



GREENLIVING IN LUDERSHEIM

AN DER ZIEGELEI 2 // 2A, ALTDORF-LUDERSHEIM
EXPOSE

SCHICK
HAUSBAU

SCHICK

HAUSBAU



INHALT

Projekt in Zahlen und Fakten.....	5
Der Makrostandort.....	6
Der Mikrostandort.....	8
Highlights unseres Wohnensembles.....	10
Energetisches Profil & Ausstattung	11
Raumprogramm.....	14
Übersicht Haus 1 und Haus 2.....	16
Über uns.....	28
Rechtliches	31





PROJEKT IN ZAHLEN UND FAKTEN

Objektart	Mehrfamilienhausanlage
Kurzbeschreibung	2 Mehrfamilienhäuser mit 10 bzw. 14 Wohneinheiten
Wohnfläche (gesamt)	ca. 2.016 m ²
Nutzfläche	ca. 2.971 m ²
Anzahl Zimmer je Wohnung	2-4
Abstellräume	1 Abstellraum je Wohnung im Untergeschoss
Grundstücksgröße (für BA I)	ca. 2.800 m ²
Stellplatzart	Einzelgaragen, überdachte Carports und Freiflächenstellplätze
Provision	provisionsfrei
Heizungsart	Luft-Wasser-Wärmepumpen und unterstützende Gasbrennwertthermen
Wesentlicher Energieträger	Strom
Stromerzeugungsanlage	Photovoltaikanlage mit rd. 13,9 kWp zur Unterstützung der Luft-Wasser-Wärmepumpen und des Allgemeinstroms
Stromspeicher	Lithium-Ionen-Speicher mit ca. 9,35 kW/h
Gebäudeklassifikation n. GEG	mind. Effizienzhaus 55 (EE-Klasse)
Fertigstellung	2024
Zustand	Neubau
Projektbeteiligte	Schick Hausbau GmbH und Eigenheimbau Holzammer Projekt GmbH & Co. KG

DER MAKROSTANDORT

DER IDEALE SPAGAT AUS STADT UND LAND – ENTDECKEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE

Willkommen in Ihrem neuen Traumzu Hause in Altdorf bei Nürnberg! Dieser einzigartige Wohnort strahlt nicht nur Geschichte und Charme aus, sondern bietet Ihnen auch alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens. In unmittelbarer Nähe zur historischen Ziegelei erwartet Sie eine exquisite Immobilie, die Ihr Herz im Sturm erobern wird.

POINTS OF INTEREST

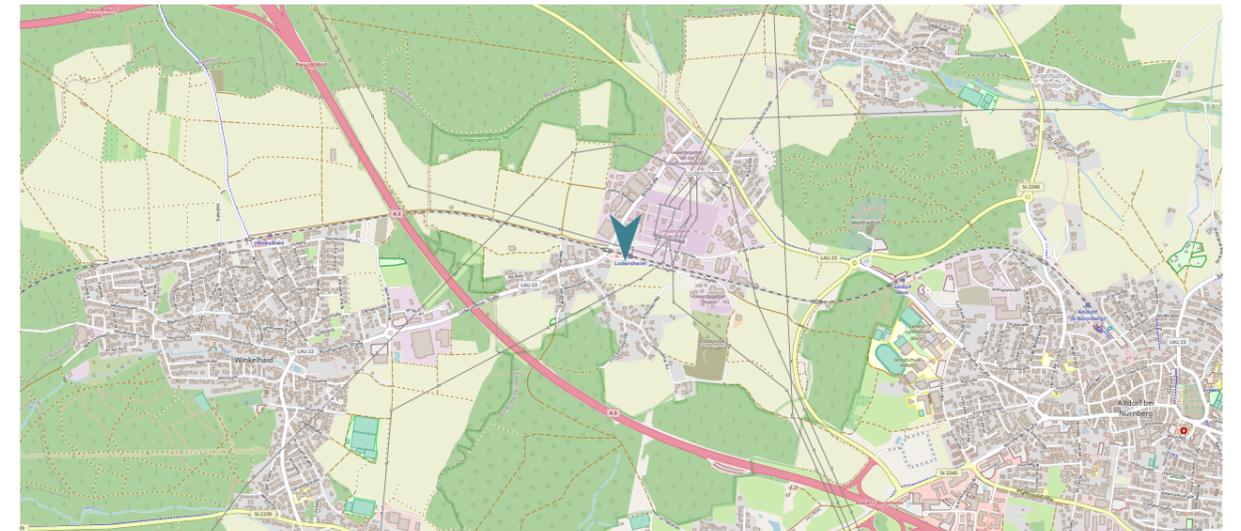
- **Kulturerbe:** Die historische Ziegelei, ein Spaziergang in die Vergangenheit, ist nur wenige Schritte entfernt.
- **Mobilität:** Die Endhaltestelle der S-Bahn sowie eine Bushaltestelle gewährleisten eine hervorragende Anbindung an die nahegelegene Stadt Nürnberg.
- **Komfort:** Ein privater Parkplatz ermöglicht stressfreies Parken und startet Ihren Tag entspannt.
- **Lokale Annehmlichkeiten:** Entdecken Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Freizeiteinrichtungen in Ihrer unmittelbaren Umgebung.

IDYLLISCHE LAGE MIT KOMFORT

Die Immobilie präsentiert eine ideale Harmonie aus ländlicher Gelassenheit und urbanem Komfort. Inmitten einer charmanten Gemeinschaft und naturnaher Umgebung gelegen, sind sämtliche für den täglichen Bedarf erforderlichen Dienstleistungen und Geschäfte nur wenige Minuten entfernt.

HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNGEN FÜR PENDLER

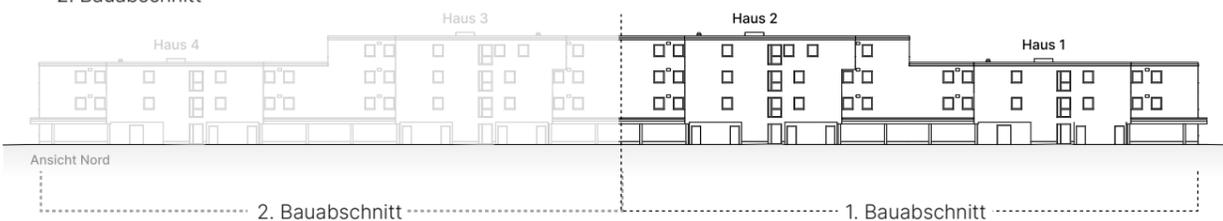
Nutzen Sie die exzellenten Verkehrsverbindungen, inklusive der nahen S-Bahn-Station und Bushaltestelle, für eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Nürnberg. Der zugehörige private Parkplatz erleichtert Ihr tägliches Pendeln. Unser Projekt in Altdorf bei Nürnberg repräsentiert weit mehr als eine Wohngelegenheit; es verkörpert einen nachhaltigen Lebensraum. Lassen Sie sich von der perfekten Mischung aus historischem Charme, naturnahem Ambiente und modernem Komfort begeistern. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, ein Zuhause zu schaffen, das exakt Ihren Vorstellungen entspricht. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie hautnah, was es bedeutet, in einer der charman- testen Regionen Deutschlands zu residieren.



DER MIKROSTANDORT

Das großzügige Grundstück von derzeit noch 5.692 m² liegt nordwestlich von Altdorf im Gemeindeteil Ludersheim direkt hinter der Endhaltestelle der S-Bahnlinie S2 mit direkter Anbindung nach Nürnberg. Wir teilen das Gesamtgrundstück derzeit auf, so dass die Grundstücksfläche der

hier angebotenen Häuser 1 und 2 voraussichtlich rd. 2.800 m² betragen wird. Dies bietet für Sie als Erwerber den Vorteil einer kleineren Eigentümergemeinschaft, die sich stets auch positiv auf den Wert Ihre Eigentumswohnung auswirkt.



HIGHLIGHTS UNSERES WOHNENSEMBLES



ENERGIEVERSORGUNG

Zukunftssicher auf 2-Säulen-Basis durch nachhaltige Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen und unterstützenden Gastherme zum Ausgleich von Lastspitzen.



GEMEINSAME PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Eigene Stromerzeugung mittels Photovoltaik zur Unterstützung des Allgemeinstrombedarfs der Wohnanlage.



ELEKTROMOBILITÄT

Es besteht die Möglichkeit den eigenen Stellplatz mit einem Ladepunkt für E-Mobilität zukunfts-sicher auszurüsten. Bei Interesse erläutern wir Ihnen unser Konzept zum Lastmanagement gerne persönlich.



BARRIEREFREIHEIT

Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Optional kann mit dem verfügbaren Glasfaseranschluss der Telekom mit bis zu 1.000 MBit auch für die digitale „Barrierefreiheit“ Ihrer Wohnung gesorgt werden.

ENERGETISCHES PROFIL

Auch der Immobiliensektor trägt zur gesamtwirtschaftlichen CO₂-Emission bei. Deshalb wollen wir in diesem Bereich unseren Beitrag dazu leisten, dass auch zukünftige Generationen eine lebenswerte Umwelt vorfinden.

Damit ist es für uns obligatorisch, alle technischen Möglichkeiten einzusetzen, die wirtschaftlich vertretbar sind und dazu beitragen, energetisch hochwertige Gebäude zu konstruieren.

Somit haben wir uns bei diesem Bauvorhaben für den Einsatz Luft-Wasser-Wärmepumpen als Hauptheizquelle entschieden, die Unterstützung von jeweils einer kleinen Gastherme für Spitzenlasten erhalten. Des Weiteren werden wir auf den Dachflächen gemeinschaftliche PV-Anlagen installieren.

Als positiven Nebeneffekt trägt dies dazu bei, Ihre Nebenkosten – gerade in Zeiten steigender Energiepreise – im Rahmen des Möglichen zu halten.

Endenergiebedarf
12 kWh/(m²·a)



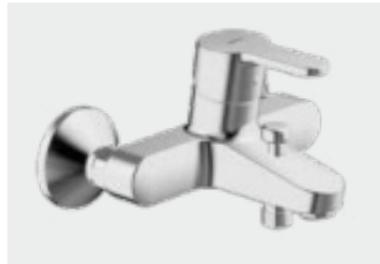
Primärenergiebedarf
21 kWh/(m²·a)
CO₂-Emission 6,44 [kg/(m²·a)]

AUSSTATTUNG



**HANSA WASCHBECKEN-
ARMATUR**

Die Armaturen für die schicken Waschbecken kommen aus der Serie Primo Chrom und werden im Hauptbad als Einhebelmischbatterie XL mit einer Höhe von ca. 15 cm ausgeführt.



**HANSA BADEWANNEN-
ARMATUR**

Die Armaturen für die Badewanne kommen ebenfalls aus der Serie Primo Chrom und werden aufputz als Einhebelmischbatterie mit Handbrause inklusive Wandhalter und Brauseschlauch in Chrom-Optik ausgeführt.



**HANDTUCHTROCKNER
ARMATUR**

Die Hauptbäder werden mit rein elektrisch betriebenen Handtuchrocknern ausgestattet.



VILLEROY & BOCH WC

WC wandhängend, weiß, Fabrikat Villeroy & Boch – Serie O.NOVO – inkl. Kunststoff Sitz und Deckel samt Wand-Einbau-Spülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung.



**VILLEROY & BOCH
WASCHBECKEN**

Waschbecken im Hauptbad aus Porzellan, wandhängend, weiß, Fabrikat Villeroy & Boch – Serie O.NOVO – 60 cm breit; Waschbecken in den Gäste-WC – soweit vorhanden – 45 cm breit.



**R+F EUROPA
BADEWANNE**

Ihre Badewanne zum Abschalten und Entspannen ist vom Fabrikat Duowanne aus Acryl in Weiß mit den Maßen 180 x 80 cm.

EINDRÜCKE AUS UNSERER BEMUSTERUNGSABTEILUNG



RAUMPROGRAMM

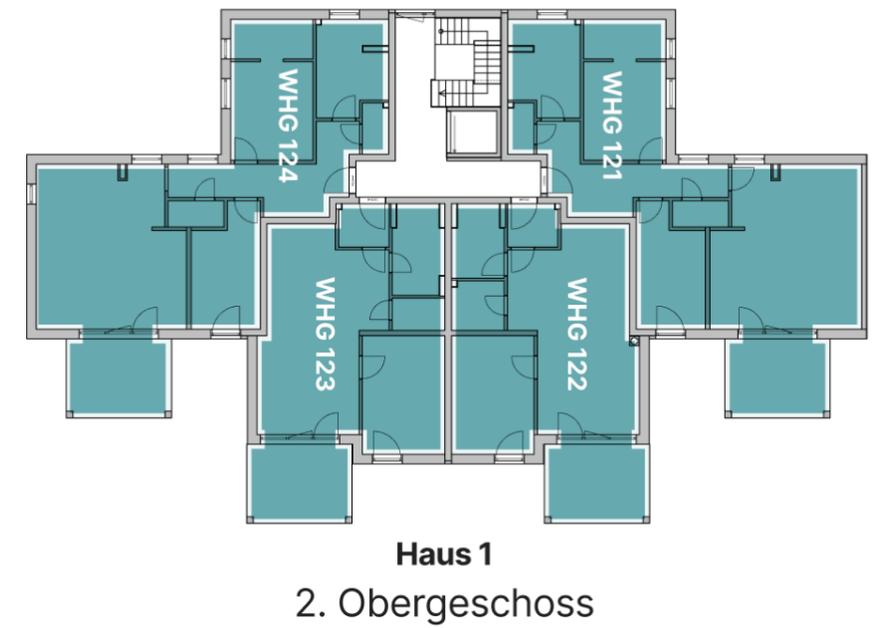
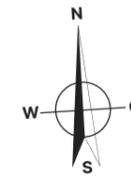
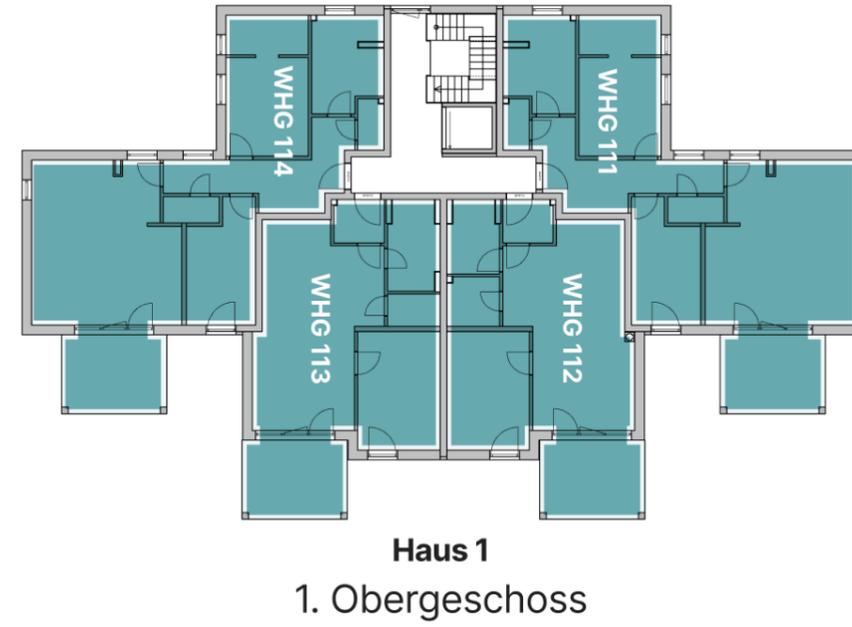
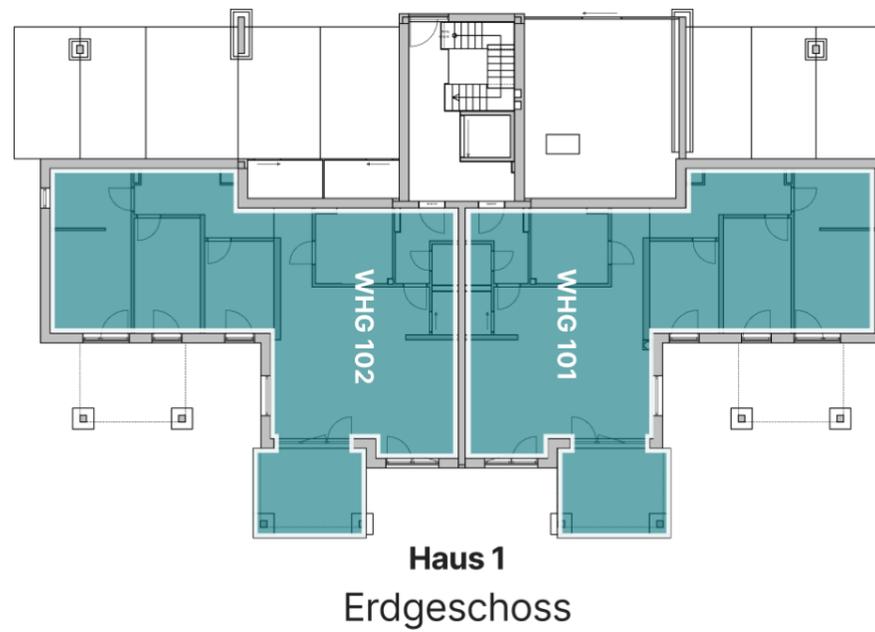
Wir sind der Meinung, dass eine Immobilie möglichst vielseitig einsetzbar sein sollte, damit sie sich den unterschiedlichen Anforderungen ihrer Bewohner in den jeweiligen Lebensphasen gut anpasst und diesen damit einen langfristigen Mehrwert bietet. In diesem Zusammenhang kommt unserer Meinung nach der Grundrissgestaltung eine ganz entscheidende Rolle bei.

Deshalb versuchen wir stets, einen guten Wohnungsmix zu finden, der für alle Bedürfnisse eine passende Lösung bietet. Damit Sie sich etwas leichter einfinden können, stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten unsere verschiedenen Wohnungstypen samt Grundriss kurz vor.



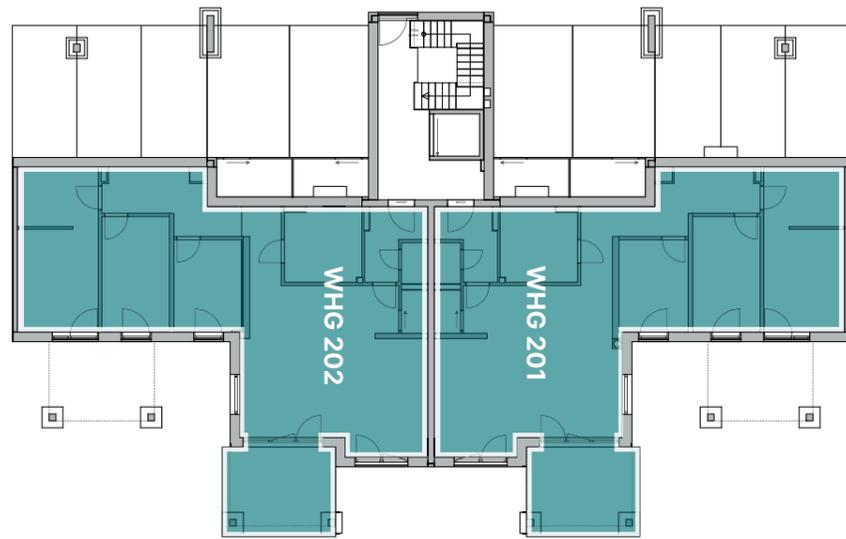
WOHNUNGEN IM HAUS 1

Haus 1 liegt gleich an der Einfahrt zur Wohnanlage und damit auf der gegenüberliegenden Seite des Kinderspielplatzes. Wenn Sie also ein ganz besonders ruhiges Plätzchen bevorzugen, sind Sie hier genau richtig.

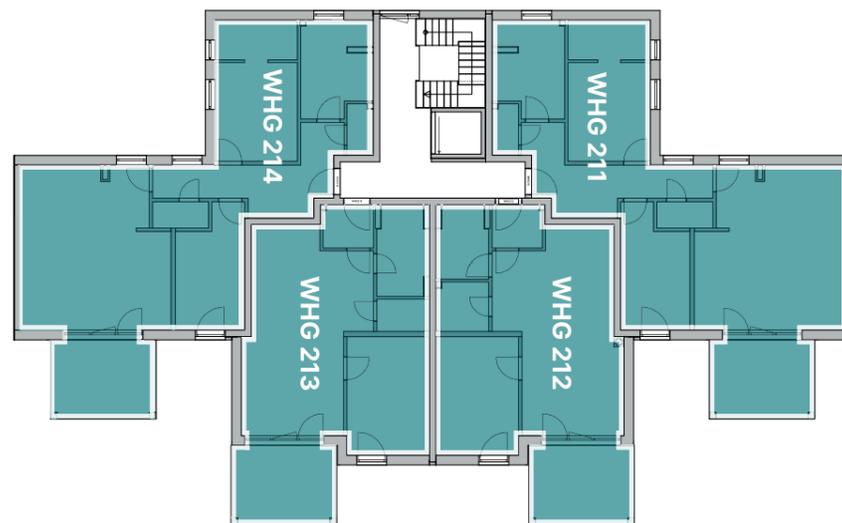


WOHNUNGEN IM HAUS 2

Haus 2 grenzt direkt an Haus 3 an und ist zusammen mit diesem das höchste Gebäude der Wohnanlage und bietet damit die Gelegenheit, Wohnungen mit ganz besonders guter Fernsicht zu erwerben.



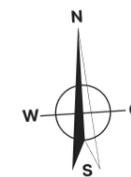
Haus 2
Erdgeschoss



Haus 2
1. Obergeschoss



Haus 2
2. Obergeschoss



Haus 2
3. Obergeschoss

HAUS 1 | ERDGESCHOSS 4-ZIMMER WHG 101*



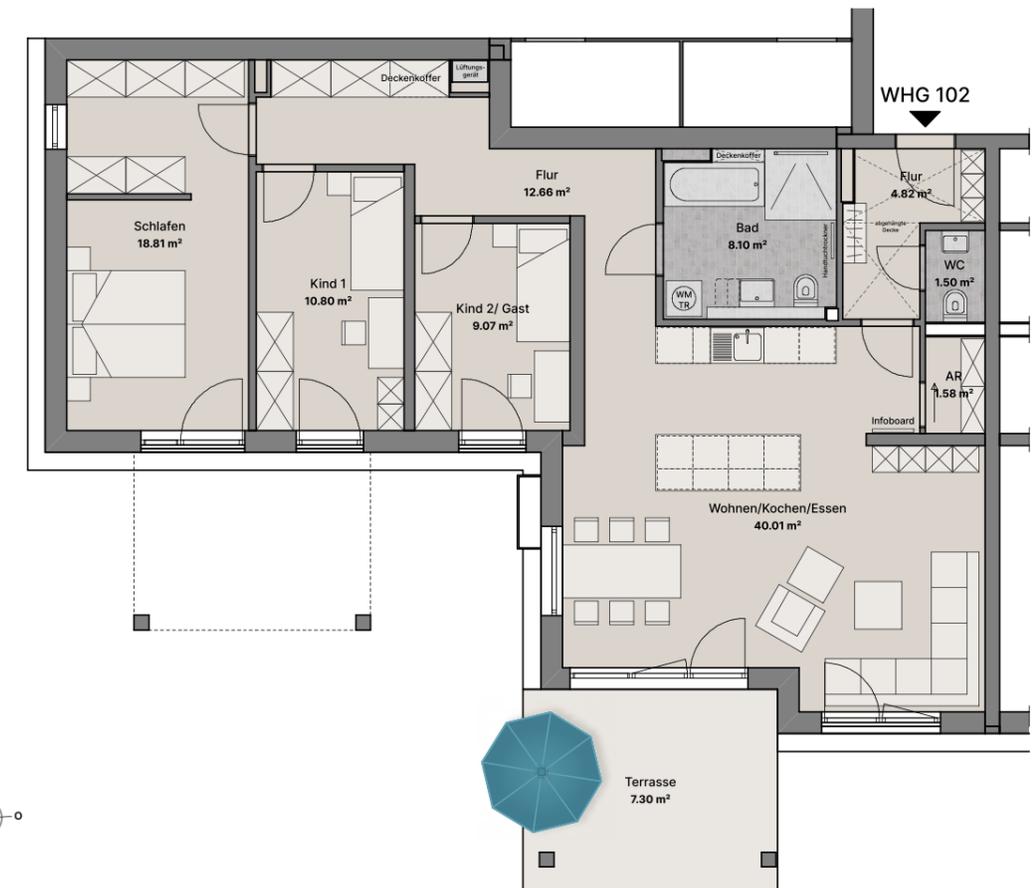
DAS FAMILIEN-SONNENREICH!

Mit ihren stattlichen 114,85 m² Wohnfläche und der Ausrichtung gen Süden, stellt diese Wohnung den perfekten Rahmen für das Glück Ihrer Familie dar! Zwei gemütliche Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weitläufiger Wohn-,

Koch- und Essbereich vermitteln ein heimeliges Wohnambiente. Die Terrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu verbringen. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet zudem praktischen Stauraum.

* weitere Wohnungen in diesem Typ: 201

HAUS 1 | ERDGESCHOSS 4-ZIMMER WHG 102



DAS FAMILIEN-SONNENREICH!

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 114,65 m² und einer südlichen Ausrichtung bietet diese Wohnung den idealen Ort für Ihr Familienglück! Zwei Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer und ein großer Wohn-, Koch- und Essbereich

schaffen ein behagliches Wohngefühl. Die Terrasse ist der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen. Ein zusätzlicher Abstellraum im Keller bietet viel Stauraum.

HAUS 1 | 1. OBERGESCHOSS 3-ZIMMER WHG 111*



DAS SÜDLICHT-REFUGIUM!

Diese großzügige Wohnung mit 92,68 m² Wohnfläche erstrahlt in hellem Licht, begünstigt durch die südliche Ausrichtung. Ein weitläufiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie der einladende Wohn-, Koch- und Essbereich kreieren eine

behagliche Wohnatmosphäre. Der Balkon stellt eine herrliche Sonneoase dar, während ein zusätzlicher Abstellraum im Keller dieses Angebot komplementiert.

* weitere Wohnungen in diesem Typ: 121, 211, 221, 231

HAUS 1 | 1. OBERGESCHOSS 2-ZIMMER WHG 112*



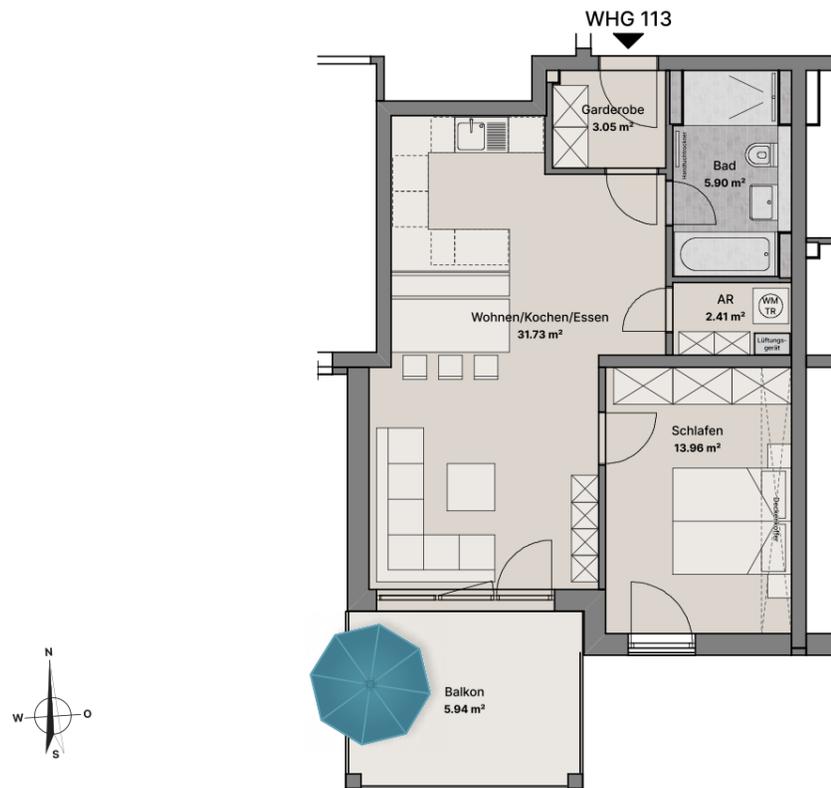
DIE SONNENSEITE DES LEBENS!

Diese südlich ausgerichtete Wohnung mit 63,34 m² Wohnfläche ist der perfekte Ort für Singles oder Paare. Das geräumige Schlafzimmer und der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich bieten viel Komfort. Der Balkon ist der ideale Ort,

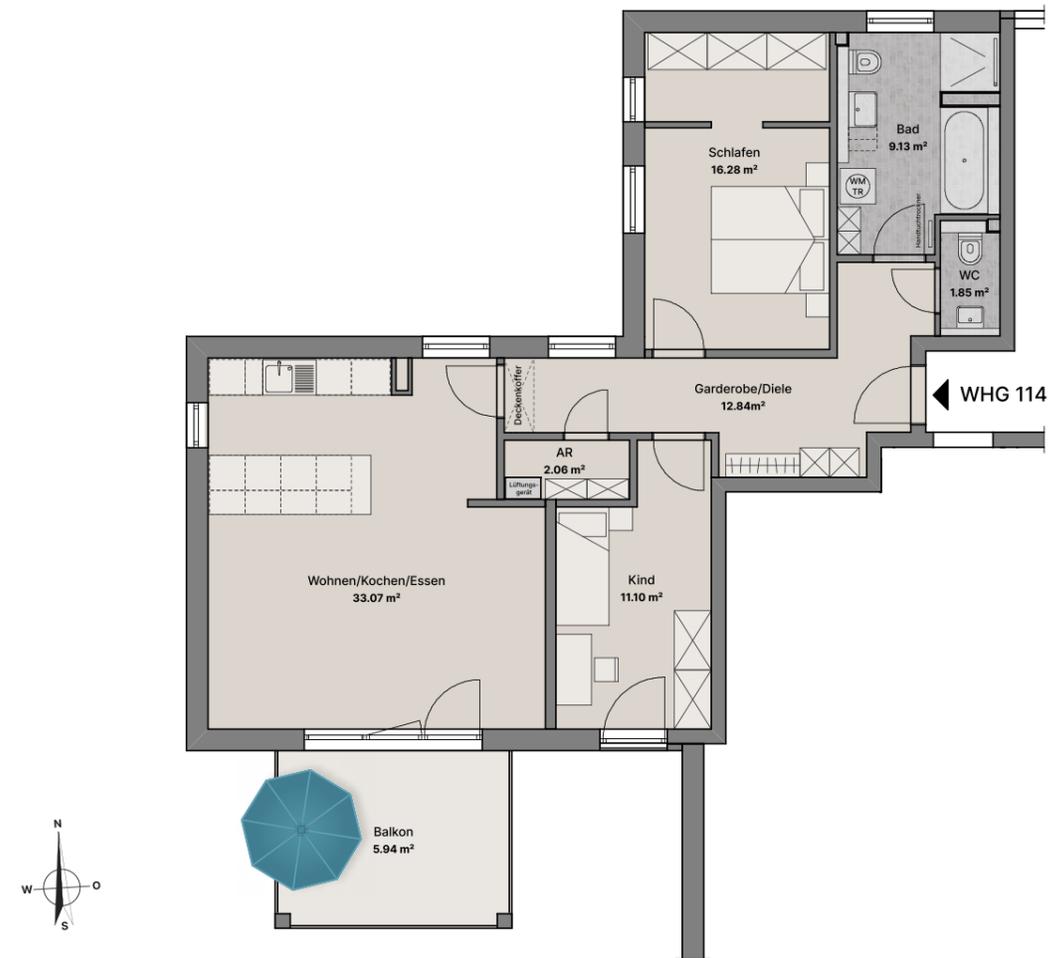
um die Sonne zu genießen. Ein zusätzlicher Abstellraum im Keller bietet weiteren Stauraum.

* weitere Wohnungen in diesem Typ: 122, 212, 222, 232

HAUS 1 | 1. OBERGESCHOSS 2-ZIMMER WHG 113*



HAUS 1 | 1. OBERGESCHOSS 3-ZIMMER WHG 114*



DIE SONNENSEITE DES LEBENS!

Mit einer Wohnfläche von 62,99 m² und südlicher Ausrichtung präsentiert sich diese Wohnung als ideales Zuhause für Singles oder Paare. Das geräumige Schlafzimmer und der weitläufige Wohn-, Koch- und Essbereich garantieren hohen

Wohnkomfort. Der Balkon avanciert zum perfekten Sonnenplatz, während ein zusätzlicher Abstellraum im Keller zusätzlichen Stauraum bereitstellt.

* weitere Wohnungen in diesem Typ: 123, 213, 223, 233

DAS SÜDLICHT-REFUGIUM!

Dieses 92.27 m² große Refugium bietet viel Platz und Licht dank der südlichen Ausrichtung. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich sorgen für ein gemütliches Ambiente. Der Balkon

ist der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen. Ein zusätzlicher Abstellraum im Keller rundet dieses Angebot ab.

* weitere Wohnungen in diesem Typ: 124, 214, 224, 234 weitestgehend identisch

HAUS 2 | ERDGESCHOSS 4-ZIMMER WHG 202



DER FAMILIEN-WOHNTRAUM

Mit einer Wohnfläche von 115.04 m² und einer südlichen Ausrichtung, ist diese Wohnung der perfekte Ort für Ihre Familie! Sie bietet zwei Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich.

Die sonnige Terrasse ist ideal für entspannte Nachmittage im Freien. Ein zusätzlicher Abstellraum im Keller sorgt für Ordnung und ausreichend Stauraum. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



ÜBER UNS

Als SCHICK Hausbau sind wir Teil der SCHICK Firmengruppe. Die SCHICK Firmengruppe brennt seit über 115 Jahren für Immobilien und nahezu alle komplementären Bereiche, wie beispielsweise Baustoffhandel, Baumarkt und Hausverwaltung. Als inhabergeführtes Familienunternehmen sind wir uns unserer Verantwortung für die Region und der Bedeutung unseres Renommées für unseren unternehmerischen Erfolg bewusst. Deshalb ist Ihre Zufriedenheit stets unser Anspruch.

Im Zentrum unserer Firmenphilosophie steht die individuelle Betreuung unserer Kunden. Wir begleiten Sie von der ersten Beratung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe Ihres neuen Zuhauses. Wir beschäftigen ein dynamisches und erfahrenes Team und zeichnen uns durch ausgeprägte Fachkompetenzen und flache Hierarchien aus, sodass wir schnell und flexibel auf sämtliche Anfragen reagieren können. Zuverlässigkeit, Verbindlichkeit und Beständigkeit sind bei uns keine dahingesagten Floskeln, sondern feste Bestandteile unserer DNA.

Und natürlich sind wir auch nach der Schlüsselübergabe weiterhin für Sie da: Nicht nur im Rahmen der Gewährleistung, sondern auch durch weiterführende Leistungen, wie der unserer eigenen SCHICK Hausverwaltung, die sich zuverlässig um den Werterhalt Ihrer Immobilie kümmert und bei Bedarf auch Zusatzleistungen wie einen Vermietungsservice anbietet – alles natürlich auf Basis höchster Qualitätsstandards.

Mit unserem Partner am Bau, SCHICK Bauunternehmen, verfügen wir auch über einen sachkundigen, zuverlässigen und solventen Partner, mit dessen Expertise wir Ihre Immobilie pünktlich und qualitativ hochwertig für Sie fertigstellen.

Die SCHICK Hausbau zeichnet sich durch Ihre absolute Kundenorientierung aus. Diese ist auch der Antrieb, Immobilien zu bauen, die unseren Kunden langfristig – unabhängig vom jeweiligen Zeitgeist – Freude bereiten.

Um dies zu erreichen, verbauen wir stets nur solche technischen Lösungen, von deren langfristiger Funktionalität wir überzeugt sind und verwenden viel Zeit auf die Entwicklung der Grundrisse unserer Bauvorhaben. Bei der Grundrissentwicklung profitieren Sie von unserer jahrzehntelangen praktischen Erfahrung. Aus dieser Erfahrung wissen wir, wie wichtig es ist, bei der Grundrisskonzeption stets die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Lebensphasen unserer Kunden im Blick zu haben. Dies mit dem Ziel, wo immer nur möglich, flexible Lösungen zu schaffen, die Ihnen einen echten Mehrwert bieten.

Zum Abschluss präsentieren wir Ihnen nachfolgend eine kleine Auswahl unserer jüngsten Bauvorhaben, getreu dem bekannten Sprichwort *„ein Bild sagt mehr als tausend Worte“*.

Des Weiteren laden wir Sie auch herzlich dazu ein, sich im Bekannten- und Freundeskreis nach uns zu erkundigen oder uns direkt anzusprechen, wenn Sie noch Zweifel haben sollten, um sich ein eigenes Bild von uns zu machen.

Wir freuen uns sehr darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen den Traum von der eigenen Immobilie zu erfüllen.



Mehrfamilienhäuser, Freystadt (2022 und 2023)



Mehrfamilienhausanlage, Neufahrn (2021)



Mehrfamilienhausanlage, Pyrbaum (im Bau)



Mehrfamilienhaus, Freystadt (2021)

SIE WÜNSCHEN WEITERE INFOS?

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Unter folgendem QR-Code bekommen Sie das Exposé sowie weitere Informationen zum Objekt in digitaler Form.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

SCHICK Hausbau GmbH
Am Mühlbach 11
92342 Freystadt

T: 0 91 79/94 44-54
E: info@schick-hausbau.de
www.schick-hausbau.de

Registergericht
Amtsgericht Nürnberg, HRB 27342

Geschäftsführung
Eduard Schick · Matthias Schick

RECHTLICHES

Der Inhalt dieser Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers sind jegliche Vervielfältigungen, Bearbeitungen, sowie die Weitergabe der Daten und Informationen nicht gestattet. Bilder sind Interpretationen des Illustrators. Die dargestellten Möbel sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet. Die zeichnerische Darstellung der Freiflächengestaltung, Perspektiven und der Fassaden sowie die Farbgestaltungen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt wurden zwar mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt, sie können sich aber ändern.

Für den Inhalt dieser Broschüre sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Die derzeitige Baurechts-, Planungsrechts-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtsprechung kann sich ändern. Weder die SCHICK Hausbau noch deren Gesellschafter sind verpflichtet, den Empfänger dieses Prospekts über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bei den abgebildeten Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitärgegenstände und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Die beschriebenen Ausstattungselemente sowie Herstellerangaben sind vorbehaltlich der Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Realisierung, und deren Ersatz durch technischen Neuerungen und Alternativprodukte wird eingeräumt.

Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, die Baugenehmigung und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Planungsvarianten und Abbildungen können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten.

Weder die SCHICK Hausbau noch deren Gesellschafter übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts.

Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt. Die Broschüre wurde im Oktober 2023 erstellt und herausgegeben.

BILDNACHWEISE

Schick Hausbau GmbH	S. 4, 7, 13, 29
Rendeffect GmbH, München	S. 1, 3, 15, 16-27
OpenMaps	S. 7
Render Vision, Frankfurt	S. 29
Schuckies, Zürich	S. 29
shutterstock.com	S. 10
AdobeStock	S. 10

IHRE ANSPRECHPARTNER

SCHICK Hausbau

Herr Günter Huber
Kundenberatung

T: 0 9179/94 44-94

M: 0 176/99 15 50 34

E: guenter.huber@schick-hausbau.de

EBH Projekt

Herr Michael Haubner
Kundenberatung

T: 0 9187/90 71-40

E: info@ebh-projekt.de

