

Lage

Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Röthenbach bei Sankt Wolfgang ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Wendelstein im mittelfränkischen Landkreis Roth. Röthenbach liegt 13 Kilometer südöstlich von Nürnberg im Schwarzachtal und am alten Ludwig-Donau – Main- Kanal. Röthenbach hat derzeit 2500 Einwohner – die Marktgemeinde Wendelstein insgesamt ca. 15 000 Einwohner.

Röthenbach ist ein Ort , der trotz seiner zentralen Lage zu Nürnberg seinen Bürgern ein angenehmes , naturverbundenes Leben ermöglicht.

Pluspunkte die für Röthenbach sprechen:

Verkehrsgünstige Lage:

Autobahnen

BAB A6 Nürnberg – Heilbronn/Neckar mit Anschlussstelle Nbg- Süd	2 km
BAB A3 Nürnberg – Frankfurt	2 Km
BAB A9 Berlin- München mit Anschlussstelle Feucht	2 km
BAB A73 mit Anschlussstelle Wendelstein –Röthenbach	500 m

Personennahverkehr

Omnibus – Linienverkehr (VGN) vertaktet zur U- Bahn , S- Bahn und R- Bahn im flächenmäßig zweitgrößten Verbundraum der Bundesrepublik Deutschland

Flugverkehr

Internationaler Flughafen Nürnberg ca. 20 km entfernt

Bahnanschluss

R/S Bahn Feucht ca. 6 km entfernt

R/S Bahnhof Schwabach ca. 10 km entfernt

ICE und IC/EC Knotenpunkt Hauptbahnhof Nürnberg ca. 10 Km entfernt

Kinderbetreuung und Bildung

1 Kinderkrippe, 8 Kindergärten mit 550 Plätzen, 3 Kinderhorte sowie Mittagsbetreuung

4 Grund – und 1 Hauptschule

Waldorfschule in Wendelstein

Gymnasium und Realschulen in Nürnberg Schwabach und Roth

In Wendelstein wird derzeit in neues staatliches Gymnasium errichtet , das zum Schuljahr 2012 eröffnet wird.

Soziale Einrichtungen

Diakonie mit Altentagesstätte und Kurzzeitpflege
Altenheim der Arbeiterwohlfahrt
Altengerechtes und betreutes Wohnen direkt in Wendelstein
Krankenhäuser in Nürnberg, Schwabach, Roth, Rummelsberg und Altdorf
Allgemeinärzte und Fachärzte am Ort

Sport und Freizeitaktivitäten

Ausgedehnte Wälder (Lorenzer Reichswald), markierte Wanderwege, Rad- und Reitwege,
Tennis-/Sqashanlagen, Reitanlagen, Badeseen, Kegelbahnen, Schießsport,
Kinderspiel und Bolzplätze, Eissportmöglichkeiten in und um Wendelstein, Freibäder
in Nürnberg- Stadion,
Feucht, Allersberg und Schwabach sowie Hallenbad in Nürnberg- Langwasser

Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe,
Banken und Postamt am Ort

IHR PARTNER

Die AL-Wohnbau GmbH wurde im Jahr 1986 gegründet. Seit mehr als 20 Jahren haben wir die verschiedensten Immobilien erfolgreich fertiggestellt. Wir erstellen Wohnanlagen, Wohn- und Geschäftshäuser, freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, überwiegend im Landkreis Nürnberger Land, Raum Altdorf, Feucht, Schwarzenbruck. Jedoch auch außerhalb dieses Gebiets, wie z.B. in Dresden und in Erlangen, waren wir erfolgreich tätig.

OBJEKTE

Bei unseren Objekten achten wir besonders auf solide handwerkliche Arbeit. Deshalb arbeiten wir nur mit in unserem Raum ansässigen Handwerksfirmen teilweise schon seit 20 Jahren zusammen.

Besonderen Wert legen wir auf die gute Dämmung unserer Häuser, die somit alle Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV / KfW-Effizienzhaus 85) übertreffen.

PHILOSOPHIE

Wir beschränken uns auf wenige Projekte im Jahr, damit wir uns voll auf diese konzentrieren können. Bei uns haben Sie vom ersten Kontaktgespräch bis zum Abschluss des Baus nur einen Ansprechpartner.

KUNDENORIENTIERUNG

Bei uns kann der Bauherr von Anfang an aktiv an der Konzeption seines Projektes mitwirken - auch Eigenleistungen sind bei uns jederzeit möglich.

WIRKUNGSKREIS

Da wir überwiegend im Bereich des Landkreises Nürnberger Land tätig sind, sind wir in der Lage schnell auf geänderte Anforderungen zu reagieren.

MARKTEINSCHÄTZUNG

Der örtliche Markt war gekennzeichnet durch eine explosionsartige Steigerung der Grundstücks- und Immobilienpreise 1991 bis 1994.

Ab 1995 bis 2007 stagnierte der Immobilienmarkt in Deutschland, während in anderen europäischen Ländern die Immobilienpreise um mehr als 100% stiegen. Seit Anfang 2008 verzeichnen wir nun starke Preiserhöhungen der Handwerksfirmen.

Wir rechnen fest damit, dass sich diese Preissteigerungen, **noch im Laufe des Jahres 2011, massiv auf die Immobilienpreise niederschlagen werden.**

Deutschland wird sich auch hier, in den nächsten Jahren, mit **stark steigenden Immobilienpreisen**, an seine Nachbarn anpassen.

Immobilien schlagen Geldanlagen (besonders in Zeiten der Bankenkrise)

In den letzten Jahren wurde in Deutschland viele zu wenig gebaut. Dadurch ist auf dem Wohnimmobilienmarkt ein Nachholbedarf entstanden, der sich mit der Konjunkturerholung weiter verstärken wird.

Die Wohnimmobilien ist erst am Anfang einer Entwicklung, die schon jetzt viele als **Wohnungsnot bezeichnen.**

Besonders im Bereich der seniorengerechten Wohnungen besteht ein großer Nachholbedarf. Viele Senioren wollen im Alter vom eigenen Haus in einen barrierefreie Wohnung mit Aufzug umziehen um weiter selbstbestimmt leben zu können.

Während bei einer Geldanlage auf dem Rentenmarkt, nach Abzug von Steuern und Inflationsrate, kaum noch mit einer Rendite gerechnet werden kann, reichen bei Immobilien selbst Wertsteigerungen von 3 bis 5 %, zusammen mit einer Mietrendite von 5 bis 6 %, für eine ordentliche Nachsteuerrendite aus.

Wohnimmobilien sind traditionell prognosesicher, da sie im Vergleich zu anderen Geldanlagen, kaum extreme und unvorhersehbare Preisschwankungen aufweisen.

OBJEKT

Anspruchsvolle 3- und 4- Zimmerwohnungen in ruhiger, zentraler Lage für gehobene Ansprüche. Im EG mit eigenem Garten und großer Terrasse. Im OG mit großen Südbalkonen. Im DG mit Dachloggien. Aufzug vom Keller bis zum DG.

Barrierefreier Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Alle Zugänge zu den Gemeinschaftsanlagen und Wohnungen, außer den Zugängen zu den Balkon- und Terrassenausgängen, werden barrierefrei nach den Vorschriften der Bayrischen Bauordnung mit **rollstuhlgerechten Türbreiten, Rampen und Schwellen ausgeführt.**

ES ENTSTEHEN 6 WOHNUNGEN

EG:

Eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 98 m² Wohnfläche, Terrasse und Gartenanteilen.

Eine 4-Zimmerwohnung mit ca. 113 m² Wohnfläche, Terrasse und Gartenteilen

Den Wohnungen im EG kann jeweils noch ein Hobbyraum im KG zugeordnet werden, der auf Wunsch durch eine Treppe mit der Wohnung im EG (Wohnungs-Flur) verbunden wird.

OG:

Eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche, mit großen Südbalkonen

Eine 4-Zimmerwohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche, mit großen Südbalkonen

DG:

Zwei 3-Zimmerwohnungen mit ca. 86 m² Wohnfläche, mit großen Dachloggien

GRUNDRISSSE

Änderungen an den Grundrissen nach Ihren Wünschen sind jederzeit möglich, soweit die Statik und der Baufortschritt dies zulassen.

ENERGIESPARENDES, ANSPRUCHSVOLLES WOHNEN

Das Haus wird als Energiesparhaus gemäß den Anforderungen der Energie-Einsparungsverordnung (EnEV) mit Wärmedämm- Verbundsystem (sog. Vollwärmeschutz), mit Kunststoff-Isolierglasfenstern und Vollsparrendachdämmung errichtet.

Darüber hinaus erfüllt es die Anforderungen zur Förderfähigkeit nach KfW "Effizienzhaus 70" (zinsverbilligte Kredite), der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW),

Die großzügigen Fensterflächen in allen Wohnräumen spenden viel Licht und schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre. Das Treppenhaus ist voll verglast und macht somit einen großzügigen freundlichen Eindruck.

Beste Voraussetzungen für angenehmes und anspruchsvolles Wohnen.

BEHINDERTENGERECHTES BAUEN

Als Sonderwunsch kann, nach eingehender Beratung, die Wohnung mit Terrassen- und Balkonzugang rollstuhlgerecht, bzw. behindertengerecht ausgeführt werden. Hierzu gehören insbesondere entsprechende Flur-, Raum- und Türbreiten, Griff- und Schalterhöhen, Handläufe, Stützengriffe, rutschsichere Fliesen- und Bodenbeläge, kippbarer Badspiegel, bodengleiche Dusche, Wannenaufzug u. v. m.

BAU UND VERKAUF

AL-Wohnbau GmbH & Co. Massivhaus KG
Verkauf Michael-Geißler-Str.1
90518 Altdorf

Tel.: 09187 3411
Fax: 09187 808884

eMail: info@al-wohnbau.de
i-Net: www.al-wohnbau.de



AL - Wohnbau GmbH

SEIT 25 JAHREN PARTNER IHRES VERTRAUENS !!!