

# Leben im Erlenweg in Neudrossenfeld

Hier entstehen für Sie 10 attraktive Wohnungen  
Informationen und Verkauf 0921-7646633

**pro vobis**  
IMMOBILIEN



**pro vobis IMMOBILIEN GmbH**  
Wittelsbacher Ring 19  
95444 Bayreuth



Lage



Neudrossenfeld, eine malerische Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Kulmbach in Bayern, liegt idyllisch zwischen den Städten Kulmbach und Bayreuth. Sie besticht durch ihren ländlichen Charme und die gleichzeitig ausgezeichnete Anbindung an städtische Infrastrukturen. Verkehrsgünstig an der B85 gelegen, ermöglicht Neudrossenfeld eine schnelle Verbindung zu den nahegelegenen Städten, während die gut erreichbare Autobahn A70 den Zugang zu überregionalen Zielen erleichtert. Das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend ausgebaut, und regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften und Städte.

Die Gemeinde bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Für größere Shoppingtouren laden die nahegelegenen Städte Bayreuth und Kulmbach mit ihren vielfältigen Einkaufszentren und Boutiquen ein. Familienfreundlich präsentiert sich Neudrossenfeld mit einer Grundschule und mehreren Kindergärten. Weiterführende Schulen und Hochschulen sind in Bayreuth schnell erreichbar, was die Attraktivität für junge Familien erhöht. Die medizinische Versorgung ist durch ansässige Ärzte und Apotheken gesichert. Krankenhäuser und Fachärzte stehen in den nahegelegenen Städten zur Verfügung.

Die umliegende Landschaft von Neudrossenfeld verzaubert mit zahlreichen Wander- und Radwegen, die zu erholsamen Ausflügen in die Natur einladen. Der nahe fließende Main bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge und Radtouren. Kulturell hat die Region ebenfalls einiges zu bieten, mit einem breiten Angebot in Neudrossenfeld und den umliegenden Städten.

Neudrossenfeld vereint die Ruhe und Schönheit des ländlichen Lebens mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten und macht es so zu einem idealen Wohnort für Menschen jeden Alters. Entdecken Sie die Vorzüge dieser charmanten Gemeinde und genießen Sie die hohe Lebensqualität, die hier geboten ist.

## Lagebeschreibung



Baujahr	2025
Zimmer	3-4
Wohnfläche	83 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Qualität der Ausstattung	Hoch
Bodenbelag	Vinyl
Einbauküche vorhanden	Nein
Personenaufzug vorhanden	Ja
Rollladen vorhanden	Ja
Keller	Nein
Stellplatztyp	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl	20
Balkon vorhanden	Ja
Terrasse vorhanden	Ja
Befeuerung/Energieträger	Wärmepumpe
Energieausweis	Noch nicht vorhanden
Kaufpreis	390.000 Euro - 529.000 Euro
Käuferprovision	Provisionsfrei

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüberentsteht keine Maklerprovision.  
Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Eckdaten



### Lageplan

- Rollstuhlgerechter Aufzug
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Dachbegrünung
- Elektrische Rollläden
- Strapazierfähige Vinyl-Designböden
- Videosprechanlage
- High Speed Internet

Wir dürfen Ihnen unser exklusives Neubauprojekt mit insgesamt 10 hochwertigen Wohnungen präsentieren. Diese modernen und komfortablen Wohneinheiten bieten alles, was Sie für ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnen benötigen. Die Wohnungsgrößen sind für viele Nutzergruppen geeignet.

Die Wohnungen zeichnen sich durch ihre moderne Architektur und lichtdurchflutete Räume aus, die durch große Fensterflächen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Bei der Ausstattung wurde auf die Verwendung hochwertiger Materialien und modernes Design geachtet. Die energieeffiziente Beheizung erfolgt durch eine Luftwärmepumpe und entspricht den neuesten Richtlinien des GEGs (Effizienzhaus 55). Durch die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Gas oder Öl, zeichnet sich die Immobilie durch eine sehr gute Umweltbilanz aus.

Jeder Wohnung ist ein separater Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft, auf der jeweiligen Wohnebene zugeordnet. Für ausreichende Parkmöglichkeiten sorgen 20 Außenstellplätze, die zusätzlich zu einer Wohnung, aufgrund behördlicher Auflagen, erworben werden müssen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Komfort dieser Neubauwohnungen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Beratungstermines stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Objektbeschreibung





Norden



Westen

## Ansichten





Süden

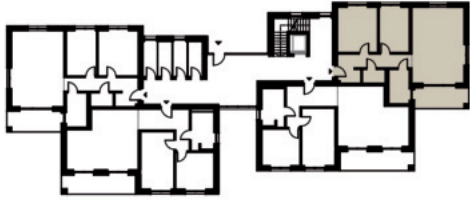


Osten

## Ansichten







# W1



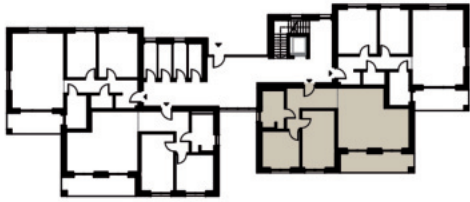
## GRUNDRISS

WHG1 | EG | 84,20 m<sup>2</sup>

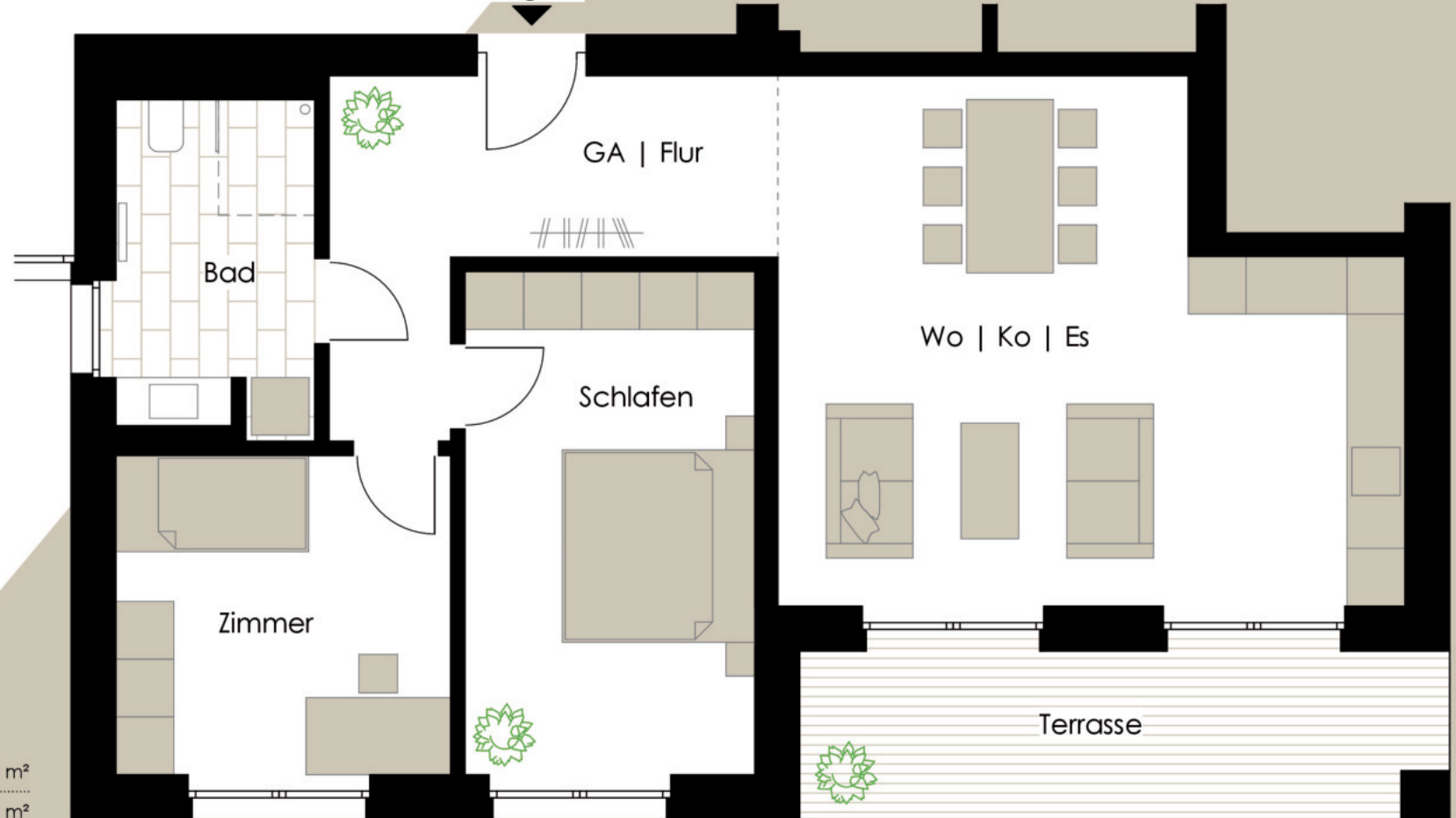
GA   Flur	11,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,39 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	33,25 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
AR	2,51 m <sup>2</sup>
Terrasse 9,89 m <sup>2</sup> - (Ansatz 50%)	4,95 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

95512 Neudrossenfeld  
Anspruchspartner Günter Pfaffenberger  
g.pfaffenberger@provobis-immo.de  
Tel 0921/7646633



Whg. 02



# W2



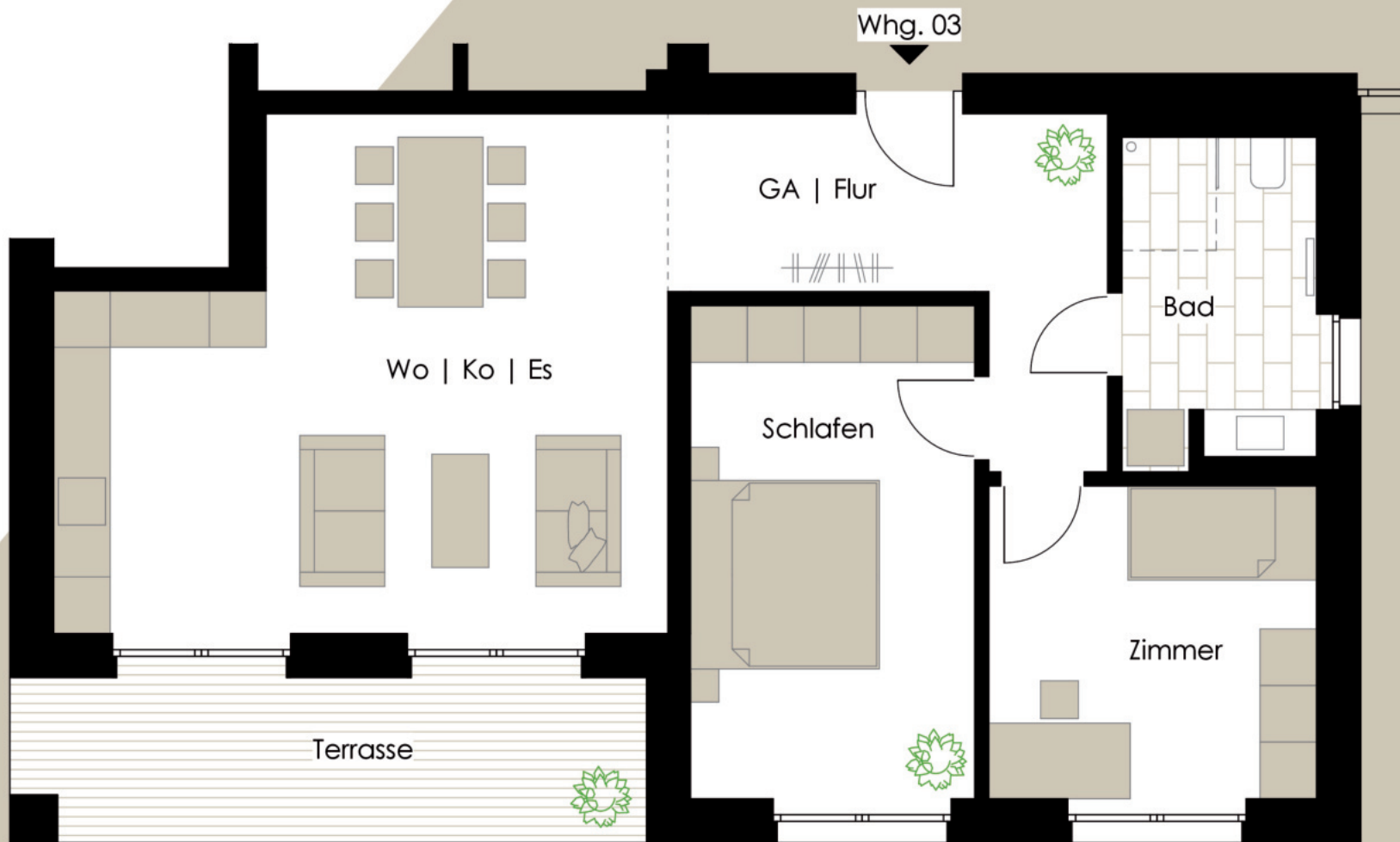
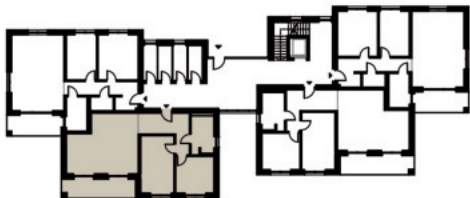
## GRUNDRISS

WHG2 | EG | 83,92 m<sup>2</sup>

GA   Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	31,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,02 m <sup>2</sup>
Terrasse 12,37 m <sup>2</sup> - (Ansatz 50%)	6,19 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

95512 Neudrossenfeld  
Ansprechpartner Günter Pfaffenberger  
g.pfaffenberger@provobis-immo.de  
Tel 0921/7646633



# W3



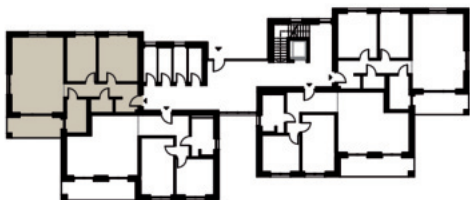
## GRUNDRISS

WHG3 | EG | 83,92 m<sup>2</sup>

GA   Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	31,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,02 m <sup>2</sup>
Terrasse 12,37 m <sup>2</sup> - (Ansatz 50%)	6,19 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

95512 Neudrossenfeld  
Ansprechpartner Günter Pfaffenberger  
g.pfaffenberger@provobis-immo.de  
Tel 0921/7646633



# W4

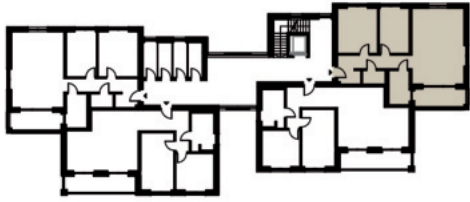


## GRUNDRISS

WHG4 | EG | 84,20 m<sup>2</sup>

GA   Flur	11,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,39 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	33,25 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
AR	2,51 m <sup>2</sup>
Terrasse 9,89 m <sup>2</sup> - (Ansatz 50%)	4,95 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



# W5



## GRUNDRISS

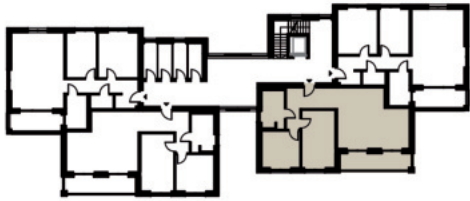
WHG5 | OG | 83,45 m<sup>2</sup>

GA   Flur	11,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,39 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	33,25 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
AR	2,51 m <sup>2</sup>
Balkon 9,39 m <sup>2</sup> - (Ansatz 50%)	4,20 m <sup>2</sup>

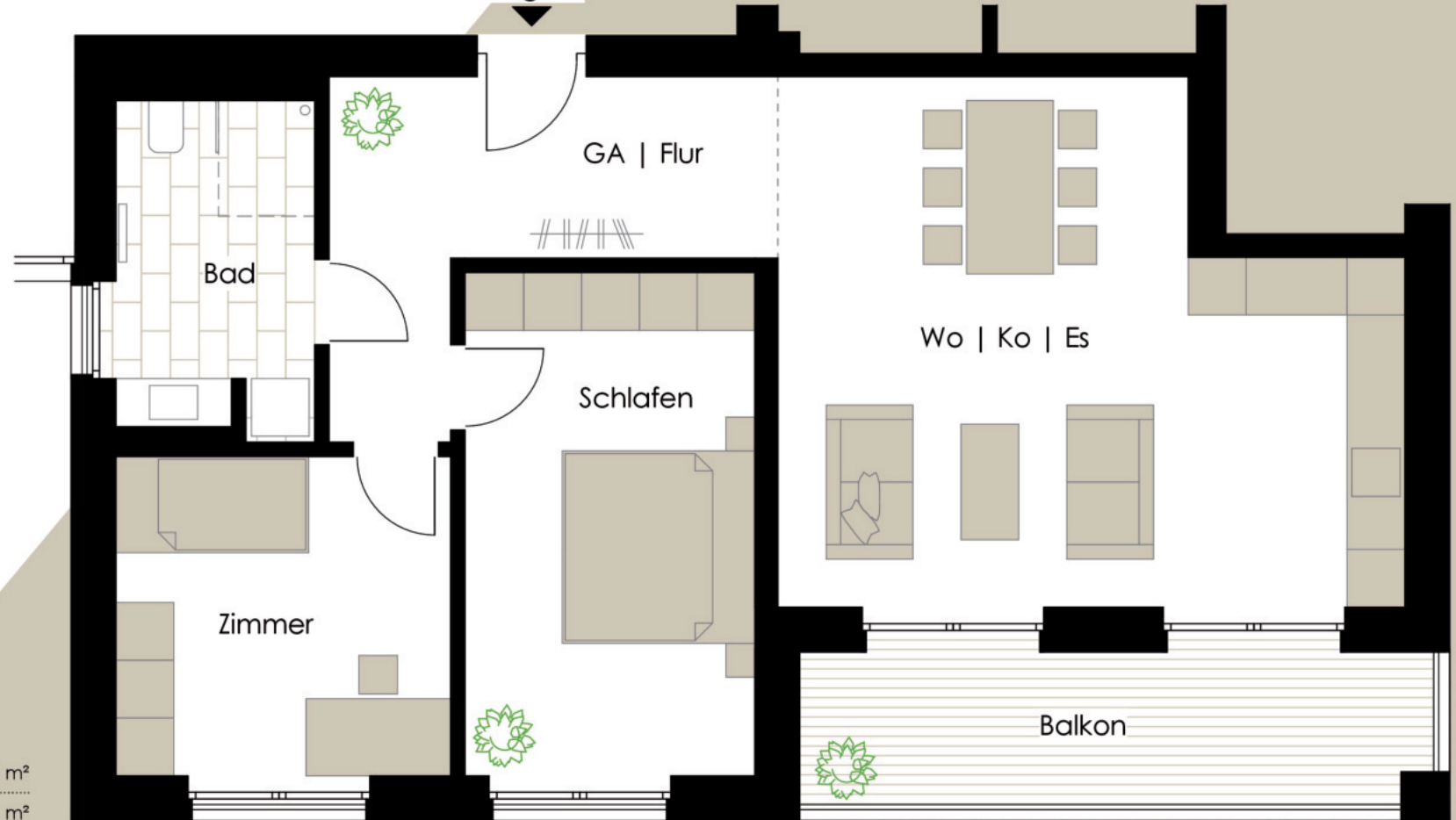
Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

95512 Neudrossenfeld  
Ansprechpartner Günter Pfaffenberger  
g.pfaffenberger@provobis-immo.de  
Tel 0921/7646633





Whg. 06



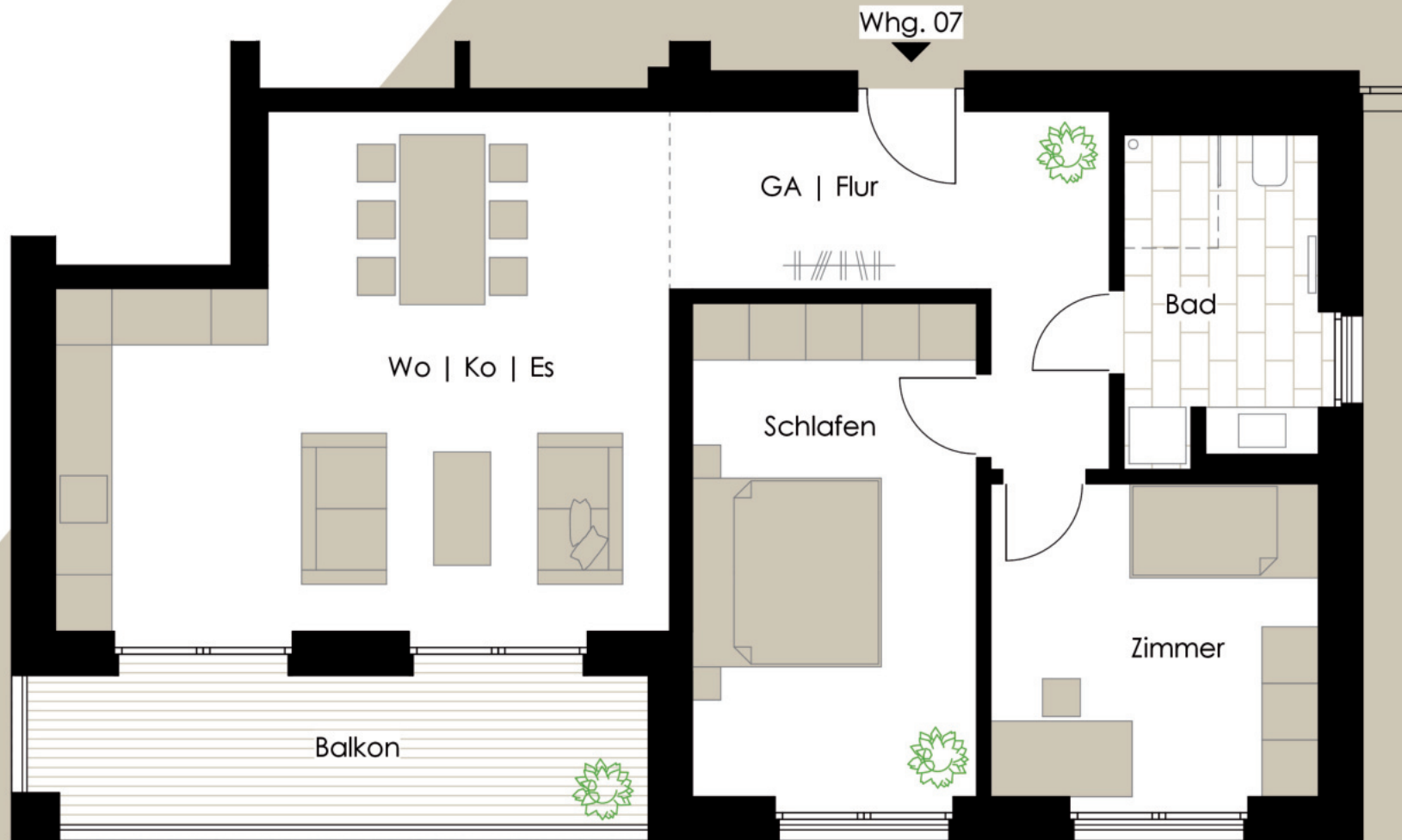
# W6

## GRUNDRISS

WHG6 | OG | 82,98 m<sup>2</sup>

GA   Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	31,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,02 m <sup>2</sup>
Balkon 10,50 m <sup>2</sup> - (Ansatz 50%)	5,25 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



# W7



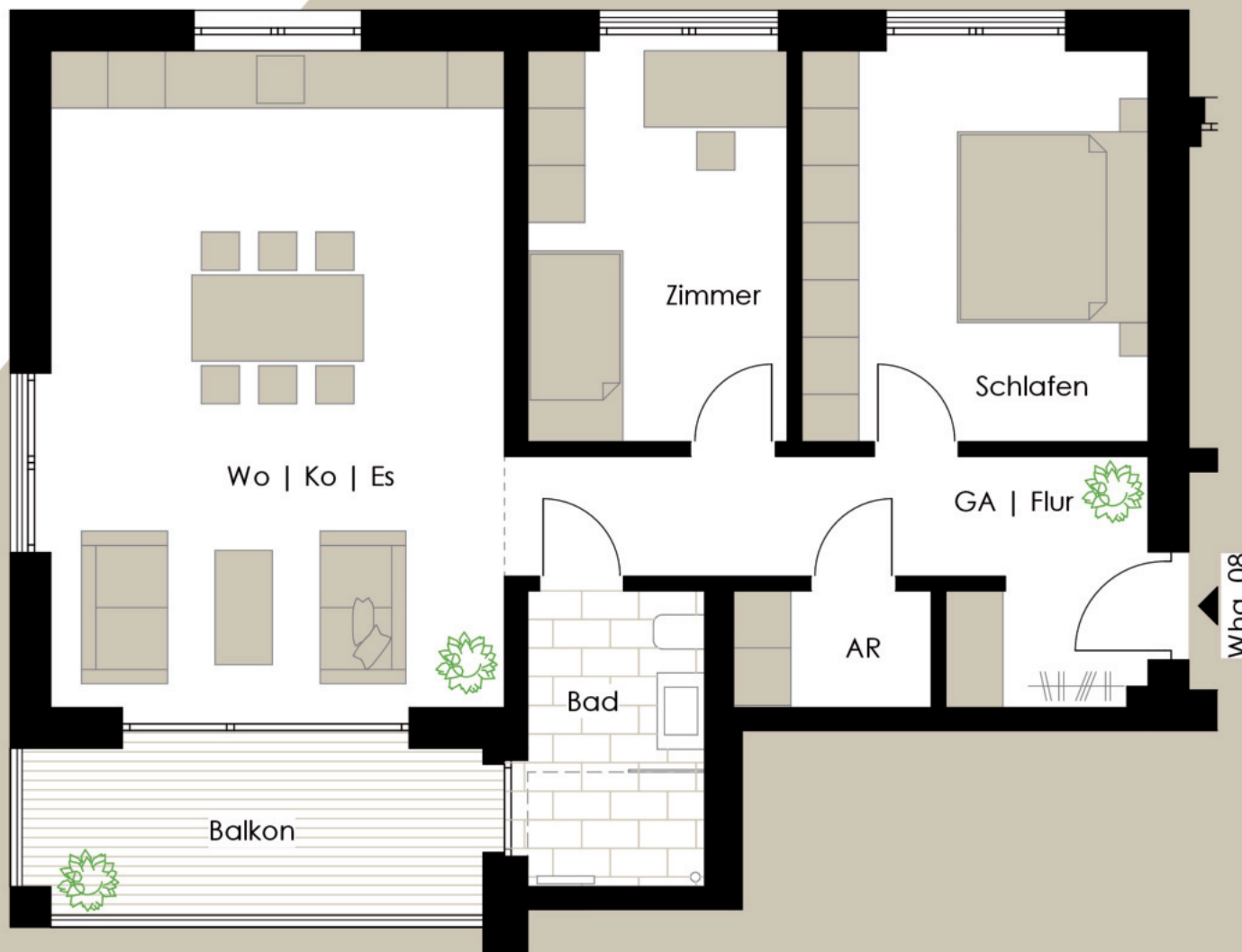
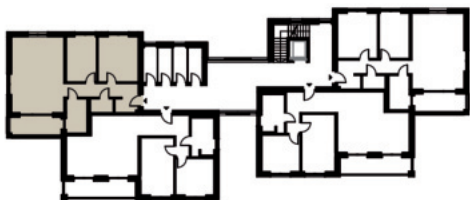
## GRUNDRISS

WHG7 | OG | 82,98 m<sup>2</sup>

GA   Flur	11,12 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	31,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,02 m <sup>2</sup>
Balkon 10,50 m <sup>2</sup> - (Ansatz 50%)	5,25 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

95512 Neudrossenfeld  
Ansprechpartner Günter Pfaffenberger  
g.pfaffenberger@provobis-immo.de  
Tel 0921/7646633



# W8



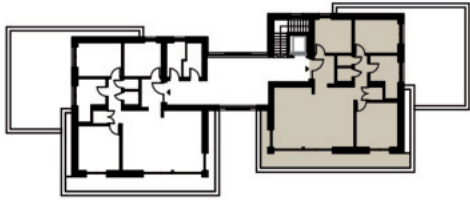
## GRUNDRISS

WHG8 | OG | 83,45 m<sup>2</sup>

GA   Flur	11,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,10 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,39 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	33,25 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
AR	2,51 m <sup>2</sup>
Balkon 8,39 m <sup>2</sup> - (Ansatz 50%)	4,20 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

95512 Neudrossenfeld  
Anspruchspartner Günter Pfaffenberger  
g.pfaffenberger@provobis-immo.de  
Tel 0921/7646633



# W9



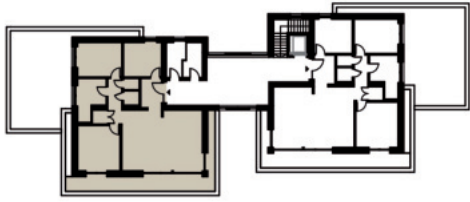
## GRUNDRISS

WHG9 | PH | 110,00 m<sup>2</sup>

GA   Flur	5,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	10,87 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	41,05 m <sup>2</sup>
Flur	5,20 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
AR	1,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	12,64 m <sup>2</sup>
Bad	8,32 m <sup>2</sup>
HWR	1,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,03 m <sup>2</sup>
Dachterrassen 23,66 m <sup>2</sup> - (Ansatz 25%)	5,92 m <sup>2</sup>



Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



# W10



## GRUNDRISS

WHG10 | PH | 110,37 m<sup>2</sup>

GA   Flur	5,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	10,87 m <sup>2</sup>
Wo   Ko   Es	41,05 m <sup>2</sup>
Flur	5,20 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
AR	1,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	12,64 m <sup>2</sup>
Bad	8,32 m <sup>2</sup>
HWR	1,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,03 m <sup>2</sup>
Dachterrassen 25,14 m <sup>2</sup> - (Ansatz 25%)	6,29 m <sup>2</sup>



Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.







Vertrieb

**pro vobis IMMOBILIEN GmbH**

Wittelsbacherring 19

95444 Bayreuth

[www.provobis-immo.de](http://www.provobis-immo.de)

[zentrale@provobis-immo.de](mailto:zentrale@provobis-immo.de)

**Tel 0921/7646633**

Planung

RK Next Architekten

Küfner Part GmbH

Hohereuth 11

95448 Bayreuth

[www.rk-next.de](http://www.rk-next.de)

[info@rk-next.de](mailto:info@rk-next.de)

0921/99007070

**RK NEXT**  
ARCHITEKTEN

95512 Neudrossenfeld  
Ansprechpartner Günter Pfaffenberger  
[g.pfaffenberger@provobis-immo.de](mailto:g.pfaffenberger@provobis-immo.de)  
Tel 0921/7646633