

**WOHN[RAUM]**<sup>GMBH</sup>  
*Gut gebaut.*

# SULZBACH-ROSENBERG – ZENTRUM [R7]

## ALTSTADTWOHNEN MIT NIVEAU UND CHARME

### HOCHWERTIGE DENKMALSANIERUNG

- Wohnen in der Altstadt - modern und mit Charme
- Festpreisgarantie
- Hohe Sanierungsabschreibung [§ 7H]



# HOCHSCHULSTADT SULZBACH-ROSENBERG | GESCHICHTE

Sulzbach-Rosenberg ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Sulzbach, etwa 50 km östlich von Nürnberg. Die Stadt entstand am 1. Juli 1934 durch die Zusammenlegung der Stadt Sulzbach mit der Gemeinde Rosenberg. Sie war bis zum 30. Juni 1972 die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Sie ist eine von 13 sogenannten leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern.



Sulzbach-Rosenberg liegt in der östlichen Fränkischen Alb im Oberpfälzer Jura. Die historische Altstadt von Sulzbach, mit der größten Schlossanlage Nordostbayerns, liegt hoch oben auf einem steilen Kalksteinfelsen. An der Südseite des Stadtbergs entspringen zahlreiche Karstquellen, welche unter anderem den Rosenbach speisen, der vor Amberg in die Vils mündet.



Durch die Stadt verläuft auch die Bayerische Eisenstraße, die zwischen Pegnitz und Regensburg historische Industrie- und Kulturdenkmäler verbindet, sowie die Goldene Straße, welche im Mittelalter eine wichtige Handelsstraße zwischen Prag und Nürnberg darstellte.

Lange galt das Jahr 1024 als Datum der Stadtgründung. Archäologische Ausgrabungen der Jahre 1992 bis 2004 belegen aber eine Besiedlung, die bis ins frühe 8. Jahrhundert zurückreicht. Nach den Ergebnissen der Grabungen im Oberen und Unteren Schloss war die Burg Sulzbach bereits im 9. Jahrhundert eines der politischen Zentren des „bayerischen“ Nordgaues.

## Fusion von Sulzbach und Rosenberg

Die Entwicklung der Stadt wurde durch Bergbau und Stahlherstellung geprägt, die lange Zeit den Großteil der Bevölkerung ernährten. Vor allem das 1853 gegründete Stahlwerk Maxhütte im benachbarten Rosenberg brachte wirtschaftlichen Aufschwung.

Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges wurde die Stadt Ziel von Tieffliegerangriffen, lediglich rund 20 Gebäude wurden beschädigt, so dass der Stadt sein historischer Charakter erhalten blieb.



# HOCHSCHULSTADT SULBACH-ROSENBERG | KULTUR UND SEHENSWÜRDIGKEITEN

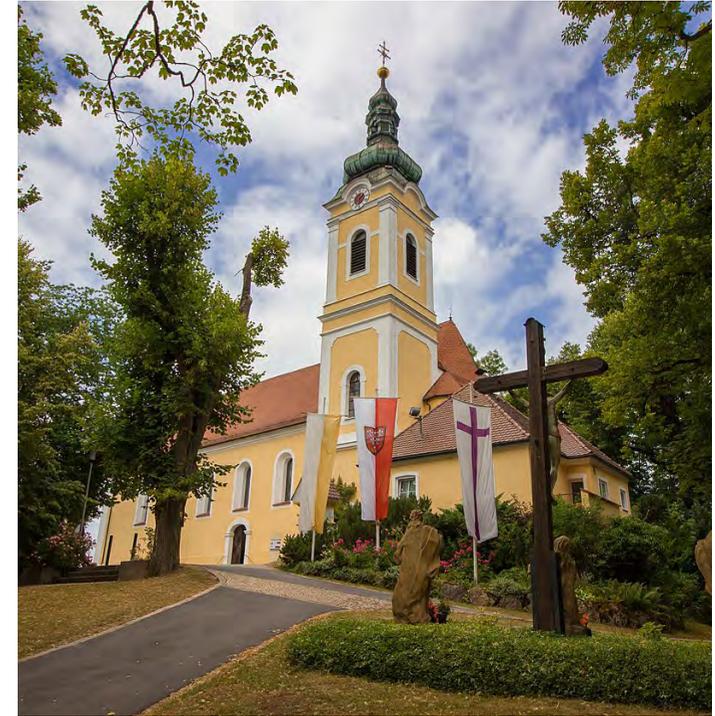


Die Sulzbacher Altstadt mit ihrem Schloss, den beiden großen Pfarrkirchen, ihren zahlreichen, gut erhaltenen historischen Häusern und kleinen Plätzen darf wohl als die hauptsächliche Sehenswürdigkeit der Stadt bezeichnet werden.

Von der Gotik bis zum Klassizismus sind in der Altstadt nahezu alle Baustile vertreten, wodurch sich mitunter interessante Kontraste auf engstem Raum bilden. Fast die gesamte Altstadt (mit Ausnahme des Bachviertels) liegt auf einem steilen Berg, der insbesondere westlich der Schlossanlage fast senkrecht abfällt. So ist es nicht weit hergeholt, Sulzbach als den Inbegriff einer „Stadt auf dem Berge“ zu bezeichnen.

Hinsichtlich der Anzahl der Exponate und der wissenschaftlichen Aufbereitung ist das Stadtmuseum Sulzbach-Rosenberg nicht nur für die Größe der Stadt ungewöhnlich. Es ist in einem historischen Ackerbürgerhaus untergebracht, welches im Kern auf die Mitte des 14. Jahrhunderts – die Stadterweiterung unter Kaiser Karl IV. – zurückgeht. Die Wandmalereien in der Durchfahrt stammen aus der Zeit um 1600. Damaliger Besitzer war der Landrichter Hans von Freudenberg.

Breiten Raum nimmt die Tradition des Bergbaus und der Eisenverarbeitung von den Hammerherren des Mittelalters bis zur Maxhütte ein. So ist etwa im Keller ein Stollenabschnitt nachgebaut. Aber auch die Geschichte der Burg Sulzbach, der Stadt Sulzbach als Residenz und als Druckereistandort von überregionaler Bedeutung werden anschaulich dargestellt.



1979 wurde im Stadtteil Rosenberg als erstes Museum dieser Art in Bayern ein Schulmuseum eröffnet. In drei nachgestellten Klassenzimmern der Epochen um 1870, 1920 und 1950 sind reichhaltige Fotoausstellungen sowie Darstellungen über die Entwicklung der Schrift, über das Berufsschulwesen, die Geschichte der Pädagogik, das Lehrerleben und die Entwicklung des Schulbuches in Bayern ausgestellt. Vor dem Schulmuseum ist ein Schul- und Lehrgarten mit über achtzig beschilderten heimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen angelegt.

# HOCHSCHULSTADT SULZBACH-ROSENBERG | INFRASTRUKTUR



Vor den Stadttoren Sulzbach-Rosenbergs finden Sie in naher Umgebung Wälder, Seen und die reizvolle Landschaft des Oberpfälzer Juras.

Große Arbeitgeber sind u. a. Kurz Prägefolien, Stahlgruber und viele mehr. Der Landkreis Amberg-Sulzbach liegt im Herzen von Bayern und ist nicht nur durch die Autobahnen BAB 93 (Nord-Süd), BAB 6 (Ost-West) und BAB 9 (Nord-Süd) bestens an das deutsche Autobahnnetz angebunden, sondern bildet mit der BAB 6 auch die wichtigste Achse in die Tschechische Republik.

Regional ist Sulzbach-Rosenberg an das Wegenetz der Deutschen Bahn AG über die Tangente Nürnberg – Amberg - Schwandorf – Regensburg angebunden, überregional an den internationalen Flughafen in Nürnberg.

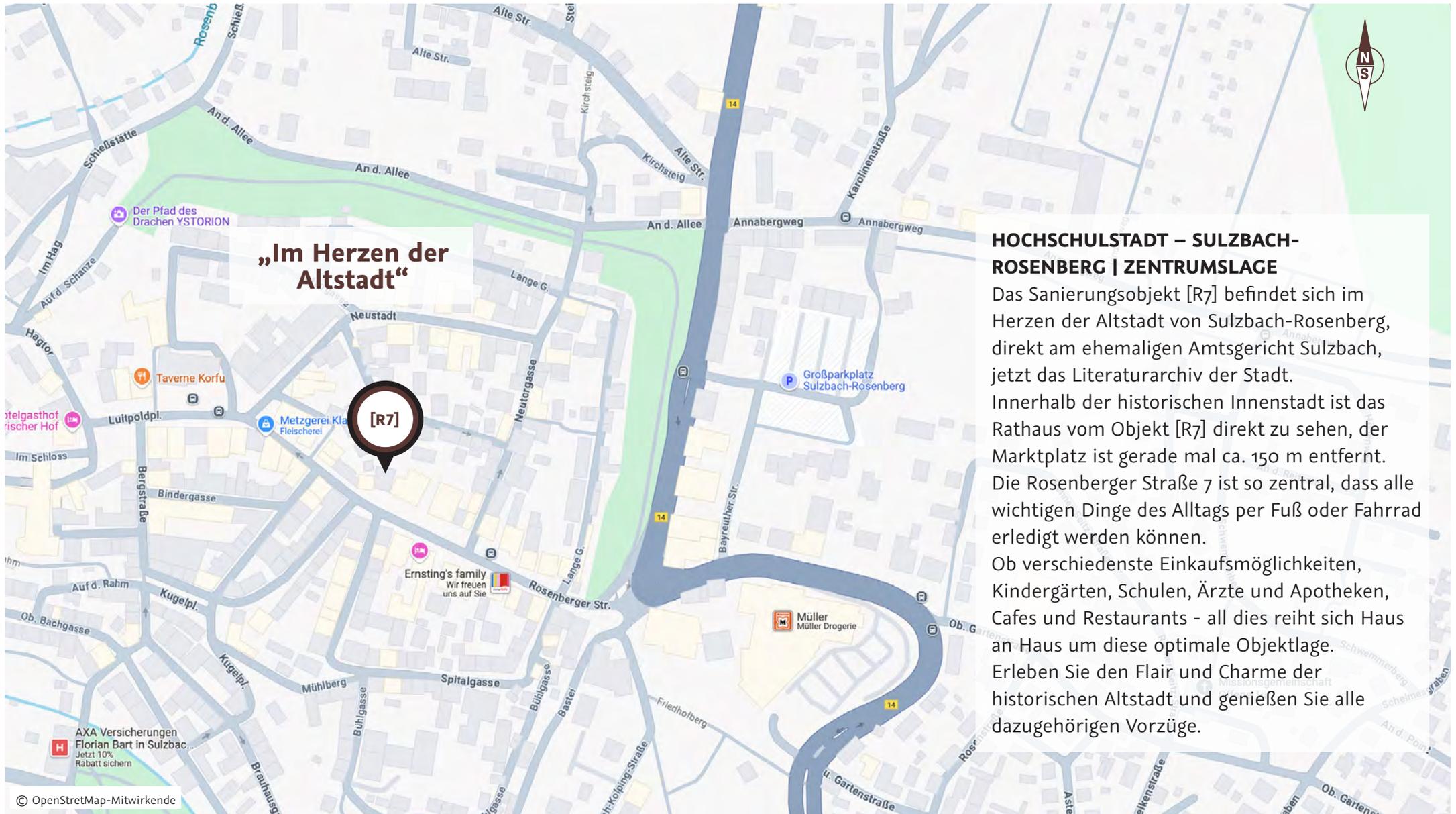
Die Fachhochschule Amberg-Weiden und das Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik UMSICHT in Sulzbach-Rosenberg sind wichtige Komponenten der Forschungsinfrastruktur in der Region.



Die Bereitschaftspolizeiabteilung (BPA) – eine Fachhochschule der Polizei – ist in Sulzbach-Rosenberg mit der Außenstelle Nabburg beheimatet. Hier dreht sich (fast) alles um die Ausbildung von jungen Polizeibeamtinnen und Polizeibeamten. Neben der Ausbildung sind bei der VII. Bereitschaftspolizeiabteilung auch viele sogenannte „Servicedienststellen“ angesiedelt, die sich beispielsweise um unsere KFZ, die Bekleidung und vieles weitere kümmern.

Die VII. Bereitschaftspolizeiabteilung kommt so auf mehr als 1500 Beschäftigte und ist damit ein bedeutender Arbeitgeber der Stadt.

# HOCHSCHULSTADT SULZBACH-ROSENBERG | ZENTRUMSLAGE [R7]



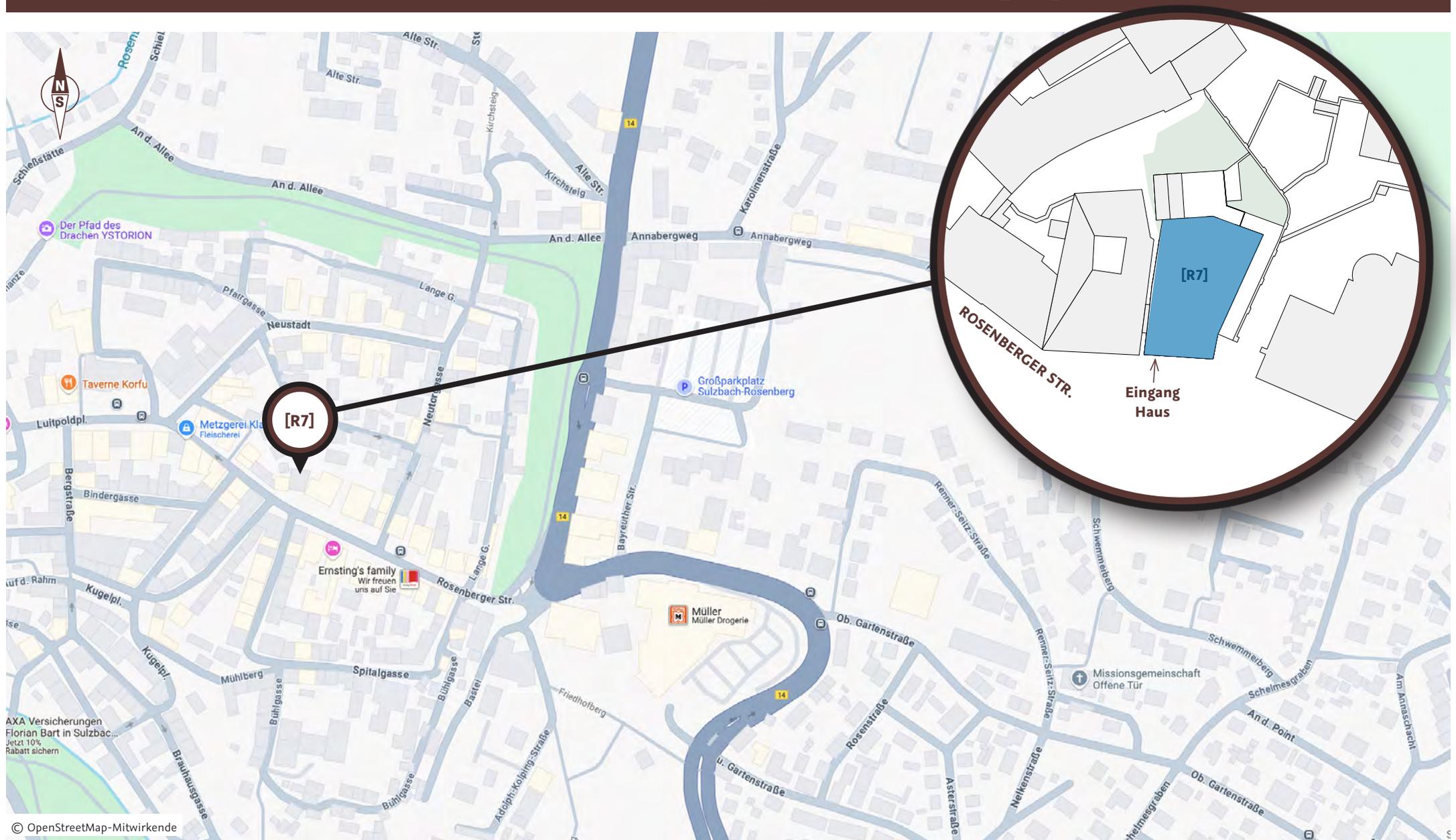
„Im Herzen der Altstadt“

[R7]

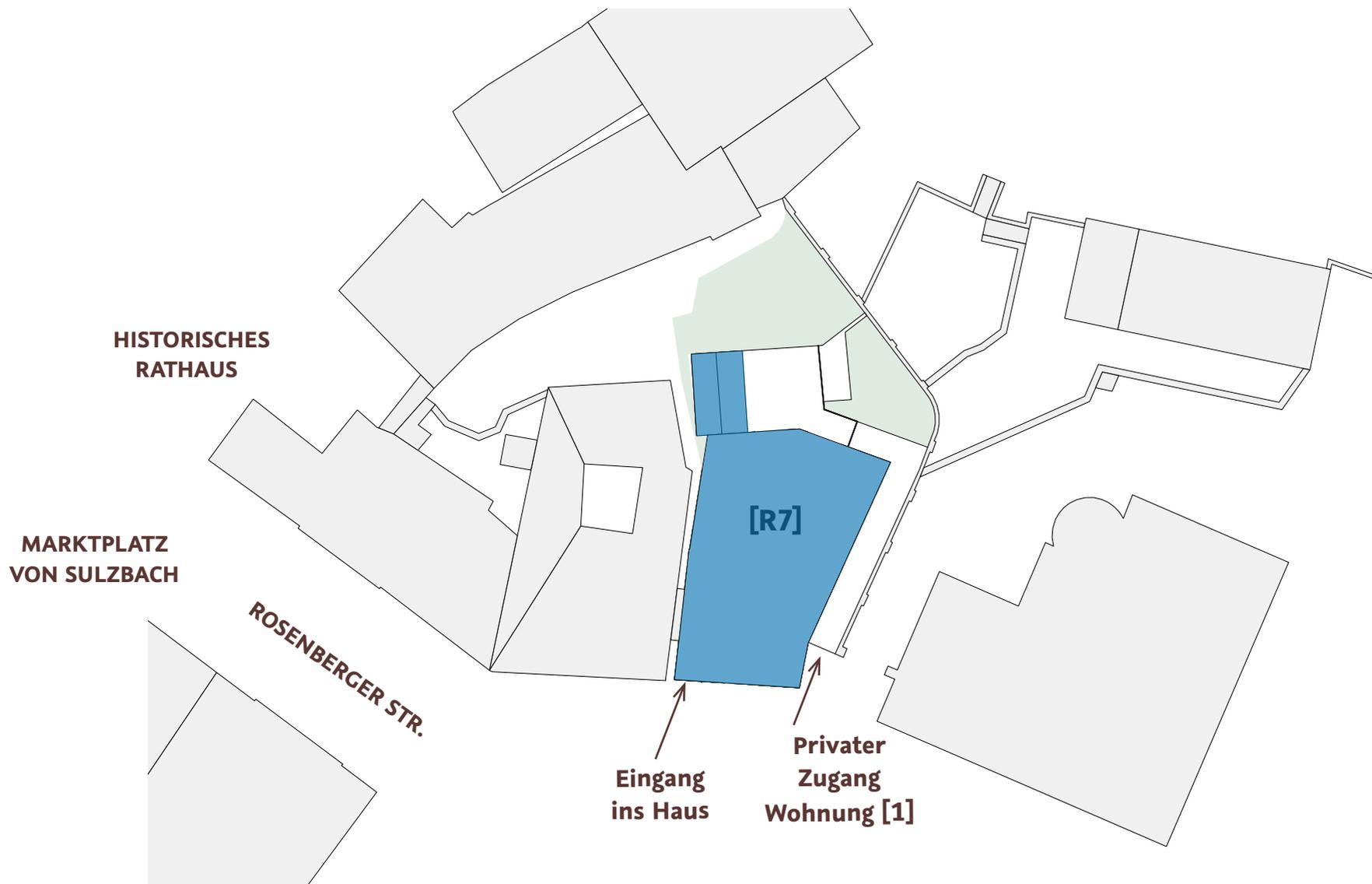
## HOCHSCHULSTADT – SULZBACH-ROSENBERG | ZENTRUMSLAGE

Das Sanierungsobjekt [R7] befindet sich im Herzen der Altstadt von Sulzbach-Rosenberg, direkt am ehemaligen Amtsgericht Sulzbach, jetzt das Literaturarchiv der Stadt. Innerhalb der historischen Innenstadt ist das Rathaus vom Objekt [R7] direkt zu sehen, der Marktplatz ist gerade mal ca. 150 m entfernt. Die Rosenberger Straße 7 ist so zentral, dass alle wichtigen Dinge des Alltags per Fuß oder Fahrrad erledigt werden können. Ob verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken, Cafes und Restaurants - all dies reiht sich Haus an Haus um diese optimale Objektlage. Erleben Sie den Flair und Charme der historischen Altstadt und genießen Sie alle dazugehörigen Vorzüge.

# HOCHSCHULSTADT SULZBACH-ROSENBERG | MIKROLAGE [R7]



# ROSENBERGER STRASSE 7 - DAS GRUNDSTÜCK [R7]



## DAS OBJEKT – ALSTADTWOHNEN MIT NIVEAU UND CHARME [R7]

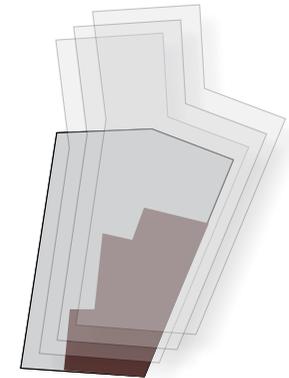
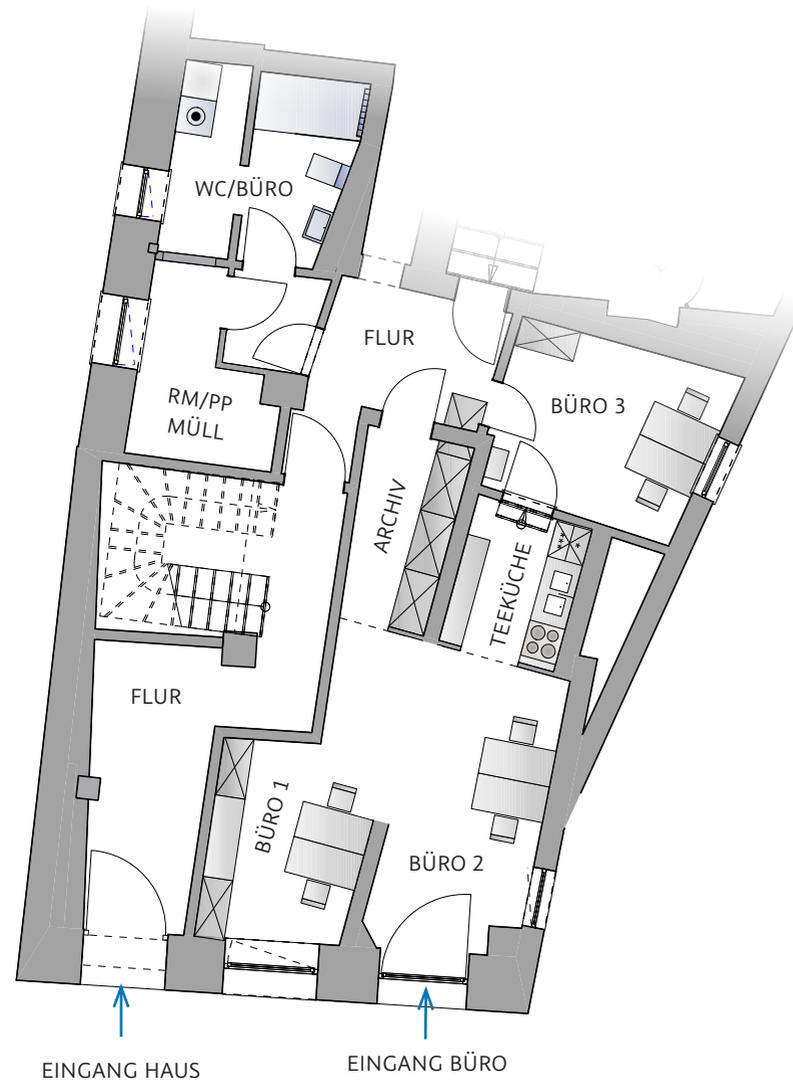
Die Wohnraum GmbH lässt hier in enger Zusammenarbeit mit Handwerkern, Planern und Ingenieuren aus der Region sechs moderne Altstadtwohnungen und eine Büroeinheit in Zentrumslage der Hochschulstadt Sulzbach-Rosenberg entstehen.

### **Mit einer anspruchsvollen Architektur schaffen wir für Sie individuell gestaltete Wohnungen.**

- Bestens gelegenes Grundstück in der Hochschulstadt Sulzbach-Rosenberg – direkt am ehemaligen Amtsgericht Sulzbach (jetzt Literaturarchiv) mit Blick zum Rathaus und Marktplatz der Stadt
- Durch die Zentrumslage kurze Wege zu allen wichtigen Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Cafes, Restaurants, Kindergärten und Schulen u. v. m.
- Ruhiges Wohnen in der Altstadt mit bester Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)
- 2- und 3- sowie 4- Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 38 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup> und eine zentrale Büroeinheit mit 46 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit großzügigen Terrassen und Balkonen, sowie mit Loggia
- Hochwertige Materialien namhafter Hersteller in zeitgemäßen Design
- Exklusive und strapazierfähige Echtholz-Parkettböden in den Wohnbereichen
- Schreinergefertigte Energiespar-Fenster in Holz mit historischen Design mit Sprossen und Flügel
- Bäder mit Tageslicht und hochwertiger Sanitärausstattung inklusive Feinsteinzeug
- Hocheffiziente und sparsame Pelletsheizung – ökologisch und für spätere Fernwärmeversorgung gerüstet
- Wohnungen mit privaten Garten – für viel Freiraum und Privatsphäre
- Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Hohe Abschreibungsmöglichkeit nach § 7h – im Rahmen der Sanierungsaufwendungen und vieles mehr

Durch die hochwertige Sanierung mit Handwerkern aus der Region, modernsten Materialien und der Zentrumslage, schaffen wir für Sie nachhaltige Werte.

# BÜROEINHEIT - ERDGESCHOSS [R7]

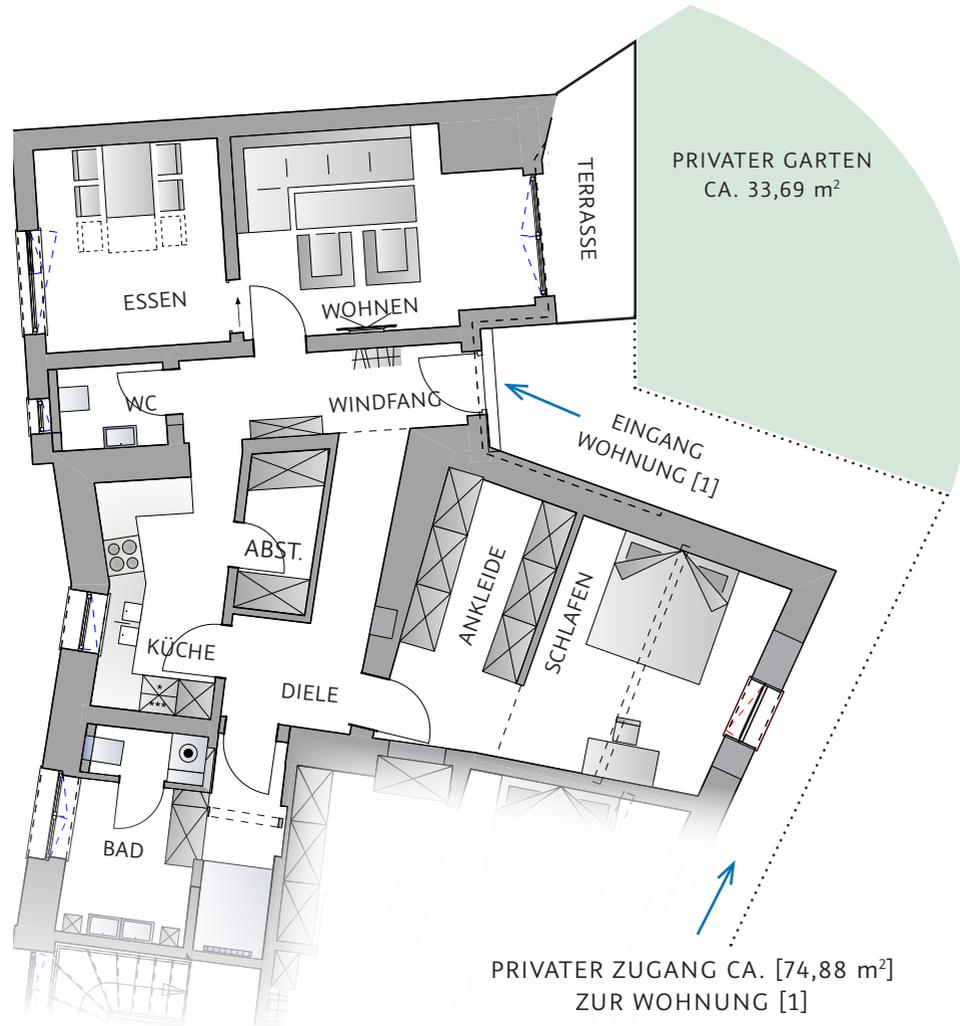


## BÜROFLÄCHE

BÜRO 1	10,86 m <sup>2</sup>
BÜRO 2	12,01 m <sup>2</sup>
BÜRO 3	8,48 m <sup>2</sup>
WC/BÜRO	4,94 m <sup>2</sup>
TEEKÜCHE	4,55 m <sup>2</sup>
ARCHIV	5,27 m <sup>2</sup>

**GESAMT** **46,11 m<sup>2</sup>**

# WOHNUNG 1 - 1. OBERGESCHOSS [R7]



## WOHNFLÄCHE

WOHNEN	14,90 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,64 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	8,52 m <sup>2</sup>
KÜCHE	8,27 m <sup>2</sup>
ESSEN	10,07 m <sup>2</sup>
BAD	9,74 m <sup>2</sup>
DIELE	7,93 m <sup>2</sup>
WINDFANG	6,96 m <sup>2</sup>
ABSTELLKAMMER	3,20 m <sup>2</sup>
TERRASSE [7,96 m <sup>2</sup> ]	1,99 m <sup>2</sup>
WC	2,54 m <sup>2</sup>

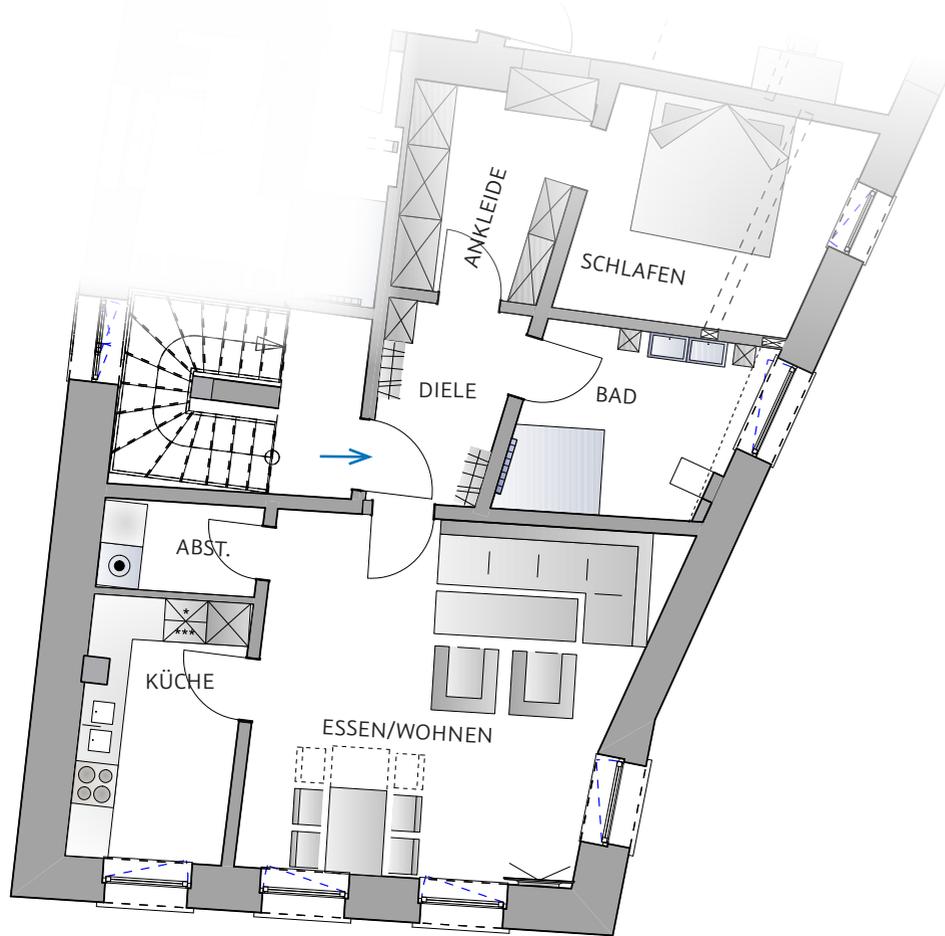
PRIVATER GARTEN

CA. 33,69 m<sup>2</sup>

**GESAMT**

**87,76 m<sup>2</sup>**

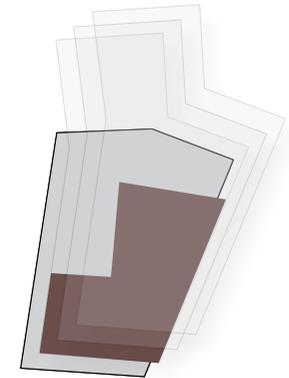
# WOHNUNG 2 - 1. OBERGESCHOSS [R7]



## NUTZFLÄCHE

KELLER 02

3,85 m<sup>2</sup>



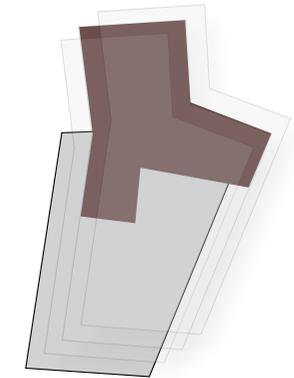
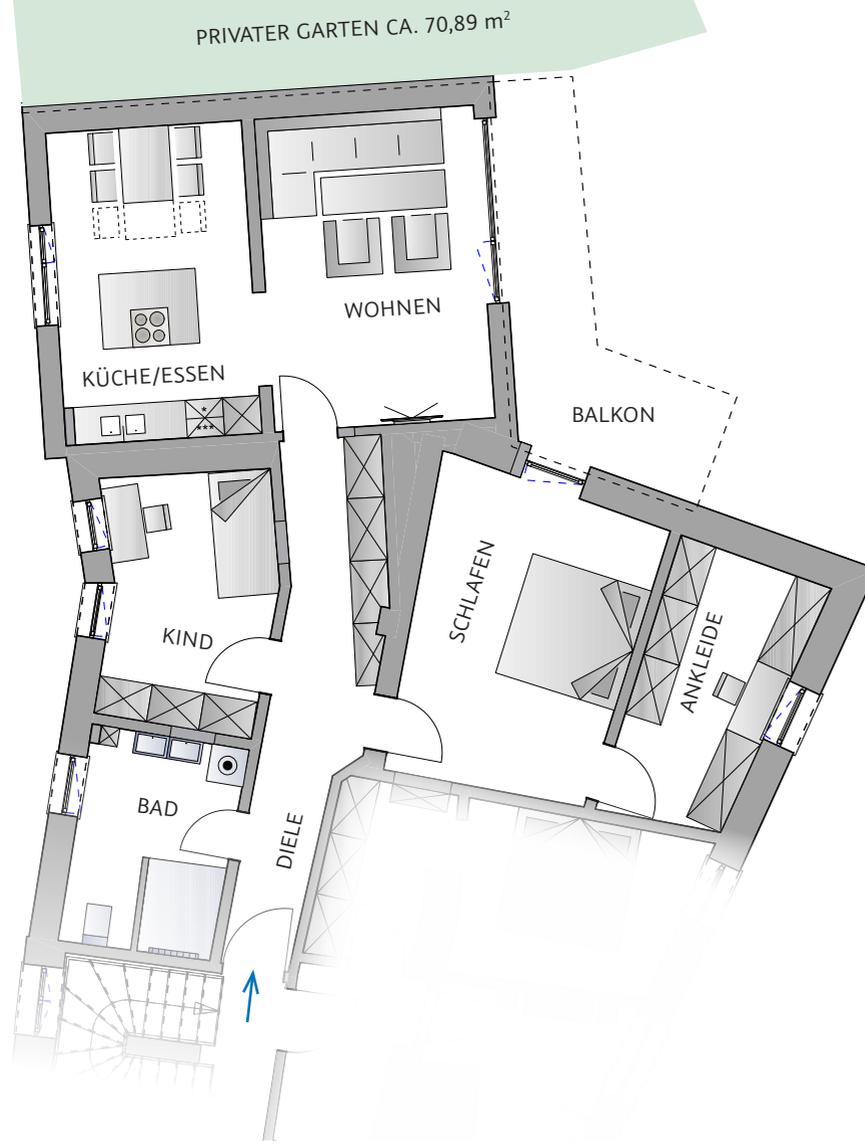
## WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	25,73 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,94 m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,84 m <sup>2</sup>
ABSTELKAMMER	2,75 m <sup>2</sup>
BAD	8,07 m <sup>2</sup>
DIELE	5,30 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	7,00 m <sup>2</sup>

## GESAMT

**67,63 m<sup>2</sup>**

# WOHNUNG 3 - 2. OBERGESCHOSS [R7]



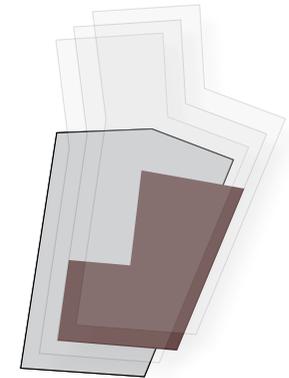
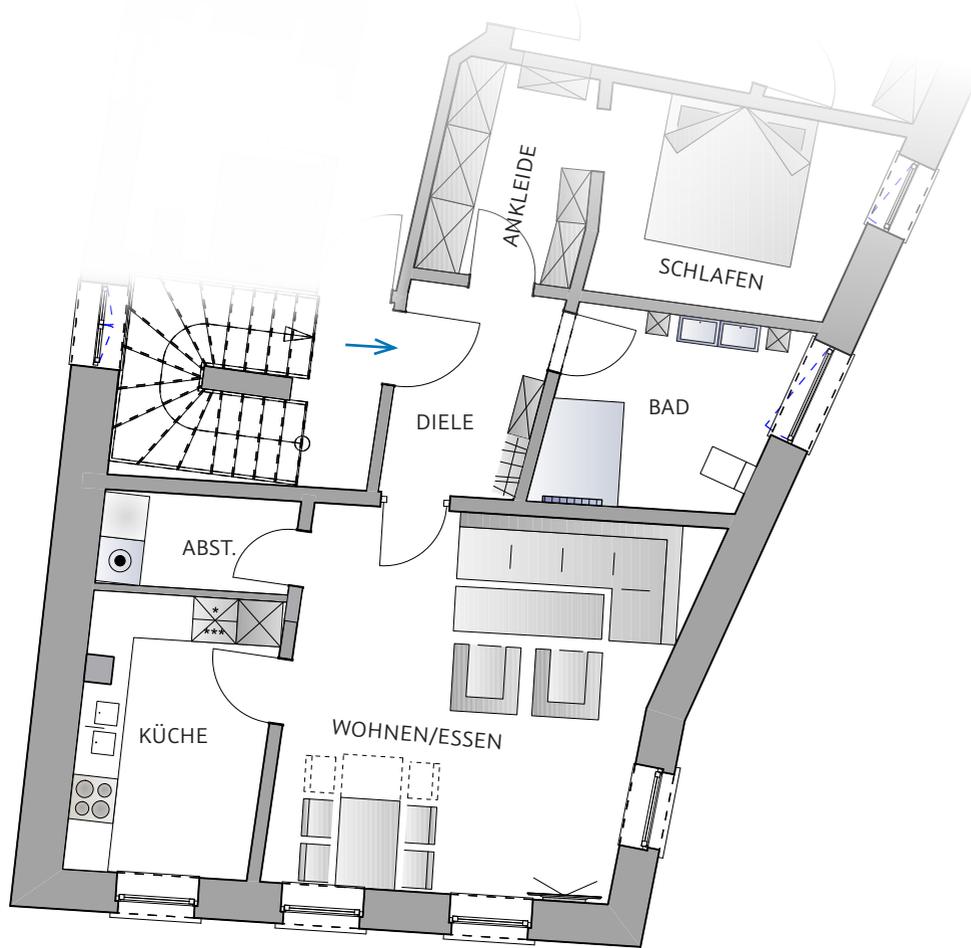
## WOHNFLÄCHE

KÜCHE/ESSEN	15,54 m <sup>2</sup>
WOHNEN	17,21 m <sup>2</sup>
KIND	10,45 m <sup>2</sup>
BAD	8,28 m <sup>2</sup>
DIELE	12,68 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	17,37 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	9,85 m <sup>2</sup>
BALKON [11,72 m <sup>2</sup> ]	5,86 m <sup>2</sup>

## GESAMT

**97,24 m<sup>2</sup>**

# WOHNUNG 4 - 2. OBERGESCHOSS [R7]



## WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	25,11 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9,13 m <sup>2</sup>
ABSTELLKAMMER	3,20 m <sup>2</sup>
BAD	7,62 m <sup>2</sup>
DIELE	5,60 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	5,85 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	9,47 m <sup>2</sup>

## NUTZFLÄCHE

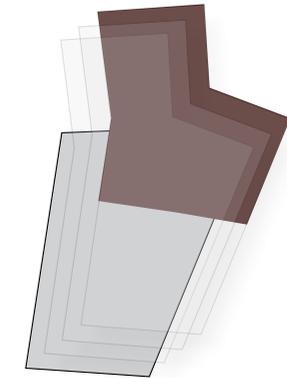
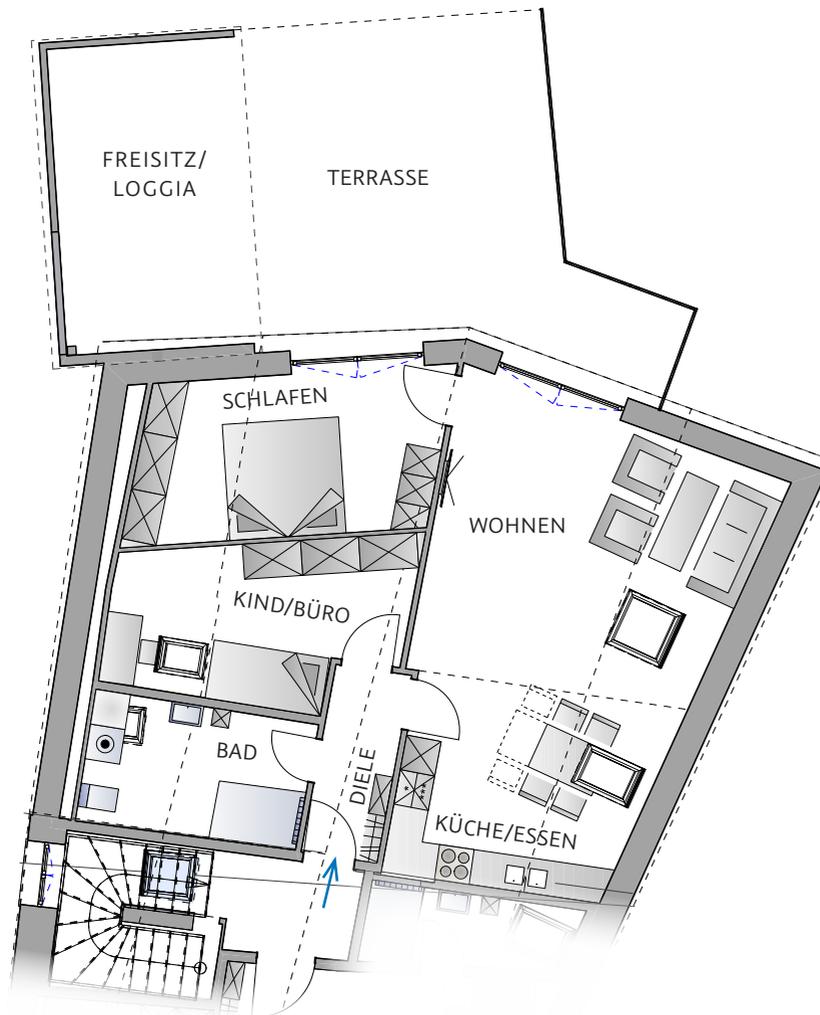
KELLER 04

4,00 m<sup>2</sup>

## GESAMT

**65,98 m<sup>2</sup>**

# WOHNUNG 5 - DACHGESCHOSS [R7]



## WOHNFLÄCHE

WOHNEN	20,42 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,99 m <sup>2</sup>
KIND/BÜRO	10,45 m <sup>2</sup>
BAD	6,22 m <sup>2</sup>
DIELE	4,41 m <sup>2</sup>
KÜCHE/ESSEN	10,35 m <sup>2</sup>
TERRASSE [34,12 m <sup>2</sup> ]	8,53 m <sup>2</sup>
FREISITZ / LOGGIA [15,12 m <sup>2</sup> ]	7,56 m <sup>2</sup>

## NUTZFLÄCHE

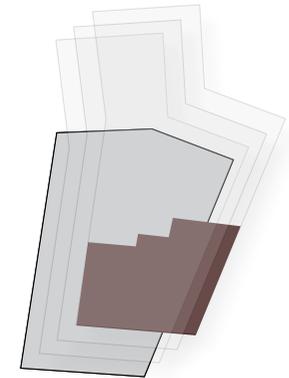
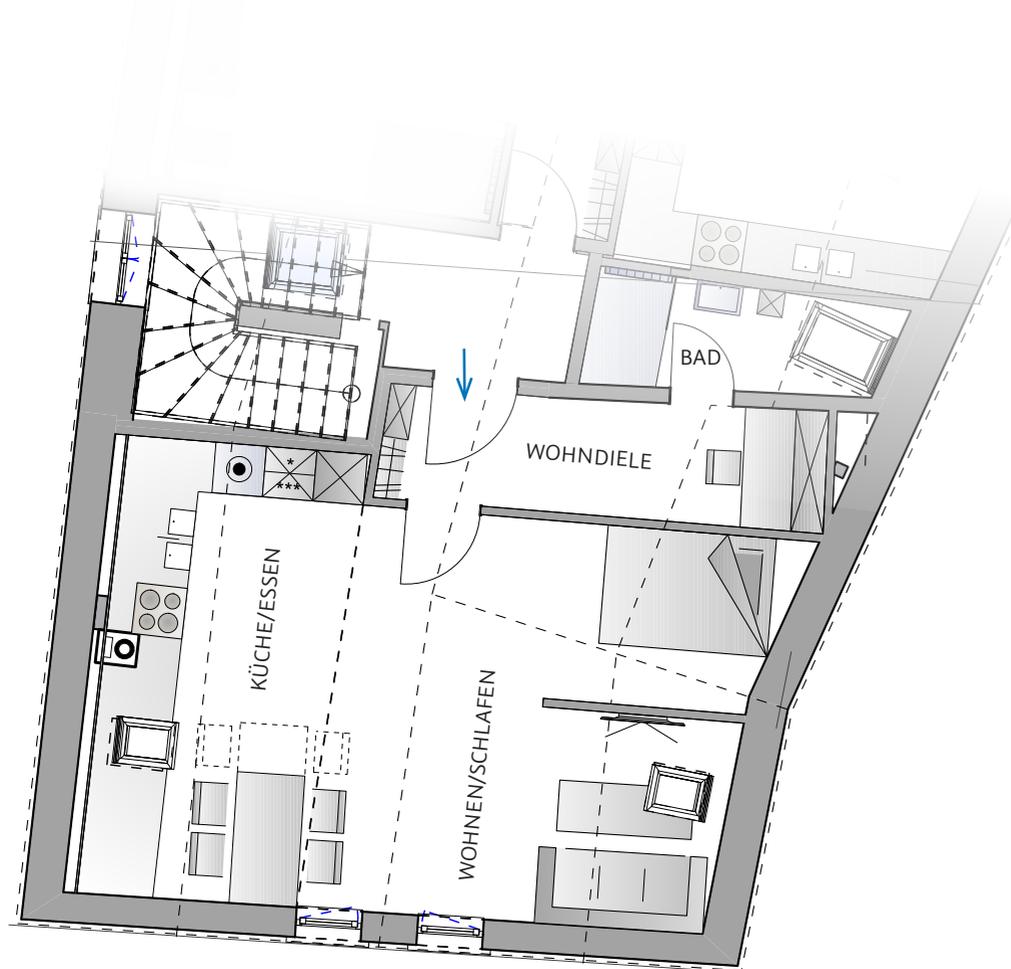
KELLER 05

4,35 m<sup>2</sup>

## GESAMT

**79,93 m<sup>2</sup>**

# WOHNUNG 6 - DACHGESCHOSS [R7]



## NUTZFLÄCHE

KELLER 06

4,05 m<sup>2</sup>

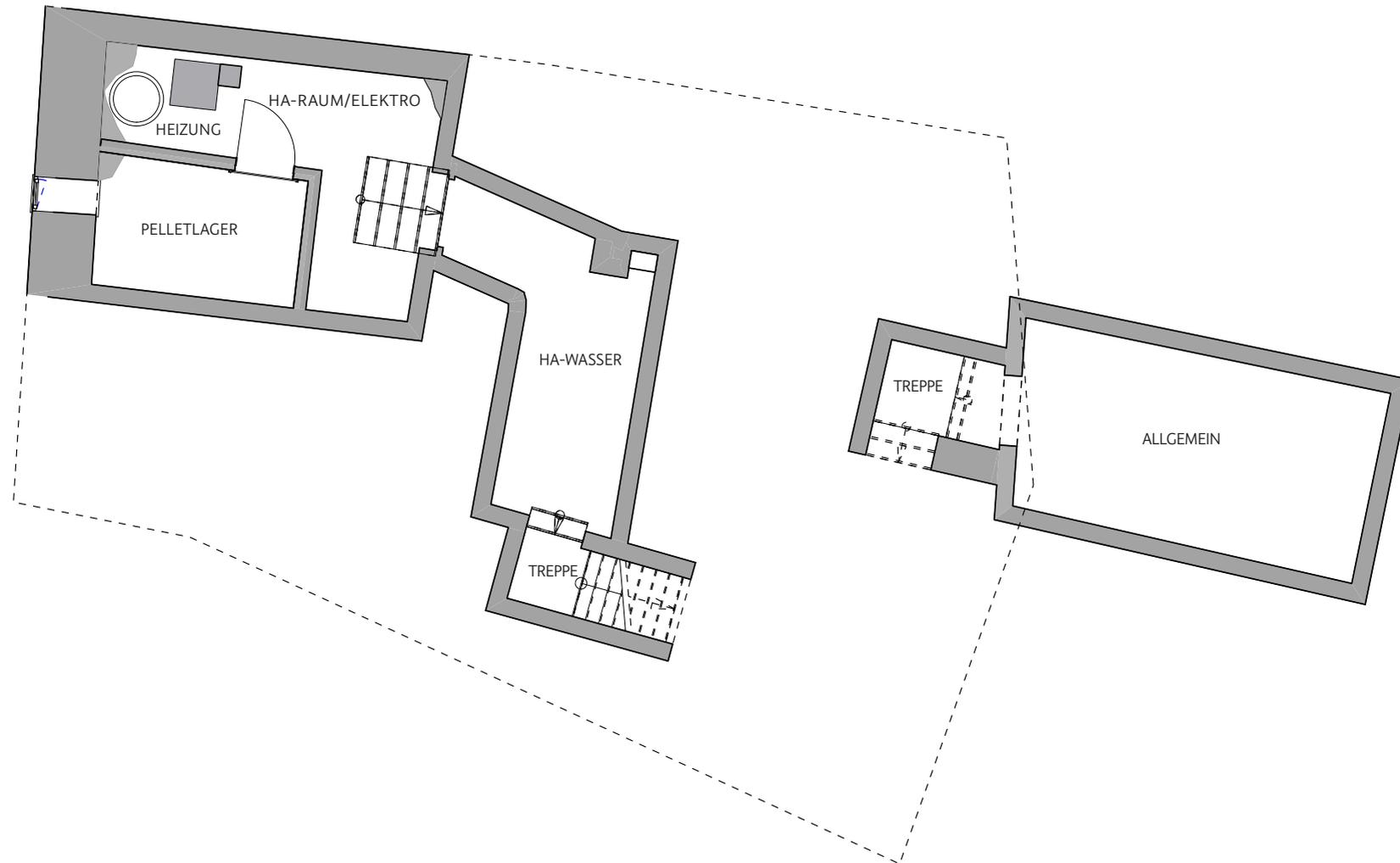
## WOHNFLÄCHE

WOHNEN/SCHLAFEN	18,63 m <sup>2</sup>
KÜCHE/ESSEN	10,51 m <sup>2</sup>
BAD	3,35 m <sup>2</sup>
WOHNDIELE	6,18 m <sup>2</sup>

## GESAMT

**38,67 m<sup>2</sup>**

# GESAMTPLAN KELLER - NUTZFLÄCHEN [R7]



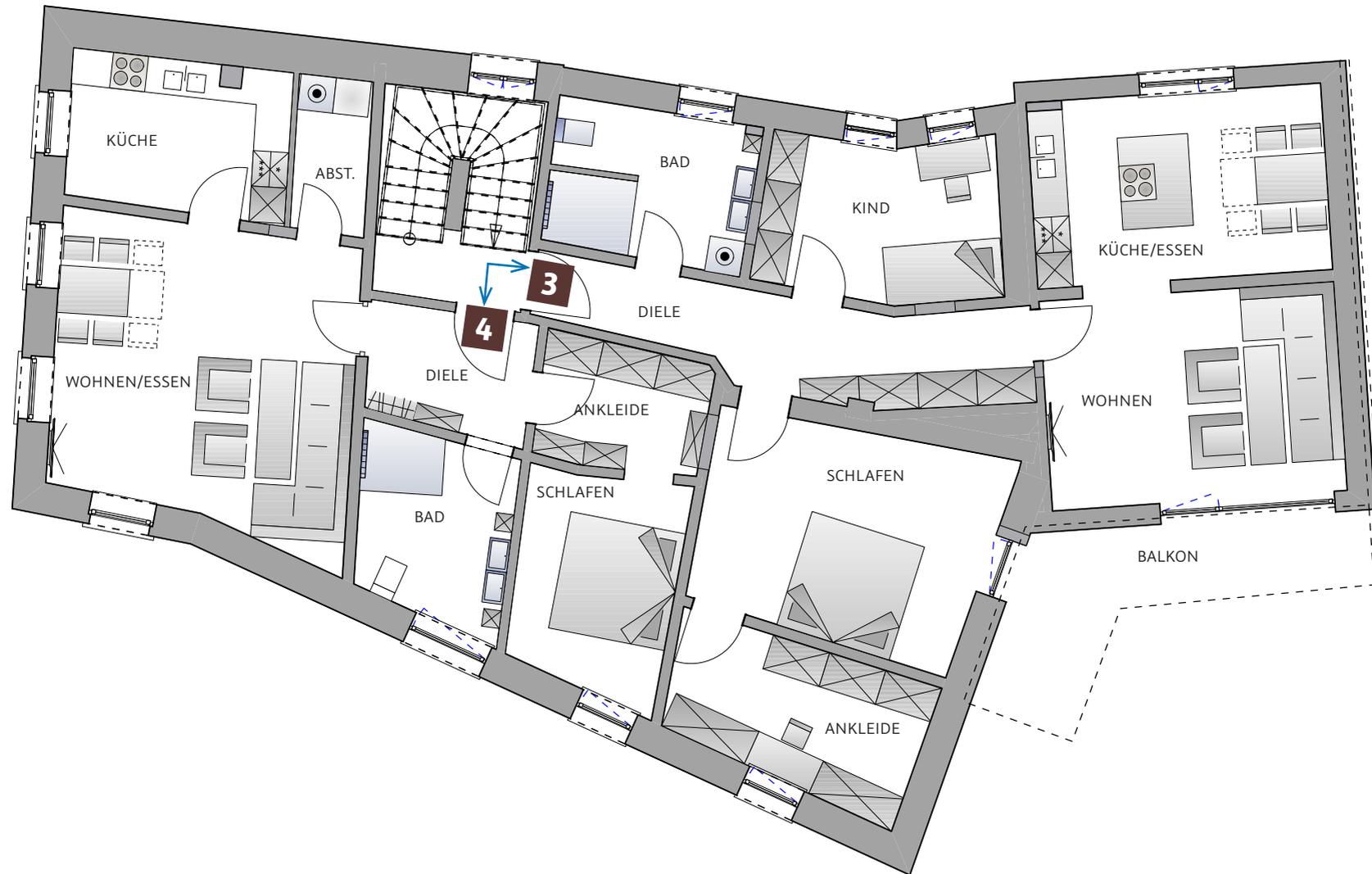
# GESAMTPLAN - ERDGESCHOSS [R7]



# GESAMTPLAN - 1. OBERGESCHOSS [R7]



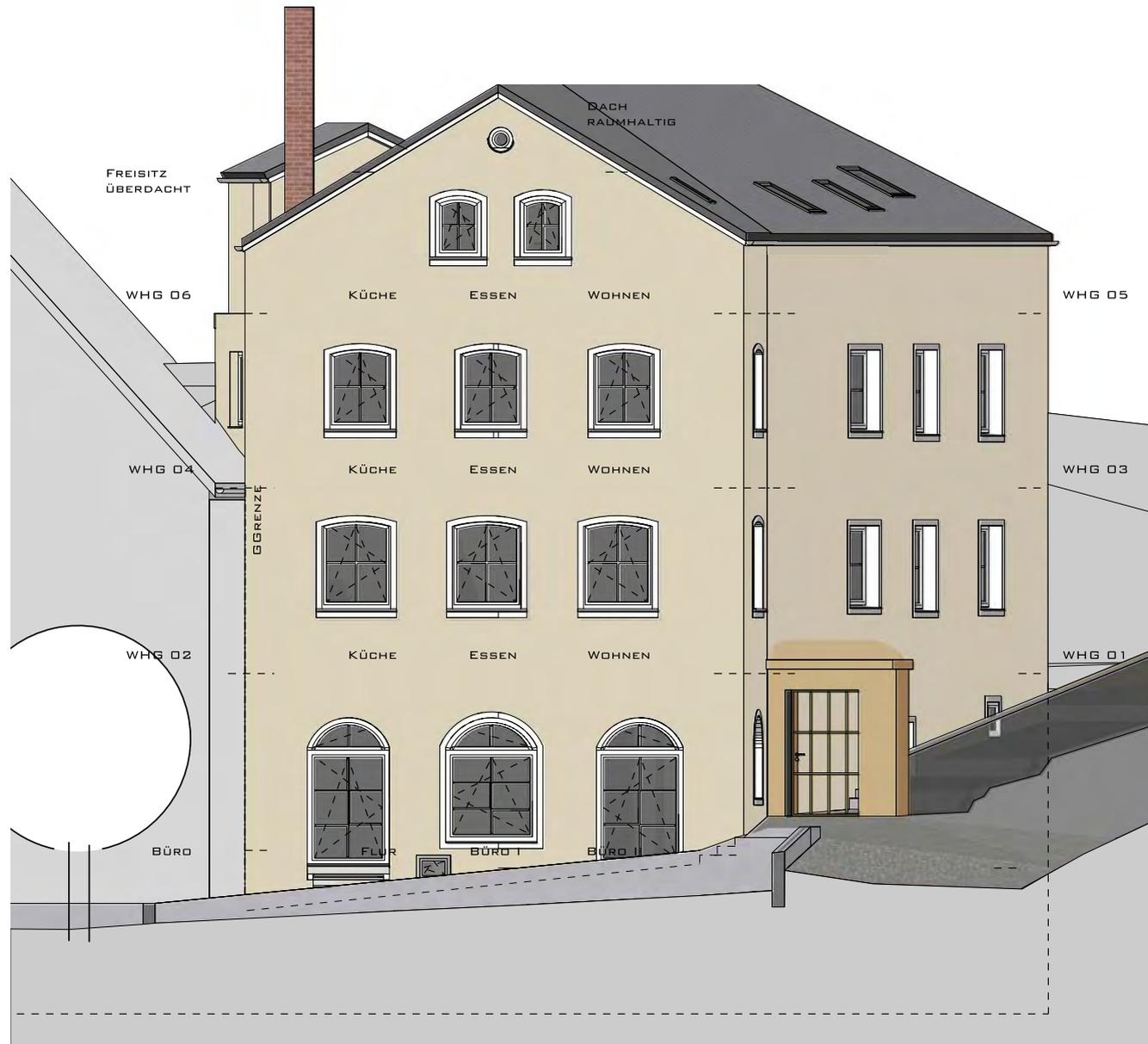
# GESAMTPLAN - 2. OBERGESCHOSS [R7]



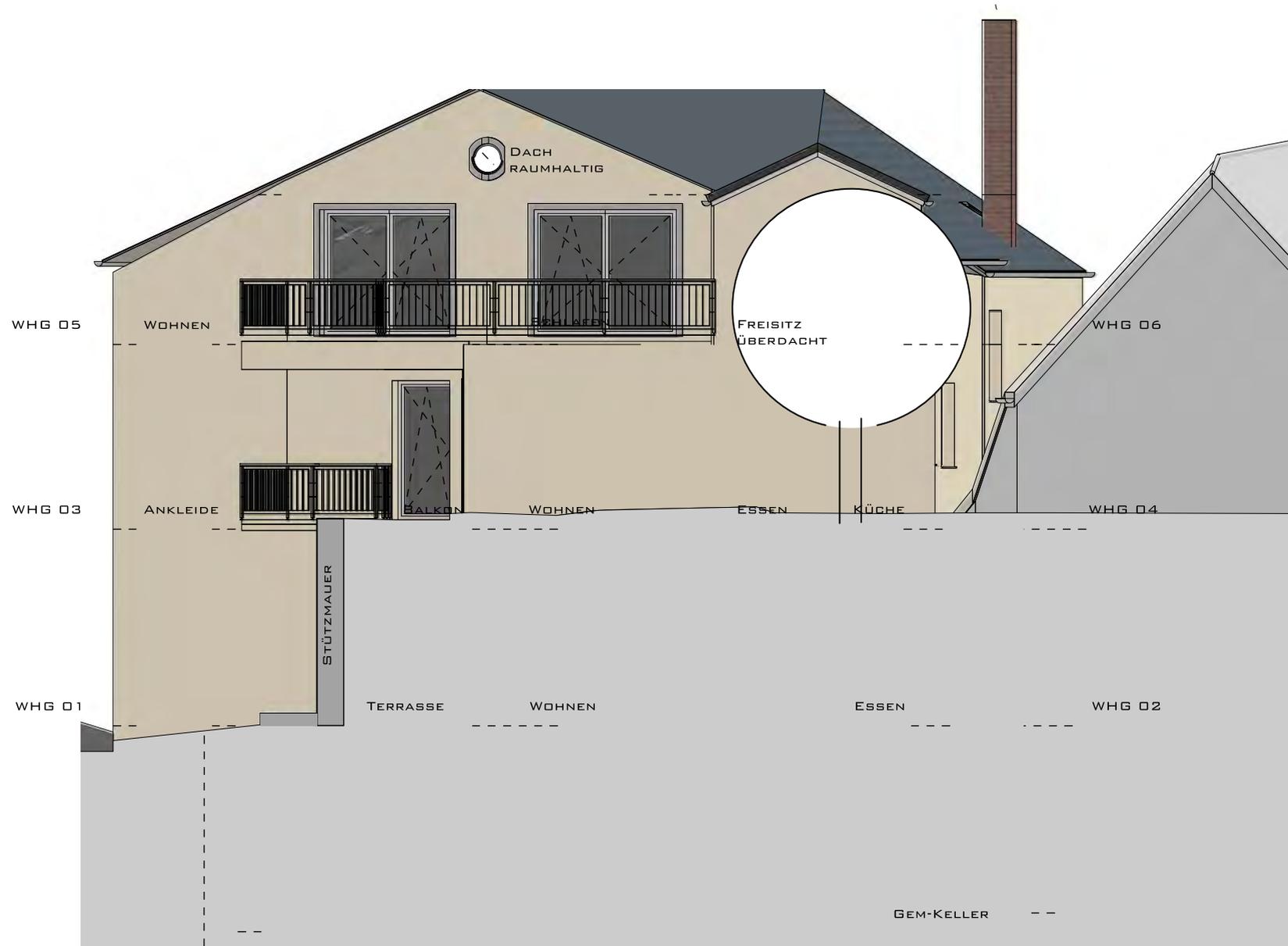
# GESAMTPLAN - DACHGESCHOSS [R7]



# ANSICHT SÜDEN [R7]



# ANSICHT NORDEN [R7]



# ANSICHT WESTEN [R7]



# ANSICHT OSTEN [R7]



# WOHNEN MIT ALTSTADTFLAIR [R7]



## PROJEKT BETEILIGTE [R7]

**WOHN[RAUM]**<sup>GMBH</sup>  
*Gut gebaut.*

Schloßgraben 8  
92224 Amberg  
Tel. 09621 91461-0  
info@wohnraum.de  
www.wohnraum.de

**URBECK**  
Die Energieingenieure

### Energieeffizienz

Urbeck GmbH  
Amberg  
Schlossgraben 8, 92224 Amberg  
Telefon 09621 915 6130  
www.urbeck.de

**CI INCEPT**  
PLANUNGSBÜRO

### Planung

Klieber Wolfgang  
Dipl. Ing. und Sachverständiger  
Planungsbüro CONCEPT  
Begelleite 7  
92224 Amberg  
Tel. 09621 9709922  
www.pb-concept.de

**ARCHITEKTUR + BRANDSCHUTZ**  
thomas käufel

### Brandschutz

Architektur + Brandschutz  
Thomas Käufel  
Architekt Dipl. Ing. (FH)  
Höhenweg 4  
93146 Laaber  
Tel. 09498 904342

**MK** INGENIEURE IM BAUWESEN GMBH

### Statik

MKIngenieure im Bauwesen GmbH  
Galgenbergstraße 4  
93053 Regensburg  
Telefon 0941 280 60 0  
www.mkingenieure.de

**ImmoCenter** | **FinanzCenter**  
Immobilie · Anlage · Vorsorge

### Beratung und provisionsfreier Verkauf

ImmoCenter | FinanzCenter GmbH  
Schloßgraben 8  
92224 Amberg  
Tel. 09621 78772-44  
Fax 09621 78772-49  
info@immocenter.de  
www.immocenter.de



## BERATUNG UND PROVISIONSFREIER VERKAUF:

ImmoCenter |   
Immobilie · Anlage · Vorsorge



FinanzCenter GmbH · Schloßgraben 8 · 92224 Amberg  
Tel. 09621 78772-44 · Fax 09621 78772-49 · info@immocenter.de · www.immocenter.de  
Sitz der Gesellschaft: Amberg · Amtsgericht Amberg HRB 3150 · Geschäftsführer: Franz Teich  
**BÜROZEITEN:** Mo - Do 9 bis 18 Uhr und Fr 9 bis 13 Uhr

**MOBILE FACHBERATUNG:** Terminvereinbarung auch außerhalb der Bürozeiten



Mitglied im Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.



**WOHN[RAUM]** GMBH  
*Gut gebaut.*



**WOHNRAUM GMBH** | Schloßgraben 8 | 92224 Amberg  
Telefon 09621 91461-0 | Fax 09621 91461-29 | info@wohnraum.de | [www.wohnraum.de](http://www.wohnraum.de)  
Sitz der Gesellschaft: Amberg | Amtsgericht Amberg HRB 5734 | Geschäftsführer: Günter Teich

| Bauträger im Neubau- und Sanierungsbereich | Projektentwicklung und Baurechtschaffung |  
| Generalübernehmer für schlüsselfertiges Bauen und Sanieren | Entwicklung von Wohn- und Gewerbekonzepten |



# WOHN[RAUM]<sup>GMBH</sup>

*Gut gebaut.*

**WOHNRAUM GMBH** | Schloßgraben 8 | 92224 Amberg  
Telefon 09621 91461-0 | Fax 09621 91461-29 | [info@wohnraum.de](mailto:info@wohnraum.de) | [www.wohnraum.de](http://www.wohnraum.de)  
Sitz der Gesellschaft: Amberg | Amtsgericht Amberg HRB 5734 | Geschäftsführer: Günter Teich

---

| Bauträger im Neubau- und Sanierungsbereich | Projektentwicklung und Baurechtschaffung |  
| Generalübernehmer für schlüsselfertiges Bauen und Sanieren | Entwicklung von Wohn- und Gewerbekonzepten |