

## Neues, familienfreundliches Wohnen am grünen Stadtrand!



### Neubau von Komfort-Doppelhäusern mit Garage und Garten in 97483 Eltmann

- ca. 300m<sup>2</sup> großes Grundstück
- modernes, lichtdurchflutetes Wohnen auf 3 Ebenen  
(Wohnfl. ca. 155m<sup>2</sup> + 55m<sup>2</sup> Nutzfl. im Keller und Garage)
- gehobene Bau- und Ausstattungsqualität (KfW 55 Standard)
- viele Extras: 2 Bäder, Bodenheizung, elektr. Rollläden, innovative Nahwärmeversorgung
- Privatgarten mit Südterrasse

**Kaufpreis für Haus Nr. 50 und 51: 559.500 EUR je Haushälfte**

**Keine Käufercourtage!**



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Michael Zösch**

**Tel. 09521 58-141**

michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de



## LAGE

---

### Ortsbeschreibung:

Eltmann, auch als das Tor zum Steigerwald bekannt, ist eine direkt am Main gelegene Kleinstadt mit ca. 5.370 Einwohnern. Durch die nahe gelegene Maintalautobahn (A70) und die Bundesstraße (B26) ist die Stadt ideal ans Verkehrsnetz angebunden. Schnell erreicht sind die Oberzentren Bamberg (ca. 18km) und Schweinfurt ca. 35km. Eltmann hat eine hervorragende Infrastruktur in Bezug auf Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund,-Mittel,- und Realschule, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ärztlicher Versorgung. Auch ein variantenreiches Freizeitangebot bietet die Stadt, wie z. B. städt. Freibad, Tennis- und Fußballplatz, Jachthafen sowie ein reges Vereinsleben.

Das nahe gelegene Mainufer und der Steigerwald laden zur Naherholung ein. Wunderschöne Wander- und Radwege sind in unmittelbarer Nähe.

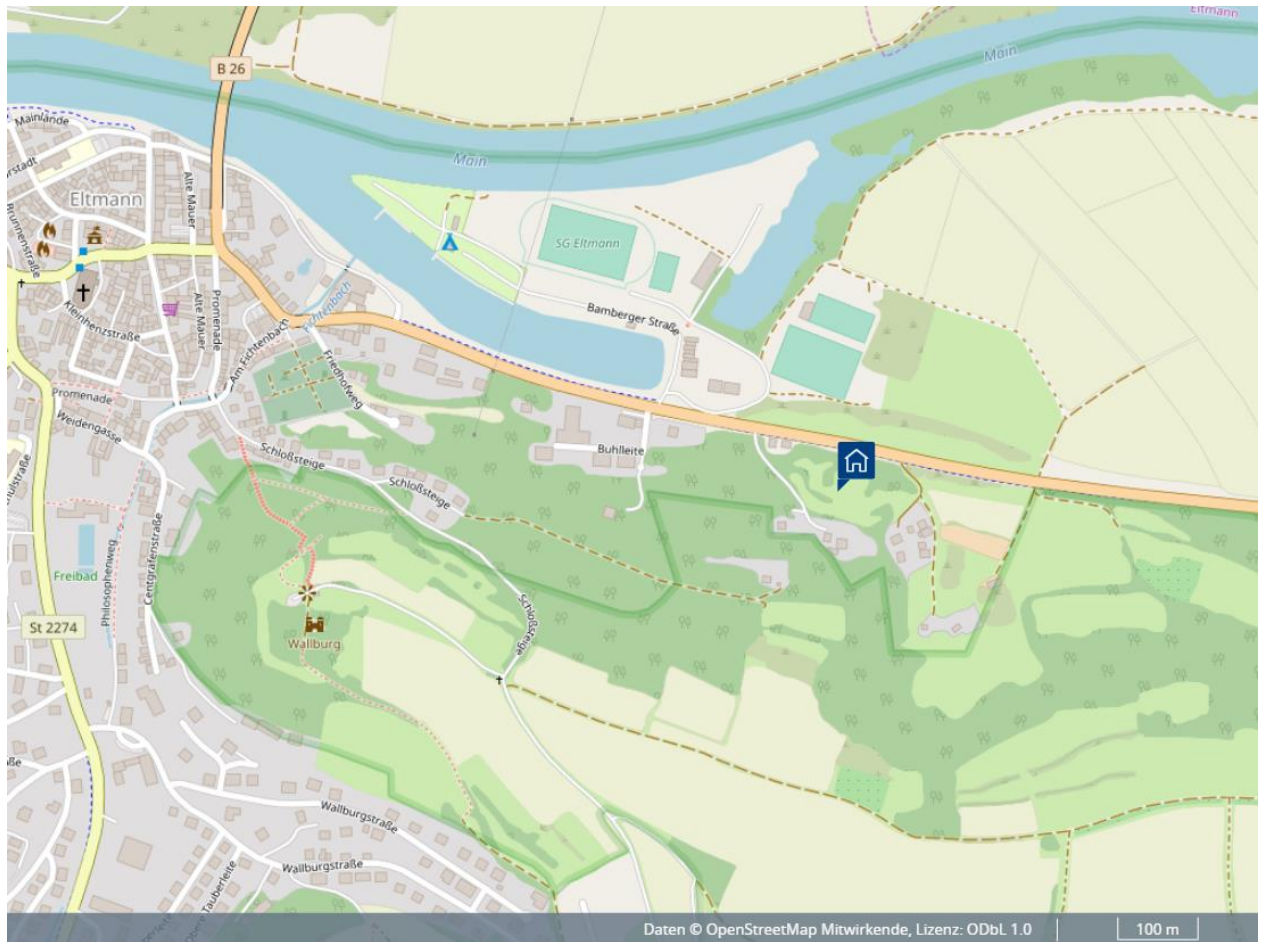
Weitere Informationen zur Stadt Eltmann finden Sie unter [www.eltmann.de](http://www.eltmann.de)

### Lagebeschreibung:

Ein Zuhause - wie für Sie geschaffen: Das neue familienfreundliche Wohnquartier entsteht in begehrter Lage am grünen Stadtrand von Eltmann - in der absolut naturnah gelegenen Buhlleite. Es handelt sich um eine komplette Neuerschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Straßen- und Verkehrsflächen). Bedingt durch die Hanglage bieten sich den Bewohnern herrliche Ausblicksmöglichkeiten ins Maintal in Richtung Haßberge.



LAGE



### Lagehinweis

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/24



## OBJEKTBSCHREIBUNG

---

Baugebiet Stephanshöhe - Ihr neues, familienfreundliches Zuhause am grünen Stadtrand von Eltmann - ein Katzensprung von Bamberg entfernt!

Baugebiet Stephanshöhe - Ihr neues, familienfreundliches Zuhause am grünen Stadtrand von Eltmann - ein Katzensprung von Bamberg entfernt! Die Wallburg Wohnbau GmbH & Co.KG mit dem Sitz in Eltmann errichtet auf den Grundstücken in Eltmann, Buhlleite insgesamt 10 Doppelhäuser, ein Einfamilien-Wohnhaus sowie ein Mehrfamilienwohnhaus. Der erste Bauabschnitt umfasste insgesamt 8 Doppelhäuser. Mit dem Bau wurde im Jahr 2022 begonnen. Die ersten Familien konnten bereits im Herbst 2023 Ihr neues Zuhause beziehen. Die aktuell verfügbaren, teiltfertiggestellten Häuser sind nach Vereinbarung beziehbar (geplant ist Frühjahr/Sommer 2026).

**Wohnen und Wohlfühlen in einem vom Architekten individuell geplanten Zuhause mit viel Glas und Licht, Garage und Privatgarten. Die Besonderheiten:**

- \* stattlicher Baukörper: dreigeschossige Doppelhäuser in grundsolider Massivbauweise (hangseitig drei Geschosse/bergseitig zwei Geschosse)
- \* Außenmaße: ca. 7,20m x 11,25m
- \* geringe Betriebskosten durch Errichtung im KfW-55 Standard
- \* offenes, lichtdurchflutetes Wohnen, u.a. durch ein 32m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit bodentiefer Verglasung zur Terrasse/Garten
- \* viel Platz für die ganze Familie: 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Terrasse, Flure, Keller- und Abstellräume, Wohnfläche ca. 155m<sup>2</sup>
- \* ca. 55m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller, Technik und in der massiv erbauten Garage mit wärme gedämmten Sektionaltor)
- \* gehobene Ausstattung, u.a. wangenfreie Holzterasse, bodenbeheizte Fliesen- und Vinylböden (Format: 60 x 60 bzw. 60 x 120, 2 Komfortbäder, ca. 25m<sup>2</sup> große Terrasse in Südlage
- \* Fernsehanschlüsse für Internetfernsehen über Datenleitung und entsprechenden Datenanschlussdosen in allen Wohnräumen
- \* hohe Flexibilität auch im Alter oder im Falle einer Behinderung: einfaches Nachrüsten eines rollstuhlgerechten Aufzugs ohne große Umbaumaßnahmen möglich.
- \* variable Ausstattungsmöglichkeiten bei den Häusern 50 und 51
- \* schlüsselfertige Erstellung zum notariell garantierten Festpreis und Übergabetermin

**Fenster:**

Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung (Farbe: innen weiß, außen schiefergrau).

**Rollläden:**

Außenliegende Vorbaurollläden, Aluminiumrollläden mit Elektroantrieb, Raffstoreanlage am großen Fenster im Wohnbereich.

**Heizung/Warmwasser/Stromversorgung:**

Der Bauträger setzt ein innovatives Nahwärmekonzept für das gesamte Quartier "Stephanshöhe-Buhlleite" um. Die Beheizung und Stromversorgung erfolgt zentral über ein Blockheizkraftwerk mit Erdgasfeuerung. Zentrale PV-Anlagen sind vorbereitet. In der Zukunft ist der Umstieg auf Wasserstoff geplant. Die Anlage bleibt im Besitz der GmbH. Entsprechende Strom- und Wärmelieferverträge sind im notariellen Kaufvertrag geregelt.

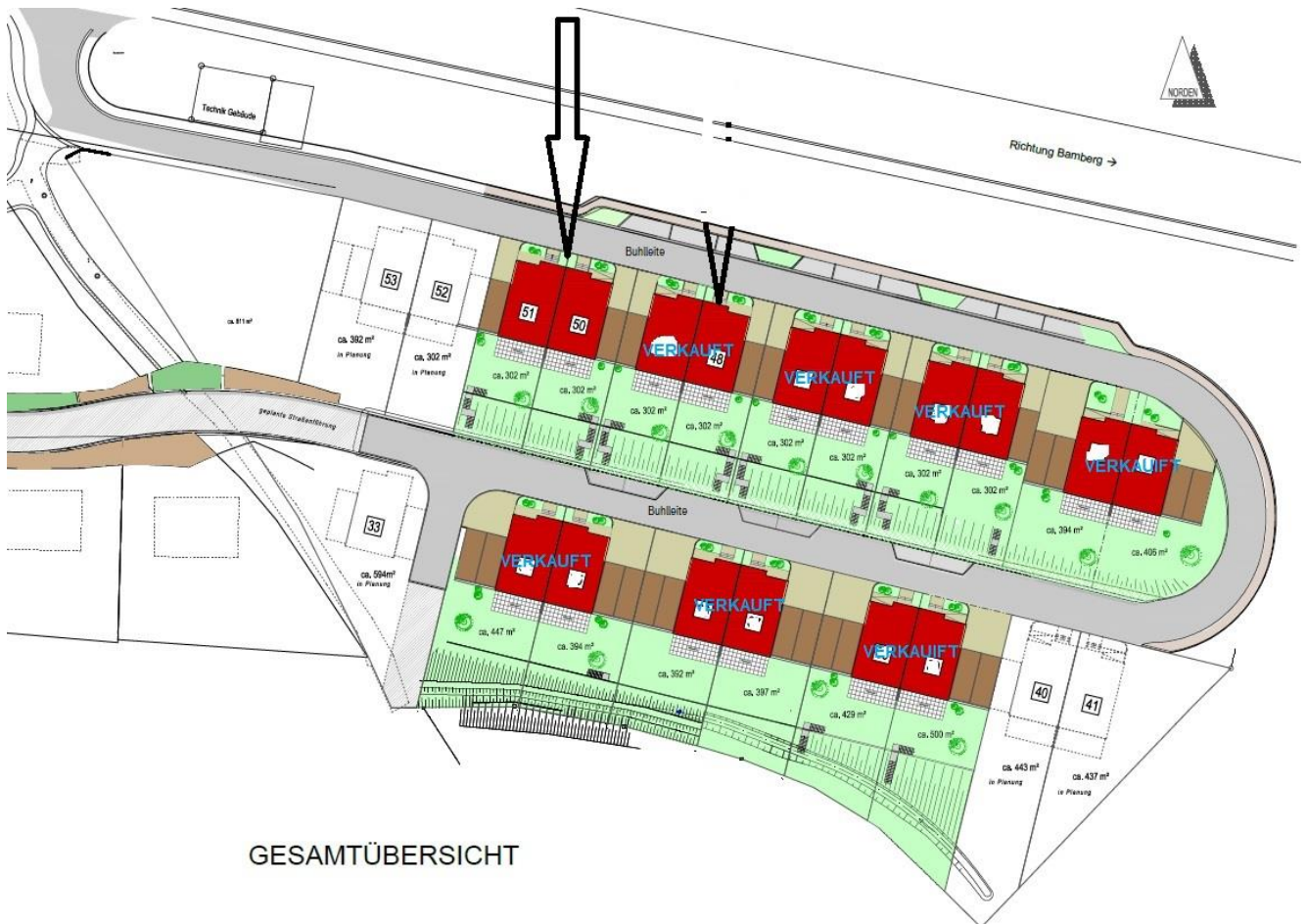
**Interesse?**

Erleben Sie die besondere Lage und innovative Planungs- und Raumkonzept der Häuser bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



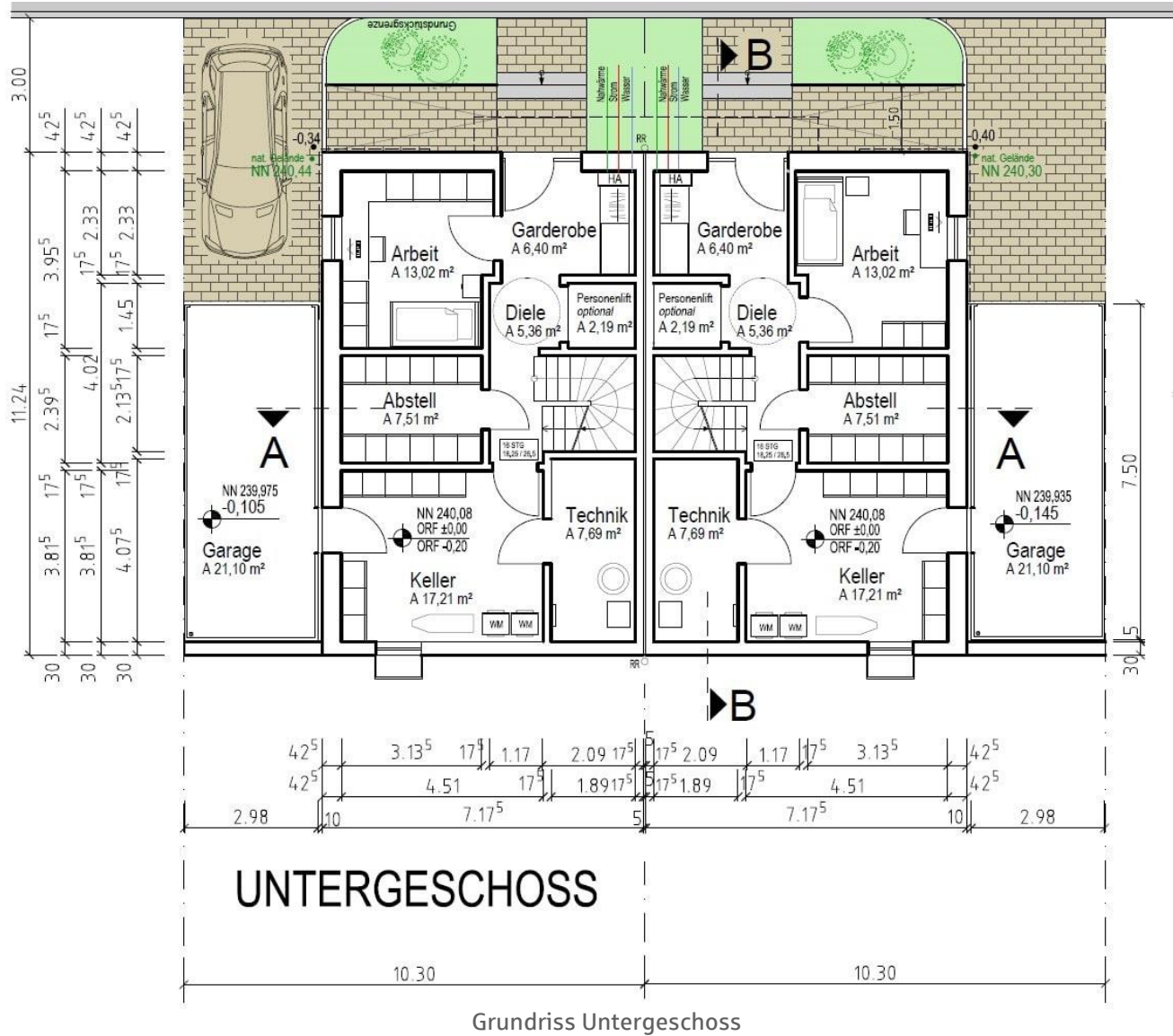
GESAMTÜBERSICHT

### Übersichtsplan

Von den bereits errichteten Häusern sind verfügbar Nr. 50 und 51.



## AUFTEILUNG



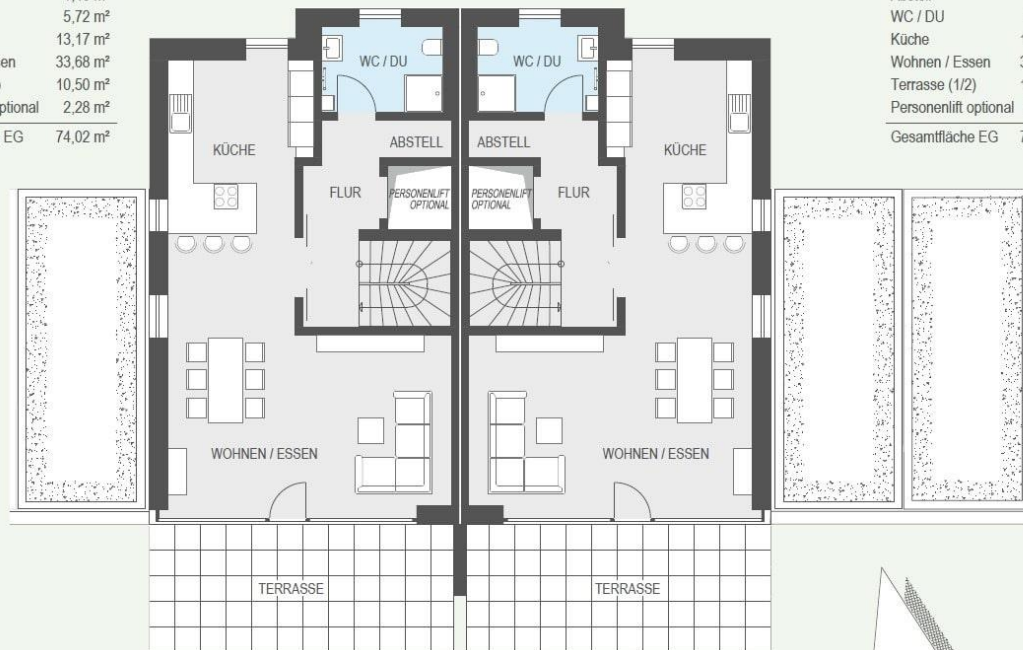
**AUFTEILUNG**

## Flächenzusammenstellung:

Flur	7,21 m <sup>2</sup>
Abstell	1,46 m <sup>2</sup>
WC / DU	5,72 m <sup>2</sup>
Küche	13,17 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	33,68 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	10,50 m <sup>2</sup>
Personenlift optional	2,28 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche EG	74,02 m <sup>2</sup>

## Flächenzusammenstellung:

Flur	7,21 m <sup>2</sup>
Abstell	1,46 m <sup>2</sup>
WC / DU	5,72 m <sup>2</sup>
Küche	13,17 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	33,68 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	10,50 m <sup>2</sup>
Personenlift optional	2,28 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche EG	74,02 m <sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS**

Wallburg Wohnbau GmbH &amp; Co.KG \* Industriestraße 1c \* 97483 Eltmann

Architekturbüro Dipl.Ing. FH Joachim Veith \* Großer Anger 34 \* 97437 Haßfurt

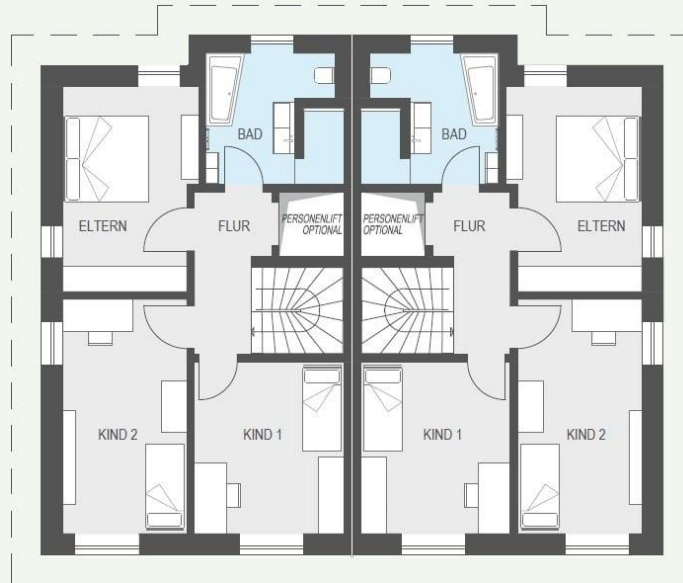
**Grundriss EG mit offener Küche**



## AUFTEILUNG

### Flächenzusammenstellung:

Flur	5,48 m <sup>2</sup>
Bad	9,14 m <sup>2</sup>
Eltern	14,57 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,01 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,91 m <sup>2</sup>
Personenlift optional	2,28 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche OG	61,39 m <sup>2</sup>



### Flächenzusammenstellung:

Flur	5,48 m <sup>2</sup>
Bad	9,14 m <sup>2</sup>
Eltern	14,57 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,01 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,91 m <sup>2</sup>
Personenlift optional	2,28 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche OG	61,39 m <sup>2</sup>



OBERGESCHOSS

Grundriss OG mit Komfortbad



## AUßENANSICHTEN

---



Grafische Ansicht der Doppelhäuser (Nord)



Südansicht mit vorgelagerter Terrasse und Gartenfläche



## AUßENANSICHTEN

---



stattlicher Baukörper... die Ansicht der Doppelhäuser



stattlicher Baukörper... die Ansicht des Doppelhauses Nr. 46/47



## AUßENANSICHTEN

---



stattlicher Baukörper... die Ansicht des Doppelhauses



stattlicher Baukörper... die Ansicht der Doppelhäuser



## AUßENANSICHTEN

---



Ansicht mit Sonnenterrasse



Ansicht der Doppelhäuser



## AUßENANSICHTEN

---



Ansicht der Doppelhäuser



## INNENANSICHTEN

---



helles Wohnen durch bodentiefe Verglasung zum Garten



offenes, modernes Wohnen



## INNENANSICHTEN

---



attraktive, helle Kinderzimmer



attraktive, helle Kinderzimmer



## INNENANSICHTEN

---



attraktive, helle Kinderzimmer



attraktive, helle Kinderzimmer



## INNENANSICHTEN

---



Komfortbad



Komfortbad



## INNENANSICHTEN

---



Komfortbad



Komfortbad



## INNENANSICHTEN

---



offener Küchen- Ess- und Wohnbereich (nachfolgende Bilder Stand 04/2024)



Wohnbereich mit Panoramaverglasung zur Terrasse



## INNENANSICHTEN

---



**offener Küchen- Ess- und Wohnbereich**



**Duschbad mit WC (EG)**

Weitere Bilder finden Sie unserem Webexposee bzw. auf unserer Website!



## ÜBERBLICK

---

**Objektanschrift:** Buhlleite 50 oder 51, 97483 Eltmann

Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 302 m <sup>2</sup>
Baujahr	2023/2025
Zimmeranzahl	5
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Nahwärme
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	neuwertig
Aktuelle Nutzung	frei
Garage	1
<b>Verfügbar ab</b>	<b>geplant im Frühjahr/Sommer 2026</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>559.500 EUR je Haushälfte</b>
<b>Käuferprovision</b>	<b>keine zusätzliche!</b>

---

## Energieausweisdaten

Ausweisart	nicht erforderlich Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG
Hauptenergieträger	Nahwärme



Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Michael Zösch  
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge  
**Telefon 09521 58-141 oder**  
E-Mail [michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de](mailto:michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de)

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.\*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



---

\* Mehr erfahren: [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)