



Wohnen an der Brucker Lache

Noetherstraße 71

21 attraktive Eigentumswohnungen in Erlangen-Bruck



Setzen Sie auf Profis mit langjähriger Erfahrung und hoher Planungs- und Gestaltungskompetenz

#### **Postler Projekt Erlangen GmbH & Co. KG**

Hier liegt die Planung und Betreuung Ihrer Baumaßnahme immer in den richtigen Händen. Lassen Sie sich von unserer professionellen und kreativen Arbeitsweise überzeugen!

Wir verbinden modernes und unverwechselbares Design mit professionellem Projektmanagement und langjähriger Erfahrung: vom ersten Entwurf bis zur gesamten Bauprojektsteuerung.

Das zeichnet uns aus:  
Ein motiviertes und erfahrenes Team. Flexible Projektsettings.  
Ein breites Leistungsspektrum. Zertifiziertes Qualitätsmanagement.

#### **Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum mbH & Co. KG**

Nachhaltigkeit und Dienstleistung werden hier groß geschrieben! Nicht der schnelle Erfolg ist unser Unternehmensziel, sondern die langfristige Kundenbindung.

Nur der zufriedene Mitarbeiter, der mit Freude seinen Arbeitsplatz ausfüllt und entsprechend qualifiziert ist, kann umfassend sowie hochwertig beraten. Ein Immobilienerwerb darf niemals unter Zeitdruck erfolgen.

Wir nehmen uns viel Zeit für unsere Kunden und unterstützen gerne mit umfassenden Leistungen. Vom ersten Impuls, über die Finanzierung, bis hin zum Einzug.







# Immobilien als INFLATIONSSICHERE Sachwertanlage – passives Einkommen – eine sichere Basis für Ihr Vermögen



## **Wertvoll wird, was rar ist**

Unabhängig von kommenden Entwicklungen auf dem Geld- oder Aktienmarkt wird Immobilieneigentum in ausgesuchten Lagen immer gefragter. Für Sie bedeutet dies ein hohes Wertsteigerungspotential und eine solide Zukunftssicherung. Diese Attraktivität ist natürlich auch für den Fall eines Wiederverkaufs die einzig richtige Entscheidung.

## **Kapitalleger bauen auf Immobilien**

Immobilieneigentum ist die Topinvestition und ein „Muss“ im Portfolio für vorausschauende Kapitalleger. Sichere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dürfen in keinem optimierten Vermögensplan fehlen.

Eine Immobilieninvestition wird steuerlich bevorzugt und generiert eine kontinuierliche Wertentwicklung.

## **Immobilieneigentum – eine gute Alterssicherung**

Um Ihren Lebensstandard auch im Alter zu sichern, müssen Sie privat vorsorgen. Die zunehmende Überalterung der Gesellschaft hat für immer höhere Rentenbeiträge gesorgt.

Gleichzeitig ist ungewiss, über wie viel Einkommen Sie später einmal verfügen werden. Mieteinnahmen als stattliche „Zusatzrente“ dagegen sind unabhängig von der staatlichen Rentenentwicklung.

Rentnerhaushalte zahlen zwischen 25 und 40% ihres verfügbaren Einkommens für die Miete. Tendenz steigend! Durch den Kauf einer Immobilie machen Sie sich vom Vermieter bzw. von permanenten Mietsteigerungen unabhängig.

„Bezahlen Sie mit Ihrer Miete Ihre eigene Wohnung, nicht die Eigentumswohnung Ihres Vermieters, oder vermieten Sie selbst und lassen andere Ihre Eigentumswohnung bezahlen.“

## **Energiekosten sparen**

Durch den klimafreundlichen Neubau und die damit verbundene Nachhaltigkeit sparen Sie künftig dauerhaft Energiekosten und schonen die Umwelt.



## ZAHLEN und FAKTEN

### **Stadt Erlangen**

Die Stadt Erlangen ist eine fränkische Großstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken des Freistaates Bayern. Die kreisfreie Stadt ist eine Universitätsstadt und Sitz des Landkreises Erlangen-Höchstadt (entstanden 1972 durch die Zusammenlegung der ehemaligen Landkreise Erlangen und Höchstadt an der Aisch) und mit 118.841 Einwohnern (Stand 30. September 2023) die kleinste der insgesamt acht Großstädte Bayerns. Die Einwohnerzahl überschritt 1974 die Grenze von 100.000, wodurch Erlangen zur Großstadt wurde.

Zusammen mit Nürnberg, Fürth und Schwabach bildet Erlangen eine der drei Metropolen in Bayern. Gemeinsam mit ihrem Umland bilden diese Städte die Metropolregion Nürnberg, eine von 11 Metropolregionen in Deutschland. Erlangen bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Fürth außerdem ein Städtedreieck, das das Kernland des Ballungsraumes Nürnberg darstellt.

Erlangen befindet sich am Rande des mittelfränkischen Beckens an der Flussaue der Regnitz, die das Stadtgebiet von Süden nach Norden in zwei etwa gleich große Hälften teilt. Im Westen der Stadt verläuft, parallel zur Regnitz, der Main-Donau-Kanal. Nördlich der Innenstadt mündet die von Osten kommende Schwabach, im Süden der Stadt die von Westen kommende Mittlere Aurach in die Regnitz.

### **Hohe Lebensqualität trifft auf boomenden Wirtschaftsstandort**

Mit rund 3,6 Mio. Einwohnern ist die Metropolregion Nürnberg eine der bevölkerungsreichsten und wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands. Im Zentrum der Region liegt die Universitätsstadt Erlangen. Ein anhaltendes Wachstum der Kaufkraftkennziffer (118,2) gepaart mit einem stetigen Bevölkerungswachstum und einer niedrigen Arbeitslosenquote (3,6 %), schafft ideale Rahmenbedingungen für den boomenden Wirtschaftsstandort Erlangen.

Die Universitätsstadt zählt zu den besterhaltenen barocken Planstädten in Deutschland und begeistert mit dem idyllischen Schlossgarten, den zahlreichen barocken Gebäuden und offenen Plätzen ihre Besucher und Bewohner. Zudem bietet Erlangen ein auffallend großes Freizeitangebot mit zahlreichen Wald- und Parkflächen, einer großen Kunst- und Kulturvielfalt und großem Erholungswert. Urbanes Feeling trifft hier auf fränkische Tradition - hohe Lebensqualität in der bayerischen Großstadt und Rückzugsort im Grünen zugleich.

# Erlangen-Bruck ganz zentral

## Öffentlicher Nahverkehr

**Busse:** Erlangen-Bruck ist gut an das Busnetz der Stadt Erlangen angeschlossen. Es gibt Buslinien, die durch Erlangen-Bruck verlaufen und Verbindungen zu anderen Stadtteilen und dem Stadtzentrum bieten.

**S-Bahn:** Der nächstgelegene S-Bahnhof ist der Bahnhof Erlangen-Bruck. Die S-Bahn-Linien S1 und S2 bieten eine schnelle Verbindung zum Erlanger Stadtzentrum, Nürnberg und anderen Städten der Region.

**Straßenverkehr:** Die Autobahn A73 verläuft in der Nähe von Erlangen-Bruck und ermöglicht eine gute Anbindung an das regionale Autobahnnetz. Die A73 führt in Richtung Nürnberg und Bamberg. Die B4 und B505 sind wichtige Bundesstraßen in der Nähe von Erlangen-Bruck und bieten zusätzliche Straßenverbindungen.

**Fahrradfreundliche Infrastruktur:** Erlangen ist bekannt für seine fahrradfreundliche Infrastruktur, und dies gilt auch für den Stadtteil Erlangen-Bruck. Es gibt Radwege, die eine sichere Fortbewegung mit dem Fahrrad ermöglichen.

**Flughafen:** Der Flughafen Nürnberg ist der nächstgelegene internationale Flughafen und bietet Verbindungen zu verschiedenen nationalen und internationalen Zielen.



# Die Lage ist ideal ...

- ÖPNV / Bushaltestelle 500 m
- Carsharing 1,2 km
- Bäcker 500 m
- Friseur 550 m
- Supermarkt 800 m
- Packstation 1 km
- Park / Wald 800 m
- Emmy Noether Gymnasium 350 m
- Kindergarten 400 m
- Sport 300 m
- Zahnarzt 500 m
- Arzt 550 m
- Krankenhaus 7 km
- Zentrum 4 km
- Bahnhof 4,5 km

Wohnen in der  
Noetherstr. 71



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung  
[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

# Noetherstraße 71

Unser klimafreundlicher Neubau in der Noetherstraße 71 entsteht in einer hervorragenden Lage an „der Brucker Lache“ in Erlangen.

Die einundzwanzig Wohnungen erfüllen die hohen Ansprüche an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz und bestechen durch intelligente Raumkonzepte.

Die Neubauanlage besticht durch moderne Architektur, wobei die modernen Grundrisse durch die bodentiefen Fenster eine besonders helle und freundliche Atmosphäre schaffen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Terrasse sowie ein Kellerabteil.

Der Baubeginn wird im dritten Quartal 2025 erfolgen, die Fertigstellung ist für Ende des Jahres 2026 geplant.



## NEUBAU

Auf Basis erneuerbarer Energien – KfW-Standard „Effizienzhaus 40“ Erneuerbare-Energie-Klassen

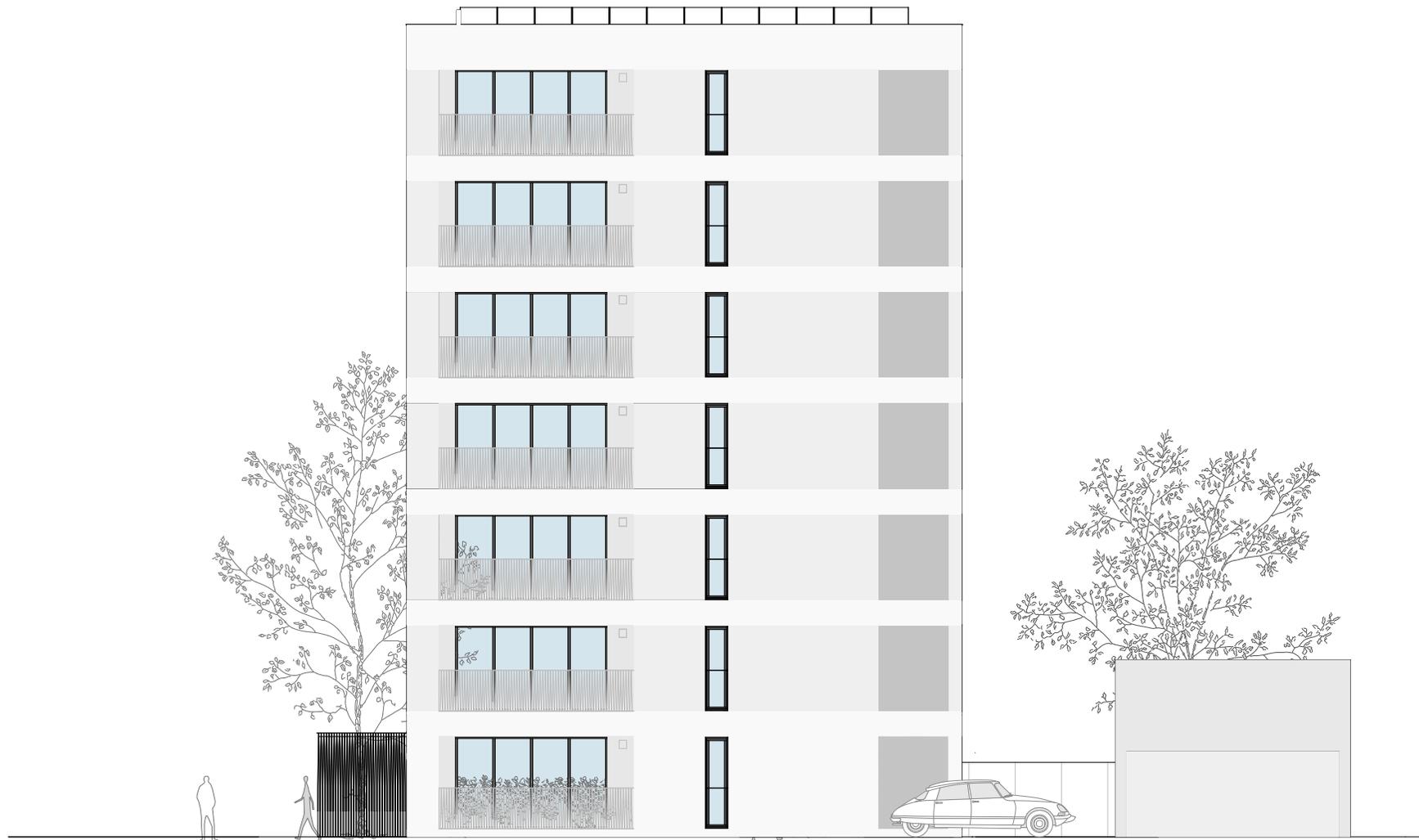
1. Degressive Abschreibung für Investoren
2. KfW 40 - Klimafreundliches Wohngebäude
3. Standortvorteil Erlangen
4. Car-Sharing Angebot / Mobilitätskonzept
5. Kfz-Stellplätze
6. Kellerabteil
7. Apartments mit Möblierung und Einbauküche
8. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse
9. Nähe Siemens Campus (2,4 km)
10. Aufzug

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



ANSICHT NORD-OST

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



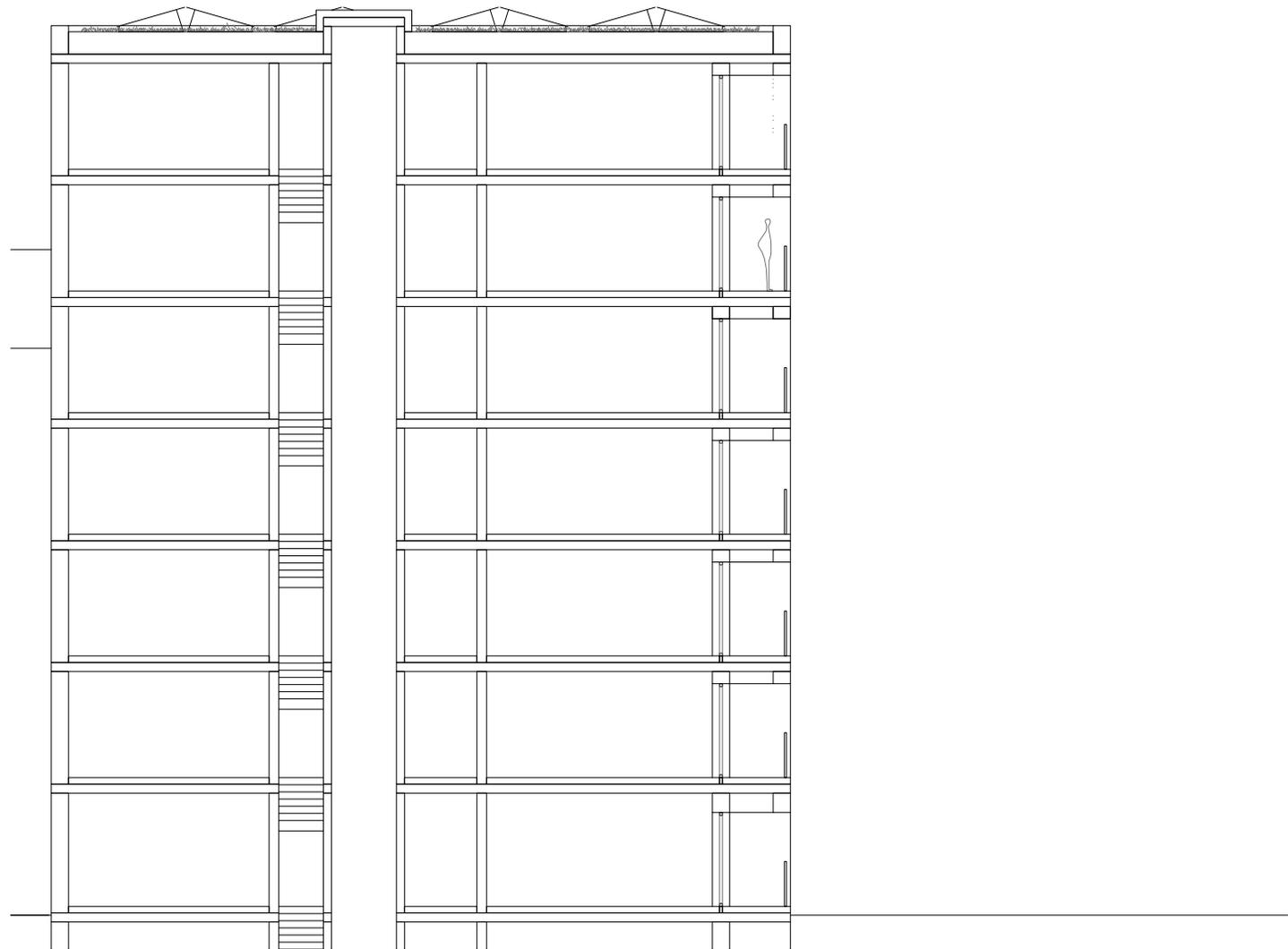
ANSICHT NORD-WEST

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



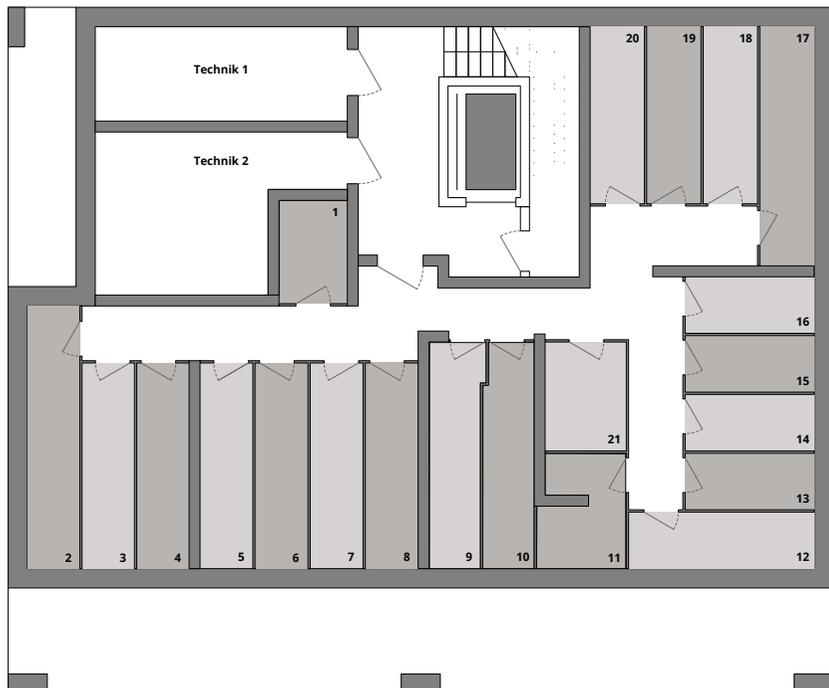
ANSICHT SÜD-WEST

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



SCHNITT





# Untergeschoss



Keller-Whg. 1	3,42 m <sup>2</sup>	Keller-Whg. 13	3,53 m <sup>2</sup>
Keller-Whg. 2	6,67 m <sup>2</sup>	Keller-Whg. 14	3,53 m <sup>2</sup>
Keller-Whg. 3	5,22 m <sup>2</sup>	Keller-Whg. 15	3,53 m <sup>2</sup>
Keller-Whg. 4	5,22 m <sup>2</sup>	Keller-Whg. 16	3,53 m <sup>2</sup>
Keller-Whg. 5	5,27 m <sup>2</sup>	Keller-Whg. 17	6,29 m <sup>2</sup>
Keller-Whg. 6	5,27 m <sup>2</sup>	Keller-Whg. 18	4,66 m <sup>2</sup>
Keller-Whg. 7	5,27 m <sup>2</sup>	Keller-Whg. 19	4,66 m <sup>2</sup>
Keller-Whg. 8	5,27 m <sup>2</sup>	Keller-Whg. 20	4,66 m <sup>2</sup>
Keller-Whg. 9	5,77 m <sup>2</sup>	Keller-Whg. 21	4,29 m <sup>2</sup>
Keller-Whg. 10	5,51 m <sup>2</sup>		
Keller-Whg. 11	4,57 m <sup>2</sup>		
Keller-Whg. 12	5,08 m <sup>2</sup>		

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



# Erdgeschoß

## WOHNUNG 1

Ankommen	7,67 m <sup>2</sup>
Wohnen	33,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,44 m <sup>2</sup>
Kind / Gast	13,02 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,58 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	9,35 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%)	1,81 m <sup>2</sup>
gesamt	87,43 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 2

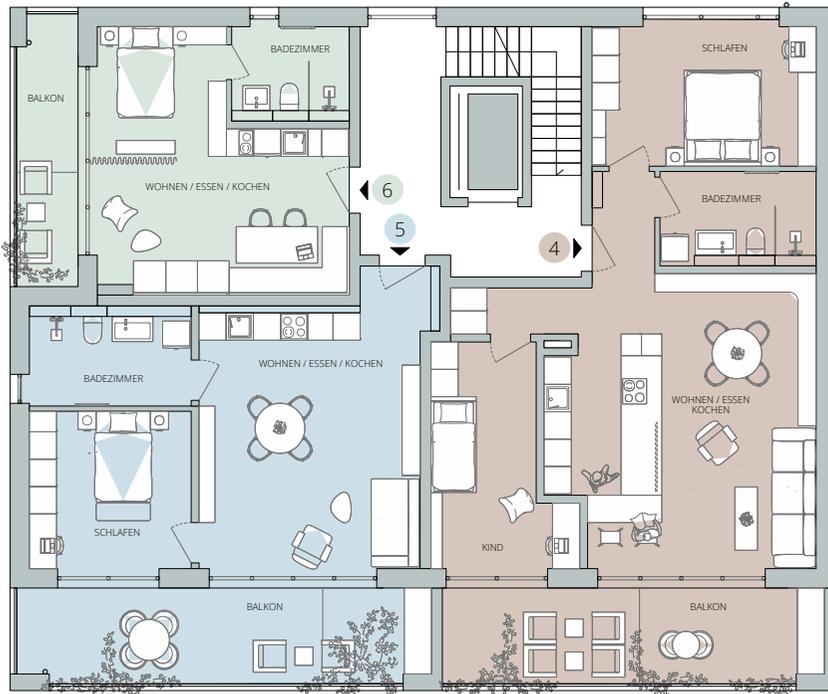
Wohnen	29,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,39 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	10,03 m <sup>2</sup>
gesamt	59,50 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 3

Wohnen	26,71 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,96 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	4,34 m <sup>2</sup>
gesamt	36,01 m <sup>2</sup>

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.

# 1. Obergeschoß



## WOHNUNG 4

Ankommen	7,67 m <sup>2</sup>
Wohnen	34,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,44 m <sup>2</sup>
Kind / Gast	13,08 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,58 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	9,35 m <sup>2</sup>
gesamt	86,21 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 5

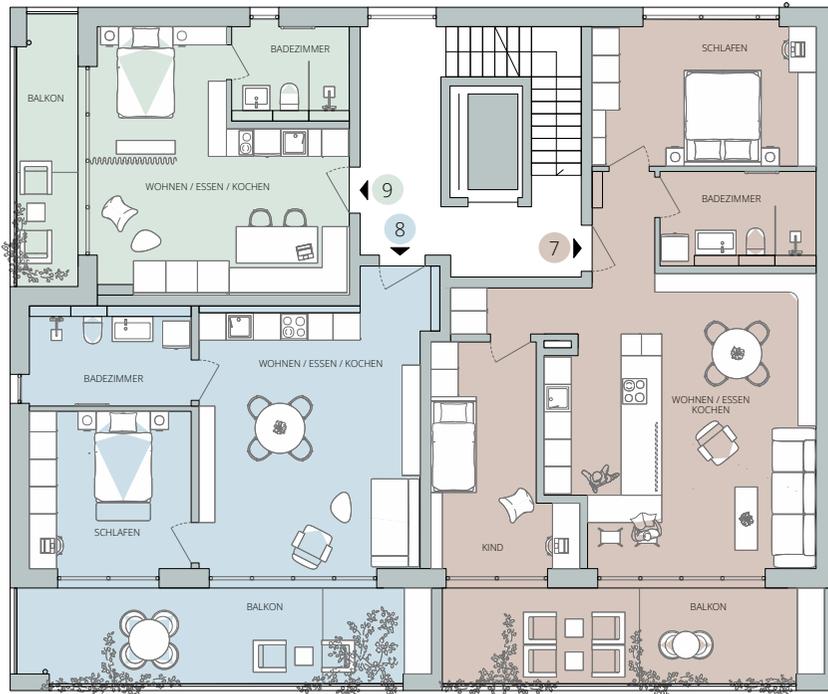
Wohnen	29,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,39 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	10,03 m <sup>2</sup>
gesamt	59,87 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 6

Wohnen	26,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,96 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,34 m <sup>2</sup>
gesamt	36,19 m <sup>2</sup>

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.

## 2. Obergeschoß



### WOHNUNG 7

Ankommen	7,67 m <sup>2</sup>
Wohnen	34,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,44 m <sup>2</sup>
Kind / Gast	13,08 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,58 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	9,35 m <sup>2</sup>
gesamt	86,21 m <sup>2</sup>

### WOHNUNG 8

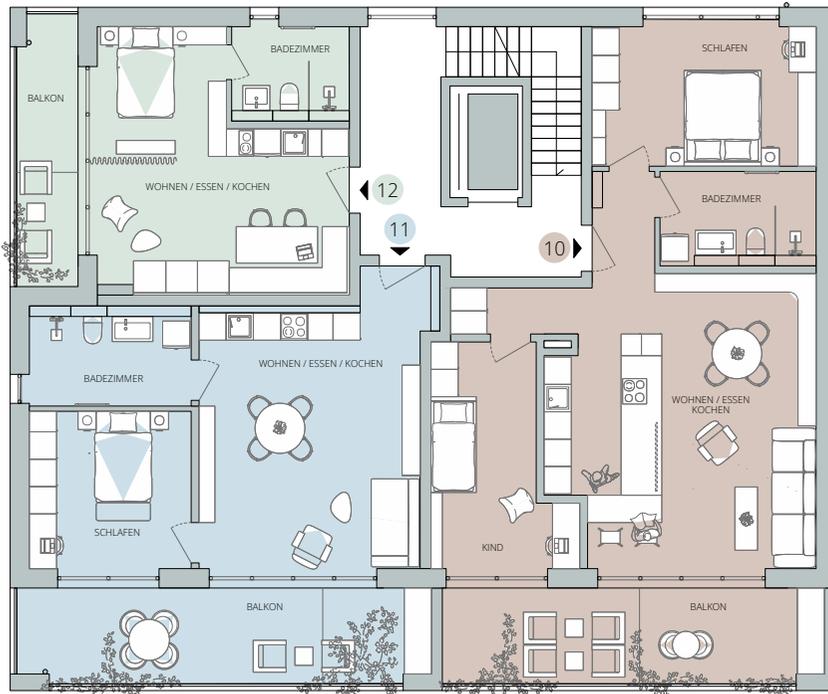
Wohnen	29,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,39 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	10,03 m <sup>2</sup>
gesamt	59,87 m <sup>2</sup>

### WOHNUNG 9

Wohnen	26,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,96 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,34 m <sup>2</sup>
gesamt	36,19 m <sup>2</sup>

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.

# 3. Obergeschoß



## WOHNUNG 10

Ankommen	7,67 m <sup>2</sup>
Wohnen	34,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,44 m <sup>2</sup>
Kind / Gast	13,08 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,58 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	9,35 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>86,21 m<sup>2</sup></b>

## WOHNUNG 11

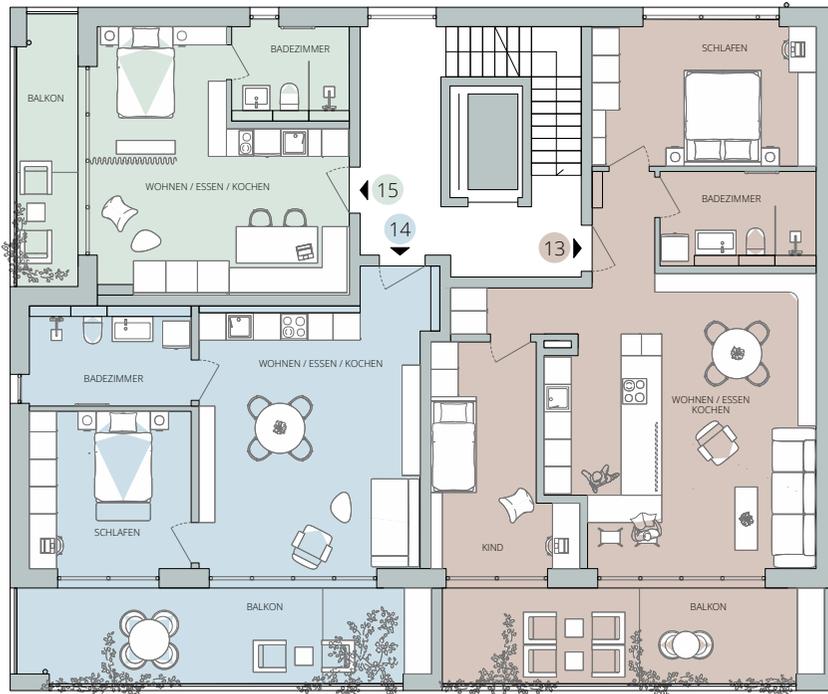
Wohnen	29,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,39 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	10,03 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>59,87 m<sup>2</sup></b>

## WOHNUNG 12

Wohnen	26,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,96 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,34 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>36,19 m<sup>2</sup></b>

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.

# 4. Obergeschoß



## WOHNUNG 13

Ankommen	7,67 m <sup>2</sup>
Wohnen	34,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,44 m <sup>2</sup>
Kind / Gast	13,08 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,58 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	9,35 m <sup>2</sup>
gesamt	86,21 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 14

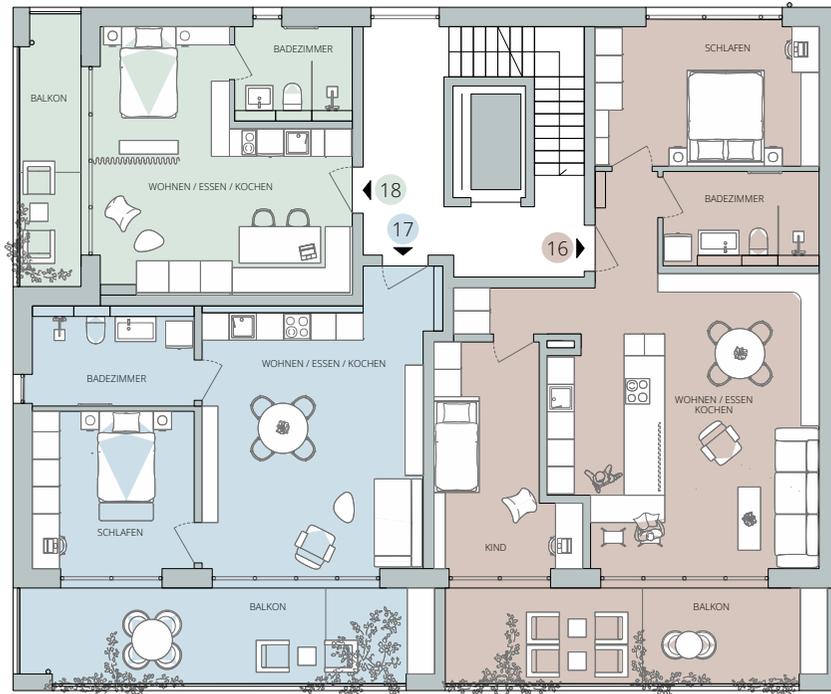
Wohnen	29,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,39 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	10,03 m <sup>2</sup>
gesamt	59,87 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 15

Wohnen	26,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,96 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,34 m <sup>2</sup>
gesamt	36,19 m <sup>2</sup>

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.

# 5. Obergeschoß



## WOHNUNG 16

Ankommen	7,67 m <sup>2</sup>
Wohnen	34,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,44 m <sup>2</sup>
Kind / Gast	13,08 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,58 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	9,35 m <sup>2</sup>
gesamt	86,21 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 17

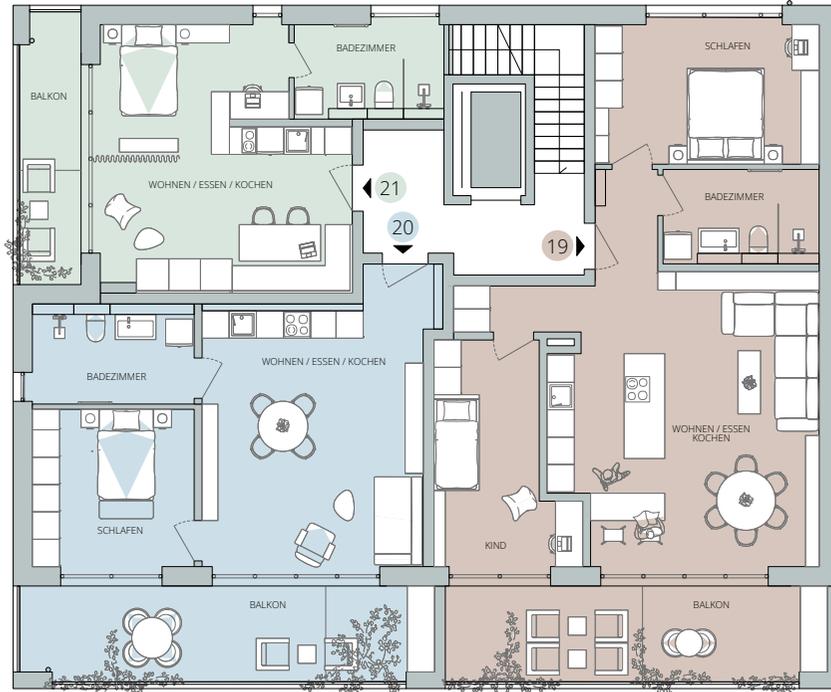
Wohnen	29,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,39 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	10,03 m <sup>2</sup>
gesamt	59,87 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 18

Wohnen	26,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,96 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,34 m <sup>2</sup>
gesamt	36,19 m <sup>2</sup>

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.

# 6. Obergeschoß



## WOHNUNG 19

Ankommen	7,67 m <sup>2</sup>
Wohnen	34,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,44 m <sup>2</sup>
Kind / Gast	13,08 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,58 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	9,35 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>86,21 m<sup>2</sup></b>

## WOHNUNG 20

Wohnen	29,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,39 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	10,03 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>59,87 m<sup>2</sup></b>

## WOHNUNG 21

Wohnen	29,68 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,56 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,34 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>40,58 m<sup>2</sup></b>

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.  
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.

## Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Bitte fordern Sie die Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die Preis- und Reservierungsliste oder einen persönlichen Termin bei uns an.



**P O S T L E R**  
WOHNANLAGEN GMBH & CO KG

Postler Projekt Erlangen GmbH & Co. KG  
Schützenstraße 21 • 96047 Bamberg  
Tel. 0951 / 51954 - 0 • Fax 0951 / 51954 - 12



**BGW**

Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

Schützenstraße 21 • 96047 Bamberg  
Tel. 0951 / 51954 - 0 • Fax 0951 / 51954 - 12  
verkauf@bgw24.de • www.bgw24.de

**FRITZ STUDIOS**

Fritz Studios GmbH  
Luitpoldstraße 51 • 96052 Bamberg  
Tel. 0951 / 99369713  
info@fritzstudios.de • www.fritzstudios.de