

Nürnberg

Schwarzenloher Straße 19





ÜBER UNS

Seit über 25 Jahren schafft die WZA Management GmbH durch hochwertige Neubau- und Sanierungsprojekte für Kapitalanleger und Eigennutzer

Werte Zum Anfassen

Ob schlüsselfertiges Eigenheim oder die eigene Wohnung wir übernehmen als erfahrener Bauträger in Nürnberg und Umgebung die gesamte Planung und Abwicklung Ihres Bauvorhabens. Dadurch garantieren wir eine reibungslose Abwicklung von der Projektentwicklung bis zur Schlüsselübergabe Ihrer Immobilie.

Wir legen großen Wert auf eine ansprechende Architektur und eine hochwertige Bauqualität in sorgfältig ausgewählten Lagen. Dabei ist es für uns selbstverständlich, ethisch verantwortungsvoll zu handeln und stets die Wirtschaftlichkeit der Lösungen im Blick zu behalten. Für den Bau setzen wir auf etablierte Handwerksbetriebe und Partner aus der Umgebung.

Gerne haben wir ein offenes Ohr für Ihre Belange. Von der Projektierung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir kompetent, zuverlässig und engagiert an Ihrer Seite.

DAS PROJEKT

Das perfekte Zuhause im Nürnberger Süden

Entfliehen Sie dem Lärm der Stadt und genießen Sie das Leben in einer der fünf luxuriösen Wohnungen, die auf einem großzügigen 800 m² großen Grundstück am südlichen Stadtrandgürtel von Nürnberg entstehen.

Das Haus wird als „Klimafreundliches Wohngebäude“ inklusive PV-Anlage errichtet. Sichern Sie sich hierdurch einen Förderkredit (297) bei der KfW von bis zu 100.000€ ab aktuell 0,60% Zinsen.

Jede Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und bietet eine perfekte Kombination aus modernem Stil und höchster Qualität. Sie verfügen über hochwertige Bodenbeläge und eine Fußbodenheizung, die Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Die Badezimmer sind stilvoll eingerichtet und bieten Ihnen ein entspannendes Bad- oder Duscherlebnis. Alle Wohnungen sind mit einer Video-Gegensprechanlage, elektrischen Außenrollläden und Kunststofffenstern mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgestattet, um Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort zu bieten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei und verfügen über eine Terrasse mit eigenem Garten, wo Sie gemütliche Grillabende verbringen oder einfach nur entspannen können. Im Obergeschoss finden Sie großzügige Südwest-Balkone und im Dachgeschoss eine tolle Loggia, von wo aus Sie eine atemberaubende Aussicht auf die Umgebung genießen können.

Und das Beste ist, dass Sie für jede Wohnung eine Garage erwerben können, damit Sie Ihr Fahrzeug sicher unterbringen können. Natürlich sind die Garagen bereits für den Anschluss einer Wallbox vorbereitet.

Kommen Sie und erleben Sie ein neues Leben in diesen traumhaften Wohnungen, die Ihnen ein Höchstmaß an Komfort, Sicherheit und Luxus bieten!



EINHEITEN

5

FLÄCHE m²

ca. 75-97



ZIMMER

3 - 4

BEZUGSTERMIN
VSL.

Q4/2024



Wohnen in der Kettelersiedlung

Grüne Oase mit urbaner Infrastruktur

Das Bauvorhaben befindet sich im begehrten Stadtteil Kettelersiedlung. Dieser ist von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt und bietet ruhige Straßen und eine tolle Nachbarschaft. Das Objekt befindet sich am Ende einer Sackgasse, die an eine Grünanlage grenzt, was für eine ruhige und angenehme Atmosphäre sorgt. Trotzdem profitiert Sie von den Vorteilen der Großstadt Nürnberg.

Die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung des Objekts ist ausgezeichnet. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Der TSV Falkenheim bietet zudem vielfältige Optionen für sportliche und freizeitliche Aktivitäten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere lokale Einrichtungen befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung.

Für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen die fußläufig erreichbaren Haltestellen der Bus-Linien 68 und 98 sowie der Tram-Linie 5. Mit diesen Linien erreicht man die Innenstadt von Nürnberg in nur 15 Minuten. Auch die nahe gelegene Autobahn A73 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A6 und A9 sowie an die Städte Fürth und Erlangen.

Besonders attraktiv wird die Lage durch den geplanten Uni-Campus der Technischen Universität Nürnberg, der bis 2025 in der Brunecker Straße eröffnet wird. Dieser bietet Platz für mehr als 6.000 Studenten und über 200 Professoren und wird den Stadtteil weiter aufwerten. Auch das Nürnberger Messezentrum ist innerhalb weniger Minuten erreichbar.



Einkaufsmöglichkeiten



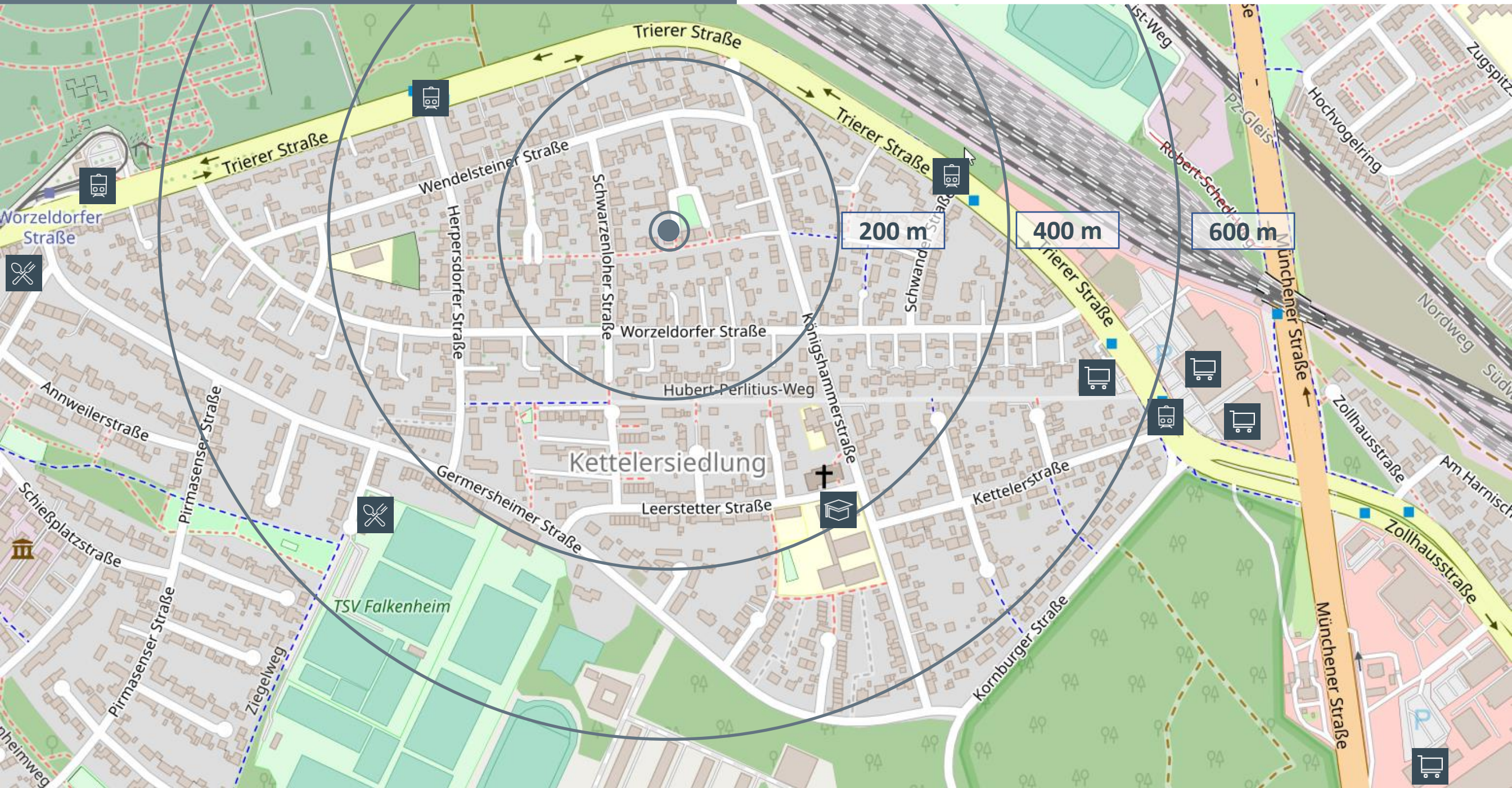
Restaurants & Gastronomie



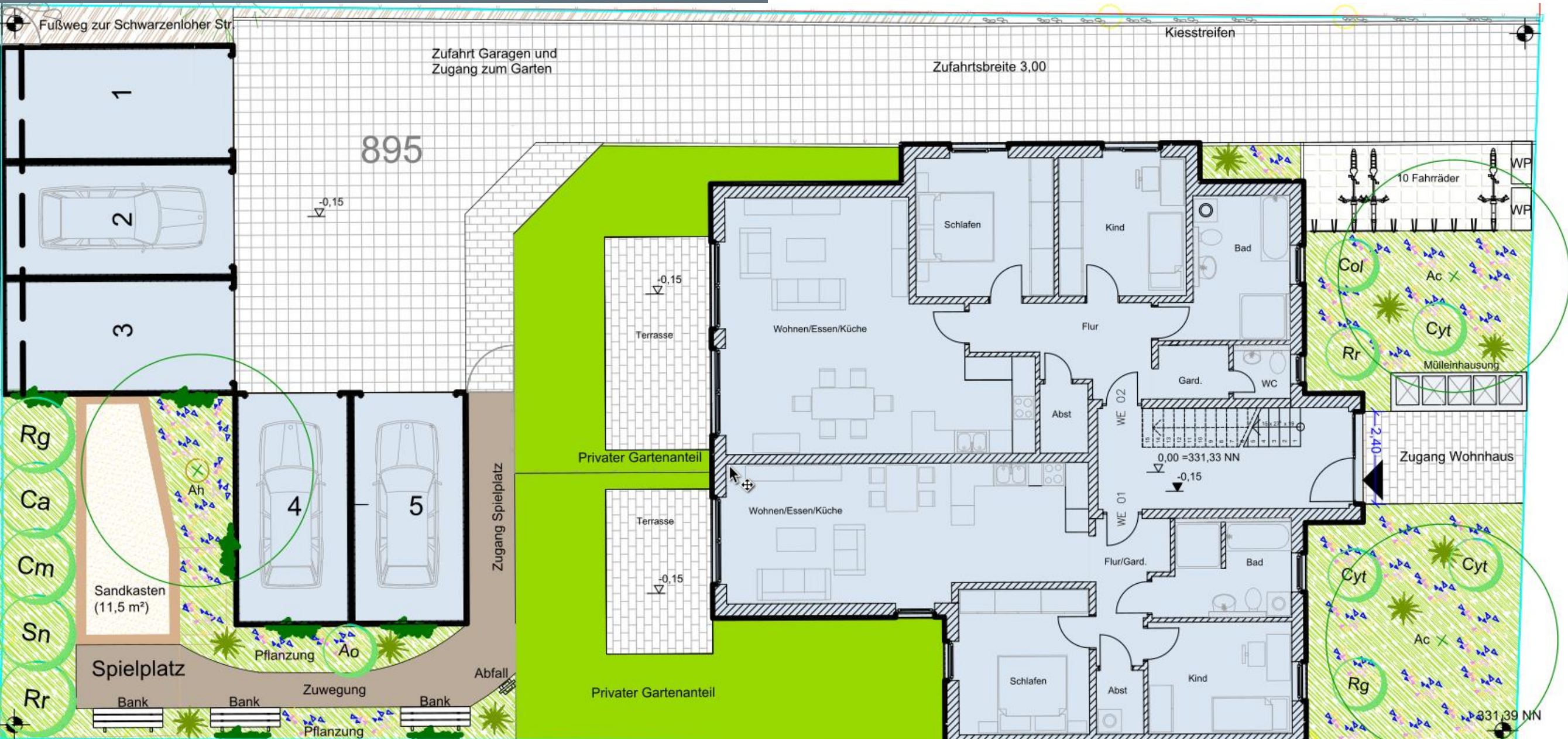
Kindergärten, Schulen, Universitäten



Öffentlicher Nahverkehr



5 EIGENTUMSWOHNUNGEN | Schwarzenloher Straße 19 | 90469 Nürnberg



FREIFLÄCHENPLAN

Alle Pläne dienen nur der groben Orientierung.
Änderungen vorbehalten.





WE 01 | Erdgeschoss

ZIMMER | FLÄCHE m²
3 | **75,61**

Wohnen/Kochen/Essen	31,19 m ²
Schlafen	12,91 m ²
Kind	10,42 m ²
Bad	7,49 m ²
Flur/Garderobe	5,80 m ²
Abstellraum (AR)	1,96 m ²

Zwischensumme	69,76 m²
Terrasse 11,69 m ² /2	5,85 m ²

Gesamt Wohnfläche	75,61 m²
Keller	6,38 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



WE 02 | Erdgeschoss

ZIMMER | 3 | FLÄCHE m² | 97,62

Wohnen/Kochen/Essen	41,21 m ²
Schlafen	13,75 m ²
Kind	10,96 m ²
Bad	9,64 m ²
WC	1,78 m ²
Flur/Garderobe	11,02 m ²
Abstellraum (AR)	2,17 m ²

Zwischensumme	90,06 m²
Terrasse 15,13 m ² /2	7,56 m ²

Gesamt Wohnfläche	97,62 m²
Keller	6,38 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



WE 02 | EG
3 Zimmer Variante



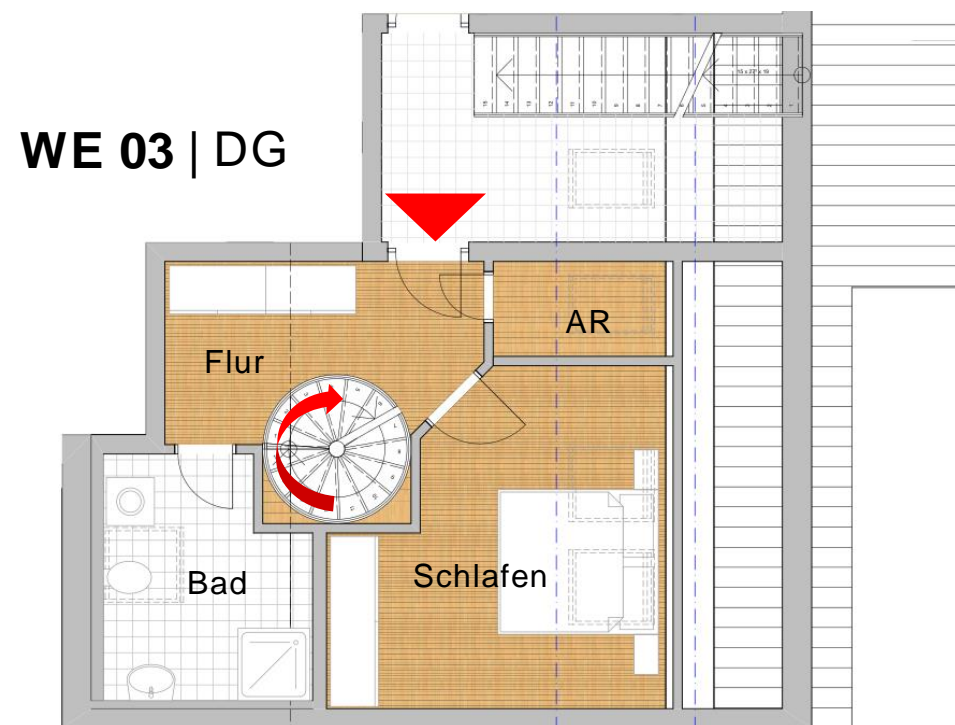
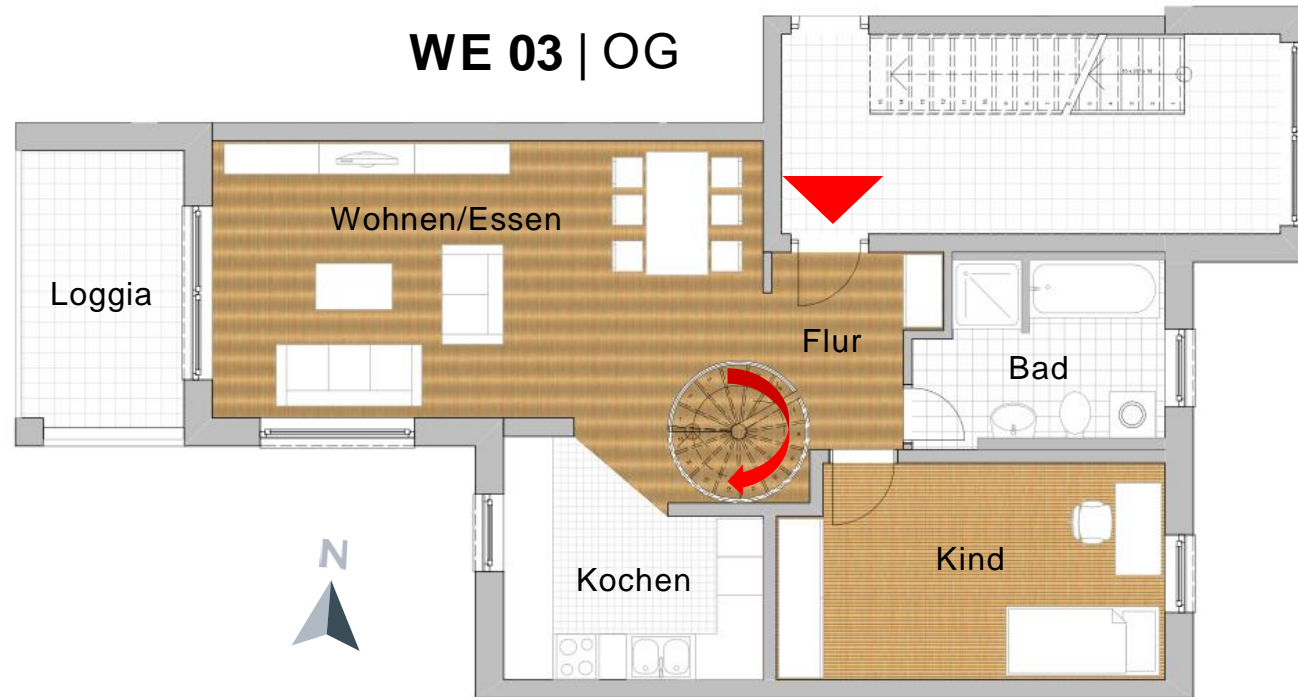
WE 02 | Erdgeschoss

ZIMMER 4 | FLÄCHE m² 97,34

Wohnen/Kochen/Essen	28,41 m ²
Schlafen	13,75 m ²
Kind	10,96 m ²
Kind 2	12,05 m ²
Bad	9,64 m ²
WC	1,78 m ²
Flur/Garderobe	11,02 m ²
Abstellraum (AR)	2,17 m ²
Zwischensumme	89,78 m²
Terrasse 15,13 m ² /2	7,56 m ²
Gesamt Wohnfläche	97,34 m²
Keller	6,38 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



WE 02 | EG
4 Zimmer Variante



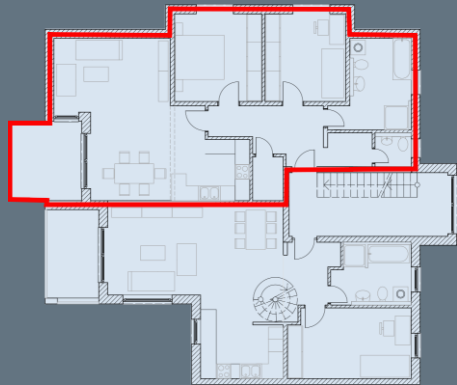
WE 03 | OG und DG

ZIMMER | FLÄCHE m²
3 | **93,56**

OG Wohnen/Kochen/Essen	36,77 m ²
OG Schlafen	13,80 m ²
OG Bad	6,91 m ²
OG Flur/Garderobe	5,44 m ²
DG Schlafen	11,18 m ²
DG Bad	7,05 m ²
DG Flur/Abstellraum(AR)	8,44 m ²

Zwischensumme **89,59 m²**
 Loggia 7,94 m²/2 3,97 m²

Gesamt Wohnfläche **93,56 m²**
 Keller 6,19 m²
 zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen



WE 04 | OG

ZIMMER | FLÄCHE m²
 3 | 89,76

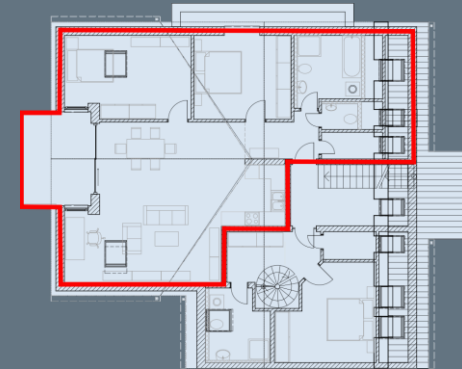
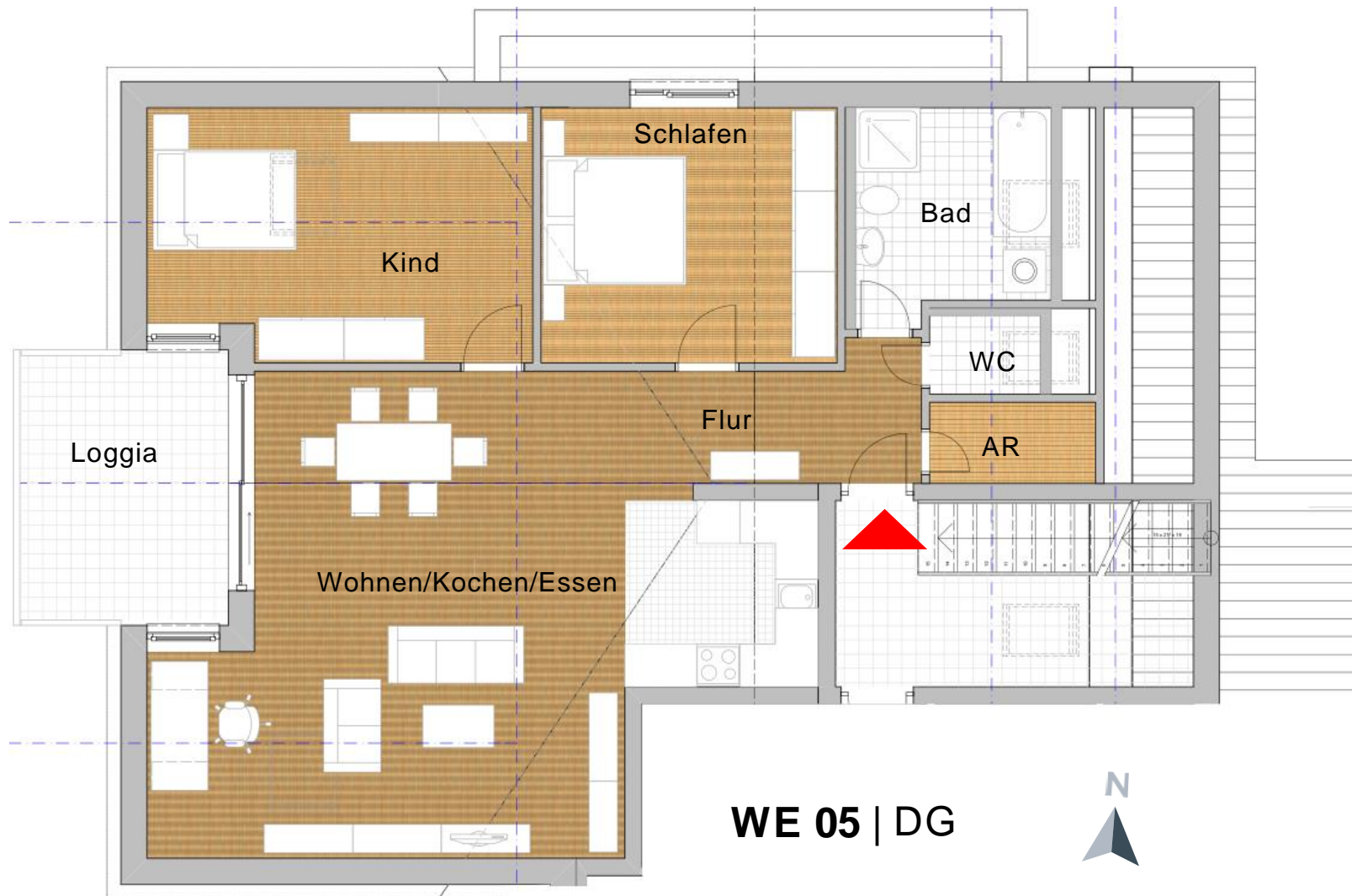
Wohnen/Kochen/Essen	35,73 m ²
Schlafen	12,70 m ²
Kind	11,73 m ²
Bad	9,64 m ²
WC	1,78 m ²
Flur/Garderobe	11,12 m ²
Abstellraum (AR)	2,17 m ²

Zwischensumme	84,88 m²
Loggia 9,76 m ² /2	4,88 m ²

Gesamt Wohnfläche	89,76 m²
Keller	6,41 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	



WE 04 | OG



WE 05 | DG

ZIMMER | FLÄCHE m²
 3 | 90,96

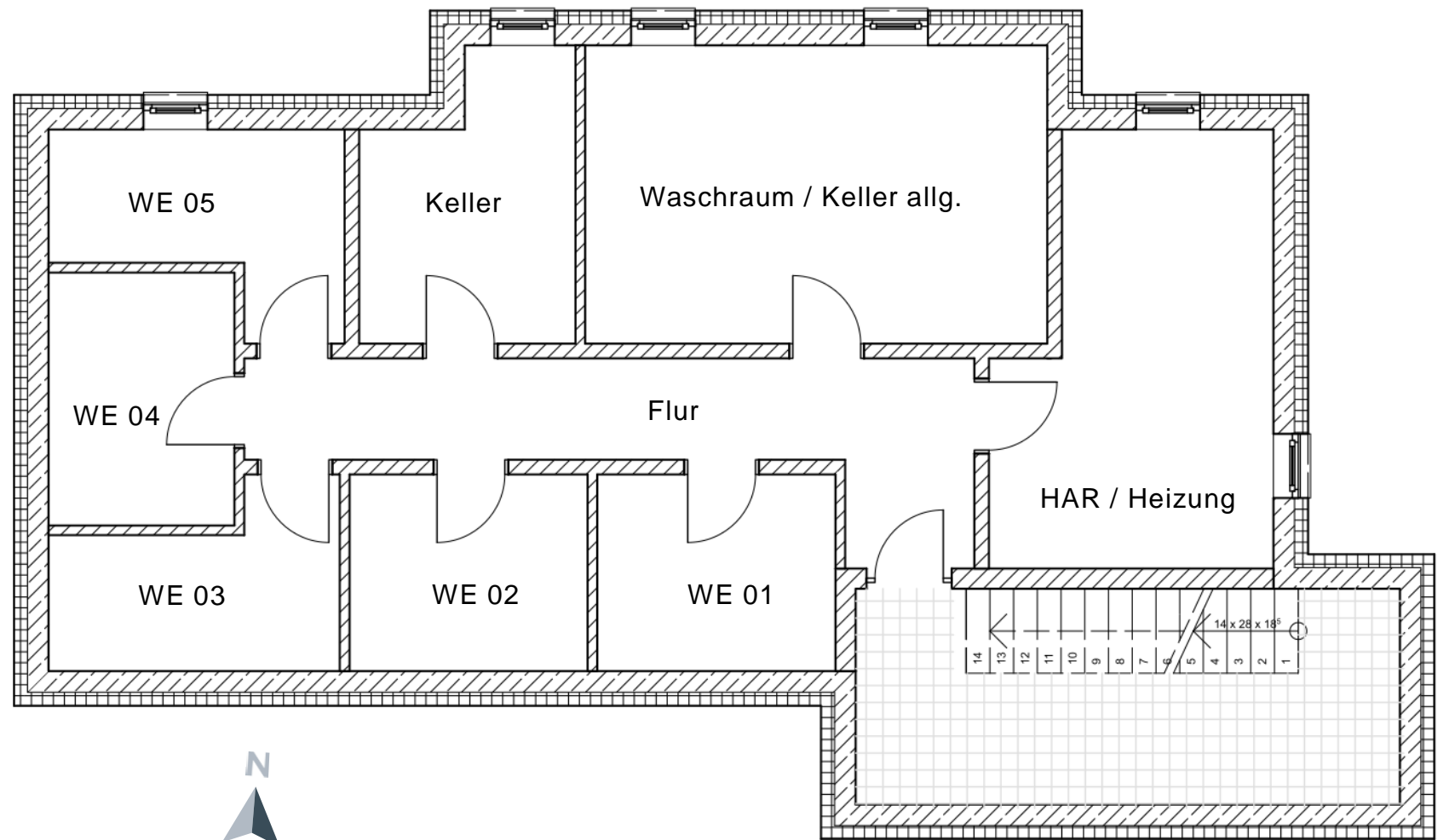
Wohnen/Kochen/Essen	43,15 m ²
Schlafen	14,34 m ²
Kind	13,59 m ²
Bad	6,04 m ²
Flur/Garderobe	5,26 m ²
Abstellraum (AR)	1,50 m ²
WC	1,09 m ²

Zwischensumme **84,98 m²**
 Loggia 11,96 m²/2 5,98 m²

Gesamt Wohnfläche **90,96 m²**
 Keller 6,38 m²
 zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen

Keller

WE 01	6,38 m ²
WE 02	6,38 m ²
WE 03	6,19 m ²
WE 04	6,41 m ²
WE 05	6,48 m ²
Keller	7,58 m ²
Waschraum / Keller allg.	18,79 m ²
HAR / Heizung	14,75 m ²
Flur	12,00 m ²



Impressum

WZA Management GmbH
Äußerer Schloßplatz 3
90592 Schwarzenbruck

Handelsregister: HRB 30661
Registergericht: Amtsgericht Nürnberg

Vertreten durch:
Alexander Zabold
Willibald Zabold

Kontakt
Telefon: +49 (0) 9128 400 23 27
Telefax: +49 (0) 9128 14 22 8
E-Mail: info@wza-management.de
Web: <https://wza-management.de>

Aufsichtsbehörde

IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München

<https://www.ihk-muenchen.de/>

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Eine Erhöhung der Baukosten, etwa durch Material oder Lohnkostensteigerung, ist für Sie ausgeschlossen. Sonderwünsche bleiben davon unberücksichtigt.

Haftung

Alle Angaben, Beschreibungen und Erklärungen wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Die in diesem Exposé angeführten Zahlen, Abbildungen und Beschriftungen stellen in keinem Fall zugesicherte Eigenschaften dar. Das Exposé dient lediglich zur Vorinformation und Veranschaulichung. Sämtliche Informationen bzw. Tatsachen sind unverbindlich, stichtagsbezogen und können sich jederzeit ändern und sind daher kein Indiz für derzeitige oder zukünftige Ereignisse. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten

Zahlung in Raten

Gemäß den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung zahlen Sie den Kaufpreis ratenweise, bemessen am jeweiligen Baufortschritt. Zu Ihrer Sicherheit gehen wir mit den Bauleistungen in Vorleistung und Sie zahlen erst, wenn die Leistung erbracht ist.

Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand; die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne sowie die Teilungserklärung samt Baubeschreibung und beigefügten Plänen.