



## 90482 Nürnberg

4 Zi.-Citytraum im \*Grünen\* - Neubau - Rollhofener Str. 28, Nbg - Laufamholz



**749.000 €**

Kaufpreis

**93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**BAUWERKE** Bauträger GmbH

Tel.: +49 911 2556222  
vertrieb@bauwerke-liebe.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	0.0



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Energietyp

Neubaustandard	✓
KfW 55	✓

### Bad

Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Ausbaustufe

schlüsselfertig mit Keller	✓
----------------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Innen einfach fantastisch – der einladende Eindruck von außen setzt sich dank einer hervorragenden und hochwertigen Innenausstattung nahtlos fort. Hier ist „Sophia“, in dem sich alle wohlfühlen können. Dafür sorgt schon der schöne Parkettboden mit seinem warmen Holzfarbton. Im Winter wird dieses Gefühl durch die integrierte Fußbodenheizung angenehm verstärkt. Es fühlt sich fantastisch an, wenn man barfuß über den warmen Boden läuft, während draußen der Schnee liegt.

Die Bäder bestechen durch modernstes Design. Ein echter Hingucker sind dabei die bodengleichen Walk-In-Duschen.



## Beschreibung

---

### Sophias Highlights

- 36 Eigentumswohnungen mit jeweils ca. 54 m<sup>2</sup> bis ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 6 Häusern
- Baustandard KfW 55 entspricht der Energieeinsparverordnung EnEV 2016, KfW-Förderung ist möglich!
- Hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung, modernen Design-Bädern mit bodengleichen Duschen und vielem mehr
- Terrassen, Dachterrassen und Balkone in vorteilhafter Südwest-Ausrichtung
- Tiefgarage mit direktem Zugang zum Aufzug

## Lage

---

Das Bauprojekt „Sophia“ in Nürnberg-Laufamholz entsteht innerhalb einer gewachsenen Wohnlage. Die 36 Eigentumswohnungen sind auf fünf Gebäude aufgeteilt, die wiederum versetzt gebaut ein ruhiges Ensemble bilden. Die Terrassen, Gärten und Balkone weisen in Richtung Süden, die Zugänge auf das Grundstück erfolgen von östlicher Seite direkt aus der Rollhofener Straße. Im Süden befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage, die von der Happurger Straße aus erschlossen wird.







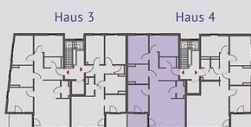


Haus 4

## Wohnung 19

4-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon

WE 19 – 1. OG Wohnfläche		
Wohnen / Essen / Kochen	ca.	30,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	12,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	12,2 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca.	11,4 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	7,5 m <sup>2</sup>
WC / DU	ca.	3,5 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	9,8 m <sup>2</sup>
AR	ca.	2,7 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>89,8 m<sup>2</sup></b>
Balkon (50% werden angerechnet)	ca.	6,6 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>93 m<sup>2</sup></b>



34



Grundriss-Illustration zur Maßentnahme nicht geeignet. Abbildung kann von endgültiger Bauausführung abweichen.