



# Exposé

## WOHNEN AN DER KARLSTRAÙE

Objekt Nr. 0066

Neubau von 9 exklusiven Eigentumswohnungen

Karlstraße 40 96103 Hallstadt

3- und 5- Zimmer von 74m<sup>2</sup> - 107m<sup>2</sup>

- TOP-LAGE | RUHIG & ZENTRUMSNAH
- BARRIEREFREI MIT AUFZUG
- SCHLÜSSELFERTIG
- MODERNE GRUNDRISSE
- ENERGIE-EFFIZIENT
- PROVISIONSFREI

Bauträger



Christian Geier & Melvin Geier  
cg immobilien-bamberg GmbH



## LAGE KARLSTRAÙE 40

### LAGE

#### Willkommen in Hallstadt

Die charmante Stadt Hallstadt im Landkreis Bamberg überzeugt durch ihre attraktive Lage im idyllischen Maintal und die unmittelbare Nähe zur UNESCO-Welterbestadt Bamberg, die in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Mit rund 9.000 Einwohnern bietet Hallstadt eine angenehme, überschaubare Größe und vereint auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend angebundenen Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Autobahn A70 sowie die Bundesstraße B4 sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Der Bahnhof Hallstadt und die eng vernetzte Stadtbusverbindung ermöglichen zudem eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und macht die Stadt besonders attraktiv für Pendler.

Hallstadt verfügt über eine herausragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindergärten, Schulen und zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich direkt vor Ort, während das umfassende Angebot der Universitätsstadt Bamberg ideal ergänzt.

Ein besonderer Pluspunkt ist die hohe Lebensqualität: Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Rad- und Wanderwegen entlang des Mains, vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein reges Vereinsleben bieten beste Voraussetzungen für eine aktive und ausgewogene Freizeitgestaltung. Familien profitieren zudem von einem sicheren, gewachsenen Wohnumfeld mit modernen Strukturen.

Auch kulinarisch hat die Region viel zu bieten: Fränkische Gastlichkeit, traditionelle Brauereien und regionale Spezialitäten prägen das gastronomische Angebot und sorgen für eine authentische Lebensart mit hohem Genussfaktor.

Die Stadt Hallstadt engagiert sich kontinuierlich für die Weiterentwicklung ihrer Infrastruktur und die Lebensqualität ihrer Bürger. Durch gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen, die Förderung sozialer Einrichtungen sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot entsteht ein lebendiges und zukunftsorientiertes Umfeld für alle Generationen.

#### Fazit:

Hallstadt ist ein äußerst attraktiver Wohnstandort, der durch seine perfekte Kombination aus ruhiger Lage, exzellenter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu Bamberg überzeugt – ideal für alle, die urbanes Leben und naturnahe Erholung harmonisch miteinander verbinden möchten.

## LAGE KARLSTRASSE 40



## MICRO LAGE



## **OBJEKTBE SCHREIBUNG HAUS 2**

### **OBJEKTBE SCHREIBUNG NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 6 WOHNUNGEN**

Wohnen An der Karlstraße - Neubau von 6 Eigentumswohnungen in Hallstadt!

In einer zentralen und ruhigen Lage mitten in Hallstadt entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 6 exklusiven Eigentumswohnungen. Die charmante Wohnanlage vereint moderne Grundrisse mit energieeffizienter Bauweise. Die 3- und 5-Zimmer Wohnungen sind nach Westen ausgerichtet und barrierefrei zugänglich. Die energieeffiziente Bauweise der Personenaufzug und die eigene Einzelgarage auf dem Grundstück garantieren hohen Wohnkomfort für alle Generationen. Dieses Neubauprojekt verbindet Wohlfühlambiente, Zukunftssicherheit und Lebensqualität in einer ruhigen und zentralen Lage in Hallstadt.

### **AUSSTATTUNG**

- Objekttyp: Mehrfamilienhaus Effizienzhaus 55
- Verwendungszweck: Wohnen
- Nutzungsart: frei
- Voraussichtliches Baujahr: 2027, Dezember
- Zustand: Erstbezug
- Dachform: Flachdach
- Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas
- Bauart: Massivbau mit WDVS
- Erschließung: voll erschlossen
- Garten: eigener Garten
- großer Westbalkon oder Westterrasse
- Unterkellerung: voll unterkellert
- Geschosse: 2
- Luxus: Erstbezug, Personenaufzug
- Parken: Einzelgarage oder Stellplatz (Carport auf Wunsch)
- Technik/Infrastruktur: DV-Verkabelung
- Barrierefreiheit: seniorengerecht
- Ausstattung: Gehoben
- Heizung: Wärmepumpenheizung
- Besondere Heizmöglichkeiten: Fußbodenheizung
- Energieausweis: Standard-Effizienzhaus 55

**Alle Infos zur Ausstattung entnehmen Sie der Baubeschreibung des Bauträgers**



## EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

3 BIS 5 ZIMMER FÜR ALLE GENERATIONEN

WOHNUNGSGRÖSSEN VON 74 M<sup>2</sup> BIS 107 M<sup>2</sup>



**BARRIEREFREI MIT AUFZUG**

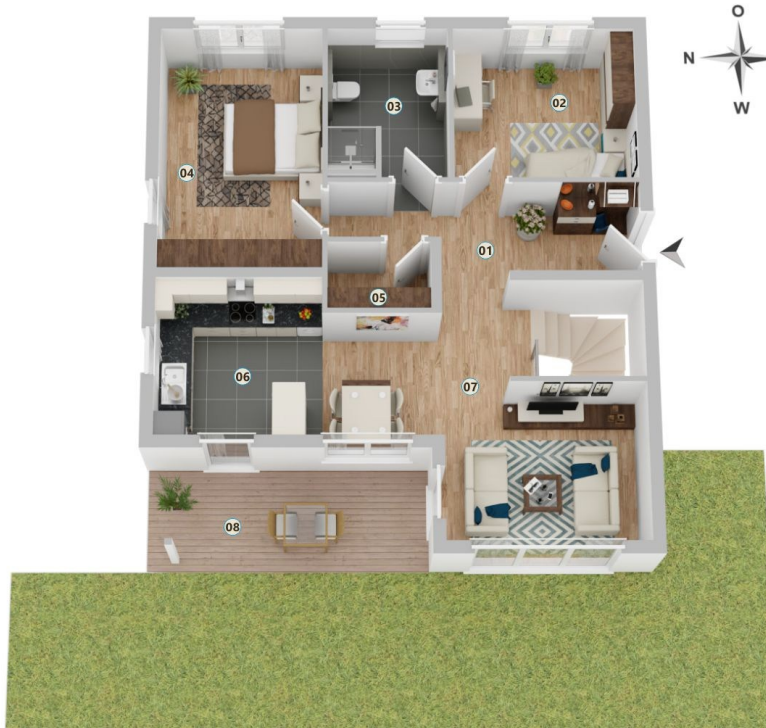
**TOP-LAGE: RUHIG & ZENTRUMSNAH**

**KURZE WEGE: KITA, SCHULE, BUS & BAHN**

**PROVISIONSFREI • SCHLÜSSELFERTIG • ENERGIE-EFFIZIENT**

## GRUNDRISS WOHNUNGEN HAUS 2- nicht maßstabsgetreu

Wohnung 01 5-Zimmer 106,21 m<sup>2</sup> + Gartenanteil 78,63 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

- 01 Diele - 9,20 m<sup>2</sup>
- 02 Kind - 10,25 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 7,01 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 14,85 m<sup>2</sup>
- 05 AR - 2,45 m<sup>2</sup>
- 06 Kochen - 9,16 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnen/Essen - 19,54 m<sup>2</sup>
- 08 Terrasse - 1/4 = 3,00 m<sup>2</sup>

Erdgeschosswohnung



### LEGENDE

- 01 Flur - 4,50 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer 1 - 15,72 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer 2 - 10,53 m<sup>2</sup>

Souterrain

Wohnung 02 5-Zimmer 106,21 m<sup>2</sup> + Gartenanteil 139,77 m<sup>2</sup>



LEGENDE

- 01 Diele - 9,20 m<sup>2</sup>
- 02 Kind - 10,25 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 7,01 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 14,85 m<sup>2</sup>
- 05 AR - 2,45 m<sup>2</sup>
- 06 Kochen - 9,16 m<sup>2</sup>
- 07 Essen/Wohnen - 19,54 m<sup>2</sup>
- 08 Terrasse 1/4 - 3,00 m<sup>2</sup>
- 09 Garten

Erdgeschosswohnung



LEGENDE

- 01 Flur - 4,50 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer 1 - 10,53 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer 2 - 15,72 m<sup>2</sup>

Souterrain



### Wohnung 03 3-Zimmer 81,37 m<sup>2</sup>



#### LEGENDE

- 01 Diele - 9,20 m<sup>2</sup>
- 02 Essen/Wohnen - 23,30 m<sup>2</sup>
- 03 Kochen - 9,16 m<sup>2</sup>
- 04 Abstellraum - 2,45 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafen - 14,85 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 7,01 m<sup>2</sup>
- 07 Kind - 10,25 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon ½ - 5,15 m<sup>2</sup>



Obergeschoss

### Wohnung 04 3-Zimmer 81,37 m<sup>2</sup>



#### LEGENDE

- 01 Diele - 9,20 m<sup>2</sup>
- 02 Kind - 10,25 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 7,01 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 14,85 m<sup>2</sup>
- 05 Kochen - 9,16 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnen/Essen - 23,30 m<sup>2</sup>
- 07 AR - 2,45 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon - ½ = 5,15 m<sup>2</sup>



Obergeschoss

Wohnung 05 3-Zimmer 81,37 m<sup>2</sup>



LEGENDE

- 01 Diele - 9,20 m<sup>2</sup>
- 02 Kind - 10,25 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 7,01 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 14,85 m<sup>2</sup>
- 05 Kochen - 9,16 m<sup>2</sup>
- 06 Abstellraum - 2,45 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnen/Essen - 23,30 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon - 1/2 = 5,15 m<sup>2</sup>



Dachgeschosswohnung

Wohnung 06 3-Zimmer 81,37 m<sup>2</sup>



LEGENDE

- 01 Diele - 9,20 m<sup>2</sup>
- 02 Kind - 10,25 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 7,01 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 14,85 m<sup>2</sup>
- 05 Abstellraum - 2,45 m<sup>2</sup>
- 06 Kochen - 9,16 m<sup>2</sup>
- 07 Essen/Wohnen - 23,30 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon 1/2 - 5,15 m<sup>2</sup>



Dachgeschosswohnung

## OBJEKTBE SCHREIBUNG HAUS 1

### OBJEKTBE SCHREIBUNG NEUBAU 3-FAMILIENHAUS

Wohnen An der Karlstraße - Neubau von 3 Eigentumswohnungen in Hallstadt!

In einer zentralen und ruhigen Lage mitten in Hallstadt entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 3 exklusiven Eigentumswohnungen. Das charmante 3-Familienhaus vereint moderne Grundrisse mit energieeffizienter Bauweise. Die 5-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit Souterrain sowie die 3-Zimmer Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind nach Süden ausgerichtet. Die energieeffiziente Bauweise und das Parken auf dem Grundstück garantieren hohen Wohnkomfort für alle Generationen. Dieses Neubauprojekt verbindet Wohlfühlambiente, Zukunftssicherheit und Lebensqualität in einer ruhigen und zentralen Lage in Hallstadt.

### AUSSTATTUNG

- Objekttyp: Dreifamilienhaus Effizienzhaus 55
- Verwendungszweck: Wohnen
- Nutzungsart: frei
- Voraussichtliches Baujahr: 2028 Januar
- Zustand: Erstbezug
- Dachform: Satteldach
- Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas
- Bauart: Massivbau mit WDVS
- Erschließung: voll erschlossen
- Garten: eigener Garten
- großer Südbalkon oder Südterrasse
- Unterkellerung: voll unterkellert
- Geschosse: 2
- Parken: Einzelgarage oder Stellplatz (Carport auf Wunsch)
- Technik/Infrastruktur: DV-Verkabelung
- Ausstattung: Gehoben
- Heizung: Wärmepumpenheizung
- Besondere Heizmöglichkeiten: Fußbodenheizung
- Energieausweis: Standard-Effizienzhaus 55

**Alle Infos zur Ausstattung entnehmen Sie der Baubeschreibung des Bauträgers**



## **EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN**

**3 BIS 5 ZIMMER FÜR ALLE GENERATIONEN**

**WOHNUNGSRÖSSEN VON 74 M<sup>2</sup> BIS 107 M<sup>2</sup>**



**BARRIEREFREI MIT AUFZUG**

**TOP-LAGE: RUHIG & ZENTRUMSNAH**

**KURZE WEGE: KITA, SCHULE, BUS & BAHN**

**PROVISIONSFREI • SCHLÜSSELFERTIG • ENERGIE-EFFIZIENT**

**GRUNDRISS WOHNUNGEN HAUS 1** - nicht maßstabsgetreu

Wohnung 07 5-Zimmer 107,30 m<sup>2</sup> + Gartenanteil 48,49 m<sup>2</sup>



**LEGENDE**

- 01 Diele - 10,68 m<sup>2</sup>
- 02 Bad - 7,01 m<sup>2</sup>
- 03 Wohnen/Kochen - 32,58 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 13,72 m<sup>2</sup>
- 05 Kind 1 - 10,54 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse 1/4 - 3,00 m<sup>2</sup>
- 07 Garten

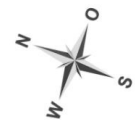


Erdgeschosswohnung



**LEGENDE**

- 01 Flur - 4,60 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 6,23 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 13,72 m<sup>2</sup>
- 04 HWR - 11,45 m<sup>2</sup>



Souterrain

Wohnung 08 3-Zimmer 83,75 m<sup>2</sup>



LEGENDE

- 01 Diele - 10,68 m<sup>2</sup>
- 02 Bad - 7,01 m<sup>2</sup>
- 03 Wohnen/Kochen - 32,58 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 13,72 m<sup>2</sup>
- 05 Kind 1 - 10,54 m<sup>2</sup>
- 06 AR - 3,92 m<sup>2</sup>
- 07 Balkon - 1/2 = 5,30 m<sup>2</sup>

Obergeschosswohnung

Wohnung 09 3-Zimmer 74,38 m<sup>2</sup>

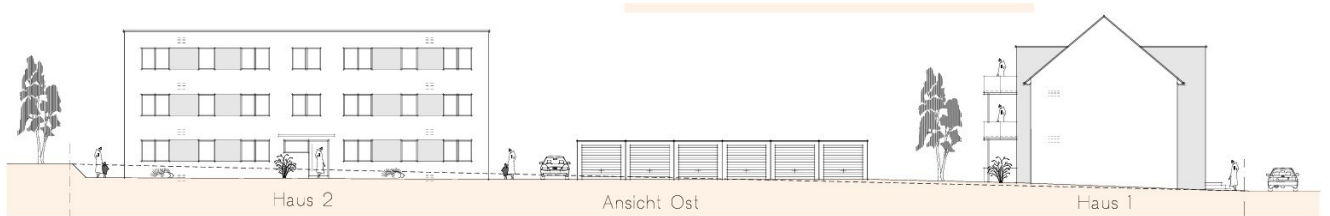
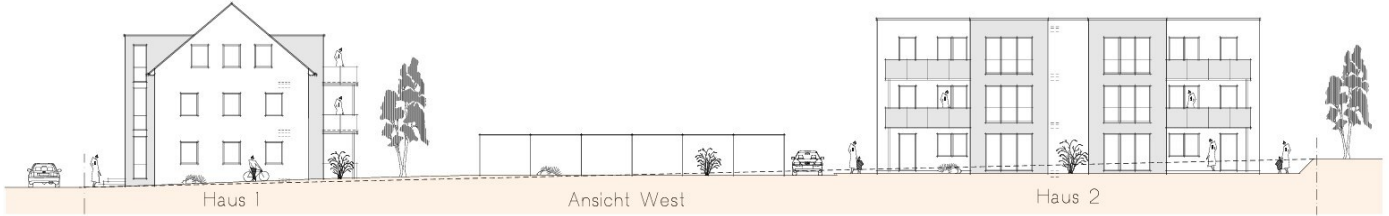


LEGENDE

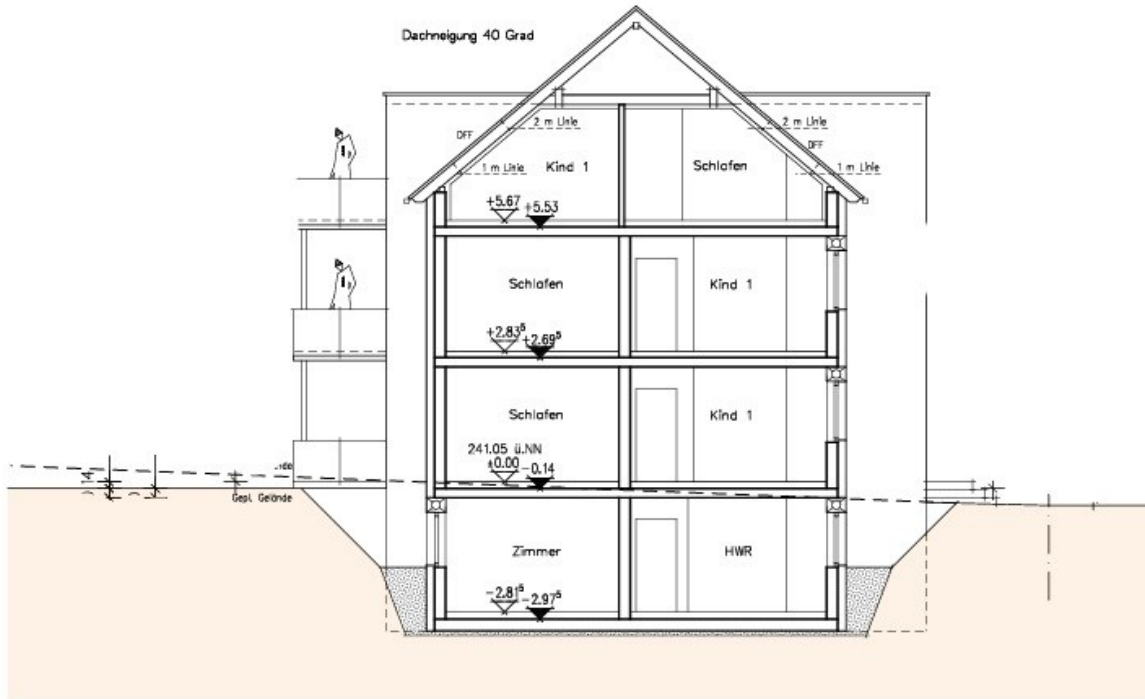
- 01 Diele - 9,02 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 1,73 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafen - 13,22 m<sup>2</sup>
- 04 Kind 1 - 12,46 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnen/Kochen - 26,34 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 6,31 m<sup>2</sup>
- 07 Balkon - 1/2 = 5,30 m<sup>2</sup>

Dachgeschosswohnung

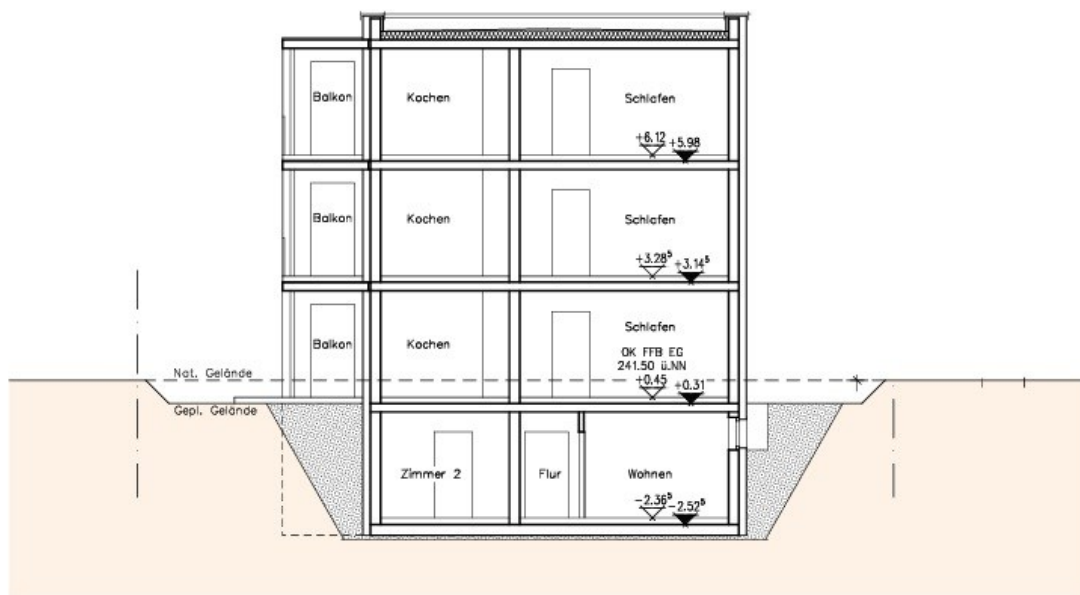
## ANSICHTEN HAUS 1 UND HAUS 2



## GEBÄUDESCHNITT



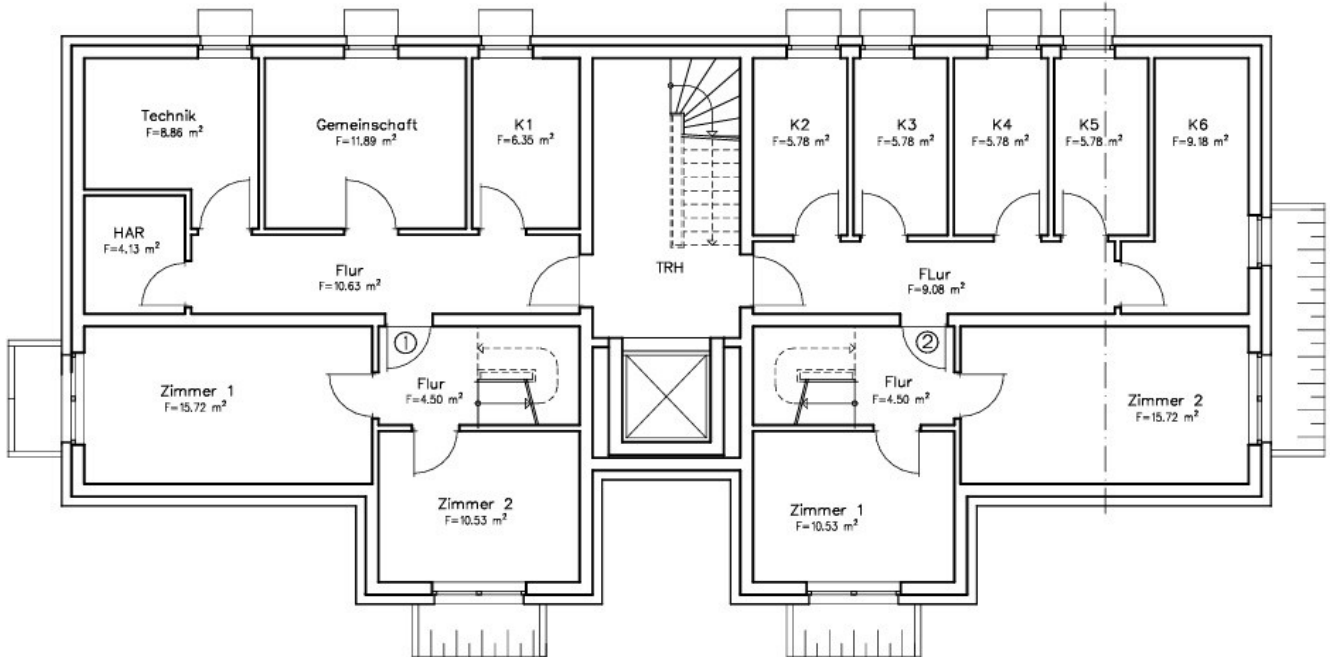
### Schnitt Haus 1



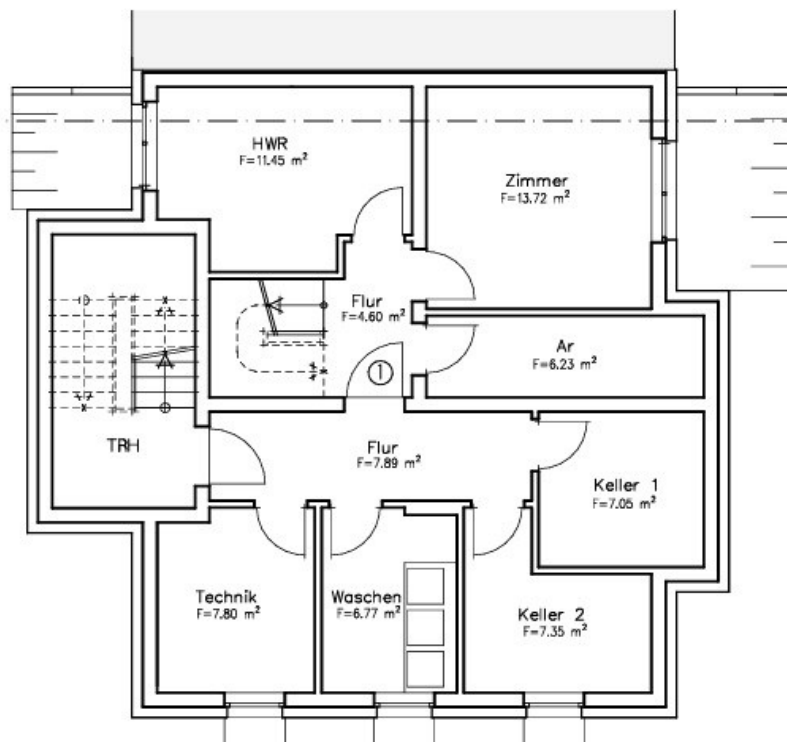
### Schnitt Haus 2

## GRUNDRISS

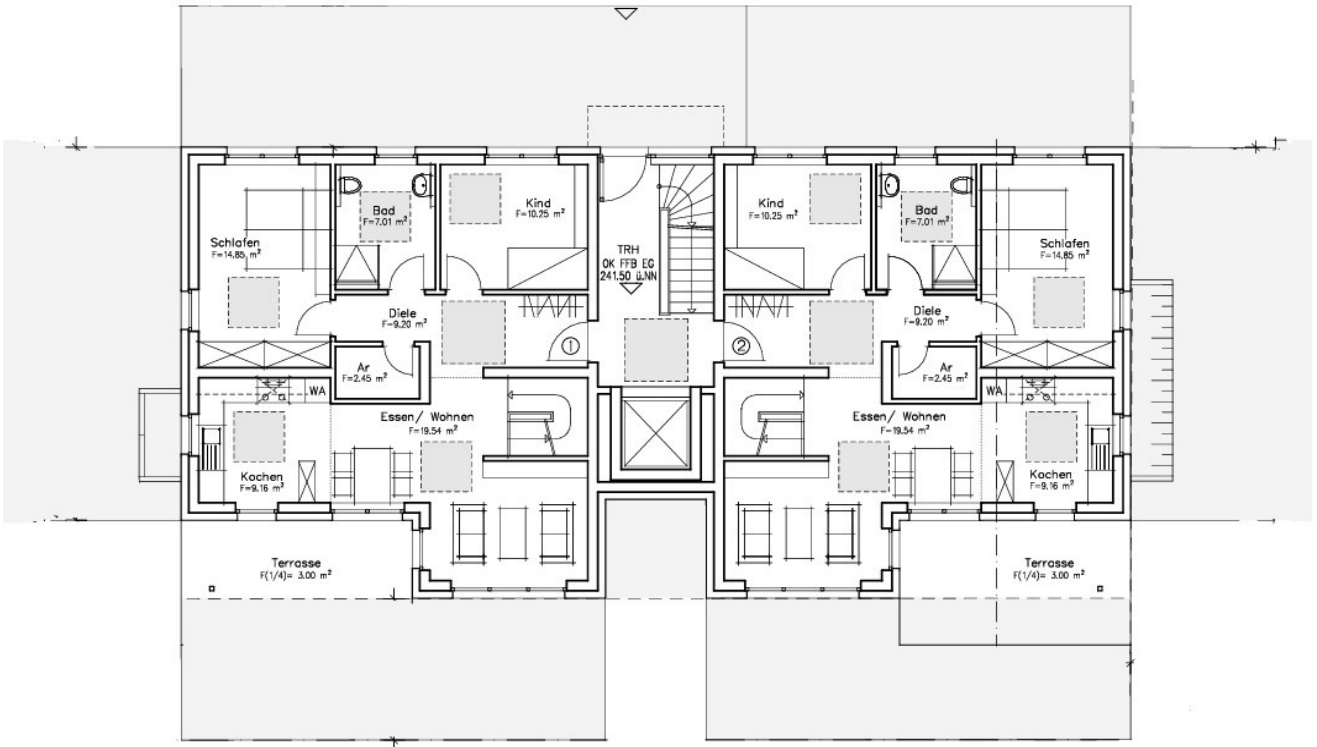
### Untergeschoss Haus 2



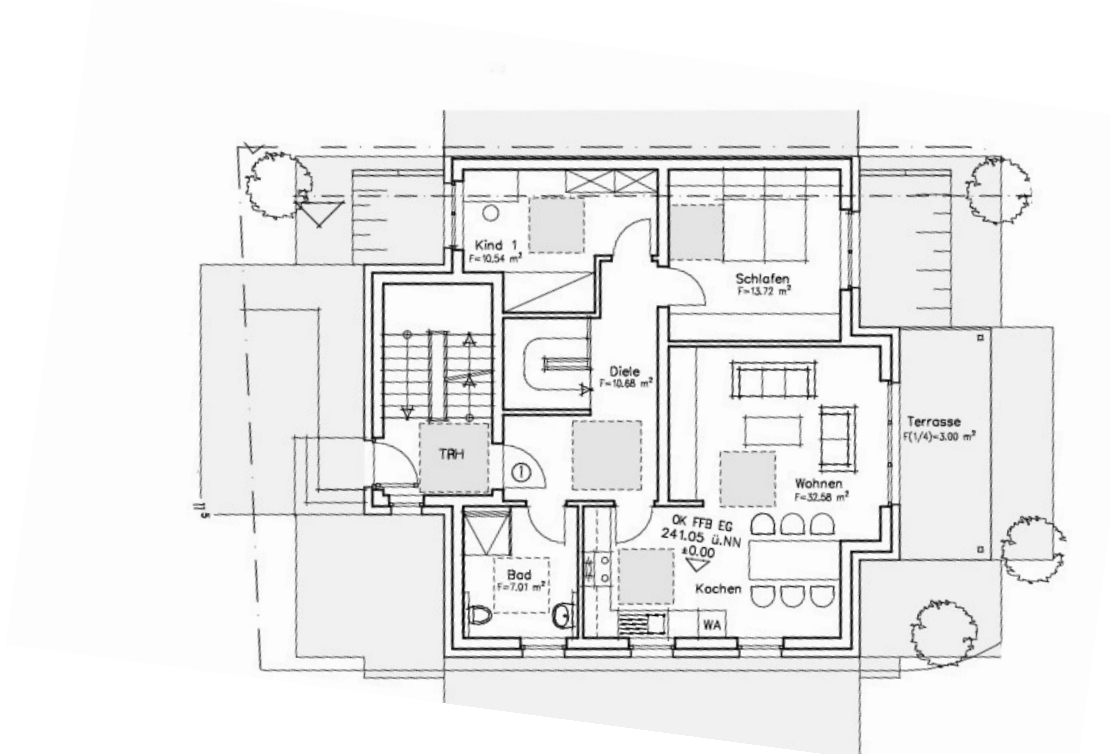
### Untergeschoss Haus 1



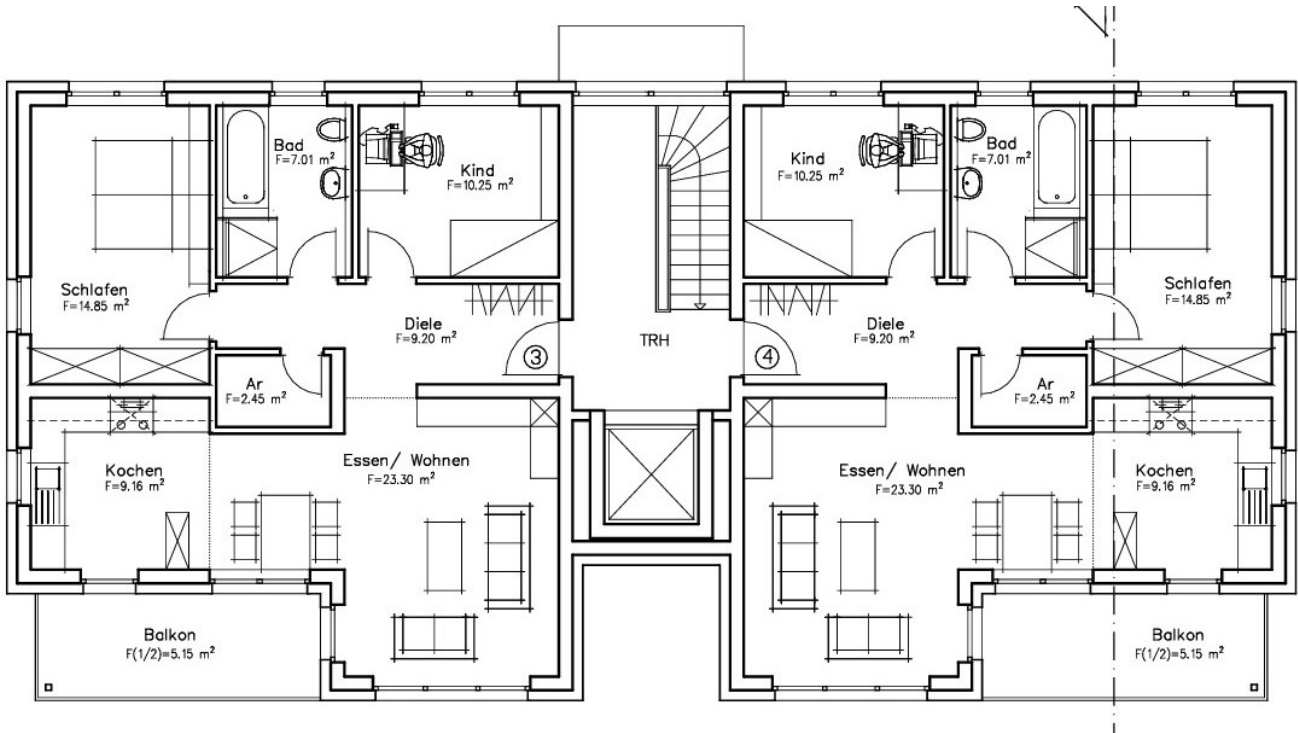
## Erdgeschoss Haus 2



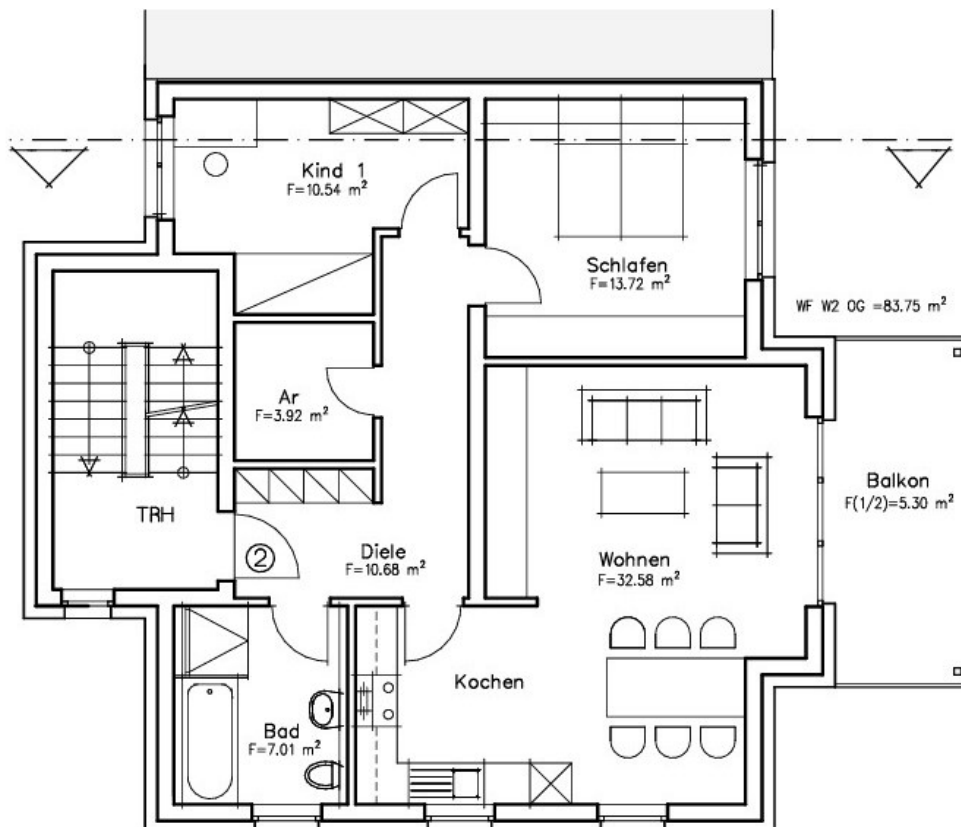
## Erdgeschoss Haus 1



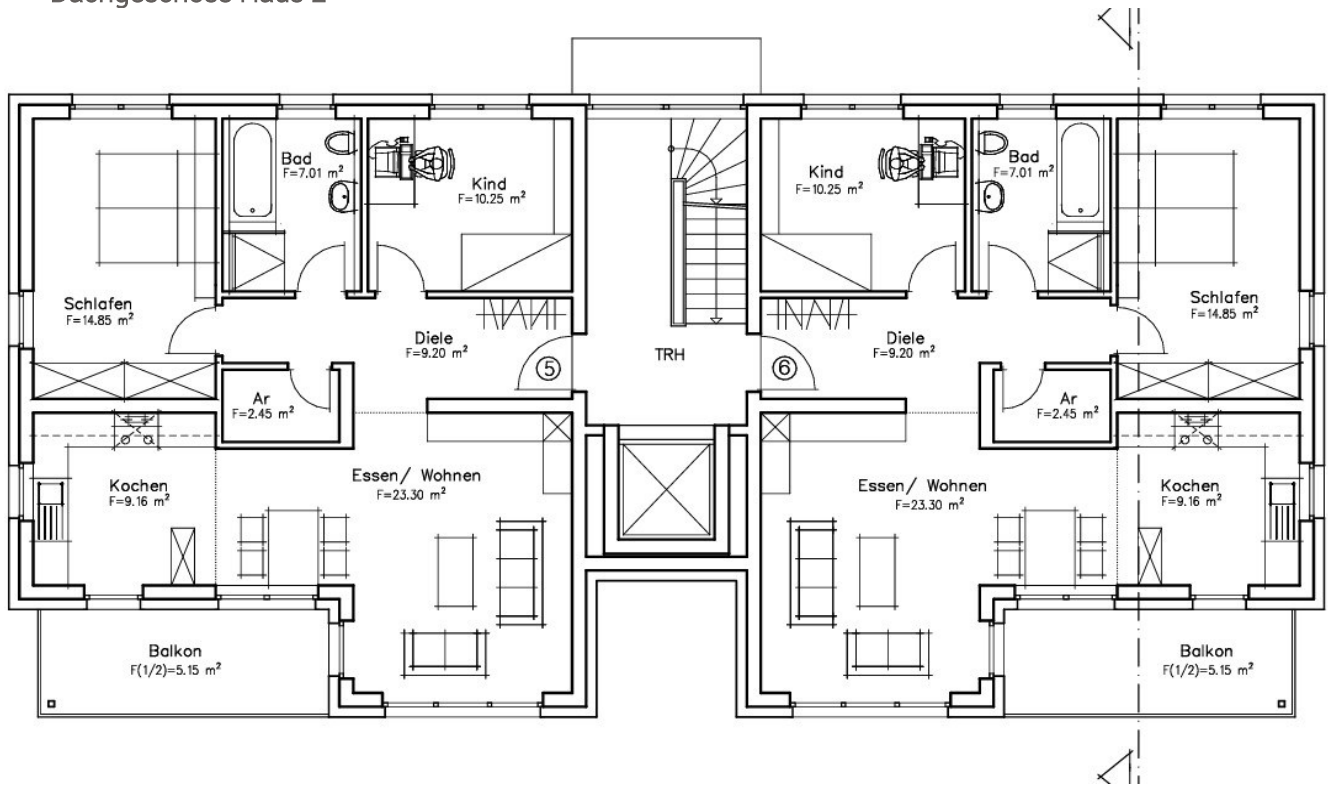
## Obergeschoss Haus 2



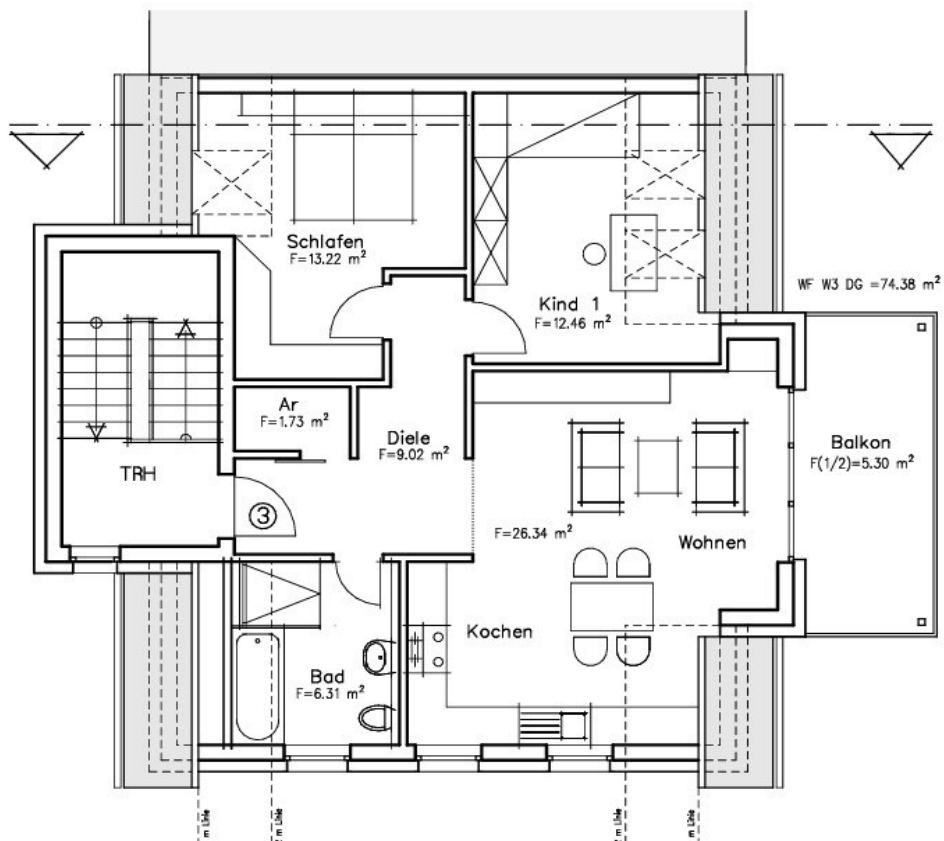
## Obergeschoss Haus 1



### Dachgeschoss Haus 2



### Dachgeschoss Haus 1



## IMPRESSIONEN HALLSTADT









*Wir haben ein Näschen für Immobilien*



**Christian Geier &  
Melvin Geier**

Graf-Stauffenberg-Platz 1  
96047 Bamberg  
BÜRO 0951/602066 | MOBIL 0170/5776992



## WOHNEN AN DER KARLSTRAÙE

### Angebotsvorbehalt und rechtlicher Hinweis

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergraphiken, sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Verbindlich für die Ausführung und des Leistungsumfangs sind ausschließlich die detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung der Teilungserklärung und des notariellen Kaufvertrages.

Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Mai 2026. Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Das Bauvorhaben „WOHNEN AN DER KARLSTRAÙE“ wird durch die Fa. Amft Planen und Bauen GmbH entwickelt und durchgeführt. Sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Angaben und Abbildungen sollen potenziellen Interessenten allgemeine Informationen über das Projekt geben. Änderungen bzw. Abweichungen gegenüber dem Stand der Planung bei der Veröffentlichung dieses Prospekts sind nicht vorgesehen, können jedoch unter anderem aus technischen, terminlichen oder genehmigungsrelevanten Gründen eintreten. Sämtliche Darstellungen, Angaben und weitere Inhalte dieses Prospektes sind unverbindlich und sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Grundrisse und Gestaltungs- bzw. Einrichtungsvorschläge können von der Realität und der späteren tatsächlichen Ausführung abweichen.

Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

