



QNG-Plus

KfW
Effizienzhaus 40

Wohnen am Sylvanensee

Sylvanerweg 1, 1a, 1b + 3, 3a Gaustadt

5 moderne Reihenhäuser





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

KH Wohnbau Bamberg 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.



Visualisierung aus Sicht des Illustrators



2. Bauabschnitt Reihenhäuser 1-6

Bestand

Haus 1

Haus 2

Haus 3

Haus 4

Haus 5

1. Bauabschnitt Reihenhäuser 1-5

Das neue, innovative + nachhaltige Baugebiet für Gaustadt – familienfreundlich, stadtnah und doch mitten in der Natur

In **zwei Bauabschnitten entstehen hier insgesamt 11 Reihenhäuser** samt Erschließung des neuen Baugebietes und Anbindung an den bestehenden Sylvanerweg im südwestlichen Bereich des Stadtteils Gaustadt. Alle Angebote des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Trotzdem liegen die Häuser ruhig, in einem verkehrsarmen Wohngebiet. Durch die Topografie des „Sylvanerwegs“, welcher am oberen Ende einer Hanglage zuhause ist, hat man zudem eine herausragende Lage mit wunderbarem Blick in die Natur.

Moderne und nachhaltige Haustypen

Bauabschnitt – in Ausführung

Insgesamt **5 Reihenhäuser mit eigenen Garagen im Haus** und **Wohnflächen von ca. 150 qm, verteilt auf 3 Etagen** mit insgesamt 5 Zimmern. Alle Häuser erhalten ein real zugeteiltes Grundstück samt eigenem Garten mit südlich ausgerichteter Erdgeschoss-Terrasse. Außerdem werden alle Häuser mit einem großzügigen Balkon im Dachgeschoss ausgestattet. Neben den Wohnräumen sind die Häuser mit einem Technik-/Hauswirtschaftsraum, einem Kellerraum sowie 3 Bädern, im UG, EG und DG, versehen. Aufgrund der gewählten Dachform – Satteldach – werden die Räumlichkeiten im Dachgeschoss mit Schrägen ausgebildet. Beheizt werden die Häuser mit modernen **Luftwärmepumpensystemen**, welchen einem nachhaltigen Energiekonzept, das ohne fossile Brennstoffe auskommt, zugrunde liegt. Die Häuser werden nach dem **Standard eines KfW-Effizienzhaus-Stufe 40** errichtet. Weiterhin werden die Gebäude die Anforderungen des **„Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-Plus)** erfüllen und mit einem **Nachhaltigkeitszertifikat** ausgezeichnet.

Ein naturnahes, neues, kompaktes, modernes und hervorragend gelegenes Wohngebiet mit Seltenheitswert im Bamberger Stadtteil Gaustadt, vor allem wenn man bedenkt, dass man von hier aus in 5 Fahrradminuten im Zentrum der Weltkulturerbestadt ist. Mit einem Investment an diesem Standort treffen Sie eine Entscheidung für ein attraktives, energieeffizientes Haus in einem lebenswerten Umfeld oder auch eine solide Kapitalanlage in direkter Stadtnähe.

Perfekt für Berufstätige oder Familien mit Kindern – jeder kann seinen persönlichen Lebensentwurf entfalten und hat durch die Entscheidung für ein Eigenheim in Gaustadt alle Flexibilität. Wohnen am Sylvanersee bietet Ihnen alle Vorteile des westlichen Stadtteils Bamberg, verknüpft mit einer hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie unmittelbarer Nähe zur Natur und zum Stadtzentrum Bamberg.

Bauabschnitt – in Planung

Insgesamt **6 Reihenhäuser mit Wohnflächen von ca. 160 qm, verteilt auf 3 Etagen** mit insgesamt 5 Zimmern. Alle Häuser erhalten ein real zugeteiltes Grundstück **samt eigenem Garten** mit südlich ausgerichteter Erdgeschoss-Terrasse. Neben den Wohnräumen sind die Häuser mit einem Technik-/Hauswirtschaftsraum, einem Kellerraum sowie 3 Bädern, im UG, EG und DG, versehen. Jedem Haus wird ein **Carportstellplatz** in der Carportanlage zur Verfügung gestellt, welche sich im östlichen Bereich des Baufelds befindet. Zudem wird ein **Car-Sharing Fahrzeug** für die Bewohner angeboten. Außerdem erhalten die Gebäude Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung, sodass alle Wohnbereiche bis zum Dachgeschoss, ohne Schrägen oder Einschränkungen ausgebildet werden.



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

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.

Kapitalanleger bauen auf Immobilien

Immobilieninvestition ist die Topinvestition und ein „Muss“ im Portfolio für vorausschauende Kapitalanleger. Sichere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dürfen in keinem optimierten Vermögensplan fehlen. Eine Immobilieninvestition wird steuerlich bevorzugt und generiert eine kontinuierliche Wertentwicklung.

Immobilieninvestition – 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

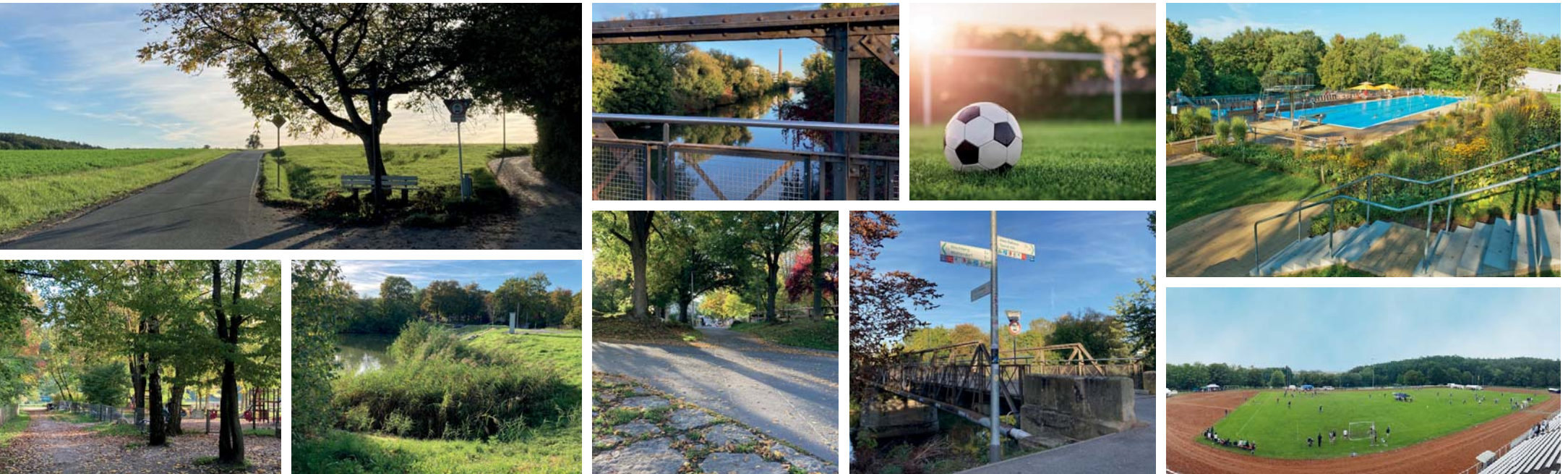
Außerdem sparen Sie mit der energieeffizienten Beheizung mit modernen Luftwärmepumpen dauerhaft Energiekosten und schonen die Umwelt. Eine einmalige Gelegenheit, den Traum von den „eigenen vier Wänden“ zu verwirklichen.

Staatliche Fördermittel und Darlehen beantragen

Besonders für junge Ehepaare und Familien gibt es zusätzliche Fördermittel beim Haus- und Wohnungskauf. Nutzen Sie hier die Chance eines zinsvergünstigten Darlehens über die KfW-Bank. Der Kredit „Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude – private Selbstnutzung“ (297) kann in Anspruch genommen werden.

Vereinbaren Sie einen Termin mit uns – wir erklären Ihnen gerne, wie es funktioniert.

Mietfrei Wohnen im Alter



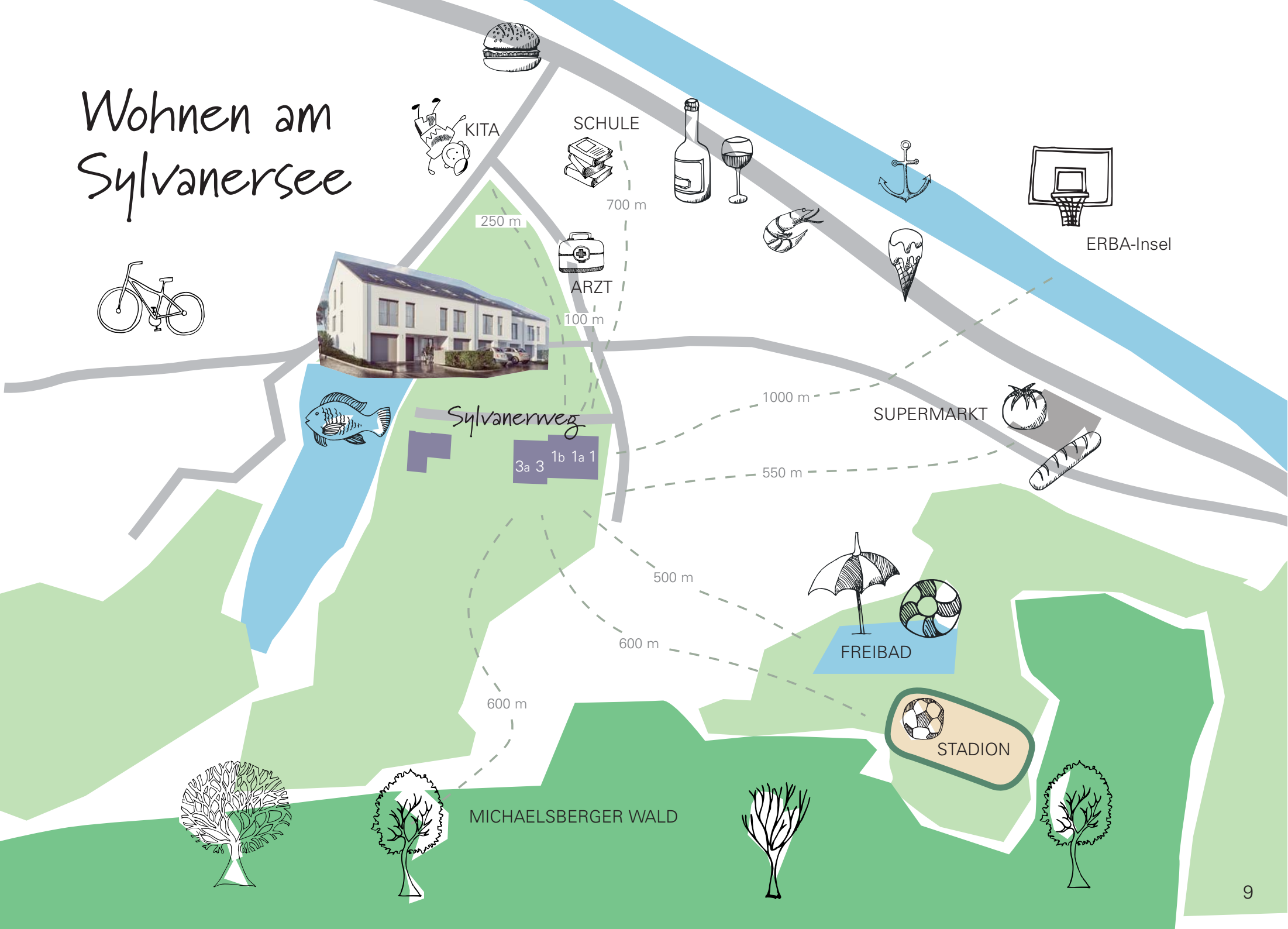
In Gaustadt wohnen – ganz ruhig + doch zentral

Der Stadtteil Gaustadt grenzt direkt an die Universitätsstadt Bamberg und vereint somit die Vorzüge der Stadt mit dem ruhigen und idyllischen Leben im Grünen. Von der Wohnanlage am Sylvaner See erreicht man schnell verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Dienstleistungen wie Geldinstitut, Friseur, Paketshop, Optiker etc. Zudem haben verschiedene Supermärkte den Lieferservice nach Hause im Angebot. Das Gaustadter Freibad und der Michaelsberger Wald bieten in unmittelbarer Nähe Möglichkeiten, eine erholsame Freizeit zu gestalten.

Auch zur ERBA-Insel mit seinen weitläufigen Grünflächen ist es nicht weit. Hier ist genug Raum, um seine Freizeit zu verbringen und zu entspannen. Viel Platz zum Spazieren, ein Spielplatz für die Kleinen und Möglichkeiten zum Basketball und Volleyball spielen, machen einen Ausflug auf die „ERBA“ immer zu einem schönen Erlebnis. Ebenfalls fußläufig schnell zu erreichen sind sowohl Kindergärten als auch die Grund- und Mittelschule. Zudem ist auch die medizinische Versorgung gewährleistet. So sind in Gaustadt zahlreiche Ärzte und eine Apotheke ansässig, sowie ein Seniorenzentrum.

Einen bunten Mix an kulinarischen Köstlichkeiten findet man entlang der Gaustadter Hauptstraße oder auf der ERBA-Insel. Mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen ist die Bamberger Innenstadt. Von der Gaustadter Hauptstraße führt ein gut ausgebauter Radweg, entlang des linken Regnitzarms, direkt in die Bamberger Fußgängerzone. In unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage ist auch der Einstieg in den ÖPNV möglich. Mit den Bussen gelangt man in den benachbarten Landkreis sowie in die Innenstadt und den Hauptbahnhof von Bamberg innerhalb weniger Minuten. Gaustadt ist auch mit dem Auto hervorragend zu erreichen durch die Verkehrsanbindung an die A70 Richtung Schweinfurt – Bayreuth und der B26 Richtung Bamberger Hafen – Trosdorf.

Wohnen am Sylvanensee





Bamberg - Weltkulturerbestadt

Das Alte Rathaus, der Kaiserdom, der Bamberger Reiter, ein historisches Stadtbild mit mittelalterlichen Gassen und die barocke Pracht alter Bürgerhäuser: Nicht ohne Grund hat die UNESCO der gesamten Bamberger Altstadt den Titel „Welterbe“ verliehen.

Bamberg im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken ist Universitäts-, Schul- und Verwaltungsstadt und Sitz des gleichnamigen Erzbistums.

Bamberg ist Mittelpunkt eines Ballungsraums und gilt als wichtigstes Zentrum im oberfränkischen Raum. Die Einwohnerzahl bewegt sich auf einem Niveau von rd. 76 000 Personen. Die sehenswerte Altstadt besitzt den größten unversehrt erhaltenen historischen Stadtkern in Deutschland und ist seit 1993 als Weltkulturerbe in die Liste der UNESCO eingetragen.

Wirtschaftsstandort Bamberg

Hohe Lebensqualität, ein attraktives kulturelles Umfeld und moderne Infrastruktur bilden den Rahmen für eine seit Jahren konstante Wirtschaftsentwicklung.

Kleine, mittelständisch geprägte Unternehmen wie auch weltweit agierende Global Player sind am wirtschaftlichen Erfolg Bambergs maßgeblich beteiligt.

Sie prägen Bamberg als Wirtschaftszentrum Oberfrankens und zukunftsorientierte Wachstumsregion. Besonders stark vertreten sind das verarbeitende Gewerbe und der Dienstleistungssektor. Bamberg ist auch High-Tech-Standort. Mehr als zehn Prozent der Arbeitsplätze sind der IT-Branche zuzurechnen.

Der Wirtschaftsstandort Bamberg ist Teil der Europäischen Metropolregion Nürnberg und damit bestens an internationale Märkte angebunden.

Bildung in Bamberg

Die Otto-Friedrich-Universität mit über 12.000 Studierenden pflegt Kooperations- und Austauschprogramme mit ca. 350 Hochschulen in 60 Ländern und stellt im Bereich Wirtschaftsinformatik / Angewandte Informatik bayernweit eine hohe Anzahl der Absolventen.

In 5 Minuten nach überall...

Bamberg liegt rd. 60 km nördlich von Nürnberg und etwa 70 km östlich von Würzburg. Bamberg bietet Autobahnanschluss an die A70 (Bayreuth–Schweinfurt) und die A73 (Nürnberg–Bamberg), einen ICE-Bahnhof und den Bayernhafen Bamberg. Ganz in der Nähe ist der internationale Airport Nürnberg und vor Ort ein Flugplatz für den Geschäftsflugverkehr. Dies macht den Standort zu einem leistungsfähigen Güterverkehrszentrum im Herzen Europas.

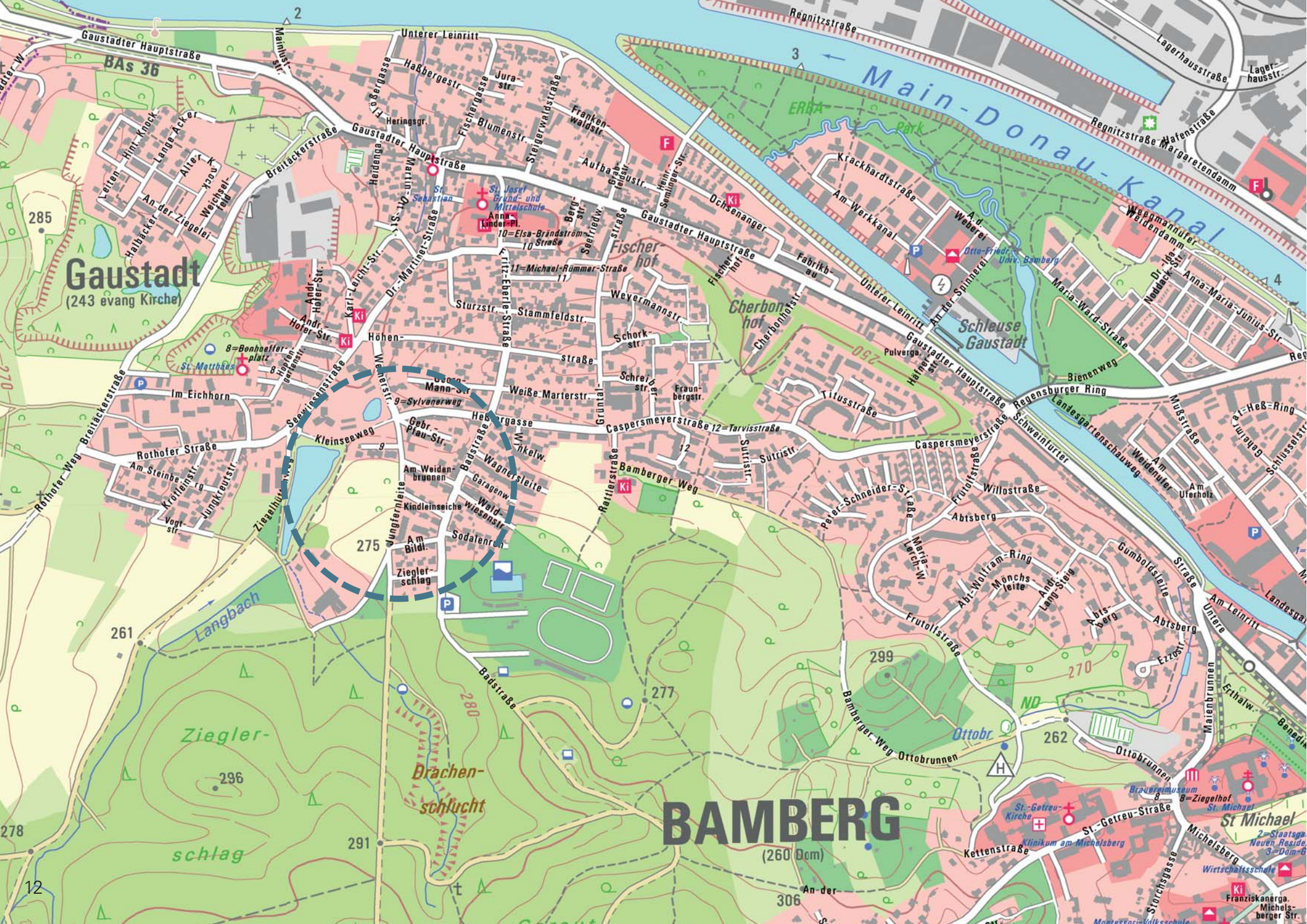


Gaustadt

(243 evang Kirche)

BAMBERG

(260 Dom)



Langbach

Ziegler-

schlag

Brächen-

schlucht

Oktober

St. Michael

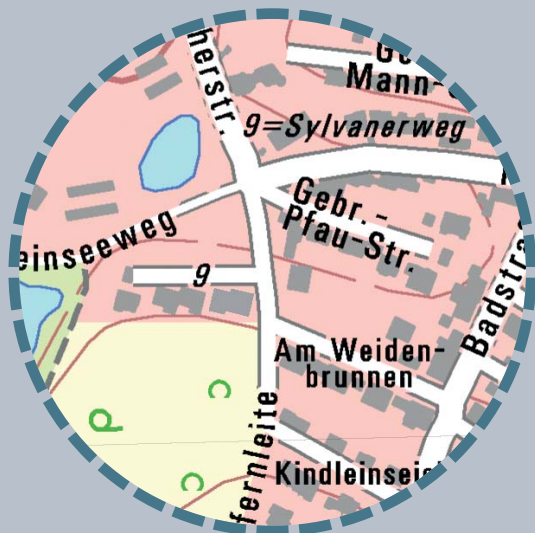
St. Michael

St. Michael

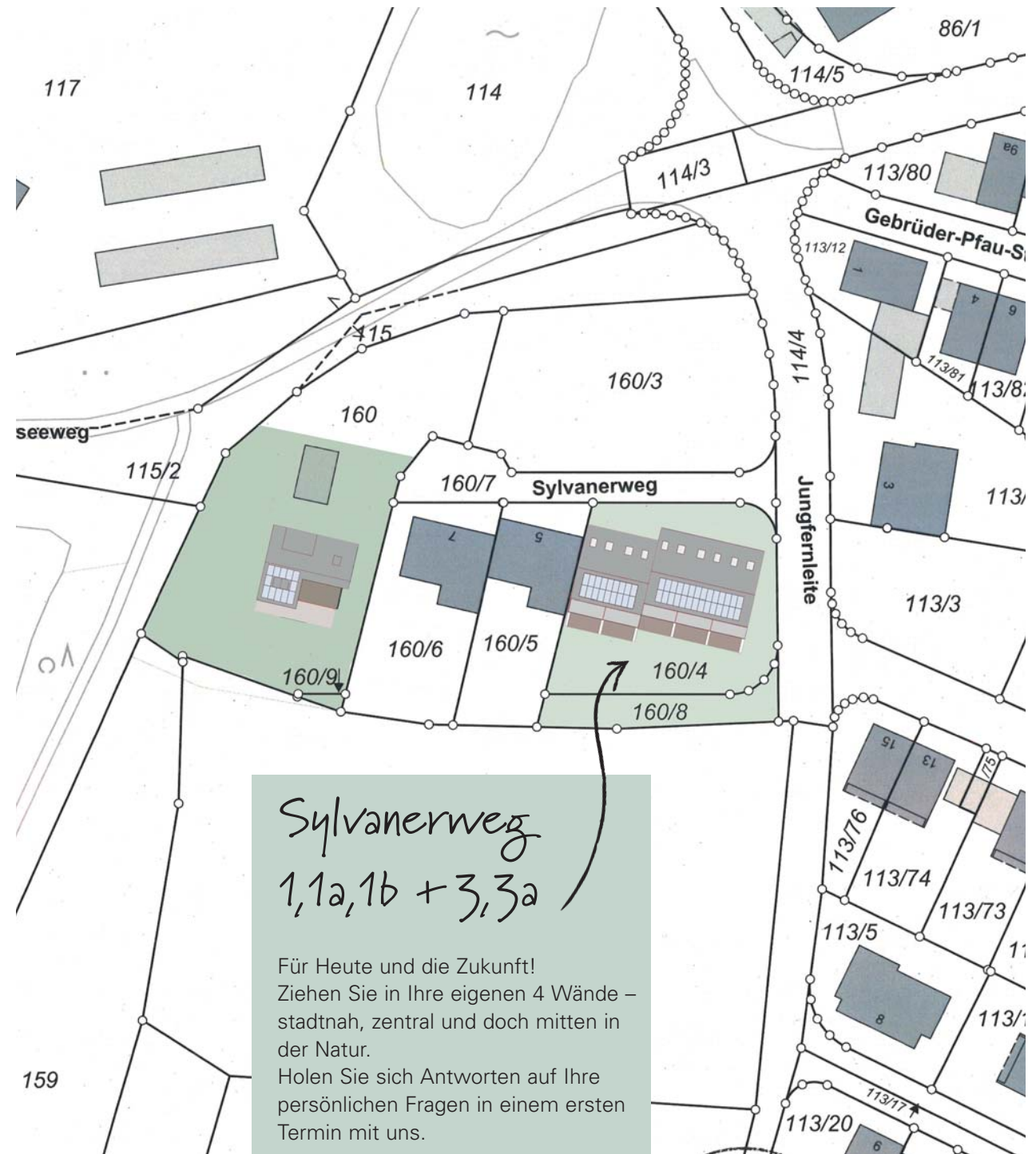
St. Michael

Die Lage ist ideal...

- ... zum nächsten Arzt: 100 m
- ... zur Bushaltestelle: 190 m
- ... zum Supermarkt: 550 m
- ... zum Bäcker: 900 m
- ... zur nächsten Apotheke: 1000 m
- ... zur nächsten Bankfiliale: 850 m
- ... zum Freibad: 500 m
- ... zum Stadion Gaustadt: 600 m
- ... zum Haus für Kinder am Sylvanersee: 250 m
- ... zur Grund- und Mittelschule Gaustadt: 700 m
- ... zur Kita St. Sebastian: 650 m
- ... zum Waldorfkindergarten: 500 m
- ... zum Michaelsberger Wald: 600 m
- ... zum Naherholungsgebiet Erba-Insel: 1000 m
- ... zur Konzerthalle: 2100 m



Quelle Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung



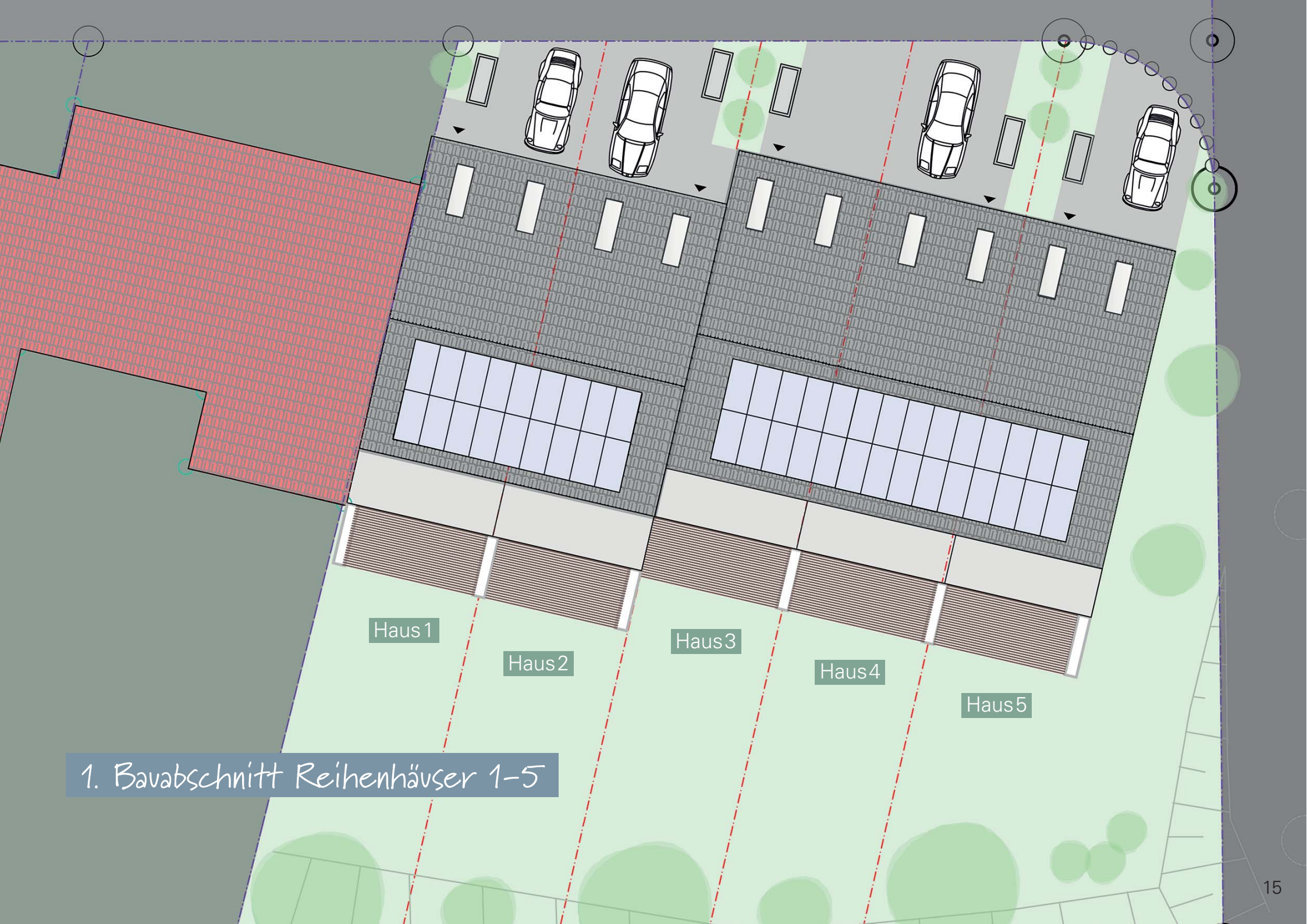
Sylvanerweg
1,1a,1b + 3,3a

Für Heute und die Zukunft!
Ziehen Sie in Ihre eigenen 4 Wände –
stadtnah, zentral und doch mitten in
der Natur.
Holen Sie sich Antworten auf Ihre
persönlichen Fragen in einem ersten
Termin mit uns.

Wir freuen uns auf Sie!



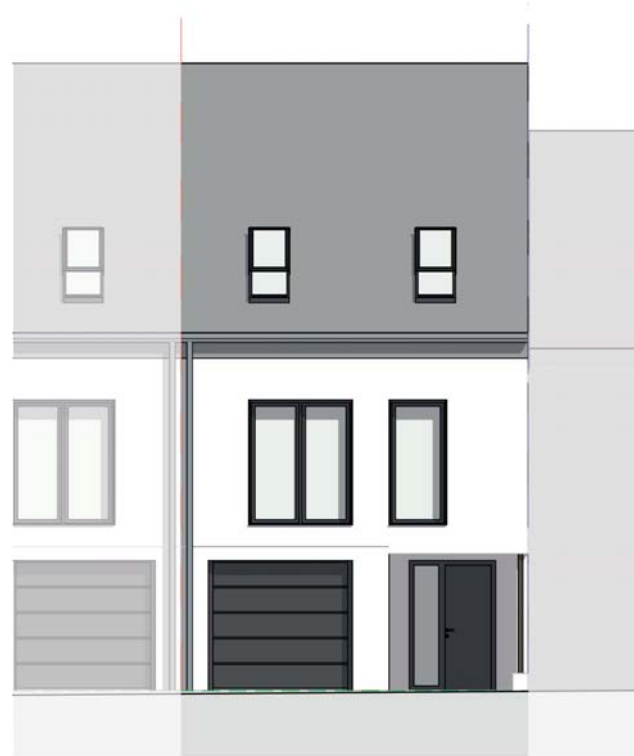
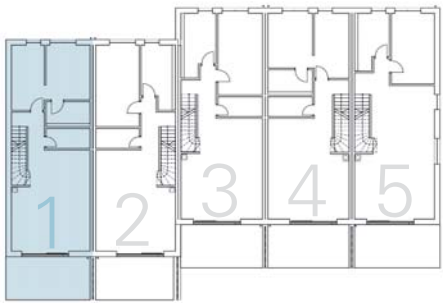
Visualisierung aus Sicht des Illustrators



1. Bauabschnitt Reihenhäuser 1-5



HAUS 1



Nord

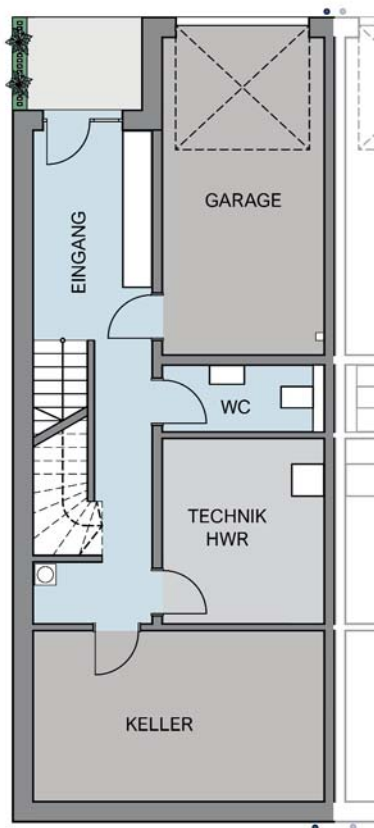


Süd

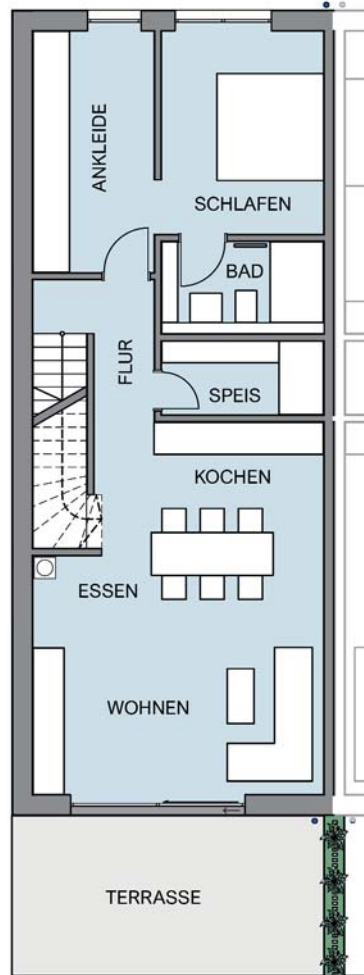
Haus 1



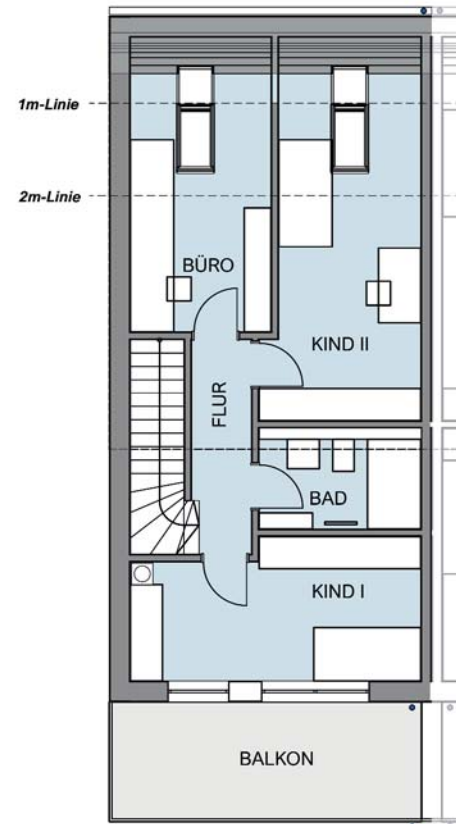
Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

UG

Eingang	15,25 m ²
Gäste-WC	3,70 m ²
Garage	17,82 m ²
Technik / HWR	10,38 m ²
Keller	17,24 m ²

EG

Flur	4,11 m ²
Ankleide	10,19 m ²
Schlafen	11,46 m ²
Bad	4,98 m ²
Speis	4,14 m ²
Wohnbereich	34,56 m ²
Terrasse 50%	8,76 m ²

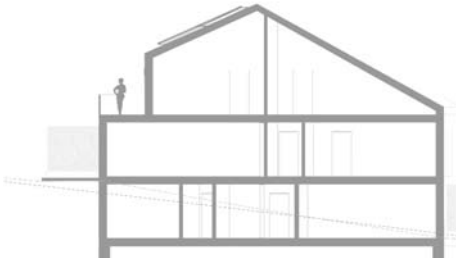
OG

Flur	4,33 m ²
Büro	8,96 m ²
Kind II	14,02 m ²
Bad	5,48 m ²
Kind I	13,33 m ²
Balkon 50%	6,52 m ²

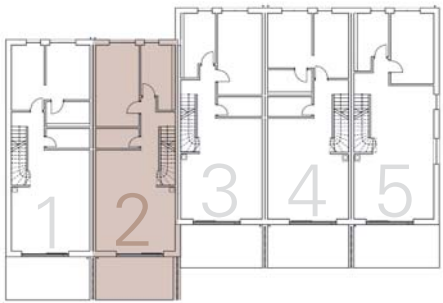
Wohnfläche 149,78 m²

Nutzfläche 45,44 m²

GESAMT 195,22 m²



HAUS 2



Nord

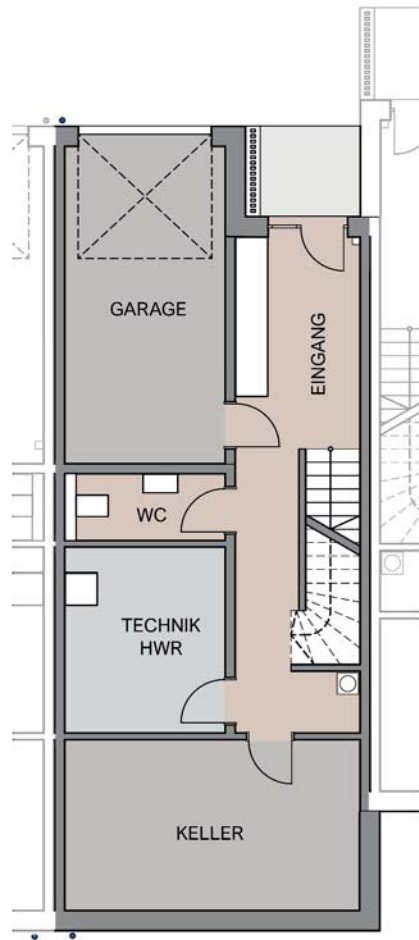


Süd

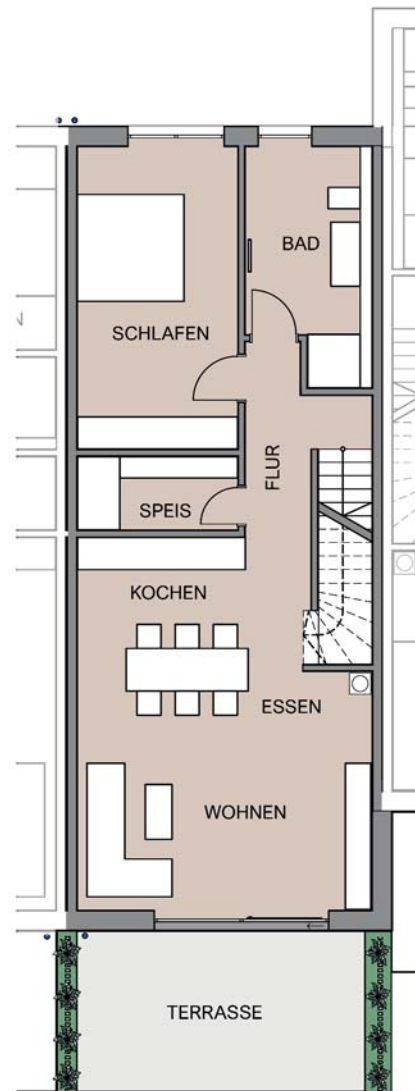
Haus 2



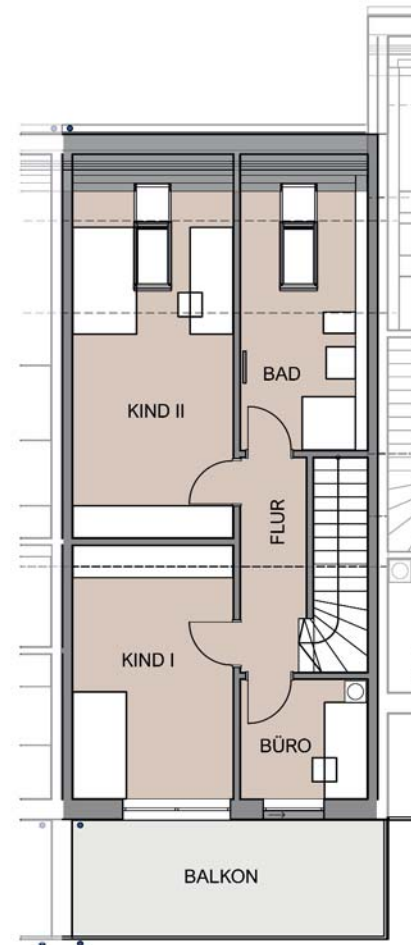
Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

UG

Eingang	16,34 m ²
Gäste-WC	3,67 m ²
Garage	17,65 m ²
Technik / HWR	10,28 m ²
Keller	17,47 m ²

EG

Flur	5,41 m ²
Schlafen	16,91 m ²
Bad	9,28 m ²
Speis	4,10 m ²
Wohnbereich	35,05 m ²
Terrasse 50%	8,09 m ²

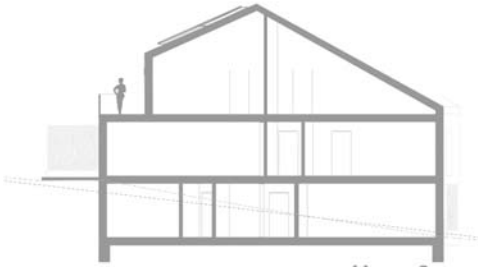
OG

Flur	4,75 m ²
Kind II	15,17 m ²
Bad	7,89 m ²
Kind I	14,13 m ²
Büro	5,09 m ²
Balkon 50%	6,60 m ²

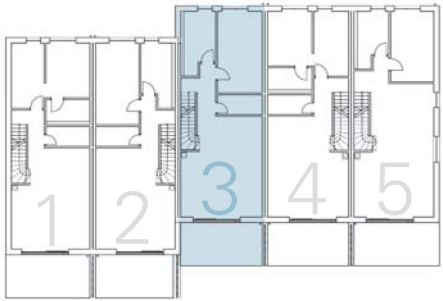
Wohnfläche 152,47 m²

Nutzfläche 45,40 m²

GESAMT 197,87 m²



HAUS 3



Nord

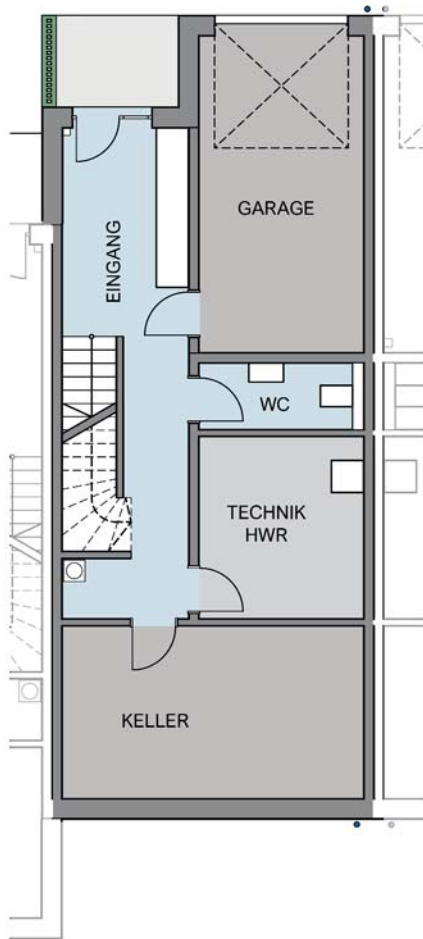


Süd

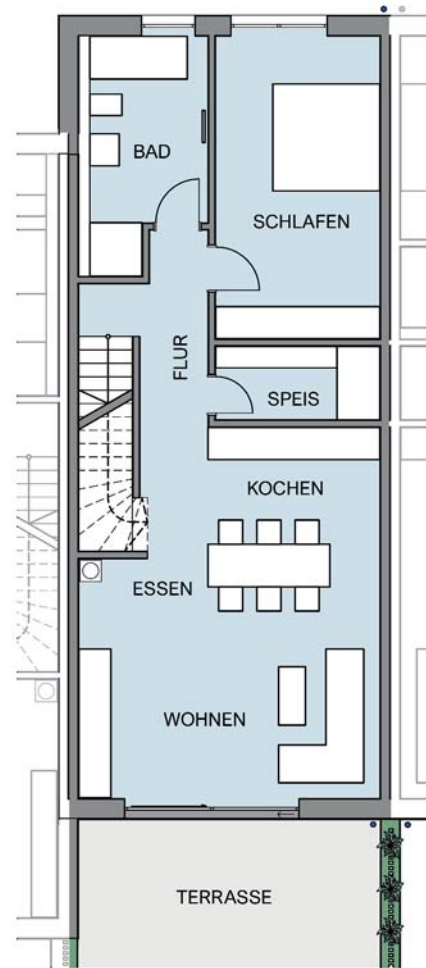
Haus 3



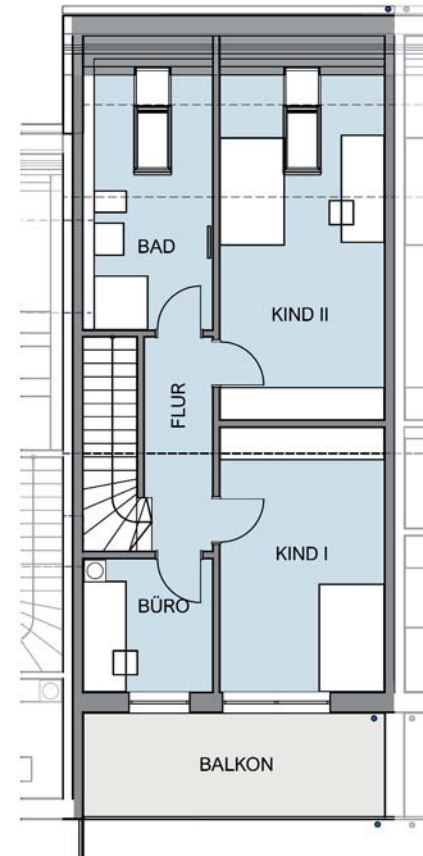
Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

UG

Eingang	16,43 m ²
Gäste-WC	3,77 m ²
Garage 1	8,12 m ²
Technik / HWR	10,41 m ²
Keller	18,08 m ²

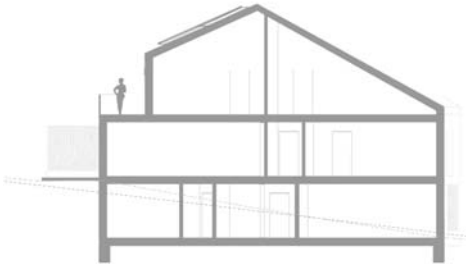
EG

Flur	5,62 m ²
Schlafen	17,34 m ²
Bad	9,38 m ²
Speis	4,20 m ²
Wohnbereich	35,83 m ²
Terrasse 50%	8,46 m ²

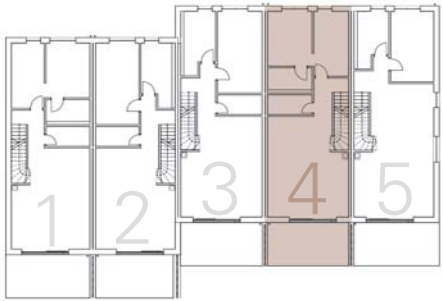
OG

Flur	4,93 m ²
Kind II	15,42 m ²
Bad	7,86 m ²
Kind I	15,15 m ²
Büro	5,82 m ²
Balkon 50%	5,61 m ²

Wohnfläche	155,82 m ²
Nutzfläche	46,61 m ²
GESAMT	202,43 m²



HAUS 4



Nord

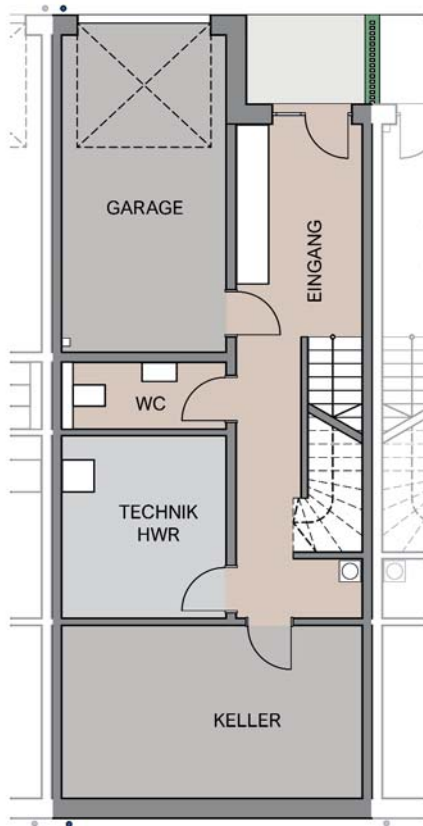


Süd

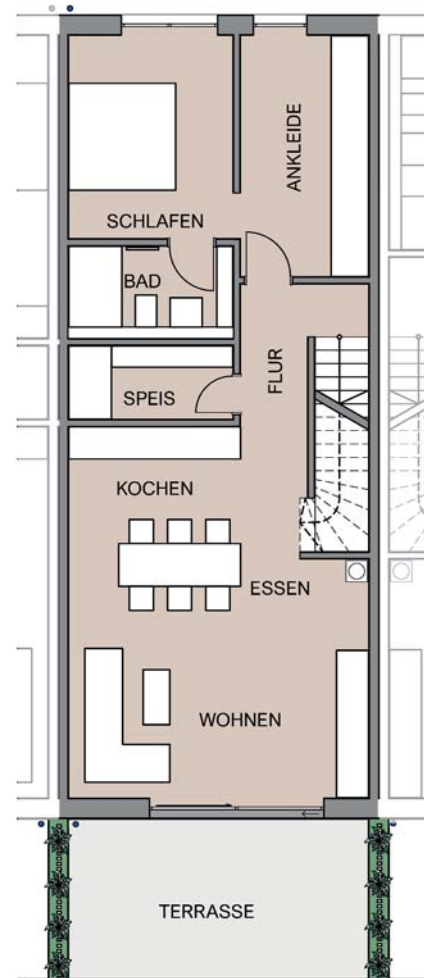
Haus 4



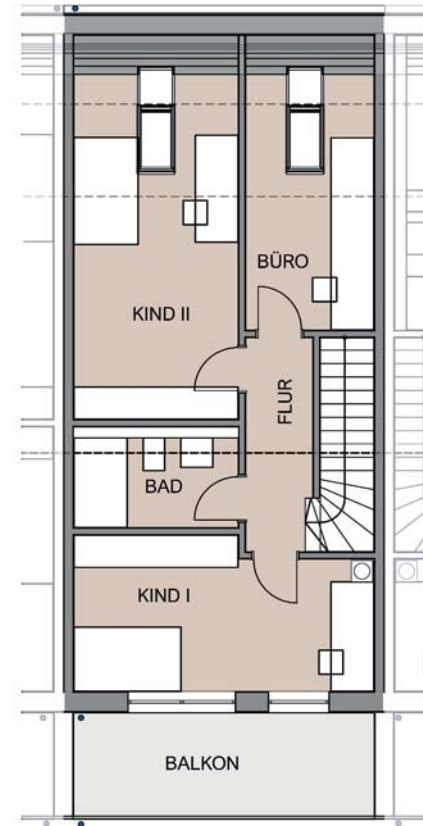
Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.
Möbliering beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

UG

Eingang	16,50 m ²
Gäste-WC	3,76 m ²
Garage	18,06 m ²
Technik / HWR	10,38 m ²
Keller	18,02 m ²

EG

Flur	4,45 m ²
Ankleide	10,77 m ²
Schlafen	11,63 m ²
Bad	5,06 m ²
Speis	4,20 m ²
Wohnbereich	35,68 m ²
Terrasse 50%	8,46 m ²

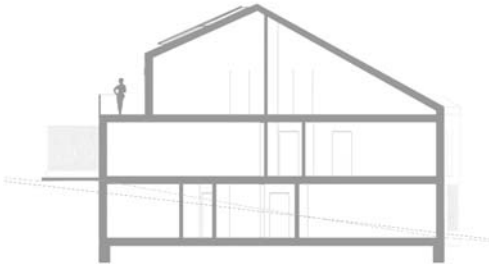
OG

Flur	4,85 m ²
Büro	8,04 m ²
Kind II	15,42 m ²
Bad	5,57 m ²
Kind I	15,01 m ²
Balkon 50%	5,61 m ²

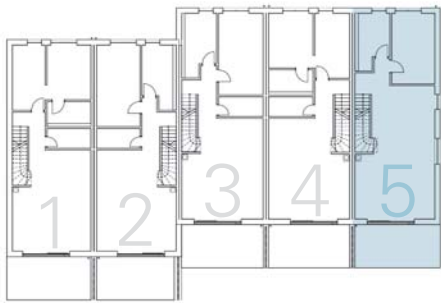
Wohnfläche	155,01 m ²
------------	-----------------------

Nutzfläche	46,46 m ²
------------	----------------------

GESAMT	201,47 m²
---------------	-----------------------------



HAUS 5



Nord

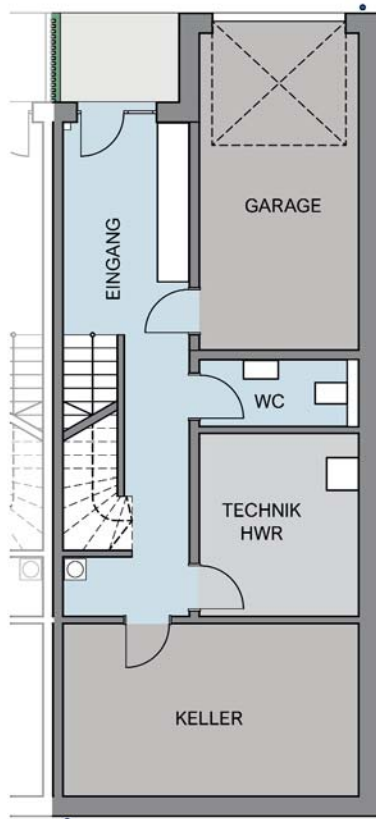


Süd

Haus 5



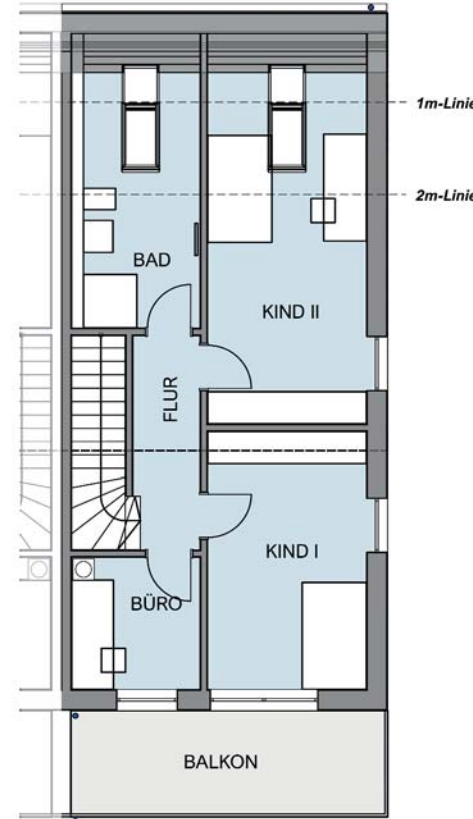
Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
 Maßgebende Grundrisspläne sind der Teilungserklärung zu entnehmen.
 Möblierung beispielhaft, nicht Bestandteil des Produktes.



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

UG

Eingang	16,52 m ²
Gäste-WC	3,64 m ²
Garage	17,48 m ²
Technik / HWR	10,06 m ²
Keller	17,71 m ²

EG

Flur	4,63 m ²
Schlafen	14,51 m ²
Bad	8,15 m ²
Wohnbereich	44,20 m ²
Terrasse 50%	8,88 m ²

OG

Flur	4,86 m ²
Kind II	15,30 m ²
Bad	7,89 m ²
Kind I	14,27 m ²
Büro	5,73 m ²
Balkon 50%	5,89 m ²

Wohnfläche	154,47 m ²
------------	-----------------------

Nutzfläche	45,25 m ²
------------	----------------------

GESAMT	199,72 m²
---------------	-----------------------------

BEMUSTERUNG PARKETT-BÖDEN



HARO PARKETT
SERIE 2500 LANDHAUSDIELE
EICHE VARIO

3-Schicht, Stabmittellage,
NATURALIN plus geölt, strukturiert 2V
Sortierung: Vario
2200 x 180 x 12 mm



TER HÜRNE
SCHIFFSBODEN BASE.59
EICHE NO. 1101

3-Schicht, Mittellage aus Echtholz,
mattlackiert, gebürstet
Sortierung: Vario
2390 x 200 x 11 mm



MEISTER
LINDURA-HOLZBODEN HD400
EICHE LEBHAFT 8914

gebürstet, lebhaft, 1-Stab
längsseitige V-Fuge
und kopfseitige Microfase
2200 x 205 x 11 mm



MEISTER
LINDURA-HOLZBODEN HD400
EICHE LEBHAFT PURE 8936

gebürstet, lebhaft, 1-Stab
längsseitige V-Fuge
und kopfseitige Microfase
2200 x 205 x 11 mm

BEMUSTERUNG VINYL-BÖDEN



MEISTER
DESIGNBODEN
DRYBACK
KURZDIELE

Risseiche hell



MEISTER
DESIGNBODEN
DRYBACK
KURZDIELE

Risseiche natur



MEISTER
DESIGNBODEN
DRYBACK
KURZDIELE

Risseiche grauweiß



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Bitte fordern Sie

- die Bau- und Leistungsbeschreibung
 - sowie die Preis- und Reservierungsliste
- oder einen persönlichen Beratungstermin bei uns an.

Bauträger



Promenadestraße 4 · 96047 Bamberg
Tel. 09 51 / 519 54-0 · Fax 09 51 / 519 54-12
info@kh-wohnbau.de · www.kh-wohnbau.de

Vertrieb



Schützenstraße 21 · 96047 Bamberg
Tel. 09 51 / 519 54-0 · Fax 09 51 / 519 54-12
info@bgw24.de · www.bgw24.de

FRITZ STUDIOS

Bahnhofstraße 63 · 96103 Hallstadt
Tel. 09 51 / 968 600-55
info@fritzstudios.de