

# ZUHAUSE

2 Doppelhaushälften  
in lebenswerter Lage

Moosbacher Straße 7

**WINKELHAID**



# SICHER IN DIE ZUKUNFT

---

Ein eigenes Haus ist buchstäblich eine Anschaffung fürs Leben.

## Neu Bauen bedeutet Freiheit zuHAUSE

Ein neues ZUHAUSE durch die FischerHaus BauPartner GmbH bietet:

- ✓ modernen, hohen Wohnkomfort und dadurch eine hohe Lebensqualität
- ✓ eine lange Nutzungsdauer
- ✓ Wertstabilität
- ✓ langfristig geringe Energiekosten durch die energieeffiziente, zukunftsorientierte Gebäudetechnik





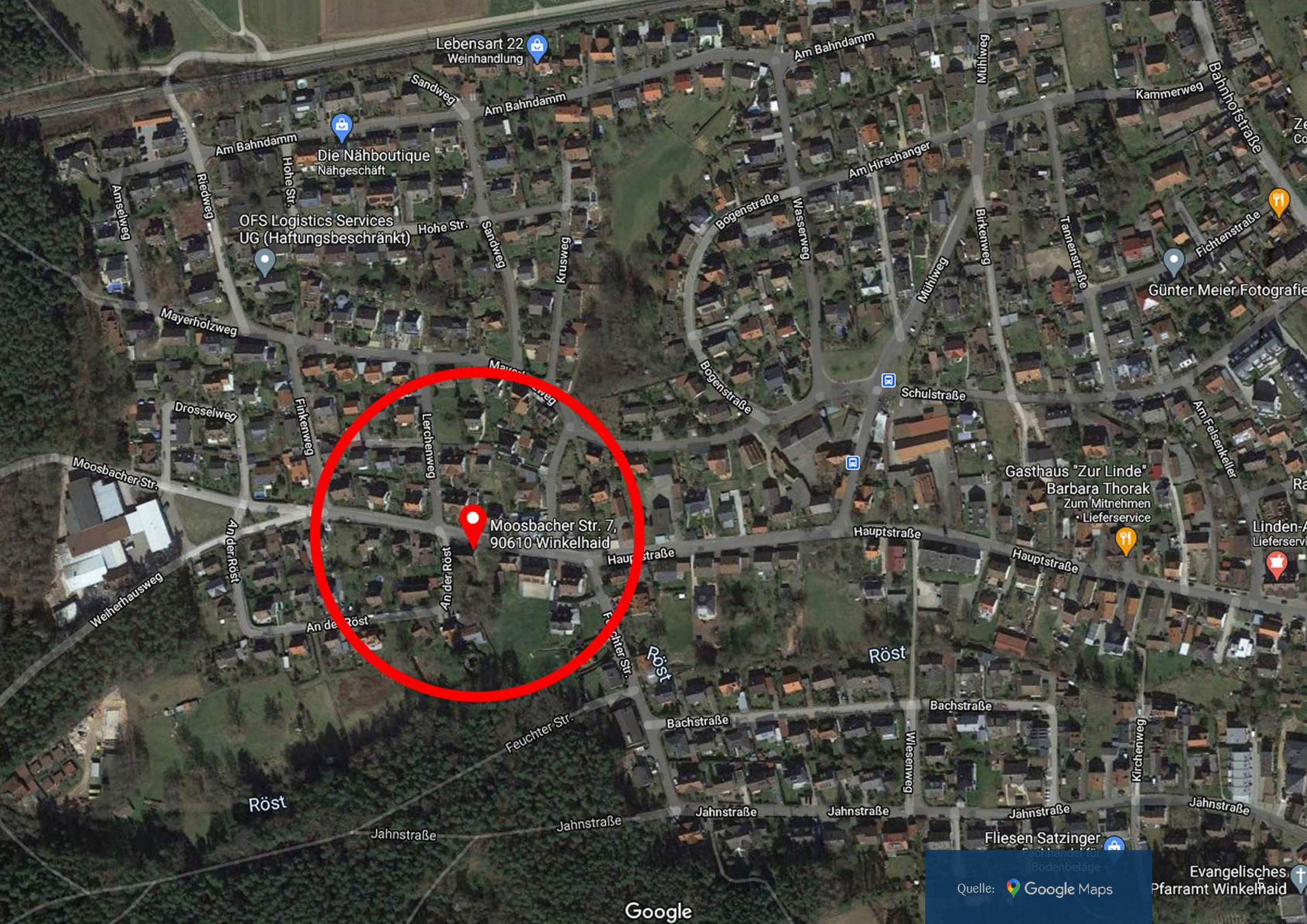
# WINKELHAID - HEISST SIE WILLKOMMEN!

GENIEßEN SIE DAS LEBEN IN IHREM NEUEN DOPPELHAUS EIGENHEIM:

---

**Ländliches Leben trifft auf gute Infrastruktur mit sehr guter Verkehrsanbindung in der Metropolregion Nürnberg.**

- ✓ Die Grundstücke in Südlage liegen als Baulücke inmitten guter Infrastruktur, aber auch direkt angrenzend an ein Biotop und Waldgebiet in Winkelhaid. Die gut situierte Nachbarschaft ist schon da, also kein künftiger Baulärm.
- ✓ Die Gemeinde Winkelhaid bietet ein gutes Maß an Naherholung. Die naturnahe Lage umgeben von Wald, kein lärm- und luftbelastendes Gewerbe, guter Anschluss an das Nürnberger Wanderwegenetz und die vielen Möglichkeiten zur mannigfachen Freizeitgestaltung qualifizieren Winkelhaid zu einer herausragenden Wohngegend.
- ✓ In direkter Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten.
- ✓ Winkelhaid ist mit einer Haltestelle am nördlichen Ortsrand an die Nürnberger S-Bahn angeschlossen. Die Fahrzeit zum 19,6 Schienen-Kilometer entfernten Hauptbahnhof Nürnberg beträgt nur 23 Minuten und bringt Sie somit kurzfristig ins Herz der Metropole.
- ✓ Die Staatsstraße 2239 verbindet den Ort direkt mit den Nachbarstädten Feucht und Altdorf. Winkelhaid ist durch die Anschlüsse an die Autobahnen A3, A6 und A9 sehr gut erreichbar. Weiter ist die Gemeinde angeschlossen an das überregionale Straßensystem: Kreisstr. LAU 13 (Nürnberg-Fischbach-Altdorf) und Kreisstr. LAU 23 (Penzenhofen-Winkelhaid-Altdorf).



Lebensart 22  
Weinhandlung

Die Nähboutique  
Nähgeschäft

OFS Logistics Services  
UG (Haftungsbeschränkt)

Moosbacher Str. 7,  
90610 Winkelhaid

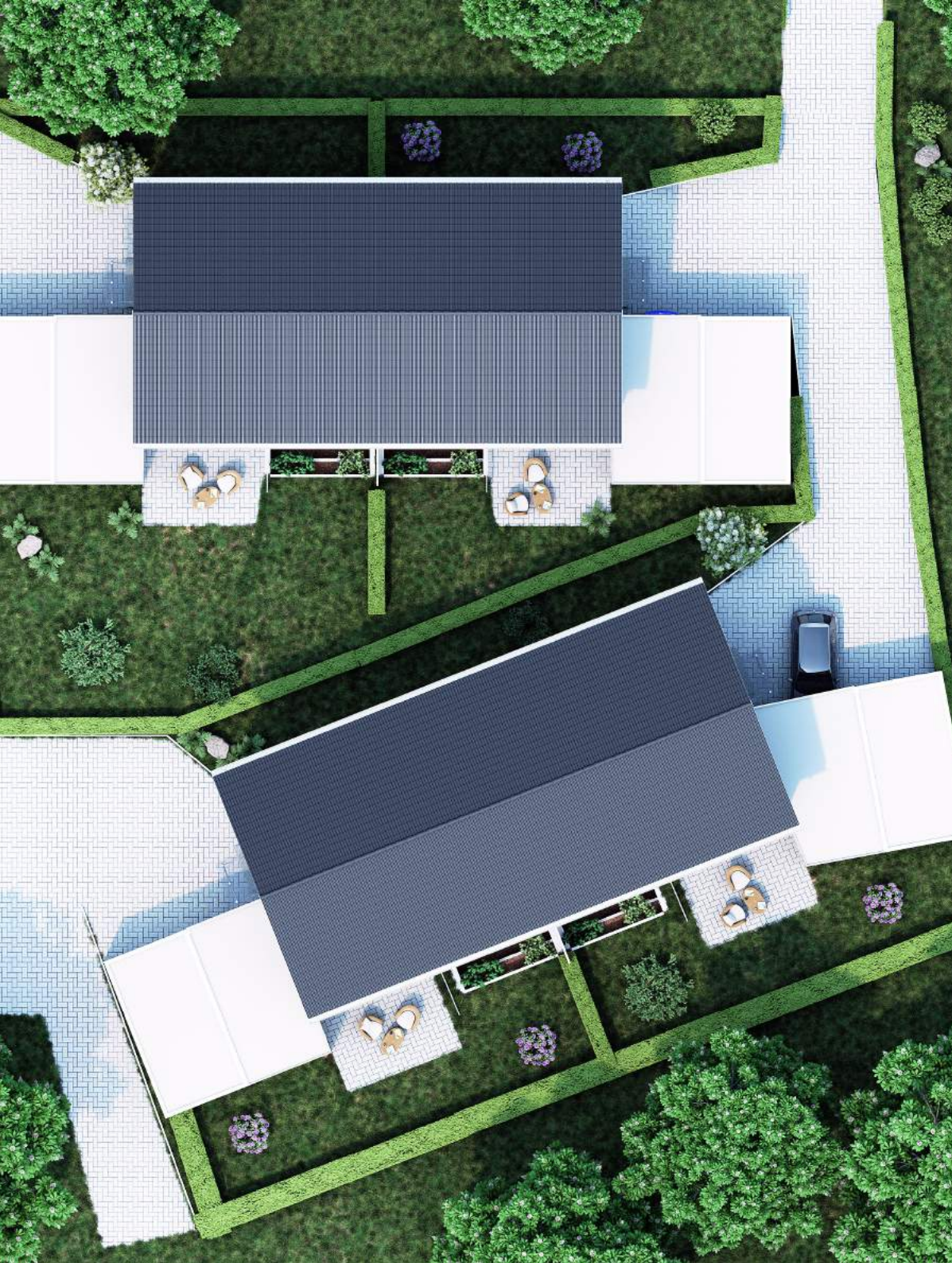
Gasthaus "Zur Linde"  
Barbara Thorak  
Zum Mitnehmen  
• Lieferservice

Fliesen Satzinger  
Fachhandel für  
Bodenbeläge

Evangelisches  
Pfarramt Winkelhaid

Quelle: Google Maps

Google



# OBJEKTbeschreibung

Moosbacher Straße 7 in 90610 Winkelhaid

- ✓ Die modernen Häuser in der höchst **energieeffizienten Bauweise in KfW 40** Standard bieten ihren künftigen Bewohnern ein vielversprechendes Raumprogramm.
- ✓ Im **Untergeschoss** befindet sich ein sehr großzügiges Mehrzweckzimmer mit Tages-Lichtgraben.
- ✓ Im **Erdgeschoss** bildet der offene Koch-Ess-Bereich das lebendige Zentrum des Hauses. Der angeschlossene Wohnbereich, der einen Blick in den eigenen Garten bietet, ist der ideale Ort, um entspannt die Füße hochzulegen und vom Alltag abzuschalten.
- ✓ Im **Obergeschoss** findet jedes Familienmitglied sein eigenes Reich. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine moderne Ausstattung, unter anderem mit Fußbodenheizung, elektrischen Aluminiumrollläden, effizienter Haustechnik und hochwertigen Sanitärprojekten runden das Wohlfühlpaket ab.
- ✓ Draußen setzt sich der großzügige Freiraum mit dem **grünen Garten** des Hauses fort. Die Terrasse lädt zum Entspannen ein, Kinder können auf der Spielwiese nach Herzenslust herumtoben.

Abbildung zeigt beispielhafte Darstellung. Tatsächliche Ausführung kann abweichen. Das Dach wird aufgrund behördlicher Vorgaben in der Farbe rot eingedeckt.

# ZUHAUSE IN WINKELHAID

Vier Doppelhaushälften (Haus 1&2 ca. 145 m<sup>2</sup>/ Wfl. | Haus 3&4 ca. 132 m<sup>2</sup>/ Wfl.)

## Im Kaufpreis sind enthalten:

- ✓ **Sämtliche Planungs-, Genehmigungs- und Erschließungskosten**
- ✓ **Zukunftsweisendes Gebäudeenergiekonzept** für nachhaltig geringe Verbrauchskosten
- ✓ **durchgefärbter, organischer Putz mit Egalisationsanstrich**
- ✓ **Außen farbige Fenster, Aluminiumrolläden** elektrisch bedienbar (LOXONE Smart Home)
- ✓ **Haustürvordach in Glas**
- ✓ **Kontrollierte zentrale Wohnraum-Lüftungsanlage** mit Sommerbypass, Wärmerückgewinnung und Pollenfilter für optimale Raumluf
- ✓ **Energieeffiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- ✓ **Vollunterkellerung** mit ausgebautem „Hobby- oder Arbeitsraum“
- ✓ **Zwei Stellplätze**

Zum bestehenden Expose ist eine Bau- und Leistungsbeschreibung erstellt, in welcher die Vertragsleistungen beschrieben sind.

## optionale Zusatzwahlmöglichkeiten (gegen Aufpreis):

- ✓ **Wohnraumtemperierung** durch eine Kühlfunktion an der Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaik und einem Batteriespeicher möglich.
- ✓ **Hochwertige Innenausstattungs**möglichkeiten mit Auswahl im Hausdesignzentrum von FischerHaus
- ✓ **Hochwertige Küche** mit Auswahl im FischerHaus-Küchenstudio
- ✓ **Photovoltaikanlage 6,4 kWp + sonnen Batteriespeicher 5.5** für noch mehr Fördergelder KfW 40 Plus (insgesamt bis zu 37.500 € Tilgungszuschuss)
- ✓ Carport und/oder Garage

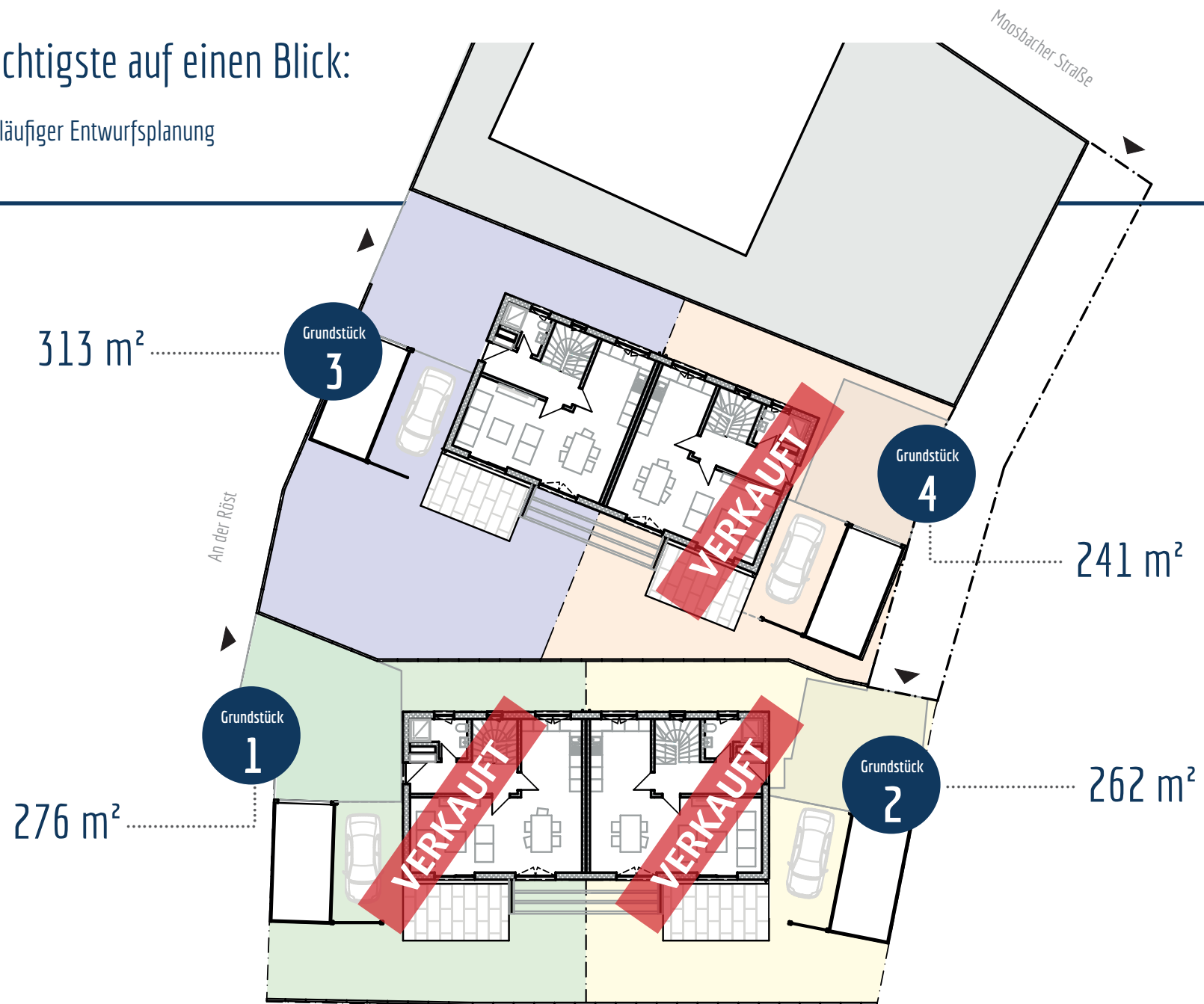
## Eigenleistungen:

Eigenleistungen im Innenausbau sind optional möglich. Bitte sprechen Sie uns darauf an.

- Spachteln
- Wand- und Bodenfliesen
- Sanitärobjekte
- Malerarbeiten
- Bodenbeläge (Parkett)
- Innentüren

# Das wichtigste auf einen Blick:

gemäß vorläufiger Entwurfsplanung





# FLÄCHEN GEMÄSS ENTWURFSPLANUNG

(Der Bauantrag kann hiervon ggf. leicht abweichen)

HAUS  
**3**

## Gesamtwohnflächen:

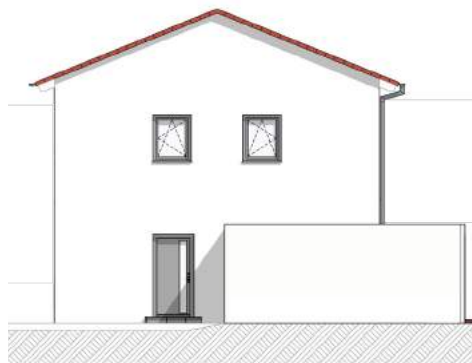
UG	24,63 m <sup>2</sup>
EG	57,98 m <sup>2</sup>
DG	49,19 m <sup>2</sup>

**Gesamt: 131,80 m<sup>2</sup>**

## Gesamtnutzflächen:

Technik	10,99 m <sup>2</sup>
Flur	5,92 m <sup>2</sup>
Keller	10,11 m <sup>2</sup>

**Gesamt: 27,02 m<sup>2</sup>**



Süd-West Ansicht



Süd-Ost Ansicht

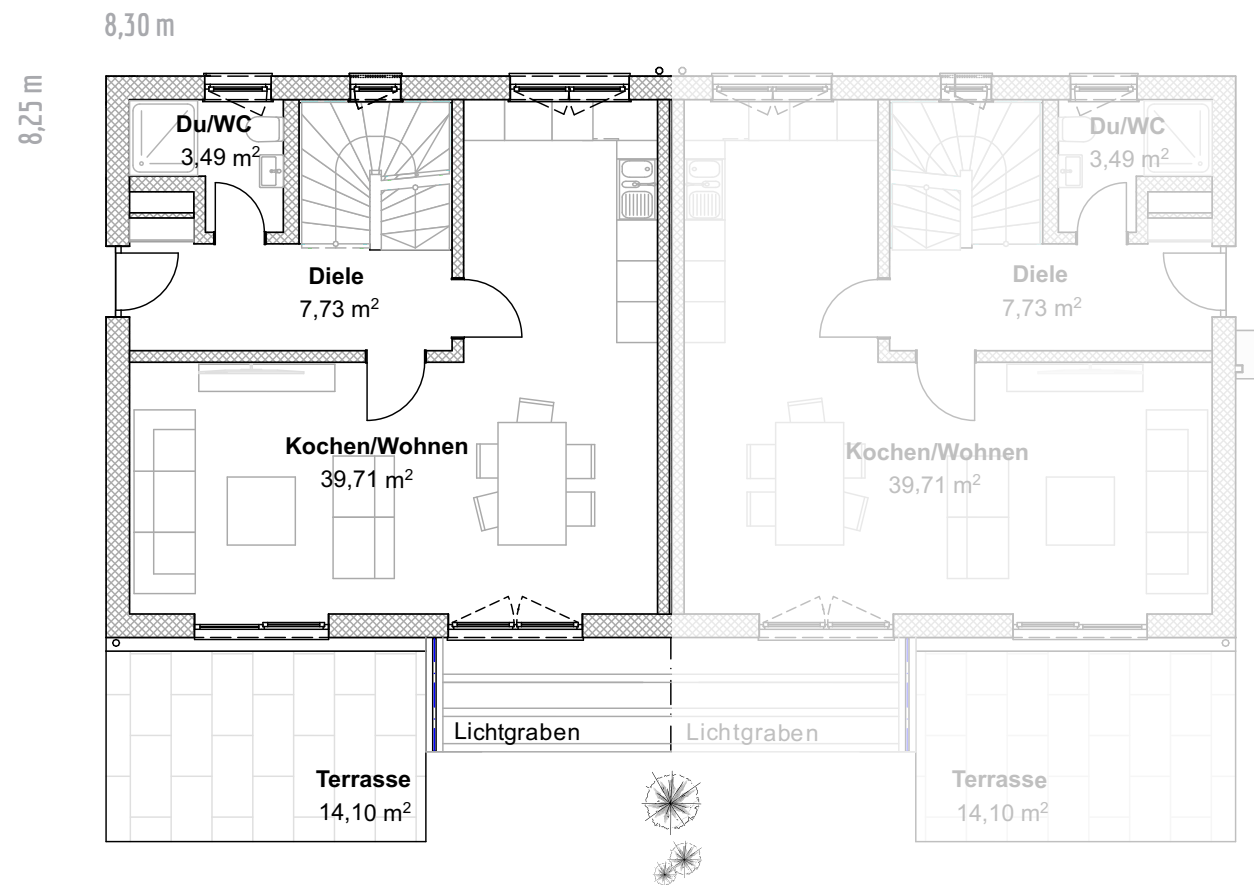


Nord-West Ansicht

## GRUNDRISSE HAUS 3 GESPIEGELT

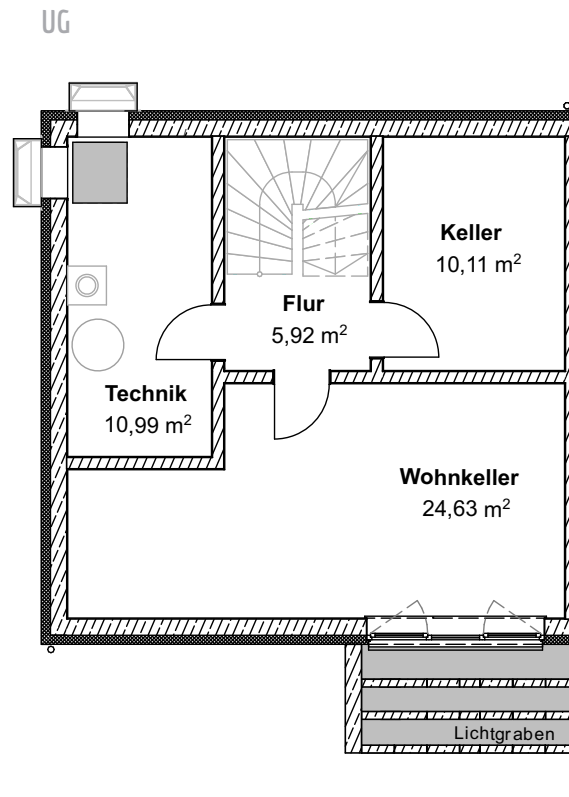
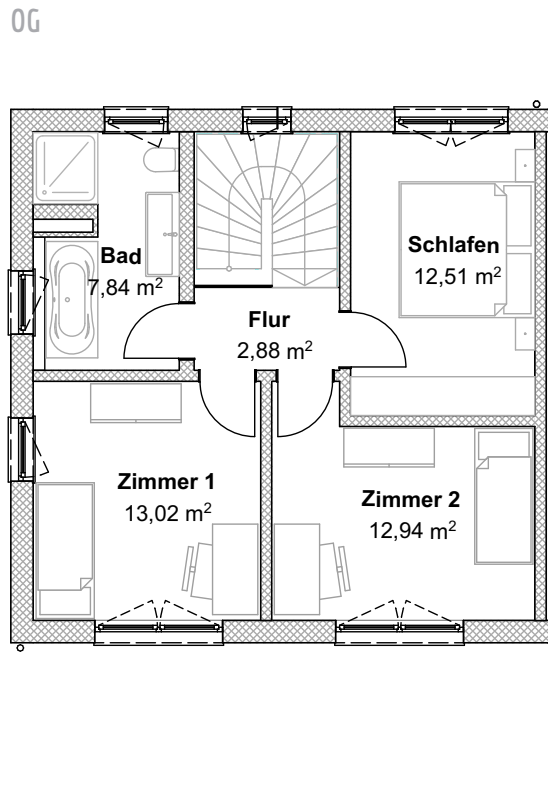
## Erdgeschoss ca.

Diele	7,73 m <sup>2</sup>
WC	3,49 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen	39,71 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	7,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>57,98 m<sup>2</sup></b>



# GRUNDRISS HAUS 3 GESPIEGELT

HAUS  
3



## Obergeschoss ca.

Flur	2,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,02 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,51 m <sup>2</sup>
Bad	7,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>49,19 m<sup>2</sup></b>

## Untergeschoss ca.

### Nutzfläche:

Technik	10,99 m <sup>2</sup>
Flur	5,92 m <sup>2</sup>
Keller	10,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>27,02 m<sup>2</sup></b>

### Wohnfläche:

Hobbyraum** mit Lichtgraben	24,63 m <sup>2</sup>
--------------------------------	----------------------

\* Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. \*\* Nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet.



# ÜBER UNS

---

Die Firma FischerHaus BauPartner GmbH ist eine Schwester der Fa. FischerHaus GmbH & Co. KG mit Sitz in Bodenwöhr in der Oberpfalz. FischerHaus ist ein familiengeführtes, mittelständiges Unternehmen, welches seit 1961 individuell geplante, hoch energieeffiziente Häuser aus dem Baustoff Holz realisiert und hierfür bereits mit vielen unterschiedlichen Preisen ausgezeichnet wurde.

Mit der FischerHaus BauPartner GmbH wird die Kompetenz des Hausbaus vollumfänglich abgerundet, da hier die Gesamtleistung von der Grundstückerschließung, Bauantragsstellung, des Kellerbaus, des Hauses und der Außenanlagen gebündelt wird.


Unsere Kunden profitieren vom bereits fertigen Haus in welches sie, wenn schlüsselfertig gewünscht, nur noch einziehen müssen.

Anstatt sich mit Grundstückssuche, Planung und Umsetzung ihres Projektes zu beschäftigen, greifen sie auf bereits durch uns vorab ausgearbeitete und genehmigte Konzepte zurück und können nach Beauftragung entspannt dem Einzug ins eigene ZUHAUSE entgegensehen.

Wir freuen uns, Sie auf dem Weg in Ihr Eigenheim zu begleiten.

Ihre Geschäftsführung der FischerHaus BauPartner GmbH

  
Barbara Fuchs

  
Andreas Haberl



# UNSERE LEISTUNGEN

---

Die FischerHaus BauPartner GmbH ist ihr ganzheitlicher Ansprechpartner für Ihr Projekt HAUS und bietet Ihnen einen umfangreichen Service als zuverlässiger BAUPARTNER an:

## QUALITÄT

Ihr neues Zuhause wird unter hohen Richtlinien des Qualitätsverbandes erbaut. FischerHaus ist Mitglied im BDF / QDF (Qualitätsverband deutscher Fertigtbau). Ihr Haus wird am Werksstandort in Bodenwöhr unter strengen Qualitätsrichtlinien vorproduziert und vor Ort montiert. Alle Übrigen am Objekt beteiligten Unternehmen werden von uns so ausgewählt, dass auch diese ebenfalls unseren Qualitätsanspruch sicherstellen.



KfW-40 Plus

Effizienzhaus



## SERVICE

Wir betreuen Sie vollumfänglich bis zum Einzug in Ihr ZUHAUSE. Die Auswahl der Designelemente ist einer der spannendsten Momente beim Hausbau. In unserem Hausdesignzentrum in Bodenwöhr können Sie nach Wunsch Ihren gesamten Innenausbau festlegen.

Unsere Ausstattungsexperten begleiten, beraten und unterstützen Sie dabei mit großem Engagement und voller Leidenschaft. Selbst die Küche bieten wir in unserem Hausdesignzentrum auf Wunsch an, so dass Sie direkt einziehen und kochen können.

## KOORDINIERTER BAUABLAUF

Durch die Vorfertigung des Hauses lassen sich die einzelnen Gebäudeteile auf der Baustelle schnell und einfach errichten. Aufeinander abgestimmte Gewerke werden zentral koordiniert und somit unter möglichst optimalem Zeitmanagement realisiert. Sie profitieren davon, denn das hält die Bauzeit gering und ermöglicht einen zügigen Einzug in Ihr ZUHAUSE.



## BAUBEGLEITENDE BETREUUNG

Innerhalb Ihrer kompletten Bauzeit steht Ihnen ein kompetenter Betreuer zur Koordination Ihres Hausbaus zur Verfügung. Dieser wird Sie durch kurze Kommunikationswege während des Hausbaus begleiten und Ihnen mit Rat und Tat zu Seite stehen.



## ENERGIEEFFIZIENZ - KfW 40 GEBÄUDEKONZEPT

Wir erstellen Ihren Energieausweis gemäß GEG für die möglichst höchste Förderung der KfW. Mit Vorlage des Wärmebedarfs des Energieausweises können Sie hierfür z.B. ein zinsgünstiges Darlehen mit einem hohen Tilgungszuschuss bei der KfW Bank beantragen. Das Energiekonzept Ihres Gebäudes wird durch den Einsatz einer energieeffizienten Wärmepumpe und einer zentralen Lüftungsanlage mit Sommerbypass, Wärmetauscher und Pollenfilter abgerundet.

Es unterstützt Sie nachhaltig, Ihre Energiekosten gering zu halten.



## KOSTENSICHERHEIT

Sie kaufen Ihre Immobilie zu einem Festpreis inkl. Grundstück. Auf Basis einer transparenten Kostenaufstellung können Sie Ihren persönlichen Finanzplan mit Ihrer Bank abstimmen. Auch bei individuellen Sonderwünschen behalten Sie einen Überblick, da diese durch individuelle Angebote dargestellt werden und durch Sie im Zuge der Festlegung Ihrer Hausausstattung berücksichtigt und beauftragt werden.



# KONTAKT

---

## Vertriebspartner:

FischerHaus III

FischerHaus III GmbH

Industriestraße 11, 92439




FischerHaus BauPartner GmbH  
Rathausplatz 4-6  
92439 Bodenwöhr

## Geschäftsführer:

Barbara Fuchs

barbara.fuchs@fischerhaus.de

 09434/950-0

 0160/90 54 11 73

Andreas Haberl

andreas.haberl@fischerhaus.de

 09434/950-0

 0151/15 21 47 27