

KFW
40 EE

Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.



Erlenstegen Living.

HIER WIRD LEBEN ZUM GENUSS!

GANGHOFERSTRASSE 12, NÜRNBERG


WONEO
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

ZUHAUSE IST NICHT
EINFACH NUR EIN ORT.
ZUHAUSE IST EIN GANZ
BESONDERES GEFÜHL.





Darstellungsbispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

MEHR ALS AUSSERGEWÖHNLICH. WOHNEN IM BEGEHRTEN NOBELVIERTEL VON NÜRNBERG!

Im Osten Nürnbergs liegt das schicke Erlenstegen, seit jeher ein Sehnsuchtsort für gehobene Ansprüche. Wundervolle Stadtvillen mit schmucken Gartenanlagen reihen sich locker aneinander und verleihen dem Viertel sein mondänes Flair. Altherrwürdiger Baumbestand ist in vielen Straßenzügen und insbesondere am Platnersberg zu bewundern. Die ca. 10 Hektar große Parkanlage lädt zum Schlendern und Verweilen ein. Auf Relaxliegen und Bänken sowie am Bärenbrunnlein herrscht eine erholsame Ruhe.

Distinguiertheit trifft Understatement – so sind die Erlenstegener oft draußen unterwegs. Sie führen ihre Hunde aus, radeln, joggen oder walken und treffen sich auf einen Plausch beim Bio-Bauern auf Nürnbergs drittgrößtem Wochenmarkt.

Der grüne Stadtteil lockt mit vielen Attraktivitäten: vom „Schießhaus“ mit Gaststätte bis zum wunderbar idyllisch gelegenen Minigolfplatz im Erlenstegener Forst. Die nahegelegenen Pegnitzauen bieten sich perfekt für ausgedehnte Spaziergänge an und an heißen Tagen lockt das wunderschöne 100 Jahre alte Naturgartenbad „Natsger“ – es ist hier alles ein bisschen grüner und ruhiger als anderswo!

Dieses besondere Wohn- und Lebensgefühl wird durch eine perfekte Infrastruktur komplettiert. Ein reichhaltiges Angebot von Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie deckt alle täglichen Bedürfnisse auf hohem Qualitätsniveau ab. Kindergärten und Schulen, ebenso wie zahlreiche Ärzte und Kliniken wurden von dieser ausdrucksstarken Gegend angezogen.

Auch verfügt der einzigartige exklusive Stadtteil über sehr gute Verkehrsanbindungen – sowohl mit dem Privatwagen als auch dem öffentlichen Nahverkehr.

STILVOLLE ELEGANZ FÜR ANSPRUCHSVOLLES WOHNEN.

Die Ausstattung wurde mit Sorgfalt und besonderem Stilempfinden vorausgewählt und lässt den zukünftigen Bewohnern individuelle Entscheidungsfreiheiten. Parkett, Fußbodenheizung und edles Baddesign schaffen ein einladendes Wohnumfeld in zeitlosem Charme. Produkte namhafter Hersteller wie Villeroy & Boch, Gira, Grohe Essentials und Hansgrohe unterstreichen den Design-Anspruch dieses Neubauprojektes.

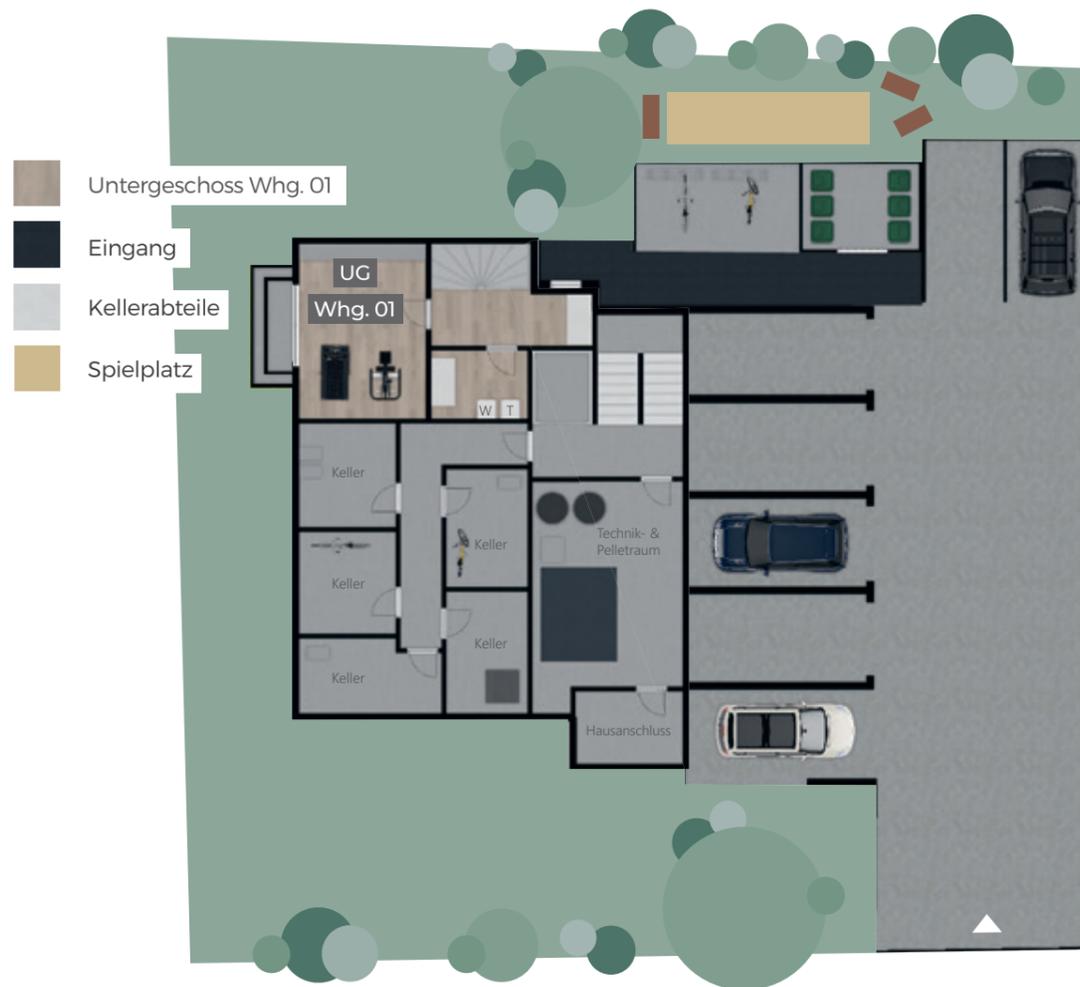
Eichen-Dielenparkett gefasst, gebürstet und geölt, sorgt für das perfekte Wohlbefinden. Raumindividuell steuerbare Fußbodenheizung, edle Beschläge FSB, Edelstahl matt gebürstet oder HEWI, matt schwarz, Design-Sanitäreobjekte, teilweise LED Einbauspotlights in den Fluren und Bädern lassen (fast) keine Wünsche offen. Innentüren mit mattweißem Finish, Video-Gegensprechanlage, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sind weitere gute Gründe für moderne Wohnlichkeit.

Durch Erreichen des Energiestandards „Effizienzhaus 40 EE“ sind niedrige Betriebskosten selbstverständlich.

zuhaus wohl fühlen



AUSSENANLAGE UND UNTERGESCHOSS



VORTEILE AUF EINEN BLICK

- nur 5 oder alternativ 6 top-moderne Eigentumswohnungen
- in der besten Wohnlage Nürnbergs
- 2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 66 m² – 163 m²
- hochwertige Innenausstattung im eleganten Design
- individuelle Grundrissplanung
- lichtdurchflutete Räume und ideale Süd-West-Ausrichtung
- Fußbodenheizung, Massivbauweise und Aufzug
- XL-Balkone, Dachterrassen oder Terrasse mit eigenem Garten
- private Einzelgaragen
- KfW-Effizienzhaus 40 EE

WOHNUNG NR. 01 // ERDGESCHOSS

4,5 Zimmer auf 2 Etagen

Separater Elterntrakt mit luxuriösem Masterbad, begehbare Ankleide, direkter Zugang zum Privatgarten und Decken mit LED Einbauspots.



ZEITLOS UND ELEGANT

Die mit Sorgfalt vorausgewählte Ausstattung schafft ein einladendes Wohnumfeld in zeitlosem Charme. Parkett, Fußbodenheizung und edles Baddesign unterstreichen den Design-Anspruch dieses Neubauprojektes.



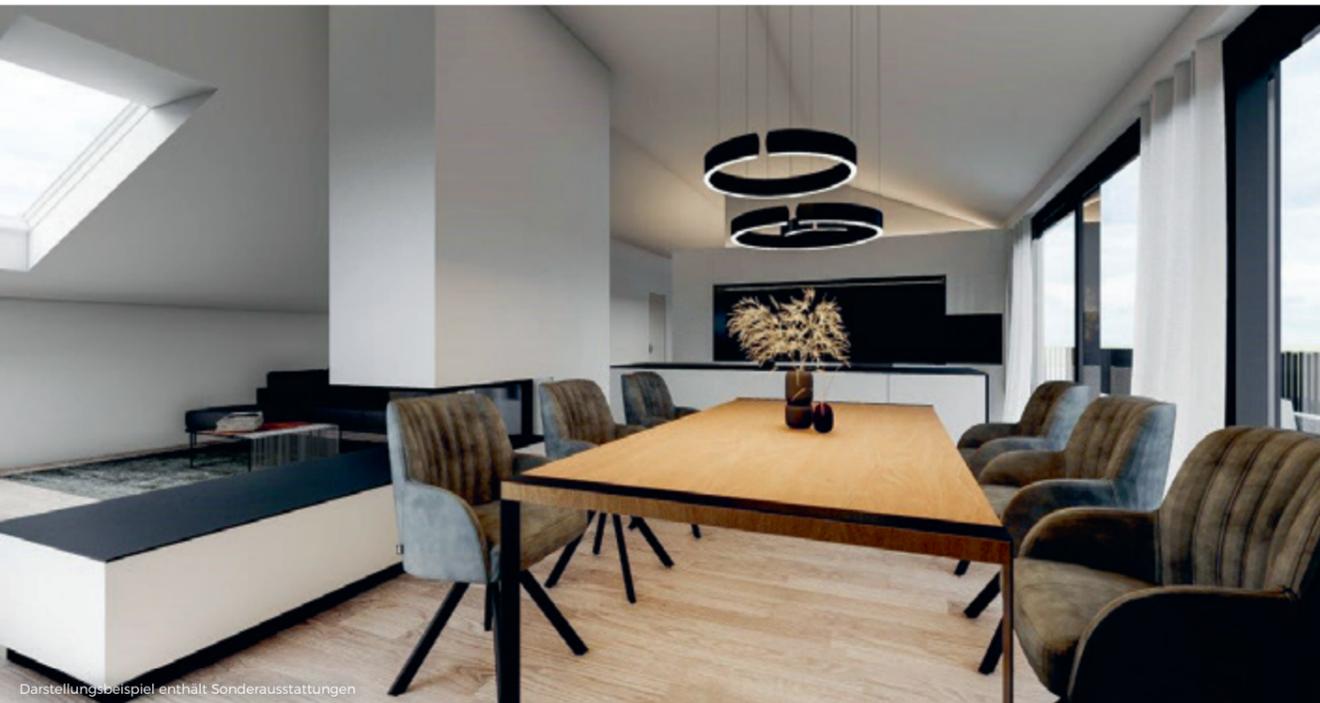


Darstellungsbeispiel enthält Sonderausstattungen

WOHNUNG NR. 05 // DACHGESCHOSS

156m² mit dem gewissen Extra

Lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn-/Essbereich mit halboffener Küche und modernem Kamin als heimeliger Wohn-Mittelpunkt.



Darstellungsbeispiel enthält Sonderausstattungen



mein Ort. mein Erlenstegen.

Weit weg vom Mittelmaß! Grün und mondän. Erlenstegen überzeugt als einzigartige und gehobene Wohnlage mit beeindruckendem Wertsteigerungspotential.

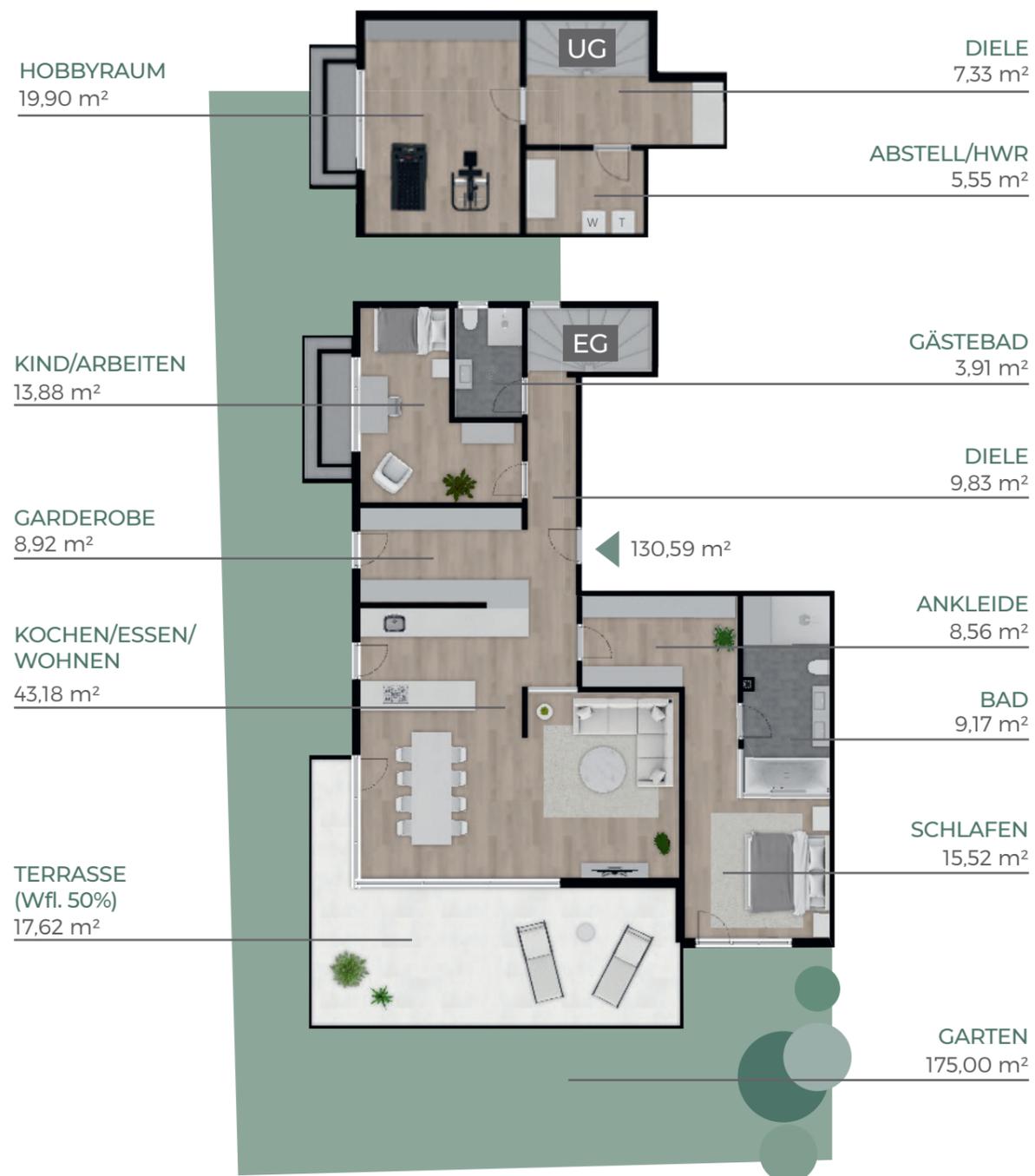


Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnung Nr. 01

4,5 ZIMMER, MIT TERRASSE UND PRIVATGARTEN

Wohn-/Nutzfläche 163,00 m²



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnung Nr. 01

4,5 ZIMMER, MIT TERRASSE UND PRIVATGARTEN



HIGHLIGHTS

- 4,5-Zimmer-Wohnung über 2 Etagen, mit 163 m² Wohn-/Nutzfläche
- durchdacht gegliedert in hochwertiger Ausstattung
- offener Empfang mit optionaler Design-Garderobe
- teilweise abgehängte Decken mit LED Einbauspots (Flur, Bad und Bereiche des Wohnzimmers)
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- zusätzliches Gästebad/WC
- separater Elterntrakt mit Masterbad und begehbare Ankleide
- lichtdurchflutete Räume, teilweise mit Eckverglasung
- wohnlicher, flexibel nutzbarer Hobbyraum mit extra viel Tageslicht im Untergeschoss
- dreiseitiger Privatgarten von ca. 175 m² mit Süd-West-Nord-Ausrichtung

Wohnung Nr. 02

4,5 ZIMMER, MIT XL-BALKON

Wohnfläche 111,41 m²



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnung Nr. 02

4,5 ZIMMER, MIT XL-BALKON



HIGHLIGHTS

- 4,5-Zimmer-Wohnung auf über 111 m²
- durchdacht gegliedert in hochwertiger Ausstattung
- lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn-/Essbereich mit halboffener Küche
- zusätzliches Gästebad/WC
- separater Elterntrakt mit Masterbad und begehrter Ankleide
- teilweise abgehängte Decken mit LED Einbauspot (Flur, Bad und Bereiche der Küche)
- 2 ideal geschnittene Zimmer bieten Platz für Hobby, Arbeiten und Kinder
- nach Süden ausgerichteter XL-Balkon, perfekt für alle Sonnenanbeter
- zusätzlicher Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Garderobe und Wäsche

Wohnung Nr. 03

3 ZIMMER, MIT XL-BALKON

Wohnfläche 87,60 m²



GÄSTE WC
4,39 m²

BAD
5,68 m²

FLUR
4,89 m²

SCHLAFEN
16,76 m²



DIELE
5,32 m²

KOCHEN/ESSEN/
WOHNEN
32,73 m²

KIND/ARBEITEN
11,9 m²

XL-BALKON
(Wfl. 50%)
6,04 m²

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnung Nr. 03

3 ZIMMER, MIT XL-BALKON



HIGHLIGHTS

- 3-Zimmer-Wohnung auf über 87 m²
- durchdacht gegliedert in hochwertiger Ausstattung
- lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und großer Fensterfront
- teilweise abgehängte Decken mit LED Einbauspot (Flur, Bad und Bereiche der Küche)
- zusätzliches Gäste WC mit Platz für hauswirtschaftliche Tätigkeiten
- extra Zimmer mit Zugang zum XL-Balkon bietet Platz für Hobby, Arbeiten und Kinder
- Schlafzimmer mit großen Süd-West-Fenstern
- nach Süden ausgerichteter XL-Balkon, perfekt für alle Sonnenanbeter

Wohnung Nr. 05

3,5 ZIMMER, MIT DACHTERRASSE UND SAUNA

Wohnfläche 156,06 m²



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnung Nr. 05



3,5 ZIMMER, MIT DACHTERRASSE UND SAUNA



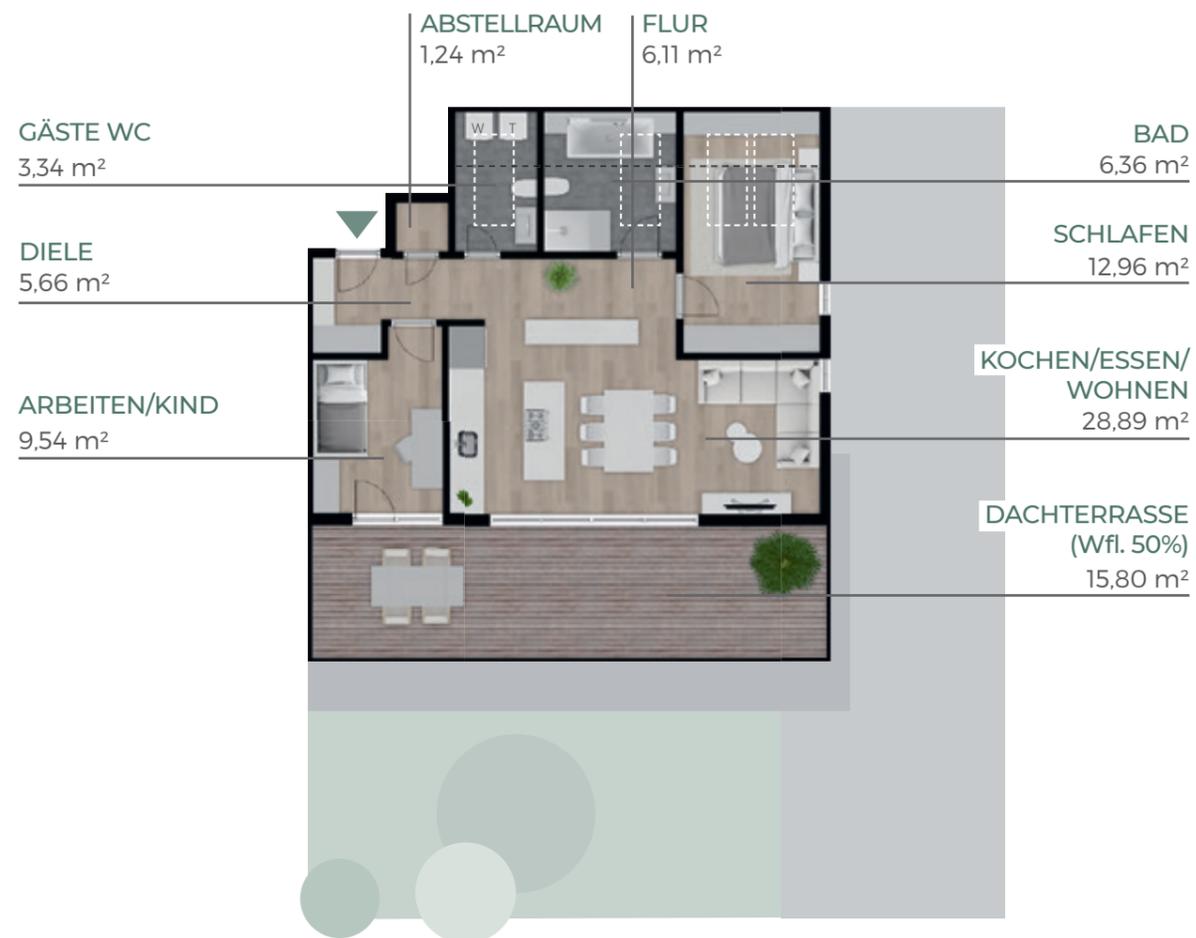
HIGHLIGHTS

- großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung auf über 156 m² mit dem gewissen Extra
- durchdacht gegliedert in hochwertiger Ausstattung
- lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn-/Essbereich mit halboffener Küche und bodentiefen Fenstern
- zusätzliches Gäste WC
- optional mit ausgebautem, modernem Design-Kamin als zusätzlicher Mittelpunkt
- separater Eltertrakt mit Masterbad, freistehender Badewanne, begehbare Ankleide und eigenem Zugang zur Dachterrasse
- eine optionale luxuriöse Sauna lädt Genießer zum Entspannen ein
- extra Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse bietet Platz für Hobby, Arbeiten und Kinder
- zusätzlicher großzügiger Hauswirtschaftsraum
- sehr großzügige, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, perfekt für alle Sonnenanbeter

Wohnung Nr. 05 A

3 ZIMMER, MIT DACHTERRASSE

Wohnfläche 89,90 m²



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnung Nr. 05 A



3 ZIMMER, MIT DACHTERRASSE



HIGHLIGHTS

- 3-Zimmer-Wohnung auf über 89 m²
- durchdacht gegliedert in hochwertiger Ausstattung
- lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- extra Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse bietet Platz für Hobby, Arbeiten und Kinder
- zusätzliches Gäste WC mit Platz für hauswirtschaftliche Tätigkeiten
- Abstellraum für zusätzliche Lagermöglichkeiten
- nach Süden ausgerichtete, großzügige Dachterrasse, perfekt für alle Sonnenanbeter

Wohnung Nr. 05 B

2 ZIMMER, MIT DACHTERRASSE

Wohnfläche 63,13 m²



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnung Nr. 05 B



2 ZIMMER, MIT DACHTERRASSE



HIGHLIGHTS

- gemütliche 2-Zimmer-Wohnung auf über 63 m²
- durchdacht gegliedert in hochwertiger Ausstattung
- lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- ausgebauter, moderner Kamin in der offenen Küche als zusätzliches Highlight
- geräumiges Bad mit Platz für hauswirtschaftliche Tätigkeiten
- nach Süden ausgerichtete, großzügige Dachterrasse, perfekt für alle Sonnenanbeter



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 GmbH
Katharinengasse 24
90403 Nürnberg

Tel. 0911 933 72-30
info@woneo.de

www.woneo.de



Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung im Nürnberger Immobiliengeschäft

Die Fachkompetenz und das Engagement der WONEO 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.