



# NEUBAU WOHNANLAGE **AM MARIENBERGPARK**

NEUBAU VON **9 EIGENTUMSWOHNUNGEN**  
MIT TIEFGARAGE IN **NÜRNBERG**

# EIN STARKES TEAM

## BAUHERR

**German Real Estate zehn GmbH & Co. KG.**

Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth



**GERMAN REAL ESTATE ETP**

## ARCHITEKT

**Juli Architekten GmbH**

Tino Hess, Architekt

Langgasse 15, 95326 Kulmbach



## VERTRIEB

**Sachwert Capital Management GmbH**

Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth

Tel: 0921/73030800

[info@sachwertcapital.de](mailto:info@sachwertcapital.de)



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die moderne Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten entsteht in unmittelbarer Nähe von Volkspark Marienberg in zentrumsnaher und ruhiger Lage in Nürnberg. Diese wert- und nachhaltig konzipierten Wohnungen sind eine ideale Investitionsmöglichkeit für Eigennutzer und Investoren.

Das Untergeschoss des 4-stöckigen Gebäudes bietet eine großzügige Tiefgarage mit 11 Stellplätzen, von der aus man mit dem Fahrstuhl in jedes Obergeschoss gelangen kann. Auch genügend Abstellplätze für Motorroller, Motorräder und Fahrräder sind vorhanden.

Die Wohnanlage besticht durch ihre durchdachten und zeitgemäßen Grundrisse, die bodentiefen Fensterflächen und der Zugang zu Terrassen und Balkonen mit einem schönen Ausblick sorgen für einen hellen und freundlichen Charakter.

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 in Massivbauweise errichtet.



## ECKDATEN ZUM OBJEKT

- Adresse: Am Schweigeracker 1, Nürnberg
- in Nürnbergs grünem Norden (4 km zum Flughafen Nürnberg, 6 km zum Hauptbahnhof / in die Innenstadt)
- Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten (2- bis 4-Zimmer)
- Tiefgarage im Untergeschoss mit 11 Stellplätzen und sämtlichen Fahrrad- und Motorradabstellplätzen
- Wohnungsgrößen von 60 m<sup>2</sup> bis 131 m<sup>2</sup>
- alle Wohnungen mit mindestens einem Balkon, Terrasse oder Dachterrasse

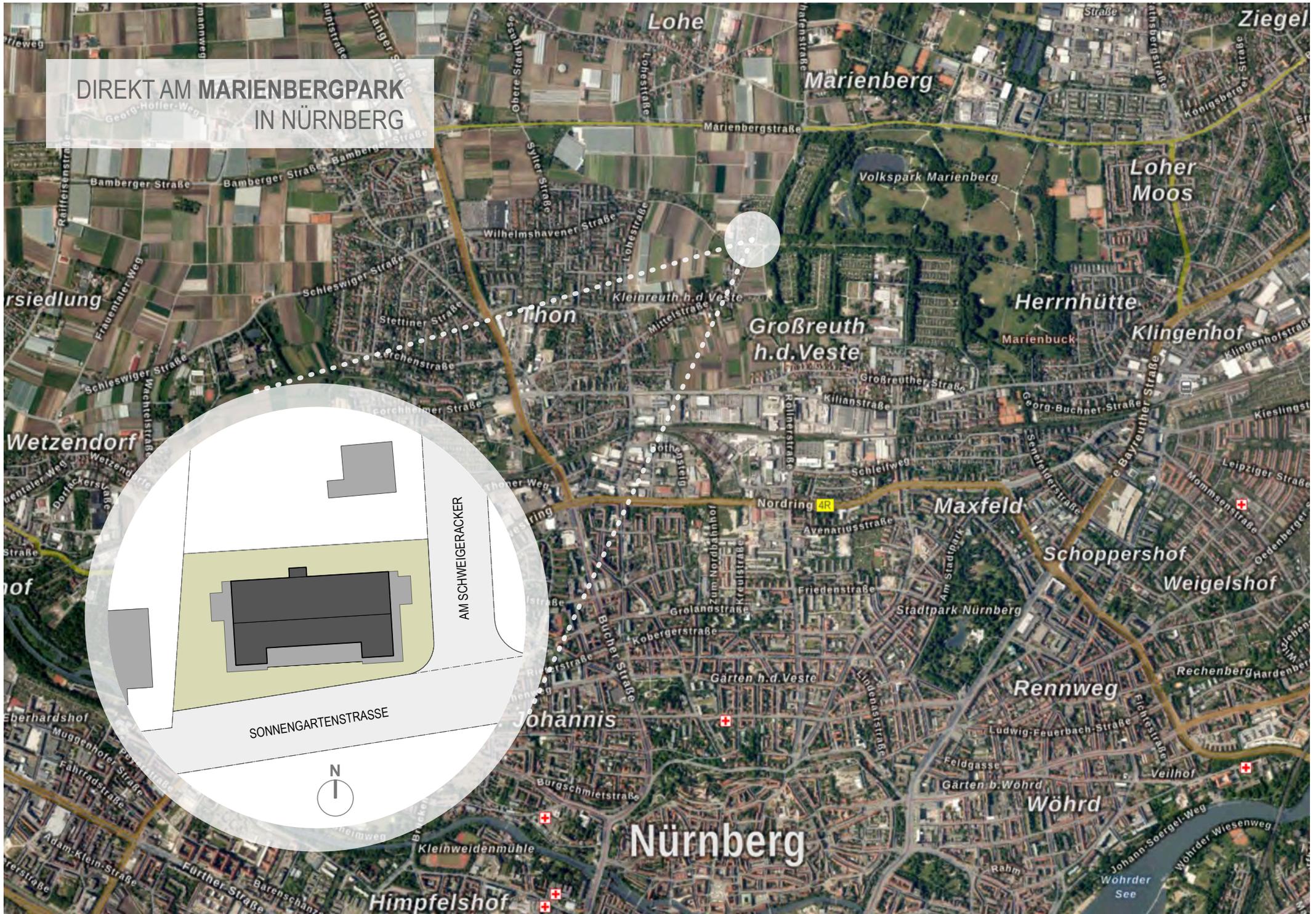


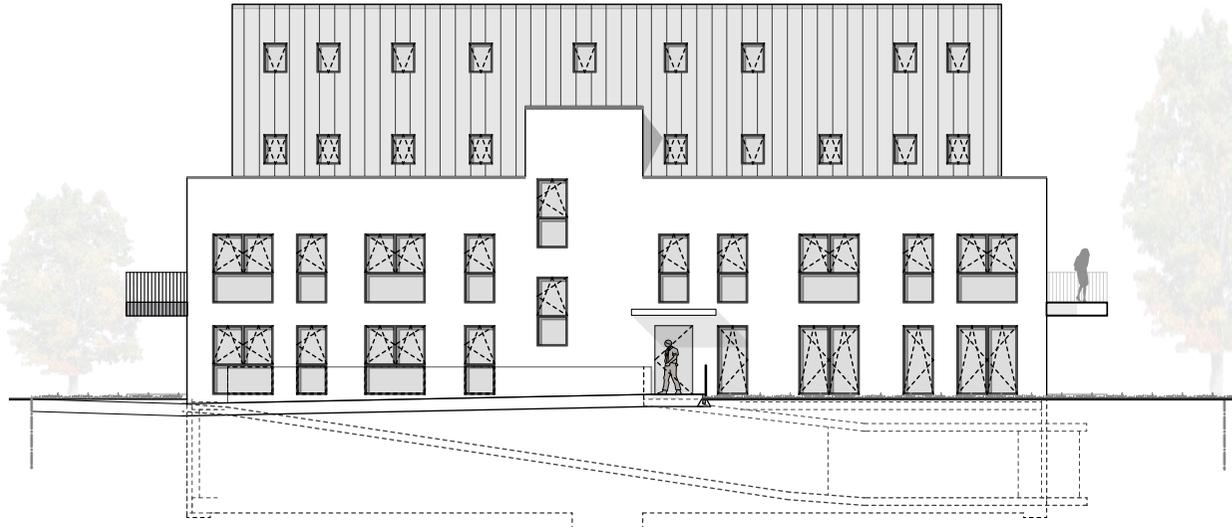
## AUSZÜGE AUS DER BAUBESCHREIBUNG

- KfW-Effizienzhaus 40
- geräumiger Personenaufzug
- bodentiefe Kunststoffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- elektrisch betriebene Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Parkett, Design-Vinylboden oder Laminatboden nach Wunsch des Kunden
- bodengleiche Duschen, Waschmaschinenanschluss in allen Wohnungen
- Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage
- eigenes Kellerabteil im Untergeschoss
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Wohnraum-Einzellüfter mit Wärmerückgewinnung



DIREKT AM MARIENBERGPARK  
IN NÜRNBERG

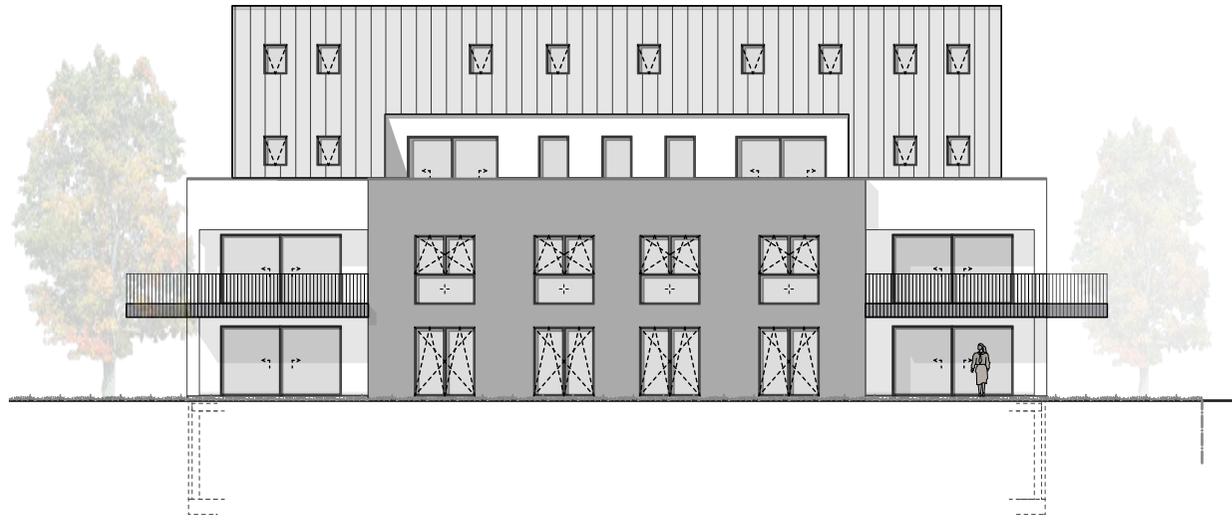




ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

# WOHNEN AM MARIENBERGPARK

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Wohnung WE 1 +Gartennutzung	2-Zi-Whg	69,42 m <sup>2</sup> 39,00 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 2 +Gartennutzung	4-Zi-Whg	130,43 m <sup>2</sup> 104,00 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 3 +Gartennutzung	3-Zi-Whg	111,04 m <sup>2</sup> 181,00 m <sup>2</sup>

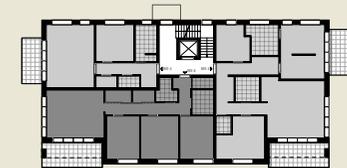
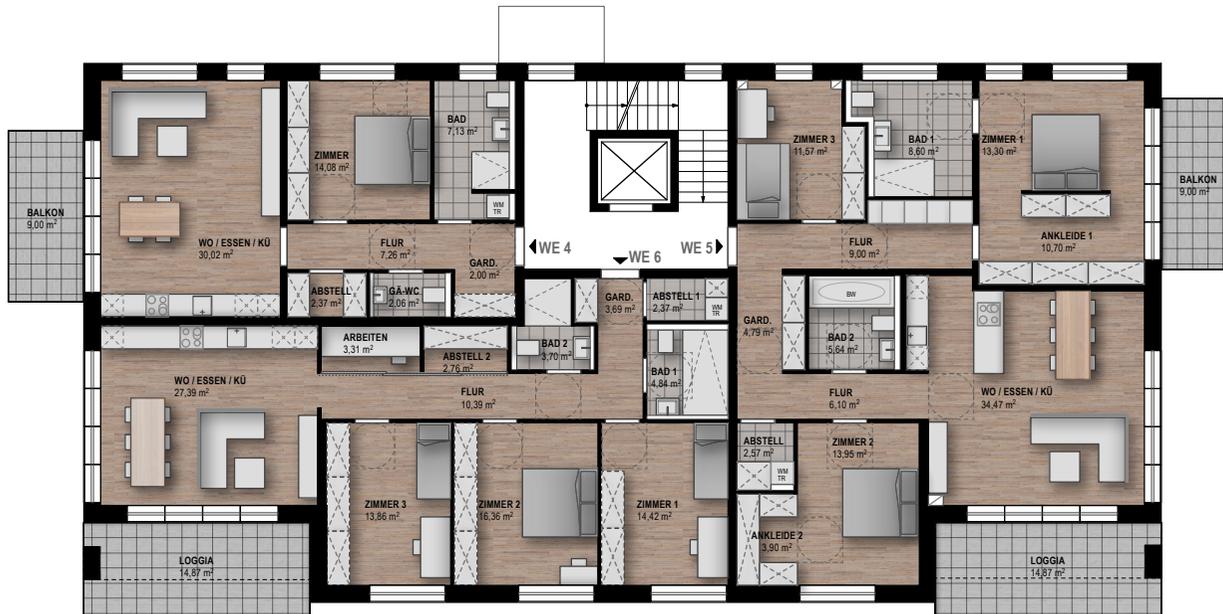


Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



Wohnung WE 4	2-Zi-Whg	69,42 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 5	4-Zi-Whg	130,43 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 6	4-Zi-Whg	110,53 m <sup>2</sup>

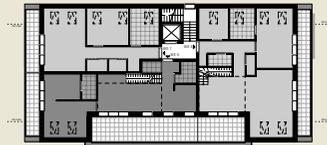
Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

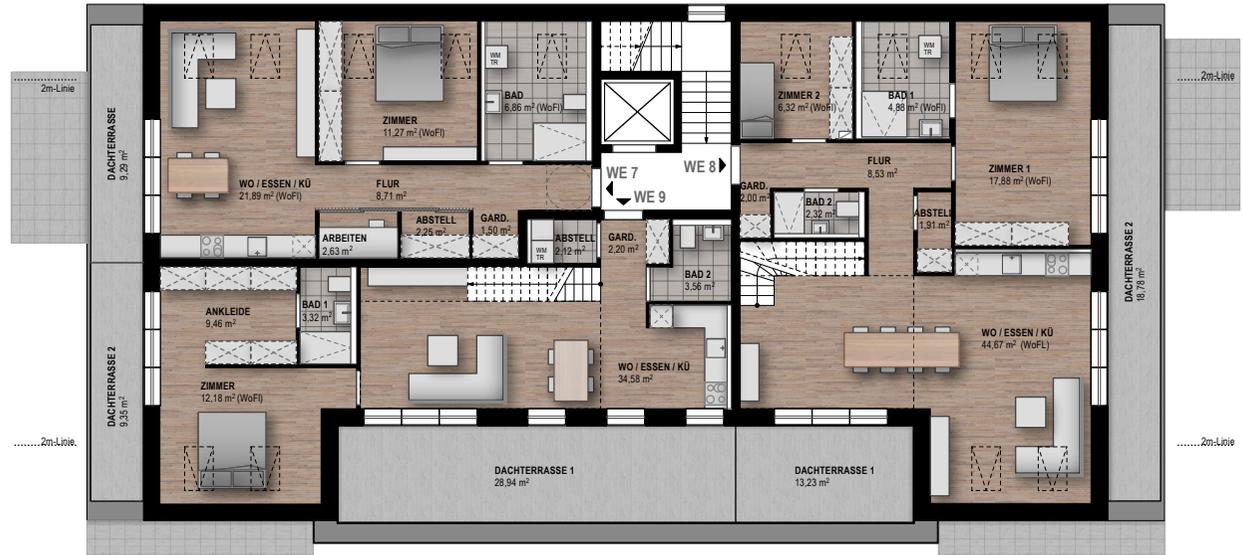


# WOHNEN AM MARIENBERGPARK

## GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS



Wohnung WE 7	2-Zi-Whg	59,76 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 8 - Maisonette	4-Zi-Whg	127,49 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 9 - Maisonette	4-Zi-Whg	131,44 m <sup>2</sup>

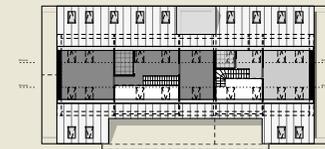


Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



GRUNDRISS  
2. DACHGESCHOSS



Wohnung WE 8 - Maisonette

Wohnung WE 9 - Maisonette

Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration  
und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



# WOHNEN AM MARIENBERGPARK

## WOHNUNG 1 Erdgeschoss



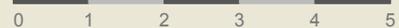
### 2 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	2,00 m <sup>2</sup>
Flur	7,26 m <sup>2</sup>
Gäste WC	2,06 m <sup>2</sup>
Abstell	2,37 m <sup>2</sup>
Bad	7,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,08 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	30,02 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	4,50 m <sup>2</sup>

<b>Gesamtfläche</b>	<b>69,42 m<sup>2</sup></b>
+Gartennutzung	39,00 m <sup>2</sup>

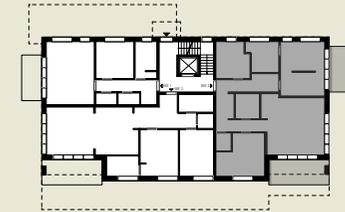
Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.





**WOHNUNG 2**  
Erdgeschoss



**4 - Zimmer - Wohnung**

Garderobe	4,79 m <sup>2</sup>
Flur	9,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,57 m <sup>2</sup>
Bad 1	8,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,30 m <sup>2</sup>
Ankleide 1	10,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	4,50 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,64 m <sup>2</sup>
Abstell	2,57 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,95 m <sup>2</sup>
Ankleide 2	3,90 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	34,47 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%)	7,44 m <sup>2</sup>

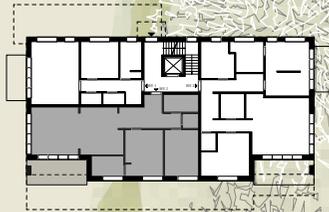
<b>Gesamtfläche</b>	<b>130,43 m<sup>2</sup></b>
<b>+Gartennutzung</b>	<b>104,00 m<sup>2</sup></b>

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 3  
Erdgeschoss



3 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	3,33 m <sup>2</sup>
Flur	11,05 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,43 m <sup>2</sup>
Abstell	2,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,69 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,80 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	42,31 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	7,44 m <sup>2</sup>

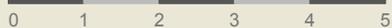
<b>Gesamtfläche</b>	<b>111,04 m<sup>2</sup></b>
+Gartennutzung	181,00 m <sup>2</sup>

GARTENNUTZUNG  
WE 3  
181 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 4  
1. Obergeschoss



2 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	2,00 m <sup>2</sup>
Flur	7,26 m <sup>2</sup>
Gäste WC	2,06 m <sup>2</sup>
Abstell	2,37 m <sup>2</sup>
Bad	7,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,08 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	30,02 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,50 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 69,42 m<sup>2</sup>

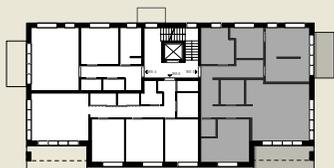
Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



# WOHNEN AM MARIENBERGPARK

## WOHNUNG 5 1. Obergeschoss



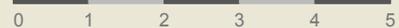
### 4 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	4,79 m <sup>2</sup>
Flur	9,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,57 m <sup>2</sup>
Bad 1	8,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,30 m <sup>2</sup>
Ankleide 1	10,70 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,50 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,64 m <sup>2</sup>
Abstell	2,57 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,95 m <sup>2</sup>
Ankleide 2	3,90 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	34,47 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	7,44 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 130,43 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



WOHNUNG 6  
1. Obergeschoss



4 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	3,69 m <sup>2</sup>
Flur	10,39 m <sup>2</sup>
Abstell 1	2,37 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,42 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,86 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,70 m <sup>2</sup>
Abstell 2	2,76 m <sup>2</sup>
Arbeiten	3,31 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	27,39 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	7,44 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 110,53 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



# WOHNEN AM MARIENBERGPARK

## WOHNUNG 7 1. Dachgeschoss



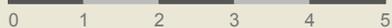
### 2 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	1,50 m <sup>2</sup>
Flur	8,71 m <sup>2</sup>
Abstell	2,25 m <sup>2</sup>
Arbeiten	2,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,27 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	21,89 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	4,65 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 59,76 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

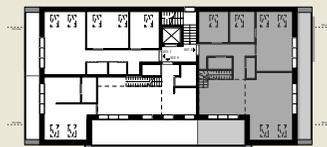




**LEBEN IN DER NATUR UND IN ZENTRUMSNAHER LAGE**  
ob aktiv leben oder entspannt - dazu überall nah

# WOHNEN AM MARIENBERGPARK

## WOHNUNG 8 - MAISONETTE 1. + 2. Dachgeschoss



### 4 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	2,00 m <sup>2</sup>
Flur	8,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	6,32 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,88 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,32 m <sup>2</sup>
Abstell	1,91 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	44,67 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 (50%)	6,62 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 (50%)	9,39 m <sup>2</sup>
Galerie	4,44 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,93 m <sup>2</sup>

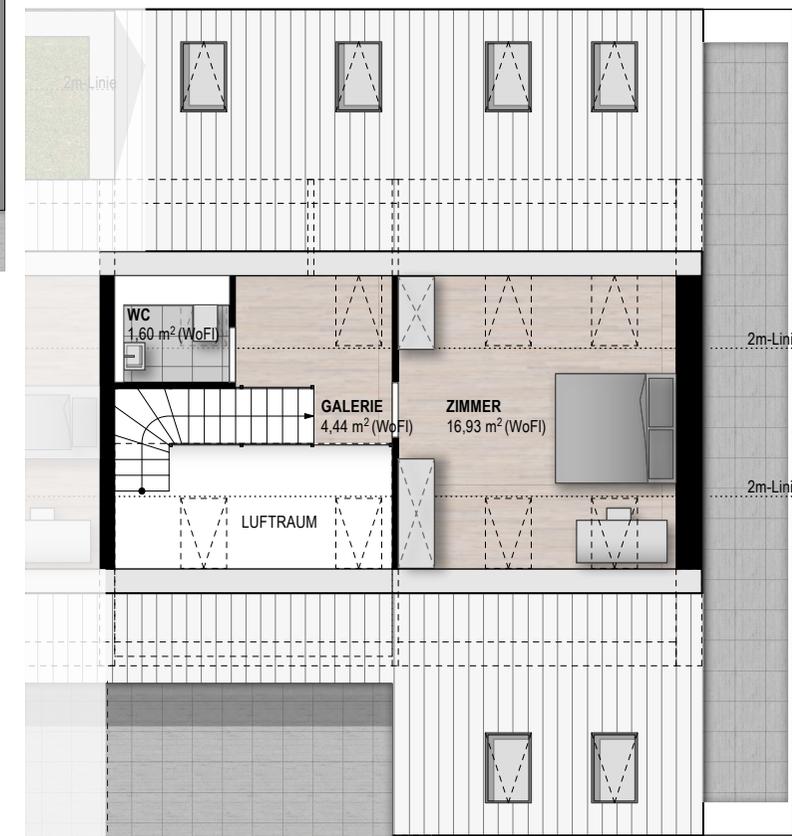
**Gesamtfläche** 127,49 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:125 - 0,8 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



1. Dachgeschoss M 1:125



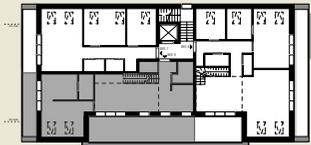
2. Dachgeschoss M 1:125

WE 8 - MAISONETTE

# WOHNEN AM MARIENBERGPARK

## WOHNUNG 9 - MAISONETTE

1. + 2. Dachgeschoss



### 4 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	2,20 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,56 m <sup>2</sup>
Abstell	2,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,18 m <sup>2</sup>
Ankleide	9,46 m <sup>2</sup>
Bad 1	3,32 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	34,58 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 (50%)	14,47 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 (50%)	4,68 m <sup>2</sup>
Galerie	11,12 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,20 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 131,44 m<sup>2</sup>**

Maßstab 1:125 - 0,8 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



1. Dachgeschoss M 1:125



2. Dachgeschoss M 1:125

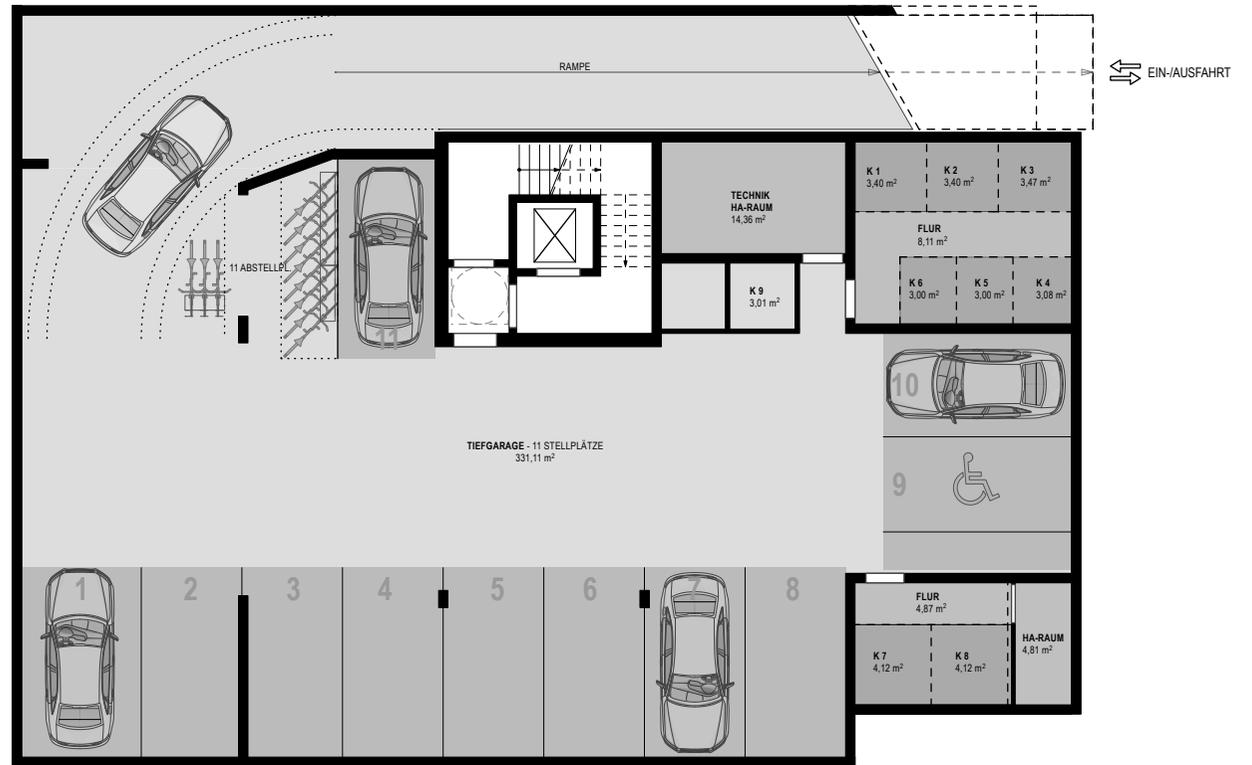


WE 9 - MAISONETTE

# WOHNEN AM MARIENBERGPARK

## GRUNDRISS UNTERGESCHOSS MIT TIEFGARAGE

PKW-Stellplätze	11 SP
Motorrad-Stellplätze	1 SP
Fahrrad-Abstellplätze	19 ASt
Kellerräume	9 Stk.
+ Fahrrad-Abstellplätze außen	5 ASt



Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



GARTENNUTZUNG IM ERDGESCHOSS UND  
EIN KINDERSPIELPLATZ AUF EIGENEM GRUNDSTÜCK





**Beratung und Verkauf exklusiv:**

Sachwert Capital Management GmbH | Bürgerreuther Str. 29 | 95444 Bayreuth

Tel.: 0921-73030800 | [info@sachwertcapital.de](mailto:info@sachwertcapital.de) | [www.sachwertcapital.de](http://www.sachwertcapital.de)

