



HOHFEDER 30

WOHNEN NAHE WÖHRDER SEE





Das Projekt

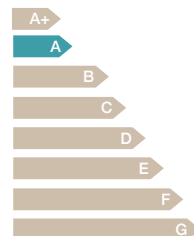
Ihr neues Zuhause in der Hohfederstraße liegt unmittelbar östlich der Nürnberger Innenstadt und erfüllt alle Wünsche nach zentraler Lage und Nähe zur Natur. Genießen Sie einen Abendspaziergang rund um den Wöhrder See und zugleich die entspannte Wohnkultur in Ihrem idyllischen Stadtviertel.

Passend zur tollen Lage begeistert das Bauprojekt mit zeitgemäßer Architektur und modernen Wohnkonzepten. Auf den Balkonen oder in Ihrem privaten Stadtgarten genießen Sie nach einem aktiven Tag die Abendsonne, von den Dachterrassen lassen Sie den Blick über die Dächer schweifen. In der objekt eigenen Tiefgarage parken Sie bequem Ihr Auto; alle Wohnungen sind von hier aus über einen Aufzug stufenlos zu erreichen.

In Sachen Innenausstattung gehen Komfort und Atmosphäre Hand in Hand mit Funktionalität und Qualität: Moderne Haustechnik ist ebenso selbstverständlich wie hochwertige Materialien und Produkte bekannter Markenhersteller. Bei der Auswahl unterstützen wir Sie gerne mit einer Vielzahl von Ausstattungs- und Designvariationen.

Energieangaben

Gebäudeart	Eigentumswohnungen
Straße	Hohfederstraße 30
PLZ/Ort	90489 Nürnberg
Baujahr	2024
Energieträger der Heizung	Fernwärme
Einheiten	22



Wohnungen
22



Zimmer
2–4



Wohnflächen
36–103 m²



Die Lage

Als Wohngebiet ist Veilhof modern geprägt und profitiert von einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Schulen, Kindergärten und Krippen sowie ein attraktives Freizeitangebot bieten ein ideales Umfeld für Familien mit Kindern. Nur wenige Gehminuten von der Hohfelderstraße entfernt liegt das Nordufer des Wöhrder Sees mit Sandstrand, Promenade, Sitzbänken und Liegewiesen. Durchquert wird das Naherholungsgebiet von mehreren Fußwegen und dem Pegnitztalradweg. Eine Calisthenics-Anlage erweitert das Sportangebot am Wöhrder See.

In Veilhof gibt es zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés, ebenso kleine Läden zum Stöbern und Entdecken. Für das tägliche Leben befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und Arztpraxen im direkten Umfeld. Ganz in der Nähe der Kühnhoferstraße zeigt das Programmkinos „Metropolis Filmtheater“ Filme abseits des Mainstreams teilweise im Original.

Die Straßenbahnlinie 8 hält an der nahen Haltestelle Deichslerstraße und verbindet, über die Südstadt und den Hauptbahnhof verlaufend, die Endhaltestellen Doku-Zentrum und Erlenstegen. Der NightLiner bringt Sie von gleicher Haltestelle aus auch nachts zuverlässig von A nach B. Von der Kühnhoferstraße aus ist das Fahrrad zumeist die schönste Möglichkeit, um über die Wöhrder Wiese oder den Rathenauplatz schnell in die Altstadt oder auch an alle anderen Orte zu gelangen.





3 MIN

zur Straßenbahn



3 MIN

zum nächsten Supermarkt



5 MIN

zum Würther See



8 MIN

zum Hauptmarkt



8 MIN

zum HBF Nürnberg



Nürnberg



NATUR & FREIZEIT

Attraktive Freizeitziele sind dank des Verkehrsverbunds auch im Nahverkehr hervorragend erreichbar. Die Fränkische Schweiz lockt mit romantischen Flussläufen und steil aufragenden Felsformationen. Die fränkischen Brauereien – hier in der weltweit höchsten Dichte erlebbar – gehören ebenso dazu wie die berühmten Nürnberger Bratwürste und der traditionsreiche Christkindlesmarkt.



KULINARISCHE VIELFALT

Mit den Sparten Oper, Schauspiel und Ballett prägt das Staatstheater Nürnberg das lebendige kulturelle Leben der Stadt entscheidend mit. Dank einer großen Gastronomie-Szene gibt es auch kulinarisch immer wieder Neues zu entdecken.



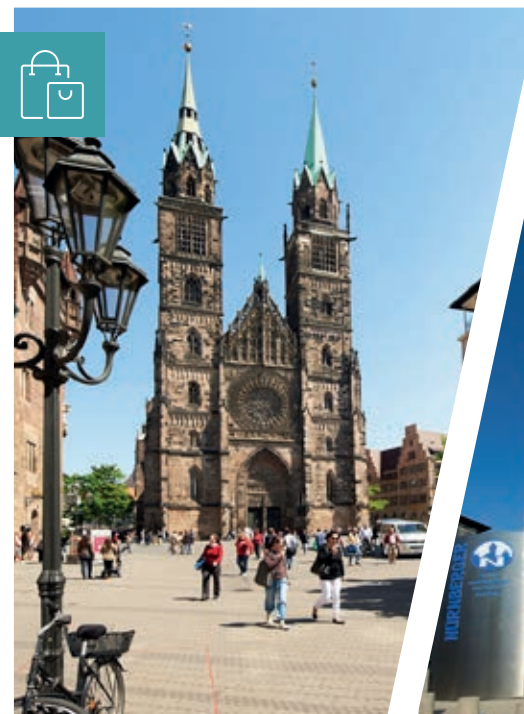
SHOPPING & ERLEBNIS

Nürnberg ist eine entspannte und durchgrünte Großstadt. Genuss und Kultur liegen hier nah beieinander. Die mittelalterliche Altstadt samt der mächtigen Kaiserburg und zahlreiche verwinkelte Gassen zeigen sich in harmonischem Zusammenspiel mit moderner Architektur, hinzukommen vielfältige Shopping-Möglichkeiten und der jeweils ganz eigene Charme der unterschiedlichen Stadtteile.



MESSE & MEHR

Mit über einer halben Million Einwohner ist Nürnberg die zweitgrößte Stadt Bayerns und besitzt eine bemerkenswerte Bedeutung als High-Tech-, Industrie- und innovativer Dienstleistungsstandort. Über 25.000 Unternehmen bilden in Nürnberg eine heterogene und stabile Wirtschaftsstruktur. Auch als Messestadt genießt Nürnberg einen herausragenden internationalen Ruf..





Die Ausstattung



LUFTIGE LÖSUNGEN

Unsere Wohnungen 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.



WELCHE OPTIK DARF ES SEIN?

In Sachen Innenausstattung gestalten Sie Ihre Wohnung 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.



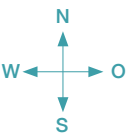
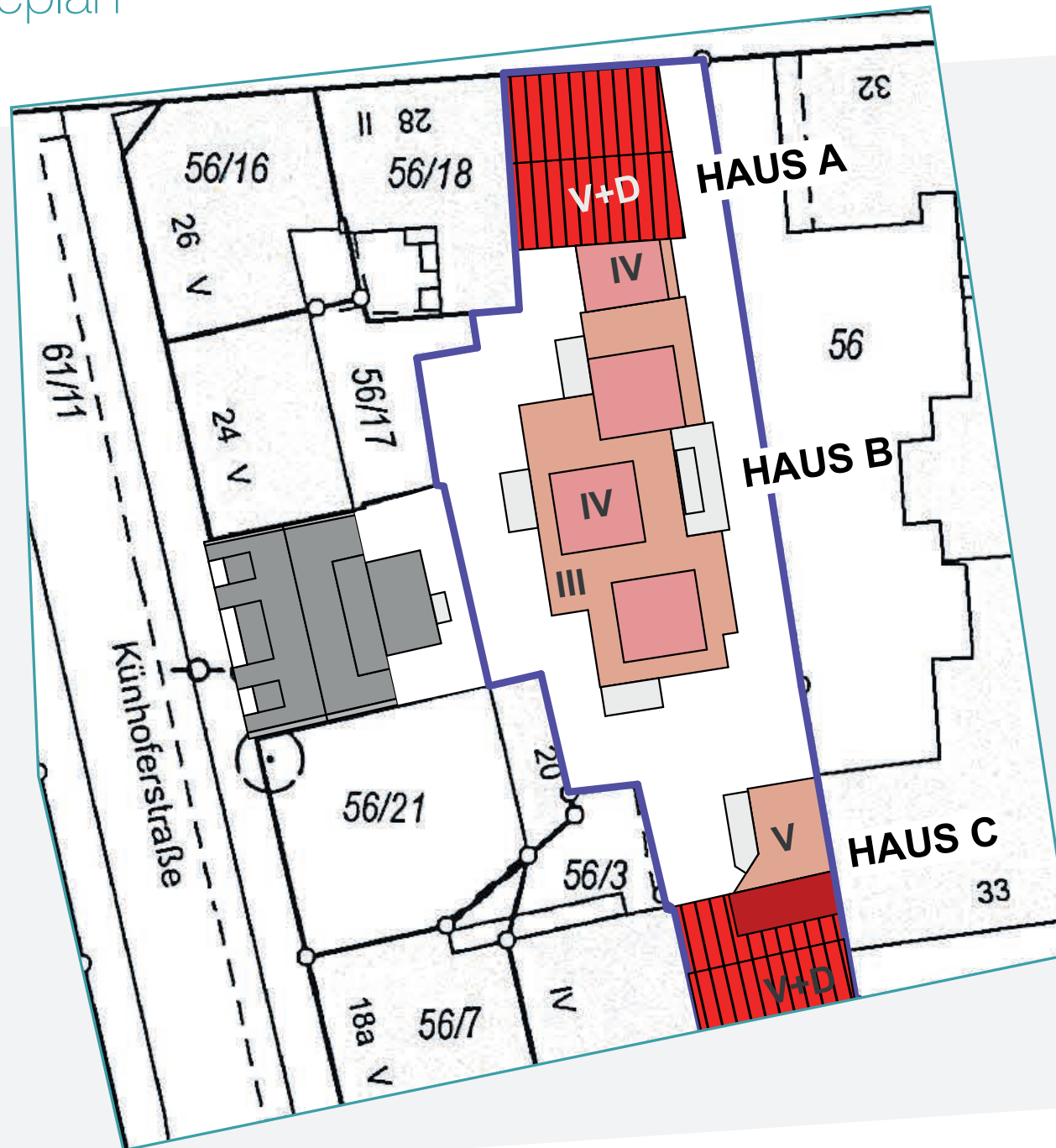
SONDERWÜNSCHE? GERNE!

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!



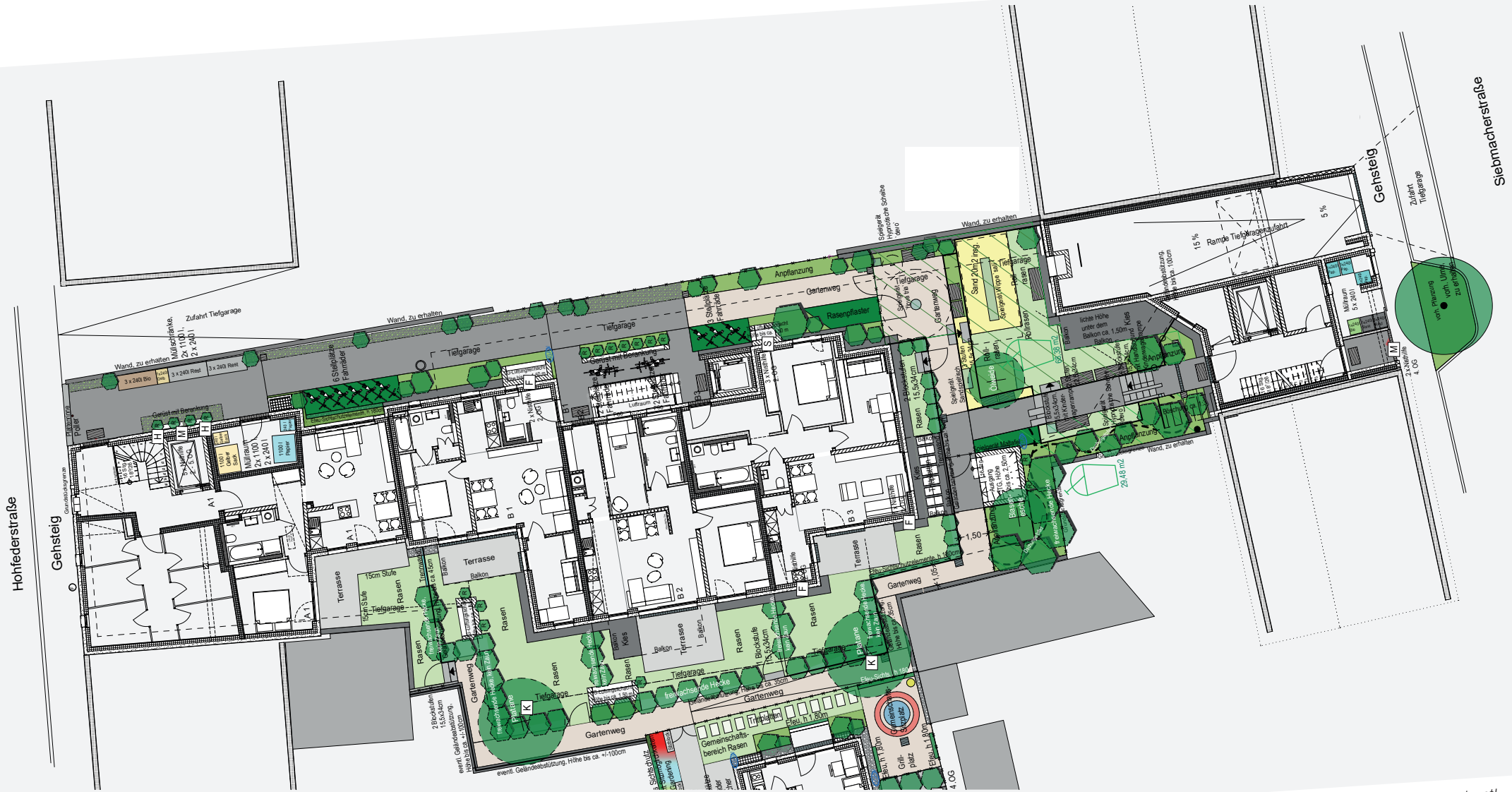


Lageplan

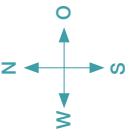




Freiflächenplan

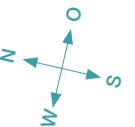
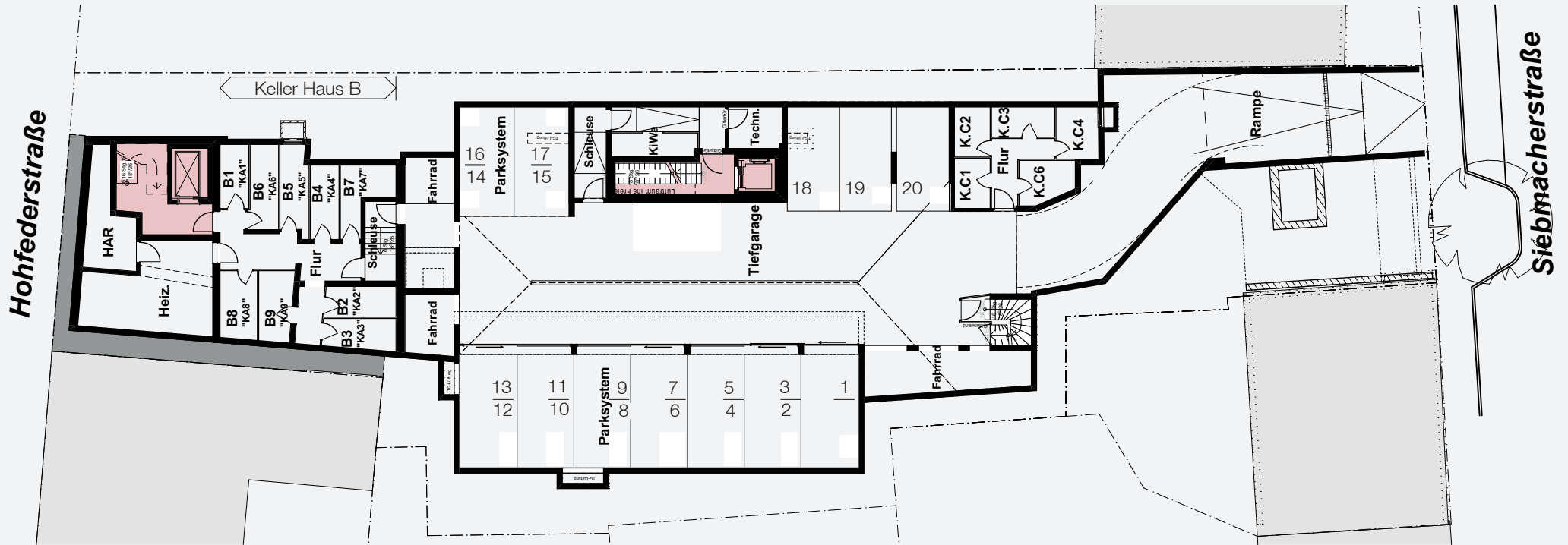


Abbildungsbeispiel – kann von der endgültigen Ausführung abweichen. Zur Maßentnahme nicht geeignet!



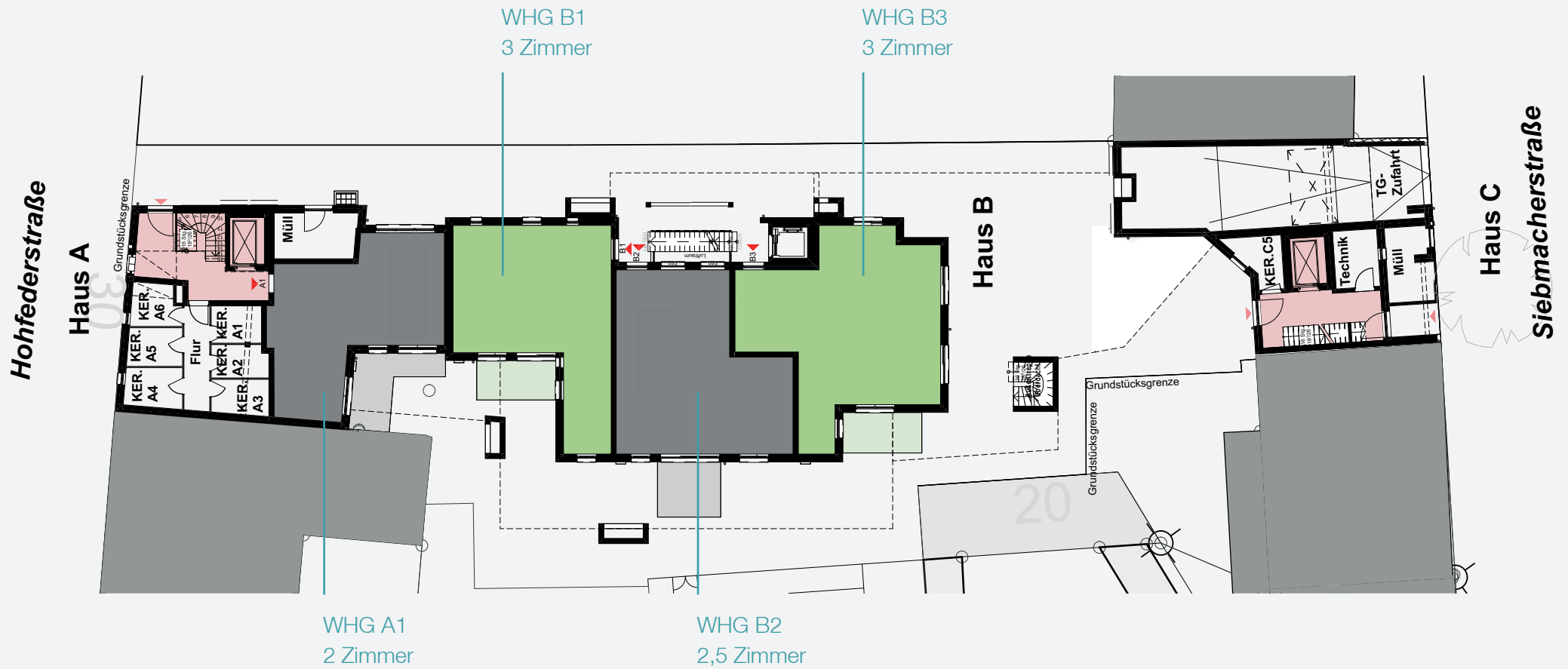


Tiefgarage



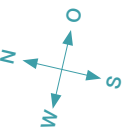
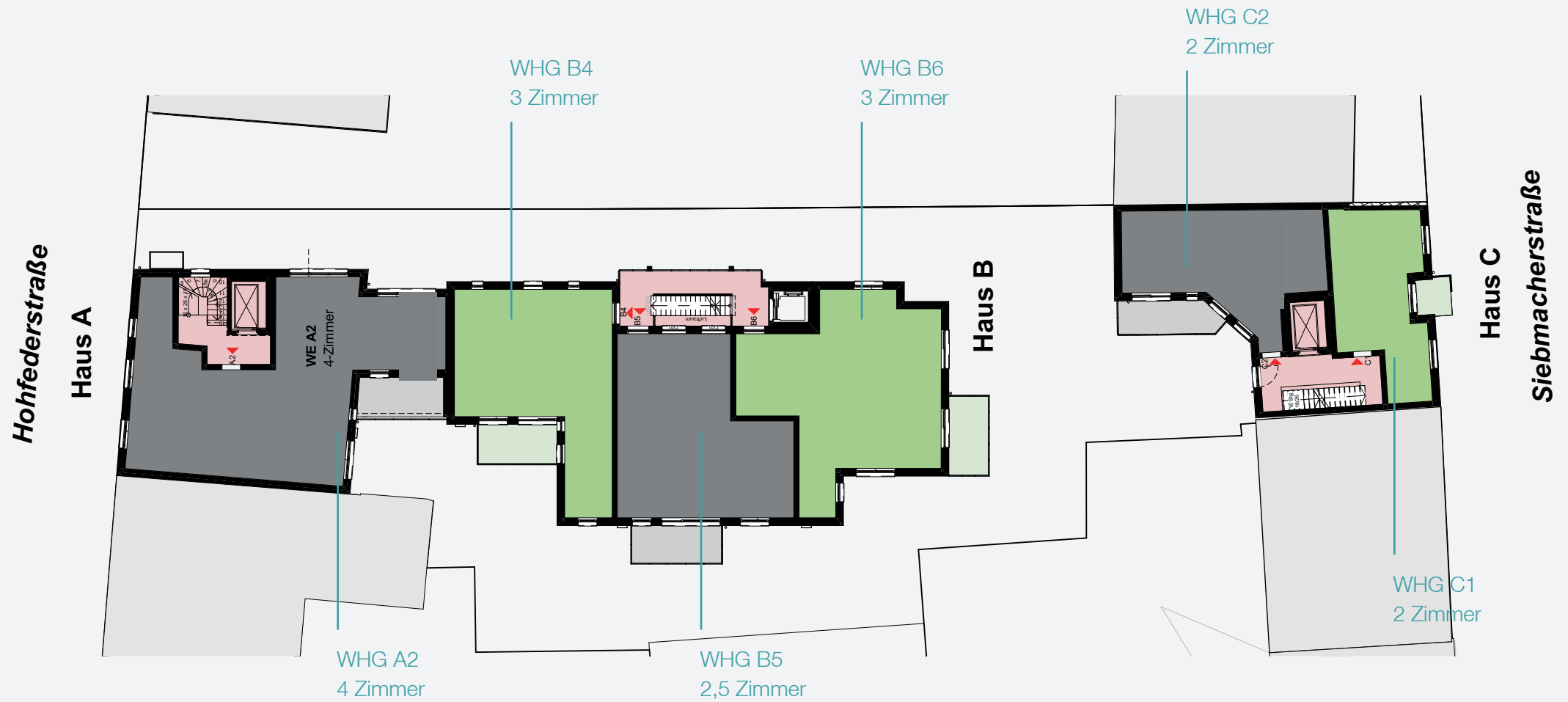


Erdgeschoss



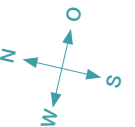
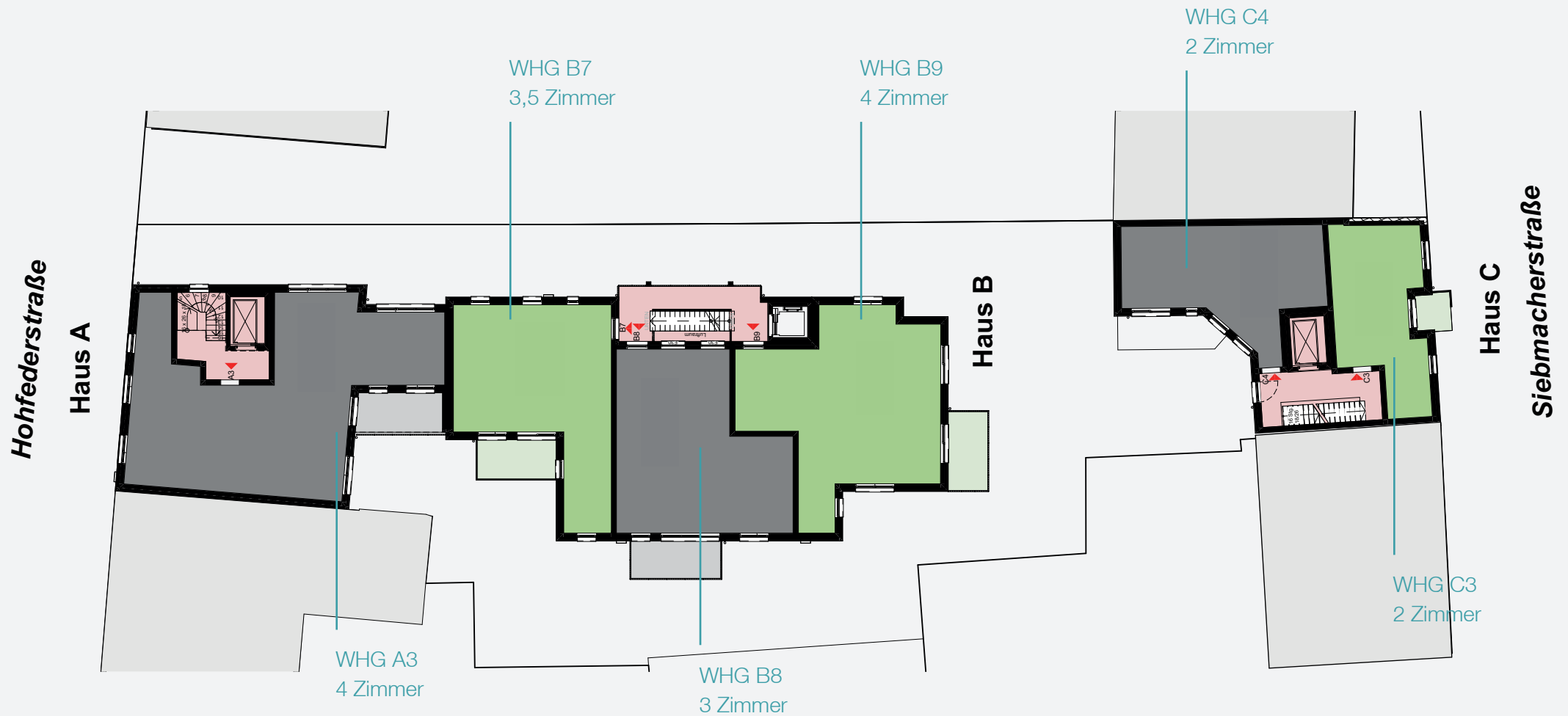


1. Obergeschoss



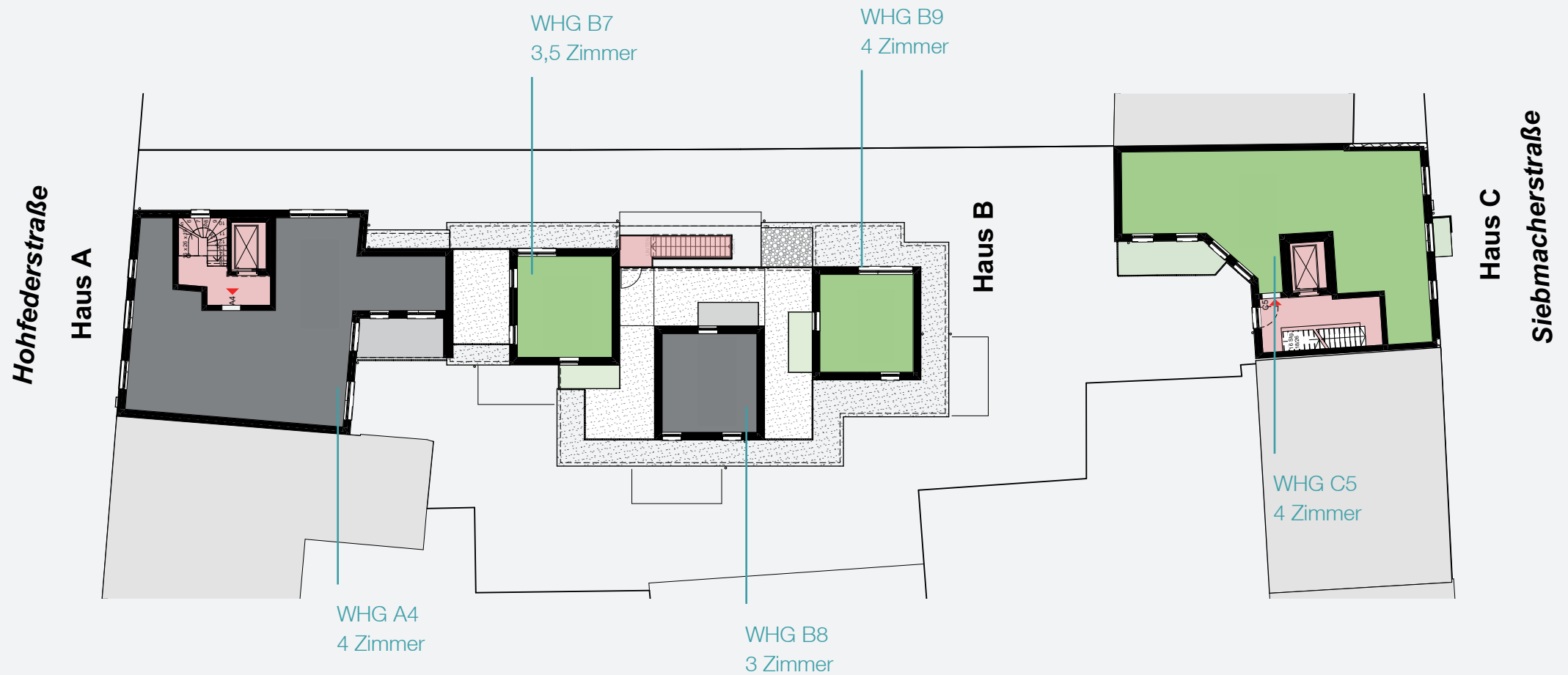


2. Obergeschoss



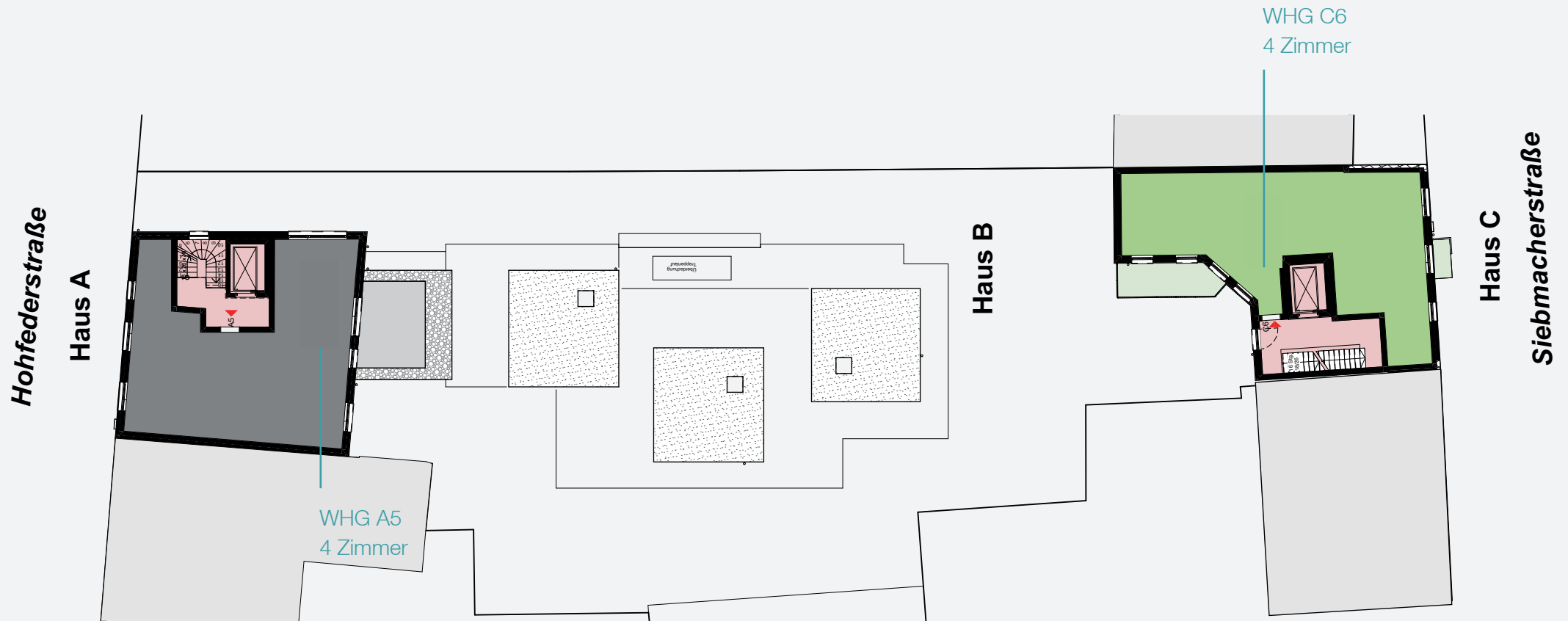


3. Obergeschoss





4. Obergeschoss





Dachgeschoss

Hohfederstraße

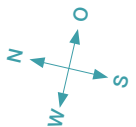
Haus A

WHG A6
2,5 Zimmer

Haus B

WHG C7
2 Zimmer

Haus C
Siebmacherstraße





Haus A - Wohnung A1

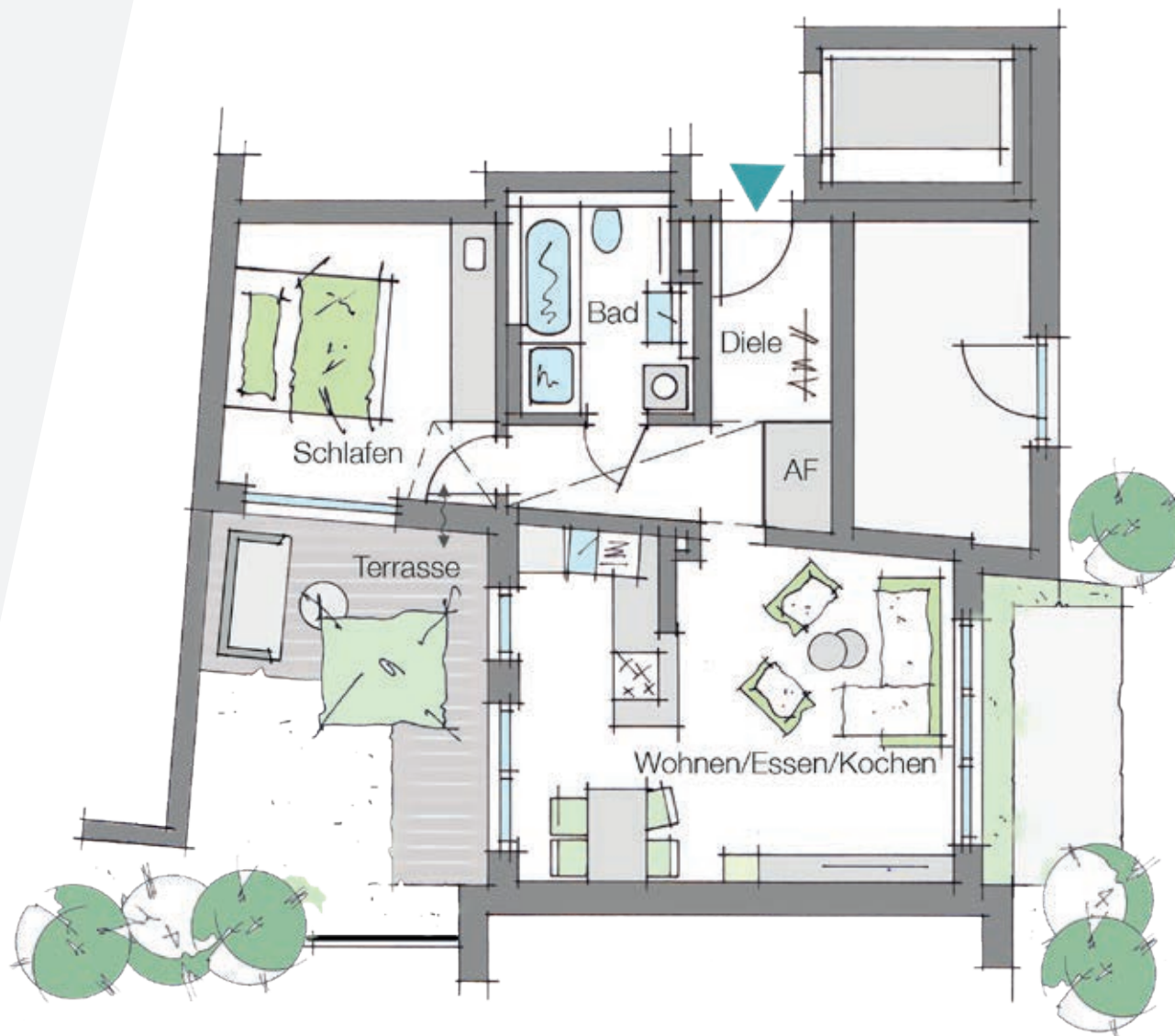
2-ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE UND
EIGENEM GARTEN

WHG A1 - EG

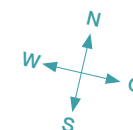
Wohn- und Nutzfläche (netto)

Wohnen/Essen/Kochen	24,97 m ²
Schlafen	12,43 m ²
Bad	6,06 m ²
Diele	8,56 m ²
AF	0,90 m ²
Zwischensumme	52,92 m²
Terrasse 11,18 m ² /2	5,59 m ²
Wohnfläche Gesamt	58,51 m²
Kellerersatzraum A1	4,81 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



abgehängter Bereich





Haus A - Wohnung A2

4-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON

WHG A2 - 1.OG

Wohn- und Nutzfläche (netto)

Wohnen/Essen/Kochen	33,25 m ²
Schlafen	14,37 m ²
Zimmer 1	14,70 m ²
Zimmer 2	15,30 m ²
DU/WC	5,45 m ²
Bad	5,39 m ²
Diele	9,40 m ²
AF	1,25 m ²

Zwischensumme **99,11 m²**

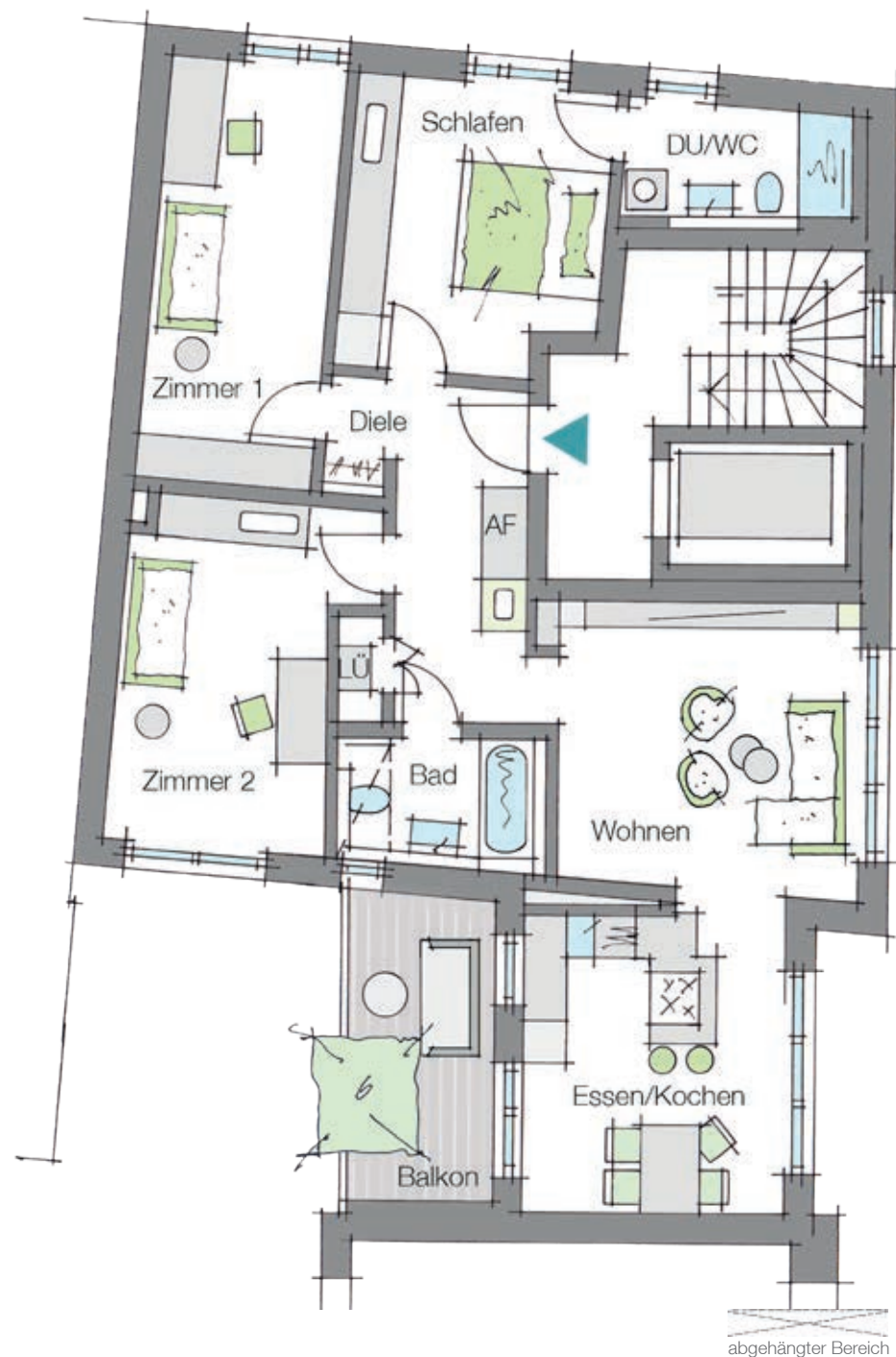
Balkon 8,52 m² /2 4,26 m²

Wohnfläche Gesamt **103,37 m²**

Kellerersatzraum A2 4,78 m²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





Haus A - Wohnung A3

4-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON

WHG A3 - 2.OG

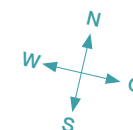
Wohn- und Nutzfläche (netto)

Wohnen/Essen/Kochen	37,17 m ²
Schlafen	14,37 m ²
Zimmer1	10,21 m ²
DU/WC	5,45 m ²
Zimmer 2	15,92 m ²
Bad	5,11 m ²
Diele	9,67 m ²
AR	1,45 m ²
Zwischensumme	99,35 m²
Balkon 8,52 m ² /2	4,26 m ²
Wohnfläche Gesamt	103,61 m²
Kellerersatzraum A3	5,19 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



abgehängter Bereich





Haus A - Wohnung A4

4-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON

WHG A4 - 3.OG

Wohn- und Nutzfläche (netto)

Wohnen/Essen/Kochen	37,17 m ²
Schlafen	14,37 m ²
Zimmer 1	10,21 m ²
Zimmer 2	11,90 m ²
DU/WC	5,45 m ²
Bad	5,11 m ²
Diele	9,67 m ²
AR	1,45 m ²
Zwischensumme	95,33 m²
Balkon 8,52 m ² / 2	4,26 m ²
Wohnfläche Gesamt	99,59 m²
Kellerersatzraum A4	5,87 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





Haus B - Wohnung B1

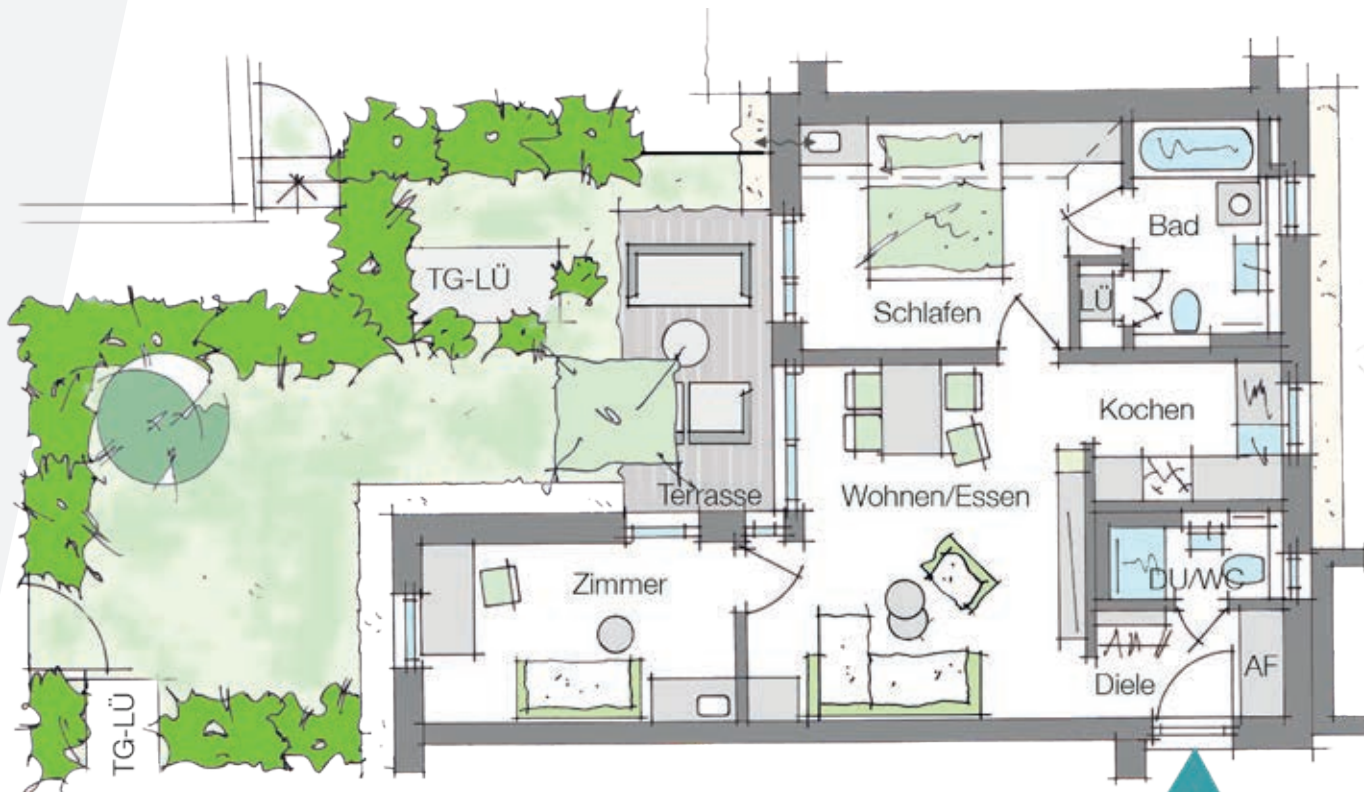
3-ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE UND EIGENEM GARTEN

WHG B1 - EG

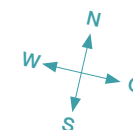
Wohn- und Nutzfläche (netto)

Wohnen/Essen/Kochen	24,62 m ²
Schlafen	12,21 m ²
Zimmer	10,08 m ²
Bad	5,58 m ²
DU/WC	2,49 m ²
Diele/AF	3,52 m ²
Zwischensumme	58,50 m²
Terrasse 8,00 m ² /2	4,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	62,50 m²
Keller B1	4,35 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



abgehängter Bereich





Haus B - Wohnung B2

2,5-ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE
UND EIGENEM GARTEN

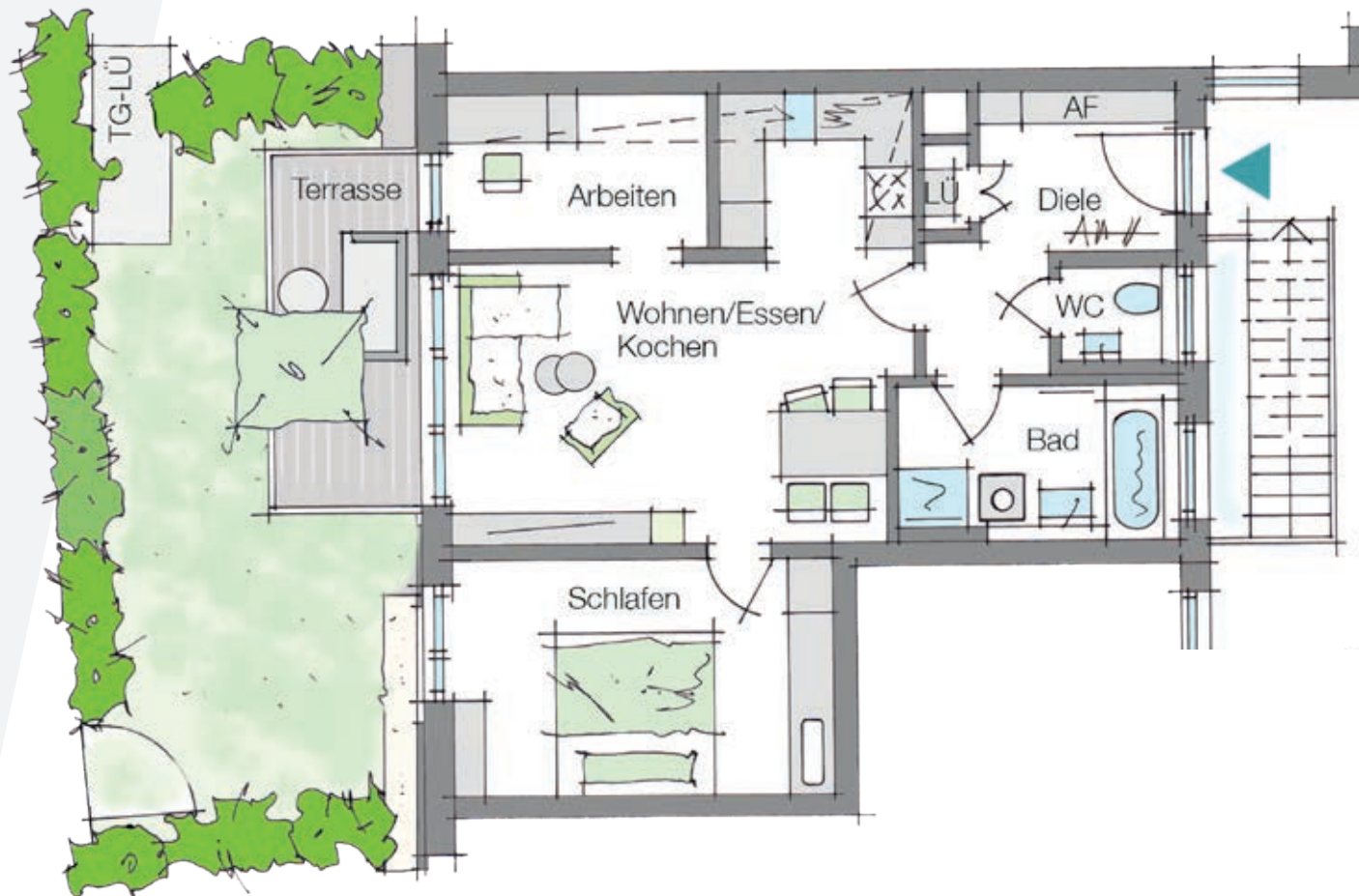
WHG B2 - EG

Wohn- und Nutzfläche (netto)

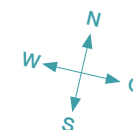
Wohnen/Essen/Kochen	26,05 m ²
Schlafen	14,71 m ²
Arbeiten	6,67 m ²
Bad	6,50 m ²
WC	2,01 m ²
Diele	7,72 m ²
Zwischensumme	63,67 m²
Terrasse 8,96 m ² /2	4,48 m ²
Wohnfläche Gesamt	68,15 m²
Keller B2	5,11 m ²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



abgehängter Bereich





Haus B - Wohnung B5

2,5-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON

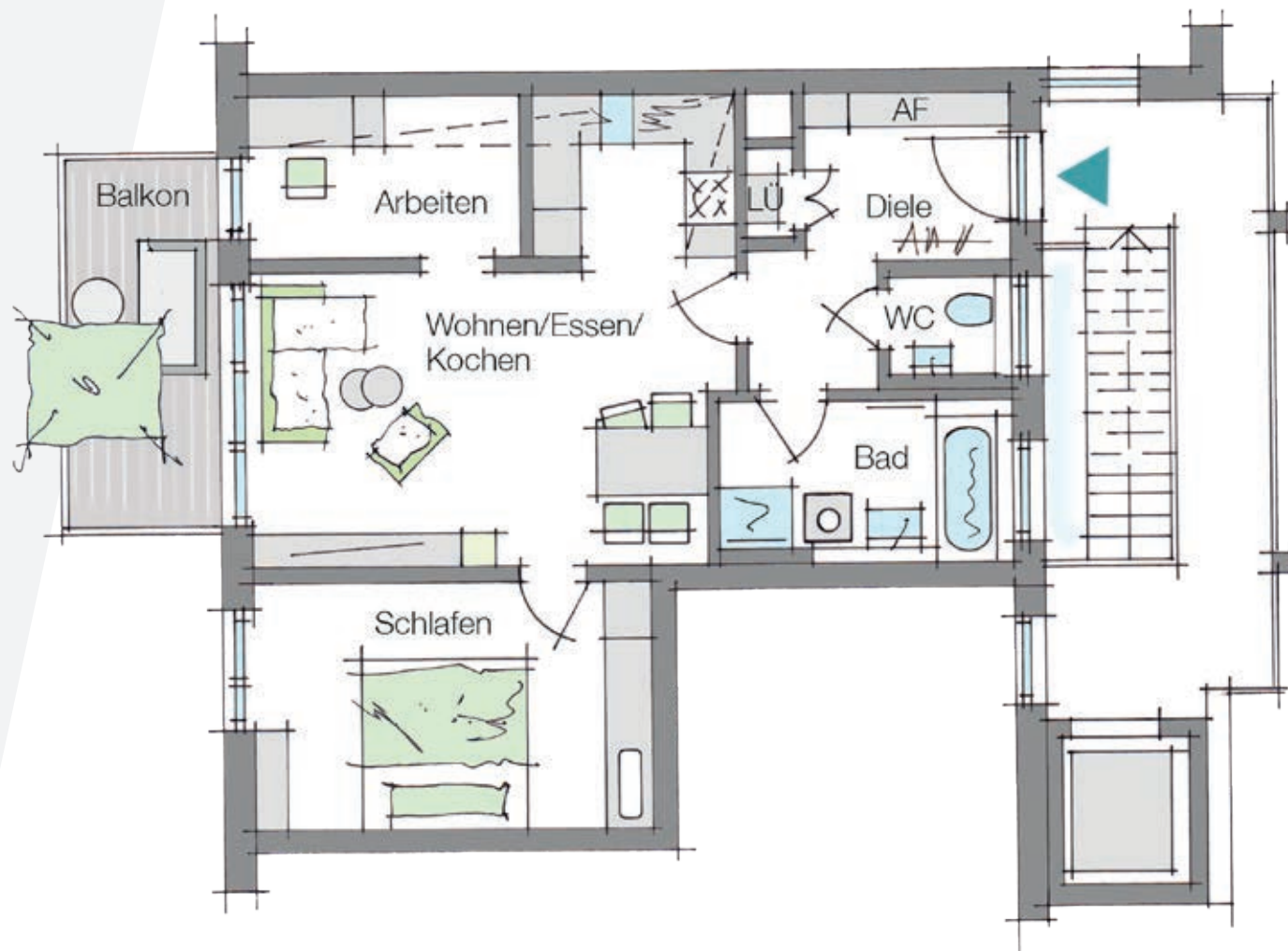
WHG B5 - 1.OG

Wohn- und Nutzfläche (netto)

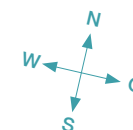
Wohnen/Essen/Kochen	25,85 m ²
Schlafen	14,71 m ²
Arbeiten	6,67 m ²
Bad	6,67 m ²
WC	2,01 m ²
Diele	6,51 m ²
AF	1,21 m ²
Zwischensumme	63,63 m²
Balkon 8,65 m ² /2	4,32 m ²
Wohnfläche Gesamt	67,95 m²
Keller B5	5,82 m ²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



abgehängter Bereich





Haus B - Wohnung B6

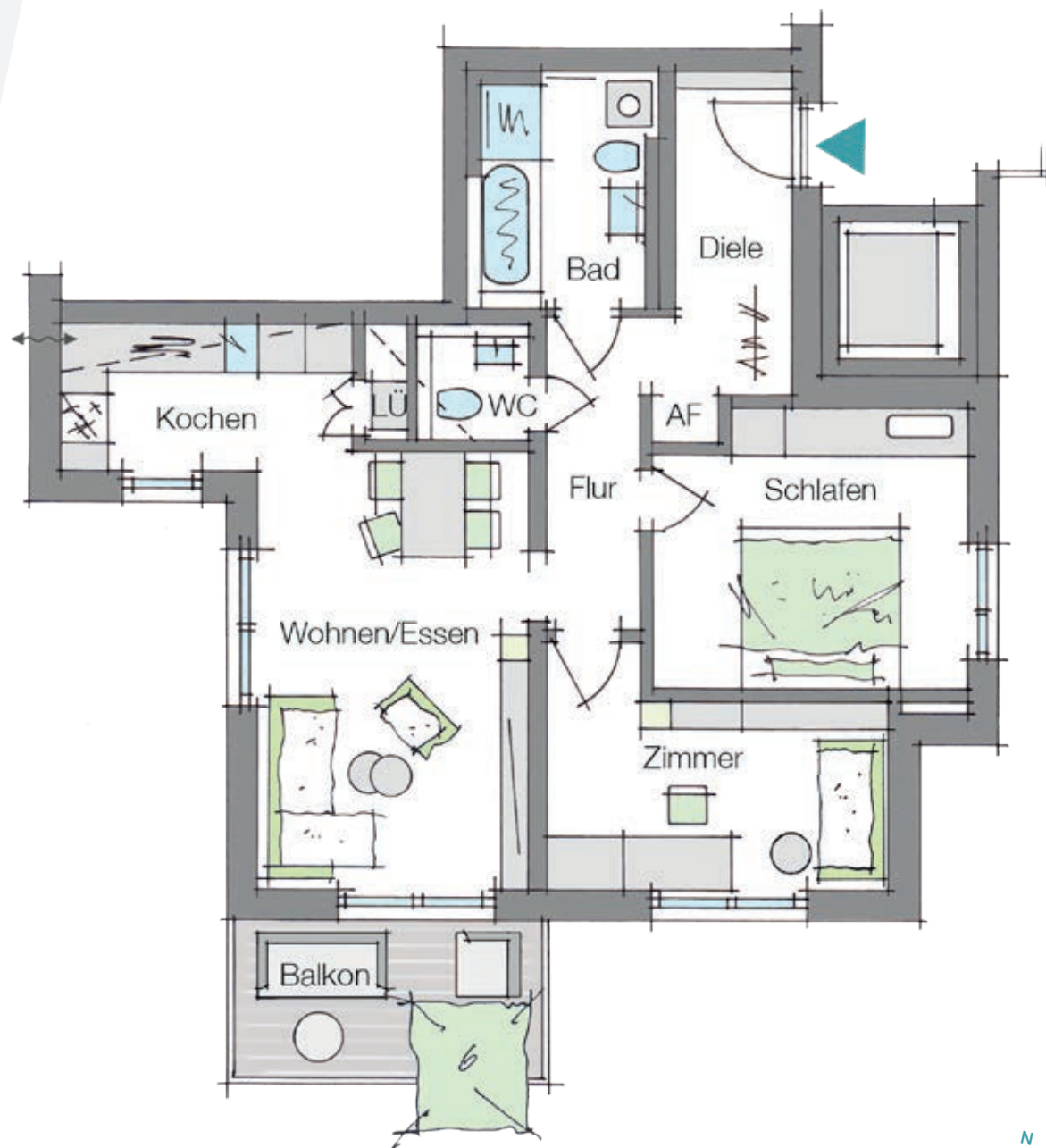
3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON

WHG B6 - 1.OG

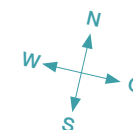
Wohn- und Nutzfläche (netto)

Wohnen/Essen/Kochen	25,95 m ²
Schlafen	13,86 m ²
Zimmer	11,44 m ²
Bad	6,67 m ²
Diele/AF	7,02 m ²
Flur	4,83 m ²
WC	1,82 m ²
Zwischensumme	71,59 m²
Balkon 8,00 m ² /2	4,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	75,59 m²
Keller B6	5,85 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



abgehängter Bereich





Haus B - Wohnung B8

3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON UND DACHTERRASSE

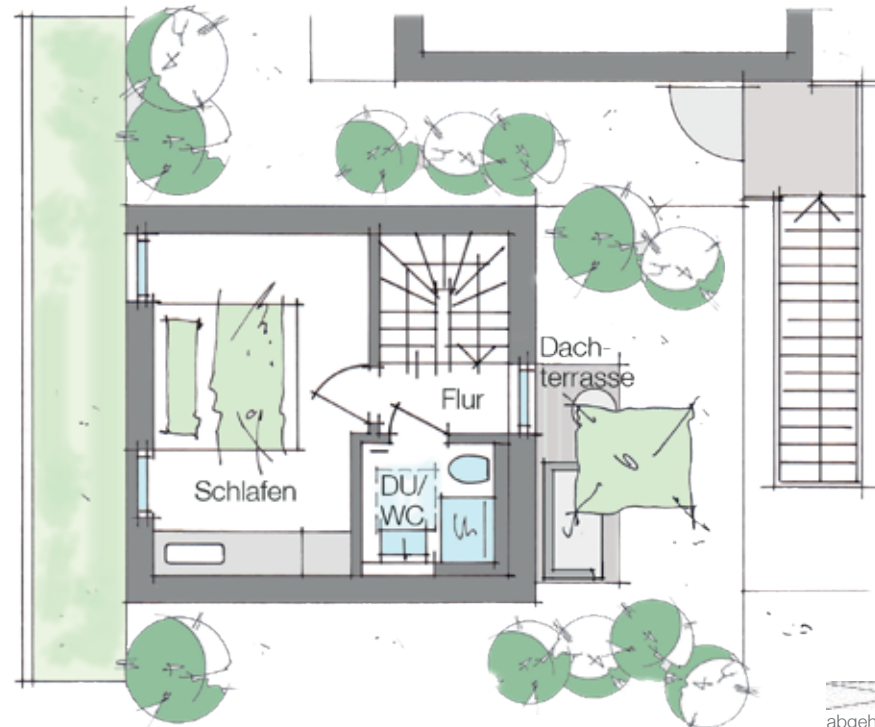
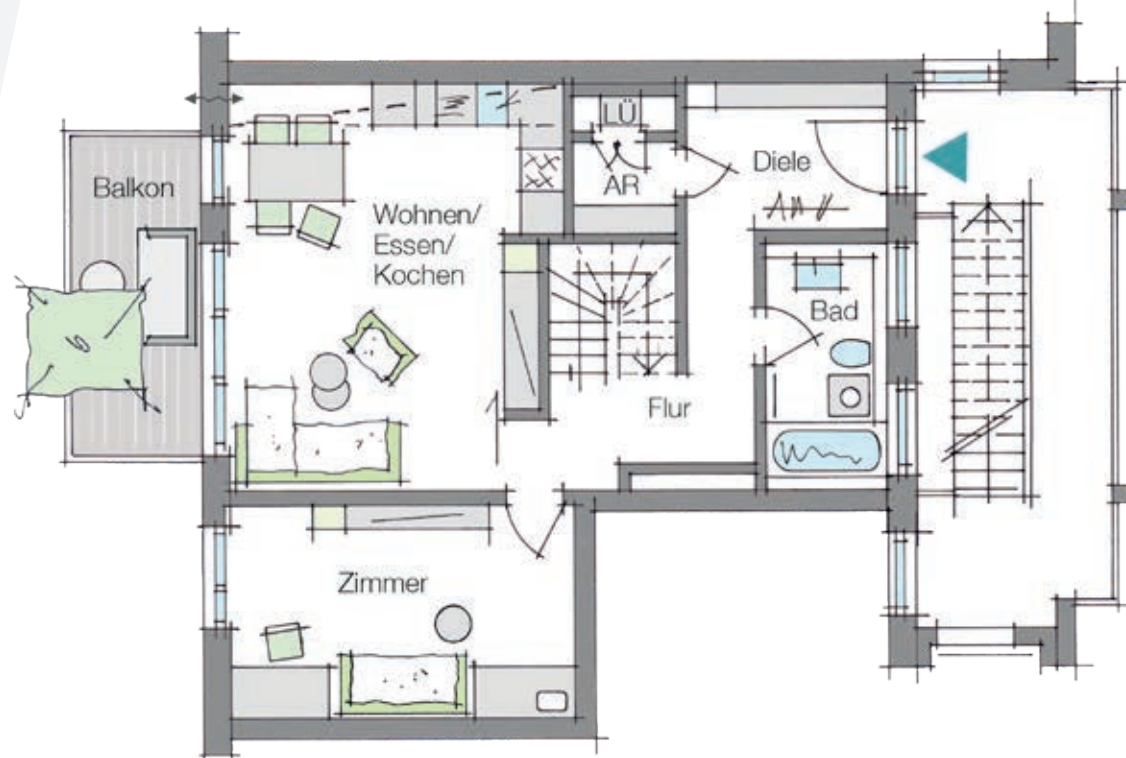
WHG B8 - 2.OG / Staffelgeschoss

Wohn- und Nutzfläche (netto)

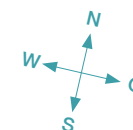
Wohnen/Essen/Kochen	29,26 m ²
Zimmer	14,71 m ²
Bad	6,01 m ²
Diele	5,87 m ²
Flur	3,44 m ²
AR	1,91 m ²
Schlafen	14,11 m ²
Dusch-WC	3,29 m ²
Flur	1,80 m ²
Zwischensumme	80,40 m²
Balkon 8,65 m ² /2	4,32 m ²
Dachterrasse 3,67 m ² /2	1,83 m ²
Wohnfläche Gesamt	86,55 m²
Keller B8	6,00 m ²

zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



abgehängter Bereich





Haus C - Wohnung C1

2-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON

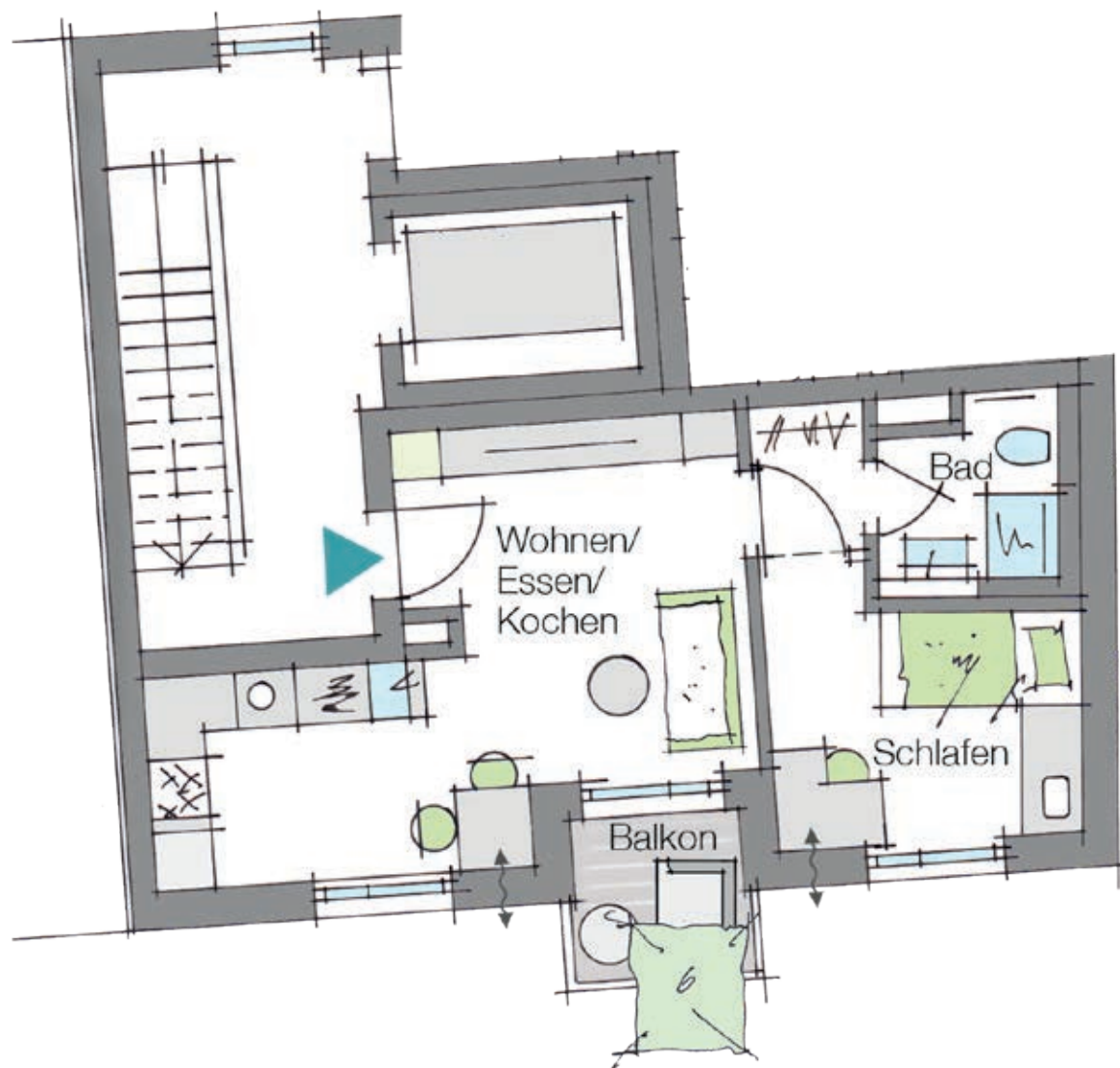
WHG C1 - 1.OG

Wohn- und Nutzfläche (netto)

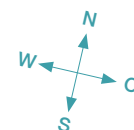
Wohnen/Essen/Kochen	20,75 m ²
Schlafen	10,29 m ²
Bad	3,79 m ²
Zwischensumme	34,83 m²
Balkon 3,34 m ² /2	1,67 m ²
Wohnfläche Gesamt	36,50 m²
Keller C1	4,22 m ²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



abgehängter Bereich





Haus C - Wohnung C2

2-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON

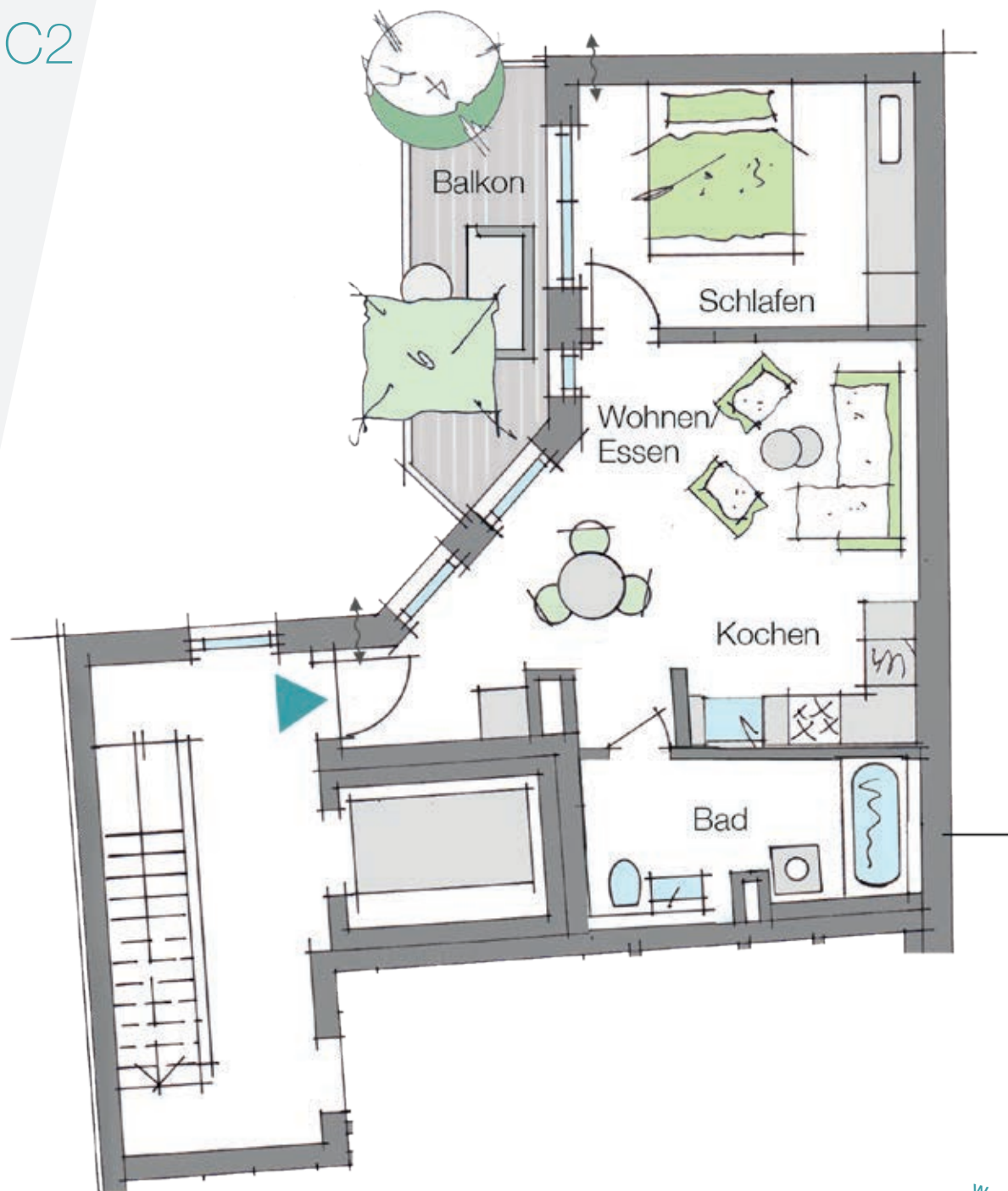
WHG C2 - 1.OG

Wohn- und Nutzfläche (netto)

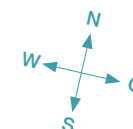
Wohnen/Essen/Kochen	26,85 m ²
Schlafen	12,45 m ²
Bad	7,64 m ²
Zwischensumme	46,94 m²
Balkon 8,56 m ² /2	4,28 m ²
Wohnfläche Gesamt	50,75 m²
Keller C2	4,22 m ²

zzgl. Anteil an
Gemeinschaftsräumen

Zur Maßentnahme nicht geeignet!



abgehängter Bereich





Haus C - Wohnung C5

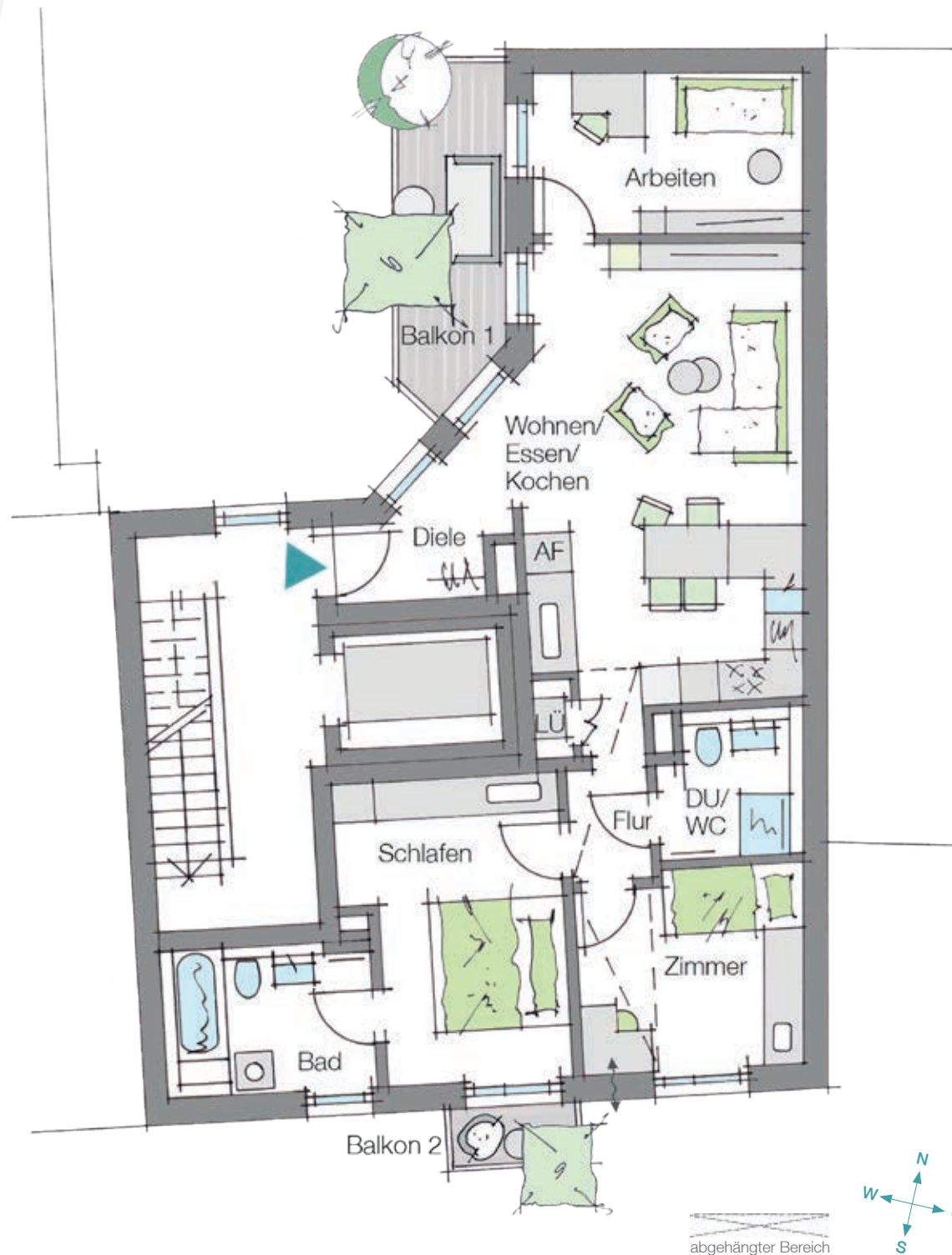
4-ZIMMER WOHNUNG MIT ZWEI BALKON

WHG C5 - 3.OG

Wohn- und Nutzfläche (netto)

Wohnen/Essen/Kochen	29,99 m ²
Schlafen	14,45 m ²
Zimmer	10,14 m ²
Arbeiten	10,25 m ²
Diele	4,08 m ²
Bad	7,12 m ²
Dusche/WC	4,09 m ²
Flur	2,09 m ²
AF	1,50 m ²
Zwischensumme	83,71 m²
Balkon 1 8,56 m ² /2	4,28 m ²
Balkon 2 1,78 m ² /2	0,89 m ²
Wohnfläche Gesamt	88,88 m²
Kellerersatzraum C5	5,28 m ²
zzgl. Anteil an Gemeinschaftsräumen	

Zur Maßentnahme nicht geeignet!





TÜV SÜD — Baubegleitendes Qualitätscontrolling



Projektverantwortliche Bauleiterin - Christian Marschollek, SCHULTHEISS Wohnbau AG

Auf die Qualität kommt es an. Wir lassen unsere Bauleistungen deshalb freiwillig durch den TÜV SÜD prüfen und dokumentieren.

Für das baubegleitende Qualitätscontrolling stellt TÜV SÜD qualifizierte Bausachverständige, Sachverständige der Gebäudetechnik und Sachverständige der Elektrotechnik zur Verfügung. Die Begutachtungstermine auf der Baustelle erfolgen durch den Sachverständigen der jeweiligen Fachdisziplin. Die Leistungen des TÜV SÜD dienen dem Ziel, durch gutachterliche Begehungen zu bestimmten Baustadien das Risiko von Baumängeln zu reduzieren und die SCHULTHEISS Wohnbau AG im Hinblick auf die Einhaltung der vereinbarten Bauqualität zu unterstützen.

TÜV SÜD erbringt folgende Leistungen:

EINE EINARBEITUNG IN FOLGENDE UNTERLAGEN:

- Baubeschreibung
- Sondervereinbarungen
- Baugenehmigung
- Werkplanung/ Ausführungsplanung
- Nachweis nach GEG
- ggf. Schallschutznachweis
- ggf. Brandschutzkonzept

DIE BEGUTACHTUNG ALLER BAUTEILE, DIE IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM LIEGEN WIE:

- Dächer
- Fassaden
- Wände (Gemeinschaftseigentum)
- Böden (Gemeinschaftseigentum)
- Untergeschoße (Gemeinschaftseigentum)
- Tiefgarage
- Innen- und Außentreppen (Gemeinschaftseigentum)
- Fenster
- Türen (Gemeinschaftseigentum)
- Balkone und Terrassen
- Abwasser-, Wasseranlagen
- Wärmeversorgungsanlagen
- Lufttechnische Anlagen
- Elektroanlagen
- Außenanlagen (Wege, Straßen, Spielplätze), einsehbare Bereiche der Entwässerungsanlagen





Darum SCHULTHEISS

Seit 30 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 Wohnraum. 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 15 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.





(v. l. n. r.) Vorstand Thomas Gröne, Vorstandsvorsitzender Martin Heyn, Hauptaktionärin Barbara Schultheiß und Vorstand Rüdiger Sickenberg.



Die Leichtigkeit des Bauens.

Die SCHULTHEISS Wohnbau AG ist seit 30 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 wird laufend vom TÜV Rheinland zertifiziert.



Der Award WOHNBAUTEN DES JAHRES ist die erste Auszeichnung für Auftraggeber im Bereich Geschosswohnungsbau. Die SCHULTHEISS Wohnbau AG war 2022 Preisträger in der Kategorie „Innovative Fassade“.



Ihre Ansprechpartnerin

Boi-Thi Truong



0911 / 34 70 9 - 176
0160 / 65 03 294



bt@schultheiss-wohnbau.de

SCHULTHEISS Wohnbau AG



Lerchenstraße 2
90425 Nürnberg



www.schultheiss-wohnbau.de