



MARKUS FELLNER INGENIEURBÜRO

Bauplanung | Bauphysik | Baustatik



APARTMENTS

Reichelsdorfer Straße
City-Lifestyle südlich in Nürnberg

VITA



24 Jahre Bauingenieur. Die Bandbreite an Erfahrung und Referenzen ist groß. Unter den abgewickelten Projekten ebenso Industrie- wie natürlich der Wohnungsbau. Darunter Wohnbau Projekte mit über 250 Wohnungen an einem Standort, sowie Reihen-, Mehrfamilien und Einfamilienhäuser. Energetisch hocheffizient oder als saniertes Baudenkmal.

Den Einstieg in die Teilselbstständigkeit lieferte die Bauphysik im Jahre 2010. Damals als Wissenschaftler an der Hochschule, ausgestattet mit DIN-Norm Zugang und begleitendem Wissenschaftsprojekt, wurden der starke Umschwung in der thermischen

Bauphysik verinnerlicht. Das Augenmerk von Anfang an auf Effizienz gerichtet, somit war eine detaillierte Wärmebrückenberechnung kein Hindernis.

2017 kam der Schritt in die Vollselbstständigkeit. Zu Beginn als Bauleiter für das Zukunftsmuseum Nürnberg konnte ein heller Stern in der Referenzliste platziert werden. Die Bereiche Bauplanung, Bauphysik wurden alsbald um die Zulassung der Zeichnungsberechtigung für Tragwerksplanung und dem DEKRA Siegel für Wertgutachten erweitert.

ALLE DATEN IM ÜBERBLICK

Wohneinheiten:	12 (auf Anfrage)
Kaufpreise:	auf Anfrage
Wohnflächen:	ca. 34 bis 45 m ²
Fertigstellung:	voraussichtlich 2026, je nach Abverkauf
Fußbodenheizung	
Hochwertige Sanitäre Anlagen	
Design Vinylböden	
Effiziente Wärmepumpe	
Sitzfenster zum Chillen	
Großzügige Balkonanlagen/Terrasse	
Stellplatz	
Energieeffizientes Heizsystem auf KfW 40 Niveau	
Lichtdurchflutete Räume	
Moderne Fenster	

UNSERE PHILOSOPHIE

Wir verstehen Wohnungsbau auch und gerade jetzt – als gesellschaftliche Aufgabe.

Wohnen soll nachhaltig, ganzheitlich und vor allem bezahlbar sein.

Unser Projekt wird nach dem KfW Programm 261 vom Staat gefördert, da wir auf den elitären Energiestandard eines KfW 40 Hauses sanieren.

Für unsere Kunden ergeben sich hieraus vielfältige Zuschüsse

150.000 € zinsgünstiges Darlehen pro Wohneinheit

25% Tilgungszuschuss für KfW 40 EE-Sanierung

10% Extratilgungszuschuss für „Worst Performing Building“ Sanierung

und zu guter Letzt die Möglichkeit der Absetzung für Abnutzung (AfA)

- » Wir gestalten lebendige Wohnräume
- » Wir beherrschen eine detaillierte Werkplanung
- » Wir kennen die Bauphysik seit über 20 Jahren
- » Wir haben das Knowhow über Tragwerksplanung

ÜBER DIE IMMOBILIE



Der Wegfall vieler Förderungen, die gestiegenen Baupreise und der Handwerkermangel haben uns vor schwierige Herausforderungen gestellt. Ursprünglich gedacht als Neubau, wurde das Projekt nun als Sanierung ausgerichtet, um vernünftige Fördermittel Konditionen zu erhalten. Uns bekannt aus wirtschaftlich effektivem Wohnungsbau, wurden die Sanitärzellen in die Grundrisse eingearbeitet. Zudem wird dadurch der Handwerkeranteil vor Ort und damit die Bauzeit reduziert – **KOSTENEFFIZIENT**

Back to the Roots ... stets unsere Devise! Steinklone halb Dämmung, halb Mauerwerksstein haben in unseren Planungen nichts verloren. Das Mauerwerk ist zuständig für die Stabilität, den Schallschutz und die Wärmespeicher. Ein hoher Standard an Wärmeisolierung wird allein durch hocheffiziente Dämmung erzielt – **WERTHALTIGKEIT**

Energieeffizient durch Ahnung von Bau- und Anlagentechnik. Zuerst den Dämmwert, dann die Heizlast. Mit dem höchsten Energieeffizienzstandard geht ein niedriger Wärmebedarf einher. Ein niedriger Wärmebedarf sorgt für wenig Emissionen. Die umliegende ländliche Natur Reichelsdorfs wandelt die Emissionen wieder in Sauerstoff um – **ÖKOLOGISCH NACHHALTIG**

Finanzierbarkeit! Geplatzte Eigenheimträume, aufgrund Ablehnung der Finanzierung säumen unsere Zeit. Daher wurden die Einheiten auf eine finanzierbare Größe konzipiert. Investition mit Zukunft, Business Wohnung oder einfach das Eigenheim – **AUF JEDEN FALL FINANZIERBAR**

SCHNELLE FAKTEN



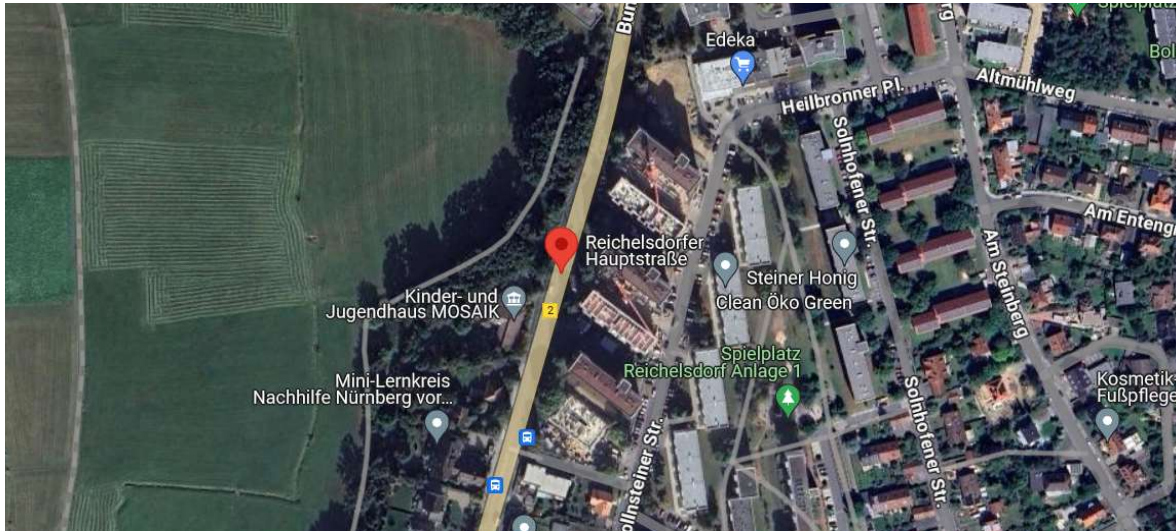
- » KfW 40 Standard
- » Massivbauweise
- » Energiebewusst
- » Perfekte Lage
- » Inflationssicher
- » Investition mit Spitzenrendite

EINFACH EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN.



Anmerkung: Möblierung und Innenausstattung sind nicht Verkaufsgegenstand

WOHNEN AM REICHELSDORFER KELLER – CITY LIFESTYLE



Südlich in Nürnberg, unweit des legendären Tanzlokals „Reichelsdorfer Keller“, entstehen Apartments.

Im Stadtteil Reichelsdorf eingerahmt von Forstweiher, Rednitzgrund und Wiesenauen ist für individuelle Freizeitgestaltung alles möglich. Mit dem Rad in die City. Zum Joggen ans Flussufer. Lunch auf dem Balkon. Ein Absacker in die Altstadt. Hier ist alles möglich. Kurze Wege zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen und Kindertagesstätten, bis hin zum Erlebnisbad – **LEBENSLANG LIFESTYLE**

Die hervorragende ÖPNV – Anbindung ist in 5min zu Fuß erreichbar und dann in 10min das Herz der Metropolregion oder der Airport Nürnberg – **PERFEKTE MICRO- UND MACROLAGE**

Hoher Freizeitwert, Erholungscharakter, sowie Nähe zu hochwertigen Arbeitsplätzen und Universitäten prägen die Vielfalt der Möglichkeiten aufgrund der besonderen Lage der Immobilie – **BILDUNG UND KULTUR**

Zusammenfassend ist Reichelsdorf ein Stadtteil, welcher mit seiner ausgewogenen Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahen Wohnen, seiner strategisch günstigen Lage und der hohen Lebensqualität ein attraktives Umfeld für Immobiliensuchende und Anleger bietet. Ob als langfristiger Wohnsitz oder Investitionsmöglichkeit – unsere Immobilie in Reichelsdorf steht für eine solide Wahl in einem lebenswerten Stadtteil Nürnbergs.

WAS BEDEUTET KfW 40?

Grundsätzlich ist es der bestgeförderste Energiestandard in Deutschland. Die KfW Definition besagt: ... dass es nur 40 % Primärenergie benötigt und der Transmissionswärmeverlust 55 % des Referenzgebäudes beträgt. Hilft einem Laien nicht wirklich weiter.

Die Primärenergie wird maßgeblich definiert durch die Heizung.

Der Transmissionswärmeverlust ist Maßstab für die Dämmung des Hauses.

Vereinfacht ein paar Zahlen zur Veranschaulichung:

Ein Altbau benötigt mehr als 200 kWh Heizwärme pro m²-Wohnfläche; ein Haus von 1977 bis 2002 benötigt etwa 100 – 200 kWh Heizwärme pro m²-Wohnfläche; ein KfW 40 Haus benötigt etwa 25 kWh Heizwärme pro m²-Wohnfläche.

Dies entspricht in Heizkosten ...

KfW 40 HAUS – HEIZWÄRMEBEDARF

25 kWh/m²a x 45 m² im Jahr: 1.125 kWh/a

Brennstoff	Einheit	Menge	Heizwärme	Menge/Jahr	Brennstoffpreis/Einheit	Heizkosten/Jahr
Öl	Liter	1	9,8	115	1,05 €	1.183,35 €
Gas	m ³	1	10	113	1,10 €	1.243,00 €
Luft-Wärmepumpe	kWh-Strom	1	4	281	0,28 €	314,72 €

HAUS BAUJAHR 1977 BIS 2002 – HEIZWÄRMEBEDARF

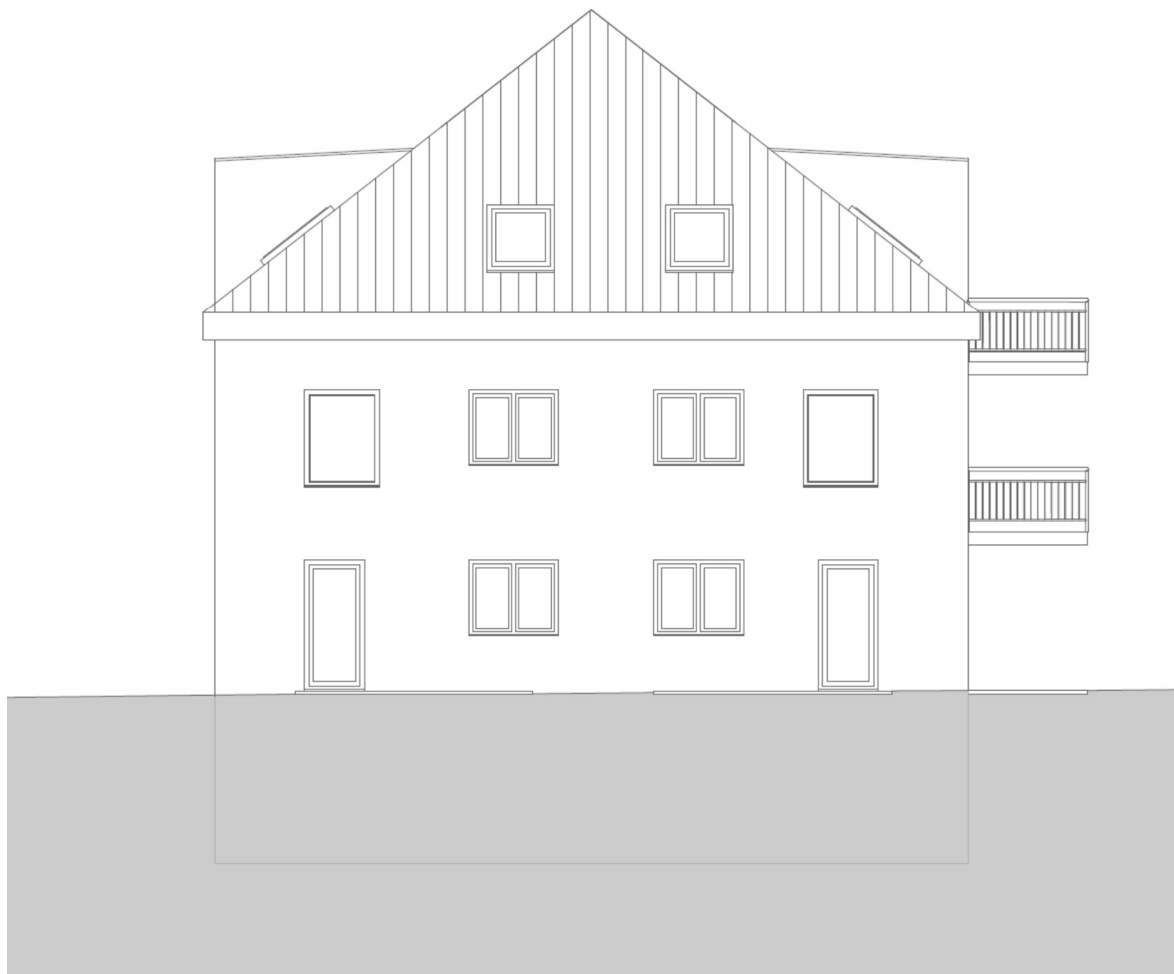
100 kWh/m²a x 45 m² im Jahr: 4.500 kWh/a

Brennstoff	Einheit	Menge	Heizwärme	Menge/Jahr	Brennstoffpreis/Einheit	Heizkosten/Jahr
Öl	Liter	1	9,8	459	1,05 €	4.725,00 €
Gas	m ³	1	10	450	1,10 €	4.950,00 €
Luft-Wärmepumpe	kWh-Strom	1	4	1.125	0,28 €	1.260,00 €

Anmerkung: Die obigen Tabellen sind Beispielrechnungen.

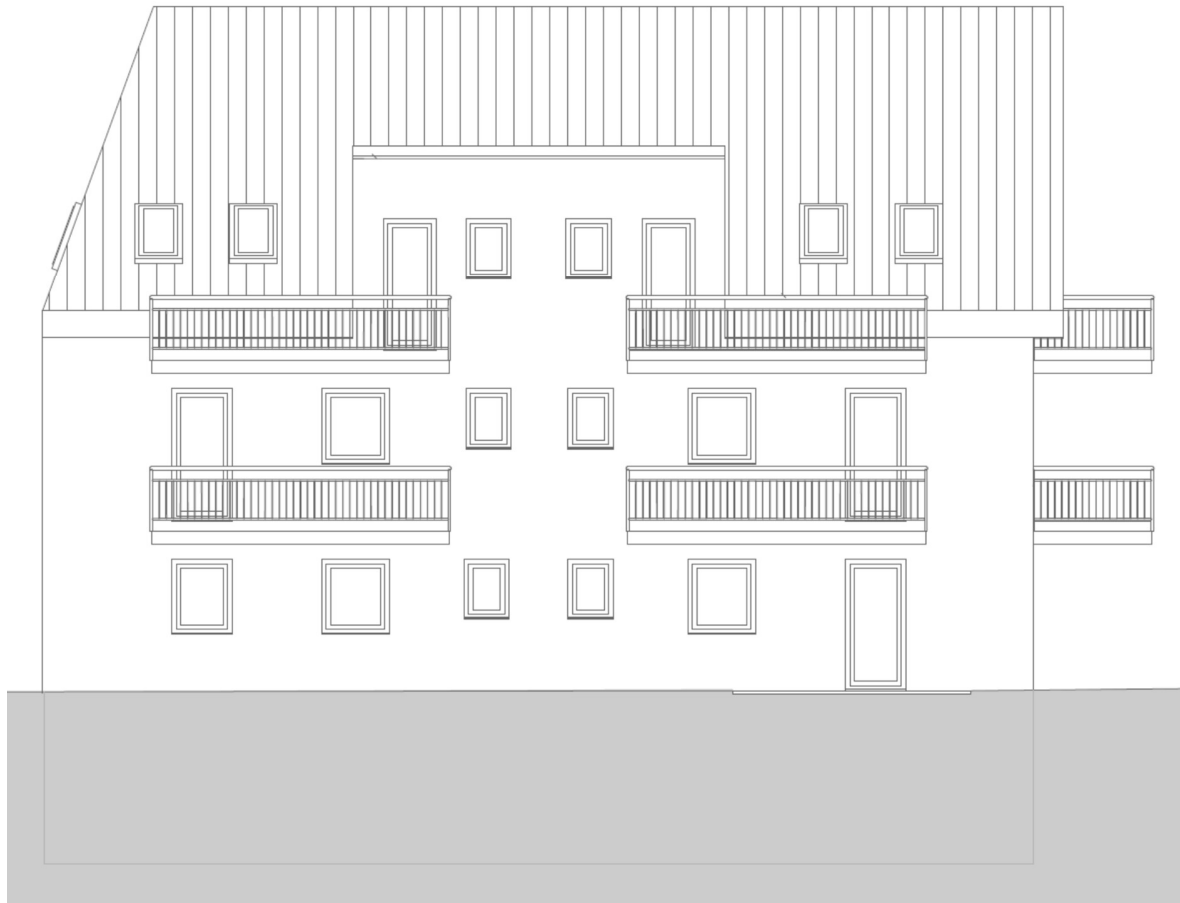
Aufgrund Nutzungsverhalten und Konzipierung der Gebäude lassen sich keine exakten Werte im Voraus berechnen.

AUSSENANSICHT VON SÜDEN



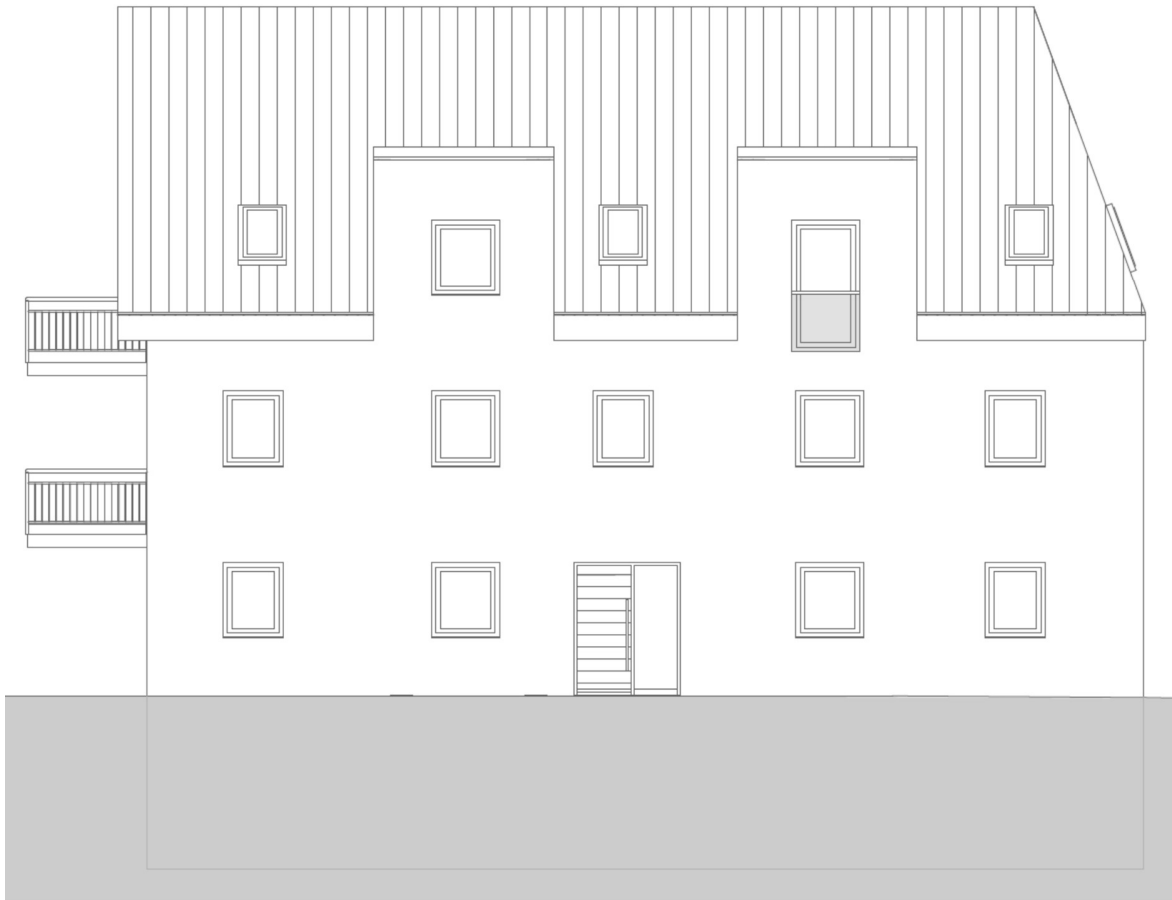
Die Außenansicht von Süden ist geprägt von 2 Terrassentür Ausgängen. Wird im Erdgeschoss der Feierabend auf den Terrassen genossen, laden im Obergeschoss zwei Sitzfenster zum Chillen ein.

AUSSENANSICHT VON OSTEN



Die Ostansicht ist zugleich die Innenhof Ansicht. Die rechte untere Wohneinheit hat einen Terrassenausgang, alle oberen Wohneinheiten einen Balkon.

AUSSENANSICHT VON WESTEN



Die Westseite ist die Straßenseite mit dem Gebäude-Haupteingang.
Eine Dachgeschosswohnung besitzt einen Französischen Balkon.

AUSSENANSICHT VON NORDEN



In der Nordansicht befindet sich im rechten Teil des Erdgeschosses ein Terrassenausgang. Darüber sind zwei Balkone angeordnet. Auf der linken Seite befinden sich zwei Sitzfenster.

DIE GRUNDRISSSE – ERDGESCHOSS



Bei der Grundriss Gestaltung galt es vor allem bezahlbare Größen zu schaffen. Zu dem besteht für kleinere Wohneinheiten eine große Nachfrage. Ist die 90 m² Wohnung zu groß und das Studenten Apartment zu klein treffen die ca. 45 m² großen Apartments oft genau den Geschmack.

DIE GRUNDRISSSE – OBERGESCHOSS



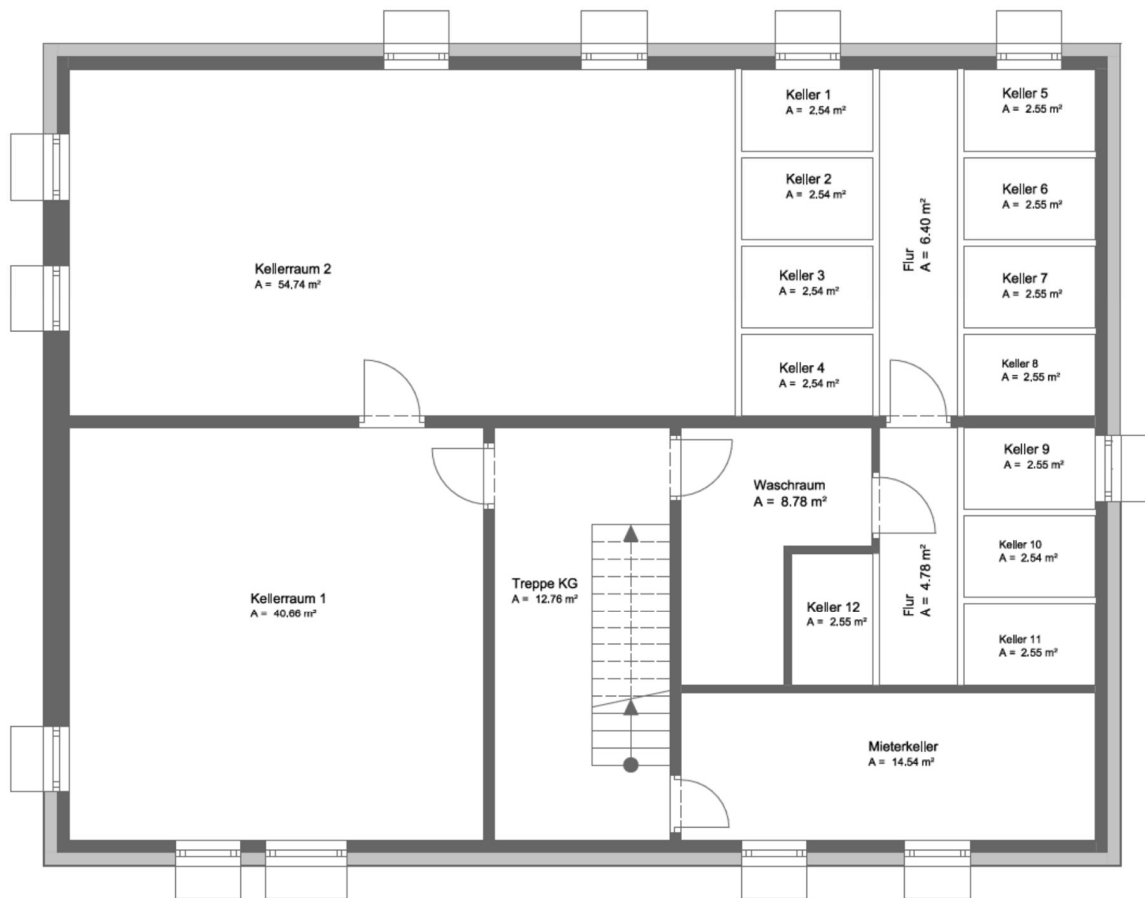
Im Erdgeschoss zieren die Terrassen das Outdoor wohnen; im Obergeschoss die großzügig ausladenden Balkone. Zudem bekommen einige Wohneinheiten ein Sitzfenster zum gemütlichen Chillen an kalten Wintertagen.

DIE GRUNDRISSSE - DACHGESCHOSS



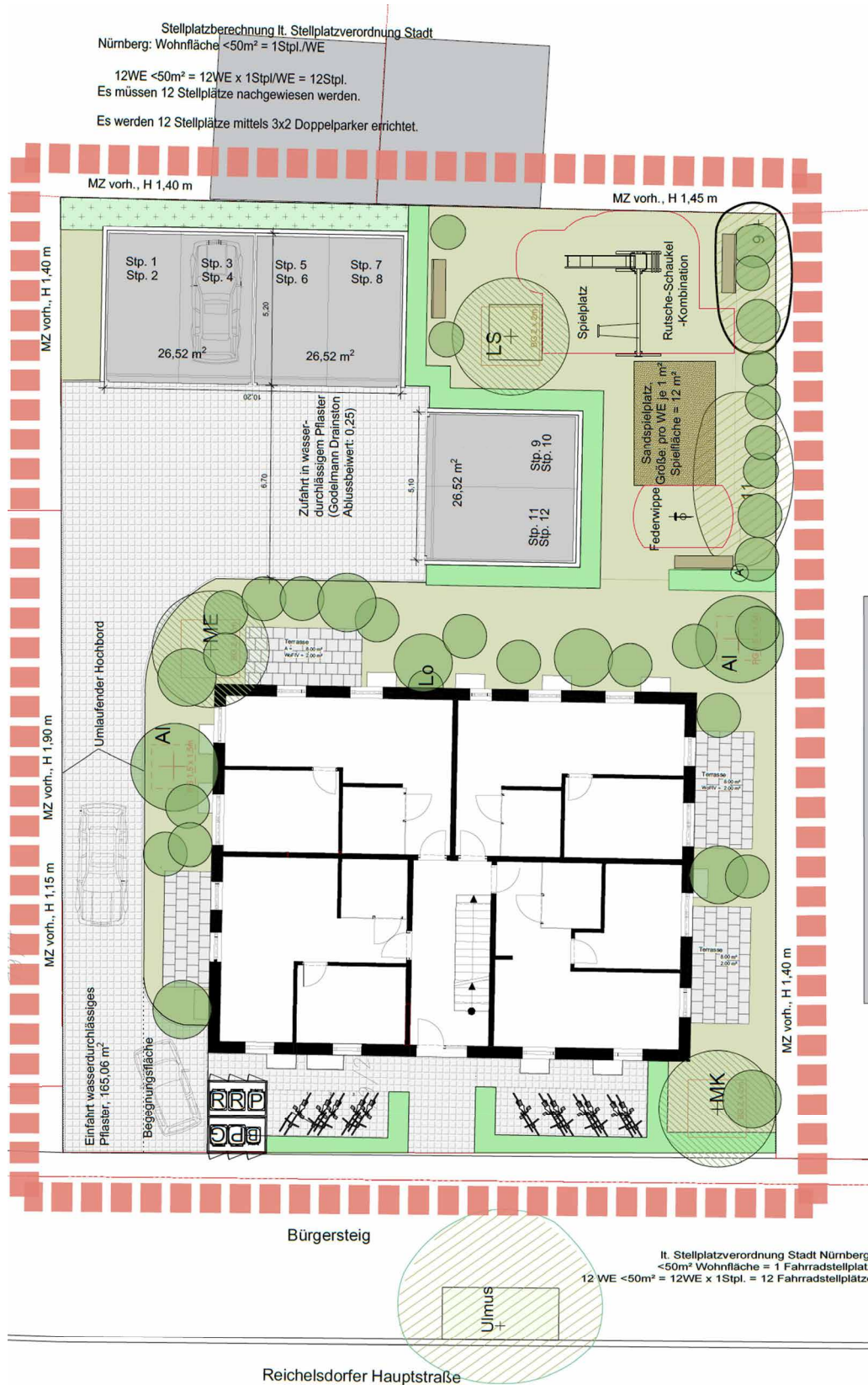
Anmerkung: Alle Maße sind Cirkaangaben. Möblierung und Inneneinrichtung sind nicht Verkaufsgegenstand

DIE GRUNDRISSSE - KELLERGEOSCHOSS



Das Kellergeschoss verfügt über einen Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und darüber liegenden Trockner, sowie einen Mieterkeller für jedes Apartment. Anmerkung: Waschmaschine und Trockner sind nicht Verkaufsgegenstand

AUSSENANLAGEN



Anmerkung: Lage der Fahrradstellplätze noch in Klärung

DOPPELPARKER



Offene Doppelparkanlage. Diese sind frei designed, um sich perfekt in das Innenhofleben zu integrieren. Die offene Bauweise bietet freien Blick auf das umliegende Grün des Gartens.



MARKUS FELLNER INGENIEURBÜRO

Bauplanung | Bauphysik | Baustatik

Amberger Str. 63e
92245 Kümmersbruck

Tel.: 09621 / 96 72 46
Mobil: 0162 194 38 68

mf@ingenieurbuero-fellner.de
www.ingenieurbuero-fellner.de

Alle Inhalte, Bilder und Ansichten sind nur Gestaltungsvorschläge und sind nicht Teil eines Kaufvertrages. Bei den dargestellten Abbildungen handelt es sich um Visualisierungen. Die Ausführung kann hiervon abweichen. Angegebene Maße und Flächen können abweichen, da diese von Bauleranzen beeinflusst werden.