



Weinstraße 8c, 8d - 91058 Erlangen

HOME8

PLATZ

für die ganze FAMILIE



WOHNEN. LEBEN. GLÜCKLICH SEIN!

In der Weinstraße geht die Reise weiter.

Mit unseren familienfreundlichen Neubauhäusern können Sie sich endlich den Traum vom Eigenheim verwirklichen und jede Menge Platz für sich und Ihre Familie gewinnen.

Das moderne Design und die nachhaltige Ausführung als Effizienzhaus 55 steht für Wohlfühlkomfort in ganzer Linie. Durch die umweltfreundliche Energieversorgung in Form einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sind Sie energetisch auf dem neusten Stand.

Mit über 190 m² Wohn-/Nutzfläche, verteilt auf 6 Zimmer und 4 Etagen, bieten die Häuser den perfekten Grundstein für ein harmonisches Gleichgewicht zwischen turbulentem Familienleben und Privatsphäre.

Hier schaffen Sie sich nicht nur ein Zuhause, sondern investieren in die eigene Zukunft und reduzieren langfristig die Energiekosten.

Unser Projekt ist ideal für alle, die verkehrstechnisch gut angebunden sein möchten und dennoch die Geborgenheit eines familienfreundlichen und grünen Umfelds suchen.



Ihr **NEUES ZUHAUSE** am Eltersdorfer Bach

Der Erlanger Stadtteil Eltersdorf bietet für Jedermann die perfekte Ausgangslage.

Inmitten der Metropolregion Nürnberg gelegen punktet der Stadtteil mit seiner hervorragenden Anbindung an die Innenstädte von Erlangen und Nürnberg.

Gleichzeitig genießt man eine naturnahe Weitläufigkeit und hat das Regnitztal fast direkt vor der Haustür.

INFRASTRUKTUR

Die Erlanger Innenstadt ist nur etwa fünf Kilometer (ca. 10 Fahrminuten) entfernt. Das Autobahnkreuz Fürth/ Erlangen ist schnell erreicht und bietet direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A73 und A3. Über die A73 gelangen Sie auf dem schnellsten Weg nach Erlangen, Fürth als auch Nürnberg inkl. Flughafen.

Die S-Bahn-Haltestelle in Eltersdorf (Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg) ist fußläufig in 400 m erreicht und sichert somit auch die Verbindung ohne Auto.

STADTNAH & SCHNELL IM GRÜNEN.

Perfekte Lage – nicht nur für Alleinstehende, Berufstätige und Pendler, besonders für Familien mit Kindern. Durch die Zugehörigkeit zum Stadtgebiet von Erlangen profitiert Eltersdorf von einer gewachsenen Infrastruktur und bietet seinen Bewohnern echte Lebensqualität.

Neben den Geschäften des täglichen Bedarfs - der nächste Bäcker ist nur 2 Gehminuten entfernt - befinden sich verschiedene Ärzte, Banken sowie Kindergärten und Schulen direkt vor Ort. Eine bunte Vielfalt regionaler Anbieter in der Umgebung rundet das Gesamtpaket ab.

Gestalten Sie auch Ihre Freizeit, so wie Sie es möchten – machen Sie einen Spaziergang oder eine Radtour im nahe liegenden Regnitztal, besuchen Sie die örtlichen Vereine und Lokale oder nehmen Sie Bus oder Bahn, um die vielfältigen Innenstädte der Metropolregion Nürnberg/ Fürth/ Erlangen oder auch die Kulturstadt Bamberg ausgiebig zu erkunden. Der fußläufig erreichbare Sport-Club bietet verschiedene Sportarten und Kurse für Jung und Alt.



Stilvolle STADTHÄUSER

Ein Ort zum Heimkommen und Wohlfühlen - so wünscht man sich sein Zuhause.

Unsere Neubauhäuser bieten ein Maximum an Wohnkomfort und schaffen eine neue sowie nachhaltige Wohlfühloase in erstklassiger Qualität.

Die Grundrissgestaltung ist offen und zugleich familienfreundlich. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss mit offener Küche ist ideal für das COME TOGETHER mit der Familie oder Freunden. Bei schönem Wetter lockt der eigene Garten mit sonniger Südausrichtung nach draußen und bietet weiteren Platz zum Grillen, Toben oder einfach nur Entspannen. Die restlichen 5 Zimmer sowie das Hauptbadezimmer befinden sich separiert in den oberen zwei Geschossen, womit sich jeder nach Herzenslaune zurückziehen und zur Ruhe kommen kann.

Ob Spielzimmer, Fitnessraum oder Werkstatt - beim 22 m² großen Hobbyraum im Untergeschoss können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Beim Interieur setzen wir wie bei der Architektur auf ein zeitloses Design mit stilvollen und komfortablen Ausstattungsmerkmalen.

Freuen Sie sich auf eine angenehme Fußbodenheizung, elektrische Außenrollläden und modern eingerichtete Bäder mit ausgewählten Bad-Accessoires der Design-Serie Vigour derby. Sie werden ein ganz neues Wohngefühl erleben.

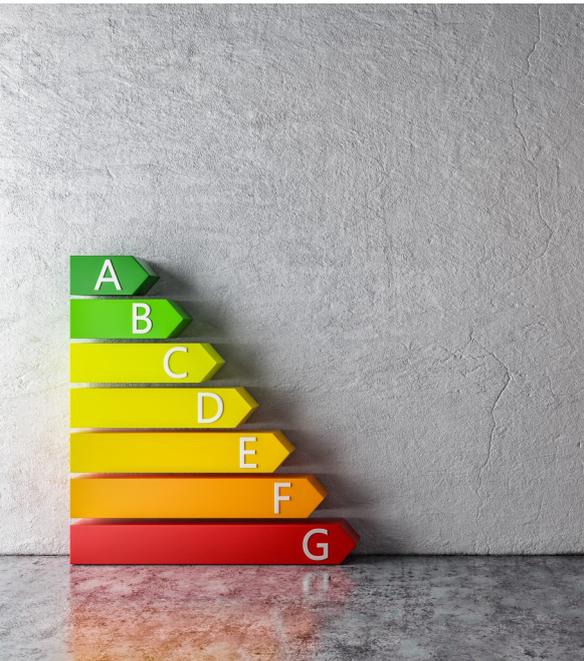
Bei der Auswahl der Böden können Sie sich Ihren Wunschboden aus einer Vielzahl an hochwertigen Fliesen-, Echtholzparkett- oder Vinylböden aussuchen.

Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt darüber hinaus nicht nur für ein gesundes Raumklima, sie ermöglicht zudem eine kontrollierte Wohnraumlüftung ohne großen Wärmeverlust. Ein interessantes System, das nicht nur Ihrer Gesundheit zugute kommt, sondern auch in puncto Heizkosteneinsparung überzeugt.

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE A+

Die Investition in ein energiesparendes Gebäude, das hinsichtlich der Dämmung, Heizung und Lüftung den heutigen Anforderungen einer modernen Bauweise entspricht, gibt nicht nur im Hinblick auf den allseits geforderten und wichtigen Klimaschutz ein gutes Gefühl, es bedeutet auch eine Investition in die eigene Zukunft. Das Effizienzhaus 55 benötigt nur 55 % der Energie eines konventionellen Neubaus und spart somit langfristig Geld.

Durch den Einsatz einer effizienten Wärmepumpe werden zudem regenerative Energien aus der Natur genutzt, um Wärme und Warmwasser für Ihr Zuhause zu erzeugen - ein großer Pluspunkt in Sachen Ökobilanz.



AUSSTATTUNG

Ganz viel Wohnkomfort, Design und Funktionalität an einem Platz.

- KfW-Effizienzhaus 55 in Massivbauweise mit Energieeffizienzklasse A+
- Hocheffiziente, außentemperaturgesteuerte Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Optimierte Wärmedämmung durch Wärmeverbundsystem
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit erhöhtem Schallschutz
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Bädern
- Elektrische Außenrollläden an den Fenstern im EG und OG
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima
- Multimedia-Anschlüsse (TV + LAN) in allen Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Fliesen- und Bodenbeläge
- Elegante Sanitärausstattung in den Badezimmern
- Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Echtglasduschkabine im OG
- Gäste-WC mit Fenster im EG
- Ausgebauter Spitzboden als vollwertiger Wohnraum
- Technikraum, Kellerraum und ein 22 m² großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Balkon und Garten in Südausrichtung
- Überdachter Kfz-Stellplatz mit Carport und 230V-Steckdose je Haus im Kaufpreis enthalten
- Im Kaufpreis sind weiterhin die Außenanlagen sowie die Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom und Telefon enthalten



UNSERE HÄUSER

Bei der Erstellung unserer schlüsselfertigen Neubauprojekte legen wir viel Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit, um Wohnräume mit Weitblick für Sie zu errichten.

Reihenmittelhaus

Haus 1 - Weinstr. 8c

Wohn-/ Nutzfläche

Erdgeschoss
inkl. 6,6 m² Balkon (50%) 57,6 m²

Obergeschoss 50,0 m²

Dachgeschoss 32,3 m²

Wohnfläche (EG, OG, DG) 139,9 m²

Nutzfläche (KG) 51,5 m²

Wohn-/ Nutzfläche gesamt 191,4 m²

Grundstücksfläche 147,00 m²

Reiheneckhaus

Haus 2 - Weinstr. 8d

Wohn-/ Nutzfläche

Erdgeschoss
inkl. 6,6 m² Balkon (50%) 57,6 m²

Obergeschoss 50,0 m²

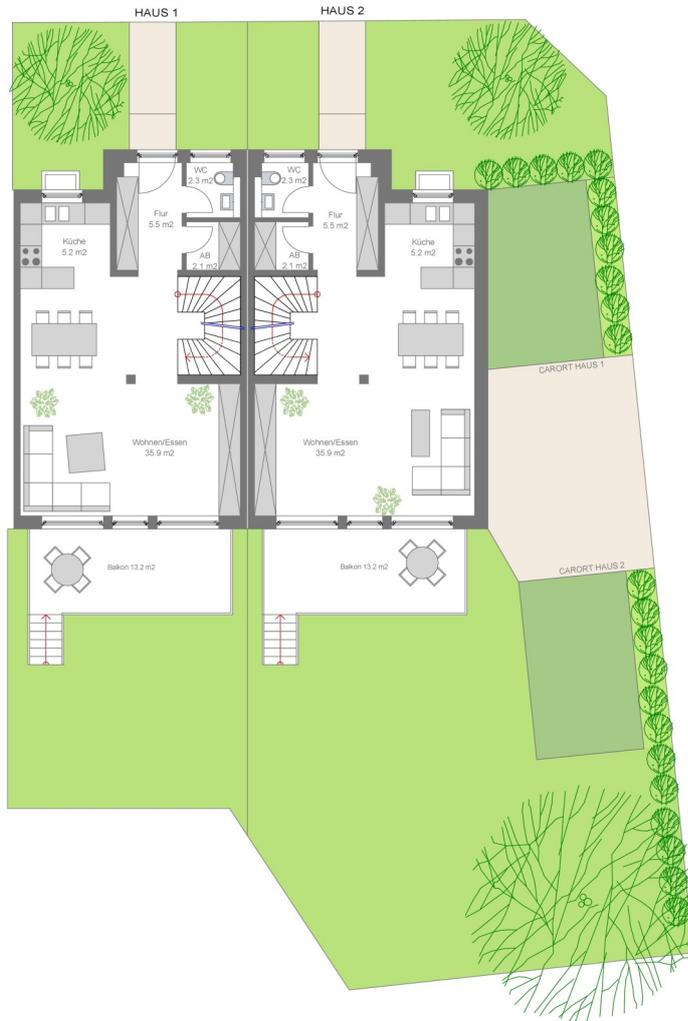
Dachgeschoss 32,3 m²

Wohnfläche (EG, OG, DG) 139,9 m²

Nutzfläche (KG) 52,1 m²

Wohn-/ Nutzfläche gesamt 192,0 m²

Grundstücksfläche 225,00 m²



Freiflächen

Jedes Haus erhält sein eigenes Grundstück mit Balkon und Gartenfläche im Südbereich sowie einen Kfz-Stellplatz mit Carport auf der Gemeinschaftsfläche im Osten.





Haus 1

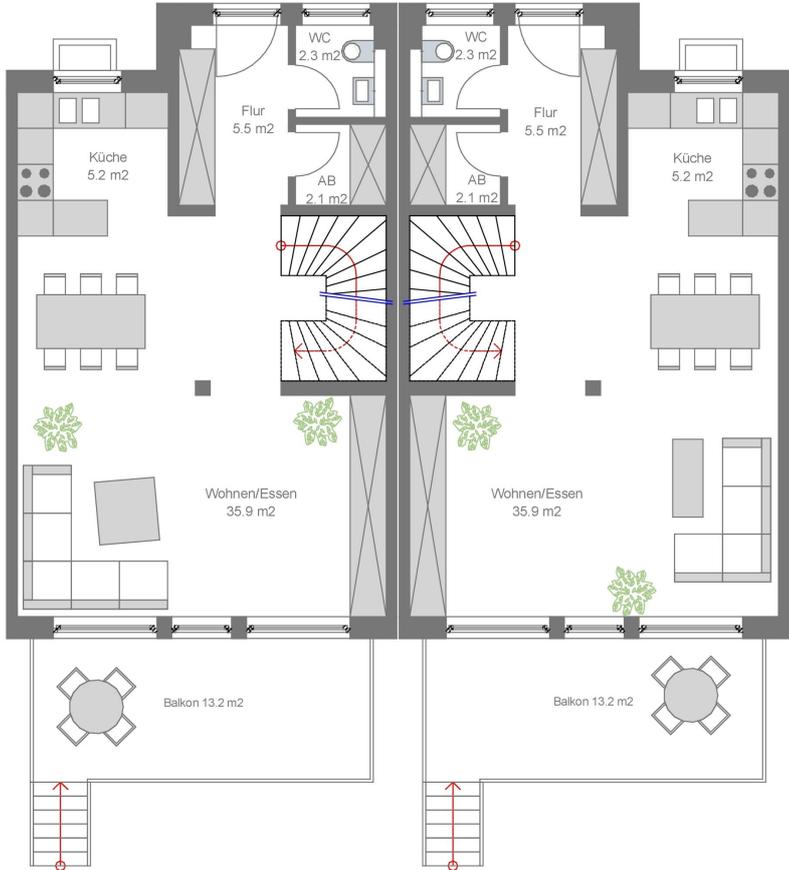
Flur	5,5 m ²
WC	2,3 m ²
Abstellraum (AB)	2,1 m ²
Küche	5,2 m ²
Wohnen / Essen	35,9 m ²
Balkon (50 % von 13,2 m ²)	6,6 m ²

Gesamt EG 57,6 m²

Haus 2

Flur	5,5 m ²
WC	2,3 m ²
Abstellraum (AB)	2,1 m ²
Küche	5,2 m ²
Wohnen / Essen	35,9 m ²
Balkon (50 % von 13,70 m ²)	6,6 m ²

Gesamt EG 57,6 m²





Haus 1

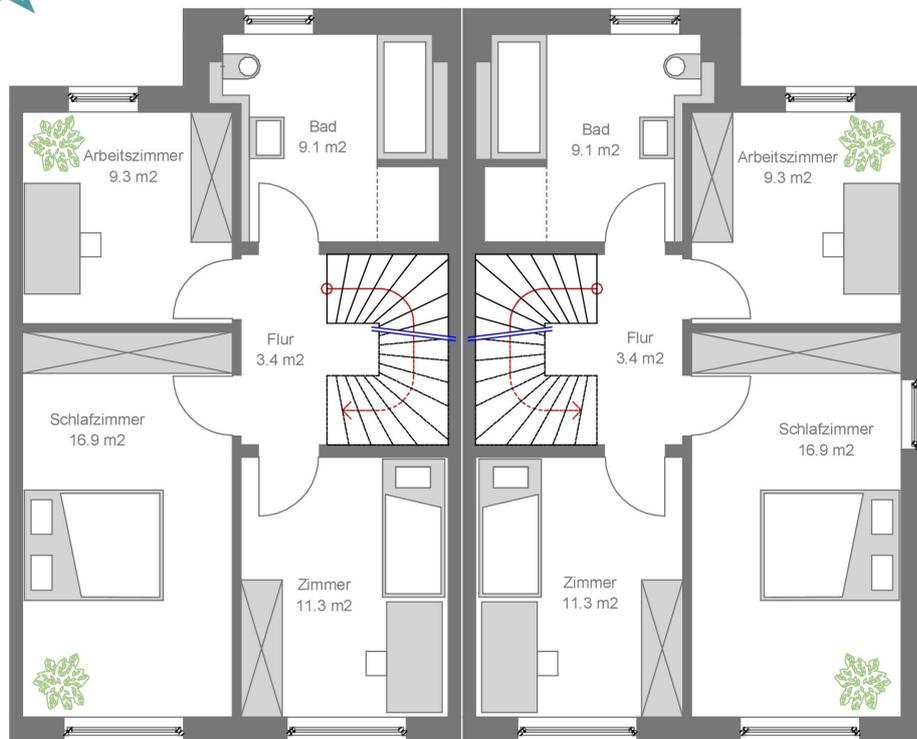
Zimmer	11,3 m ²
Schlafzimmer	16,9 m ²
Arbeitszimmer	9,3 m ²
Badezimmer	9,1 m ²
Flur	3,4 m ²

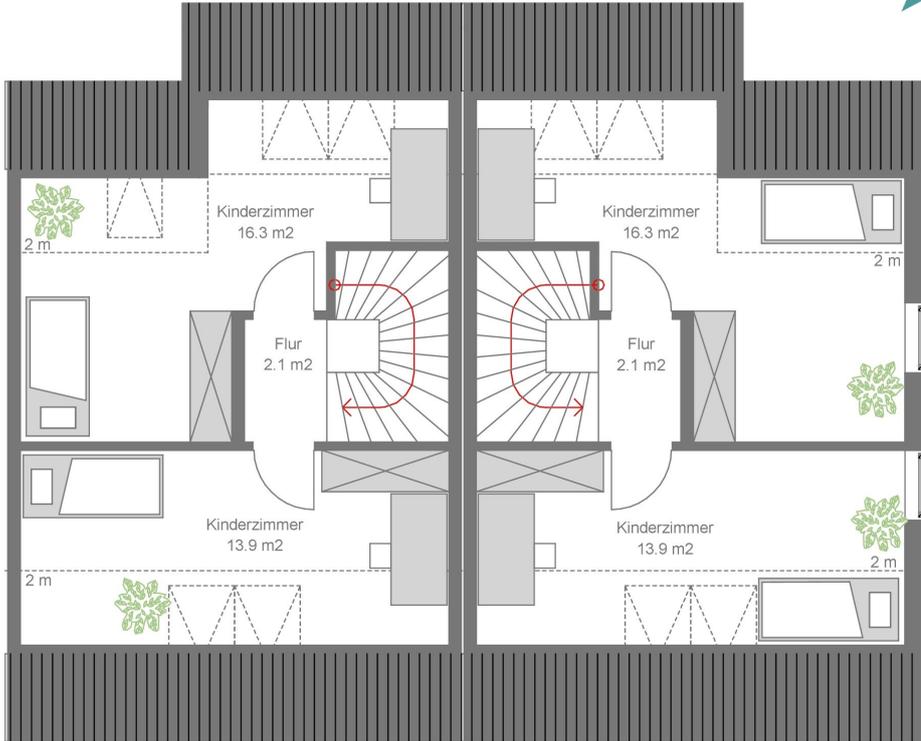
Gesamt OG 50,0 m²

Haus 2

Zimmer	11,3 m ²
Schlafzimmer	16,9 m ²
Arbeitszimmer	9,3 m ²
Badezimmer	9,1 m ²
Flur	3,4 m ²

Gesamt OG 50,0 m²





Haus 1

Kinderzimmer	13,9 m ²
Kinderzimmer	16,3 m ²
Flur	2,1 m ²
Gesamt DG	32,3 m²

Haus 2

Kinderzimmer	13,9 m ²
Kinderzimmer	16,3 m ²
Flur	2,1 m ²
Gesamt DG	32,3 m²

Haus 1

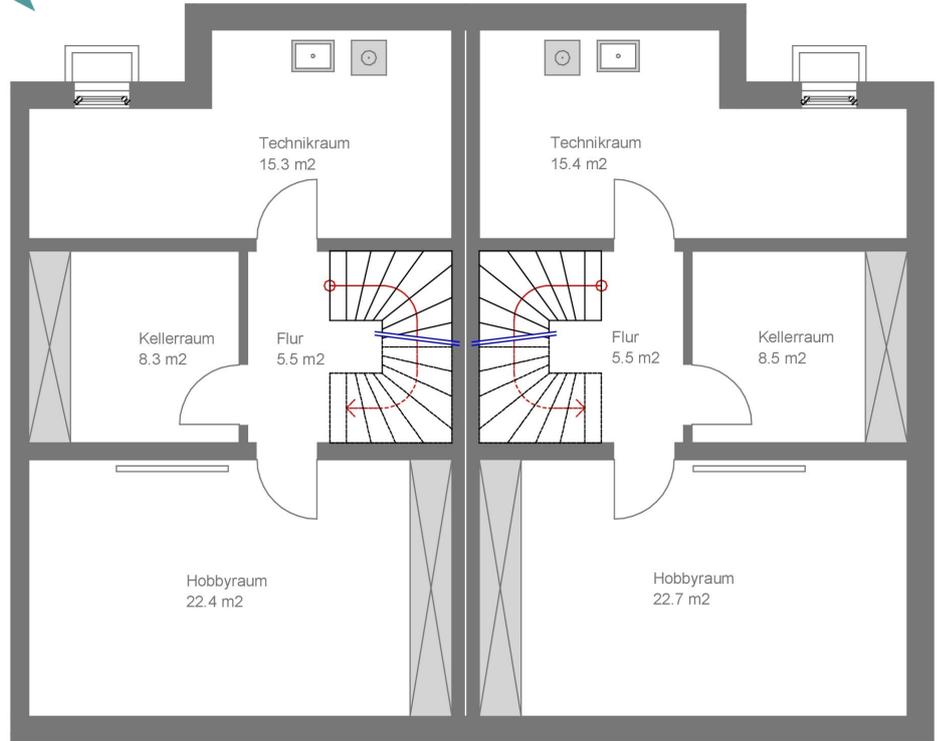
Hobbyraum	22,4 m ²
Keller	8,3 m ²
Technikraum	15,3 m ²
Flur	5,5 m ²

Gesamt KG 51,5 m²

Haus 2

Hobbyraum	22,7 m ²
Keller	8,5 m ²
Technikraum	15,4 m ²
Flur	5,5 m ²

Gesamt KG 52,1 m²



DON'T WORRY, BE HAPPY!

Als zuverlässiger Bauträger aus der Region erstellen wir Ihr modernes, klimafreundliches Zuhause schlüsselfertig und zum Festpreis unter Berücksichtigung höchster Qualitätsstandards.

Vom ersten Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe und danach begleiten und beraten wir Sie im persönlichen Miteinander und stehen Ihnen bei allen Fragen rund um die Immobilie umfassend zur Seite.

Ihr neues Raumwunder wird Sie sicherlich begeistern und Ihnen einen Wohlfühlort für die ganze Familie garantieren.

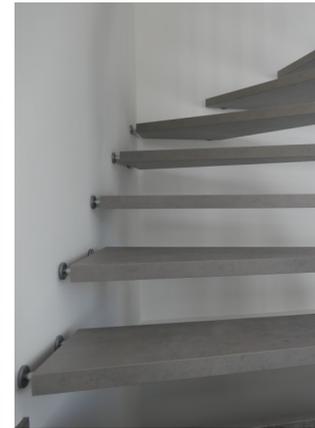


WIR LIEBEN WAS WIR TUN!

TEAMWORK!

EINE GUTE ZUSAMMENARBEIT IST UNS WICHTIG...

Und das nicht nur in Bezug auf unsere Kunden. Bei der Erstellung unserer Neubauprojekte vertrauen wir auf die Erfahrung und langjährige Verbindung zu unseren Partnerunternehmen aus der Region!





Referenzobjekte

Kontakt über:

New Modern Living Immobilienentwicklung und Vertrieb GmbH
Hans-Vogel-Str. 59, 90765 Fürth

Telefon: 0911-75 39 504-0

Mail: vertrieb@nml-immobilien.de

Egal ob Sie einen individuellen und unverbindlichen Beratungstermin in unseren Büroräumen oder einen Besichtigungstermin vor Ort wünschen - kommen Sie einfach auf uns zu!

Der Kauf der Wohnungen ist provisionsfrei.

Bauherr:

New Modern Living Bauträger GmbH
Hans-Vogel-Str. 59, 90765 Fürth

Hinweis: Illustrative Darstellungen im Exposé können von der endgültigen Bauausführung abweichen.

