

**wbg**

Nürnberg  
Bauträger

# WALDHÖFE

Leonhard-Heiden-Straße  
im SchönLebenPark



# Ein lebenswertes Stadtquartier

## SCHÖN LEBEN PARK

### LEBEN IM GRÜNEN

Wohnen im SchönLebenPark heißt: Urbanes Leben inmitten von üppigem Grün. Die ausgedehnten Waldflächen in der Nähe des Langwassersees schaffen ein natürliches Wohngefühl und sorgen für eine angenehm ruhige Atmosphäre.

### BESTE INFRASTRUKTUR

Verkehrsberuhigte Straßen durchziehen den SchönLebenPark. Hier sind Sie direkt angebunden an das Fahrrad- und Fußgängerwegenetz Langwassersee. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Es gibt ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Kindertagesstätten und medizinische Versorgung sind in der Nähe. Der Neubau der renommierten Bertolt-Brecht-Schule Nürnberg (Gesamtschule), bekannt als Elite-Schule des Fußballs und des Sports, liegt direkt in Ihrer Nachbarschaft an der Karl-Schönleben-Straße.

### PROJEKT WALDHÖFE

Im letzten Baufeld des SchönLebenPark, in direkter Waldnähe, entstehen 10 exklusive Häuser im modernen Bungalow-Stil. Zwei großzügige Wohnetagen verteilen sich auf circa 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Erdgeschoss-Grundriss ist ausgesprochen flexibel. Dadurch lässt sich das EG den Anforderungen und Wünschen jeder Lebensphase anpassen.

Die Waldhöfe stehen für komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung mit höchster Aufenthaltsqualität. Üppiges Grün findet sich rundum durch begrünte Fassaden und Dächer sowie nachhaltig bepflanzte Gemeinschaftsflächen. Die privaten Höfe bieten geschützte Bereiche zum Spielen, Begegnen und Verweilen.



Exklusive Architektur  
am Waldrand





# WALDHÖFFE



# Ein Grundriss, der sich Ihrem Leben anpasst



## Wohnqualität ist Lebensqualität

### AN ALLES GEDACHT

- Moderner, reduzierter Bungalow-Stil mit zwei Wohnetagen und Keller
- Circa 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Architektonische Klarheit durch flächig gestaltete Eingangsseite und großzügige Offenheit zum Garten
- Lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit großen Hebe-Schiebe-Glaselementen
- Weitläufiger Wohn-Essbereich
- Badezimmer mit Tageslichtkuppel
- Dachterrasse mit Blick auf den Waldbestand
- Private Terrasse und eigener Garten
- Geschützter Innenhof als Gemeinschaftsfläche
- Carports im Innenhof

### BEWUSST NACHHALTIG IN DIE ZUKUNFT

- Energieeffizienzhaus 40 Niveau – gerne unterstützen wir Sie bei der Suche nach Fördermitteln
- Grundriss veränderbar – für alle Lebensphasen
- Barrierearmer, stufenfreier Eingangsbereich
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Eigene Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Extensive, besonders starke Dachbegrünung
- Regenwasserzisterne für Gartenwasser (optional)
- Vorrüstung E-Mobilität

### ZU IHREM VORTEIL

- Käuferfreundliche Zahlungsmodalitäten
- Hausabnahme mit öffentl. best. Sachverständigen



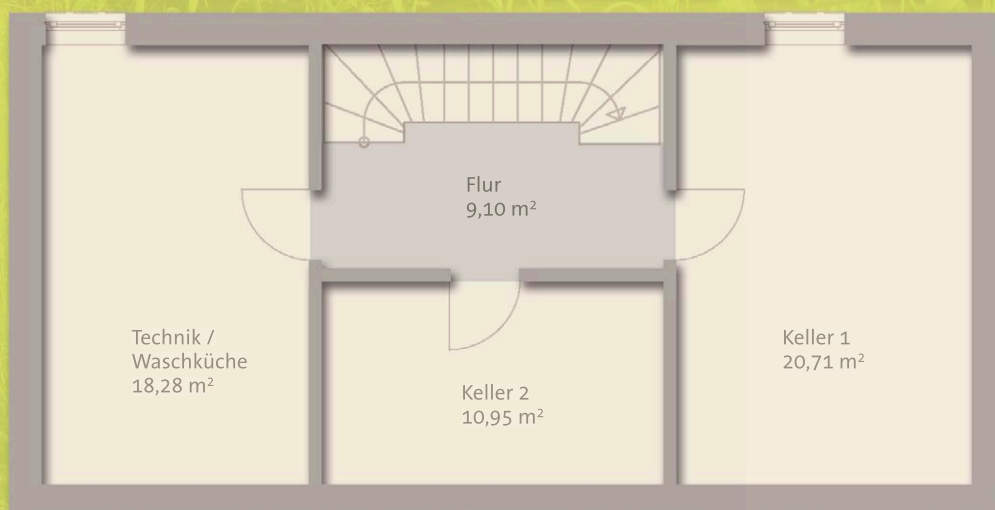


## Obergeschoss

Bad	9,19 m <sup>2</sup>
Flur	6,29 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,88 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,27 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (1/4)	2,03 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE EG+OG</b>	<b>139,39</b>

Kellergeschoss – verkleinerte Darstellung

Keller gesamt 59,04 m<sup>2</sup>



WALDHÖFE









# WALDHÖFFE





**HOHE AUFENTHALTSQUALITÄT IM PRIVATEN HOF** ■ Durchdachtes, nachhaltiges Grünanlagenkonzept für die Gemeinschaftsfläche ■ Ruhige, geschützte Aufenthaltsflächen ■ Einladende Sitzgelegenheiten zum Verweilen ■ Fassaden- und Dachbegrünung auch bei allen Nebengebäuden



### KOMFORTWOHNEN MIT VIELEN VORTEILEN

Sensibel angelegte Grün- und Parkflächen in Ihrem direkten Wohnumfeld schaffen im SchönLebenPark einen ausgeprägten Grünbezug.

- Urbanes Wohnen umgeben von Wald- und Grünflächen
- Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Bus, U- und S-Bahn
- Direkte Verkehrsanbindung: Anschluss an die Autobahnen A9, A3, A6, A73
- Familienfreundliche Naherholung: Langwassersee, Volkspark Dutzendeich, Fahrrad- und Fußgängerwegenetz
- Shoppingangebot: Alles unter einem Dach im Franken Center in Langwasser
- Bildungsvielfalt: Neubau der Bertolt-Brecht-Schule (Gesamtschule) an der Karl-Schönleben-Straße

### KONTAKT

wbg Nürnberg GmbH  
Immobilienunternehmen  
Glogauer Straße 70  
90473 Nürnberg

### BERATUNG UND VERKAUF

Gerhard Schmidt, Philip von Schlieben, Nikola Čok  
E-Mail: [verkauf@wbg.nuernberg.de](mailto:verkauf@wbg.nuernberg.de)  
[www.wbgbautraeger.nuernberg.de](http://www.wbgbautraeger.nuernberg.de)  
**Verkauf: 0911 8004-147**

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Änderungen, insbesondere beim Farbkonzept und der technischen Ausstattung, bleiben vorbehalten. Die tatsächliche Ausführung, auch der Außenanlagen und Nebengebäude, kann abweichen. Alle Maße und Flächenangaben sind Circa-Angaben. Zeichnerische Darstellungen von Einrichtungsgegenständen sind nicht Bestandteil der Leistung. | Papier: enviro®harmony, hergestellt aus 100% Altpapier