



# Ideal für Familien: Wohnidylle im Nürnberger Süden

Neubau eines  
8-Familienwohnhauses  
**Beim Wahlbaum 12**  
**90453 Nürnberg**  
**Reichelsdorf**

# Inhalt



04

## Herzlich Willkommen in Reichelsdorf

Lage und Umgebung



08

## Ansprechende Wohnanlage

Ihre Vorteile  
Energiebedarf



11

## Pläne und Ansichten

Lageplan  
Grundrisse  
Gebäudeschnitt  
Ansichten



20

## Weitere Informationen

Die Nürminger Ausstattung  
Qualität aus einer Hand  
Allgemeine Hinweise

# Wir verwirklichen Lebensträume



## **Familie Nürminger**

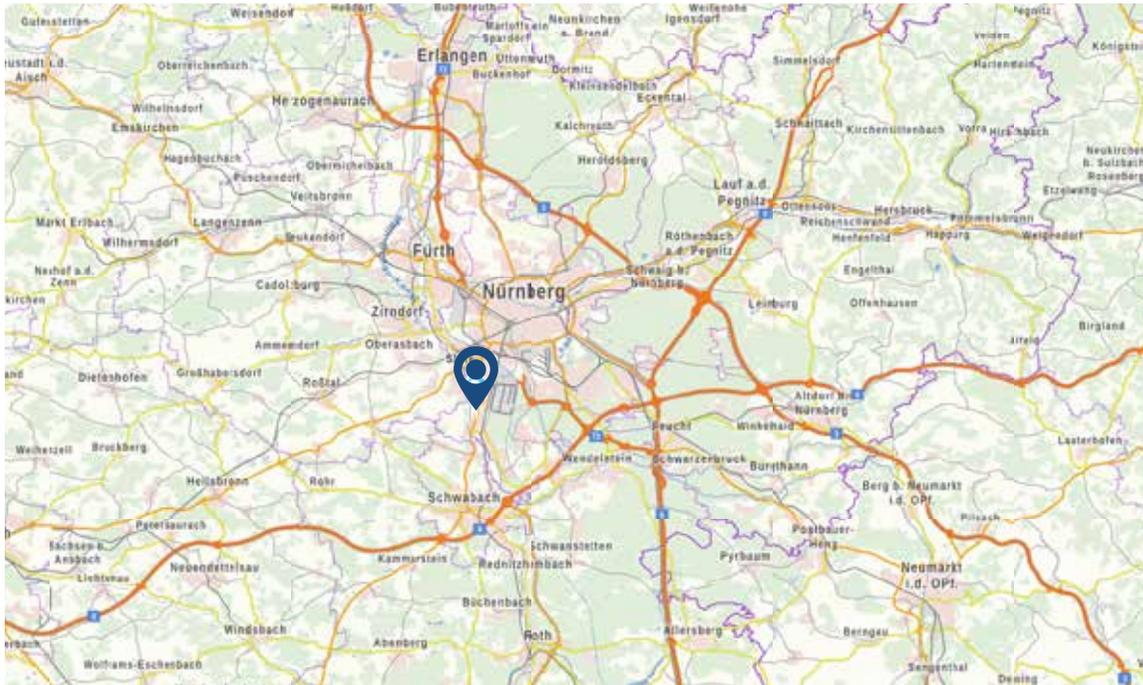
Roswitha, Marco, Anna, Manfred und Frank Nürminger  
(von links nach rechts)

Nicht viele Orte schenken uns mehr Behaglichkeit oder Sicherheit als das eigene Heim. Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung sind heute die wohl beste Investition in die Zukunft – sowohl für Sie selbst, als auch für Ihre Kinder oder schlicht als Kapitalanlage.

Wir wünschen uns daher, dass Sie sich für ein Objekt der Nürminger Group entscheiden werden. Überzeugen Sie sich von der liebevollen Planung und der spürbaren Wohlfühlatmosphäre.

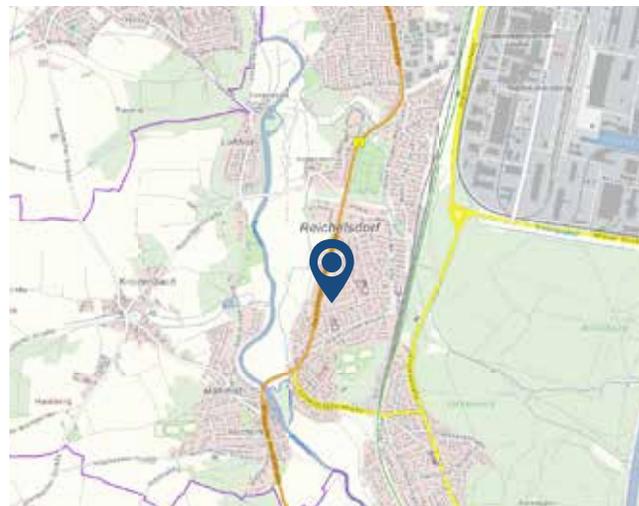
Gerne sind wir persönlich für Sie da!

# Herzlich Willkommen in Nürnberg-Reichelsdorf



## → Lage

Die ehemalige Gemeinde Reichelsdorf ist seit 1922 ein Stadtteil von Nürnberg und liegt im Süden der Kernstadt. Hier verbindet sich eine moderne städtische Infrastruktur mit der naturnahen Umgebung.



Reichelsdorf hat zwei Gesichter. Das eine zeigt die Wohnhochhäuser im Norden, das andere ist das ehemalige Dorf, heute ein Vorort mit Einfamilienhäusern, viel Grün und kleinstädtischer Struktur. Hier im südlichen Teil, inmitten der gewachsenen Umgebung in Nürnberg-Reichelsdorf errichten wir unser Neubau-projekt in bevorzugter, familienfreundlicher Lage: Vielseitige Natur auf der einen Seite, komfortable Nähe zu Restaurants, Cafés und Geschäften auf der anderen.

Zwischen Mühlhof und Reichelsdorf zieht sich als grünes Band die Rednitzau. Der Rhein-Main-Donau-Kanal lädt zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein. Der Ortskern bietet eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Kleine Lebensmittel-läden gibt es über den ganzen Stadtbezirk verteilt, so dass man meistens nicht weit laufen muss. Neben den Schulen und Kindergärten, befinden sich viele Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Über die Bundesstraße B2 Richtung Innenstadt und die Süd-West-tangente ist Reichelsdorf ausgezeichnet erschlossen. Die Nürnberger Innenstadt ist in nur 15 Minuten erreichbar. Mit der S-Bahn oder den Stadtbuslinien gelangen Pendler bequem und schnell nach Nürnberg. Schwabach und Eibach mit ihren interessanten Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Kilometer entfernt.



01



02



03



04

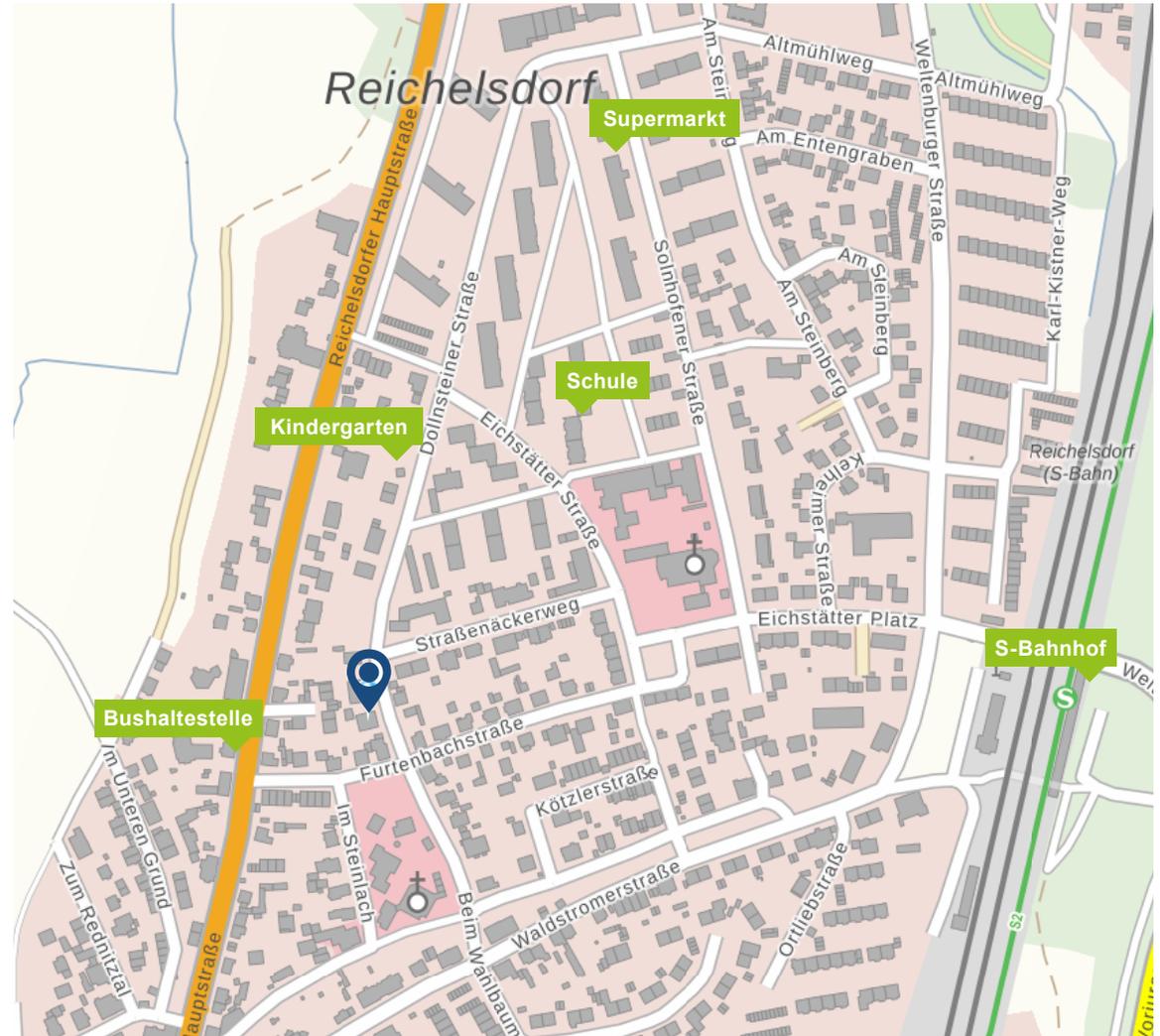
- 01 Nürnberg, Altstadt-Skyline
- 02 Rednitz-Tal nahe Reichelsdorf
- 03 Reichelsdorfer Bahnhof
- 04 Altstadt Schwabach

# Reichelsdorf: Ein Ort mit eigener Infrastruktur



01 Kindergarten – 200m

02 Schule – 260m





03



04



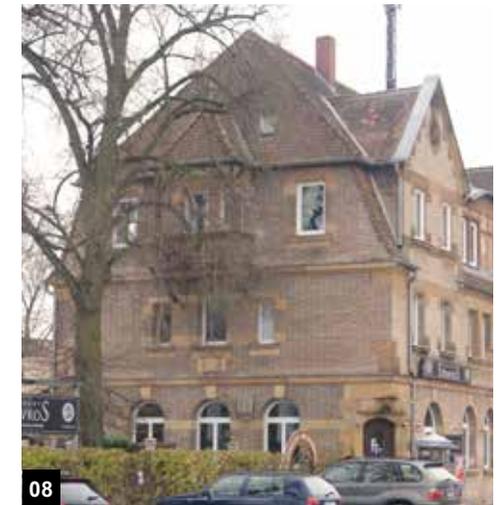
05



06



07



08

- 03 Sparkasse, Bäckerei – 500m
- 04 Metzgerei – 500m
- 05 Bio-Lebensmittel – 500m
- 06 S-Bahn-Haltestelle Reichelsdorf – 500m
- 07 Apotheke – 350m
- 08 Restaurant – 550m



# Komfortable Wohnanlage am Stadtrand

Das Gebäude bietet Wohnraum auf drei Ebenen. Die Wohnungen verfügen entweder über eine Terrasse inkl. privatem Gartenanteil oder über einen sonnigen Balkon. Großzügige Grünflächen, der gemeinschaftliche Kinderspielplatz sowie die ruhige und zentrale Lage bieten einzigartige Lebens- und Wohnqualität. Eine Gesamtansicht des Mehrfamilienhauses und die Übersichten der einzelnen Einheiten finden Sie auf den folgenden Seiten.

- ▶ KfW 40 EE-Bauweise
- ▶ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ▶ Tiefgarage, Kellerabteile, Technik- und Fahrradraum im Untergeschoss
- ▶ Alle Etagen von der Tiefgarage/Untergeschoss bis zum Dachgeschoss bequem mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar

## Highlights

- ▶ Wasser-Kalkschutzsystem zum Schutz von wasserführenden Kleingeräten (z.B. Kaffeemaschine, Wasserkocher) und zur leichteren Pflege der Armaturen
- ▶ Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostat
- ▶ Elektrische Rollläden
- ▶ Qualitative Bäderausstattung mit Markenkeramik und Badmöbelanlage

## Vorteile

- ▶ Niedrige Energiekosten
- ▶ Lichtdurchflutete Wohnatmosphäre
- ▶ Ruhige Wohnanlage in überschaubarer Größe
- ▶ Günstige Verkehrsanbindungen mit Bus, Bahn und Auto
- ▶ Nahversorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- ▶ Ausführung und Verkauf direkt vom Meisterhandwerksbetrieb



# Ihr Plus: Umweltbewusst heizen – Energiekosten sparen



Berechnung nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Gesetzen, Normen und Verordnungen.



## Hohe Umweltverträglichkeit

Das nach dem hohen KfW-Effizienzhaus-Standard 40 EE geplante Haus, benötigt nur noch einen Bruchteil der Energie eines Standardhauses. Durch moderne Anlagentechnik vermindern Sie den CO<sup>2</sup>-Ausstoß und schonen unsere Ressourcen.

Aktuelle Informationen über zukünftige Fördermöglichkeiten finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)



## Anlagentechnik

Die Anlagentechnik besteht aus einer hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer zentralen Warm-Wasser-Erzeugung.

Somit profitieren Sie langfristig von den niedrigen Betriebskosten durch den geringen Energiebedarf.

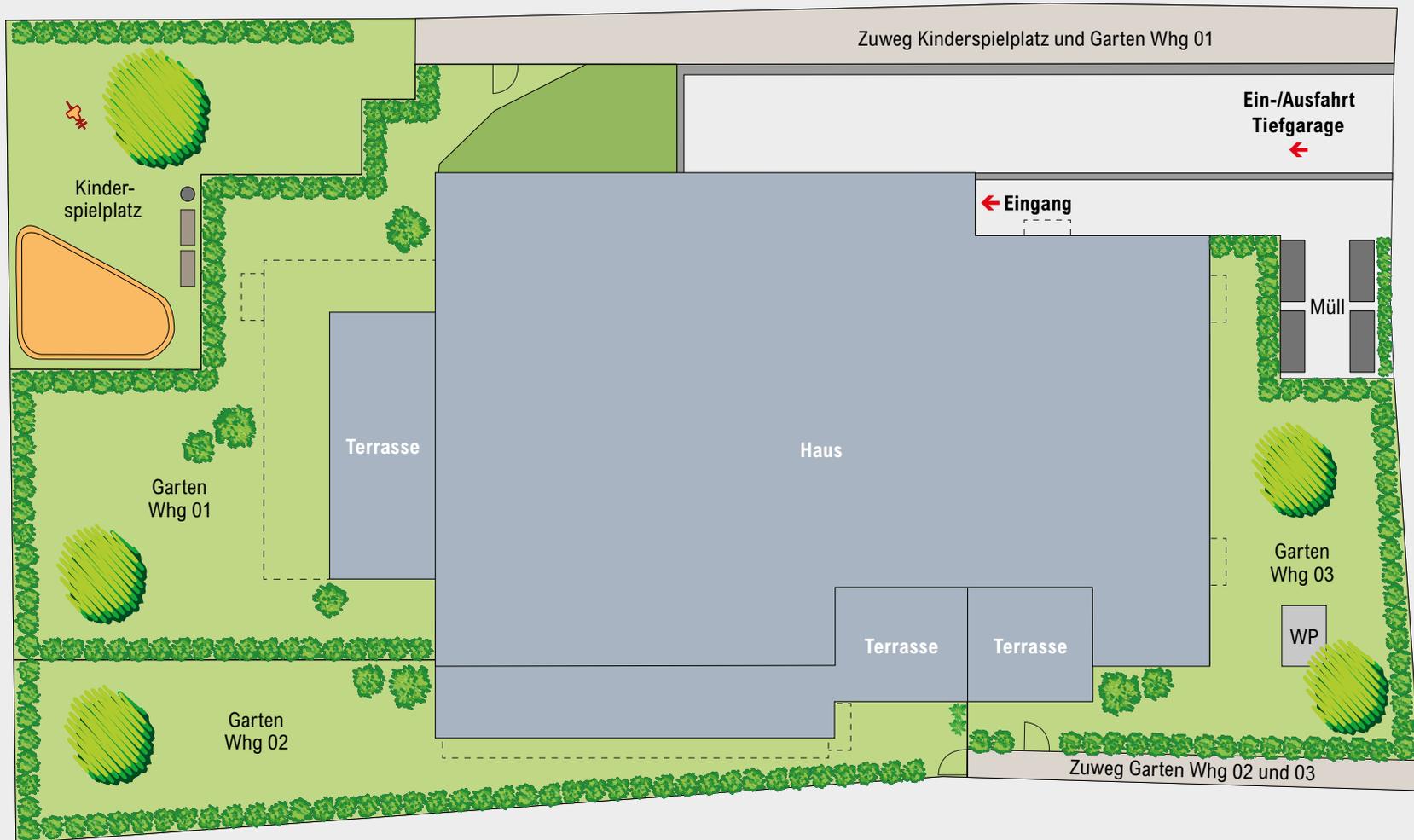


## Gebäudehülle

Rundum gut gedämmt. Dank Vollwärmeschutz bleibt es im Sommer innen angenehm kühl und im Winter wohlig warm. Aufgrund niedriger Wärmebrücken und der hochwertigen Bauteile ist Schluss mit unnötigem Heizen.

Die Dreifachverglasung der Fenster sorgt für Ruhe in Ihren vier Wänden.

# Lageplan

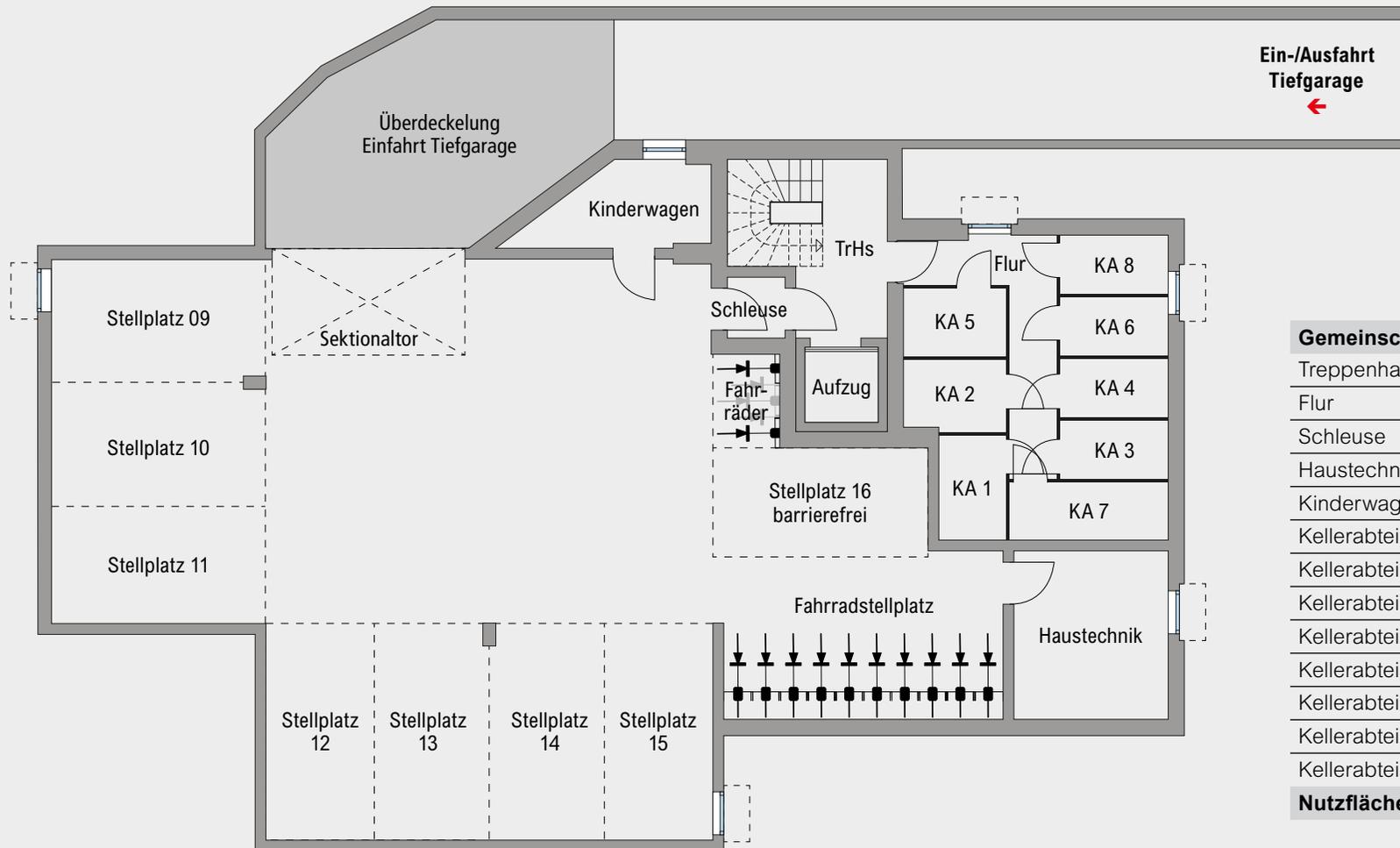


--- Tiefgarage Außenwand  
und Lüftungsgitter (begebar),  
Lichtschacht

Gesamtansicht mit Gartenanteilen, Kinderspielplatz,  
Einfahrt Tiefgarage und Müllstandplatz.

**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Untergeschoss



Ein-/Ausfahrt  
Tiefgarage  
←

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	10,54
Flur	8,92
Schleuse	1,90
Haustechnik (HA)-Raum	13,97
Kinderwagen	7,35
Kellerabteil (KA) 1 zu Whg 01	3,91
Kellerabteil (KA) 2 zu Whg 02	4,03
Kellerabteil (KA) 3 zu Whg 03	3,51
Kellerabteil (KA) 4 zu Whg 04	3,51
Kellerabteil (KA) 5 zu Whg 05	3,87
Kellerabteil (KA) 6 zu Whg 06	3,51
Kellerabteil (KA) 7 zu Whg 07	4,99
Kellerabteil (KA) 8 zu Whg 08	3,51
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>73,52</b>

**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

# Erdgeschoss

- - - Tiefgarage Außenwand und Lüftungsgitter (begehbar), Lichtschacht
-  Barrierefreie Bewegungsfläche nach DIN 18040



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

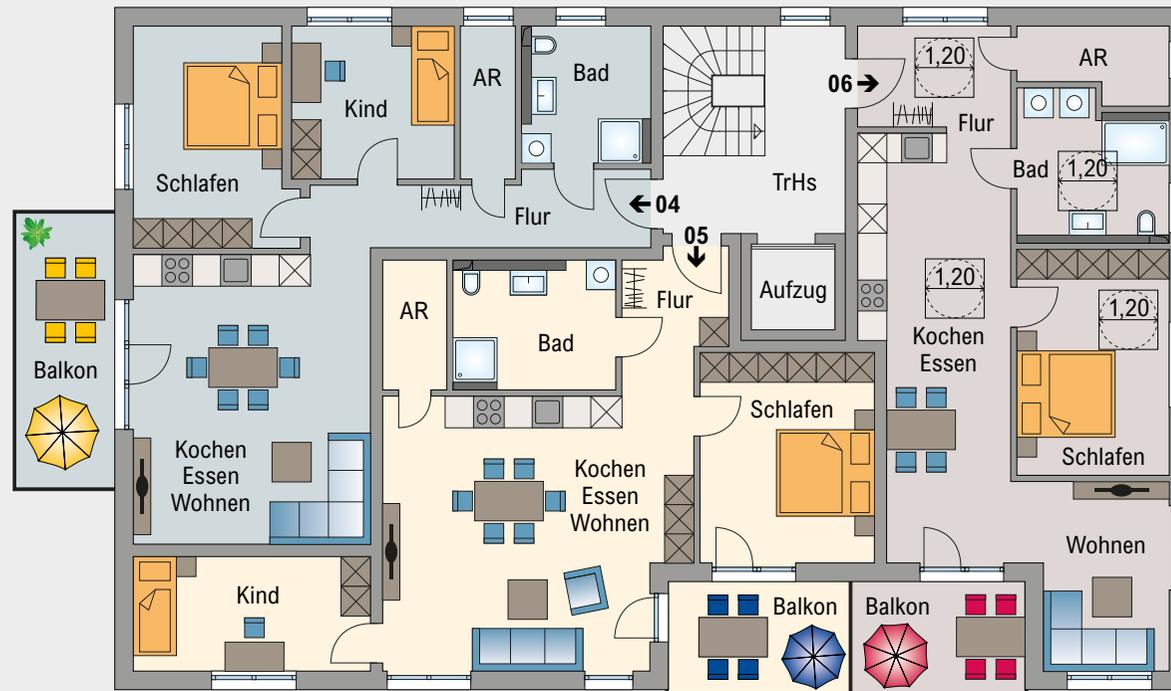
Wohnung 01   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	9,59
Kochen/Essen/Wohnen	28,49
Schlafen	14,04
Kind	10,23
Bad	7,07
Abstellraum (AR)	3,50
Terrasse (22,96 m <sup>2</sup> )	11,48
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>84,40</b>
Grünfläche ca.	122,00

Wohnung 02   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	5,66
Kochen/Essen/Wohnen	33,26
Schlafen	15,04
Kind	11,10
Bad	8,48
Abstellraum (AR)	3,39
Terrasse (35,10 m <sup>2</sup> )	17,55
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>94,48</b>
Grünfläche ca.	84,00

Wohnung 03   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	4,52
Kochen/Essen/Wohnen	31,87
Schlafen	14,22
Bad	7,84
Terrasse (11,74 m <sup>2</sup> )	5,87
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>64,32</b>
Grünfläche ca.	76,00

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	10,36
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>10,36</b>

# Obergeschoss



1,20  
Barrierefreie  
Bewegungsfläche  
nach DIN 18040

**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

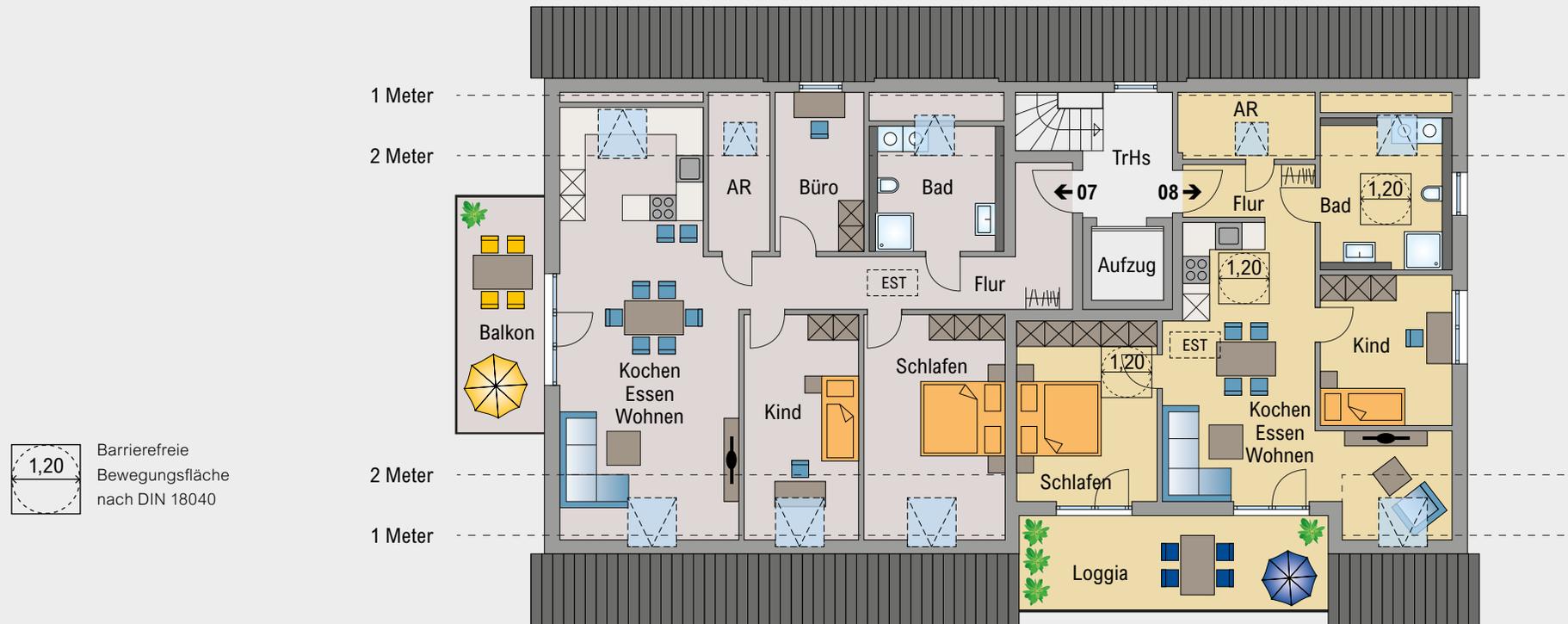
Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	10,36
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>10,36</b>

Wohnung 04   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	9,59
Kochen/Essen/Wohnen	28,49
Schlafen	14,04
Kind	10,23
Bad	7,07
Abstellraum (AR)	3,50
Balkon (11,5 m <sup>2</sup> )	5,75
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>78,67</b>

Wohnung 05   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	5,67
Kochen/Essen/Wohnen	33,26
Schlafen	15,04
Kind	11,10
Bad	8,48
Abstellraum (AR)	3,39
Balkon (8,68 m <sup>2</sup> )	4,34
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>81,28</b>

Wohnung 06   Zimmer 2	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	6,27
Kochen/Essen/Wohnen	35,63
Schlafen	14,22
Bad	8,75
Abstellraum (AR)	4,18
Balkon (8,12 m <sup>2</sup> )	4,06
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>73,11</b>

# Dachgeschoss



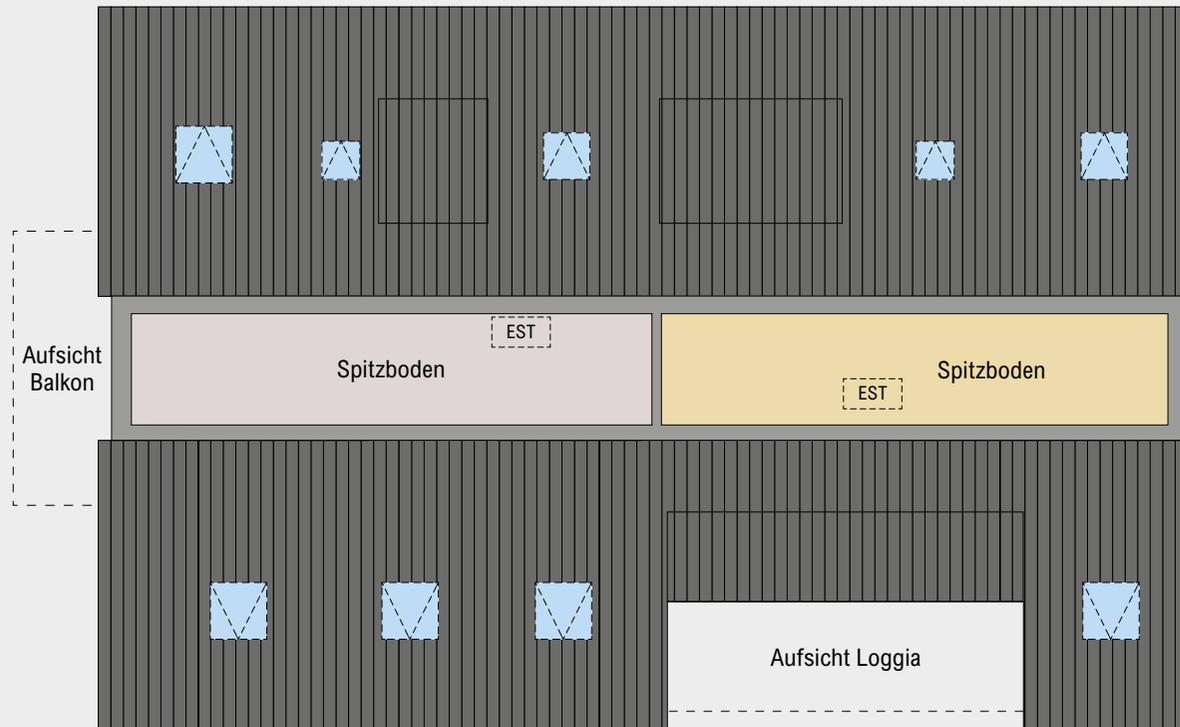
**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Wohnung 07   Zimmer 4	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	12,64
Kochen/Essen/Wohnen	35,10
Schlafen	14,93
Kind	12,17
Büro	7,90
Bad	9,25
Abstellraum (AR)	4,25
Balkon (11,50 m <sup>2</sup> )	5,75
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>101,99</b>

Wohnung 08   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Flur	3,76
Kochen/Essen/Wohnen	28,27
Schlafen	14,19
Kind	10,99
Bad	10,26
Abstellraum (AR)	2,38
Loggia (16,56 m <sup>2</sup> )	8,28
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>78,13</b>

Gemeinschaftsflächen	Fläche m <sup>2</sup>
Treppenhaus (TrHs)	5,66
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>5,66</b>

# Spitzboden

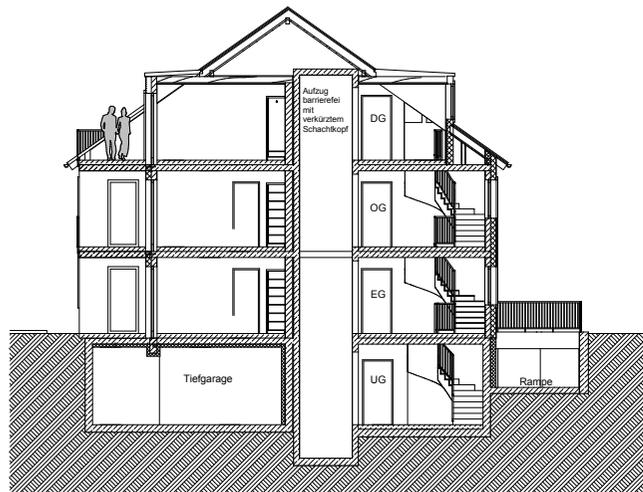


**Hinweis:** Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

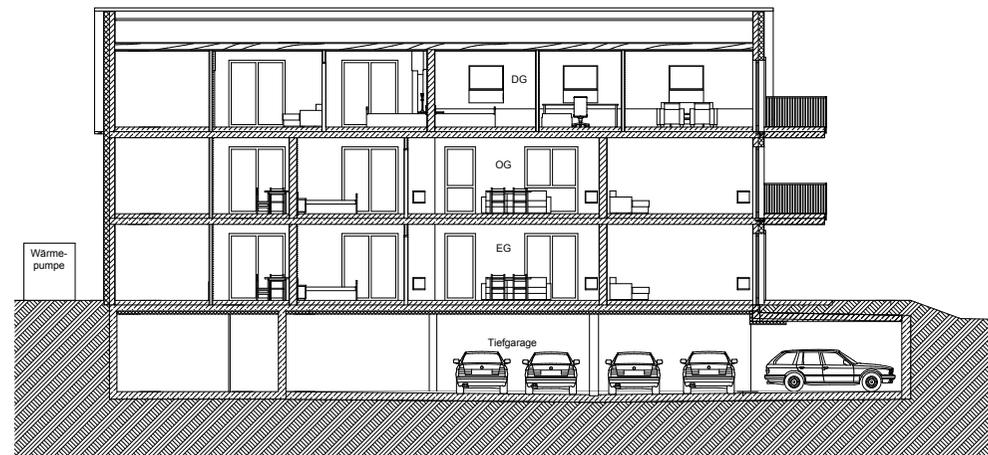
Wohnung 07   Zimmer 4	Fläche m <sup>2</sup>
Spitzboden	52,32
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>52,32</b>

Wohnung 08   Zimmer 3	Fläche m <sup>2</sup>
Spitzboden	51,04
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>51,04</b>

# Gebäudeschnitt

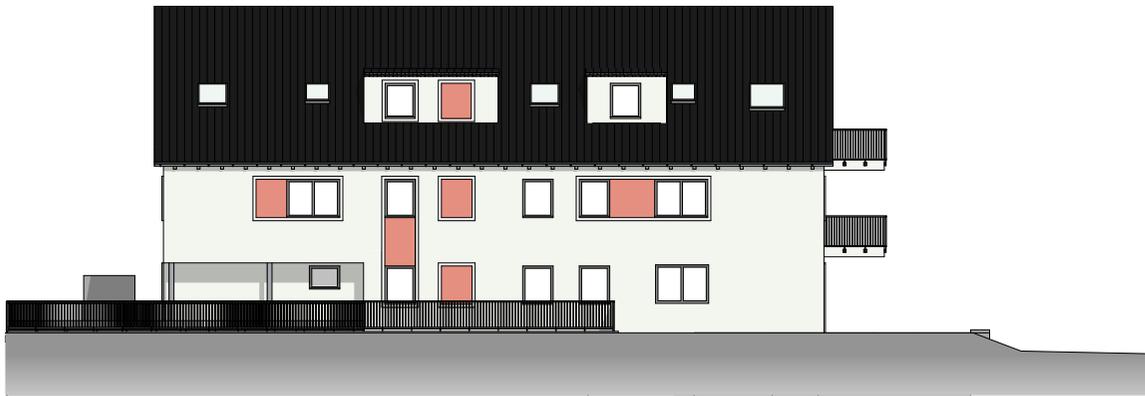


Schnitt A

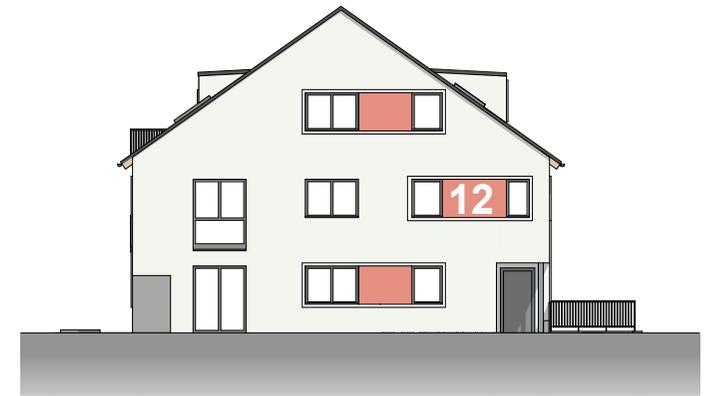


Schnitt C

# Ansichten



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen

# Die Nürminger Ausstattung

Die ausschließliche Verarbeitung hochwertiger Materialien sichert den Eigentümern höchste Qualitätsstandards. Für die Bodenbeläge verwenden wir Feinsteinzeug aus Italien oder Deutschland. Unsere zeitlos eleganten Badmöbel beziehen wir von namhaften Herstellern aus Europa.



# Qualität aus einer Hand



Wir haben schon viele Ideen umgesetzt und Erfahrung darin, auch für die erstaunlichsten Wünsche eine Lösung zu finden. Sorgenfreies Wohnen heißt für uns, gehobenen Ansprüchen gerecht zu werden. Hell, freundlich und geräumig muss es sein, mit einer Prise Eleganz und Gemütlichkeit.

In unserem Bemusterungszentrum in Burgoberbach finden Sie Bodenbeläge wie Fliesen, Naturstein sowie Parkett-, Laminat, Teppich- und Korkböden.

Außerdem haben Sie eine große Auswahl an Haus- und Zimmertüren, Wohnwänden, Putzsystemen, Treppen und Fenstern. Zudem führen wir Badmöbel, Sanitärartikel und Wellnessangebote wie Saunen und Infrarotkabinen.

Zusammen mit unserem Partner „Aviano Küchenstudio“ bei uns im Haus realisieren wir außerdem Ihre Traumküche.



# Allgemeine Hinweise

## **Für Familien und Kinder: kaufen statt mieten!**

Die Kaufrate beim Erwerb einer Wohnung ist kaum höher als der monatliche Mietaufwand für eine entsprechende Immobilie. Die Miete steigt über die Jahre, während die Kaufrate 10 bis 20 Jahre gleich bleibt. Mit Wohneigentum als wertbeständige Geldanlage ist Ihre Altersversorgung gesichert.

## **Für Firmen: Betriebswohnungen für Mitarbeiter!**

Eine neue Regelung zur Überlassung von Wohnraum an Mitarbeiter ermöglicht Firmen, Wohnraum bis zu einem Drittel unter der ortsüblichen Miete an Angestellte zu vermieten. Hier kann ein entscheidender Mehrnutzen geboten werden, da der Lohn teilweise ohne Sozialversicherung abgerechnet werden kann.

## **Für Paare und junge Senioren: vorausschauend investieren!**

Gönnen Sie sich für das Alter eine moderne, seniorenge-rechte Wohnung. Barrierefreie Zugänge und Bewegungs-flächen sorgen für eine zukunftssichere Annehmlichkeit.

## **Für Kapitalanleger: besonders clever!**

Vermieten Sie eine Immobilie innerhalb der Familie. Ihre Vorteile sind riesig: Sie erhalten hohe Steuervorteile und die bezahlte Miete bleibt in der Familie.

## **Prospektvorbehalt**

Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Eingabeplanung. Abweichungen von der Baubeschreibung, die gesondert gedruckt wird, und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Ebenso gilt dies für Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich nicht erheblich wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Dies gilt auch für die Berechnung der Wohnfläche.

## **Anmerkung**

Generell sind die eingebauten Materialien, die Grundriss-aufteilung etc. entsprechend dem Bautenstand maßgebend. Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Im Plan befinden sich zusätzliche Gegenstände, welche nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Diese sind nicht Bestandteil des Kaufes. Maßgeblich ist die Baubeschreibung. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen, mit Ausnahme der im Plan dargestellten Waschmaschinen und Schränke.

Bei den angegebenen Flächenmaßen im Prospekt handelt es sich um die ermittelte Wohnfläche nach der Eingabeplanung. Durch die Werkplanung kann es daher noch zu Änderungen der Wohnfläche und Maßhaltigkeit der Räume kommen.

## **Allgemeines**

Aus den in diesem Exposé enthaltenen Plänen und Angaben (u. a. Fördermittel) lassen sich keinerlei Ansprüche ableiten. Die 3D-Visualisierung kann vom Eingabeplan abweichen. Für Ausführungen sind die Ausführungspläne im Maßstab 1:100 sowie die detaillierte Baubeschreibung maßgebend. Änderungen in der Ausführung oder Maßabweichungen sind möglich und bleiben jederzeit ausdrücklich dem Bauträger vorbehalten. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Gestaltungselemente werden durch den Architekten festgelegt. Sofern rechtzeitig bekannt und planerisch möglich, können die Wohnungen den Wünschen der Käufer angepasst werden. Die Installationszonen und die Statik dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die Möblierung dient als Beispiel und ist im Kaufpreis nicht inbegriffen.

## **Bildnachweis**

Alle Fotos und Illustrationen ©Nürminger Group, bis auf:  
Seite 2 rechts: ©Dansani  
Seite 4 und 6: ©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 06.2021)  
Seite 5, Bild 1: ©shutterstock.com  
Seite 5, Bild 2: ©lightdocuments.com  
Seite 5, Bild 3: ©Buenida22, <https://de.m.wikipedia.org>  
Seite 5, Bild 4: ©KasaFue, <https://de.m.wikipedia.org>  
Seite 20 oben: ©Steuler  
Seite 20 unten: ©Mauersberger  
Seite 21 oben: ©Aviano  
Seite 21 unten links: ©Dansani  
Seite 21 unten rechts: ©Steuler





*5.000 m<sup>2</sup> Inspiration*

**Nürminger Wohnimmobilien GmbH**

Im Herrmannshof 1a

91595 Burgoberbach

Telefon: 09805 9336-55

E-Mail: [anfrage@nuerminger.de](mailto:anfrage@nuerminger.de)

[www.nuerminger.de](http://www.nuerminger.de)