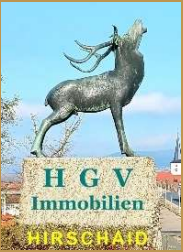




Wohnen Am Kanal

Schleusenweg 5b + 6a + 6b 96114 Hirschaid





Ihre vertrauensvollen und erfahrenen Partner

Herbert Loskarn; ich baue für Sie Ihre Traumwohnung. Ich bin seit über 30 Jahren als Bauträger tätig und habe neben der Bauträgerfirma HGV weitere Firmen; unter anderem meine Firma für Hausverwaltungen HML-Immobilien GmbH, die im Anschluss auch dieses Projekt verwalten wird. Sie bekommen bei mir das Rundum-sorglos-Paket für Ihre neue Immobilie. Gerne gebe ich Ihnen einen Einblick in die zahlreichen Projekte, die ich für viele zufriedene Eigentümer schon fertiggestellt habe. Die richtige Auswahl von Fachfirmen aus der Region, die moderne Architektur, die bedarfsgerechten Wohnungsgrößen, die durchdachten Grundrisse und natürlich das Gespür für die richtige Lage zeichnen mich aus.

Christian Geier; ich begleite Sie in allen Fragen rund um den Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie. Über 30 Jahre meines Berufslebens war ich in der Sparkasse Bamberg beschäftigt und von 2018 - 2024 Leiter der Immobilienabteilung der Sparkasse Bamberg. Seit Mitte 2024 bin ich Geschäftsführer meiner eigenen Immobilienfirma, der cg immobilien-bamberg GmbH. Ich übernehme für Sie den gesamten Prozess, sowohl beim Kauf Ihrer Wunschimmobilie als auch beim Verkauf Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung. Ich helfe Ihnen gerne mit meiner langjährigen Erfahrung und mit meinem Fachwissen bei der Suche nach Ihrer Traumimmobilie oder einer geeigneten Kapitalanlage.





Wohnen Am Kanal

Schleusenweg 5b, 6a, 6b 96114 Hirschaid

Projektgrundstück

- 4 min  Bahnhof
- 4 min  Schule
- 3 min  Einkaufsmarkt
- 2 min  Frankenlagune
- 3 min  Apotheke
- 4 min  Kindergarten
- 4 min  Autobahn A73
- 3 min  Bäckerei
- 3 min  Arzt
- 2 min  Drogeriemarkt
- 4 min  Gewerbegebiet



Willkommen in Hirschaid

Der Markt Hirschaid liegt ca. 12 km südlich von Bamberg und hat mit seinen etwa 12.000 Einwohnern nahezu alles zu bieten, was das Herz begehrt; Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und künftig auch das erste Gymnasium im Landkreis Bamberg.

Ihnen stehen viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Die Marktgemeinde bietet ein breites Freizeitangebot mit vielen Sport- und Kulturvereinen. Genießen Sie einen Wellness-Tag im Erlebnisbad, radeln Sie am Flusssufer oder genießen Sie eine fränkische Brotzeit in der ortsansässigen Brauerei. Der Markt Hirschaid liegt eingebettet im Regnitztal, einer malerischen Region, die von den Ausläufern der Fränkischen Schweiz geprägt ist.

Hirschaid ist sehr verkehrsgünstig gelegen, so dass Sie egal ob mit dem Auto über die Autobahn A73 oder mit der Bahn per direktem S-Bahnanschluss schnell und bequem nach Bamberg oder in Richtung der Metropolregion Nürnberg fahren können. Der Ort selbst ist ebenfalls ein attraktiver Standort für Unternehmen. Zahlreiche namhafte Firmen wie die Schaeffler AG; XXXLutz; Edeka-Frischemanufaktur und viele mehr finden Sie im Gewerbegebiet direkt an der Autobahnausfahrt.

Hirschaid ist immer eine Reise wert – überzeugen Sie sich selbst!



Objektdetail

3 Baukörper mit insgesamt 19 Wohnungen
2-Zimmer, 3-Zimmer & 4-Zimmer Wohnungen
Carports und Stellplätze
moderne Architektur mit toskanischem Flair
zentrale und ruhige Lage direkt am Kanal
Großteils barrierefrei mit zwei Aufzügen
Nachhaltiges und effizientes Energiekonzept
Klimafreundlicher massiver Neubau
kein WDVS (Wärmedämmverbundsystem)
flächendeckende Fußbodenheizung
hochwertige Boden- und Wandbeläge
Terrasse mit eigenem Gartenanteil
große Balkone mit viel Privatsphäre
Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit
3-fach Verglasung und elektrischen Rollos
regionale Firmen und Handwerker





LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Schlafen
- 03 Küche
- 04 Wohnen/Essen
- 05 Kind
- 06 WC
- 07 Bad
- 08 Abstellraum
- 09 Terrasse
- 10 Terrasse



Erdgeschoss Wohnung 01:
3-Zi. WF 92,28 m² Garten: 182 m²

01 Garderobe	9,33 m ²
02 Schlafen	15,35 m ²
03 Küche	6,31 m ²
04 Wohnen Essen	32,06 m ²
05 Kind	12,05 m ²

06 WC	2,13 m ²
07 Bad	6,78 m ²
08 Abstellraum	1,79 m ²
09 Terrasse ½	2,00 m ²
10 Terrasse ½	4,48 m ²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 07 keine Duschkabine verbaut.



LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Abstellraum
- 03 Küche
- 04 Wohnen/Essen
- 05 Kind
- 06 WC
- 07 Bad
- 08 Schlafen
- 09 Terrasse



Erdgeschoss Wohnung 02:

3-Zi. WF 77,14 m² Garten 31 m²

01 Garderobe	3,79 m ²
02 Abstellraum	2,49 m ²
03 Küche s. Wohnen Essen	
04 Wohnen Essen	29,27 m ²
05 Kind	12,05 m ²

06 WC	2,13 m ²
07 Bad	6,78 m ²
08 Schlafen	17,27 m ²
09 Terrasse ½	3,36 m ²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 07 keine Duschkabine verbaut.

LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Diele
- 03 Kochen/Wohnen/Essen/
- 04 Bad
- 05 Schlafen
- 06 Terrasse



Erdgeschoss Wohnung 03:
2-Zi. WF 72,07 m² Garten 28 m²

01 Garderobe	5,05 m ²
02 Diele	7,24 m ²
03 Wohnen Ess Ko	29,33 m ²
04 Bad	7,89 m ²
05 Schlafen	16,30 m ²

06 Terrasse	6,26 m ²
-------------	---------------------

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht.



LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 WC
- 03 Abstellraum
- 04 Bad
- 05 Schlafen
- 06 Küche
- 07 Wohnen/Essen
- 08 Terrasse
- 09 Garten

Erdgeschoss Wohnung 04:

2-Zi. WF 80,71 m² Garten 51 m²

01 Garderobe	5,16 m ²
02 WC	1,50 m ²
03 Abstellraum	s. Garderobe 01
04 Bad	6,77 m ²
05 Schlafen	14,70 m ²

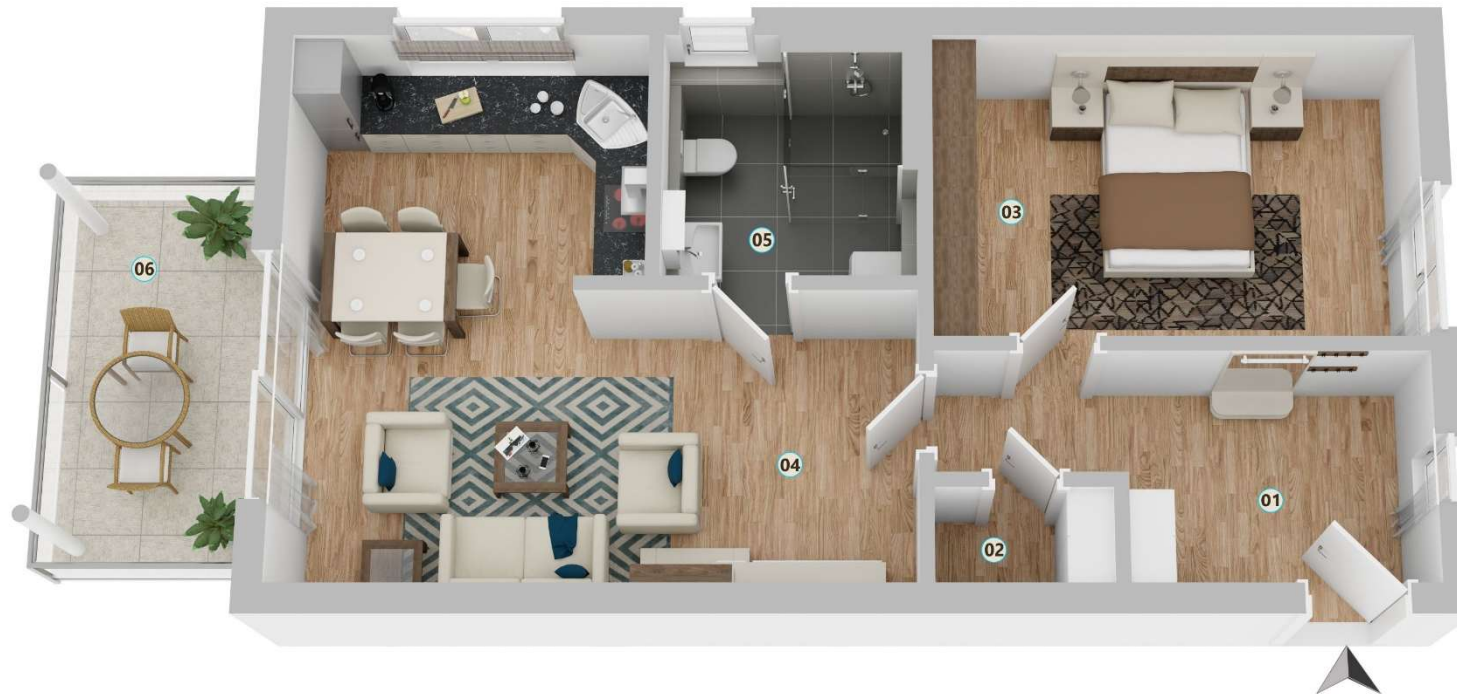
06 Küche	10,78 m ²
07 Wohnen Essen	30,54 m ²
08 Terrasse ½	11,26 m ²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 04 keine Duschkabine verbaut.



LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Abstellraum
- 03 Schlafen
- 04 Wohnen/Essen
- 05 Bad
- 06 Balkon



1. Obergeschoss Wohnung 05:
2-Zi. WF 65,68 m²

01 Garderobe	9,39 m ²
02 Abstellraum	1,79 m ²
03 Schlafen	15,38 m ²
04 Wohnen Essen	28,84 m ²
05 Bad	5,80 m ²

06 Balkon ½ 4,48 m²



LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Bad
- 03 Schlafen
- 04 Wohnen/Essen
- 05 Balkon



1. Obergeschoss Wohnung 06: 2-Zi. WF 51,47 m ²	01 Garderobe	3,41 m ²
	02 Bad	4,09 m ²
	03 Schlafen	12,81 m ²
	04 Wohnen Essen	27,80 m ²
	05 Balkon ½	3,36 m ²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht.

LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Bad
- 03 Wohnen/Essen
- 04 Schlafen
- 05 Balkon



1. Obergeschoss Wohnung 07: 2-Zi. WF 51,65 m ²	01 Garderobe	5,20 m ²
	02 Bad	6,54 m ²
	03 Wohnen Essen	20,38 m ²
	04 Schlafen	16,17 m ²
	05 Balkon ½	3,36 m ²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 02 keine Duschkabine verbaut.

LEGENDE

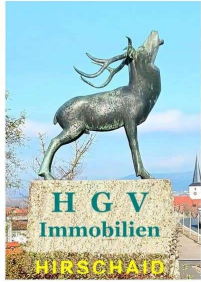
- 01 Garderobe
- 02 Bad
- 03 Wohnen/Essen/Kochen
- 04 Schlafen
- 05 Balkon

14



1. Obergeschoss Wohnung 08:			
2-Zi. WF 52,09 m ²			
01 Garderobe	3,82 m ²		
02 Bad	5,02 m ²		
03 Wohnen Essen	24,49 m ²		
04 Schlafen	14,38 m ²		
05 Balkon ½	4,38 m ²		

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht.



LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Schlafen
- 03 Flur
- 04 Bad
- 05 Wohnen/Essen
- 06 Abstellraum
- 07 Balkon

15



1. Obergeschoss Wohnung 09: 2-Zi. WF 70,97 m²

01 Garderobe	4,98 m ²	06 Abstellraum	2,47 m ²
02 Schlafen	16,26 m ²	07 Balkon ½	6,26 m ²
03 Flur	siehe Wohnen Essen 05		
04 Bad	7,39 m ²		
05 Wohnen Essen	33,61 m ²		

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht.

- 01 Garderobe
- 02 WC
- 03 Abstellraum
- 04 Bad
- 05 Schlafen
- 06 Kind
- 07 Wohnen/Essen
- 08 Balkon



1. Obergeschoss Wohnung 10: 3-Zi. WF 77,15 m²

01 Garderobe	5,00 m ²	06 Kind	8,68 m ²
02 WC	1,50 m ²	07 Wohnen Essen	33,17 m ²
03 Abstellraum	siehe Garderobe 01	08 Balkon ½	7,50 m ²
04 Bad	6,60 m ²		
05 Schlafen	14,70 m ²		

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 04 keine Duschkabine verbaut.



LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Bad
- 03 Kind
- 04 Schlafen
- 05 Flur
- 06 Kind
- 07 Wohnen/Essen
- 08 Küche
- 09 Abstellraum
- 10 WC
- 11 Balkon
- 12 Balkon



2. Obergeschoss Wohnung 11: 4-Zi. WF 102,92 m²

01 Garderobe	5,37 m ²	06 Kind	9,60 m ²	11+12 Balkone ½	7,84 m ²
02 Bad	7,52 m ²	07 Wohnen Essen	28,30 m ²		
03 Kind	10,75 m ²	08 Küche	7,84 m ²		
04 Schlafen	16,22 m ²	09 Abstellraum	2,36 m ²		
05 Flur	5,41 m ²	10 WC	1,71 m ²		

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht.

LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Schlafen
- 03 Wohnen/Essen
- 04 Bad
- 05 Balkon



2. Obergeschoss Wohnung 12: 2-Zi. WF 51,65 m²

01 Garderobe	5,02 m ²
02 Schlafen	16,64 m ²
03 Wohnen Essen	20,09 m ²
04 Bad	6,54 m ²
05 Balkon ½	3,36 m ²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 04 keine Duschkabine verbaut.



LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Diele
- 03 Dusche
- 04 Kind
- 05 Schlafen
- 06 Bad
- 07 Kochen
- 08 Wohnen/Essen
- 09 Balkon



2. Obergeschoss Wohnung 13: 4-Zi WF 96,61 m²

01 Garderobe	5,51 m ²	06 Bad	7,46 m ²
02 Diele	7,26 m ²	07 Küche	5,04 m ²
03 Bad Dusche	4,76 m ²	08 Wohnen Essen	32,00 m ²
04 Kind	13,06 m ²	09 Balkon ½	6,26 m ²
05 Schlafen	15,26 m ²		

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 06 keine Duschkabine verbaut.

LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Schlafen
- 03 Bad
- 04 Kind
- 05 WC
- 06 Wohnen/Essen
- 07 Balkon



2. Obergeschoss Wohnung 14: 3-Zi. WF 76,22 m²

01 Garderobe	4,28 m ²	06 Wohnen Essen	29,52 m ²
02 Schlafen	16,04 m ²	07 Balkon ½	6,76 m ²
03 Bad	7,76 m ²		
04 Kind	10,13 m ²		
05 WC	1,73 m ²		

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht.



LEGENDE

- 01 Abst.
- 02 Wohnen/Essen
- 03 Schlafen
- 04 Dusche
- 05 Terrasse

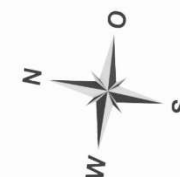
Erdgeschoss Wohnung 15:
2-Zi. WF 45,62 Garten 40 m²

01 Abst. Kochen	8,52 m ²
02 Wohnen Essen	18,04 m ²
03 Schlafen	11,53 m ²
04 Bad	3,23 m ²
05 Terrasse ½	4,30 m ²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht.

LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Wohnen/Essen
- 03 Küche
- 04 Schlafen
- 05 Bad
- 06 Terrasse



Erdgeschoss Wohnung 16:
2-Zi. WF 64,71 m² Garten 23 m²

01 Garderobe	4,43 m ²
02 Wohnen Essen	26,76 m ²
03 Küche	8,47 m ²
04 Schlafen	14,67 m ²
05 Bad	6,08 m ²

06 Terrasse ½ 4,30 m²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 05 keine Duschkabine verbaut.


LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 WC
- 03 Bad
- 04 Schlafen
- 05 Küche
- 06 Essen
- 07 Wohnen
- 08 Kind
- 09 Balkon



1. Obergeschoss Wohnung 17: 3-Zi. WF 99,91 m²

01 Garderobe	6,76 m ²	06 Essen	20,24 m ²
02 WC	2,90 m ²	07 Wohnen	20,77 m ²
03 Bad	6,16 m ²	08 Kind	10,75 m ²
04 Schlafen	14,67 m ²	09 Balkon ½	9,48 m ²
05 Küche	8,18 m ²		

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 03 keine Duschkabine verbaut.



LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Aufzug
- 03 Garderobe
- 04 WC
- 05 Bad
- 06 Schlafen
- 07 Kind
- 08 Abst.
- 09 Wohnen/Essen/Kochen
- 10 Balkon
- 11 Balkon

2. Obergeschoss Wohnung 18: 3-Zi. WF 103,42 m²

01 Treppenhaus

02 Aufzug

03 Garderobe 9,19 m²

04 WC 1,80 m²

05 Bad 8,49 m²

06 Schlafen 19,30 m²

07 Kind 14,64 m²

08 Abstellraum 2,61 m²

09 Wohnen|Essen 38,69 m²

10+11 Balkone ½ 8,70 m²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht. Bei dieser Wohnung wird im Bad 05 keine Duschkabine verbaut.

LEGENDE

- 01 Garderobe
- 02 Wohnen/Essen/Kochen
- 03 Bad
- 04 Schlafen
- 05 Schrankraum

25

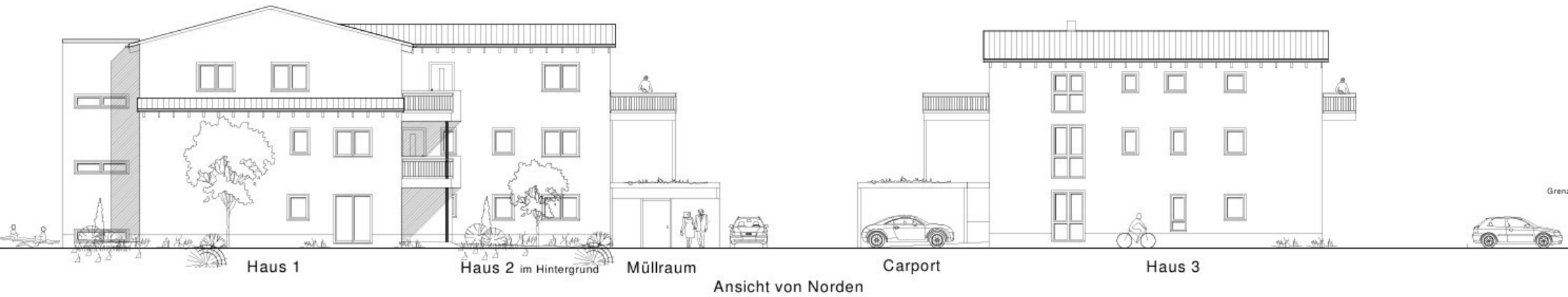


Erdgeschoss Wohnung 19: 2-Zi. WF 49,48 m²

01 Garderobe	3,46 m ²
02 Wohnen Essen	24,73 m ²
03 Bad	5,83 m ²
04 Schlafen	11,69 m ²
05 Schrankraum	3,77 m ²

Die angegebenen m²-Flächen können sich noch durch technische Maßnahmen geringfügig verändern. Die Kaufpreise ändern sich dadurch nicht.

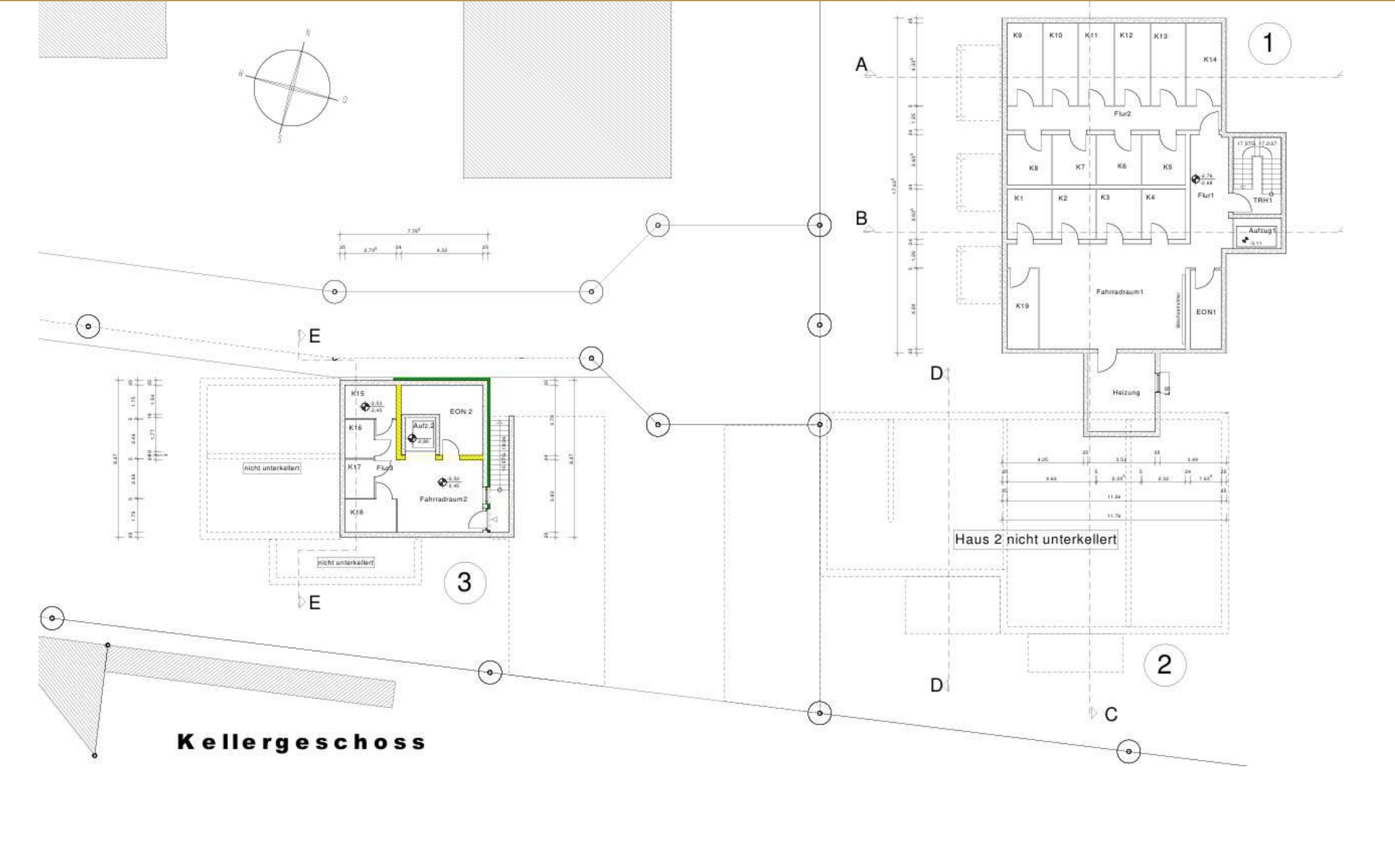
Ansichten Süden und Norden



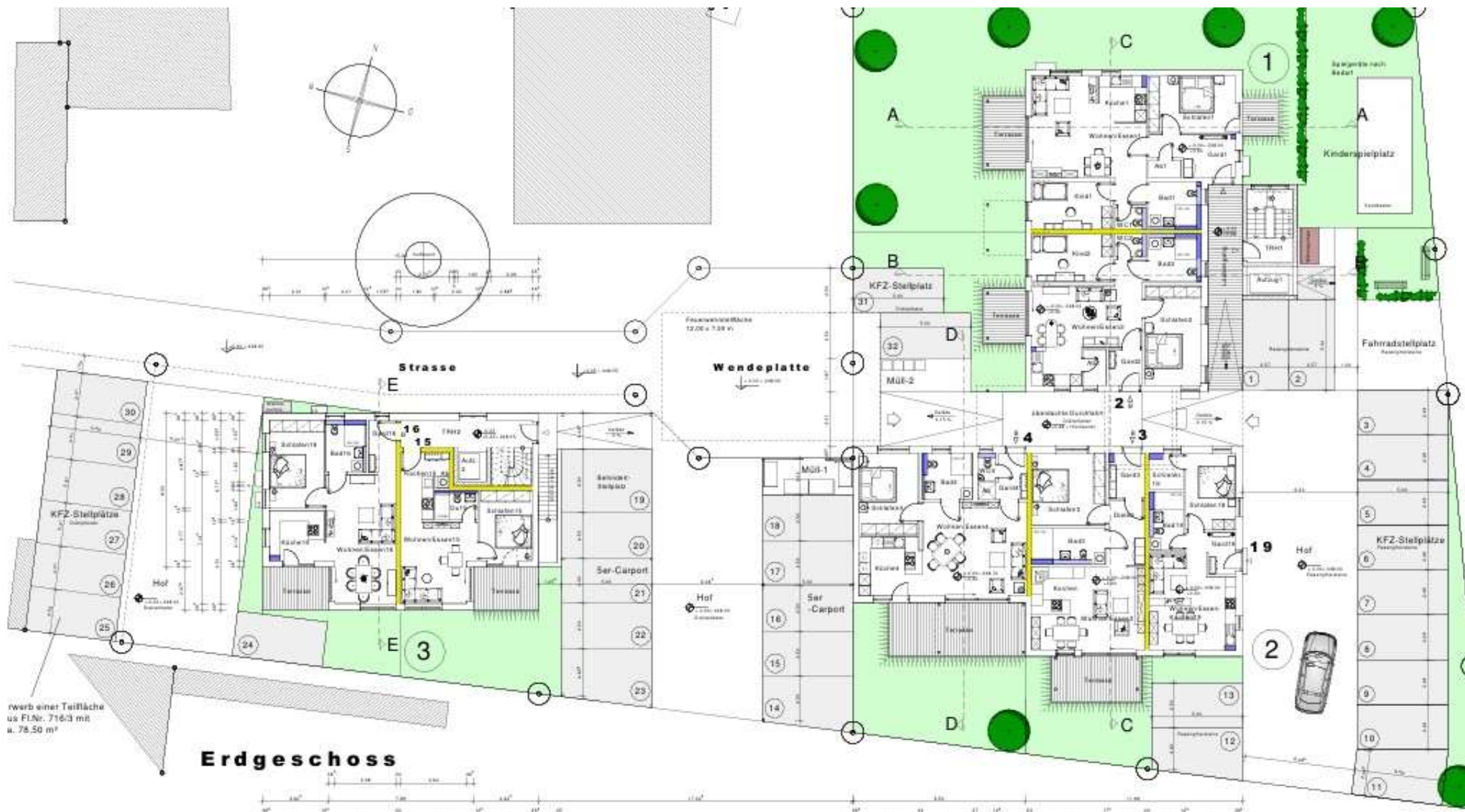
Ansichten Osten und Westen



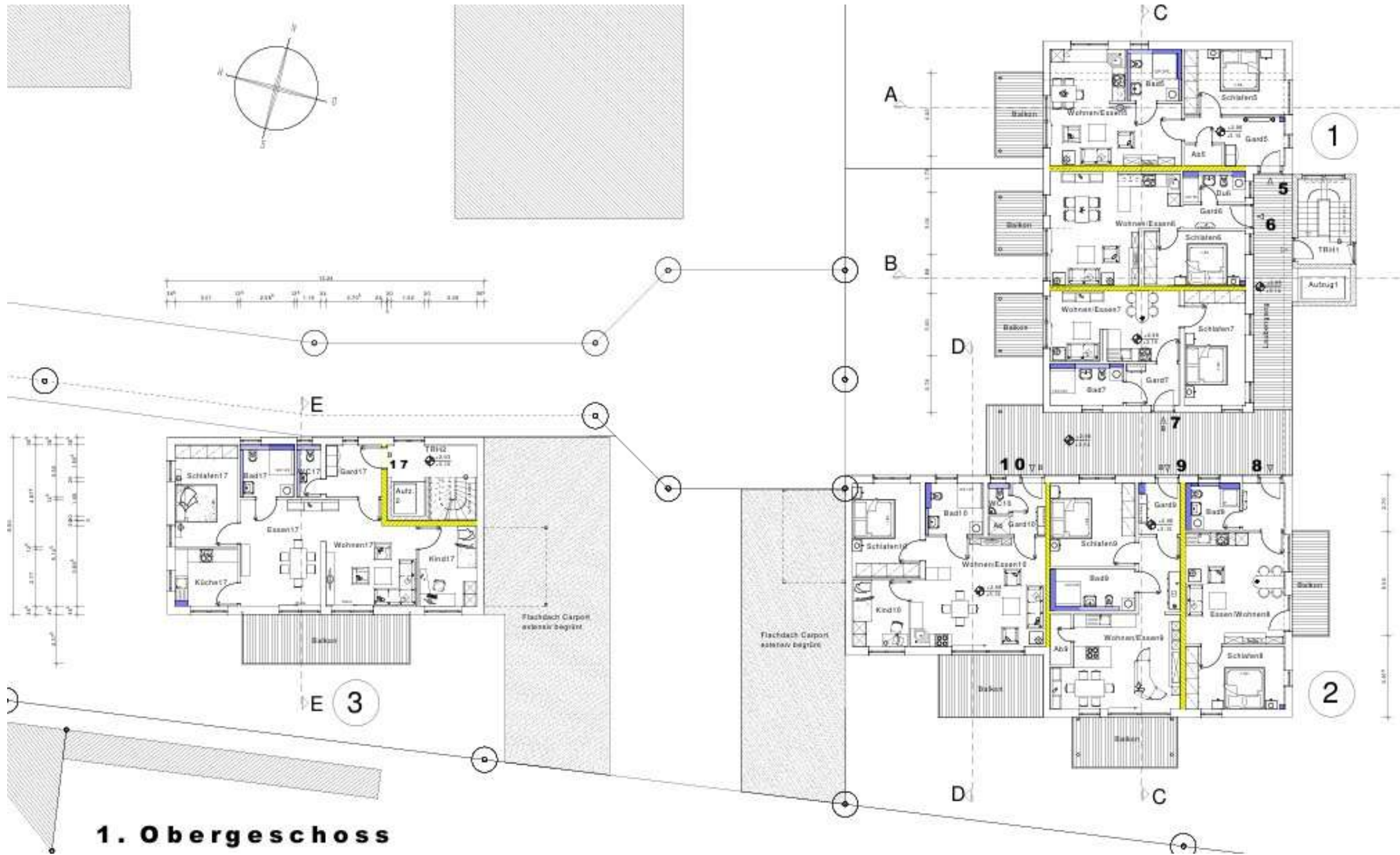
Grundriss Kellergeschoss



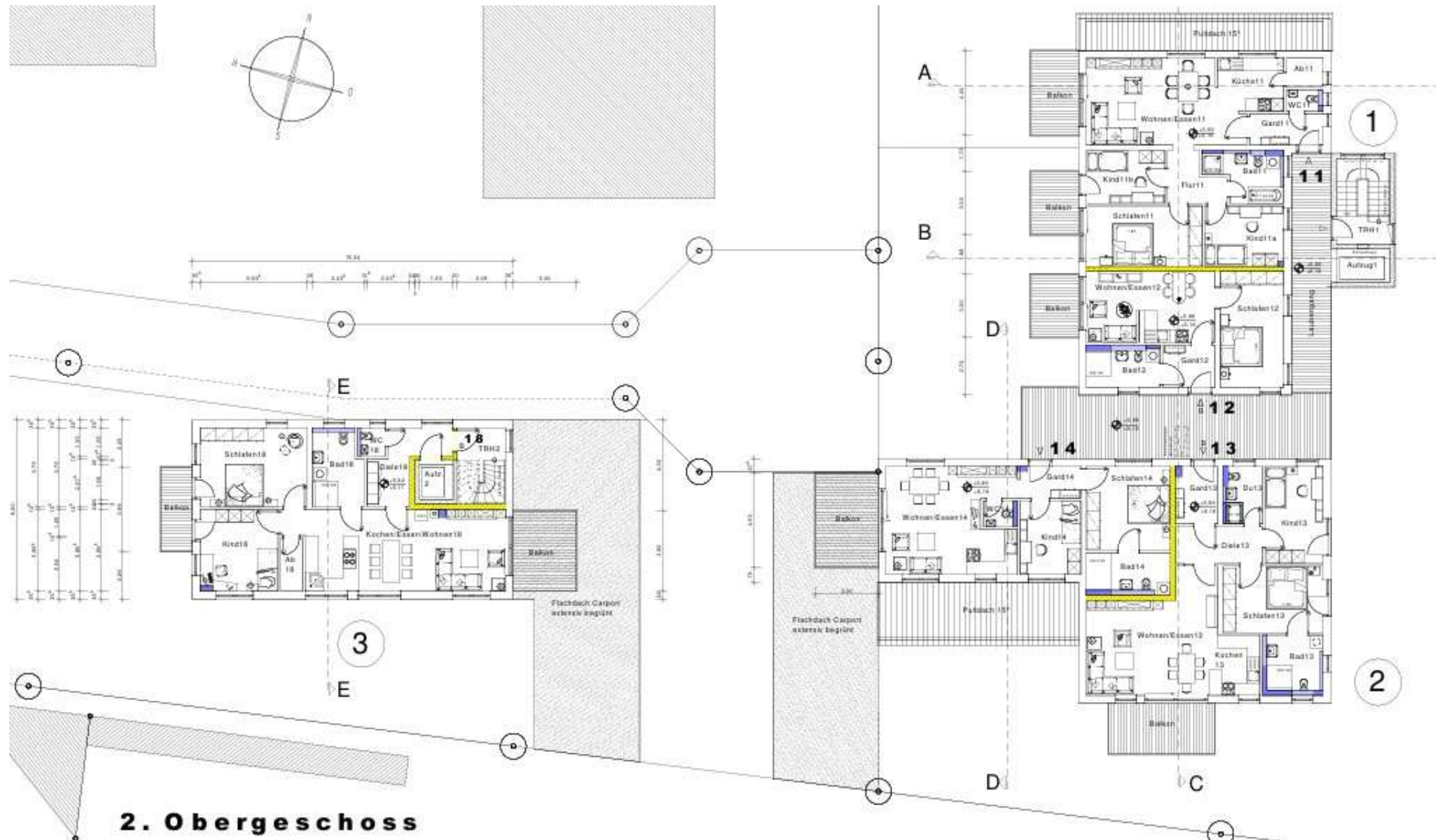
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Wohnen am Kanal

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 Juli 2025. Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Das Bauvorhaben „Wohnen am Kanal“ wird durch die HGV Schleusenweg Bauträger UG 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.





Raus und ab in die Natur...

33

Spazieren, Radfahren, Baden, Sport und mehr!

Bewegen in der Natur und bei frischer Luft liegt im Trend – dafür müssen Sie nicht in die Ferne blicken:

Entdecken Sie die Vielfalt rund um Hirschaid und das Regnitztal und genießen Sie ein paar ruhige und erholsame Stunden in der Natur.

Spazieren und Nordic Walking... laufen im Regnitztal – spazieren am Ufer des Kanals und mit Blick auf den Fluss die Seele baumeln lassen.

Radfahren... gemütlich den Regnizradweg am Fluss entlang oder sportlich mit dem Mountainbike ein Abstecher in die Fränkische Schweiz und danach gemütlich einen Einkehrschwung zu einem der vielen Bierkeller in der Region.

Schwimmen... Lust auf Wellness und mehr, dann auf ins Freizeitbad FrankenLagune zum Entspannen. Alle Naturliebhaber können sich am Hirschaid der Baggersee austoben und das frische Nass im Sommer genießen. Den traumhaften Sonnenuntergang gibt's gratis dazu.

Sport... suchen Sie sich eine Sportart aus – Hirschaid hat viele großartige Sportvereine, eine Skaterbahn, Spiel und Bolzplätze sowie ein breites Angebot für Kinder in den Ferien.

Auf geht's nach Hirschaid

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne können Sie

- die Bau- und Leistungsbeschreibung
- sowie die Preis- und Reservierungsliste

bei uns anfordern oder gleich einen persönlichen Beratungstermin mit uns vereinbaren.

Wir freuen uns Sie kennen zu lernen.

Bauträger



HGV Schleusenweg Bauträger UG
Amlingstadter Str. 36 | 96114 Hirschaid

Vertrieb



HML Immobilien GmbH
Herr Herbert Luskarn
Graf-Stauffenberg-Platz 1 | 96047 Bamberg
Büro 0951|2978280 mobil 0171|6535081
info@hml-immobilien.de
www.hml-immobilien.de

Vertrieb



cg immobilien-bamberg GmbH
Herr Christian Geier
Graf-Stauffenberg-Platz 1 | 96047 Bamberg
Büro 0951|602066 mobil 0170|5776992
info@cgimmobilien-bamberg.de
www.cgimmobilien-bamberg.de