

**Klimafreundlicher Neubau –
zinsgünstiges KfW-Darlehen bis zu 100.000 Euro**

DAILY HOME

Where Life Becomes Story

Vorwort	3
Herzogenaurach – Anbindung, Versorgung	4 5
Baufeld G – Geschossübersicht.....	6 7
Baufeld G – Highlights auf einen Blick	8
Baufeld G – Grundrisse	10

Unser Anspruch – Energieeffizienz	22
Unser Angebot: Vom Haus in die Wohnung	23
Weitere Objekte	24 25
Bildnachweis und Angebotsvorbehalt	26

INHALTSVERZEICHNIS



HerzoBase – Baufeld G



Where Life Becomes Story

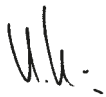
WILLKOMMEN IM NEUEN LEBEN

HERZLICH WILLKOMMEN

... auf der Herzo Base in Herzogenaurach, dem gefragten Neubaugebiet in der Region. Ich freue mich sehr, Ihnen nach HERZO:home nun unseren neuen Bauabschnitt DAILY HOME vorstellen zu dürfen.

Die Architektur lehnt sich an die bereits bestehenden Gebäude an, es entsteht ein klares, zeitloses Zuhause in familienfreundlicher und grüner Lage. Das Angebot erstreckt sich von geräumigen 2-, 3- und 4-Zimmer-Garten-/Etagenwohnungen bis hin zu modernen Penthouse-Wohnungen mit atemberaubenden Dachterrassen.

Seien Sie gespannt auf Ihr neues Zuhause im erfolgreichen Wirtschaftsstandort Herzogenaurach.



Ihr Ulrich Liebe



WILLKOMMEN IN HERZOGENAURACH

HERZOGENAURACH

Mit über 24.500 Einwohnern ist die mittelfränkische Stadt Herzogenaurach die größte Stadt im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Im beliebten Neubaugebiet Herzo Base sind ca. 1.050 Bewohner angesiedelt. DAILY HOME liegt umgeben von viel Grün im ruhigen Wohngebiet der Herzo Base. Wer gerne in weitläufige Natur blickt, ist hier am richtigen Platz. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Auto schnell zu erreichen. Neben Restaurants und Cafés bietet die Stadt eine reiche Auswahl an Sportzentren. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls vorhanden. Auch ist die medizinische Versorgung gegeben. Genießen Sie die Vorteile dieser gut vernetzten Kleinstadt.

Bedeutend ist die über 1.000 Jahre alte Stadt aus wirtschaftlichen Gründen, denn sie beherbergt gleich drei Weltkonzerne: adidas, PUMA sowie die SCHAEFFLER Gruppe.



Historische Altstadt Herzogenaurach

Auch historisch und kulturell gesehen, ist Herzogenaurach ein lebens- und liebenswerte Gemeinde. Romantische Gassen mit mittelalterlichen Fachwerkhäusern sowie gemütliche Restaurants und Bars laden zum Flanieren ein. Bunte Veranstaltungen machen Herzogenaurach zum Besuchermagneten für Bewohner und Stadt und Region.



Festival „Open Beatz“

Herzogenaurach liegt gut angebunden direkt an der Autobahn A3 bei der Anschlussstelle Erlangen-Frauenaurach. Die Autobahn A73 ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Mit der Buslinie 201 des Omnibusverkehrs Franken (OVF) gelangt man zum Erlanger Hauptbahnhof, von dort aus mit dem Zug nach Nürnberg. Nach einer kurzen Fahrt mit der U-Bahn ist man schon am Nürnberger Flughafen. Die Stadt verfügt zudem über einen eigenen Verkehrslandeplatz, den Flugplatz Herzogenaurach. In Zukunft soll die Stadt-Umlauf-Bahn (StUB) Herzogenaurach über Erlangen mit Nürnberg verbinden.



Skyline



Sportplatz

VERSORGUNG

SCHULEN UND KINDERGÄRTEN

- drei Grundschulen • zwei Hauptschulen • Förderschule • Berufsschule • staatliche Realschule • Gymnasium Herzogenaurach • Kindergärten (Kindertagesstätte gegenüber)

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

- Fachklinik Herzogenaurach für Physikalische Medizin und Medizinische Rehabilitation • Hausärzte, Internisten, Kinderarzt, Augenarzt, Orthopäde, Zahnarzt

EINKAUFEN UND FREIZEIT

- Geschäfte des täglichen Bedarfs • Outlet-Stores • Restaurants und Cafes • Fitnessstudios

FREIZEIT

- städtisches Freibad • Freizeitbad „Atlantis“ • Jugendhaus „Rabatz“ • Mobiles Kino (Open Air)

VERANSTALTUNGEN

- Altstadtfest • Ökofest • Baserock Festival • Sommerkirchweih • School's Out Festival • Mittelalterfest • Martini-Kirchweih • Hobby-Künstler-Markt • Weihnachtsmarkt • Public viewing (Adidas Outlet) • Weiße Nacht der Werbegemeinschaft

HERZOBUS-LINIEN DER HERZO-BÄDER UND -VERKEHRS GMBH

- **Linie 268** Schütt – Hammerbach – Haundorf
- **Linie 273** Schütt – Einkaufszentrum Nord

- **Linie 274** Schütt – Herzo Base

- **Linie 276** Schütt – Kärtner Straße – Paul-Lincke-Straße – Festplatz
- **Linie 277** Schütt – Festplatz – Schumannstraße – Kärtner Straße
- **Linie 279** Schütt – Adlerstraße – St. Otto – Haus Martin

REGIONALBUS-LINIEN DER VGN IN HERZOGENAURACH

- **Linie 123** Herzogenaurach – Siegelsdorf
- **Linie 200** Herzo-Express Herzogenaurach – Erlangen
- **Linie 201** Erlangen – Herzogenaurach – Neustadt (Aisch)

ENTFERNUNGEN

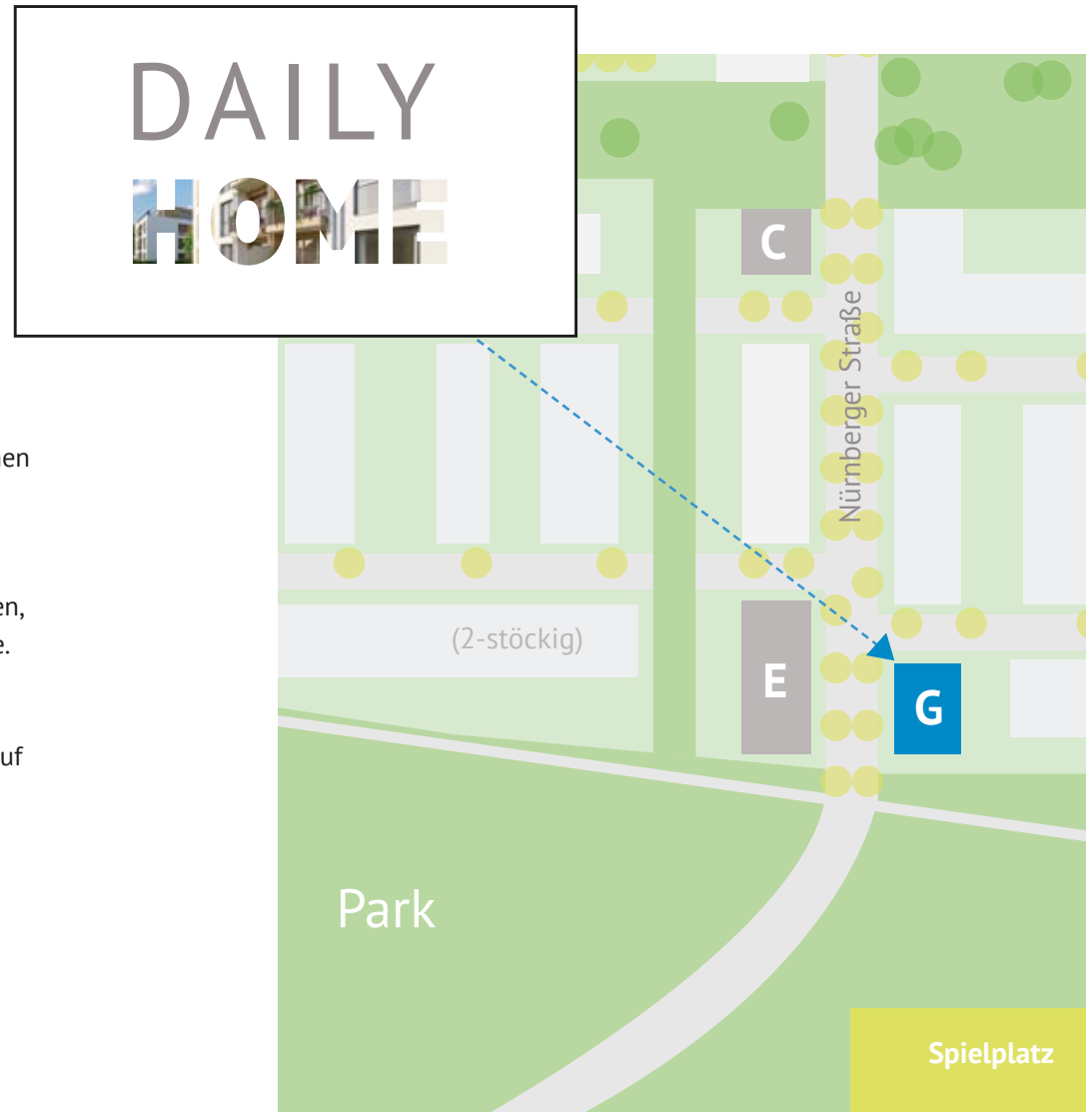
- Nürnberg – ca. 23 km • Erlangen – ca. 11 km

2- BIS 4-ZIMMER WOHNUNGEN UND PENTHOUSE-WOHNUNGEN

BAUFELD G

Moderne 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen und Penthouse-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 52 m² und 100 m² lassen keine Wünsche an modernes Wohnen offen. Ob als Single, als Paar oder kleine Familie – **DAILY HOME** bietet für jeden Geschmack die richtige Wohnlösung. Durchdachte Grundrisse mit offenem Wohn-Essbereich und funktionale Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung, elektrische Rollläden, Holzböden, Fußbodenheizung und viele weitere Details schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Das besondere Highlight von **Baufeld G**: Das Wohnhaus gewährt nach nahezu allen Seiten einen offenen, unverbaubaren Blick auf Gärten und den Park. Hier treffen Sie auf eine bestechend gute Lage mit viel Lichteinfall von allen Seiten.



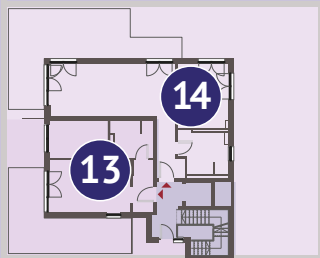
1. OBERGESCHOSS



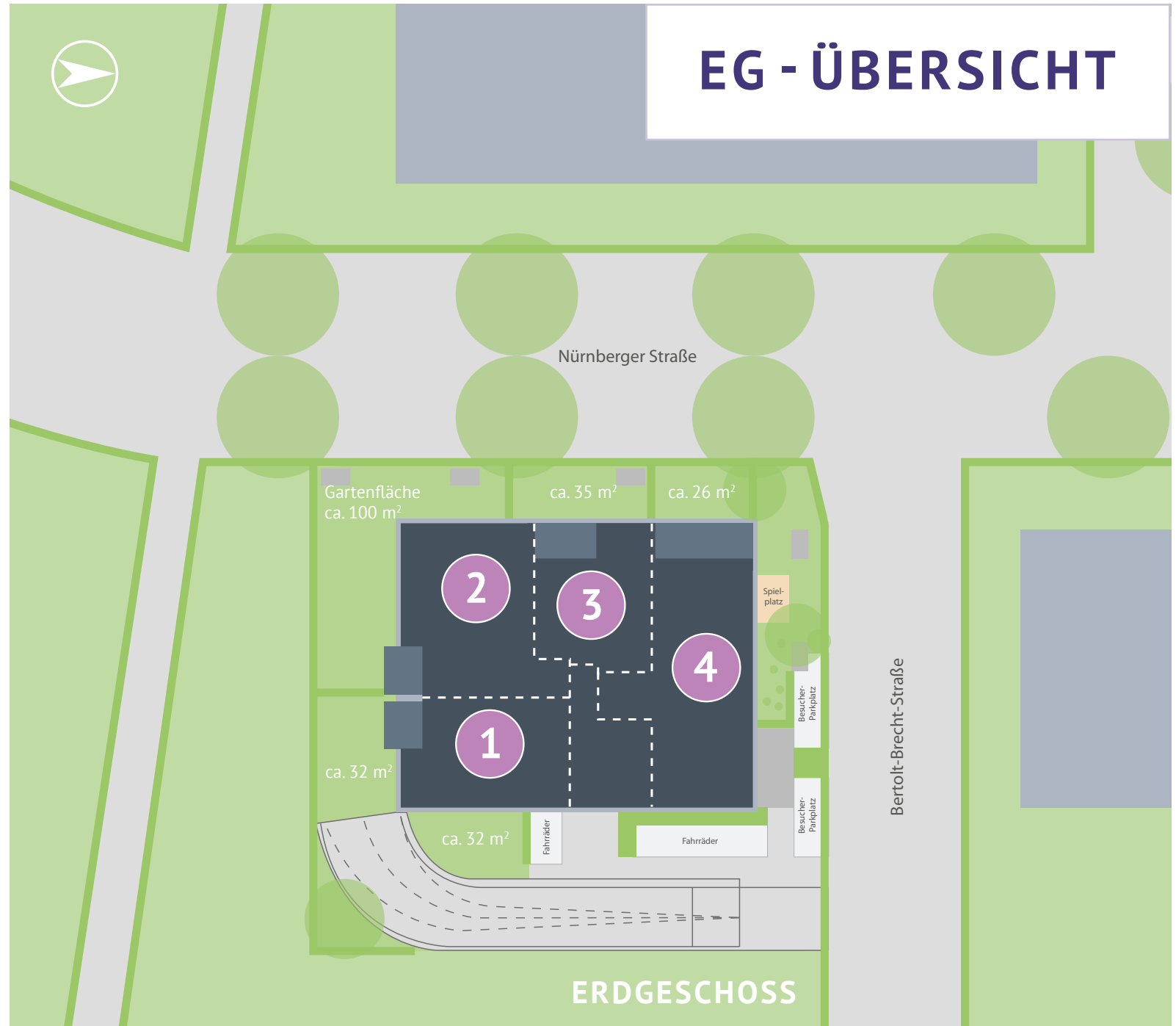
2. OBERGESCHOSS



PENTHÄUSER



EG - ÜBERSICHT



HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und Penthouse-Wohnungen
- ca. 52 m² bis 100 m² Wohnfläche
- Echtholzparkett und Fußbodenheizung
- moderne Bäder mit Design-Sanitäröbekten
- Aufzug und Tiefgarage
- Keller und Fahrradstellplätze
- Gebäudequalität erreicht „Effizienzhaus 40“ Niveau **klimafreundlicher Neubau**
- Lademanagement-System E-Anschlüsse für Tiefgarage
- elektrische Rolläden
- u.v.m.



BAUFELD G

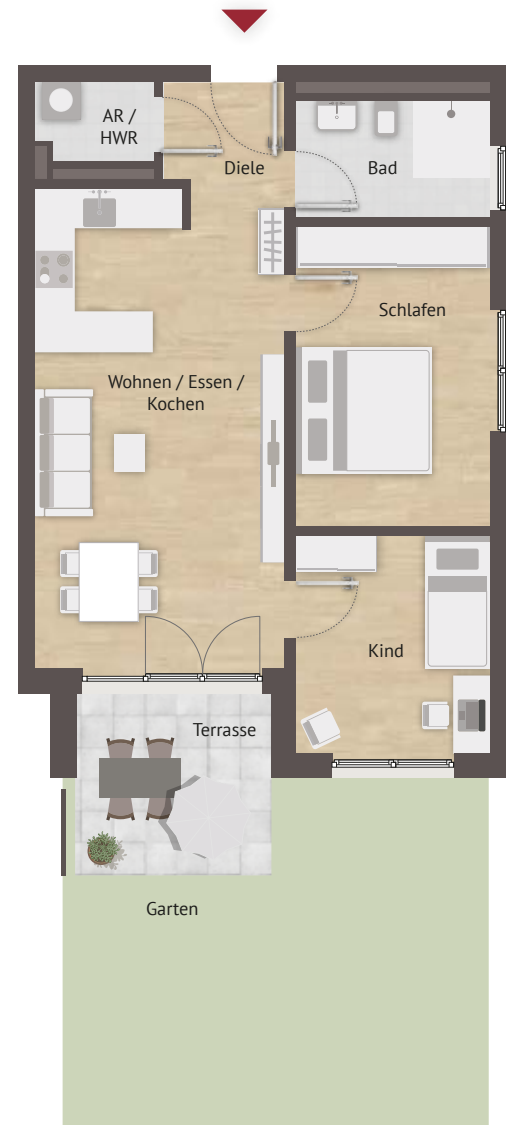
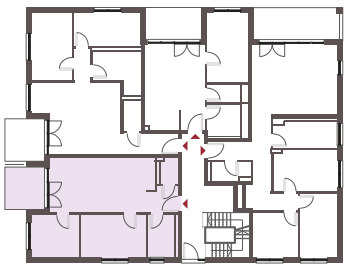
Bertolt-Brecht-Straße 2 | Herzogenaurach

WOHNUNG 1 – EG – 3 Zimmer mit Terrasse und Garten – ca. 67 m² Wfl

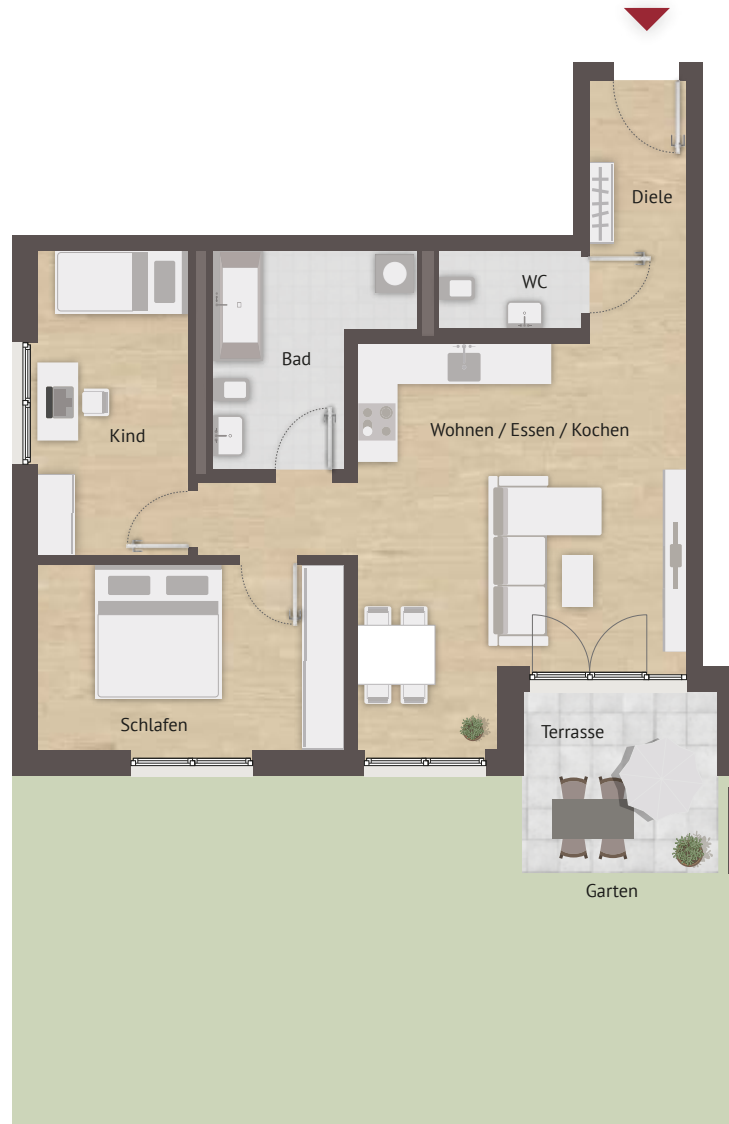
Wohnfläche in m²

ca. 67,3

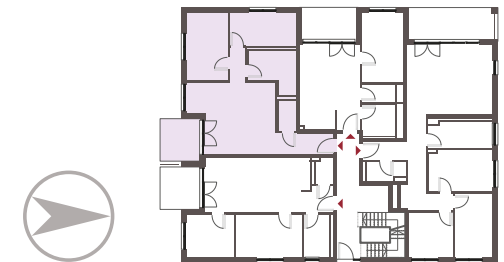
Wohnen / Essen / Kochen	27,5
Schlafen	13,9
Kind	10,1
Bad	5,5
Diele	3,9
AR/HWR	2,2
Terrasse (50 % angerechnet)	8,4



WOHNUNG 2 – EG – 3 Zimmer mit Terrasse und Garten – ca. 77 m² Wfl



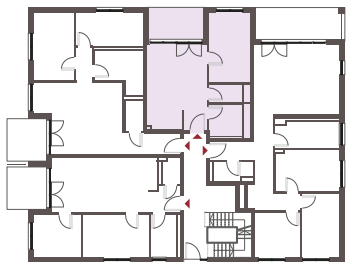
Wohnfläche in m ²	ca. 76,4
Wohnen / Essen / Kochen	28,1
Schlafen	13,7
Kind	11,0
Bad	8,2
WC	2,5
Diele	6,0
Flur	2,7
Terrasse (50 % angerechnet)	8,4



WOHNUNG 3 – EG – 2 Zimmer mit Terrasse und Garten – ca. 52 m² Wfl

Wohnfläche in m² **ca. 52,0**

Wohnen / Essen / Kochen	23,1
Schlafen	14,3
Bad	5,0
Diele	2,3
AR/HWR	2,9
Terrasse (50 % angerechnet)	8,8



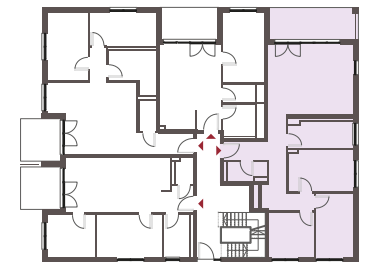
WOHNUNG 4 – EG – 4 Zimmer mit Terrasse und Garten – ca. 99 m² Wfl



Wohnfläche in m²

ca. 99,2

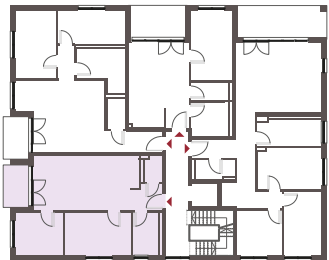
Wohnen / Essen / Kochen	29,6
Schlafen	13,1
Kind 1	11,9
Kind 2	10,2
Bad	8,1
WC / DU	3,5
Diele / Flur	16,0
Terrasse (50 % angerechnet)	13,6



WOHNUNGEN 5 | 9 – 1. | 2. OG – 3 Zimmer mit Loggia – ca. 66 m² Wfl

Wohnfläche in m² **ca. 65,7**

Wohnen / Essen / Kochen	27,5
Schlafen	13,9
Kind	10,1
Bad	5,5
Diele	3,9
AR/HWR	2,2
Loggia (50 % angerechnet)	5,2



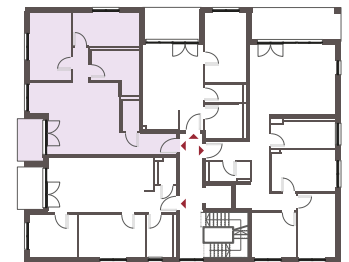
WOHNUNGEN 6 | 10 – 1. | 2. OG – 3 Zimmer mit Loggia – ca. 75 m² Wfl



Wohnfläche in m²

ca. 74,9

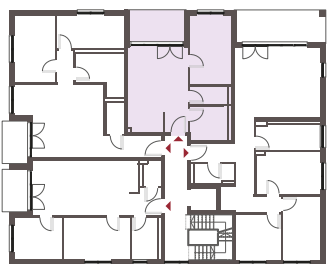
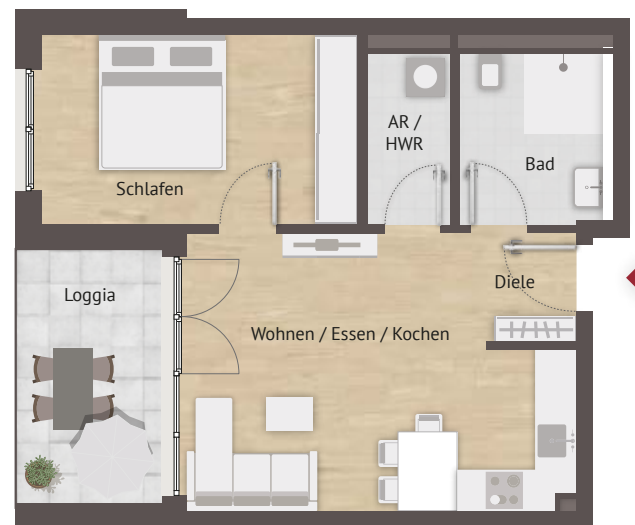
Wohnen / Essen / Kochen	28,1
Schlafen	13,7
Kind	11,0
Bad	8,2
WC	2,6
Diele	6,0
Flur	2,7
Loggia (50 % angerechnet)	5,2



WOHNUNGEN 7 | 11 – 1. | 2. OG – 2 Zimmer mit Loggia – ca. 53 m² Wfl

Wohnfläche in m² **ca. 53,0**

Wohnen / Essen / Kochen	23,1
Schlafen	14,3
Bad	5,7
Diele	2,3
AR/HWR	3,3
Loggia (50 % angerechnet)	8,6

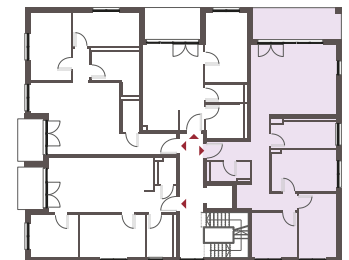


WOHNUNGEN 8 | 12 – 1. | 2. OG – 4 Zimmer mit Loggia – ca. 100 m² Wfl



Wohnfläche in m² ca. 100,3

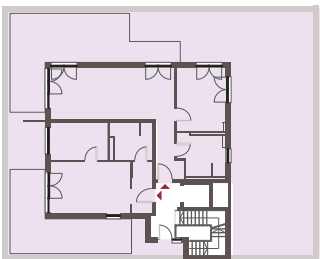
Wohnen / Essen / Kochen	29,6
Schlafen	13,1
Kind 1	11,9
Kind 2	10,2
Bad	8,2
WC/DU	3,7
Diele/Flur	15,0
AR	1,8
Loggia (50% angerechnet)	13,6



WOHNUNG 13 – PENTHOUSE – 2 Zimmer mit Dachterrasse – ca. 58 m² Wfl

Wohnfläche in m² **ca. 57,6**

Wohnen / Essen / Kochen	20,2
Schlafen	10,6
Bad	6,9
Diele	5,3
Dachterrasse (50 % angerechnet)	29,2



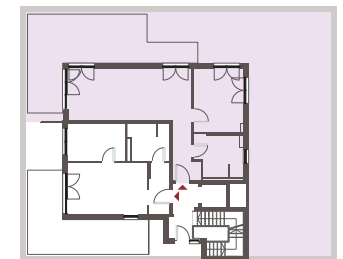
WOHNUNG 14 – PENTHOUSE – 2 Zimmer mit Dachterrasse – ca. 81 m² Wfl



Wohnfläche in m²

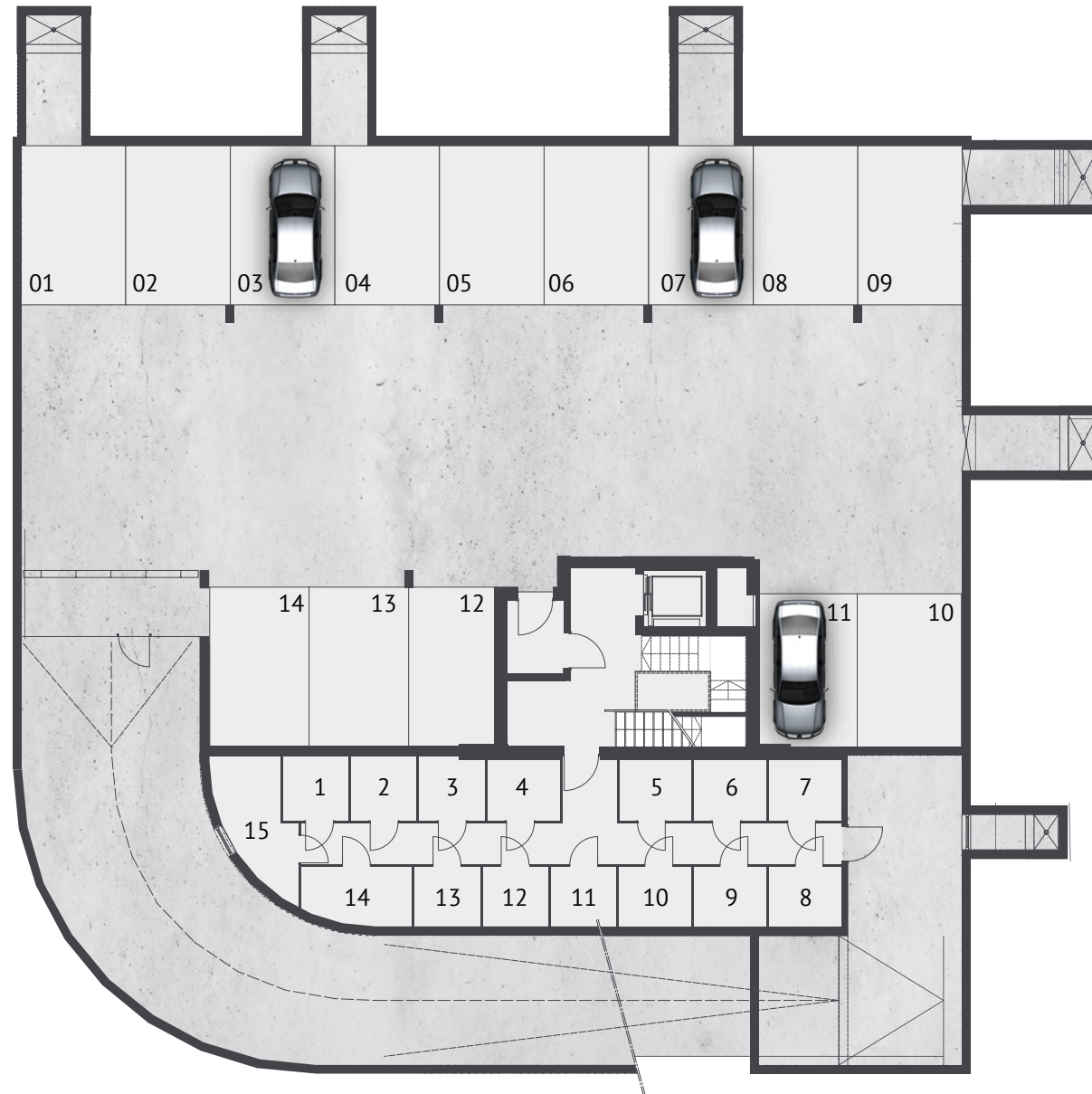
ca. 81,3

Wohnen / Essen / Kochen	31,6
Schlafen	15,4
Bad	9,0
Diele	6,4
Dachterrasse (50 % angerechnet)	37,8

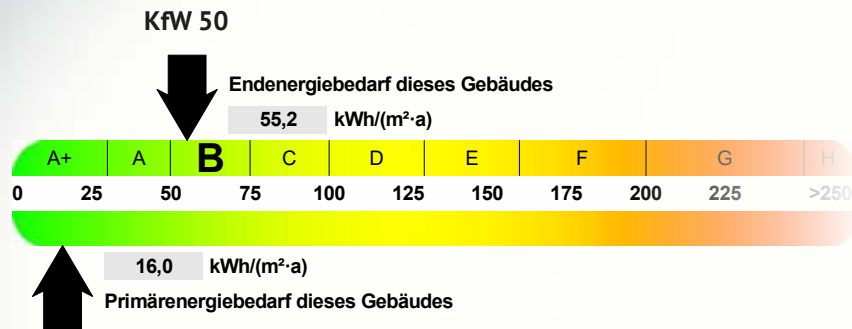




BAUFELD G – KELLER UND TIEFGARAGE



ENERGIEEFFIZIENZ



Kaum etwas wirkt sich so stark auf die Lebensqualität aus wie der Wohnraum und dessen Umfeld, in dem wir uns einrichten. Deshalb ist es unser Ziel, Ihnen an ausgesuchten Standorten ein Zuhause zu schaffen, in dem Sie sich rundum wohlfühlen. Mit BAUWERKE – Liebe & Partner entscheiden Sie sich für modernes Wohnen mit Charakter. Jedes von uns realisierte Projekt trägt eine eigene und unverwechselbare Handschrift. Unsere Immobilien verbindet die einzigartige Wohnatmosphäre, die nur in einem Objekt von BAUWERKE – Liebe & Partner zu spüren ist. Wir halten die richtige Balance zwischen durchdachter Raumplanung und überzeugender Funktionalität, die Ihre Immobilie lebens- und liebenswert macht.

- sehr gute urbane Lagen
- moderne architektonische Konzepte
- hochwertige Innenausstattung
- innovative Bau- und Energie-Technologien
- zuverlässige Abwicklung von Bau und Kauf
- baubegleitende Qualitätssicherung

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Straße	Bertolt-Brecht-Straße 2
PLZ/Ort	91074 Herzogenaurach
Baujahr	2023 – 2025
Energieträger der Heizung	Fernwärme
Anzahl der Wohnungen	Baufeld G: 14 Wohnungen

LEGEN SIE DEN VERKAUF IHRER IMMOBILIE IN ERFAHRENE HÄNDE:

- 1. Persönliche Erstberatung und qualitative Wertermittlung**
 - unverbindlich und kostenfrei
- 2. individuelle Vermarktung und Strategie**
 - Besichtigung von ausgewählten Interessenten
 - Detailgespräche
 - Vertragsverhandlungen
- 3. Bonitäts- und Finanzierungs-Check**
- 4. Verkauf (Notartermin) und Übergabe**

UNTERSTÜTZUNG
Immobilien-Verkauf

BERATUNG
VERMARKTUNG
VERKAUF

BAUWERKE
Liebe&Partner

UNTERSTÜTZUNG
Immobilien-Verkauf
BERATUNG / VERMARKTUNG / VERKAUF

... um für Sie den bestmöglichen Verkaufspreis –
z.B. für Ihre neue BAUWERKE-Immobilie zu erzielen!

BAUWERKE
Liebe&Partner

WEITERE OBJEKTE:

W²

WIESENALSTRASSE 2
stadtnah wohnen - naturnah leben



Wiesentalstraße 2 | Schwaig b. Nürnberg

Sonnengarten



Sonnengartenstraße 10 | Nürnberg

Sophia
SO WOHNTE LAUFAMHOLZ



Rollhofener Straße 28 | Nürnberg-Laufamholz



HEUSTEG 11



Heusteg 11 | Erlangen

C S
NBG



Camerariusstraße 12-14 | Nürnberg

UM AUCH ANDE-
REN DEN TRAUM
VOM EIGENHEIM
ZU ERMÖGLICHEN,
SIND WIR STETS AUF
DER SUCHE NACH
GRUNDSTÜCKEN &
BESTANDSOBJEKTEN.

BAUWERKE Liebe & Partner

BAUWERKE Bauträger GmbH

Ostendstraße 196
90482 Nürnberg
Tel. 0911 255 62-22

www.bauwerke-liebe.de

Bildnachweis

Seiten 1, 4, 6, 9, 11 (Visualisierung in Logo & Visualisierung): ©Alexander Tschopff – www.tschopff.de; Seiten 3, 7, 8, 9, 35 (Fotos Ulrich Liebe, Herzogenaurach, Herzo Base, Erlanger Straße) & Seiten 4, 6, 9 (Pläne):
BAUWERKE – Liebe & Partner; Seiten 2, 15, 25 (Visualisierungen) & Seiten 12 – 13, 14 – 30 (Grundrisse): ©Alexander Tschopff – www.tschopff.de; Seite 7 (Bühne mit Herz): ©astrossystem – www.fotolia.de; Seite 8 (Familie mit Drachen): ©Choreograph – www.istockphoto.com;
Seite 15, 16, 20 (Visualisierungen): ©Alexander Tschopff – www.tschopff.de; Seite 26 (Visualisierungen): Sonnengartenstraße 10 / Heusteg 11 / Helmstraße 53 – ©Alexander Tschopff – www.tschopff.de

Angebotsvorbehalt

In diesem Exposé dargestellte Illustrationen und Fotos 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 September 2023. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.
Energieangaben: Der endgültige Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt noch nicht vor.