



Willkommen in Waldperlach, Donarweg 20

In einer ruhigen Seitenstraße in unmittelbarer Nähe zum grünen Waldruderinger Forst entsteht in hocheffizienter Bauweise ein traumhaftes 5-Familienhaus mit wundervollen, sonnenverwöhnten Terrassen und Balkonen, eingebettet in eine ansprechende Umgebungsbebauung.

Die lichtdurchflutete Stadtvilla besticht durch ihre durchdachten Grundrisse und großzügigen Wohnflächen – perfekt für Familien, in denen Kinder sich entwickeln und wohlbehütet aufwachsen dürfen. Oder aber auch für Investoren, die nach einer sicheren Wertanlage suchen. Jede der 5 Einheiten ist mit modernsten Annehmlichkeiten ausgestattet und bietet ein komfortables und zeitgemäßes Wohngefühl.

Beim ersten Spaziergang durch die direkt angrenzenden Wälder bietet die Natur eine einzigartige Atmosphäre der Ruhe und Gelassenheit, während gleichzeitig das lebhaft Treiben der Stadt nur einen Katzensprung entfernt ist.

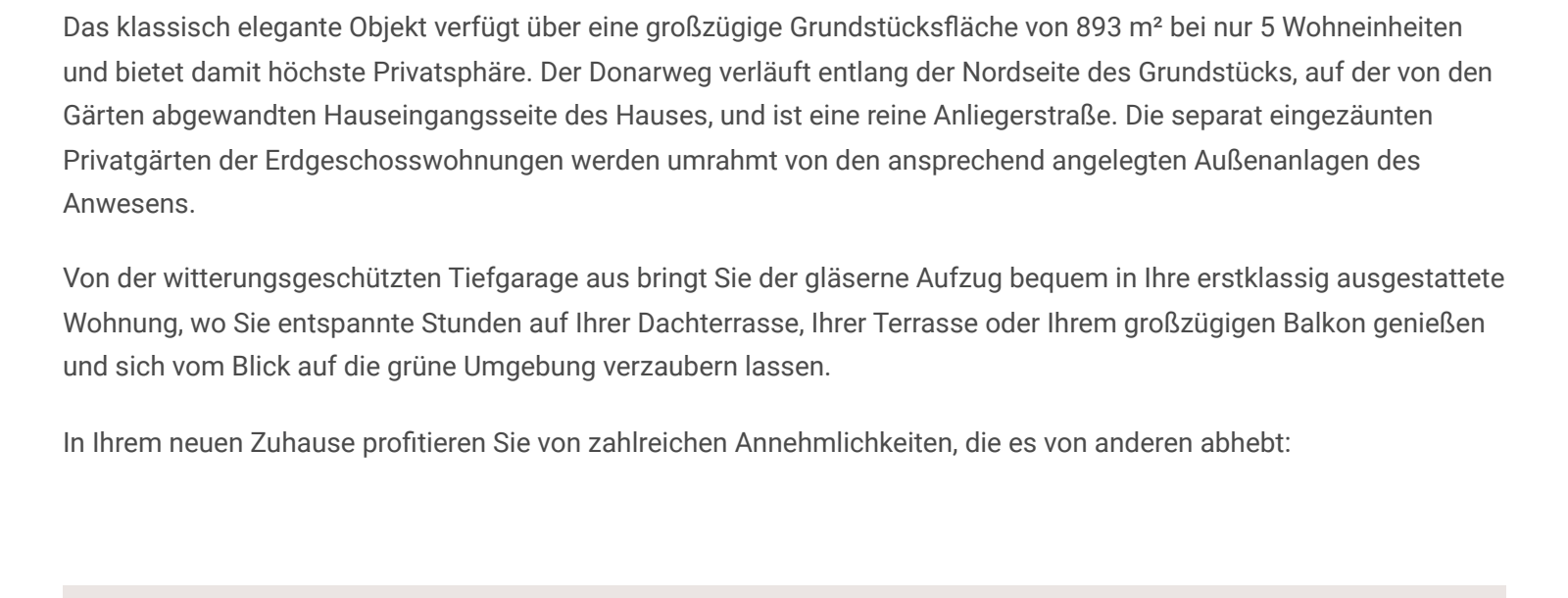
Daten & Fakten

- 5-Familienhaus in hocheffizienter Bauweise mit familiengerechten Wohnungen
- Zwei barrierefreie 3-Zimmer-Erdgeschosswohnungen zuzüglich Hobbyraum, mit 2-3 Bädern, riesigem Abstellraum und praktischem Hauswirtschaftsraum
- Zwei 4-Zimmer-Obergeschosswohnungen mit großem Balkon, mit bis zu zwei Badezimmern
- Eine 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit imposanter Dachterrasse und zwei großzügigen Badezimmern
- Tiefgarage mit großzügigen Einzelstellplätzen
- Durchgehender gläserner Personenlift
- Energieeffiziente EH-40-Bauweise (KfW-förderfähig)



Entspannte Stunden genießen

Die wundervollen Terrassen Ihres Zuhauses fangen das warme Abendlicht ein und schaffen den idealen Rahmen für entspannte Stunden. Hier können Sie in aller Ruhe einen Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang genießen, während die letzten Strahlen durch die Bäume blinzeln. Ihr neues Heim bietet Ihnen nicht nur eine Wohnung, sondern einen Rückzugsort, an dem Sie sich zurücklehnen, entspannen und das Leben mit allen Sinnen genießen können.



Ihre Wohn-Fühl-Pluspunkte

Tauchen Sie ein in eine Welt der Geborgenheit und Qualität, in der Wohnkomfort auf Nachhaltigkeit trifft.

Das klassisch elegante Objekt verfügt über eine großzügige Grundstücksfläche von 893 m² bei nur 5 Wohneinheiten und bietet damit höchste Privatsphäre. Der Donarweg verläuft entlang der Nordseite des Grundstücks, auf der von den Gärten abgewandten Hauseingangsseite des Hauses, und ist eine reine Anliegerstraße. Die separat eingezäunten Privatgärten der Erdgeschosswohnungen werden umrahmt von den ansprechend angelegten Außenanlagen des Anwesens.

Von der witterungsgeschützten Tiefgarage aus bringt Sie der gläserne Aufzug bequem in Ihre erstklassig ausgestattete Wohnung, wo Sie entspannte Stunden auf Ihrer Terrasse, Ihrer Terrasse oder Ihrem großzügigen Balkon genießen und sich vom Blick auf die grüne Umgebung verzaubern lassen.

In Ihrem neuen Zuhause profitieren Sie von zahlreichen Annehmlichkeiten, die es von anderen abhebt:

- Unsere **hochmoderne Luft-Wärmepumpe** ohne zusätzliche geräuschintensive Außengeräte, die dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung und die **gemeinschaftliche Photovoltaikanlage** stellen sicher, dass Sie nicht nur energieeffizient, sondern auch umweltbewusst leben.
- Unser **durchgehender Personenlift** mit verglasten Außenwänden bringt Sie bequem von der witterungsgeschützten Tiefgarage in Ihre neue, erstklassig ausgestattete Wohnung.
- Unsere **großzügige Grundstücksfläche** von 893m² bietet eine einmalige Wohnatmosphäre, umgeben von anderen Gärten und ohne störende angrenzende Straßen.
- Der **alte Baubestand** schafft eine **idyllische Umgebung** und sorgt für ein harmonisches Wohngefühl, das Sie jeden Tag aufs Neue genießen können.
- Unsere **Tiefgarage** bietet großzügigen Einzelstellplätze, jede mit **Vorrüstung für E-Ladestationen**, und ermöglicht einen direkten, witterungsgeschützten Zugang zu den Wohnungen.
- Abhängig vom Baufortschritt bieten wir Ihnen umfangreiche, **ganz persönliche Individualisierungsmöglichkeiten** hinsichtlich Aufteilung und Ausstattung (Bemusterung von Feinsteinzeug, Parkett, Innentüren, Elektro- und Sanitärausstattung).



Wohnungen 1 & 2

Erdgeschoss

Ein Zuhause zum Wohn-Fühlen

Ihre Erdgeschosswohnung mit Souterrain bietet alles, was das Familienleben benötigt. Im Erdgeschoss finden Sie einen großen zentralen Bereich, der mehr ist als nur ein Raum - er ist das Herzstück Ihrer Wohnung und lädt zum Wohnen, Kochen, Essen ein. Ergänzt wird diese Fläche durch 2 Schlafräume, wobei das Kinderzimmer optional vergrößert werden kann, so dass das Kinderzimmer größer und das Schlafzimmer kleiner wird.

Abgerundet wird Ihr Erdgeschoss durch ein Bad, welches ganz nach Ihren Wünschen mit Dusche oder Badewanne ausgestattet werden kann. In jedem Fall gehören zu Ihrer Wohnung zwei Waschmaschinenanschlüsse. Einer ist immer in der Küche, ein weiterer kann optional im Erdgeschoss-Duschbad installiert werden, wenn dort keine Dusche gewünscht wird. Andernfalls befindet sich der zweite Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss. Insgesamt sind in Ihrer Wohnung bis zu 3 Bäder möglich.

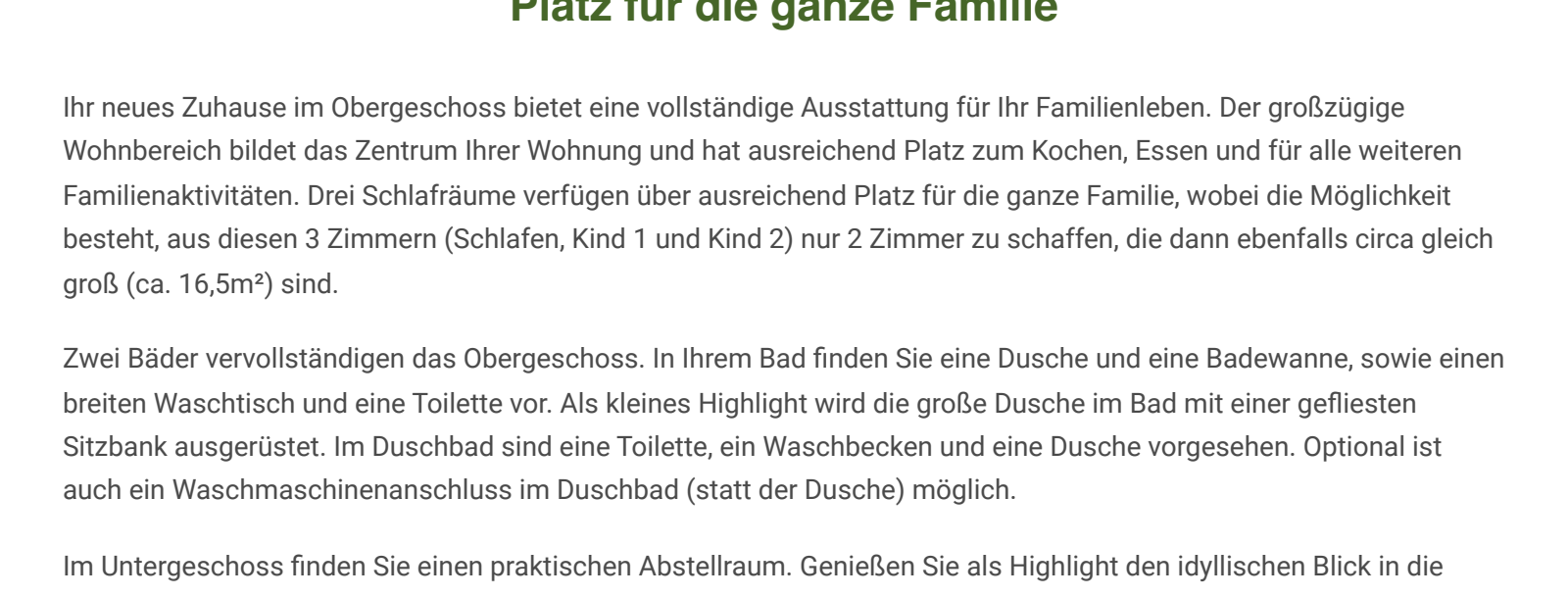
Den krönenden Abschluss Ihres neuen Zuhauses bildet eine wunderbare Sonnenterrasse in einem traumhaften, nach Südwesten ausgerichteten, privaten Garten. Hier verweilt man gerne!

Im Untergeschoss kann der Hobbyraum vielfältig genutzt und sogar in zwei Räume aufgeteilt werden. Er wird begleitet von einem geräumigen Badezimmer mit Wanne und ebenerdiger Dusche. Neben dem Hauswirtschaftsraum kommen Sie in den Genuss eines praktischen Abstellraums mit viel Fläche.



Ruhe finden

Das Schlafzimmer – Ihr persönlicher Ruhepol. Guter Schlaf ist essentiell für die Erholung von Körper und Geist. Wir schaffen dafür die optimalen Bedingungen, wie z.B. durch den Einbau einer erinner gesundheitsbegünstigenden kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die permanent für frische Luft sorgt und durch moderne Massivbauweise, die für die Einhaltung der erhöhten Schallschutzanforderungen nach DIN 4109-5 sorgt.



Wohnungen 3 & 4

Obergeschoss

Platz für die ganze Familie

Ihr neues Zuhause im Obergeschoss bietet eine vollständige Ausstattung für Ihr Familienleben. Der großzügige Wohnbereich bildet das Zentrum Ihrer Wohnung und hat ausreichend Platz zum Kochen, Essen und für alle weiteren Familienaktivitäten. Drei Schlafräume verfügen über ausreichend Platz für die ganze Familie, wobei die Möglichkeit besteht, aus diesen 3 Zimmern (Schlafen, Kind 1 und Kind 2) nur 2 Zimmer zu schaffen, die dann ebenfalls circa gleich groß (ca. 16,5m²) sind.

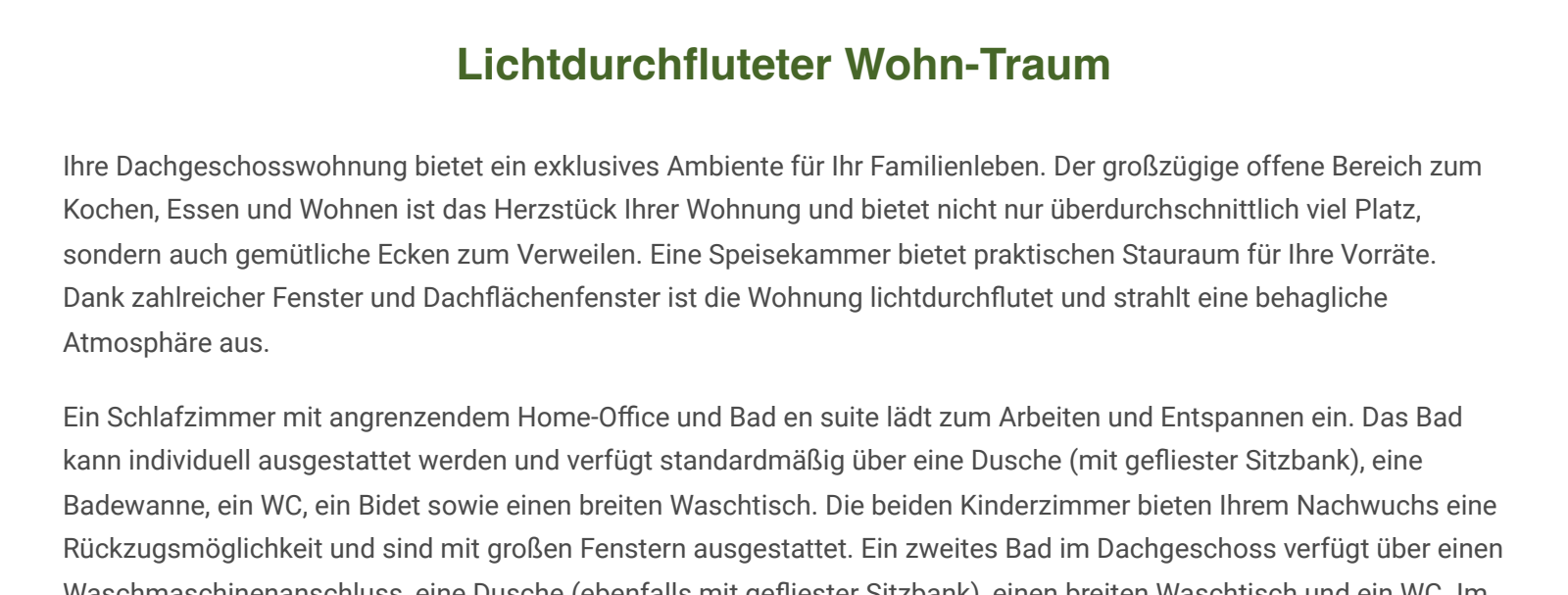
Zwei Bäder vervollständigen das Obergeschoss. In Ihrem Bad finden Sie eine Dusche und eine Badewanne, sowie einen breiten Waschtisch und eine Toilette vor. Als kleines Highlight wird die große Dusche im Bad mit einer gefliesten Sitzbank ausgerüstet. Im Duschbad sind eine Toilette, ein Waschbecken und eine Dusche vorgesehen. Optional ist auch ein Waschmaschinenanschluss im Duschbad (statt der Dusche) möglich.

Im Untergeschoss finden Sie einen praktischen Abstellraum. Genießen Sie als Highlight den idyllischen Blick in die umliegenden Privatgärten von Ihrem wunderbaren und großzügigen Balkon, der nach Südwesten ausgerichtet ist.



Kind sein

Das Kinderzimmer: Mehr als nur ein Raum, es ist ein Universum, in dem sich junge Träume und Potenziale entfalten. Es ist der heilige Raum, in dem sich wichtige Kapitel der Lebensgeschichte Ihres Kindes abspielen werden – ein Ort des Lernens, des Spiels und des ungestörten Wachstums. Hier soll sich ein Kind entwickeln und wohl behütet und gesund aufwachsen. Aus diesem Grund setzen wir z.B. auf wohlklimabegünstigenden und gesunden Kalkputz (statt Gipsputz), der zudem auch noch widerstandsfähiger gegen Alltagsabnutzung ist.



Wohnung 5

Dachgeschoss

Lichtdurchfluteter Wohn-Traum

Ihre Dachgeschosswohnung bietet ein exklusives Ambiente für Ihr Familienleben. Der großzügige offene Bereich zum Kochen, Essen und Wohnen ist das Herzstück Ihrer Wohnung und bietet nicht nur überdurchschnittlich viel Platz, sondern auch gemütliche Ecken zum Verweilen. Eine Speisekammer bietet praktischen Stauraum für Ihre Vorräte. Dank zahlreicher Fenster und Dachflächenfenster ist die Wohnung lichtdurchflutet und strahlt eine behagliche Atmosphäre aus.

Ein Schlafzimmer mit angrenzendem Home-Office und Bad en suite lädt zum Arbeiten und Entspannen ein. Das Bad kann individuell ausgestattet werden und verfügt standardmäßig über eine Dusche (mit gefliester Sitzbank), eine Badewanne, ein WC, ein Bidet sowie einen breiten Waschtisch. Die beiden Kinderzimmer bieten Ihrem Nachwuchs eine Rückzugsmöglichkeit und sind mit großen Fenstern ausgestattet. Ein zweites Bad im Dachgeschoss verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, eine Dusche (ebenfalls mit gefliester Sitzbank), einen breiten Waschtisch und ein WC. Im Untergeschoss finden Sie einen praktischen Abstellraum.

Als absolutes Highlight erwartet Sie Ihre wunderbare Dachterrasse mit Südausrichtung, auf der Sie den ganzen Tag über die Sonne und den Ausblick in die angrenzenden Privatgärten genießen können.



Ausstattungs-Highlights

- Höchste Qualitäts- sowie Sicherheitsstandards handwerklich hochwertigst ausgeführt
- Massive Ziegelbauweise, erhöhter Schallschutz gem. DIN 4109-5
- Hochmoderne Luft-Wärmepumpe in kompletter Innenaufstellung (ohne geräuschintensives und durch Fremde manipulierbares zusätzliches Außengerät) für ein Höchstmaß an Effizienz und Nachhaltigkeit
- Hocheffiziente Bauweise auf EH-40-Niveau, KfW-förderfähig
- Gesundheitsbegünstigende kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Nachhaltige, langlebige und gesunderhaltende Materialien (z.B. wohlklimabegünstigender Kalkputz statt Gipsputz)
- Hochwertiges Eiche Massivholz Landhausdielenparkett
- Großformatige, elegante Feinsteinzeugbeläge
- Angenehme Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Zahlreiche Fenster, teils mit zusätzlichen Unterlichtern, mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischen Aluminiumrollläden
- Luxuriöse Sanitärkeramiken von Geberit, Serie iCon, kombiniert mit Armaturen von Keuco, Serie IXMO
- Moderne Elektroausstattung, optisch durch Busch-Jäger Art-line studioweiß exklusiv umgesetzt
- Glasfaseranschluss und Netzwerk in jeder Wohnung
- Gemeinschaftliche Photovoltaikanlage
- Bequeme Tiefgarage mit großzügigen Einzelstellplätzen mit Vorrüstung für E-Ladestation - direkter, unterirdischer, witterungsgeschützter Zugang ins Wohngebäude
- Durchgehender Personenlift mit verglasten Außenwänden
- Repräsentativer Eingangsbereich mit hochwertiger Hauseingangstür
- Einbruchhemmende, schall- und wärmedämmende Wohnungseingangstüren, Video-Gegensprechanlage
- Großzügige Terrassen mit Privatgarten, Balkone und Dachterrasse, jeweils mit Südausrichtung
- Gemütliche Hobbyräume der EG-Wohnungen per Innentreppe direkt erreichbar
- Praktischer Waschmaschinen- und Trockneranschluss in jeder Wohnung
- Schöner, alter Baubestand auf dem Grundstück
- Ansprechend bepflanzte Außenanlagen

Optionale Ausstattungsmöglichkeiten auf Wunsch z.B.:

- Design-Paket „Black is beautiful“ (siehe Bildergalerie) mit aufeinander abgestimmten Designelementen im Bereich Sanitär, Elektrik, Fliesen, Türen (z.B. mattschwarze Badarmaturen, Badheizkörper, Türgriffe, Lichtschalter)
- Zusätzliche Bäder

Abhängig vom Baufortschritt bieten wir Ihnen umfangreiche, ganz persönliche Individualisierungsmöglichkeiten hinsichtlich Aufteilung und Ausstattung (Bemusterung von Feinsteinzeug, Parkett, Innentüren, Elektro- und Sanitärausstattung).