

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Ideal für Familien:

Wohnen am Sylvanensee

Sylvanerweg 2|2a 4|4a 6|6a Gaustadt
6 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.

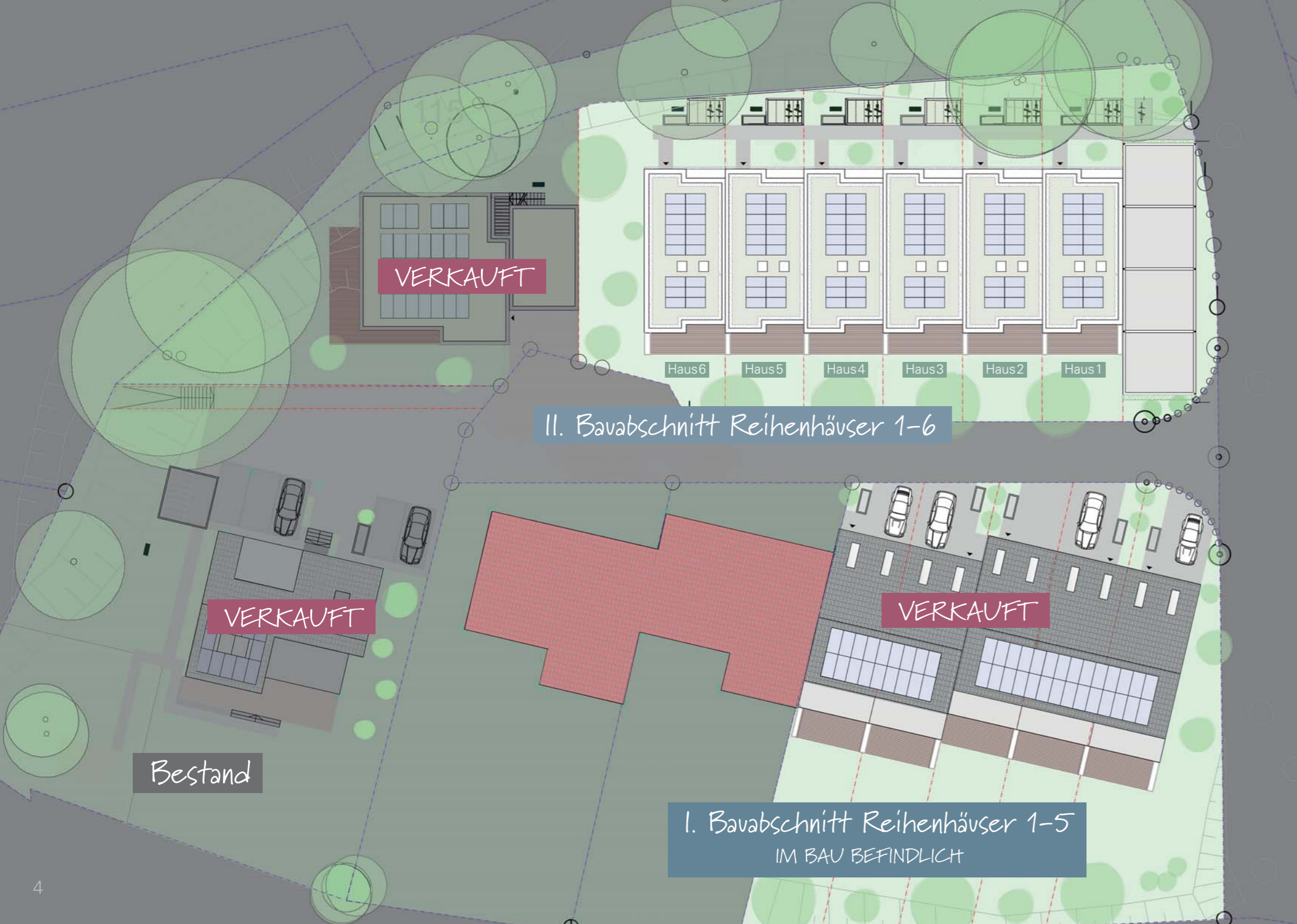
Nur der zufriedene Mitarbeiter, der mit Freude seinen Arbeitsplatz ausfüllt und entsprechend qualifiziert ist, kann umfassend sowie hochwertig beraten. Ein Immobilienerwerb darf niemals unter Zeitdruck erfolgen.

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





Wohnen am Sylvanensee

Familienfreundlich, stadtnah und doch mitten in der Natur

Die geplante Wohnanlage bietet nicht nur den Komfort, dass alle Angebote des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten erreichbar sind, sondern zeichnet sich auch durch eine ruhige Lage in einem verkehrsarmen Wohngebiet aus.

Die Lage am „Sylvanerweg“ verleiht den Häusern eine herausragende Position mit einem wunderbaren Blick in die Natur. Bewohner können somit nicht nur die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens genießen, sondern auch die Ruhe und Schönheit der umgebenden Natur in vollen Zügen erleben.

Moderne und nachhaltige Haustypen

Das projektierte Vorhaben besteht aus insgesamt **sechs Reihenhäusern**. Jedes dieser Reihenhäuser zeichnet sich durch eine **großzügige Wohnfläche von etwa 178 Quadratmetern** aus, die sich **über drei Etagen** erstreckt. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet jedes Haus ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse. Ein besonderes Highlight dieser Wohnanlage ist die Zuordnung von tatsächlich zugewiesenen Grundstücken zu jedem einzelnen Haus. Jedes Grundstück verfügt über einen eigenen Garten, der mit einer südlich ausgerichteten Erdgeschoss-Terrasse versehen ist. Diese Ausrichtung ermöglicht es den Bewohnern, die Sonne in vollen Zügen zu genießen und den Garten optimal zu nutzen.

Die Raumaufteilung in den Reihenhäusern ist durchdacht und praktisch. Neben den großzügigen Wohnräumen verfügt jedes Haus über einen Technik-/Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und Platz für Haushaltsgeräte bietet. Ein Kellerraum ergänzt die Raumausstattung und bietet weiteren Nutzraum.

Die Wohnqualität wird durch insgesamt zwei Bäder in jedem Haus erhöht. Diese Verteilung sorgt für bequemen Zugang zu den sanitären Einrichtungen.

Die Mobilität der Bewohner steht im Fokus dieser Wohnanlage. Jedes Haus wird mit einem **Carportstellplatz** in der Carportanlage im östlichen Bereich des Baufelds ausgestattet. Darüber hinaus wird allen Bewohnern des Viertels **ein Car-Sharing-Fahrzeug** angeboten, um **umweltfreundliche Mobilität** zu fördern und gleichzeitig individuelle Bedürfnisse zu decken.

Die Gebäude dieser Wohnanlage werden nach dem Standard eines **KFW-Effizienzhaus Stufe 40** errichtet und erfüllen die **Qualitätsstandards des QNG-Plus**. Diese **nachhaltige Bauweise** ist nicht nur **ökologisch**, sondern schafft auch eine **ästhetisch ansprechende Umgebung**. Durch die Flachdächer entstehen im gesamten Gebäudekomplex keine Schrägen oder Einschränkungen, was eine flexible Nutzung der Wohnbereiche bis zum Dachgeschoss ermöglicht. Insgesamt präsentiert sich die geplante Wohnanlage als **ein durchdachtes und modernes Konzept**, das nicht nur den Bedarf an geräumigen und gut ausgestatteten Wohnräumen deckt, sondern auch den Fokus auf **nachhaltige Elemente, moderne Mobilitätslösungen** und **energetische Effizienz** legt.



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

MIETFREI WOHNEN IM ALTER

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.

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



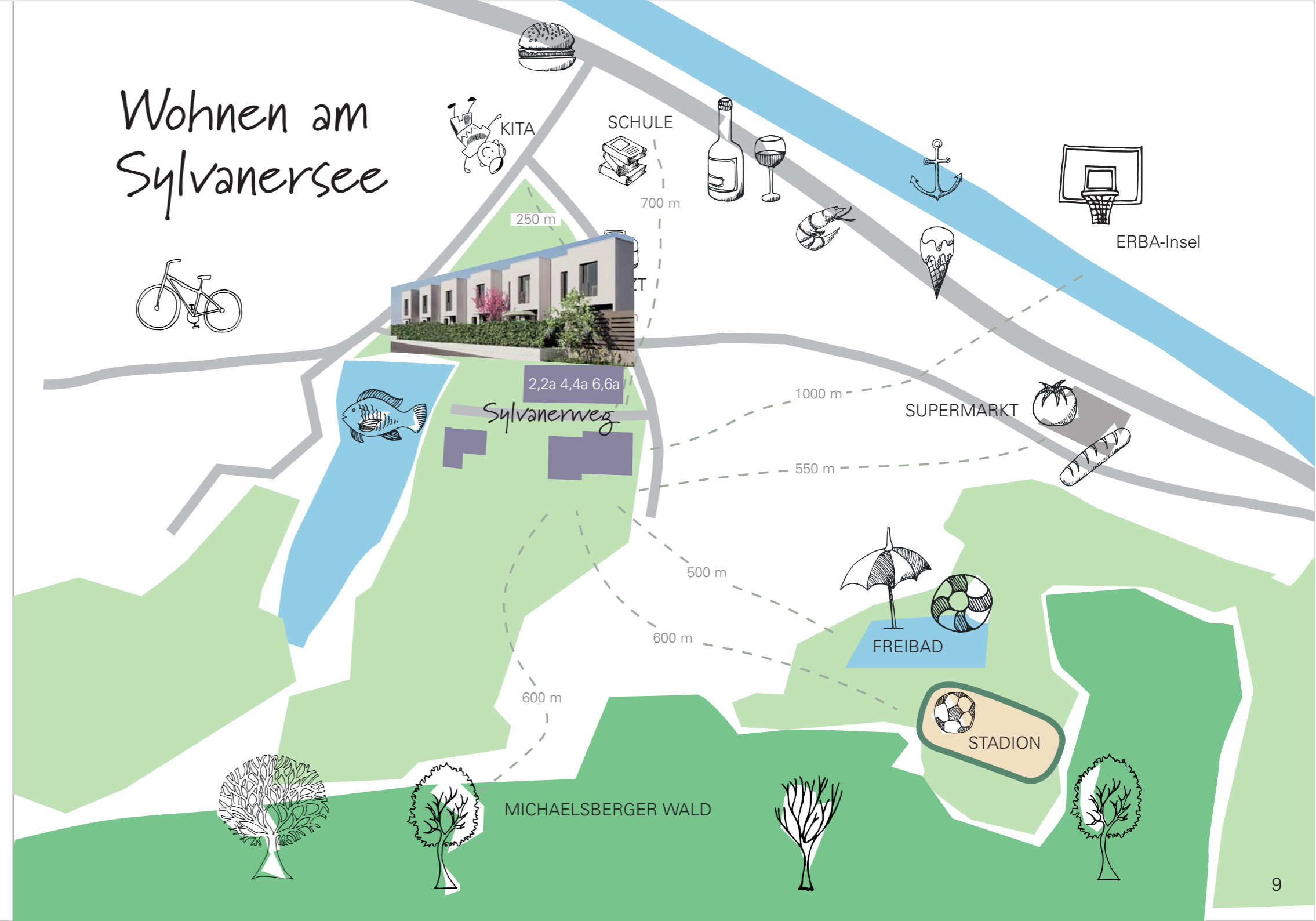
Bildnachweis Freibad Gaustadt: Stadtwerke Bamberg

In Gaustadt wohnen – ganz ruhig + doch sehr 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.





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.

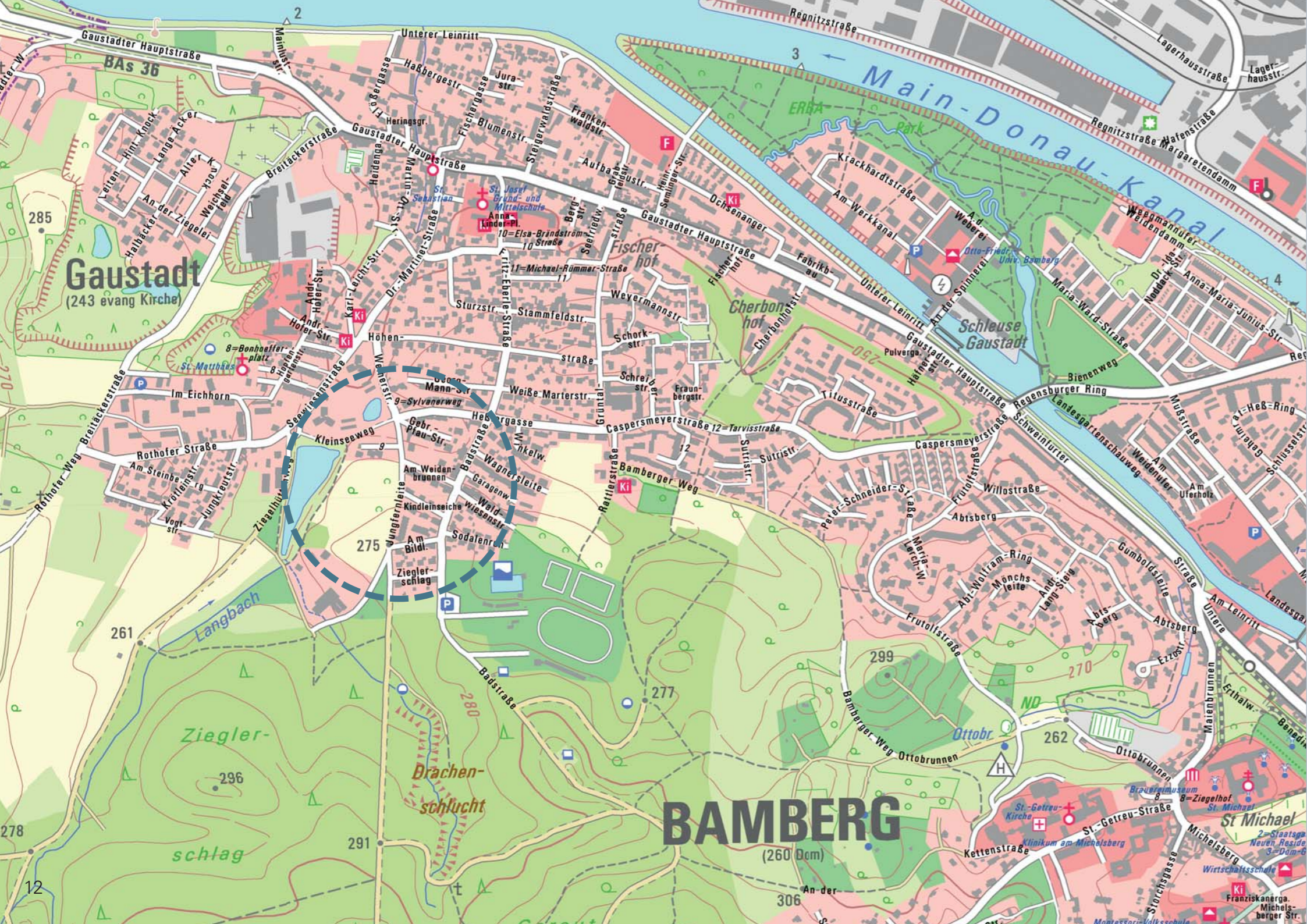
Bildung in Bamberg

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...

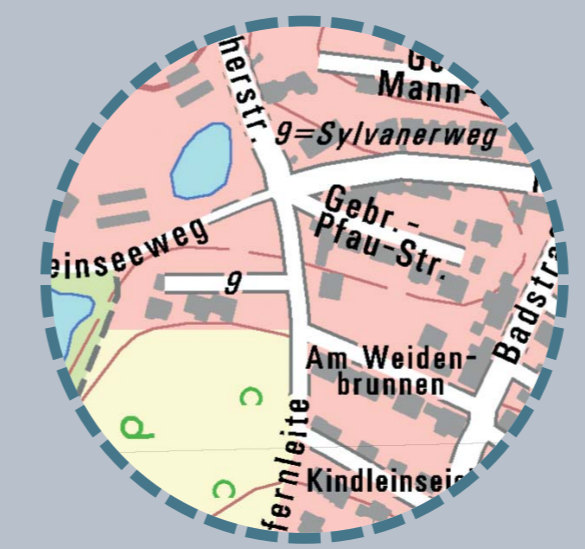
Bamberg liegt rd. 60 km nördlich von Nürnberg und etwa 70 km östlich von Würzburg. Bamberg bietet Autobahnanschluss an die A70 (Bayreuth–Schweinfurt) und die A73 (Nürnberg–Bamberg), einen ICE-Bahnhof und den Bayernhafen Bamberg. Ganz in der Nähe ist der internationale Airport Nürnberg und vor Ort ein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





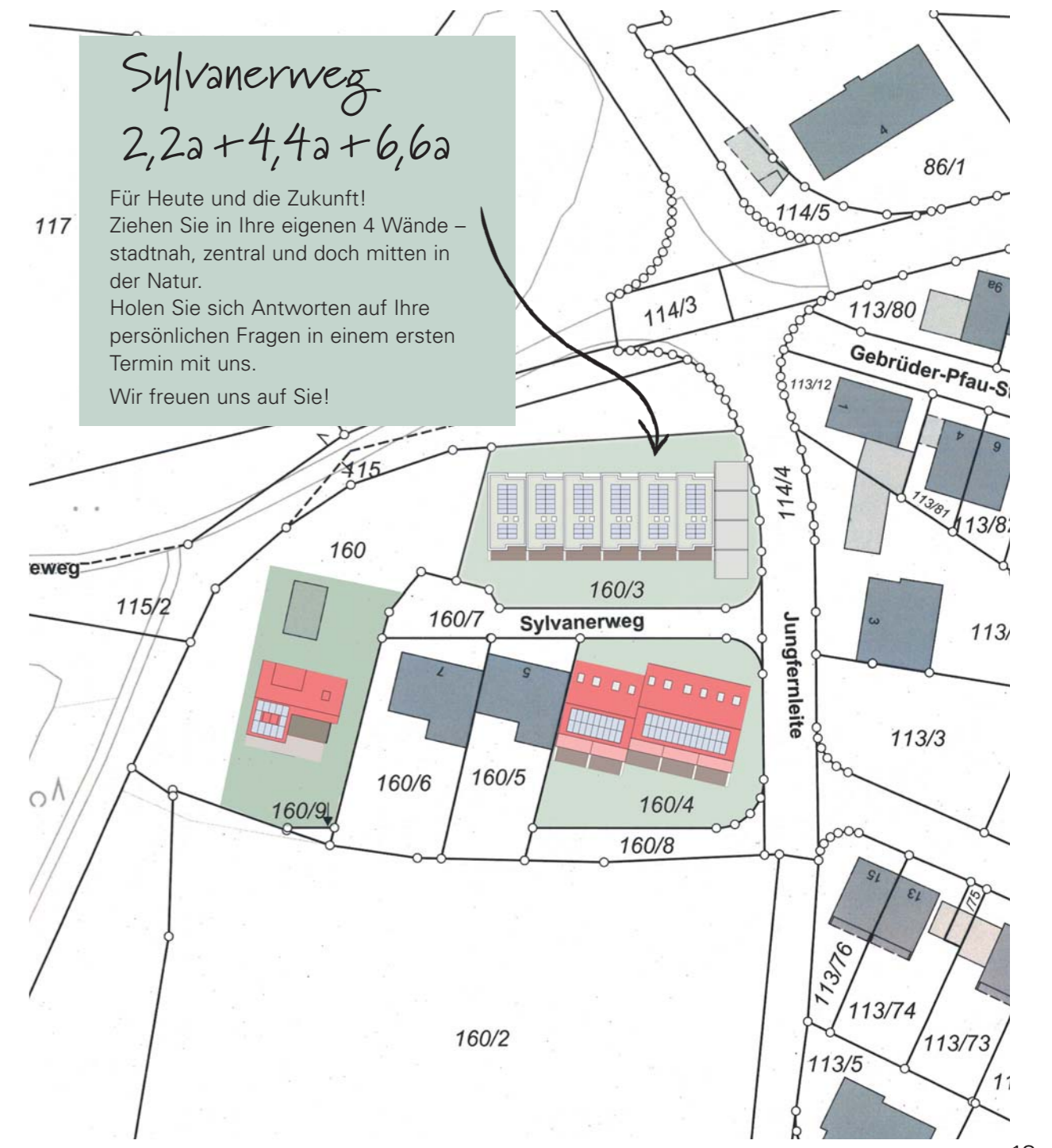
Die Lage ist ideal...

- ... 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 Waldorfindergarten: 500 m
- ... zum Michaelsberger Wald: 600 m
- ... zum Naherholungsgebiet Erba-Insel: 1000 m
- ... zur Konzerthalle: 2100 m



...und für Familien einzigartig

Quelle Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



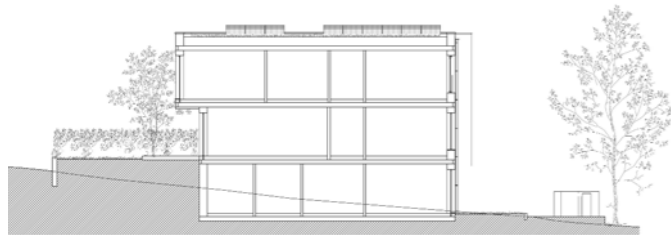
Sylvanerweg
2,2a + 4,4a + 6,6a

117
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!

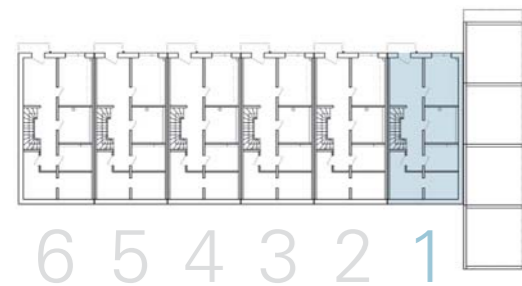


Haus 6	Haus 5	Haus 4	Haus 3	Haus 2	Haus 1
284.86 m ²	177.72 m ²	180.66 m ²	183.61 m ²	186.55 m ²	196.81 m ²

II. Bauabschnitt Reihenhäuser 1-6



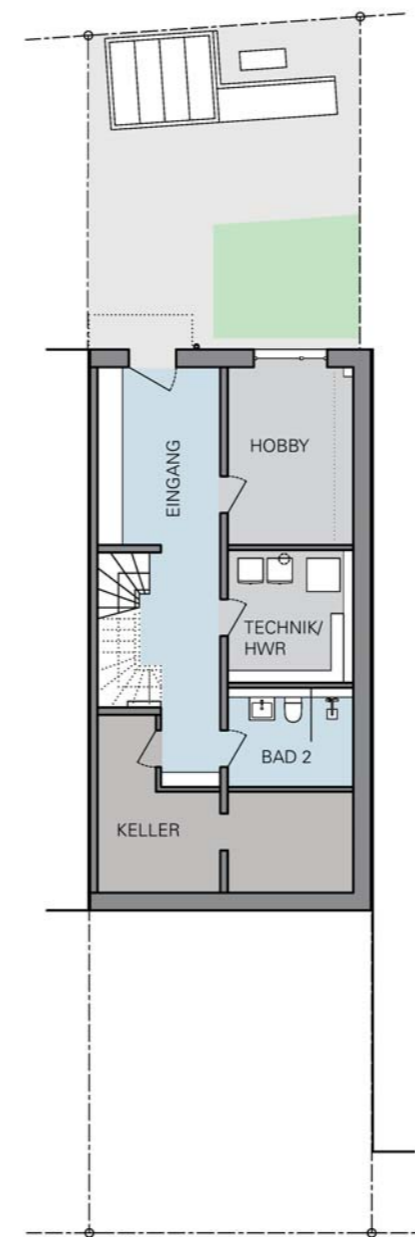
HAUS 1



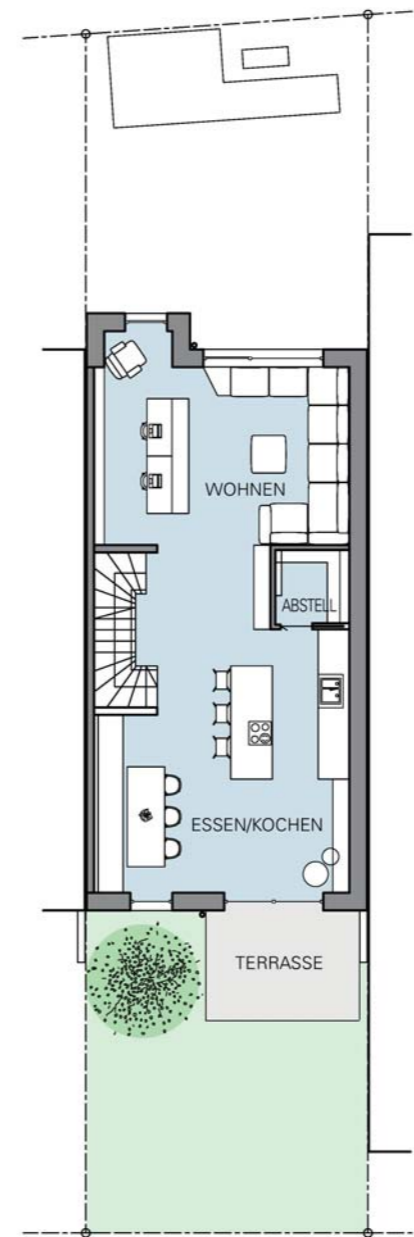
Nord



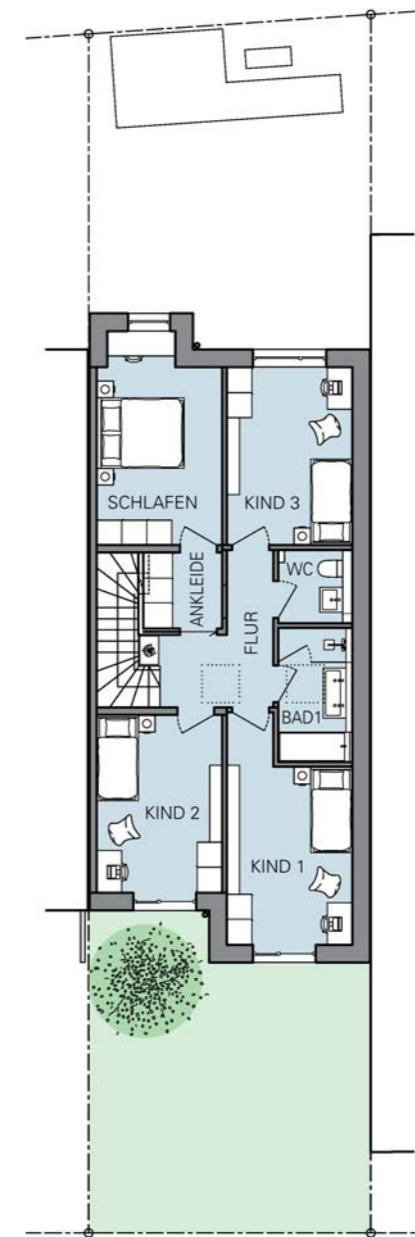
Süd



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Haus 1

UG

Eingang	21,97 m ²
Bad 2	6,79 m ²
Hobby	12,61 m ²
Technik / HWR	8,70 m ²
Keller	16,88 m ²

EG

Wohnen	31,03 m ²
Essen/Kochen	38,62 m ²
Abstell	2,61 m ²
Terrasse 50%	5,15 m ²

OG

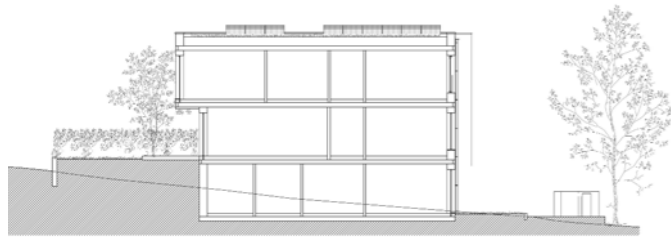
Schlafen	14,27 m ²
Ankleide	3,36 m ²
Kind 1	13,77 m ²
Kind 2	12,67 m ²
Kind 3	12,67 m ²
Flur	7,20 m ²
WC	2,93 m ²
Bad 1	5,46 m ²

Wohnfläche 178,50 m²

Nutzfläche 38,19 m²

GESAMT 216,69 m²

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



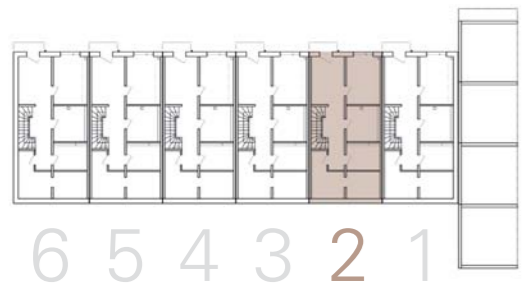
HAUS 2



Nord



Süd



Untergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss



Haus 2

UG

Eingang	21,97 m ²
Bad 2	6,79 m ²
Hobby	12,61 m ²
Technik / HWR	8,70 m ²
Keller	16,88 m ²

EG

Wohnen	31,03 m ²
Essen/Kochen	38,62 m ²
Abstell	2,61 m ²
Terrasse 50%	5,15 m ²

OG

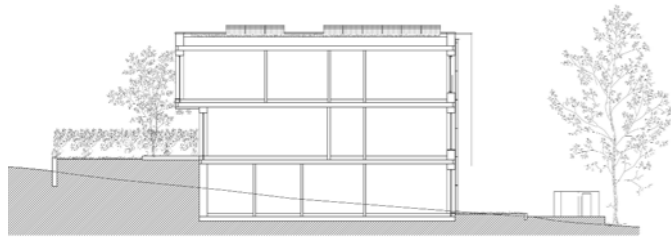
Schlafen	14,27 m ²
Ankleide	3,36 m ²
Kind 1	13,77 m ²
Kind 2	12,67 m ²
Kind 3	12,67 m ²
Flur	7,20 m ²
WC	2,93 m ²
Bad1	5,46 m ²

Wohnfläche 178,50 m²

Nutzfläche 38,19 m²

GESAMT 216,69 m²

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



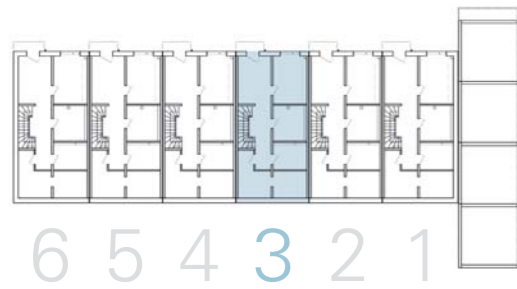
HAUS 3



Nord



Süd



Untergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss



Haus 3

UG

Eingang	21,97 m ²
Bad 2	6,79 m ²
Hobby	12,61 m ²
Technik / HWR	8,70 m ²
Keller	16,88 m ²

EG

Wohnen	31,03 m ²
Essen/Kochen	38,62 m ²
Abstell	2,61 m ²
Terrasse 50%	5,15 m ²

OG

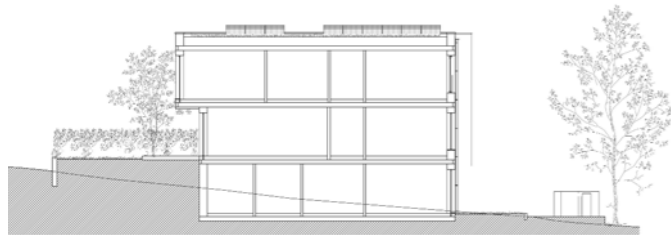
Schlafen	14,27 m ²
Ankleide	3,36 m ²
Kind 1	13,77 m ²
Kind 2	12,67 m ²
Kind 3	12,67 m ²
Flur	7,20 m ²
WC	2,93 m ²
Bad1	5,46 m ²

Wohnfläche 178,50 m²

Nutzfläche 38,19 m²

GESAMT 216,69 m²

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



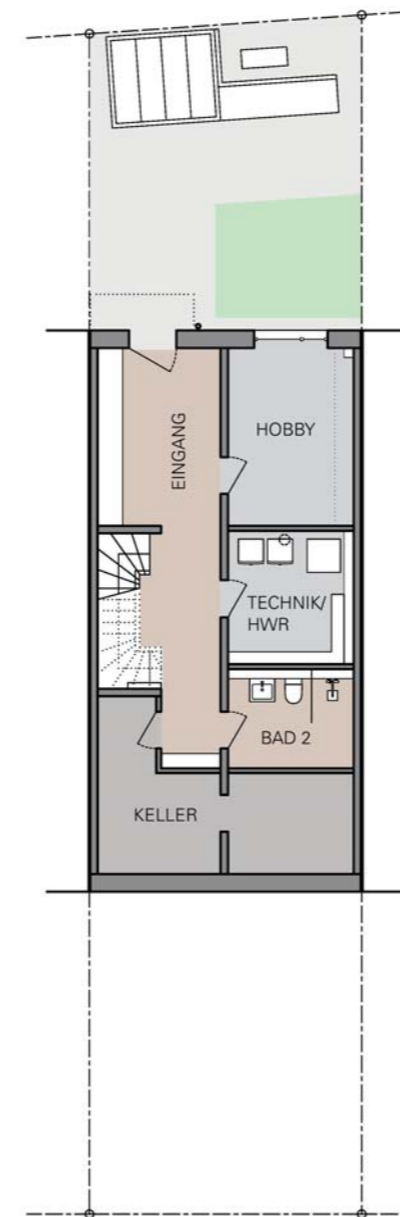
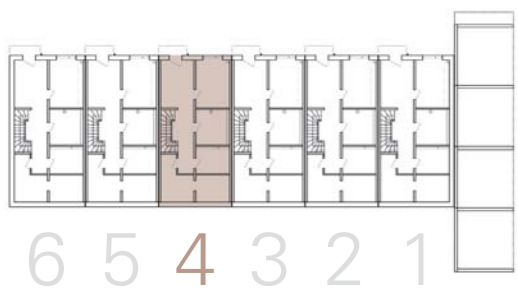
HAUS 4



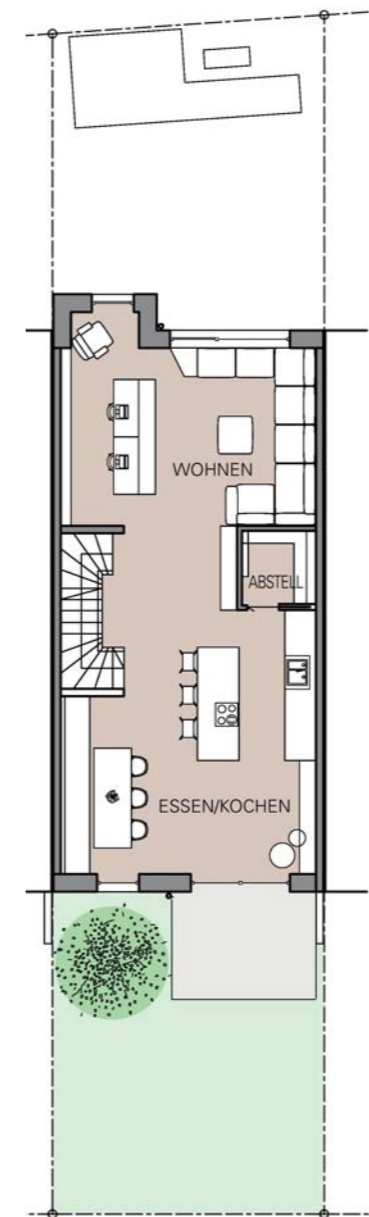
Nord



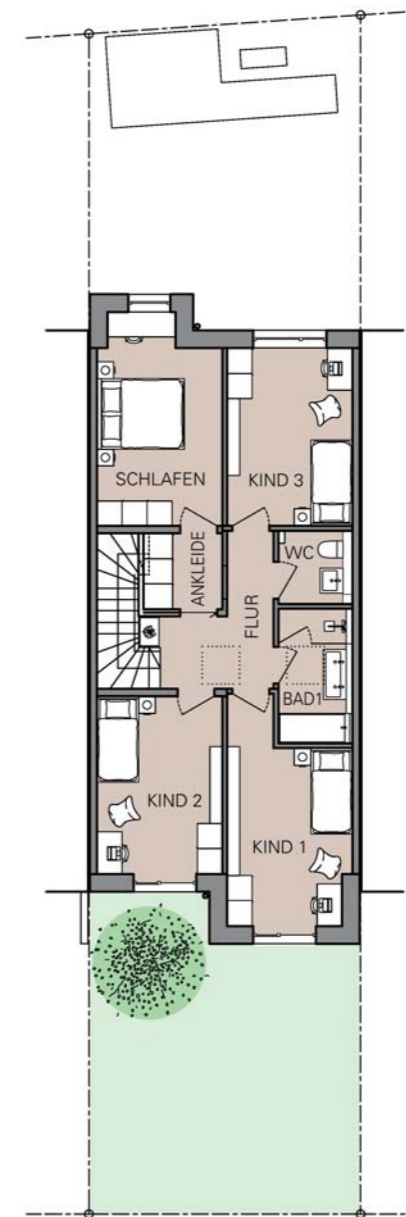
Süd



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Haus 4

UG

Eingang	21,97 m ²
Bad 2	6,79 m ²
Hobby	12,61 m ²
Technik / HWR	8,70 m ²
Keller	16,88 m ²

EG

Wohnen	31,03 m ²
Essen/Kochen	38,62 m ²
Abstell	2,61 m ²
Terrasse 50%	5,15 m ²

OG

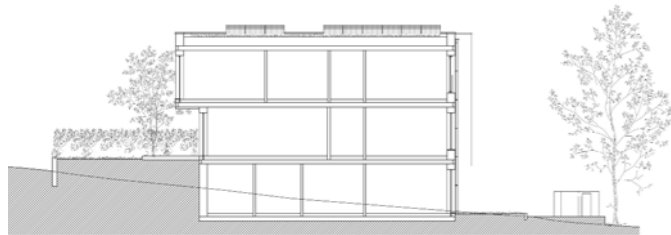
Schlafen	14,27 m ²
Ankleide	3,36 m ²
Kind 1	13,77 m ²
Kind 2	12,67 m ²
Kind 3	12,67 m ²
Flur	7,20 m ²
WC	2,93 m ²
Bad1	5,46 m ²

Wohnfläche 178,50 m²

Nutzfläche 38,19 m²

GESAMT 216,69 m²

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



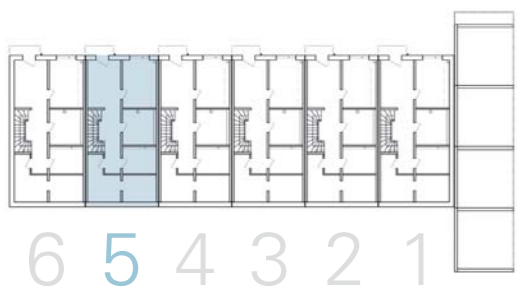
HAUS 5



Nord



Süd



6 5 4 3 2 1



Untergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss



Haus 5

UG

Eingang	21,97 m ²
Bad 2	6,79 m ²
Hobby	12,61 m ²
Technik / HWR	8,70 m ²
Keller	16,88 m ²

EG

Wohnen	31,03 m ²
Essen/Kochen	38,62 m ²
Abstell	2,61 m ²
Terrasse 50%	5,15 m ²

OG

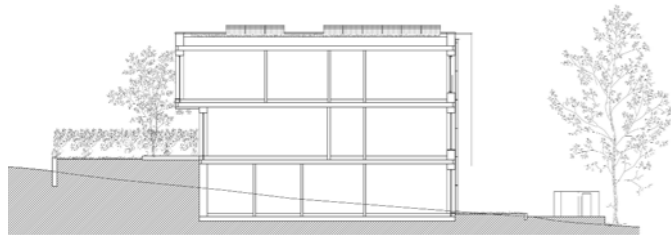
Schlafen	14,27 m ²
Ankleide	3,36 m ²
Kind 1	13,77 m ²
Kind 2	12,67 m ²
Kind 3	12,67 m ²
Flur	7,20 m ²
WC	2,93 m ²
Bad1	5,46 m ²

Wohnfläche 178,50 m²

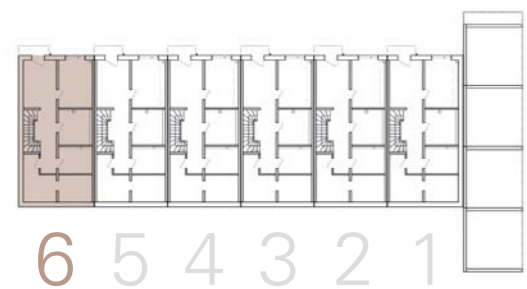
Nutzfläche 38,19 m²

GESAMT 216,69 m²

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



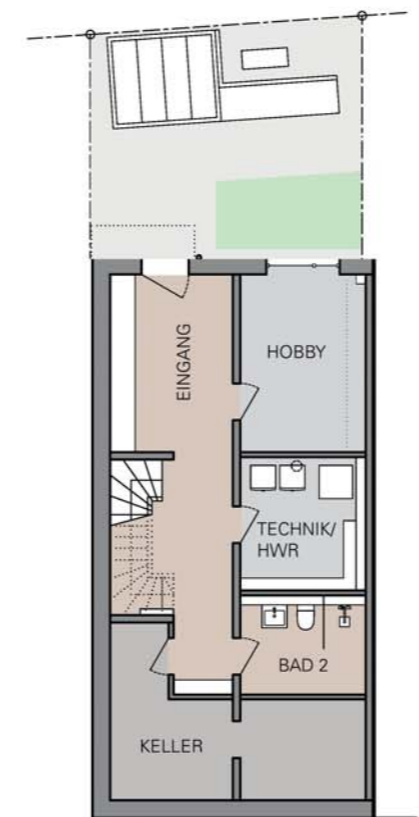
HAUS 6



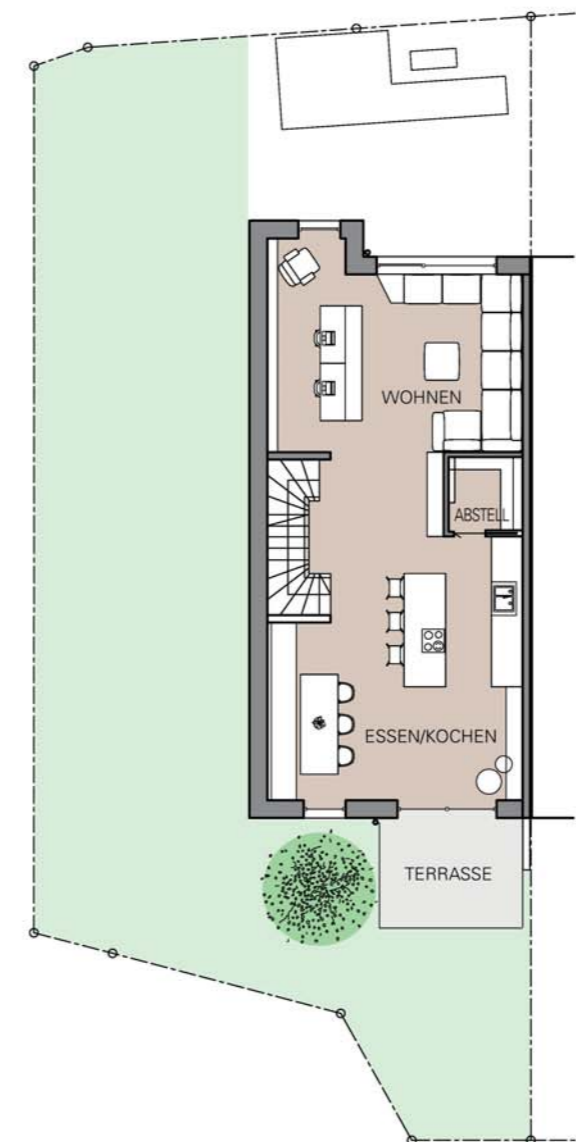
Nord



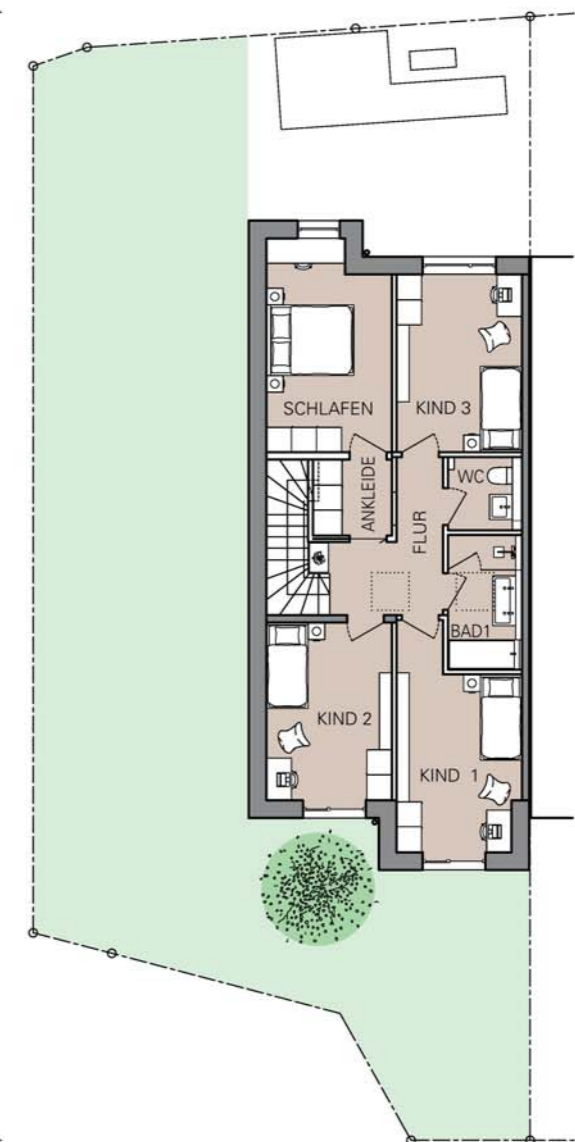
Süd



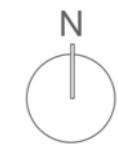
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Haus 6

UG

Eingang	21,97 m ²
Bad 2	6,79 m ²
Hobby	12,61 m ²
Technik / HWR	8,70 m ²
Keller	16,88 m ²

EG

Wohnen	31,03 m ²
Essen/Kochen	38,62 m ²
Abstell	2,61 m ²
Terrasse 50%	5,15 m ²

OG

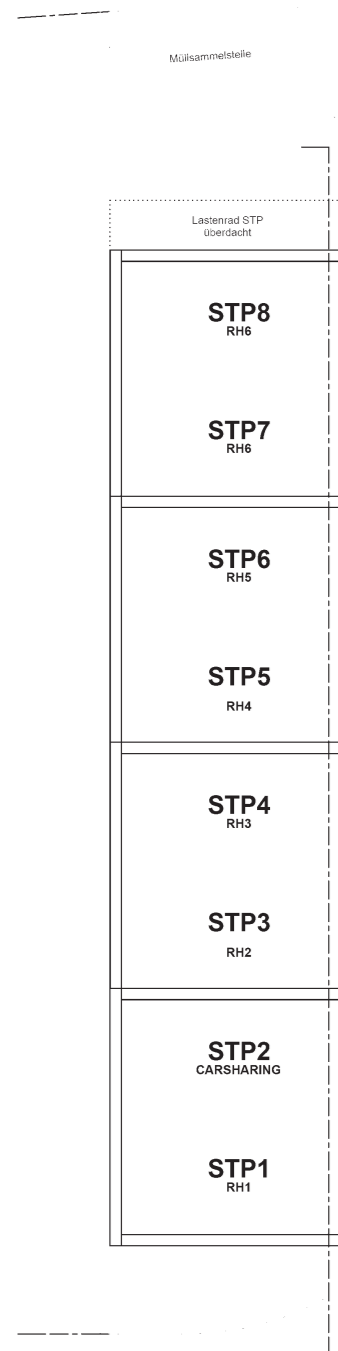
Schlafen	14,27 m ²
Ankleide	3,36 m ²
Kind 1	13,77 m ²
Kind 2	12,67 m ²
Kind 3	12,67 m ²
Flur	7,20 m ²
WC	2,93 m ²
Bad1	5,46 m ²

Wohnfläche 178,50 m²

Nutzfläche 38,19 m²

GESAMT 216,69 m²

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



CARPORTANLAGE

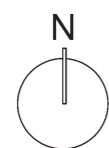
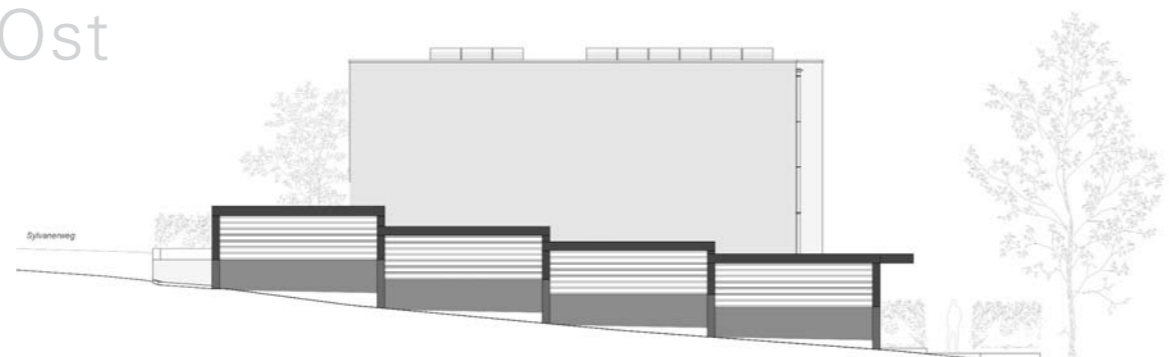
Nord



Süd



Ost



STP1
RH1

STP2
CARSHARING

STP3
RH2

STP4
RH3

STP5
RH4

STP6
RH5

STP7
RH6

STP8
RH6



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



Schützenstraße 21 · 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