

KLAUSENER
WINKEL 10



STILVOLL. MODERN. RUHIG.
NEUBAU MIT 6 WOHNHEIMUNGEN
IN NÜRNBERG – LAUFAMHOLZ



Gloßner Immobilien
... mehr als Immobilien

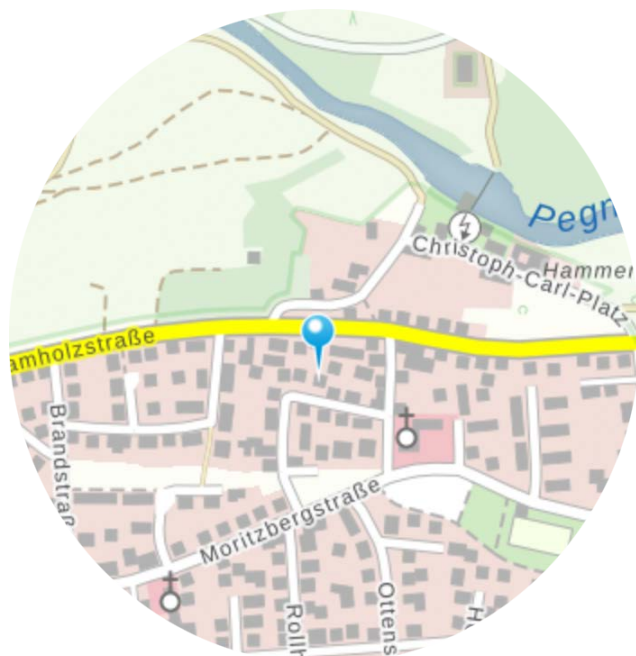
www.glossner-immo.de



PERFEKTE LAGE



KLAUSENER WINKEL 10



Laufamholz –
ein lebenswerter Ort für alle Generationen

Abseits der Hektik und doch in der Nähe der Nürnberger Altstadt entsteht in einer ruhigen Anliegerstraße im Klausener Winkel 10 ein kleines Mehrfamilienhaus mit 6 modernen Eigentumswohnungen.

Das Ortszentrum selbst ist unweit entfernt. Hier befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grundschulen, Sportvereine und vieles mehr.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Eine Haltestelle für den VGN befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der S-Bahnhof ist in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn A3 ist perfekt.



HIER PASST ALLES!



KLAUSENER
WINKEL 10

Optimale Grundrisse

Verschiedene Varianten

Durchdachte Ausstattung

1A Bauqualität

Moderne Ausstattung

Energiestandard / -ausweis

Stellplatz/Carport/Garage

Wohnungstypen in unterschiedlichen
Größen und Lagen

Zentralheizung als Holzpellet-Heizung,
Fußbodenheizung, raumluftechnische Anlage,
dreifache Wärmeschutzverglasung

Hochwertige Materialien
durch regionale Handwerker

Namhafte Hersteller für zeitlose Wertigkeit

KfW 55 / in Vorbereitung

wahlweise



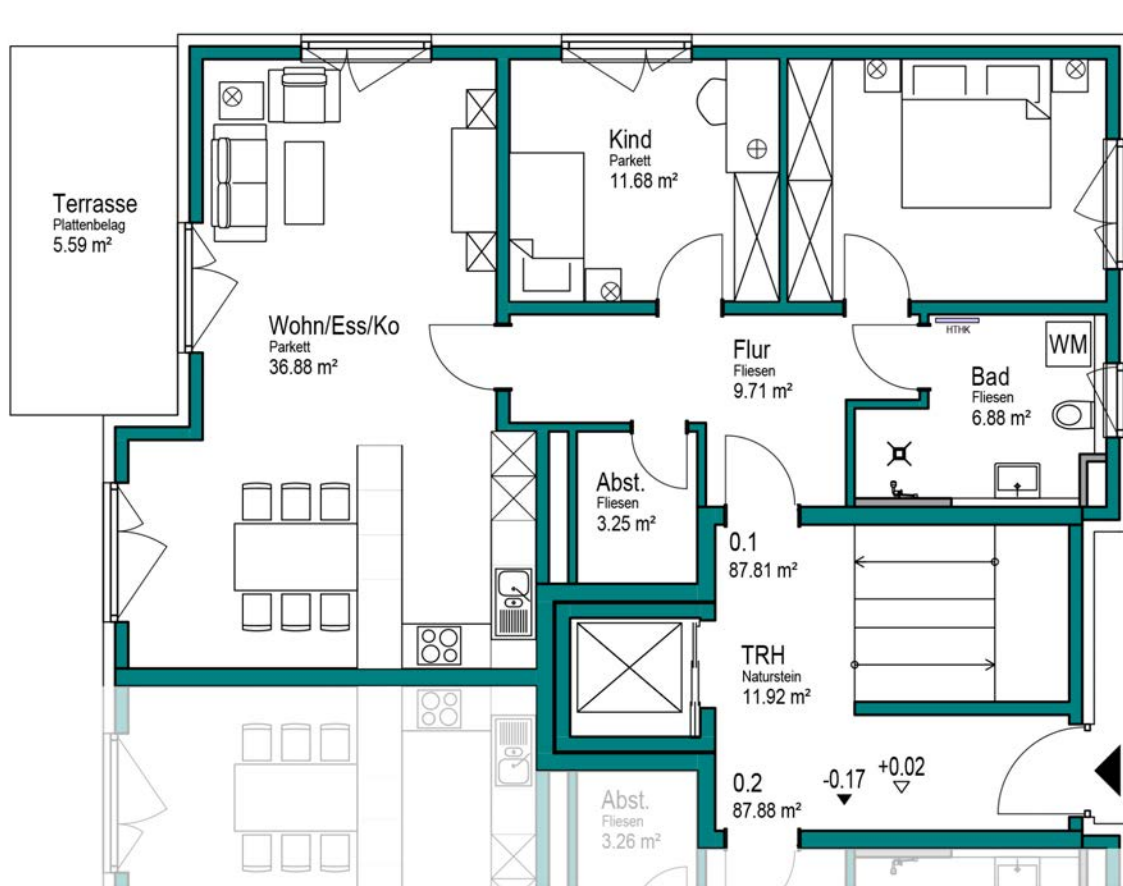


3-Zimmer-Eigentumswohnung

87,81 m² Wohnfläche

Erdgeschoss – Wohnung 0.1

**KLAUSENER
WINKEL 10**



Wohnflächen

Wohnen/Essen/Kochen.....	36,88 m ²
Kind/Arbeiten.....	11,68 m ²
Schlafen.....	13,82 m ²
Bad.....	6,88 m ²
Flur.....	9,71 m ²
Abstellraum.....	3,25 m ²
Terrasse	5,59 m ²
Nettogesamtwohnfläche.....	87,81 m²

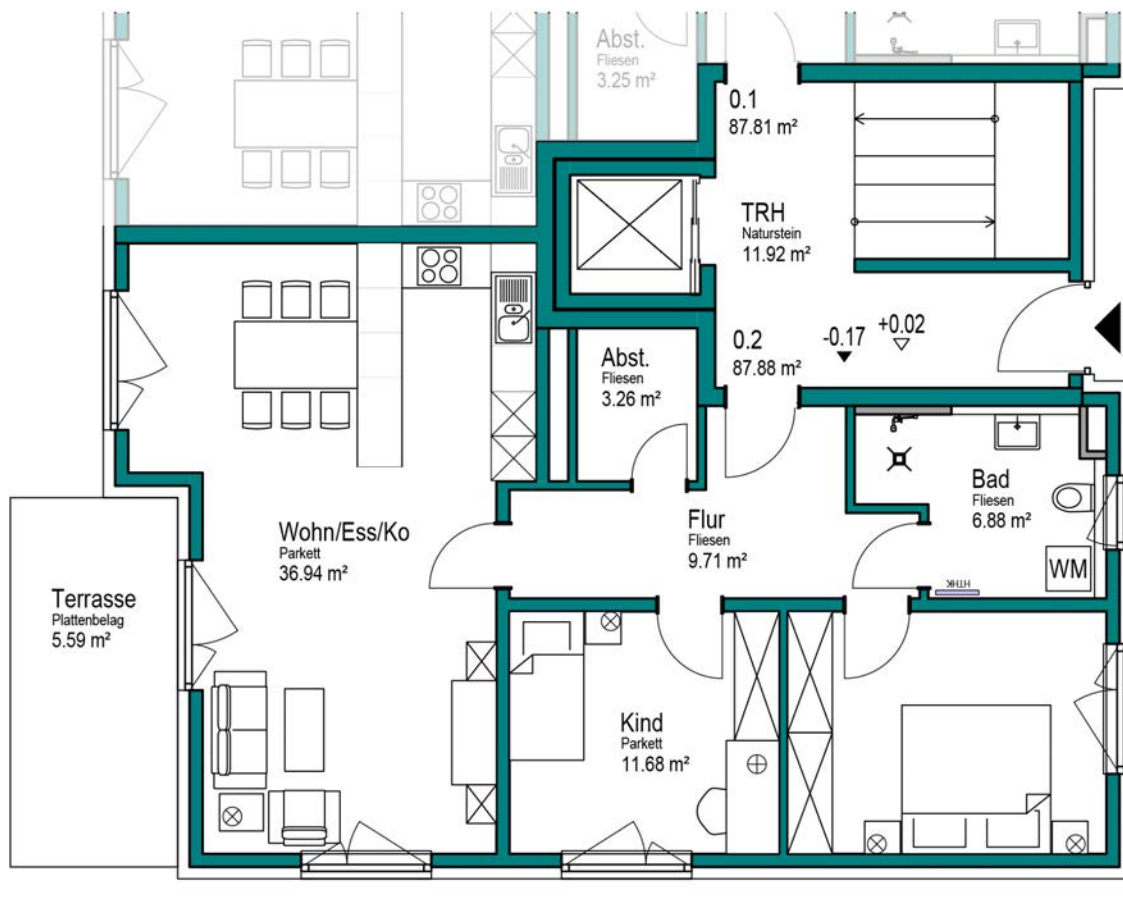


3-Zimmer-Eigentumswohnung

87,88 m² Wohnfläche

Erdgeschoss – Wohnung 0.2

KLAUSENER
WINKEL 10



Wohnflächen

Wohnen/Essen/Kochen	36,49 m ²
Kind/Arbeiten	11,68 m ²
Schlafen	14,27 m ²
Bad	6,88 m ²
Flur	9,71 m ²
Abstellraum	3,26 m ²
Terrasse	5,59 m ²
Nettogesamtwohnfläche	87,88 m²

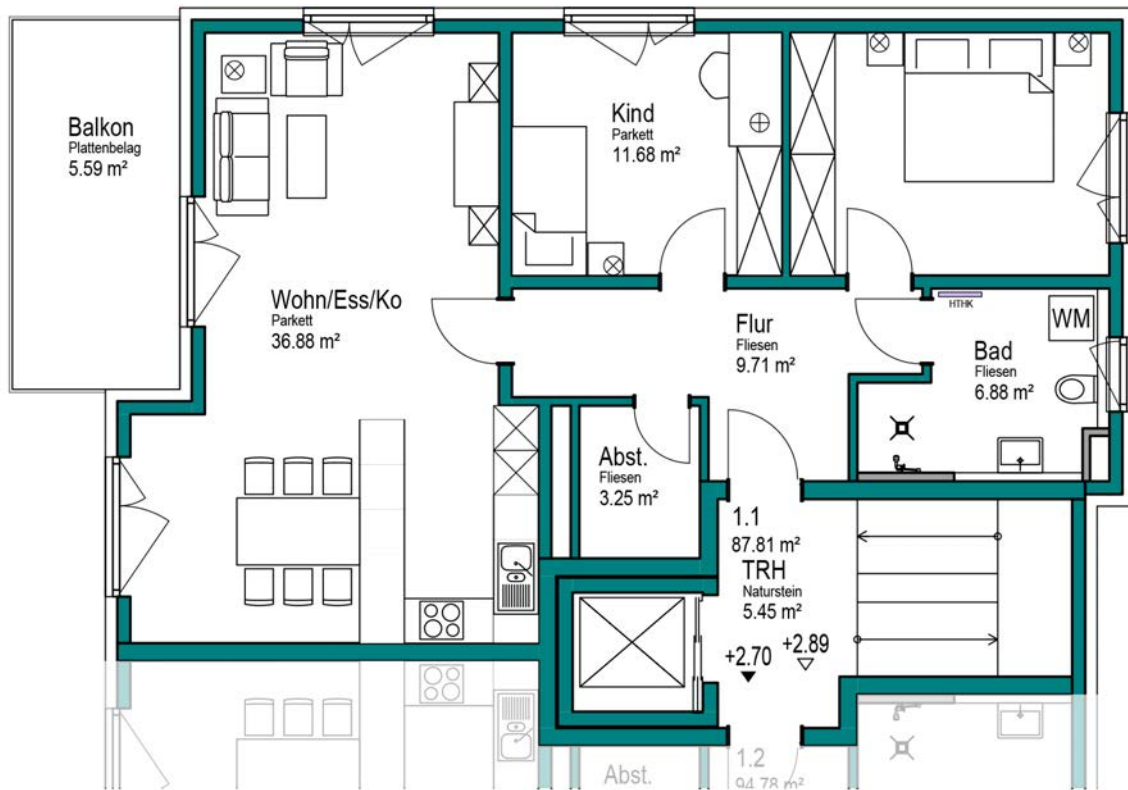


3-Zimmer-Eigentumswohnung

87,18 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss – Wohnung 1.1

KLAUSENER
WINKEL 10



Wohnflächen

Wohnen/Essen/Kochen	36,88 m ²
Kind/Arbeiten	11,68 m ²
Schlafen	13,82 m ²
Bad	6,88 m ²
Flur	9,71 m ²
Abstellraum	3,25 m ²
Terrasse	5,59 m ²
Nettogesamtwohnfläche	87,81 m²

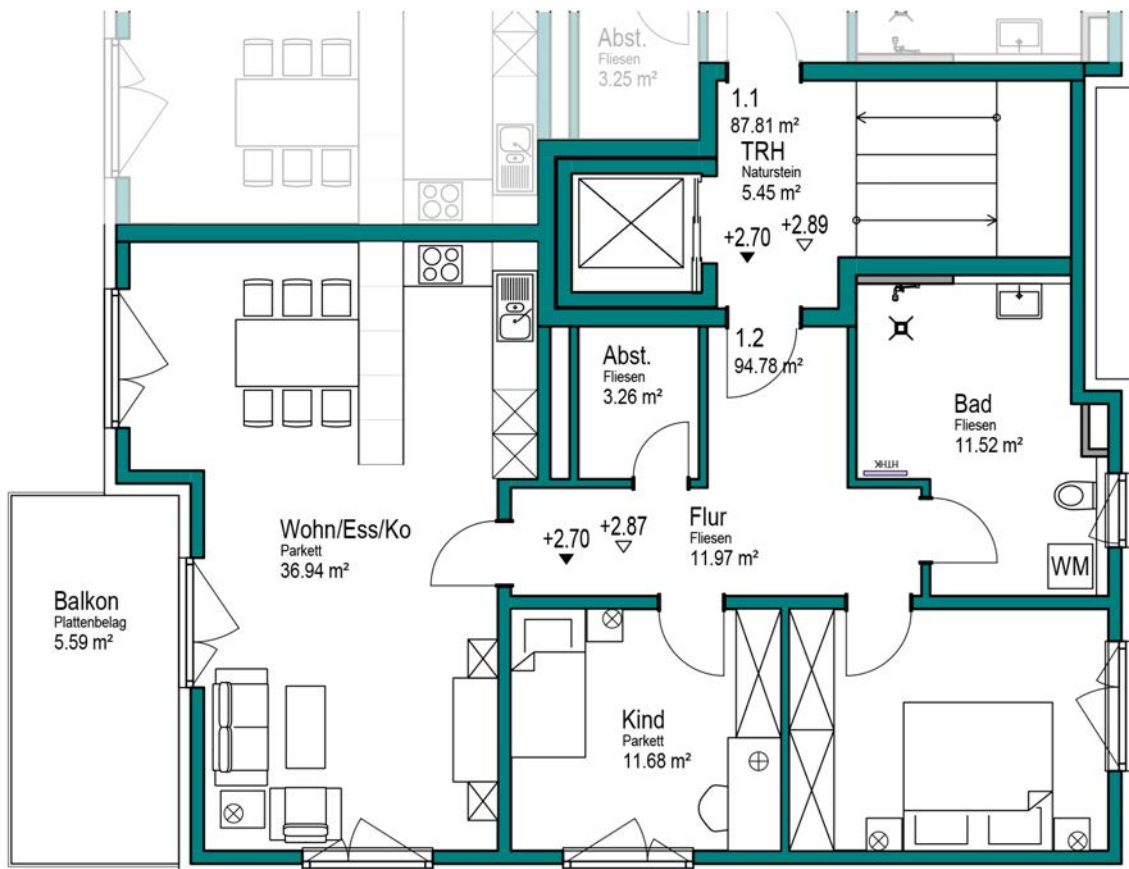


3-Zimmer-Eigentumswohnung

94,78 m² Wohnfläche

1. Obergeschoss – Wohnung 1.2

KLAUSENER
WINKEL 10



Wohnflächen

Wohnen/Essen/Kochen.....	36,94 m ²
Kind/Arbeiten.....	11,68 m ²
Schlafen.....	13,22 m ²
Bad.....	18,52 m ²
Flur.....	11,97 m ²
Abstellraum.....	3,26 m ²
Balkon.....	5,59 m ²
Nettogesamtwohnfläche	94,78 m²

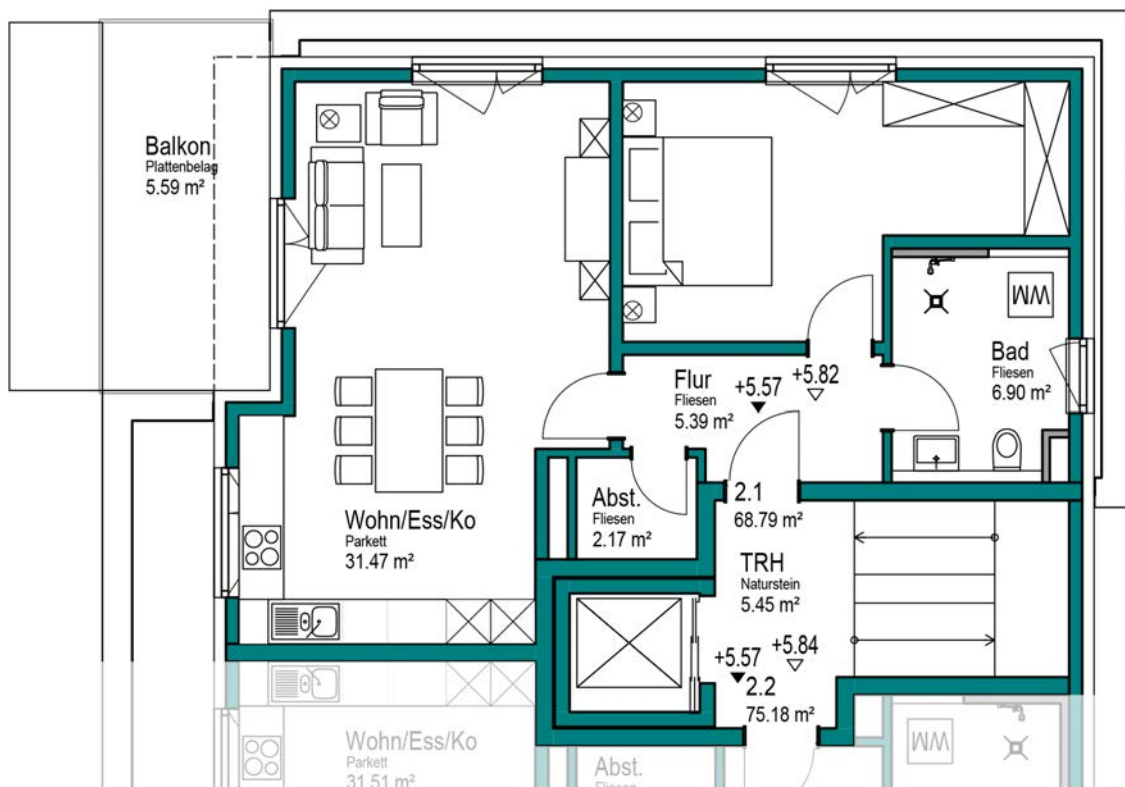


2-Zimmer-Eigentumswohnung

68,79 m² Wohnfläche

2. Obergeschoss – Wohnung 2.1

KLAUSENER
WINKEL 10



Wohnflächen

Wohnen/Essen/Kochen.....	31,47 m ²
Schlafen.....	17,09 m ²
Bad.....	6,90 m ²
Flur.....	5,57 m ²
Abstellraum.....	2,17 m ²
Balkon.....	5,59 m ²
Nettogesamtwohnfläche.....	68,79 m²

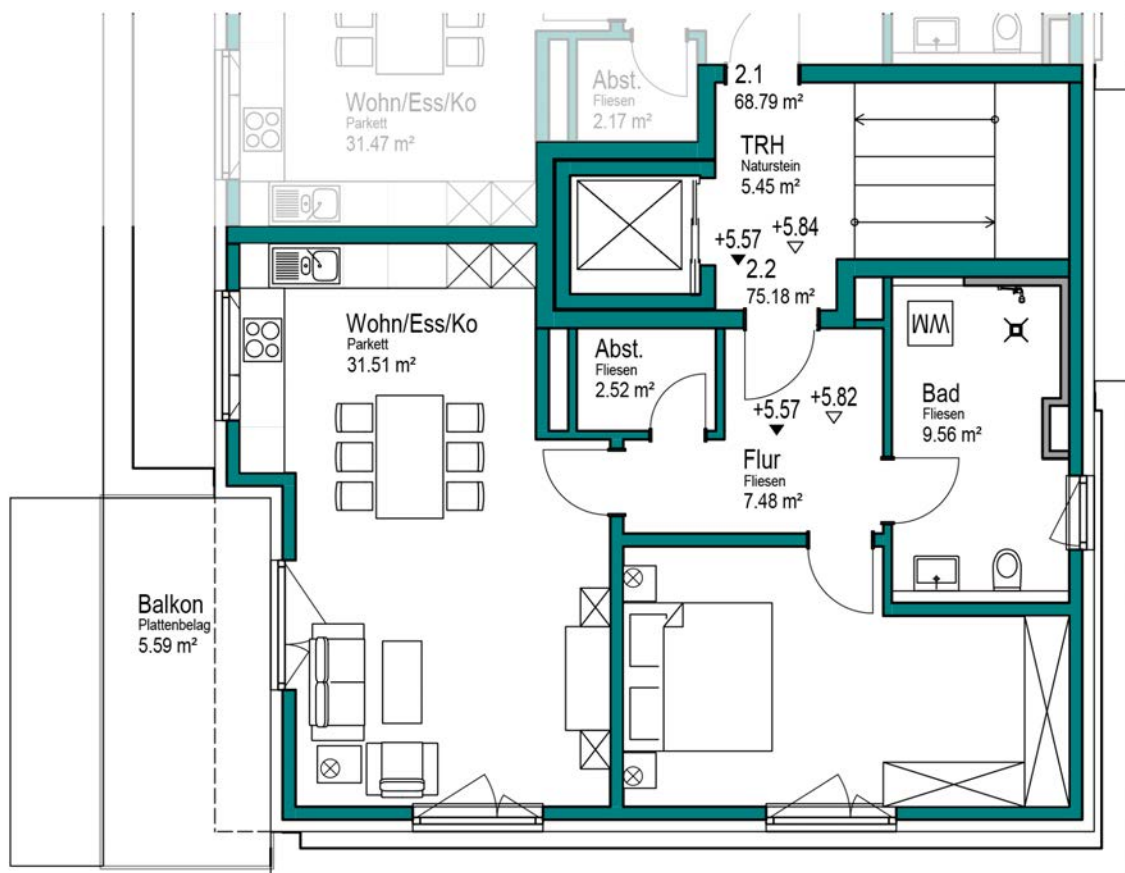


2-Zimmer-Eigentumswohnung

75,18 m² Wohnfläche

2. Obergeschoss – Wohnung 2.2

KLAUSENER
WINKEL 10

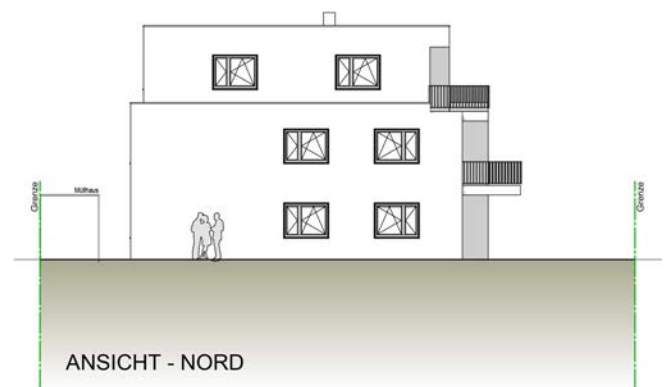
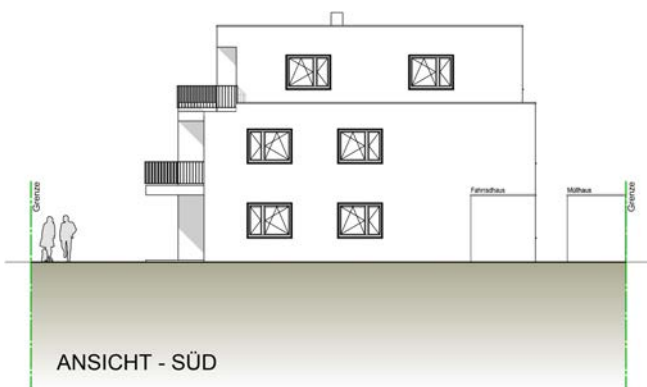
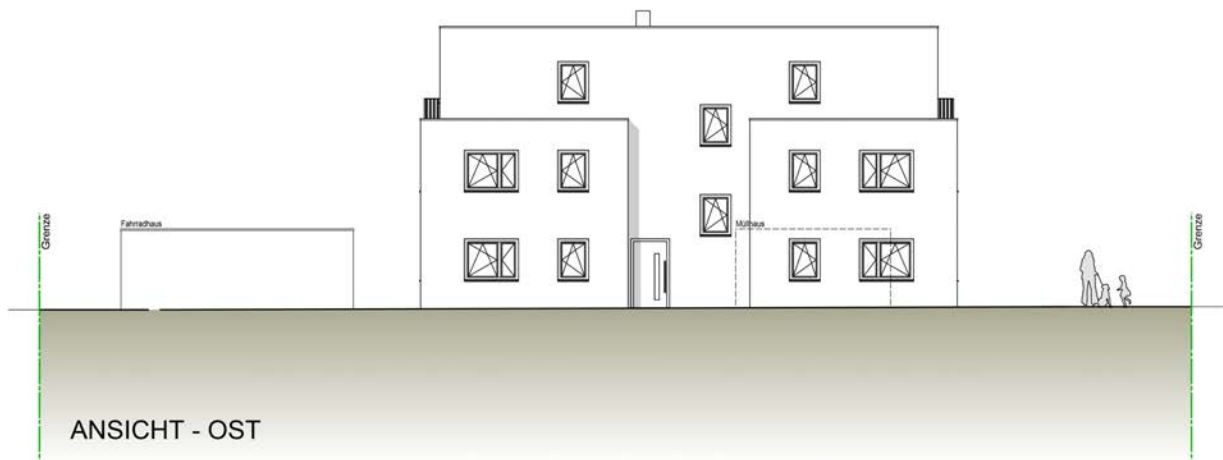
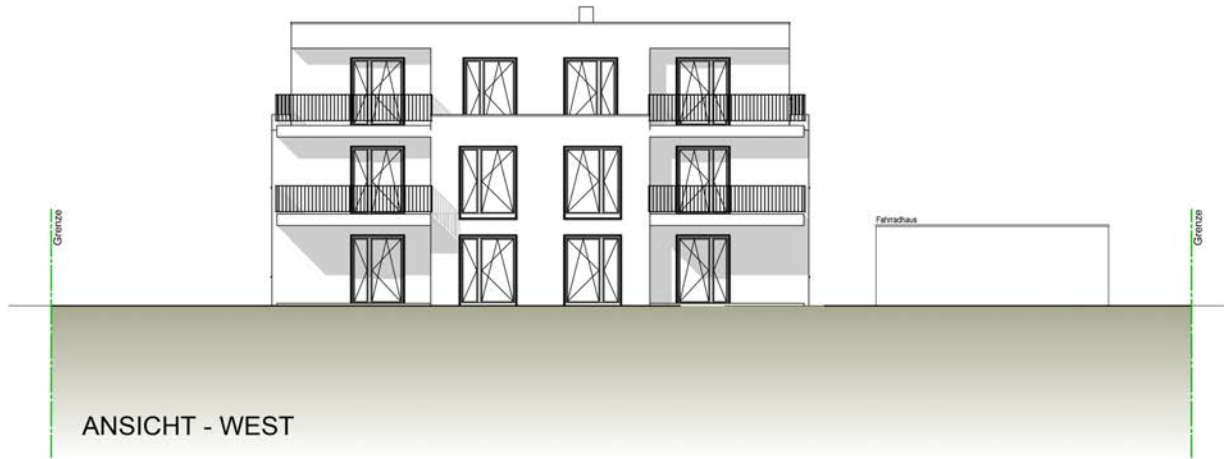


Wohnflächen

Wohnen/Essen/Kochen.....	31,51 m ²
Schlafen.....	21,04 m ²
Bad.....	9,56 m ²
Flur.....	7,48 m ²
Balkon.....	5,59 m ²
Nettogesamtwohnfläche.....	75,18 m²



ANSICHTEN





WOHNGENUSS MIT VIELEN VORZÜGEN



Schöner Wohnen

Eine geradlinige, zeitgemäße und klar strukturierte Optik macht dieses Wohnhaus zu einer Wohltat fürs Auge. Das Flachdach für voll ausgenutzte Raumhöhe ist das Sahnehäubchen obendrauf und gibt dem Gebäude bei aller Modernität einen richtig urbanen Charakter. Ihr Auto parkt komfortabel am eigenen Stellplatz, Carport oder in der Garage. Heimkommen, aufatmen und sich sofort wohlfühlen: Alles genau so, wie es sein soll.



Grünes Idyll

Ein pflegeleichter Garten bei den Wohnungen im Erdgeschoss zum Spielen, Grillen und Genießen macht das Sommerglück perfekt. Und wenn das noch nicht reicht: Das Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal befindet sich in unmittelbarer Nähe. Perfekte Verkehrsanbindung an die Autobahn A3. S-Bahn Anschluss 700 m entfernt. Kurze Wege für den täglichen Bedarf. Schulen, Sportvereine, Ärzte im nahen Umfeld.



Innere Werte

Manche Details, die den Klausener Winkel 10 zu einem besonderen Bauprojekt machen, erkennt man erst auf den zweiten Blick. Zum Beispiel die hochwertige Innenausstattung – von lichtdurchfluteten Fensterelementen bis zu geschmackvollen Sanitärobjekten. Änderungswünsche sind vor Baubeginn jederzeit möglich.



Energie & Umwelt

Warum unnötig Geld fürs Heizen ausgeben? Im Klausener Winkel 10 werden Sie ganz automatisch zum Energiesparfuchs – der moderne Neubaustandard hilft Ihnen dabei. Profitieren Sie von der durchdachten Heiztechnik und einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung. Genießen Sie es! Leben Sie auf!

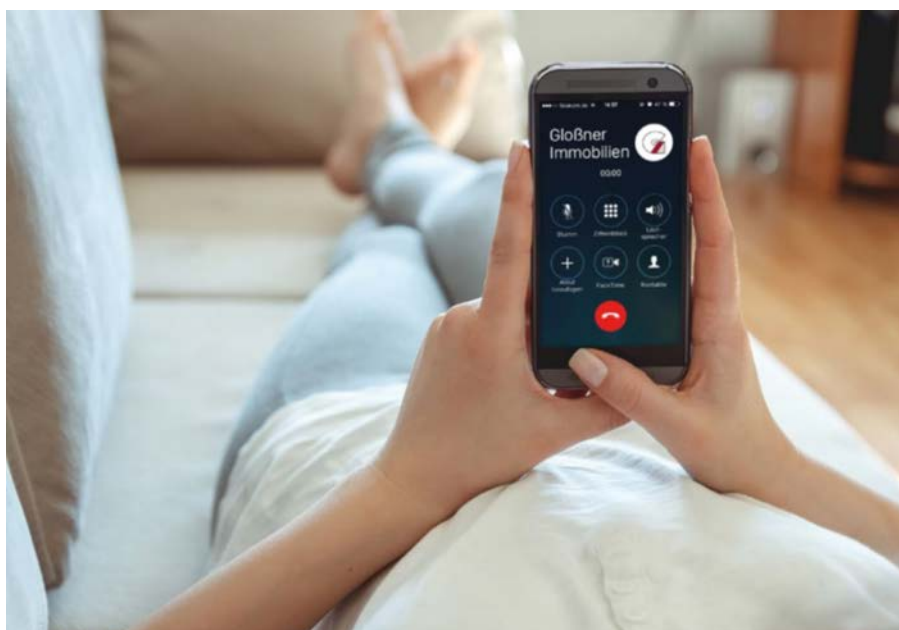


WILLKOMMEN IM NEUEN HEIM

Wenn Ihr Herz schon höher schlägt, sollten Sie auf Ihr gutes Gefühl vertrauen und einen Beratungstermin mit uns vereinbaren.
Selbstverständlich unverbindlich.

Gerne geben wir Ihnen Einblick in weitere Details des Bauprojekts. Wir von Gloßner Immobilien kennen durch unsere über 40-jährige Berufserfahrung auch viele wertvolle Tipps zum Immobilienkauf. Sie können uns vertrauen – Rufen Sie einfach an!

Telefon 09181 / 1299



	Stockwerk	Zimmeranzahl	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
Wohnung 0.1	Erdgeschoss	3	87,81 m ²	563.700 €	
Wohnung 0.2	Erdgeschoss	3	87,88 m ²	564.200 €	
Wohnung 1.1	1. Obergeschoss	3	87,81 m ²	563.700 €	
Wohnung 1.2.	1. Obergeschoss	3	94,78 m ²	608.500 €	
Wohnung 2.1	2. Obergeschoss	2	68,79 m ²	441.600 €	
Wohnung 2.2	2. Obergeschoss	2	75,18 m ²	482.700 €	
Stellplatz				14.000 €	
Carport				18.000 €	
Garage				24.000 €	

Projektiert / Baubeginn 2025

Provisionsfrei für den Käufer / Preise inklusive aller Baunebenkosten

Hinweis zu Foto auf Seite 1:

Das Bild zeigt mit Hilfe von KI generierte Inhalte. Aufgrund der kreativen Interpretation der künstlichen Intelligenz kann es somit zu geringfügigen Abweichungen in der Geometrie und Gestaltung des Gebäudes in der Darstellung kommen. Desweiteren zeigt die Darstellung zusätzliche Ausstattungen und Gestaltungselemente, welche nicht Bestandteil des Angebotes sind. Wir behalten wir uns für diese Zeichnungen alle Urheberrechte vor. Sie bleiben unser geistiges Eigentum und dürfen weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.

WIR SIND FÜR SIE DA



IHRE ANSPRECHPARTNER



Evi Muder

Anja Bloß

Hans Werner Gloßner

Iris Schafhausen

Daniela Kölbl



Gloßner Immobilien
... mehr als Immobilien

Firmensitz Am Altenweiher 3 | 92318 Neumarkt i.d. OPf.

Kontakt Telefon 0 91 81 / 12 99
www.glossner-immo.de
info@glossner-immo.de