



Sophia   
WOHNEN IN LAUFAMHOLZ

Ein Projekt von

**BAUWERKE**  
Liebe & Partner

[www.sophia-nuernberg.de](http://www.sophia-nuernberg.de)



**Modernes Wohnen  
in gewachsener Umgebung**

Abbildung kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

## Sophia – so wohnt Laufamholz

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Die eigenen vier Wände sind weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. In einer immer hektischer werdenden Welt geben Sie Schutz und bieten Ruhe für das familiäre Zusammensein. Gleichzeitig soll jedes Familienmitglied darin einen Rückzugsort finden, wenn es mal ungestört sein möchte. **Sophia** ein Objekt von BAUWERKE – Liebe & Partner, bietet Ihnen genau das, was Sie für Ihre Familie suchen: Genügend Freiraum zur persönlichen Entfaltung, eine Terrasse und einen Garten zum Entspannen sowie zahlreiche Versorgungsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschulen, zwei Sportvereine in unmittelbarer Nachbarschaft u.v.m.

Im lebendigen Stadtteil Laufamholz entstehen insgesamt 36 Wohneinheiten, darunter 7 exklusive Penthousewohnungen, 13 Erdgeschosswohnungen mit eigener Terrasse und Garten sowie 16 Etagen mit Balkon, die Paaren und Familien mit Kindern viel Platz und Freiraum für ihre Wünsche bieten. Hier können Sie sich ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen einrichten und in einer überschaubaren Nachbarschaft neue Kontakte knüpfen.

Herzlichst,



Ihr Ulrich Liebe

Projektdaten .....	5
Grundstücks-Übersicht .....	8
Lage .....	9
Innenausstattung.....	11
Grundrisse Haus 1 / 2 .....	13
Grundrisse Haus 3 / 4 .....	17
Grundrisse Haus 5 / 6 .....	23



## Sophias Projektdaten

- 36 Eigentumswohnungen mit jeweils ca. 54 m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 6 Häusern
- Baustandard Effizienzhaus 55 EE (sichern Sie sich bei uns noch Ihre Förderung in Höhe von 26.250 €)
- Hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung, modernen Design-Bädern mit bodengleichen Duschen und vielem mehr
- Terrassen und Balkone in vorteilhafter Süd-Ausrichtung
- Tiefgarage mit direktem Zugang zum Aufzug



## Alles vor Ort

In Nürnberg-Laufamholz finden die Einwohner eine wunderbare Umgebung und eine gewachsene Infrastruktur mit Nahversorgung und bunter Gastronomie zum Leben vor. In der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Happurger Straße gibt es eine Filiale des Markendiscouters netto mit Lebensmitteln für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus stehen im benachbarten Mögeldorf zwei weitere Supermärkte bereit. Für die ärztliche Versorgung sorgt – ebenfalls in der Happurger Straße – ein Ärztehaus und auch die Moritz-Apotheke in der Moritzbergstraße ist fußläufig erreichbar. Familien mit kleinen Kindern werden den Kindergarten in

der Osternoher Straße sowie die Grundschule „Theodor Billroth“ und die Grundschule „Laufamholz“ zu schätzen wissen. Und dann gibt es ja auch noch Nürnberg mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten: In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß die beiden S-Bahn-Haltestellen Laufamholz und Rehof. Von dort gelangt man in etwas mehr als einer Viertelstunde zum Nürnberger Hauptbahnhof und die Innenstadt. Nach Erlangen sind es ca. 15 Minuten über die Autobahn. Ob Jung oder Alt, in Laufamholz finden Sie sich sehr schnell zurecht. Der Umzug vom Haus in die Wohnung wird Ihnen hier leicht gemacht.

# Grundstücks-Übersicht





## Lage

Das Bauprojekt „Sophia“ in Nürnberg-Laufamholz entsteht innerhalb einer gewachsenen Wohnlage. Die 36 Eigentumswohnungen sind auf sechs Gebäude aufgeteilt, die wiederum versetzt gebaut ein ruhiges Ensemble bilden. Die Terrassen, Gärten und Balkone weisen in Richtung Süden, die Zugänge auf das Grundstück erfolgen von östlicher Seite direkt aus der Rollhofener Straße.

Die Einfahrt zur Tiefgarage wird über die Happurger Straße erschlossen.

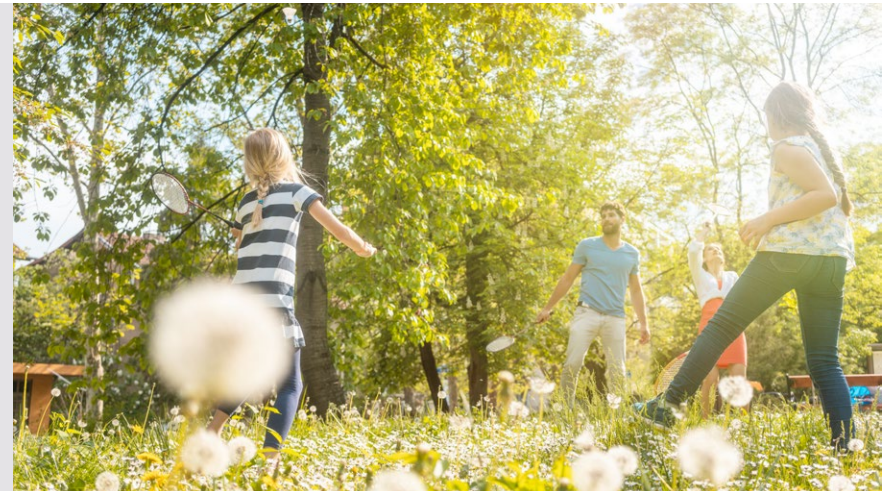




Abbildung kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

## Innenausstattung

Innen einfach fantastisch – der einladende Eindruck von außen setzt sich dank einer hervorragenden und hochwertigen Innenausstattung nahtlos fort. Dafür sorgt schon der schöne Parkettboden mit seinem warmen Holzfarbton. Im Winter wird dieses Gefühl durch die integrierte Fußbodenheizung angenehm verstärkt. Es fühlt sich fantastisch an, wenn man barfuß über den warmen Boden läuft, während draußen der Schnee liegt. Die Bäder bestechen durch modernstes Design. Ein echter Hingucker sind dabei die bodengleichen Walk-In-Duschen.

### *Highlights:*

- Moderne Designbäder mit bodengleichen Walk-in-Duschen
- Sonnige Gärten und Terrassen mit vorteilhafter Süd-Ausrichtung mit Sichtschutz und Zaun zum Nachbarn
- **Luft-Wärme-Wasserpumpe und Photovoltaik**



# Grundrisse

Haus 1  
Haus 2

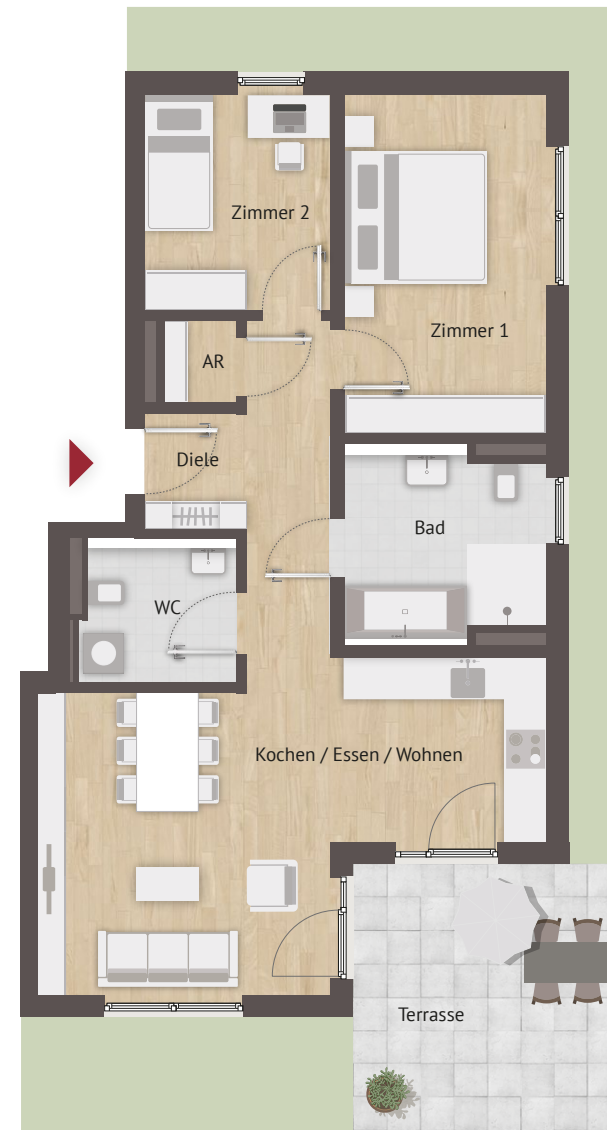
Haus 1

# Wohnung 1

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten

## WE 1 – EG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	29,4 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	15,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	8,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	8,4 m <sup>2</sup>
WC / DU	ca.	4,5 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	8,6 m <sup>2</sup>
AR	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>76,4 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (50% werden angerechnet)	ca.	16,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>84 m<sup>2</sup></b>



Haus 2

## Wohnung 6

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten



### WE 6 – EG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	30,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	15,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	8,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	8,4 m <sup>2</sup>
WC / DU	ca.	4,1 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	8,6 m <sup>2</sup>
AR	ca.	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>76,6 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (50% werden angerechnet)	ca.	16,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>85 m<sup>2</sup></b>



Haus 2

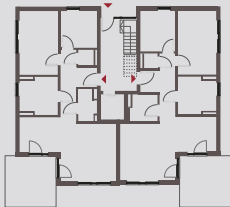
# Wohnung 7

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten

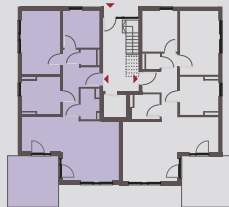
## WE 7 – EG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	30,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	15,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	8,4 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	8,4 m <sup>2</sup>
WC	ca.	3,1 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	8,9 m <sup>2</sup>
AR	ca.	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>75,9 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (50% werden angerechnet)	ca.	16,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>84 m<sup>2</sup></b>

Haus 1



Haus 2





# Grundrisse

Haus 3  
Haus 4

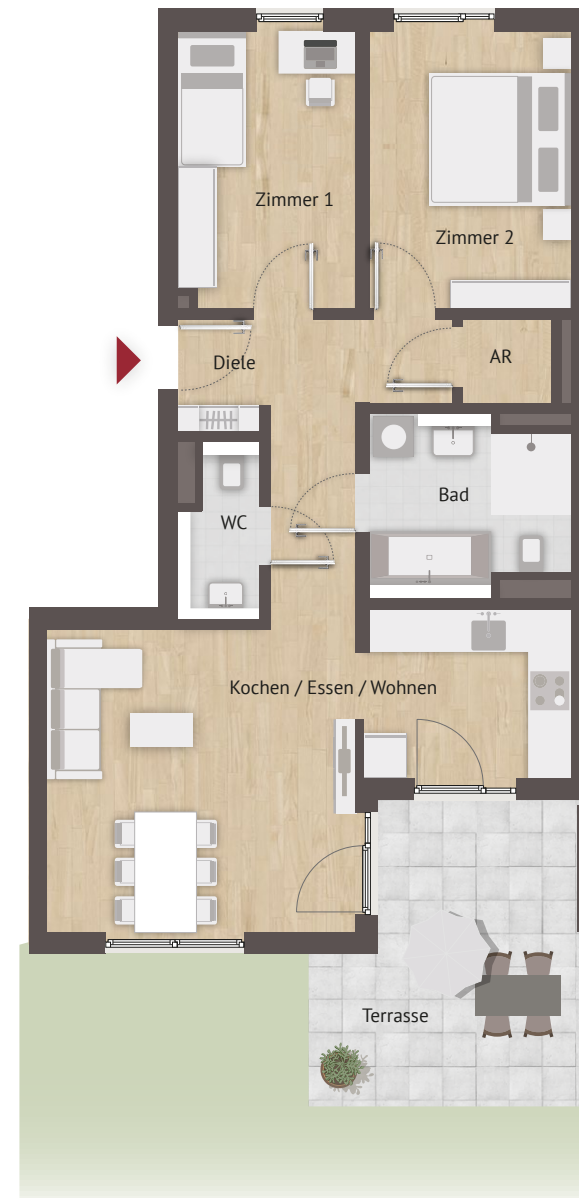
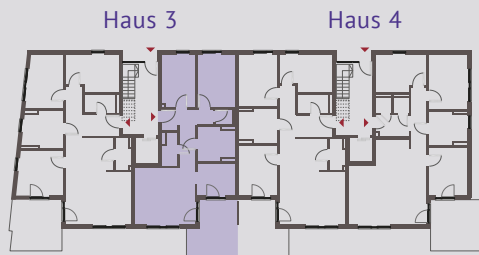
Haus 3

# Wohnung 11

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten

## WE 11 – EG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	29,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	10,8 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	12,5 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	7,4 m <sup>2</sup>
WC / DU	ca.	2,7 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	9,7 m <sup>2</sup>
AR	ca.	1,7 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>74,1 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (50% werden angerechnet)	ca.	15,4 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>82 m<sup>2</sup></b>



Haus 3

# Wohnung 14

4-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon



## WE 14 – 1.OG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	30,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	12,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	12,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca.	11,6 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	8,9 m <sup>2</sup>
WC / DU	ca.	3,5 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	9,7 m <sup>2</sup>
AR	ca.	2,8 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>91,9 m<sup>2</sup></b>
Balkon (50% werden angerechnet)	ca.	7,4 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>95 m<sup>2</sup></b>

Haus 3

Haus 4



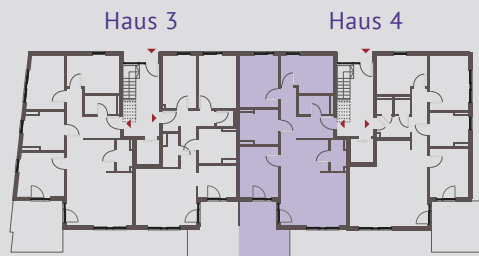
Haus 4

# Wohnung 17

4-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten

## WE 17 – EG Wohnfläche

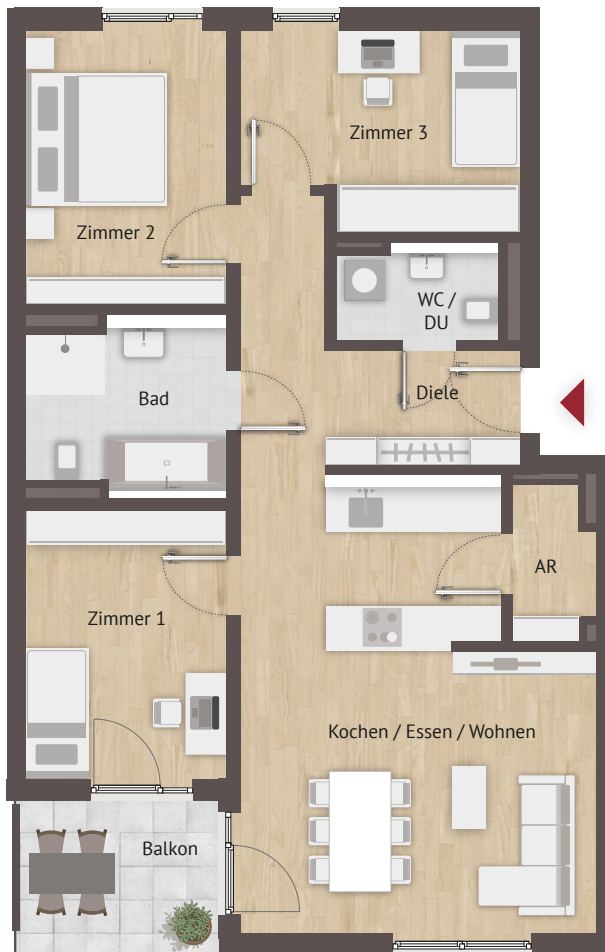
Kochen / Essen / Wohnen	ca.	30,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	12,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	12,2 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca.	11,4 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	7,5 m <sup>2</sup>
WC / DU	ca.	3,5 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	9,8 m <sup>2</sup>
AR	ca.	2,7 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>89,8 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (50% werden angerechnet)	ca.	15,6 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>98 m<sup>2</sup></b>



Haus 4

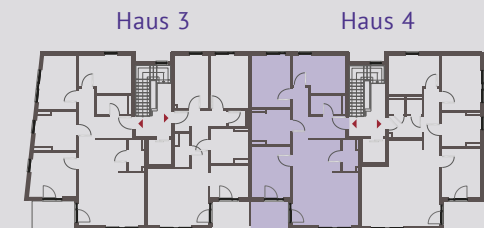
# Wohnung 19

4-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon



## WE 19 – 1. OG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	30,7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	12,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	12,2 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca.	11,4 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	7,5 m <sup>2</sup>
WC / DU	ca.	3,5 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	9,8 m <sup>2</sup>
AR	ca.	2,7 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>89,8 m<sup>2</sup></b>
Balkon (50% werden angerechnet)	ca.	6,6 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>93 m<sup>2</sup></b>





# Grundrisse

Haus 5  
Haus 6

Haus 5

# Wohnung 22

4-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten

## WE 18 – EG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	28,1 m <sup>2</sup>
Ankleide / Schlafen	ca.	17,4 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	11,9 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	11,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	7,6 m <sup>2</sup>
WC	ca.	1,6 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	11,3 m <sup>2</sup>
AR	ca.	1,7 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>91,5 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (50% werden angerechnet)	ca.	12,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>97 m<sup>2</sup></b>

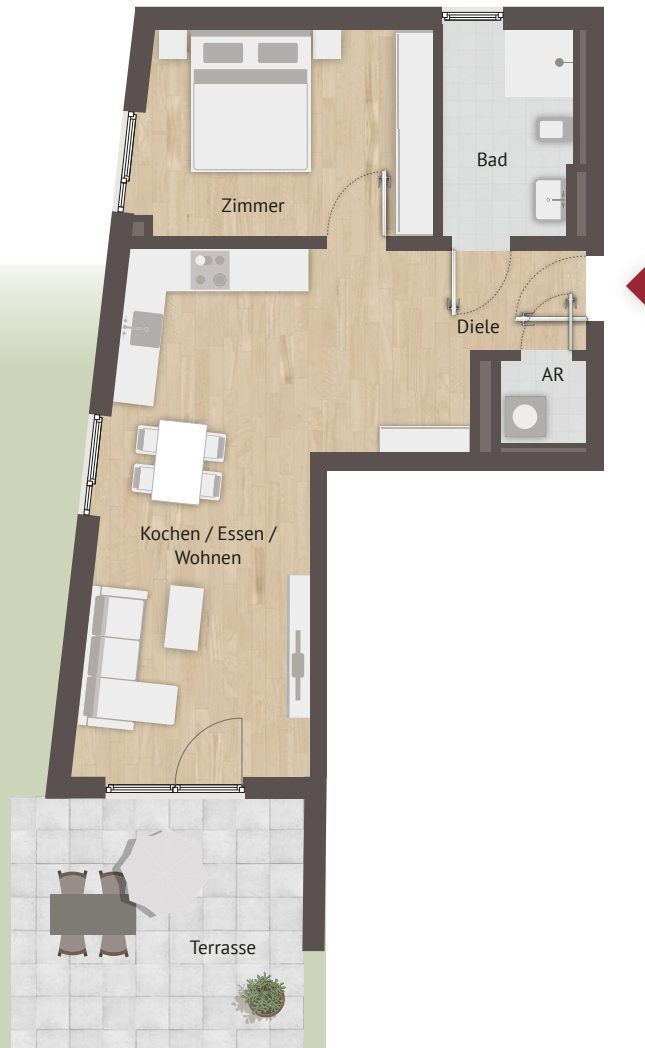




Haus 5

# Wohnung 24

2-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten



## WE 24 – EG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	24,1 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	13,1 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	6,0 m <sup>2</sup>
WC	ca.	1,7 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	5,9 m <sup>2</sup>
AR	ca.	3,1 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>53,9 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (50% werden angerechnet)	ca.	16,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>62 m<sup>2</sup></b>



Haus 5

# Wohnung 25

4-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon

## WE 25 – 1. OG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	28,1 m <sup>2</sup>
Ankleide / Schlafen	ca.	17,4 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	11,9 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	11,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	7,6 m <sup>2</sup>
WC	ca.	1,6 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	11,3 m <sup>2</sup>
AR	ca.	1,7 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>91,5 m<sup>2</sup></b>
Balkon (50% werden angerechnet)	ca.	9,2 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>96 m<sup>2</sup></b>

Haus 5



Haus 6



Haus 5

# Wohnung 26

2-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon



## WE 26 – 1. OG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	21,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	14,9 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	7,4 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	5,4 m <sup>2</sup>
AR	ca.	2,8 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>52,1 m<sup>2</sup></b>
Balkon (50% werden angerechnet)	ca.	4,4 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>54 m<sup>2</sup></b>

Haus 5



Haus 6



Haus 5

# Wohnung 30

2-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon

## WE 30 – 2. OG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	24,1 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	13,1 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	5,9 m <sup>2</sup>
WC	ca.	1,7 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	5,9 m <sup>2</sup>
AR	ca.	3,0 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>53,7 m<sup>2</sup></b>
Balkon (50% werden angerechnet)	ca.	9,2 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>58 m<sup>2</sup></b>

Haus 5



Haus 6



Haus 6

## Wohnung 33

3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und Garten



### WE 33 – EG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	30,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	15,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	8,4 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	8,4 m <sup>2</sup>
WC / HWR	ca.	3,0 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	8,9 m <sup>2</sup>
AR	ca.	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>75,8 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (50% werden angerechnet)	ca.	16,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>84 m<sup>2</sup></b>



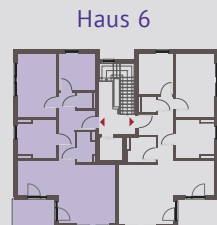
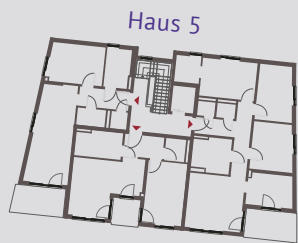
Haus 6

# Wohnung 35

3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon

## WE 35 – 1. OG Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	ca.	30,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	15,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	8,4 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	8,4 m <sup>2</sup>
WC / HWR	ca.	3,1 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	8,9 m <sup>2</sup>
AR	ca.	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>ca.</b>	<b>75,9 m<sup>2</sup></b>
Balkon (50% werden angerechnet)	ca.	7,4 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>

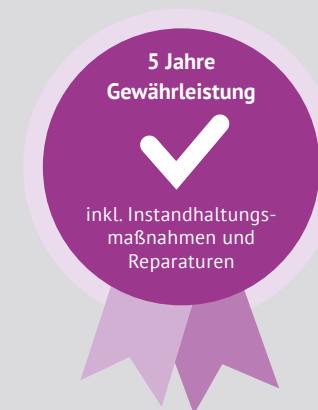


# Service: Vom Haus in die Wohnung

WIR MACHEN ES IHNEN SO EINFACH WIE MÖGLICH:

Als Ihr qualifizierter Partner begleiten wir Sie bei allen Schritten vom Verkauf Ihrer Bestandsimmobilie bis zum Einzug in Ihre neue Wunschwohnung von BAUWERKE – Liebe & Partner.

- **Wir vermitteln Ihnen einen Sachverständigen**, der Ihre alte Immobilie bewertet und ein **Wertgutachten** erstellt.
- Wir geben Ihnen **wertvolle Tipps**, mit denen Sie den Wert und Verkaufspreis Ihrer Bestandsimmobilie steigern.
- Auf Wunsch **übernehmen unsere Spezialisten gerne die Veräußerung** Ihrer Bestandsimmobilie bis hin zum Notartermin.
- Zu unseren weiteren Services gehört die **Zwischenfinanzierung/ Finanzierung**, um die Zeit zwischen dem Kauf Ihrer neuen Wohnung und dem Verkauf der alten Immobilie zu überbrücken.



Auszug unserer  
aktuellen  
Objektangebote  
in Nürnberg und  
Herzogenaurach

## DAILY HOME



Herzogenaurach  
Nürnberger Straße 8

## DAILY HOME

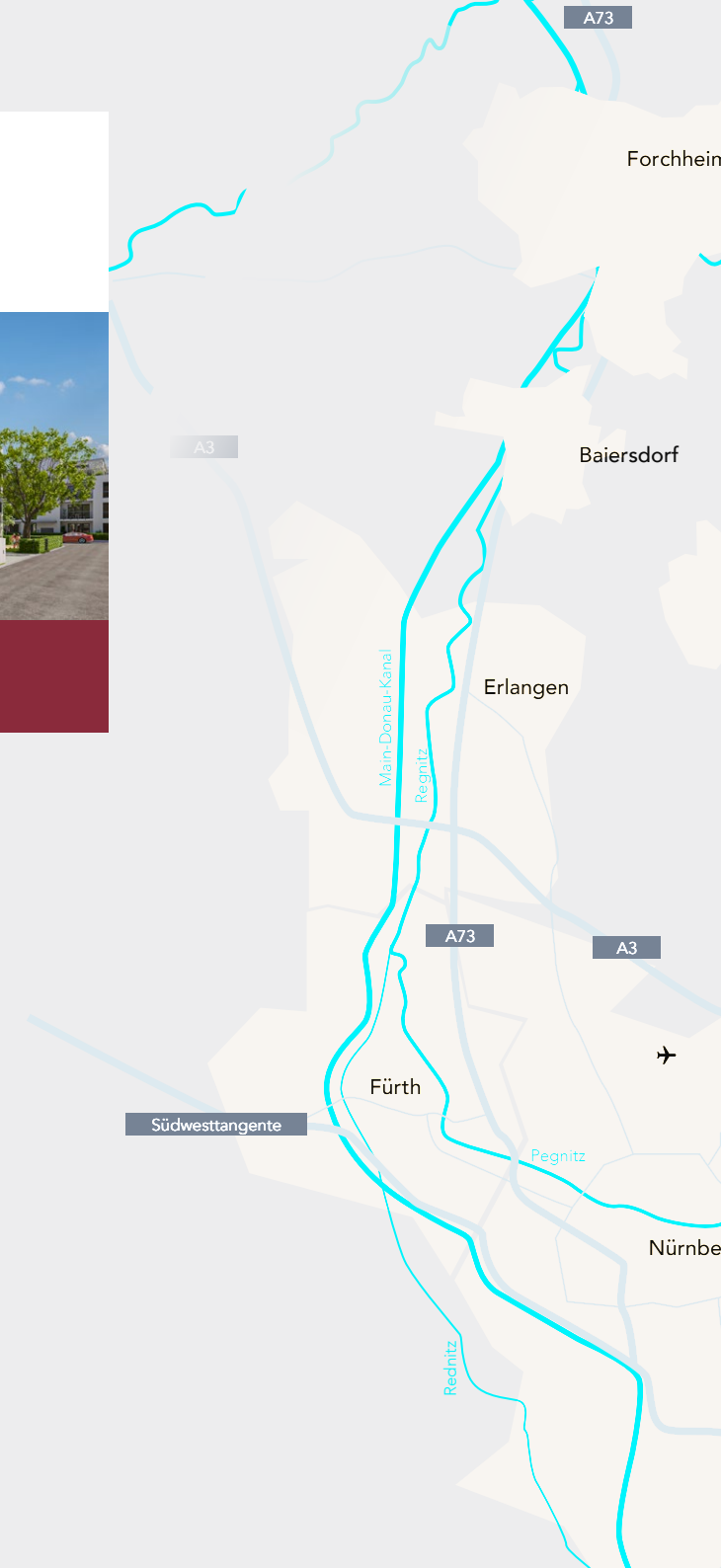


Herzogenaurach  
Bertold-Brecht-Straße 2

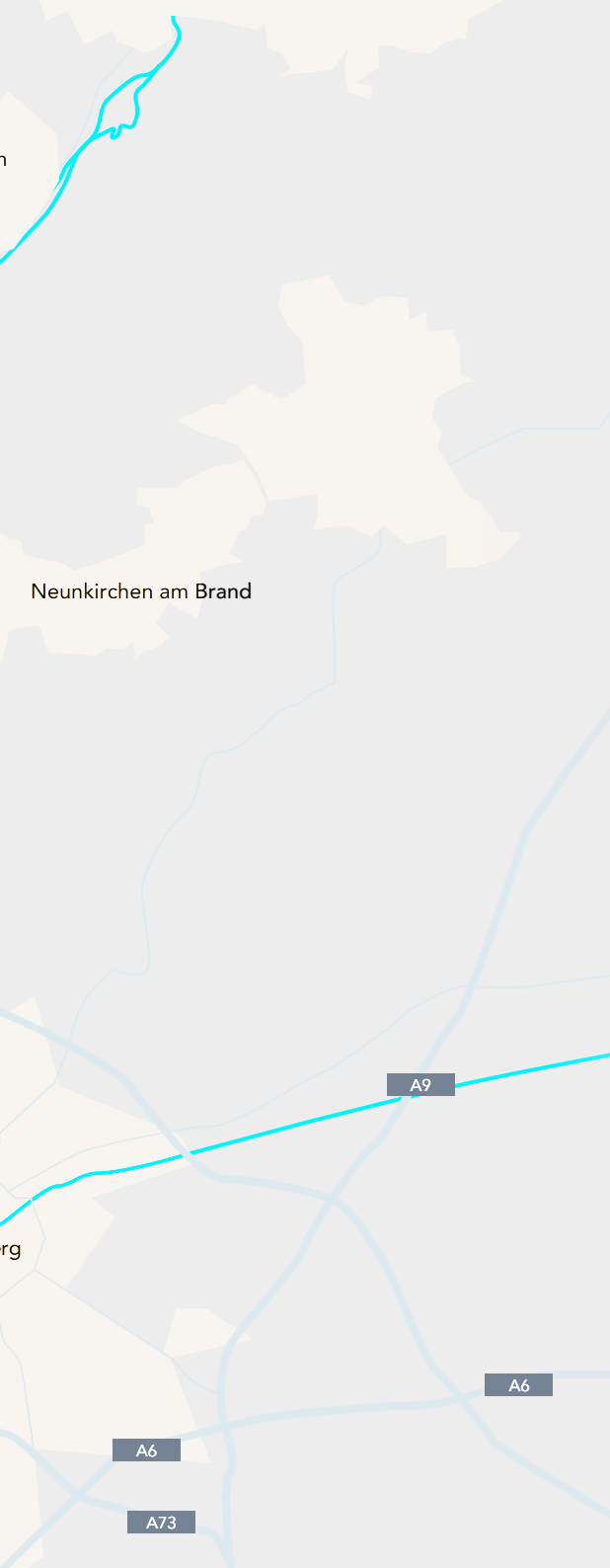
## Sonnengarten



Nürnberg  
Sonnengartenstraße 10







Neunkirchen am Brand

C S  
NBG

CAMERARIUSSTRASSE 12 - 14  
NÜRNBERG



Nürnberg  
Camerariusstraße 12 - 14



Nürnberg  
Lichtenreuth



Nürnberg  
Lichtenreuth



Nürnberg  
Lichtenreuth

Weitere Informationen  
zu diesen und weiteren  
Bauprojekten finden Sie unter  
[www.bauwerke-liebe.de](http://www.bauwerke-liebe.de)

**BAUWERKE**  
Liebe & Partner



BAUWERKE Bauträger GmbH  
Ostendstraße 196 – 90482 Nürnberg  
Tel. +49 (0) 911 | 950 35 400  
Fax.+ 49 (0) 911 | 477382-10  
E-Mail: info@bauwerke-liebe.de

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

Layout, 3D-Visualisierungen, Grundriss-Visualisierungen, Stadtpläne, Logo-Gestaltung und Grafik:  
© Tschopff Grafik & Layout, [www.tschopff.de](http://www.tschopff.de);

Bildquellen: BAUWERKE Bauträger GmbH; Seite 1: © Alexander Tschopff; Seite 2: © Alexander Tschopff; Seite 3: © istockphoto.com – OJO Images; Seite 4: © istockphoto.com – kzenon; Seite 9: © istockphoto.com – Aleksandra Zlatkovic; Seite 12: © Alexander Tschopff; Seite 24: © Alexander Tschopff; Seite 31: © istockphoto.com – Wavebreakmedia; Visualisierungen Seite 32/33 „Auszug unserer aktuellen Objektangebote“ © BAUWERKE Bauträger GmbH

#### Angebotsvorbehalt

In diesem Exposé dargestellte Illustrationen und Fotos (Einrichtung, Mobiliar, Küchen und Ausstattungen etc.) 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 Juni 2024. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Energieangaben: Der endgültige Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt noch nicht vor.

Ein Projekt von

**BAUWERKE**  
Liebe&Partner