



KfW  
Effizienz-  
haus 40

QNG  
Zertifiziert

degressive  
AfA

# LUI ONE - Apartments

Heiliggrabstr. 6, 96052 Bamberg

35 attraktive Apartments in Bamberg

  
POSTLER  
WOHNANLAGEN GMBH & CO KG

  
BGW  
INVEST GmbH & Co. KG



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



#### **Postler Wohnanlagen 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.

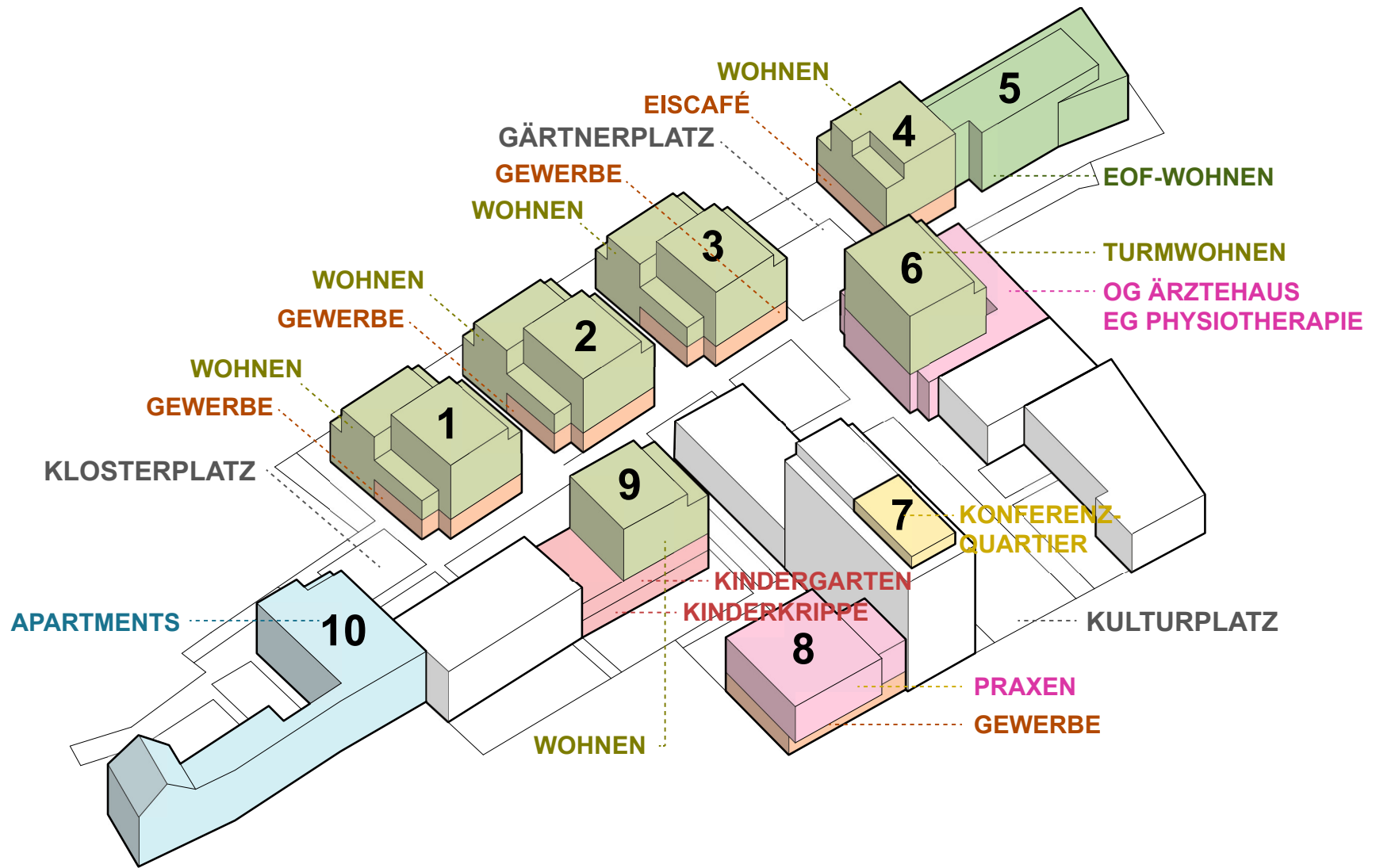
#### **Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum Invest mbH & Co. KG**

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.





# LUI ONE - DAS QUARTIER



# Heiliggrabstr. 6

Der klimafreundliche Neubau liegt zentral in Bamberg, in der Nähe des Bahnhofs.

Die 35 Wohnungen werden im 1. Quartal 2027 bezugsfertig sein. Die zeitgemäße Architektur sorgt für eine zweckmäßige Raumaufteilung, die allen Anforderungen gerecht wird. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in die Wohnungen und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die Entwicklung des gesamten Geländes bietet Chancen für die Zukunft. Kindergarten, seniorengerechtes Wohnen, Arbeitsplätze, eine gute Infrastruktur und hervorragende Verkehrsanbindungen werden an einem Ort vereint.



## NEUBAU

auf Basis erneuerbarer Energien – KfW-Standard  
„Effizienzhaus 40“ Erneuerbare-Energie-Klassen  
QNG

1. Degressive Abschreibung für Investoren
2. Miet-Sonder-AfA (5% - 4 Jahre)
3. KfW 40 - Klimafreundliches Wohngebäude
4. Weltkulturerbe Bamberg
5. Car-Sharing Angebot / Mobilitätskonzept
6. Kellerabteil
7. Apartments mit Möblierung und Einbauküche
8. Aufzug

# 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

Immobilieneigentum 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.

## Immobilieneigentum – 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

Durch den klimafreundlichen Neubau und der damit verbundene Nachhaltigkeit sparen Sie künftig dauerhaft Energiekosten und schonen die Umwelt.

## Finanzierung

Profitieren Sie von dem zinsgünstigen KfW-Darlehen sowie von der degressiven Abschreibung und der Miet-Sonder-AfA.



# ÜBER BAMBERG

## **Tradition, die lebt**

Bamberg ist eine Stadt, in der Geschichte spürbar bleibt und dennoch niemals stehen bleibt. Die mittelalterliche Altstadt mit ihren charakteristischen Gassen und historischen Gebäuden verleiht der Stadt ein malerisches Flair – ein Stadtbild, das so einzigartig ist, dass es von der UNESCO zum Weltkulturerbe erklärt wurde. Bamberg bewahrt sein Erbe nicht nur, sondern hält es lebendig, indem die Stadt ihre eigene Geschichte konsequent und zugleich zukunftsorientiert fortschreibt: Neue Quartiere entstehen, bestehende Stadtviertel entwickeln sich weiter. Tradition und Fortschritt schließen sich hier nicht aus, sondern ergänzen sich.

## **Kultur, die begeistert**

Auf engem Raum bietet Bamberg eine bemerkenswerte kulturelle Vielfalt. Die Stadt ist Heimat der Bamberger Symphoniker, der Bayerischen Staatsphilharmonie mit internationalem Renommee, sowie des traditionsreichen ETA Hoffmann Theaters. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche kleinere Festivals und Veranstaltungen, die die kulturelle Landschaft bereichern. Zur hohen Lebensqualität tragen auch die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bei: eine lebendige Kneipen- und Brauereikultur mit zahlreichen historischen Brauhäusern, ein breites Sportangebot und ein aktives Vereinsleben. Besonders der Basketball-Sport genießt dabei überregionale Aufmerksamkeit. Diese Mischung aus Kultur, Freizeit und Tradition verleiht Bamberg eine besondere Strahlkraft, die Bewohner wie Besucher gleichermaßen begeistert.

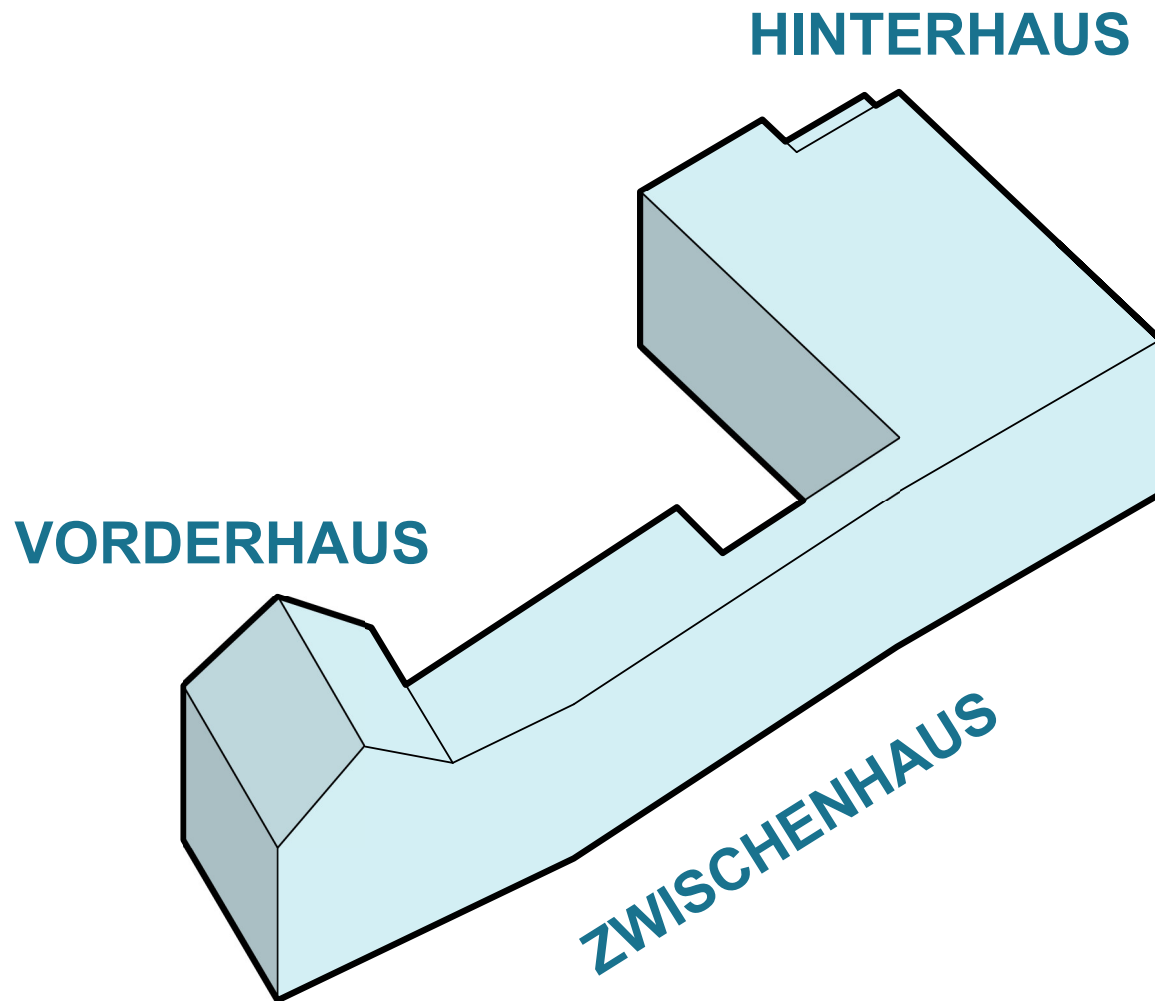
## **Wirtschaft, die trägt**

Bamberg gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Die Region wird geprägt von einem innovativen Mittelstand, international agierenden Unternehmen und zahlreichen „Hidden Champions“. Als bedeutender Bildungsstandort mit der Otto-Friedrich-Universität und ihren über 10.000 Studierenden bildet die Stadt ein wichtiges akademisches Zentrum in der Region. Wirtschaft und Wissenschaft profitieren dabei gleichermaßen voneinander: Junge, gut ausgebildete Fachkräfte sichern den Betrieben qualifizierten Nachwuchs, während Unternehmen attraktive Perspektiven für Absolventinnen und Absolventen bieten. Dieses enge Zusammenspiel bildet die Grundlage für wirtschaftliche Stabilität und nachhaltiges Wachstum – heute und in Zukunft.

Die Lage  
ist ideal ... besser  
geht es nicht

- Carsharing 102 m
- Friseur 141 m
- Arzt 115 m
- Zahnarzt 166 m
- Supermarkt 183 m**
- Bäckerei 229 m
- Kino 256 m
- ÖPNV / Bushaltestelle 281 m**
- Schule 282 m
- Kindergarten 359 m
- Bahnhof 391 m**
- Sport 509 m
- Park 684 m
- Krankenhaus 4,8 km

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung  
[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



LUI ONE - APARTMENTS

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Verbindliche Grundrissangaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung.  
Die Möblierung ist beispielhaft dargestellt.



## ANSICHT NORD-WEST

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Verbindliche Grundrissangaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung.  
Die Möblierung ist beispielhaft dargestellt.



Bestandsgelände

## ANSICHT NORD-OST

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Verbindliche Grundrissangaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung.  
Die Möblierung ist beispielhaft dargestellt.



## ANSICHT SÜD-WEST WOHNHOF

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Verbindliche Grundrissangaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung.  
Die Möblierung ist beispielhaft dargestellt.



## ANSICHT SÜD-WEST

# Hinterhaus - Untergeschoß



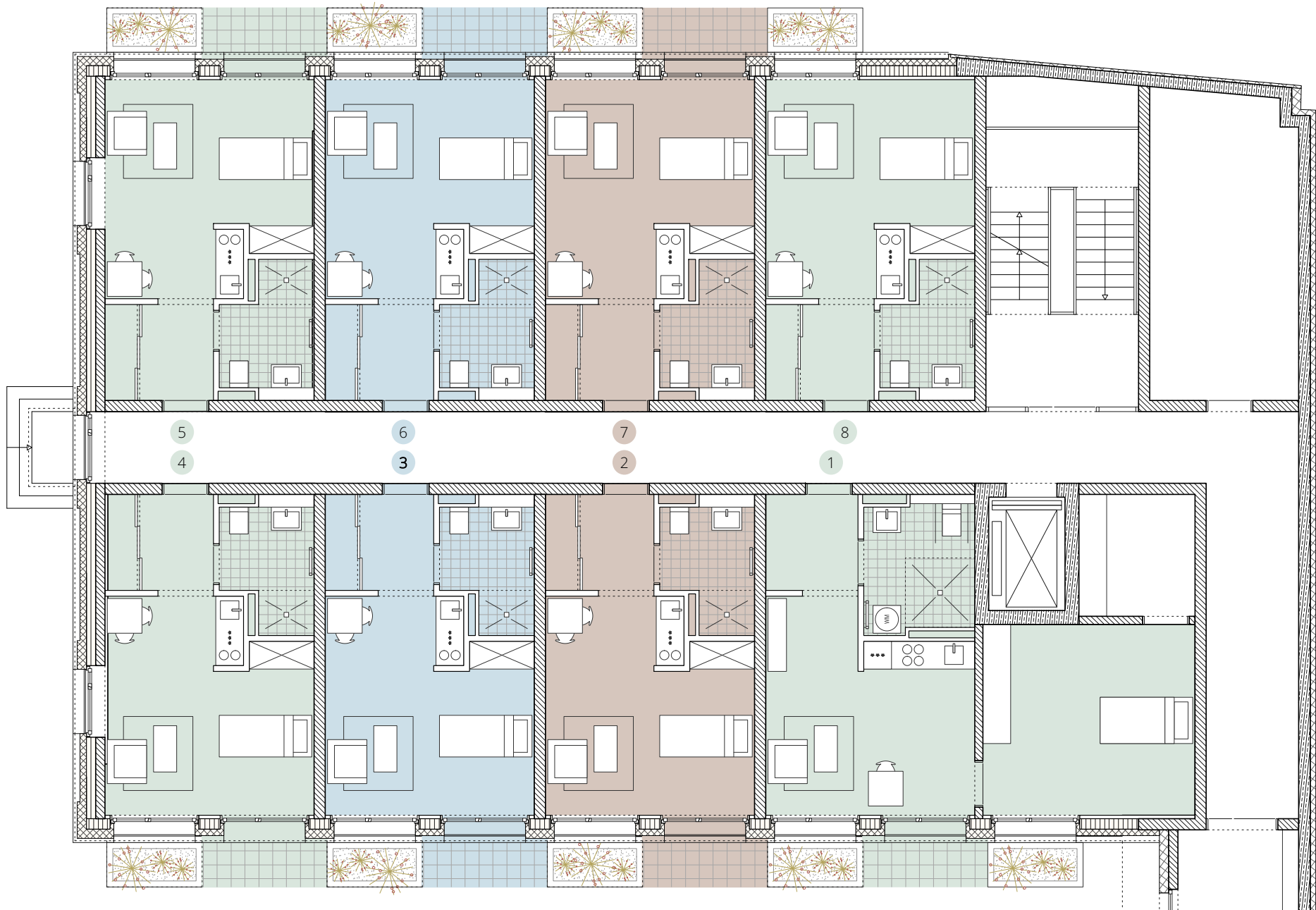
# Hinterhaus - Erdgeschoß



WOHNUNG 1		WOHNUNG 2		WOHNUNG 3		WOHNUNG 4	
Flur	4,06 m <sup>2</sup>	Flur	3,24 m <sup>2</sup>	Flur	3,24 m <sup>2</sup>	Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,48 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,53 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,48 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,65 m <sup>2</sup>	Terrasse (50%)	1,29 m <sup>2</sup>	Terrasse (50%)	1,29 m <sup>2</sup>	Terrasse (50%)	1,29 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	1,29 m <sup>2</sup>	gesamt	30,40 m <sup>2</sup>	gesamt	30,40 m <sup>2</sup>	gesamt	30,40 m <sup>2</sup>
gesamt	55,49 m <sup>2</sup>						

WOHNUNG 5		WOHNUNG 6		WOHNUNG 7		WOHNUNG 8	
Flur	3,24 m <sup>2</sup>	Flur	3,24 m <sup>2</sup>	Flur	3,24 m <sup>2</sup>	Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	1,29 m <sup>2</sup>	Terrasse (50%)	1,29 m <sup>2</sup>	Terrasse (50%)	1,29 m <sup>2</sup>	gesamt	29,11 m <sup>2</sup>
gesamt	30,40 m <sup>2</sup>	gesamt	30,40 m <sup>2</sup>	gesamt	30,40 m <sup>2</sup>		

# Hinterhaus - Erdgeschoß



Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Verbindliche Grundrissangaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung. Die Möblierung ist beispielhaft dargestellt.

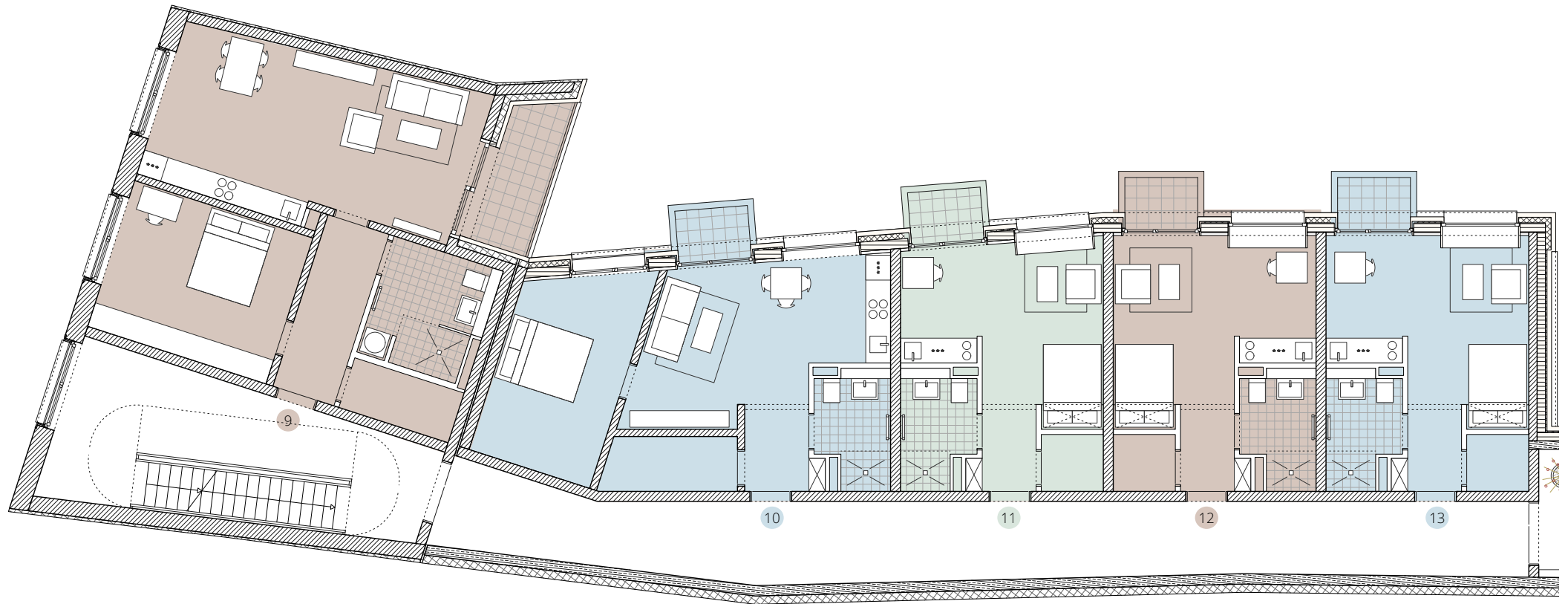
# Vorder- / Zwischenhaus - 1. Obergeschoß



WOHNUNG 9		WOHNUNG 10		WOHNUNG 11		WOHNUNG 12	
Flur	6,61 m <sup>2</sup>	Flur	3,31 m <sup>2</sup>	Flur	2,83 m <sup>2</sup>	Flur	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnen	28,98 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,67 m <sup>2</sup>	Wohnen	17,36 m <sup>2</sup>	Wohnen	18,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,98 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,69 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,02 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,43 m <sup>2</sup>	Abstellraum	4,15 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4,66 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4,66 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,56 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4,66 m <sup>2</sup>	Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>	Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	2,50 m <sup>2</sup>	Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>	gesamt	27,92 m <sup>2</sup>	gesamt	29,02 m <sup>2</sup>
gesamt	65,06 m <sup>2</sup>	gesamt	47,53 m <sup>2</sup>				

WOHNUNG 13	
Flur	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,46 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,02 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,66 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	29,02 m <sup>2</sup>

# Vorder- / Zwischenhaus - 1. Obergeschoß



# Hinterhaus - 1. Obergeschoß



## WOHNUNG 14

Flur	4,06 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,53 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,48 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,65 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	55,25 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 15

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 16

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 17

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 18

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 19

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 20

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 21

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	29,11 m <sup>2</sup>

# Hinterhaus - 1. Obergeschoß



Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Verbindliche Grundrissangaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung. Die Möblierung ist beispielhaft dargestellt.

# Vorder- / Zwischenhaus - 2. Obergeschoß



## WOHNUNG 22

Flur	6,61 m <sup>2</sup>
Wohnen	28,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,98 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,43 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,56 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	2,50 m <sup>2</sup>
gesamt	65,06 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 23

Flur	3,31 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,15 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,66 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	47,53 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 24

Flur	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,02 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,66 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	27,92 m <sup>2</sup>

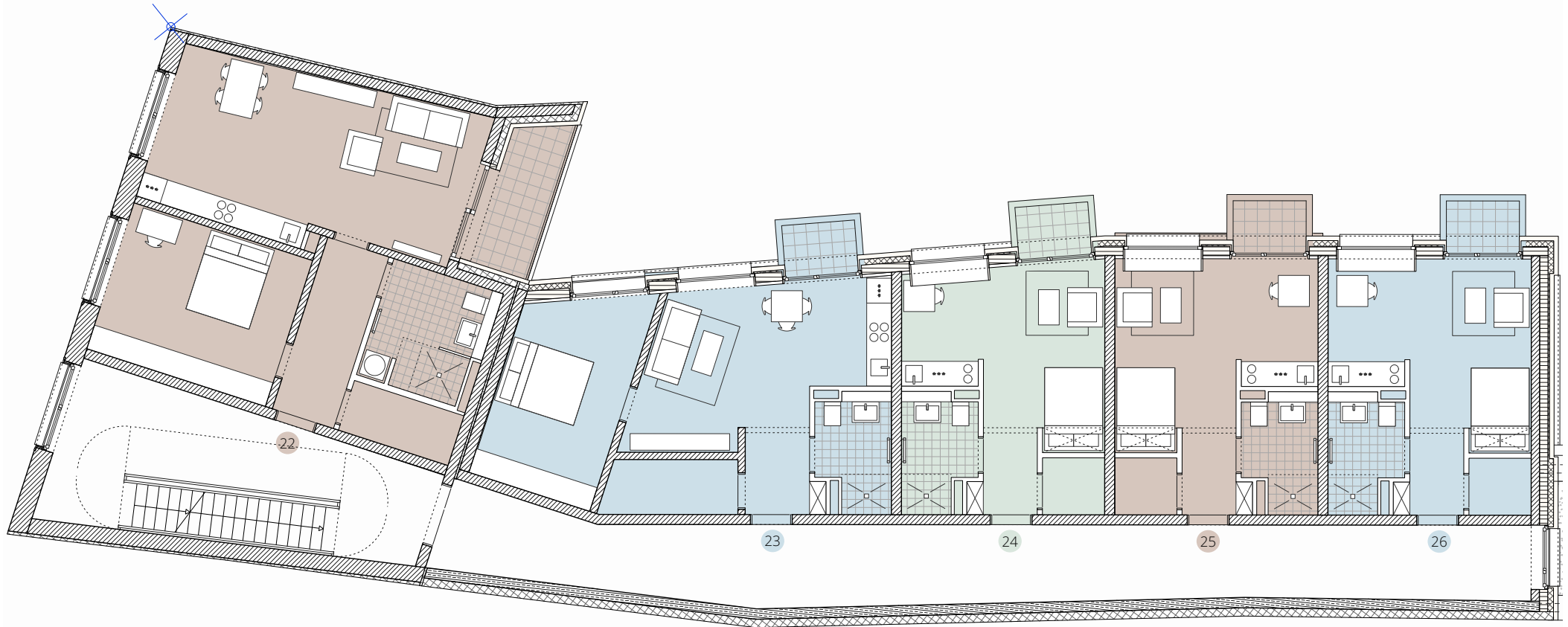
## WOHNUNG 25

Flur	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,46 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,02 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,66 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	29,02 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 26

Flur	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,46 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,02 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,66 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	29,02 m <sup>2</sup>

# Vorder- / Zwischenhaus - 2. Obergeschoß



# Hinterhaus - 2. Obergeschoß



## WOHNUNG 27

Flur	4,06 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,33 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,65 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	47,17 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 28

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 29

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 30

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50%)	0,88 m <sup>2</sup>
gesamt	31,04 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 31

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50%)	0,88 m <sup>2</sup>
gesamt	31,04 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 32

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

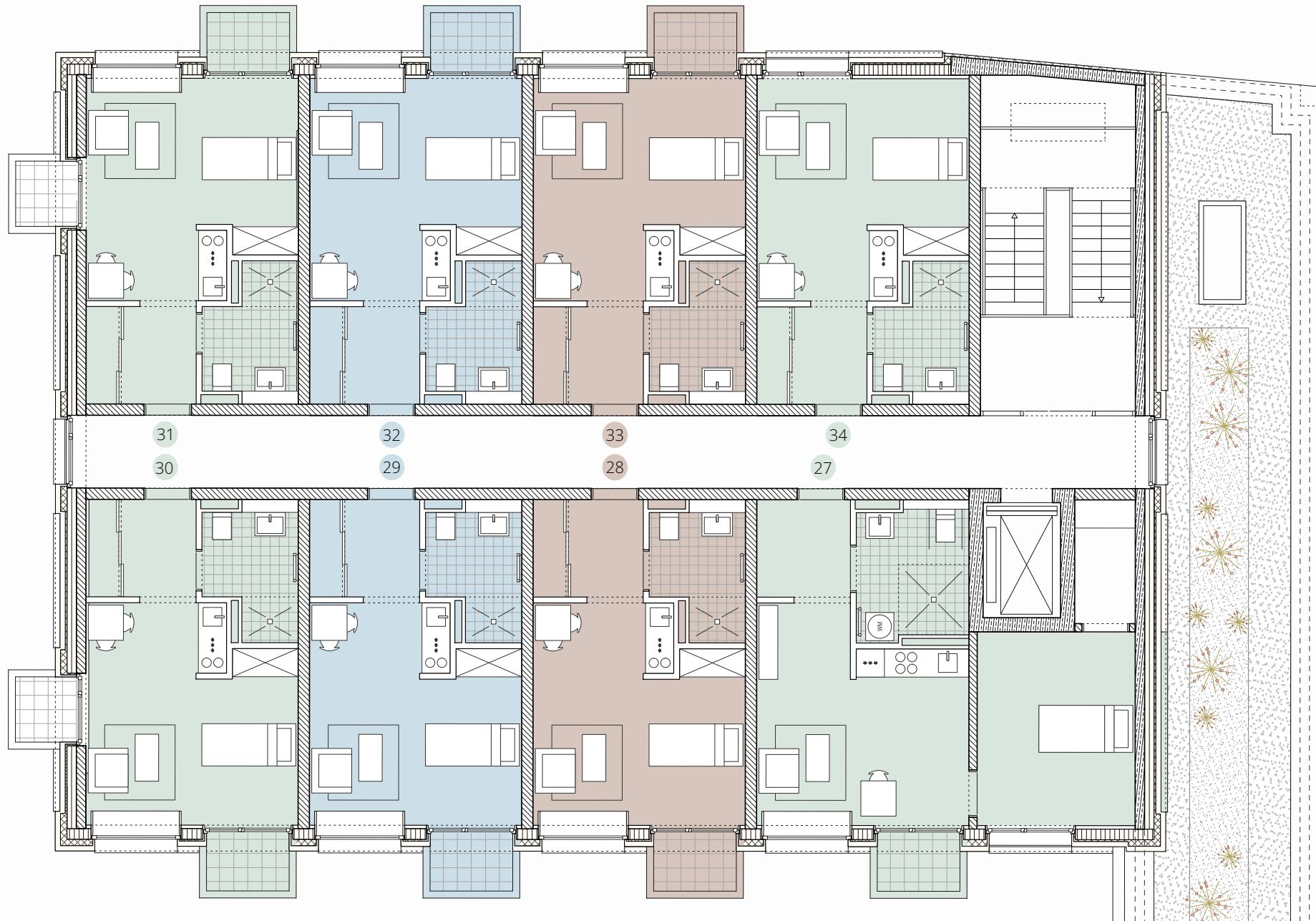
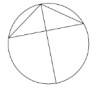
## WOHNUNG 33

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,05 m <sup>2</sup>
gesamt	30,16 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 34

Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,09 m <sup>2</sup>
gesamt	29,11 m <sup>2</sup>

# Hinterhaus - 2. Obergeschoß



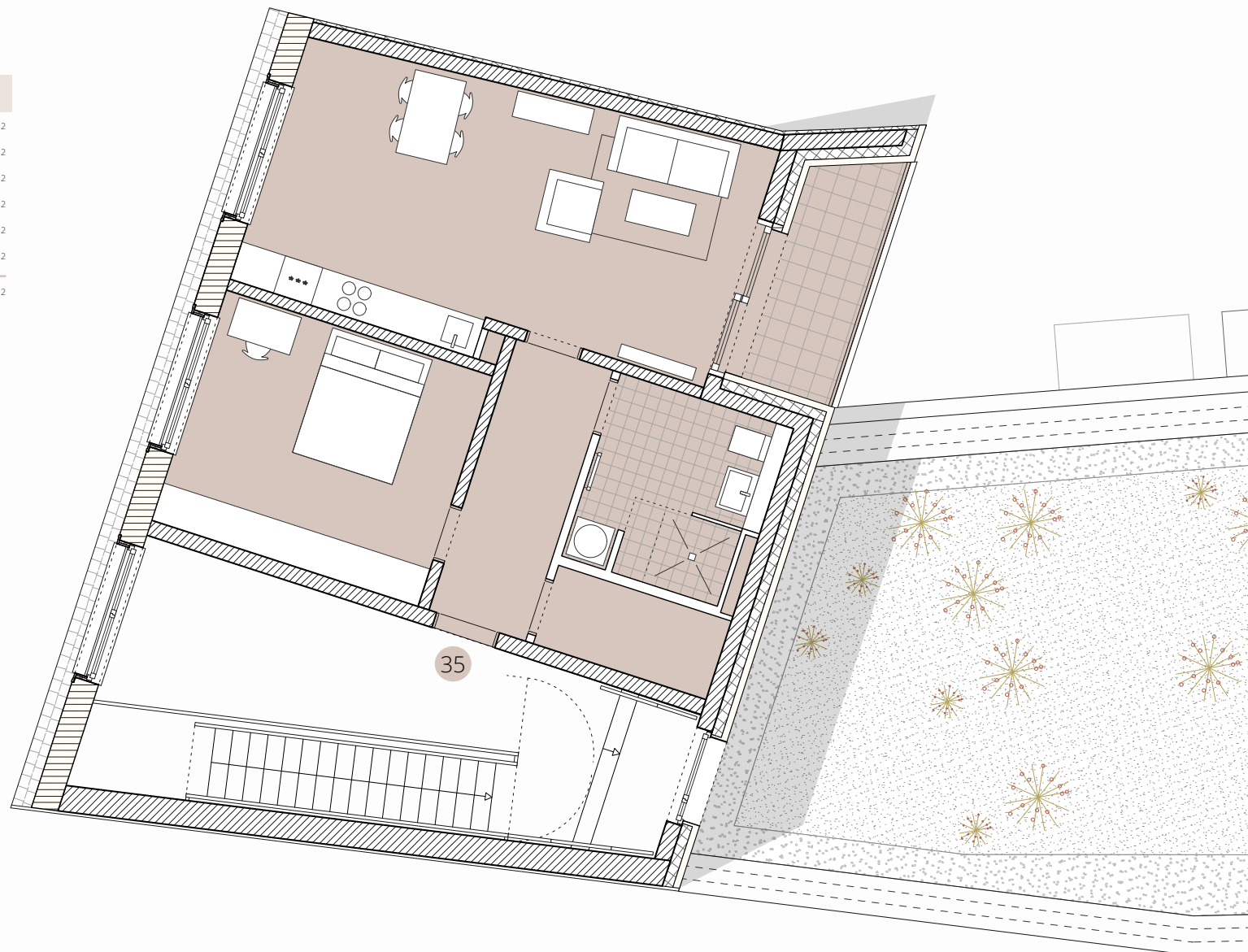
Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Verbindliche Grundrissangaben entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung. Die Möblierung ist beispielhaft dargestellt.

# Vorderhaus - 3. Obergeschoß



## WOHNUNG 35

Flur	6,61 m <sup>2</sup>
Wohnen	27,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,84 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,43 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,56 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	2,50 m <sup>2</sup>
gesamt	62,19 m <sup>2</sup>



## Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Bitte fordern Sie die Bau- und Leistungsbeschreibung, sowie die Preis- und Reservierungsliste oder einen persönlichen Termin bei uns an.



**P O S T L E R**  
WOHNANLAGEN GMBH & CO KG

Postler Wohnanlagen GmbH & Co. KG  
Hauptstraße 1 • 96169 Lauter  
Tel. 0951 / 51954 - 0 • Fax 0951 / 51954 - 12



**BGW**  
INVEST GmbH & Co. KG

Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum  
Invest GmbH & Co. KG  
Luitpoldstr. 51/53 • 96052 Bamberg  
Tel. 0951 / 51954 - 0 • Fax 0951 / 51954 - 12  
verkauf@bgw24.de • www.bgw24.de

**Schellenberg + Bäuml**  
Architekten GmbH

Prof. Dipl.-Ing. Manuel Bäuml  
Architekt und Stadtplaner  
Altmarkt 5 • 01067 Dresden  
Tel. 0351 / 8106611 • Fax 0351 / 8106611  
www.schellenberg-baeumler.de