NATURBADSTRASSE

LEBEN IN ERLANGEN-DECHSENDORF

www.schultheiss-wohnbau.de

Abbildungsbeispiel, kann von endgültiger Bauausführung abweichen.

FÜR ALLE, DIE MEHR **ZUHAUSE** BRAUCHEN!

Hier gibt‘s Strandvergnügen direkt vor der Haustüre! Die neuen Familienhäuser der SCHULTHEISS Wohnbau AG in der Naturbadstraße liegen in direkter Nähe zum Dechsendorfer Weiher. Ein paar Schritte weiter wartet die Uferpromenade und der Strand des wunderschönen Naturbads auf Sie!

Die Eigenheime begeistern schon von außen durch ihre klare Architektur und helle Farben. Wohnräume und der Außenbereich mit Terrasse und Garten gehen dank bodentiefer Fenster fließend ineinander über. Die Terrasse lädt zum Entspannen ein, Kinder können auf der großen Spielwiese nach Herzenslust herumtoben, schaukeln und spielen.

Im Erdgeschoss bildet der offene Koch-Ess-Bereich das kommunikative Zentrum des Hauses. Der angeschlossene Wohnbereich ist der ideale Ort, um entspannt die Füße hochzulegen und vom Alltag abzuschalten. Im Ober- und Dachgeschoss findet jedes Familienmitglied sein eigenes Reich. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine moderne Ausstattung, unter anderem mit Fußbodenheizung, Parkettboden, effizienter Haustechnik und hochwertigen Sanitärobjekten runden das Wohlfühlpaket ab.

Naturbadstraße 63
Erlangen-Dechsendorf

- 4 Doppelhaushälften (ca. 130 m²)
- Terrasse und eigener Garten
- Parkett, Fußbodenheizung, hohe Energieeffizienz
- moderne Architektur, hochwertige Materialien
- PKW-Stellplatz/Carport

LUFTIGE LÖSUNGEN

Unsere Familienhäuser bieten ein offenes Konzept für Wohnen, Essen und Kochen. Diese Funktionsbereiche können durch Bodenbeläge, Wandgestaltung und Einrichtungsideen in Harmonie verbunden und zum gemütlichen Mittelpunkt Ihres Zuhauses werden.

EIN WOHNKONZEPT
SO INDIVIDUELL WIE SIE

WELCHE OPTIK DARF ES SEIN?

In Sachen Innenausstattung gestalten Sie Ihr Haus so individuell wie Ihr Leben und bestimmen passend zu Ihrem Wohnstil Fliesen, Bäder und Bodenbeläge. Unser erfahrenes Berater- und Architektenteam steht Ihnen dabei zu jedem Zeitpunkt mit Rat und Tat zur Seite. Selbstverständlich können Sie sich nach Herzenslust in unserer Musterausstellung inspirieren lassen.

WOHLFÜHLFAKTOR BAD

Klare Linien, verschiedene Fliesenbereiche und ausgewählte Sanitärkeramik machen das Badezimmer zu einem Lebensraum, der alle Sinne verwöhnt. In Ihrer persönlich gestalteten Wellness-Oase finden Sie nach einem anstrengenden Tag Ruhe und Entspannung. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten und verschiedene Materialien um aus Ihrem Bad ein sinnliches Wohnerlebnis werden zu lassen.

SONDERWÜNSCHE? GERNE!

Ganz nach Ihren Vorstellungen können selbstverständlich auch ergänzende Leistungen angeboten und ausgeführt werden. Sie wünschen sich elektrische Rolläden, eine Markise oder ein ganzheitliches Smart-Home-Konzept? Jederzeit gerne, sprechen Sie einfach mit uns!

Röttenbacher Str.
Naturbadstraße
63
Weisendorfer Str.
A3

WENN ICH DEN **SEE** SEH‘, BRAUCH ICH KEIN MEER MEHR!

Dechsendorf liegt etwa sechs Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums von Erlangen. Der Stadtteil ist von größeren Wäldern und zahlreichen Weihern umgeben, wobei der nördlich gelegenen Große Bischofsweiher, auch Dechsendorfer Weiher genannt, der bekannteste ist. Hier gibt es zwei Segelclubs, einen Bootsverleih, Kiosk, Grillplätze, Sandstrände und Liegewiesen. Im Winter lädt der See zum Schlittschuhlaufen, Eisstockschießen oder einfach zu einem Spaziergang ein. Die Seeterrasse im Forsthaus Dechsendorf bietet das passende Ambiente für eine entspannte Einkehr.

- Kirche
- Hotel | Pension
- Apotheke
- Metzgerei
- Restaurant
- Post
- Kirche
- Sportverein
- Supermarkt
- Geschäft
- Modegeschäft
- Tankstelle

DAHEIM IN DECHSENDORF

EIN HERZ FÜR FAMILIEN

Dechsendorf verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen, die Familien so brauchen. Darunter Spielplätze, Kindergärten und eine Grundschule. Mit der Buslinie 283 besteht zudem für Schüler eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch in Sachen Vereinsleben hat Dechsendorf einiges zu bieten: ob musikalisch in einem der Gesang- oder Musikvereine oder sportlich in einem der zahlreichen Sportvereine – für jeden ist das Richtige dabei!

NATUR PUR

Morgens bei Sonnenaufgang in der frischen Morgenluft um den See laufen, abends den Sonnenuntergang am Ufer genießen. Wohnen in Nachbarschaft zum Dechsendorfer Weiher fühlt sich zu jeder Jahreszeit an wie Urlaub. Von Ihrem neuen Zuhause in der Naturbadstraße aus sind es nur noch wenige Meter bis zum See. Vor der Haustüre liegt zudem die Fränkische Schweiz, ein Freizeit- und Wanderparadies, das seinesgleichen vergeblich sucht.

ERLEBNIS & KULTUR

Die Konzertreihen „Live am See“, „Jazz am See“ und „Klassik am See“, die am Dechsendorfer Weiher stattfinden, haben sich fest in den Konzert- und Kulturkalendern der Region etabliert. Die wunderschöne Kulisse und große Namen wie die Spider Murphy Gang oder Nigel Kennedy locken zahlreiche Besucher an den See. Ebenso feste Größe im Dechsendorfer Jahreskalender: Das beliebte Hohlgassfest. Bei selbstgebackenem Zwiebelkuchen, Ziebalaskäs mit Schnittlauch und Backstaakäs auf Dechsendorfer Bauerbrot wird jeden Sommer in originaler Seebachsgründer Tracht gemeinsam gefeiert.

GUTE ANBINDUNG

Wenn die Stadtlust ruft, geht es mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Auto blitzschnell in die Erlanger Innenstadt. Hier fällt Shoppen, Schlendern und Genießen leicht: Die zahlreichen Einzel- und Fachhändler, aber auch Ketten bekannter Häuser versorgen Sie mit allem Schönen und Nötigen. Genussmenschen finden in Erlangen kulinarische Vielfalt, seien es Pizza und Pasta beim Italiener, Schäufele im fränkischen Biergarten oder Sushi beim Japaner.

SCHULTHEISS
WOHNBAU AG
SCHULTHEISS

DARUM **SCHULTHEISS**

Seit über 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.

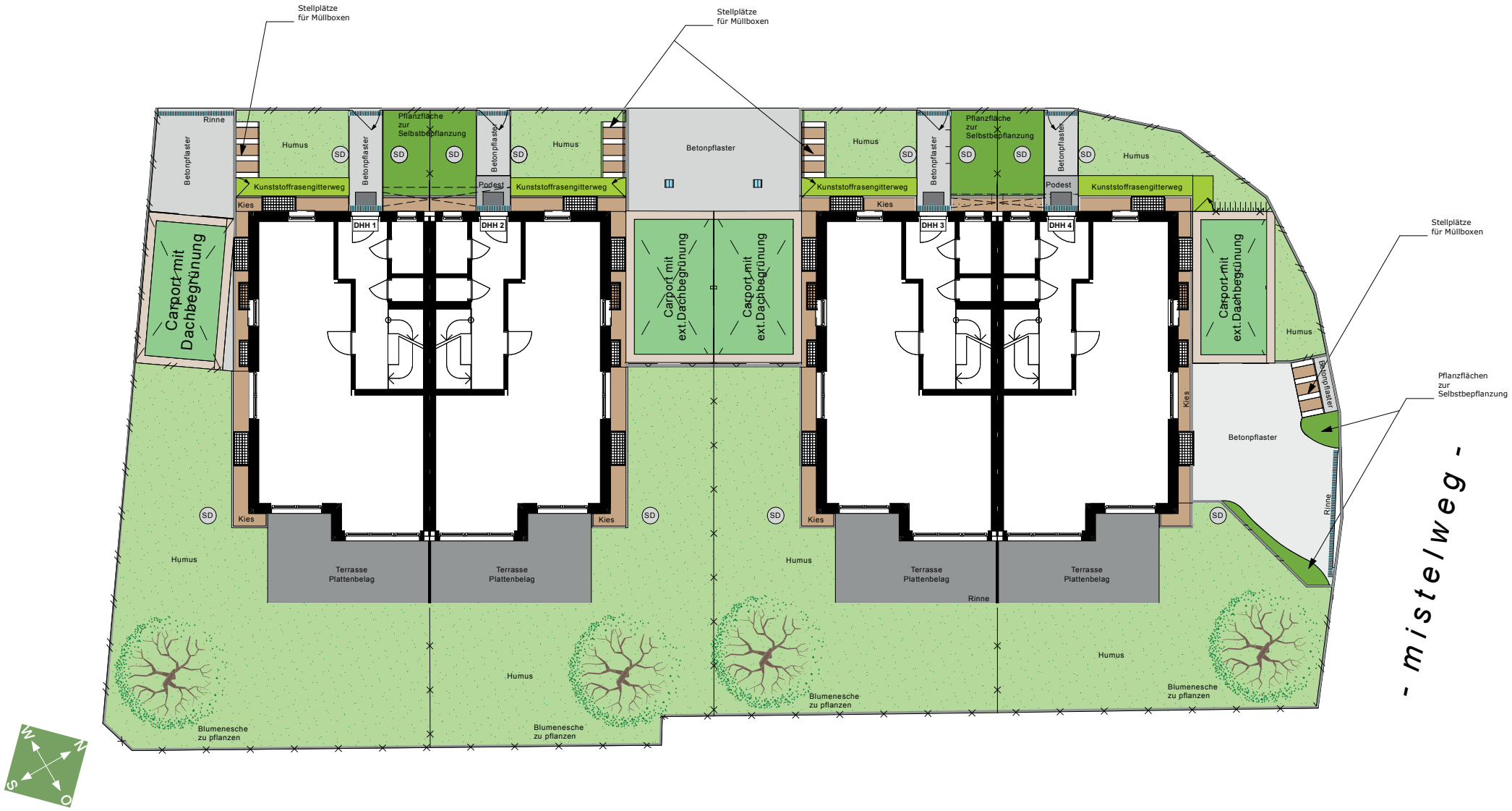
VERMIETUNG: GARANTIERT KEIN LEERSTAND
Auf Wunsch vermieten wir Ihre Immobilie langfristig und zuverlässig. Sie erhalten eine Mietgarantie für bis zu fünf Jahre durch die SCHULTHEISS Wohnbau AG – Sie brauchen sich um nichts zu kümmern.

LAGEPLAN

420
421/12
421/2
HsNr. 56
74/54
66a
428/1
Naturbadstraße
74/2
431/16
482/6
74/2
431/20
59a
432/6
CP 1
DHH 1
DHH 2
CP 2
CP 3
DHH 3
DHH 4
CP 4
484/3
432/7
484/6
431/13
431/9
431/8
431/7
55
59
15
482/7
431/6
432/2
61
61a
484/8
482/19
431/12
431/11
22
431/10
55a
57
432/9
432/10
13
431/19

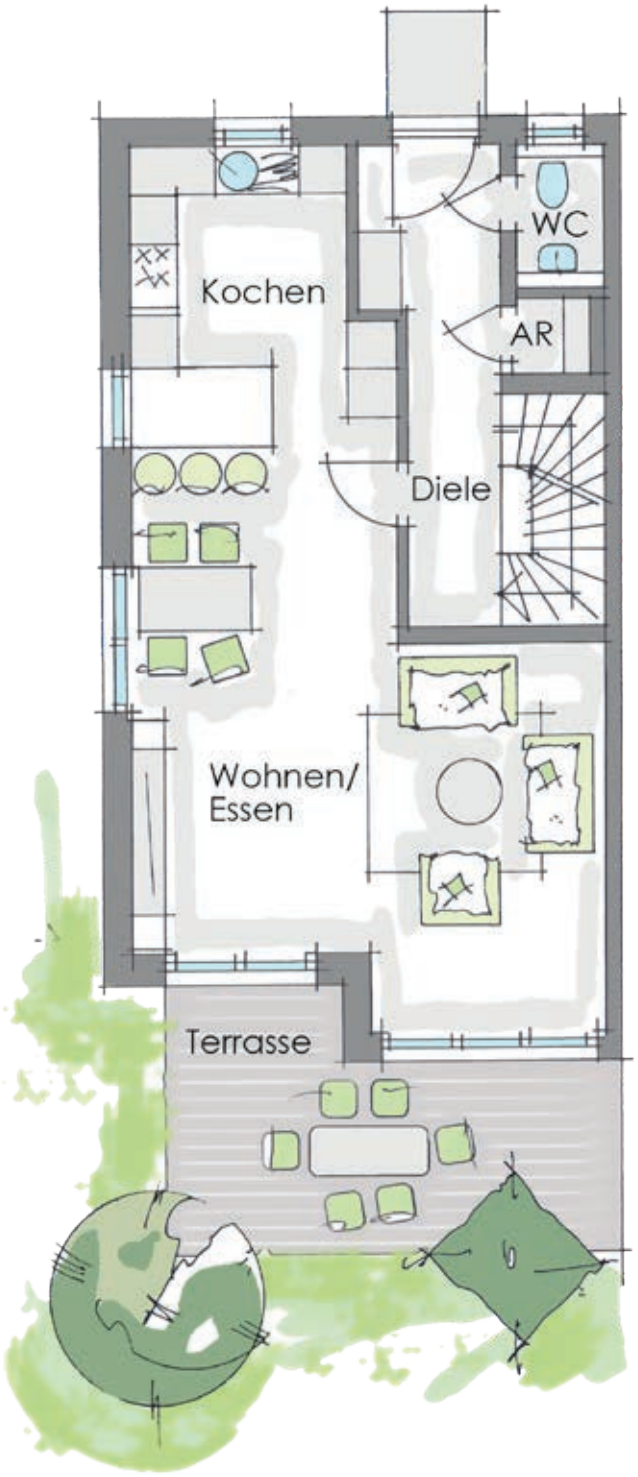
FREIFLÄCHENPLAN

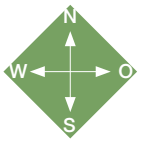
- naturbadstraße -



ERDGESCHOSS

(Die Doppelhäuser 2 und 4 sind spiegelbildlich.)



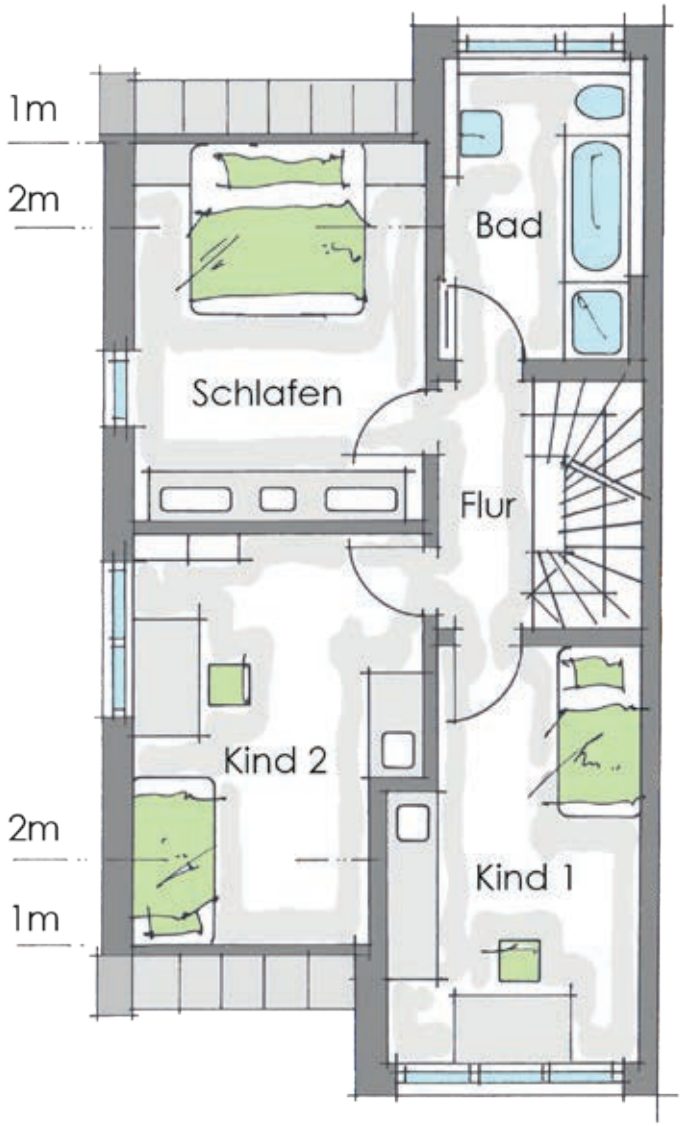


DHH 1-4 EG	
Wohn- und Nutzfläche (netto)	
Wohnen/Essen	34,87 m²
Kochen	11,35 m²
WC	2,21 m²
AR	0,84 m²
Diele	8,48 m²
Zwischensumme	**57,75 m²**
Terrasse 16,00 m² /2	8,00 m²
Wohnfläche gesamt	**65,75 m²**

Zur Maßentnahme nicht geeignet!

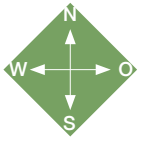
DACHGESCHOSS

(Die Doppelhäuser 2 und 4 sind spiegelbildlich.)



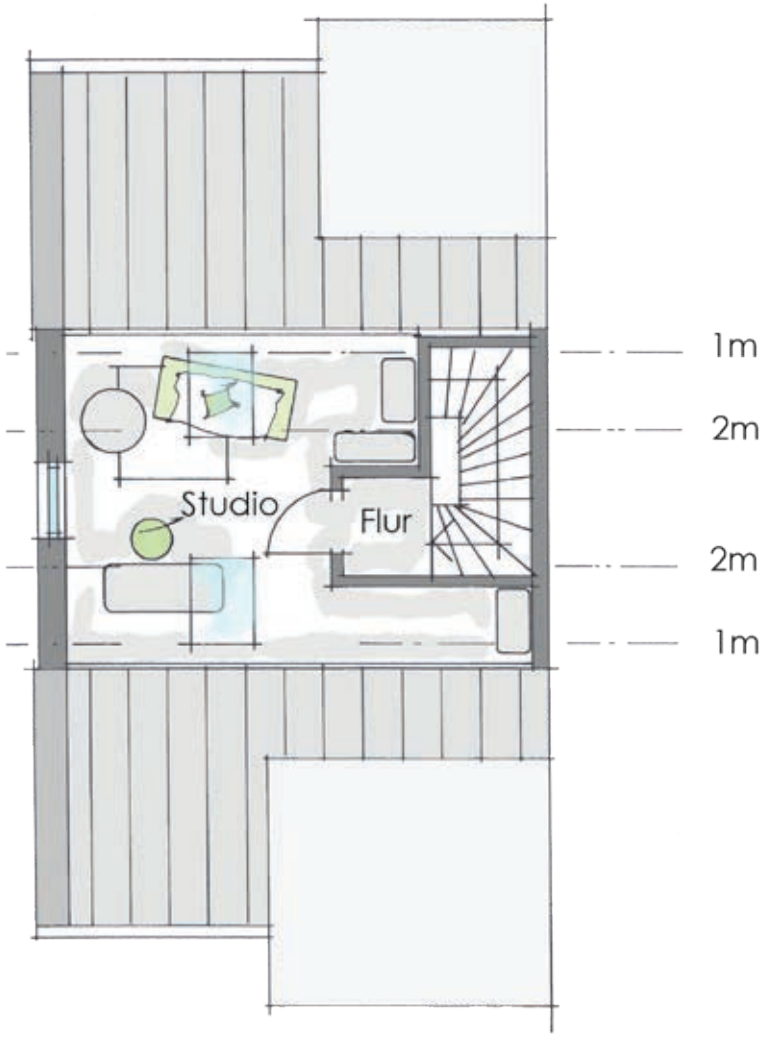
DHH 1-4 DG	
Wohn- und Nutzfläche (netto)	
Schlafen	13,54 m²
Kind 1	13,73 m²
Kind 2	13,96 m²
Bad	8,18 m²
Flur	3,27 m²
Wohnfläche gesamt	**52,68 m²**

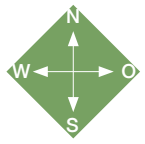
Zur Maßentnahme nicht geeignet!



STUDIO

(Die Doppelhäuser 2 und 4 sind spiegelbildlich.)



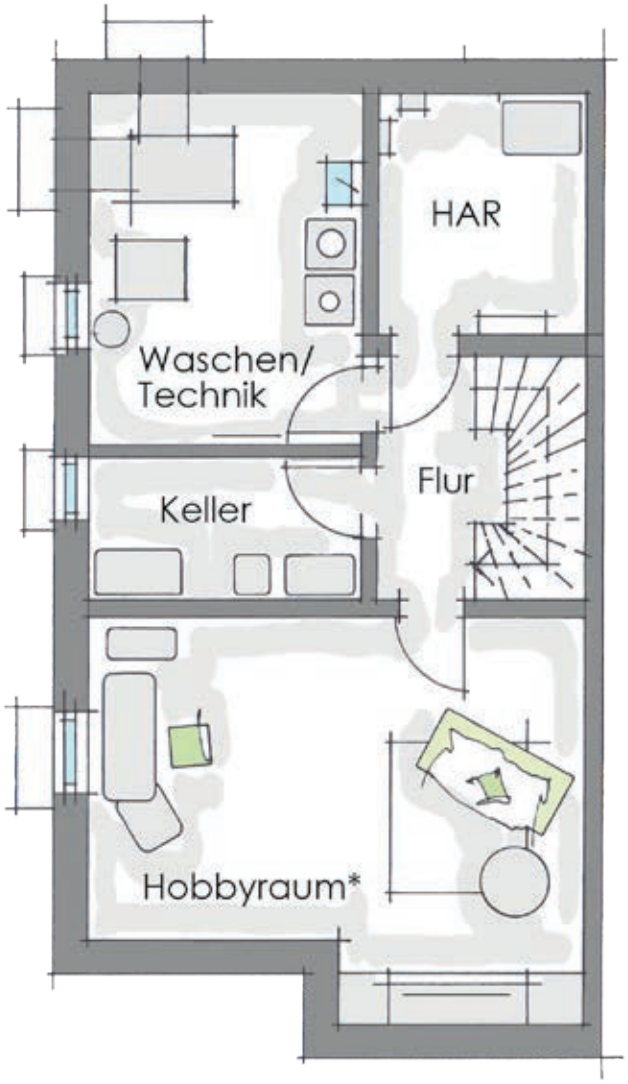


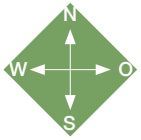
DHH 1-4 Studio	
Wohn- und Nutzfläche (netto)	
Studio	11,45 m²
Flur	1,36 m²
Wohnfläche gesamt	**12,81 m²**

Zur Maßentnahme nicht geeignet!

KELLERGESCHOSS

(Die Doppelhäuser 2 und 4 sind spiegelbildlich.)





DHH 1-4 KG	
Wohn- und Nutzfläche (netto)	
Hobbyraum	25,83m²
Keller	5,53m²
HAR	6,79m²
Waschen/Technik	13,68m²
Flur	4,09m²
Nutzfläche gesamt	**55,92 m²**

Zur Maßentnahme nicht geeignet!

*nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet!

IHRE ENERGIEANGABEN

Gebäudeart	Doppelhaushälften
Straße	Naturbadstraße 63
PLZ/Ort	91056 Erlangen-Dechsendorf
Baujahr	2021
Energieträger der Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Anzahl der Doppelhaushälften	4

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

NATURBADSTRASSE

LEBEN IN ERLANGEN-DECHSENDORF

SCHULTHEISS
WOHNBAU AG

DIE **LEICHTIGKEIT** DES BAUENS.

Die SCHULTHEISS Wohnbau AG ist seit über 25 Jahren spezialisiert auf die Projektierung und schlüsselfertige Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten in der Metropolregion. Das rote Dreieck im Logo steht dabei für Optimismus, Service und Individualität.

Alle Leistungsbereiche - von der Planung über die Realisierung bis hin zur Vermarktung sind bei der SCHULTHEISS Wohnbau AG unter einem Dach vereint. Ihr neues Zuhause entsteht in Zusammenarbeit mit der Bauleitung, dem Architekten und der Ausstattungsberatung, die als Fachleute nicht nur ihr Know-how, sondern auch viel Herzblut und Liebe zum Detail eingebracht haben. Bei jedem Projekt läuft die Ausführung Hand in Hand, damit ein reibungsloser Ablauf der Einzelschritte garantiert ist.

Qualitätssicherung ist integraler Bestandteil unseres Arbeitsalltags. Die SCHULTHEISS Wohnbau AG arbeitet nach dem Management System DIN ISO 9001 und wurde vom TÜV Rheinland zertifiziert.

NATURBADSTRASSE

LEBEN IN ERLANGEN-DECHSENDORF

SCHULTHEISS Wohnbau AG | Lerchenstraße 2 | 90425 Nürnberg | Tel. 0911 34 70 9 - 340 | info@ schultheiss-wohnbau.de | www.schultheiss-wohnbau.de