



Villa am SEEBACH

ZUHAUSE, WO ANDERE URLAUB MACHEN.

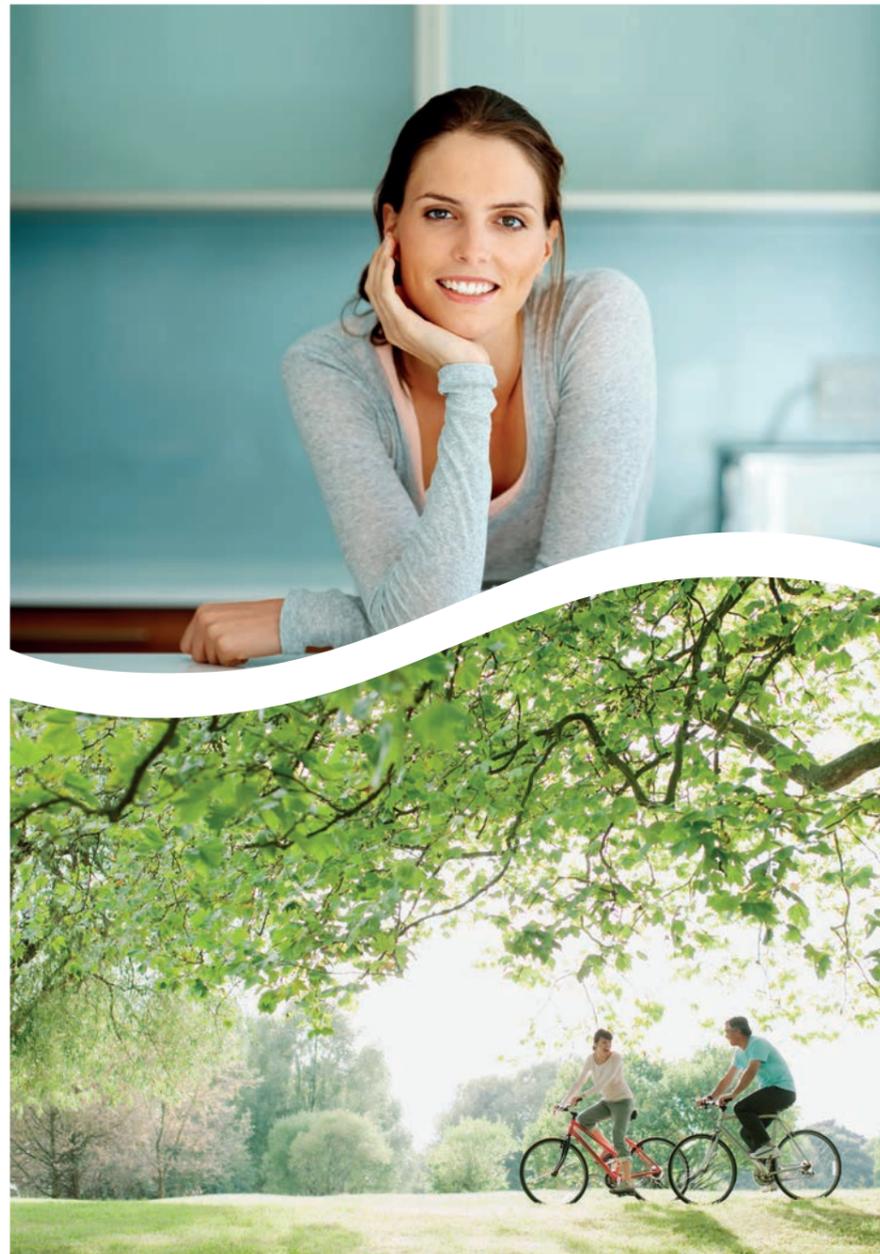


EXKLUSIVES WOHNEN ZWISCHEN SEEBACH UND DECHSENDORFER NATURBAD



Mein Wohnparadies
Mein Dechsendorf


WONEO
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT



Wohnen am See

MIT ALLEN SINNEN
MIT ALLEN MÖGLICHKEITEN

Komfortables Wohneigentum in ruhiger und doch zentraler Lage, das klingt zu schön, um wahr zu sein? Ist es nicht! Entdecken Sie unsere attraktiven Eigentumswohnungen in Dechsendorf, nur 6 km von Erlangens Innenstadt und 5 Minuten vom See entfernt. Hier lässt es sich traumhaft wohnen, jede Menge Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Wir bieten Ihnen echte Wohlfühlatmosphäre und hohe Wertbeständigkeit für Ihre neue Immobilie. Erfüllen Sie sich jetzt den Traum vom Eigenheim oder einer vielversprechenden Kapitalanlage.

Das Wohn-Quartier im Grüнауweg 5 hält was sein Name verspricht: Grünes Wohnen in direkter Nähe zu Wald, Wiesen und Wasser. Sie wohnen naturnah und gleichzeitig gut eingebunden in dem vielseitigen Stadtteil von Erlangen mit hohem Freizeitwert.

Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.



*Willkommen
daher!*

MODERNE TRIFFT NATUR

Die acht Eigentumswohnungen sind lichtdurchflutet und großzügig gestaltet. Hochwertige Materialien sorgen für ein ansprechendes, energieeffizientes und modernes Wohnambiente. Dank der integrierten Tiefgarage ist Ihnen zu jeder Tages- und Nachtzeit Ihr Parkplatz sicher. Die Erdgeschosswohnungen bieten zusätzlichen Entfaltungsraum im eigenen Garten. Große, bodentiefe Fenster bieten einen einzigartigen Blick. Die zeitlose und moderne Architektur fügt sich harmonisch in die umliegende Natur ein. Und das Beste: Ob großzügige 2-Zimmer- oder praktische 5-Zimmer-Variante, wir richten uns ganz nach Ihren Wünschen.

Egal, ob als Ruhesitz, erstes eigenes Familienzuhaus oder schickes Single-Revier - Freuen Sie sich auf ein komfortables, zeitgemäßes Wohnobjekt in bester Lage.

DIE WICHTIGSTEN HIGHLIGHTS

- nur 8 top-moderne Eigentumswohnungen
- 2- bis 5-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von ca. 81 m² - 105 m²
- hochwertige Innenausstattung im eleganten Design
- individuelle Grundrissplanung
- lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung
- Balkone, Loggien und Terrassen mit eigenem Garten
- Tiefgarage
- Aufzug
- Massivbauweise
- mitten im Freizeit- und Naherholungsgebiet
- ideale Süd-West Ausrichtung

Zuhause,

WO ANDERE URLAUB MACHEN

In Dechsendorf, einem Stadtteil der beliebten Universitätsstadt Erlangen, mitten im Herzen der Metropolregion Nürnberg, entsteht ein kleines, aber feines und modernes Wohnensemble mit nur acht Eigentumswohnungen.

Der Stadtteil Dechsendorf vereint den Charme einer ländlichen Wohngegend mit dem attraktiven Naherholungsgebiet rund um den großen Bischofsweiher, auch Dechsendorfer Weiher genannt.

Hier beginnt der Urlaub direkt vor der Haustür – und das zu jeder Jahreszeit: Wassersport, idyllische Bootsfahrten, Sonnenbaden, Schlittschuhlaufen, Klettern, Schneewandern und gemütliche Einkehrmöglichkeiten. Die jährlich stattfindende Open-Air-Veranstaltung „Klassik am See“, vor der traumhaften Kulisse des Dechsendorfer Weihers, untermalt den maximalen Wohlfühl- und Erlebnisfaktor.



Wohlfühl- Wohnen

VOR DEN TOREN ERLANGENS

Dechsendorf bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Kindergärten und einer Grundschule.

Nur kurz gen Südosten lockt das Flair der Großstadt Erlangen. Sie ist vielleicht die kleinste der acht bayerischen Großstädte. Dennoch zählt sie zu den Top 10 der deutschen Wirtschaftsstandorte. Bummeln in den Gassen der Altstadt, Theater, Konzerte, Events, Studieren an der Universität – hier bleibt kein Wunsch offen.

Egal ob mit dem Rad, dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Auto – Ihr neues Zuhause lässt Ihnen die freie Wahl. Die Busanbindung nach Erlangen befindet sich nur einen Steinwurf von ca. 70 Metern entfernt und umweltfreundlich finden Sie sich in rund 15 Minuten mitten in der Innenstadt wieder. Lieber aktiv und unabhängig vom Verkehr? Kein Problem mit dem 20-minütigen Fahrradweg und soll es schneller gehen erreichen Sie Erlangen in unter 10 Minuten mit dem PKW.





VIELVERSPRECHENDE KAPITALANLAGE

echter Wohnmehrwert



Wohneigentum ist „IN“ – immer mehr Menschen in Deutschland möchten in den eigenen vier Wänden leben und/oder ihr Kapital in eine wertbeständige Anlage investieren. Unsere Eigentumswohnungen in Dechsendorf bieten Kapitalanlegern wie Wohnindividualisten die Gelegenheit, sich ein wertiges Objekt zu vernünftigen Konditionen zu sichern.

Junge Familien finden hier ein finanzierbares Eigenheim, ältere Menschen einen ansprechenden Ruhesitz, karrierebewusste Singles ein unkompliziertes Basislager, Kapitalanleger ein interessantes Vermietungsobjekt.

Machen Sie sich unabhängig von steigenden Mietpreisen, leisten Sie durch energieeffizientes Wohnen einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz, sorgen Sie nachhaltig fürs Alter vor und setzen Sie auf eine attraktive Rendite – oder sichern Sie sich einfach den passenden Raum, um Ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Für alle Wohnungen ist eine KfW-Förderung möglich!

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS STELLPLÄTZE & AUSSENFLÄCHEN

-  Tiefgaragenstellplätze
-  Außenstellplätze
-  Stellplätze Fahrräder
-  Kellerabteile
-  Zubehörfläche Whg. 3 EG
-  Kiesweg



Endgeschoss

Wohnung No.1 // EG

3 Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten

WOHNFLÄCHE	97,87 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	38,81 m ²
Schlafen	14,40 m ²
Kind/Arbeiten	12,57 m ²
Flur	12,38 m ²
Bad	7,61 m ²
WC	2,57 m ²
Abstellraum	3,07 m ²
Terrasse (Wfl. 33,3%)	6,46 m ²
Nord-Ost und Süd-West Garten ca.	178 m ²



Wohnung No.1 // EG

3 Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten

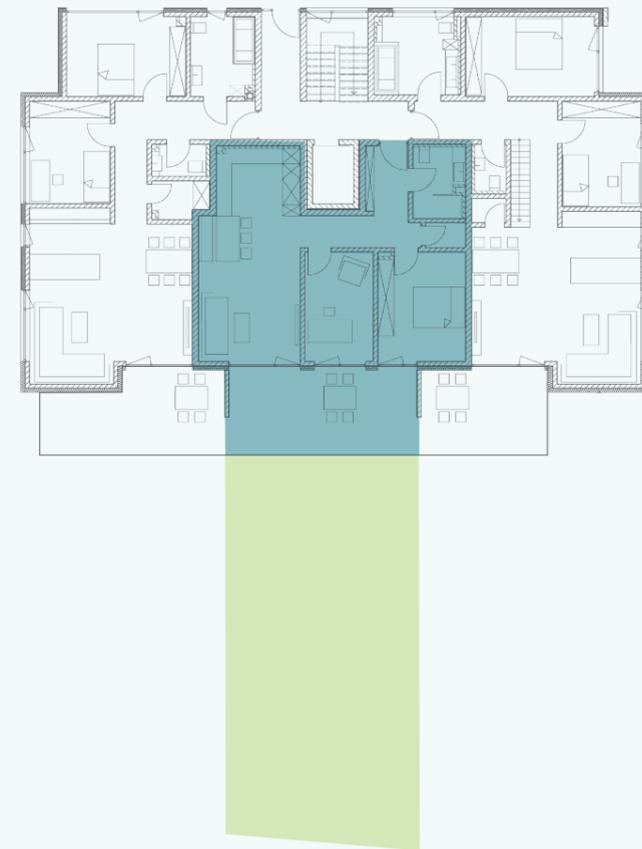


Endgeschoss

Wohnung No.2A // EG

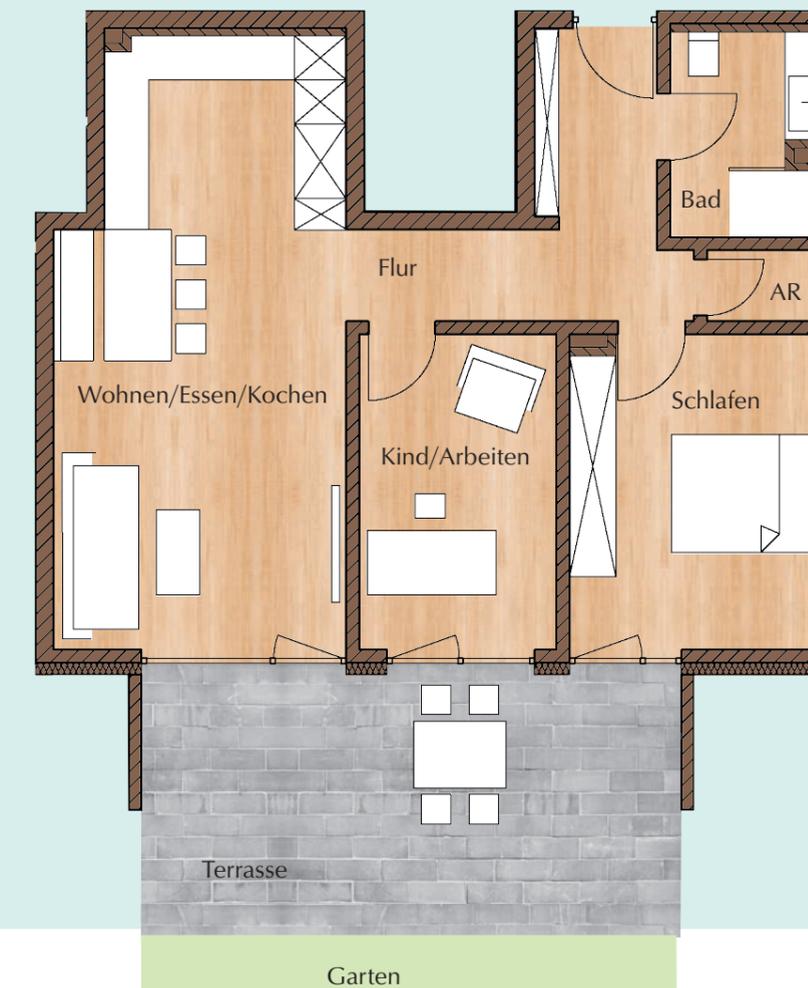
3 Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten

WOHNFLÄCHE	81,70 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	31,02 m ²
Schlafen	14,41 m ²
Kind/Arbeiten	11,40 m ²
Flur	10,15 m ²
Bad	5,36 m ²
Abstellraum	1,50 m ²
Terrasse (Wfl. 33,3%)	7,86 m ²
Süd-West Garten ca.	109 m ²



Wohnung No.2A // EG

3 Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



auch als 2-Zimmer
Variante möglich

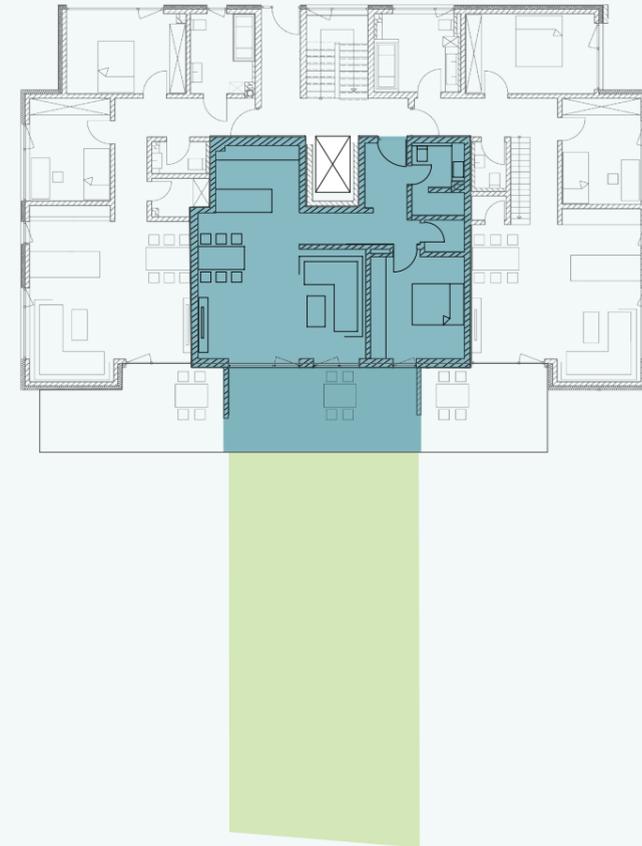


Endgeschoss

Wohnung No.2B // EG

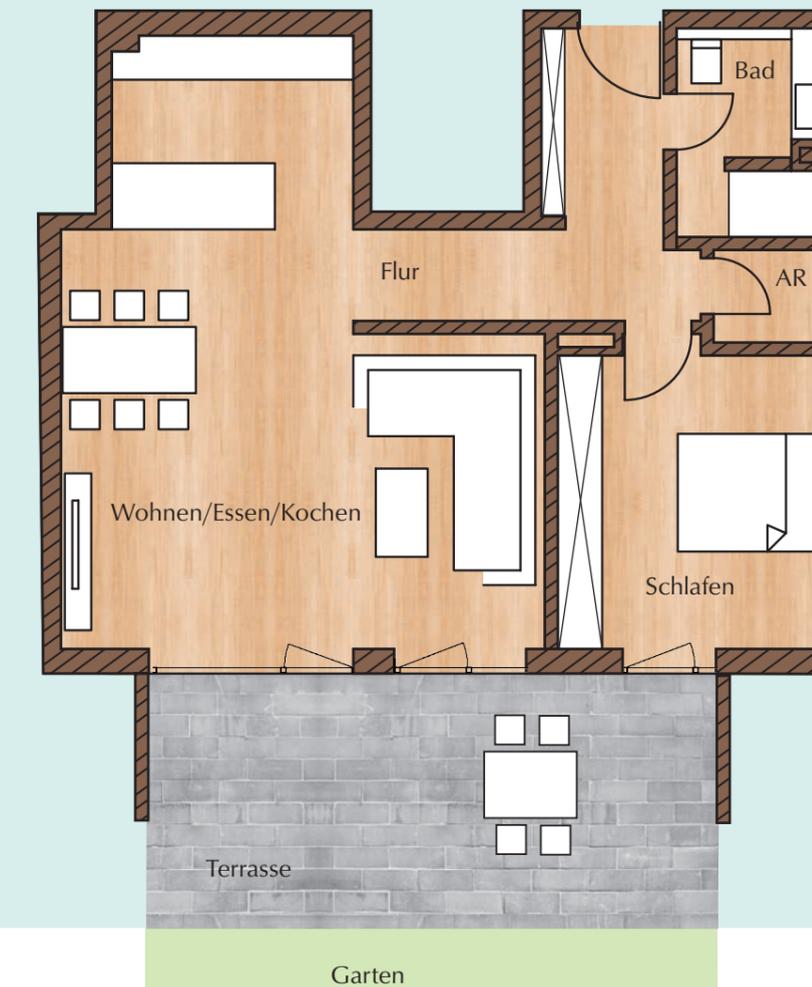
2 Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten

WOHNFLÄCHE	81,42 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	41,65 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Flur	9,93 m ²
Bad	5,45 m ²
Abstellraum	1,87 m ²
Terrasse (Wfl. 33,3%)	7,86 m ²
Süd-West Garten ca.	109 m ²



Wohnung No.2B // EG

2 Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



Endgeschoss

Wohnung No.3 // EG + UG

5 Zimmer-Wohnung über zwei Etagen mit Terrasse und Garten

WOHNFLÄCHE // EG 99,10 m²

Wohnen/Essen/Kochen 39,29 m²

Schlafen 15,71 m²

Kind/Arbeiten 12,67 m²

Flur 12,05 m²

Bad 9,70 m²

WC 2,24 m²

Abstellraum 1,27 m²

Terrasse (Wfl. 33,3%) 6,17 m²

Süd-Ost Garten ca. 150 m²

NUTZFLÄCHE // UG 35,06 m²

Flur 1,66 m²

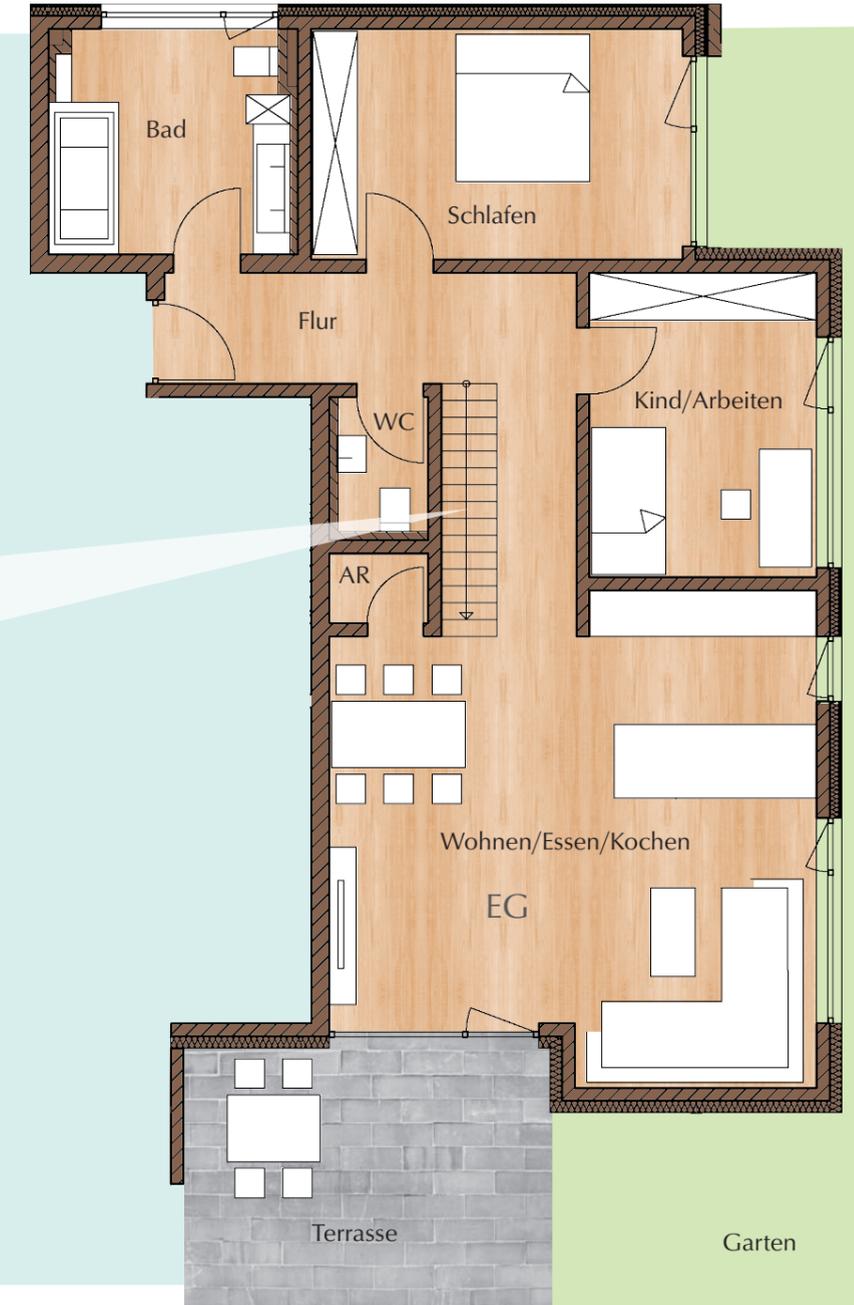
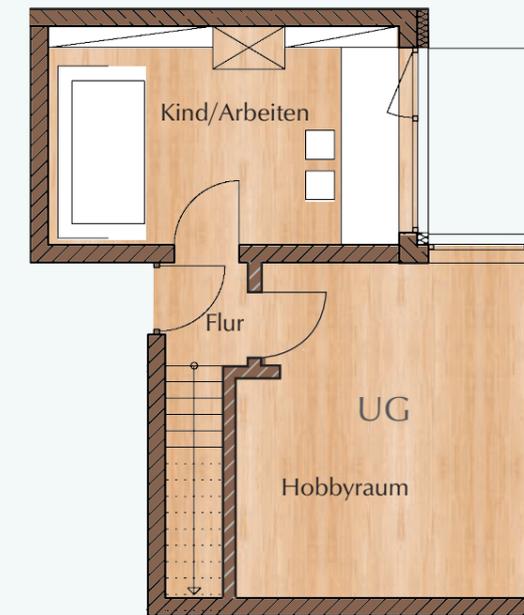
Kind/Arbeiten 14,90 m²

Hobbyraum 18,50 m²



Wohnung No.3 // EG + UG

5 Zimmer-Wohnung über zwei Etagen mit Terrasse und Garten



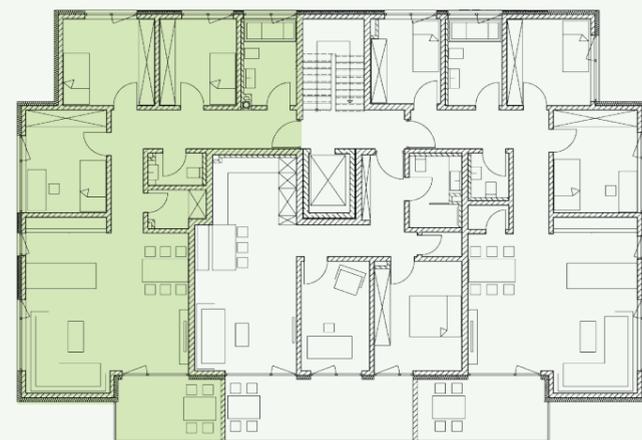
Obergeschoss

Wohnung No.4 // OG

4 Zimmer-Wohnung mit Balkon

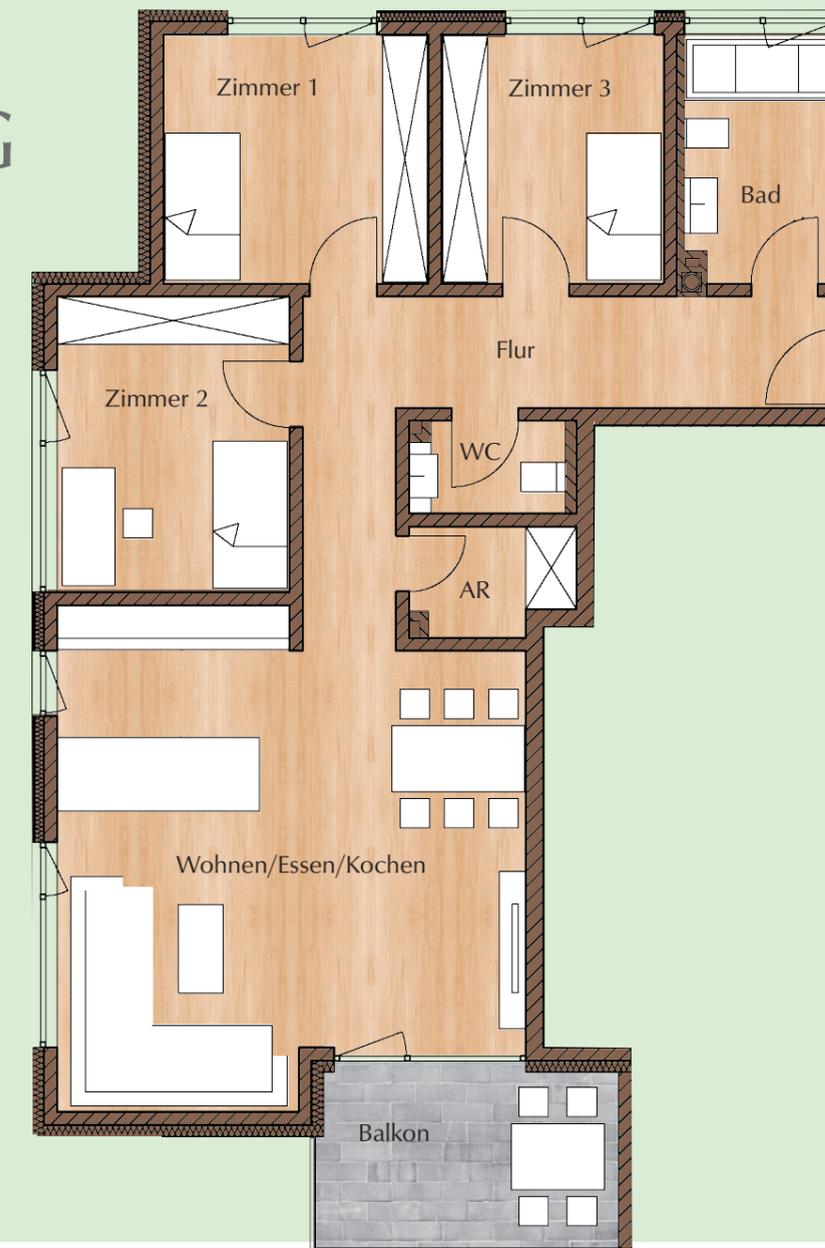
WOHNFLÄCHE 105,92 m²

Wohnen/Essen/Kochen	38,81 m ²
Zimmer 1	12,10 m ²
Zimmer 2	12,57 m ²
Zimmer 3	10,14 m ²
Flur	15,02 m ²
Bad	6,81 m ²
WC	2,57 m ²
Abstellraum	3,07 m ²
Balkon (Wfl. 50%)	4,83 m ²



Wohnung No.4 // OG

4 Zimmer-Wohnung mit Balkon

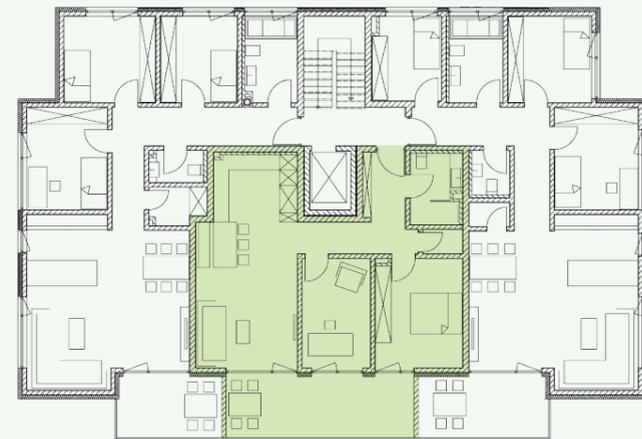


Obergeschoss

Wohnung No.5A // OG

3 Zimmer-Wohnung mit Balkon

WOHNFLÄCHE	82,52 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	31,02 m ²
Schlafen	14,41 m ²
Kind/Arbeiten	11,40 m ²
Flur	10,15 m ²
Bad	5,36 m ²
Abstellraum	1,50 m ²
Balkon (Wfl. 50%)	8,68 m ²



Wohnung No.5A // OG

3 Zimmer-Wohnung mit Balkon



auch als 2-Zimmer
Variante möglich



Obergeschoss

Wohnung No.5B // OG

2 Zimmer-Wohnung mit Balkon

WOHNFLÄCHE	82,24 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	41,65 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Flur	9,93 m ²
Bad	5,45 m ²
Abstellraum	1,87 m ²
Balkon (Wfl. 50%)	8,68 m ²



Wohnung No.5B // OG

2 Zimmer-Wohnung mit Balkon



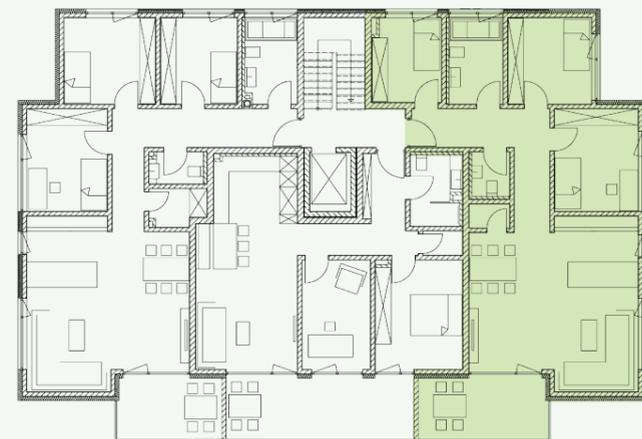
Obergeschoss

Wohnung No.6 // OG

4 Zimmer-Wohnung mit Balkon

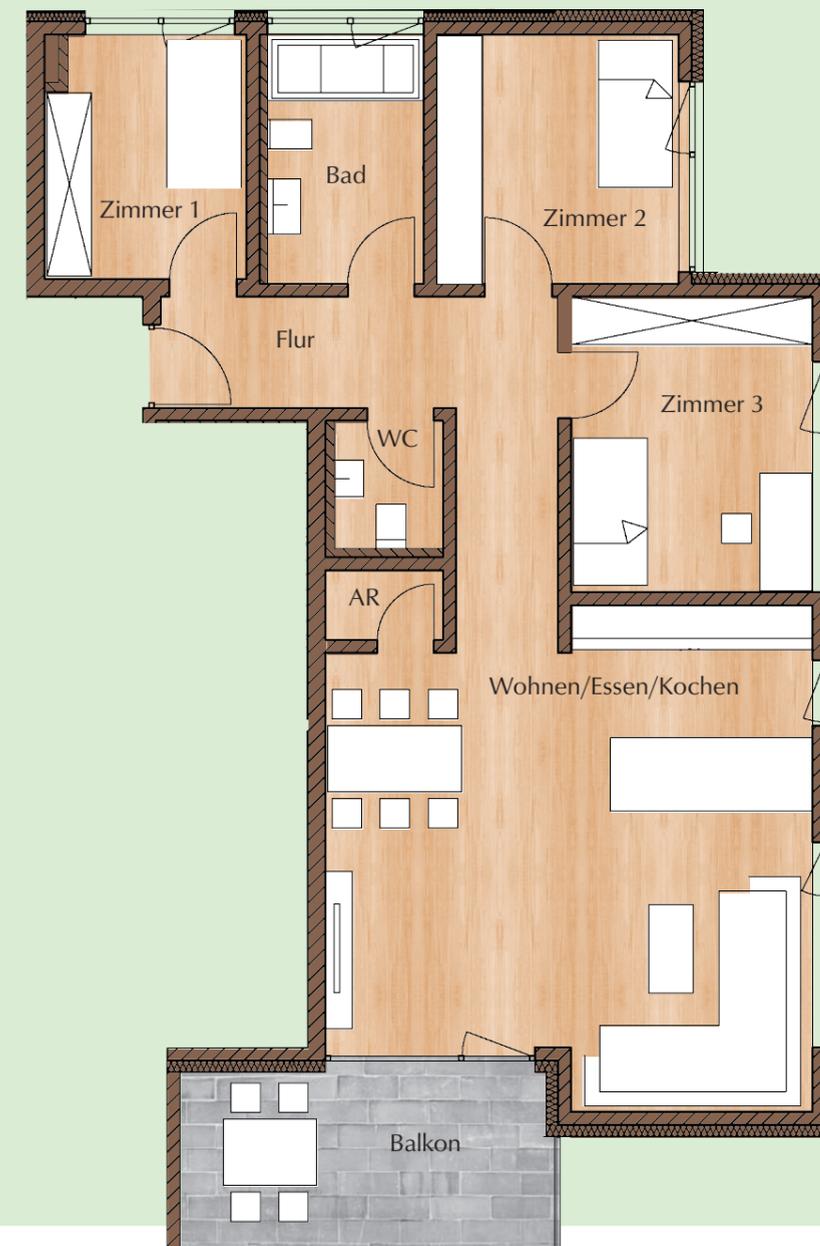
WOHNFLÄCHE 102,92 m²

Wohnen/Essen/Kochen	40,15 m ²
Zimmer 1	8,82 m ²
Zimmer 2	11,04 m ²
Zimmer 3	13,07 m ²
Flur	12,67 m ²
Bad	7,14 m ²
WC	2,55 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Balkon (Wfl. 50%)	5,97 m ²



Wohnung No.6 // OG

4 Zimmer-Wohnung mit Balkon



Dachgeschoss

Wohnung No.7 // DG

3 Zimmer-Wohnung mit Loggia

WOHNFLÄCHE	99,55 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	36,47 m ²
Schlafen	13,88 m ²
Kind/Arbeiten	14,02 m ²
Flur	15,60 m ²
Bad	9,29 m ²
Abstellraum	2,96 m ²
Loggia (Wfl. 50%)	7,33 m ²



Wohnung No.7 // DG

3 Zimmer-Wohnung mit Loggia



Dachgeschoss

Wohnung No.8 // DG

2 Zimmer-Wohnung mit Loggia

WOHNFLÄCHE	85,13 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	37,39 m ²
Schlafen	18,87 m ²
Flur	9,35 m ²
Bad	8,92 m ²
Abstellraum	3,22 m ²
Loggia (Wfl. 50%)	7,38 m ²



Wohnung No.8 // DG

2 Zimmer-Wohnung mit Loggia



PROFITIEREN SIE VON UNSERER LANGJÄHRIGEN ERFAHRUNG IM NÜRNBERGER IMMOBILIENGESCHÄFT

Die Fachkompetenz und das Engagement der WONEO Objekt GmbH garantieren eine erfolgreiche und gewinnbringende Zusammenarbeit mit Immobilienbesitzern, Investoren und Kaufinteressenten.

Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt speziell in Neubau-Immobilien, energetischen Modernisierung und Renovierung von Bestandsimmobilien sowie in der Sanierung denkmalgeschützter Bauwerke. Auf Sie freut sich unser professionelles, hoch motiviertes Team von Immobilienexperten, Architekten und Juristen.

Überzeugen Sie sich selbst!



OBJEKTANKAUF

Sie sind Immobilienbesitzer und möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir sind stets an neuen Objekten interessiert und freuen uns, wenn Sie Kontakt mit uns aufnehmen.

DIESES AKTUELLE BAUPROJEKT KÖNNTE SIE AUCH INTERESSIEREN!

Am Rotenberg

Mitten im Grünen. Schnell in der Welt. Voll im Leben.



BESTE AUSSICHTEN IN WOLKERSDORF BEI NÜRNBERG!

Optimal geschnittene, lichtdurchflutete 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen mit großen Terrassen und Gartenanteilen oder Balkonen sowie 3 Penthaus-Wohnungen mit privaten Sonnenterrassen



JETZT INFORMIEREN UND NEUES
EIGENHEIM SICHERN!

Darauf können Sie bauen!



WONEO

BAUTRÄGERGESELLSCHAFT



Villa am
SEEBACH

ZUHAUSE, WO ANDERE URLAUB MACHEN.

www.petitio.de

EXKLUSIVES WOHNEN ZWISCHEN SEEBACH UND DECHSENDORFER NATURBAD

BERATUNG & VERKAUF

ImmoService GmbH

 VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ostendstraße 149
90482 Nürnberg

Geschäftsführerin: Carmen A. Rieger

T 0911 235569-0
M 0172 9093113
info@immoservice.de
www.immoservice.de




WONEO

Ein Projekt der
Palais Verwaltungs GmbH
Blumenstraße 1
90402 Nürnberg
Telefon: 0911 933 72 30
Telefax: 0911 37 282 19
e-Mail: info@woneo.de