

LB 33

LERCHENBÜHL

Erlangen

NEUES WOHLGLÜCK

Willkommen in Erlangen

INHALT

Zuhause in Erlangen.....	04
Stadtteilplan.....	06
Highlights.....	11
Ansichten.....	12
Lageplan.....	13
Grundrisse.....	14
Kellerplan.....	22
Impressum.....	23

Ein modernes Zuhause in ruhiger Stadtlage mit Nähe zur Natur - aus dieser Wunschvorstellung kann nun Realität werden. Denn in Erlangen entsteht ein attraktives Wohnhaus mit acht individuellen Eigentumswohnungen, die keine Wünsche offenlassen.

Hier wohnen Sie mitten in der Metropolregion im beliebten Stadtteil Alterlangen von Erlangen, in dörflicher Umgebung, und genießen sämtliche Vorteile, die das Objekt und die Lage bieten können.

Ob zwei oder drei Zimmer, mit Balkon, Terrasse und Garten oder Dachloggia - Sie haben die Wahl. Ein Platz in der Sonne und ein gemütliches Zuhause, in dem Sie ankommen und sich wohlfühlen können, sind Ihnen in jedem Fall sicher.





Hallo Dorfleben

Zwischen Regnitz und Main-Donau-Kanal hat der charismatische Stadtteil Alterlangen seinen ländlichen Charakter bewahrt. Hier scheint die Zeit ein wenig langsamer zu vergehen, der Verkehr ist entspannt und die Menschen begegnen sich mit einem Lächeln. Einkäufe lassen sich mühelos zu Fuß erledigen, und der Lieblings-Italiener befindet sich gleich um die Ecke.



Hey City-Life

Nur etwa drei Kilometer vom Hauptbahnhof und der Innenstadt entfernt, genießen Sie hier eine ruhige Umgebung, umgeben von Natur. Der Wiesengrund trennt Sie mit seinen großzügigen Grünflächen von der Innenstadt, die Sie bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur 10 Minuten erreichen können. Zudem bietet Alterlangen mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule, ein Gymnasium und ein Schwimmbad.

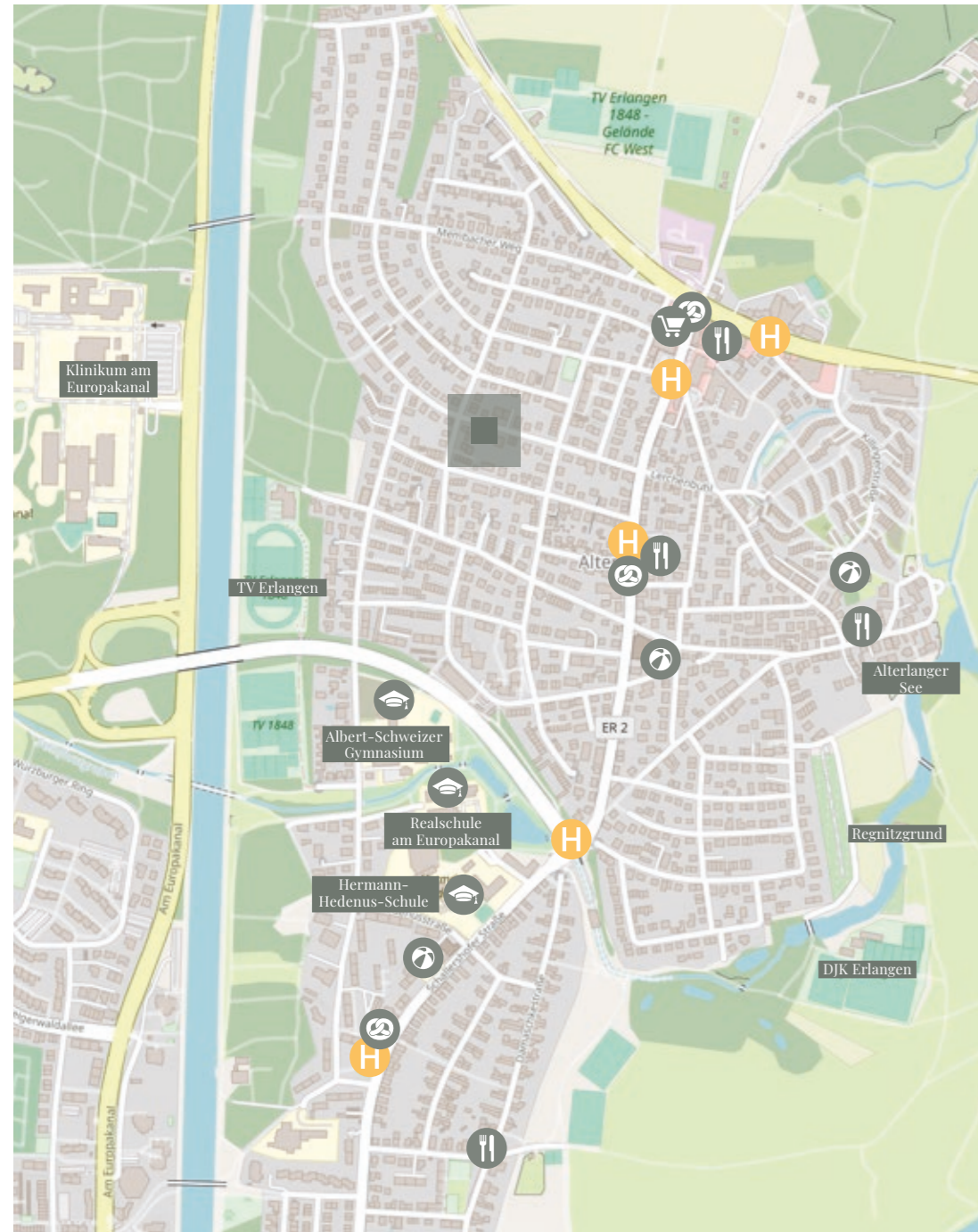
ERHOLUNG IM GRÜNEN

entspannt aufatmen

Freizeitmöglichkeiten gibt es im direkten Umfeld des LB33 reichlich. Insbesondere der Wiesengrund, als Landschaftsschutzgebiet, bietet eine wunderbare Fläche für eine Vielzahl von Aktivitäten. Ob Minigolf, Basketball, entspannte Spaziergänge oder einfach das Verweilen auf saftig grünen Wiesen unter schattenspendenden Bäumen – hier findet jeder seine

Ruheoase. Die asphaltierten Wege eignen sich auch zum Skaten. Entlang des Main-Donau-Kanals bietet sich zudem eine großartige Strecke zum Radfahren an, die bis nach Bamberg führt. Im Regnitztal lassen sich weitere herrliche Möglichkeiten finden, um es sich gut gehen zu lassen. Auch zum idyllischen Dechsendorfer Weiher ist es nur ein Katzensprung.





KURZE WEGE

ganz nah dran

Rund 9.300 Einwohner im begehrten Stadtteil Alt-erlangen schätzen die ideale Verbindung von urbanem Leben und Natur. Kein Wunder, dass diese Gegend stetig an Beliebtheit gewinnt. Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie etwa eine Edeka-Filiale, befinden sich in unmittelbarer Nähe des LB33. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbegebiete sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Main-Donau-Kanal liegt nur wenige Schritte entfernt, und ein Spielplatz ist gleich um die Ecke.

Das Stadtzentrum und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nur 15 Minuten erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich 500 Meter entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie zudem innerhalb kurzer Zeit die Autobahn A73, die Anbindung an die A3 bietet. Die Innenstadt von Fürth ist weniger als 20 km und die von Nürnberg knapp 30 km entfernt. Für weitere Reisen benötigen Sie lediglich rund 20 Minuten zum Flughafen Nürnberg.

- Haltestelle
- Kindergarten
- Schule
- Bäckerei
- Einkaufen
- Restaurant

KLEINE GROSSSTADT

viel zu erleben

In der charmanten Universitätsstadt Erlangen, Heimat von rund 112.000 herzlichen Menschen, verschmelzen kulturelle Vielfalt, fränkische Gastfreundschaft und barocke Eleganz zu einem einzigartigen Lebensgefühl. Ob beim Genuss im Biergarten, dem Erkunden von Museen, auf den malerischen Radwegen, beim Feiern der traditionsreichen Bergkirchweih oder

einem kulinarischen Abstecher in ein schickes Restaurant - in Erlangen pulsiert das Leben, und gute Laune ist garantiert. Besonders der zauberhafte Erlanger Schlossgarten lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Das lebendige Campusgeschehen und die quirliche Studentenszene setzen zusätzliche Glanzpunkte im facettenreichen Flair der Stadt.



HAPPY ERLANGEN

Natur, Kultur und Karriere

In Erlangen lässt es sich nicht nur gut leben, sondern auch hervorragend arbeiten. Maßgeblich dazu beitragen die bemerkenswerte Ansammlung von Unternehmen aus der Medizintechnik sowie bedeutenden Versorgungseinrichtungen. Zu den prominenten Arbeitgebern gehören Siemens, die Erlanger Uniklinik und die Universität in Erlangen.

Zusätzlich haben international renommierte Unternehmen wie Adidas, Puma und Schaeffler Technologies ihren Standort vor den Toren der Stadt in Herzogenaurach. In Nürnberg zählen unter anderem Bosch und DATEV zu den bedeutenden Arbeitgebern. Hier gesellen sich auch zahlreiche aufstrebende Start-ups, Mittelständler und Hidden Champions in der Europäischen Metropolregion Nürnberg.

Erlangen beeindruckt zudem mit hoher Lebensqualität. Eine malerische, vielfältige Landschaft und historische Baudenkmäler vereinen sich mit einer lebendigen Kultur- und Gastronomieszene, sodass keine Wünsche für eine abwechslungsreiche Lebens- und Freizeitgestaltung offenbleiben. Hier können Sie sowohl Shoppingmeilen als auch Kinobesuche, Outlet-Center, Messen und entspannte Sonnenstunden in vollen Zügen genießen.

Für Naturliebhaber bietet Erlangen eine ideale Lage am Fuße der Fränkischen Schweiz sowie die Nähe zum Fränkischen Seenland, dem Steigerwald und zahlreichen Naturparks. Ob Wandern, Schwimmen, Radfahren, Rudern, Golfen oder Klettern - hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.



MODERNES WOHNEN

hereinspaziert

Im LB33 entsteht eine einladende Atmosphäre durch klare Linien, helle Farben und hochwertige Materialien, sowohl in der Architektur als auch in der Innenausstattung der acht Eigentumswohnungen. Auf drei Wohnebenen finden sich großzügige Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Ein besonderes Highlight jeder Wohnung sind die nach Westen ausgerichteten Terrassen und Balkone. Hier können Sie die Abendsonne genießen und den Tag in Ihrem eigenen Rückzugsort ausklingen lassen. Zusätzlich steht ein eigener Kfz-Stellplatz direkt vor der Haustür zur Verfügung.

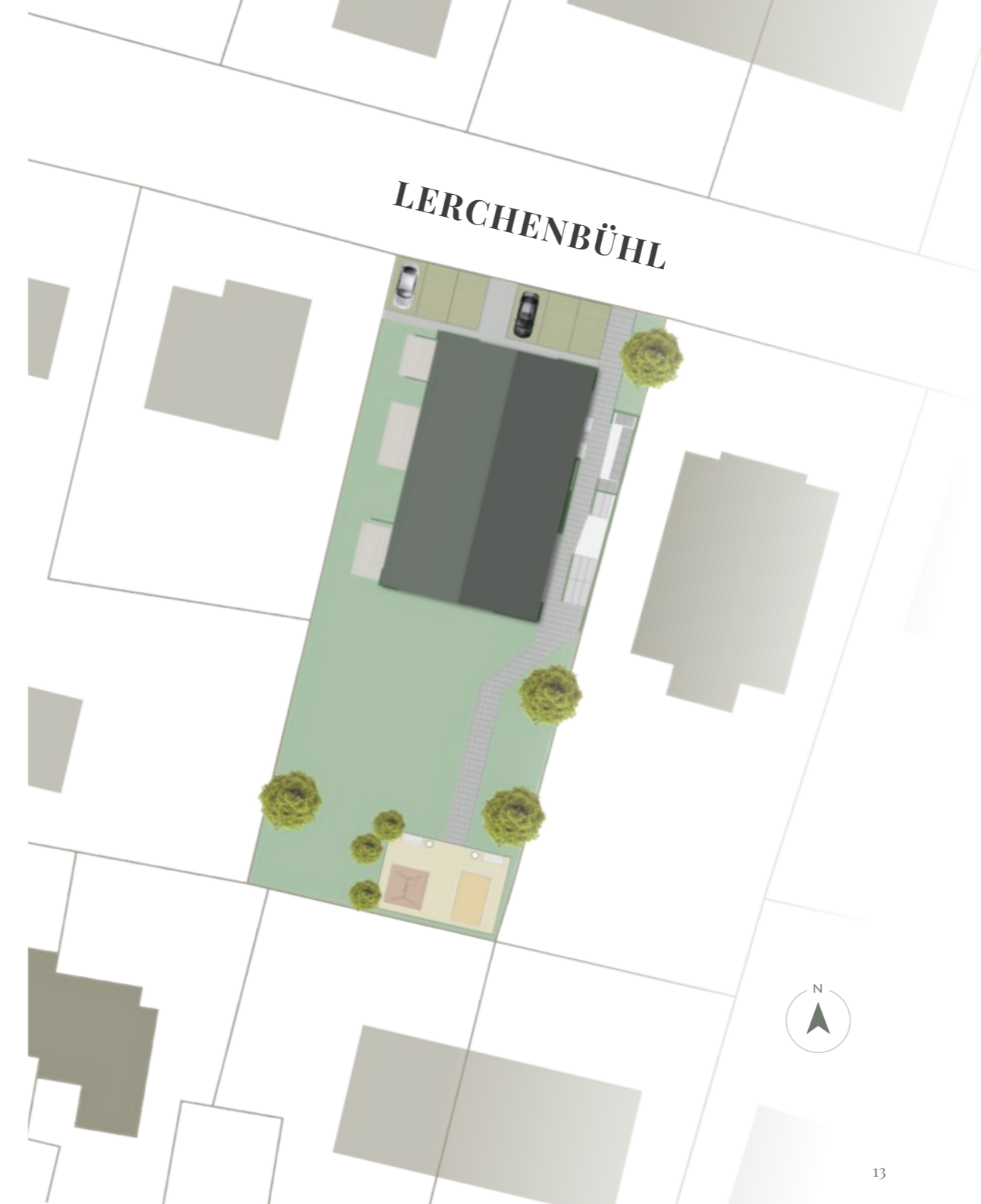


HIGHLIGHTS

- LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN
- FUSSBODENHEIZUNG
- MODERNE HEIZTECHNIK
- PERSONENAUFZUG



ANSICHTEN



MEHR ALS VIER WÄNDE

rundum wohlfühlen

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine Flut von Licht und eine einladende Offenheit. Diese Wirkung entsteht durch die bodentiefen Fenster und die durchdachte Raumgestaltung. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses. Von hier aus führt der Weg direkt auf den Balkon oder die Terrasse. Der elegante Parkettboden überzeugt nicht nur optisch, sondern auch haptisch. In den Badezimmern setzen zeitlose Armaturen ein exklusives Ambiente. Hier wurde alles darauf abgestimmt, dass Sie sich von Anfang an rundum wohlfühlen, und dieser Zustand auf lange Sicht anhalten wird.

WOHNUNG 1

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 30,42 m ²
Schlafen	ca. 14,30 m ²
Kind	ca. 10,17 m ²
Abstell	ca. 1,14 m ²
Flur	ca. 6,76 m ²
Bad	ca. 7,36 m ²
Terrasse 50%	ca. 5,03 m ²
GESAMT	CA. 75,18 m²



WOHNUNG 2

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 27,80 m ²
Schlafen	ca. 14,11 m ²
Kind	ca. 10,08 m ²
Abstell	ca. 1,53 m ²
Flur	ca. 4,91 m ²
Diele	ca. 2,65 m ²
Bad	ca. 7,34 m ²
Terrasse 50%	ca. 6,02 m ²
GESAMT	CA. 74,44 m²



Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

WOHNUNG 3

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 22,83 m ²
Schlafen	ca. 14,39 m ²
Abstell	ca. 0,92 m ²
Diele	ca. 4,56 m ²
Bad	ca. 5,32 m ²
Terrasse 50%	ca. 3,89 m ²
GESAMT EG	CA. 51,91 m²



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

WOHNUNG 4

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 29,43 m ²
Schlafen	ca. 14,30 m ²
Kind	ca. 10,17 m ²
Abstell	ca. 1,14 m ²
Flur	ca. 7,71 m ²
Bad	ca. 7,42 m ²
Balkon 50%	ca. 3,34 m ²
GESAMT	CA. 73,51 m²



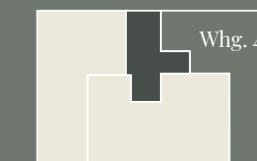
Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



WOHNUNG 5

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 27,80 m ²
Schlafen	ca. 14,11 m ²
Kind	ca. 10,08 m ²
Flur	ca. 4,91 m ²
Diele	ca. 2,60 m ²
Bad	ca. 7,35 m ²
Balkon 50%	ca. 5,11 m ²
GESAMT	CA. 71,96 m²



1. Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

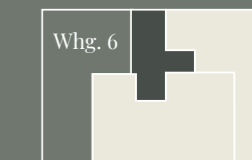
WOHNUNG 6

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 25,38 m ²
Schlafen	ca. 14,39 m ²
Abstell	ca. 2,09 m ²
Flur	ca. 7,33 m ²
Bad	ca. 5,37 m ²
Balkon 50%	ca. 2,79 m ²
GESAMT EG	CA. 57,35 m²



1. Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

WOHNUNG 7

Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 37,65 m ²
Schlafen	ca. 16,30 m ²
Kind	ca. 11,28 m ²
Abstell 1	ca. 2,23 m ²
Abstell 2	ca. 1,60 m ²
Flur 1	ca. 6,53 m ²
Flur 2	ca. 2,25 m ²
Bad	ca. 6,67 m ²
Loggia 50%	ca. 6,00 m ²
GESAMT	CA. 90,51 m²



Dachgeschoss



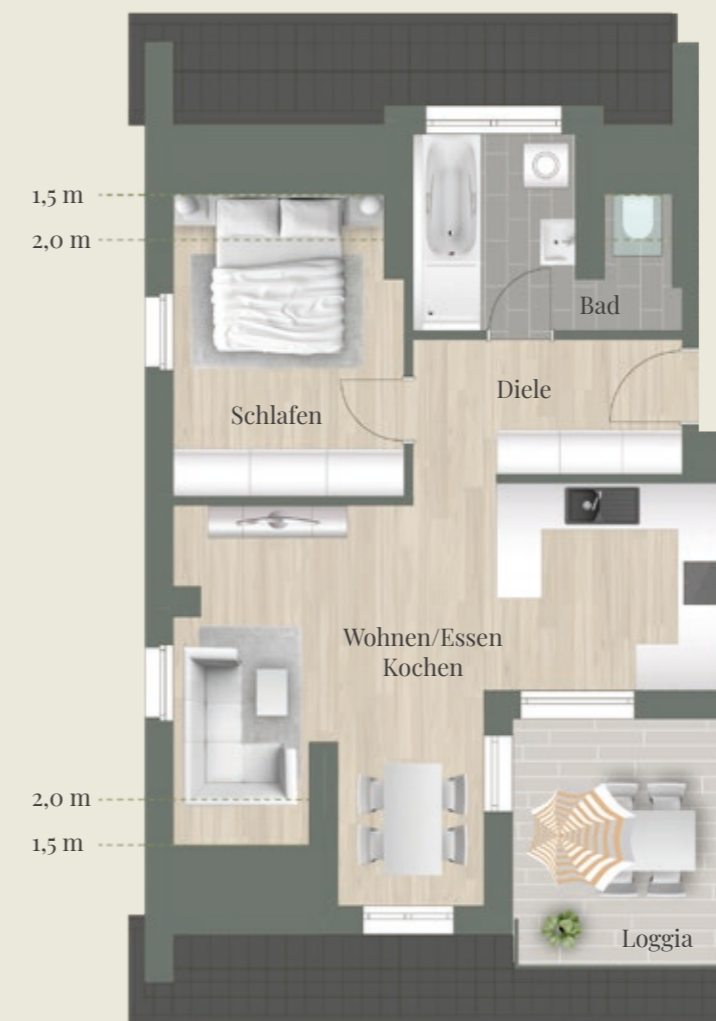
Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

WOHNUNG 8

Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,54 m ²
Schlafen	ca. 12,09 m ²
Diele	ca. 4,78 m ²
AF	ca. 1,50 m ²
Bad	ca. 7,79 m ²
Loggia 50%	ca. 4,72 m ²
GESAMT	CA. 59,42 m²



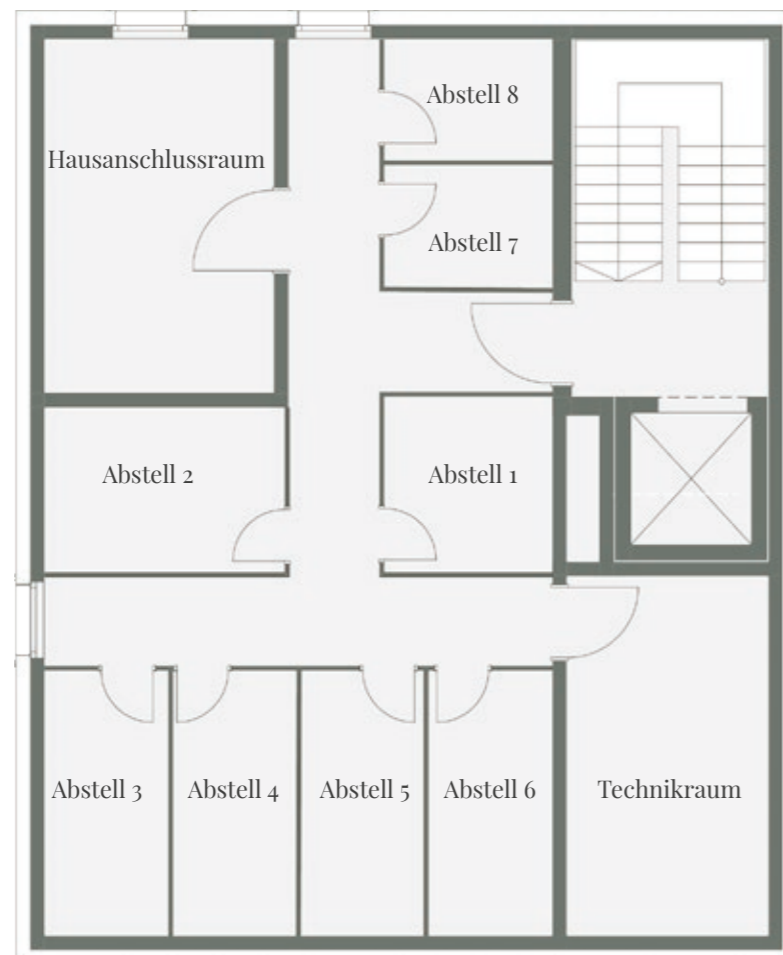
Dachgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

KELLERGESCHOSS



G R E
GÖTZ REAL ESTATE

BAUTRÄGER

GÖTZ REAL ESTATE GmbH
Luitpoldstr. 55
96052 Bamberg

ANSPRECHPARTNER

Maximilian Götz
Telefon: 0176 - 66 8 67 457
E-Mail: vertrieb@goetz-realestate.de

PROSPEKTGESTALTUNG

KREATIVPUNKT
www.kreativpunkt.de

www.goetz-realestate.de

In diesem Prospekt und in den virtuellen Touren dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken, sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der Kaufvertrag.

Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Februar 2024.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.



G R E
GÖTZ REAL ESTATE