



EXPOSÉ
MARLOFFSTEIN





▼
Dürfen wir vorstellen?

Auf den nächsten Seiten bringen wir Ihnen unser Projekt MARLOFFSTEIN ein Stück näher. Und wer weiß? Vielleicht ist eine der Doppelhaushälften genau das, wonach Sie schon so lange gesucht haben...

4

Die Lage

Wohnen und Leben nahe Erlangen.

10

Das Doppelhaus

Ein erster Einblick in unser Projekt MARLOFFSTEIN.

14

Die Pläne

Wie groß? Welche Aufteilung und Ausstattung? Die Häuser im Detail.

22

Die BFT-Häuser

Betonfertigteilhäuser - was das heißt und wo die Vorteile liegen.

28

Die raumwerk23er

„Was wir sagen, meinen wir“ – die Bauprojektierer stellen sich vor.

36

Die Referenzen

Eine kleine Auswahl bereits realisierter Projekte in der Metropolregion.

DIE LAGE



Luftbild von
Marloffstein mit Blick
auf das Grundstück

▼ Nur 10 Minuten von Erlangen entfernt

Mitten in der Natur und doch so nah am Stadtleben - Marloffstein vereint beide Vorzüge miteinander. Ins Erlanger Zentrum sind es gerade einmal zehn Autominuten, auch ein Bus verkehrt in die Innenstadt. Hier können Sie nach Herzenslust shoppen, ins Kino gehen oder eines der vielen Restaurants und Cafés besuchen. In Erlangen ist immer was geboten - ob Veranstaltungen in der Heinrich-Lades-Halle, Flohmärkte, die alljährliche Kirchweih, Ausstellungen oder Theateraufführungen. Sie wohnen ganz nah am Geschehen!

▼
Schlossgarten
Erlangen

Relaxte Großstadt

Mit der Friedrich-Alexander-Universität und großen Arbeitgebern wie Siemens ist Erlangen eine wachsende und florierende Stadt inmitten der Metropolregion Nürnberg. Doch bei all der Innovation hat sich die Stadt ihren gemütlichen Kern bewahrt - zu spüren in der charmanten Altstadt und an den vielen grünen Flecken inmitten der Stadt. Diese gelungene Mischung macht Erlangen zu einer der Top-Wohnadressen. In Marloffstein leben Sie vor den Toren der Stadt - nur einen Katzensprung vom Zentrum entfernt und dennoch eingebettet im Grünen. Was will man mehr?

1

Kurze Wege nach Erlangen

Ins Erlanger Zentrum sind es mit dem Auto gerade einmal zehn Minuten. Auch ein Bus (Linie 208) verkehrt direkt ins Stadtzentrum - die Haltestelle ist wenige Schritte von Ihrem Zuhause entfernt.

2

Familienfreundlich

Ob Kinderbetreuung, Vereinsleben oder Schulbildung - in Marloffstein und im nahegelegenen Erlangen sind Ihre Kinder bestens versorgt.

3

Naturnah

Ein verzweigtes Wanderwegenetz durchzieht das Gebiet um die Gemeinde Marloffstein, darunter auch der Berg- und Talpfad zu den Ortsteilen Adlitz und Atzelsberg. Ideal für Ausflüge mit der Familie!



Marloffstein mit Blick nach Erlangen



In unmittelbarer Nähe:

- 1 Kinderkrippe/-garten
- 2 Sportverein
- 3 Grundschule
- 4 Bushaltestelle - ins Erlanger Zentrum in 15 Min.

Mit dem Auto bzw. Bus erreichbar:

- 5 Restaurant 2 Min.
- 6 Restaurant 3 Min.
- 7 REWE und EDEKA 4 Min.
- 8 Nahversorgung mit ebl-Naturkost, DM, Apotheke, Bäcker etc. 8 Min.
- 9 Erlanger Hauptbahnhof 13 Min.
- 10 Erlanger Zentrum 10 Min.
- 11 Cinestar Erlangen 13 Min.
- 12 Erlangen Arcaden 13 Min.
- 13 Schlossgarten Erlangen 10 Min.
- 14 Heinrich-Lades-Halle 12 Min.
- 15 Gymnasium 16 Min. (Bus)
- 16 Grundschule 5 Min. (Bus)
- 17 Mittelschule 5 Min. (Bus)
- 18 Gymnasium 5 Min. (Bus)

DAS DOPPELHAUS



2 Doppelhaushälften

Von der jede nur darauf wartet, nach den Wünschen der neuen Eigentümer ausgestattet und mit Leben gefüllt zu werden.

5 Zimmer

Auf drei Etagen plus Keller lassen sich viele Träume verwirklichen. Ein eigenes Zimmer für die Kinder, ein geräumiger Wohnbereich für alle, ein Hobbyraum für Papa, eine Sonnenterrasse für Mama...

**ca.
166
m²**

Wohnfläche

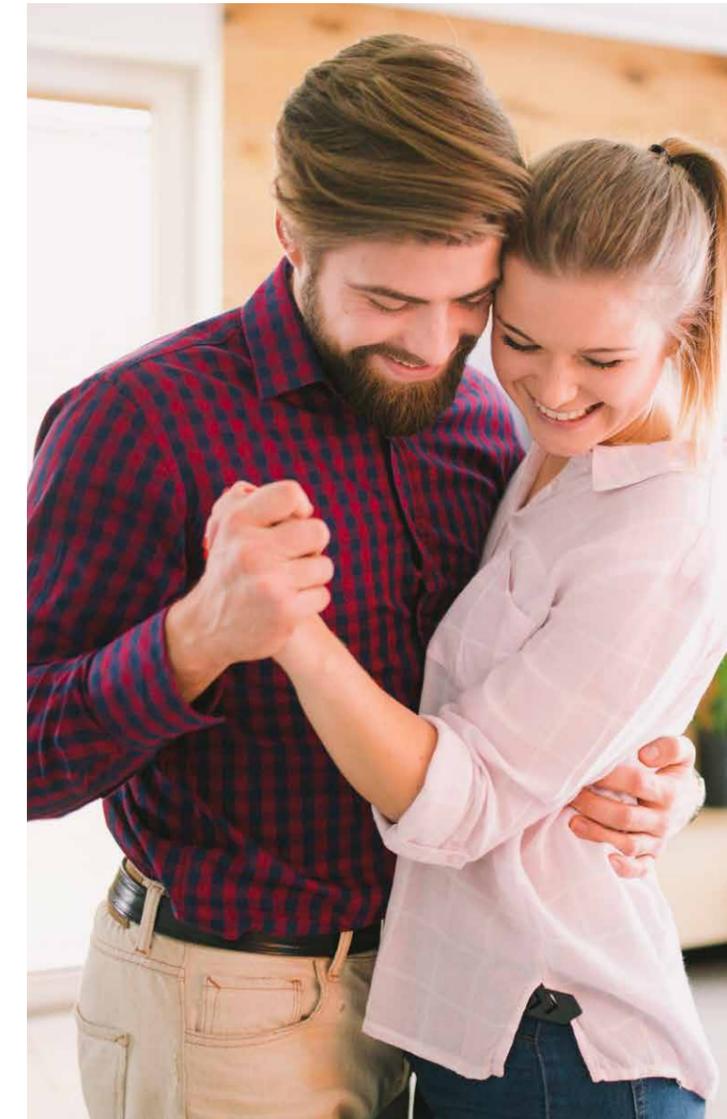
Die Doppelhaushälften lassen keine Wünsche offen, was Platz und Komfort für alle Familienmitglieder angeht.



Innenvisualisierung (Abbildungsbeispiel)

▼ Der Familienmittelpunkt

Im Erdgeschoss findet ein Großteil des Familienlebens statt. Hier erstreckt sich auf rund 51 m² ein offener Wohn-, Koch- und Essbereich. Die großen Fenstertüren öffnen einen zusätzlichen Raum für die gesamte Familie: den großen Garten.



Privatsphäre genießen

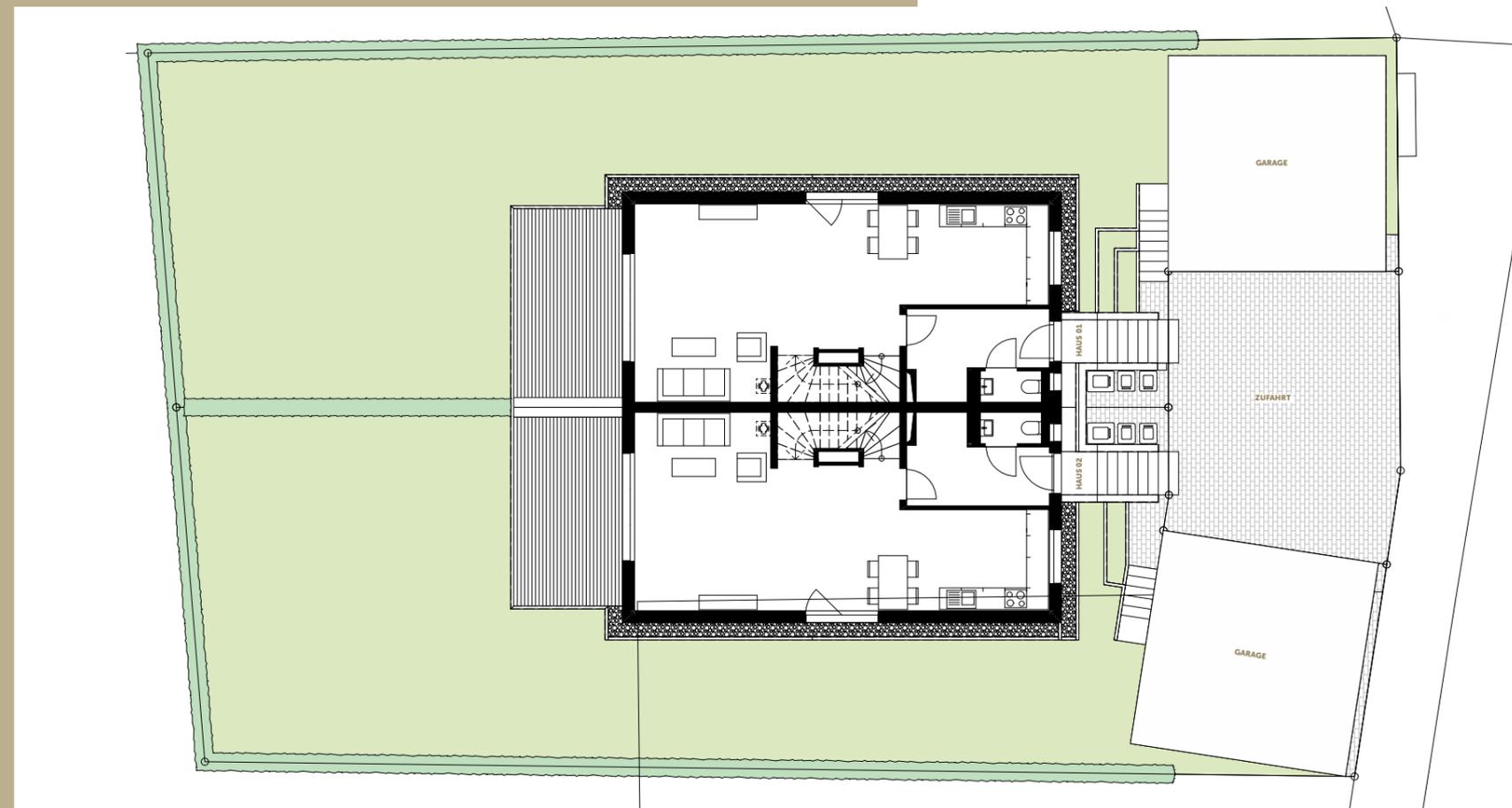
Im Ober- und Dachgeschoss findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsraum. Das große und moderne Bad ist mit hochwertigen Sanitärgegenständen ausgestattet.

Das Studio im Dachgeschoss ist mit einem zusätzlichen Bad ein idealer Gästebereich – oder eines der Kinder schafft sich hier sein ganz eigenes Reich.





3D-Anschnitt einer Doppelhaushälfte



Übersichtsplan Erdgeschoss

Das Haus im Überblick

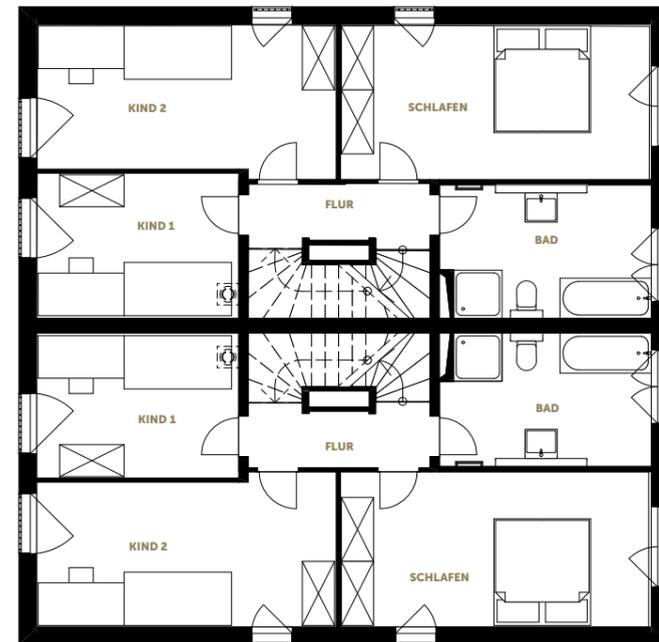
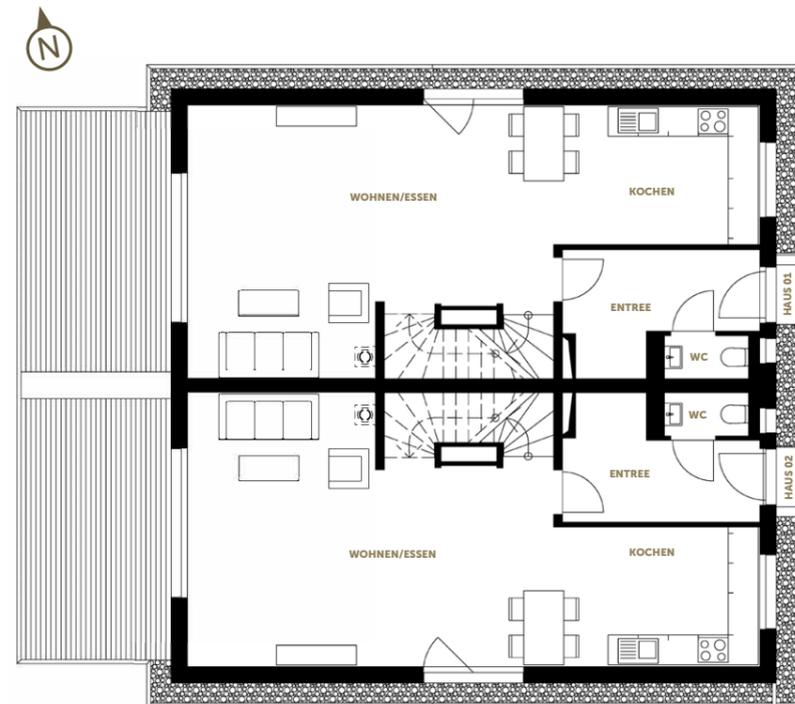
Die beiden Doppelhaushälften verfügen über Grundstücksanteile von ca. 318 m² (Haus1) bzw. ca. 305 m² (Haus 2). Somit gehört neben der großzügigen Wohnfläche auch ein angenehm großer Garten zu Ihrem Haus. Übrigens: Das Haus ist ganz bequem über eine Zufahrt erreichbar, die direkt zur Doppelgarage führt.

Erdgeschoss

Entrée	7,83 m ²
WC	1,85 m ²
Kochen/Essen/Wohnen*	51,00 m ²
Terrasse**	7,88 m ²
Wohnfläche gesamt	68,56 m²

1. Obergeschoss

Flur	7,91 m ²
Bad	9,61 m ²
Schlafen	16,85 m ²
Kind 1	10,23 m ²
Kind 2	15,45 m ²
Wohnfläche gesamt	60,05 m²

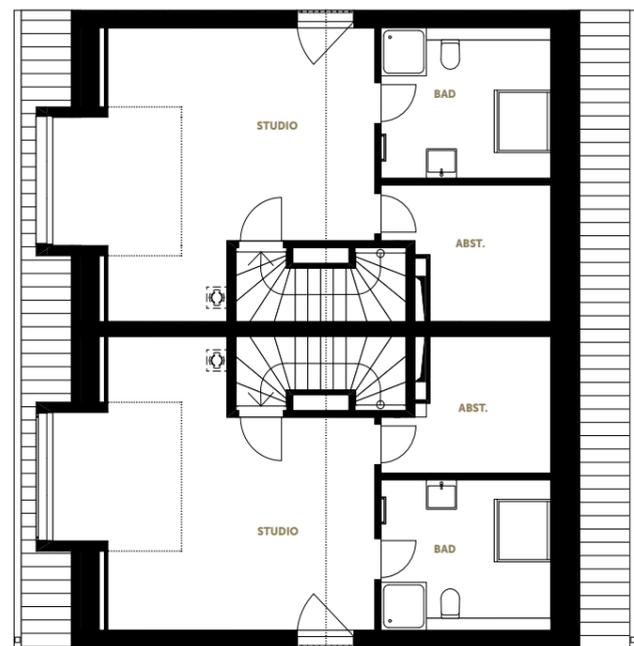


*Kamin kann auf Wunsch integriert werden.
 **Terrasse wird zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet.



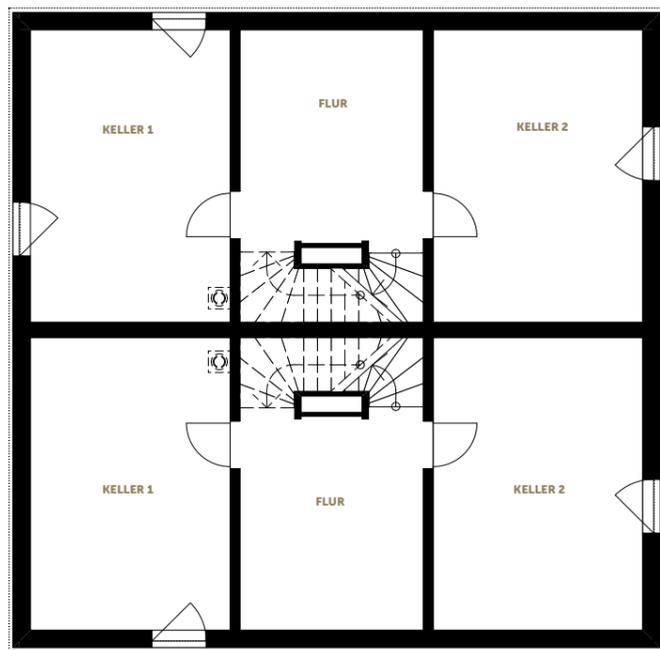
2. Obergeschoss

Studio	25,71 m ²
Bad	6,97 m ²
Abstellraum	5,18 m ²
Wohnfläche gesamt	37,87 m²



Keller

Flur	13,76 m ²
Keller 1	19,98 m ²
Keller 2	20,96 m ²
Nutzfläche gesamt	54,70 m²



KLAR, GANZ
NACH IHREN
WÜNSCHEN!

*Kann ich bei der
Ausstattung mitbestimmen?*



xxx

▼
Neue Einblicke, dank innovativer Technik

Sie wollen wissen, wie der Sonnenverlauf ums Haus im Sommer aussehen wird? Unsere Planer arbeiten georeferenziert und können somit den realistischen Sonnenverlauf darstellen. So wissen Sie bereits heute, wie die Lichtverhältnisse in Ihrem neuen Zuhause sein werden.



3D-Modell vom Doppelhaus

Lust auf einen virtuellen Rundgang?

Die Planung für unser Projekt erfolgt im Architekturbüro komplett modellbasiert. So können Sie die Grundrisse nicht nur als Aufriss einsehen, sondern auch mittels einer App auf Ihrem Smartphone oder Tablet überall und jederzeit in 3D erleben. Wenn Sie die neue Couch aussuchen oder im Studio Ihre Traumküche planen, haben Sie Ihre neuen vier Wände immer digital dabei.



3D-Ansicht vom offenen Wohnbereich

DIE BFT-HÄUSER



▼
Montage der Elemente
auf dem Grundstück

▼ Betonfertigteil-Häuser vom Spezialisten

Das Projekt MARLOFFSTEIN entsteht in Zusammenarbeit mit der Rötzer Immobilien Development GmbH und der BFT Bayreuth GmbH. Beides sind Tochterunternehmen der Lechner Group, einer inhabergeführten Firmengruppe mit über 110 Jahre Tradition am Bau. Dieses gebündelte Know-how und die jahrelange Erfahrung bilden das sichere Fundament für Ihr neues Zuhause.

Rötzer Immobilien Development ist versiert in der Immobilienentwicklung und realisiert deutschlandweit Projekte – in ausgewählten Lagen und schlüsselfertig aus einer Hand. Hochwertig, nachhaltig und modern.

Unternehmen der:



NATÜRLICH, MASSIV AUS BETON.

*Werden solche Häuser denn
vernünftig gebaut?*

1

Zeitsparend

Die Wand- und Deckenelemente werden maßgenau aus Beton vorproduziert - und später am Grundstück zusammengefügt. Das bedeutet eine kürzere Bauzeit und damit einen schnelleren Einzug.

2

Zukunftsorientiert

Vom wetterunabhängigeren Bauen über die Zeit- und Kostensicherheit bis hin zur besseren Ökobilanz - alles Vorteile der Systemhäuser.

3

Energieeffizient

Die BFT-Häuser werden nach modernen Standards gefertigt, was sich in der Langlebigkeit und der Energieeffizienz der Häuser widerspiegelt.



▼
*Blick in die
Produktionshalle*



Luftbild vom Produktionsgelände in Weidenberg

▼ Fertigung in Oberfranken

Auf dem rund 92.000 m² großen Gelände in Weidenberg werden die Betonelemente von der BFT Bayreuth GmbH hergestellt. Das Unternehmen ist spezialisiert auf die Fertigung von konstruktiven Betonfertigteilen für Industrie- und Gewerbebauten.



DIE RAUMWERK23ER



▼
*Sven Lechner, Master of Arts (M.A.)
Architekt, Geschäftsführender
Gesellschafter raumwerk23*

13 Coole Mitarbeiter

Wir sind ein eingespieltes Team, arbeiten respektvoll und auf Augenhöhe miteinander. Nur so funktioniert Teamwork.

1 Goldiger Hund

Was wäre ein Büro ohne einen Hund? Unser Dexter animiert (zum Glück) auch in stressigen Zeiten zu Pausen an der frischen Luft.

∞ Viele Ideen

Wir planen und realisieren Lebensräume – aber nicht 08/15 sondern mit Inspiration und Vision.

Kundenorientierung

Wir hören hin, wenn Sie etwas sagen. Wir beraten Sie ehrlich, umfangreich und offen. Das ist für uns einfach selbstverständlich!

Entlastung

Bei uns bekommen Sie eine schnelle, professionelle Abwicklung aller Projekte und Rundum-Pakete von der Planung bis zur Schlüsselübergabe, einschließlich der Finanzierung.

Wertschätzung

Sie können sich einbringen und werden zu jedem Zeitpunkt des Projekts gehört – Sie werden bei Ihrem Projekt quasi zu einem Teil des Teams.

Lebensqualität

Sie haben die Sicherheit, Ihr Geld für die Zukunft gut angelegt zu haben. Sie ziehen in Ihre eigenen vier Wände, die perfekt zu Ihrem Leben und Umfeld passen.

Wir bieten mehr Werte.

Als Kunde bekommen Sie mehr als 3 Zimmer - Küche - Bad. Sie bekommen unser Engagement. Unser Herzblut. Damit ein Lebensraum entsteht, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.



▼
Geschäftsführer Sven Lechner mit
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Adrian Berger



MIT LEIB UND SEELE DABEI

Wir entwerfen Lebensqualität. Wir planen und wir kümmern uns, damit Ihr Lebensraum genau so wird, wie Sie ihn sich wünschen. Von der Projektierung bis zur Schlüsselübergabe. Wir haben dabei den Anspruch, Ihre Wünsche mit größtmöglicher Ästhetik, aber immer auch alltagstauglich umzusetzen. Wir legen Wert auf Details und mögen Dauerhaftes und Durchdachtes.

Neben den laufenden Projekten beschäftigen wir uns ständig mit neuen Bauvorhaben. Wir beobachten die Marktentwicklungen und realisieren passend dazu innovative Lösungen an sehr guten Standorten. Dabei arbeiten wir bevorzugt mit regionalen Dienstleistern, deren Qualität wir kennen und schätzen. Alles immer unter den Gesichtspunkten Wirtschaftlichkeit und gesellschaftliche Verantwortung.

Architektonische Beratung

Unsere Architekten sind greifbare Gesprächspartner. So kann jede Ihrer Fragen direkt beantwortet und jede Anforderung z.B. an den Grundriss kompetent umgesetzt werden. Wir arbeiten nicht schulterzuckend, sondern lösungsorientiert.

Innenarchitektonische Konzepte

Sei es die individuelle Gestaltung von Wandoberflächen und Bodenbelägen oder das durchdachte Küchenkonzept – unsere Planungsarbeit beinhaltet lebensechte Simulationen. Gerne zeigen wir Ihnen auch realisierte Projekte.

Verkauf Ihrer Bestandsimmobilie

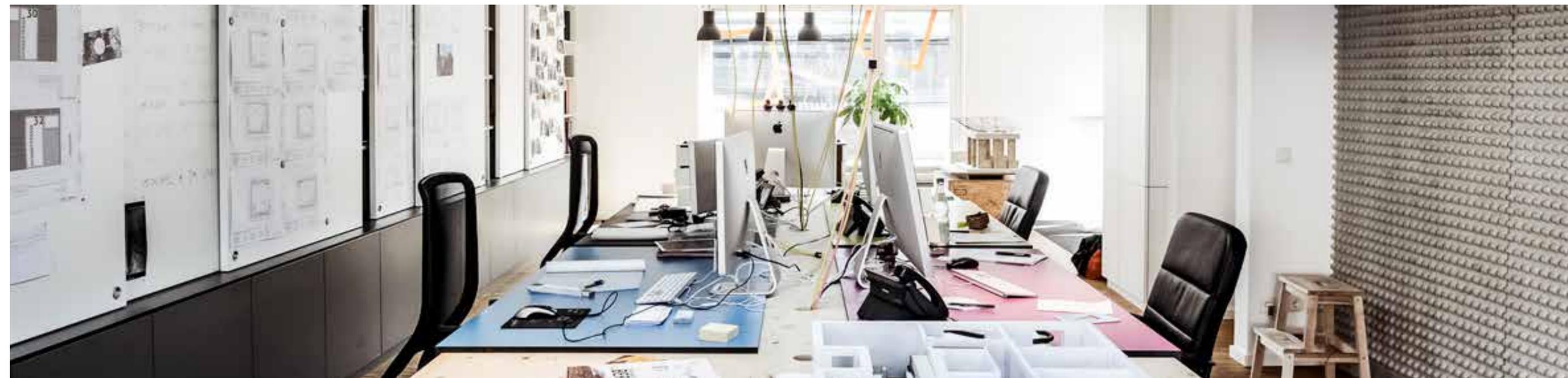
Lehnen Sie sich entspannt zurück - von der transparenten Einwertung Ihrer Immobilie über die Vermarktung bis zur Schlüsselübergabe übernehmen wir den kompletten Verkaufsprozess für Sie.

Netzwerk

Finanzierung? Umzugsunternehmen? Fragen zum Erb- oder Familienrecht? Sanierung vor dem Verkauf Ihrer Bestandsimmobilie? Unser Netzwerk ist weit verzweigt - und besteht aus starken und zuverlässigen Partnern.

Alles aus einer Hand.

Wir arbeiten nicht nach Schema F, sondern entwickeln Lebensräume, die genau zu Ihnen passen. Das schaffen wir gemeinsam mit unserem erfahrenen Team und einem breitgefächerten Netzwerk. Aus diesem Grund gehört zu unserer Dienstleistung auch weit mehr als "nur" die architektonische Planung.





Eigentumswohnungen Fichtenstraße, Fürth

▼
Repräsentative Architektur

Mehr Platz für die Familie – mehr Lebensqualität, für alle, die sich für ein Zuhause von raumwerk23 entscheiden. Davon zeugen unsere Bauvorhaben, die bereits realisiert wurden und sich derzeit in Planung befinden.

Mehr unter: www.raumwerk23.de



Gewerbeeinheit (unser derzeitiges Büro) Bayreuther Straße, Nürnberg



Eigentumswohnungen Bayreuther Straße, Nürnberg



Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus Abenberger Straße, Schwabach



In diesem Exposé dargestellte Einrichtungsgegenstände haben zum Teil nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Alle Angaben und Grundrisse in diesem Exposé entsprechen dem Stand August 2019. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. | Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt des Drucks noch nicht vor.



Hafnerstraße 14
92444 Rötz

Telefon: 09976.2002 0
E-Mail: info@roetzer-immobilien.de
Web: www.roetzer-immobilien.de

BAUTRÄGER



Bayreuther Straße 23
90409 Nürnberg

Telefon: 0911.59 83 867 0
E-Mail: info@raumwerk23.de
Web: www.raumwerk23.de

VERTRIEB

