

# DIE VORTEILE VON STADT UND LAND VEREINT



EIN PROJEKT VON ALÏTUS CAPITAL PARTNERS

# LEBEN IM HERZEN DER FRÄNKISCHEN SCHWEIZ

Wohnen, wo andere Urlaub machen – das Projekt „Stadtgärten Ebermannstadt“ verbindet den Komfort und die gute Infrastruktur einer Kleinstadt mit den abwechslungsreichen Naturlandschaften der Fränkischen Schweiz. Auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei im Zentrum Ebermannstadts entstehen 28 moderne Eigentumswohnungen.

Durchdachte Grundrisse und eine einzigartige Architektur stehen für hohe Lebensqualität.

Über ein quartiereigenes Carsharing-Konzept steht allen Bewohnern ein Elektroauto zur Verfügung.

Die 28 Wohneinheiten bieten mit 2 bis 4 Zimmern verteilt auf 61 m<sup>2</sup> bis 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche das

Passende für alle Lebenssituationen.

## Das Wichtigste auf einen Blick:

- 28 Eigentumswohnungen
- davon 9 barrierefrei
- 61 m<sup>2</sup> bis 126 m<sup>2</sup>
- 2 bis 4 Zimmer
- Balkon, kleiner Garten und/oder Terrasse
- Tiefgarage

Alle Wohnungen verfügen über eine gehobene Ausstattung und jeweils einen Balkon, einen kleinen Garten und/oder eine Terrasse. Dank der Tiefgarage entstehen minimale Laufwege sowie ein nahezu verkehrsfreies Quartier.



## ZENTRALE LAGE MIT MEHRWERT



Ebermannstadt bietet seinen rund 7.000 Einwohnern eine hohe Lebensqualität mit diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und vielen Restaurants. In der Stadt sind mehrere Kitas und alle gängigen Schulformen zu finden. Neben zahlreichen Arztpraxen ist auch das Klinikum Forchheim - Fränkische Schweiz in Ebermannstadt angesiedelt.

Das Umfeld hält ein vielseitiges Angebot der Freizeitgestaltung mit Wäldern, Sehenswürdigkeiten und Sportmöglichkeiten bereit und sorgt für einen hohen Naherholungswert.

Der ÖPNV bietet eine gute Anbindung nach Forchheim und Erlangen und mit dem Auto sind die nächstgelegenen Städte Nürnberg, Bamberg und Bayreuth schnell erreicht.

### Geschäfte des täglichen Lebens

- 1** Sparkasse
- 2** VR Bank
- 3** REWE
- 4** Aldi / REWE
- 5** dm Drogerie
- 6** Der Beck
- 7** Tankstelle
- 8** Fußgängerzone

### Gesundheitswesen

- 9** Klinikum
- 10** Apotheke

### ÖPNV

- 11** Bahnhof
- 12** Busbahnhof
- 13** Bushaltestelle

### Bildung & Sport

- 14** Kindertagesstätte
- 15** Grund- & Mittelschule
- 16** Realschule
- 17** Gymnasium
- 18** Sport- & Freizeitanlage
- 19** Bolz- und Skaterplatz
- 20** Fitnessstudio

### Freizeit und Kultur

- 21** Rathaus
- 22** Stadthalle
- 23** Marktplatz
- 24** Landratsamt & Tourismuszentrale Fränkische Schweiz
- 25** Spielplatz



## DIE STADTGÄRTEN IM DETAIL

Die Wohnanlage besteht aus drei Mehrfamilienhäusern (Haus Nord, Ost und Süd) mit je 5 Wohneinheiten und einem weiteren Gebäudeteil (Haus West) im Reihenhausharakter mit 13 Wohneinheiten. Alle Gebäude-dächer werden extensiv begrünt und die Abgrenzung der Terrassenflächen im Erdgeschoss erfolgt meist über eine Heckenbepflanzung.

Die Häuser Nord, Ost und Süd sind jeweils mit einem Fahrstuhl sowie einem direkten Zugang zur Tiefgarage ausgestattet. Die Bewohner von Haus West können über zwei separate Zugänge die Tiefgarage erreichen. Im Untergeschoss der jeweiligen Häuser befindet sich neben den zu den Wohnungen zugehörigen Keller-räumen je ein Fahrradraum.

Die Tiefgarage teilt sich in zwei Parkdecks mit 26 Stellplätzen auf und ist für alle Bewohner der Anlage zugänglich. Acht weitere Stellplätze befinden sich im Außenbereich im südlichen Teil des Grundstücks.



## NACHHALTIGE KONZEPTE

Das Wohnquartier wird mittels Fernwärme beheizt. Diese wird mit Rohstoffen regenerativer Art (Hackschnitzel) produziert und in die Übergabestationen der jeweiligen Häuser geliefert. Darüber hinaus wird im unteren Teil des Grundstücks eine Zisterne verbaut, in der sich Regenwasser sammelt. Dieses Wasser dient für die Bewässerung der Allgemeinflächen.

Ein weiteres Merkmal der Stadtgärten Ebermannstadt ist die Mobilität ohne eigenen PKW. Teil der Eigentümergemeinschaft ist das Betreiben eines Carsharing-Autos, auf welches alle Bewohner der Anlage exklusiv Zugriff haben. Dafür wird im Außenbereich an der Schulstraße ein eigener Stellplatz mit E-Ladesäule errichtet. Die Nutzungsregelungen für das Fahrzeug legen die Eigentümer selbst fest. Das Carsharing trägt nicht nur den Gedanken der Nachhaltigkeit, sondern ergänzt auch die gute Verkehrsanbindung des ÖPNV.

Alle Dachflächen erhalten eine extensive Dachbegrünung mit pflegeleichter Bepflanzung. Diese leisten u. a. als Zwischenspeicher für Regenwasser und durch die Förderung der Artenvielfalt von Insekten einen ökologischen Beitrag.



## DIE WOHNUNGEN

Die 28 Wohneinheiten – davon neun barrierefrei – verteilen sich auf Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und einer Größe von 61 bis 126 m<sup>2</sup>. Die Wohnzimmer mit ihren vorgelagerten Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen sind nach Südwesten oder Südosten ausgerichtet. Einige Erdgeschosswohnungen haben ein Sondernutzungsrecht an den angrenzenden Gartenflächen.

Die Wohnungen im Haus West haben durch den Gebäudecharakter jeweils einen eigenen, direkten Zugang. Die Wohnungen in den Häusern Nord, Ost und Süd werden über Treppenhäuser mit Fahrstuhl erschlossen. Die Penthousewohnungen erhalten dabei einen exklusiven Fahrstuhlzugang direkt in der Wohnung. Durch den Höhenversatz der Gebäude und die architektonischen Leitdetails, insbesondere an den Balkon- und Terrassenflächen, erhält jede Wohnung das Maximalmaß an Privatsphäre.

Alle Wohnräume sind mit Design-Vinyl-Böden geplant. Die Bäder sind mit Sanitärobjekten von Richter + Frenzel bemustert. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung beheizt und die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral. Die in allen Wohnräumen geplanten Multimedia-verteilerdosen „Homeway“ bieten bei der Wahl der Raumnutzung eine hohe Flexibilität. Auf die Ausstattungsmerkmale von Fußböden, Fliesen, Elektroausstattung und Sanitärobjekten kann der Käufer (ggf. gegen Mehr-/oder Minderpreis) je nach Baufortschritt Einfluss nehmen.

**Rechts finden Sie einige Beispielgrundrisse.**



## 2-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche ca. 67 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss

Loggia / Balkon



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche ca. 126 m<sup>2</sup>

Penthouse

Dachterrasse

Bad + Gäste-WC



## 4-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche ca. 126 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss

2 Bäder

Gartenanteil ca. 57 m<sup>2</sup>





**Weitere Informationen unter  
Telefon: 09131 / 53 08 70 oder [stadtgaerten@alitus-cp.de](mailto:stadtgaerten@alitus-cp.de)**

ALITUS Capital Partners GmbH · Koldestraße 16 · 91052 Erlangen · [www.alitus-cp.de](http://www.alitus-cp.de)

---

Das in der Broschüre verwendete Bildmaterial dient lediglich zur Veranschaulichung und ist nicht maßgeblich für die tatsächliche Bauausführung. Ebenso dienen die in den Grundrissen dargestellten Varianten nur der Visualisierung. Maßgeblich für die tatsächliche Ausführung sind die Grundrisse der Abgeschlossenheitsbescheinigung, die Käufer-Baubeschreibung sowie die individuellen Ausstattungsentscheidungen des Erwerbers.