

energieeffiziente Bauweise / zeitloses Design / **Wohnkomfort**



Exklusives Wohnen // Lebensqualität neu definiert in Alterlangen

Attraktive
Wohnlage
im Grünen

Wohnkomfort

mit Dachterrassen,

Terrasse & Garten

14

Eigentums-
wohnungen

ab
49-192
m²

2
exklusive
Penthaeuser

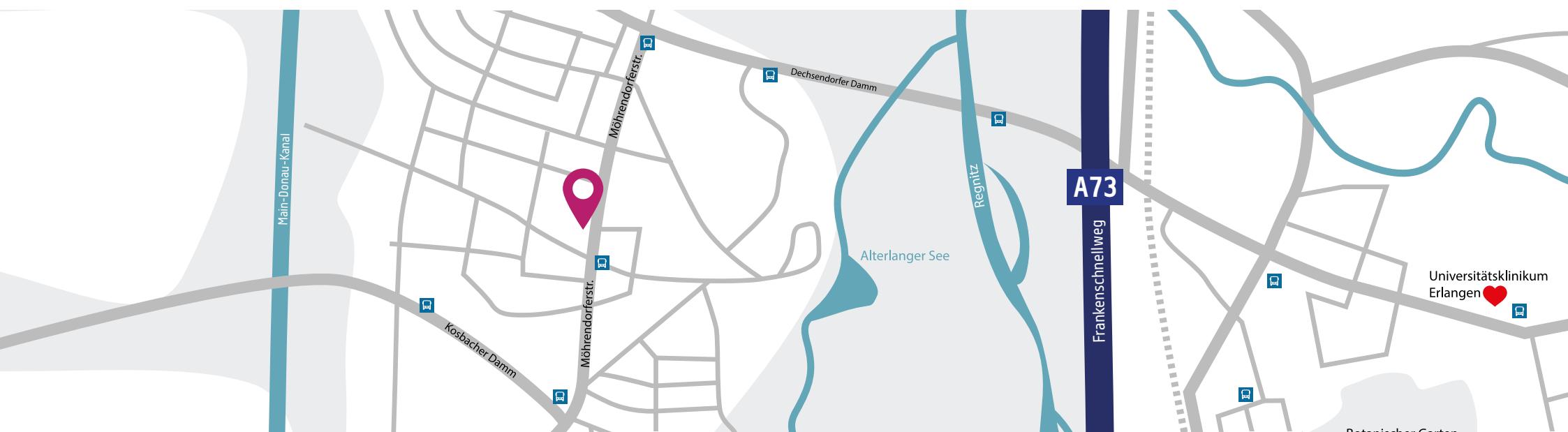


Inhalt

Lage- und Übersichtsplan	3
Erlangen - Stadt mit Zukunft	4
Exklusives Wohnen in Alterlangen	5

Grundrisse

Erdgeschoss - WH 01 - WH 06	10
Obergeschoss - WH 07 - WH 12	16
Dachgeschoss - WH 13 - WH 14	22
Kellergeschoss	24
Baubeschreibung	28
Preisliste	32
Schuller Wohnbau GmbH	34
Kontakt	35



Lage- und Übersichtsplan

- // Grüne und ruhige Wohnlage
- // Optimale Verkehrsanbindung und öffentliche Verkehrsmöglichkeiten
- // Hohe Lebens- und Freizeitqualität
- // Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten erreichbar
- // Kinderkrippe, Kindergarten und Schulen in der näheren Umgebung
- // Die Autobahn A73 erreichen Sie in wenigen Minuten

Adresse:

Möhrendorfer Str. 44
91056 Erlangen



Urban leben, im Grünen zuhause

Erlangen – Stadt mit Zukunft

Erlangen ist einer der bedeutendsten Innovationsstandorte Deutschlands. Mit der FAU, dem Siemens Campus und zahlreichen Forschungseinrichtungen ist die Stadt ein Magnet für Fachkräfte und Unternehmen aus aller Welt. Gleichzeitig überzeugt Erlangen durch seine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und ein kulturell lebendiges Stadtbild.

Die Mischung aus historischem Charme, grüner Umgebung und urbaner Moderne macht Erlangen zu einem außergewöhnlich attraktiven Wohnort, ideal für Familien, Berufstätige und Studierende gleichermaßen.



Exklusives Wohnen in Alterlangen

- // 14 Eigentumswohnungen
- // Energieeffiziente Bauweise
- // Zeitgemäße Architektur mit klaren Linien
- // Terrassen oder Balkone je nach Wohneinheit
- // Durchdachte Grundrisse mit hohem Wohnkomfort
- // Effiziente Gebäudetechnik für ein angenehmes Wohnklima
- // Hochwertige Ausstattung in allen Wohnbereichen
- // PKW Stellplätze



unverbindliche Visualisierung

**Grün, ruhig und
familienfreundlich**

**Lichtdurchflutet
mit Blick ins Grüne**



unverbindliche Visualisierung

Grundriss - Erdgeschoss // 10



EG

WH 01, WH 02,
WH 03, WH 04,
WH 05, WH 06



WOHNUNG 01

Wohnen / Essen / Küche	28,22 m ²
Schlafen	11,25 m ²
Diele	3,26 m ²
Bad	5,10 m ²
AR	1,94 m ²
Terrasse (1/2)	4,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 54,00 m²

WOHNUNG 02

Wohnen / Essen / Küche	35,98 m ²
Schlafen	15,03 m ²
Kind	15,18 m ²
Diele	7,08 m ²
Bad	9,30 m ²
WC	2,33 m ²
Terrasse (1/2)	3,27 m ²
Gesamtfläche	ca. 89,00 m²



WOHNUNG 03

Wohnen / Essen / Küche	26,29 m ²
Schlafen	15,19 m ²
Kind	11,62 m ²
Diele / Flur	10,05 m ²
Bad	6,90 m ²
AR	1,77 m ²
WC	2,07 m ²
Terrasse (1/2)	4,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 78,00 m ²



WOHNUNG 04

Wohnen / Essen / Küche	21,08 m ²
Schlafen	16,32 m ²
Bad	4,35 m ²
Diele	3,78 m ²
Terrasse (1/2)	4,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 49,00 m ²



EG

**WH 01, WH 02,
WH 03, WH 04,
WH 05, WH 06**



WOHNUNG 05

Wohnen / Essen / Küche	35,47 m ²
Schlafen	21,34 m ²
Kind	10,74 m ²
Diele / Flur	12,61 m ²
Bad	10,88 m ²
AR	5,57 m ²
WC	4,33 m ²
Terrasse (1/2)	3,80 m ²
Gesamtfläche	ca. 105,00 m²



WH
06

WOHNUNG 06

Wohnen / Essen / Küche	21,87 m ²
Schlafen	10,27 m ²
Diele	7,37 m ²
Bad	6,97 m ²
AR	2,74 m ²
Terrasse (1/2)	4,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 53,00 m ²



unverbindliche Visualisierung

Wohlfühlen für
die Kleinsten

0G

WH 07, WH 08,
WH 09, WH 10,
WH 11, WH 12



WOHNUNG 07

Wohnen / Essen / Küche	19,98 m ²
Schlafen	14,94 m ²
Diele	3,33 m ²
Bad	6,75 m ²
Balkon (1/2)	4,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 49,00 m²



WH
07



WH
08

WOHNUNG 08

Wohnen / Essen / Küche	35,98 m ²
Schlafen	15,55 m ²
Kind	13,47 m ²
Diele	7,14 m ²
Bad	9,48 m ²
WC	5,66 m ²
AR	2,54 m ²
Balkon (1/2)	4,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 93,00 m²



WOHNUNG 09

Wohnen / Essen / Küche	25,02 m ²
Schlafen	15,57 m ²
Diele / Flur	7,38 m ²
Bad	9,73 m ²
AR	2,90 m ²
Loggia (1/2)	5,95 m ²
Gesamtfläche	ca. 66,00 m ²



WOHNUNG 10

Wohnen / Essen / Küche	32,43 m ²
Schlafen	12,71 m ²
Kind	10,16 m ²
Garderobe / Flur	12,13 m ²
Bad	5,96 m ²
WC	2,06 m ²
AR	4,00 m ²
Loggia (1/2)	6,20 m ²
Gesamtfläche	ca. 86,00 m ²

OG

WH 07, WH 08,
WH 09, WH 10,
WH 11, WH 12



WOHNUNG 11

Wohnen / Essen / Küche	30,11 m ²
Schlafen	21,34 m ²
Kind	10,72 m ²
Diele / Flur	12,95 m ²
Bad	10,88 m ²
WC	4,31 m ²
AR	5,57 m ²
Loggia (1/2)	2,97 m ²
Gesamtfläche	ca. 99,00 m ²



WOHNUNG 12

Wohnen / Essen / Küche	21,67 m ²
Schlafen	11,11 m ²
Diele	7,46 m ²
Bad	6,91 m ²
AR	2,89 m ²
Balkon (1/2)	4,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 54,00 m²

Helle Wohnwelten für
höchste Ansprüche



unverbindliche Visualisierung

DG

WH 13, WH 14

WH
13

WOHNUNG 13

Wohnen / Essen / Küche	59,62 m ²
Schlafen	29,19 m ²
Kind 1	14,10 m ²
Kind 2	17,82 m ²
Diele / Garderobe	13,68 m ²
Bad	10,38 m ²
WC	4,56 m ²
AR	7,19 m ²
Dachterrasse (1/2)	36,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 192,00 m²





ca. 64 m² Dachterrasse

WH
14

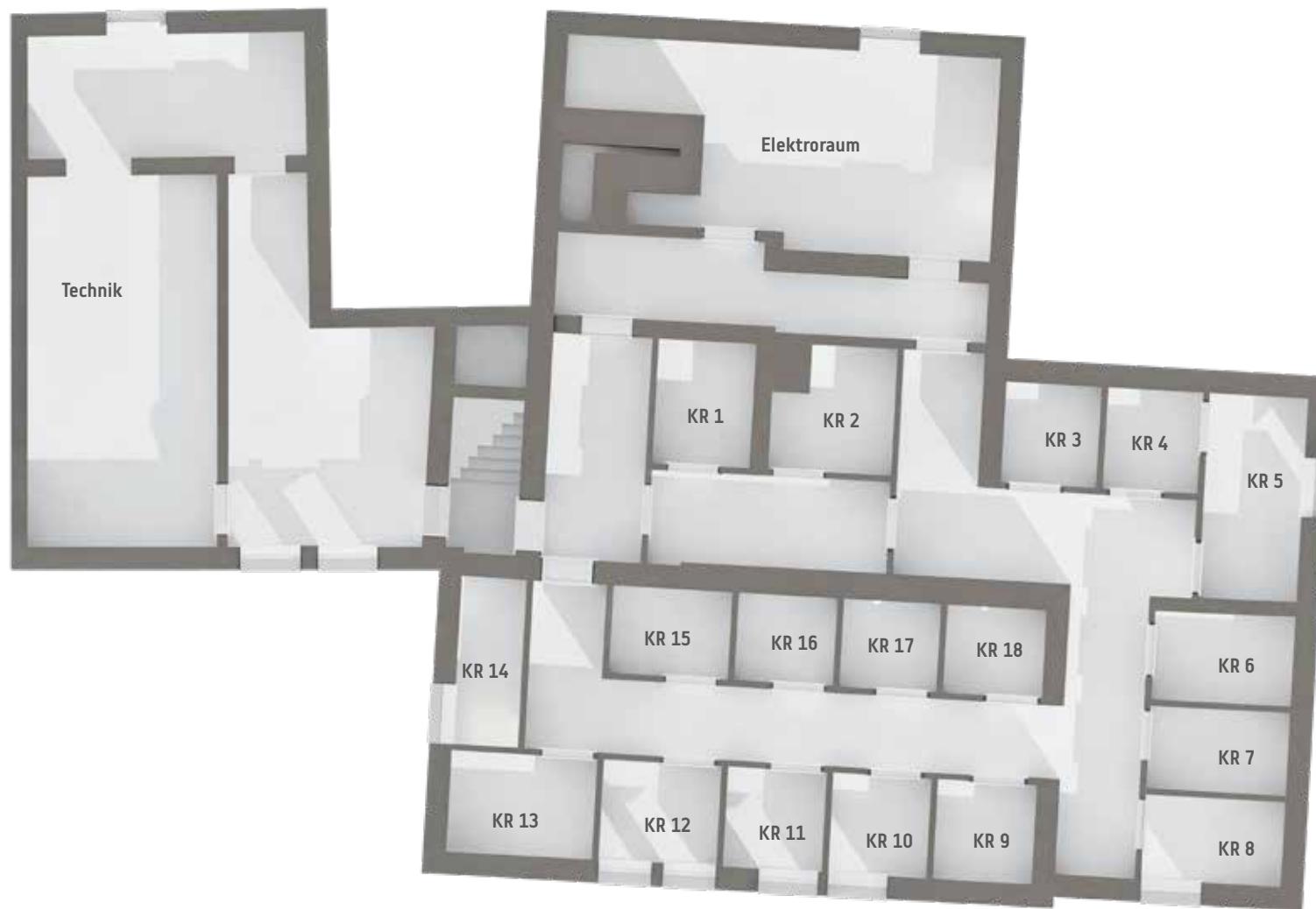
WOHNUNG 14

Wohnen / Essen / Küche	40,03 m ²
Schlafen	22,24 m ²
Kind	9,00 m ²
Diele / Flur	6,52 m ²
Bad	5,90 m ²
WC	3,74 m ²
AR	2,27 m ²
Dachterrasse (1/2)	32,00 m ²
Gesamtfläche	ca. 122,00 m ²

KG

KELLERGESCHOSS

Elektro raum	23,57 m ²
Technik	45,53 m ²
Kellerraum 1	3,47 m ²
Kellerraum 2	3,98 m ²
Kellerraum 3	2,73 m ²
Kellerraum 4	2,76 m ²
Kellerraum 5	5,62 m ²
Kellerraum 6	3,47 m ²
Kellerraum 7	3,25 m ²
Kellerraum 8	3,37 m ²
Kellerraum 9	2,78 m ²
Kellerraum 10	2,73 m ²
Kellerraum 11	2,79 m ²
Kellerraum 12	3,48 m ²
Kellerraum 13	4,11 m ²
Kellerraum 14	3,10 m ²
Kellerraum 15	3,08 m ²
Kellerraum 16	2,46 m ²
Kellerraum 17	2,41 m ²
Kellerraum 18	2,45 m ²





unverbindliche Visualisierung

Rückzugsort
zum Lernen & Träumen

Umbau eines Hotels zu 14 Eigentumswohnungen, sowie Errichtung eines Doppelhauses

Möhrendorfer Str. 44, 91056 Erlangen

// Einleitung

Die nachfolgende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang für den Umbau und die Fertigstellung des Wohnprojekts an der Möhrendorfer Straße 44 in Erlangen. Die Ausführung erfolgt schlüsselfertig in energieeffizienter Bauweise.

Konstruktive Anpassungen, technische Änderungen oder behördlich erforderliche Vorgaben bleiben vorbehalten, sofern diese gleichwertig ausgeführt werden und die Nutzbarkeit der Wohnungen nicht beeinträchtigen.

Alle Arbeiten erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den maßgeblichen DIN-Normen und Zulassungsbestimmungen. Grundlage der Ausführung sind genehmigte Planunterlagen, geprüfte statische Berechnungen sowie die entsprechende Wärmebedarfsberechnung.

Die VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen), die geltenden Normen zum Wärme- und Schallschutz sowie alle einschlägigen technischen Richtlinien sind Bestandteil der Ausführung.

// Rohbau

Das Gebäude besteht aus einer massiven Bauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton. Tragende Bauteile werden entsprechend der statischen Planung ausgeführt. Betonarbeiten erfolgen als Ortbeton oder mit Fertig-/Halbfertigteilen nach Wahl des Auftragnehmers und gemäß DIN-Vorgaben.

// Kellergeschoß

Die Fundamente und die Bodenplatte werden in Stahlbeton hergestellt. Die aufgehenden Wände im Untergeschoß bestehen aus wärmegedämmtem Stahlbeton, Kalksandstein oder gleichwertigem Ziegelmauerwerk.

// Erdgeschoss bis Dachgeschoß

Die Außen- und Innenwände der Obergeschosse bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk oder Ortbetonbauteilen, ausgeführt nach statischen Erfordernissen.

// Treppen

Die Treppenläufe und Podeste werden als Betonfertigteile ausgeführt. Ergänzende Bauteile können in Holz oder Stahl hergestellt werden.

// Geschossdecken

Die Decken bestehen aus massiven Stahlbeton-Halbfertigteilen mit gespachtelten und geglätteten Unterseiten.

// Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird als traditioneller, imprägnierter Holzdachstuhl nach statischer Vorgabe ausgeführt. Die Dachdeckung erfolgt mit Dachziegeln auf Schalung und Feuchtigkeitssperre.

// Klempnerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre sowie Anschlüsse und Abdeckungen bestehen aus Titanzink oder einem gleichwertigen Material.

// Fassade

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem gemäß DIN 4108 und den Vorgaben der EnEV 2023. Der Außenputz besteht aus Leichtputz mit hellem Oberputz.

// Fenster, Fenstertüren und Rollläden

- Kunststofffenster innen weiß, außen RAL 7016
- Dreifach-Isolierverglasung
- Einbau gemäß RAL-Montagerichtlinien
- Außenfensterbänke aus Aluminium, Innenfensterbänke aus Naturstein oder keramischen Belägen
- Zuluftelemente zur kontrollierten Grundlüftung
- Terrassen- und Balkontüren gemäß Grundriss, überwiegend zweiflügelig
- Rollläden aus Kunststoff, manuell oder elektrisch je nach Wohnungszuschnitt

// Vordächer

Hauseingänge erhalten Vordächer aus Glas- oder Stahlkonstruktionen gemäß Planung und behördlichen Vorgaben.

// Türen

Hauseingangstüren

Thermisch getrennte Aluminiumkonstruktion mit Sicherheitsverglasung, Mehrfachverriegelung, elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage.

Wohnungseingangstüren

Strapazierfähige Innentüren in Weißlack oder Kunststoffoberfläche. Griffe aus Edelstahl. Dekorvarianten gegen Aufpreis möglich.

// Fußbodenbeläge

Treppenhaus

Natursteinbeläge in Treppenhaus und Eingangsbereich.

Wohnräume

- Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung
- Vinyl- oder Designboden (Materialwert ca. 50 €/m² Brutto inkl. Rand und Sockelleisten)
- Sockelleisten aus Echtholz
- In Küche, Bad und WC keramische Fliesen (Materialwert ca. 50 €/m² Brutto inkl. Rand und Sockelleisten)

Terrassen & Balkone

- Terrassen: Hochwertige Ausführung
- Balkone/Loggien nach Bemusterung

// Putzarbeiten

Innenputz als Kalk-Gipsputz in Q3-Qualität. Außenputz gemäß Fassadenkonzept und Abstimmung mit Behörden.

// Trockenbauarbeiten

Nichttragende Innenwände, Installationsschächte und Vorsatzschalen in Trockenbauweise, oberflächenfertig ausgeführt.

Baubeschreibung // 30

// Wandbeläge

Fliesenarbeiten

- Nassbereiche teilweise raumhoch gefliest
- Verfugung in grau oder nach Bemusterung
- Maximale Wandfliesen: 60 x 30 cm
- Materialwert: 50 €/m²

Malerarbeiten

- Wände und Decken gespachtelt und weiß gestrichen
- Tapezierarbeiten optional
- Abhangdecken gegen Aufpreis

// Geländer

Treppengeländer und französische Balkone aus Metall, farbbeschichtet oder verzinkt, mit Edelstahlhandlauf.

// Müllraum

Massive Ausführung mit Dacheindeckung aus Trapezblech.

// Haustechnik

- Heizsystem: Luftwärmepumpe (Hersteller und Leistung werden gesondert festgelegt)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Bäder zusätzlich mit elektrischem Handtuchheizkörper
- Warmwasser über Wärmetauscherstation
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Rohrleitungen gedämmt gemäß EnEV

// Sanitärinstallation

Ausführung nach DIN-Normen. Alle Sanitärgegenstände von Markenherstellern oder gleichwertig.

Ausstattung von Bad und WC umfasst je nach Grundriss:

- Badewanne
- bodengleiche Dusche oder Duschtasse
- wandhängendes WC
- Waschtische
- Einhebelarmaturen
- Edelstahl- oder Kunststoffrohrsysteme für Zu- und Abwasser

// Elektrische Anlagen

Ausführung gemäß VDE und DIN. Jede Wohnung erhält:

- eigenen Stromzähler
- zentrale Verteilung für Strom, Telefon und Internet
- strukturierte Datenverkabelung (LAN)
- Antennen- und Datendosen in allen Wohn-/Schlafbereichen
- Außenbeleuchtung an Hauseingängen
- Steckdosen und Leuchtenanschlüsse gemäß Raumprogramm

// Außenanlagen

- Rasenflächen und Grundbepflanzung nach Freianlagenplan
- Wege in Betonstein- oder Pflasterbauweise
- Terrassen in Betonplatten 40 x 40 cm
- Zaunanlage gemäß Planung
- Gartenwasseranschluss
- Außenleuchten mit Bewegungsmeldern

// Allgemeines

Diese Baubeschreibung bildet die vertragliche Grundlage zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sämtliche Ausstattungen, die in Planunterlagen dargestellt, jedoch in dieser Leistungsbeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt sind, gehören nicht automatisch zum Leistungsumfang. Farbige Darstellungen und Visualisierungen sind unverbindlich und können von der späteren Ausführung abweichen.

Die Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die einen konstanten und nutzerunabhängigen Luftaustausch sicherstellt. Dadurch wird das Raumklima verbessert und das Risiko von Feuchte- und Schimmelbildung reduziert. Das Gebäude wird gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken sowie den Vorgaben für erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2, geplant. Für schallschutzrelevante Maßnahmen innerhalb der Wohnungen liegt die Verantwortung beim Nutzer.

Bei der Planung der Sanitärräume kann es zu geringfügigen Abweichungen in den Bewegungsflächen gegenüber den Maßen der DIN 18022 kommen. Zudem werden Schalter, Türdrücker und Bedienhöhen standardmäßig in ca. 105 cm Höhe montiert und nicht auf die reduzierte Höhe der DIN 18040-2. Die Fenstertüren zu Terrassen und Außenbereichen werden mit üblichen Türschwellen ausgeführt und entsprechen nicht einer barrierefreien Lösung.

Alle in Plänen dargestellten Möbel oder Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und gehören nicht zur Ausstattung. Maßgeblich für die Herstellung ist der technische Stand und die geltende Rechtslage zu Beginn der Bauausführung. Der energetische Standard richtet sich nach der EnEV 2023.

Vor Übergabe der Wohnungen wird eine umfassende Grundreinigung durchgeführt.

// Haftungs- und Änderungsvorbehalt

Die in Gesprächen gegebenen Auskünfte des Auftragnehmers stellen weder eine steuerliche noch eine rechtliche Beratung dar. Diese Leistungen bleiben ausdrücklich den entsprechenden Berufsgruppen vorbehalten. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beruhen auf dem aktuellen Planungsstand, den geltenden gesetzlichen Regelungen sowie der zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen. Künftige Änderungen durch Behörden, Gesetzgeber oder technische Entwicklungen können zu Anpassungen führen. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

// Besondere Hinweise

Die in Zeichnungen oder Visualisierungen dargestellten Möbel, Ausstattungsobjekte, Pflanzen oder Dekorationen dienen ausschließlich Illustrationszwecken und zeigen mögliche Nutzungsszenarien. Sie sind nicht Bestandteil der Bau- bzw. Leistungsbeschreibung.

Renderings und Beispielabbildungen spiegeln den Planungsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung wider. Abweichungen in Materialität, Farben, Ausführung oder Realisierung sind möglich.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Alle Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Änderungen, Irrtümer und redaktionelle Anpassungen bleiben vorbehalten.



Schuller Wohnbau GmbH

Ob zum Eigennutz oder zur Mietrendite - wir beraten Sie beim Kauf Ihres Traumobjekts. Wir analysieren Ihre aktuelle Lebenssituation und suchen unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Entwicklung des Immobilienmarktes nach dem passenden Angebot.

Im Bau agieren wir als Mittler zwischen Kunde und Bauunternehmer. Durch unser Netzwerk langfristiger und verlässlicher Partner, können wir Probleme am Bau minimieren. Die Horror-Geschichten über Pfusch am Bau gehören unter unserer Leitung der Vergangenheit an.

Was können wir?

- // Akquisition & Projektentwicklung von Grundstücken und Gebäuden
- // Planung & Realisierung von Neubauprojekten: Eigentumswohnungen, Reihen- und Stadthäusern sowie Doppelhaushälften
- // Vermarktung von Immobilien
- // Kundenspezifische Wohnformen
- // Überregionales Projektentwicklungs- und Bauträgerunternehmen



Sprechen Sie mit uns!

Kontaktdaten

Bauherr:

Schuller Wohnbau GmbH
Geisseestraße 13
90439 Nürnberg

Tel.: +49 911 - 609 93 59
Fax: +49 911 - 610 48 68
E-Mail: info@schuller-wohnbau.de
Web: www.schuller-wohnbau.de

Verkauf durch

LWI Lebenswerte Immobilien
Erlanger Str. 7A
91083 Baiersdorf

Mobil: +49 163 - 968 91 82
Tel.: +49 9131 - 626 47 64
E-Mail: info@lwi-immobilien.de
Web: www.lwi-immobilien.de

2

große
Dachterrassen

