

Dreifamilienhaus Wallensteinstraße 23

Erweiterung und Sanierung eines Dreifamilienhauses



EXPOSÉ

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

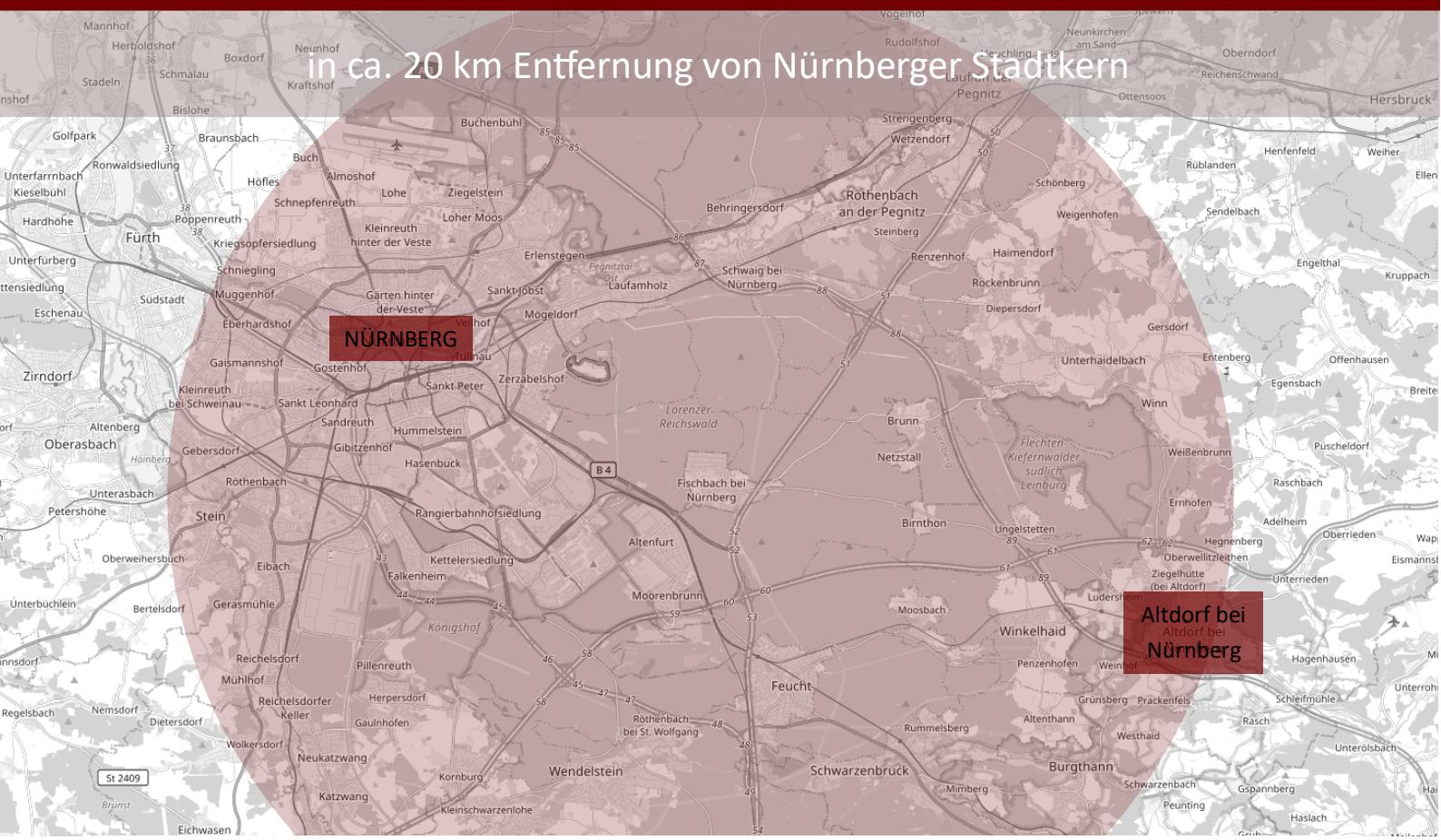
Adresse: Altdorf bei Nürnberg, 90518

Baujahr: 1961

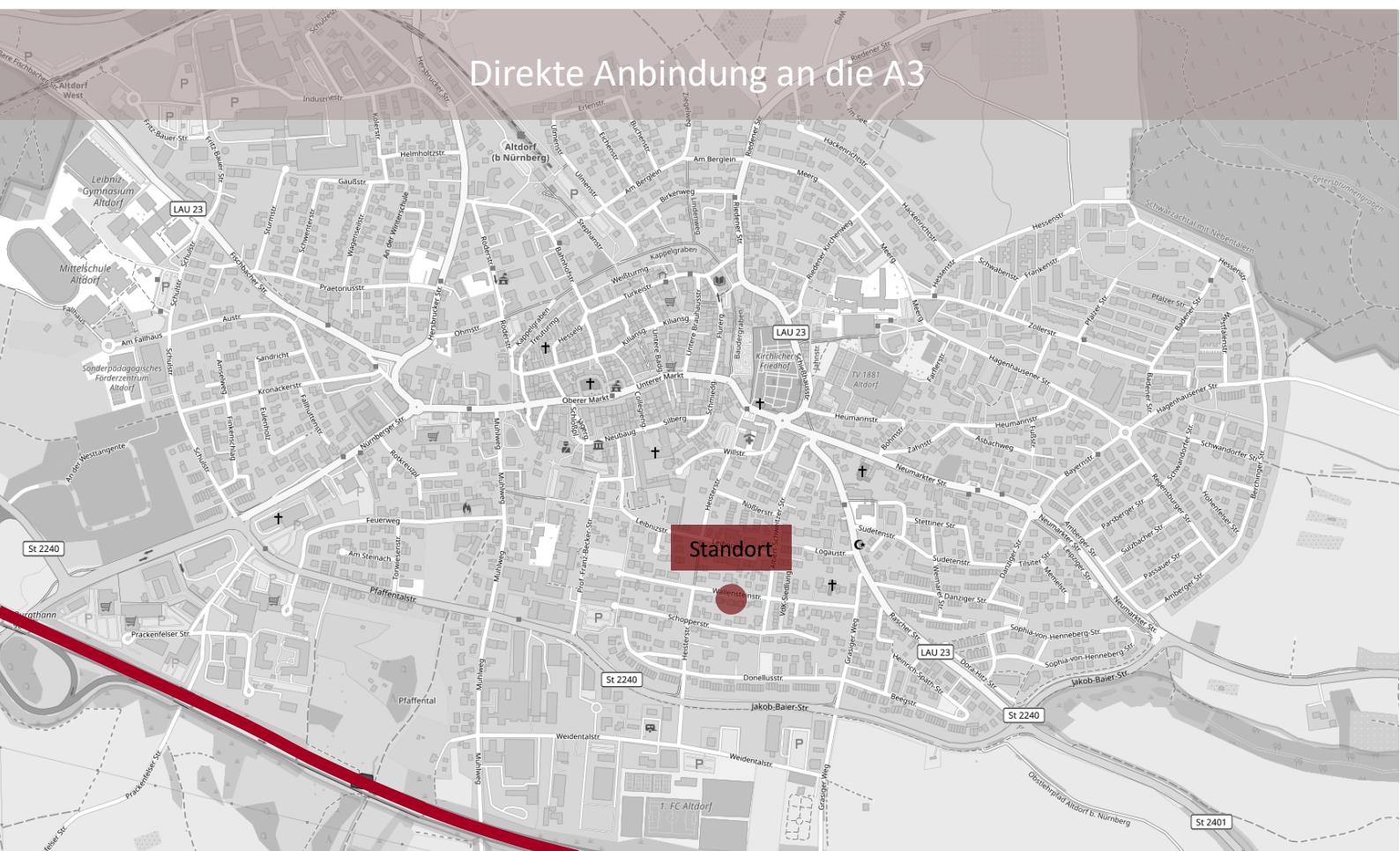
Grundstücksfläche: 575 m²

Standort des Objektes

in ca. 20 km Entfernung von Nürnberger Stadt kern



Altdorf bei
Nürnberg



Standort

Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

Standort des Objektes

in ca. 20 km Entfernung von Nürnberger Stadtzentrum

1603/13

1620/8

1601

Wallensteinstraße

Heisterstraße 1601/3

Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

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. Sanitärelemente, 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 m²

ANSICHTEN

ANSICHT NORD



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

ANSICHTEN

ANSICHT OST



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

ANSICHTEN

ANSICHT SÜD



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

ANSICHTEN

ANSICHT WEST



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

WOHNUNG ERDGESCHOSS

Grundriss 4-Zimmer Wohnung mit anteiligem Garten

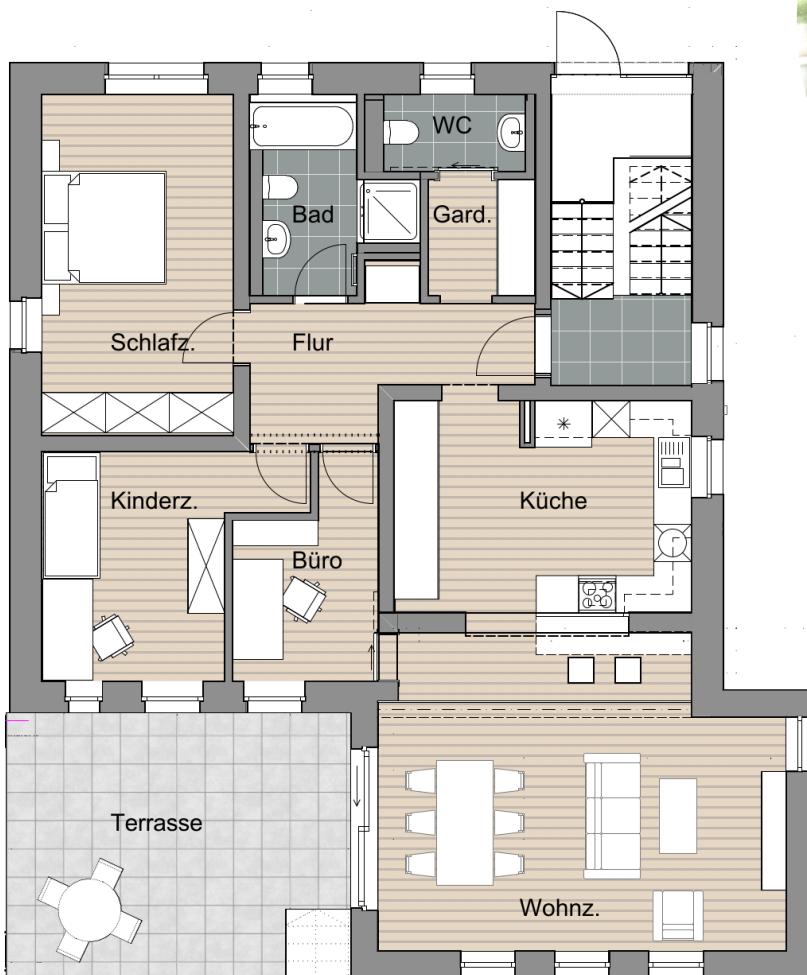


Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

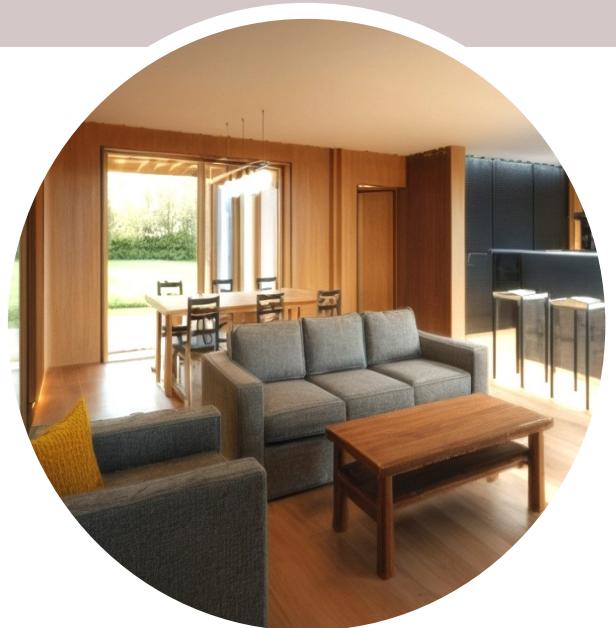
WOHNUNG ERDGESCHOSS

Grundriss 4-Zimmer Wohnung mit anteiligem Garten

WOHNUNG ERDGESCHOSS		ca. 116,30 m ²
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 m ²
Gartenanteilfläche:	ca. 123,89 m ²
Terrasse:	ca. 22,80 m ²



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

WOHNUNG OBERGESCHOSS

Grundriss 4-Zimmer Wohnung mit anteiligem Garten



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

WOHNUNG OBERGESCHOSS

Grundriss 4-Zimmer Wohnung mit anteiligem Garten

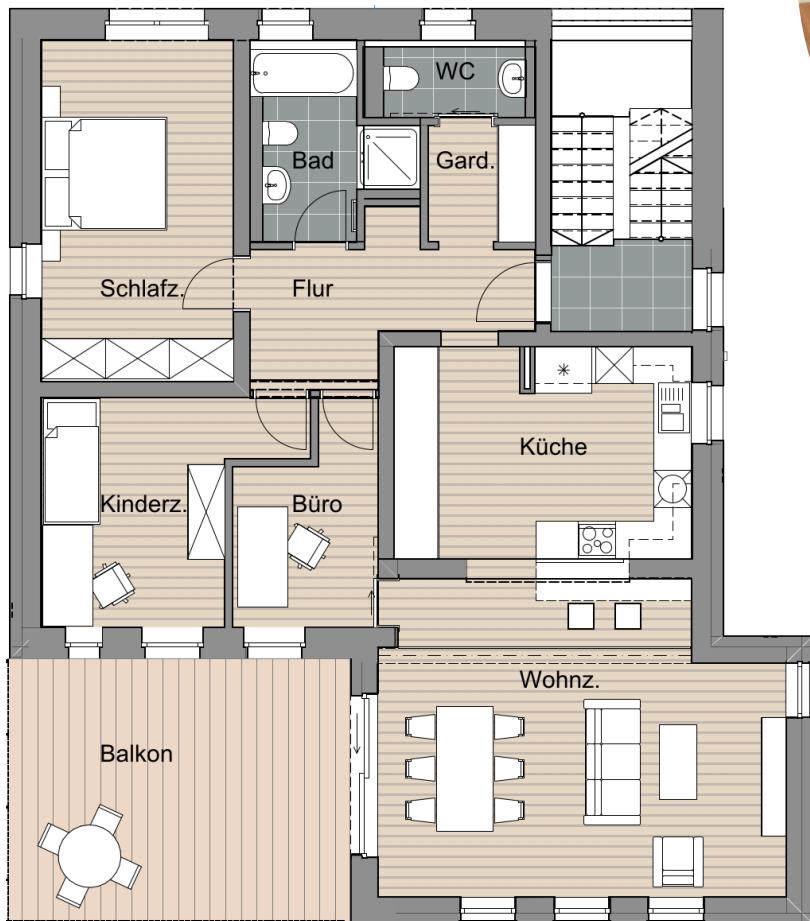
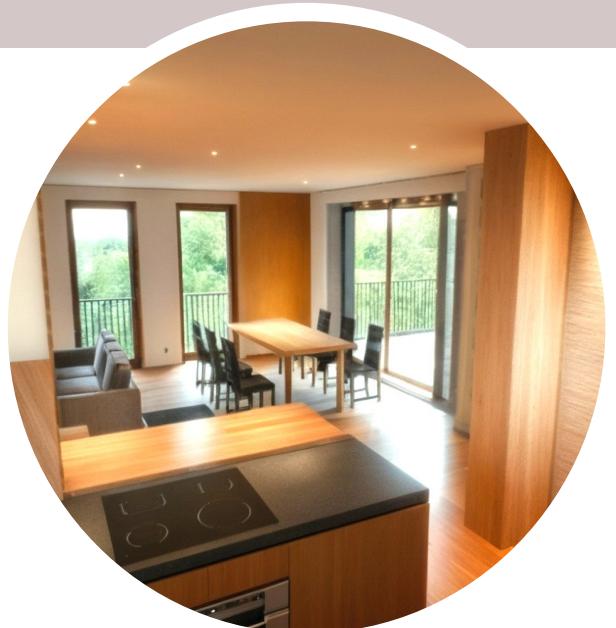
WOHNUNG OBERGESCHOSS		ca. 116.72 m ²
Wohnen	31,84 m ²	
Küche	16,07 m ²	
Flur	8,44 m ²	
Garderobe	3,28 m ²	
WC	2,80 m ²	
Bad	6,05 m ²	
Schlafzimmer	16,67 m ²	
Kinderzimmer	12,55 m ²	
Büro	7,30 m ²	
Balkon zu 50%	11,72 m ²	

WOHNUNG OBERGESCHOSS

Wohnfläche : ca. 116,72 m²

Gartenanteilfläche: ca. 114,64 m²

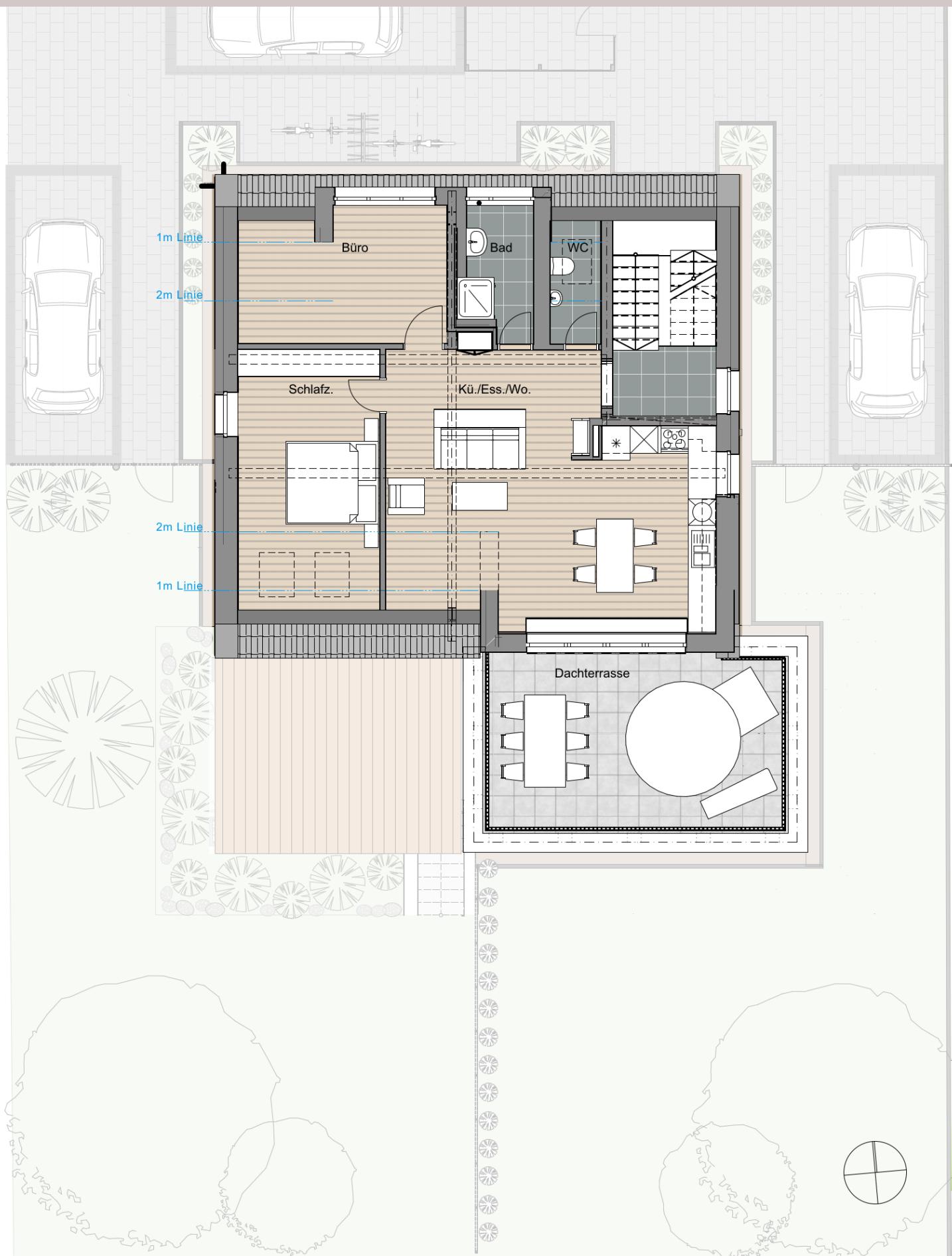
Balkon: ca. 23,44 m²



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

WOHNUNG DACHGESCHOSS

Grundriss 3-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet

WOHNUNG DACHGESCHOSS

Grundriss 3-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse

WOHUNG	NETTO WF	BRUTTO WF
DACHGESCHOSS	82,65 m²	106,22 m²
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



Grundrisse unmaßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet