

Frauenberg



10 Reihenhäuser in Frauenberg-Eglsee

Vorwort

Oberstes Ziel in der Entwicklung von Projekten in der heutigen Zeit muss es sein, einen größtmöglichen Wohnnutzen zu schaffen, der trotz gestiegener Zinsen immer noch finanzierbar ist und durch eine optimierte Bauweise trotzdem einen hohen Qualitätsanspruch in der Planung und den Standards garantiert.

Im vorliegenden Projekt in Frauenberg-Eglsee haben wir es geschafft, diesem Anspruch gerecht zu werden. Die gut organisierten Grundrisse erfüllen die Wünsche einer jungen Familie und bieten neben vielfältigen Staumöglichkeiten im Keller auch die heute immer wichtigere Möglichkeit für Home-Office durch ein gesondertes Büro im Erdgeschoss.

Zudem überzeugt die Lage des Baugebiets durch die Nähe zu den Großstädten Regensburg und Nürnberg, so dass sich der Traum von der Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf in idyllischer Umgebung in der exponierten Lage auf den Hügeln des Oberpfälzer Juras geradezu optimal verwirklichen lässt.

Wir freuen uns mit unseren 70 Jahren Erfahrung als Bauunternehmen und mehr als 30 Jahren Erfahrung im hochwertigen Schlüsselfertigbau von Ein- und Mehrfamilienhäusern darauf, gemeinsam mit Ihnen Ihren Traum zu verwirklichen und Ihnen als verlässlicher Partner mit einem breiten Netzwerk an regionalen Handwerkern zur Seite zu stehen.

Mit freundlichen Grüßen ihr

Georg Ehrenreich

Teublitz im Dezember 2022





Frauenberg

Pfarrkirche Mariä Geburt

Frauenberg

Die schroffen Karstfelsen des Oberpfälzer Juras, die üppigen Wälder zwischen den Flußbauen von Laaber und Naab:

Idyllisch, ruhig und doch ideal angebunden auf den Hügeln zwischen Laaber und Pielenhofen liegt Frauenberg. Der Ortsteil der Gemeinde Brunn mit seinen knapp 700 Einwohnern liegt nur knapp 15 Autominuten nördlich vor den Toren der Ostbayern-Metropole und UNESCO-Welterbestadt Regensburg. Mit einer Entfernung von knapp 40 Minuten ist mit Nürnberg aber auch die zweitgrößte Stadt Bayerns schnell und unkompliziert zu erreichen.

Mit seinen beiden Kindergärten und einer Musikschule direkt vor Ort ist Frauenberg geradezu ideal für junge Familien. Dabei lockt der Ort mit einem aktiven gesellschaftlichen Leben, verschiedenen Vereinen und der jährlich stattfindenden Frauenberger Kirchweih. Vielfältige Wanderungen, Spaziergänge und zahlreiche Sehenswürdigkeiten direkt vor der eigenen Haustür verwandeln Ihr neues Zuhause zum idealen Rückzugs- und Entwicklungsort für Ihre Familie.

Eine ideale infrastrukturelle Anbindung zu nationalen Verkehrswegen (Bahn, Autobahn, Bundesstraßen), die unmittelbare Nähe verschiedener Nachbarorte wie Laaber, Deuerling, Nittendorf, Pielenhofen, Brunn oder Waldetzenberg mit ihren Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten ermöglichen ein flexibles, sorgenfreies und vielfältiges Leben vor den Toren der Stadt.



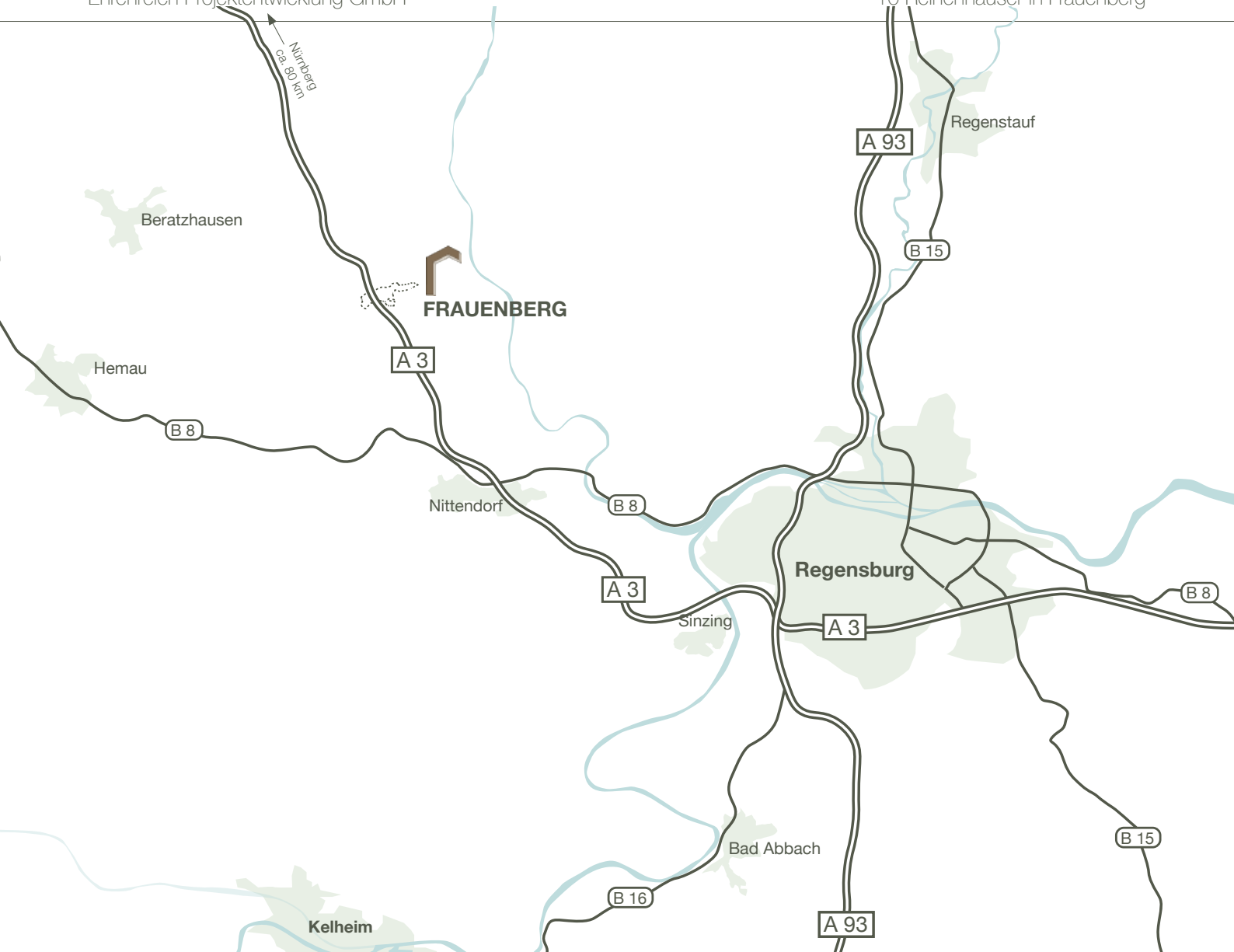
Blick nach Laaber



Frauenberger Dorfteich



Blick vom Grundstück aus nach Osten.












Makro-Lage

Wer sein neues Zuhause in außerordentlicher Idylle und herausragend schöner Landschaft sucht und dabei nicht auf die Annehmlichkeiten und die Vorzüge der Stadt verzichten möchte wird im nordwestlichen Landkreis von Regensburg fündig. Die eindrucksvolle Landschaft des Oberpfälzer Jura sowie die stimmungsvollen Ortschaften, die sich in den Tälern von Laaber und Naab an die kleinen Flüsse schmiegen oder auf den Hügeln darüber liegen vermitteln unweigerlich ein wohlzig, heimeliges Wohlgefühl und laden selbst Ausflügler zum längeren Verweilen ein.

Frauenberg liegt in exponierter Lage zwischen dem Laaber- und dem Naabtal. Die Bundesautobahn A3 in Richtung Nürnberg und Regensburg ist in weniger als 5 Minuten am Anschluss Laaber/Brunn zu erreichen. Die Nähe zu Laaber ermöglicht den Anschluss zum ÖPNV der Deutschen Bahn vom Baugrundstück mit dem Auto in nur 5 Minuten. Von dort erreicht man den stündlichen Anschluss in Richtung Regensburg (17 Minuten Fahrzeit), aber auch nach Neumarkt (35 Minuten) und somit in den Verkehrsverbund der Metropolregion Nürnberg. Die Flughäfen München und Nürnberg sind in jeweils circa 1 Stunde erreichbar.

Anbindung

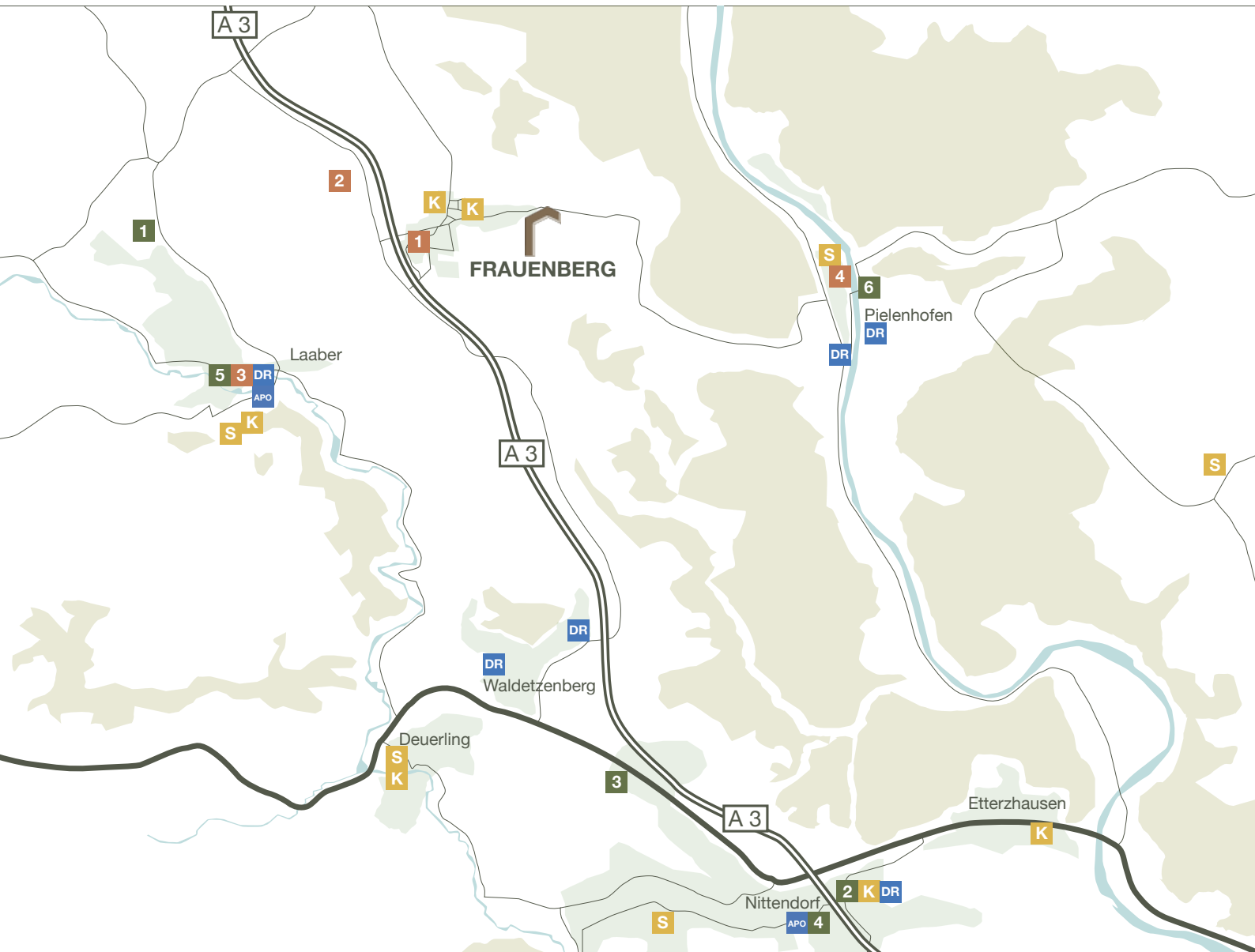
		
Regensburg	 25 Min.	45 Min.
Neumarkt i.d. Opf.	 40 Min.	105 Min.
Nürnberg	 60 Min.	120 Min.
Nürnberg	 60 Min.	145 Min.
München	 75 Min.	137 Min.
München	 90 Min.	175 Min.
Ingolstadt	 60 Min.	180 Min.



Burg Ruine Laaber ▲

▼ Kloster Pielenhofen





Mikro-Lage

Viele Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sind in kürzester Zeit rund um das Baugrundstück erreichbar. Frauenberg selbst bietet zwei Kindergärten, sowie eine Musikschule, ein aktives Dorfleben und eine attraktive Dorfmitte rund um den Dorfteich mit Gasthaus und Spielplatz. Apotheken und Ärzte, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in den benachbarten Orten wie Laaber, Deuerling, Nittendorf oder Pielenhofen zu finden und in weniger als 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Gegend rund um Frauenberg ermöglicht außerdem vielfältige Freizeitaktivitäten. Wer gerne von zu Hause aus loswandert, sich durch die schöne Landschaft des Oberpfälzer Juras inspirieren lassen oder einfach die Gedanken schweifen lassen möchte tut dies in Richtung Laaber oder Pielenhofen und erlebt dabei die Sehenswürdigkeiten vor Ort. Die Ruine der alten Burg in Laaber, die eindrucksvolle Anlage des Klosters in Pielenhofen, die Räuberhöhle in Etterzhausen oder die schroffen und fast alpinen Karstfelsen des Alpinsteiges in Richtung Deuerling: Frauenberg liegt wundervoll.

In der Nähe

Einkaufen

- 1** Edeka Jobst, Laaber
- 2** REWE, Nittendorf
- 3** Aldi / dm / Lidl , Pollenried
- 4** Edeka, Nittendorf
- 5** Bäckerei Dürr
- 6** Bäckerei Köstler

Gastronomie

- 1** Landgasthof Frauenberg
- 2** Gasthaus Wild, Laaber
- 3** Restaurant Delphi, Laaber
- 4** Klosterwirtschaft, Pielenhofen

Bildung / Ärzte / Apotheken

- S** Schule
- K** Kindergarten
- DR** Arzt
- APO** Apotheke



Lageplan (ohne Maßstab) ▲

▼ Blick vom Grundstück aus nach Süden



Architektur



Ansicht der Reihenhäuser von Südosten ▲

▼ Ansicht der Reihenhäuser von Nordosten





Exemplarische Innenansicht Typ C ▲

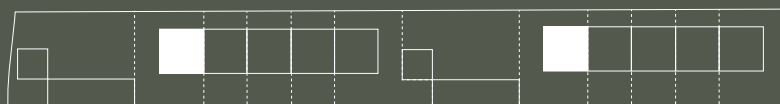
Highlights

- Idyllische Lage – Nahe zur Stadt
- Durchdachte Grundrisskonzeption mit ca. 190 m² Wohn- und Nutzfläche
- Vollunterkellerung für ausreichend Stauraum
- Fußbodenheizung
- Eichen-Parkett
- Hochwertige Sanitärausstattung
- energieeffiziente Bauweise im KfW 55 EE Standard

Grundrisse

TYP A | B | C

TYP
A



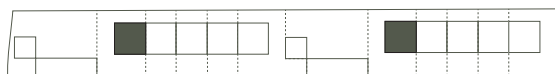
Garten



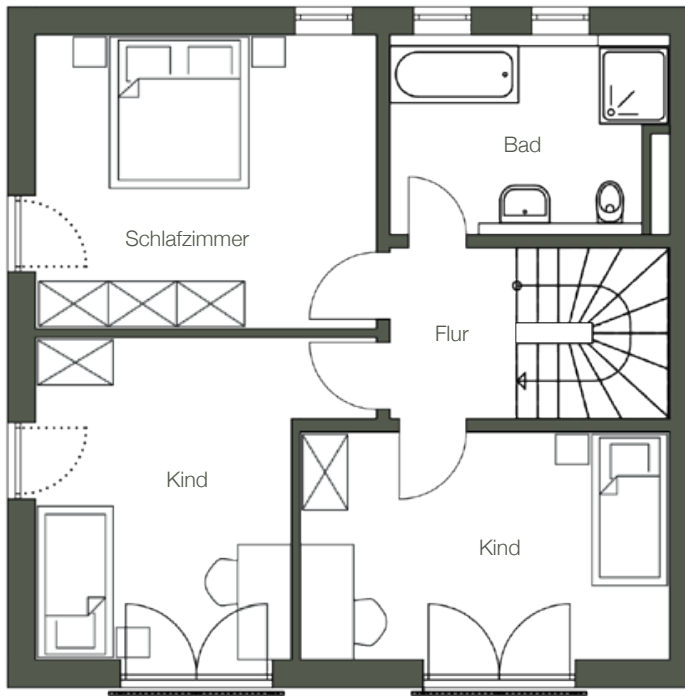
Grundriss Erdgeschoss M.1:100

Typ A

Flächen Erdgeschoss



1	Wohnen / Essen	27,40 m ²
2	Kochen	06,82 m ²
3	Abstellkammer	02,19 m ²
4	WC	02,44 m ²
5	Diele	07,98 m ²
6	Garderobe	02,18 m ²
7	Büro	10,94 m ²
8	Terrasse (zu 1/2)	08,14 m ²

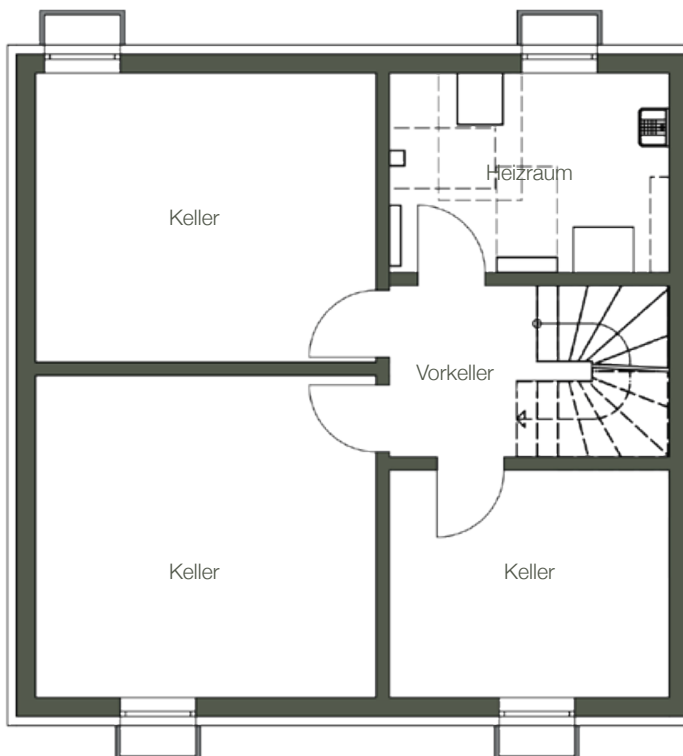


Typ A

Flächen Obergeschoss

1	Bad	09,17 m ²
2	Flur	03,67 m ²
3	Kind 1	15,58 m ²
4	Kind 2	14,29 m ²
5	Schlafzimmer	17,21 m ²

Grundriss Obergeschoss M 1:100



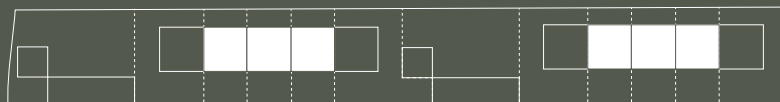
Typ A

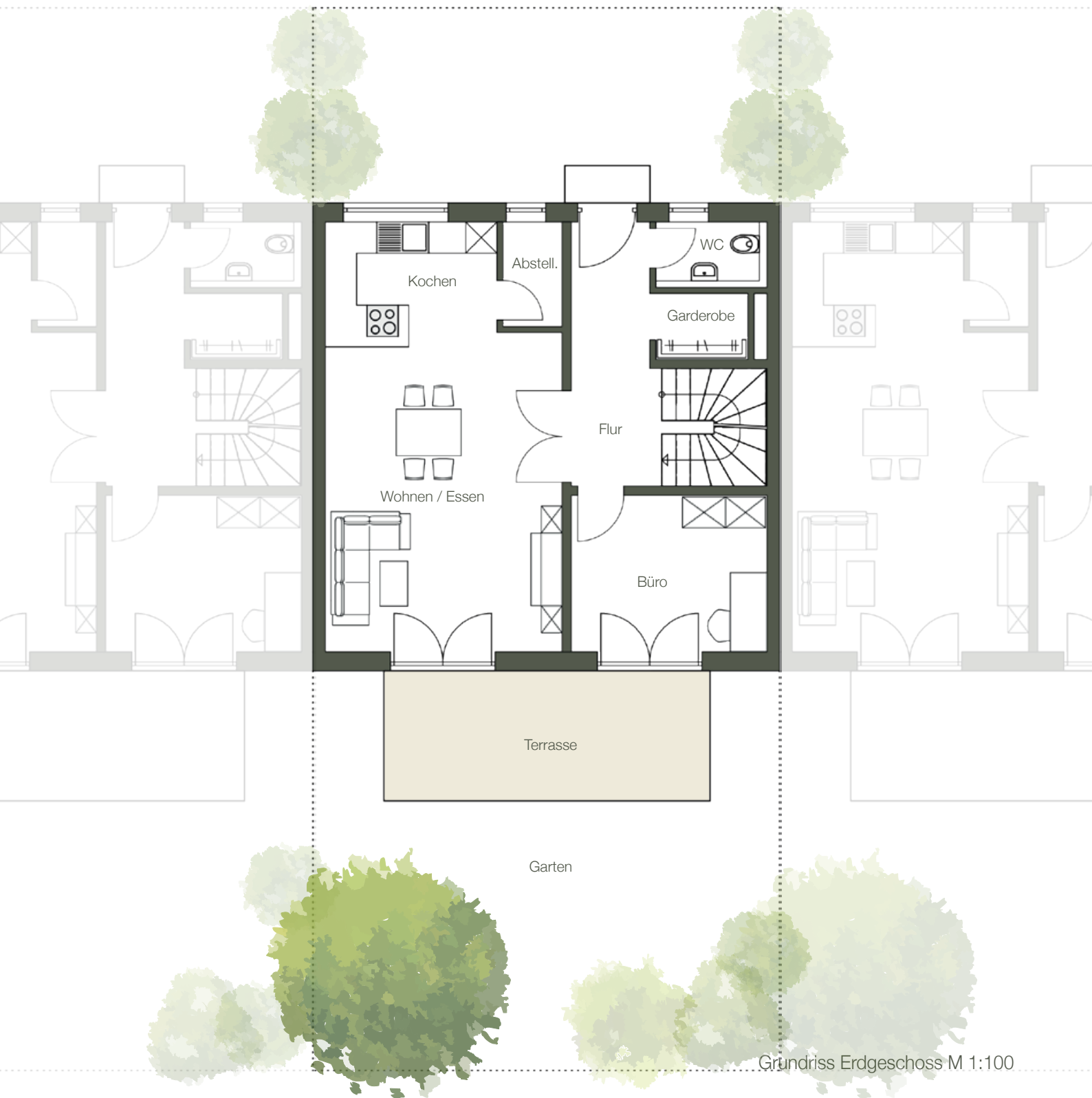
Flächen Kellergeschoss

1	Heizraum	09,40 m ²
2	Keller 1	10,74 m ²
3	Keller 2	18,91 m ²
4	Keller 3	16,96 m ²
5	Vorkeller	05,43 m ²

Grundriss Kellergeschoss M 1:100

TYP
B

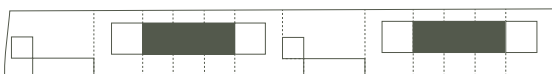




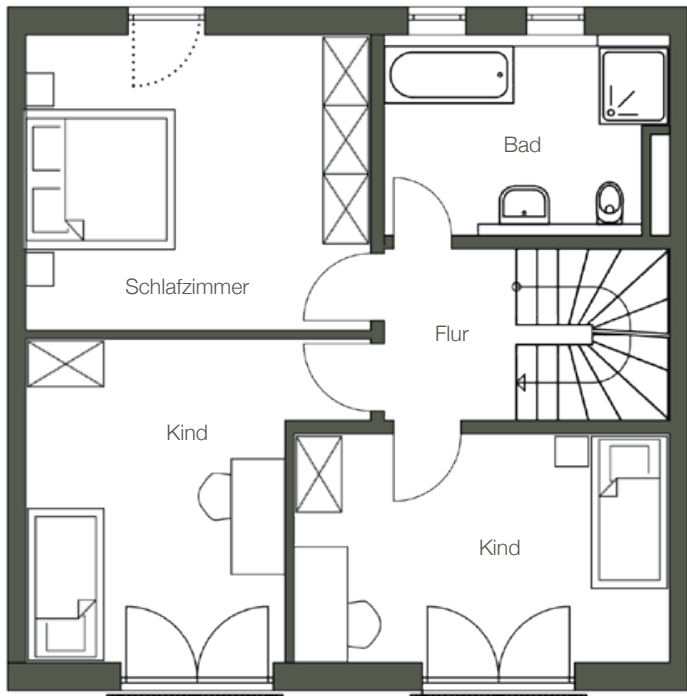
Grundriss Erdgeschoss M 1:100

Typ B

Flächen Erdgeschoss



1	Wohnen / Essen	27,98 m ²
2	Kochen	07,03 m ²
3	Abstellkammer	02,19 m ²
4	WC	02,44 m ²
5	Diele	08,10 m ²
6	Garderobe	02,18 m ²
7	Büro	10,94 m ²
8	Terrasse (zu 1/2)	08,09 m ²

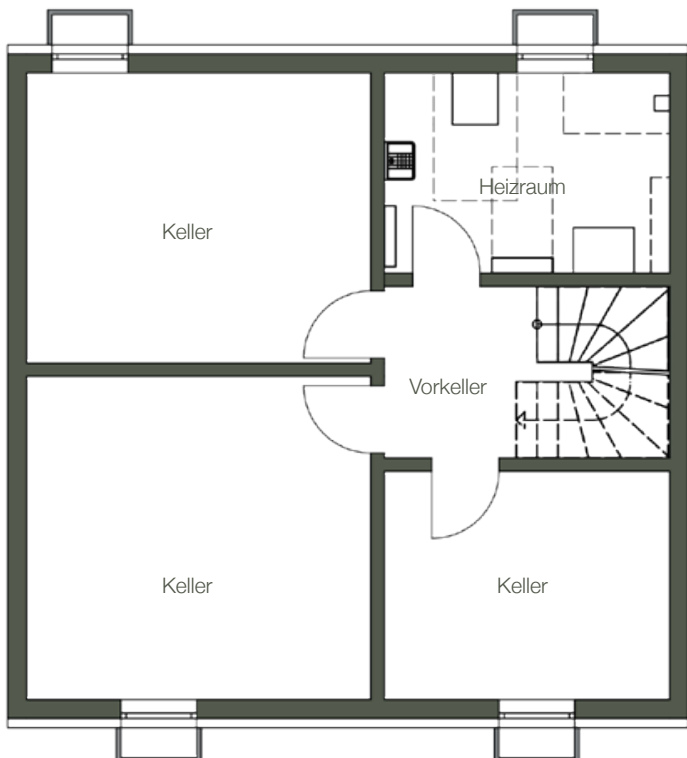


Typ B

Flächen Obergeschoss

1	Bad	09,17 m ²
2	Flur	03,78 m ²
3	Kind 1	15,77 m ²
4	Kind 2	14,29 m ²
5	Schlafzimmer	17,57 m ²

Grundriss Obergeschoss M 1:100



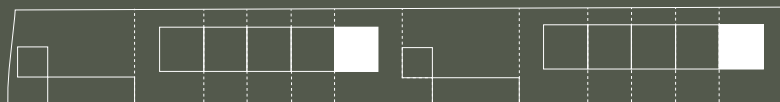
Typ B

Flächen Kellergeschoss

1	Heizraum	09,59 m ²
2	Keller 1	10,95 m ²
3	Keller 2	19,08 m ²
4	Keller 3	17,17 m ²
5	Vorkeller	05,62 m ²

Grundriss Kellergeschoss M 1:100

TYP C

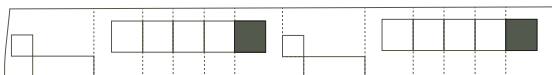




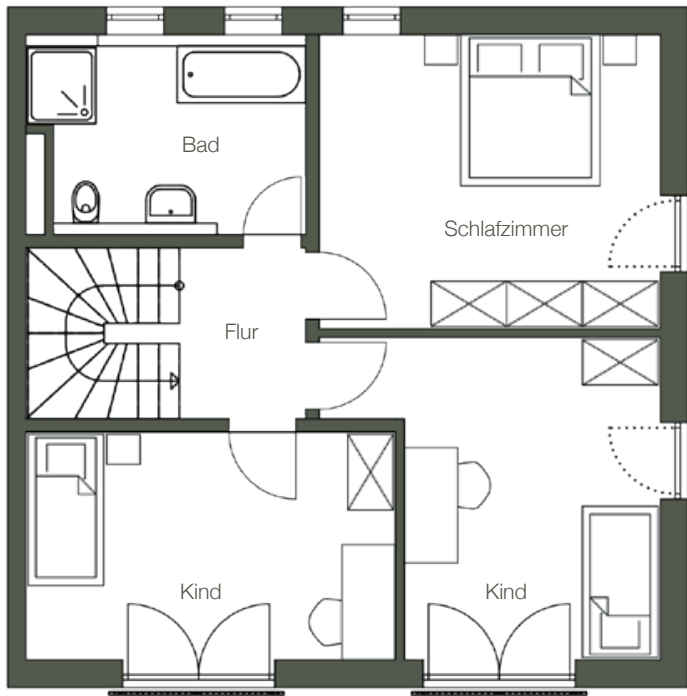
Grundriss Erdgeschoss M 1:100

Typ C

Flächen Erdgeschoss



1	Wohnen / Essen	27,40 m ²
2	Kochen	06,82 m ²
3	Abstellkammer	02,19 m ²
4	WC	02,45 m ²
5	Diele	08,08 m ²
6	Garderobe	02,19 m ²
7	Büro	10,94 m ²
8	Terrasse (zu 1/2)	08,14 m ²

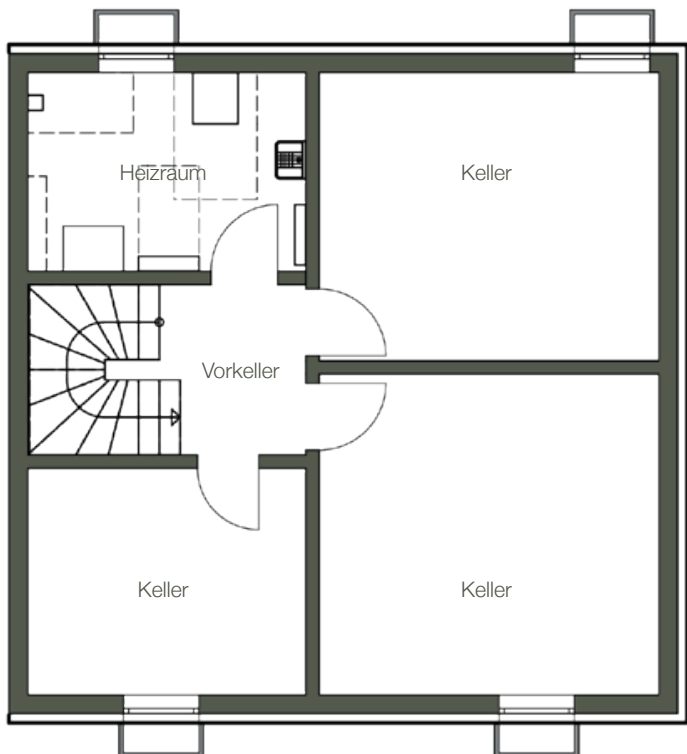


Typ C

Flächen Obergeschoss

1	Bad	09,17 m ²
2	Flur	03,78 m ²
3	Kind 1	15,58 m ²
4	Kind 2	14,29 m ²
5	Schlafzimmer	17,21 m ²

Grundriss Obergeschoss M 1:100



Typ C

Flächen Kellergeschoss

1	Heizraum	09,53 m ²
2	Keller 1	10,89 m ²
3	Keller 2	18,91 m ²
4	Keller 3	16,96 m ²
5	Vorkeller	04,15 m ²

Grundriss Kellergeschoss M 1:100

Hinweise

Die hierin enthaltenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar. Die Abbildungen, Visualisierungen, Ansichten, Fotografien, Texte und grafischen Elemente sind als exemplarisch zu verstehen und stellen die kreative Sichtweise des Illustrators dar. Die Grundrissvarianten mit Einrichtungsvorschlägen sind als exemplarisch zu verstehen und entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Produktion des Exposés. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Preis enthalten. Wir behalten uns ausdrücklich die Änderung der Gesamtkonzeption sowie der Grundrisse vor. Die endgültige Ausstattung und Flächenaufstellung ist der Baubeschreibung, der Ausstattungsliste sowie dem notariell vereinbarten Kaufvertragsinhalt zu entnehmen.

Ehrenreich Projektentwicklung GmbH

Am Naturpark 2
93158 Teublitz

