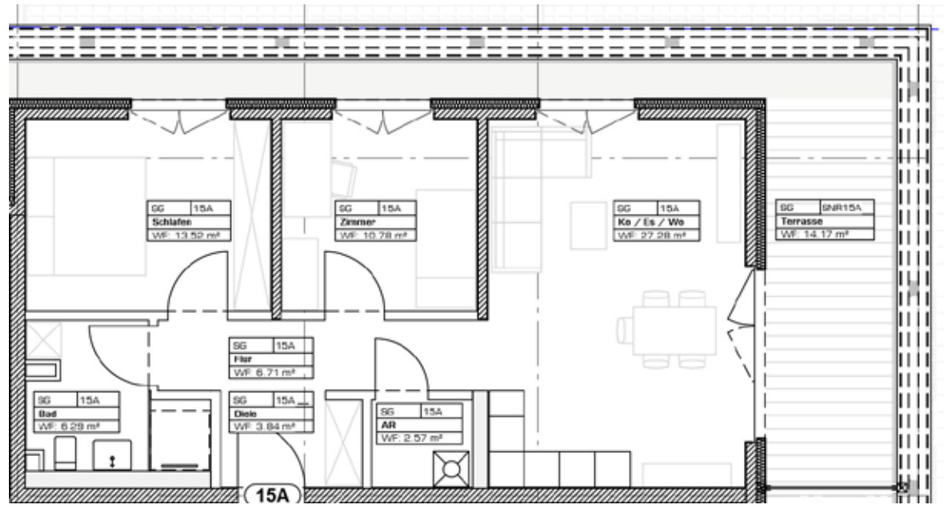




Haus A
Wohnung 15
(DG)

Daten der Wohung

HA-WE15		85.76 m²
AR		2.51 m²
Bad		7.06 m²
Diele		3.97 m²
Flur		6.83 m²
Wohnen/Kochen/Essen		27.83 m²
Schlafen		13.90 m²
Kind		11.08 m²
Terrasse	(25,15 m²-50%)	12.58 m²





WE 15 · Haus A · Penthouse
Ein Zuhause, das Licht und Lebensqualität auf besondere Weise vereint. Diese Penthousewohnung begeistert mit rund 86 m² Wohnfläche, drei vielseitig nutzbaren Zimmern und einer sonnigen Südterrasse. Ob ein entspanntes Frühstück im Freien, ein gemütlicher Nachmittag oder ein stimmungsvoller Ausklang des Tages, hier wird die Terrasse zum erweiterten Wohnraum. Ideal für alle, die modernes Wohnen mit einem Hauch Exklusivität verbinden möchten.







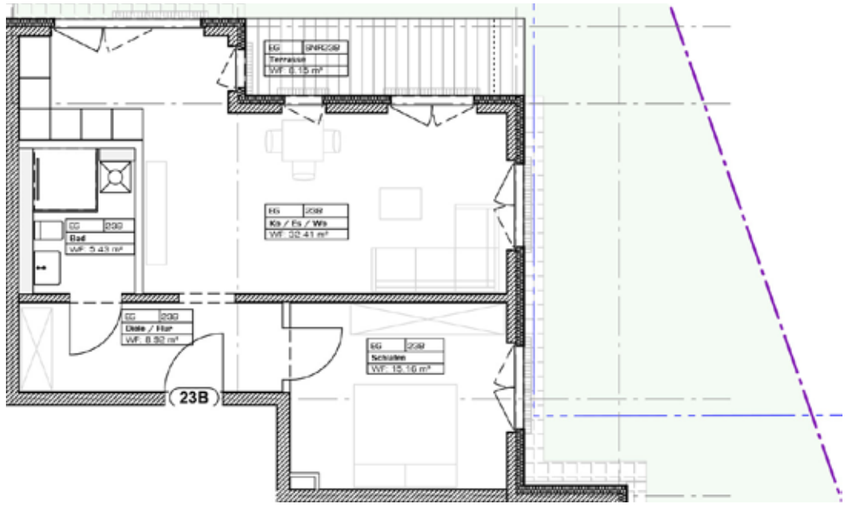
AI GENERATED

Haus B
Wohnung 23
(EG)

Daten der Wohung

HB-WE23 (Garten =103.0 m²)		68,53 m²
Bad		6,29 m²
Diele/Flur		8,86 m²
Wohnen/Kochen/Essen		33,57 m²
Schlafen		15,65 m²
Terrasse	(4.07 m² -50%)	4,16 m²

AI GENERATED





WE 23 · Haus B · Erdgeschoss
Viel Platz zum Durchatmen und ein Garten, der zahlreiche Möglichkeiten eröffnet. Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet rund 69 m² Wohnfläche und einen beeindruckenden Gartenanteil von etwa 103 m². Die Kombination aus gemütlichem Wohnraum und privatem Außenbereich schafft ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Grünen, gesellige Abende oder den eigenen kleinen Rückzugsort unter freiem Himmel. Ein Zuhause für Menschen, die das Leben im Grünen schätzen.



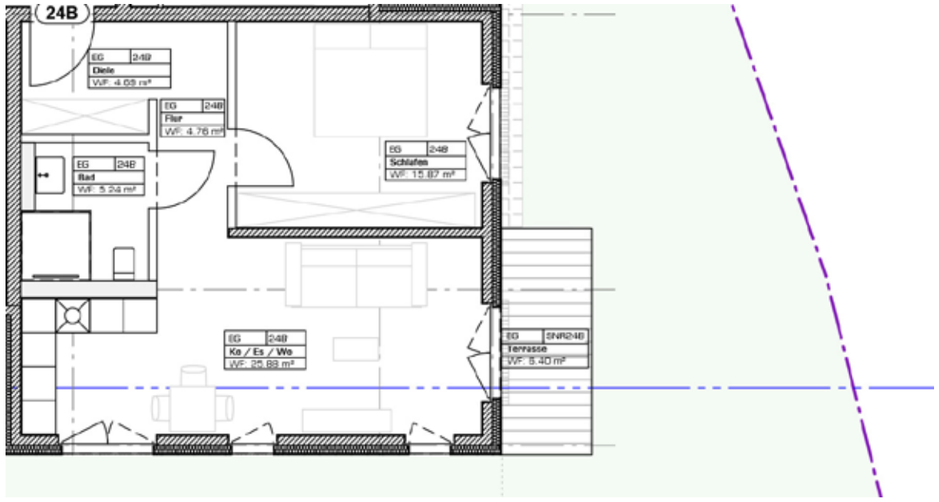


Haus B
Wohnung 24
(EG)

Daten der Wohung

HB-WE24 (Garten = 94.60 m²)		61.54 m²
Bad		5.39 m²
Diele		4.83 m²
Flur		4.76 m²
Wohnen/Kochen/Essen		26.88 m²
Schlafen		16.42 m²
Terrasse	(6.53 m² - 50%)	3.26 m²

AI GENERATED





WE 24 · Haus B · Erdgeschoss
Ein eigener Garten, eine schöne Terrasse und ein Zuhause, das zum Ankommen einlädt. Diese gut geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung verbindet auf rund 62 m² modernes Wohnen mit einem großzügigen Gartenanteil von etwa 95 m². Die Westausrichtung verspricht angenehme Lichtstimmungen am Nachmittag und Abend. Ob beim Lesen im Freien, beim gemeinsamen Essen oder einfach beim Abschalten nach einem langen Tag, hier lässt sich der Alltag wunderbar genießen.



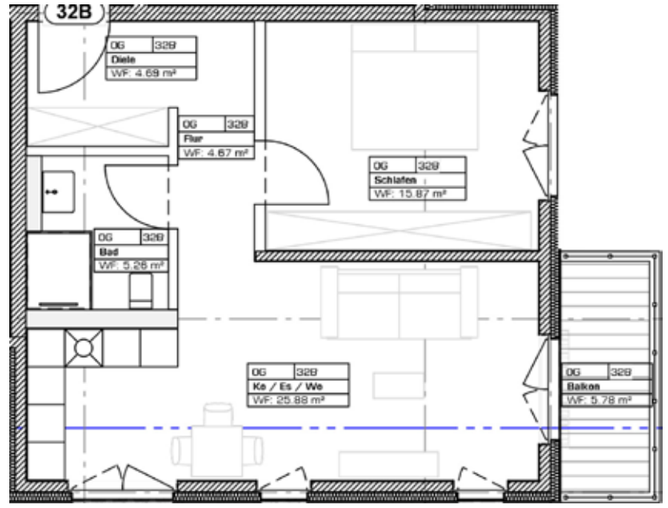


Haus B
Wohnung 32
(1.OG)

Daten der Wohung

HB-WE32		60.90 m²
Bad		5.40 m²
Diele		4.83 m²
Flur		4.76 m²
Wohnen/Kochen/Essen		26.77 m²
Schlafen		16.19 m²
Balkon	(5.90 m² - 50%)	2.95 m²

AI GENERATED





WE 32 · Haus B · 1. Obergeschoss
Manchmal braucht es gar nicht viel, um sich rundum wohlzufühlen. Diese ansprechend geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 61 m² ein modernes Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre. Der nach Süden ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu verbringen und den Wohnbereich nach draußen zu erweitern. Eine attraktive Wohnung für Singles und Paare, die ein komfortables Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung und eigenem Außenbereich suchen.

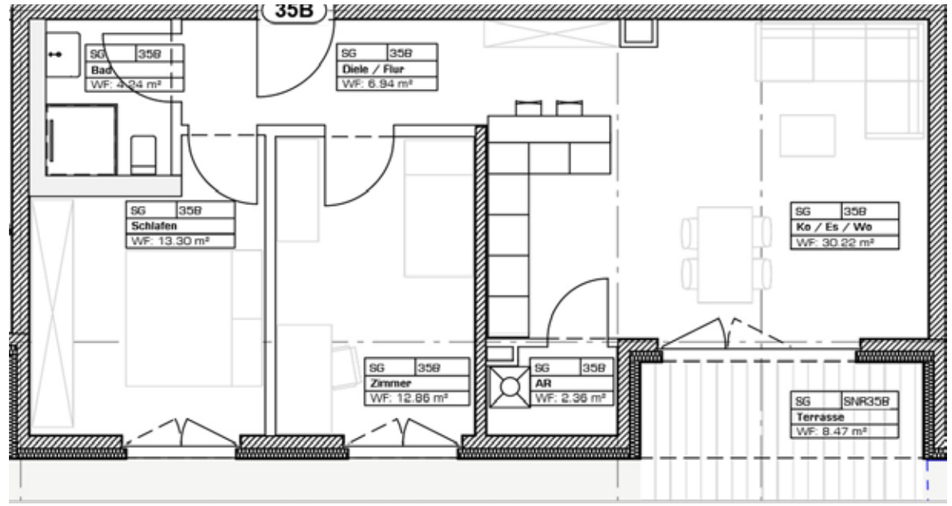




Haus B
Wohnung 36
(DG)

Daten der Wohung

HB-WE 36		79.38 m²
AR		2.46 m²
Bad		5.01 m²
Diele/Flur		7.02 m²
Wohnen/Kochen/Essen		30.82 m²
Schlafen		13.38 m²
Zimmer		13.12m²
Terrasse	(15.14m² -50%)	7.57m²





WE 36 · Haus B · Penthouse
Über den Dächern des Alltags erwartet Sie ein Zuhause mit besonderem Flair. Diese Penthousewohnung bietet rund 79 m² Wohnfläche, drei Zimmer und eine großzügige Westterrasse. Genießen Sie die angenehme Nachmittags- und Abendsonne und lassen Sie den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen. Die gelungene Verbindung aus einem vielseitigen Raumangebot und dem besonderen Wohngefühl einer Penthousewohnung macht dieses Zuhause zu einem attraktiven Rückzugsort für anspruchsvolle Eigennutzer.







AI GENERATED

Ihr Vertriebspartner:

Dr. Kraus Immobilien

E-Mail: kontakt@dr-kraus-immobilien.de
Telefon: 0911 81703800
Web: www.dr-kraus-immobilien.de

Reichelsdorfer Park
Reichelsdorfer Hauptstraße 97 bis 99
90451 Nürnberg



Alle Angaben vorbehaltlich der maßgeblichen Vertragsunterlagen. Abbildungen, Grundrisse und Einrichtungsbeispiele dienen der Veranschaulichung. Maßgeblich für den geschuldeten Leistungsumfang sind der notarielle Kaufvertrag und die dazugehörigen Pläne und Beschreibungen.