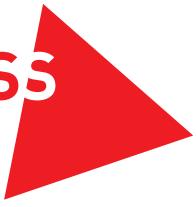


**SCHULTHEISS**  
WOHNBAU AG



**MÜHLENGÄRTEN**  
FAMILIENHÄUSER LOHHOFER STRASSE



Darstellungsbeispiel · Bauausführung abweichend



# Das Projekt (BA III)

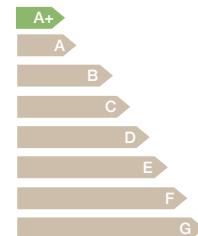
**Grün leben, bestens angebunden:** So lässt sich das Wohnkonzept in der Lohhofer Straße in Nürnberg am besten beschreiben. Im Neubauquartier „Mühlengärten“ entstehen insgesamt 26 neue Familienhäuser – im dritten Bauabschnitt realisieren wir 7 moderne Reihenhäuser, die Ihr Familienleben perfekt in Szene setzen.

**Bühne frei für Ihr neues Zuhause!** Ob Toben im Garten, Sonnenlicht im großzügigen Wohnzimmer oder gemeinsame Zeit auf der Terrasse – die durchdachten Grundrisse, bodentiefe Fenster und privaten Außenbereiche schaffen Raum für das, was im Alltag wirklich zählt: Zeit miteinander. Das Dachgeschoss wird zum Rückzugsort für Eltern – auf Wunsch mit eigenem Duschbad. Kinder genießen im Obergeschoss ihre eigenen Wohlfühlräume samt separatem Badezimmer mit Badewanne. Im Erdgeschoss geht Wohnen fließend ineinander über: Küche, Essen und Wohnzimmer verbinden sich zu einem Ort für Austausch, Spiel und Entspannung. Hochwertiges Parkett, Fußbodenheizung und eine zeitlos moderne Ausstattung sorgen für ein rundum behagliches Wohngefühl.

**Auch technisch ist alles auf Zukunft eingestellt:** Eine effiziente Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als natürliche Energiequelle. Im Carport ist bereits alles für eine Lademöglichkeit für E-Mobilität vorbereitet. Und draußen? Da wartet ein Garten voller Möglichkeiten: Spielen, pflanzen, tief durchatmen – mit direktem Zugang zu Wiesen, Feldern, dem Rednitzgrund und der historischen Gerasmühle beginnt das Naturerlebnis gleich vor der Haustür. Für Familien, die naturnah leben möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

## Energieangaben

Gebäudeart	Familienhäuser
Straße	Lohhofer Straße 10 (BA III)
PLZ/Ort	90453 Nürnberg
Baujahr	2024
Energieträger der Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Einheiten	7





# Die Lage

Zwischen Fluss, Wiesen und alten Mühlenpfaden wartet in der Lohhofer Straße ein Alltag voller Möglichkeiten auf Sie. Ob ein Spaziergang durch die wildromantische Teufelsschlucht am Klingengraben, ein Picknick im grünen Rednitzgrund oder ein kleiner Ausflug ins Stadtwäldchen – hier beginnt Freizeit direkt vor der Haustür. Die historische Gerasmühle mit ihren liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern und Spuren der alten Industriegeschichte rundet das Umfeld atmosphärisch ab.

Gerade Familien finden hier alles, was das tägliche Leben leichter und schöner macht: Spielplätze, Kitas und Grundschulen sind gut erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Drogerien und Restaurants – für einen rundum entspannten Alltag.

Auch die Anbindung überzeugt: Die Haltestelle „Nürnberg-Lohhof“ der Buslinie 82 liegt in fußläufiger Nähe. Von dort aus geht es weiter zum Bahnhof Reichelsdorf – mit S-Bahn-Anschluss ins Nürnberger Zentrum oder weiter in die Region. Schnell, unkompliziert und gut vernetzt.

 Zu Fuß innerhalb max.  
5 Minuten erreichbar

Gerasmühle / Rednitzgrund mit Uferweg

Winzerhof mit Biergarten

Bushaltestelle Nürnberg-Lohhof  
(Linie 82)

 Mit dem Fahrrad

Teufelsschlucht am Klingengraben

Piratenspielplatz Reichelsdorfer Keller

Supermärkte & Drogerien (Norma,  
dm, Rewe)





# Ausstattung



## LUFTIGE LÖSUNGEN

Unsere Häuser bieten ein offenes Konzept für Wohnen, Essen und Kochen. Diese Funktionsbereiche können durch Bodenbeläge, Wandgestaltung und Einrichtungsideen in Harmonie verbunden und zum gemütlichen Mittelpunkt Ihres Zuhause werden.



## WELCHE OPTIK DARF ES SEIN?

In Sachen Innenausstattung gestalten Sie Ihr Haus so individuell wie Ihr Leben und bestimmen passend zu Ihrem Wohnstil Fliesen, Bäder und Bodenbeläge. Unser erfahrenes Berater- und Architektenteam steht Ihnen dabei zu jedem Zeitpunkt mit Rat und Tat zur Seite. Selbstverständlich können Sie sich nach Herzenslust in unserer Musterausstellung inspirieren lassen.



## WOHLFÜHLFAKTOUR BAD

Klare Linien, verschiedene Fliesenbereiche und ausgewählte Sanitärkeramik machen das Badezimmer zu einem Lebensraum, der alle Sinne verwöhnt. In Ihrer persönlich gestalteten Wellness-Oase finden Sie nach einem anstrengenden Tag Ruhe und Entspannung. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten und verschiedene Materialien um aus Ihrem Bad ein sinnliches Wohnerlebnis werden zu lassen.



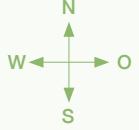
## SONDERWÜNSCHE? GERNE!

Ganz nach Ihren Vorstellungen können selbstverständlich auch ergänzende Leistungen angeboten und ausgeführt werden. Sie wünschen sich elektrische Rolläden, eine Markise oder ein ganzheitliches Smart-Home-Konzept? Jederzeit gerne, sprechen Sie einfach mit uns!

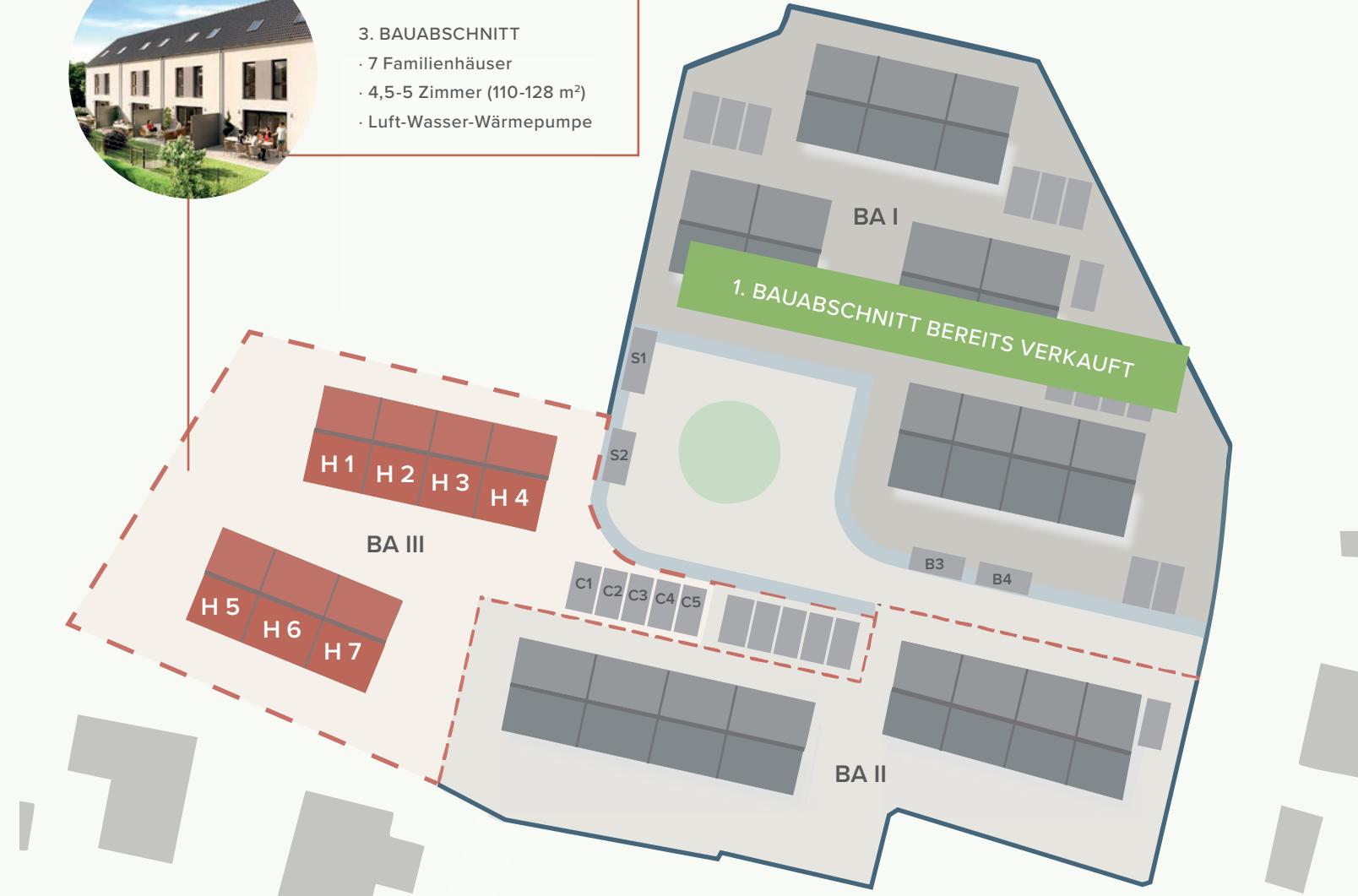




# Lage im Areal



- 3. BAUABSCHNITT**
- 7 Familienhäuser
  - 4,5-5 Zimmer (110-128 m<sup>2</sup>)
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe

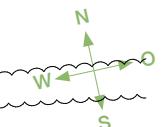




# Freiflächenplan



Abbildungsbeispiel – kann von der endgültigen Ausführung abweichen. Zur Maßentnahme nicht geeignet!





## Haus 1 und 5

EG - H 1 & 5

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Wohnen/Essen	35,16m <sup>2</sup>
Kochen	6,54m <sup>2</sup>
Diele	3,35m <sup>2</sup>
WC	1,67m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>46,72m<sup>2</sup></b>
Terrasse 16,06m <sup>2</sup> /2	8,03m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>54,75m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





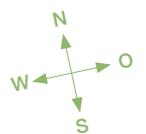
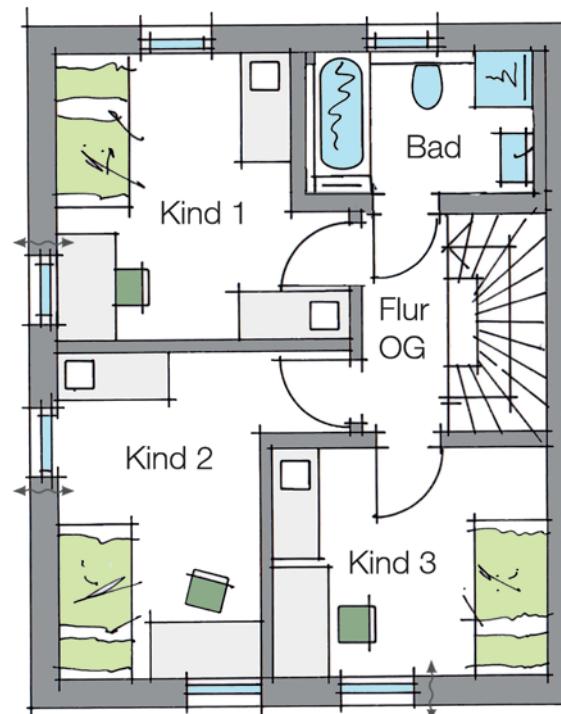
## Haus 1 und 5

OG - H 1 & 5

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Kind 1	13,00m <sup>2</sup>
Kind 2	12,80m <sup>2</sup>
Kind 3	10,89m <sup>2</sup>
Bad	5,50m <sup>2</sup>
Flur OG	3,36m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>45,55m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





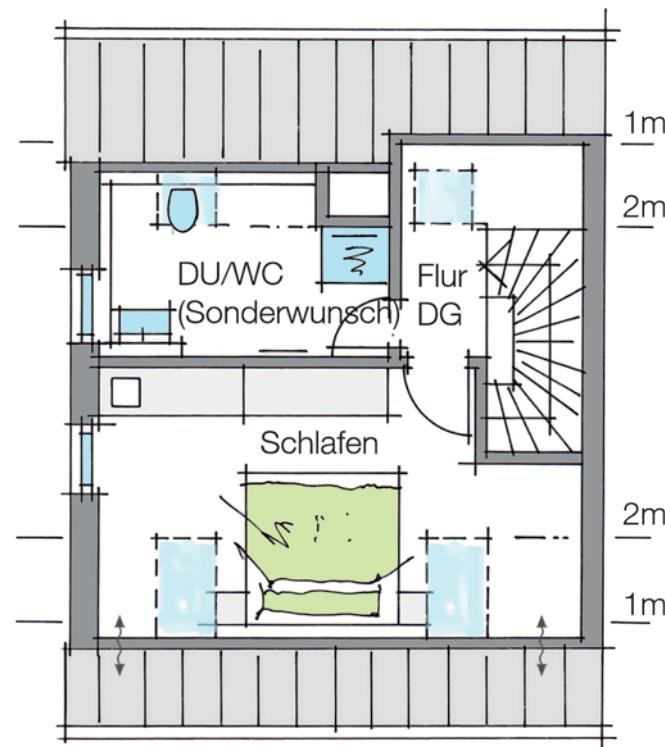
## Haus 1 und 5

DG - H 1 & 5

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Schlafen	16,34m <sup>2</sup>
DU/WC (Sonderwunsch)	8,29m <sup>2</sup>
Flur DG	3,40m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>28,03m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*





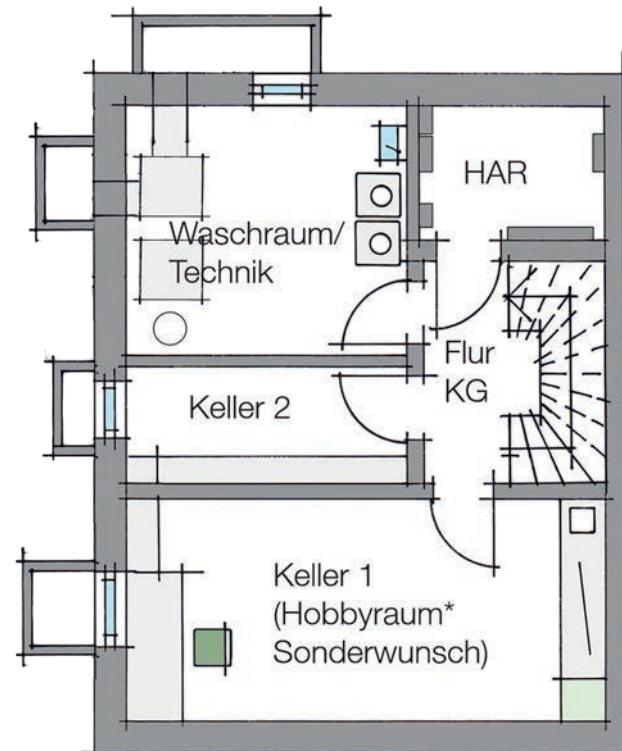
## Haus 1 und 5

KG - H 1 & 5

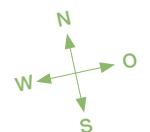
### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Keller 1 (Hobbyraum Sonderwunsch)	18,67m <sup>2</sup>
Keller 2	5,75m <sup>2</sup>
HAR	4,41m <sup>2</sup>
Waschraum/Technik	12,20m <sup>2</sup>
Flur KG	3,96m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>44,99m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



\*nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet





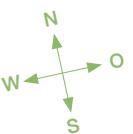
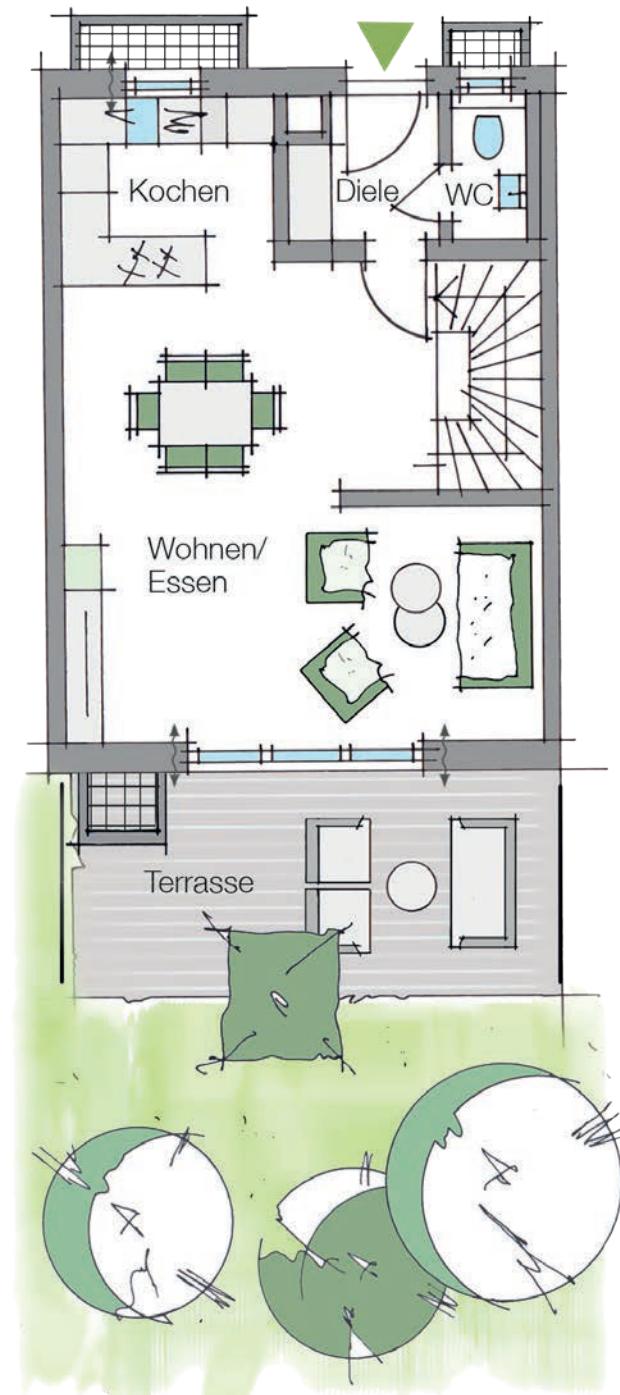
## Haus 2

EG - H 2

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Wohnen/Essen	32,23m <sup>2</sup>
Kochen	6,54m <sup>2</sup>
Diele	3,35m <sup>2</sup>
WC	1,67m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>43,79m<sup>2</sup></b>
Terrasse 17,20m <sup>2</sup> /2	8,60m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>52,39m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





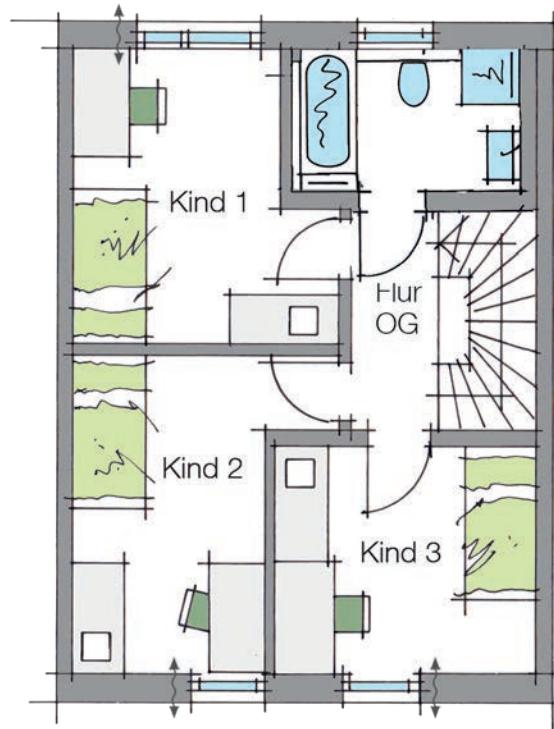
## Haus 2

OG - H 2

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Kind 1	11,99m <sup>2</sup>
Kind 2	11,58m <sup>2</sup>
Kind 3	10,27m <sup>2</sup>
Bad	5,50m <sup>2</sup>
Flur OG	3,36m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>42,70m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





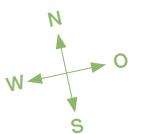
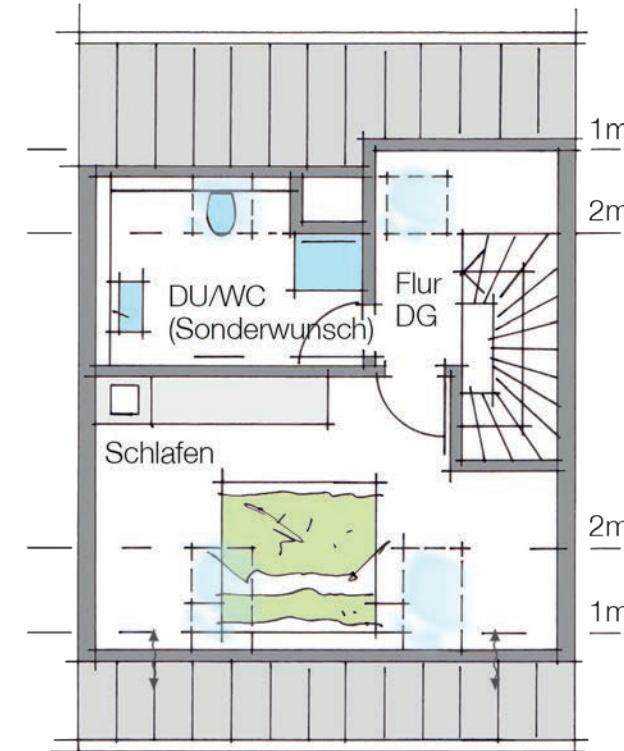
## Haus 2

DG - H 2

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Schlafen	15,34m <sup>2</sup>
DU/WC (Sonderwunsch)	7,48m <sup>2</sup>
Flur DG	3,40m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>26,22m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*





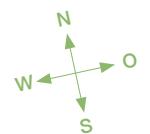
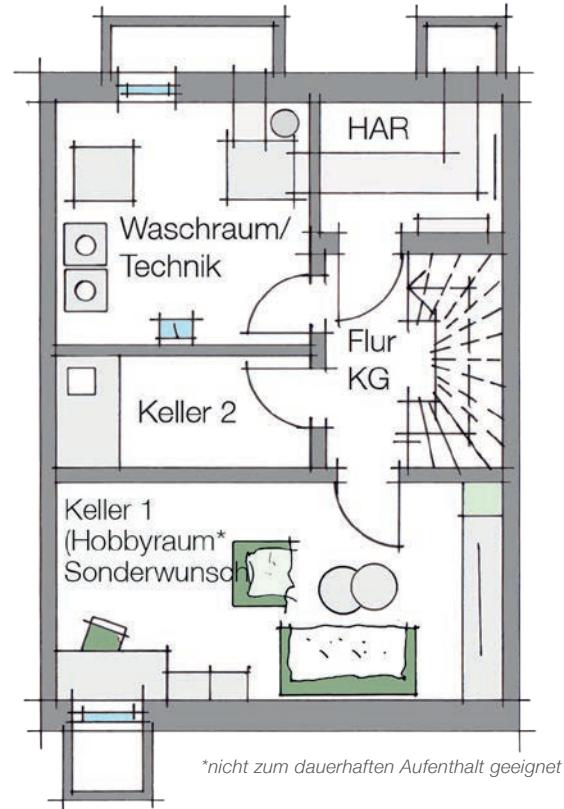
## Haus 2

KG - H 2

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Keller 1 (Hobbyraum Sonderwunsch)	17,85m <sup>2</sup>
Keller 2	5,32m <sup>2</sup>
HAR	4,41m <sup>2</sup>
Waschraum/Technik	11,28m <sup>2</sup>
Flur KG	3,96m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>42,82m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





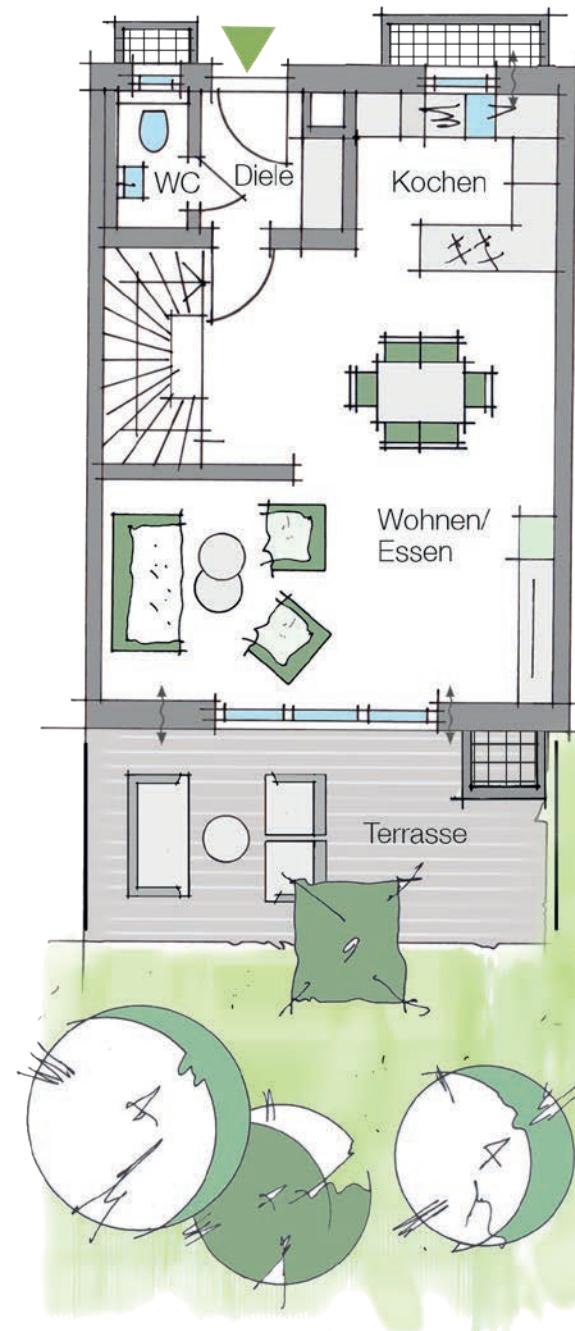
## Haus 3 und 6

EG - H 3 & 6

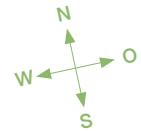
### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Wohnen/Essen	32,23m <sup>2</sup>
Kochen	6,54m <sup>2</sup>
Diele	3,35m <sup>2</sup>
WC	1,67m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>43,79m<sup>2</sup></b>
Terrasse 17,20m <sup>2</sup> /2	8,60m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>52,39m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



Lüftung





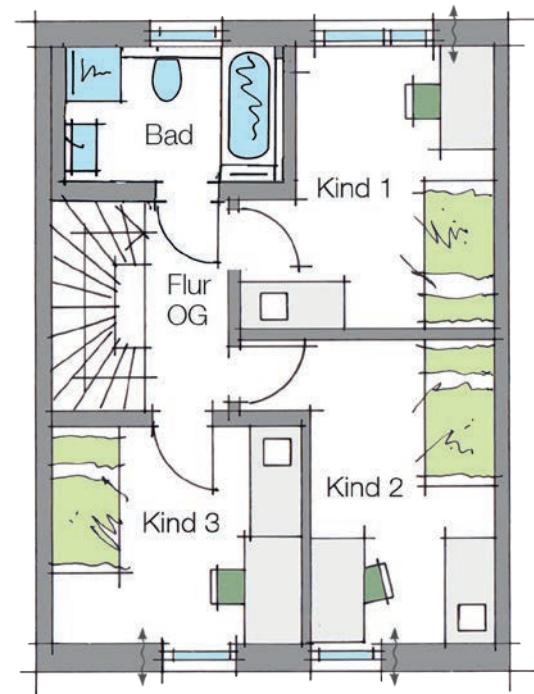
## Haus 3 und 6

OG - H 3 & 6

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Kind 1	11,99m <sup>2</sup>
Kind 2	11,58m <sup>2</sup>
Kind 3	10,27m <sup>2</sup>
Bad	5,50m <sup>2</sup>
Flur OG	3,36m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>42,70m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*





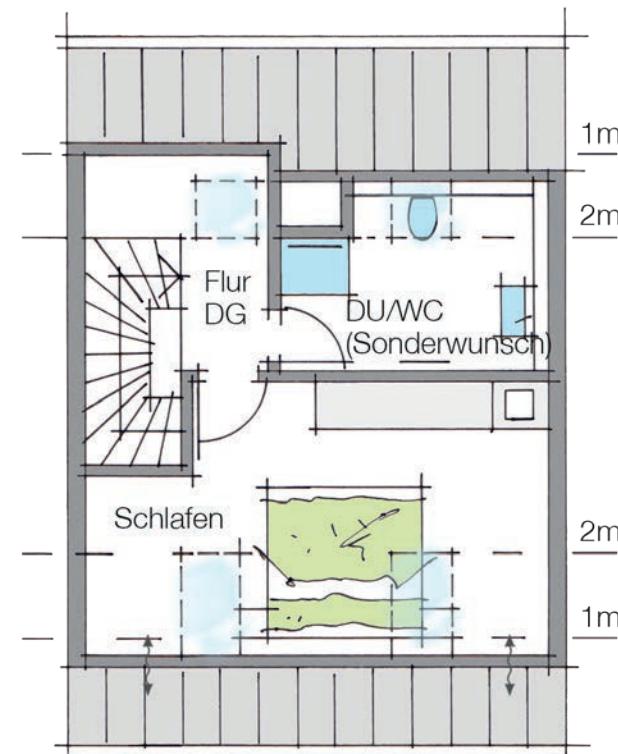
## Haus 3 und 6

DG - H 3 & 6

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Schlafen	15,34m <sup>2</sup>
DU/WC (Sonderwunsch)	7,48m <sup>2</sup>
Flur DG	3,40m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>26,22m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





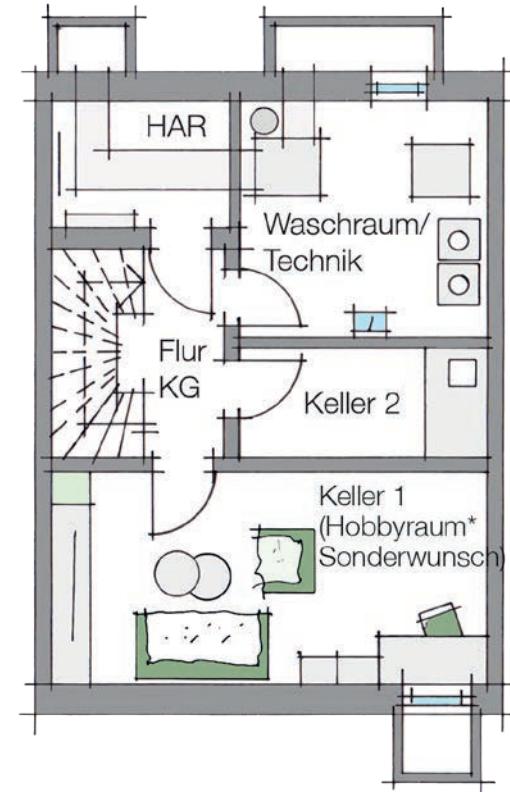
## Haus 3 und 6

KG - H 3 & 6

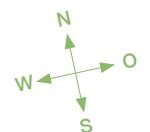
### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Keller 1 (Hobbyraum Sonderwunsch)	17,85m <sup>2</sup>
Keller 2	5,32m <sup>2</sup>
HAR	4,41m <sup>2</sup>
Waschraum/Technik	11,28m <sup>2</sup>
Flur KG	3,96m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>42,82m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



\*zum dauerhaften Aufenthalt nicht geeignet





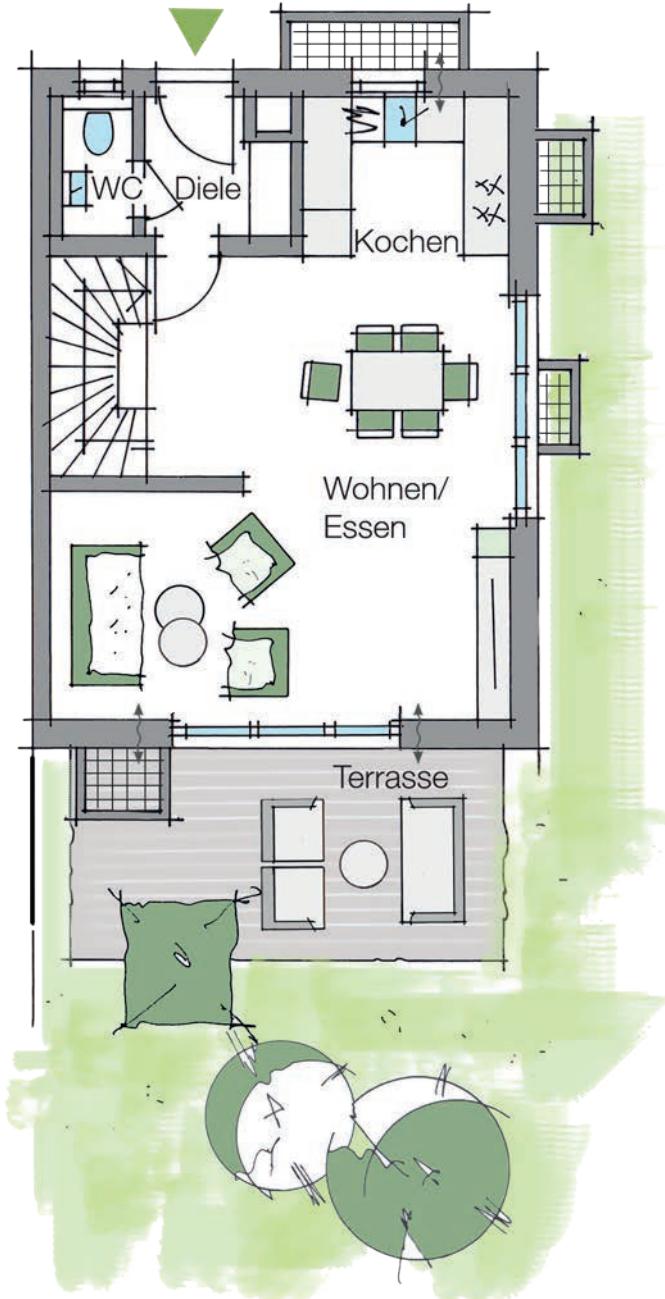
## Haus 4

EG - H 4

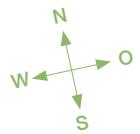
### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Wohnen/Essen	35,16m <sup>2</sup>
Kochen	6,54m <sup>2</sup>
Diele	3,35m <sup>2</sup>
WC	1,67m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>46,72m<sup>2</sup></b>
Terrasse 16,06m <sup>2</sup> /2	8,03m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>54,75m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



Lüftung





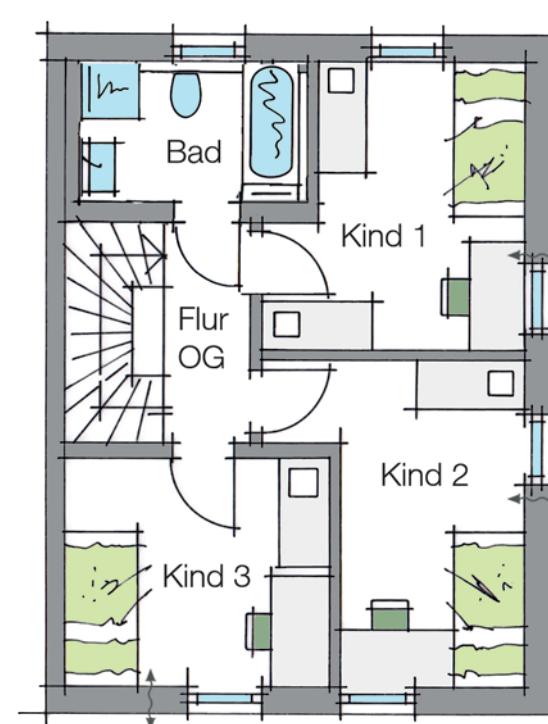
## Haus 4

OG - H 4

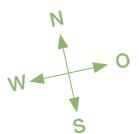
### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Kind 1	13,00m <sup>2</sup>
Kind 2	12,80m <sup>2</sup>
Kind 3	10,89m <sup>2</sup>
Bad	5,50m <sup>2</sup>
Flur OG	3,36m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>45,55m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



Lüftung  
↔





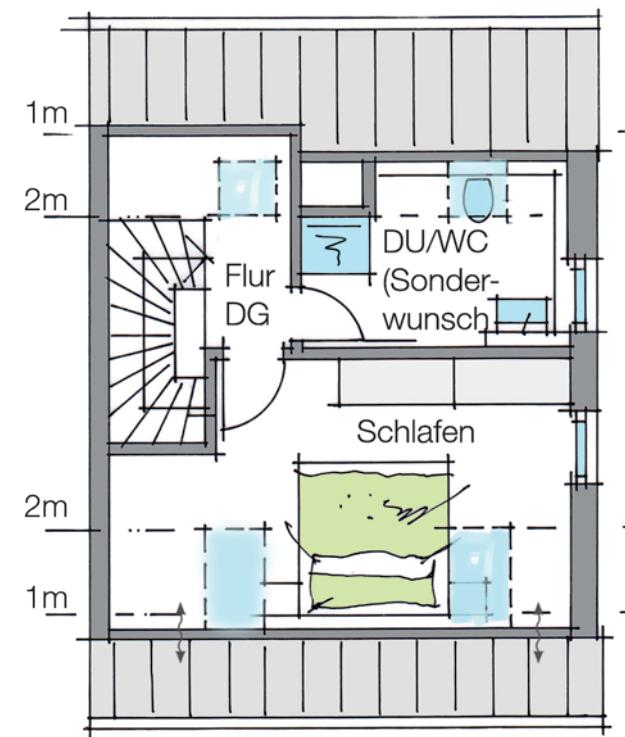
## Haus 4

DG - H 4

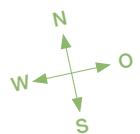
### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Schlafen	16,34m <sup>2</sup>
DU/WC (Sonderwunsch)	8,29m <sup>2</sup>
Flur DG	3,40m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>28,03m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*



Lüftung





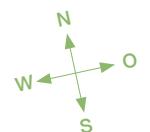
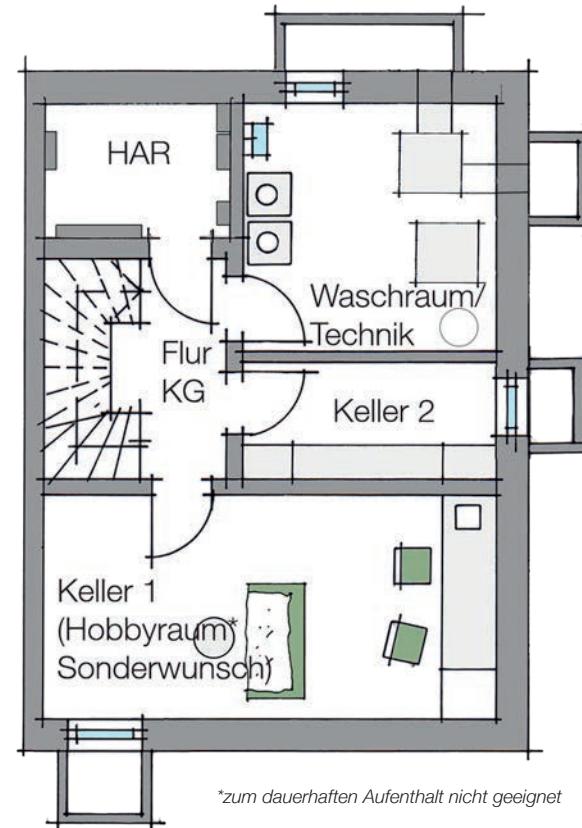
## Haus 4

KG - H 4

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Keller 1 (Hobbyraum Sonderwunsch)	18,67m <sup>2</sup>
Keller 2	5,75m <sup>2</sup>
HAR	4,41m <sup>2</sup>
Waschraum/Technik	12,20m <sup>2</sup>
Flur KG	3,96m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>44,99m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*





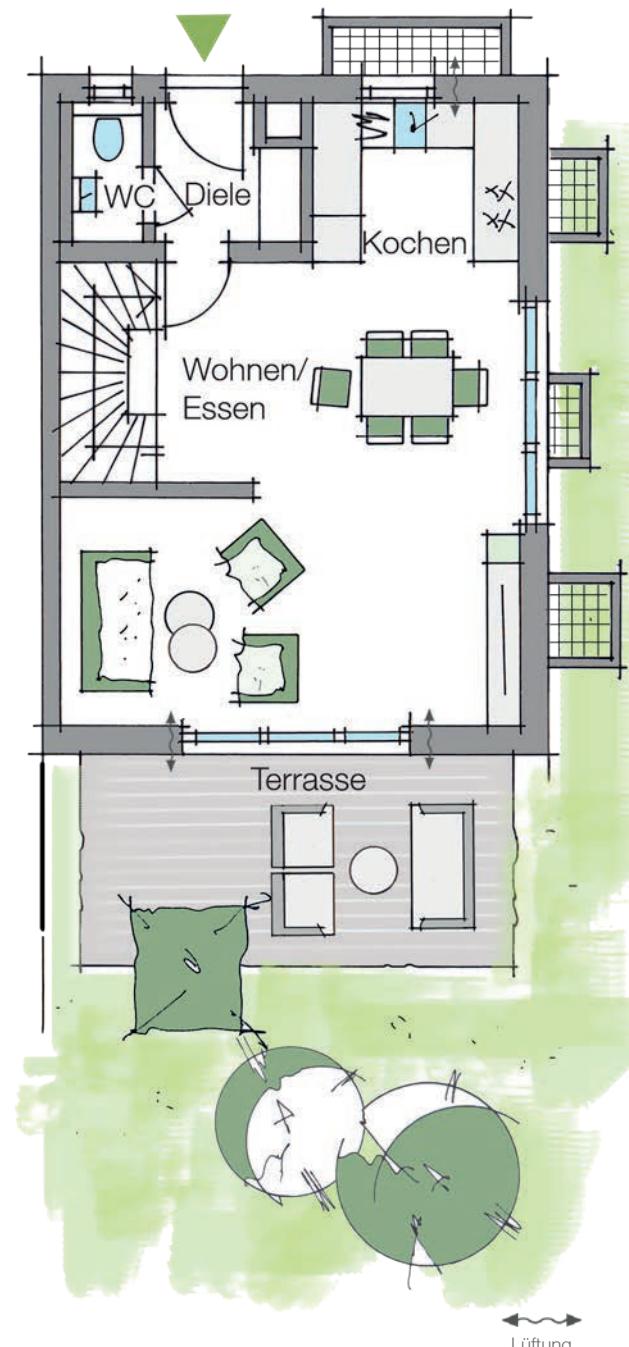
# Haus 7

EG - H 7

## WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Wohnen/Essen	35,16m <sup>2</sup>
Kochen	6,54m <sup>2</sup>
Diele	3,35m <sup>2</sup>
WC	1,67m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>46,72m<sup>2</sup></b>
Terrasse 16,06m <sup>2</sup> /2	8,03m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>54,75m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





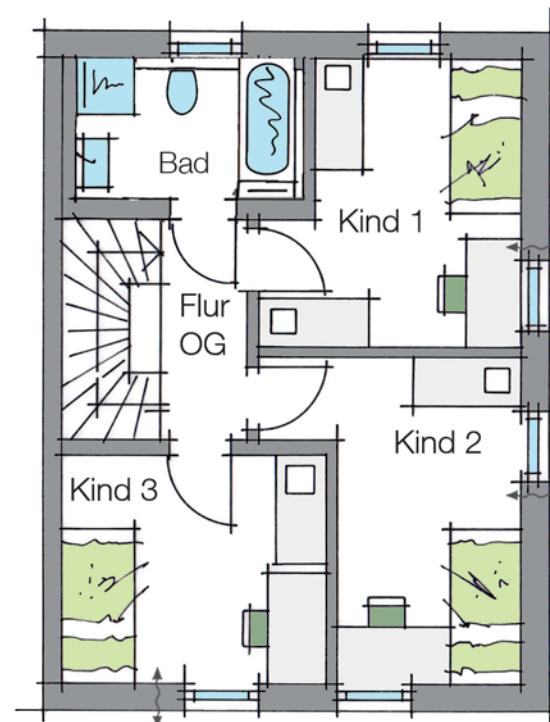
# Haus 7

OG - H 7

## WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Kind 1	13,00m <sup>2</sup>
Kind 2	12,80m <sup>2</sup>
Kind 3	10,89m <sup>2</sup>
Bad	5,50m <sup>2</sup>
Flur OG	3,36m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>45,55m<sup>2</sup></b>

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





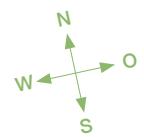
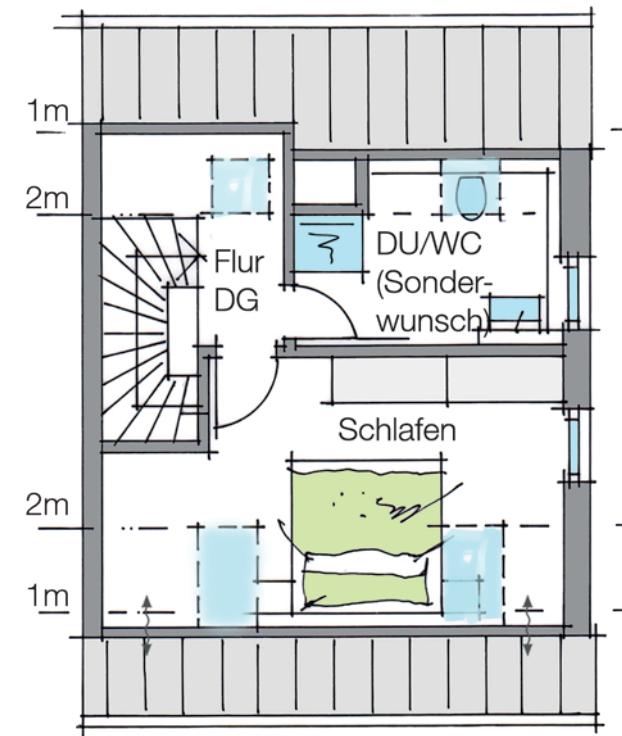
## Haus 7

DG - H 7

### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Schlafen	16,34m <sup>2</sup>
DU/WC (Sonderwunsch)	8,29m <sup>2</sup>
Flur DG	3,40m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG</b>	<b>28,03m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*





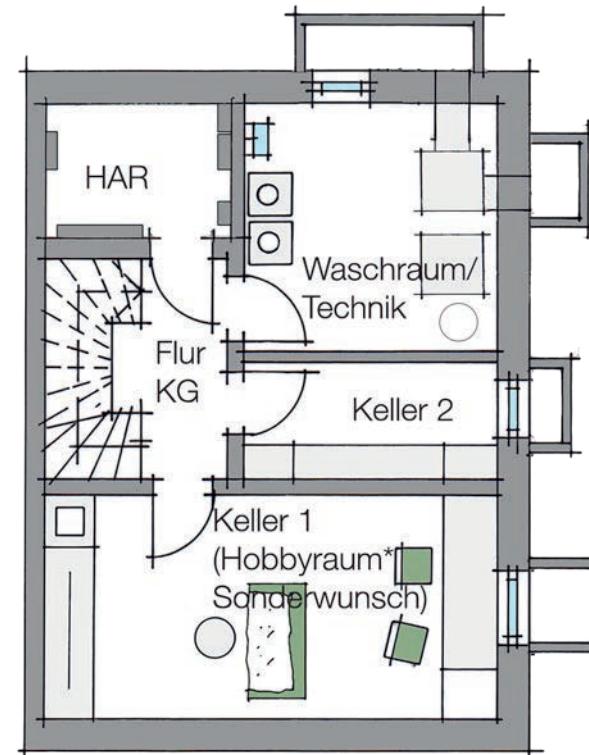
## Haus 7

KG - H 7

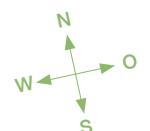
### WOHN- UND NUTZFLÄCHE (NETTO)

Keller 1 (Hobbyraum Sonderwunsch)	18,67m <sup>2</sup>
Keller 2	5,75m <sup>2</sup>
HAR	4,41m <sup>2</sup>
Waschraum/Technik	12,20m <sup>2</sup>
Flur KG	3,96m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>44,99m<sup>2</sup></b>

*Zur Maßentnahme nicht geeignet!*



\*zum dauerhaften Aufenthalt nicht geeignet



# SIE SIND INTERESSIERT?

Die nächsten Schritte

**01** BERATUNGS  
GESPRÄCH

**03** NOTARIELLE  
BEURKUNDUNG

**06** BAU/  
UMSETZUNG

**08** ÜBER  
GABE



**02** RESERVIERUNG/  
FINANZIERUNG

**04** PLANUNGS  
GESPRÄCHE

**05** BEMUSTERUNG

**07** RICHTFEST



## Mit uns in Ihr Zuhause

Seit über drei Jahrzehnten steht die SCHULTHEISS Wohnbau AG für Vertrauen und Expertise im Immobilienbereich. Wir sind Ihr persönlicher Wegbegleiter – ob als Eigennutzer oder Investor.

### SCHLÜSSELFERTIGE LÖSUNGEN

Von der ersten Skizze bis zur Übergabe: Wir bringen Ihren Traum von der eigenen Immobilie schlüsselfertig zum Leben.

### SO INDIVIDUELL WIE SIE

Ihr Zuhause, Ihre Regeln. Zusammen mit unseren Experten gestalten Sie Ihr perfektes Heim ganz nach Ihren Wünschen.

### VERLÄSSLICHE PLANUNG

Mit einem festen Übergabetermin im Vertrag können Sie Ihren Einzug zuverlässig planen.

### PERSÖNLICHE BEGLEITUNG

Unser Team steht Ihnen von Anfang an zur Seite – für eine reibungslose Kommunikation und Unterstützung, auch noch nach dem Einzug.

### QUALITÄT, DIE ÜBERZEUGT

Unsere Immobilien vereinen Tradition mit Innovation und setzen Standards in Bauqualität und Gestaltung.

### ENERGIEBEWUSST LEBEN

Sparen Sie Energie und Kosten dank modernster Bauweise und Technik.

### TRANSPARENTE KOSTEN

Ihr neues Zuhause kaufen Sie zum Festpreis, mit klaren Angeboten für Sonderwünsche.

### UNABHÄNGIGKEIT DURCH EXPERTISE

Mit unserem eigenen Rohbauunternehmen, der SCHULTHEISS Hoch- und Tiefbau GmbH, garantieren wir höchste Qualität und Termintreue.

Entdecken Sie mit SCHULTHEISS, wie einfach und sicher der Weg in Ihr neues Zuhause sein kann.



Der Award WOHNBAUTEN DES JAHRES ist die erste Auszeichnung für Auftraggeber im Bereich Geschosswohnungsbau. Die SCHULTHEISS Wohnbau AG war 2022 Preisträger in der Kategorie „Innovative Fassade“.

„Was wir bauen, vereint dauerhaften Wert mit hoher Qualität – für Lebensräume, die Bestand haben.“



#### IHR ZUHAUSE, UNSERE MISSION

Bei der SCHULTHEISS Wohnbau AG schaffen wir seit über 35 Jahren Lebensräume, die Generationen überdauern. Von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe – wir bieten den kompletten Service unter einem Dach. Ihre Immobilie wird Wirklichkeit durch die enge Zusammenarbeit unseres Teams aus Bauleitern, Architekten, Ausstattungsexperten und anderen Fachleuten. Sie bringen nicht nur ihr umfassendes Wissen ein, sondern auch eine große Portion Leidenschaft und Liebe zum Detail.

#### QUALITÄT, AUF DIE SIE ZÄHLEN KÖNNEN

Die SCHULTHEISSWohnbau AG ist nach den Managementstandards DIN ISO 9001:2015 und ISO 14001:2015 zertifiziert – ein Zeichen für höchste Qualitäts- und Umweltstandards, die in jedem Bauprojekt konsequent umgesetzt werden.



Ihre Geschäftsleitung der SCHULTHEISS Wohnbau AG

Martin Heyn

Rüdiger Sickenberg

Thomas Gröne

Barbara Schultheiß