

# /CAMPUS.central

STUDIEREN UND LEBEN AM WÖHRDER SEE



FELSECKERSTRASSE 1 | NÜRNBERG

**BAUWERKE**  
Liebe&Partner

# /CAMPUS.central

STUDIERN UND LEBEN AM WÖHRDNER SEE

1-Zimmer-Apartments in Bestlage -  
für Studierende, Eltern & Kapitalanleger



**43** APARTMENTS



INKL. KÜCHE / OPTIONAL  
VOLLMÖBLIERT



CA. **17-25 m<sup>2</sup>** WFL.



TOP-LAGE: NUR 500 M  
ZUR HOCHSCHULE



GEMEINSCHAFTSFLÄCHE &  
FAHRRADRAUM INKLUSIVE



KFW-40 EFFIZIENZHAUS  
MIT FÖRDERVORTEILEN





/// Willkommen in Nürnberg

/// Willkommen im CAMPUS.central

Nürnberg ist attraktiv – besonders für die mehr als 33.000 Studierenden der TH Nürnberg und FAU. Sie schätzen die kurzen Wege, die hohe Lebensqualität und das vielseitige Umfeld rund um den Wöhrder See.

Mit CAMPUS.central entstehen **43 Apartments** in direkter Hochschulnähe – ideal für Eigennutzer, Eltern und Anleger. Das Gebäude liegt im beliebten Stadtteil Veilhof, nur wenige Minuten von der Altstadt entfernt.

Dank **KfW-40-Standard** und staatlicher Förderung („Kredit 297 oder 298 - klimafreundlicher Neubau Wohngebäude“) ist CAMPUS.central auch eine **zukunftsfähige Kapitalanlage**.

**Ein Platz zum Ankommen – und ein gutes Gefühl, vorgesorgt zu haben.**

An aerial photograph of a city, likely Nürnberg, showing a wide river in the foreground, a dense forest, and various buildings including modern high-rises and traditional European-style structures. The sky is clear and blue.

## Inhaltsverzeichnis

Highlights.....	6 - 7
Lage .....	8 - 11
Nürnberg-Fakten.....	12 - 17
Ausstattung.....	18 - 19
Grundrisse .....	20 - 25
Geschossübersicht.....	26 - 37



**/CAMPUS.central**  
STUDIERN UND LEBEN AM WÖHRDER SEE



**/CAMPUS.central**

STUDIERN UND LEBEN AM WÖHRDER SEE



Unverbindliche Visualisierung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.



## Fakten und Ausstattung

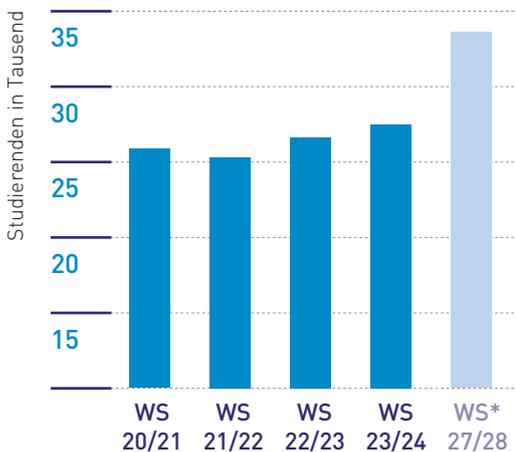
- › 1-Zimmer-Apartments mit optimalem Grundriss
- › Inklusive Küchenzeile – optional vollmöbliert
- › Helle Räume mit pflegeleichtem Designboden
- › Fußbodenheizung
- › Barrierearmer Zugang & Aufzug
- › Nachhaltiges KfW-40 Effizienzhaus
- › Gemeinschaftsfläche zum Lernen & Austausch

# MITTENDRIN UND GUT VERNETZT

Mittendrin. Und überall schnell verbunden. Ob Innenstadt, Bahnhof oder Uni – von der Felseneckerstraße 1 sind alle Wege kurz. Die U-Bahn ist nur 3 Gehminuten entfernt, der Hauptbahnhof nur eine Station. Radwege und Buslinien ergänzen das Mobilitätsangebot.

**//// 21 Universitäten, Hochschulen und Schulen in 10 Minuten (oder weniger) mit dem Fahrrad erreichbar!**

## STUDIENDE IN NÜRNBERG





# VEILHOF – WOHNEN UND STUDIERN IN BESTLAGE

Das Viertel liegt ideal zwischen Wöhrder See, Innenstadt und Hochschulen. Studierende schätzen die kurzen Wege, Eltern die Sicherheit und Anleger die Nachfrage.

## Was Veilhof besonders macht:

- Hochschulen, Berufsschulen & Gymnasien in direkter Nähe
- Nahversorgung & Cafés fußläufig
- Joggen, Spazieren, Entspannen am Wöhrder See
- Gute U-Bahn- und Radwegeanbindung
- Urbanes, aber ruhiges Wohnumfeld





Wöhrder See Nürnberg



## Stadtleben und Natur in perfektem Gleichgewicht

- › CAMPUS.central liegt in einem der lebenswertesten Stadtteile Nürnbergs. Ob Spaziergang am See, Joggen auf der Wöhrder Wiese oder Lernen in der Bibliothek – alles beginnt direkt vor der Tür.



**STARK FÜR  
HEUTE.  
NOCH STÄRKER  
FÜR MORGEN.**

Nürnberg ist einer der dynamischsten Wirtschafts- und Bildungsstandorte Deutschlands. Unternehmen wie DATEV, Siemens, MAN oder Schaeffler setzen seit Jahrzehnten auf Forschung, Innovation und qualifizierte Nachwuchskräfte – viele davon kommen direkt aus den Hochschulen der Region.

Die Stadt zählt zu den bedeutendsten Technologie- und Wissenschaftszentren Süddeutschlands – mit einer hervorragenden Infrastruktur und starker internationaler Vernetzung. Die Nachfrage nach gut gelegenen Wohnraum – ob für Studierende, Berufseinsteiger oder Fachkräfte – wächst kontinuierlich.

Wer heute in Nürnberg investiert, tut dies an einem Standort mit Zukunft – für Bildung, Beruf und Lebensqualität.

## Highlights der Metropolregion

- › 3,6 Mio. Einwohner – in 23 Landkreisen rund um Nürnberg
- › Über 150.000 Unternehmen
- › Exzellente Nahverkehrs- und ICE-Anbindung
- › Hohe Freizeitqualität: Wöhrder See, Museen, Festivals
- › Digitales Vorreiterprojekt: Top 5 im Smart City Index 2023 (Bitkom)

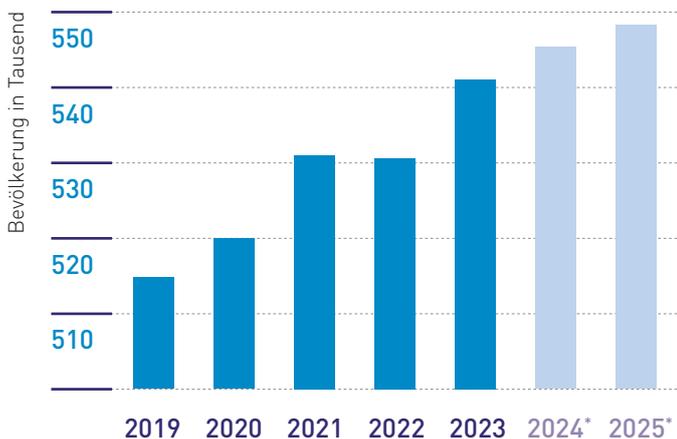
Die Metropolregion Nürnberg zählt zu den vielseitigsten und dynamischsten Regionen Deutschlands. Sie verbindet wirtschaftliche Stärke mit hoher Lebensqualität, internationaler Vernetzung und kultureller Vielfalt. Über 3,6 Millionen Menschen leben in der Region, die mehr als 150.000 Unternehmen, zahlreiche Hochschulen und ein breites Freizeitangebot umfasst.

Ob Spaziergänge am Wöhrder See, Radtouren in die Fränkische Schweiz oder Veranstaltungen in der historischen Altstadt – hier finden Studierende, Berufseinsteiger und Familien gleichermaßen ein lebenswertes Umfeld. Die Region überzeugt durch eine moderne Infrastruktur, starke Arbeitgeber, gute ÖPNV- und ICE-Anbindung sowie einen hohen Grad an Digitalisierung. Im Bitkom Smart City Index belegt Nürnberg einen der Spitzenplätze in Deutschland.

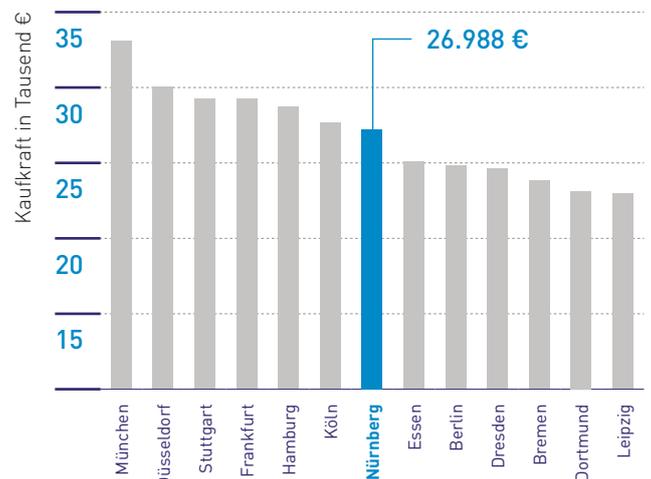
CAMPUS.central profitiert von dieser regionalen Stärke: Das Projekt liegt zentral in einem zukunftsfähigen Umfeld – mit kurzen Wegen zur Hochschule, zur Innenstadt und zur Erholung im Grünen.



### NÜRNBERG: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG



### 7. PLATZ BEI KAUFKRAFT UNTER ALLEN DEUTSCHEN GROSSTÄDTEN



/// In den oberen Geschossen:  
Atemberaubender Ausblick über Nürnberg





# /CAMPUS.central

STUDIEREN UND LEBEN AM WÖHRDER SEE



Unverbindliche Visualisierung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möbliering optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



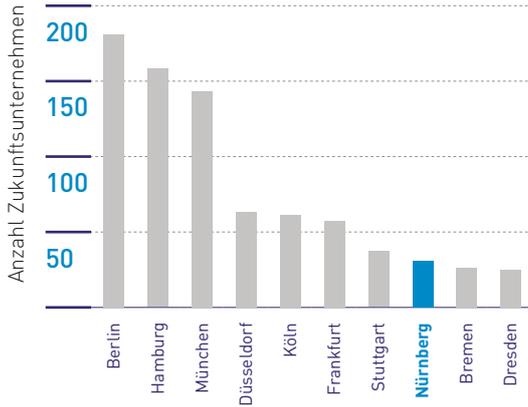
## WIRTSCHAFTS- STANDORT NÜRNBERG

Die Metropolregion Nürnberg bietet Kapitalanlegern beste Voraussetzungen: Durch die Vielzahl an Hochschulen, Berufsfachschulen und großen Unternehmen ist die Nachfrage nach kompaktem, möbliertem Wohnraum konstant hoch. CAMPUS.central liegt mitten in diesem Umfeld – nur wenige Gehminuten von der Technischen Hochschule entfernt und in direkter Nähe zu Arbeitgebern, Bildungseinrichtungen und dem Stadtzentrum.

Ob Studierende, Auszubildende, junge Berufseinsteiger oder Projektmitarbeiter – hier finden Kapitalanleger eine dauerhaft vermietbare Immobilie mit klarer Zielgruppe und verlässlichem Mieterpotenzial.



## PLATZ 8 BEI DEN UNTERNEHMEN IN ZUKUNFTSMÄRKTEN



DIE ZUKUNFT FÜR DIE NÄCHSTE GENERATION IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG



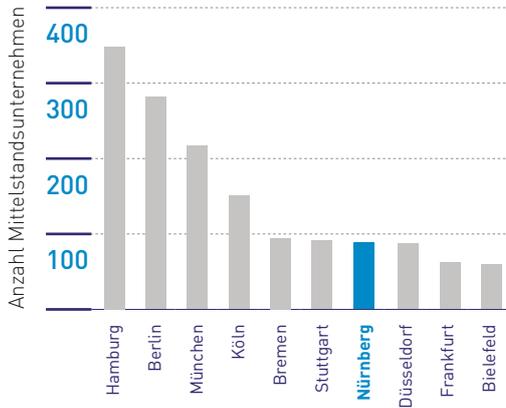
SCHAEFFLER

SIEMENS

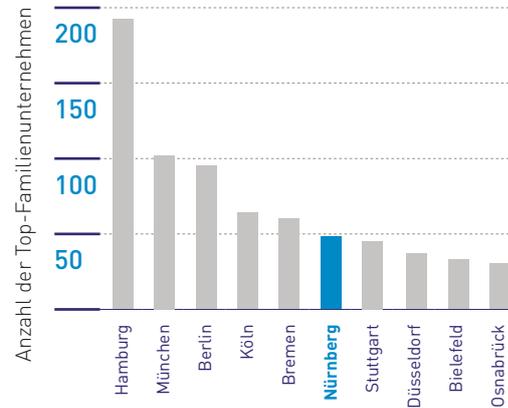
NOVARTIS



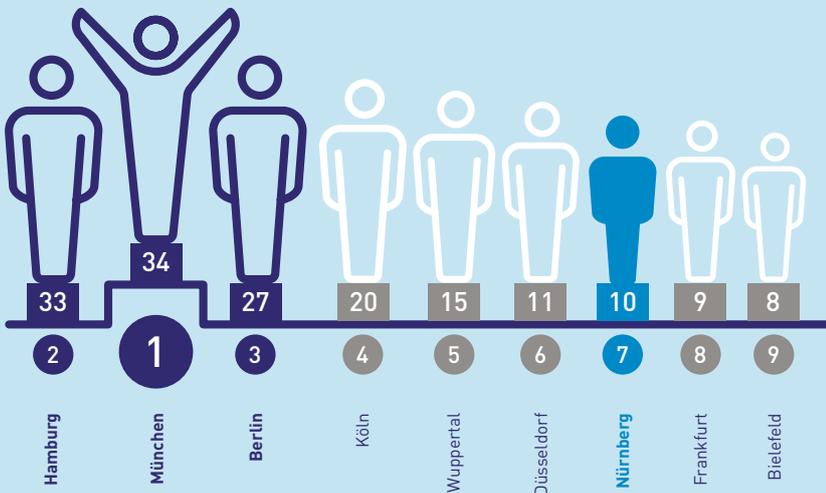
## PLATZ 7 BEI DEN MEISTEN TOP-MITTELSTANDSUNTERNEHMEN



## PLATZ 6 BEI DEN MEISTEN TOP-FAMILIENUNTERNEHMEN



## STÄDTE MIT DEN MEISTEN WELTMARKTFÜHRERN



# NÜRNBERG

# 23.277

# UNTERNEHMEN

WEITERE TOP-ARBEITGEBER (AUSZUG):

- Nürnberger Versicherung
- GfK // adidas
- MAN // Faber Castell
- PUMA // Messe Nürnberg



## OPTIONAL : VOLLMÖBLIERUNG FÜR VERMIETER & INVESTOREN



Die Studentenwohnungen im Wohnensemble Campus Central überzeugen durch eine moderne und ansprechende Architektur. Auch im Inneren zeigen sie sich funktional und hochwertig: Auf Wunsch sind die Apartments komplett ausgestattet – ideal auf die Bedürfnisse von Studierenden abgestimmt.

Zur Standardausstattung zählt eine hochwertige Einbauküchenzeile mit Unter- und Oberschränken, zwei Cerankochfeldern, Spülbecken mit Einhebelmischer, Unterbaukühlschrank mit Gefrierfach, Einbau-Mikrowelle mit Grillfunktion sowie einem integrierten Dunstabzug.

Darüber hinaus ist optional eine Möblierung erhältlich, bestehend aus einem Bett mit Lattenrost, Matratze und Bettkasten, einem Kleiderschrank sowie einem Schreibtisch mit passendem Stuhl.

Bis auf die Bäder, die eine geflieste, bodengleiche Dusche bieten, sind alle Studentenapartements mit einem Design-Vinyl-Bodenbelag versehen. Die Fußbodenheizung ist raumweise regelbar. Hinzu kommt – besonders wichtig für Studenten – eine Multimedia-Dose für TV- und verschiedene Kommunikationsmodule.



## Ausstattungshighlights:

- › Einbauküchenzeile
- › helle und gut geschnittene Apartments mit 1 oder 2 Räumen
- › Design-Vinyl-Bodenbelag
- › raumweise regelbare Fußbodenheizung als Vollraumheizung
- › Bad mit gefliester, bodengleicher Dusche
- › Multimedia-Dose für TV- und verschiedene Kommunikationsmodule

# WOHNUNGS-BEISPIELE



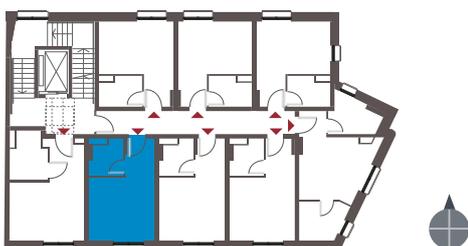
Unverbindliche Visualisierungen – können von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möblierung optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



## BEISPIEL 01

### 3. Obergeschoss

1-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Essen/Kochen / Schlafen	15,3 m <sup>2</sup>
--------------------------------	---------------------

Bad	2,9 m <sup>2</sup>
-----	--------------------

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 18 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-----------------------------

# WOHNUNGS-BEISPIELE



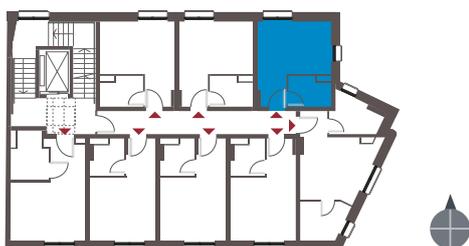
Unverbindliche Visualisierungen – können von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möblierung optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



## BEISPIEL 02

### 3. Obergeschoss

1-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Essen/Kochen / Schlafen	14,9 m <sup>2</sup>
Bad	3,4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 18 m<sup>2</sup></b>

# WOHNUNGS-BEISPIELE



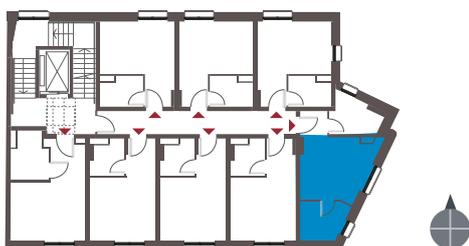
Unverbindliche Visualisierungen – können von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möblierung optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



## BEISPIEL 03

3. Obergeschoss

1-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Essen/Kochen / Schlafen 14,3 m<sup>2</sup>

Bad 2,9 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche ca. 17 m<sup>2</sup>**



Unverbindliche Darstellung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möbliering optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



# ERDGESCHOSS

Übersicht





Unverbindliche Darstellung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möblierung optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



## 1. OBERGESCHOSS

Übersicht





Unverbindliche Darstellung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möbliering optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



## 2. OBERGESCHOSS

Übersicht





Unverbindliche Darstellung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möbliering optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



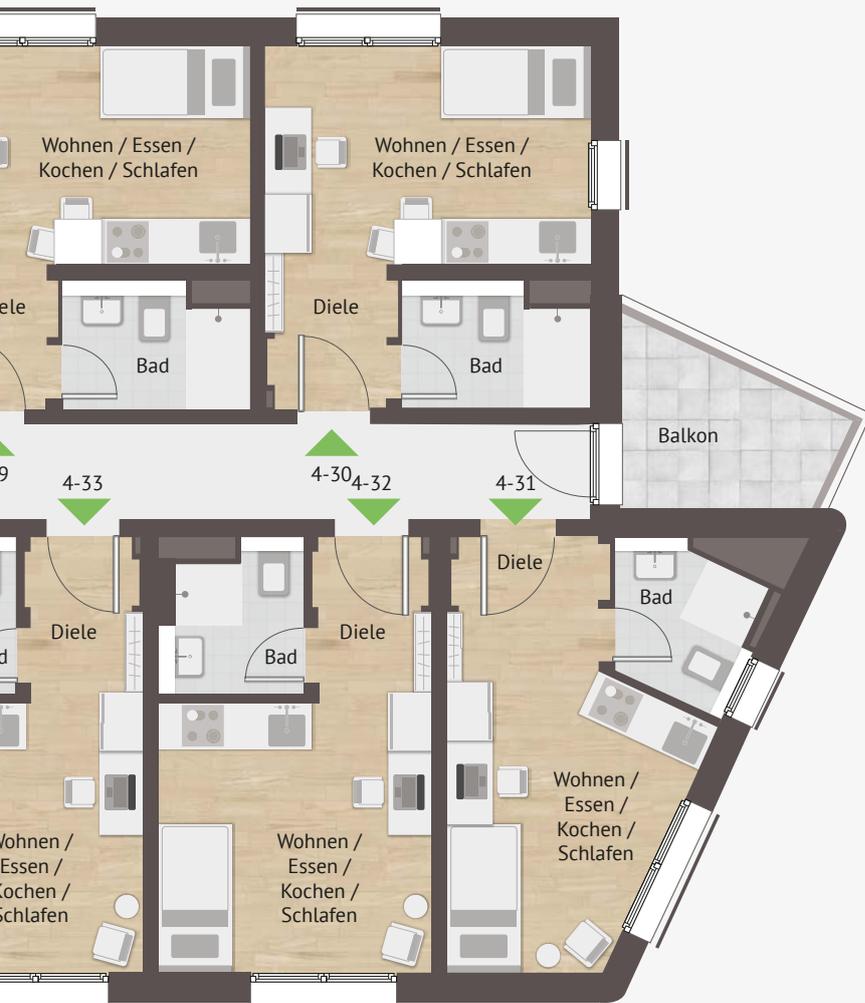
## 3. OBERGESCHOSS

Übersicht





Unverbindliche Darstellung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möbliering optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



## 4. OBERGESCHOSS

Übersicht





Unverbindliche Darstellung – kann von endgültiger Bauausführung abweichen.  
Möbliering optional von unserem Geschäftspartner Roomhero.



## 5. OBERGESCHOSS

Übersicht



/// Manchmal beginnt die Zukunft mit einer Schüssel Nudeln  
und einem WLAN-Passwort.





# /CAMPUS.central

STUDIERN UND LEBEN AM WÖHRDER SEE

# /CAMPUS.central

STUDIERN UND LEBEN AM WÖHRDER SEE

## **BAUWERKE** Liebe&Partner

BAUWERKE Bauräger GmbH  
Ostendstraße 196 – 90482 Nürnberg  
Telefon 0911 950 354-44  
Fax 0911 477382-10  
E-Mail: info@bauwerke-liebe.de

[www.bauwerke-liebe.de](http://www.bauwerke-liebe.de)

Bildquellen: BAUWERKE Bauräger GmbH und Seite 1: 3D-Visualisierung: © Alexander Tschopoff, [www.tschopoff.de](http://www.tschopoff.de); Seite 3: © Alexander Tschopoff, [www.tschopoff.de](http://www.tschopoff.de); Seite 4/5: © istockphoto.com – georgeclerk; Seite 4/5: © shutterstock.com – anon\_tae; Seite 7: © istockphoto.com – Nastasic; Seite 9: © istockphoto.com – Drazen\_; Seite 12 Lo.: © shutterstock.com – Animafloa PicsStock; Seite 12 r.o.: © shutterstock.com – Trzykropy; Seite 12 Lu.: © shutterstock.com – trabantos; Seite 12 r.u.: © shutterstock.com – Shopping King Louie; Seite 14/15: © Luftbild mit 3D-Visualisierung: © Alexander Tschopoff, [www.tschopoff.de](http://www.tschopoff.de); Seite 16/17: © shutterstock.com – industryviews; Seite 18/19: Roomhero; Seite 20-27: 3D-Visualisierung: © Alexander Tschopoff, [www.tschopoff.de](http://www.tschopoff.de);

#### Angebotsvorbehalt

In diesem Exposé dargestellte Illustrationen und Fotos (Einrichtung, Mobiliar, Küchen und Ausstattungen etc.) sind nur beispielhaft und kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand Juli 2025. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Energieangaben: Der endgültige Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt noch nicht vor.