



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



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.

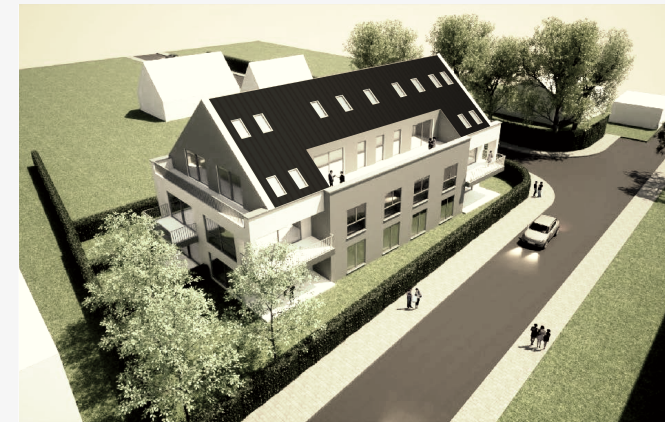
Die Wohnanlage besticht durch ihre durchdachten und zeitgemäßen Grundrisse, die bodentiefen Fensterflächen und der Zugang zu Terrassen und Balkonen mit einem schönen Ausblick sorgen für einen hellen und freundlichen Charakter.

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 m² bis 131 m²
- alle Wohnungen mit mindestens einem Balkon, Terrasse oder Dachterrasse

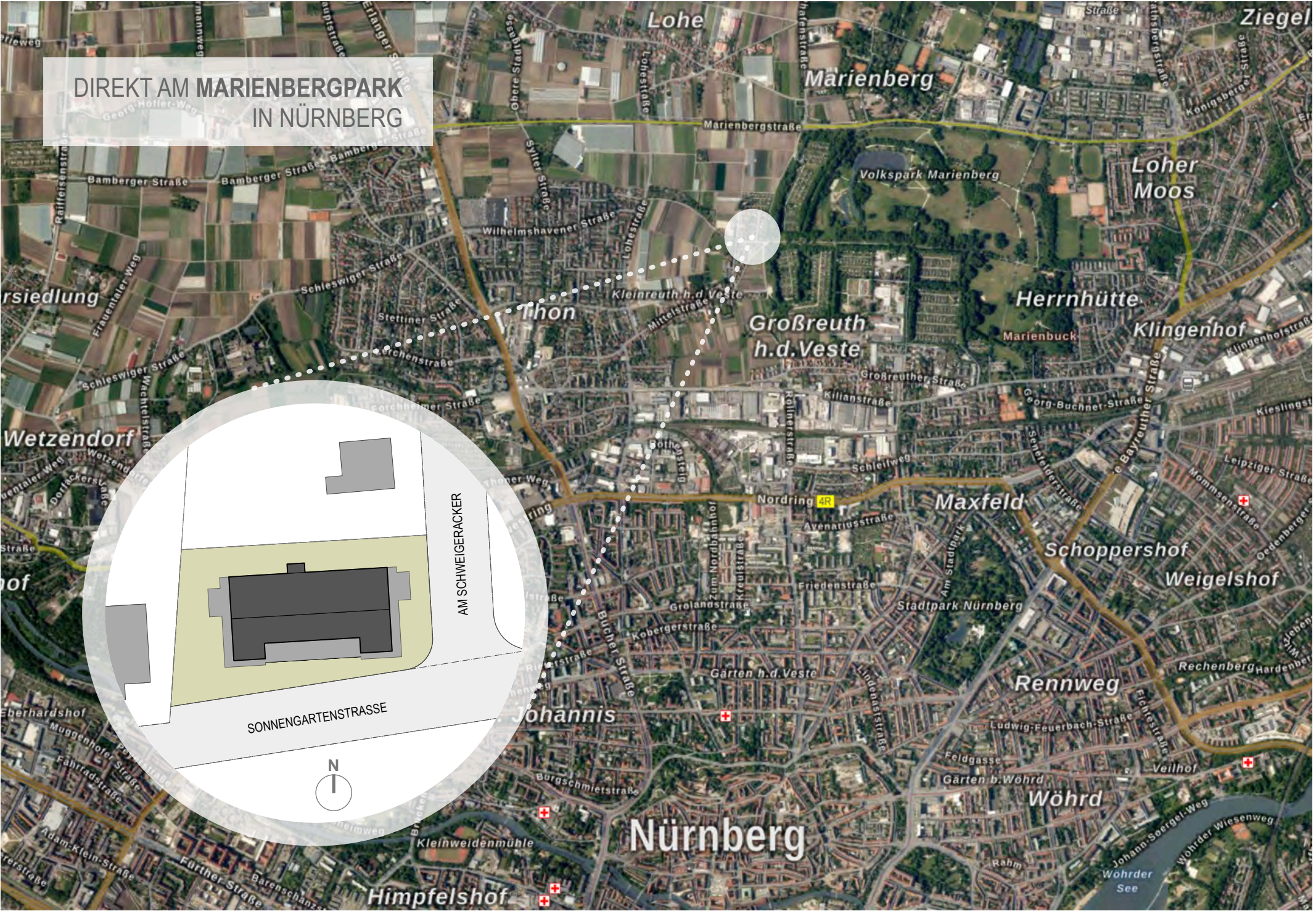


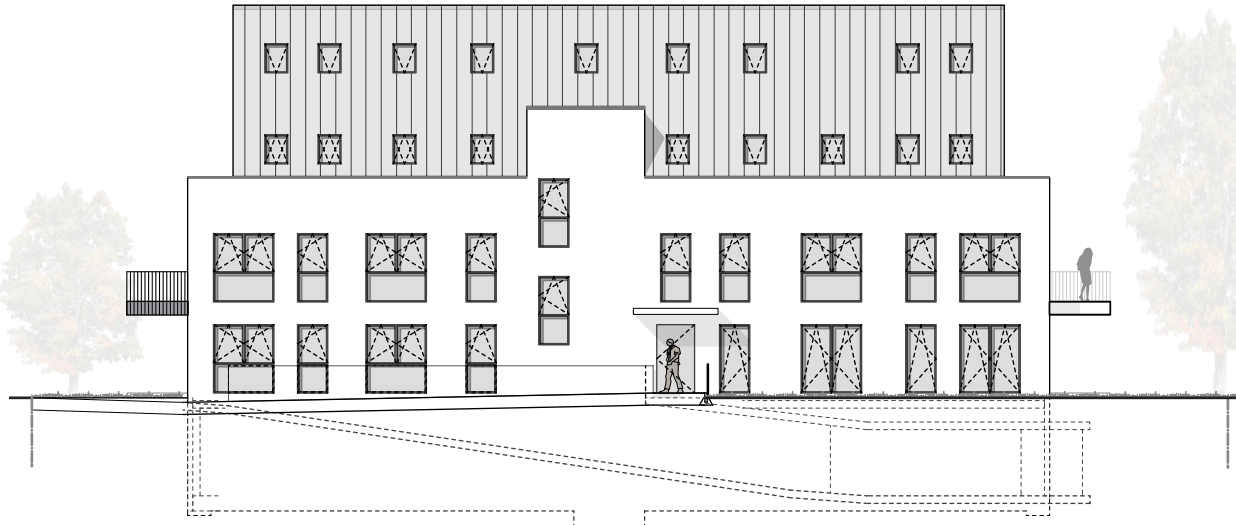
AUSZÜGE AUS DER BAUBESCHREIBUNG

- 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

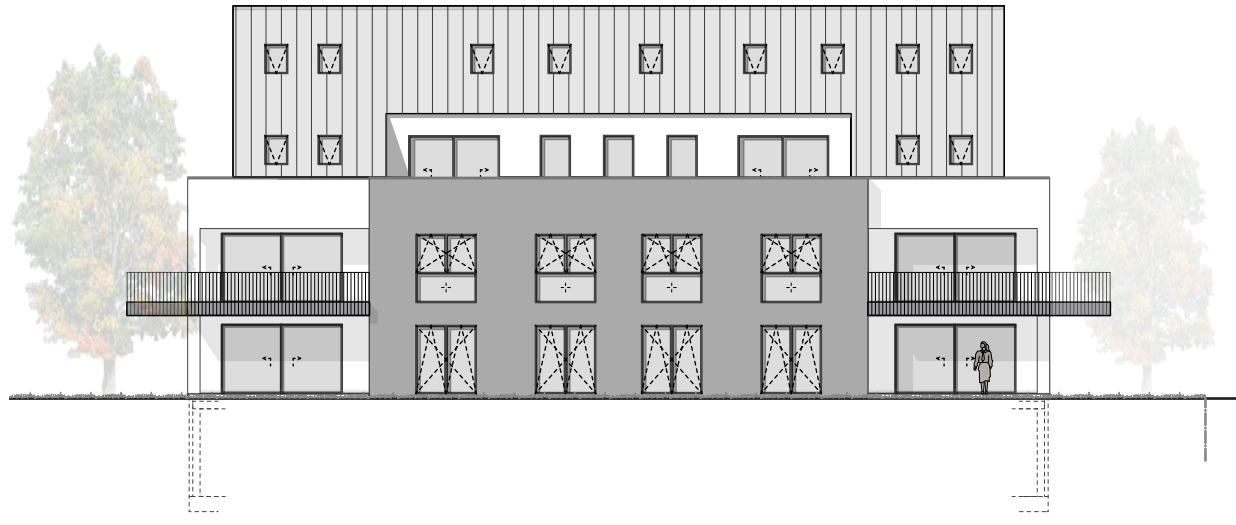




ANSICHT NORD



ANSICHT OST



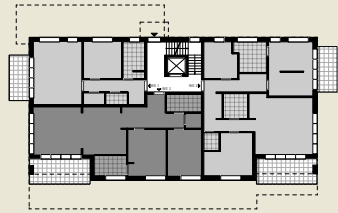
ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

WOHNEN AM MARIENBERGPARK

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

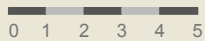


Wohnung WE 1 +Gartennutzung	2-Zi-Whg	69,42 m ² 39,00 m ²
Wohnung WE 2 +Gartennutzung	4-Zi-Whg	130,43 m ² 104,00 m ²
Wohnung WE 3 +Gartennutzung	3-Zi-Whg	111,04 m ² 181,00 m ²



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 ²
Wohnung WE 5	4-Zi-Whg	130,43 m ²
Wohnung WE 6	4-Zi-Whg	110,53 m ²

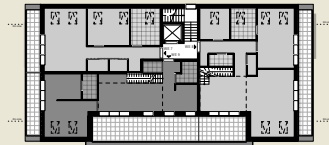
Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

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

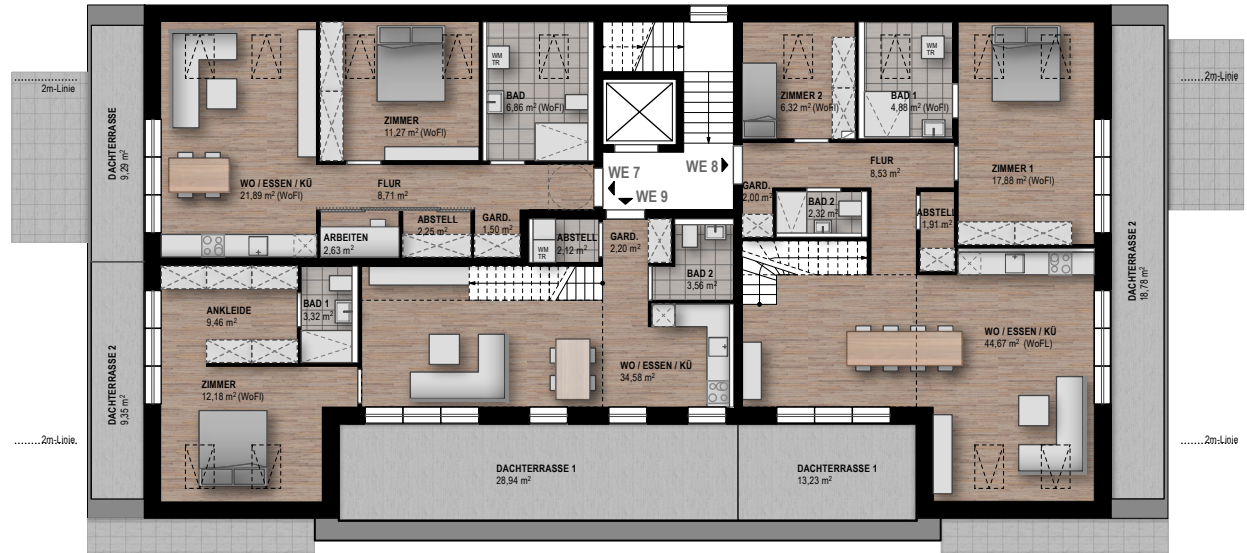


WOHNEN AM MARIENBERGPARK

GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS

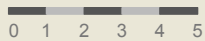


Wohnung WE 7	2-Zi-Whg	59,76 m ²
Wohnung WE 8 - Maisonette	4-Zi-Whg	127,49 m ²
Wohnung WE 9 - Maisonette	4-Zi-Whg	131,44 m ²

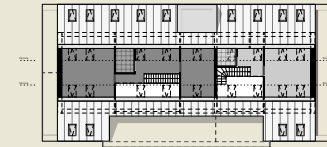


Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

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

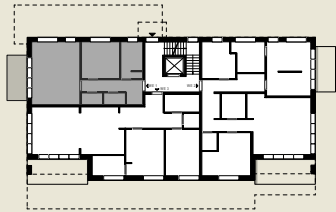
Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

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



WOHNEN AM MARIENBERGPARK

WOHNUNG 1 Erdgeschoss



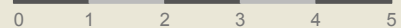
2 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

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

Gesamtfläche	69,42 m²
+Gartennutzung	39,00 m ²

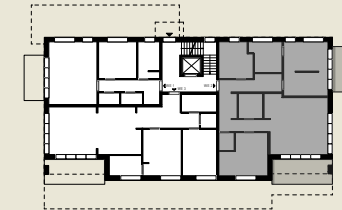
Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

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

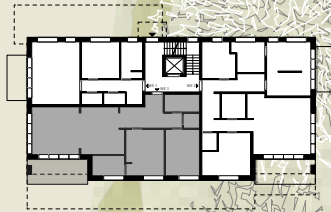
Gesamtfläche	130,43 m²
+Gartennutzung	104,00 m²

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

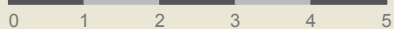
Gesamtfläche	111,04 m²
+Gartennutzung	181,00 m ²

GARTENNUTZUNG
WE 3
181 m²



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

Gesamtfläche 69,42 m²

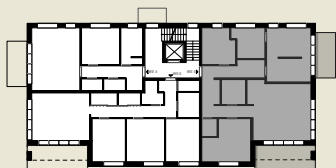
Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

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



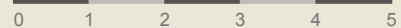
4 - Zimmer - Wohnung

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

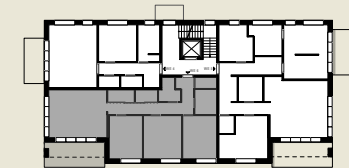
Gesamtfläche 130,43 m²

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



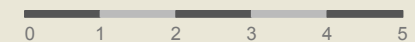
4 - Zimmer - Wohnung

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

Gesamtfläche 110,53 m²

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



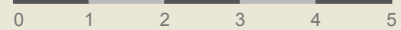
2 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

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

Gesamtfläche 59,76 m²

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.

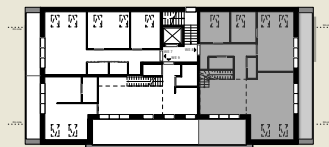




LEBEN IN DER NATUR UND IN ZENTRUMSNAHER LAGE
ob aktiv leben oder entspannt - dazu überall nah

WOHNEN AM MARIENBERGPARK

WOHNUNG 8 - MAISONETTE 1. + 2. Dachgeschoss



4 - Zimmer - Wohnung

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

Galerie	4,44 m ²
WC	1,60 m ²
Zimmer	16,93 m ²

Gesamtfläche 127,49 m²

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



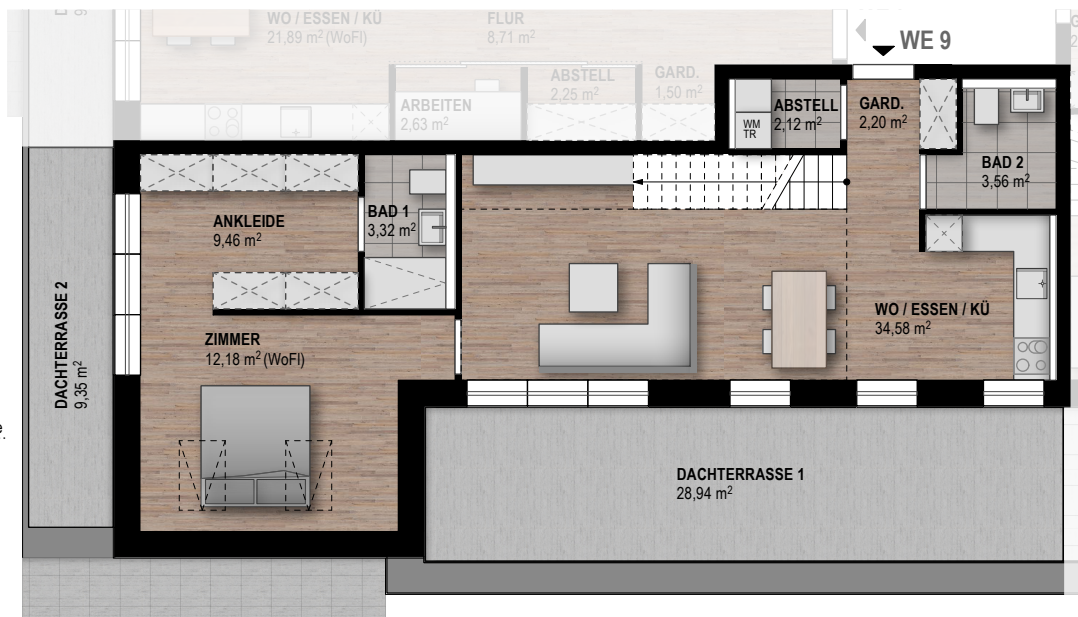
4 - Zimmer - Wohnung

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

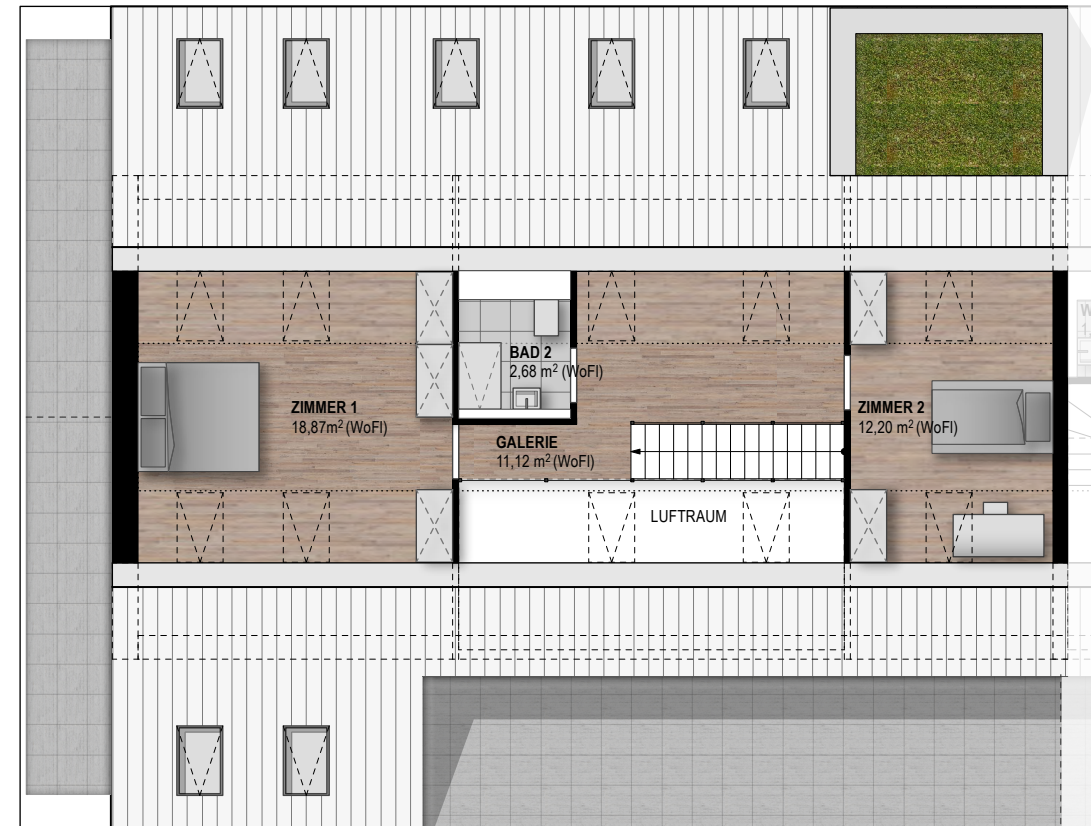
Gesamtfläche 131,44 m²

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 | www.sachwertcapital.de

