# NEUBAU WOHNANLAGE
# **SCHWANENHOF**
# KULMBACH

zentrumsnah und ruhig mit Blick auf die Altstadt

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die moderne Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten entsteht in unmittelbarer Nähe zum Amtsgericht in zentrumsnaher und ruhiger Innenstadtlage von Kulmbach. Diese wert- und nachhaltig konzipierten Wohnungen sind eine ideale Investitionsmöglichkeit für Eigennutzer und Investoren.
Das Erdgeschoss des 5-stöckigen Gebäudes bietet eine großzügige Parkgarage mit 22 Stellplätzen, von der aus man mit dem Fahrstuhl in jedes Obergeschoss gelangen kann. Die Wohnanlage wurde von einem ortsansässigen Architekturbüro entworfen und besticht durch ihre durchdachten und zeitgemäßen Grundrisse. Die bodentiefen Fensterflächen jeder Einheit und der Zugang zu großzügigen Terrassen und Balkonen sorgen für einen hellen und freundlichen Charakter. Das Gebäude wird als KfW-55 Effizienzhaus mit Vollwärmeschutz und in Massivbauweise (Kalksandstein-Mauerwerk) errichtet.
Die zentrale Lage (10 Minuten zum Marktplatz) ermöglicht es, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Ereignisse im Stadtzentrum von Kulmbach fußläufig zu erreichen.

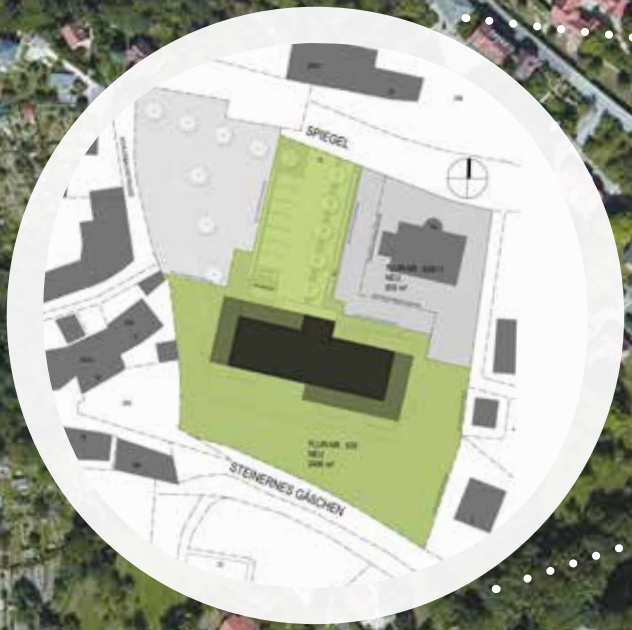
## ECKDATEN ZUM OBJEKT

- Adresse: Spiegel 12, Kulmbach
- Zentrale Innenstadtlage
- Wohnanlage mit 19 Einheiten
- Parkgarage im Erdgeschoss mit 22 Stellplätzen und 8 Außenstellplätzen
- Fertigstellung Frühjahr 2019
- Wohnungsgrößen von 41,3 m² bis 143,3 m²
- Alle Wohnungen mit großzügigem Balkon oder Terrasse

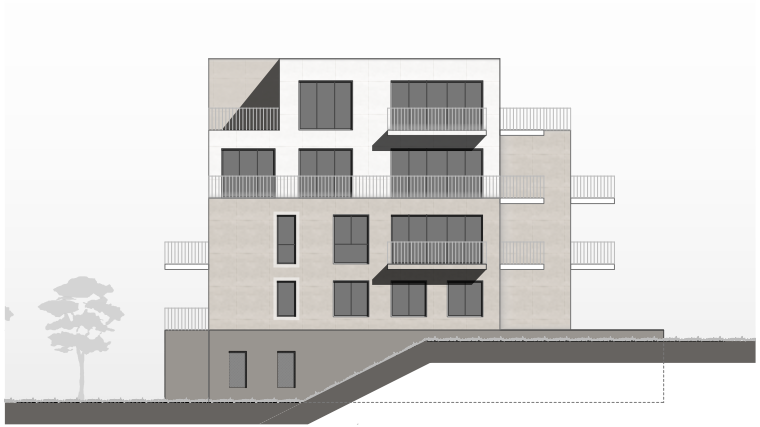
## AUSZÜGE AUS DER BAUBESCHREIBUNG

- KfW-55 Effizienzhaus
- geräumiger Personenaufzug (geeignet für Krankentragentransporte)
- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage
- Parkett, Design-Vinylboden oder Laminatboden nach Wunsch des Kunden
- Waschmaschinenanschluss in allen Wohnungen
- Blockheizkraftwerk sowie Gastherme mit Brennwerttechnik zur Spitzenlastabdeckung
- Vollwärmeschutzfassade mit Mineralwolle A1-Dämmung
- Wohnraum-Einzellüfter mit Wärmerückgewinnung

# MIT **BLICK** AUF DIE **HISTORISCHE ALTSTADT**



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST

ANSICHT SÜD

ANSICHT OST

# GRUNDRISS
# 1. OBERGESCHOSS

| | | |
|---|---|---|
| Wohnung 1 | 3-Zi-Whg | 86,70 m2 |
| Wohnung 2 | 2-Zi-Whg | 72,90 m2 |
| Wohnung 3 | 3-Zi-Whg | 87,50 m2 |
| Wohnung 4 | 3-Zi-Whg | 86,60 m2 |
| Wohnung 5 | 1,5-Zi-Whg | 41,30 m2 |
| Wohnung 6 | 2-Zi-Whg | 51,30 m2 |

Maßstab 1:200 - 1cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 2 4 6 7 8

N

# GRUNDRISS
# 2. OBERGESCHOSS

| | | |
|---|---|---|
| Wohnung 7 | 3-Zi-Whg | 88,70 m² |
| Wohnung 8 | 2-Zi-Whg | 65,40 m² |
| Wohnung 9 | 3-Zi-Whg | 83,00 m² |
| Wohnung 10 | 3-Zi-Whg | 81,10 m² |
| Wohnung 11 | 1,5-Zi-Whg | 41,30 m² |
| Wohnung 12 | 2-Zi-Whg | 51,30 m² |

Maßstab 1:200 - 1cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 2 4 6 7 8

# GRUNDRISS
# 3. OBERGESCHOSS

| | | |
|---|---|---|
| Wohnung 13 | 3-Zi-Whg | 88,70 m² |
| Wohnung 14 | 2-Zi-Whg | 65,40 m² |
| Wohnung 15 | 3-Zi-Whg | 91,60 m² |
| Wohnung 16 | 1,5-Zi-Whg | 88,70 m² |
| Wohnung 17 | 2-Zi-Whg | 51,30 m² |

Maßstab 1:200 - 1cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 2 4 6 7 8

N

# GRUNDRISS
# 4. OBERGESCHOSS/ PENTHOUSE

| | | |
|---|---|---|
| Wohnung 18 | 4-Zi-Whg | 135,30 m² |
| Wohnung 19 | 4-Zi-Whg | 143,30 m² |

Maßstab 1:200 - 1cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 2 4 6 7 8

## WOHNUNG 1
## 1. Obergeschoss

### 3 - Zimmer - Wohnung

| | | |
|---|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 34,00 | m² |
| Bad | 7,00 | m² |
| Zimmer 1 | 16,40 | m² |
| Zimmer 2 | 10,00 | m² |
| Flur/Garderobe | 9,50 | m² |
| Abstell | 1,80 | m² |
| Terrasse | 8,00 | m² |
| **Gesamtfläche** | **86,70** | **m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 2
## 1. Obergeschoss

### 2 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 30,00 m² |
| Bad | 6,20 m² |
| Zimmer 1 | 15,70 m² |
| Flur/Garderobe | 5,90 m² |
| Abstell | 2,10 m² |
| Terrasse | 13,00 m² |
| **Gesamtfläche** | **72,90 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 3
## 1. Obergeschoss

### 3 - Zimmer - Wohnung

| | | |
|---|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 30,50 | m² |
| Bad | 6,10 | m² |
| Zimmer 1 | 16,30 | m² |
| Zimmer 2 | 10,80 | m² |
| Flur/Garderobe | 8,50 | m² |
| Abstell | 3,00 | m² |
| Gäste WC | 2,30 | m² |
| Terrasse | 10,00 | m² |
| **Gesamtfläche** | **87,50** | **m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 4
## 1. Obergeschoss

### 3 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 30,40 m² |
| Bad | 6,20 m² |
| Zimmer 1 | 14,30 m² |
| Zimmer 2 | 12,30 m² |
| Flur/Garderobe | 10,20 m² |
| Abstell | 1,50 m² |
| Gäste WC | 1,70 m² |
| Terrasse | 10,00 m² |
| **Gesamtfläche** | **86,60 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 5
## 1. Obergeschoss

### 1,5 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 29,60 m² |
| Bad | 3,40 m² |
| Flur/Garderobe | 2,00 m² |
| Abstell | 1,80 m² |
| Balkon | 4,50 m² |
| **Gesamtfläche** | **41,30 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 6
## 1. Obergeschoss

### 2 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 22,60 m² |
| Bad | 5,10 m² |
| Zimmer 1 | 15,10 m² |
| Flur/Garderobe | 2,20 m² |
| Abstell | 1,80 m² |
| Terrasse | 4,50 m² |
| **Gesamtfläche** | **51,30 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 7
## 2. Obergeschoss

### 3 - Zimmer - Wohnung

| | | |
|---|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 34,00 | m² |
| Bad | 7,00 | m² |
| Zimmer 1 | 16,40 | m² |
| Zimmer 2 | 10,00 | m² |
| Flur/Garderobe | 9,50 | m² |
| Abstell | 1,80 | m² |
| Balkon 1 | 4,50 | m² |
| Balkon 2 | 5,50 | m² |
| **Gesamtfläche** | **88,70** | **m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 8
## 2. Obergeschoss

### 2 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 30,00 m² |
| Bad | 6,20 m² |
| Zimmer 1 | 15,70 m² |
| Flur/Garderobe | 5,90 m² |
| Abstell | 2,10 m² |
| Balkon | 5,50 m² |
| **Gesamtfläche** | **65,40 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 9
## 2. Obergeschoss

### 3 - Zimmer - Wohnung

| | | |
|---|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 30,50 | m² |
| Bad | 6,10 | m² |
| Zimmer 1 | 16,30 | m² |
| Zimmer 2 | 10,80 | m² |
| Flur/Garderobe | 8,50 | m² |
| Abstell | 3,00 | m² |
| Gäste WC | 2,30 | m² |
| Balkon | 5,50 | m² |
| **Gesamtfläche** | **83,00** | **m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

# GEMÜTLICHE GROßZÜGIGKEIT
## LÄSST KEINE WÜNSCHE OFFEN

offener Koch-, Ess- und Wohnbereich (Bsp. Whg.9)
Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators

## WOHNUNG 10
## 2. Obergeschoss

### 3 - Zimmer - Wohnung

| | | |
|---|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 30,40 | m² |
| Bad | 6,20 | m² |
| Zimmer 1 | 14,30 | m² |
| Zimmer 2 | 12,30 | m² |
| Flur/Garderobe | 10,20 | m² |
| Abstell | 1,50 | m² |
| Gäste WC | 1,70 | m² |
| Balkon | 4,50 | m² |
| **Gesamtfläche** | **81,10** | **m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 11
## 2. Obergeschoss

### 1,5 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 29,60 m² |
| Bad | 3,40 m² |
| Flur/Garderobe | 2,00 m² |
| Abstell | 1,80 m² |
| Balkon | 4,50 m² |

| | |
|---|---|
| **Gesamtfläche** | **41,30 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 12
## 2. Obergeschoss

### 2 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 22,60 m² |
| Bad | 5,10 m² |
| Zimmer 1 | 15,10 m² |
| Flur/Garderobe | 2,20 m² |
| Abstell | 1,80 m² |
| Balkon | 4,50 m² |

**Gesamtfläche** **51,30 m²**

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 13
## 3. Obergeschoss

### 3 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 34,00 m² |
| Bad | 7,00 m² |
| Zimmer 1 | 16,40 m² |
| Zimmer 2 | 10,00 m² |
| Flur/Garderobe | 9,50 m² |
| Abstell | 1,80 m² |
| Balkon 1 | 4,50 m² |
| Balkon 2 | 5,50 m² |
| **Gesamtfläche** | **88,70 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 14
## 3. Obergeschoss

### 2 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 30,00 m² |
| Bad | 6,20 m² |
| Zimmer 1 | 15,70 m² |
| Flur/Garderobe | 5,90 m² |
| Abstell | 2,10 m² |
| Balkon | 5,50 m² |
| **Gesamtfläche** | **65,40 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 15
## 3. Obergeschoss

### 3 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 26,60 m² |
| Bad | 8,70 m² |
| Zimmer 1 | 12,50 m² |
| Zimmer 2 | 14,60 m² |
| Flur/Garderobe | 11,30 m² |
| Abstell | 1,40 m² |
| Gäste WC | 2,70 m² |
| Home Office | 2,30 m² |
| Balkon | 5,50 m² |
| Terrasse | 6,00 m² |
| **Gesamtfläche** | **91,60 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 16
## 3. Obergeschoss

### 3 - Zimmer - Wohnung

| | | |
|---|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 27,00 | m² |
| Bad | 7,30 | m² |
| Zimmer 1 | 18,10 | m² |
| Zimmer 2 | 13,10 | m² |
| Flur/Garderobe | 13,40 | m² |
| Abstell | 1,80 | m² |
| Terrasse | 8,00 | m² |
| **Gesamtfläche** | **88,70** | **m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 17
## 3. Obergeschoss

## 2 - Zimmer - Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 22,60 m² |
| Bad | 5,10 m² |
| Zimmer 1 | 15,10 m² |
| Flur/Garderobe | 2,20 m² |
| Abstell | 1,80 m² |
| Balkon | 4,50 m² |
| **Gesamtfläche** | **51,30 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 18
## 4. Obergeschoss / Penthouse

### 4 - Zimmer - Wohnung

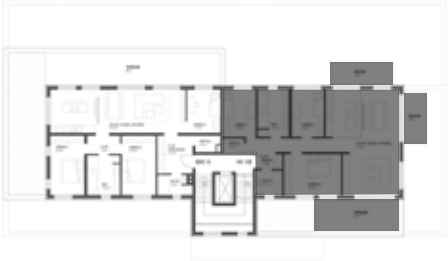
| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 45,30 m² |
| Bad | 10,20 m² |
| Zimmer 1 | 15,60 m² |
| Zimmer 2 | 15,60 m² |
| Zimmer 3 | 11,10 m² |
| Flur/Garderobe | 10,20 m² |
| Flur | 4,50 m² |
| Gäste WC | 4,90 m² |
| Abstell | 2,90 m² |
| Terrasse | 15,00 m² |
| **Gesamtfläche** | **135,30 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

## WOHNUNG 19
## 4. Obergeschoss / Penthouse



### 4 - Zimmer - Wohnung

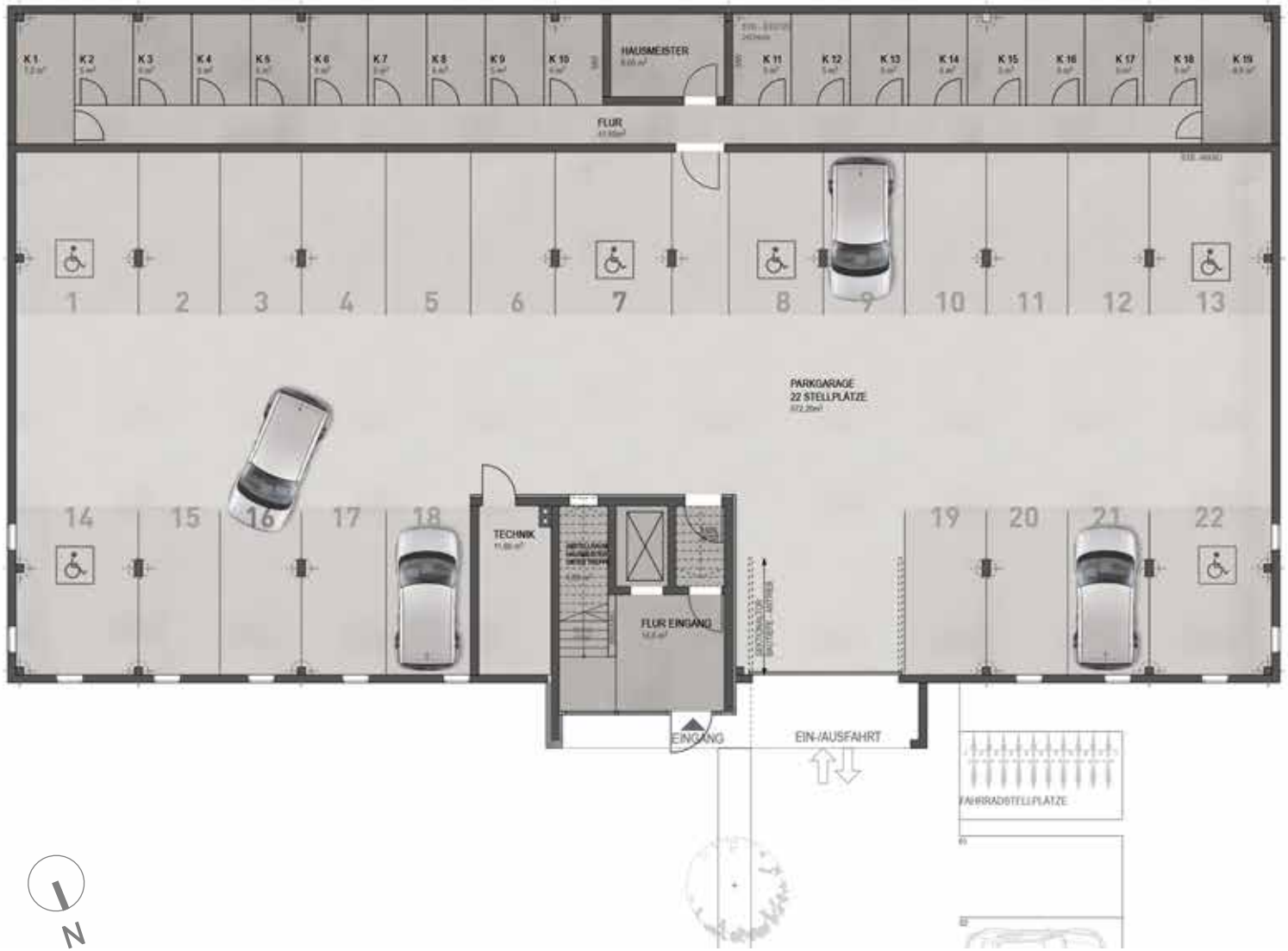
| | |
|---|---|
| Wohnen I Essen I Küche | 54,00 m² |
| Bad | 11,20 m² |
| Zimmer 1 | 12,00 m² |
| Zimmer 2 | 11,80 m² |
| Zimmer 3 | 18,10 m² |
| Flur/Garderobe | 11,90 m² |
| Gäste WC | 5,10 m² |
| Abstell | 2,20 m² |
| Terrasse | 7,00 m² |
| Balkon 1 | 5,50 m² |
| Balkon 2 | 4,50 m² |
| **Gesamtfläche** | **143,30 m²** |

Maßstab 1:100 - 1cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und
ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 1 2 3 4

# GRUNDRISS
# ERDGESCHOSS/ PARKGARAGE




Maßstab 1:200 - 1cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet

0 2 4 6 7 8

# **RUHE, ENTSPANNUNG** UND EIN **TRAUMHAFTER AUSBLICK**

Blick von Terrasse der Penthouse-Wohnung ( Whg. 19)
Fotorealistische Darstellung aus Sicht des Illustrators

**Beratung und Verkauf exklusiv:**

JÖNA Immobilien GmbH I Grabenstr. 1 I 95326 Kulmbach

Tel.: 09221-9463000 I florian.naumann@joena.de I www.joena.de

JÖNA®
IMMOBILIEN
MANAGEMENT