AUF DER GUGEL

FAMILIENHÄUSER IN NEUNKIRCHEN/BRAND

www.schultheiss-wohnbau.de

Abbildungsbeispiel, kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

DAS OBJEKT

SCHULTHEISS
WOHNBAU AG

FAMILIENHÄUSER MIT WEITBLICK

Der Natur so nah – am grünen Ortsrand von Neunkirchen am Brand entsteht mehr als nur Wohnraum für Familien: ein Wohlfühlort in ganz besonderer Lage. „Auf der Gugel“ errichtet die SCHULTHEISS Wohnbau AG 10 Doppelhäuser mit herrlichem Weitblick und direkter Anbindung an die Fränkische Schweiz.

Die Doppelhaushälften sind großzügig gestaltet und bieten viel Raum für die ganze Familie. Koch-, Wohn- und Essbereich sind offen miteinander verbunden und bilden das kommunikative Zentrum Ihres Eigenheims. Durch die bodentiefen Fensterfronten genießen Sie den Blick in Ihren Garten.

AUF EINEN BLICK:

- ca. 147 m² Wohnfläche
- bodentiefe Fenster
- Terrasse und Privatgarten
- Parkettboden und Fußbodenheizung
- große, helle Kinderzimmer
- 5 Zimmer inklusive Studio im Dachgeschoss als Arbeits- und Gästebereich
- Tageslichtbad und zweites Duschbad
- Hobbyraumausbau möglich
- Carport oder Garage und Stellplatz

WOHNEN IM GRÜNEN

AUF DER GUGEL

FAMILIENHÄUSER IN NEUNKIRCHEN/BRAND

WILLKOMMEN IN DER FRÄNKISCHEN SCHWEIZ

Naherholung ist ein wichtiges Stichwort in Neunkirchen am Brand. Am östlichen Ortsrand beginnt bereits die Fränkische Schweiz. Hier heißt es: aktiv sein, erholen und die regionale Küche in einer atemberaubenden Natur- und Kulturlandschaft genießen!

Insgesamt 35 mittelalterliche Burgen und Ruinen überragen die Tallandschaften. Eine perfekte Kulisse für Naturliebhaber und Sportler, die durch kilometerlange Wander- und Radwege durchzogen wird. Die idyllischen Dörfer warten mit typisch urigen Wirtschaften, die zum Einkehren einladen, und schmucken Fachwerkhäusern auf.

Nicht nur zu Land mit dem Fahrrad oder zu Fuß, sondern auch zu Wasser beim Angeln und Kanufahren oder in luftiger Höhe beim Klettern können Sie in der Fränkischen Schweiz aktiv werden.

Gelebte Tradition wird in der Region großgeschrieben: Bei Festen und Feierlichkeiten wie zum Walberlafest, den Kirchweihen und dem Annafest erlebt man original fränkisches Brauchtum.

Die Fränkische Schweiz zählt zu den **größten Kirschanbaugebieten Deutschlands**. Jedes Jahr im April verwandelt sich das Gebiet um den Hetzles in ein wahres Blütenmeer. Mit den zu leckeren Marmeladen und edlen Bränden verarbeiteten Früchten wird die Fränkische Schweiz ihrem Ruf als Genussregion einmal mehr gerecht.

NEUNKIRCHEN AM BRAND

IHR NEUES ZUHAUSE IN NEUNKIRCHEN AM BRAND

Alte und neue Fachwerkhäuser, die teilweise erhaltene Stadtmauer und die Tore, die ins Zentrum führen – all das verleiht dem Ortskern einen fast mittelalterlichen Charme.

Im Mittelpunkt steht die Pfarrkirche St. Michael, eine ehemalige Klosteranlage, die auf eine 900-jährige Geschichte zurückblickt und Namensgeber des Ortes ist. Die Kirche mit ihren neun Türmen ziert auch das Wappen von Neunkirchen am Brand. Weitere historische Häuser wie das Klosterschulgebäude aus dem Jahre 1615, das heutige Rathaus, sind ebenfalls charaktergebend.

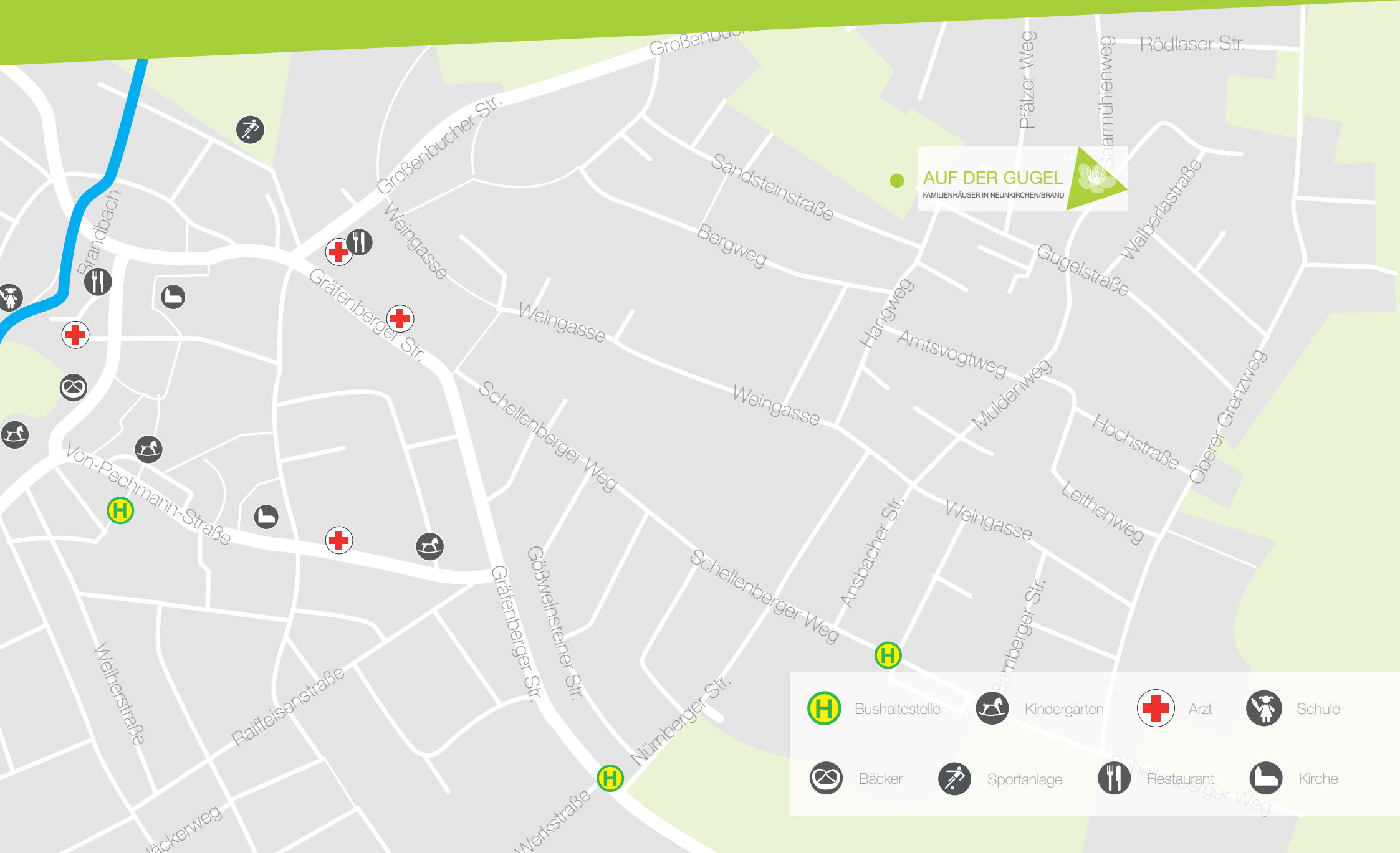
Derzeit zählt Neunkirchen am Brand mit allen Ortsteilen ca. 8.300 Einwohner. Durch die Nähe zum Ballungsraum Nürnberg-Erlangen und die hervorragenden Wohnbedingungen ist die Tendenz steigend.

Hier lebende Familien schätzen die **Naturnähe und die gute Kinderbetreuung**. Neunkirchen am Brand zählt mehrere Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen besuchen die Kinder in umliegenden Gemeinden und Städten.

SCHNELL VON A NACH B:

Neunkirchen am Brand ⟷ Erlangen	ca. 20 Min.
Neunkirchen am Brand ⟷ Nürnberg	ca. 25 Min.
Neunkirchen am Brand ⟷ Fürth	ca. 30 Min.
Neunkirchen am Brand ⟷ Lauf a. d. Pegnitz	ca. 25 Min.
Neunkirchen am Brand ⟷ Forchheim	ca. 15 Min.

GUGELSTRASSE



IHR ZUHAUSE IN DER GUGELSTRASSE

Die zehn Doppelhäuser entstehen in einem ruhigen Wohngebiet im Osten von Neunkirchen am Brand. Gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser mit schönen Gärten säumen hier die Straßen.

Von Ihrem Zuhause „auf der Gugel“ erreichen Sie den historischen Ortskern von Neunkirchen am Brand in wenigen Minuten mit dem Auto oder in ca. 10 Gehminuten. Auch die Wege zu Schulen, Kindergärten, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten sind kurz.

Zwei Buslinien führen von der nahegelegenen Haltestelle bis ins Zentrum von Neunkirchen am Brand und in die umliegenden Ortschaften. Ein Bus verkehrt außerdem von hier aus alle 15 Minuten nach Erlangen.

268
269
268
266/2
266/3
263/1
263/2
263/3
263/4
263/5
263/6
263/8
263/9
263/12
263/13
263/15
263/16
264
264/2
264/3
264/4
264/5
264/6
264/7
264/8
264/10
261/6
261/7
261/12
302/9
Sandsteinstraße
N
W
O
S

LAGEPLAN

VIEL PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN

Abbildungsbeispiel, kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

FREIFLÄCHENPLAN

Abbildungsbeispiel, kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

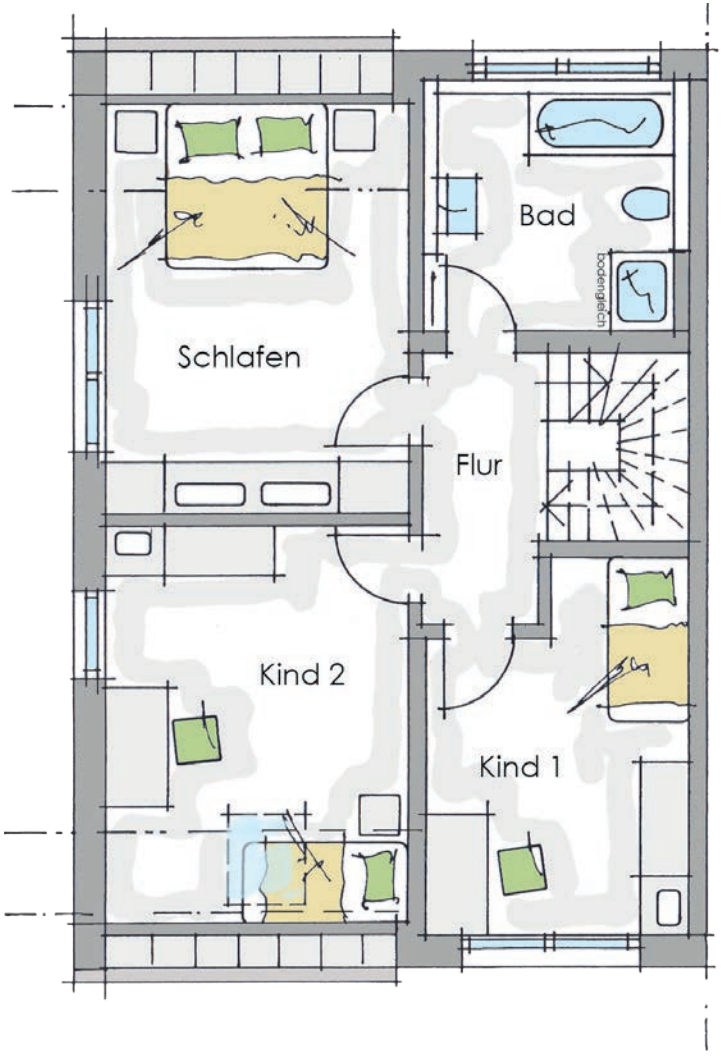
ERDGESCHOSS

EG	
Wohn- und Nutzfläche (netto)	
Wohnen/Essen	41,19m²
Kochen	10,34m²
DU/WC	4,00m²
Diele	9,03m²
Zwischensumme	**64,56m²**
Terrasse 18,88m²/2	9,44m²
Wohnfläche EG	**74,00m²**

Häuser 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sind spiegelbildlich

Zur Maßentnahme nicht geeignet!

DACHGESCHOSS

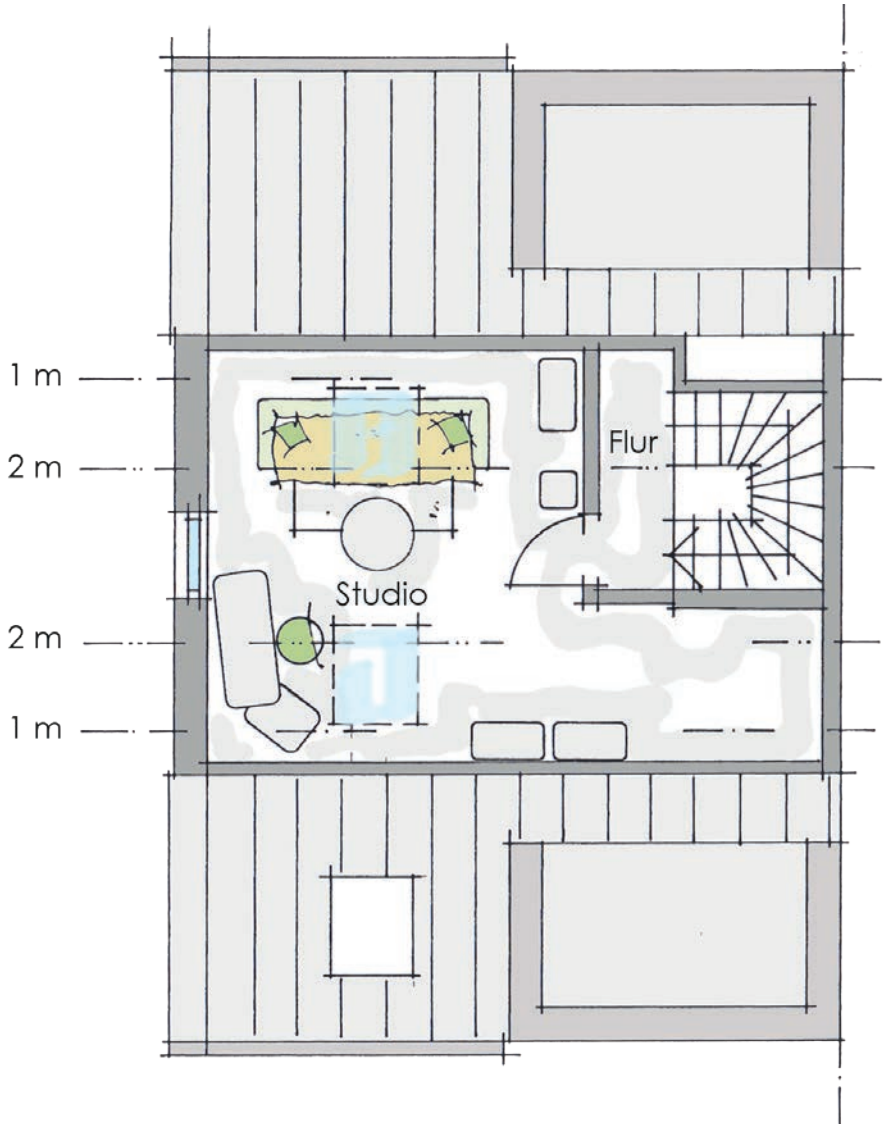


DG	
Wohn- und Nutzfläche (netto)	
Schlafen	15,85m²
Kind 1	12,85m²
Kind 2	15,00m²
Bad	9,25m²
Flur	4,80m²
Wohnfläche DG	**57,75m²**

Häuser 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sind spiegelbildlich

Zur Maßentnahme nicht geeignet!

STUDIO

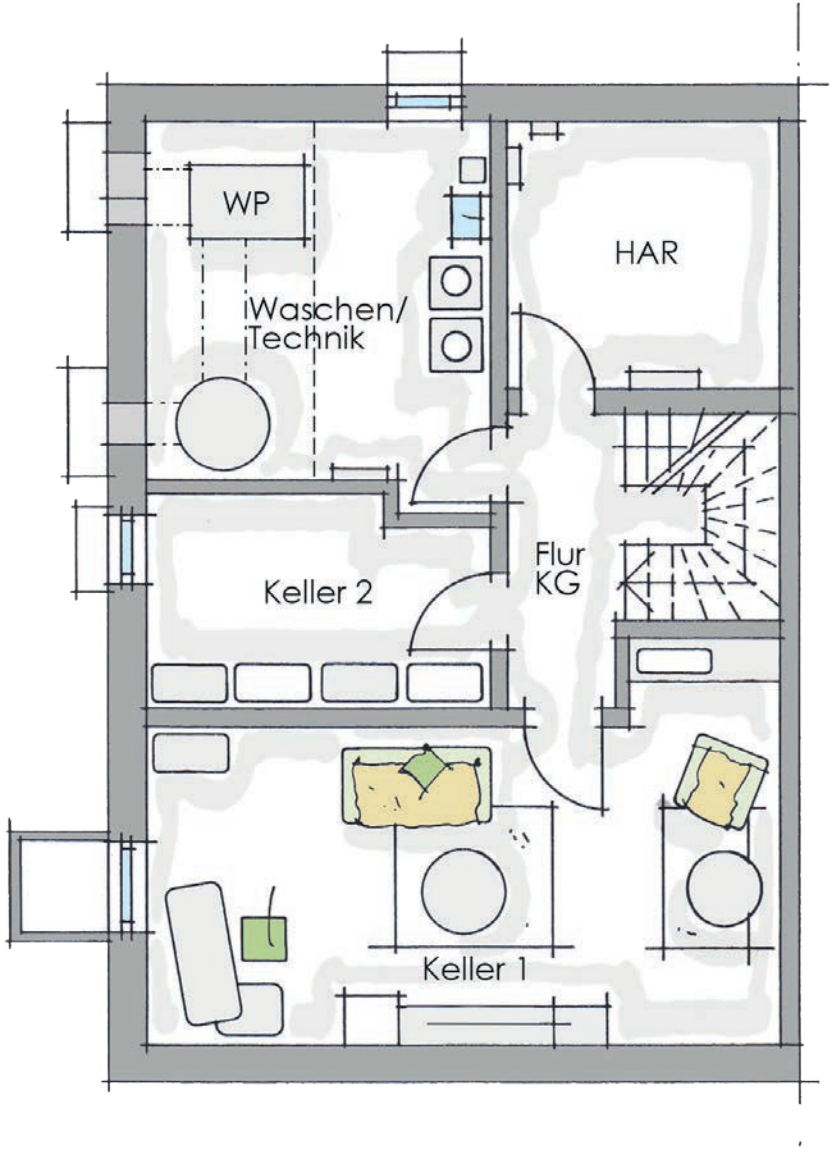


Studio	
Wohn- und Nutzfläche (netto)	
Studio	15,37m²
Flur	1,62m²
Wohnfläche Studio	**16,99m²**

Häuser 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sind spiegelbildlich

Zur Maßentnahme nicht geeignet!

KELLERGESCHOSS

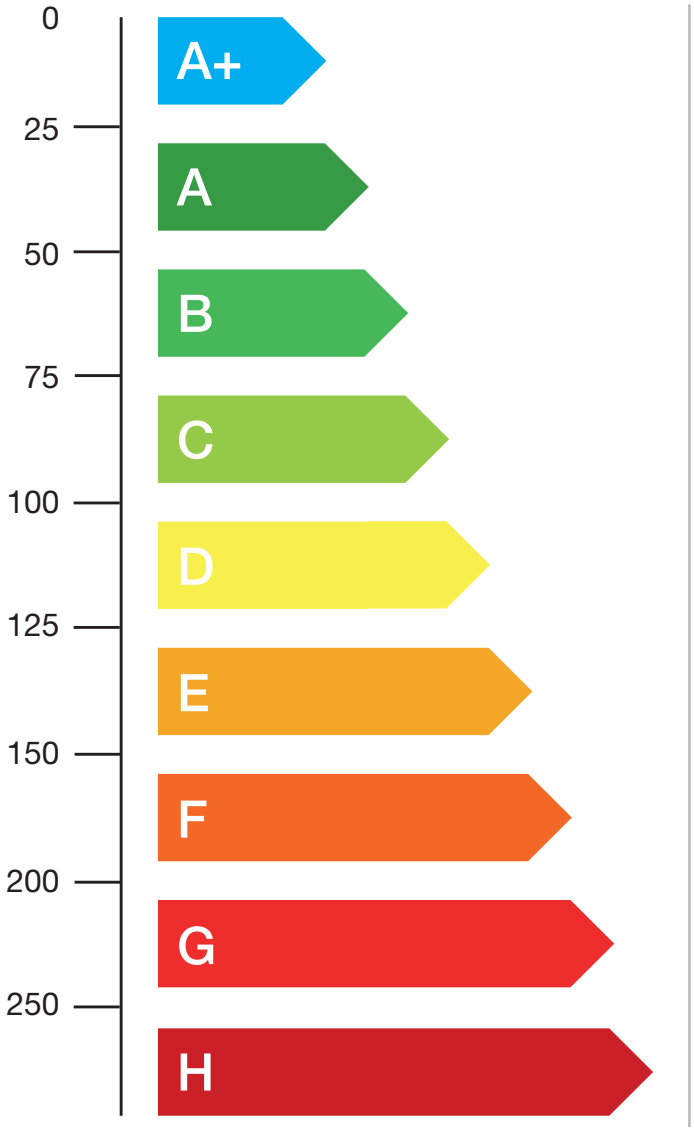


KG	
Wohn- und Nutzfläche (netto)	
Keller 1 (Hobbyraum Sonder-wunsch)	25,71m²
Keller 2	8,34m²
HAR	8,75m²
Waschen/Technik	15,20m²
Flur KG	5,46m²
Nutzfläche KG	**63,46m²**

Häuser 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sind spiegelbildlich

Zur Maßentnahme nicht geeignet!

ENERGIEZERTIFIKAT



A+

AUF DER GUGEL

FAMILIENHÄUSER IN NEUNKIRCHEN/BRAND

Gebäudeart	Familienhäuser
Straße	Gugelstraße
PLZ/Ort	91077 Neunkirchen am Brand
Baujahr	2020
Energieträger der Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Anzahl der Häuser	20

Energiezertifikat für Häuser und Eigentumswohnanlagen der SCHULTHEISS Wohnbau AG im Großraum Nürnberg, Fürth und Erlangen.

WARUM SCHULTHEISS?

Seit 25 Jahren ist die SCHULTHEISS Wohnbau AG ein kompetenter und zuverlässiger Partner für Eigennutzer und Kapitalanleger. Das bietet Ihnen die SCHULTHEISS Wohnbau AG:

Schlüsselfertige Immobilien
Wir kümmern uns um die gesamte Bauausführung: von der Planung, über die Realisierung sämtlicher Bauleistungen bis hin zum schlüsselfertigen Objekt.

Individualität
In Kooperation mit der Bauleitung, dem Architekten und der Ausstattungsberatung realisieren wir Ihren persönlichen Wohntraum. Dabei bieten wir Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich Raumaufteilung und Ausstattung.

Planungssicherheit
Als Käufer erhalten Sie einen notariell zugesicherten Bezugstermin. Das bietet Ihnen Planungssicherheit für Ihren Umzug.

Baubegleitende Betreuung
Unsere Kompetenzteams begleiten Sie während der gesamten Bauphase. Durch kurze Kommunikationswege wissen sie immer, wer der richtige Ansprechpartner ist.

Auch nach der Schlüsselübergabe sind Sie bei uns in guten Händen – unsere Gewährleistungsabteilung steht Ihnen bei Bedarf mit Rat und Tat zur Seite.

Hochwertigkeit
In der Architektur unserer Bauvorhaben verbinden wir Bewährtes mit Innovativem. Das und die hochwertige Bauqualität, Haustechnik und Ausstattung prägen unsere Immobilien erkennbar.

Energieeffizienz
Dank unserer qualitativ hochwertigen Bauweise und modernen, technischen Ausstattung erzielen unsere Immobilien eine hohe Energieeffizienz. Dadurch senken Sie Ihren Endenergieverbrauch und minimieren Ihre Betriebskosten.

Kostensicherheit
Sie kaufen Ihre Immobilie zum Festpreis und können darauf Ihren Finanzplan abstimmen. Auch bei individuellen Sonderwünschen behalten Sie immer den Überblick, da diese erst nach Vorlage eines verbindlichen und individuell für Sie kalkulierten Angebots umgesetzt werden.

Eigenes Rohbauunternehmen
Seit über 10 Jahren führt unser Tochterunternehmen, die SCHULTHEISS Hoch- und Tiefbau GmbH, sämtliche Rohbauarbeiten für uns aus. Somit sind wir weitgehend unabhängig und behalten die Qualitäts- und Terminkontrolle für unsere Rohbauten.

Vermietung: garantiert kein Leerstand
Auf Wunsch vermieten wir Ihre Immobilie langfristig und zuverlässig. Sie erhalten eine Mietgarantie für bis zu fünf Jahre durch die SCHULTHEISS Wohnbau AG – Sie brauchen sich um nichts zu kümmern.

SCHULTHEISS WOHNBAU AG

SCHULTHEISS
WOHNBAU AG

SCHULTHEISS WOHNBAU AG

“Für Menschen mit Wohnträumen die passenden Räume für den eigenen Lebensstil zu schaffen, das ist unser Ziel.”

Seit über 25 Jahren kennen wir den regionalen Markt und seine Besonderheiten.

Wir bauen in optimalen Lagen und verbinden bei der Architektur Modernes und Bewährtes. Das und die hochwertige Bauqualität prägen unsere Immobilien erkennbar.

Dauerhafter Erfolg setzt Innovationsfähigkeit und Know-how voraus. Um immer einen Schritt voraus zu sein, vereint die SCHULTHEISS Wohnbau AG alle Bereiche unter einem Dach:

Über 80 hoch qualifizierte Architekten, Landschaftsplaner, Bauingenieure, Statiker, Haustechniker sowie Bau-, Bank-, Immobilien- und Finanzierungsfachleute garantieren Ihnen eine verlässliche Basis aus Erfahrung, Kompetenz und Leistungsstärke.

Ihre Ideen, Wünsche und Erwartungen stehen jederzeit im Vordergrund unserer Tätigkeit. Wir sind ein starkes Team und begleiten Sie auf Ihrem Weg in die eigenen vier Wände!

AUF DER GUGEL

FAMILIENHÄUSER IN NEUNKIRCHEN/BRAND

SCHULTHEISS WOHNBAU AG
LERCHENSTRASSE 2
90425 NÜRNBERG

TEL. 0911 34 70 9 - 300
FAX: 0911 34 70 9 -20
INFO@SCHULTHEISS-WOHNBAU.DE
WWW.SCHULTHEISS-WOHNBAU.DE