

VILLA Gründlach

in der Leipziger Straße – Fürth

KFW
55



Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Exklusiv Wohnen im Herzen der Metropolregion.


WONEO
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT



MEHR FREIHEIT. MEHR NATUR. MEHR LEBENSRAUM.

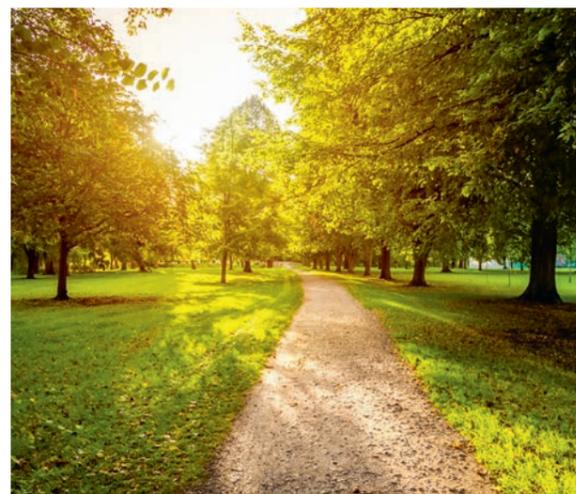
Es gibt Orte, die Besucher sofort magisch anziehen. Mit ihrem Charakter. Mit ihrem Charme. Einen dieser Orte haben Sie soeben gefunden: Willkommen in der Villa Gründlach.

Leben ohne Kompromisse: In der Villa Gründlach kombinieren Sie ländliche Idylle mit den Vorzügen urbanen Lebens. Erfüllen Sie sich jetzt den Traum vom Eigenheim oder einer vielversprechenden Kapitalanlage, am Rande der schönen Stadt Fürth, vor den grünen Toren des Knoblauchslands, im wunderschönen Mittelfranken. Genießen Sie höchsten Wohnkomfort in exklusiven Räumen, deren Atmosphäre und Ausstattung Ihrem Anspruch in jeder Hinsicht gerecht werden. Der ideale Wohnsitz für Menschen, die Perfektion erwarten. Die perfekte Investition für Menschen, die ihr Geld stilgerecht anlegen möchten.

MODERNE TRIFFT ZUHAUSE

Die sieben Eigentumswohnungen in der Leipziger Straße 61 liegen in einer 30er Zone am Stadtrand der wachsenden Stadt Fürth. Hochwertige Materialien sorgen für ein ansprechendes, energieeffizientes und modernes Wohnambiente. Große bodentiefe Fenster bieten lichtdurchflutete Räume. Die zeitlose und moderne Architektur fügt sich harmonisch in den umliegenden ruhigen Wohnraum ein. Dank der integrierten Tiefgarage ist Ihnen zu jeder Tages- und Nachtzeit Ihr Parkplatz sicher.

Egal, ob Alterssitz, erstes Familienzuhaus oder schickes Single-Revier: Freuen Sie sich auf ein komfortables, zeitgemäßes Wohnobjekt in bester Lage. Unser Schmeckerl: Die 4-Zimmer-Wohnung mit Ankleide- und Dachterrasse.



DIE WICHTIGSTEN HIGHLIGHTS

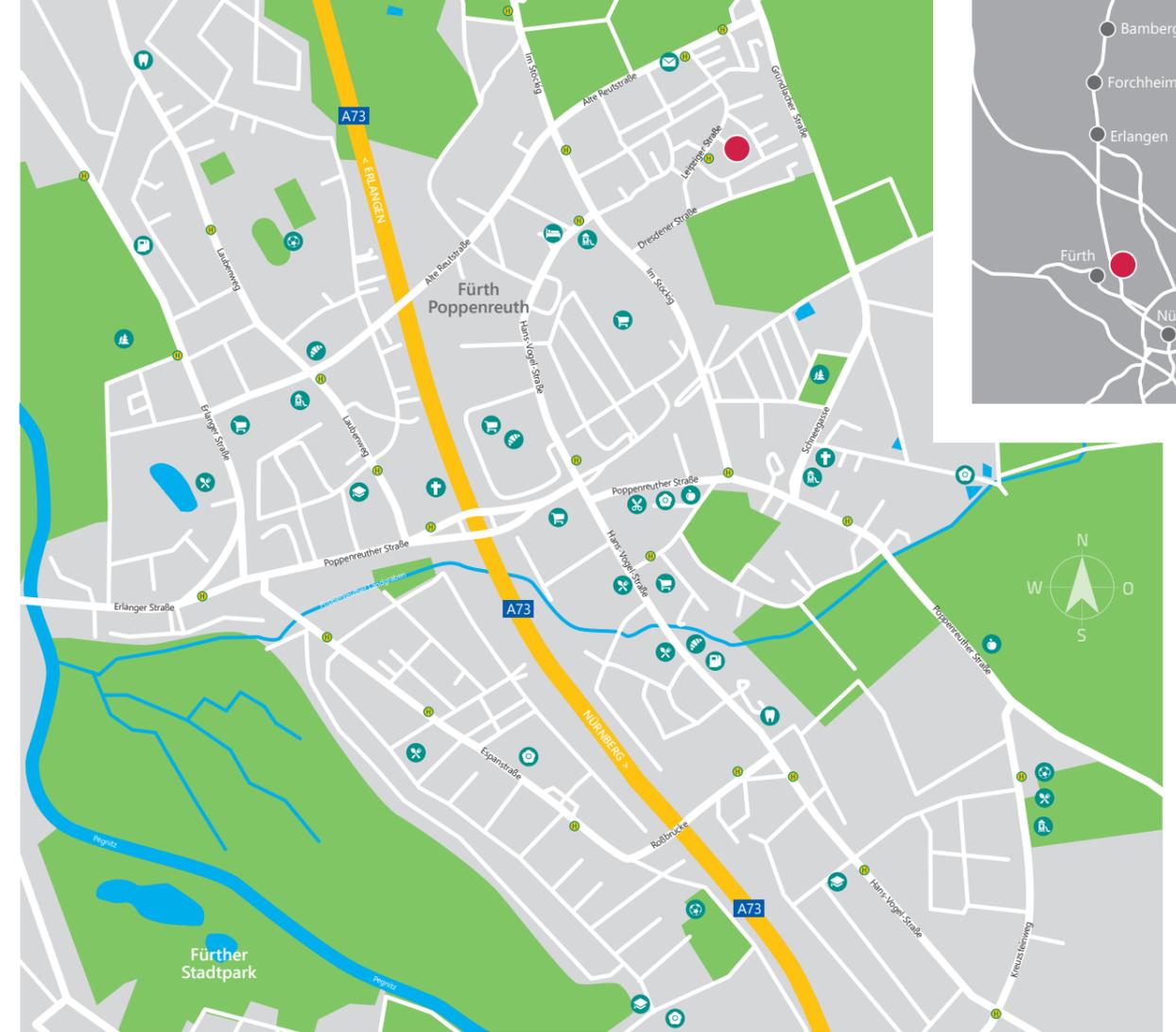
- nur 7 top-moderne Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 68 m² - 136 m²
- hochwertige Innenausstattung im eleganten Design
- individuelle Grundrissplanung
- lichtdurchflutete Räume und ideale Süd-West-Ausrichtung
- Fußbodenheizung und Massivbauweise
- Terrassen mit eigenem Garten bzw. Balkone
- Tiefgarage und Aufzug
- mitten im Freizeit- und Naherholungsgebiet
- **KfW-Effizienzhaus 55** (bis zu 18.000 € Tilgungszuschuss möglich)





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS STELLPLÄTZE UND AUSSENANLAGE

- Tiefgarage
- Eingang
- Kellerabteile
- Spielplatz



FÜRTH – STADT, LAND, NATUR

Profitieren Sie von dem perfekten Plätzchen in der Metropolregion – direkt am Rande der charmanten Stadt Fürth. Alles, was die Region zu bieten hat, ist von hier aus bestens zu erreichen. Trotz aller Idylle bietet der Standort beste infrastrukturelle Anbindung an den gesamten Verkehrsverbund der Metropolregion. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in wenigen Minuten die Fürth Innerstadt mit ihren vielfältigen Shopping- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Sollten Sie den Bus bevorzugen, ist die Haltestelle „Erfurter Ring“ nur einen Katzensprung von Ihrer Haustür entfernt. Die Linie 33 bringt Sie direkt in die Innenstadt oder auch zum Nürnberger Flughafen. Und mit Ihrem Auto gelangen Sie über die A73 in alle Richtungen der Metropolregion.

Die Umgebung verspricht ihren Bewohnern einen hohen Freizeitwert. Die direkte Lage am Knoblauchsland und seinen weiten Auen sowie Fahrrad- und Spazierwege lassen die Hektik der Stadt vergessen und bieten diverse Ausflugs- und Outdoormöglichkeiten für Groß und Klein. Der Pegnitzradweg führt Sie direkt in die Natur. Sportaffine können am Main-Donau-Kanal u. a. bis nach Passau fahren oder aber auch den Platz als Zuschauer im Stadion des SpVgg Greuther Fürth einnehmen, fußläufig nur ca. 15 Minuten entfernt. Ein Highlight für die Kleinen ist unser hauseigener Spielplatz und falls benötigt bietet die Kita „Freche Fröschchen“ um die Ecke optimale Betreuung. Mit dem nahegelegenen Playmobil Funpark ist für echten Familienspaß gesorgt.

Die Metropolregion bietet mannigfaltige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und ein großes kulturelles Angebot. Freunde des kulturellen Geschmacks kommen definitiv auf ihre Kosten. Lassen Sie sich vom Stadtmuseum auf Streifzug in alte Zeiten mitnehmen oder genießen Sie Musik und Kunst der Moderne. Dem Alltag entfliehen können Sie u. a. mit der Komödie Fürth. Dank der Kombination einer außergewöhnlichen landschaftlichen Kulisse und wachsendem wirtschaftlichen Potential sichert sich die Region hohe Lebensqualität.

Willkommen in Fürth!

WHG. 1

Endgeschoss

3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und Garten



| | |
|---|-----------------------------|
| Wohnfläche | 117,49 m² |
| Wohnen/Essen/Kochen | 38,05 m ² |
| Schlafen | 13,27 m ² |
| Kind/Arbeiten | 11,74 m ² |
| Bad | 9,87 m ² |
| Flur | 19,34 m ² |
| Abstellraum | 2,73 m ² |
| WC | 1,82 m ² |
| Terrasse /41,35 m ² (Wfl. 50%) | 20,67 m ² |

WHG. 1

Endgeschoss



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Endgeschoss

2-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und Garten



| | |
|---|----------------------------|
| Wohnfläche | 67,79 m² |
| Wohnen/Essen/Kochen | 30,71 m ² |
| Schlafen | 12,53 m ² |
| Bad | 4,93 m ² |
| Flur | 7,65 m ² |
| Abstellraum | 2,73 m ² |
| Terrasse /18,51 m ² (Wfl. 50%) | 9,26 m ² |

Endgeschoss



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Endgeschoss

3-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse und Garten



| | |
|---|----------------------------|
| Wohnfläche | 87,48 m² |
| Wohnen/Essen/Kochen | 30,46 m ² |
| Schlafen | 11,87 m ² |
| Kind/Arbeiten | 10,12 m ² |
| Bad | 5,69 m ² |
| Flur | 16,42 m ² |
| WC | 2,08 m ² |
| Terrasse /21,69 m ² (Wfl. 50%) | 10,85 m ² |

Endgeschoss



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Obergeschoss

4-Zimmer-Wohnung mit Ankleide und Dachterrasse



| | |
|---|-----------------------------|
| Wohnfläche | 136,13 m² |
| Wohnen/Essen/Kochen | 39,92 m ² |
| Schlafen | 13,95 m ² |
| Kind/Arbeiten 1 | 10,30 m ² |
| Kind/Arbeiten 2 | 11,15 m ² |
| Ankleide | 7,50 m ² |
| Bad | 10,63 m ² |
| Flur | 13,58 m ² |
| Garderobe | 3,80 m ² |
| Abstellraum | 5,50 m ² |
| WC | 1,82 m ² |
| Dachterrasse /36,00 m ² (Wfl. 50%) | 18,00 m ² |

Obergeschoss



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

WHG. 5

Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon



| | |
|---|----------------------------|
| Wohnfläche | 83,57 m² |
| Wohnen/Essen/Kochen | 30,46 m ² |
| Schlafen | 11,87 m ² |
| Kind/Arbeiten | 10,12 m ² |
| Bad | 5,69 m ² |
| Flur | 16,42 m ² |
| WC | 2,08 m ² |
| Balkon /13,88 m ² (Wfl. 50%) | 6,94 m ² |

WHG. 5

Obergeschoss



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

WHG. 6

Dachgeschoss

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



| | |
|---|----------------------------|
| Wohnfläche | 80,45 m² |
| Wohnen/Essen/Kochen | 34,97 m ² |
| Schlafen | 17,93 m ² |
| Bad | 7,19 m ² |
| Flur | 10,45 m ² |
| Abstellraum | 2,09 m ² |
| Balkon /15,64 m ² (Wfl. 50%) | 7,82 m ² |

WHG. 6

Dachgeschoss



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Dachgeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



| | |
|---|----------------------------|
| Wohnfläche | 98,57 m² |
| Wohnen/Essen/Kochen | 37,27 m ² |
| Schlafen | 17,33 m ² |
| Kind/Arbeiten | 11,11 m ² |
| Bad | 7,23 m ² |
| Flur | 12,29 m ² |
| Abstellraum | 2,22 m ² |
| WC | 3,30 m ² |
| Balkon /15,64 m ² (Wfl. 50%) | 7,82 m ² |

Dachgeschoss



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung im Nürnberger Immobiliengeschäft

Die Fachkompetenz und das Engagement der WONEO Objekt GmbH garantieren eine erfolgreiche und gewinnbringende Zusammenarbeit mit Immobilienbesitzern, Investoren und Kaufinteressenten.

Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt speziell in Neubau-Immobilien, energetischen Modernisierungen und Renovierung von Bestandsimmobilien, sowie in der Sanierung denkmalgeschützter Bauwerke. Auf Sie freut sich unser professionelles, hoch motiviertes Team von Immobilienexperten, Architekten und Juristen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Objektankauf

Sie sind Immobilienbesitzer und möchten ihre Immobilie verkaufen? Wir sind stets an neuen Objekten interessiert und freuen uns, wenn Sie Kontakt mit uns aufnehmen.



BERATUNG & VERKAUF

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ostendstraße 149
90482 Nürnberg

Geschäftsführerin: Carmen A. Rieger

T 0911 235569-0
M 0172 9093113
info@immoservice.de
www.immoservice.de




WONEO
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Ein Projekt der
WONEO Objekt GmbH
Katharinengasse 24
90403 Nürnberg
Tel. 0911 933 72-30
info@woneo.de

www.woneo.de