

PYRBAUM

ERFÜLLEN SIE SICH DEN TRAUM
DER EIGENEN VIER WÄNDE IM GRÜNEN



Moderne Mehrfamilienhausanlage
Am Alten Forsthaus 16
90602 Pyrbaum

SCHICK
HAUSBAU



INHALT

Objekt in Zahlen und Fakten.....	3
Der Makrostandort.....	4
Der Mikrostandort.....	6
Raumprogramm.....	7
Highlights unseres Wohnensembles.....	12
Energetisches Profil & Ausstattung.....	13
Übersicht Haus 1 bis 3.....	16
Übersicht Tiefgarage und Untergeschoss.....	19
Über uns.....	20
Weitere technische Objektinformationen.....	22
Rechtliches.....	23



OBJEKT IN ZAHLEN UND FAKTEN

Objektart	Mehrhausanlage	Stromerzeugungsanlage	Photovoltaik* mit 18 kWp
Objekttyp	3 Mehrfamilienhäuser mit je 8 WE	Stromspeicher	Lithium-Ionen 11 kW/h
Wohnfläche (gesamt)	ca. 2.100 m ²	Gebäudeklassifikation gem. GEG	mindestens Effizienz-Haus 55 (EE-Klasse)
Nutzfläche	ca. 3.616 m ²	Stellplatzart	Sammeltiefgarage, Außenstellplätze
Anzahl Zimmer je Wohnung	2-4	Fertigstellung	2024
Grundstücksgröße	ca. 3.227 m ²	Zustand	Neubau
Heizungsart	vorwiegend Luft-Wasser-Wärmepumpe	Abstellräume	1 Abstellraum je Wohnung im UG
Wesentlicher Energieträger	Strom	Provision	provisionsfrei

*Zur Unterstützung des Allgemeinstroms bzw. der Luft-Wasser-Wärmepumpe.

DER MAKROSTANDORT

Die Marktgemeinde Pyrbaum liegt im Südosten der Metropolregion Nürnberg und bildet damit die westlichste Gemeinde der Oberpfalz.

Durch die vielfältigen landschaftlichen Reize, dem hohen Waldreichtum, die Nähe zum fränkischen Seenland und zur fränkischen Alb bietet Ihnen die Gemeinde einen hohen Freizeit- und Naherholungswert.

Durch die Lage zwischen Nürnberg, Neumarkt, Schwabach und Altdorf ergeben sich vielfältige berufliche Möglichkeiten und sowie eine Vielzahl an möglichen Freizeitaktivitäten. Zudem ist aufgrund der zentralen Lage auch ein guter Zugang zu einer Vielzahl verschiedener Bildungseinrichtungen für jeden denkbaren Bildungsweg gewährleistet.

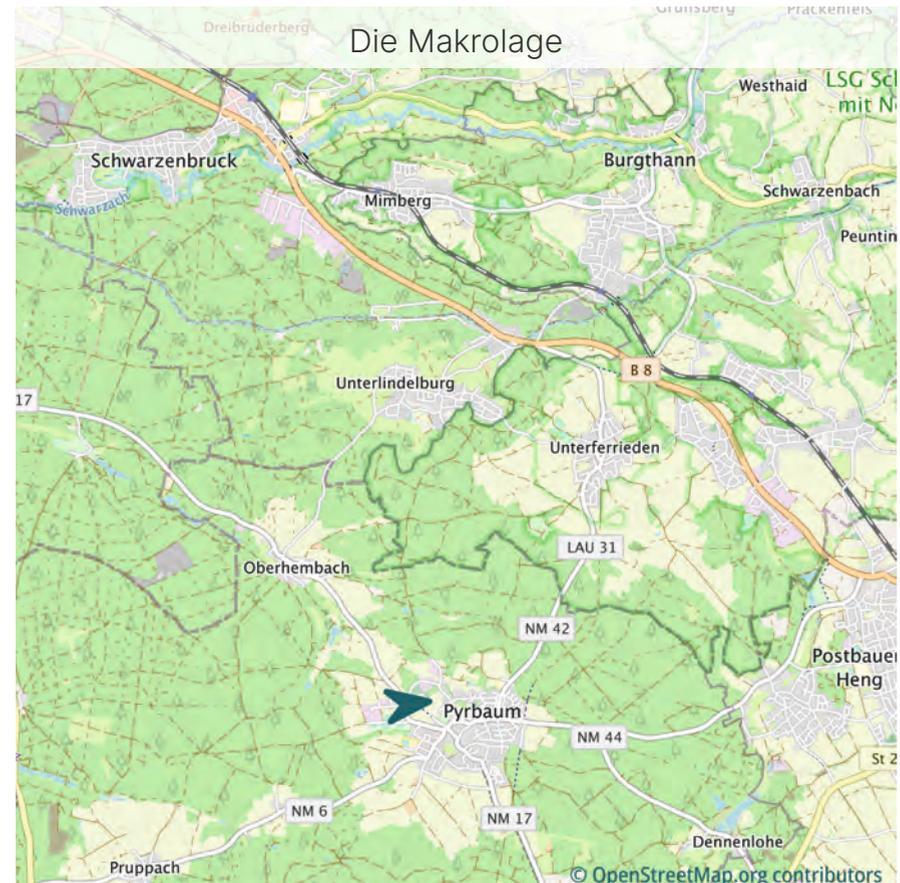
„WARUM IN DIE FERNE SCHWEIFEN? SIEH', DAS GUTE LIEGT SO NAH.“

frei nach
Johann Wolfgang v.
Goethe

In den über 50 Vereinen können Sie neben der Freizeitgestaltung auch raschen Anschluss an die lebendige Ortsgemeinde finden.

Der gut erhaltene historisch Ortskern mit seinen vielen gut erhaltenen Fachwerkhäusern und den schönen Kirchen trägt zusammen mit dem behutsamen Umgang mit der malerischen Natur maßgeblich zum Charme des Ortes bei.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung sowie das gastronomische Angebot runden das Angebot der Marktgemeinde für einen traumhaften Lebensmittelpunkt für Jung und Alt gleichermaßen ab, ganz besonders aber für alle Natur- und Outdoorenthusiasten.





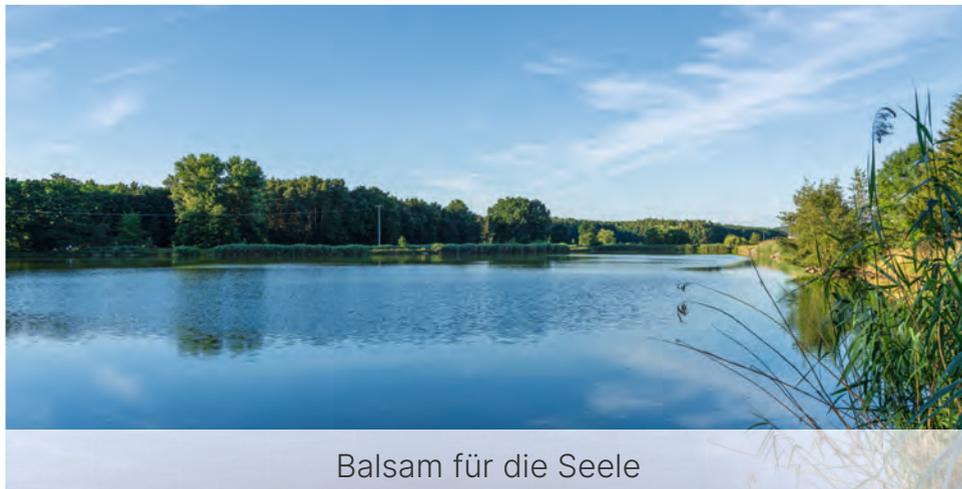
IHR TRAUM IM GRÜNEN



Eine lebendige Marktgemeinde



Blick auf Ihr neues Zuhause



Balsam für die Seele



St. Georgs Kirche

DER MIKROSTANDORT

MIKROLAGE

- Direkt am Ende eines neu erschlossenen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem kleinen Biotop entstehen Ihre neuen Wohnräume.
- Alle Wohnungen bieten Ihnen einen großzügigen Außenbereich entweder als Terrasse mit Garten oder als überdachter Balkon.
- Fußläufig erreichen Sie die Trattoria Da Pino, einen kleinen Supermarkt sowie die Apotheke. Nur einen Steinwurf weiter finden Sie den malerischen Schlossgarten und die beiden schönen Kirchen, die zum Verweilen einladen.
- Entfliehen Sie in Ihrem neuen Heim dem stressigen Alltag, entspannen Sie und genießen Sie die Ruhe der Natur.



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 möglichst gut anpasst und diesen damit einen möglichst 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 jeden etwas Passendes bieten sollte.

Damit Sie sich etwas leichter einfinden können, stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten unsere verschiedenen Wohnungstypen samt Grundriss kurz vor:



Ihre Oase im Grünen

201



96,19 m²

GARTENWOHNUNG (3-ZIMMER)

- Im Grundriss zeigen wir Ihnen exemplarisch eine der beiden 3-Raum-Wohnung des Erdgeschosses von Haus 2.
- Unsere Gartenwohnungen gibt es in Größen von 40 m² und 200 m². Sprechen Sie unseren Kundenbetreuer bei Interesse einfach an.
- Ein wahrer Traum, für alle Gartenliebhaber und ideal auch für die Kleinen.





1. OBERGESCHOSS (2-ZIMMER)

- Der Grundriss präsentiert unsere 2-Zimmer-Wohnungen im 1. Obergeschoss.
- Dieser Grundrisstyp entspricht unseren 2-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss.
- Das Raumprogramm überzeugt durch eine großzügige offene Küche mit angeschlossenem Wohn- und Essbereich samt direktem Balkonzugang.
- Der Balkon bietet dank integriertem Abstellraum zusätzlichen Stauraum. Ein wahres Platzwunder.

311



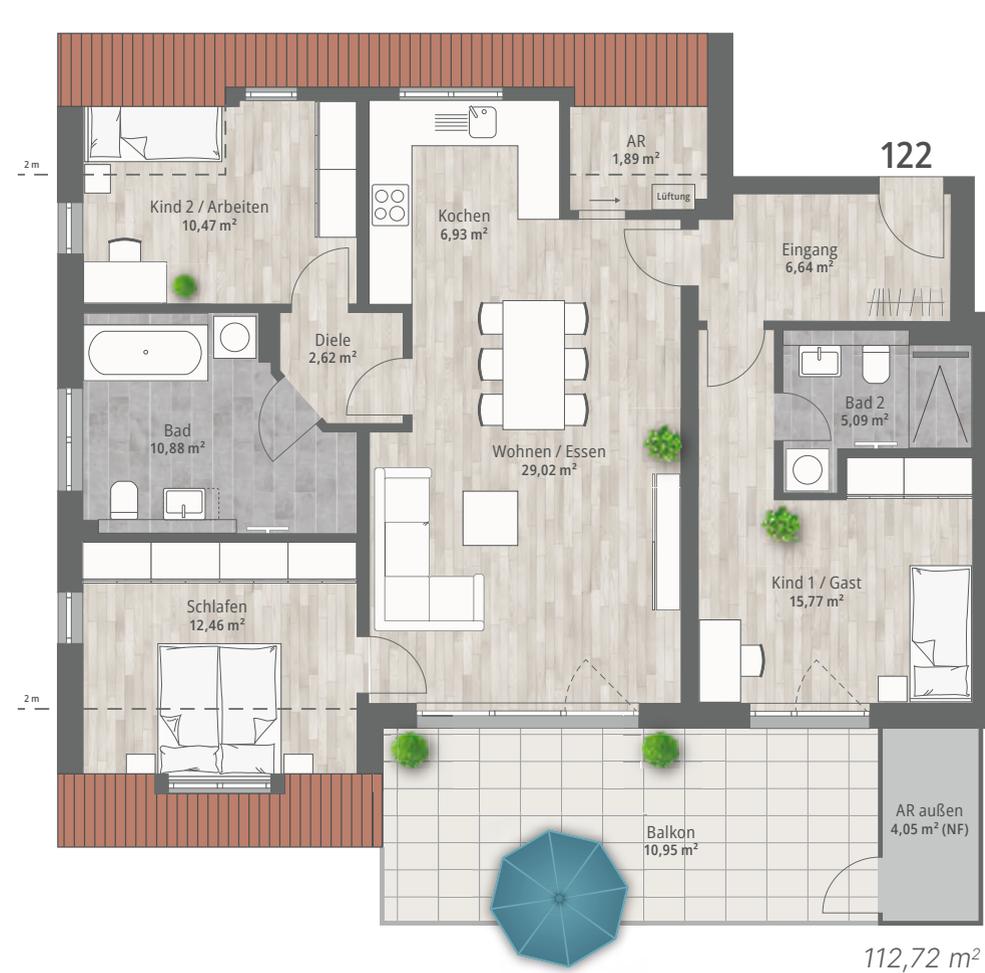
78,21 m²

1. OBERGESCHOSS (3-ZIMMER)

- Der Grundriss linker Hand zeigt eine der beiden 3-Zimmer-Wohnungen im 1. Obergeschoss von Haus 3.
- Die Wohnung kennzeichnet ein durchdachter Grundriss mit eigenen Abstellräumen sowohl im Inneren als auch auf dem Balkon. Zwei separate Wohnbereiche, beispielsweise für Ihre (erwachsenen) Kinder, Freunde, Gäste oder eine häusliche Pflegekraft im Alter. Dieser Wohnungstyp lässt sich besonders flexibel an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen.
- Großer Balkon, der zum Verweilen und Genießen der Aussicht einlädt und dank integriertem Abstellraum auch praktischen Zusatzstauraum bietet.
- Zwei Bereiche: ein offener Bereich mit der großzügigen Wohnküche, der mit seinem separaten Gäste-WC ideal für den Empfang von Gästen ist und Ihren räumlich abgetrennten persönlichen Rückzugsort, falls Sie oder Ihre Kinder einmal etwas Ruhe benötigen.

DACHGESCHOSSWOHNUNG

- Rechter Hand ist eine der beiden äußerst großzügigen Dachgeschosswohnungen in Haus 1 dargestellt.
- Dieser Wohnungstyp zeichnet sich durch seinen großzügigen Schnitt mit „Einliegerwohnung“ und bietet ansonsten alle Vorzüge, die Ihnen unsere 3-Zimmer-Wohnungen, bspw. im 1. Obergeschoss, auch bieten.



HIGHLIGHTS UNSERES WOHNENSEMBLES

Das sind die Highlights unseres Objekts:

ENERGIEVERSORGUNG

- Zukunftssichere Energieversorgung auf 2-Säulen-Basis durch nachhaltige Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe und unterstützendem Einsatz einer Gastherme zum Ausgleich von Lastenspitzen.
- Eigene Stromerzeugung mittels Photovoltaik zur Unterstützung des Allgemeinstrombedarfs der Wohnanlage.

ELEKTROMOBILITÄT

- Es besteht auch die Möglichkeit den eigenen Stellplatz mit einem Ladepunkt für E-Mobilität zukunfts-sicher auszurüsten.
- Sprechen Sie uns bei Interesse einfach an, damit wir Ihnen unser

Konzept samt Lastenmanagement persönlich erläutern können.

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.

SCHICK-QUALITÄT

- Unsere Schwestergesellschaft und unser Partner am Bau, die SCHICK Bauunternehmen, steht mit ihren über 115 Jahren Firmengeschichte für tiefgehende Branchenkenntnis und Qualität. Sie hilft uns dabei, unserem eigenen Qualitätsanspruch gerecht zu werden und selbst schwierigste technische Probleme zu lösen.



Nachhaltig mobil



Dank gemeinsamer PV-Anlage für die Zukunft gerüstet

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 einer Luftwasserwärmepumpe als Hauptheatquelle entschieden, die Unterstützung von einer kleinen Gastherme für Spitzenlasten erhält. Des Weiteren werden wir auf den Dachflächen eine gemeinschaftliche PV-Anlage installieren.

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

Endenergiebedarf
14 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf
22 kWh/(m²·a)
CO₂-Emission 6,22 [kg/(m²·a)]



AUSSTATTUNG

Im Folgenden präsentieren wir Ihnen einen Auszug unserer aktuellen Ausstattungslinie für das Haupt- und Gästebad:

VILLEROY & BOCH

- Es erwarten Sie hochwertige Marken-sanitäreinbauten von Villeroy & Boch.
- Beispielsweise das wandhängende WC in Weiß der Serie O.NOVO, inkl. Kunststoffstuhlsitz und Deckel samt Wand-Einbau-Spülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung sowie wandhängendem Porzellanwaschbecken der Serie O.NOVO in Weiß mit 60 cm Breite für das Hauptbad und 45 cm Breite für die Gäste-WC.

R+F EUROPA

- Ihre Badewanne zum Abschalten und Entspannen ist vom Fabrikat

Duowanne aus Acryl in Weiß mit den Maßen 180 x 80 cm.

HANDTUCHTROCKNER

- Die Hauptbäder werden mit rein elektrisch betriebenen Handtuchtrocknern ausgestattet.

HANSA

- 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.
- 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.



Hansa Waschbecken-Armatur



Handtuchtrockner



Villeroy & Boch WC



R+F Europa Badewanne



Hansa Badewannen-Armatur

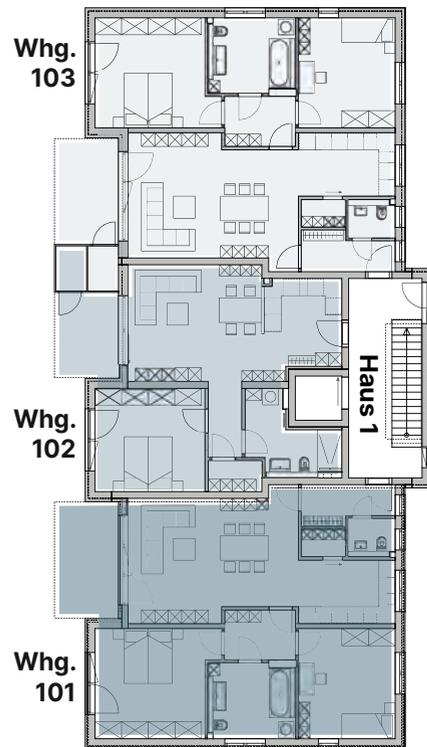


Villeroy & Boch Waschbecken

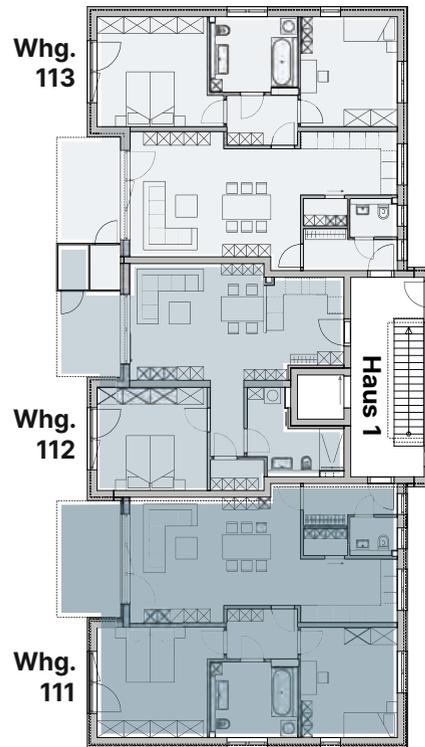
EINDRÜCKE AUS UNSERER BEMUSTERUNGSABTEILUNG



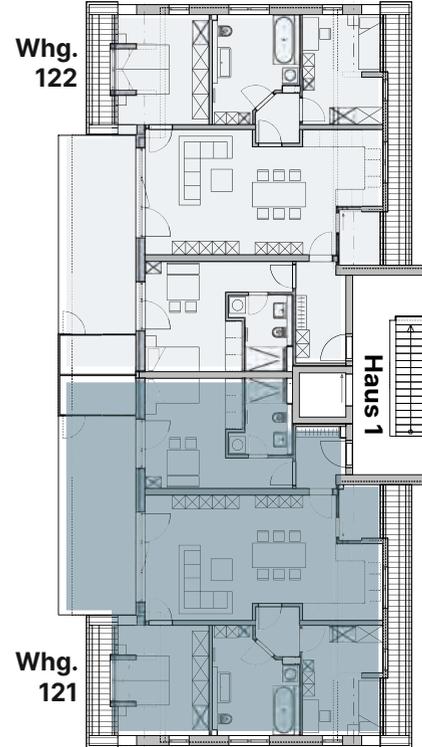
ÜBERSICHT HAUS 1



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

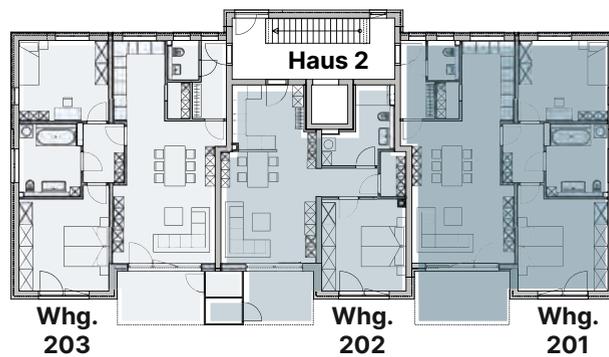


Dachgeschoss

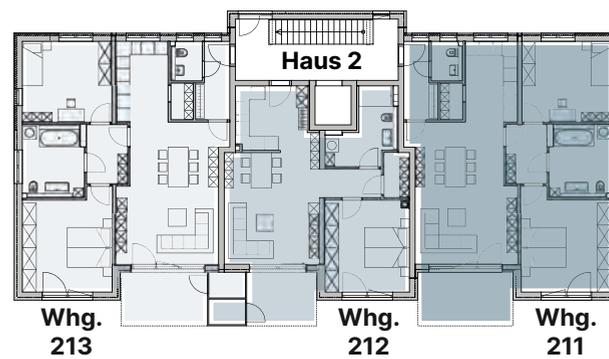


- Dieses Haus liegt im Ensemble an der ruhigsten Seite mit direktem Blick ins Grüne.
- Durch die Südwestausrichtung ist dies sicherlich das Gebäude mit den meisten Sonnenstunden auf den Balkonen und Terrassen.
- Die direkte Nähe zum Biotop und zur Natur bietet ein einmaliges Wohnerlebnis.

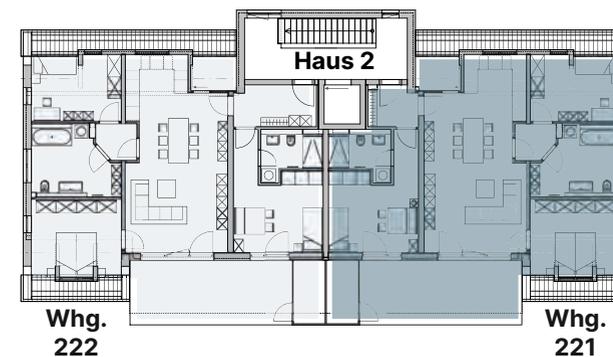
ÜBERSICHT HAUS 2



- Das zentrale Gebäude der Anlage profitiert von kurzen Wegen und der Südostausrichtung.
- Als Besonderheit steht den Bewohnern dieses Hauses im Keller ein Trockenraum zur Verfügung.

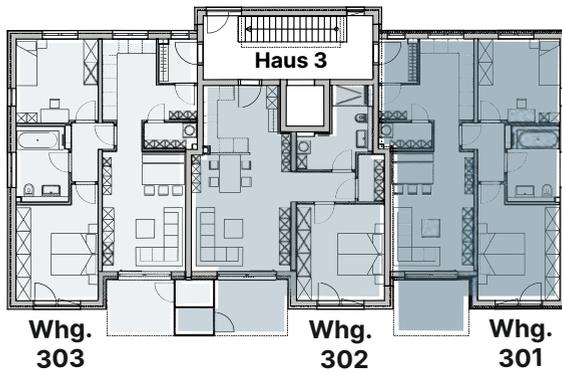


1. Obergeschoss



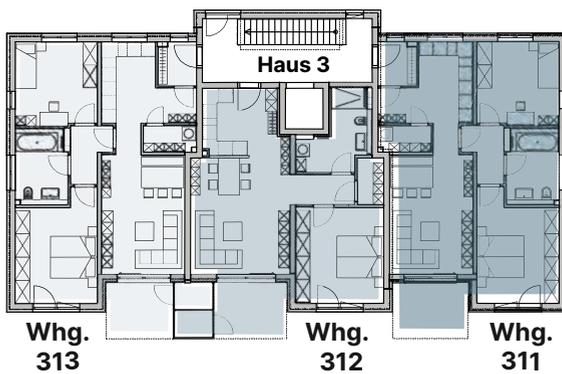
Dachgeschoss

ÜBERSICHT HAUS 3

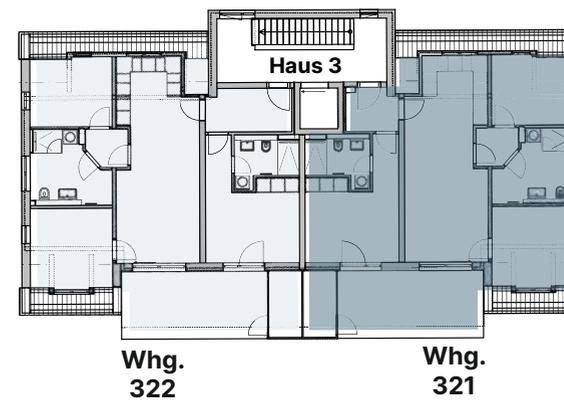


Erdgeschoss

- Haus 3 bietet Ihnen die größten privaten Gartenflächen im Erdgeschoss und ist somit besonders allen Gartenliebhabern zu empfehlen.
- Aufgrund seiner Ausrichtung profitieren die Bewohner von den ersten morgendlichen Sonnenstrahlen.
- Es besteht hier auch die Option, sich einen Stellplatz direkt vor der eigenen Haustür im Freien zu sichern.

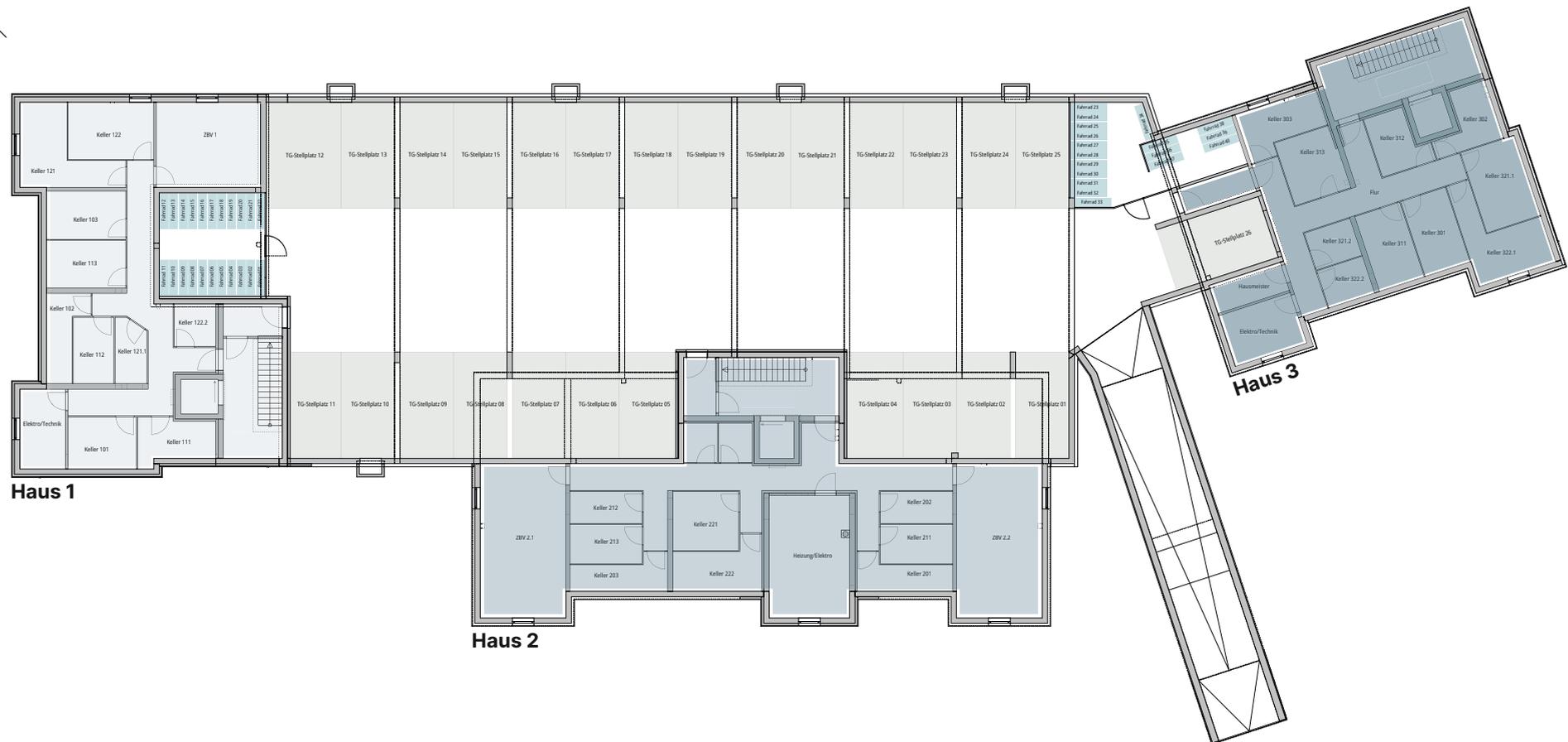


1. Obergeschoss



Dachgeschoss

TIEFGARAGE UND UNTERGESCHOSS





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.

„AN IHREN TATEN
SOLLT IHR SIE
ERKENNEN.“

frei nach
Matthäus 7,20



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 Expose sowie die Baubeschreibung in digitaler Form.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.





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 Maßabnahme 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 Erstellungszeit-

punkt 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 beigelegten 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 September 2023 erstellt und herausgegeben.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER, BAUTRÄGER

SCHICK Hausbau

Am Mühlbach 11
92342 Freystadt

T: 0 91 79/94 44-94

E: info@schick-hausbau.de

www.schick-hausbau.de

Registergericht

Amtsgericht Nürnberg, HRB 27342

Geschäftsführung

Eduard Schick · Matthias Schick

BILDNACHWEISE

Schick Hausbau GmbH S. 5, 15, 17, 21

Schuckies Architektur-

visualisierungen, S. 1, 6, 7-11

Zürich 16-19, 21

Pixabay, Unsplash S. 2, 8

r.classen/

shutterstock.com S. 12

AdobeStock S. 12

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Günter Huber
Kundenbetreuung

T: 091 79/94 44-94

M: 0176/99 15 50 34

E: guenter.huber@schick-hausbau.de

SCHICK
HAUSBAU