



90453 Nürnberg

WaldNest - Familienfreundliches Wohnen im Einklang mit der Natur



749.000 €

Kaufpreis

143,28 m²

Wohnfläche

298,67 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,28 m ²
Grundstücksfläche	298,67 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	28,62 m ²

Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.09.2025
gültig bis	15.09.2035
Endenergiebedarf	28,17
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Hier stehen Ihnen vier Ausbaustufen zur Auswahl – Sie entscheiden, bis zu welcher Stufe Ihr Haus fertiggestellt werden soll. Dabei lassen wir Ihnen genügend Spielraum, zusätzlich zu Ihrer gewählten Ausbaustufe, Leistungen aus anderen Stufen dazu zu nehmen oder einzelne Arbeiten in Eigenleistung auszuführen. Unsere Verkaufsberater bieten Ihnen hierzu eine professionelle Beratung nach Ihren individuellen Wünschen & Gegebenheiten an.

STUFE 1 | BASIC LINE

Bei dieser Ausbaustufe errichten wir die komplette äußere Hülle Ihres Hauses inklusive eingedecktem Dach, Außenputz und Außenanlagen. Dachentwässerung, Haustür und Fenstern. Innen ist das Haus im Rohbauzustand, d.h. der komplette Innenausbau wird von Ihnen in Eigenleistung erbracht.

Diese Ausbaustufe empfehlen wir allerdings nur sehr guten (Heim-) Handwerkern oder Bauherren mit einem Handwerkerstamm im Freundes oder Verwandtschaftskreis.

STUFE 2 | TECHNIC LINE

Sollten Sie die Stufe „technic_line“ wählen, so werden, zusätzlich zu Stufe „basic_line“, auch alle technisch aufwändigen Arbeiten und Installationen fertiggestellt. Wir erledigen die komplette Elektro-, Sanitär- und Heizungsrohinstallation. Abschließend übernehmen wir in dieser Stufe ebenfalls die Innenputz- und Estricharbeiten.

Diese Stufe ist ideal für alle Bauherren, die durch Eigenleistung und mit Einsatz von Freunden und Verwandten viel Geld sparen wollen.

STUFE 3 | TREND LINE

Bis auf leicht selbst zu erbringende Arbeiten, ist Ihr Haus bei dieser Stufe nahezu fertiggestellt. Zum Einzug müssen lediglich noch die Innenmalerarbeiten, der Trockenbau mit Dämmung im



Dachgeschoss, die Verlegung der nicht gefliesten Bodenbeläge, sowie die Fliesenarbeiten von Ihnen in Eigenleistung erbracht werden.

Die Stufe „trend_line“ ist unsere meist gewählte Ausbaustufe, denn die Ausführung dieser beiden Gewerke können sich guten Gewissens auch Hobbyhandwerker zutrauen, sowie einem befreundeter Fliesenleger.

STUFE 4 | TECHNIC LINE

Nach dieser Stufe ist Ihr Haus komplett bezugsfertig. Sie organisieren nur den Umzug in Ihr neues Zuhause, alles andere erledigen wir für Sie.

Die einzelnen Ausstattungen & Leistungen der jeweiligen Ausbaustufen entnehmen Sie bitte der Übersichtstabelle. Das heißt, auch alle Innenmalerarbeiten werden von uns übernommen und die nicht gefliesten Fußböden werden mit Bodenbelägen Ihrer Wahl fertig belegt.



Beschreibung

In attraktiver Lage entsteht ein modernes Neubauprojekt bestehend aus drei Reihenmittelhäusern und zwei Reihenendhäusern. Die architektonisch ansprechenden Häuser vereinen energieeffiziente Bauweise, zeitgemäßen Wohnkomfort und flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Gartenanteil, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Für den praktischen Alltag steht zudem ein Carport-Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil dieses Projekts ist die hohe Individualisierbarkeit: Käufer haben die Möglichkeit, sowohl den Grundriss als auch die Innenausstattung nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Ob Klimaanlage, Fliesen oder hochwertiges Parkett – Sie entscheiden über die Ausstattung Ihres neuen Zuhauses.

Die technische Ausstattung ist auf Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit ausgelegt:

Heizung über eine moderne Luftwärmepumpe

separate Zisterne je Haus für nachhaltige Wassernutzung

Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung

Bauweise nach KfW-40-Standard, die für besonders geringe Energiekosten und staatliche Fördermöglichkeiten steht

Damit entsteht ein Wohnkonzept, das sowohl ökologisch verantwortungsvoll als auch zukunftssicher ist.

Die Reihenhäuser bieten damit die perfekte Kombination aus energieeffizientem Neubau, individueller Gestaltung und hoher Wohnqualität – ideal für Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen im eigenen Haus verwirklichen möchten.

Lage

Die Reihenhäuser befinden sich im Nürnberger Stadtteil Katzwang, einer beliebten und grünen Wohngegend im Süden der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Reihen- und Einfamilienhäusern sowie viel Grün, was eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre schafft.

Die Infrastruktur ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und Ärzte. Mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mit der S-Bahn-Station Katzwang sowie mehreren Buslinien besteht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten die B2 sowie die Autobahnen A6 und A73, sodass auch überregionale Ziele gut angebunden sind.

Ein großer Vorteil ist die Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten. Der Main-Donau-Kanal, die Rednitzauen und weite Waldflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Sport im Freien. Gleichzeitig sind die Innenstadt Nürnbergs sowie die Nachbarstädte Schwabach und Feucht in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage des Hauses eine ruhige Wohnqualität im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an die Stadt und das Umland.



Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse















Exemplarische 3D-Visualisierung