



Wohneigentum für Familien im Fränkischen Seenland

Neubau eines
3-Familienwohnhauses
Dorfstraße 32
91174 Spalt
Großweingarten

Inhalt



04

Herzlich Willkommen in Großweingarten

Lage und Umgebung



06

Ansprechende Wohnanlage

Ihre Vorteile
Energiebedarf



09

Pläne und Ansichten

Lageplan
Grundrisse
Gebäudeschnitt
Ansichten



16

Weitere Informationen

Die Nürminger Ausstattung
Qualität aus einer Hand
Allgemeine Hinweise

Wir verwirklichen Lebensträume



Familie Nürminger

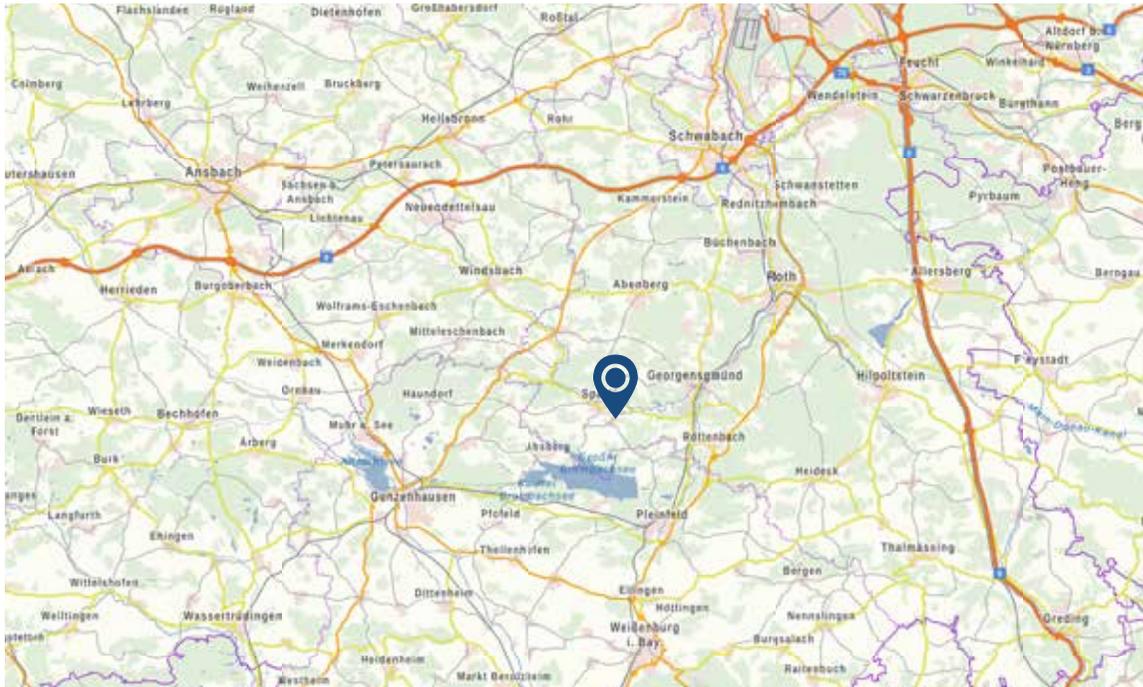
Roswitha, Marco, Anna, Manfred und Frank Nürminger
(von links nach rechts)

Nicht viele Orte schenken uns mehr Behaglichkeit oder Sicherheit als das eigene Heim. Mit einer Immobilie in Großweingarten entscheiden Sie sich für ein Zuhause inmitten der Natur und dem Fränkischen Seenland vor der Haustüre. Die perfekte Voraussetzung also für einen erholsamen Ausgleich zum Berufsleben.

Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung sind heute die wohl beste Investition in die Zukunft – sowohl für Sie selbst, als auch für Ihre Kinder. Wir wünschen uns daher, dass Sie sich für ein Objekt der Nürminger Group entscheiden werden. Überzeugen Sie sich von der liebevollen Planung und der spürbaren Wohlfühlatmosphäre.

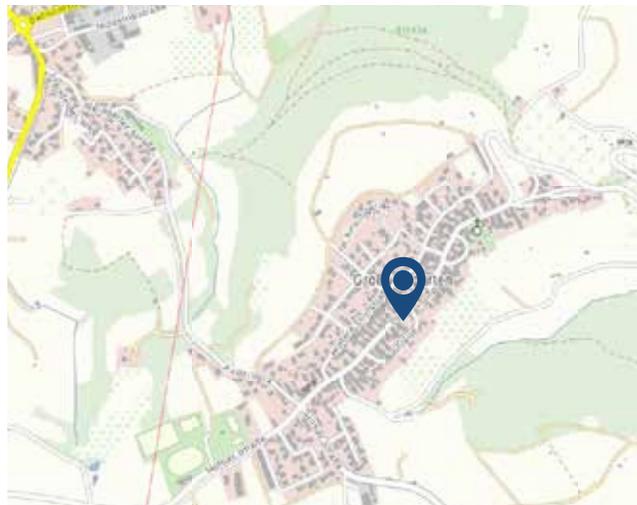
Gerne sind wir persönlich für Sie da!

Herzlich Willkommen in Großweingarten



→ Lage

Großweingarten liegt auf einer Erhebung des Spalter Hügellandes zwischen den Städten Ansbach, Nürnberg und Treuchtlingen. Das naturnahe Dorf liegt im nördlichen Teil des Naherholungsgebietes Fränkisches Seenland zwischen Hopfen- und Kirschgärten.



Großweingarten ist ein Ortsteil der Stadt Spalt im mittelfränkischen Landkreis Roth. Das besonders schöne Kirschdorf mit seinen ca. 750 Einwohnern liegt mitten im Fränkischen Seenland, einen Kilometer südlich von Spalt auf dem rund 450 m hohen Michelsberg. Nach Süden und Südwesten hin fällt der Bergrücken zum Großen Brombachsee ab, von dem das Dorf ca. 2 km Luftlinie entfernt ist.

Die beliebte Hopfen- und Bierstadt Spalt liegt in unmittelbarer Nähe. Sie verfügt über alle Einrichtungen und Angebote, die heute von einem zeitgemäßen, attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld erwartet wird. Der Wirtschaftsstandort Georgensgmünd mit seinem Gewerbezentrum, dem breit gefächertem Branchenmix und den wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsbetrieben liegt etwa 10 km von Großweingarten entfernt. Supermärkte, Fachgeschäfte, Schulen, Hallenbäder, Gesundheitsangebote und Ärzte finden Sie in den umliegenden Ortschaften Spalt, Georgensgmünd oder Pleinfeld. Ein Lebensmittelladen, eine Metzgerei und ein Kindergarten sind direkt im Ort ansässig. Reges Vereinsleben bildet den Rahmen für eine intakte Dorfgemeinschaft. Die Burgen, Schlösser und Museen in der Region sowie Festivals, Konzerte und Theateraufführungen runden das kulturelle Programm ab.

Zudem ist das Fränkische Seenland wie geschaffen für Natur- und Sportbegeisterte. Für Radfahrer, Wanderer und Wasserliebhaber bieten sich hier zahlreiche und vielfältige Möglichkeiten.

Ein weiterer Pluspunkt für Großweingarten ist die sehr gute Verkehrs-anbindung durch die B2 und die B466. Durch die nahegelegenen Regionalbahnhöfe in Georgensgmünd und in Pleinfeld an der Hauptstrecke Nürnberg-Augsburg-München ist Großweingarten ebenfalls über den Öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erreichbar.

→ **01 Enderndorf**

Der Urlaubsort Enderndorf liegt direkt am großen Brombachsee und ist von Großweingarten ca. 4 km entfernt. Der Ort mit seinem Strandbad und dem Segelhafen kann zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreicht werden.



02 Kirche St. Michael, Großweingarten
03, 04 Ansichten Großweingarten
05 Baden am Brombachsee
06 Hopfenbauernhaus in Spalt

Ansprechende Wohnanlage

Das Gebäude bietet Wohnen auf drei Ebenen mit Terrassen und Gartenanteilen. Großzügige Grünflächen, eine ruhige und zentrale Lage vervollständigen den attraktiven Wohnort.

Eine Gesamtansicht des Mehrfamilienhauses sowie die Übersicht der einzelnen Wohnungen finden Sie auf den folgenden Seiten.

- ▶ 3-geschossiges Wohngebäude in Massivbauweise
- ▶ Teilweise unterkellert
- ▶ Wohnungen mit Terrasse und Garten
- ▶ PKW-Stellplätze vor dem Haus
- ▶ Fahrradstellplätze
- ▶ Freianlagen mit Pflasterbelägen und Müllplatz
- ▶ Gemeinschaftlicher Kinderspielplatz





Ihre Vorteile auf einen Blick

Vorteile

- ▶ Wohnanlage im Fränkischen Seenland
- ▶ Wohnen im Einklang mit der Natur
- ▶ Geringes Verkehrsaufkommen
- ▶ Vielfältige sportliche und kulturelle Freizeitangebote
- ▶ Wohnungen im Reihenhausstil

Highlights

- ▶ Großzügige Terrassen mit Gärten
- ▶ Durchdachte Raumlösungen
- ▶ Lichtdurchflutete Wohnatmosphäre
- ▶ Hochwertige Ausstattung
- ▶ Fernwärme (Hackschnitzel, regenerativ)
- ▶ KfW-55-Bauweise
- ▶ Kinder- und familienfreundlich
- ▶ Wellnessbereich im Gebäudekomplex A (Untergeschoss) mit separatem Zugang

Ihr Plus: Hohe Förderung der KfW-Bank



**KfW-Zuschuss
ab 01.07.2021!**

3 WE im Neubau (KfW 55)
pro WE € 26.250,-

Berechnung nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10/EnEV 2016.



Hohe Förderung

Durch den hohen KfW-Effizienzhaus-Standard wird die Immobilie durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziell gefördert. Das Gebäude unterschreitet die gesetzlichen Anforderungen an den Neubaustandard um über 50%. Sie erhalten bei der KfW ein zinsgünstiges Förderdarlehen je Wohnung und zusätzlich einen Tilgungszuschuss als Schulderrlass. Aktuelle Informationen hierzu finden Sie unter: www.kfw.de



Anlagentechnik

Jedes Gebäude bezieht seine Wärme über den Anschluss an ein örtliches Fernwärmenetz. So werden die Gebäude mit geringen Heizkosten ganzjährig mit Wärme versorgt. Durch die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffes Holz leisten Sie Ihren persönlichen Beitrag für eine gesunde Umwelt.



Gebäudehülle

Rundum gut gedämmt. Dank Vollwärmeschutz bleibt es im Sommer innen angenehm kühl und im Winter wohlig warm. Aufgrund niedriger Wärmebrücken und der hochwertigen Bauteile ist Schluss mit unnötigem Heizen.

Die Dreifachverglasung der Fenster sorgt für Ruhe in Ihren vier Wänden.

Lageplan

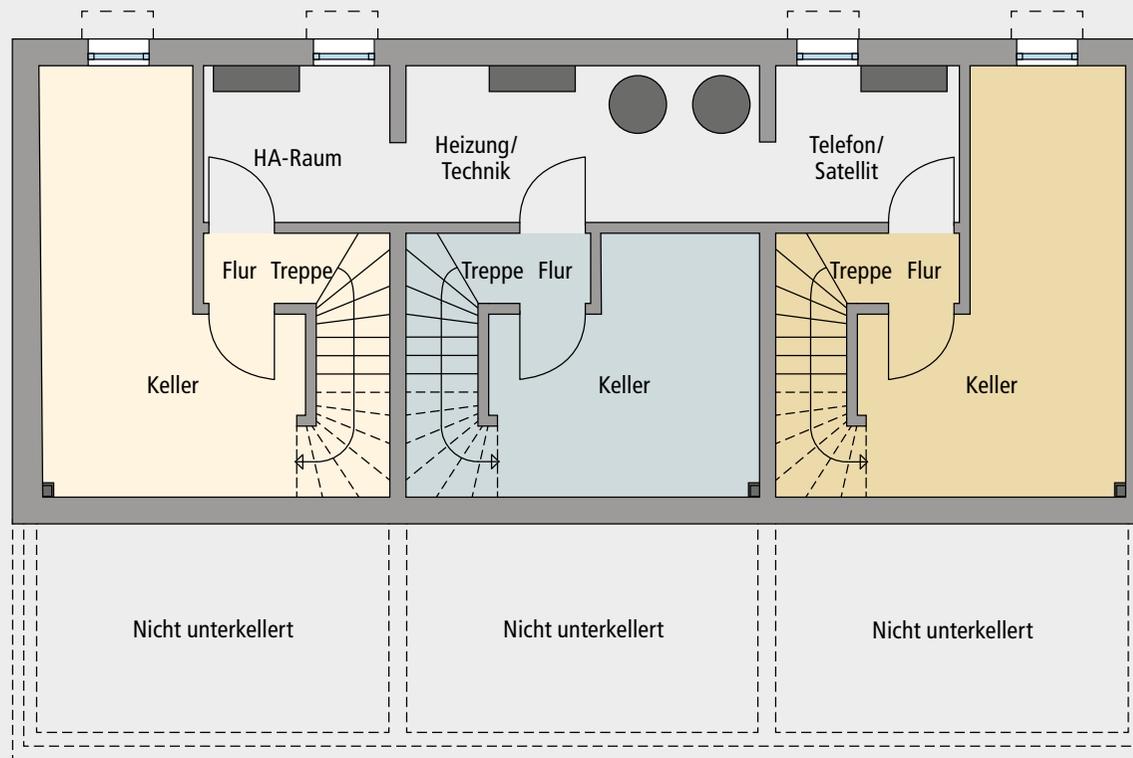
Gesamtansicht mit Gartenanteilen, Carports, PKW-Außenstellplätzen, Fahrradstellplätzen, Müllstandplätzen und Kinderspielfeldplatz.

- A Bauabschnitt A:**
7-Familienhaus mit Fahrrad- und Müllstandplatz
- B Bauabschnitt B:**
3-Familienhaus mit Fahrrad- und Müllstandplatz
- C Bauabschnitt C:**
6-Familienhaus mit Fahrrad- und Müllstandplatz



Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Untergeschoss



Gemeinschaftsraum Keller	Fläche m ²
Hausanschluss-Raum (HA)	5,29
Heizung/Technik	10,79
Telefon/Satellit	5,29
Fläche gesamt	21,37

Wohnung 11 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	2,12
Treppe	1,75
Keller	18,07
Kellerfläche gesamt	21,94

Wohnung 12 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	2,12
Treppe	1,75
Keller	13,52
Kellerfläche gesamt	17,39

Wohnung 13 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	2,12
Treppe	1,75
Keller	18,07
Kellerfläche gesamt	21,94

Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Erdgeschoss



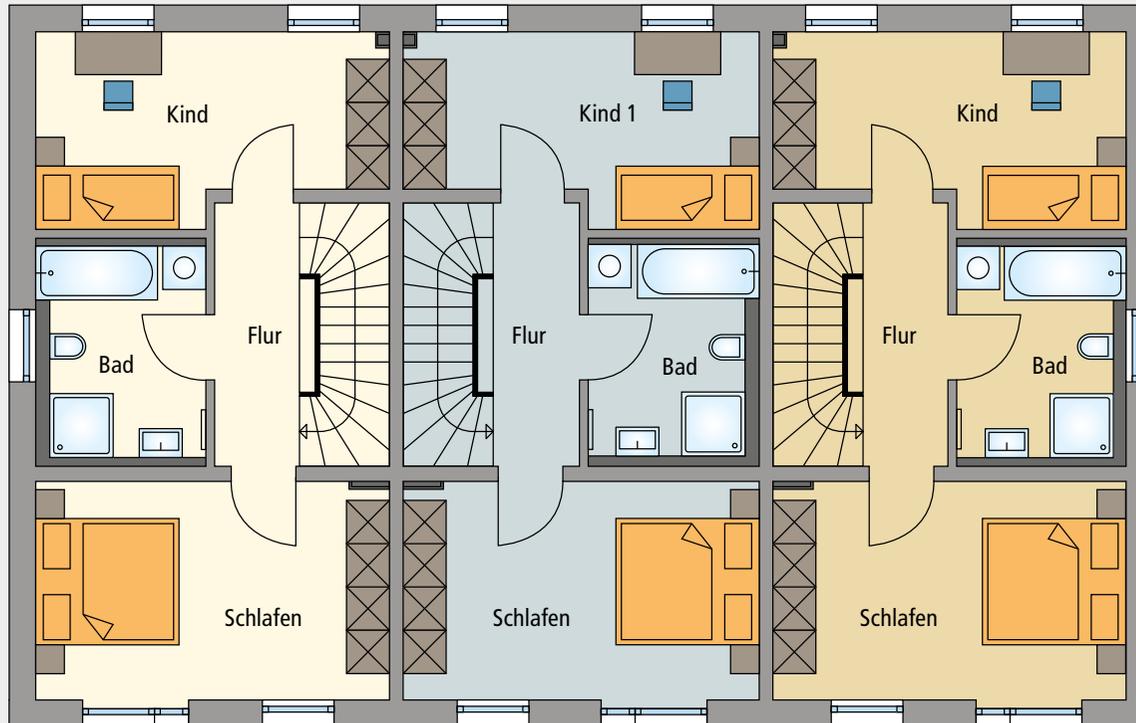
Wohnung 11 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	3,34
WC	2,04
Kochen	6,81
Essen/Wohnen	27,56
Terrasse (16,06 m ²)	8,03
Wohnfläche gesamt	47,78
Grünfläche	19,20

Wohnung 12 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	3,34
WC	2,04
Kochen	6,81
Essen/Wohnen	27,56
Terrasse (15,18 m ²)	7,59
Wohnfläche gesamt	47,34
Grünfläche	17,50

Wohnung 13 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	3,34
WC	2,04
Kochen	6,81
Essen/Wohnen	27,56
Terrasse (16,06 m ²)	8,03
Wohnfläche gesamt	47,78
Grünfläche	14,00

Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Obergeschoss



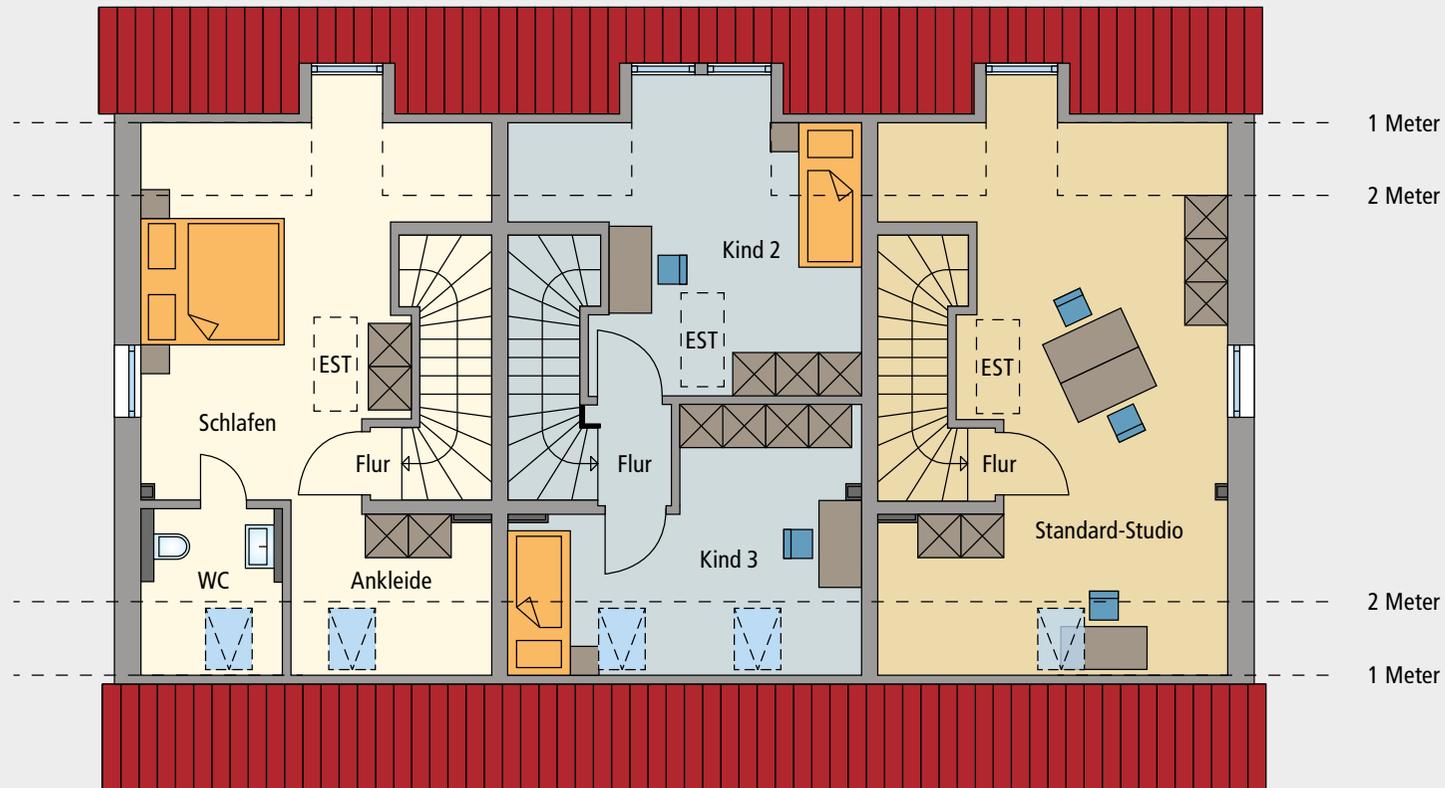
Wohnung 11 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m²
Flur	4,40
Kind	11,92
Bad	6,96
Schlafen	14,94
Wohnfläche gesamt	38,22

Wohnung 12 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m²
Flur	4,40
Kind 1	11,92
Bad	6,96
Schlafen	14,94
Wohnfläche gesamt	38,22

Wohnung 13 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m²
Flur	4,40
Kind	11,92
Bad	6,96
Schlafen	14,94
Wohnfläche gesamt	38,22

Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet!

Dachgeschoss



↑
Ausbauvariante I
 Möglichkeit Studio-Ausbau
 gegen Mehrkosten

↑
Ausbauvariante II
 Möglichkeit Studio-Ausbau
 gegen Mehrkosten

↑
Standard-Studio

EST = Einschubtreppe

Hinweis: Der Plan ist zur Maßentnahme nicht geeignet! Ausbauvariante I kann auch für Wohnung 12 und 13, Ausbauvariante II für Wohnung 11 und 13 umgesetzt werden.

Standard-Studio

Wohnung 11 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	0,40
Studio	27,73
Wohnfläche gesamt	28,13

Wohnung 12 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	0,40
Studio	28,78
Wohnfläche gesamt	29,18

Wohnung 13 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	0,40
Studio	27,73
Wohnfläche gesamt	28,13

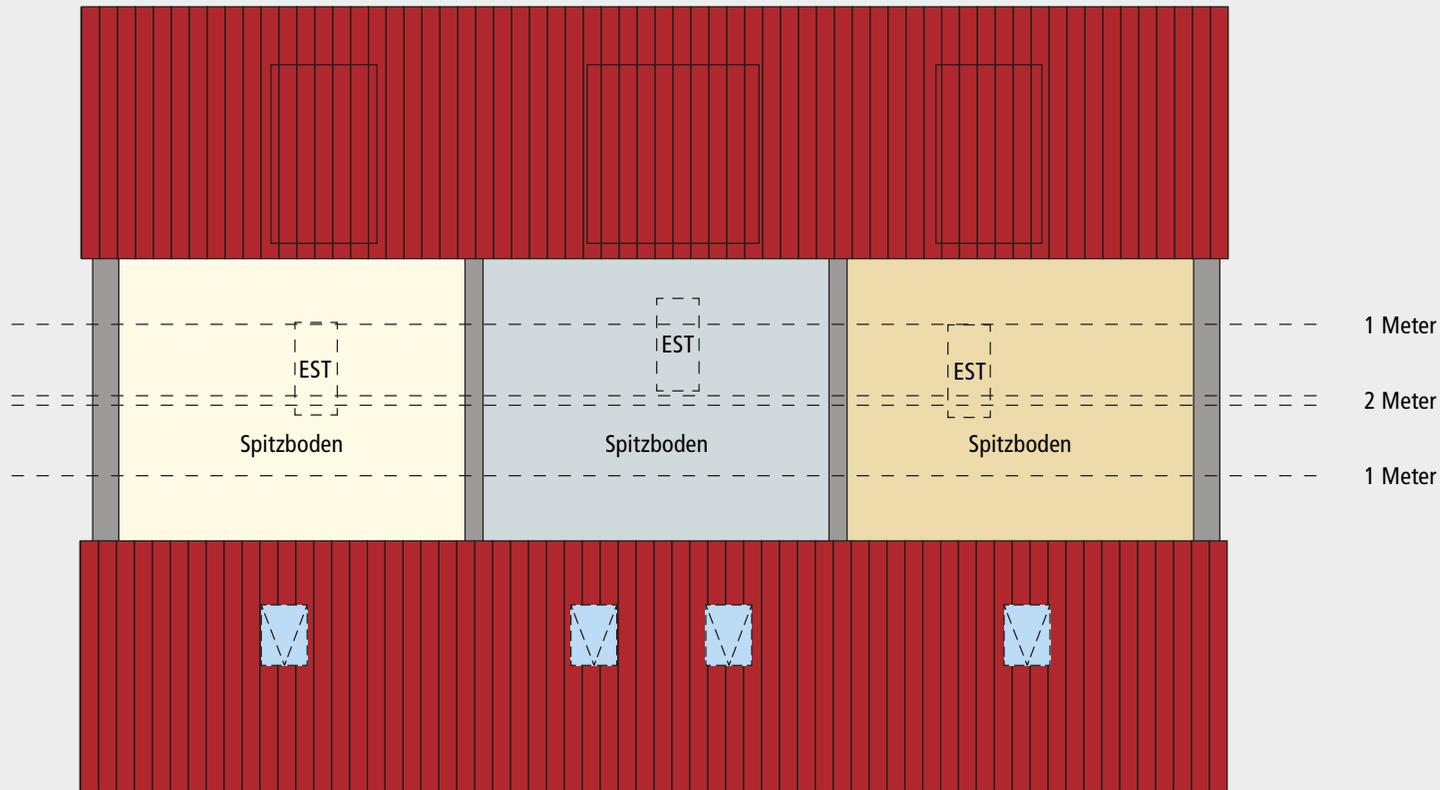
Ausbauvariante I (gegen Mehrkosten)

Wohnung 11 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	0,40
Schlafen	18,71
WC	3,57
Ankleide	4,93
Wohnfläche gesamt	27,61

Ausbauvariante II (gegen Mehrkosten)

Wohnung 12 Zimmer 5 (gesamt)	Fläche m ²
Flur	1,46
Kind 2	15,12
Kind 3	12,15
Wohnfläche gesamt	28,73

Spitzboden



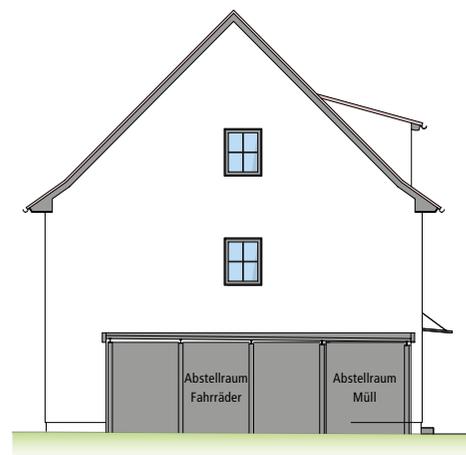
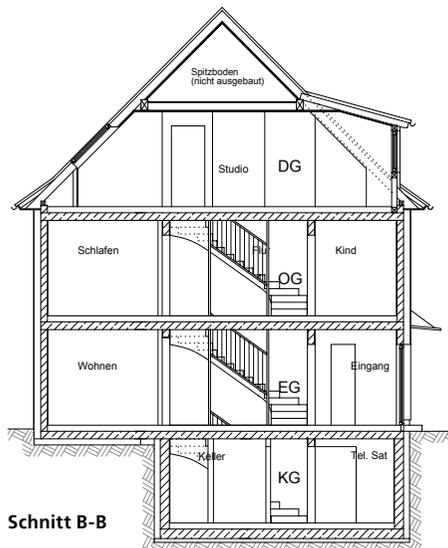
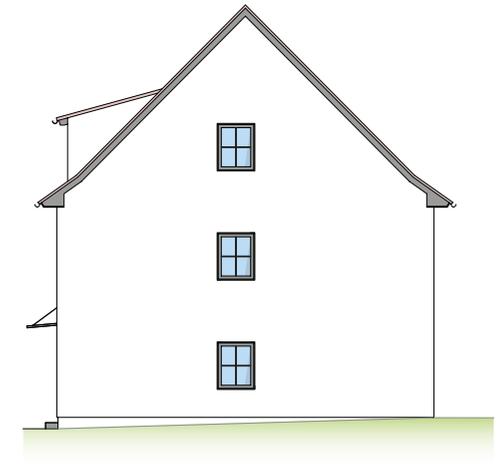
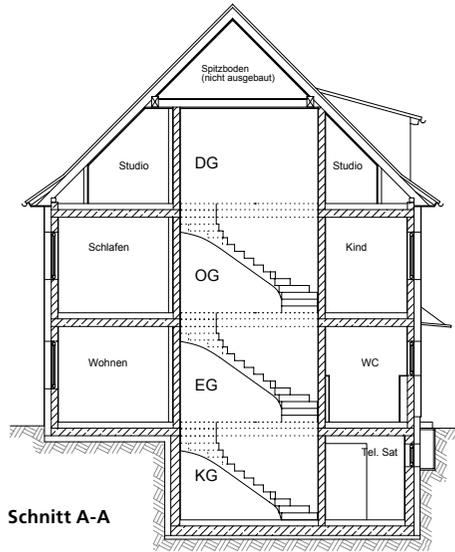
Wohnung 11 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Spitzboden	18,65
Nutzfläche gesamt	18,65

Wohnung 12 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Spitzboden	18,65
Nutzfläche gesamt	18,65

Wohnung 13 Zimmer 4 (gesamt)	Fläche m ²
Spitzboden	18,65
Nutzfläche gesamt	18,65

Hinweis: Plan sowie Ansichten und Schnitte sind zur Maßentnahme nicht geeignet!

Gebäudeschnitt und Ansichten



Die Nürminger Ausstattung

Die ausschließliche Verarbeitung hochwertiger Materialien sichert den Eigentümern höchste Qualitätsstandards. Für die Bodenbeläge verwenden wir Feinsteinzeug aus Italien oder Deutschland. Unsere zeitlos eleganten Badmöbel beziehen wir von namhaften Herstellern aus Europa.



Qualität aus einer Hand



Wir haben schon viele Ideen umgesetzt und Erfahrung darin, auch für die erstaunlichsten Wünsche eine Lösung zu finden. Sorgenfreies Wohnen heißt für uns, gehobenen Ansprüchen gerecht zu werden. Hell, freundlich und geräumig muss es sein, mit einer Prise Eleganz und Gemütlichkeit.

In unserem Bemusterungszentrum in Burgoberbach finden Sie Bodenbeläge wie Fliesen, Naturstein sowie Parkett-, Laminat, Teppich- und Korkböden.

Außerdem haben Sie eine große Auswahl an Haus- und Zimmertüren, Wohnwänden, Putzsystemen, Treppen, Fenster und Wintergärten. Zudem führen wir Badmöbel, Sanitärartikel und Wellnessangebote wie Saunen und Infrarotkabinen.

Zusammen mit unserem Partner „Aviano Küchenstudio“ bei uns im Haus realisieren wir außerdem ihre Traumküche.



Allgemeine Hinweise

Für Familien und Kinder: kaufen statt mieten!

Die Kaufrate beim Erwerb einer Wohnung ist kaum höher als der monatliche Mietaufwand für eine entsprechende Immobilie. Die Miete steigt über die Jahre, während die Kaufrate 10 bis 20 Jahre gleich bleibt. Mit Wohneigentum als wertbeständige Geldanlage ist Ihre Altersversorgung gesichert.

Für Firmen: Betriebswohnungen für Mitarbeiter!

Eine neue Regelung zur Überlassung von Wohnraum an Mitarbeiter ermöglicht Firmen, Wohnraum bis zu einem Drittel unter der ortsüblichen Miete an Angestellte zu vermieten. Hier kann ein entscheidender Mehrnutzen geboten werden, da der Lohn teilweise ohne Sozialversicherung abgerechnet werden kann.

Für Kapitalanleger: besonders clever!

Vermieten Sie eine Immobilie innerhalb der Familie. Ihre Vorteile sind riesig: Sie erhalten hohe Steuervorteile und die bezahlte Miete bleibt in der Familie. Der Tipp für Ihr Vermögen: Mit Ihrer Zweitwohnung können Sie bis zu 1/3 Kaufpreisersparnis bei ausgesuchten Objekten erzielen.

Prospektvorbehalt

Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Eingabeplanung. Abweichungen von der Baubeschreibung, die gesondert gedruckt wird, und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Ebenso gilt dies für Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich nicht erheblich wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Dies gilt auch für die Berechnung der Wohnfläche.

Anmerkung

Generell sind die eingebauten Materialien, die Grundrissaufteilung etc. entsprechend dem Bautenstand maßgebend. Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Im Plan befinden sich zusätzliche Gegenstände, welche nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Diese sind nicht Bestandteil des Kaufes. Maßgeblich ist die Baubeschreibung. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen, mit Ausnahme der im Plan dargestellten Waschmaschinen und Schränke.

Bei den angegebenen Flächenmaßen im Prospekt handelt es sich um die ermittelte Wohnfläche nach der Eingabeplanung. Durch die Werkplanung kann es daher noch zu Änderungen der Wohnfläche und Maßhaltigkeit der Räume kommen.

Allgemeines

Aus den in diesem Exposé enthaltenen Plänen und Angaben (u. a. Fördermittel) lassen sich keinerlei Ansprüche ableiten. Die 3D-Visualisierung kann vom Eingabeplan abweichen. Für Ausführungen sind die Ausführungspläne im Maßstab 1:100 sowie die detaillierte Baubeschreibung maßgebend. Änderungen in der Ausführung oder Maßabweichungen sind möglich und bleiben jederzeit ausdrücklich dem Bauträger vorbehalten. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Gestaltungselemente werden durch den Architekten festgelegt. Sofern rechtzeitig bekannt und planerisch möglich, können die Wohnungen den Wünschen der Käufer angepasst werden. Die Installationszonen und die Statik dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die Möblierung dient als Beispiel und ist im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Bildnachweis

Alle Fotos und Illustrationen ©Nürminger Group, bis auf:

Seite 2 rechts: ©Dansani

Seite 4: ©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 08.2020)

Seite 5, Bild 5: ©shutterstock.com

Seite 16 oben: ©Steuler

Seite 16 unten: ©Mauersberger

Seite 17 oben: ©Aviano

Seite 17 unten links: ©Dansani

Seite 17 unten rechts: ©Steuler





5.000 m² Inspiration

Nürminger Wohn- und Projektimmobilien GmbH

Im Herrmannshof 1a

91595 Burgoberbach

Telefon: 09805 9336-55

E-Mail: anfrage@nuerminger.de

www.nuerminger.de