# ÖKO-HAUS GARTENSTADT

Saarbrückener Straße



Saarbrückener Straße 17 – 90469 Nürnberg



**Georg Dengel Immobilien** 



\* KfW\_40 plus \* Heizung ohne Öl/ Gas \* Eigenstrom vom Dach



Im beliebten Stadtteil Gartenstadt entstand ein modernes Haus in mehrgeschossiger Weise, das keine Wünsche offen lässt.

In dem ökologischen Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt fünf familienfreundliche und barrierefreie Wohnungen mit Garten, Balkon, Terrasse und Aufzug. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen großen Keller.

Das nachhaltige und regionale Baumaterial Holz ist die Grundlage für ein wohngesundes Klima. Das große Plus: Unser innovatives Energiekonzept verzichtet gänzlich auf fossile Brennstoffe. Dadurch werden wertvolle Ressourcen geschützt und ihre Haushaltskasse entlastet.

Ihr neues Zuhause ist nur wenige Gehminuten vom König-Ludwig-Kanal entfernt, der aufgrund seines hohen Freizeitwertes sehr beliebt ist.

Es ist eingebettet in die beliebte und solid gewachsene Wohngegend der Gartenstadt und des Stadtteils Falkenheim.

Die perfekte Infrastruktur bietet große Flexibilität und Vorteile für die Gestaltung des Familienalltags und des Arbeitslebens.





Alle Einrichtungen des alltäglichen Lebens sind auf kurzen Wegen fußläufig erreichbar: Einkaufsmärkte, Bäcker/Metzger, Restaurants, Apotheken, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel. Der gut ausgebaute Fahrradweg bringt sie in 10 Minuten in die City.

Für den schnellen Weg zur Arbeit: Optimale Anbindung zur A6 und A73 und zu den wichtigen Hauptverkehrsstraßen nach Fürth, Erlangen, Schwabach, Lauf.

#### Das Energiekonzept – Lebens-Wert für heute und morgen

Das Öko-Haus Gartenstadt erfüllt hohe Energie- und Umweltstandards.

Die Bausubstanz besteht aus dem heimischen, nachwachsenden, umweltverträglichen und wiederverwertbaren Rohstoff Holz. Somit wurde ein Baustoff verwendet, der durch seine äußerst robuste und beständige Beschaffenheit seinen Wert zeigt.



Durch eine ausgezeichnete Gebäudedämmung, den Einsatz qualitativ hochwertiger Baukomponenten und Haustechniksysteme, werden Wärmeverluste vermieden und freie Wärmegewinne maximiert.

Erst die Kombination dieser einzelnen energetischen Komponenten gewährleistet, dass ein Energieeffizienzniveau erreicht wird, das den Bewohnern nachhaltig gut tut und geringere Ausgaben für Heiz- und Warmwasser aufgewendet werden. Die Gesamtenergiebilanz dieses Hauses wird hierbei um ein Vielfaches reduziert.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Energiekonzeptes ist die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes mit einem großen Stromspeicher im Keller des Hauses.

Diese Anlage produziert Strom aus Sonnenlicht, um so einen großen Teil des Gebäudeenergiebedarfes abzudecken. Mit diesem Solarstrom werden die Wohnungen versorgt, die Wärmepumpe betrieben und Elektroautos auf den Stellplätzen geladen. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für konstant gute Luft.

#### Bauausführung

Unser Partner, das Familienunternehmen Aischtaler Holzhaus GmbH aus Neustadt/Aisch fertigt unser Haus als traditioneller Holzhausbauer in bewährter Qualität.

Georg Heinlein, Geschäftsführer: "Holz ist für ein energieeffizientes und umweltfreundliches Zuhause der beste Rohstoff der Welt: nachwachsend, nachhaltig und überwiegend aus der Region."

www.aischtaler-holzhaus.de

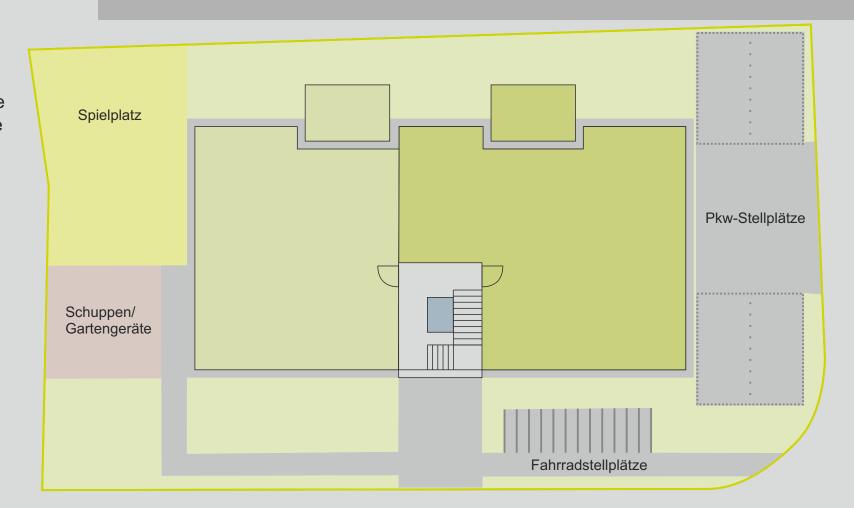


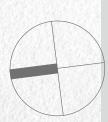
\* KfW\_40 plus \* Heizung ohne Öl/ Gas \* Eigenstrom vom Dach

### Grundstück

680 m<sup>2</sup>

4 Pkw-Stellplätze 12 Fahrradplätze Kinderspielplatz



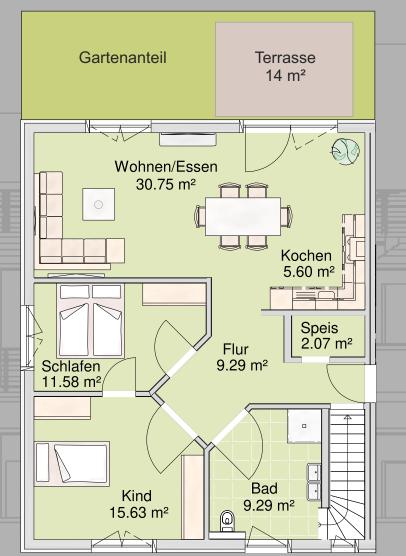




\* KfW\_40 plus \* Heizung ohne Öl/ Gas \* Eigenstrom vom Dach

### **Terrassen-Wohnung**

135,55 m²/90 m² barrierefrei 2 Bäder Gartenanteil



Arbeiten 23.39 m²

Hauswirtschaftsr. 17.87 m²

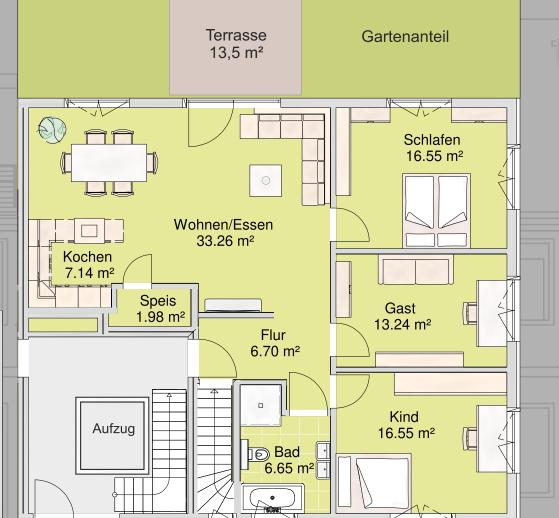
WC/
Dusche 3.08 m²



\* KfW\_40 plus \* Heizung ohne Öl/ Gas \* Eigenstrom vom Dach

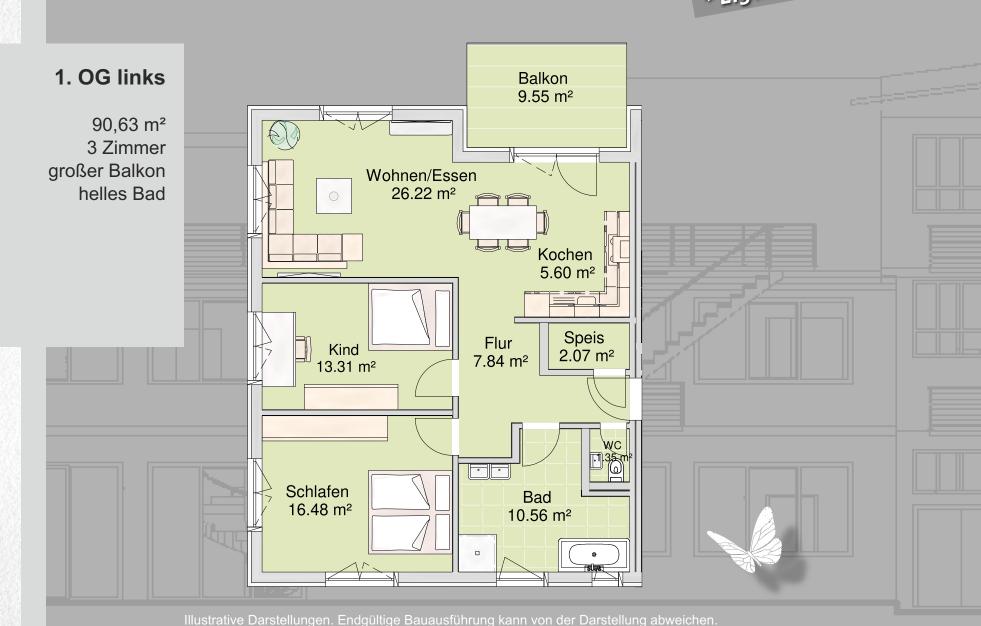
### **Garten-Wohnung**

148,41 m²/108,29 m² barrierefrei Bad plus Gäste-Bad 2 Wohnungszugänge





\* KfW-40 plus \* Heizung ohne Öl/ Gas \* Eigenstrom vom Dach





\* KfW-40 plus \* Heizung ohne Öl/ Gas \* Eigenstrom vom Dach

#### 1. OG rechts

107,84 m<sup>2</sup>
Familienwohnung
Bad/ WC getrennt
offene Küche



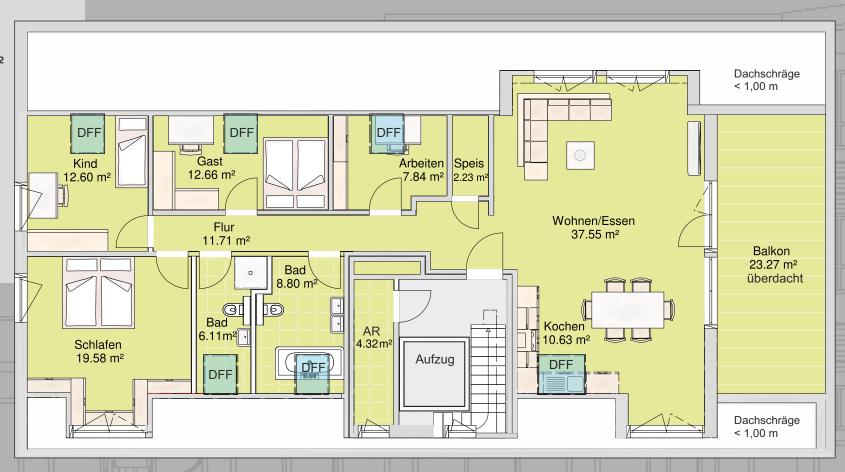
Illustrative Darstellungen. Endgültige Bauausführung kann von der Darstellung abweichen.



\* KfW\_40 plus \* Heizung ohne Öl/ Gas \* Eigenstrom vom Dach

### **Ontop-Wohnung**

145,66 m²/123,76 m² 5 Zimmer überdachte Loggia 2 Bäder





Illustrative Darstellungen. Endgültige Bauausführung kann von der Darstellung abweichen.

Eingabeplanung Andelfinger, Architekt

Bauleitung Martin Arz, Dipl.Ing. (FH)

Statik Rausch & Partner, Neustadt

Energieberatung Andelfinger, Architekt für

energieeffiziente Architektur

Rohbau Aischtaler Holzhaus,

Neustadt/Aisch

Elektro Loy-Energie-Technik-Center,

Muhr am See

Kellerbau Herdegen, Hiltpoltstein

Fliesen Harass, Nürnberg

Böden Johann Roth, Gunzenhausen

Entwässerungsplan Falk Roth, Herzogenaurach

**Ihr Ansprechpartner** 

Georg Dengel

Tel: 0911 / 470 21 86 mobil: 01520 / 207 63 92

Vertriebsbüro und Musterwohnung

Saarbrückener Straße 17

90469 Nürnberg

Tel: 0911 / 923 512 05

Öffnungszeiten:

Mo. – Fr. 9:00 – 17:00 Uhr

oder vorherige Terminabsprache

eMail: info@passiv-liegenschaften.de

www.passiv-liegenschaften.de





**Georg Dengel Immobilien** 

\* KfW-40 plus \* Heizung ohne Öl/ Gas \* Eigenstrom vom Dach

#### Notizen:



Die grüne Lunge am Stadtrand



**Georg Dengel Immobilien**