

# Sonnengarten

**Entspannt leben** – direkt am Marienberg-Park in Nürnberg

**Fertigstellung  
Frühjahr 2024**

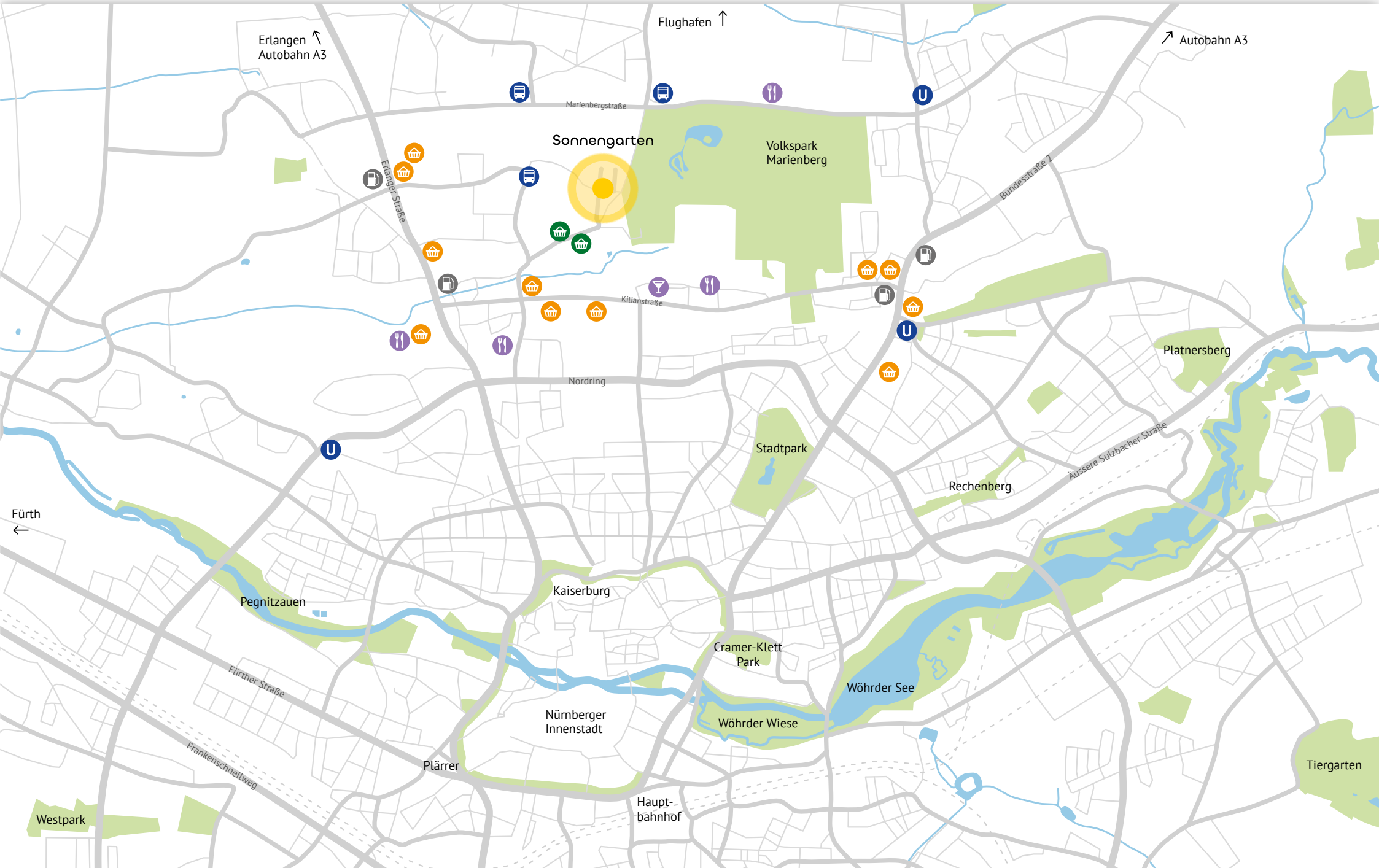
[sonnengarten-nbg.de](http://sonnengarten-nbg.de)

Ein Projekt von

**BAUWERKE**  
Liebe & Partner







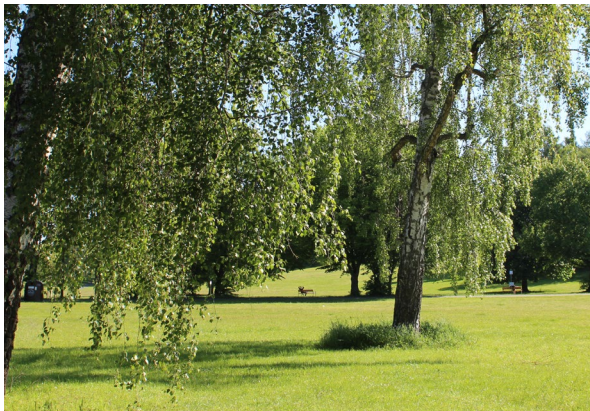
# DIE LAGE – DIREKT AM MARIENBERG-PARK



## Freizeit- und Sportmöglichkeiten

Vor Ihrer Haustür lädt Sie Nürnbergs größter Park – der 1,2 km<sup>2</sup> große Volkspark Marienberg zum Entspannen und zum Sport und Spiel ein. Öffentliche Grillplätze, Spiel- und Liegewiesen, großzügige Hundefreilaufflächen, Rodelberge und Langlaufloipen im Winter, ein kleiner Weiher und ein Trimm-Dich-Pfad bieten viel Freiraum und beste Freizeitmöglichkeiten.

Ebenfalls in der Nähe finden Sie mehrere Reitställe, Tennisclubs, Fussballvereine und den renommierten Golfclub „Am Reichswald Nürnberg“.







# Sonnengarten

## ... Ihr Zuhause in Nürnbergs grünem Norden

Die herrlich ruhige Vorzugslage ist fast vollständig von Feldern und Parkflächen umgeben. Südlich liegt die Nürnberger Innenstadt, im Norden grenzen die Felder des „Knoblauchlandes“ im Städtedreieck Nürnberg – Fürth – Erlangen an und im Osten der Marienberg-Park.

## Einkaufen und Genießen

Ihr neues Zuhause liegt direkt am überregional bedeutsamen Gemüseanbaugelände „Knoblauchland“ – für Ihre gesunde Ernährung ist bestens gesorgt. Hier werden traditionell und biologisch angebautes Obst und Gemüse zum Direkteinkauf in hübschen Hofläden angeboten.

Eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Großmärkte, der bekannte italienische Feinkostmarkt Di Dio, viele Restaurants und Biergärten, Apotheken, Ärzte und Schulen sind in der Nähe vorhanden.



## Verkehrsanbindung

Die optimale Verkehrsanbindung über die **Bundesstraße 4** ermöglicht den kurzen Weg in die Innenstadt Nürnbergs und die schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte Fürth und Erlangen, des internationalen Albrecht Dürer Airports Nürnberg, des Naherholungsgebiets „Fränkische Schweiz“ und der Autobahnen **A3** und **A73**.

Die Bushaltestelle Nürnberg-Wilhelmshavener Straße der **VGN-Buslinie 37** bringt Sie direkt in die Innenstädte von Nürnberg und Fürth.

Ihre Ziele im Städtedreieck erreichen Sie auch schnell über gut ausgebaute Radwege.

- **Marienbergpark** ..... 80 m
- **Bushaltestelle Linie 37** ..... 600 m
- **Flughafen Nürnberg** ..... 4 km
- **Reitstätte** ..... 4 km
- **Hbf Nürnberg/Innenstadt** ..... 6 km
- **Hbf Fürth/Innenstadt** ..... 8 km
- **Golfplatz** ..... 8 km
- **Hbf Erlangen/Innenstadt** ..... 20 km

# SONNENGARTENSTRASSE 10, NÜRNBERG



Ihre neues Zuhause liegt in einer reinen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr mit sonniger Südwest-Ausrichtung.

## Die Ruheoase Sonnengartenstraße 10:

- begrünter Innenhof mit Findlingen
- Hecken- und Sträucherbepflanzung
- Wiesen- und Rasenflächen
- Sitzflächen und Baumbank
- Sandkasten, Schaukel und Balancierstämme
- Fahrradstellplätze



## GEWISSENHAFT GEBAUT

- ausdrucksstarke moderne Architektur
- zwei Wohnungstypen zur Auswahl:
  - 4-Zimmer, ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 4-Zimmer Maisonette, ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- mit Terrasse bzw. Balkon
- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden
- Design-Bäder mit bodengleicher Dusche
- eigenes Kellerabteil
- Aufzugsanlage
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradstellplätze
- Videogegensprechanlage

• Energiestandard nach EnEV 2016: **KfW 55 EE**





## Entspannung pur – ruhig gelegene großzügige Gartenwohnung

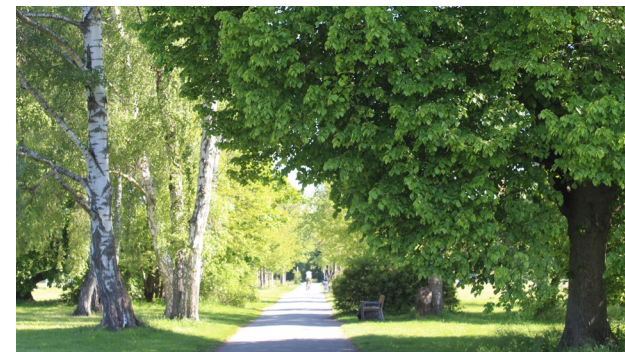
Einfach nur aufatmen in Ihrer neuen Wohnung mit großer Sonnenterrasse und privatem Gartenanteil.

Die durchdachte Aufteilung der weitläufigen Wohnung in Rückzugsräume und aktive offene Lebensbereiche wird Sie begeistern.

Perfekt für die ganze Familie:

Der große Marienberg-Park befindet sich am Ende der Straße – nur 80 Meter entfernt.

- bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Terrasse mit eigenem Gartenanteil in Südausrichtung
- großzügiger, offener und lichtdurchfluteter Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Design-Tageslichtbad mit Wanne
- Design-Bad mit bodengleicher Dusche
- Parkettboden in allen Wohnbereichen
- Fußbodenheizung
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Videogegensprechanlage





# 4-Zimmer-Wohnung

ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche | barrierefrei



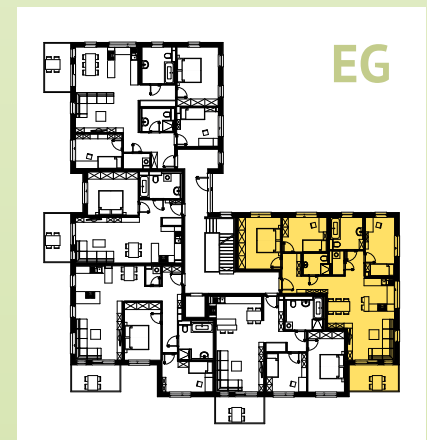
## WOHNUNG 5 ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	36,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,47 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,45 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	4,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	1,88 m <sup>2</sup>
Flur	8,16 m <sup>2</sup>
Terrasse*	8,72 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 99,54 m<sup>2</sup></b>

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben.

\* wird zur Hälfte angerechnet

<b>Kaufpreis</b>	<b>705.000 €</b>
zzgl. 1 TG-Stellplatz	25.500 €



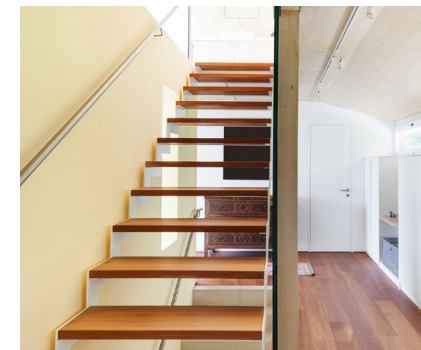
# Maisonette-Traumwohnung mit herrlichem Weitblick

Sie möchten gern loftartig wohnen und das Gefühl haben wie in einem eigenem Haus zu leben? Dann ist diese Maisonette-Wohnung genau für Sie gebaut.

Die untere Ebene besticht mit ihrem offenen weiträumigen und luxuriösem Wohnambiente. Hier wird gelebt, relaxt, gekocht, gearbeitet und auf dem frei schwebendem Balkon der herrliche Ausblick ins Grüne genossen.

Über die moderne Stahl-Geschosstreppe mit Holzstufen und Edelstahlhandlauf gelangt man in die obere Ebene – in die Ruhezone mit großzügiger Raumaufteilung und komfortablem Designbad.

- bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Sonnenbalkon in Süd-/Westausrichtung
- heller, großzügiger und offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Design-Bad mit bodengleicher Dusche
- Design-Tageslichtbad mit Wanne im DG
- bodentiefe Fenster und komfortable große Dachfenster im DG
- Parkettboden in allen Wohnbereichen
- Fußbodenheizung
- Abstellraum im DG
- Videogegensprechanlage





# 4-Zimmer-Maisonettewohnung

ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche



## WOHNUNG 6 OBER- & DACHGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	35,15 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,45 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	5,25 m <sup>2</sup>
Flur	8,95 m <sup>2</sup>
Balkon*	8,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,55 m <sup>2</sup>
Kind	11,30 m <sup>2</sup>
Bad	8,43 m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	1,10 m <sup>2</sup>
Diele	5,30 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 104,76 m<sup>2</sup></b>

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben.  
\* wird zur Hälfte angerechnet

**Kaufpreis 740.000 €**  
zzgl. 1 TG-Stellplatz 25.500 €





# Tiefgarage & Keller

- 13 Tiefgaragenstellplätze
- eigener Keller zu jeder Wohnung
- Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder

## Noch verfügbar

- **Wohnung 5:**  
Stellplatz 7 und Keller 7
- **Wohnung 6:**  
Stellplatz 6 und Keller 2





## DIE METROPOLREGION IN FAKTEN

- > Hochleistungs-Infrastruktur mit dem internationalen Albrecht Dürer Airport Nürnberg, Verkehrsknotenpunkt im Straßen- und Schienennetz, vorbildlich ausgebauter öffentlicher Nahverkehr
- > Sitz international bedeutender Unternehmen: z. B. adidas, Faber-Castell, GfK, Playmobil, Puma, MAN, Metz, Siemens u.v.m.
- > hochkarätige Bildungseinrichtungen: drei Universitäten, 14 Fachhochschulen, drei Kunst- und Musikhochschulen
- > überzeugende Zahlen: 3,6 Mio. Einwohner gesamt, ca. 150.000 Unternehmen, 143 Mrd. Euro Brutto-Inlandsprodukt







Heusteg 11 | Erlangen-Dechsendorf



Wiesentalstraße 2 | Schwaig b. Nürnberg



Nürnberger Straße 8 | Herzogenaurach



Rollhofener Straße 28 | Nürnberg



Camerariusstraße 12 + 14 | Nürnberg



Lichtenreuth | Nürnberg

#### Bildnachweise

Seite 1 (Blätter): @ivan kmit – Fotolia | Seiten 2, 7, 8: (Visualisierungen) ©Alexander Tschopff – www.tschopff.de  
Seite 4 (Loggerin): @simonkr – www.gettyimages.de | Seite 4 (Frau mit Pferd): Rodnae Productions – www.pexels.com  
Seite 4 (Park): @BAUWERKE – Liebe & Partner | Seite 4 (Enten): @FORTE IDEAS Anne Kraft – www.forte-ideas.de  
Seite 5 (Fußball): @mihailomilovanovic – www.istockphoto.com | Seite 5 (Feld): ©FORTE IDEAS Anne Kraft – www.forte-ideas.de  
Seite 8 (Paar): @LightFieldStudios – www.istockphoto.com | Seite 8 (Park): @BAUWERKE – Liebe & Partner  
Seite 10 (Innenansicht): @hemul75 – www.istockphoto.com | Seite 10 (Paar): @Paperkites – www.istockphoto.com  
Seite 10 (Treppe): @alexandre zweiger – Fotolia | Seite 13 (Bilder Nürnberg): ©FORTE IDEAS Anne Kraft – www.forte-ideas.de  
Seite 13 (Messe): NuernbergMesse, Heiko Stahl | Seite 14 (Visualisierungen): Heusteg 11/Wiesentalstraße 2/Rollhofener Straße 28/  
Camerariusstraße 12+14/Lichtenreuth – @Alexander Tschopff – www.tschopff.de;  
Nürnberger Straße 8 – @build Architektur-Visualisierung UG – www.3d-visualisierung.build

**Kreation, Gestaltung und Text:** FORTE IDEAS Anne Kraft – www.forte-ideas.de

#### Angebotsvorbehalt

In diesem Exposé dargestellte Illustrationen und Fotos sind nur beispielhaft und kein Vertragsbestandteil.  
Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag.  
Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand März 2020. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Energieangaben: Der endgültige Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt noch nicht vor.

#### BAUWERKE Bauträger GmbH

Ostendstraße 196  
90482 Nürnberg  
T: 0911 950354-0  
F: 0911 477382-10

[www.bauwerke-liebe.de](http://www.bauwerke-liebe.de)

**BAUWERKE**  
Liebe & Partner