



WOHNBAU
KRAUS GmbH

Neubau von 6 Wohneinheiten

Ahornweg 30, 91058 Erlangen



Wunschlos glücklich am idyllischen Stadtrand

Im Herzen Frankens, in der gemütlichen Stadt Erlangen, lebt es sich wie in einem Bilderbuch, umgeben von barocken Prunkbauten. Besonders am südlichen Stadtrand, nur wenige Schritte vom Regnitzufer entfernt, genießen Sie einen perfekten Mix aus Ruhe und Lebendigkeit. Vom Ahornweg aus erreichen Sie in wenigen Schritten das Naturschutzgebiet des Weißstorch-Biotops. Gleichzeitig gelangen Sie innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto oder 15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zum malerischen Marktplatz von Erlangen. Ein Kinderspielplatz befindet sich nur einen Häuserblock entfernt. Kindergärten, Schulen, Banken, Apotheken, Supermärkte und den Sportplatz erreichen Sie bequem zu Fuß. Besonders praktisch ist auch die Nähe zur Autobahn A3 und A73, über die Sie beispielsweise

Da, wo sich Natur und Stadtleben treffen.

schnell nach Fürth und Nürnberg gelangen.

Das Beste an einer Immobilie in Erlangen ist aber das besondere Ambiente der Hugenottenstadt. Als eine der besterhaltenen barocken Planstädte Deutschlands, reihen sich Denkmäler von europäischem Rang, in breiten Straßen und an großzügigen Plätzen aneinander, die auch zahlreichen Märkten, Festen und Kulturveranstaltungen über das ganze Jahr hinweg einen stattlichen Rahmen bieten.

Erlangen ist auch als Bierstadt bekannt und vor allem für eines der schönsten und ältesten Volksfeste Deutschlands berühmt. Die Erlanger Bergkirchweih zieht jährlich rund eine Million Besucher an den Burgberg und verbreitet eine ausgelassene Stimmung.



Lebensqualität

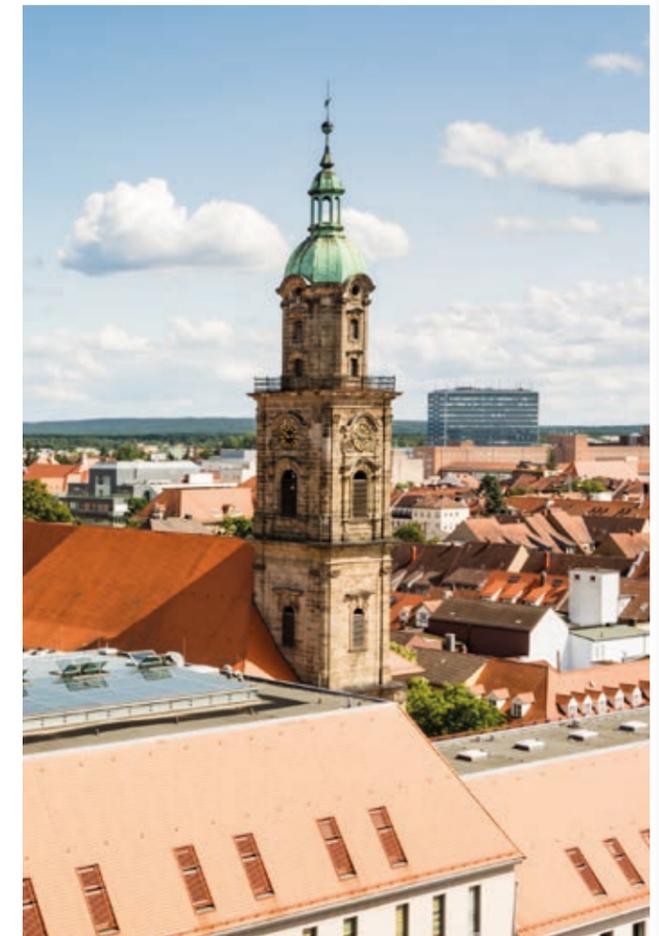
Für eine gelungene Work-Life-Balance bietet Erlangen alles, was Freizeit und Karriere brauchen, um sich prächtig zu entwickeln.

Vielseitig

Ob Shopping, Sightseeing, Veranstaltungen, Restaurants, Museen, Theater oder Nachtleben – Erlangen hat auf kleinem Raum eine große Auswahl an unterschiedlichsten Highlights zu bieten. Darüber hinaus erweitert die Nähe zu Nürnberg und Fürth das Angebot für Karriere und Freizeit um ein Vielfaches.

Erholsam

Zum Entspannen und Aktivsein bieten Erlangen und das Umland zahlreiche Möglichkeiten: Im Schlossgarten, im Sebalder Reichswald oder im Erlanger Wiesengrund warten herrliche Grünflächen innerhalb der Stadtgrenze, auch ist es nicht weit zum Dechsendorfer Weiher oder in die Fränkische Schweiz.





HIGHLIGHTS

- MODERNE ARCHITEKTUR
- ÖKOLOGISCHE MASSIVHOLZBAUWEISE
- ENERGIEEFFIZIENTER KFW 40 STANDARD
- OFFENE RAUMFÜHRUNG
- GROSSE TERRASSEN ODER BALKONE
- GLAS-BALKONGELÄNDER
- BODENTIEFE FENSTER

TRAUMHAUS MIT GARTEN

für sechs anspruchsvolle Wohnparteien

Die moderne Architektur und solide Bauweise unseres Wohnhauses im Ahornweg wirken bereits von außen einladend und zukunftsorientiert, was den Wunsch, sich hier niederzulassen, weckt. Das gepflegte Grundstück mit seinem grünen Rasen, dem Carport, den Terrassen und den

gläsernen Balkongeländern rundet den Gesamteindruck harmonisch ab und macht das Wunsch-Zuhause komplett. Vom Briefkasten bis zum Mülltonnen-Schuppen haben wir an alles gedacht, sodass Sie nur noch einziehen und das Gebäude mit Leben füllen müssen.

Raum zum rundum Wohlfühlen

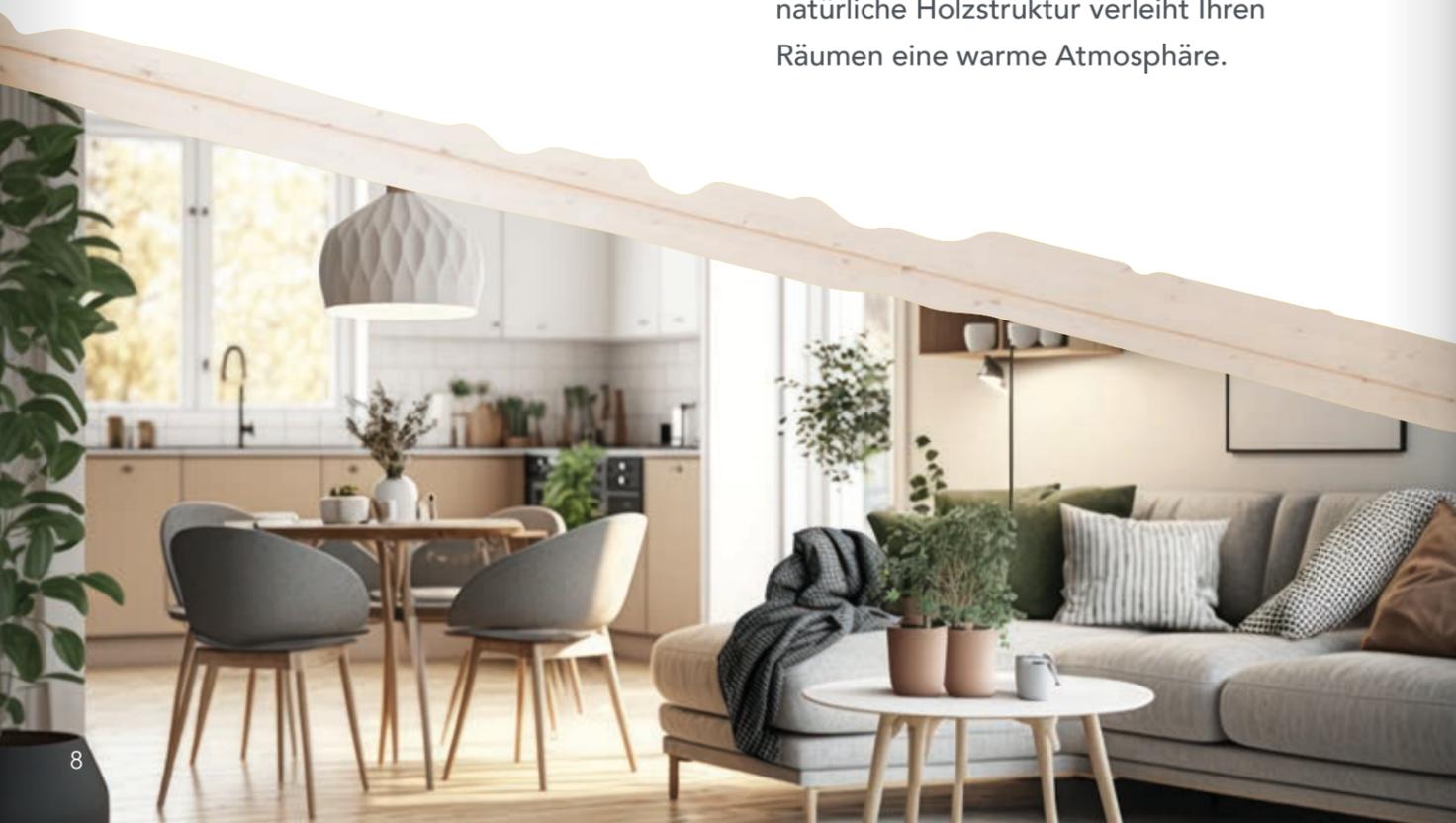
Willkommen im neuen KfW-Effizienzhaus 40 – einem Vorzeigeobjekt, das die höchsten Standards energieeffizienten Bauens erfüllt. Hier wird nicht nur gebaut, sondern ökologisch gedacht und gehandelt. In der bewährten Holzmassivbauweise entsteht ein Wohngebäude, das nicht nur nachhaltig ist, sondern auch für ein angenehmes und behagliches Wohnklima sorgt. Die Decken schmückt sichtbares Holz aus heimischer Fichte, das dem Raum eine natürliche Wärme verleiht. Auf vier

Wohnebenen verteilen sich sechs lichtdurchflutete Eigentumswohnungen, jede mit ihrer eigenen Terrasse oder einem großzügigen Balkon. Die bodentiefen Fenster und transparenten Balkongeländer bieten einen freien Blick nach draußen, während elektrische Außenrollläden für Privatsphäre und flexible Lichtverhältnisse sorgen. Genießen Sie Ihr Frühstück im Freien und nutzen Sie am Abend das letzte Tageslicht zum Entspannen.

Die best wood BSH – DECKE vereint Stabilität und tolle Optik. Aus hellem heimischem Fichtenholz gefertigt, schafft sie ein angenehmes Raumklima und verbessert die Akustik. Die natürliche Holzstruktur verleiht Ihren Räumen eine warme Atmosphäre.



best wood BSH – DECKE



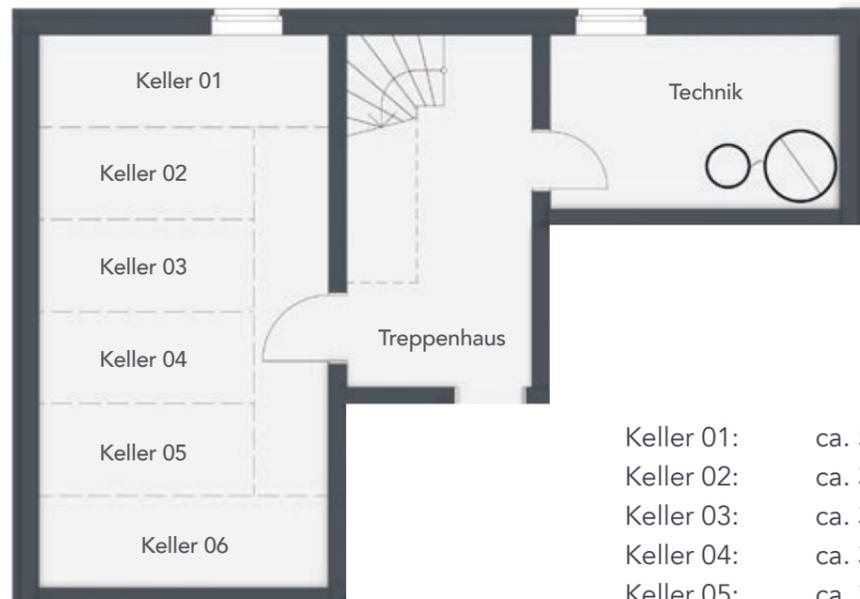
Zuhause ist nicht nur da, wo der Schlüssel passt, sondern auch da, wo das Herz wohnt.

Dank einer intelligenten Raumplanung wirken die Wohnungen zwischen ca. 57 und ca. 90 Quadratmetern großzügig und einladend. Hochwertige Fußbodenbeläge, Zimmer- und Wohnungstüren sowie Sanitäreinrichtungen schaffen ein zeitloses Ambiente, das den Rahmen für individuellen Einrichtungsgeschmack bietet.

Jedes Zuhause wird mit Liebe und Feingefühl geplant, gestaltet und gebaut. Von der Aufteilung der Wohnflächen bis zur Errichtung eines stabilen Carports wird auf Qualität und Design Wert gelegt. Denn wir möchten, dass sich Menschen mit hohen Ansprüchen an Ästhetik und Lebensqualität in unserem Haus langfristig wohlfühlen – von der Haustür bis zum Kellerabteil.



UNTERGESCHOSS



| | |
|------------|-------------------------|
| Keller 01: | ca. 5,33 m ² |
| Keller 02: | ca. 3,96 m ² |
| Keller 03: | ca. 3,96 m ² |
| Keller 04: | ca. 3,96 m ² |
| Keller 05: | ca. 3,96 m ² |
| Keller 06: | ca. 5,33 m ² |

WOHNUNG 1

3,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung



Maßstab ca. 1:100

GARTENGESCHOSS

| | | | |
|---------------------|--------------------------|----------------|-------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | ca. 38,25 m ² | Abstell | ca. 3,52 m ² |
| Schlafen | ca. 12,12 m ² | Bad | ca. 9,36 m ² |
| Kind | ca. 11,12 m ² | Terrasse (50%) | ca. 8,76 m ² |
| Arbeiten | ca. 7,31 m ² | | |

GESAMT: ca. 90,44 m²



WOHNUNG 2 & 3

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung

Maßstab ca. 1:100

ERDGESCHOSS

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | ca. 36,67 m ² |
| Schlafen | ca. 12,09 m ² |
| Bad | ca. 4,69 m ² |
| Balkon (50%) | ca. 5,00 m ² |

GESAMT: ca. 58,45 m²



WOHNUNG 4 & 5

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung

Maßstab ca. 1:100

1. OBERGESCHOSS

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | ca. 36,67 m ² |
| Schlafen | ca. 12,09 m ² |
| Bad | ca. 4,69 m ² |
| Balkon (50%) | ca. 4,12 m ² |

GESAMT: ca. 57,57 m²



WOHNUNG 6

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Zur Maßentnahme nicht geeignet
Beispielhafte Möblierung



Maßstab ca. 1:100

DACHGESCHOSS

| | | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | ca. 32,87 m ² | Flur | ca. 3,40 m ² |
| Schlafen | ca. 10,84 m ² | Bad | ca. 10,30 m ² |
| Arbeiten | ca. 12,57 m ² | Dachterrasse (50%) | ca. 12,80 m ² |

GESAMT: ca. 82,78 m²



REFERENZEN



6 WE mit Holzmassivbauweise

Schillerstraße 16,
91074 Herzogenaurach



EFH mit zwei Einliegerwohnungen
in Holzmassivbauweise

Karl-Bröger-Straße 3,
91074 Herzogenaurach

BAUHERR:



Wohnbau Kraus GmbH
Karl-Bröger-Str. 3
91074 Herzogenaurach

www.wohnbau-kraus.de

ANSPRECHPARTNER:

Marc Kraus
Telefon: 0179 75 88 286
E-Mail: kraus@wohnbau-kraus.de

Rudolf Kraus
Telefon: 0172 81 74 671
E-Mail: kraus@wohnbau-kraus.de

HINWEISE:

In diesem Prospekt 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 Mai 2024.

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

Prospektgestaltung

KREATIVPUNKT
www.kreativpunkt.de



Wohnbau Kraus GmbH
Karl-Bröger-Str. 3
91074 Herzogenaurach

KONTAKT:

Mobil: 0179 75 88 286
kraus@wohnbau-kraus.de