



3 REIHENHÄUSER

Wohnanlage Wilhelm-Hoegner-Straße 1

in Hallstadt

Planen & Bauen

Keller GmbH & Co. KG



Bauträger



BGW

Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

Vertrieb

## Die Werte



### Planen & Bauen Keller GmbH & Co. KG

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

Vom Einfamilienhaus bis zum Gewerbepark: Bei Planen & Bauen Keller GmbH & Co. KG liegt die Planung und Betreuung Ihrer Baumaßnahme immer in den richtigen Händen. Lassen Sie sich hier von unserer professionellen und kreativen Arbeitsweise überzeugen!

#### **Wir stehen für zeitgemäße Architektur**

Planen & Bauen Keller GmbH & Co. KG ist mit dem Ziel angetreten, heute die Architektur von morgen zu entwerfen. Wir verbinden modernes und unverwechselbares Design mit professionellem Projektmanagement und langjähriger Erfahrung.

Erhalten Sie eine professionelle Betreuung während aller Phasen Ihres Projektes: vom ersten Entwurf bis zur gesamten Bauprojektsteuerung.

#### **Das zeichnet uns aus.**

Wer mit uns baut, setzt auf:  
Ein klares Verständnis von Architektur  
Ein kreatives und erfahrenes Team  
Flexible Projektsettings  
Ein breites Leistungsspektrum  
Zertifiziertes Qualitätsmanagement

**Planen & Bauen**  
Keller GmbH & Co. KG



**Bauträger**

  
**BGW**  
Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

**Vertrieb**

## Die Werte



### **BGW Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG**

#### **Als Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum sind wir spezialisiert auf die Privatisierung von Wohnraum.**

Die regionale Ausrichtung unseres Unternehmens bietet für den Kunden handfeste Vorteile: Wir kennen den Markt, in dem wir agieren **seit vielen Jahren** und nutzen diese Kenntnisse, um die Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Dienstleistern von Beginn an auf eine vertrauensvolle Basis zu stellen. Der Mieter ist bei uns Kunde und Partner. Seine Anliegen sind uns wichtig.

Nur ein Beispiel hierfür ist, dass wir bei unseren Sanierungsprojekten ausschließlich mit Handwerksbetrieben aus der Region zusammenarbeiten. So können wir eine hohe Qualität der handwerklichen Leistungen bei unseren Objekten garantieren und stehen in engem Kontakt zu unseren Handwerkerfirmen.

#### **Wertebewusstsein haben und erhalten**

Unsere Immobilien erfüllen höchste Ansprüche an zeitgemäße Wohnkultur, an Immobilien, die in unserer schnelllebigen Zeit ein Synonym für Werte wie Solidität, Individualität und sorgenfreies Wohnen sind.

Die Entscheidung, eine Immobilie zu erwerben, erfüllt die elementarsten Bedürfnisse des Menschen nach Sicherheit und Geborgenheit, muss aber sorgfältig geplant und bewirtschaftet werden.

Also ist nach dem grundsätzlichen „Ja“ zum Immobilienkauf nur noch eines entscheidend:

Die Auswahl des Objekts, das optimal auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist und eine fundierte, engagierte und professionelle Bewirtschaftung des Objektes.

**Planen & Bauen**

Keller GmbH & Co. KG



**Bauträger**

**BGW**

Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

**Vertrieb**



## Immobilien als Sachwertanlage – eine sichere Basis für Ihr Vermögen

### Immobilieninvestition – eine Entscheidung mit Zukunft

Da der Euro für Turbulenzen auf dem Geldmarkt sorgt, sind Alternativen gefragt. Wenn Sie Ihr Ersparnis sicher anlegen wollen, sollten Sie Ihr Geld in Immobilien investieren, egal, ob Sie selbst einziehen möchten oder den Wohnungs- bzw. Hauskauf als reine Kapitalanlage betrachten.

### 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

Immobilien sind 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.

### Immobilienbesitz – 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.“

### Immobilien erwerben – Steuervorteile nutzen

Immobilien werden mehr als jede andere Vermögensform vom Staat über Steuerentlastungen gefördert.

Grundsätzlich sollte unterschieden werden, ob Sie eine Wohnung als Kapitalanlage erwerben und sie vermieten, oder ob Sie selbst in die eigenen vier Wände einziehen möchten.

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



# Hallstadt bei Bamberg



Die Stadt Hallstadt hat gemeinsam mit ihrem Stadtteil Dörfleins rund 8.800 Einwohner.

In der Stadtmitte findet man bedeutende Baudenkmäler, die Einblicke in die glanzvolle Historie der Stadt ermöglichen.

Einkaufsmöglichkeiten bieten sowohl die neue errichtete Marktscheune mit Kulturboden im Herzen der Stadt als auch das große Gewerbegebiet am Rande.

Für alle Radwanderfahrer ist Hallstadt die perfekte Drehscheibe für idyllische Touren, wie z.B. den Sandachsenradweg, Mainwanderweg oder auch den Ellertal-Wanderweg.

Wer sich ausruhen möchte, findet viele Fachgeschäfte und sehenswerte Baudenkmäler, wie z.B. die prächtige St. Anna-Kapelle.

In traditionellen Gasthäusern und modernen Hotels kann man sich bestens verwöhnen lassen.

Quelle: Hallstadt.de

# DIE LAGE Hallstadt - Wilhelm-Hoegner-Straße 1



Hallstadt grenzt im Süden an die Stadt Bamberg und im Westen an den Main sowie an die Gemeinden Kemmern, Gundelsheim, Oberhaid und Bischberg.



## Land oder Stadt? - Hier geht beides!

Innerhalb kürzester Zeit vom idyllischen Wohngebiet am Rande von Hallstadt, in das Gewerbegebiet Bamberg-Hafen oder in die Bamberger Innenstadt.

In direkter Umgebung befinden sich:

Marktscheune, Kulturboden, Kindergarten, Ärzte, Tankstelle, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gewerbegebiet Bamberg-Hafen und auch das Hallstadter Freibad.

Eine hervorragende Infrastruktur ist gegeben. Busverbindungen - auch Stadtbus nach Bamberg, Bahnhof und direkte Zufahrt zur A70 Nähe Bamberger Kreuz



# Objektbeschreibung

## Wilhelm-Hoegner-Straße 1, Hallstadt

3 Reihenhäuser - IDEAL für EIGENNUTZER

jeweils ca. 130 qm Wohnfläche bei unterschiedlicher Grundstücksgröße, von ca. 170 - 230 qm

stilvoll durchdachte Details

Designauswahl durch Kunde

eigener Stellplatz oder Garage



# Baubeschreibung

## Wilhelm-Hoegner-Straße 1, Hallstadt



### **Rohbau:**

Stahlbetonbodenplatte sowie Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen, frostsicher gegründet. Entwässerung aus KG - Rohre und KG Formteile. Mauerwerk im EG und OG aus Planziegel T9, im Außenbereich 36,5cm. Planziegel für Innenwände in 11,5 cm bzw. 17,5cm. Schallschutzausführung zwischen den Reihenhäusern. Ringankerausführung im OG. Ziegelrollkästen MRA 36,5cm. Kamin, einzügig für Festbrennstoffe LAS 18cm.

### **Dachstuhl:**

Massive Zimmermannsmäßig abgebundene Balkenkonstruktion nach statischen Erfordernissen. Satteldach mit 42° Dachneigung, Schleppgaupen mit 18°. Holzart Fichte. Aufbau mit Steico Holzweichfaserplatten 35 mm.

### **Dachdeckungsarbeiten:**

Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen, Walther Stylist, Farbe Anthrazit.

### **Spenglerarbeiten:**

Vorgehängte oder eingelegte Rinnen und Fallrohre sowie seitliche Schleppgaupenverkleidungen aus Titanzink.

### **Fenster:**

Hochwertige Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, Farbe Weiß mit Mehrkammer - Profilsystem mit 3 Dichtungen. 3 - Fachverglasung 0.6 Ug - Wert, mit Wärmerückgewinnung.

### **Elektroinstallation:**

Qualitativ Hochwertige Elektroinstallation. Netzwerkausstattung in den Haupträumen. Elektrische Rollos im Kompletten Gebäude.

### **Heizungsinstallation:**

Luftwärmepumpe der Firma Alpha Innotec Typ LWD. In allen Wohnbereichen Fußbodenheizung. Die Versorgungstechnik erfolgt nach den Richtlinien der Heizungsanlagen - Verordnung. Die Heizrohre werden teils im Estrich teils in der Wand installiert. Im Technikraum erfolgt die Installation auf der Wand bzw. unter der Decke und wird zusätzlich isoliert.

### **Sanitärinstallation:**

Abflussrohre aus Kunststoff. Anschlussleitungen von den Einrichtungsgegenständen aus Kunststoff. Kalt und Warmwasserleitungen aus Kunststoff, Edelstahl oder gleichwertig.

### **Innenputz:**

Innenputz als einlagigen Maschinenputz mit Knauf MP 75 oder Knauf Filzputz ( Kalk - Gips - Putz). Einschließlich Eckschutzleisten an allen Ecken und Kanten, sowie Apuleisten als Putzanschluss an Fenstern, Gewebe über rissgefährdete Stellen.

### **Außenputz:**

Mauerwerk mit Fertigmörtel der Firma Schwenk oder Maxit Leicht oder glw. Lot und fluchtgerecht verputzen. Sockelbereich wie vor, jedoch mit ZMP. Nach dem Austrocknen gesamte Fassade mit Putzgrund vorstreichen. Als Oberputz Sto Silco Silikonharzputz Korn 2mm.

An allen Ecken und Kanten werden Eckschutzleisten gesetzt. Apuleisten als Abschluss an Fenster und Türen, rissgefährdete Stellen werden mit Gewebe überspannt.



# Baubeschreibung

## Wilhelm-Hoegner-Straße 1, Hallstadt



### **Estrich:**

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf Wärme - bzw. Trittschalldämmung.

### **Bodenbeläge:**

Alle Räume im kompletten EG sowie das Badezimmer und Waschraum im OG, werden mit Fliesen ausgestattet. Designwahl erfolgt durch Kunden vor Ort ( Baustelle). Qm preis 25.-

Alle weiteren Räume werden mit einem hochwertigen Laminatboden ausgestattet.

### **Spitzboden:**

Vollwertig ausgebauter Spitzboden mit Fußbodenheizung und zwei Dachliegefenster. Wärmedämmung zwischen den Sparren U- Wert 0,32. Alle Dachuntersichten werden mit Gipskartonplatten beplankt, 2 Fach verspachtelt und geschliffen, anschließend deckend weiß gestrichen.

### **Innentüren:**

Türelemente in glatter Ausführung, CPL - Weißlack. Röhrenspankern, Kantenprofil rund, BB - Schloss Klasse 1, stulp silberfarbig. Normzarge - Zier und Falzbekleidung 60mm breit, abgerundete kanten.

### **Haustüre:**

Aluminium - Haustür, Edelstahlgriff außen, mit E-Öffner. Verglasung Satinato mit Sicherheitsglas.

### **Garagentor:**

Hörmann Sectionaltor LPU 40, Doppelwandig 42mm Gedämmt. Oberfläche Woodgrain, M- Sicke. Farbe Verkehrsweiß, Z - Beschlag. Garagentorantrieb incl. Führungsschiene, 1 Handsender.

### **Sanitärendinstallation:**

In den Häusern werden weiß Standard Sanitärprodukte verbaut. ( Farbgruppe). Maßgebend für die Einrichtung sind die Einzeichnungen in den Grundrissplänen.

### **Geschosstreppen:**

Treppe von EG in OG als Stahlbetonfertigteiltreppe, belag Buche naturbunt parkettverleimt, Stufenstärke 45mm, Vorderkante gerundet, unsichtbar befestigt, Oberfläche lackiert.

Treppe von OG in DG, Massivholzstufen zwischen Mauerwerk in der Holzart Buche naturbunt parkettverleimt lackiert, Stufen 44mm, Holzterrasse über Stahlbolzen tragende Konstruktion mit ca. 3cm Wandluft. Die Stufen werden von je 4 Bolzen aus Edelstahl getragen.

### **Trockenbauarbeiten:**

Wärmedämmung zwischen den Sparren U- Wert 0,32. Alle Dachuntersichten werden mit Gipskartonplatten beplankt, 2 Fach verspachtelt und geschliffen, anschließend deckend weiß gestrichen.

### **Außenanlage:**

Pflasterarbeiten im Einfahrtbereich bis hin zur Eingangstüre, sowie Terrassengestaltung laut Plan.

# Ausführende Handwerksbetriebe

Der Bau der Häuser erfolgt ausschließlich durch regionale Handwerksfirmen mit jahrelanger, kompetenter Erfahrung.

**Stefan Volk Bau GmbH**



**ELEKTRO KRAMER**

Dr.-Albert-Zölch-Str. 7  
96138 Burgebrach

Telefon 09546 / 69 00  
info@kramer-elektrotechnik.de



**ENERGIE, die ankommt!**

**AG Bedachungen**  
GMBH & CO. KG

- ▣ Altbausanierung
- ▣ Flach- und Steildach
- ▣ Blech- und Gerüstarbeiten
- ▣ Carports, Reparaturen



**Michael Jooß Geußfeld**

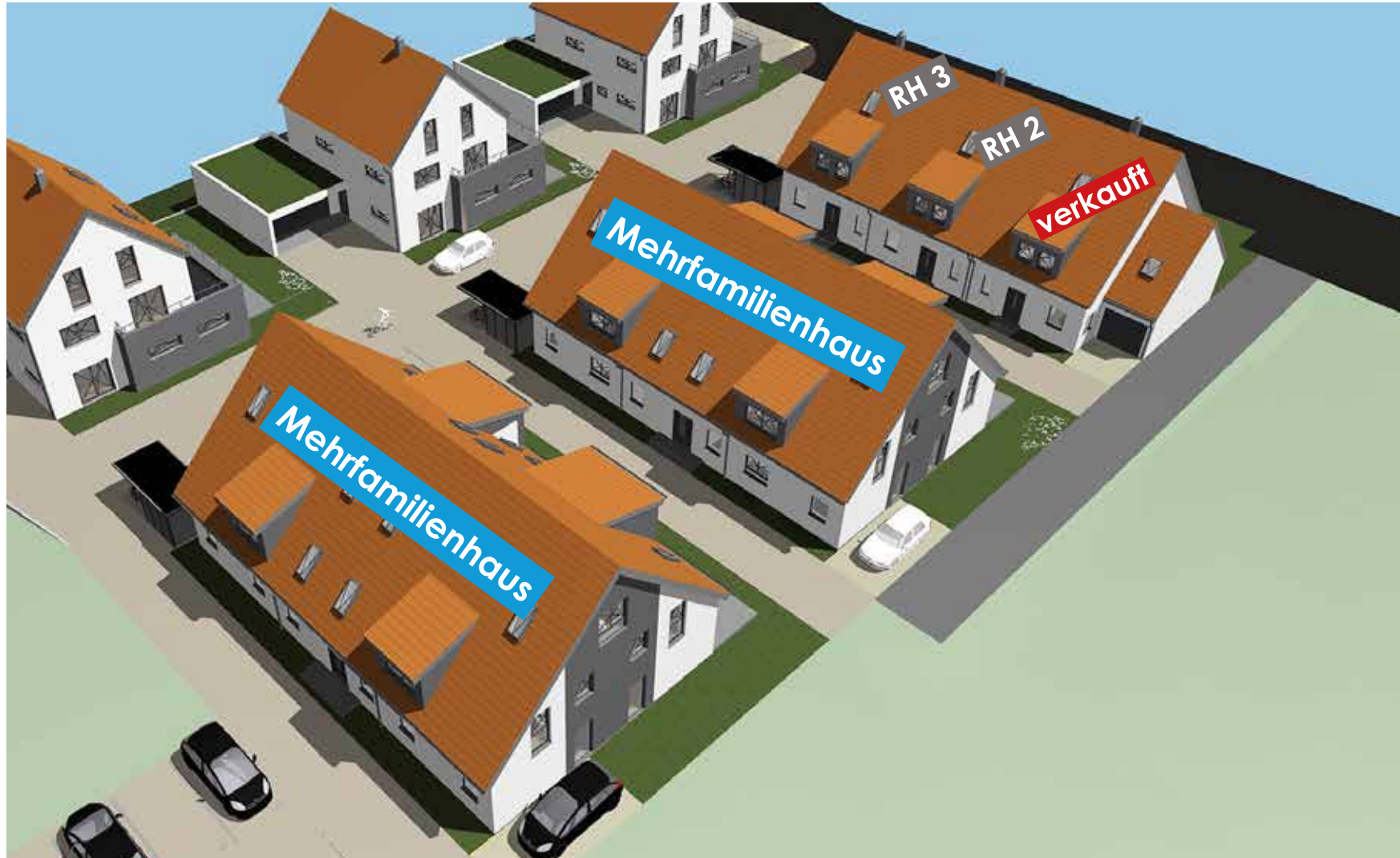
**G. Vahldieck Gaustadt**



**ALBRECHT**  
Gärtnereien von Eden®

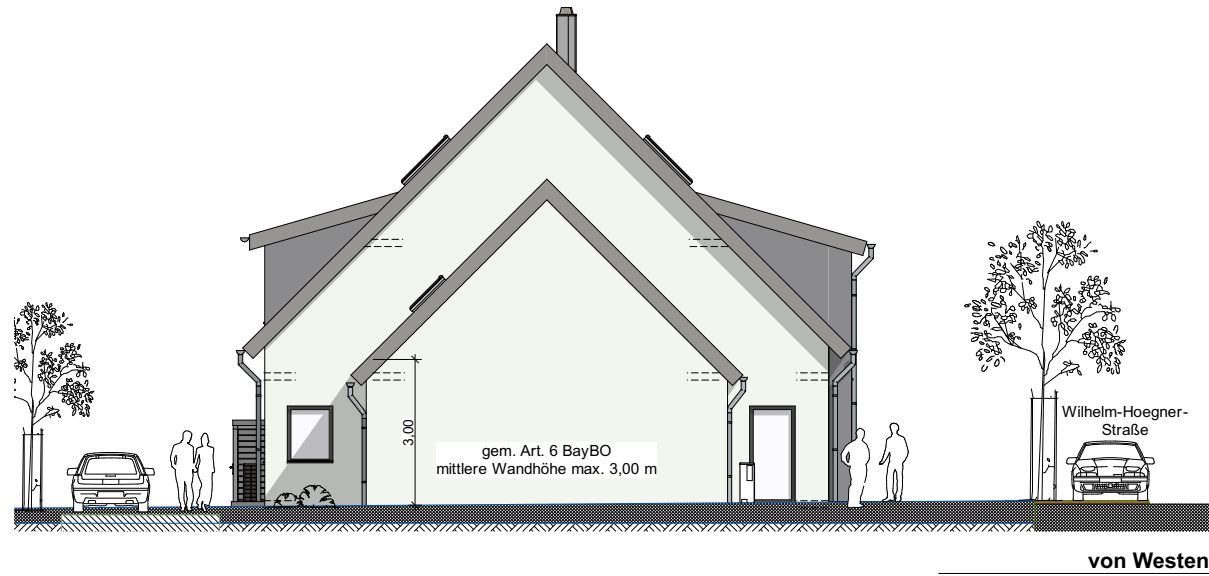


**Zimmerei Zucker**

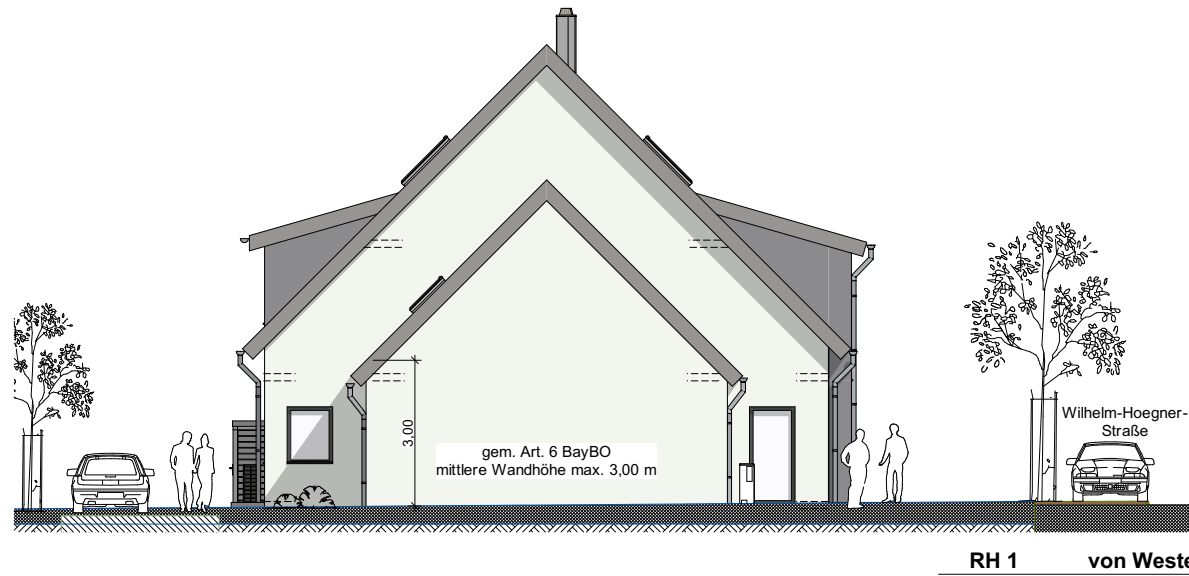




# Ansichten



# Ansichten



# Ansichten



Planen & Bauen   
Keller GmbH & Co. KG

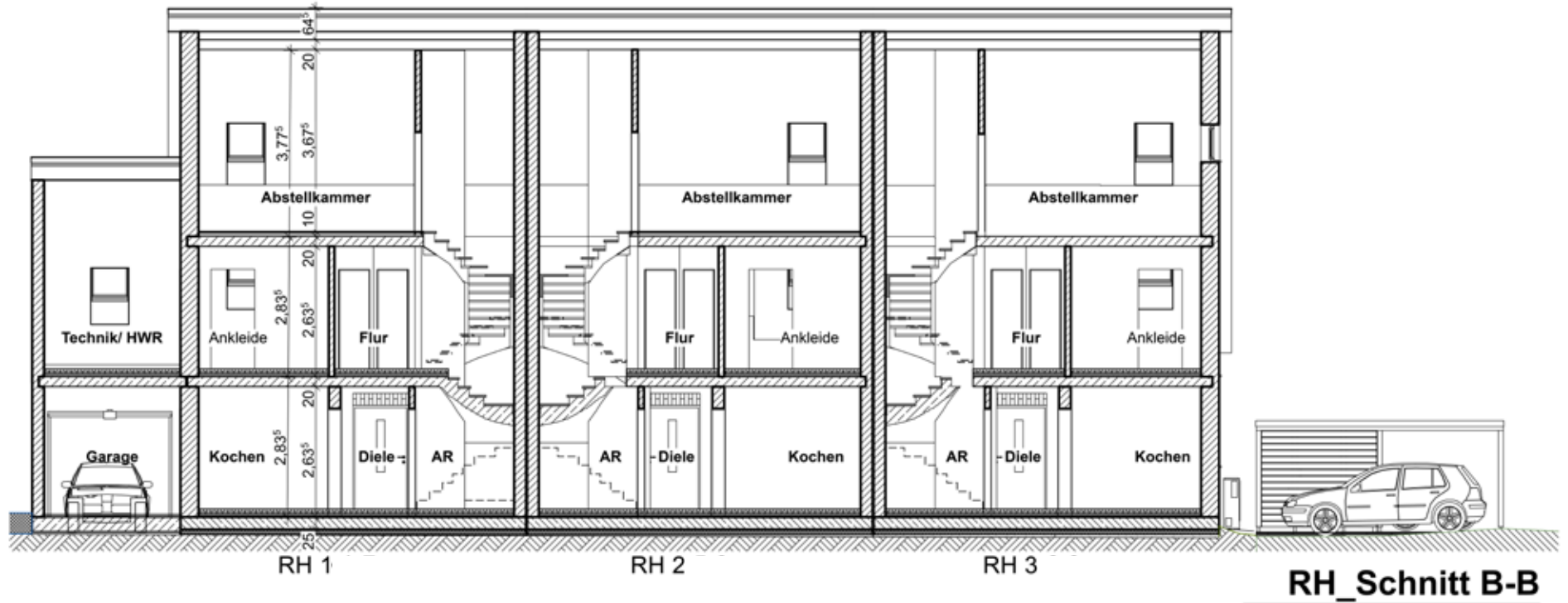
Bauträger

  
BGW  
Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

Vertrieb



# Grundrisse - Schnitt



Planen & Bauen

Keller GmbH & Co. KG



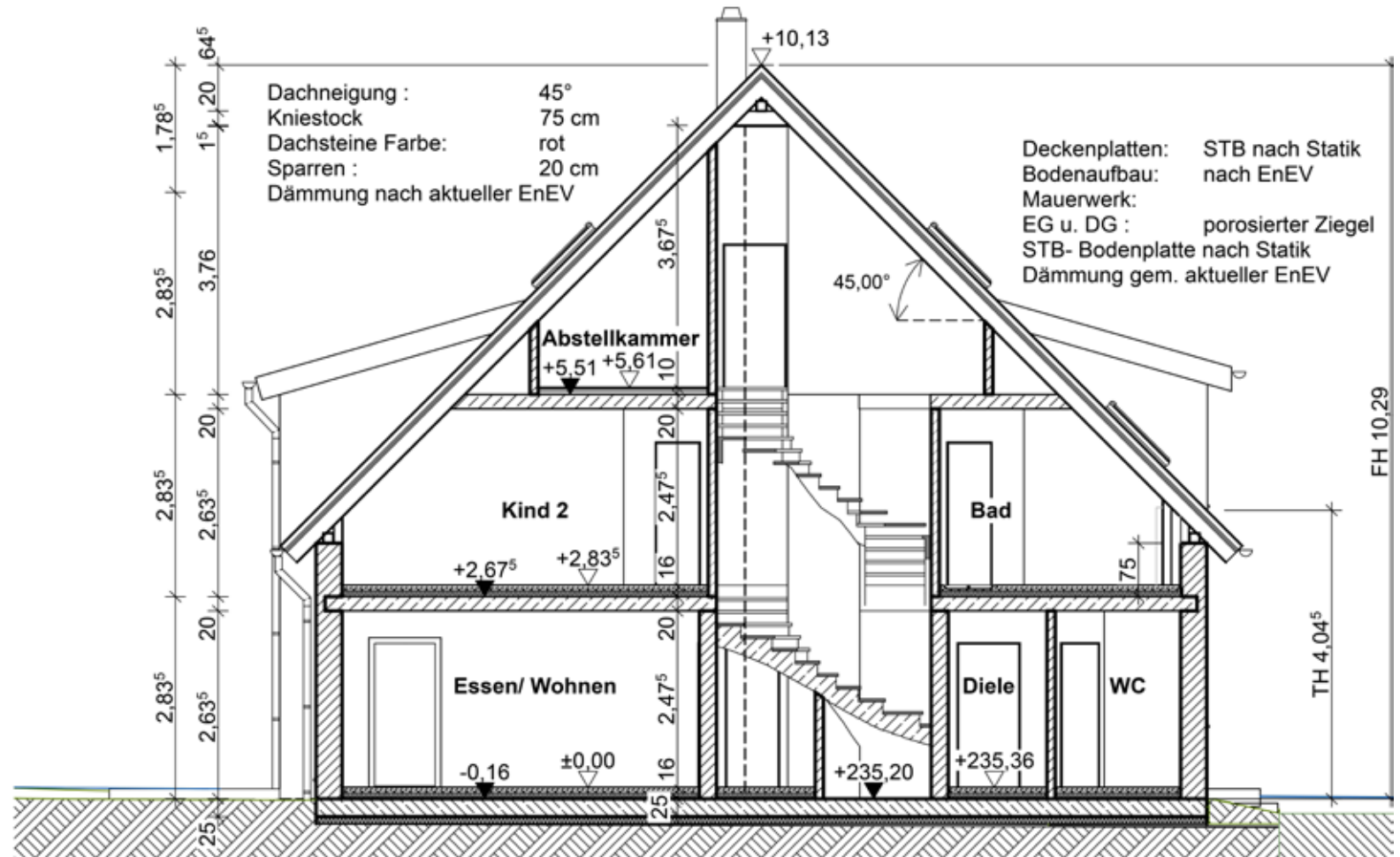
Bauträger

BGW

Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

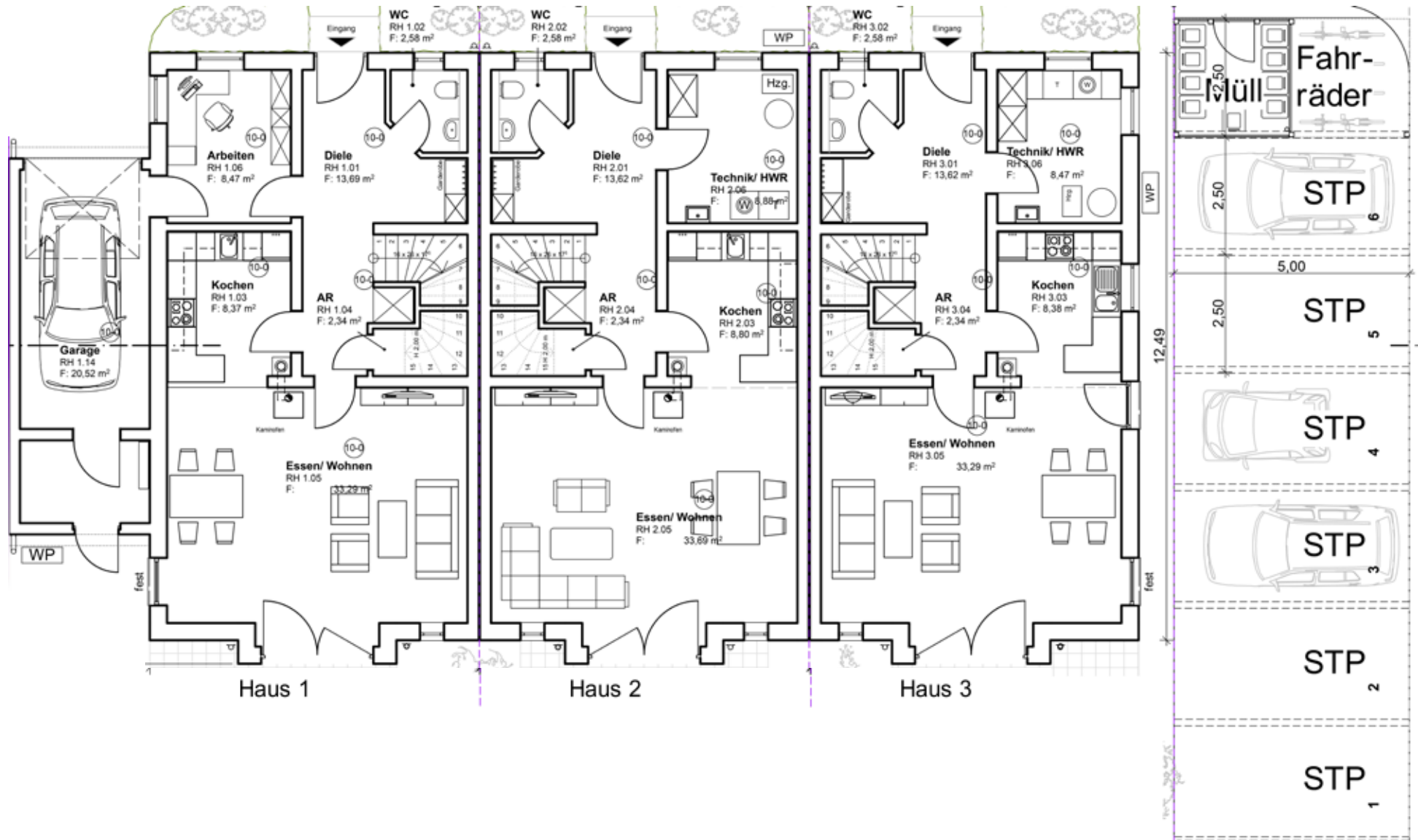
Vertrieb

# Grundrisse - Schnitt



**RH\_Schnitt A-A**

# Grundrisse - Erdgeschoss



Planen & Bauen

Keller GmbH & Co. KG



BGW

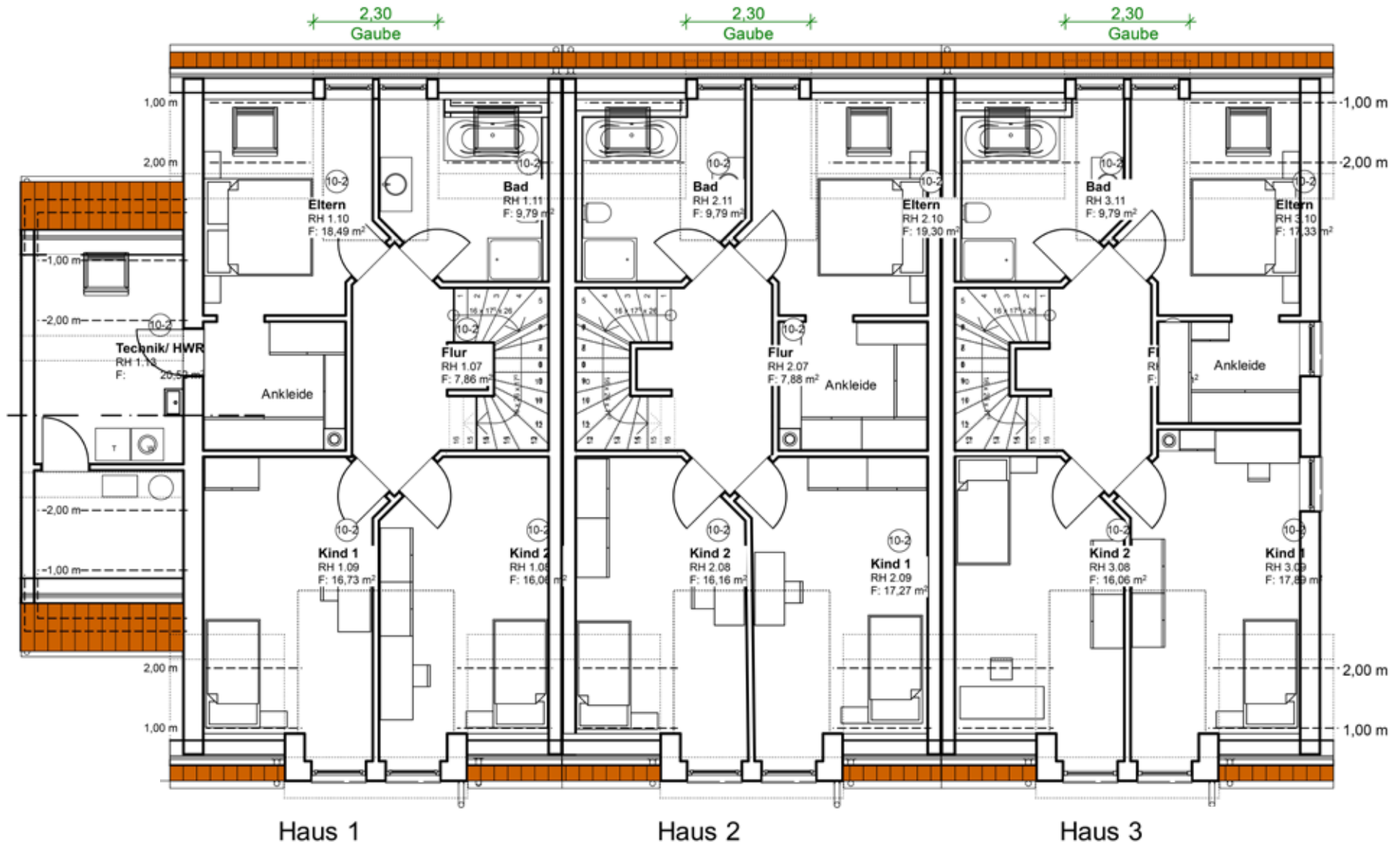
Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

Bauträger

Vertrieb



# Grundrisse - 1. Obergeschoss

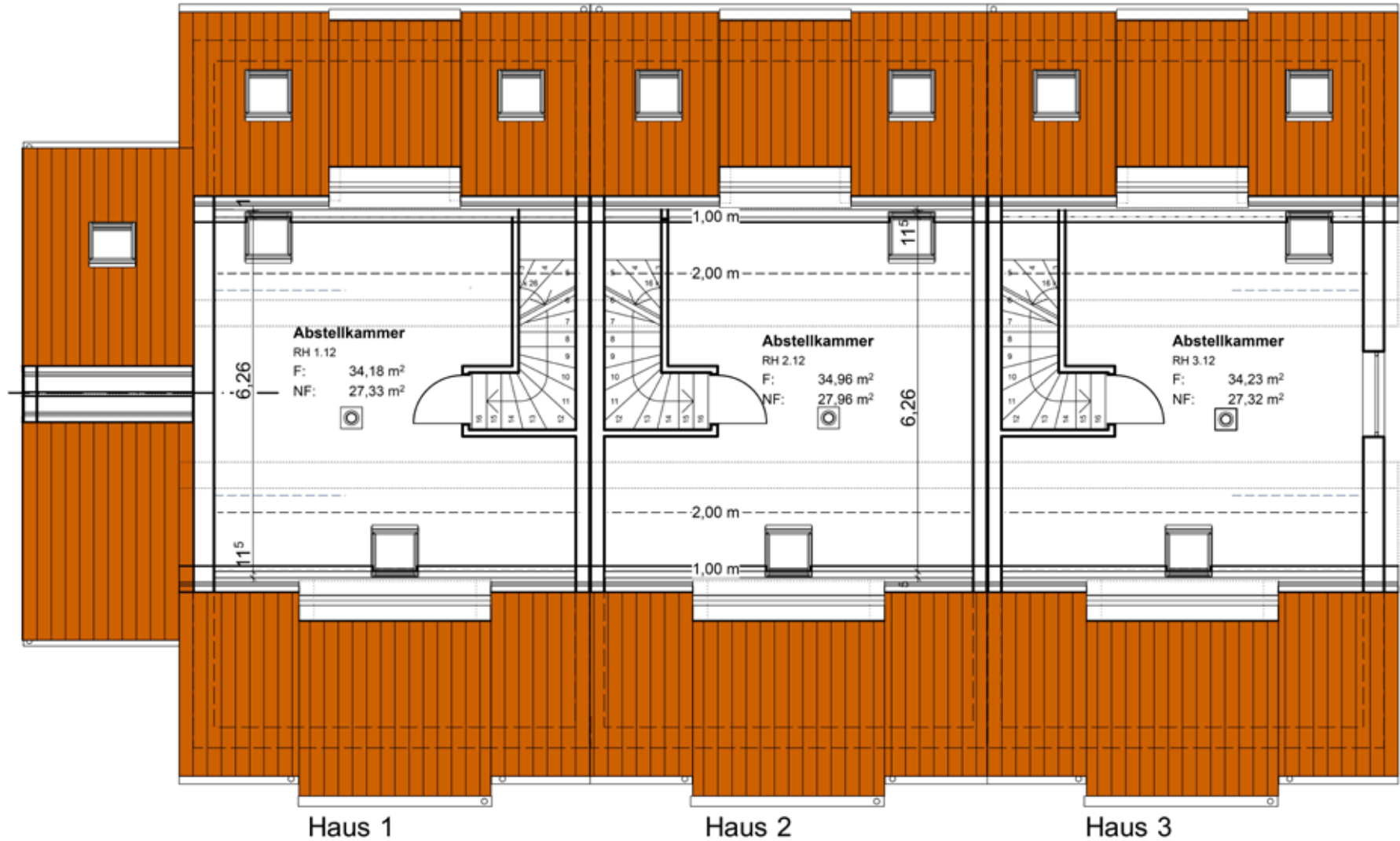


Haus 1

Haus 2

Haus 3

# Grundrisse - Dachgeschoss



# Weitere Informationen

Fordern Sie

- Informationen zu weiteren Details und
  - die Preis-/Reservierungsliste
- bei uns an.



# Notizen




**Zögern Sie nicht, einen Termin für ein Informationsgespräch mit uns zu vereinbaren.  
Wir erwarten Sie!**

Ein Projekt der  
BGW – Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum mbH & Co KG  
Beratung und provisionsfreier Verkauf



Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

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

