



## Herzlich willkommen im Schwabachgrund

Stadthäuser im Osten von Uttenreuth bieten Ihnen ein perfektes Zuhause. Der charmante Ort und die Wohnanlage vereinen das Beste des Lebens auf dem Land inmitten der Natur mit urbanen Annehmlichkeiten und der Nähe zur Stadt Erlangen in der Metropolregion Nürnberg.

## Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen



Bei uns erwartet Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern eine Partnerschaft, die auf familiären Werten aufbaut. Unser Ziel ist es, ein harmonisches Miteinander zu schaffen, bei dem sich Mieter und Vermieter auf Augenhöhe begegnen.

Ein respektvolles und vertrauensvolles Verhältnis ist uns besonders wichtig. Fairness und Wertschätzung stehen an oberster Stelle. Wir glauben daran, dass Harmonie im Mietverhältnis der Schlüssel zu einem erfüllten Wohnen und einer guten Partnerschaft ist.

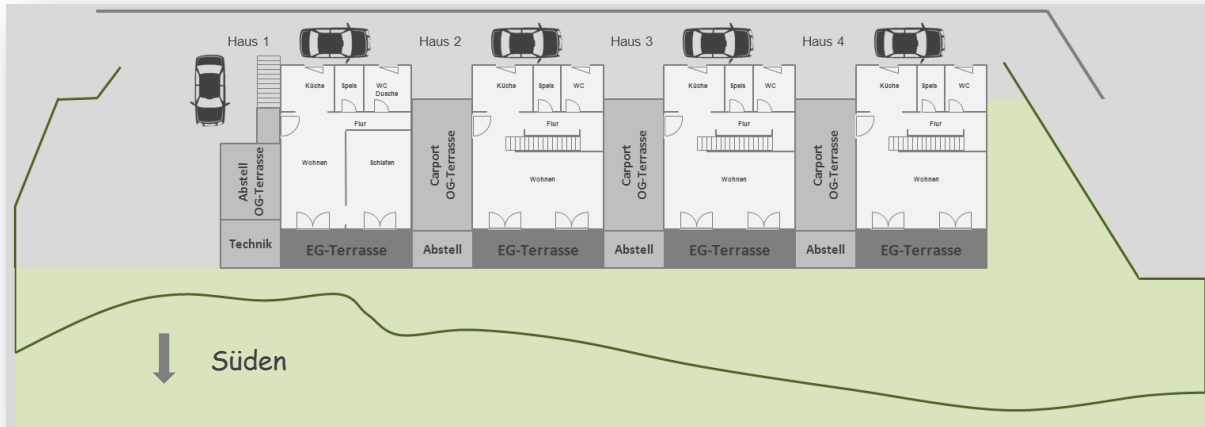
Gerne heißen wir auch englischsprachige Mieter willkommen, die für einige Jahre in Deutschland beruflich

tätig sein werden sowie Land, Leute und die Wirtschaft kennenlernen wollen. In der internationalen Gemeinschaft ist Vielfalt ein großes Plus; wir schätzen die Bereicherung, die unterschiedliche Kulturen mit der Bereitschaft zur Akzeptanz gängiger Normen einbringen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause sind, in dem Luxus, Gemeinschaft sowie Fairness Hand in Hand gehen, dann sind Sie bei uns genau richtig. Wir laden Sie herzlich ein, sich unsere Angebote anzusehen und freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Ulrike und Dr. Hans-Joachim Kolb, Uttenreuth

# Stadthäuser und Apartments zum Wohlfühlen



Erleben Sie urbanes Wohnen in einer einzigartigen Dimension! Die exklusive Wohnanlage bietet vier traumhafte Stadthäuser mit einer perfekten Symbiose aus Stil, Eleganz und Natur.

Drei dieser Häuser sind geräumige Einfamilienhäuser, die Ihnen mit ca. 160 qm Wohnfläche und einem 32 qm Multifunktionsraum im Untergeschoss ein Höchstmaß an Gestaltungsfreiheit bieten.

Das Haus 1 überrascht mit zwei luxuriösen Apartments, die auf jeweils ca. 78 qm Wohnfläche modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau versprechen.

## Wohnen und Natur - vereint in Stadtnähe



Entdecken Sie Ihr neues Zuhause inmitten einer idyllischen Oase! Die moderne Neubauanlage vereint zeitgemäßen Komfort mit familiengerechter Raumgestaltung. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Umgebung, während Sie gleichzeitig in einem topmodernen Haus leben.

Moderne, großzügige Wohnräume sind ideal für Familien jeden Alters. Genießen Sie sonnedurchflutete Zimmer, die beruhigende Kulisse der Natur und der Flusslandschaft mit der Weite des Landschaftsschutzgebiets direkt vor dem Haus im Süden.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Träume Wirklichkeit werden!

## Außen und Innen - Lebensqualität jederzeit



Die Nähe zur Natur wird auf den großzügigen Terrassen im Erd- und Obergeschoss "outdoors" zum einzigartigen Erlebnis. Hier können Sie sich entspannen, den Blick auf grüne Oasen genießen, die frische Luft in vollen Zügen inhalieren, mit der Familie und Freunden gemeinsam feiern sowie es sich gut gehen lassen.

Entdecken Sie das Beste aus beiden Welten: Stadtleben mit einer starken Prise Natur.

## Modern, nachhaltig und innovativ



Dieses exklusive Eigenheim ist so gestaltet, dass es alle Bedürfnisse einer modernen Familie erfüllt. Für das Wohlfühl und Nachhaltigkeit sorgt die ökologisch und ökonomisch einzigartige Holzbauweise. Die Luftfeuchtigkeit wird reguliert, Oberflächen sind handsympathisch.

Das Erdgeschoss ist großzügig und einladend für das offene Wohnen und Kochen ausgelegt. Hier findet die ganze Familie den Treffpunkt, um gemeinsame Momente zu genießen. Es ist der Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden.

Ihr neues Zuhause, in dem sich moderne Funktionalität mit Wohlfühlatmosphäre vereint - ein Ort, an dem Ihr Lebensstil erstrahlt. Freuen Sie sich darauf!

## Familie - der Mittelpunkt für das Wohlfühlen



Im Obergeschoss erwartet Sie die Ruheoase: Schlafzimmer, zwei gemütliche Kinderzimmer und ein großzügiges Badezimmer, in dem Sie sich entspannen können.

Ein echtes Highlight ist die private uneinsehbare Dachterrasse mit 32 Quadratmetern Fläche über dem Carport, auf der Sie und Ihre Kinder die Sonne sowie den Blick in die Landschaft und den Himmel genießen können. Gestalten Sie Ihren individuellen Platz für Kinder, Wohlfühlen und den Aufenthalt im Freien.

Im Untergeschoss bietet ein Multifunktionsraum mit 32 Quadratmetern viel Platz für Ihre Kreativität und Entfaltung. Der Raum kann auch bestens als großzügiges Homeoffice genutzt werden.

## Uttenreuth - beste Angebote für hohe Lebensqualität



In Uttenreuth ist Einkaufen ein Genuss, sei es im Markt oder bei den örtlichen Bäckereien und Metzgereien. Sie finden auch vielfältige Fachgeschäfte für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die Gastronomieszene in Uttenreuth ist vielfältig und verlockend. Genießen Sie köstliche italienische, griechische und fränkische Küche oder lassen Sie sich von erstklassigen Gerichten im Hotel „Schwarzer Adler“ verwöhnen.

Für die Kinder bietet Uttenreuth eine Schule und eine erstklassige Betreuung der Allerjüngsten. Außerdem dürfen Sie die Nähe zur renommierten Franconian International School (FIS) und zu den weiterführenden Schulen in Erlangen schätzen.



## Nachhaltigkeit und Natur - mit den Vorzügen der Metropolregion



Die familienfreundlichen Häuser liegen direkt am malerischen Ufer der Schwabach und bieten einen unvergleichlichen Blick nach Süden in eine unverbaubare weite Landschaft. Hier erwartet Sie eine Oase der Ruhe, die Sie und Ihre Lieben erleben können.

Die Stadt ist nicht weit: Erlangen, Nürnberg und Herzogenaurach mit den renommierten Unternehmen adidas und Puma sind in greifbarer Nähe. Kurze Wege zu Siemens und zur Universität sowie der öffentliche Nahverkehr machen Ihren Alltag bequemer denn je.

Die Nähe zum Bahnhof, dem Flughafen sowie dem Autobahnnetz sorgt für eine optimale Anbindung, egal wohin Ihre Reise geht. Lebensqualität, Komfort und die Nähe zur Welt werden eins!

## Garten und Landschaft - eine einzigartige Symbiose



Willkommen im Paradies der Lebensqualität! Die erstklassige Wohnlage bietet Ihnen die perfekte Mischung aus Erholung und Urbanität in einer sicheren Umgebung. Umgeben von der malerischen Fränkischen Schweiz und dem weitläufigen Reichswald können Sie Ihre Freizeit in der Natur mit Wanderungen, Radtouren sowie Outdoor-Abenteuern gestalten.

Ihr Garten besteht nicht nur aus dem einfach zu pflegenden privaten Bereich sondern schließt die Weitläufigkeit der Natur im Süden ein. Das Bild zeigt Ihnen den Blick auf die Anlage mit tausenden Quadratmetern Natur und Landschaft in dörflicher Umgebung aus südlicher Richtung. Natur verdeckt den direkten Einblick. Es kann nicht besser sein!

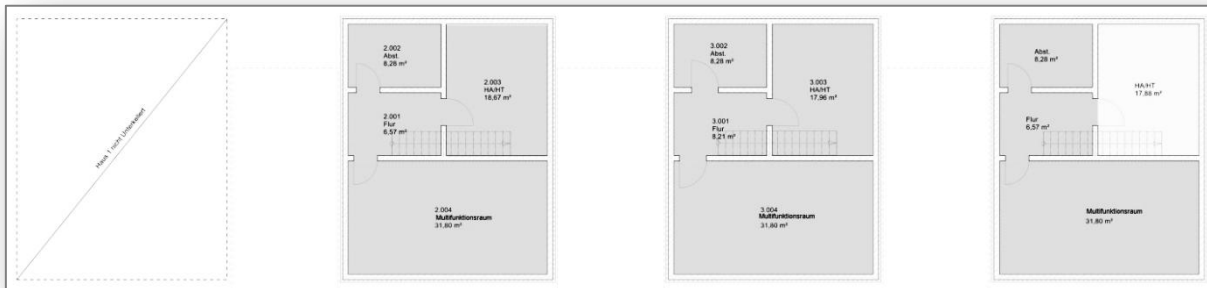
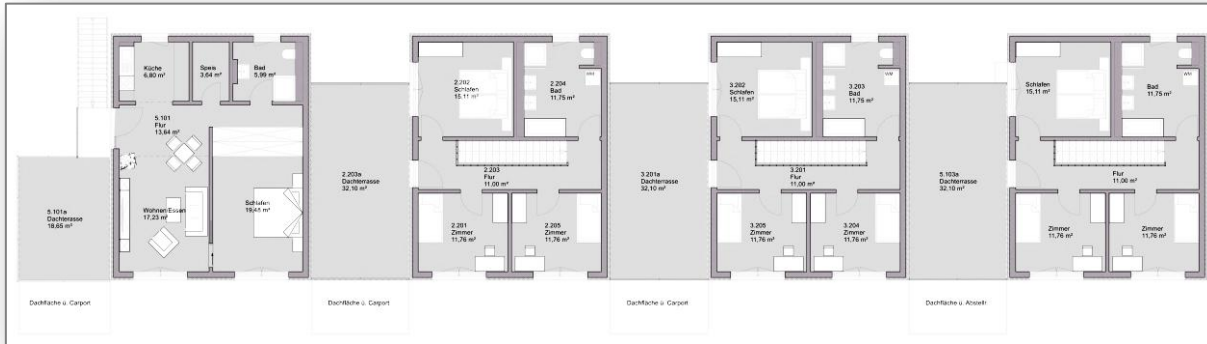
# Beste Raumaufteilung in den Häusern und Appartements

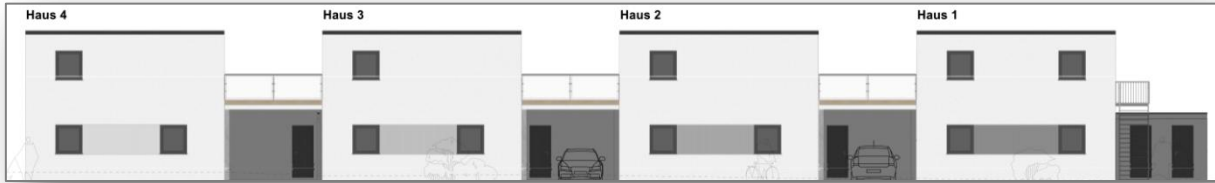


In den geräumigen Häusern finden Familien ideale Rückzugsmöglichkeiten und Platz zum Entfalten. Das Erdgeschoss begeistert mit einem offenen Konzept für Wohnen und Kochen. Im Obergeschoss finden Sie den Ruhebereich. Das funktional und hochwertig gestaltete Untergeschoss schafft zusätzlichen Raum für Ihre Bedürfnisse und die Logistik im Haus.

Die beiden Appartements im westlich gelegenen Haus sind hervorragend für Singles sowie Paare gestaltet und bieten eine gemütliche Atmosphäre und Terrassen im Außenbereich.

In den Häusern und den Appartements gibt es diverse Abstellmöglichkeiten mit reichlich Platz und Einbauschränken, um alles für den Alltag Notwendige zu organisieren.





## Details zu den Stadthäusern 2 - 4

### Erdgeschoss und allgemeine Ausstattungsmerkmale



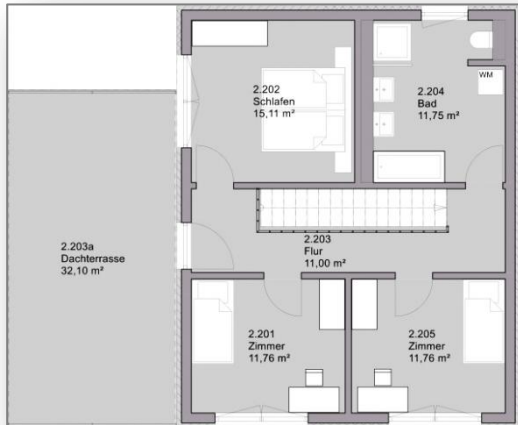
Die Küche und der Flur sind vollständig mit Einbaumöbeln und Geräten ausgestattet (Umluft, Kühlen, Gefrieren, Kochen, Backen, Mirowelle, Spülen).

Die Terrasse im Erdgeschoss ist eine funktionale Erweiterung des Wohnraumes zum Garten und der Landschaft im Süden.

Alle Bodenflächen sind mit pflegeleichten und robusten Steinfliesen ausgeführt. Die Fenster verfügen über elektrisch betriebene Jalousetten. Alle Räume, ausgenommen der Bereich Wohnen/Essen, verfügen über geeignete Leuchten.

Heizung und Lüftung erfolgen mit dem energiesparenden PROXON System. Das integrierte System zur Wärmerückgewinnung mit zwei Wärmepumpen sorgt bei PROXON für die nachhaltige Belüftung, Entlüftung, Beheizung des Hauses, Warmwasserbereitung sowie für eine gewisse Kühlung im Sommer!

## Obergeschoss



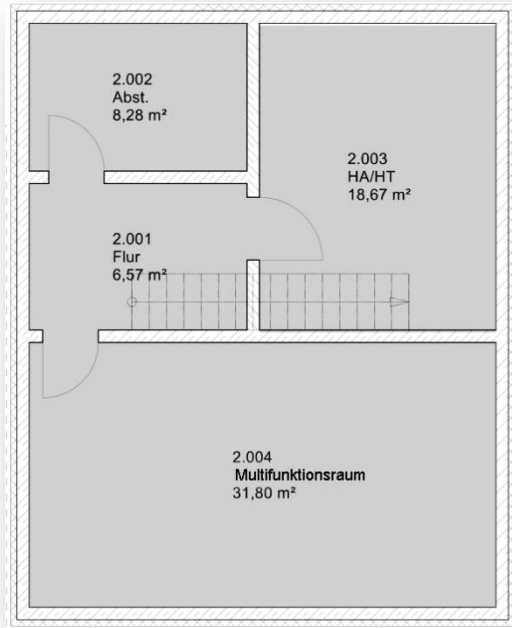
Das Schlafzimmer ist westlich ausgerichtet. Für die Jugend gibt es Zimmer mit großen südwärts gerichteten Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einen idealen Raum für den Aufenthalt und das Lernen schaffen. Der pflegeleichte, hochwertige und elegante Vinylbodenbelag schafft die wohnliche Atmosphäre.

Das geflieste Badezimmer ist eine Oase der Entspannung, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken.

Alle Räume sind bereits mit hochwertigen Leuchten ausgestattet, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen und die Räume zum Leben erwecken.

Genießen Sie den Zugang zur großzügigen und nicht einsehbaren Dachterrasse, auf der Sie entspannte Momente im Freien verbringen können.

## Untergeschoss



Im Untergeschoss bietet ein großzügiger Flur den Zugang zum hochwertigen Multifunktionsraum, der genauso wie die Wohnbereiche mit Belüftung und Heizung ausgestattet ist. Hier können Sie Ihre Hobbies ausleben, Ihr Training intensivieren oder ein effizientes Homeoffice einrichten. Flexibilität und Komfort stehen an erster Stelle.

Zusätzlich gibt es einen separaten Abstellraum, um Ihre persönlichen Dinge geordnet zu verstauen.

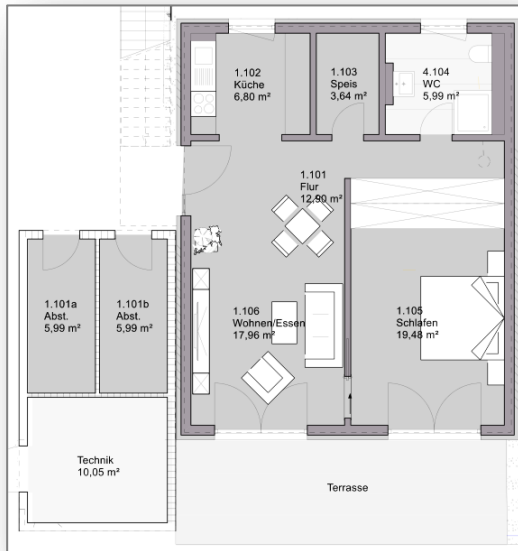
Der Technikraum beherbergt die Haustechnik sowie die Telekommunikationsausstattung und LAN-Verteilung für das gesamte Haus. Darüber hinaus finden Sie hier ausreichend Platz und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Alle Bodenflächen sind mit pflegeleichten und robusten Steinfliesen ausgestattet. Zweckmäßige Leuchten sind Bestandteil der Ausstattung.



# Details zu den Appartements im Stadthaus 1

## Appartement EG



Entdecken Sie modernes Wohnen in einem exklusiven Appartement! Diese Wohneinheit ist perfekt geeignet für Singles oder Paare.

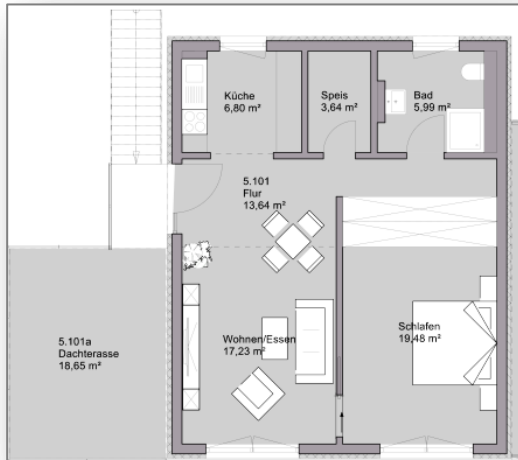
Die voll ausgestattete Küche bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, um Ihre Lieblingsgerichte zuzubereiten. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken sowie Platz und Anschluss für eine Waschmaschine bzw. einen Wäschetrockner - ein Ort der Entspannung und Erfrischung.

Im Flur finden Sie einen großzügigen Einbauschranks, der für Ordnung und Stauraum sorgt.

Der pflegeleichte Vinylfußbodenbelag verleiht allen Räumen eine zeitlose Eleganz.

Zusätzlich bietet ein Abstellraum im Außenbereich genügend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

## Appartement OG



Das charmante Appartement im Obergeschoss ist genau wie sein Pendant im Erdgeschoss gestaltet und ausgestattet. Der Zugang erfolgt über eine bequeme Außentreppe.

Das Besondere ist zweifellos die großzügige Dachterrasse mit ca. 19 Quadratmetern Fläche. Hier können Sie unvergessliche Outdoor-Erlebnisse genießen, sei es beim Entspannen in der Sonne, beim Blick auf den malerischen Horizont oder beim Genießen eines romantischen Abendessens unter dem funkelnden Sternenhimmel.

Dieses Appartement im Obergeschoss ist der perfekte Ort, um auch hier Ruhe, Erholung und unvergessliche Momente zu erleben.



VVK KG

Ringstraße 8  
91080 Uttenreuth

Tel           +49/9131/537 155  
Mail           info@abckolb.de  
Internet       <https://www.abckolb.de/>