Öko-Quartier

Am Schimmelwasen

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt. Darstellung kann Sonderwünsche enthalten. Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

Öko-Quartier
Am Schimmelwasen

In der mittelfränkischen Zwergstadt Ornbau entstehen mit dem neuen Öko-Quartier am Schimmelwasen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage.

Wie der Name bereits verrät, standen Ökologie und Nachhaltigkeit bei der Planung des Neubau-Quartiers im Fokus. Die Kombination aus nachhaltiger Holzrahmenbauweise mit einem zukunftsweisenden Energiekonzept machen aus dem neuen Öko-Quartier eine werthaltige Investition in die Zukunft, die sämtliche Anforderungen an naturbewusstes Wohnen erfüllt.

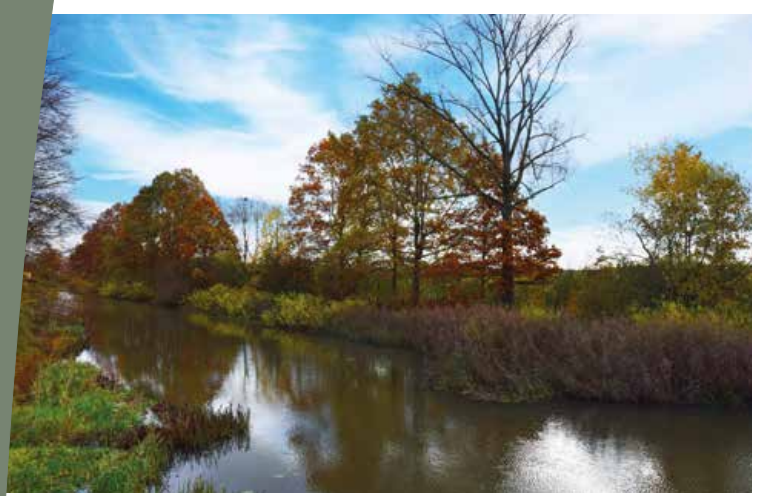
Entstehen soll das geplante Neubauprojekt in der aufstrebenden Stadt Ornbau, die nicht nur aufgrund ihrer eigenen Historie und dem fränkischen Charme Besucher anzieht, sondern auch dank ihrer Nähe zum Fränkischen Seenland als beliebter Wohnstandort überzeugt.

In der vorliegenden Broschüre stellen wir Ihnen Ornbau als neues Zuhause und das geplante Neubauprojekt vor. Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre dieser Broschüre und freuen uns darauf, wenn auch Sie im neuen Öko-Quartier am Schimmelwasen Ihr neues Zuhause oder eine Wertanlage finden.

Attraktive Wohnlage

Wunderschön an der Altmühl, zwischen der mittelfränkischen Regierungshauptstadt Ansbach und dem Fränkischen Seenland gelegen, begeistert die Stadt Ornbau als attraktiver Wohnstandort.
Als kleinste Stadt Bayerns blickt Ornbau auf eine reiche Historie zurück, die sich in der fast vollständig erhaltenen Stadtmauer und der mittelalterlich geprägten Altstadt widerspiegelt.

Das Neubaugebiet *Schimmelwasen* erweitert Ornbau nach Westen mit einer neuen Wohnsiedlung am Oberen Wasengraben. Die neue Nachbarschaft schließt sich an eine gewachsene Wohnsiedlung an und schafft damit ein ruhiges Wohnumfeld für Jung und Alt.



Landleben mit Urlaubsflair

Als „Tor zum Fränkischen Seenland" verbindet Ornbau die Nähe zur beliebten Urlaubsregion mit ihren vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rund um den Altmühlsee und die Brombachseen mit der Ruhe und den Annehmlichkeiten des fränkischen Landlebens.

Daheim in Ornbau

Ruhiges Wohnumfeld und dennoch eine gute Anbindung – Ornbau schafft beides zu verbinden. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind nur wenige Geh- oder Fahrminuten entfernt. Und auch das Naherholungsgebiet des Fränkischen Seenlandes sowie die Anbindung an die B13 und A6 sind schnell erreichbar.

Die Altstadt mit der historischen Pfarrkirche St. Jakobus
7 Min. Fußweg

Läden des täglichen Bedarfs in der Vorstadt
7 Min. Fußweg

Supermarkt
2 Min. Fahrtzeit

Grundschule Ornbau
6 Min. Fußweg

Sportverein Ornbau mit Fußball- und Tennisplätzen
2 Min. Fußweg

Biergarten am Altmühlzuleiter
4 Min. Fahrtzeit

Bahnhof Triesdorf & Hochschule Weihenstephan-Triesdorf
6 Min. Fahrtzeit

B13 mit Anschluss an A6
7 Min. Fahrtzeit

Tor zum Fränkischen Seenland

Das Fränkische Seenland zieht jedes Jahr viele Besucher an, die rund um den Altmühlsee und die Brombachseen echtes Urlaubsfeeling genießen. Gunzenhausen als „Zentrum" des Fränkischen Seenlands und weitere beliebte Urlaubsziele wie Muhr am See sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Wohnen wo andere Urlaub machen

Ob Stand-Up-Paddling, Surfen, Segeln, Yoga am See oder ein Besuch auf dem Green des Golfclubs – wohnen in der Urlaubsregion bereichert die eigene Freizeit mit einem abwechslungsreichen Sport- und Kulturangebot. Doch nicht nur Sportbegeisterte kommen zu Wasser oder zu Lande auf ihre Kosten, auch Naturliebhaber können die Artenvielfalt bei einem Besuch auf der Vogelinsel entdecken oder die herrliche Natur bei einer Radtour auf dem Altmühlradweg genießen.
Zum sommerlichen Badevergnügen laden die Badestrände, Freizeitanlagen und Strandcafés rund um die Seen ein. Auch für Familien ist einiges geboten, vom Besuch auf dem Erlebnisspielplatz bis hin zur Piratenfahrt über den See.
Der abendliche Sundowner lässt sich nicht nur von der eigenen Segelyacht aus genießen, sondern beispielsweise auch auf einem Ausflugsschiff mit musikalischem Abendprogramm.

Altmühlseezuleiter
Freizeitanlage Ornbau-Gern
4 Min. Fahrtzeit

Gunzenhausen
17 Min. Fahrtzeit

Seezentrum Muhr am See
16 Min. Fahrtzeit

Seezentrum Wald
12 Min. Fahrtzeit

Seezentrum Schlungenhof
14 Min. Fahrtzeit

Strandhotel *Seehof*
am Brombachsee
27 Min. Fahrtzeit

Golfclub *Zollmühle* Ellingen
34 Min. Fahrtzeit

Seezentrum Pleinfeld
38 Min. Fahrtzeit

Schifffahrt Brombachsee
39 Min. Fahrtzeit

Modernes Öko-Quartier

Zeitlose Formensprache und moderne Holzrahmenbauweise treffen im neuen Öko-Quartier am Schimmelwasen zusammen. Dank der nachhaltigen Bauweise profitieren Eigentümer von einer langlebigen und wertbeständigen Immobilie, die allen Ansprüchen an Wohngesundheit und Energieeffizienz gerecht wird. Abgerundet wird das Neubau-Quartier mit einem flexibl anpassbaren Energiekonzept.

Architektonisch überzeugen die beiden Häuser mit klaren Linien und kompakten Grundrissen. Die Modernität zeigt sich in der Reduktion des Baukörpers mit geringen Dachüberständen, einer zurückhaltenden Putzfassade sowie Designelementen in Naturtönen.

Objektdaten

Zwei Mehrfamilienhäuser

14 Eigentumswohnungen

2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 - 85 m^2 Wohnfläche

Wohnungen mit Terrasse & Garten oder Balkon

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Hochwertige und moderne Ausstattung

Energieeffiziente Holzrahmenbauweise

KfW-Effizienzhaus 40

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Dezentrale Lüftungsanlage

Nachhaltiges Energiekonzept mit optionaler PV-Anlage

Abstellraum zu jeder Wohnung und für alle separater Müll- und Fahrradraum (abschließbar)

Außenstellplätze

E-Mobility ready

KfW-Förderkredit*
bis zu 100.000 € Förderung pro Wohnung erhalten.

*Förderkredite werden von der KFW vergeben und bewilligt. Über die Verfügbarkeit zum Ausführungszeitraum können in diesem Rahmen keinerlei Informationen gegeben werden. Etwaige Förderkredite sind kein Bestandteil dieses Angebots.

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt. Darstellung kann Sonderwünsche enthalten. Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

Zwei Häuser – ein Quartier

In zwei Bauabschnitten entstehen die beiden Mehrfamilienhäuser im neuen Siedlungsgebiet. Quartier I ist mit insgesamt sechs 3-Zimmer-Eigentumswohnungen geplant und verfügt über einen Aufzug in alle Wohngeschosse. Quartier II bietet mit insgesamt acht 2- und 3-Zimmer-Wohnungen weitere flexible Wohnlösungen.

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt. Darstellung kann Sonderwünsche enthalten. Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

Zukunftsweisende Holzbauweise

Die Basis naturbewussten Bauens und Wohnens ist der Naturbaustoff Holz. Als einzig nachwachsender Baustoff trägt Holz aufgrund seiner natürlichen Eigenschaften nicht nur für eine bessere Umwelt, sondern auch für ein wohngesundes Raumklima bei. Die hohen Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Brand- und Schallschutz sowie Standsicherheit werden im Holzbau mit Leichtigkeit erfüllt.

Energieeffiziente Haustechnik

Auch beim Heizen setzt das Öko-Quartier auf natürliche Ressourcen mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die geräuscharme und platzsparende Anlage überzeugt mit niedrigen Betriebskosten bei hohem Wirkungsgrad und macht unabhängig von fossilen Brennstoffen. Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und kann an Raumthermostaten individuell reguliert werden.

Mit einer zusätzlichen Lüftungsanlage ausgestattet, wird der ohnehin geringere Energieverbrauch weiter reduziert. Durch die kontrollierte Lüftung herrscht ein behagliches und gesundes Raumklima mit gefilterter Frischluft-Qualität.

Gerüstet für die Zukunft

Das Neubau-Quartier wird als Effizienzhaus 40 ausgeführt. Die hochwertige Gebäudehülle sorgt für optimale Wärmedämmung dank des Zusammenspiels aus natürlichen Dämmstoffen und technischen Konstruktionen.
In Kombination mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und integrierter Lüftungsanlage erfüllt jedes Mehrfamilienhaus bereits in der Standardausführung alle Anforderungen an einen klimafreundlichen Neubau.

Optional kann das Quartier mit einer PV-Anlage und Batteriespeicher für den Eigenstromverbrauch aufgerüstet werden. Das spart nicht nur bares Geld, sondern macht auch unabhängig von externen Lieferanten.
Die ebenfalls vorgerichteten Wallboxen für E-Mobilität machen das Öko-Quartier bereit für die Zukunft.

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt. Darstellung kann Sonderwünsche enthalten. Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

E-Mobilität ready!
Wallboxen & Ladestationen im Quartier

Wohnungen

Ob als Immobilie zum Selbstbezug oder als wertstabile Kapitalanlage – mit den verschiedenen Wohnungstypen bietet das neue Quartier für jede Lebenssituation die optimale Lösung.

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Darstellung kann Sonderwünsche enthalten. Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

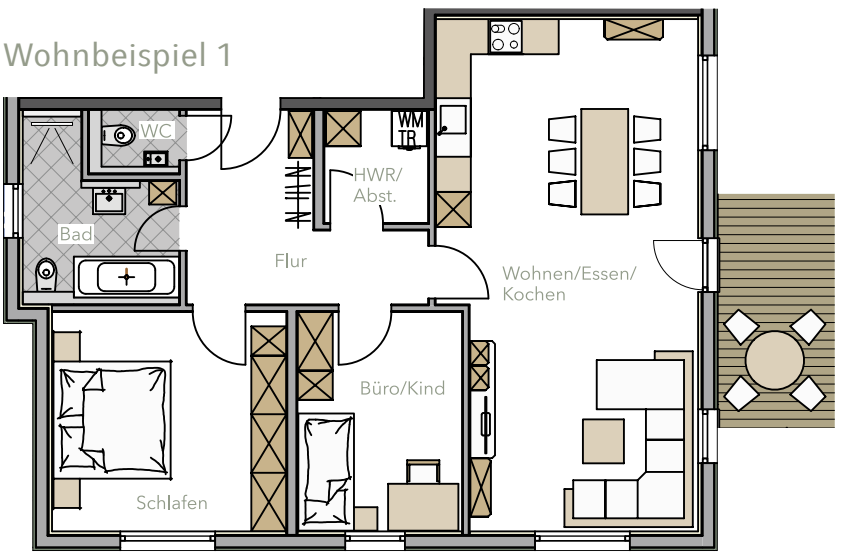
Für jeden Wohntyp das richtige Zuhause

In Quartier I des Neubau-Quartiers entstehen neben zwei 3-Zimmer-Gartenwohnungen weitere 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon in den Obergeschossen. Das Haus ist außerdem mit einem Aufzug geplant.
Quartier II bietet neben Garten-Wohnungen weitere sechs 2-Zimmer-Wohnungen mit verschiedenen Grundrissvarianten.

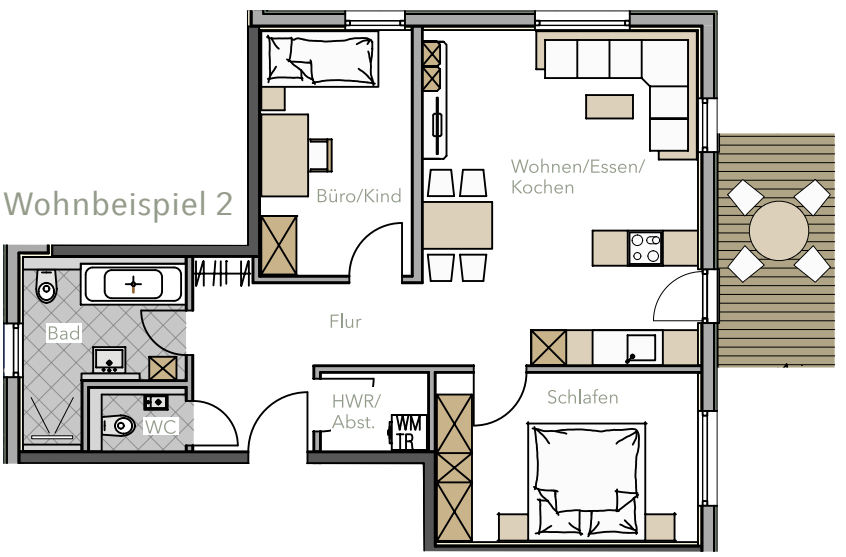
Gartenwohnungen

Die schönen Erdgeschosswohnungen begeistern Paare oder die junge Familie. Das Herzstück der Wohnungen ist der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Küche und Zugang zur Terrasse mit eigenem Garten.

Wohnbeispiel 1



Wohnbeispiel 2

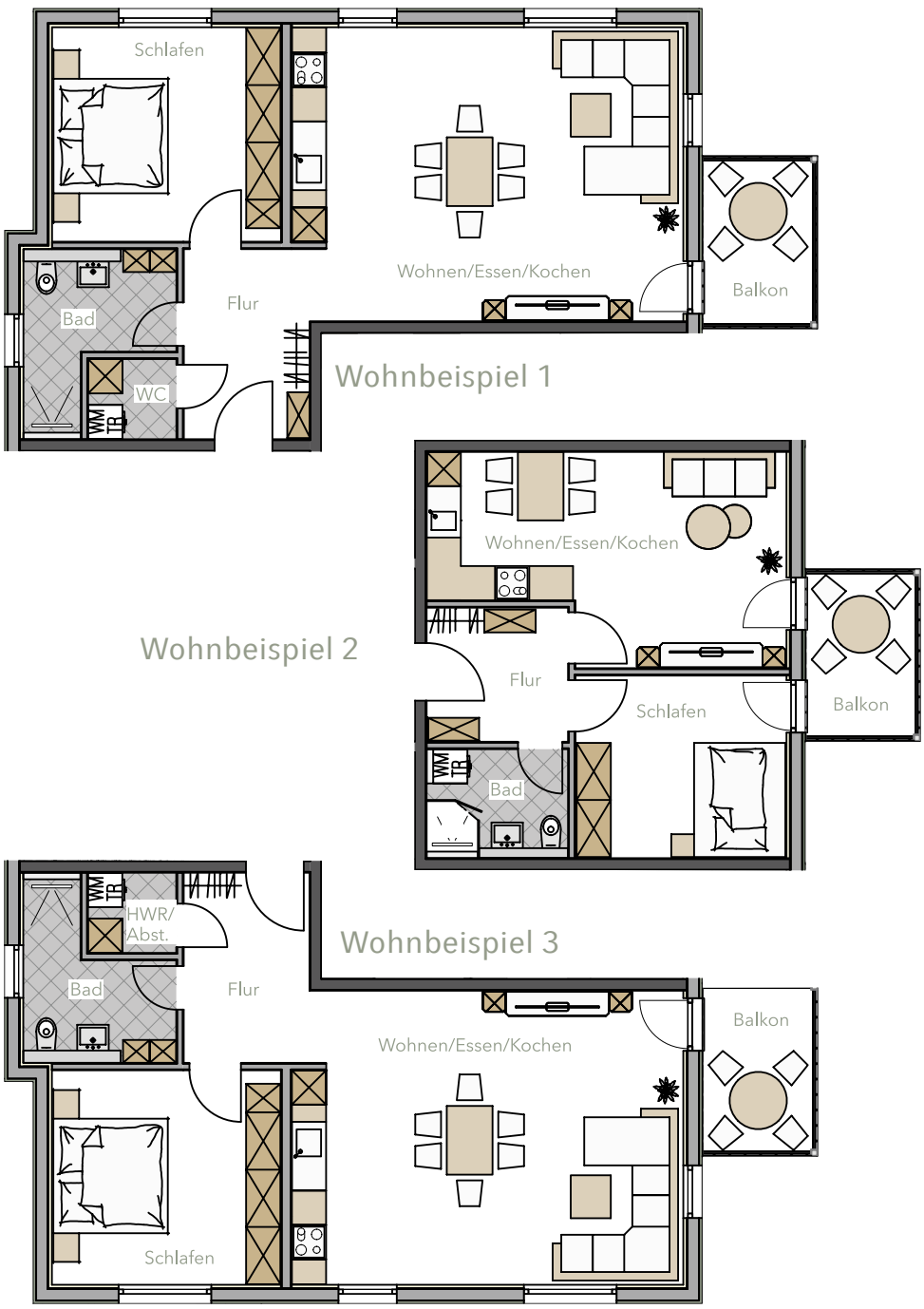


Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Darstellung kann Sonderwünsche enthalten. Dargestellte Möblierung und Einbauten ist beispielhaft. Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

Heimkommen. Wohlfühlen. Durchatmen.

Balkonwohnungen

Als kompakte Single-Wohnung oder Wochenend-Domizil für Ausflüge ins Fränkische Seenland bieten die Balkonwohnungen eine passende Auswahl. Jede Wohnung verfügt über ein oder zwei separate Schlafzimmer und einen offenen Wohnbereich mit Küche.



Unverbindliche Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Darstellung kann Sonderwünsche enthalten. Dargestellte Möblierung und Einbauten ist beispielhaft. Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

Ausstattung

Damit das Öko-Quartier zu Ihrem ganz persönlichen Wohlfühl-Ort wird, können Sie aus einer Auswahl an hochwertigen Boden- und Fliesenbelägen in verschiedenen Designs bemustern. Bei den Armaturen und Sanitärgegenständen setzen wir auch in der Standardausstattung auf moderne und hochwertige Produkte namhafter Hersteller.

Bodenbeläge
Auswahl an Laminat- und Vinylböden in modernen Designs

Fliesenbeläge
Bodenfliesen und Wandbeläge aus pflegeleichtem Feinsteinzeug

Sanitärgegenstände & Armaturen
in moderner Ausführung

Duschen
bodengleich gefliest

Innentüren
mit langlebigen Türblättern mit Röhrenspankern mit einer CPL-Oberflächenbeschichtung in Weiß. Dazu passende Drücker- und Rosettengarnituren.

Gegensprechanlage

Individuell bemustern für ein ganz persönliches Zuhause

Sollte in unserer Basisausstattung nicht das richtige dabei sein, besteht die Möglichkeit Böden, Sanitärgegenstände, Armaturen und Elektroausstattung individuell gegen Aufpreis zu bemustern.

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Darstellung kann Sonderwünsche enthalten. Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

Für ein besonderes Zuhause

Ein Haus wird erst ein Zuhause, wenn wir es mit Leben füllen und sich unsere Persönlichkeit in jedem einzelnen Raum – in den großen und vielmehr in den kleinen Dingen – widerspiegelt.
Mit unseren regionalen Partnern geben wir Ihnen professionelle Unterstützung an die Hand um Ihre neue Immobilie in Ihr ganz persönliche Wohlfühloase zu verwandeln.
Bei den angebotenen Leistungen unserer regionalen Partner handelt es sich um exklusive Angebote im Rahmen der Sonderausstattung, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind, jedoch separat beauftragt werden können.

Moderne Küche

Küchen sind oft das Herzstück einer Wohnung. Vor allem in offenen und modernen Grundrissen ist die Küche ein zentraler Ort zum gemeinsamen Kochen, Feiern oder gemütlichen Beisammensein.
Beim Kauf einer Wohnung ist ein Gutschein für eine Küche inkl. Planung bereits enthalten.

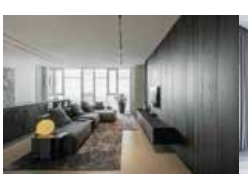
Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Darstellung kann Sonderwünsche enthalten. Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

Lichtplanung

Mit der richtigen Beleuchtung lässt sich die Raumwirkung maßgeblich beeinflussen und je nach Stimmung die passende Atmosphäre schaffen. Ein stimmiges Gesamtkonzept nutzt unterschiedliche Leuchten und setzt funktionales Licht mit stimmungsvollen Lichtquellen in einem harmonischen Zusammenspiel ein. So können Räume optimal inszeniert werden.
Da die Lichtplanung bereits bei der Elektroplanung berücksichtigt werden muss, lassen Sie uns zeitnah über Ihre Wünsche sprechen.

für kleine für große für sehr große für Firmen für draußen für dich

PREMIUM LED DESIGN GmbH | Ihre Professionelle Beleuchtungsplanung



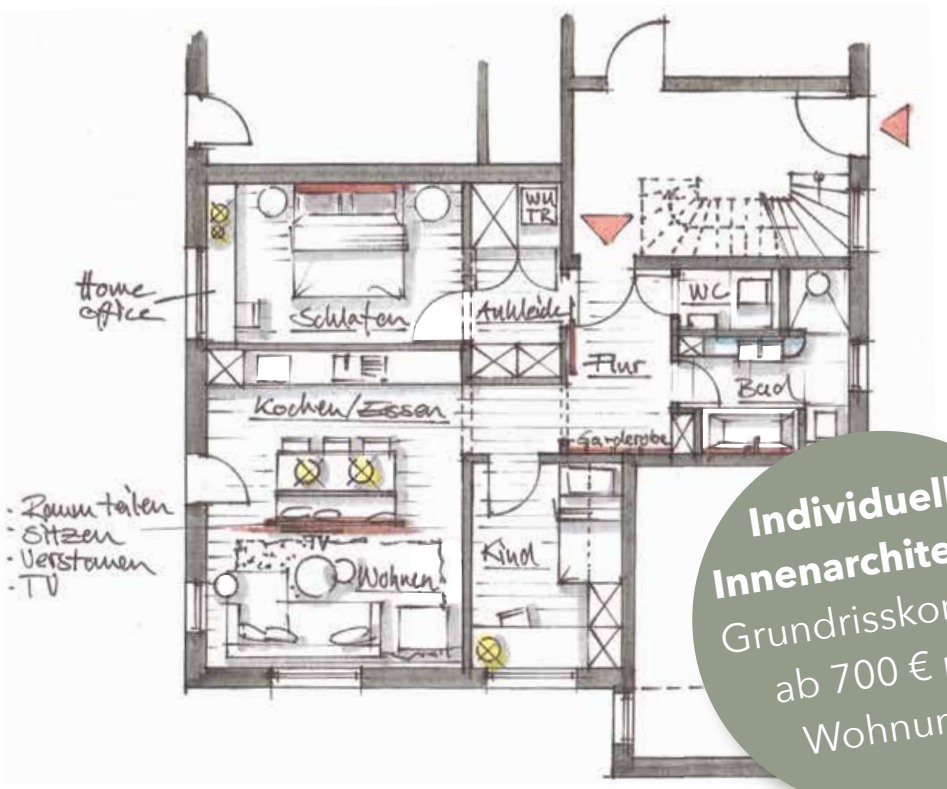
Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Darstellung enthält Sonderausstattung.

Innenarchitektur

Einrichten oder gestalten – der Unterschied liegt im Detail. Eigentumswohnungen versprechen einen geringeren Arbeitsaufwand, jedoch bei überschaubaren Platzverhältnissen. Um den vorhandenen Raum optimal zu nutzen, bietet sich ein individuelles Einrichtungskonzept an, in dem Funktion und Design aufeinander abgestimmt werden.

Das angebotene Grundrisskonzept unserer regionalen Partnerin stellt eine Raumplanung dar, das nach den vorher besprochenen individuellen Bedürfnissen und Wünschen des Kunden angefertigt wird.

INNENARCHITEKTUR
STEFANIE LENGLER



Individuelle Innenarchitektur
Grundrisskonzept ab 700 € pro Wohnung.

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Darstellung enthält Sonderausstattung.

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Darstellung enthält Sonderausstattung.

Einrichtungskonzept

Durch dreidimensionale Skizzen wird die Wirkung des Raumes greifbar.
Ein erweitertes Einrichtungskonzept stimmt Farben, Formen, Texturen und Materialien der Wohnung mit der gewünschten Einrichtung ab.
Konkrete Einrichtungsvorschläge passender Möbel bis hin zur stilvollen Dekoration runden das Gesamtkonzept ab.
Bei Interesse an zusätzlichen Partnerleistungen im Rahmen der Sonderausstattung, lassen Sie uns gerne frühzeitig über Ihre Wünsche sprechen, da die individuelle Gestaltung bereits in der Innenausbauphase berücksichtigt werden muss.

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Darstellung enthält Sonderausstattung.

Verkauf

Das neue **Öko-Quartier am Schimmelwasen** entstand in Kooperation zwischen der E-MFH GmbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der MS Holding GmbH, und der Engelhardt + Geissbauer GmbH.
Im Bereich Beratung und Verkauf unterstützt uns Frau Schleinkofer von Schleinkofer Immobilien aus Ansbach. Der Immobilienkauf ist für Käufer provisionsfrei.

Schleinkofer Immobilien Ansbach

Ansprechpartnerin Frau Hannelore Schleinkofer
Tel.: 0981 46607306 ▪ Mobil: 0175 9477456
info@immo-schleinkofer.de ▪ www.immo-schleinkofer.de

E-MFH GmbH & Co. KG

Ansprechpartner Jürgen Schröder
Tel.: 09831 8826208 ▪ Mobil: 0160 90970416
js@e-mfh.de ▪ www.ms-holding.info

Stadt Ornbau

Tel.: 09826 6220-70
rathaus@ornbau.de ▪ www.ornbau.de

Provisionsfrei kaufen!
In Ihre Zukunft investieren & sparen.

Kontakt

Beratung & Verkauf
E-MFH GmbH & Co. KG · Hans-Stießberger-Straße 2a · 85540 Haar bei München
Niederlassung: Weißenburger Str. 56 · 91710 Gunzenhausen
Tel.: 09831 8826208 · Mobil: 0160 90970416 · js@e-mfh.de · **www.ms-holding.info**

Holzbau
Engelhardt + Geissbauer GmbH · Hauptstraße 1 · 91593 Burgbernheim/Schwebheim
Tel.: 09841 40100 0 · info@eg-holzhaus.de · **www.eg-holzhaus.de**

Bildnachweis

Seite 6: Strandhotel Seehof – www.strandhotel-seehof.de · Seite 6: slavonstok – adobe/stock.com · Seite 7: Golfanlage Zollmühle – www.golfanlage-zollmuehle.de · Seite 7: Yoga – www.strandhotel-seehof.de · Seite 7: Kzenon – adobe/stock.com · Seite 7: Segeln – J. Schröder · Seite14: BillionPhotos.com – adobe/stock.com · Seite 16: ImageFlow – adobe/stock.com · Seite 16: rh2010 – adobe/stock.com · Seite 17: Images By Jefunne – adobe/stock.com · Seite 18: Visualisierung Küche – www.diekuechedirekt.de · Seite 19: Lichtplanung – www.premium-led-design.de · Seite 20/21: Innenarchitektur – www.innenarchitektur-lengler.de
Sonstige Bilder und Visualisierungen – Eigenes Archiv

Konzept, Text, Layout

Marketing Mohr Holzhaus GmbH

Angabenvorbehalt

Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Darstellungen, Perspektiven und Außengestaltungen sowie deren Farbgestaltung sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators. (Produkt-)Abbildungen sind ähnlich. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Dargestellte Möbel und Kücheneinbauten sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Maßangaben sind Circa-Maße.

Stand: 12/2023

Projektrealisierung durch die Engelhardt + Geissbauer GmbH in Kooperation mit der E-MFH GmbH & Co. KG, eine Tochtergesellschaft der MS Holding GmbH.

Öko-Quartier
Am Schimmelwasen