



KS PROJEKT

**Einsteinring 25**  
**91732 Merkendorf**



## Wir begrüßen Sie herzlich in Merkendorf!

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause inmitten einer historischen Kleinstadt - Ihrem Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Gelegen im Neubaugebiet Merkendorfs verbindet die Wohnanlage hervorragend idyllisches Wohnen in ruhiger Lage mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Die moderne Architektur der Wohnanlage erfüllt die Wünsche nach zeitgemäßem, nachhaltigem und attraktivem Wohnen gleichermaßen. Die Ausführung wird sorgsam und mit viel Liebe geplant und sichert die Wertbeständigkeit Ihrer Immobilie.

Überzeugen Sie sich selbst - das Team der KS Projekt GmbH freut sich auf Sie.

Matthias Kleemann und Lukas Schmidt  
Geschäftsführer KS Projekt GmbH



**1** Wohnanlage

**4** Wohnungen

je **3** Zimmer

**96 - 99** qm

# MERKENDORF

## HISTORISCHE KRAUTSTADT

Die romantische Krautstadt Merkendorf entstand vermutlich im 9. oder 10. Jahrhundert und erhielt 1398 von König Wenzel Stadtrechte.

Innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert mit acht Türmen, drei Stadttoren und Stadtgraben prägen historische Gebäude, liebevoll gestaltete Fassaden und malerische Gassen das Stadtbild.

Besondere Schmuckstücke sind die spätgotische Stadtkirche und das Steingruberhaus mit Barockgarten, das Rathaus aus dem 15. Jahrhundert in welchem 1506 Kaiser Maximilian I. empfangen wurde. Auf dem Vorplatz erinnert der Krautbrunnen an die Blütezeit als "Krautstadt".

Merkendorf zeigt sich heute als fränkische Kleinstadt mit ausgezeichneter Infrastruktur und wohltuender Lebensqualität, in der es vor einer traditionsreichen Kulisse immer etwas Neues zu entdecken gibt.



Über die Bundesstraße 13, die durch Merkendorf führt, sind sowohl Ansbach als auch Gunzenhausen mit dem nahegelegenen Altmühlsee und die Autobahn A6 innerhalb von 15 Minuten gut zu erreichen. Im Stadtteil Triesdorf finden Sie darüber hinaus Anschluss an das Bahnnetz. Auch diverse Buslinien verbinden Merkendorf mit den umliegenden Orten.



## Verkehrsanbindung im Überblick

- Direkt an der B13
- 11 km zur Autobahn A6
- 11 km zum Altmühlsee
- 12 km nach Gunzenhausen
- 50 km nach Nürnberg
- Flughafen Nürnberg mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahnhof) zu erreichen, Fahrzeit mit dem Auto ca. 55 Minuten
- 2 km zum Bahnhof im Stadtteil Triesdorf
- Buslinien ermöglichen eine Verbindung zu den umliegenden Orten

## Optimale Nahversorgung und Freizeitgestaltung

Merkendorf bietet ein attraktives Umfeld zum Leben, Wohnen und Arbeiten in der Metropolregion Nürnberg. Hier genießen Sie jeden Tag die Vorzüge eines ruhigen historischen Ortes inmitten einer idyllischen Landschaft – direkt vor den Toren des Fränkischen Seenland.

Der Ort verspricht Ihnen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Mit dem Freizeitzentrum Weißbachmühle und dem Treffpunkt Stadtgraben ist die Stadt Merkendorf für Familien einen weiteren Anziehungspunkt.

In Merkendorf selbst sind Sie mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzten, Apotheke, Kindergärten und Grundschule bestens versorgt.





### **Einkaufen und Genießen**

- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vor Ort
- Vielfältige Auswahl an Gaststätten in Merkendorf und Umgebung

### **Bildungseinrichtungen**

- 2 Kindergärten
- 1 Grundschule

### **Kultur**

- Heimatmuseum in der Zehntscheune
- Bürgerzentrum für Veranstaltungen und Feierlichkeiten
- Jugendzentrum
- Zahlreiche Vereine und Verbände
- Mittelalterliche Stadtmauer mit acht Türmen, drei Stadttoren und Stadtgraben
- Spätgotische Stadtkirche
- Steingruberhaus mit Barockgarten
- Rathaus aus dem 15. Jahrhundert mit Vorplatz und Krautbrunnen

### **Gesundheit**

- Ärzte vor Ort
- Therapiepraxen, soziale Einrichtungen und Apotheken
- Krankenhäuser und Spezialkliniken in nächster Nähe (Gunzenhausen, Ansbach, Neuendettelsau, Nürnberg)

### **Freizeit- und Sportmöglichkeiten**

- Turn- und Sporthalle
- Sport- und Tennisplätze
- Skaterpark
- Freizeitzentrum Weißbachmühle (Naturfreibad, Zeltplatz, Wohnmobilstellplatz, Barfußpfad)
- Sportverein für Fußball, Tennis und verschiedene Hallensportarten
- Reitstall
- Fränkisches Seenland mit vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten (Minigolf, Angeln, Radfahren, Wandern, Klettern, Barfußpfad, Wakeboarden, Surfen, Segeln, Stand-Up Paddling, Rudern, Kanufahren)



# DIE WOHNANLAGE

Die hochwertig und stilvoll gestaltete Wohnanlage umfasst vier Wohneinheiten auf zwei Geschossen. Das barrierefreie Konzept mit Wohnungsgrößen zwischen 96 und 99 qm spricht sowohl junge Paare als auch Singles, Familien und Rentner an. Dabei erfüllt der zeitgemäße Baustil der Dreizimmerwohnungen die Wünsche nach modernem, nachhaltigem und attraktivem Wohnen gleichermaßen.

Freuen Sie sich in Ihrer Wohnung auf hochwertige Ausstattungsdetails wie:

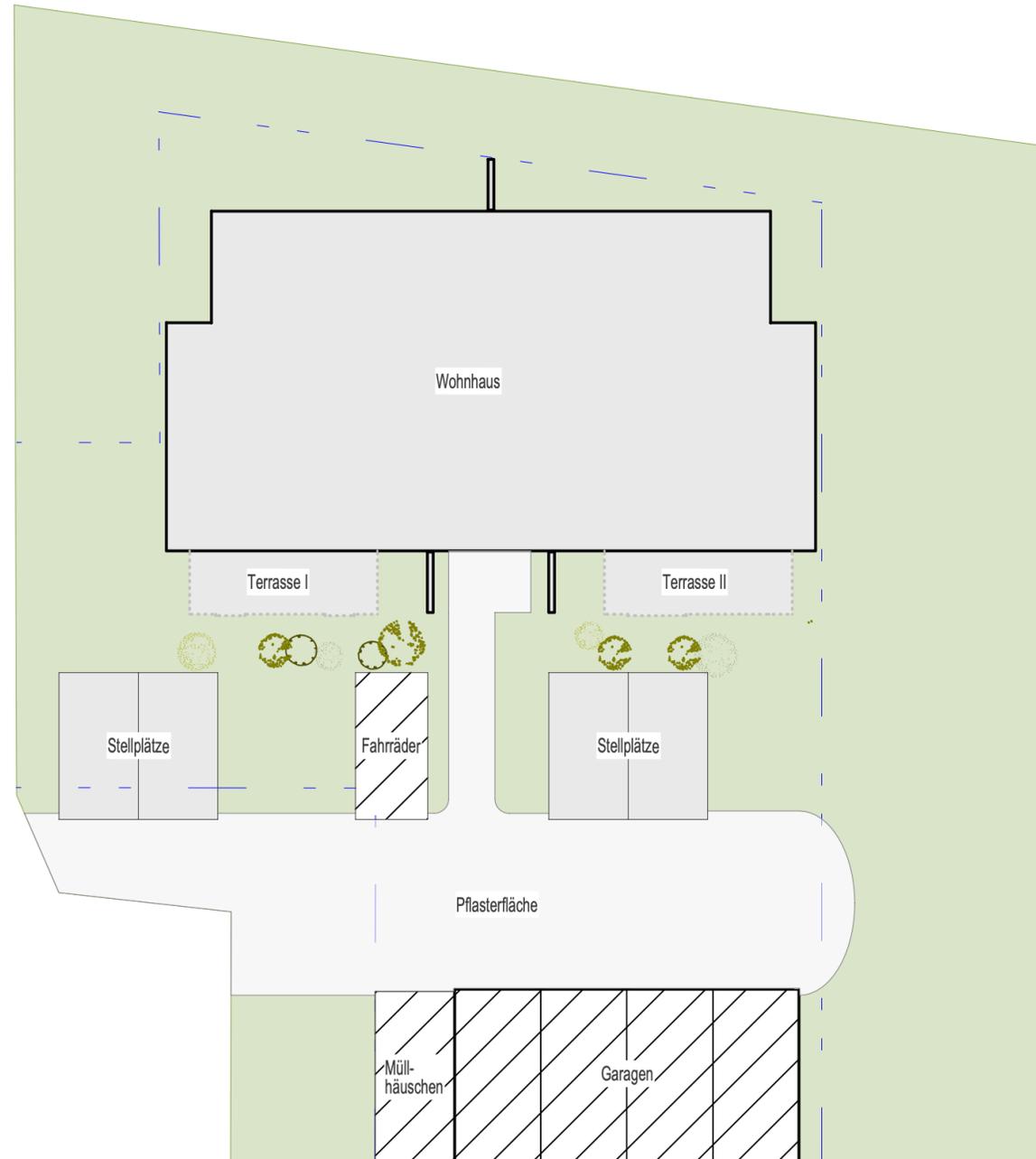
- Nachhaltige Energieversorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- KfW 55 EE Standard für energetisch effizientes und ökologisches Wohnen
- Fußbodenheizung separat steuerbar in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollos in allen Wohnräumen
- Aufzuganlage über alle Geschosse
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Separater Kellerraum zur Wohnung
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Keller
- Gemeinschaftlicher Gartenbereich
- Bewegungsmelder im Innen- und Außenbereich
- Vorbereitungen für Elektroladesäulen an Garage und Stellplatz



# IMPRESSIONEN ZU IHREM NEUEN ZUHAUSE

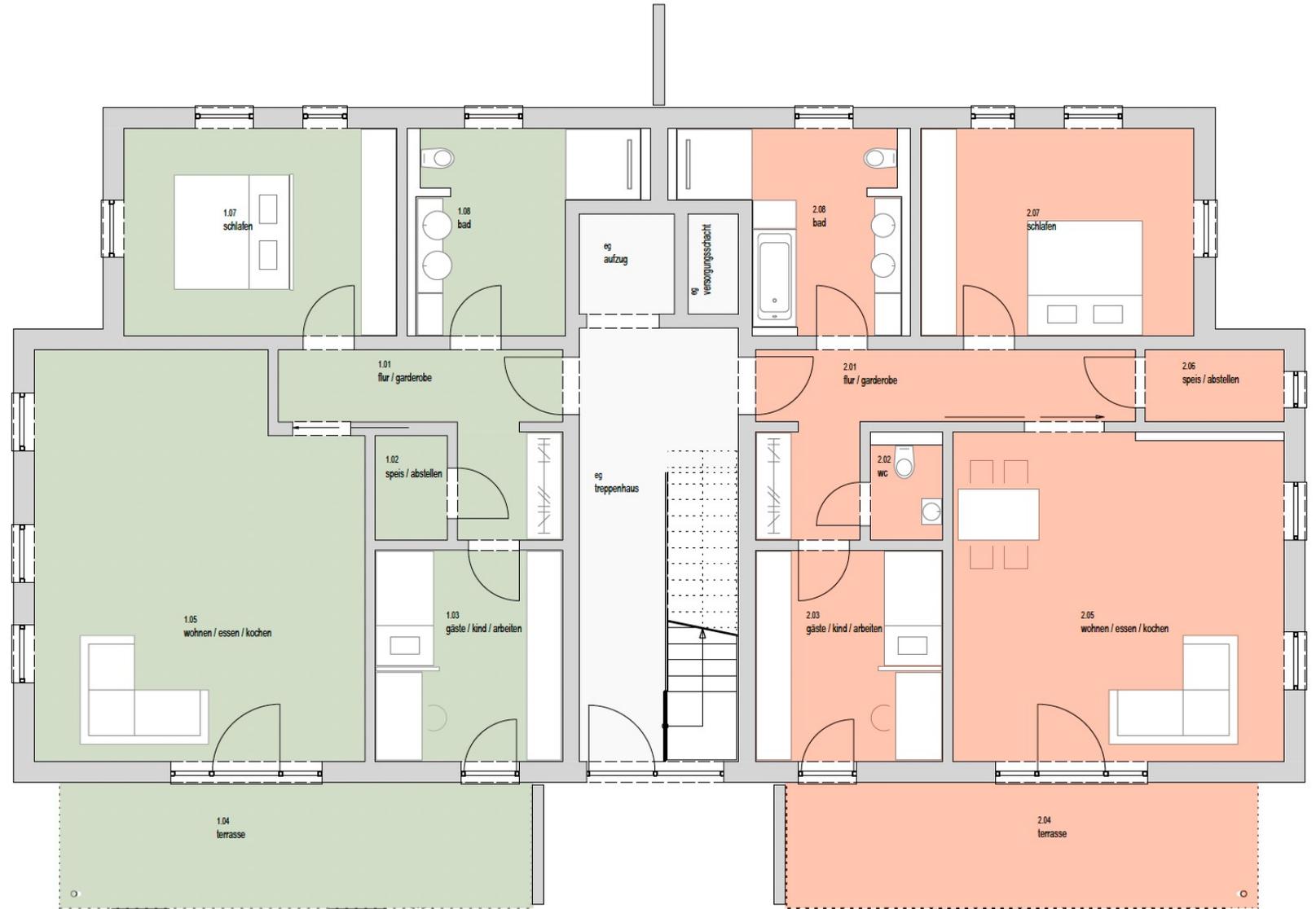


# ÜBERSICHTSPLAN



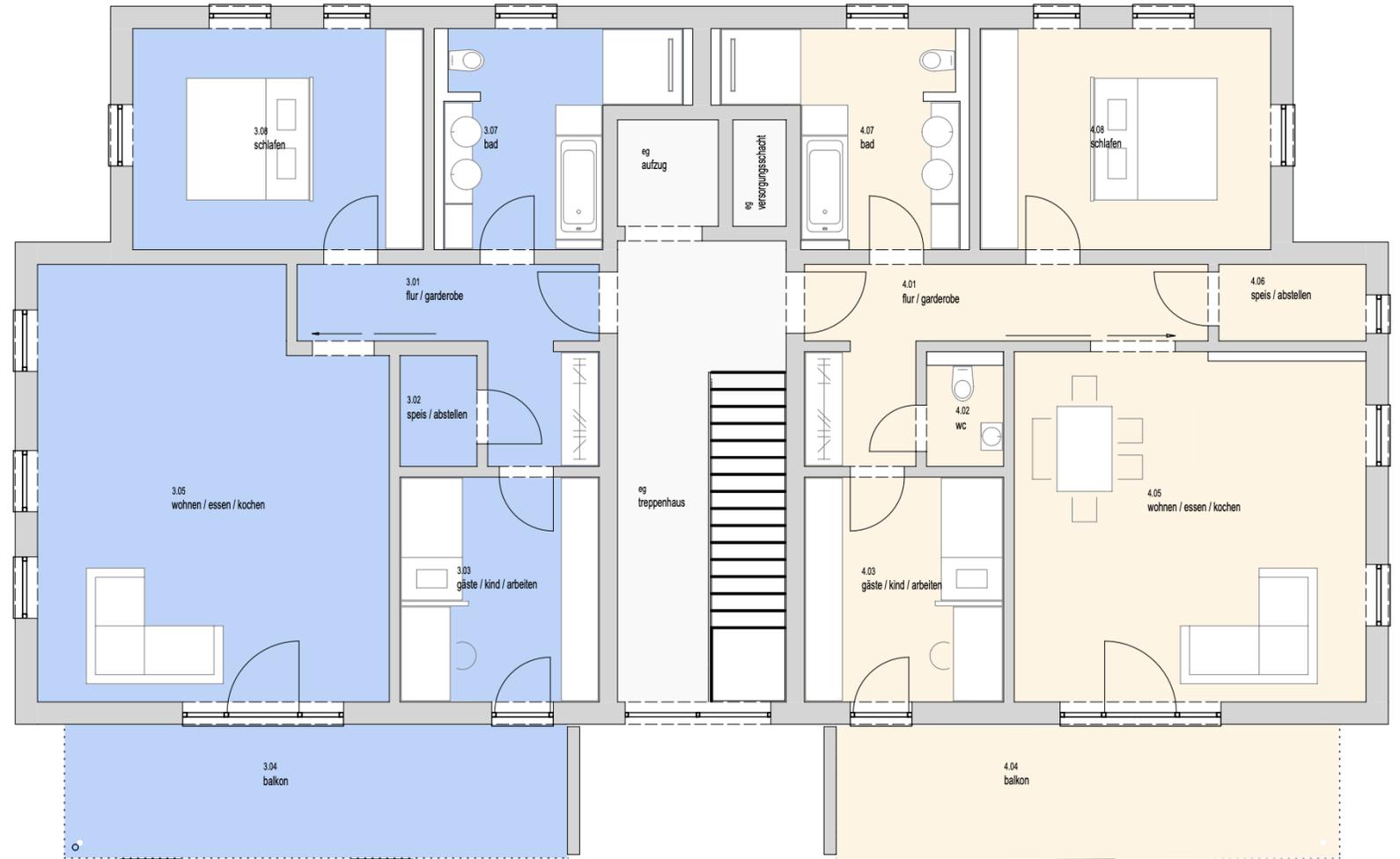
## GESTALTUNG EG

Die offen gestalteten, lichtdurchfluteten Wohnungen mit bodentiefen Fenstern und einem gut durchdachten Raumkonzept bieten Ihnen umfassenden Wohnkomfort. Die großzügigen Terrassen in Südausrichtung laden zum Verweilen ein und der zur Wohnung gehörende Garten in West- bzw. Ostausrichtung eröffnet Ihnen den freien Blick in die Natur.



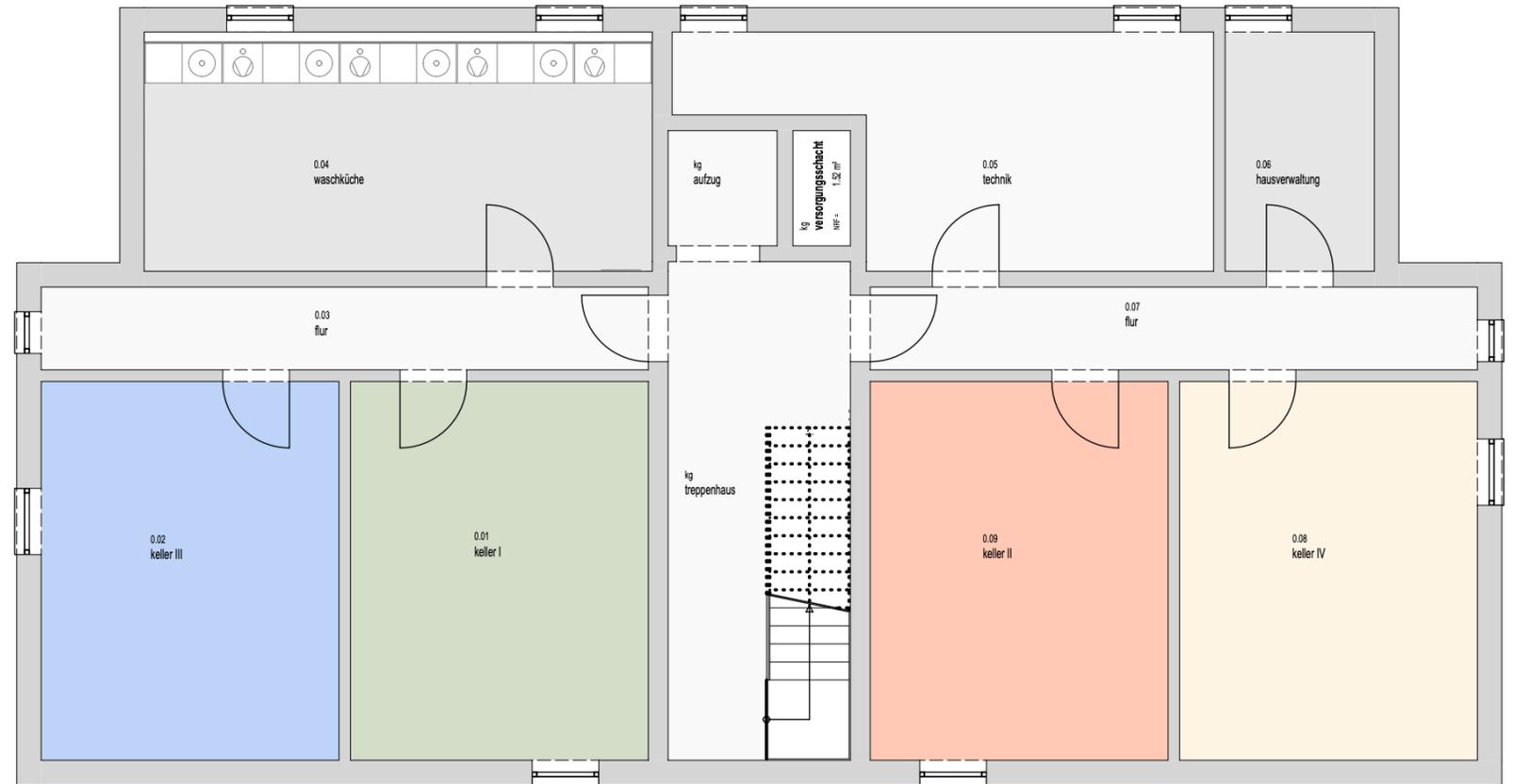
## GESTALTUNG OG

Die offen gestalteten, lichtdurchfluteten Wohnungen mit bodentiefen Fenstern und einem gut durchdachten Raumkonzept bieten Ihnen umfassenden Wohnkomfort. Die großzügigen Balkone in Südausrichtung laden zum Verweilen ein und eröffnen Ihnen den freien Blick in die Ferne.



## GESTALTUNG KELLER

Jede Wohnung besitzt einen separaten Kellerraum mit Fenster. Im nordwestlichen Bereich des Gebäudes befindet sich ein Raum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschinen und Trockner für jede Wohnung. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinsamer Fahrradkeller zur Verfügung, der über eine Fahrradrinne an der Außentreppe erreichbar ist.



## STELLPLÄTZE

Ein Garagenstellplatz sowie ein Außenstellplatz stehen Ihnen zur Verfügung und sind der jeweiligen Wohnung direkt zugeordnet.

Sowohl Garage als auch Außenstellplatz verfügen über Vorbereitungen für Elektroladesäulen.

Kaufpreis Garagenstellplatz:  
18.000,-- €

Kaufpreis Außenstellplatz:  
9.000,-- €



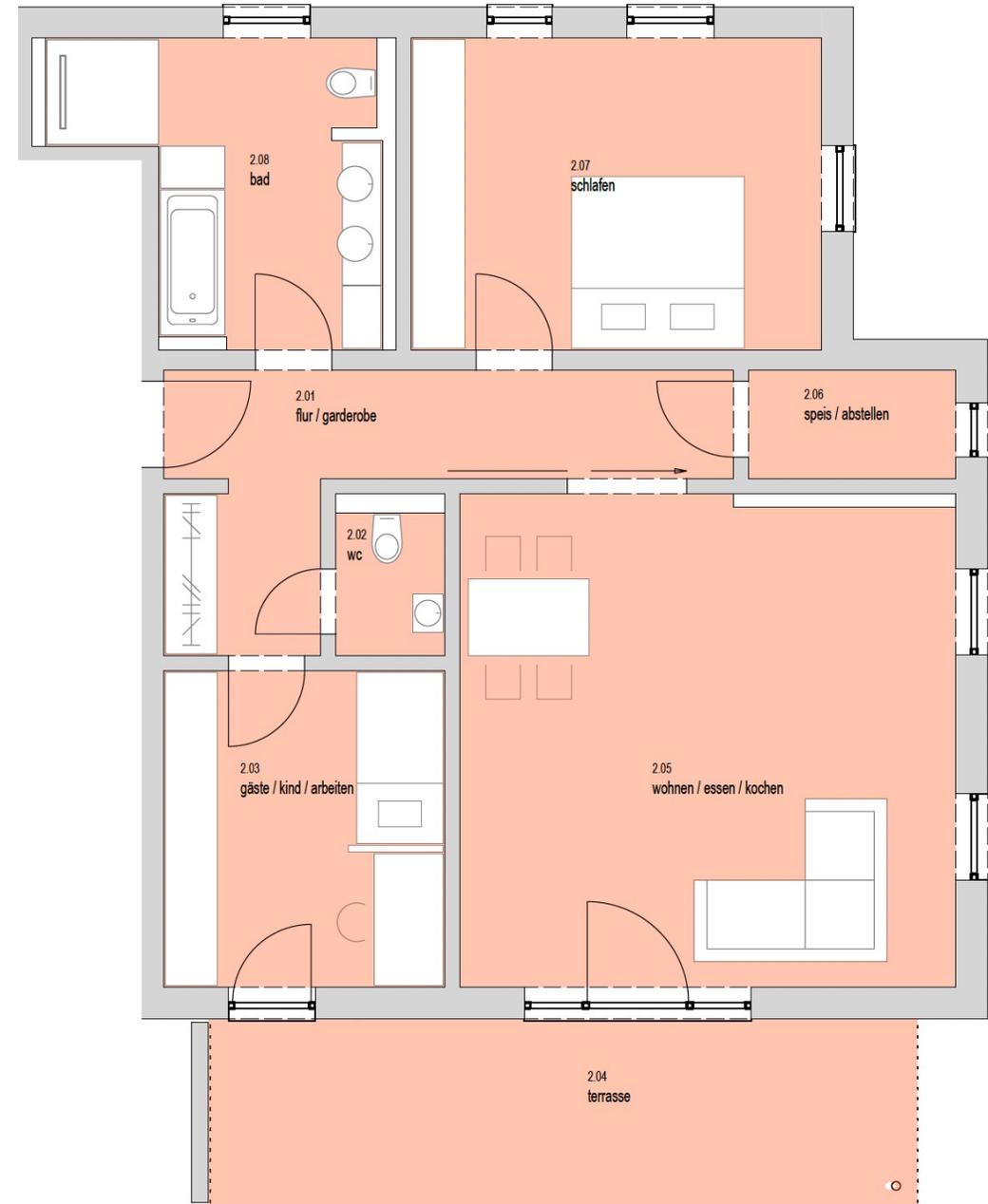
# WOHNUNG II

Moderne, barrierefreie 3-Zimmer  
Wohnung mit großzügiger Terrasse in  
Südausrichtung

Kaufpreis Wohnung: 398.000,-- €

Kaufpreis gesamt: 425.000,-- €

wohnfläche wohnung II / eg	m <sup>2</sup>
2.01 flur / garderobe	11,96
2.02 wc	2,35
2.03 gäste / kind / arbeiten	12,05
2.04 terrasse	9,15
2.05 wohnen / essen / kochen	33,13
2.06 speis / abstellen	3,04
2.07 schlafen	17,30
2.08 bad	10,84
<b>summe wohnung II / eg</b>	<b>99,82</b>



## **Rechtliche Hinweise**

Die dargestellten Unterlagen und Informationen entsprechen dem gegenwärtigen Stand der Planungen.

Mögliche Änderungen, beispielsweise bedingt durch notwendige technische Anpassungen in der Bauausführung, sind vorbehalten.

Der genaue Leistungsumfang entspricht den Angaben in der auf Anfrage erhältlichen Baubeschreibung.

Auf die Ausstattung der Wohnung kann gemeinsam und in Abstimmung mit dem Verkäufer zum Teil noch Einfluss genommen werden.

Die Wohnflächen sind basierend auf der Wohnflächenverordnung errechnet, hierbei gehen Terrassen- und Balkonflächen zur Hälfte in die Berechnung ein.

Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

## **Bildrechte**

Altmühl-Mönchswald Region: Seite 4, Seite 6

Museen.de und Fränkisches Seenland: Seite 7

Stadt Merkendorf: Seite 6

Stadtbild Deutschland: Seite 6

KS Projekt GmbH: übrige Abbildungen



# KS PROJEKT

## **KS Projekt GmbH**

Hauptstraße 37  
91732 Merkendorf

Kontakt:  
Lukas Schmidt  
Mobil: 0160 8381862

[info@ks-projekt-gmbh.de](mailto:info@ks-projekt-gmbh.de)  
[www.ks-projekt-gmbh.de](http://www.ks-projekt-gmbh.de)