

LEBENSRAÜME SACHSEN B. ANSBACH

Neubau von 17 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeeinheiten

SACHSEN BEI ANSBACH

WWW.KEHRBERGER.NET

WIR GESTALTEN

IHREN LEBENSRAUM

INVESTITIONSSICHER & HARMONISCH

Bei KEHRBERGER entstehen Lebensräume aus Leidenschaft: Seit über 30 Jahren gestalten wir Qualitätsimmobilien gemeinsam, wertschaffend und verantwortungsvoll.

“Nah am Menschen“ gilt besonders für die Lebensräume in Sachsen: Mit Liebe für Details und Gespür für das Ortsbild, werden wir aus einem alten Lebensraum einen neuen erschaffen. Dabei entsteht die perfekte Verbindung von Flächen für Arbeit und Wohnraum zum Wohlfühlen. Unsere Immobilien bieten nachhaltig Freude, Sicherheit und Beständigkeit und das für alle Generationen.

Wir freuen uns, dass Sie sich für unsere Lebensräume in Sachsen b.Ansbach interessieren und wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Studium dieses Exposés.

Klaus Kehrberger & Max Vorbrodts
Geschäftsführer



INHALT

IHR LEBENSRAUM	2
.....	
INHALTSVERZEICHNIS	3
.....	
GEMEINDE SACHSEN B.ANSBACH	4
.....	
DAS PROJEKT LEBENSÄRUME SACHSEN B.ANSBACH	5
.....	
AUSSTATTUNG	6
.....	
ALLES IM BLICK	8
.....	
GRUNDRISSE	10
.....	
LICHTBLICK IN DEN SÜDEN	14
.....	
IHR ANSPRECHPARTNER	16
.....	



WOHNEN IN EINER LEBENDIGEN

GEMEINSCHAFT

Sachsen bei Ansbach steht für eine viel geschätzte Lage und eine lebendige Gemeinschaft. Nahe an Ansbach gelegen und verkehrsgünstig an Nürnberg angebunden, ist die von Wäldern und Wiesen umgebene Gemeinde Heimat für Jung und Alt. Gute Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Freizeitangebote und eine unschlagbare Verkehrsanbindung bieten Wohnräumen ein Zuhause: Ein Lebensraum ganz in unserem Sinne.

Als eine der Perlen des Landkreises bietet Ihnen die Gemeinde Sachsen b. Ansbach die perfekte Lage für eine nachhaltige Investition in Wohneigentum. Unsere Lebensräume bieten Ihnen dazu verschiedene Wohnungstypen und Grundrissformen. So ist für jede & jeden etwas dabei. Genießen Sie Naturnähe und optimale Anbindung!

HARMONISCHE AUFWERTUNG

EINES GEWACHSENEN WOHNGBIETES

Gleich in Bahnhofsnähe, auf der Hügelkuppe Richtung Neukirchen gelegen, thront das gut erschlossene Wohngebiet über dem Ortskern der Gemeinde Sachsen. Ausgehend von den bestehenden Grundmauern des früheren Einkaufsmarktes und Treffpunktes der Siedlung,

entstehen vielseitige und individuelle Lebensräume. Die moderne, offene Architektur mit ihren liebevollen und praktischen Raffinessen – die nahtlose Verbindung von Funktionalität und persönlichem Komfort – schafft Wohnraum mit Sinn.

- 17 Eigentumswohnungen, davon 3 Dachgeschosswohnungen
- 2 bis 3 Zimmerwohnungen von 55 m² bis 107 m²
- 7 verschiedene Grundrisstypen
- jede Einheit mit großzügigem Balkon oder Loggia
- BEG 40 Energieeffizienzstandard in der erneuerbaren Energienklasse
- attraktive Konditionen für vor Ort erzeugten Strom (Mieterstrommodell)
- lebensnahe Dienstleistungen im Erdgeschoss
- ideale Anbindung an den ÖPNV (3 min Fußweg zum S-Bahnhof)
- Vorbereitung für spätere E-Ladesäulen an jedem Stellplatz
- oberirdische Parkplätze auf dem Grundstück
- weitreichende Barrierefreiheit

Fakten-Check



WIR SCHAFFEN IHRE WOHNWELT ... MIT ACHTSAMKEIT FÜR ALLE DETAILS

DESIGN & (LEBENS-) QUALITÄT

Unmittelbare Stimmigkeit ist unser Anspruch für jede Immobilie. Dies gelingt uns durch unermüdlichen Einsatz für die bestmögliche Kombination aus Funktionalität, optischen Highlights und dem Sinn für Ihre Bedürfnisse. Erst dann sind wir zufrieden.



Die Investition in Ihren Lebensraum soll sich von Anfang an in jeder Hinsicht lohnen. Hierfür sorgen wir durch umsichtige Planung und eine bedürfnisorientierte Gestaltung. Mit einem besonderen Augenmerk auf die technische Gebäudeausrüstung ist der Einsatz von hocheffizienter Anlagentechnik bei Heizung und Warmwasserbereitung für uns selbstverständlich. Besondere Attraktivität schafft auch die Möglichkeit zur Nutzung des vor Ort erzeugten Stroms über unseren Partner Polarstern.

So entsteht aus einer Idee ein ganzheitliches Konzept. Menschennah orientierte Gewerbeflächen im Erdgeschoss verbinden sich bei dieser Immobilie mit ganz individuell gestalteten 2-3 Zimmer Wohnungen in den darüber liegenden Etagen.

Ob Single-, Senioren- oder Lifestylewohngung: Bausubstanz, Haustechnik, Raumaufteilung und optimale Flächennutzung gehen hier Hand in Hand.

- hochwertige Design-Vinylböden
- Geberit Sanitärinstallationen
- Video Gegensprechanlage
- 3-fache Wärmedämmverglasung an allen Fassadenfenstern
- Fahrrad- und Müllunterbringung ebenerdig im Gebäude
- Fußbodenheizung und elektrische Rollos
- Hybrid-Frischwasserstationen in jeder Wohneinheit
- Heizen auf Basis regenerativer Energien
- Aufzug über alle Geschossebenen

Ausstattungs-Check



INNOVATIVE GEMÜTLICHKEIT

... MIT HERZ UND VERSTAND

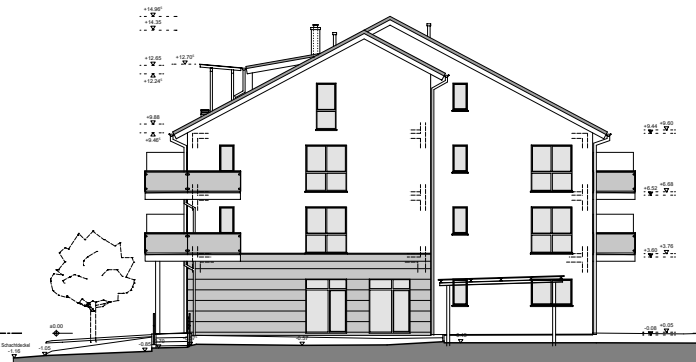
ALLES IM BLICK

Bestehende Substanz beleben wir zukunftsorientiert.
Neue Akzente setzen wir so, dass Qualität und
Gemütlichkeit stets miteinander im Einklang sind.
So werden Orte mit Geschichte zu einem
Raum für ein neues Miteinander.

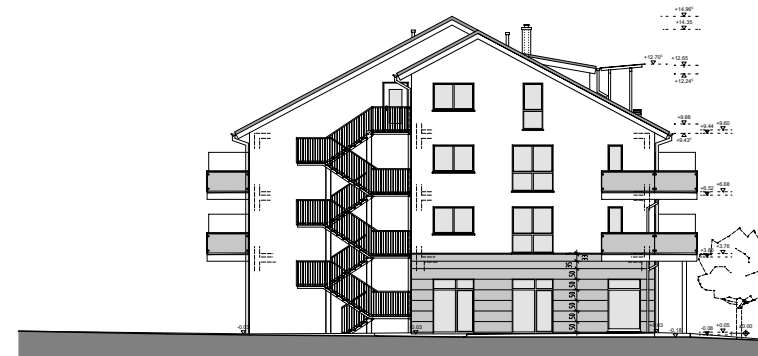




Ansicht Süd



Ansicht Ost



ERSCHWINGLICHER WOHNTRAUM

Wohnfläche

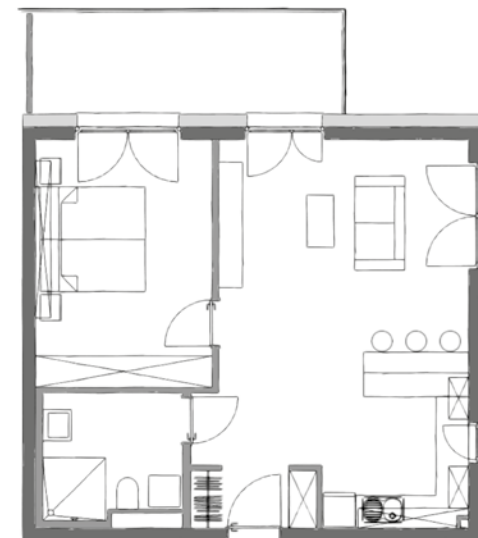
ca. 63,4 m²

zzgl. Abstellraum
im Keller ca. 6,5 m²

Flächenberechnung

Wohnen/Essen	ca. 21,0 m ²
Küche	ca. 9,1 m ²
Diele, Garderobe	ca. 6,0 m ²
Bad	ca. 6,2 m ²
Schlafen	ca. 15,8 m ²
Balkon	ca. 5,3 m ² (1/2)

Der Grundriss betrifft die Wohneinheiten
W-104 - 106 und W 204 - 206 (tlw. gespiegelt)



GROSSZÜGIGE 2 ZIMMER MIT SÜDBALKON

Wohnfläche

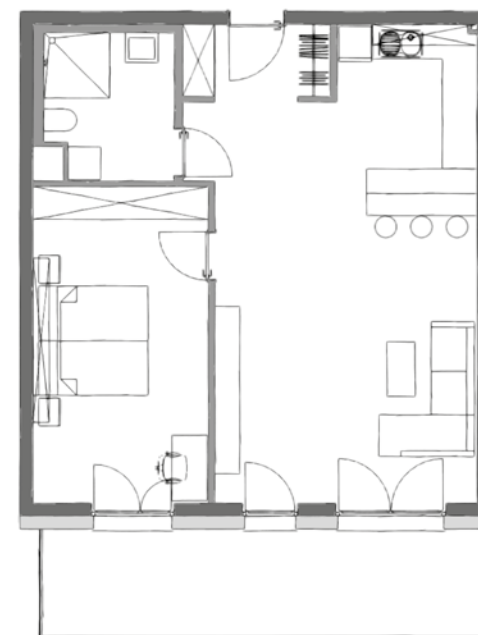
ca. 76,0 m²

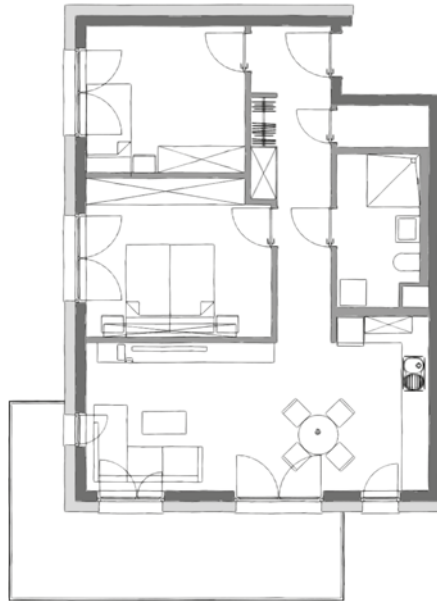
zzgl. Abstellraum
im Keller ca. 6,5 m²

Flächenberechnung

Wohnen/Essen	ca. 26,8 m ²
Küche	ca. 9,0 m ²
Diele, Garderobe	ca. 7,2 m ²
Bad	ca. 6,9 m ²
Schlafen	ca. 18,3 m ²
Balkon	ca. 7,8 m ² (1/2)

Der Grundriss betrifft die Wohneinheiten
W-102 und W-202





KOMPAKTE 3 ZIMMER MIT SÜDWESTBALKON

Wohnfläche

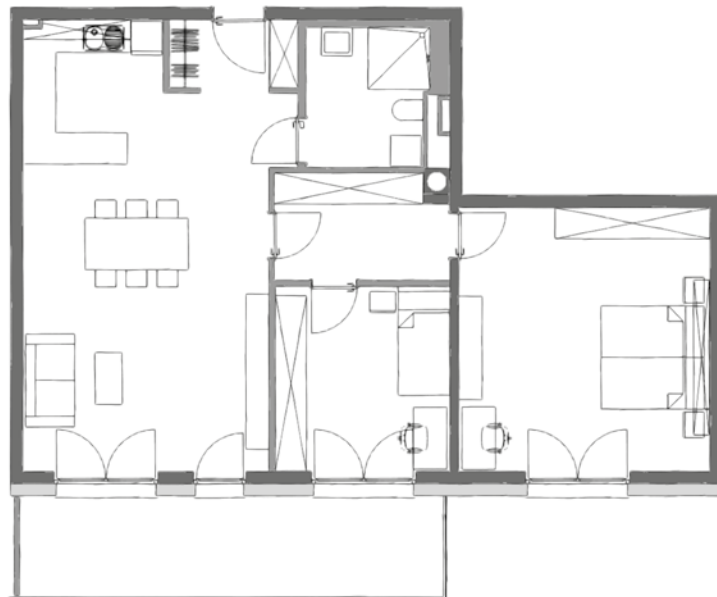
ca. 80,8 m²

zzgl. Abstellraum
im Keller ca. 6,5 m²

Flächenberechnung

Wohnen/Küche	ca. 27,0 m ²
Abstellraum	ca. 2,0 m ²
Diele, Garderobe	ca. 11,0 m ²
Bad	ca. 6,2 m ²
Schlafen 1	ca. 11,3 m ²
Schlafen 2	ca. 14,6 m ²
Balkon	ca. 8,7 m ² (1/2)

Der Grundriss betrifft die Wohneinheiten
W-103 und W-203



GROSSZÜGIGE 3 ZIMMER MIT SÜDBALKON

Wohnfläche

ca. 100,6 m²

zzgl. Abstellraum
im Keller ca. 6,5 m²

Flächenberechnung

Wohnen/Essen	ca. 27,7 m ²
Küche	ca. 8,7 m ²
Diele, Garderobe	ca. 12,9 m ²
Bad	ca. 6,3 m ²
Schlafen 1	ca. 12,6 m ²
Schlafen 2	ca. 24,5 m ²
Balkon	ca. 7,9 m ² (1/2)

Der Grundriss betrifft die Wohneinheiten
W-101 und W-201

HELLE 3 ZIMMER IM SÜDOSTEN

Wohnfläche

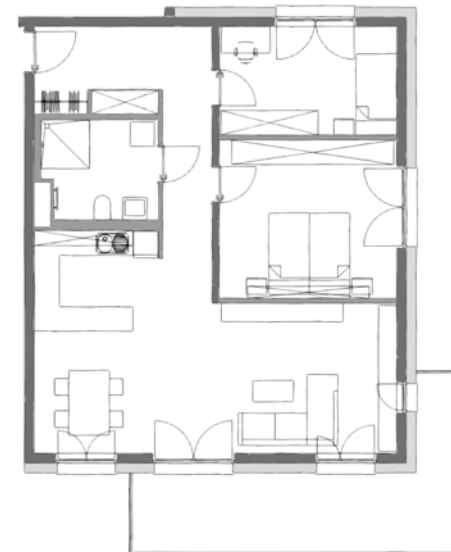
ca. 97,7m²

zzgl. Abstellraum
im Keller ca. 6,5 m²

Flächenberechnung

Wohnen/Essen	ca. 21,1 m ²
Küche	ca. 17,1 m ²
Diele, Garderobe	ca. 14,8 m ²
Bad	ca. 6,8 m ²
Schlafen 1	ca. 11,6 m ²
Schlafen 2	ca. 16,9 m ²
Balkon	ca. 9,4 m ² (1/2)

Der Grundriss betrifft die Wohneinheiten
W-107 und W-207



INDIVIDUALITÄT UNTERM DACH

Wohnfläche

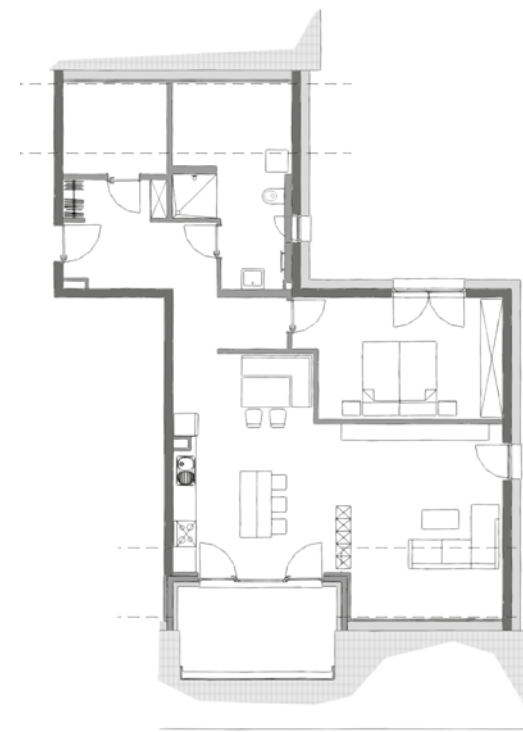
ca. 96,8 m²

zzgl. Abstellraum auf
der Etage mit 7,8 m²

Flächenberechnung

Wohnen/Essen	ca. 43,8 m ²
Abstellraum	ca. 4,4 m ²
Diele	ca. 11,9 m ²
Bad	ca. 11,6 m ²
Garderobe	ca. 3,1 m ²
Schlafen 1	ca. 17,2 m ²
Loggia	ca. 4,8 m ² (1/2)

Der Grundriss betrifft die Wohneinheit
W-301



DACHGESCHOSS FÜR ZWEI



Wohnfläche

ca. 86,2 m²

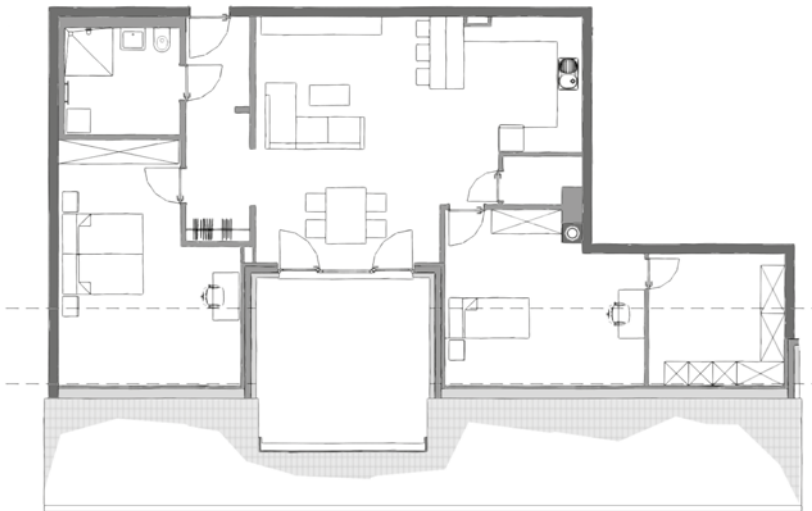
zzgl. Abstellraum auf
der Etage mit 7,7 m²

Der Grundriss betrifft
die Wohneinheit W-303

Flächenberechnung

Wohnen/Essen	ca. 34,5 m ²
Küche	ca. 11,0 m ²
Speisekammer	ca. 2,0 m ²
Bad	ca. 7,6 m ²
Flur/Garderobe	ca. 9,2 m ²
Schlafen	ca. 15,8 m ²
Abstellraum	ca. 1,3 m ²
Loggia	ca. 4,8 m ² (1/2)

GROSSZÜGIGKEIT MIT WEITBLICK (IM DG)



Wohnfläche

ca. 111,4 m²

zzgl. Abstellraum auf
der Etage mit 7,8 m²

Der Grundriss betrifft
die Wohneinheit W-302

Flächenberechnung

Wohnen/Essen	ca. 42,0 m ²
Speisekammer	ca. 2,2 m ²
Diele, Garderobe	ca. 8,6 m ²
Bad	ca. 8,0 m ²
Schlafen 1	ca. 19,4 m ²
Kind/Gast	ca. 14,9 m ²
Ankleide	ca. 7,8 m ²
Balkon	ca. 8,5 m ² (1/2)

LICHTBLICK IN DEN SÜDEN

... UNSER DACHGESCHOSS MIT VIEL PLATZ ZUM ZUHAUSE FÜHLEN



**Wer Weitblick, Geräumigkeit und Sonne liebt,
ist mit unseren drei lichtdurchfluteten
Dachgeschosswohnungen bestens beraten.**

Doch nicht nur die Loggien Richtung Südwesten sorgen für lange anhaltende Wohnfreude, sondern auch Oberlichter schaffen eine freundlich helle Atmosphäre. Küche, Wohnzimmer und Loggia vereinen sich vor schöner, offener Kulisse zu einem Ort der Freiheit und Geborgenheit.

Die optimale Raumnutzung der weiteren Zimmer sorgt dafür, dass das Gefühl von Weite im Wohnbereich stets erhalten bleibt.

Sinnvoll positionierte Dachflächenfenster, Abstellräume direkt im gleichen Geschoss und der waldgesäumte Blick in Richtung Lichtenau, Steinbach und Ansbach lassen ein weiteres Mal Funktionalität und Lebensqualität miteinander verschmelzen.

- individuelle Grundrisse in allen 3 Dachgeschosswohnungen
- Raumhöhen mit bis zu 2,70m in Bereichen ohne Dachschräge
- uneinsehbare Loggien in idealer Ausrichtung
- zusätzliche Abstellräume auf der gleichen Etage
- unverbaubarer Fernblick Richtung Süden
- Grundrisse in Teilbereichen auf Kundenwünsche anpassbar

Detail-Infos



IHR BERATER

Markus Reindl

Telefon: 0981 977 852 15

E-Mail: m.reindl@kehrberger.net

“LASSEN SIE UNS GEMEINSAM
IHREN LEBENSRAUM GESTALTEN.”

FirmenGruppe KEHRBERGER

KFC Konzeptbau GmbH Lebensräume

Kanalstraße 2-12

91522 Ansbach

Telefon: 0981 977 852 00

E-Mail: info@kehrberger.net

www.kehrberger.net

