

Exposé

Von-Soden-Str. 14

Eigentumswohnanlage in Altenfurt Nürnberg

Exklusive Eigentumswohnanlage mit 9 Wohneinheiten



EFFIZIENZHAUS KfW 40 EE



Exposé

Von-Soden-Str. 14

Eigentumswohnanlage in Altenfurt Nürnberg



EFFIZIENSHAUS KfW 40 EE

Moderne und zeitlose Architektur in Altenfurt

Im Nürnberger Stadtteil Altenfurt entstehen 9 niveauevolle Eigentumswohnungen.

Der Gebäudekomplex zeigt sich in moderner, zeitloser Architektur mit offenen und hellen Grundrissen.

Der Baukörper wurde so entworfen, dass sich das Mehrfamilienhaus optimal in die bestehende Bebauung einfügt.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Häusern (südliches Haus 1 und nördliches Haus 2), die mit einem gemeinschaftlichen Treppenhaus verbunden sind. Das Treppenhaus ist eindrucksvoll verglast, ebenso ist ein Aufzug vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss integriert, so dass die Wohnungen barrierefrei erreichbar sind.

Die drei Wohnungen im Erdgeschoss haben jeweils eine Terrasse aus Feinsteinzeugplatten, die auf Splitt verlegt werden. Zwei Einheiten davon haben zusätzlich einen Garten. Die vier darüber liegenden Wohnungen verfügen jeweils über einen Balkon und die beiden Dachgeschosswohnungen über große, kaum einsehbare Dachterrassen. Die Anordnung der Terrassen und Balkone wurde so konzipiert, dass sie teilweise überdacht sind. Durch Vor- und Rücksprünge des Baukörpers wird die Privatsphäre gewahrt. Die Süd-West Ausrichtung lädt ein, viel Zeit in der Sonne zu genießen.

Ein gemeinschaftlicher Waschaum sowie für jede Wohnung ein Kellerabteil befinden sich im Kellergeschoss des Hauses 2.

Fünf Garagen und zwei Stellplätze wurden im südlichen Teil des Grundstücks angeordnet. Zwei weitere Garagen sowie ein Fahrradraum wurden in Haus 1 integriert.

Ein Kinderspielplatz befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks. Die Ausstattung entspricht der Spielplatzsatzung der Stadt Nürnberg.

Von-Soden-Straße 14, 90475 Nürnberg

... im Überblick

HAUS 1:

Wohnung 1 (WE1): 3- Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse und kleinem Garten

Wohnung 2 (WE2): 3-Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon

Wohnung 3 (WE3): 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Wohnung 4 (WE4): 4-Zimmer DG Wohnung mit Galerie und Dachterrasse



HAUS 2:

Wohnung 5 (WE5): 2-Zimmer Wohnung mit sonniger Terrasse

Wohnung 6 (WE 6): 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und großem Garten

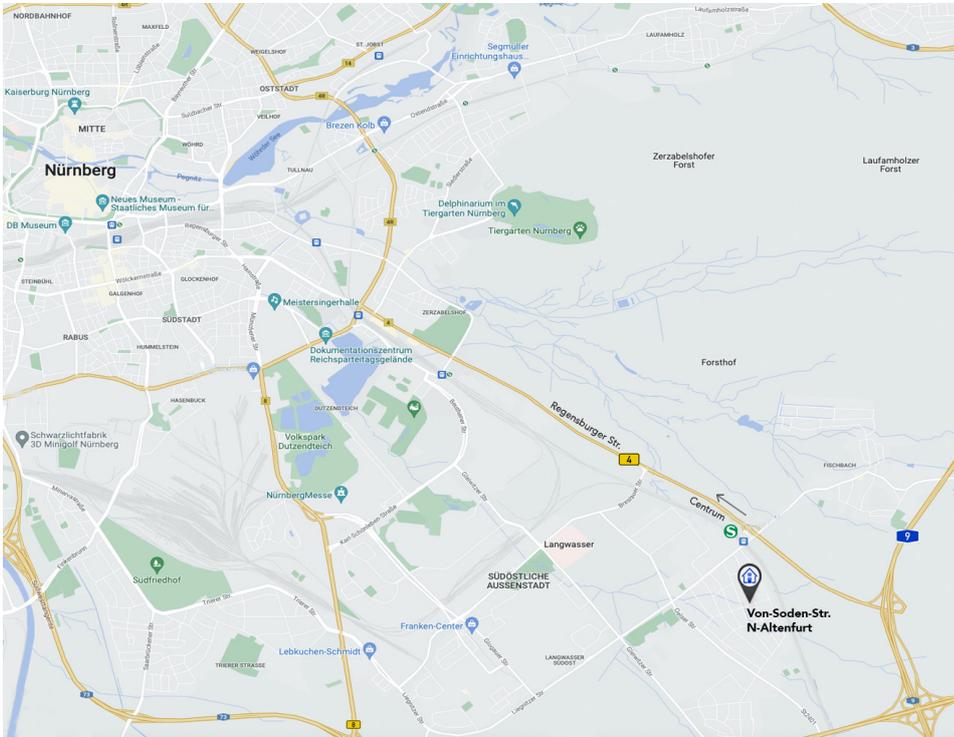
Wohnung 7 (WE 7): 2-Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon

Wohnung 8 (WE 8): 3-Zimmer Wohnung mit großzügigem Balkon

Wohnung 9 (WE9): 4-Zimmer DG Wohnung mit Galerie und großer Dachterrasse



Von-Soden-Str. 14, 90475 Nürnberg



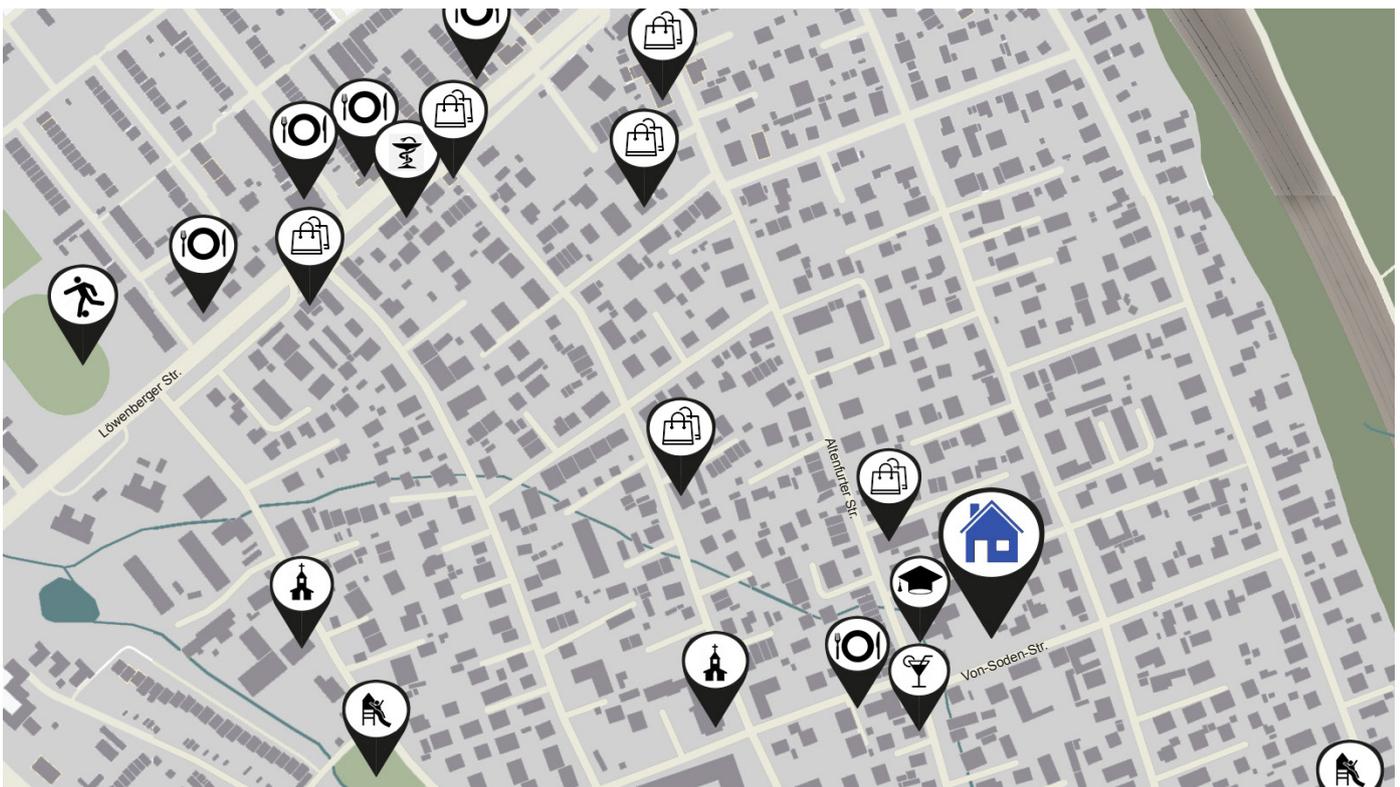
Altenfurt gehört zum grünen Gürtel Nürnbergs und befindet sich ca. 9 km südöstlich des Stadtzentrums. Ruhig und optimal angebunden - nicht ohne Grund ist Altenfurt eines der beliebtesten Stadtrandgebiete von Nürnberg. In der Von-Soden-Straße wohnen sie abseits des Großstadtrubels und müssen dennoch auf nichts verzichten.

Dank der gewachsenen Infrastruktur finden sie hier alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Gaststätten und Restaurants sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten (z.B. der Sportverein TSV Altenfurt mit seinem vielfältigen Angebot) befinden sich in direkter Nähe.

Die Haltestellen der Bus-Linien 54, 56, 57, 59 und 96 liegen fußläufig nur 300m bzw. 700m vom Objekt entfernt, somit kommen sie problemlos in die Nürnberger Innenstadt und zu den naheliegenden U-Bahn und S-Bahn-Verbindungen.

Auch das Frankencentrum erreichen sie in 15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Autobahnanschlusstellen Nürnberg-Fischbach (A 9) und Nürnberg-Langwasser (A 6) liegen in unmittelbarer



Das Grundstück

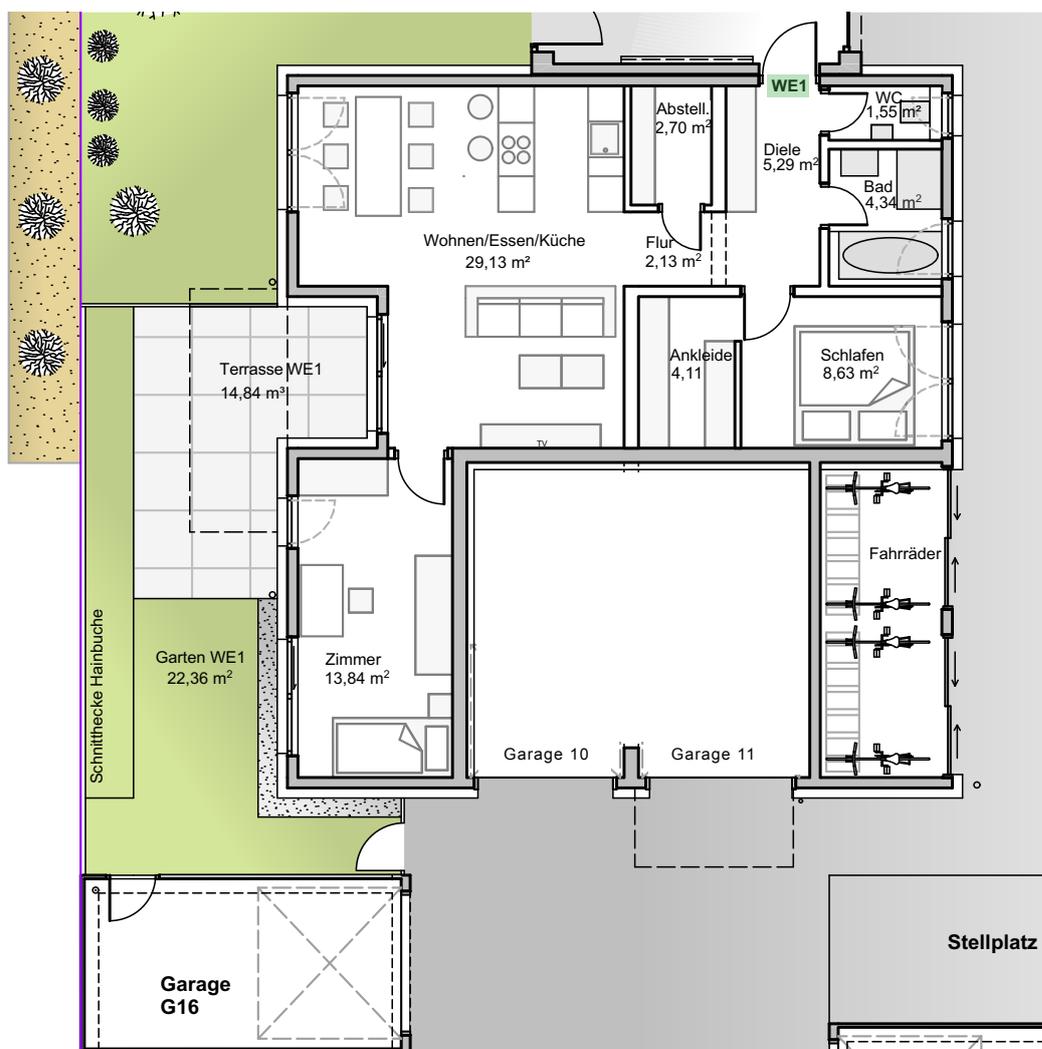
Von-Soden-Str.14, 90475 Nürnberg

... im Überblick



3-Zi. Wohnung mit großzügiger Terasse

... WE1 EG - Haus 1



WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

Diele	5,29 m ²
Flur	2,13 m ²
WC	1,55 m ²
Bad	4,34 m ²
Schlafen	8,63 m ²
Ankleide	4,11 m ²
Abstellraum	2,70 m ²
Wohnen/KÜ/Essen	29,13 m ²
Zimmer	13,84 m ²
Terrasse angesetzt zu 50%	7,42 m ²

Wohnfläche gesamt ca.79 m²

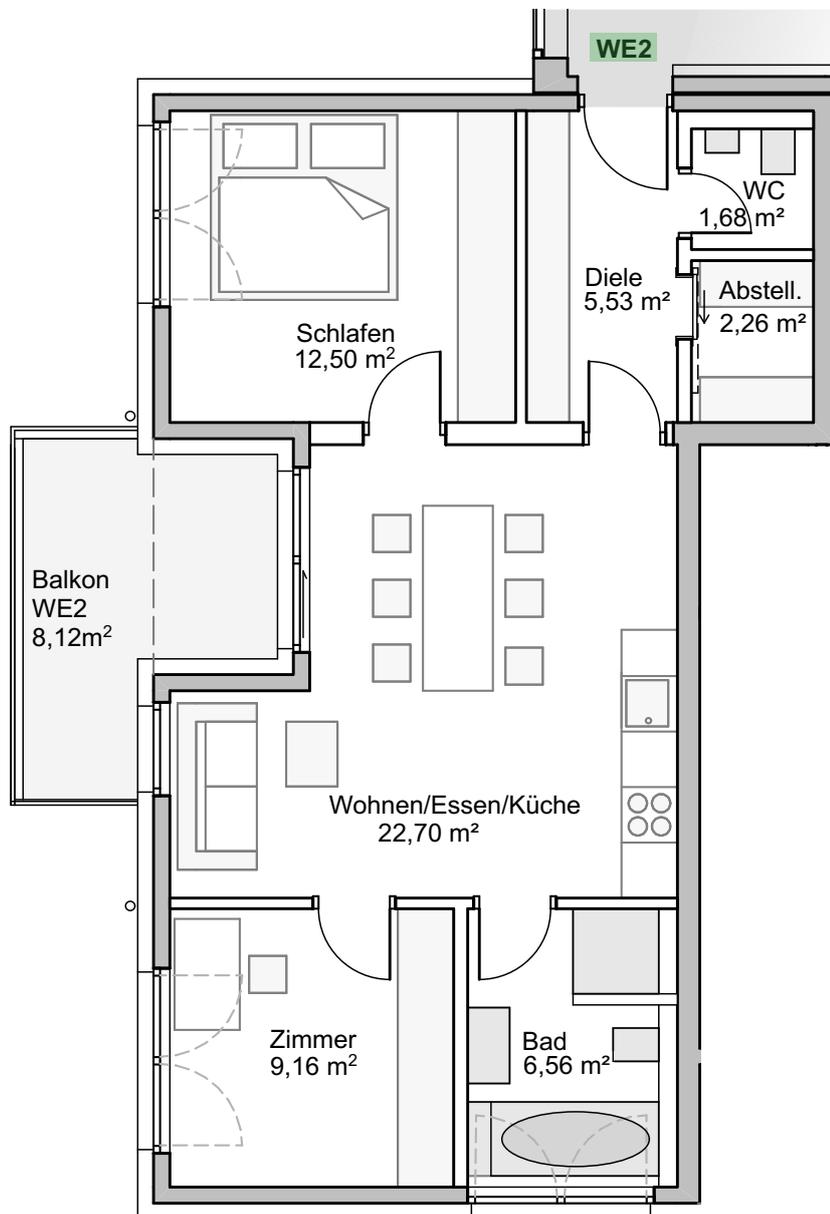
Garten ca.22 m²

Eine perfekt geschnittene 3-Zimmer Wohnung, die keine Wünsche offenlässt.

Der große und offene Wohn-, Ess-, Küchenbereich zur Südwest-Terrasse hin sowie ein Bad mit Fenster, eine separate Toilette mit Fenster und ein großzügiger Abstellraum vereinen Funktionalität und Wohnen. Im Schlafzimmer befindet sich eine geräumige Ankleide. Das Zimmer mit Südwestausrichtung verfügt über einen zusätzlichen Gartenzugang. Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der direkte Zugang zur Garage G16.

3-Zi. Wohnung mit sonnigem Balkon

... WE2 OG - Haus 1



Großzügig geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit viel Freiraum für Individualität.

Die Wohnung ist durch die Südwest-Ausrichtung des Balkons den ganzen Tag hell und freundlich. Die offene Küche zum Wohn- und Essbereich bietet viel Platz zum gemütlichen Beisammensein und gemeinsamen Kochen. Für Ordnung sorgt die Abstellkammer, die mit einer Schiebetür ausgestattet ist.

Im Tageslichtbad finden eine Badewanne und eine Dusche Platz. Ein zusätzliches Gäste-WC vervollständigt diese schöne Wohnung.

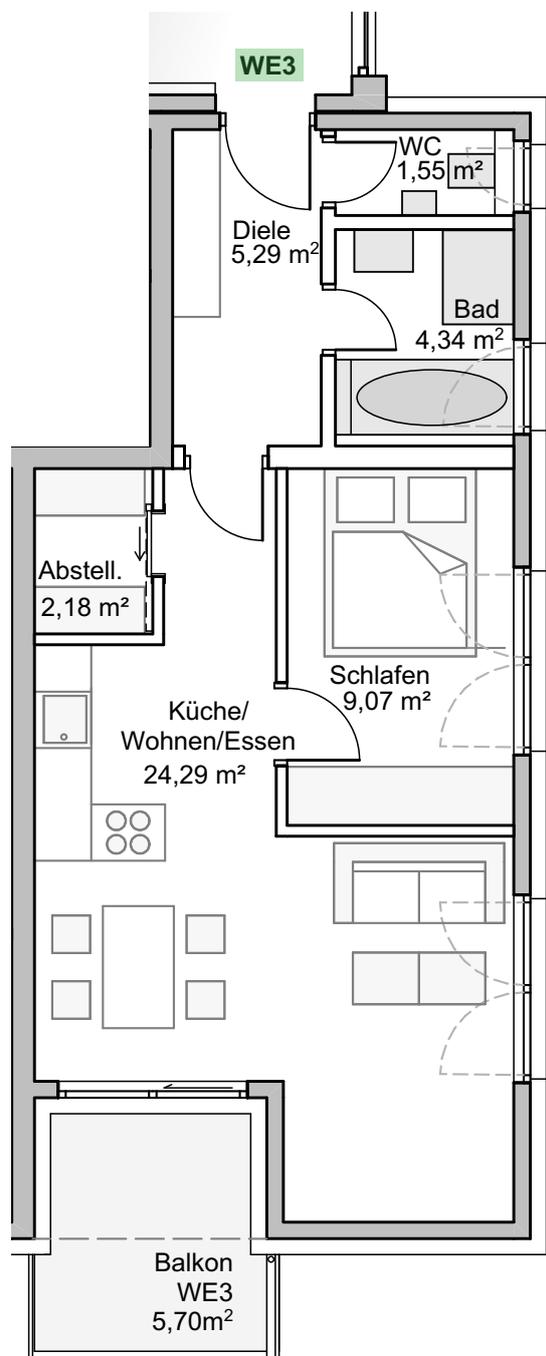
WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

Diele	5,53 m ²
WC	1,68 m ²
Bad	6,56 m ²
Schlafen	12,50 m ²
Abstellraum	2,26 m ²
Wohnen/Essen/Küche	22,70 m ²
Zimmer	9,16 m ²
Balkon angesetzt zu 50%	<u>4,06 m²</u>

Wohnfläche gesamt ca.64 m²

2-Zi.Wohnung mit sonnigem Balkon

... WE3 OG - Haus 1



Klein aber fein – durch die clevere Raumaufteilung sind die Küche und der Wohnbereich anschaulich getrennt und gleichzeitig offen gestaltet. Das Badezimmer mit Fenster bietet modernen Komfort mit einer Badewanne und einer Dusche. Der sonnige Süd-Balkon ist teilweise überdacht, kaum einsehbar und somit ein ruhiges und entspannendes Plätzchen zum rundum Wohlfühlen.

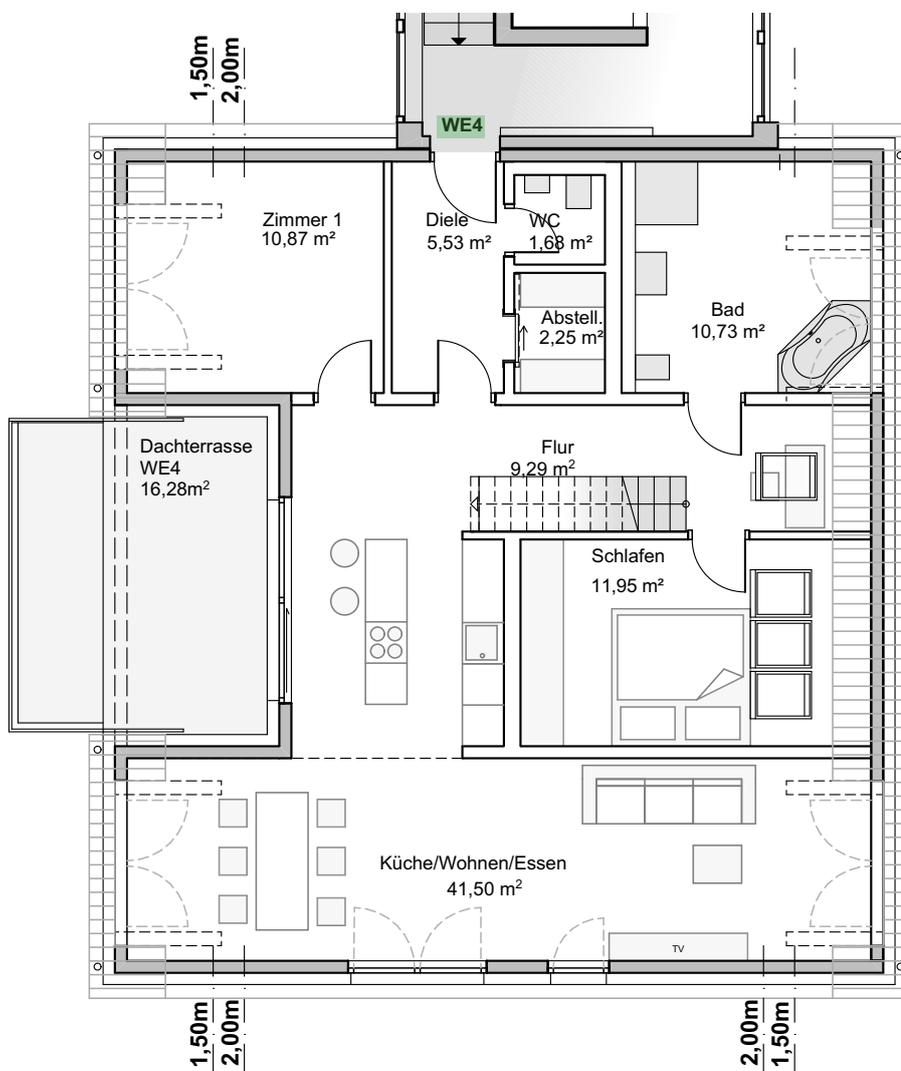
WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

Diele	5,29 m ²
WC	1,55 m ²
Bad	4,34 m ²
Schlafen	9,07 m ²
Abstellraum	2,18 m ²
Wohnen/KÜ/Essen	24,29 m ²
Balkon angesetzt zu 50%	<u>2,85 m²</u>

Wohnfläche gesamt ca.50 m²

4-Zi. DG Wohnung mit Galerie

... WE4 DG - Haus 1



WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

Diele	5,53 m ²
Flur	9,29 m ²
WC	1,68 m ²
Bad	10,73 m ²
Schlafen	11,95 m ²
Abstellraum	2,25 m ²
Wohnen/Essen/Küche	41,50 m ²
Zimmer 1	10,87 m ²
Zimmer 2	14,44 m ²
Galerie	11,57 m ²
Dachterrasse ang. zu 50%	8,17 m ²

Wohnfläche gesamt ca.128 m²

Diese traumhafte 4-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit etwa 128 m² bietet viel Platz für individuelle Gestaltung.

Herzstück dieser zweigeschossigen Wohnung ist der offene und lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Von hier aus haben Sie Zutritt zur zum Teil überdachten Süd-West Dachterrasse. Dank des großzügigen Luftraums erleben Sie ein fantastisches Raumgefühl. Ein großes Bad mit Eckbadewanne und Dusche, ein separates WC und ein geräumiges Schlafzimmer zählen zu den weiteren Vorzügen.

4-Zi. DG Wohnung mit Galerie

... WE4 Galeriegeschoss



WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

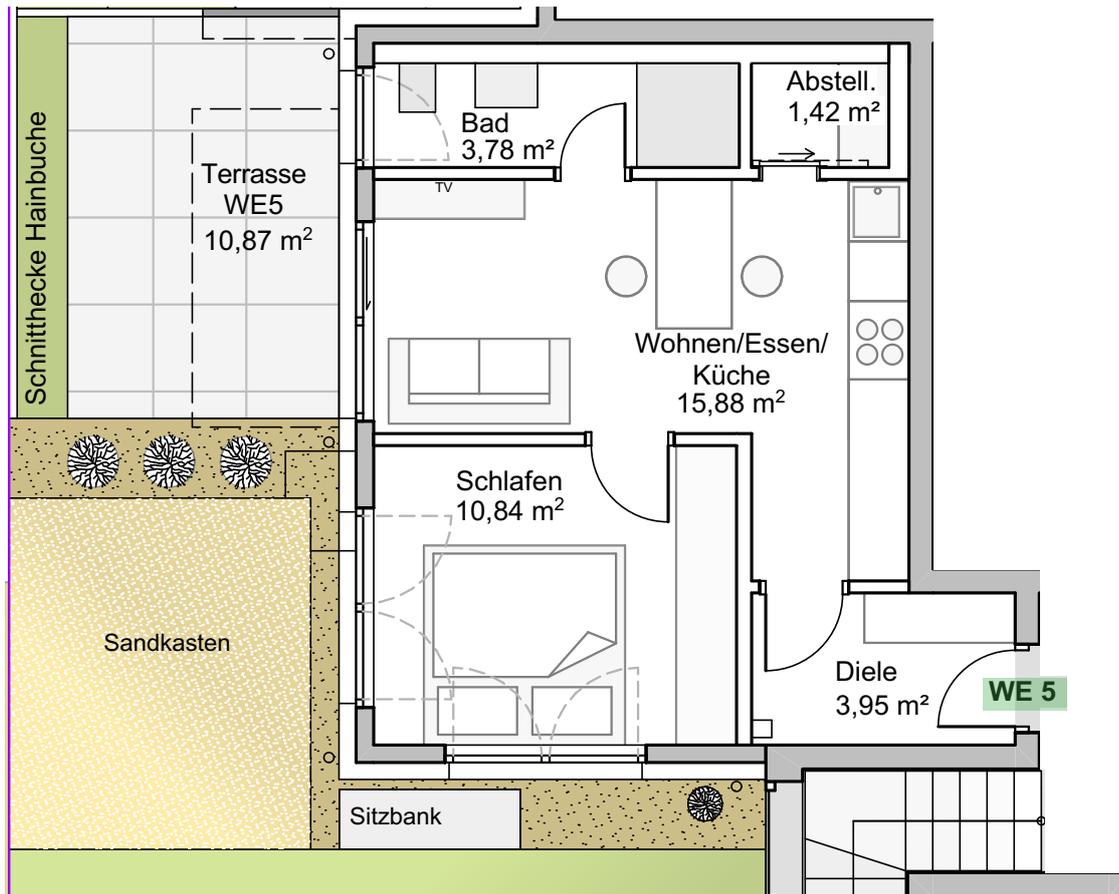
Diele	5,53 m ²
Flur	9,29 m ²
WC	1,68 m ²
Bad	10,73 m ²
Schlafen	11,95 m ²
Abstellraum	2,25 m ²
Wohnen/Essen/Küche	41,50 m ²
Zimmer 1	10,87 m ²
Zimmer 2	14,44 m ²
Galerie	11,57 m ²
Dachterrasse ang. zu 50%	8,17 m ²

Wohnfläche gesamt ca.128 m²

Ein weiteres Highlight ist das Galeriegeschoss dieser Wohnung, welches auf Wunsch individuell ausgestaltet werden kann; zum Beispiel wäre ein weiteres kleines Bad denkbar. Gerne stehen wir hierfür unterstützend zur Verfügung.

2-Zi. Wohnung mit Terrasse

... WE5 EG - Haus 2



WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

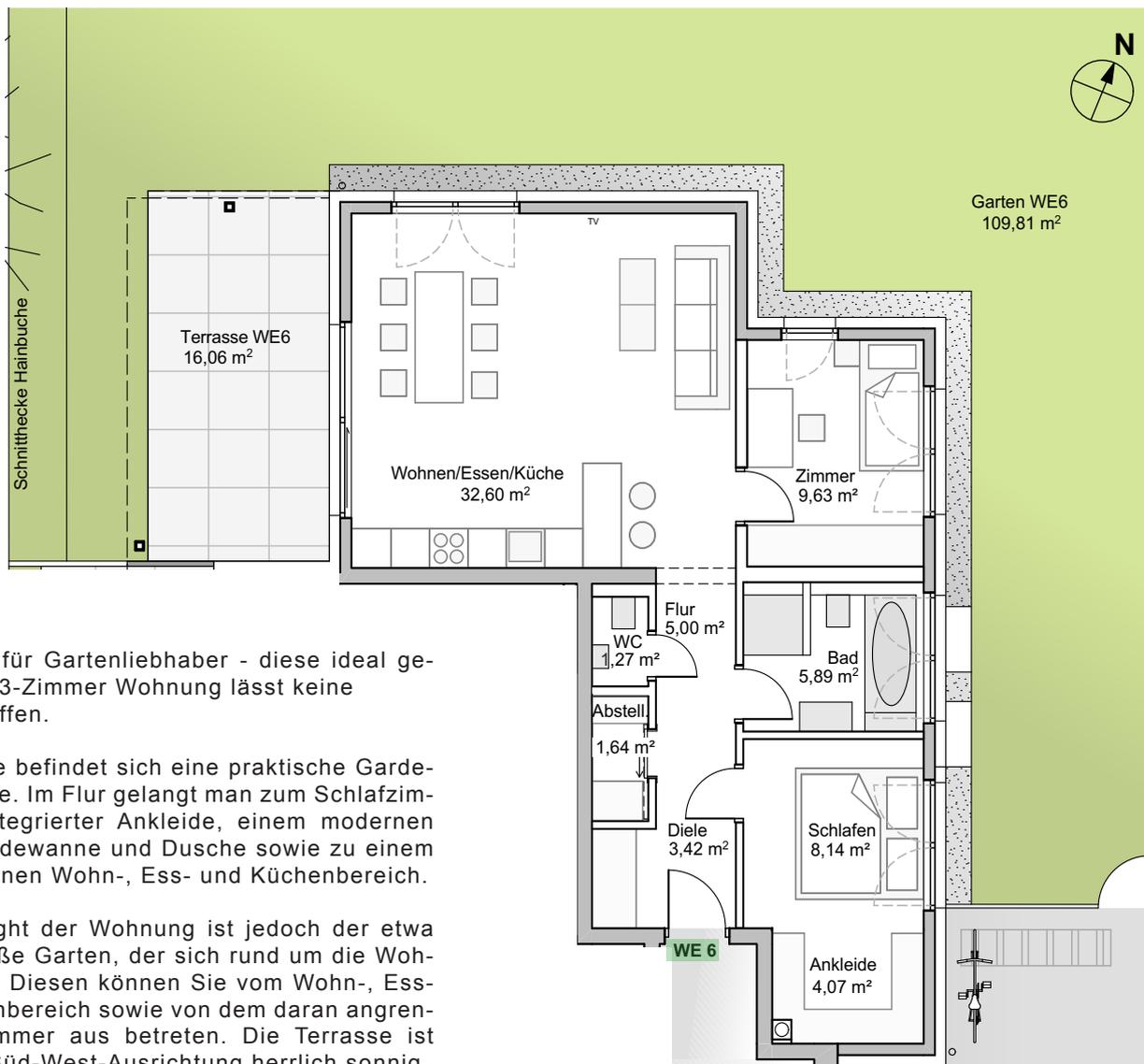
Abstellraum	1,42 m ²
Diele	3,95 m ²
Wohnen/KÜ/Essen	15,88 m ²
Schlafen	10,84 m ²
Bad	3,78 m ²
Terrasse angesetzt zu 50%	<u>5,44 m²</u>

Wohnfläche gesamt ca.41 m²

Ein kleines Raumwunder im Erdgeschoss. Die 2-Zimmer Wohnung ist perfekt für eine Person. Die Diele führt in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich an dem ein Abstellraum angrenzt. Das Schlafzimmer ist geräumig und dank der beiden Fenster auch sehr hell. Im Badezimmer finden Sie allen Komfort den Sie brauchen, um gut in den Tag zu starten. Auf der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse wird ihre Privatsphäre durch eine Hecke gewahrt.

3-Zi. Wohnung mit großem Garten

... WE6 EG- Haus 2



Ein Traum für Gartenliebhaber - diese ideal geschnittene 3-Zimmer Wohnung lässt keine Wünsche offen.

In der Diele befindet sich eine praktische Garderobennische. Im Flur gelangt man zum Schlafzimmer mit integrierter Ankleide, einem modernen Bad mit Badewanne und Dusche sowie zu einem hellen, offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Das Highlight der Wohnung ist jedoch der etwa 110 m² große Garten, der sich rund um die Wohnung zieht. Diesen können Sie vom Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie von dem daran angrenzenden Zimmer aus betreten. Die Terrasse ist durch die Süd-West-Ausrichtung herrlich sonnig.

WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

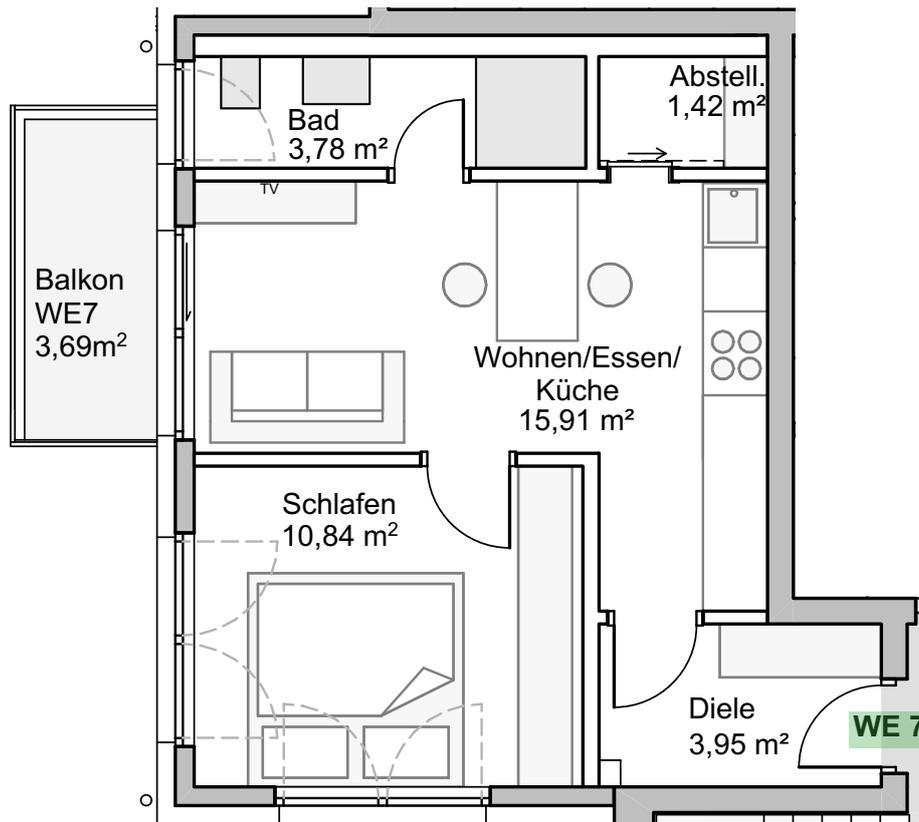
Abstellraum	1,64 m ²
Diele	3,42 m ²
Flur	5,00 m ²
Wohnen/KÜ/Essen	32,60 m ²
Schlafen	8,14 m ²
Ankleide	4,07 m ²
Zimmer	9,63 m ²
Bad	5,89 m ²
WC	1,27 m ²
Terrasse angesetzt zu 50%	8,03 m ²

Wohnfläche gesamt ca. 80 m²

Garten ca.110 m²

2-Zi. Wohnung mit Balkon

... WE7 OG- Haus 2



WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

Abstellraum	1,42 m ²
Diele	3,95 m ²
Wohnen/KÜ/Essen	15,91 m ²
Schlafen	10,84 m ²
Bad	3,78 m ²
Balkon angesetzt zu 50%	1,85 m ²

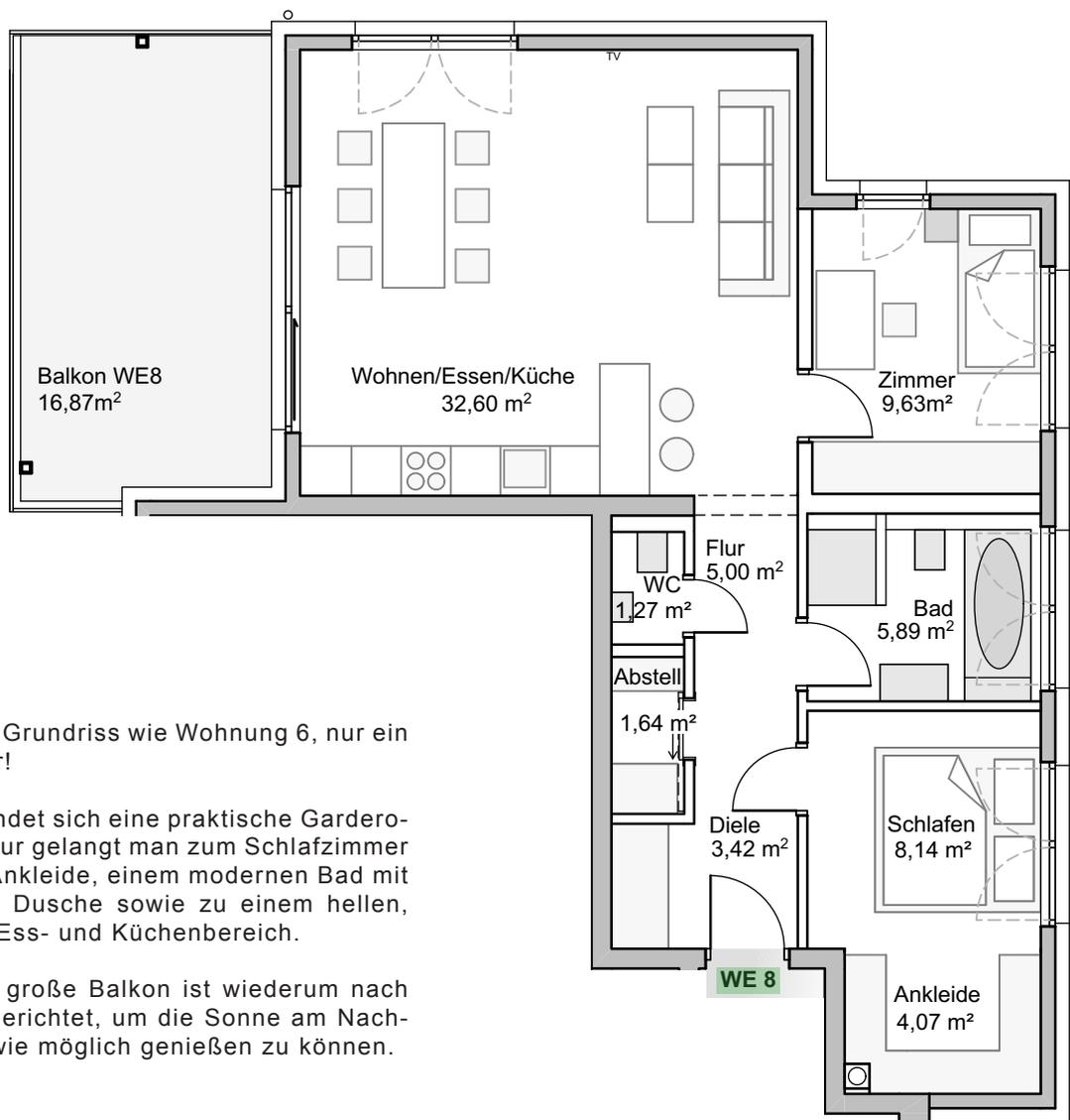
Wohnfläche gesamt ca.38 m²

Kleine Wohnung mit Pep – diese tolle 2-Zimmer Wohnung befindet sich im Obergeschoss und verfügt über einen nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon. Die Diele führt in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich an dem ein Abstellraum angrenzt. Das Schlafzimmer ist geräumig und dank der beiden Fenster auch sehr hell. Im Badezimmer finden Sie allen Komfort den Sie brauchen, um gut in den Tag zu starten.

3-Zi. Wohnung mit großzügigem Balkon



... WE8 OG - Haus 2



Ebenso schöner Grundriss wie Wohnung 6, nur ein Stockwerk höher!

In der Diele befindet sich eine praktische Garderobennische. Im Flur gelangt man zum Schlafzimmer mit integrierter Ankleide, einem modernen Bad mit Badewanne und Dusche sowie zu einem hellen, offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Der etwa 17 m² große Balkon ist wiederum nach Südwesten ausgerichtet, um die Sonne am Nachmittag so lange wie möglich genießen zu können.

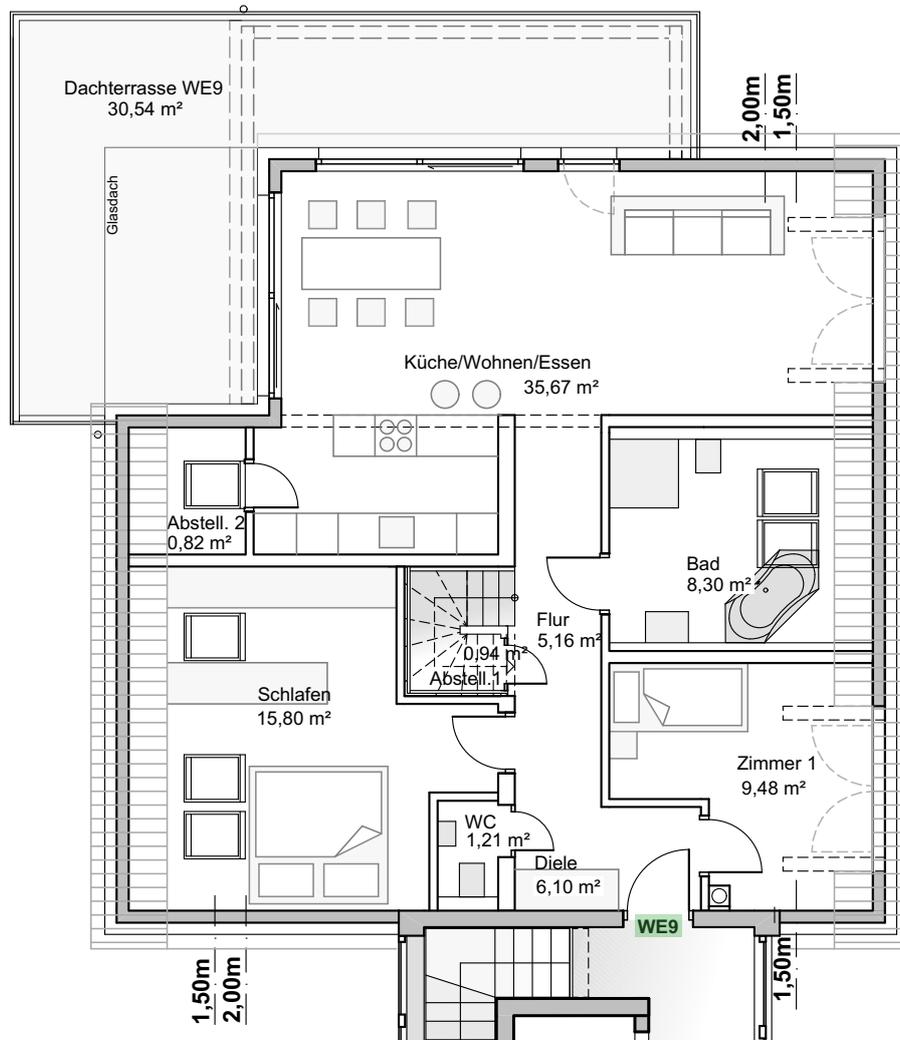
WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

Abstellraum	1,64 m ²
Diele	3,42 m ²
Flur	5,00 m ²
Wohnen/KÜ/Essen	32,60 m ²
Schlafen	8,14 m ²
Ankleide	4,07 m ²
Zimmer	9,63 m ²
Bad	5,89 m ²
WC	1,27 m ²
Balkon angesetzt zu 50%	<u>8,44 m²</u>

Wohnfläche gesamt ca. 80 m²

4-Zi. DG Wohnung mit Galerie

... WE9 DG - Haus 2



WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

Abstellraum	0,94 m ²
Abstellraum 2	0,82 m ²
Diele	6,10 m ²
Flur	5,16 m ²
Wohnen/KÜ/Essen	35,67 m ²
Schlafen	15,80 m ²
Zimmer 1	9,48 m ²
Zimmer 2	9,71 m ²
Galerie	9,93 m ²
Bad	8,30 m ²
WC	1,21 m ²
Terrasse angesetzt zu 50%	<u>15,27 m²</u>

Wohnfläche gesamt ca.119 m²

Diese herrliche 4-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit etwa 119 m² bietet viel Platz für eigene Gestaltungsmöglichkeiten.

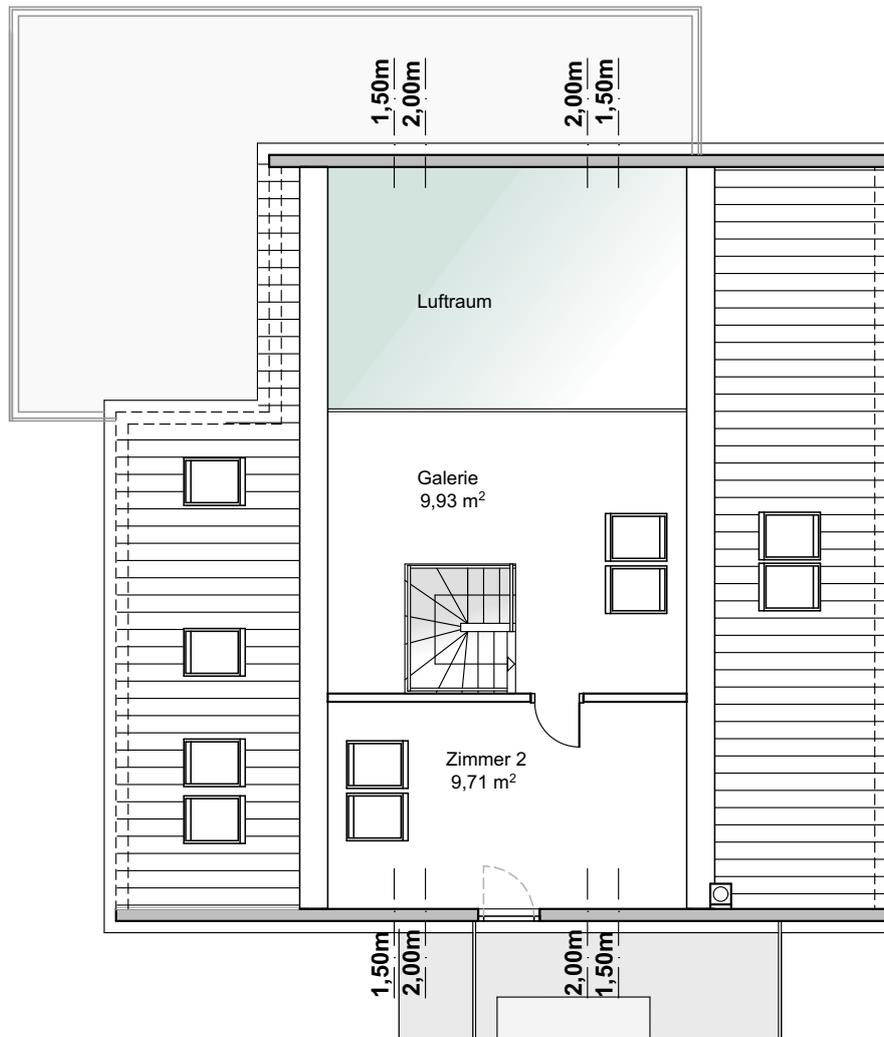
Nach der Diele und dem Flur gelangen Sie in den offenen Wohn-/Essbereich mit Küche und Zugang zur Dachterrasse, die südwestlich und nördlich um Ihre Wohnung verläuft. Zwei große Schiebetüren und Fenster sorgen für unzählige Sonnenstunden.

Das Grundrisskonzept schafft ein loftähnliches Empfinden und schenkt Ihnen viel Freiheit bei der Inneneinrichtung. Im Flur ist der Zugang zum Badezimmer, einem Gäste-WC und den Schlafbereichen. Das Badezimmer erhält ausreichend Tageslicht durch zwei Dachflächenfenster und ist mit Dusche und Eckbadewanne modern ausgestattet.

Der Luftraum bis zum Dachfirst im Wohn- und Essbereich gibt dieser Wohnung einen einzigartigen Charakter.

4-Zi. DG Wohnung mit Galerie

... WE9 Galeriegeschoss



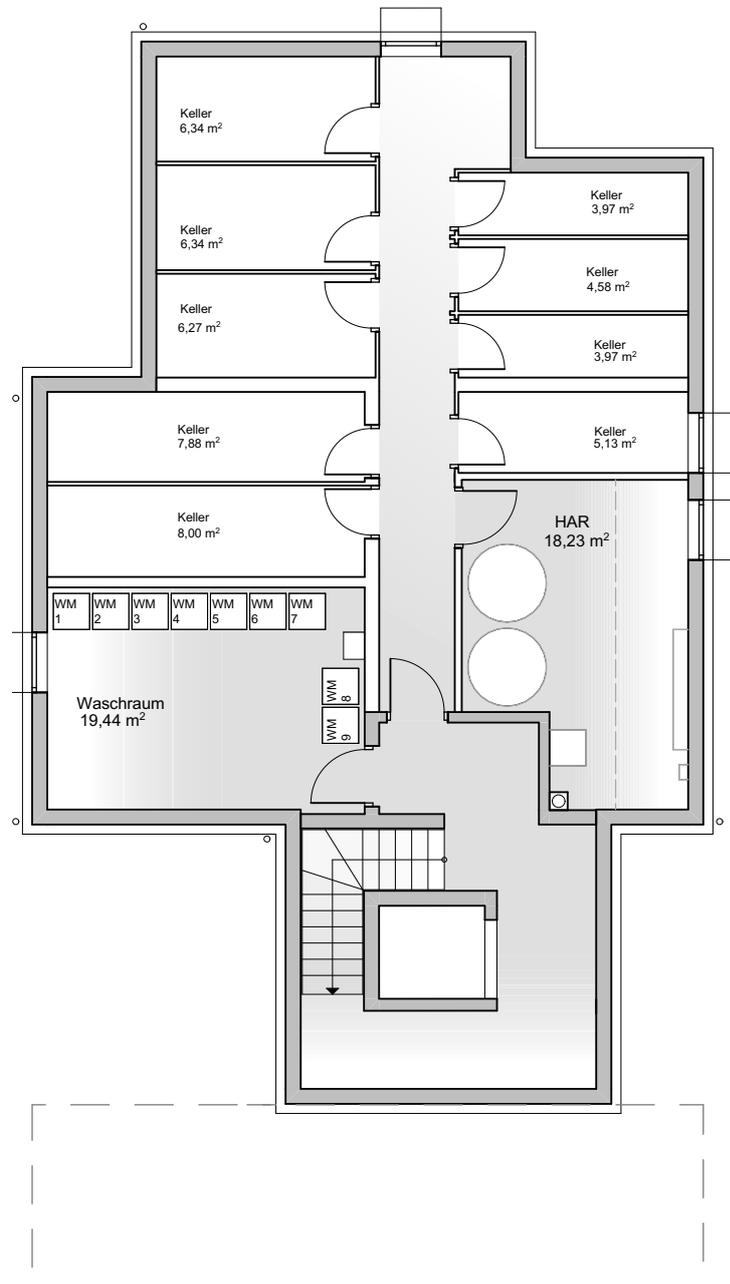
WOHNFLÄCHEN- AUFSTELLUNG:

Abstellraum	0,94 m ²
Abstellraum 2	0,82 m ²
Diele	6,10 m ²
Flur	5,16 m ²
Wohnen/KÜ/Essen	35,67 m ²
Schlafen	15,80 m ²
Zimmer 1	9,59 m ²
Zimmer 2	9,71 m ²
Galerie	9,93 m ²
Bad	8,30 m ²
WC	1,21 m ²
Terrasse angesetzt zu 50%	15,27 m ²

Wohnfläche gesamt ca.119 m²

Das Galeriegeschoss rundet das Raumangebot dieser attraktiven Wohnung ab. Auch hier haben Sie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Gerne stehen wir hierfür unterstützend zur Verfügung.

Das Haus im Überblick ...



Haus 2 der Wohnanlage ist unterkellert. Somit erhält jede Wohnung ein Kellerabteil mit ausreichend Stauraum.

Im gemeinschaftlichen Waschraum wird für jede Wohnung ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner geschaffen. Der Raum ist mit einem Lüftungsfenster ausgestattet.

Gegenüber befindet sich der Heizungs- und Hausanschlussraum, indem sich die Technik des Hauses befindet. Dieser ist nach Inbetriebnahme für den Hausmeister sowie die Fachfirmen zur Wartung und Instandhaltung zugänglich.

Der großzügige Aufzug führt vom Keller- bis ins Dachgeschoss, so dass alle Stockwerke erschlossen sind.

Eigentumswohnanlage in Nürnberg

Qualität kommt vor Quantität

Die K&R ImmoBau GmbH & Co. KG ist ein inhabergeführtes Unternehmen, das stets nach dem obigen Grundsatz handelt.

Die Integration des Gebäudes in die umliegende Bebauung ist für uns genauso wichtig, wie die Bedürfnisse des modernen Wohnens sowie die Energieeffizienz des Gebäudes, so dass dieses Haus in einem der höchsten Standards, nämlich als **Effizienzhaus KfW 40 EE** errichtet wird.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, so nehmen Sie bitte über eine der nachfolgenden Möglichkeiten mit uns Kontakt auf.

Gerne überreichen wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit Grundrissen und Details in einem persönlichen Gespräch!

K&R ImmoBau GmbH & Co. KG
Dipl.-Ing. (univ.) Kurt Rippl

Heiner- Stuhlfauth- Str. 6
90480 Nürnberg

Tel. 0911 - 941 55 640
Fax 0911 - 941 55 613

immobau@sv-rohrvortrieb.de
www.immobau-online.com

in Vertretung
Architekturbüro Rippl

Architektin Dipl.-Ing.(FH)
Stefanie Rippl

Tel. 0911 - 941 55 641
Fax 0911 - 941 55 613

sr@rippel-architektur.de
www.rippel-architektur.de