90453 Nürnberg

Neubau in Nürnberg-Reichelsdorf – Attraktive Kapitalanlage mit KfW-40-QNG-Standard | Wohnung Nr. 2



360.360 €
Kaufpreis

55,44 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien
Jasmin Erlich
Tel.: 09131 39006
jasmin.erlich@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55,44 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2027-12-01

Preise & Kosten

Kaufpreis	360.360 €
provisionspflichtig	✕
Aussen-Courtage	Aussen-

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.05.2026
gültig bis	26.05.2036
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	13
Primär-Energieträger	Umweltwärme
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung – hochwertig, energieeffizient und durchdacht!

Die Wohnungen im Reichelsdorfer Park verbinden modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bautechnik. Jedes Detail ist darauf ausgelegt, Ihnen ein behagliches Zuhause mit niedrigen Nebenkosten zu bieten.
Energie und Technik

• Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel: Das Gebäude erfüllt die strengen Anforderungen an nachhaltiges, ressourcenschonendes Bauen.
• Massivbauweise aus Kalksandstein mit hochwertiger Wärmedämmung – für guten Schallschutz und ein ausgeglichenes Raumklima
• Fenster und Türen mit Dreifach-Isolierverglasung: optimale Wärmedämmung, geringer Energieverlust und spürbar weniger Außengeräusche
Wohnkomfort
• Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung: angenehme, gleichmäßige Wärme ohne störende Heizkörper; die Temperatur lässt sich in jedem Raum individuell einstellen
• Handtuchheizkörper im Bad: angenehme Wärme und praktischer Handtuchhalter zugleich
• Helle, durchdachte Grundrisse mit Balkon, Terrasse oder Garten je nach Wohnung – Ihr privater Platz im Freien
Mobilität
• Tiefgarage mit direktem Zugang zum Haus – sicher parken und trocken nach Hause kommen
• Überdachte Fahrradstellplätze für umweltfreundliche Mobilität
Für Familien
• Eigener Kinderspielplatz im Außenbereich – ein sicherer Ort zum Spielen direkt am Haus
Ihr Vorteil: niedrige Energiekosten, ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit und ein wertbeständiges, zukunftssicheres Zuhause.

Beschreibung

Im attraktiven Neubauprojekt „Reichelsdorfer Park“ entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 37 hochwertigen Eigentumswohnungen. Der Rohbau ist bereits fertiggestellt.

Diese Erdgeschosswohnung bietet auf 55,44 m² Wohnfläche modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumgestaltung und eine energieeffiziente Bauweise. Dank des KfW-40-QNG-Standards profitieren Bewohner von einem niedrigen Energiebedarf und zeitgemäßer Gebäudetechnik.

Die Wohnanlage verfügt über einen Aufzug, Tiefgaragenstellplätze, Fahrradabstellmöglichkeiten und einen eigenen Kinderspielplatz. Die Vorbereitung für E-Auto-Ladestationen ist ebenfalls vorgesehen.

Die hochwertige Massivbauweise, dreifach verglaste Fenster sowie eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgen für ein angenehmes Raumklima und hohen Wohnkomfort.

Kaufpreis: 360.360 € – provisionsfrei für Käufer!

Attraktive steuerliche Vorteile für Kapitalanleger:

Auch für Kapitalanleger bietet diese Neubauimmobilie interessante Perspektiven. Neben der energieeffizienten Bauweise und langfristigen Vermietbarkeit können insbesondere folgende steuerliche Vorteile genutzt werden:

5 % degressive Abschreibung (AfA) nach § 7 Abs. 5a EStG: Ermöglicht eine erhöhte steuerliche Abschreibung in den ersten Jahren und kann die Steuerlast deutlich reduzieren.

5 % Sonderabschreibung nach § 7b EStG: Zusätzlich zur regulären Abschreibung können unter bestimmten Voraussetzungen weitere 5 % jährlich über einen Zeitraum von vier Jahren geltend gemacht werden.

Zinsgünstige KfW-Förderung: Dank des KfW-40-QNG-Standards können Kapitalanleger bei entsprechender Förderfähigkeit von attraktiven Finanzierungskonditionen profitieren.

Steuerliche Absetzbarkeit weiterer Kosten: Bei Vermietung können unter anderem Darlehenszinsen, Verwaltungskosten und bestimmte laufende Aufwendungen steuerlich berücksichtigt werden.

Die Kombination aus moderner Neubauqualität, energieeffizienter Bauweise und möglichen steuerlichen Vergünstigungen macht diese Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – der Reichelsdorfer Park vereint modernen Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit.

Hinweis: Die genannten steuerlichen Vorteile und Fördermöglichkeiten setzen die Erfüllung der jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen voraus. Insbesondere die Sonderabschreibung nach § 7b EStG ist an bestimmte Baukosten- und Nachhaltigkeitsanforderungen gebunden. Eine individuelle steuerliche Beratung wird empfohlen.

Lage

Der beliebte Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf überzeugt durch seine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum. Geprägt von gewachsenen Wohngebieten, gepflegten Grünflächen und einer familienfreundlichen

Atmosphäre bietet die Lage eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtteil und der näheren Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Verkehrsanbindung. Über die S-Bahn-Linie S2 besteht eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof und in die Innenstadt. Ergänzende Busverbindungen sowie die gute Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglichen eine komfortable Mobilität – sowohl innerhalb Nürnbergs als auch in Richtung Schwabach und ins Umland.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum idyllischen Rednitztal. Die weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwege entlang der Rednitz sowie die umliegenden Naherholungsgebiete laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bieten einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag.

Ob für Familien, Berufspendler, Paare oder Singles – Reichelsdorf vereint die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage mit der Infrastruktur einer Großstadt. Die Kombination aus Wohnqualität, guter Erreichbarkeit und einem attraktiven Umfeld macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Sonstige Angaben

Hinweis zu den Visualisierungen
Da sich das Objekt derzeit noch im Bau befindet, können noch keine Fotos der fertigen Wohnung gezeigt werden. Die Innenraumbilder in diesem Exposé sind daher computergenerierte Visualisierungen, die mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) auf Grundlage der Grundrisse erstellt wurden. Die Außenansichten sind Visualisierungen des Bauträgers.

Alle Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind beispielhaft zu verstehen. Sie sollen einen Eindruck von der Raumaufteilung, der Atmosphäre und den Einrichtungsmöglichkeiten vermitteln. Möblierung, Dekoration, Leuchten, Pflanzen und sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Ausstattung, Materialien, Farben, Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärobjekte und Küche können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Auch Raumgrößen, Proportionen, Fenster- und Türpositionen, Lichtverhältnisse und Ausblicke können in den Visualisierungen abweichend dargestellt sein.

Hinweis zu den Grundrissen und Flächen
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Alle Flächenangaben sind circa-Angaben; Terrassen- und Balkonflächen sind anteilig angesetzt.

Verbindlich sind ausschließlich die Baubeschreibung, die Pläne des Bauträgers sowie der notarielle Kaufvertrag. Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung; sie beruhen auf den Unterlagen des Bauträgers.

Gerne senden wir Ihnen die Baubeschreibung zu und beantworten Ihre Fragen zur Ausstattung persönlich.

















REICHELSDORFER HAUPTSTRASSE / DOLLNSTEINER STRASSE

Wohnung HA-WE02

Erdgeschoss



WOHNFLÄCHE · GARTEN 50 M²		
HA-WE02		**55,44 m²**
Bad		6,06 m²
Diele		5,92 m²
Wohnen / Kochen / Essen		21,67 m²
Schlafen		16,69 m²
Terrasse	10,20 m² zu 50 %	5,10 m²

LIMPERT Immobilien



*Grundrissplane sind nicht zur Massentnahme geeignet