

# WILLKOMMEN IN IHREM ZUHAUSE



NEUBAU VON 3 GROSSZÜGIGEN  
EIGENTUMSWOHNUNGEN IM  
MODERENEN MEHRFAMILIENHAUS MIT  
TERRASSE / BALKON UND CARPORT

*Ein zeitgemäßes Zuhause für Menschen mit Anspruch -  
hier entsteht Raum für Lebensqualität und Zukunft.*

Dieses Objekt besticht durch das lichtdurchflutete Design und einer hochwertigen Ausstattung. Die großzügigen Fenster sorgen für ein helles und freundliches Raumgefühl, während die durchdachte Raumaufteilung viel Komfort und Funktionalität bietet.

**Voraussichtlich bezugsfertig im Frühjahr 2027**



**K + H GbR**  
Lisa Kraft + Jochen Herrmann  
Bodelschwinghstr. 69A  
97 753 Karlstadt

# INHALT

LAGE	Seite 3
ERDGESCHOSS - Wohnung 1	Seite 4
OBERGESCHOSS - Wohnung 2	Seite 8
DACHGESCHOSS - Wohnung 3	Seite 12
KELLERGESCHOSS	Seite 16
ALLGEMEIN	Seite 18
KONTAKT	Seite 19



VERKAUF

**K + H GbR**  
Lisa Kraft + Jochen Herrmann  
Bodelschwinghstr. 69A  
97 753 Karlstadt

PLANUNG



**Architekturbüro  
LISA KRAFT**  
Bodelschwinghstr. 69A  
97 753 Karlstadt

# LAGE



## WOHNEN IN LAUDENBACH

Diese Immobilie liegt mitten im naturnahen und ländlichen Laudenbach, einem Ortsteil der unterfränkischen Kreisstadt Karlstadt im Landkreis Main-Spessart.

*Nicht am Puls,  
aber trotzdem ganz nah.*

Mit dem Auto oder dem Fahrrad sind Sie in wenigen Minuten im malerisch am Main gelegenen Karlstadt. Die Kleinstadt besticht durch eine sehr gute Infrastruktur mit Geschäften, Schulen, Ärzten usw., und der ansprechenden Umgebung mit Naturschutzgebieten und wunderschönen Weinbergen. In der idyllischen Altstadt laden viele Restaurants und Cafés zum Genießen ein.

Ein Ort zum Leben, Lachen und Durchatmen - vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause.

## EFFIZIENZHAUS 55 (EH55)

Förderung über KFW Kredit ab 16.12.2025 möglich.  
(Achtung: Es handelt sich um ein befristetes Programm.)



### ERDGESCHOSS

moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Gartenanteil, Gartenhaus und Carport  
→ *siehe Seite 4*



### OBERGESCHOSS

moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport

→ *siehe Seite 8*



### DACHGESCHOSS

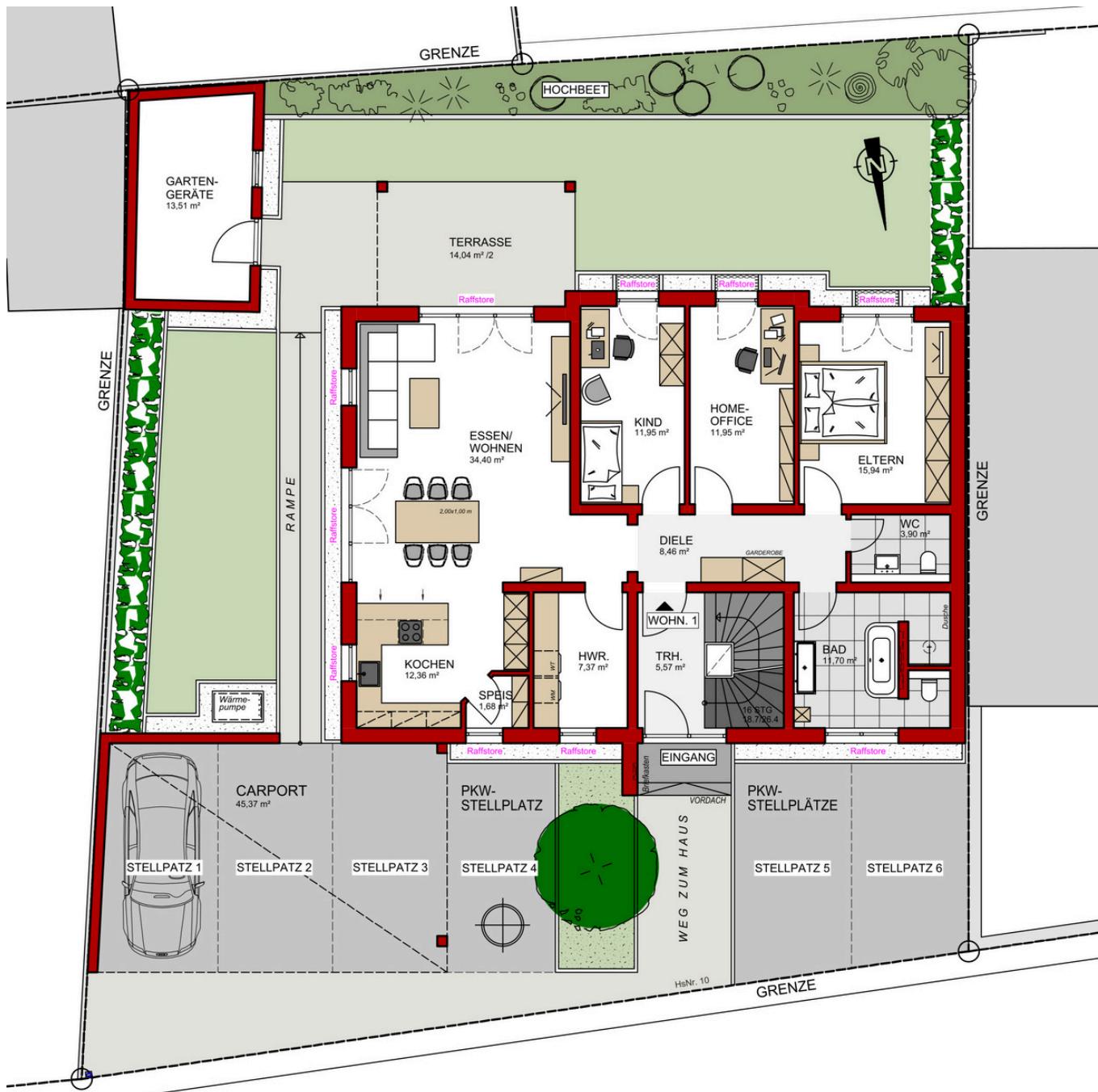
moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport

→ *siehe Seite 12*

## NEUGIERIG GEWORDEN ?

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

# ERDGESCHOSS Wohnung 1



Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Gartenanteil, Gartenhaus und Carport

Wohnfläche inkl. Terrasse: 126,7 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS: 565.000,- EURO**



VISUALISIERUNG

## RÄUME IM ERGESCHOSS:

4,5 Zimmer (Wohnen/ Essen, Kind, Homeoffice, Eltern, Hauswirtschaftsraum)

1 modernes Bad mit bodenebener Dusche und freistehender Badewanne

1 innenliegendes Gäste-WC mit Abluftgerät

1 Kochbereich mit individuell planbarer Küche und Speis  
-> auch ohne Speis möglich

1 Hauswirtschaftsraum mit Anschluß für Waschmaschine und Trockner

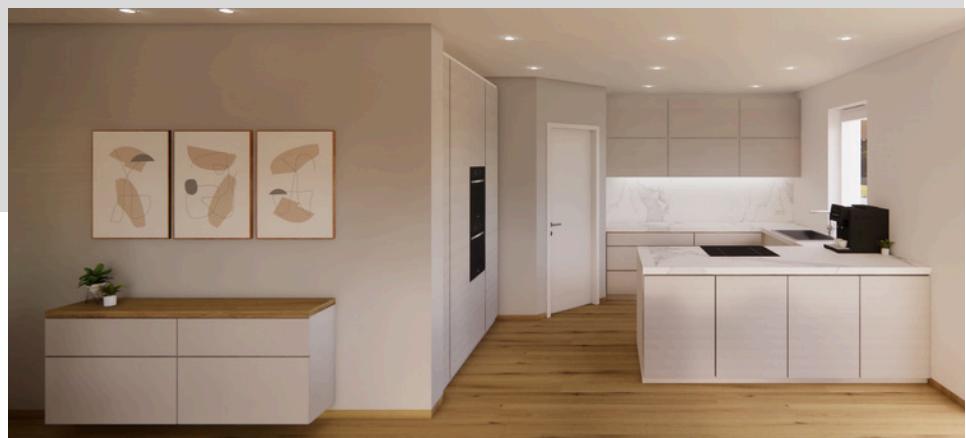
1 großzügiger Kellerraum im Kellergeschoss

1 großzügige Terrasse mit modernem Plattenbelag und privater Gartenfläche zur eigenen Bepflanzung

1 massives Gartengerätehaus

1 Carport mit Vorrichtung Wallbox

1 PKW-Stellplatz



Ihre zusätzlichen  
Sonderwünsche  
können gerne  
berücksichtigt werden.

# ERDGESCHOSS Wohnung 1

Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Gartenanteil, Gartenhaus und Carport

Wohnfläche inkl. Terrasse: 126,7 m<sup>2</sup>

## AUSTATTUNG:

### AUSSENWÄNDE:

Wärme-Dämmmauerwerk, innen und außen verputzt

### INNENWÄNDE:

Mauerwerk mit Innenputz-/ Malerarbeiten und Feinputz

### FENSTER & VERSCHATTUNG:

Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung + Raffstore mit Elektroantrieb

### BODENBELÄGE:

Eiche-Parkett in allen Wohnräumen und Diele, hochwertige Fliesen im Bad/ Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum

### HEIZUNG:

Fußbodenheizung in allen Räumen außer Speis, Einzelraumregelung über Thermostate

### HOCHWERTIGE BADEINRICHTUNG:

Wand-WC mit Softclose-Deckel, Waschtischkombination mit Armatur und hochwertiger Badmöbel, Dusche mit gefliestem Boden und Rainshower, Badewanne mit Unterputz-Wannenarmatur + Accessoires

### ELEKTRO:

Sprechanlage mit Video und Schalterprogramm Fa. GIRA oder gleichwertig, Rauchmelder für Schlafräume und Diele, Kabel TV und EDV-Netzwerk

### INNENTÜREN:

Türelemente mit Umfassungszargen, weißlack, mit Edelstahl-Drückergarnitur

**KEINE Zusatzkosten für Carport und Stellplatz!**



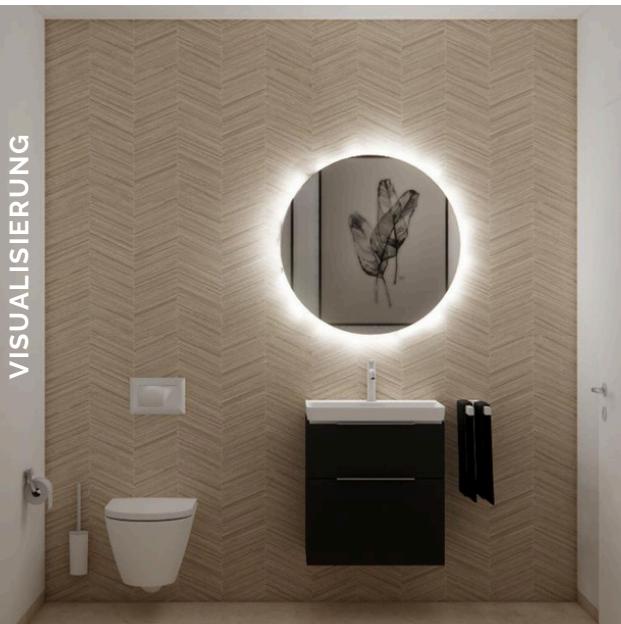
### INTERESSE ?

Schreiben Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

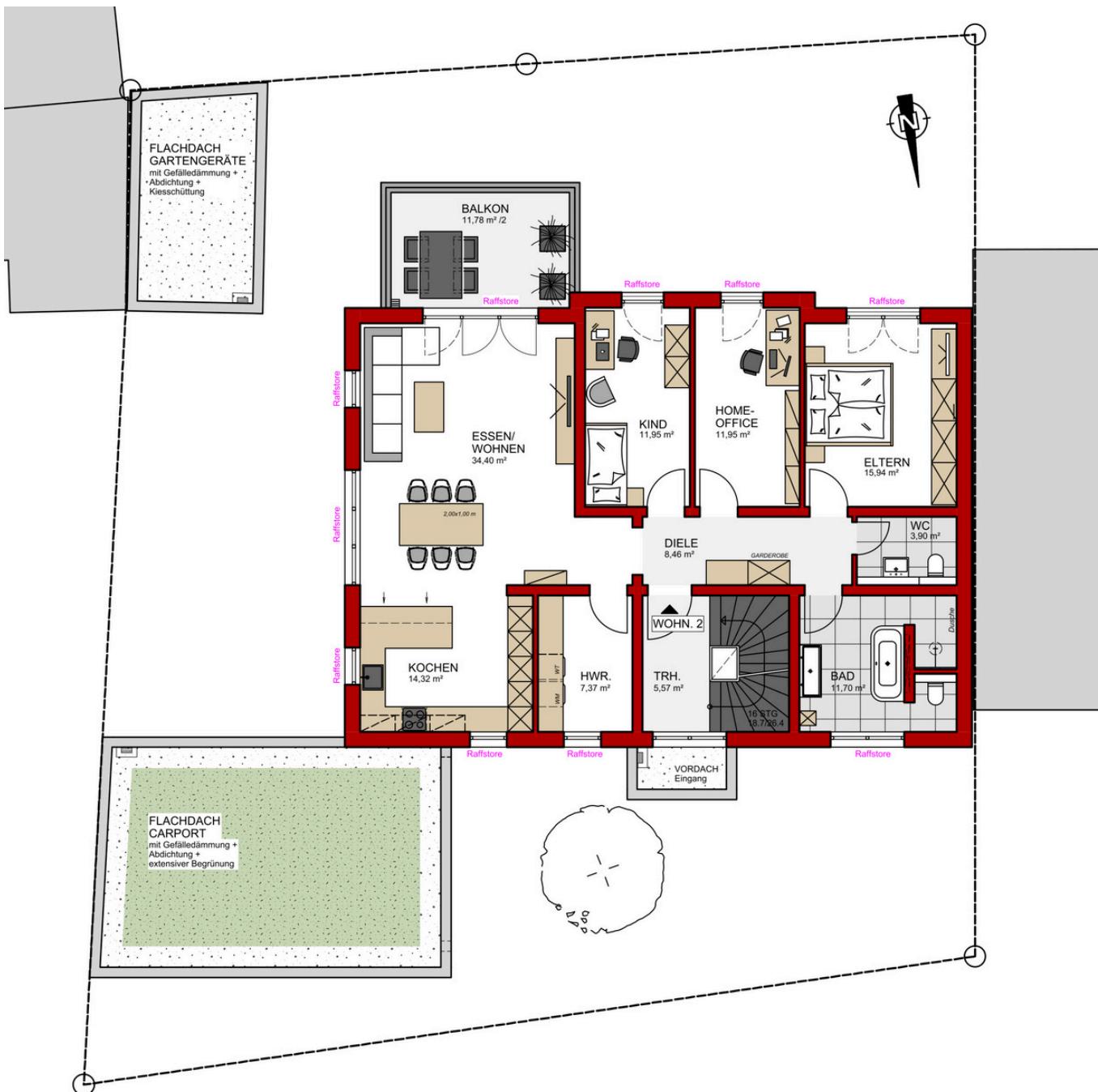
# ERDGESCHOSS Wohnung 1

Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Gartenanteil, Gartenhaus und Carport

Wohnfläche inkl. Terrasse: 126,7 m<sup>2</sup>



# OBERGESCHOSS Wohnung 2



## Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport

Wohnfläche inkl. Balkon: 125,9 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS: 545.000,- EURO**

VISUALISIERUNG



## RÄUME IM OBERGESCHOSS:

4,5 Zimmer (Wohnen/ Essen, Kind, Homeoffice, Eltern, Hauswirtschaftsraum)

1 modernes Bad mit bodenebener Dusche und freistehender Badewanne

1 innenliegendes Gäste-WC mit Abluftgerät

1 Kochbereich mit individuell planbarer Küche  
-> auch mit Speis möglich

1 Hauswirtschaftsraum mit Anschluß für Waschmaschine und Trockner

1 großzügiger Kellerraum im Kellergeschoss

1 großzügiger Balkon mit Geländer auf halbhoch gemauerter Attika und Plattenbelag

1 Carport mit Vorrichtung Wallbox

1 PKW-Stellplatz



Ihre zusätzlichen  
Sonderwünsche  
können gerne  
berücksichtigt werden.



# OBERGESCHOSS Wohnung 2

Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport

Wohnfläche inkl. Balkon: 125,9 m<sup>2</sup>

## AUSTATTUNG:

### AUSSENWÄNDE:

Wärme-Dämmmauerwerk, innen und außen verputzt

### INNENWÄNDE:

Mauerwerk mit Innenputz-/ Malerarbeiten und Feinputz

### FENSTER & VERSCHATTUNG:

Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung + Raffstore mit Elektroantrieb

### BODENBELÄGE:

Eiche-Parkett in allen Wohnräumen und Diele, hochwertige Fliesen im Bad/ Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum

### HEIZUNG:

Fußbodenheizung in allen Räumen außer Speis, Einzelraumregelung über Thermostate

### HOCHWERTIGE BADEINRICHTUNG:

Wand-WC mit Softclose-Deckel, Waschtischkombination mit Armatur und hochwertiger Badmöbel, Dusche mit gefliestem Boden und Rainshower, Badewanne mit Unterputz-Wannenarmatur + Accessoires

### ELEKTRO:

Sprechanlage mit Video und Schalterprogramm Fa. GIRA oder gleichwertig, Rauchmelder für Schlafräume und Diele, Kabel TV und EDV-Netzwerk

### INNENTÜREN:

Türelemente mit Umfassungszargen, weißlack, mit Edelstahl-Drückergarnitur

**KEINE Zusatzkosten für Carport und Stellplatz!**



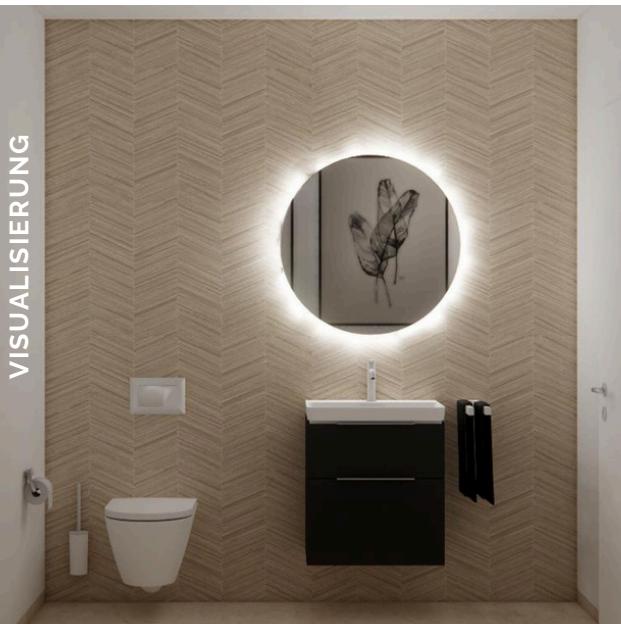
**NEUGIERIG ?**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne persönlich.

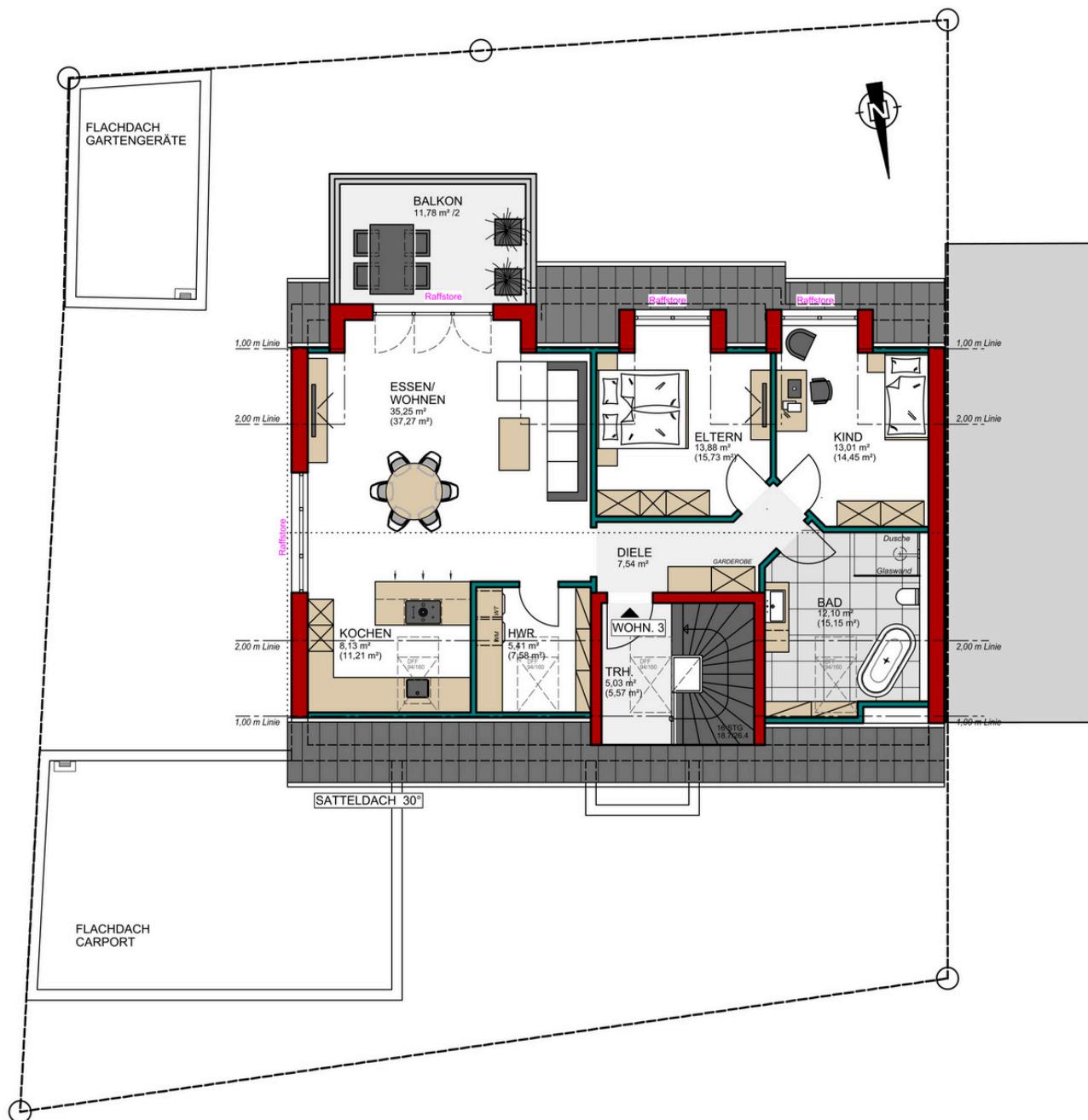
# OBERGESCHOSS Wohnung 2

Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport

Wohnfläche inkl. Balkon: 125,9 m<sup>2</sup>



# DACHGESCHOSS Wohnung 3



Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport

Wohnfläche inkl. Balkon: 101,2 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS: 435.000,- EURO**

VISUALISIERUNG



## RÄUME IM DACHGESCHOSS:

3,5 Zimmer (Wohnen/ Essen, Kind, Eltern, Hauswirtschaftsraum)

1 modernes Bad mit bodenebener Dusche und freistehender Badewanne

1 Kochbereich mit individuell planbarer Küche

1 Hauswirtschaftsraum mit Anschluß für Waschmaschine und Trockner

1 großzügiger Kellerraum im Kellergeschoss

1 großzügiger Balkon mit Geländer auf halbhoch gemauerter Attika und Plattenbelag

1 Carport mit Vorrichtung Wallbox



Ihre zusätzlichen  
Sonderwünsche  
können gerne  
berücksichtigt werden.

# DACHGESCHOSS Wohnung 3

Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport

Wohnfläche inkl. Balkon: 101,2 m<sup>2</sup>

## AUSTATTUNG:

### AUSSENWÄNDE:

Wärme-Dämmmauerwerk, innen und außen verputzt

### INNENWÄNDE:

Mauerwerk u. Tockenbau mit Innenputz-/ Malerarbeiten und Feinputz

### FENSTER & VERSCHATTUNG:

Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung + Raffstore mit Elektroantrieb

### BODENBELÄGE:

Eiche-Parkett in allen Wohnräumen und Diele, hochwertige Fliesen im Bad und Hauswirtschaftsraum

### HEIZUNG:

Fußbodenheizung in allen Räumen außer Speis, Einzelraumregelung über Thermostate

### HOCHWERTIGE BADEINRICHTUNG:

Wand-WC mit Softclose-Deckel, Waschtischkombination mit Armatur und hochwertiger Badmöbel, Dusche mit gefliestem Boden und Rainshower, Badewanne mit Unterputz-Wannenarmatur + Accessoires

### ELEKTRO:

Sprechanlage mit Video und Schalterprogramm Fa. GIRA oder gleichwertig, Rauchmelder für Schlafräume und Diele, Kabel TV und EDV-Netzwerk

### INNENTÜREN:

Türelemente mit Umfassungszargen, weißlack, mit Edelstahl-Drückergarnitur

**KEINE Zusatzkosten für Carport und Stellplatz!**

## ATTRAKTIV ?

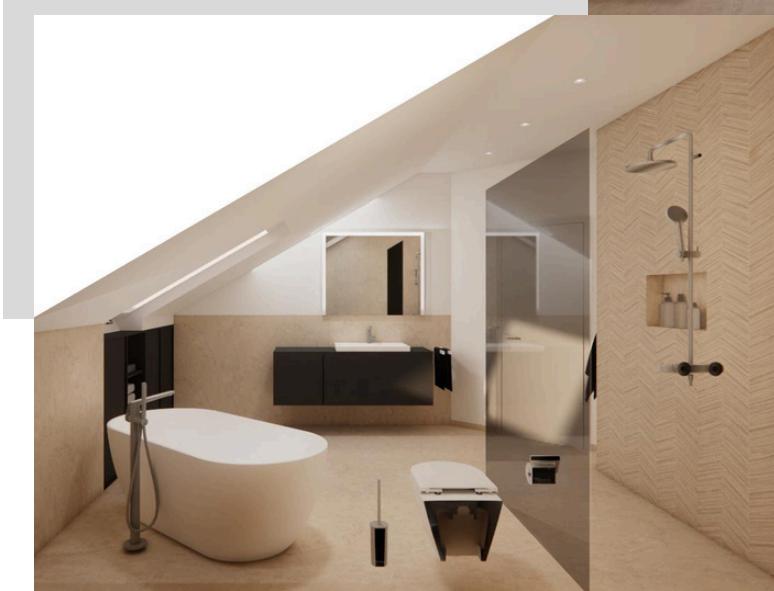
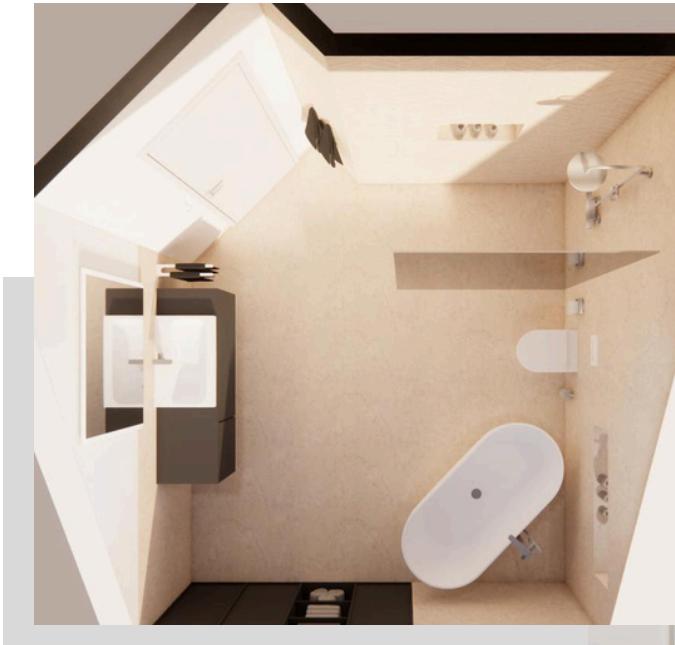
Schreiben Sie uns gerne für weitere Informationen oder ein persönliches Beratungsgespräch.



# DACHGESCHOSS Wohnung 3

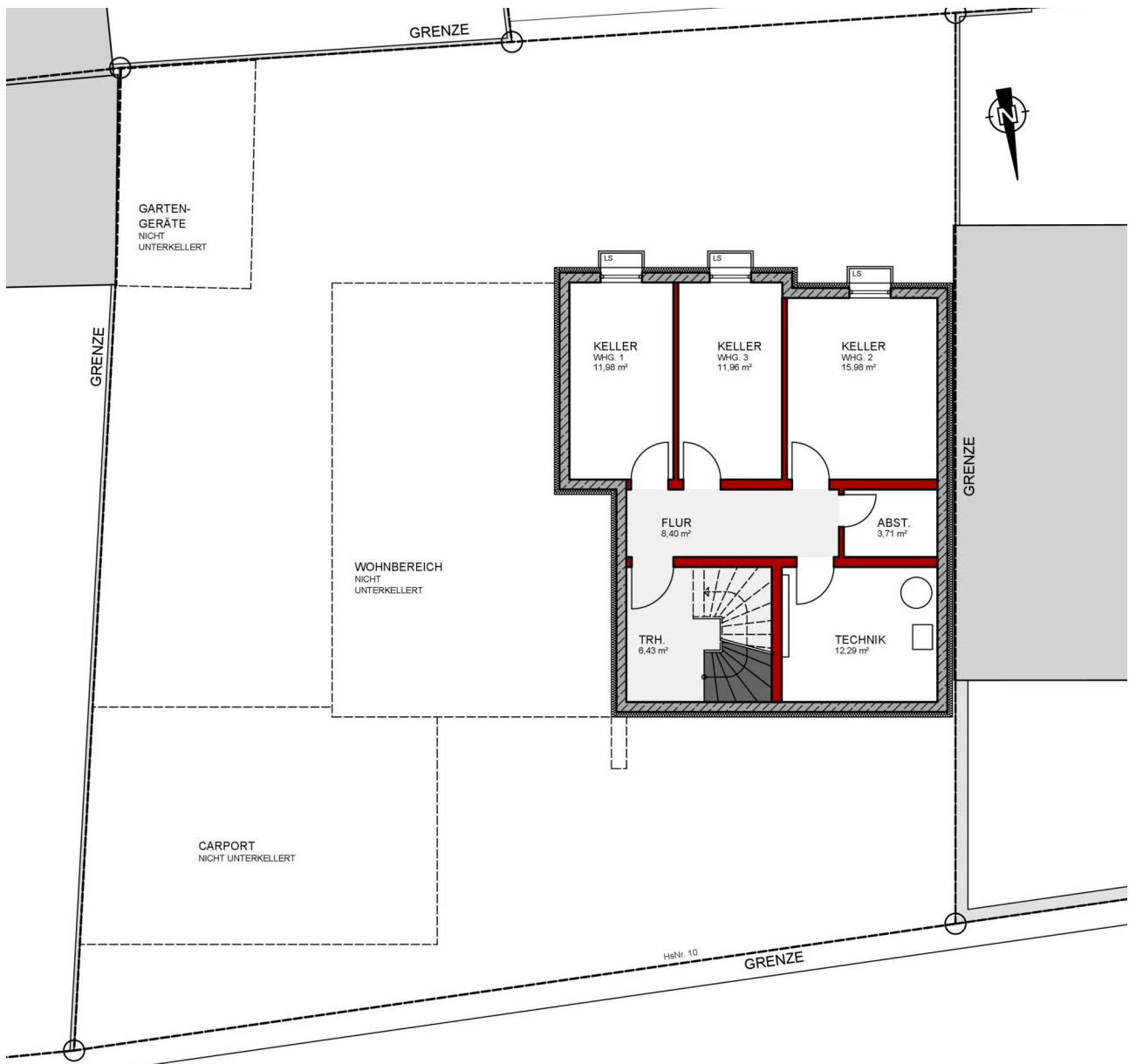
Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport

Wohnfläche inkl. Balkon: 101,2 m<sup>2</sup>



VISUALISIERUNG

# KELLERGESCHOSS



- mit großzügigem Kellerraum für jede Wohnung, ausgestattet mit Bodenfliesen
- jeder Kellerraum ausgestattet mit einem Lichtschacht zur ausreichenden Belichtung und Belüftung
- gemeinsamer Technikraum für die gesamte Haustechnik
- Abstellraum



# ALLGEMEINES

## ALLGEMEINE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG:

- Alu-Hauseingangstüre mit Glasseitenteil satiniert, Mehrfachverriegelung, PZ-Schloß, Farbe innen und außen: dunkelgrau
- Wohnungstüren mit Mehrfachverriegelung und Schallschutz, Farbe: weiß oder dunkelgrau
- hocheffiziente Luft-/ Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasser-Speicher
- Warmwasserbereitung für Trinkwasser und Heizung je Wohnung über eine dezentrale Wohnungsstation
- Treppenhaus: Massivtreppe mit Natursteinbelag und Edelstahl-Geländer, ohne Fußbodenheizung
- Abluftgerät in den Kellerräumen KG, feuchtegesteuert
- Flachdächer Carport, Gerätehaus und Eingangsvordach mit Flachdachabdichtung, Gefälledämmung und Kiesschüttung
- Außenputz mit Kalk-Zement-Leichtputz und Silikonharzfassadenfarbe, Farbgestaltung nach Wahl des Architekten
- Alle Außenanlagen wie Carport, Stellplätze, Einfahrt und Wege mit modernem Betonsteinpflaster
- Bepflanzung des Vorgartens zur Straße
- Ladestationen für E-Fahrzeuge möglich
- Neubau der Eigentumswohnungen in Energieeffizienzklasse A

**Keine zusätzliche Käufer-/Maklerprovision !**

Wir haben Ihr Interesse an unserer Immobilie geweckt oder Sie haben Fragen zur Planung und Ausführung?

**NEHMEN SIE GERNE KONTAKT ZU UNS AUF.**

# KONTAKT



Gerne informieren wir Sie über Details und Verfügbarkeit der einzelnen Wohnungen und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

**Wir freuen uns von Ihnen zu hören !**



**SCHREIBEN SIE UNS**

**K+H GbR**

Lisa Kraft + Jochen Herrmann  
Bodelschwinghstr. 69A  
97 753 Karlstadt

[laudenbach@lisa-kraft.de](mailto:laudenbach@lisa-kraft.de)  
[www.khgbr.de](http://www.khgbr.de)



**K + H GbR**  
Lisa Kraft + Jochen Herrmann  
Bodelschwinghstr. 69A  
97 753 Karlstadt