



# Los geht's in Lichtenreuth

## Inhaltsverzeichnis

Projektdaten .....	5
Standort Lichtenreuth .....	6
Lage .....	9
Lageplan .....	13
Grundrisse Haus 4 .....	14

# Willkommen in Nürnberg-Lichtenreuth

## Städtisch – Modern – Hell



Im Süden Nürnbergs entsteht auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs ein neuer Stadtteil: Lichtenreuth. **BAUWERKE – Liebe & Partner** ist Teil dieses spannenden städtebaulichen Projekts. Wir haben eines der Baufelder anzubieten und bauen in bester Wohnlage direkt am Park mit Anschluss zur U-Bahn Ihr neues Zuhause: Urban Light.

Urban Light beinhaltet unter anderem 23 Apartments mit Wohnnutzflächen zwischen ca. 22 und 30 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen des Gesamtprojekts werden weitere attraktive Eigentumswohnungen mit zwei, drei oder vier Zimmern sowie 12 Townhouses gebaut, die wir Ihnen in separaten Exposés näher vorstellen.

Die 23 Ein-Zimmer-Apartments sind eingebettet in ein rund 100 Hektar großes Areal. Einmal fertiggestellt, wird Nürnberg-Lichtenreuth das grünste und modernste Wohngebiet der Frankenmetropole sein. Denn ein Drittel des Gebiets wird aus Grünflächen bestehen.

Herzlichst,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Liebe', with a horizontal line extending to the right.

Ihr Ulrich Liebe

Ein Projekt von

**BAUWERKE**  
Liebe & Partner



Ansicht vom Innenhof in Richtung des Projekts

# Fakten & Ausstattung

# Projektdate

- moderne, zeitlose Architektur
- großzügige, helle Räume
- 23 Ein-bis Zwei-Zimmer-Apartments
- in den beiden oberen Geschossen mit Balkonen
- Gebaut wird entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023)
- die Gebäudequalität entspricht einem **Effizienzhaus-Stufe 40**
- hochwertige Ausstattung wie z.B. Parkettböden mit Fußbodenheizung und elektrisch bedienbare Rollos
- Waschmaschinenraum
- inklusive Küche und vollständiger Möblierung

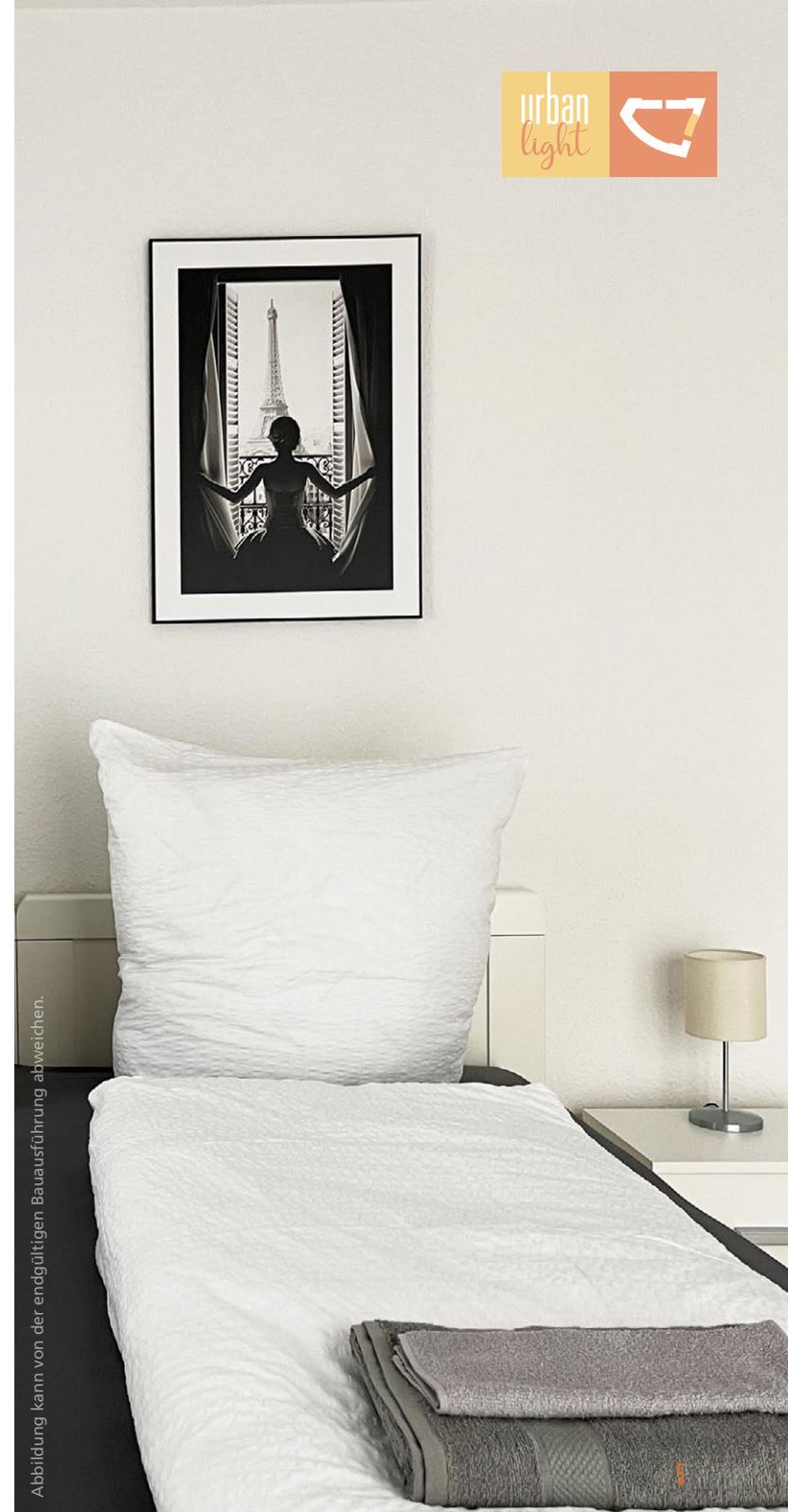
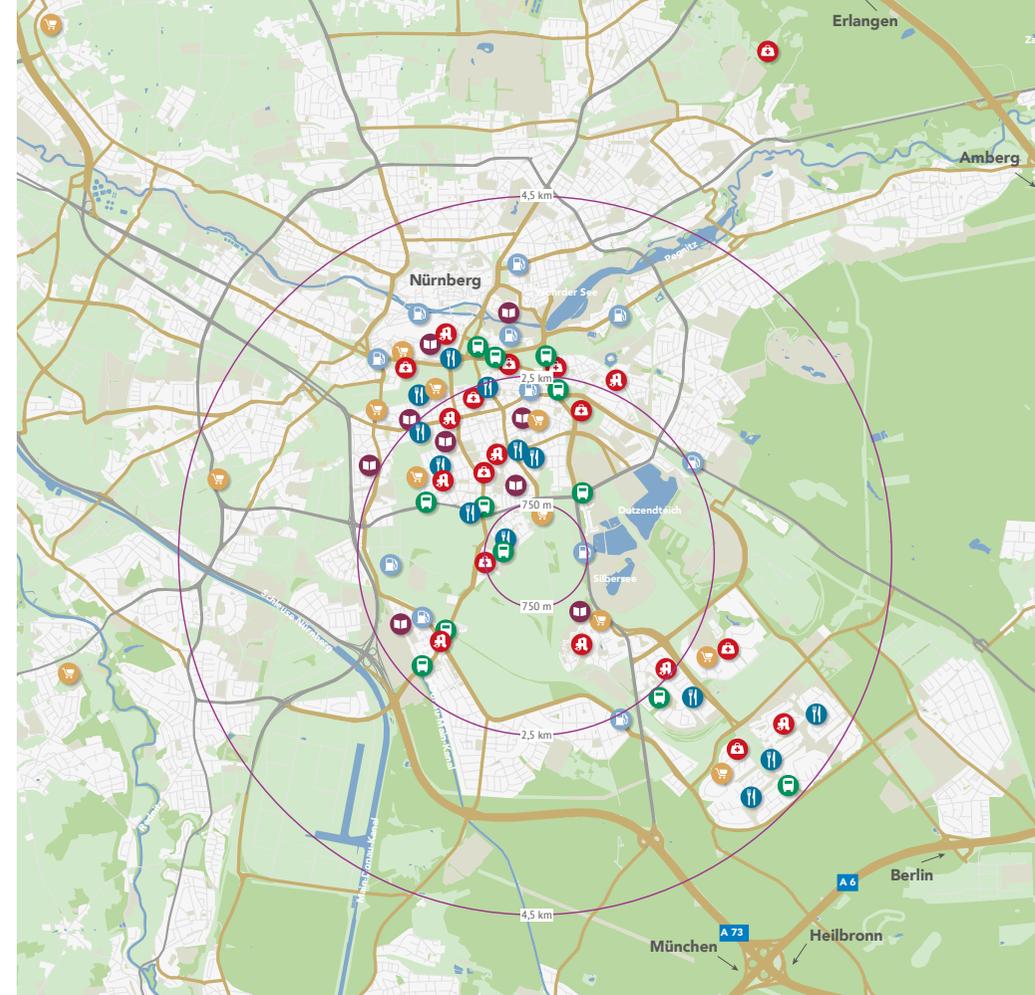


Abbildung kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

# Standort Nürnberg

## Makrolage

- Wirtschaftsstärke: Metropolregion Nürnberg - 1,9 Mio. Beschäftigte, 150.000 Unternehmen, 134 Mrd. € BIP.
- Schlüsselbereiche: Automotive, IT, Medizin, Energie.
- Vielfältige Unternehmenslandschaft: Großkonzerne wie Adidas, Siemens, Schaeffler und Mittelständler.
- Bildung und Forschung: 20 Hochschulen, 22 Forschungseinrichtungen, Bildungsförderung.
- Nürnberg als Zentrum: 515.000 Einwohner, hohes Pro-Kopf-Einkommen (23.429 €), gute Verkehrsinfrastruktur.
- Verkehrsverbindungen: internationaler Flughafen, Autobahnen A3, A6, A9, ausgebautes Nahverkehrsnetz.
- Kulturelles Angebot: Museen, Theater, historische Sehenswürdigkeiten, großzügige Grünflächen
- Tiergarten mit ca. 67 Hektar Besucherfläche



## Top-Arbeitgeber in der Region

NÜRNBERGER VERSICHERUNG	SCHAEFFLER	BIONORICA
DATEV	MAN	PUMA
GFK	Faber Castell	NOVARTIS
adidas	SIEMENS	Messe Nürnberg

# Auf einen Blick

## Investment Highlights



### Outperformer Nürnberg

Bayerns Powerhouse Nürnberg zeichnet sich durch seine Vielseitigkeit aus und gehört zu den stärksten Wirtschaftsräumen Europas



### Micro-/Studentenapartments

Attraktive Entwicklungsmöglichkeit von nachgefragten Micro-/Studentenapartments in einer optimalen Wohnlage Nahe der Universitäten



### Optimale Anbindung

Durch die S-Bahn-Haltestelle „Dürrenhof“ und der Nähe zum Nürnberger Hauptbahnhof ist das Areal bestens an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angebunden



### Zukunftsstandort

Der Nürnberger Südosten befindet sich durch zahlreiche Neuentwicklungen inklusive der neuen TU Nürnberg im Umbruch und ist bereits heute ein gefragter Wohnstandort



### Naherholungsmöglichkeiten

Lage in unmittelbarer Nähe zum Wöhrder See, Zeltnerschloss und dem Dutzendteich



### Positive Bevölkerungsprognosen

Positive Bevölkerungsprognosen als Resultat von wirtschaftlicher Stärke und einem lebenswerten Stadtumfeld stärken den Immobilienmarkt Nürnberg

## Afa-Berechnung im Jahr der Fertigstellung:

Vereinfachte Beispielrechnung: Käufer verheiratet, Eigenkapital 82.965 €, 120.000 € Einkommen (Splittingtabelle)

<b>Beispiel Apartment Nr. 65</b>		<b>möbliert</b>
<b>Kaufpreis</b>		<b>193.300,00</b>
Kaufpreis (inkl. Grunderwerbst. / Notar etc.)		202.965,00
Anteil Grundstück (25,49 %)		50.400,00
Anteil Gebäude (74,51 %)		152.565,00
Zu versteuerndes Jahreseinkommen		120.000,00
<b>Mieteinnahmen (12 Monate)</b>		<b>6.864,00</b>
Degressive AfA nach § 7 Abs. 5 a EStG (5%) **		7.629,00
Nicht umlegbare NK (0,50 € / qm x 12 Monate)		132,00
Schuldzinsen (120.000 x 3,75 %)		4.500,00
Steuerlicher Verlust aus Vermietung		-5.397,00
Zu versteuerndes Jahreseinkommen (nach Kauf)		114.603,00
<b>Steuerersparnis</b>		<b>2.108,00</b>
<b>Liquiditätsbetrachtung p.a. (1. Jahr)</b>		
<b>Mieteinnahmen</b>		<b>6.864,00</b>
Steuerersparnis		2.108,00
./ Schuldzinsen		4.500,00
./ Tilgung (2% von 120.000 €)		2.400,00
./ Nicht umlegbare NK		132,00
Überdeckung Liquidität		1.940,00
<b>Monatlicher Überschuss</b>		<b>161,67</b>

\*\* laut Wachstumschancengesetz.

Alle Werte in € / EUR.



Südstadtbad

Luitpoldhain

Kongresshalle

Serenadenhof

Großer Dutzensteich

Rock im Park

ARENA Nürnberger Versicherung

Max-Morlock-Stadion

Flachweiher

Kleiner Dutzensteich

Volkspark Dutzensteich

Silbersee

Silberbuck

2 km

1 km

500 m

Straßenbahn-Haltestelle vorrauss. ab 2026-2028

Straßenbahn-Haltestelle vorrauss. ab 2026-2028



Volkspfestplatz



Münchener Straße

Bayernstraße

Frankenstraße

Pillenreuther Straße

Allersberger Straße

Ritter-von-Schuh-Platz

Wodanstraße

Schultheißeallee

Zwanger Straße

# Lage & Anbindung

## Anschluss in alle Richtungen

Der neue Stadtteil Nürnberg-Lichtenreuth ist von Anfang an bestens an die hervorragende Verkehrsinfrastruktur der Metropolregion Nürnberg angebunden. Wer hier wohnt, kann sich aussuchen, mit welchem Verkehrsmittel er seinen Weg zur Arbeit oder eine längere Fahrt oder Reise antreten möchte.

Die Wohnanlage Urban Light ist nur 300 Meter von der U-Bahn-Station Hasenbuck der Linie U1 entfernt. Von dort gelangt man in vier Stationen und damit nur wenigen Minuten Fahrtzeit den Hauptbahnhof Nürnberg mit seinen eng getakteten ICE- und Regionalverkehrs-Verbindungen sowie den U-Bahn-Linien 2 und 3. Zudem wird der Stadtteil über drei neue Straßenbahnhaltestellen erschlossen, die zur Messe und zum Süd-Klinikum angebunden werden.

Den internationalen Albrecht Dürer Airport Nürnberg fährt die U-Bahn-Linie U2 vom Hauptbahnhof aus in acht Stationen an. Mit dem Auto gelangt man in einer knappen halben Stunde zum 11 Kilometer entfernt liegenden Flughafen, der sich nördlich von Nürnberg befindet.

Über die Münchner Straße (B8) ist man in wenigen Minuten auf der Südwesttangente (A73). Über sie hat man Anschluss an die nur eine weitere Minute entfernte A6 sowie das nahegelegene Autobahnkreuz Nürnberg-Feucht, über das man auf die A9 München-Berlin kommt.

				
Hauptbahnhof	4,8 km	11 min	23 min	13 min
Flughafen	10,8 km	24 min	33 min	38 min
Wöhrder See	4,9 km	9 min	23 min	16 min
Techn. Hochschule	3,5 km	8 min	25 min	17 min
Neuer Uni Campus	0,4 km	1 min	-	3 min
Volkspark Dutzendteich	2,0 km	4 min	-	6 min
Bahnhof Erlangen	24,2 km	36 min	55 min	83 min
Supermarkt	0,5 km	2 min	-	4 min
U-Bahn	0,1 km	-	-	2 min
Messezentrum*	3,1 km	7 min	*	10 min
Süd-Klinikum*	0,5 km	11 min	*	18 min

\* ab 2026 – 2028 (Straßenbahn in Planung)

# Standort Nürnberg

## Universitätsstadt

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ein neuer Stadtteil: Lichtenreuth. Ein Drittel des Gesamtareals, rund 37 Hektar, hat der Freistaat Bayern erworben. Dort entsteht das Jahrhundertprojekt der Metropolregion Nürnberg, die neu gegründete Technische Universität Nürnberg (TUN). Diese bietet Platz für 6.000 Studierende und wird zudem 2.000 Arbeitsplätze schaffen – darunter für bis zu 240 Professorinnen und Professoren. Die TUN ist die erste Neugründung einer staatlichen Universität in Bayern seit knapp 45 Jahren und wird den gesamten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort der Metropolregion Nürnberg enorm stärken.

Die Universität wird international ausgerichtet sein und in Forschung, Lehre und Transfer die durchgängige Verbindung von Technik-, Natur-, Geistes- und Sozialwissenschaften inter und transdisziplinär leben. Insgesamt entstehen sechs Departments: Mechatronic Engineering, Quantum Engineering, Biological Engineering, Computer Science and Engineering, Humanities and Social Sciences, Natural Sciences and Mathematics. Im April 2021 wurden die übergeordneten Versorgungsleitungen verlegt und die Erschließungsstraßen gebaut. Die Bauarbeiten für das Verfügungsgebäude haben bereits in der zweiten Jahreshälfte 2021 begonnen.



Quelle: Stadt Nürnberg

# Anzahl der Studierenden in Nürnberg

Die Studentenschaft prägt in Nürnberg das Stadtbild – mit einem Anteil von etwa 5% an der Gesamtbevölkerung. Mit rund 25.500 Studierenden, die an 13 verschiedenen Hochschulen eingeschrieben sind, bietet die Stadt eine vielfältige akademische Landschaft. Zu den bedeutenden Bildungseinrichtungen gehören die Technische Hochschule Nürnberg mit über 13.000 Studierenden und die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg, die zweitgrößte Universität Bayerns, mit Fakultäten in Nürnberg und Erlangen und über 38.000 Studierenden. Die akademische Vielfalt in Nürnberg spiegelt sich in der Bandbreite der angebotenen Studiengänge wider, die von Naturwissenschaft und Technik über Wirtschaft, Medien, Soziales bis hin zu freien Künsten reichen. Neben staatlichen Hochschulen gibt es auch eine Reihe privater und kirchlicher Hochschulen, was die Wahlmöglichkeiten für Studierende weiter erhöht.

Insgesamt präsentiert sich Nürnberg als ein dynamischer und vielfältiger Hochschulstandort, der eine breite Palette akademischer und praktischer Möglichkeiten für Studierende bietet.



## 1. Friedrich-Alexander Universität Erlangen-Nürnberg



- rd. 39.000 Studenten insgesamt, davon ca. 10.000 am Standort Nürnberg
- 265 Studiengänge, 86 am Standort Nürnberg

## 2. Technische Hochschule Nürnberg



- rd. 13.000 Studierende
- 57 Bachelor und Master Studiengänge

## 3. Technische Universität Nürnberg



- Fertigstellung 2028

## 4. Evangelische Hochschule Nürnberg



- rd. 1.500 Studierende
- 14 Bachelor und Master Studiengänge

## 5. Hochschule für Musik Nürnberg



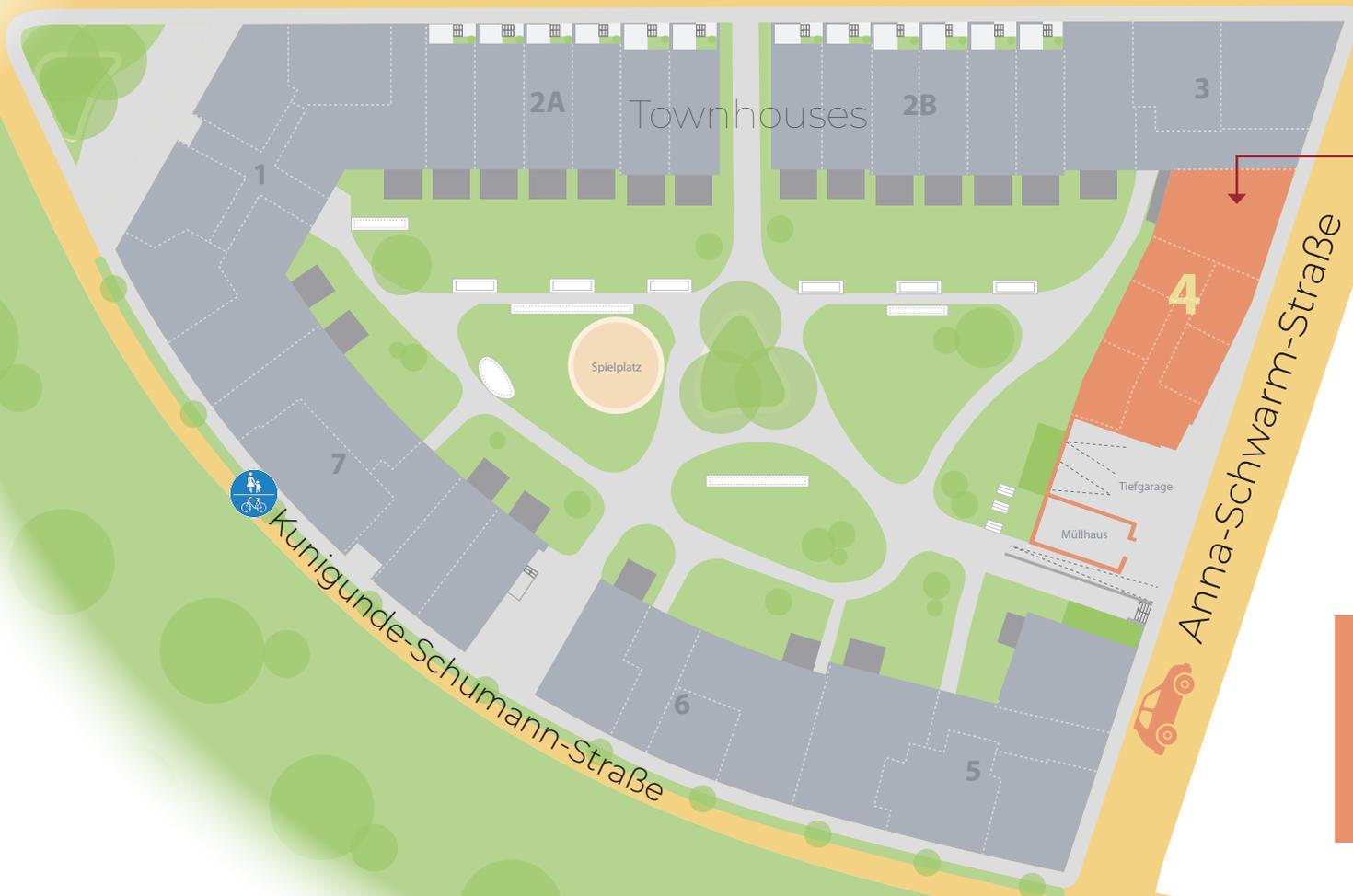
- rd. 400 Studierende
- 70 Bachelor und Master Studiengänge



Beispiel eines möblierten Apartments

# Lageplan New Living

 Gertrud-Steinl-Straße



Haus 4

Anna-Schwarm-Straße

Grundrisse

Haus 4



Haus 4

# Apartment 65

1-Zimmer-Apartment

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	14,5 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,2 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,9 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>22 m<sup>2</sup></b>



Erdgeschoss



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

Haus 4



# Apartment 66

1-Zimmer-Apartment

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	16,3 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	3,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>23 m<sup>2</sup></b>



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



Haus 4

# Apartment 67

1-Zimmer-Apartment

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,2 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>22 m<sup>2</sup></b>



Erdgeschoss



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

Haus 4

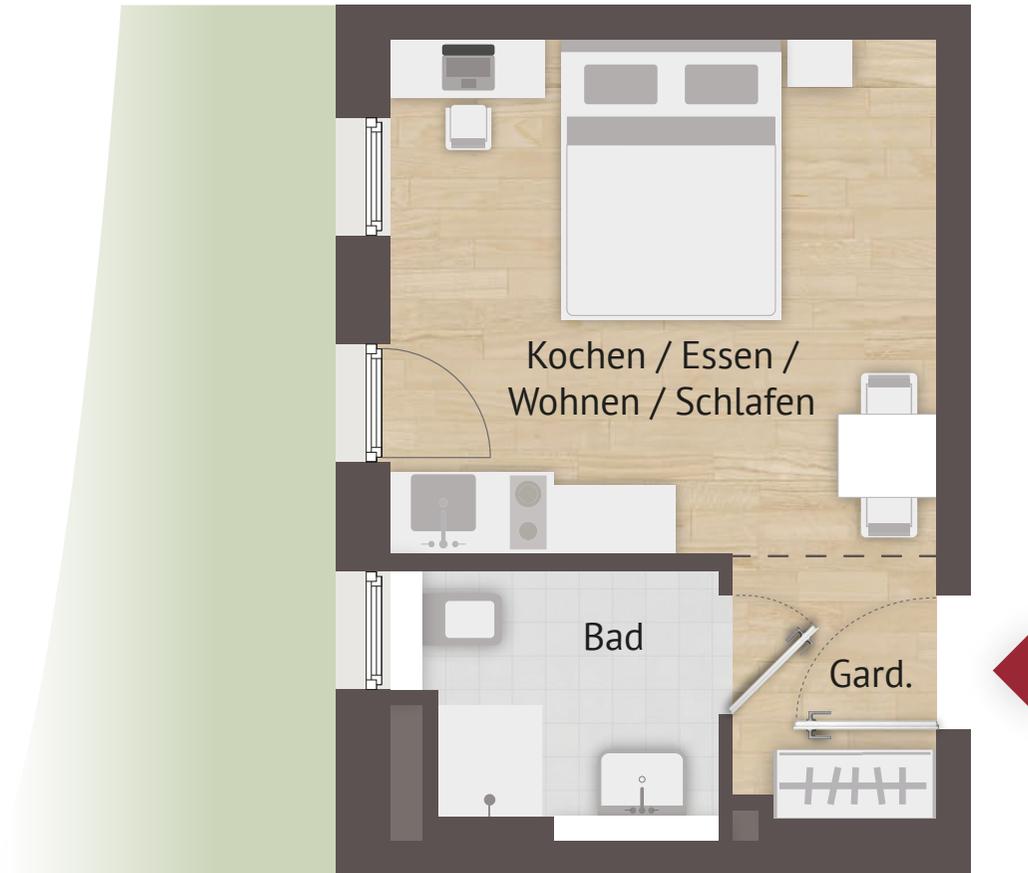


# Apartment 68

1-Zimmer-Apartment

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,1 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,3 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,8 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>22 m<sup>2</sup></b>



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



Erdgeschoss

Haus 4

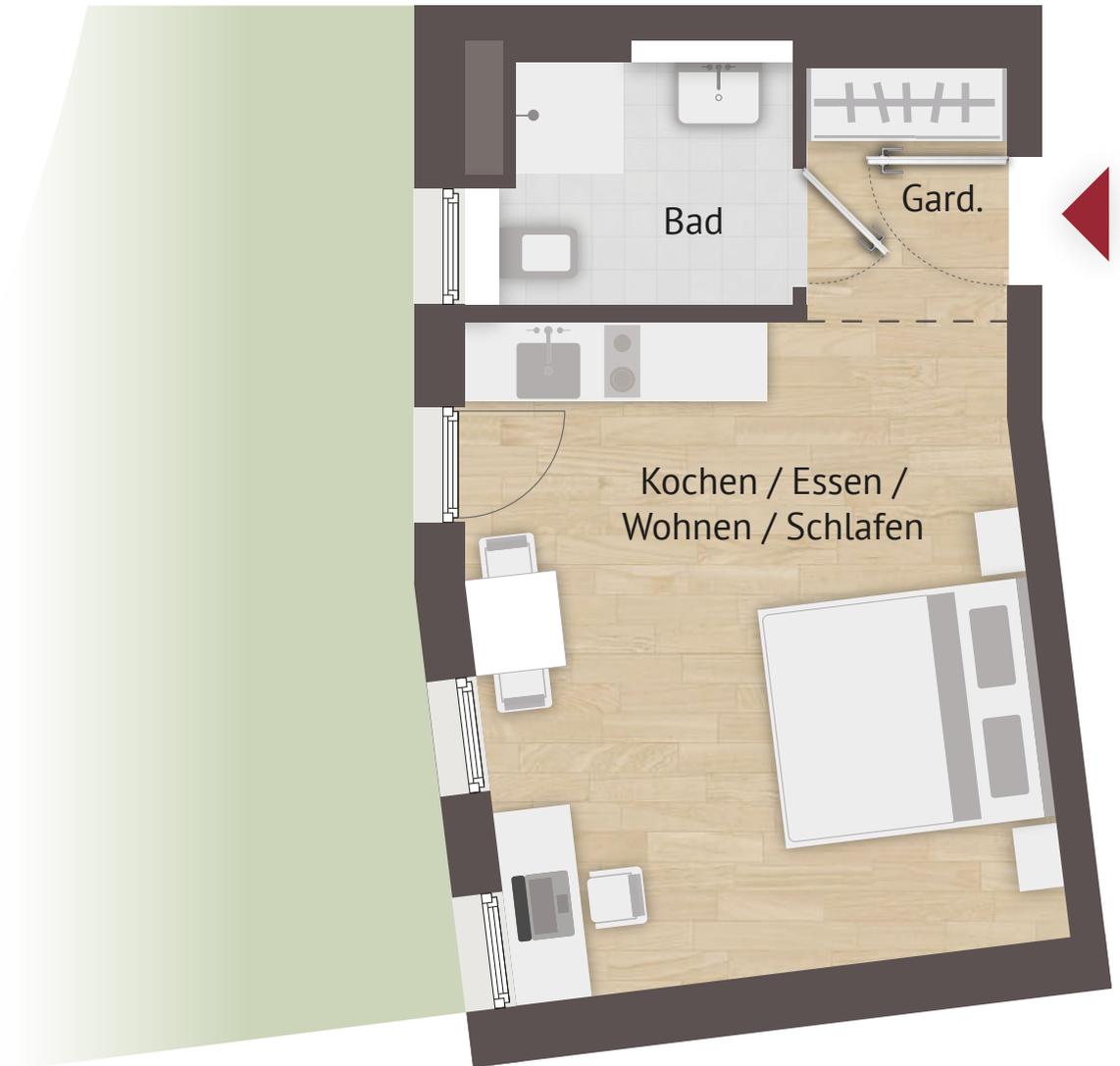
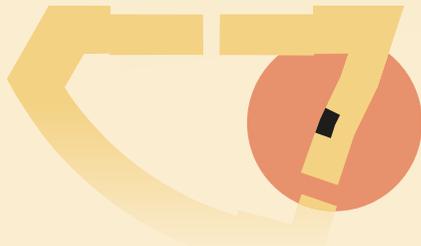
# Apartment 69

1-Zimmer-Apartment  
mit Garten

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	19,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,3 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,9 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>27 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



Haus 4



## Apartment 70

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

### Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	17,8 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,2 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,9 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>26 m<sup>2</sup></b>



1. Obergeschoss

# Apartment 71

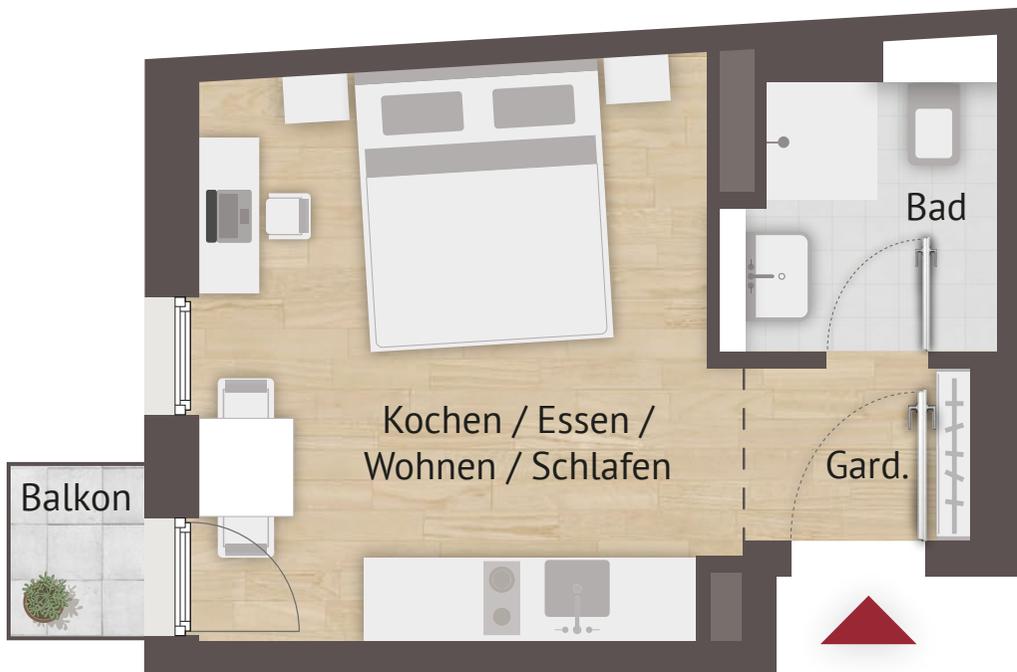
1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	16,3 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	3,0 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>

## 1. Obergeschoss





Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



Haus 4



## Apartment 72

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

### Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,2 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>23 m<sup>2</sup></b>



1. Obergeschoss

Haus 4

# Apartment 73

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,1 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,3 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,8 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>

1. Obergeschoss

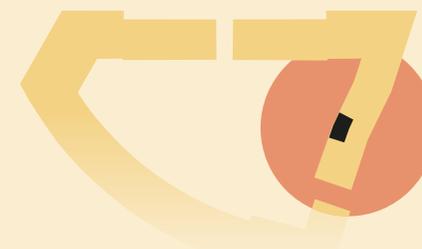
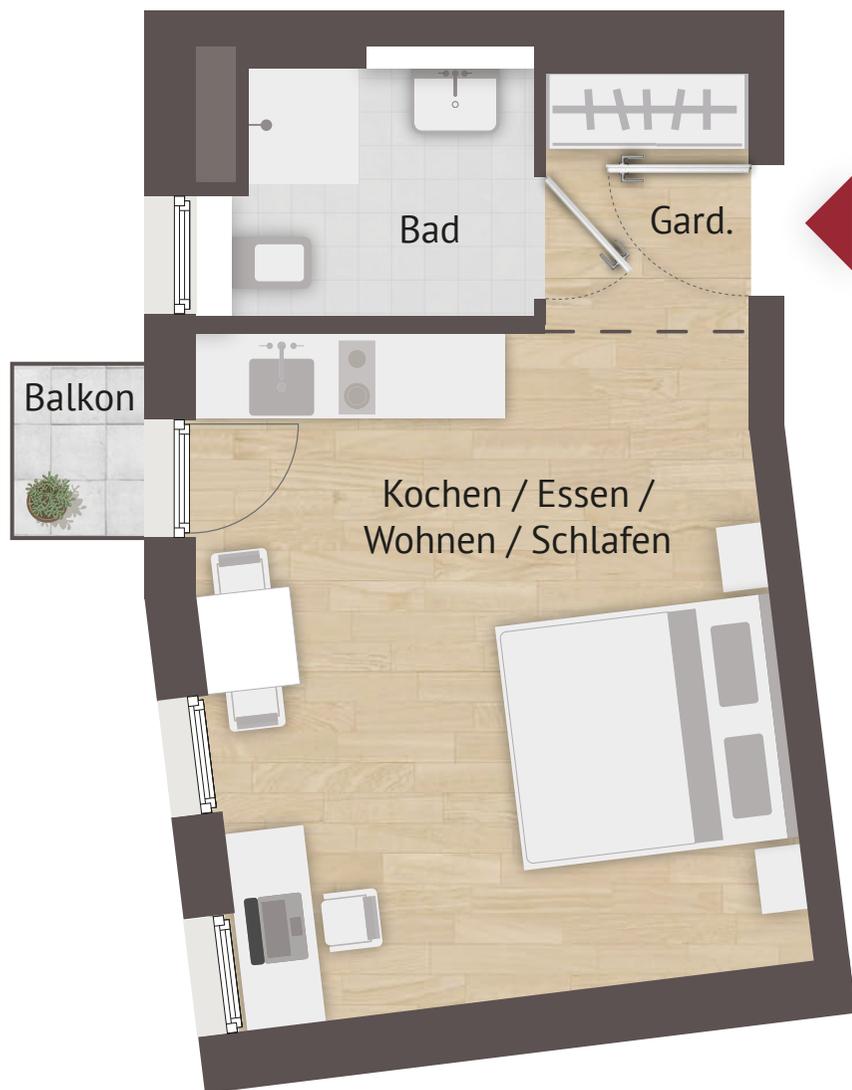


# Apartment 74

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	19,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,3 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,9 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>28 m<sup>2</sup></b>



Haus 4

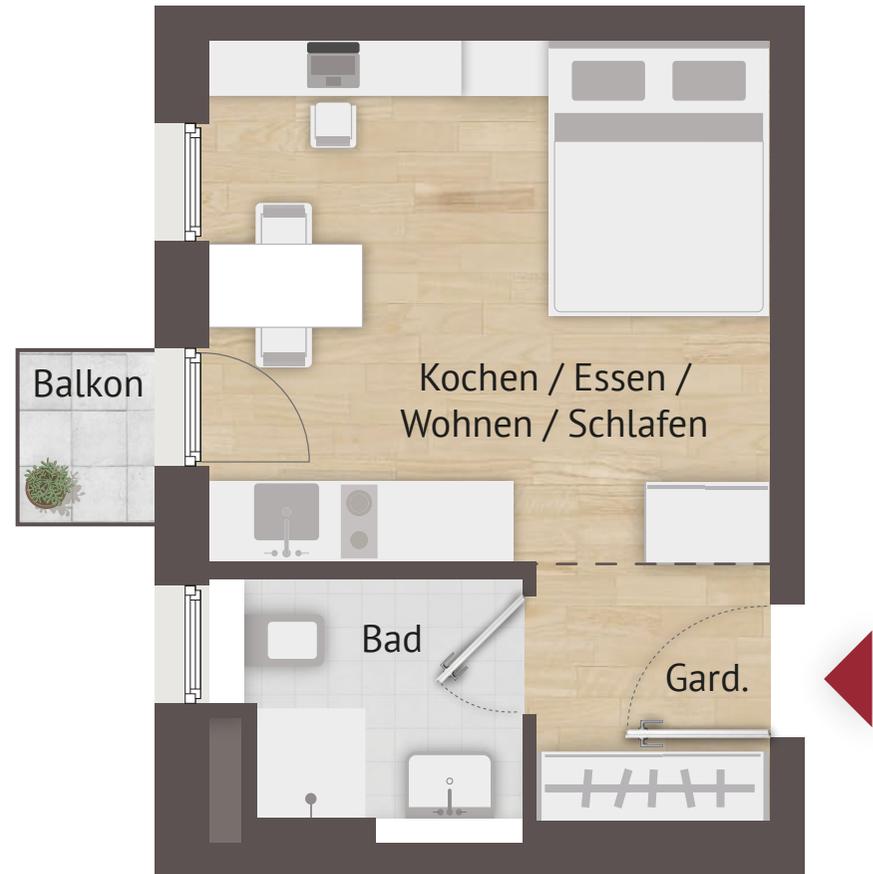
# Apartment 75

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	3,2 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>

1. Obergeschoss



Haus 4

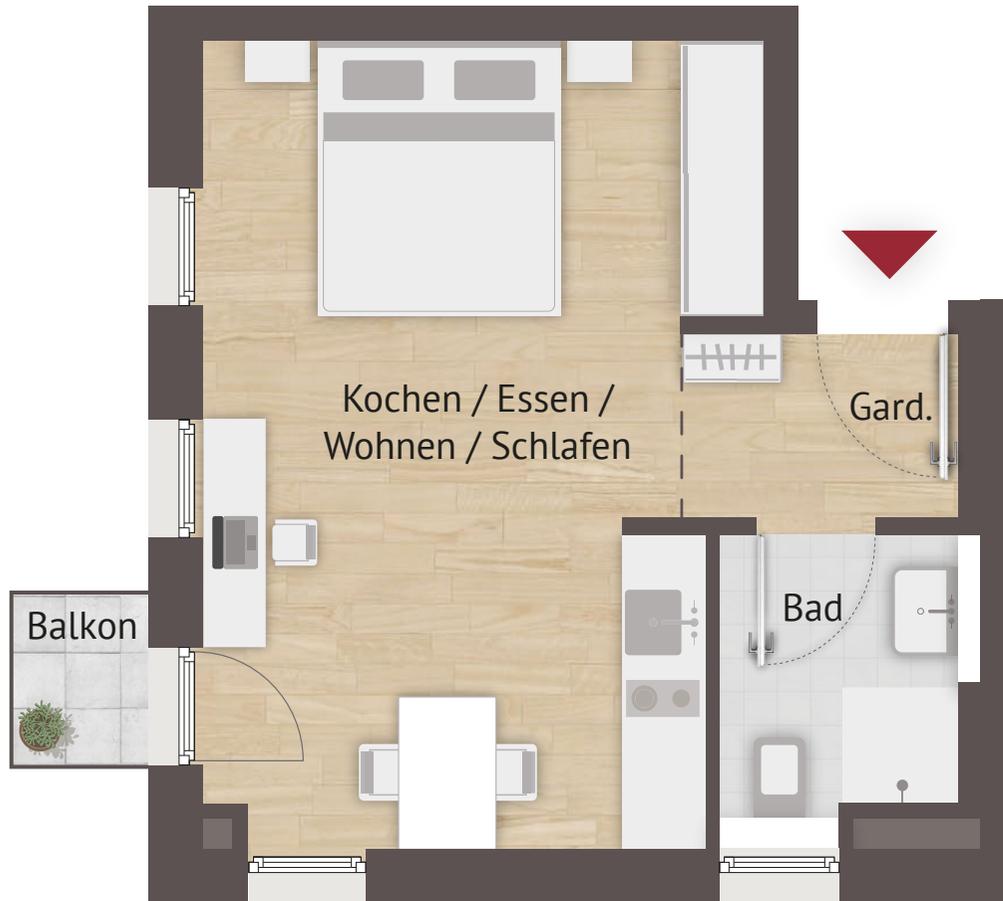


# Apartment 76

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	22,2 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,7 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



1. Obergeschoss

# Apartment 77

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	16,0 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	3,2 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>

## 1. Obergeschoss



Haus 4



# Apartment 78

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,8 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	3,2 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



1. Obergeschoss

Haus 4

# Apartment 79

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	17,8 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,2 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,9 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>26 m<sup>2</sup></b>

2. Obergeschoss



Haus 4



# Apartment 80

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	16,3 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	3,0 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



2. Obergeschoss

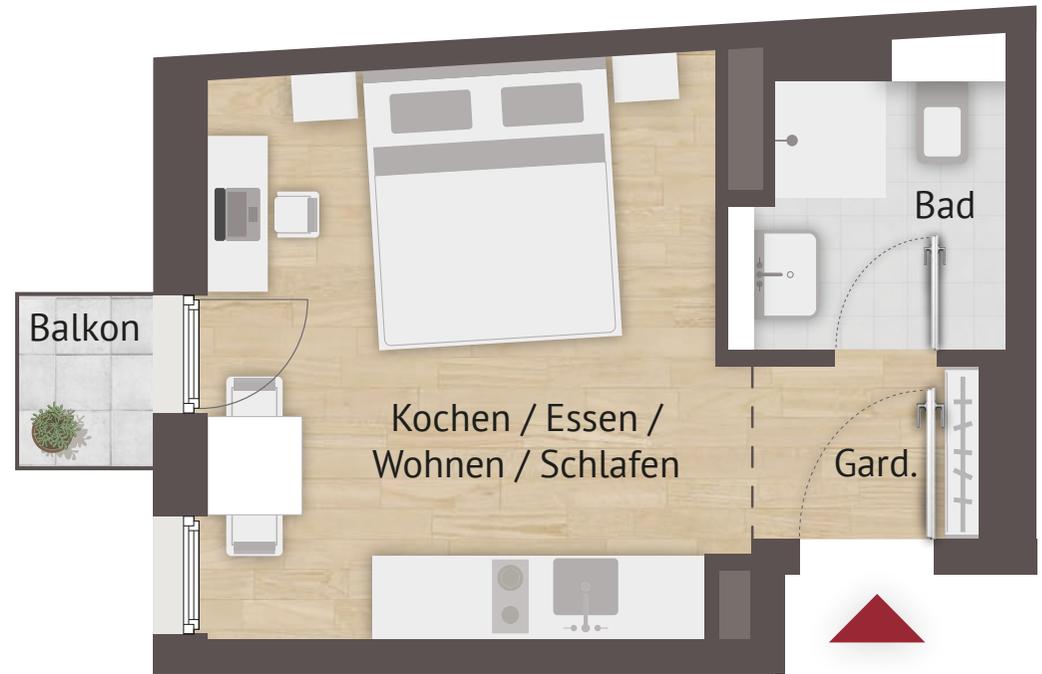
# Apartment 81

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,2 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>23 m<sup>2</sup></b>

## 2. Obergeschoss



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

Haus 4

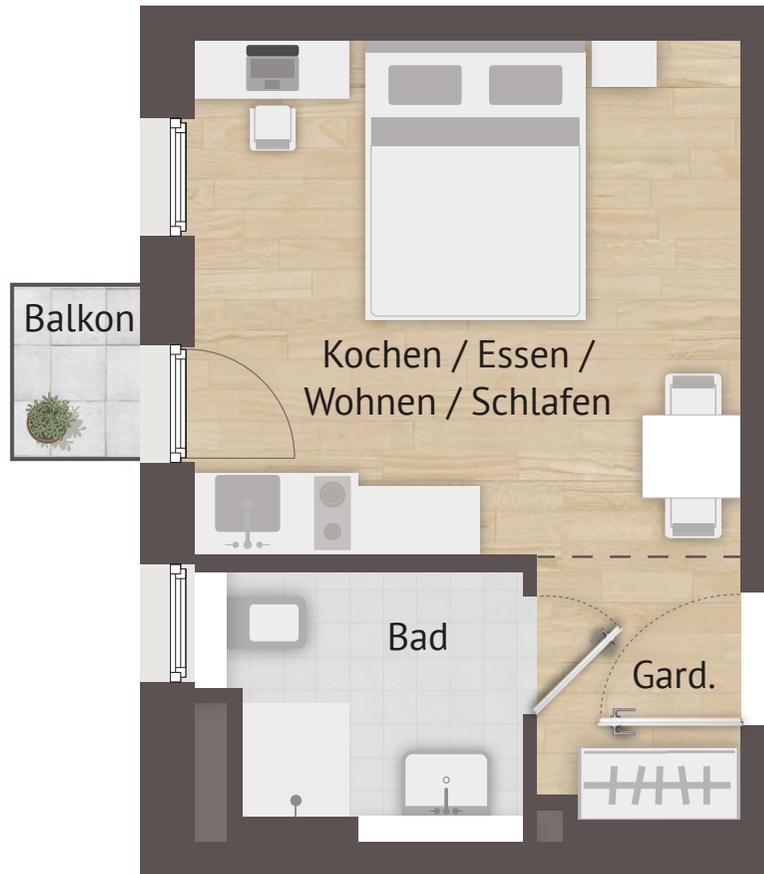


# Apartment 82

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,1 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,3 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,8 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



2. Obergeschoss

Haus 4

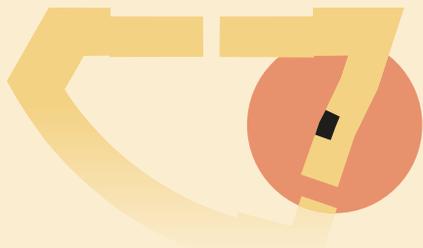
# Apartment 83

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

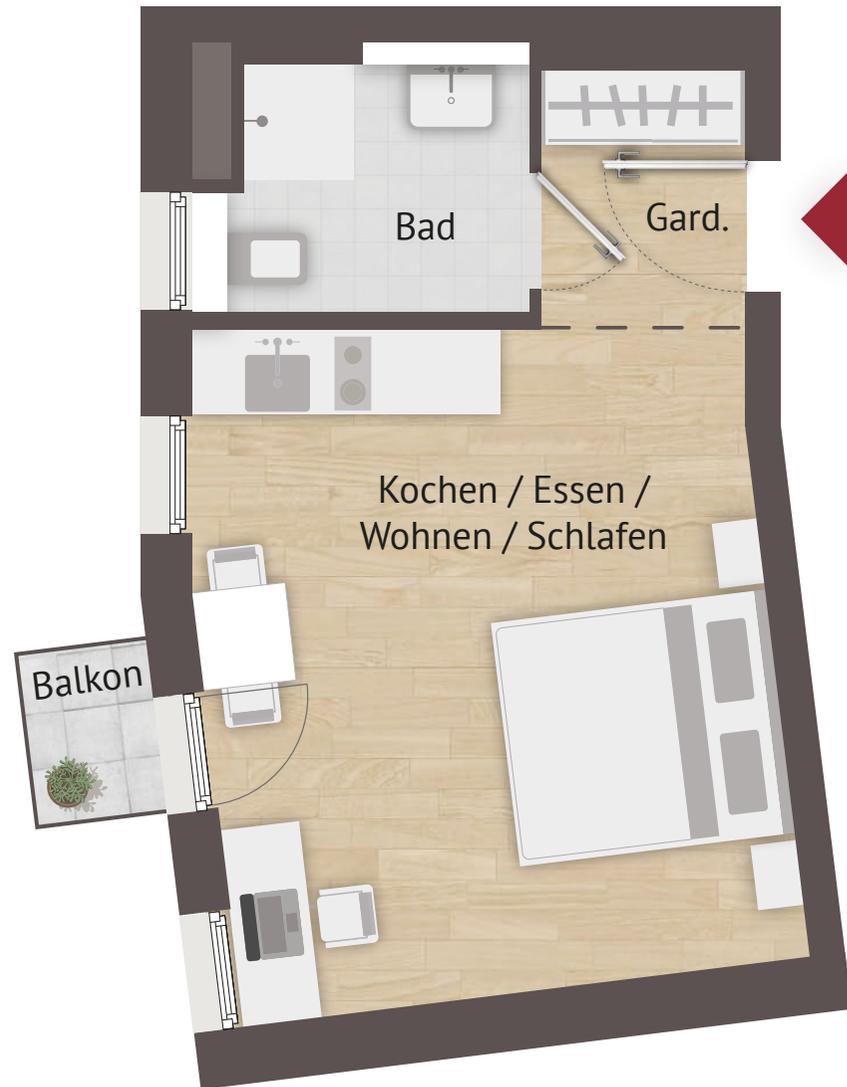
## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	19,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,3 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,8 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>28 m<sup>2</sup></b>

2. Obergeschoss



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



Haus 4

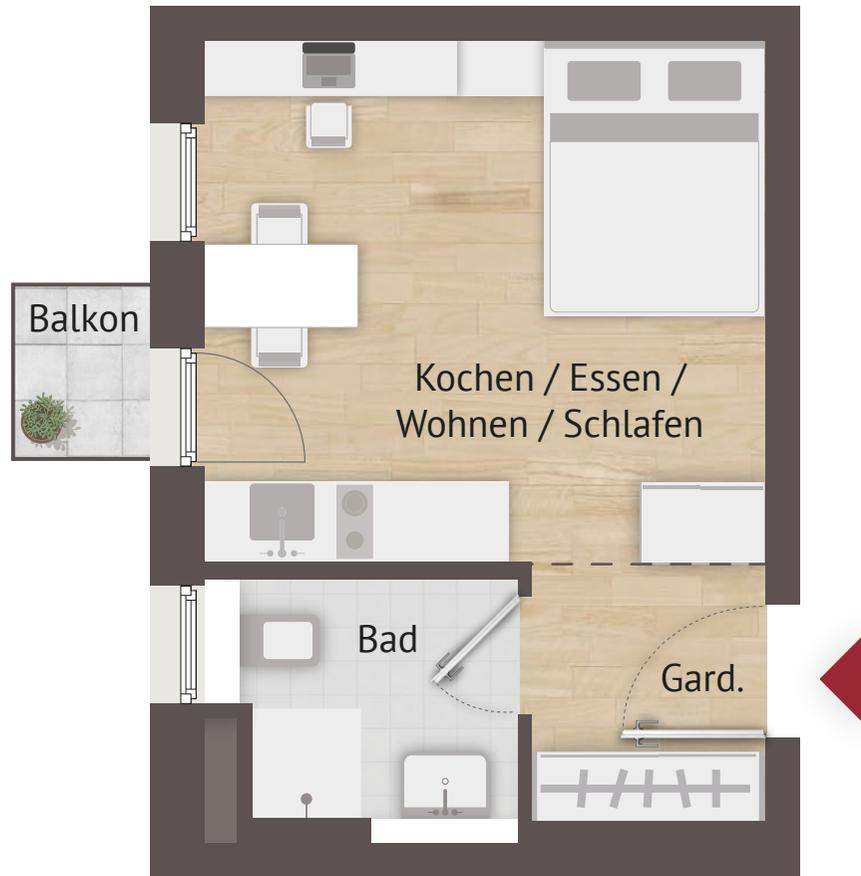


# Apartment 84

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,8 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	3,2 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



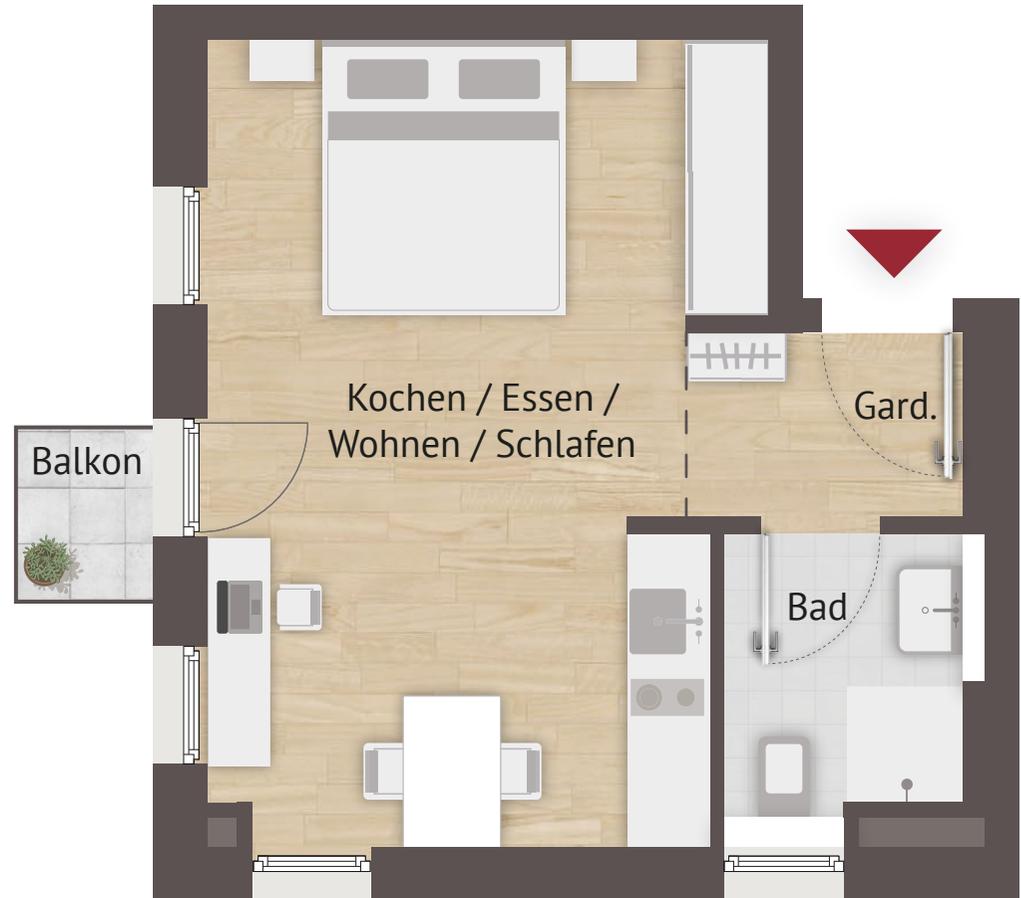
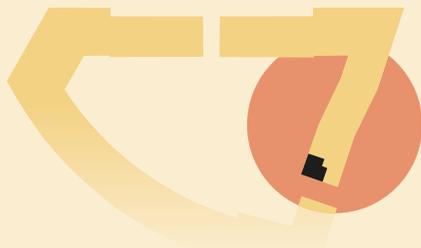
## 2. Obergeschoss

# Apartment 85

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	22,2 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	2,7 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>



Haus 4



# Apartment 86

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	16,0 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,9 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	3,1 m <sup>2</sup>
Balkon (100% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



2. Obergeschoss

# Apartment 87

1-Zimmer-Apartment  
mit Balkon

## Wohnnutzfläche

Kochen / Essen / Wohnen / Schlafen	ca.	15,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,8 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca.	3,2 m <sup>2</sup>
Balkon (50% werden angerechnet)	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>

## 2. Obergeschoss





Innenhof

Abbildung kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Auszug unserer  
aktuellen  
Objektangebote  
in Nürnberg und  
Herzogenaurach

## DAILY HOME



Herzogenaurach  
Nürnberger Straße 8

## DAILY HOME

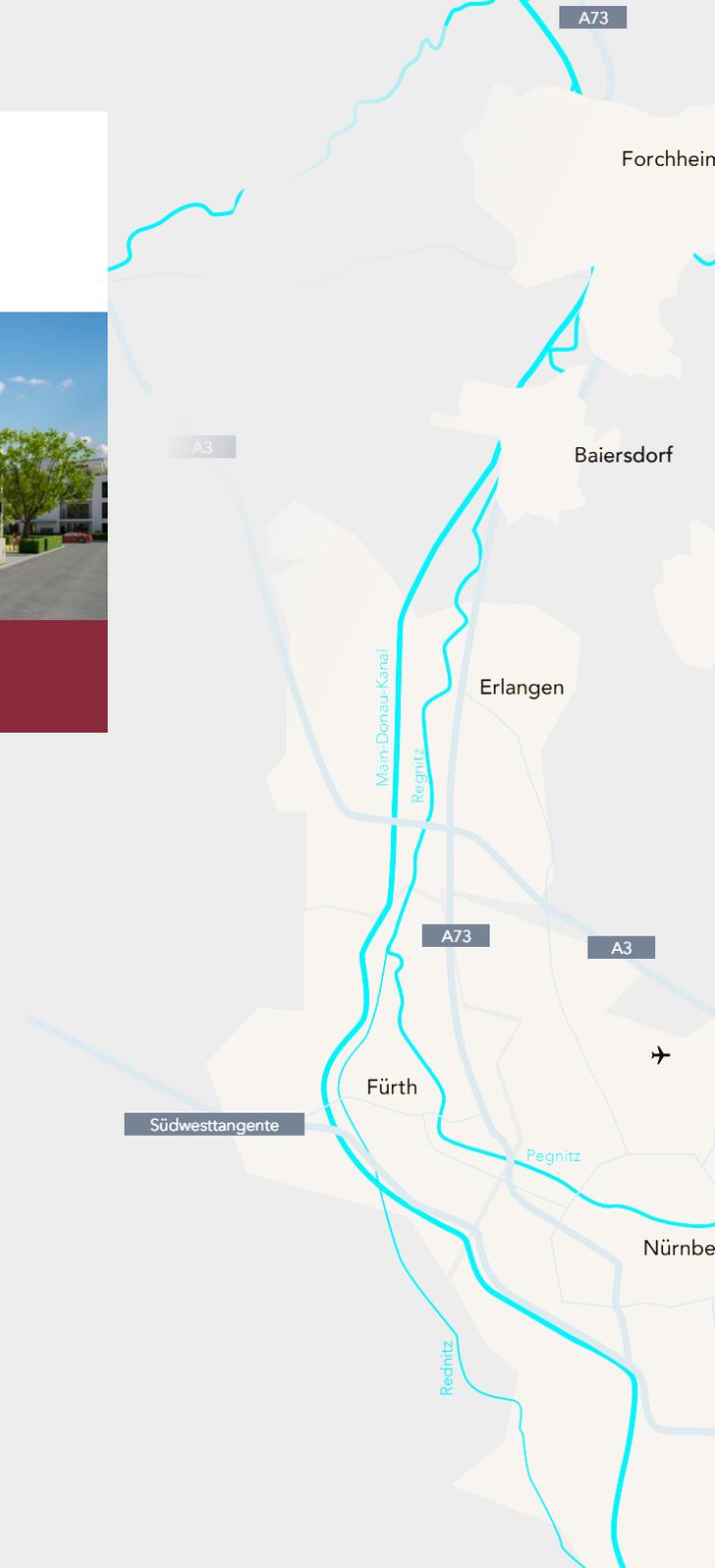


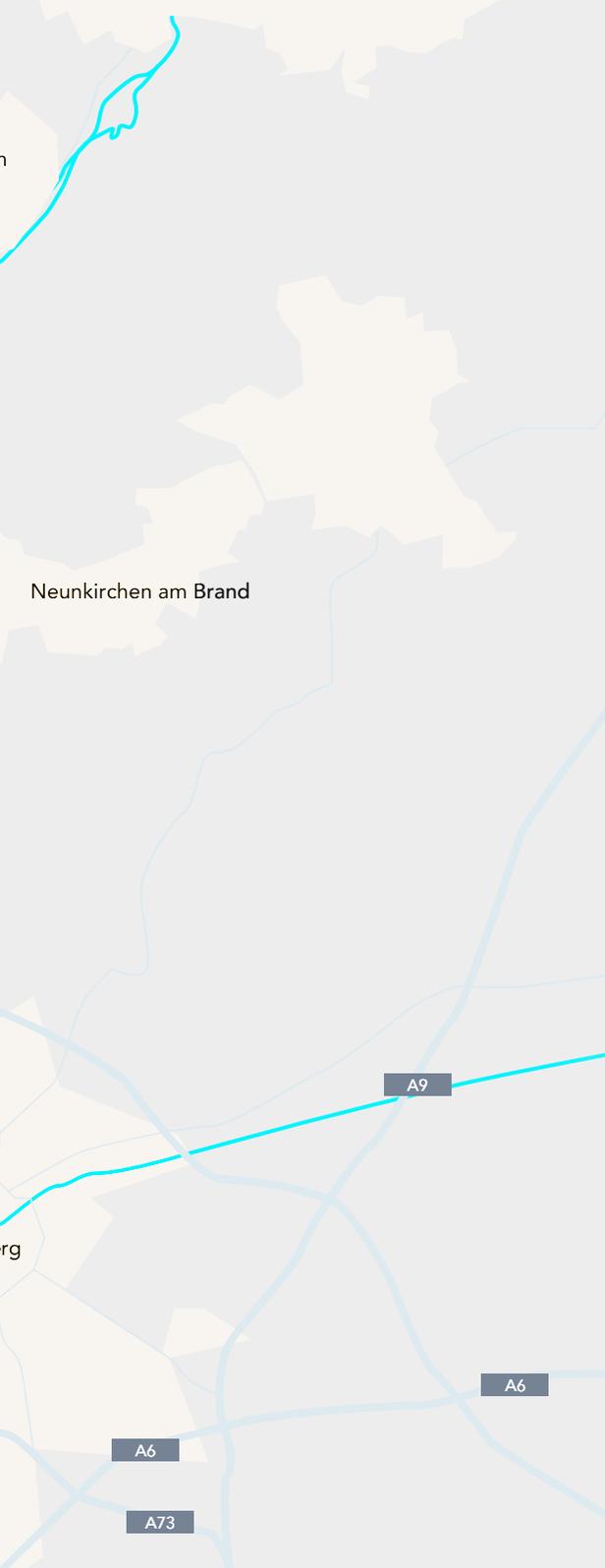
Herzogenaurach  
Bertold-Brecht-Straße 2

## Sonnengarten



Nürnberg  
Sonnengartenstraße 10





Neunkirchen am Brand



CAMERARIUSSTRASSE 12 - 14  
NÜRNBERG



Nürnberg  
Camerariusstraße 12 - 14



Nürnberg-Laufamholz  
Rollhofener Straße 28



Nürnberg  
Lichtenreuth



Nürnberg  
Lichtenreuth

Weitere Informationen  
zu diesen und weiteren  
Bauprojekten finden Sie unter  
[www.bauwerke-liebe.de](http://www.bauwerke-liebe.de)

# Nürnberg Lichtenreuth



BAUWERKE Bauträger GmbH  
Ostendstraße 196 – 90482 Nürnberg  
Telefon 0911 950 354-00  
Fax 0911 477382-10  
E-Mail: [info@bauwerke-liebe.de](mailto:info@bauwerke-liebe.de)

**[www.bauwerke-liebe.de](http://www.bauwerke-liebe.de)**

3D-Visualisierungen, Layout, Grundriss-Visualisierungen, Stadtpläne, Logo-Gestaltung und Grafik:  
© Agentur Alexander Tschopoff, [www.tschopoff.de](http://www.tschopoff.de);

Bildquellen: BAUWERKE Bauträger GmbH; Seite 1, 4, 5, 10, 46: © Alexander Tschopoff; Luftbild Seite 2: © Alexander Tschopoff, [www.tschopoff.de](http://www.tschopoff.de); Seite 12: © Bauwerke Bauträger GmbH; Seite 37: © Alexander Tschopoff, [www.tschopoff.de](http://www.tschopoff.de); Visualisierungen Seite 38/39 „Auszug unserer aktuellen Objektangebote“ © BAUWERKE Bauträger GmbH

#### Angebotsvorbehalt

In diesem Exposé dargestellte Illustrationen und Fotos (Einrichtung, Mobiliar, Küchen und Ausstattungen etc.) sind nur beispielhaft und kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag.

Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand Juli 2024. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Energieangaben: Der endgültige Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt noch nicht vor.

Ein Projekt von

**BAUWERKE**  
Liebe & Partner

[www.lichtenreuth-apps.de](http://www.lichtenreuth-apps.de)