

Dreifamilienhaus Wallensteinstraße 23

Erweiterung und Sanierung eines Dreifamilienhauses



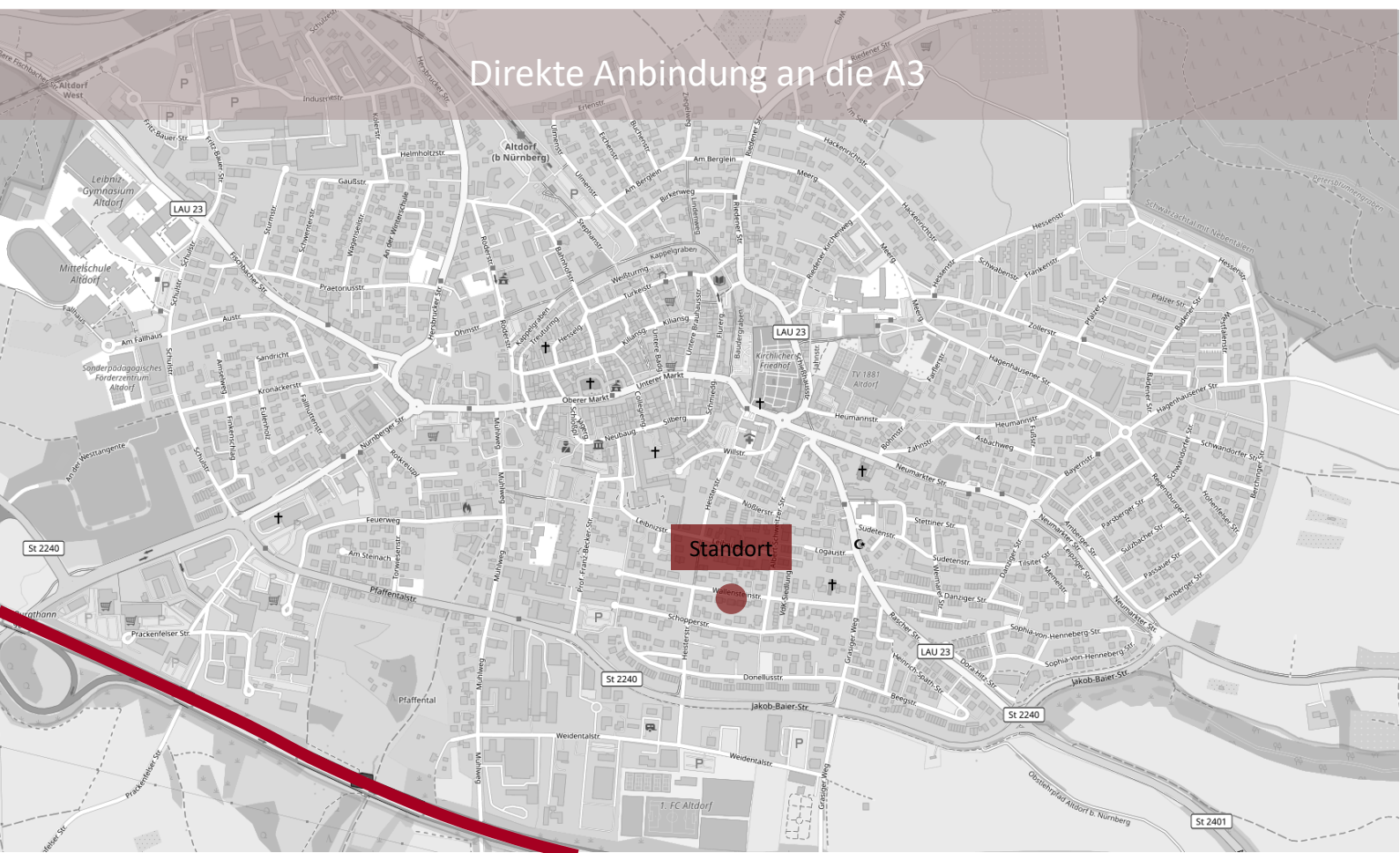
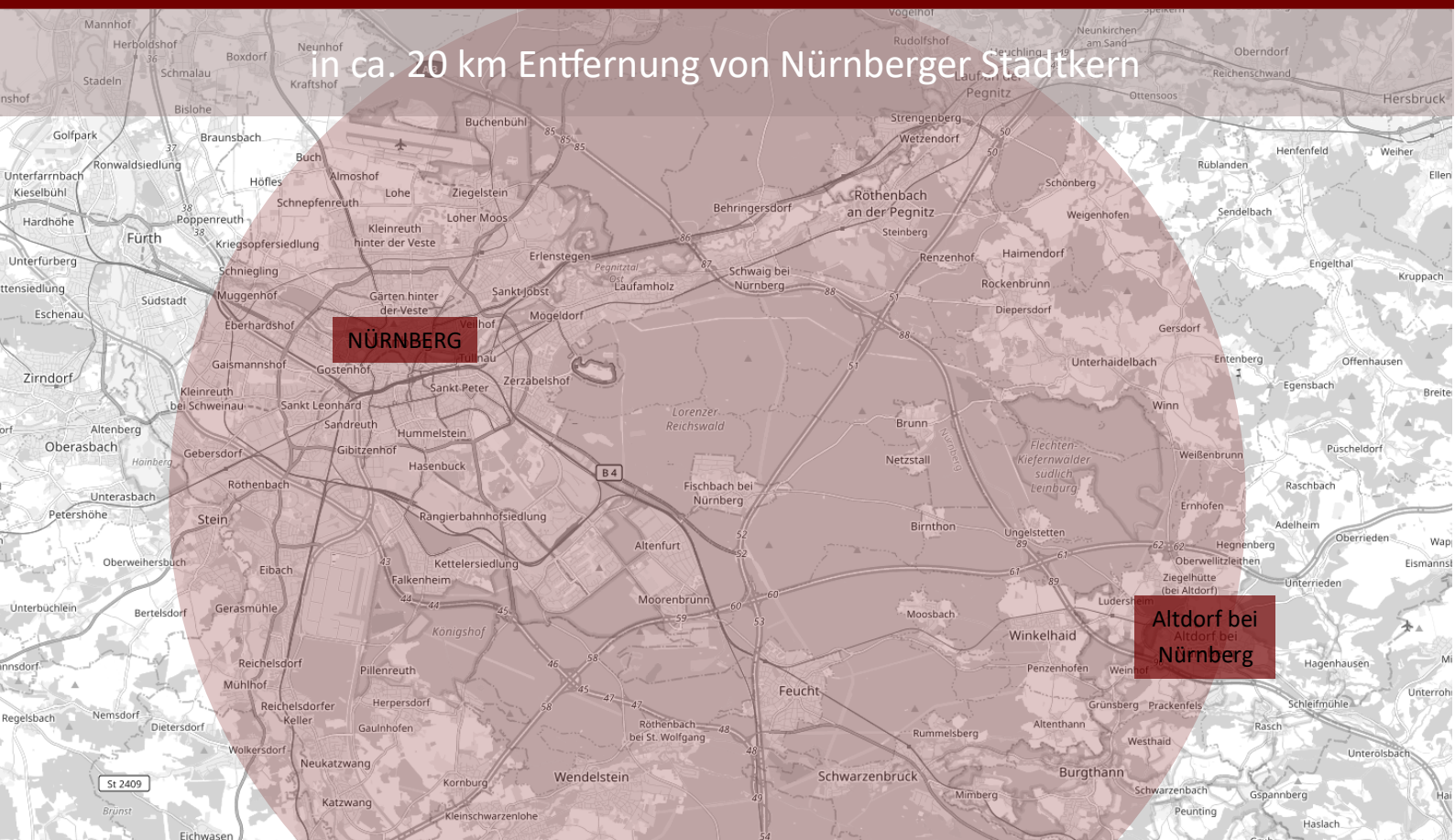
flairviews
GmbH
BAUTRÄGER

EXPOSÉ

ECKDATEN

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Adresse:	Altdorf bei Nürnberg, 90518
Baujahr:	1961
Grundstücksfläche:	575 m ²

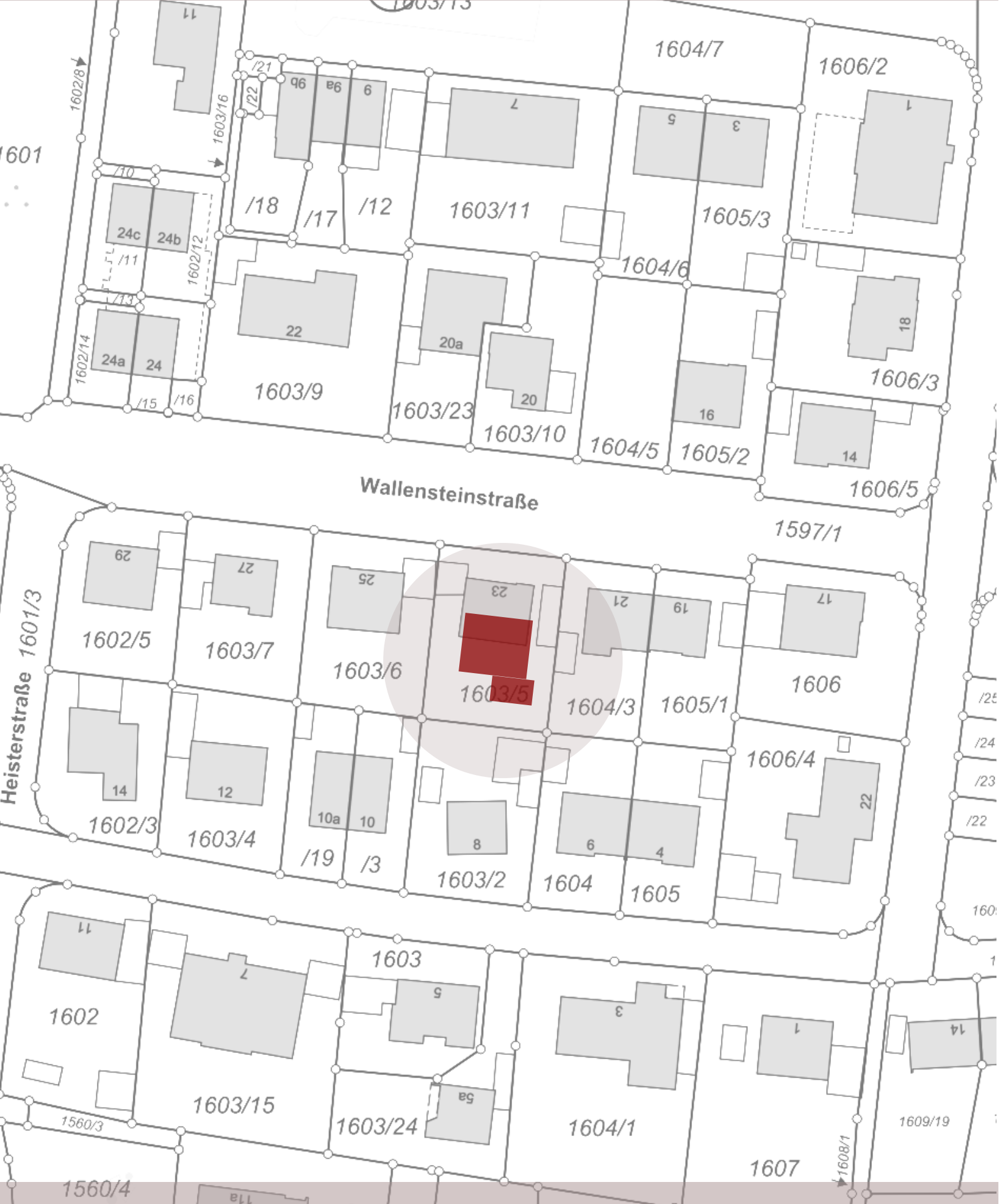
Standort des Objektes



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

Standort des Objektes

in ca. 20 km Entfernung von Nürnberger Stadtkern



Baubeschreibung

Erweiterung und Sanierung eines Dreifamilienhauses

Die Wohnanlage in Altdorf wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung teilsaniert. Die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, ggf. die Gebäudealtsubstanz und die Sanierungsmöglichkeiten zulassen, berücksichtigt.

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten. Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten. Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach den Verputz- bzw. nach den Fliesenarbeiten und nach dem Einbringen des Estrichs zu nehmen.

Die in den Exposee Renderings eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z.B. Saniterelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die in den Exposee Renderings abgebildete Farbgestaltung stellt noch nicht das finale Farbkonzept dar. Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

Das Wohngebäude besteht aus einem Bestandsgebäudeteil, welcher 1961 mit 3 Geschossen errichtet wurde. In der Wohnlage werden 3-Zimmer-Wohnungen geschaffen. In der obersten Geschossebenen entsteht eine Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse. Die Wohnungen sind nicht barrierefrei.

Die im Hochparterre gelegenen Wohnung erhält eine Terrasse mit Gartenzugang, die Wohnung im 1. Obergeschoss erhält einen Balkon.

Die Wohnung im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss erhalten teilweise zusätzlich einen Gartenanteil zur Sondernutzung. Die Wohnung Dachgeschoss erhält keinen Gartenzugang.

Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt über das im Bestand verbleibende innenliegenden Treppenhaus und Flure. Im Bestandskellergeschoß werden Technik- und Hausanschluss— sowie Fahrradabstellräume vorgesehen. Die Keller befinden sich im Kellergeschoss. Ein gemeinschaftlicher Raum, erhält jeweils drei Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse.

Die Stellplätze der Wohnanlage befinden sich oberirdisch als Außenstellplätze. Diese sind frei bewittert. Die Stellplätze sind markiert. Die Sicherheitseinrichtungen entsprechen den behördlichen Auflagen.

Die Kosten für die Erstellung der Strom-, Wasser-, Gas- bzw. Fernwärme- und Kanalanschlüsse sind im notariellen Festpreis enthalten.

Dreifamilienhaus Wallensteinstraße 23

Erweiterung und Sanierung eines Dreifamilienhauses



ECKDATEN

Anzahl:	3 Wohneinheiten
Wohnfläche:	Altdorf bei Nürnberg, 90518
Grünfläche:	ca. 253,96 m ²

ANSICHTEN

ANSICHT NORD



ANSICHTEN

ANSICHT OST



ANSICHTEN

ANSICHT SÜD



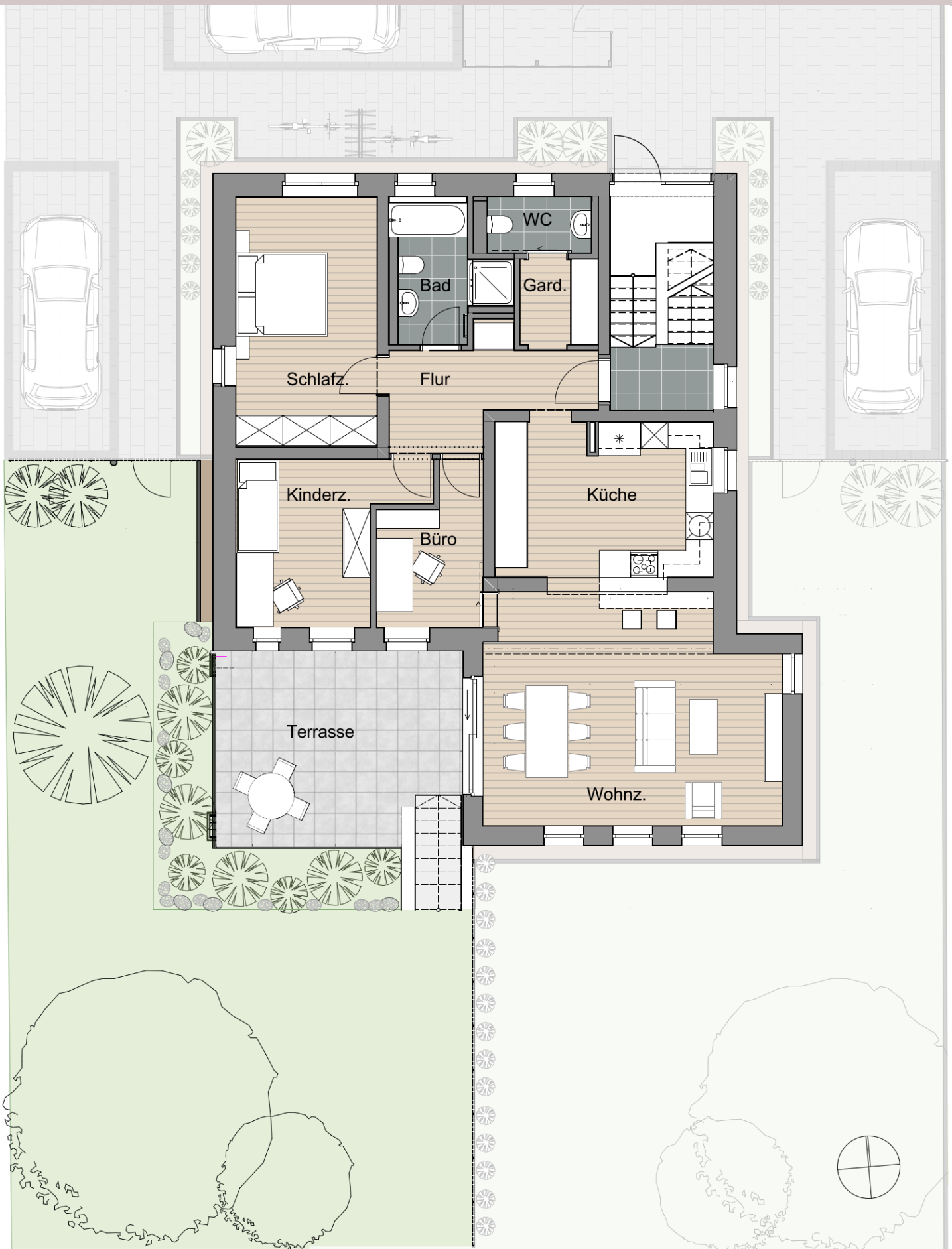
ANSICHTEN

ANSICHT WEST



WOHNUNG ERDGESCHOSS

Grundriss 4-Zimmer Wohnung mit anteiligem Garten



WOHNUNG ERDGESCHOSS

Grundriss 4-Zimmer Wohnung mit anteiligem Garten

WOHNUNG ERDGESCHOSS

ca. 116,30 m²

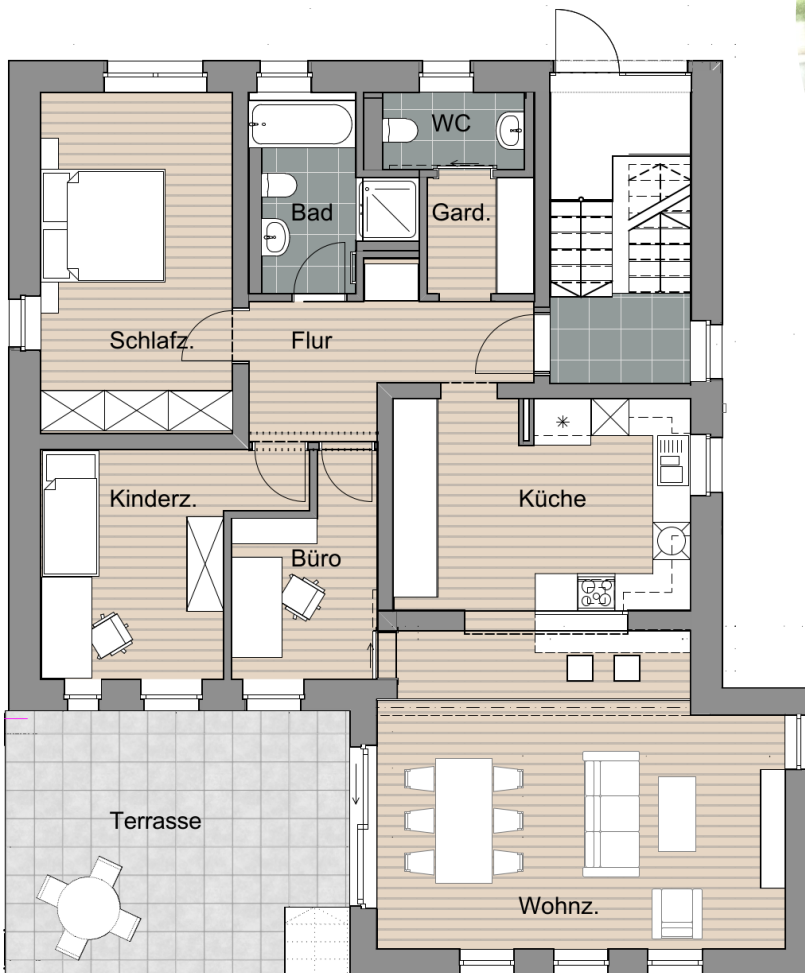
Wohnen	31,85 m ²
Küche	16,04 m ²
Flur	8,47 m ²
Garderobe	3,26 m ²
WC	2,79 m ²
Bad	6,04 m ²
Schlafzimmer	16,78 m ²
Kinderzimmer	12,44 m ²
Büro	7,23 m ²
Terrasse zu 50%	11,40 m ²

WOHNUNG ERDGESCHOSS

Wohnfläche : ca. 116,30 m²

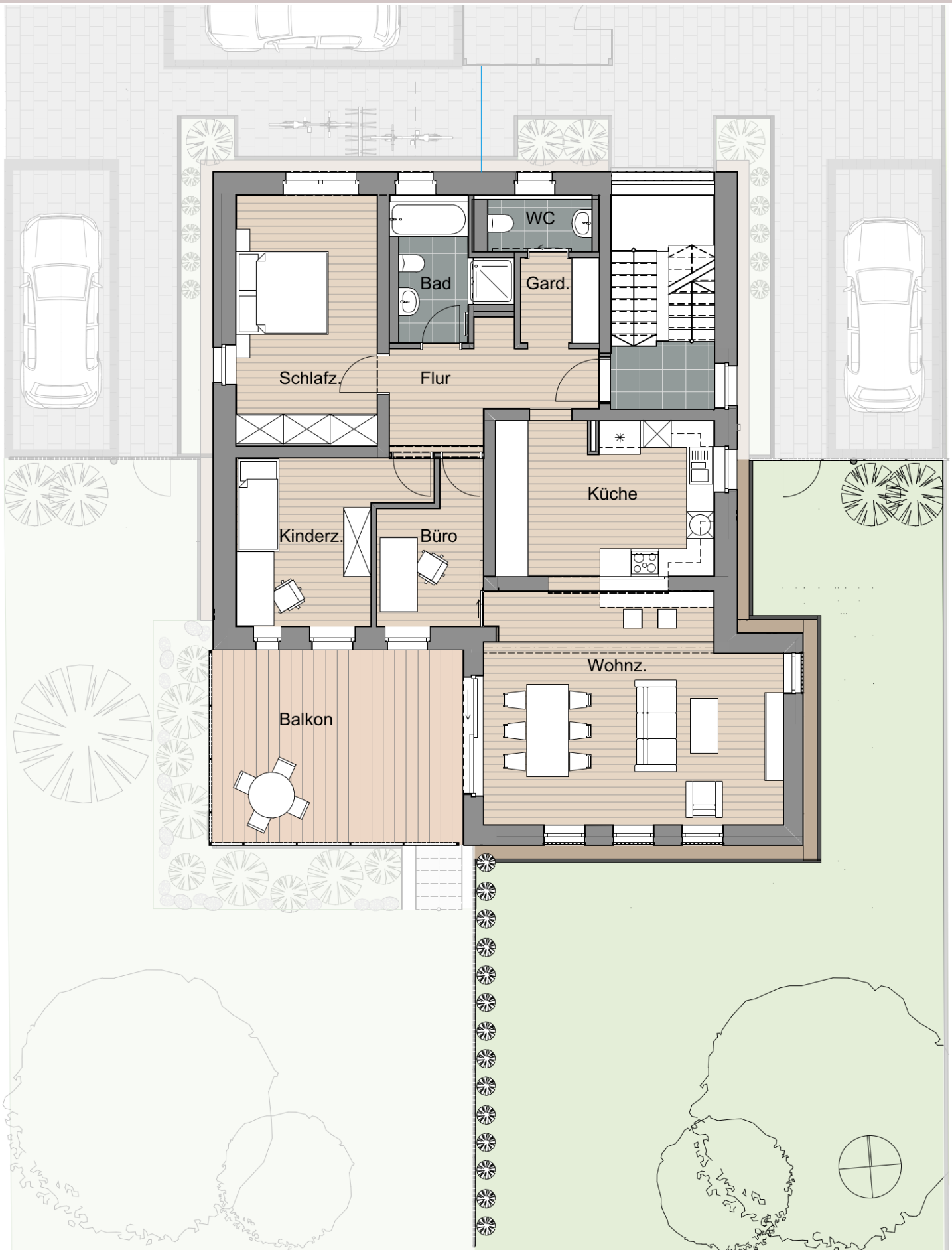
Gartenanteilfläche: ca. 123,89 m²

Terrasse: ca. 22,80 m²



WOHNUNG OBERGESCHOSS

Grundriss 4-Zimmer Wohnung mit anteiligem Garten



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

WOHNUNG OBERGESCHOSS

Grundriss 4-Zimmer Wohnung mit anteiligem Garten

WOHNUNG OBERGESCHOSS

ca. 116,72 m²

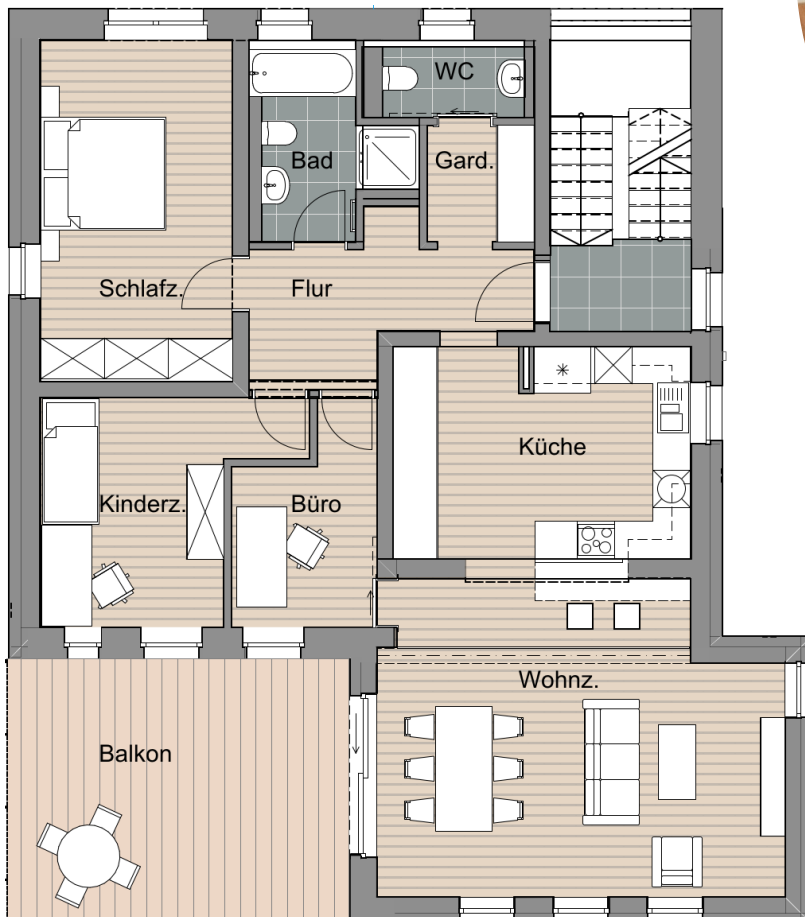
Wohnen	31,84 m ²
Küche	16,07 m ²
Flur	8,44 m ²
Garderobe	3,28 m ²
WC	2,80 m ²
Bad	6,05 m ²
Schlafzimmer	16,67 m ²
Kinderzimmer	12,55 m ²
Büro	7,30 m ²
Balkon zu 50%	11,72 m ²

WOHNUNG OBERGESCHOSS

Wohnfläche : ca. 116,72 m²

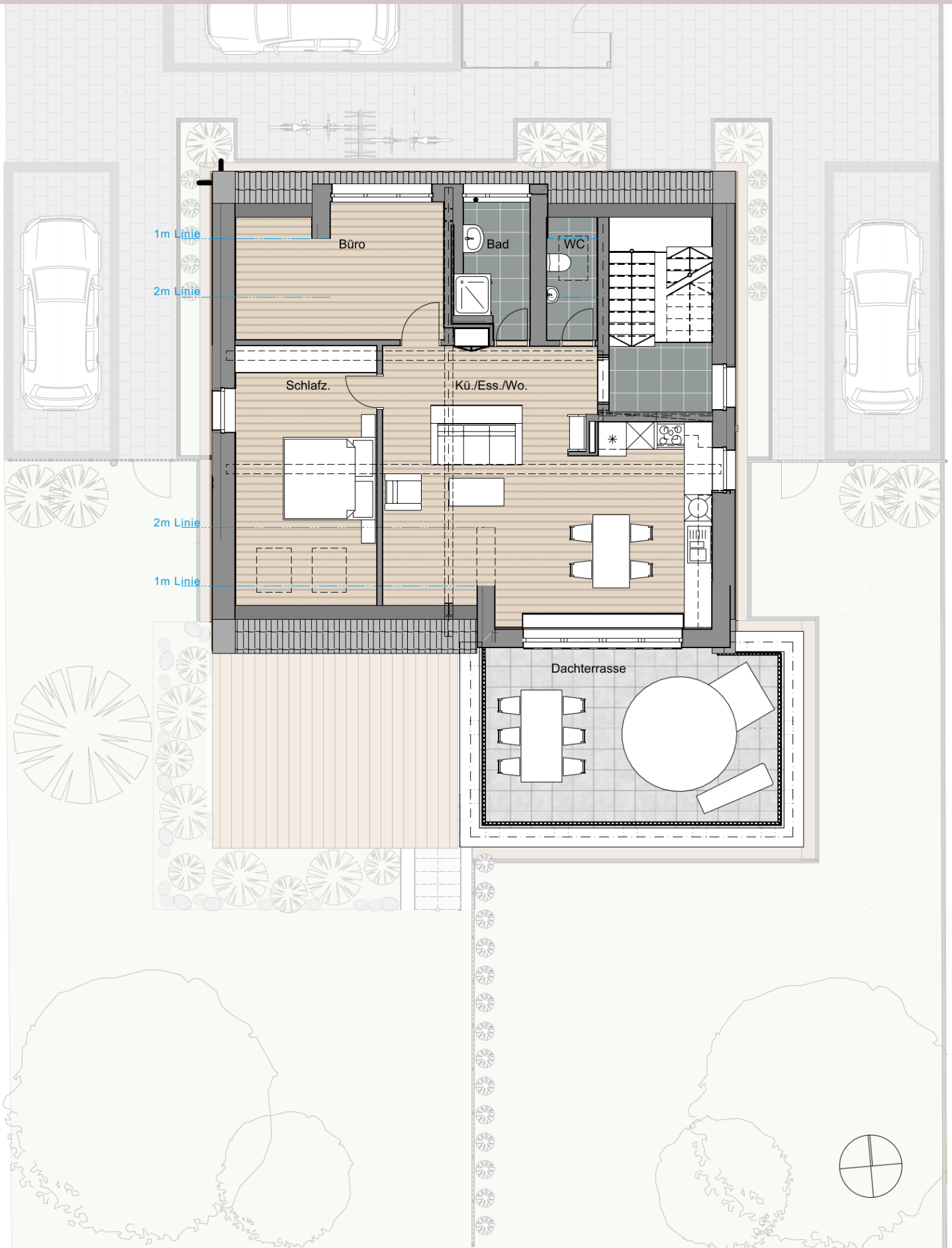
Gartenanteilfläche: ca. 114,64 m²

Balkon: ca. 23,44 m²



WOHNUNG DACHGESCHOSS

Grundriss 3-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse



WOHNUNG DACHGESCHOSS

Grundriss 3-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse

WOHNUNG	NETTO WF	BRUTTO WF
DACHGESCHOSS	82,65 m ²	106,22 m ²
Kü./Ess./Wo	36,94 m ²	39,66 m ²
WC	2,10 m ²	3,50 m ²
Bad	4,20 m ²	4,20 m ²
Büro	11,31 m ²	13,45 m ²
Schlafzimmer	14,94 m ²	19,09 m ²
Dachterrasse zu 50%	13,16 m ²	26,32 m ²

WOHNUNG DACHGESCHOSS

Wohnfläche Netto: ca. 82,65 m²

Wohnfläche Brutto: ca. 106,22 m²

Dachterrasse: ca. 26,32 m²

