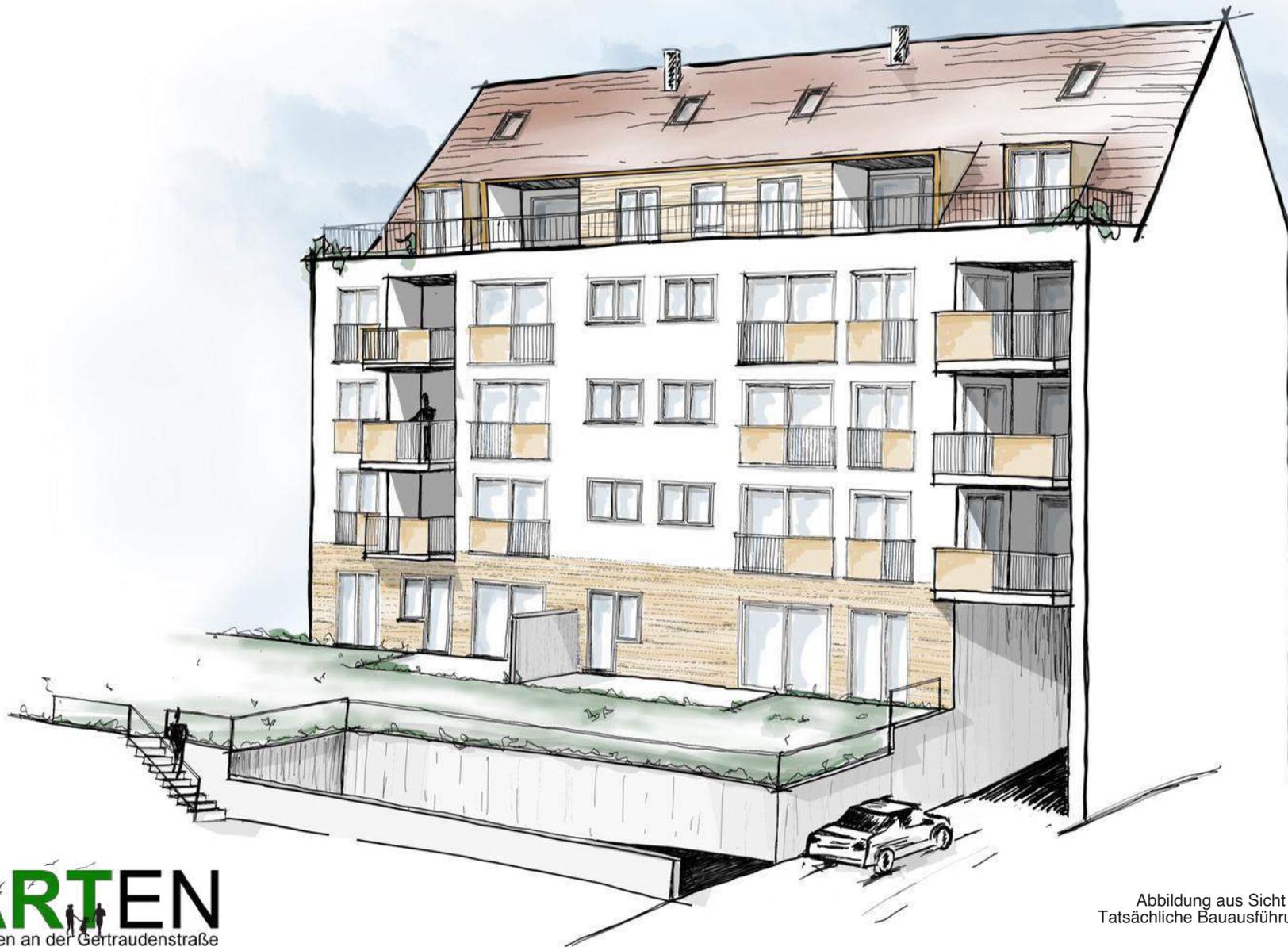


Moderner Neubau "STADTGARTEN"

mit 18 Eigentumswohnungen (teilw. barrierefrei) und Tiefgarage

in der Gertraudenstraße in Bamberg



Lage | Stadt Bamberg

Das Projekt befindet sich fußläufig zum Herzen der Stadt Bamberg



Quelle: Wikipedia

Highlights

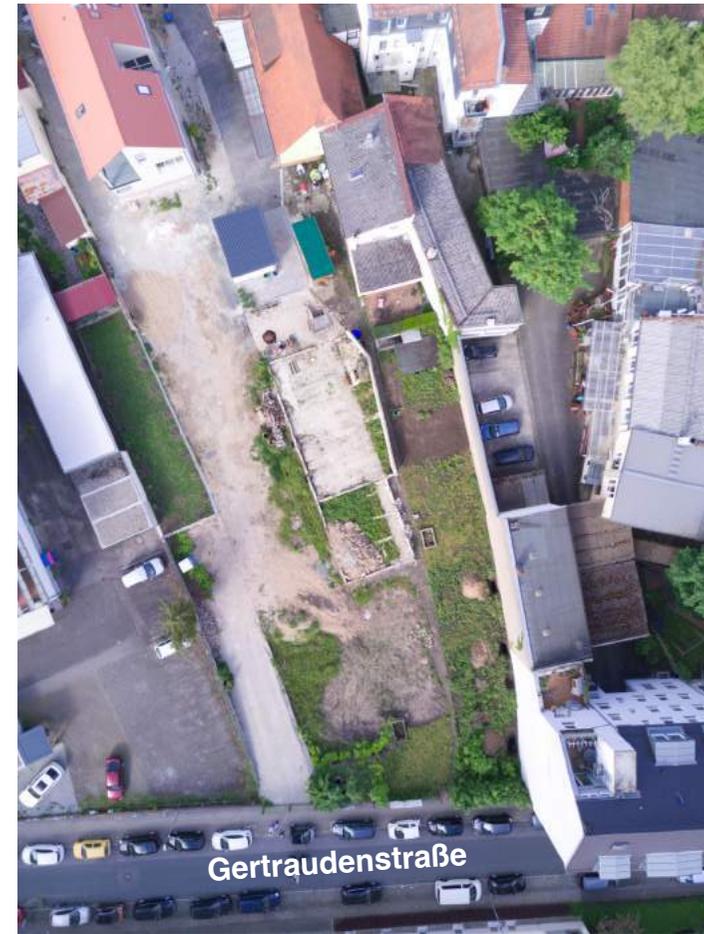
Informationen zum Neubau

- Neubau einer Wohnanlage mit 18 teilw. barrierefreien Wohneinheiten
- Es wird der Wärmeschutznachweis Effizienzhaus 55 EE nach aktueller GEG erreicht
- Ökologische Versickerungsrigole auf dem Grundstück verbaut
- Baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV SÜD
- Zentrale Lage mitten in Bamberg
- Moderne und dem Standort angepasste Architektur mit zahlreichen Highlights
- Große (Dach-)Terrassen, Loggien und Balkone
- Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Lichtdurchflutete Räume mit viel Glas
- Elektrische Rollos und dezentrale Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung
- Anschluss an das städtische Fernwärmenetz
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Tiefgaragen-Stellplätze sowie oberirdische Stellplätze (teilweise als Carport) je Wohnung verfügbar
- Erdgeschoss-Wohnungen mit eigenem Gartenanteil
- Eigener Spielplatz auf dem Grundstück



Übersicht | Lage

Gertraudenstraße Bamberg



Das Objekt befindet sich zwischen der Egelseestraße und der Gertraudenstraße in Bamberg. Die Zufahrt zum Grundstück und zu den oberirdischen Stellplätzen sowie zur Einfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Gertraudenstraße. Der Hauseingang zu den Wohneinheiten befindet sich straßenseitig an der Gertraudenstraße.

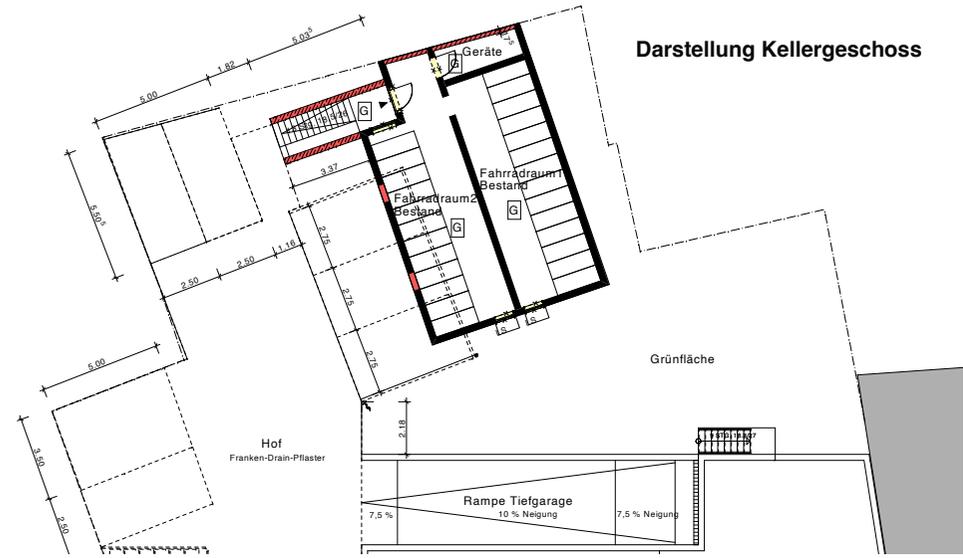
Übersicht | Lage

Hofbereich Stellplätze und Fahrradkeller

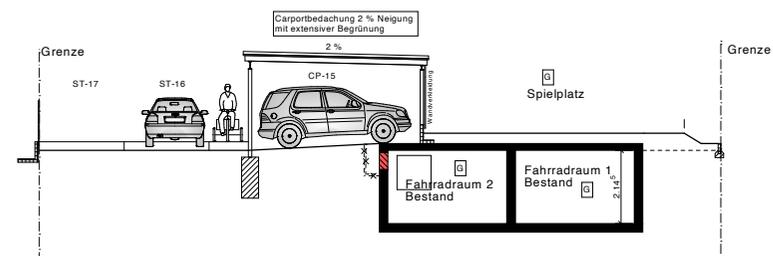


Siehe Erdgeschossplan

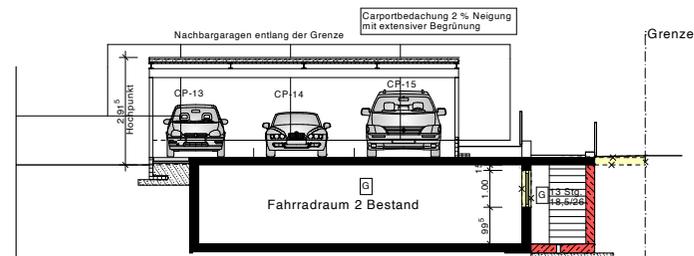
Gertraudenstrasse



Darstellung Kellergeschoss



Darstellung Schnitt Fahrradraum 1 & 2



Ansichten

Süd-West



Ansichten

Nord-Ost



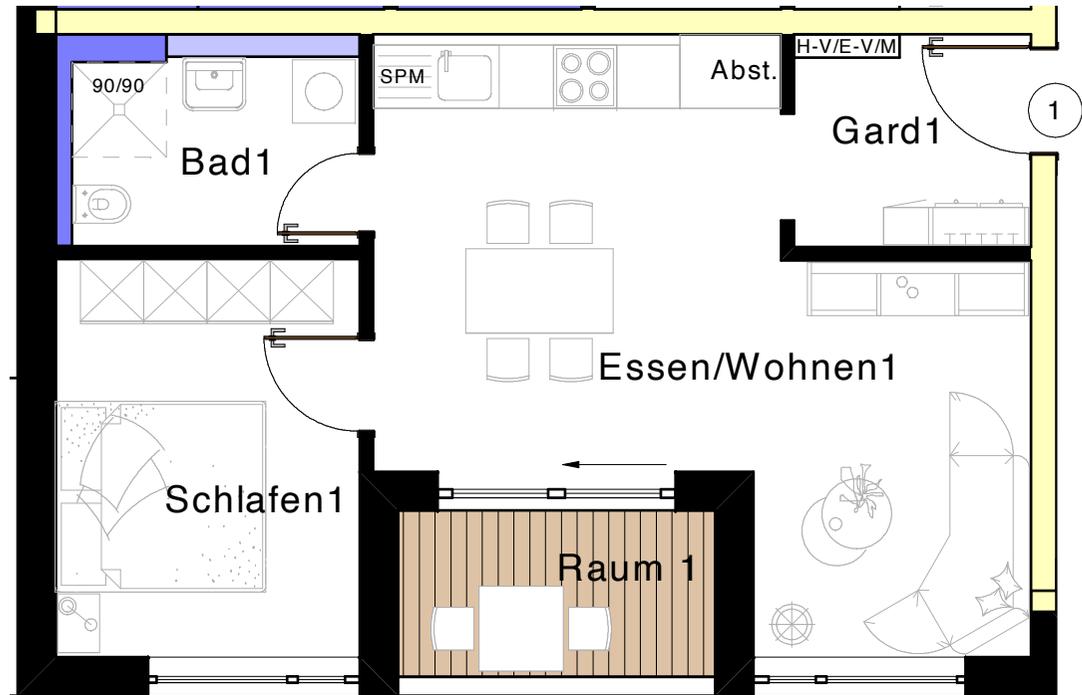
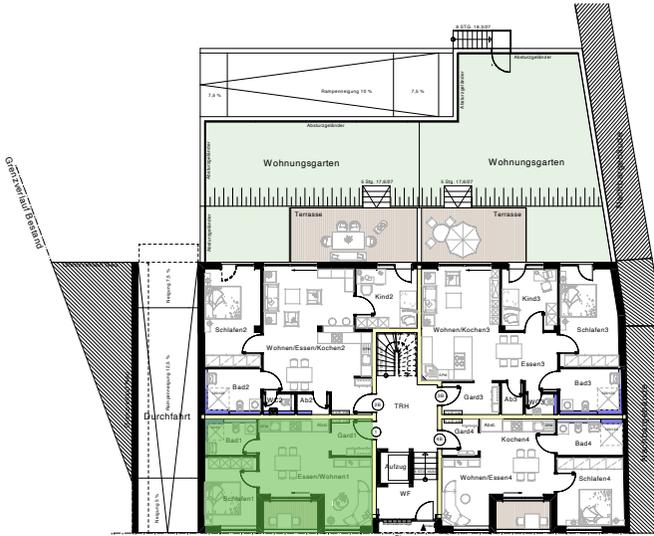
Übersicht | Erdgeschoss

Wohnungen 1 - 4



Wohnung 01

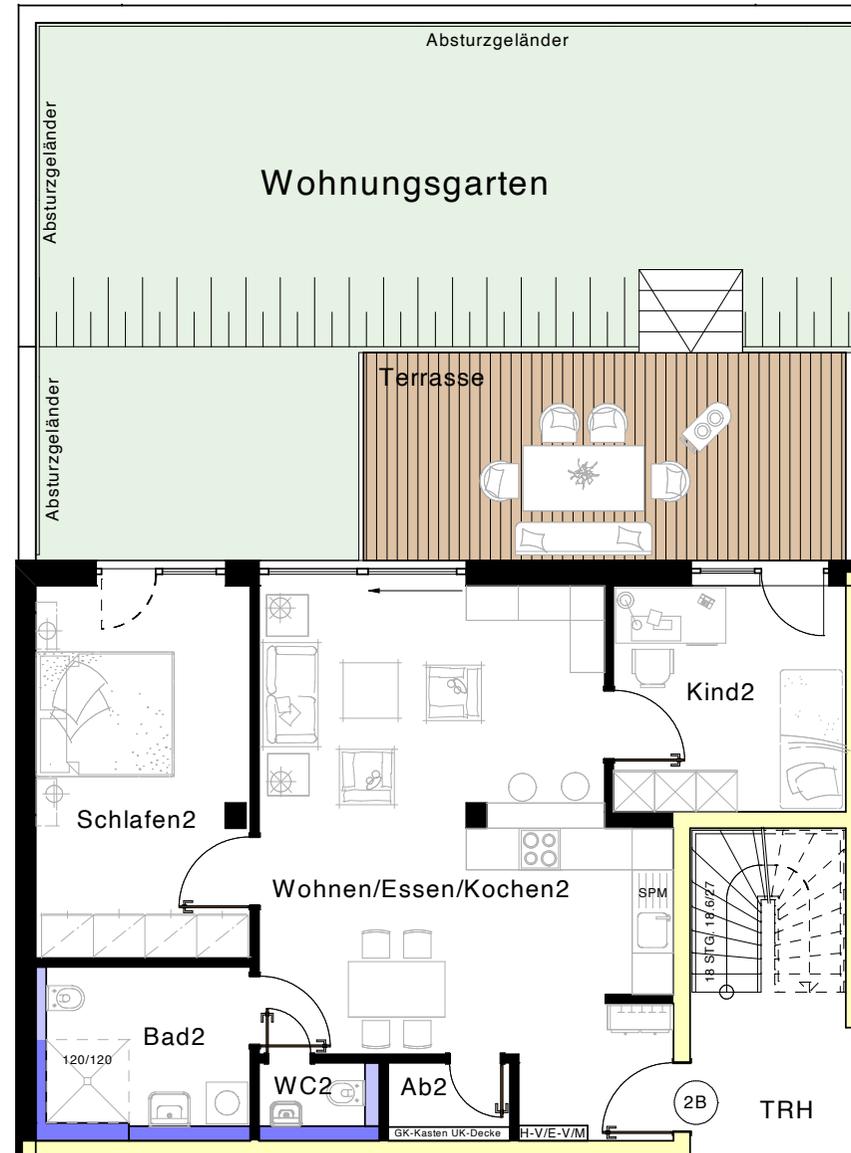
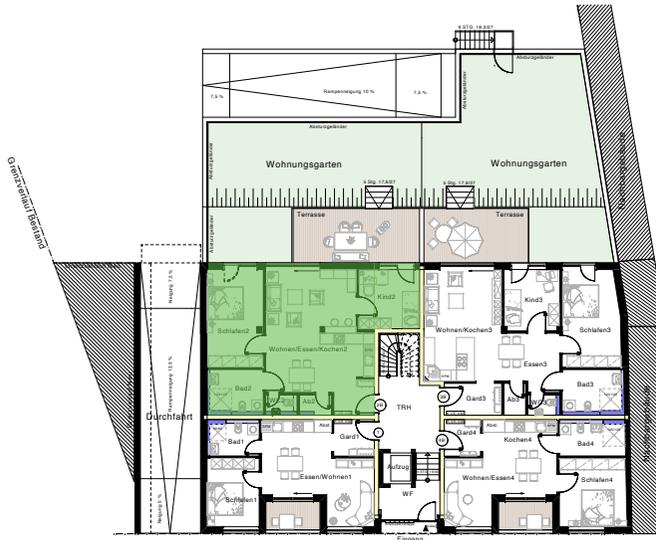
Erdgeschoss | Loggia



Wohnung 01	48,69 m²
Wohnen/Essen	25,84 m ²
Schlafen	10,85 m ²
Bad	5,36 m ²
Garderobe	4,27 m ²
Loggia (50% von 4,74 m ²)	2,37 m ²
Preis	siehe Preisliste

Wohnung 02

Erdgeschoss | barrierefreie Wohnung | Terrasse und Gartenanteil



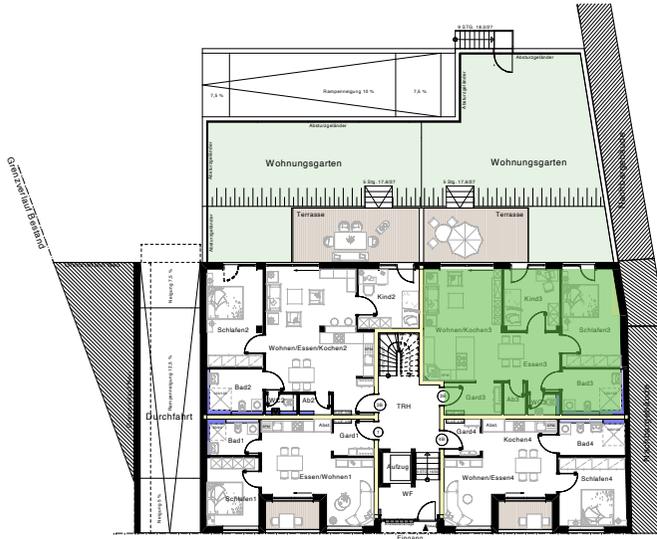
Wohnung 02 **88,95 m²**

Wohnen/Essen/Kochen	40,02 m ²
Schlafen	16,94 m ²
Kind	11,19 m ²
Bad	6,92 m ²
Abstellraum	1,78 m ²
WC	1,60 m ²
Terrasse (50% von 21,00 m ²)	10,50 m ²
Gartenanteil inklusive	ca. 68 m ²

Preis siehe Preisliste

Wohnung 03

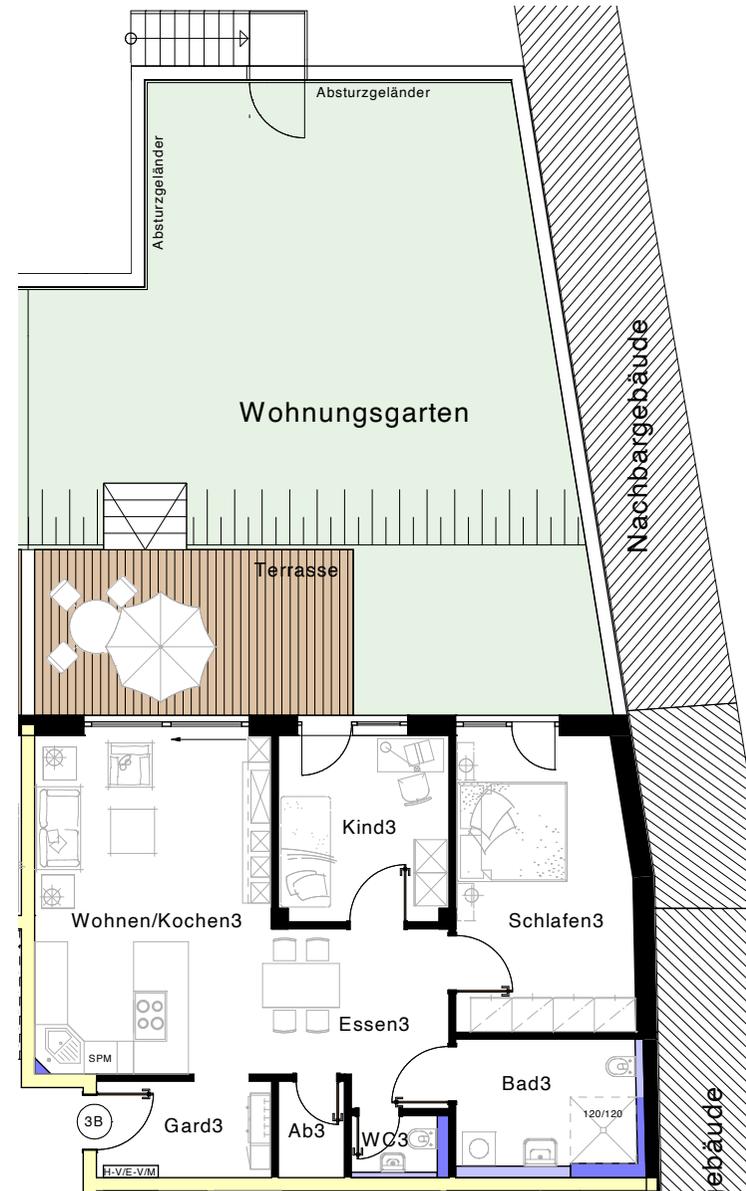
Erdgeschoss | barrierefreie Wohnung | Terrasse und Gartenanteil



Wohnung 03 **89,81 m²**

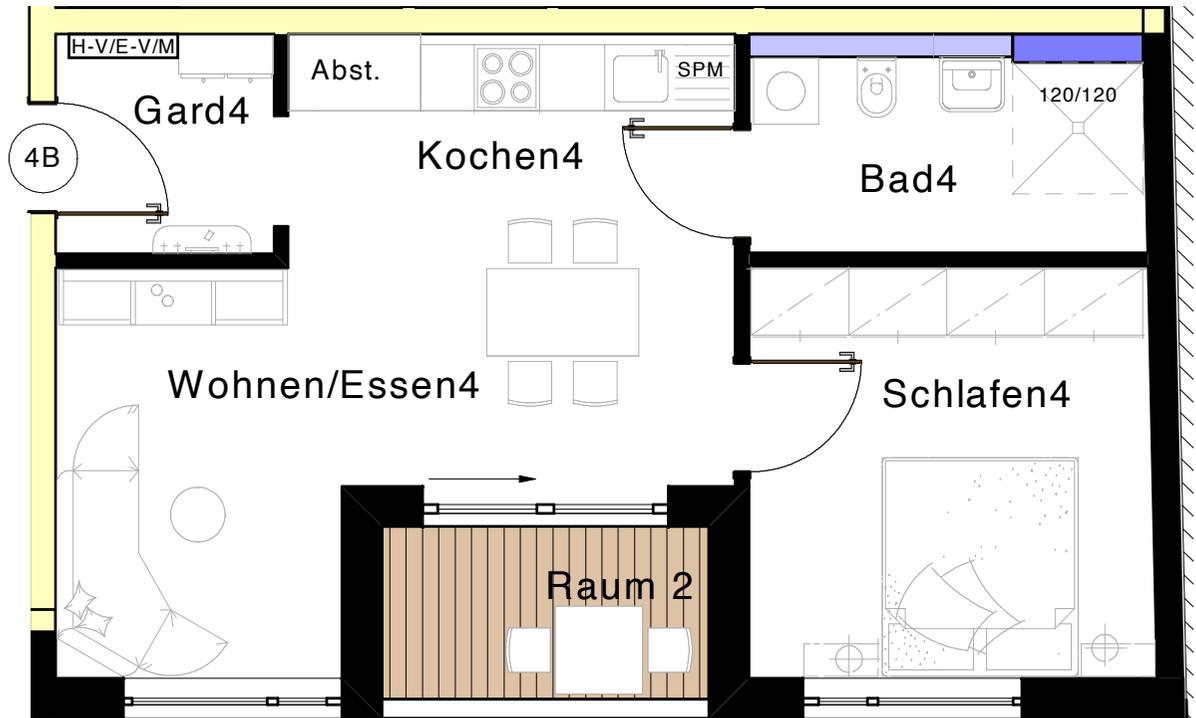
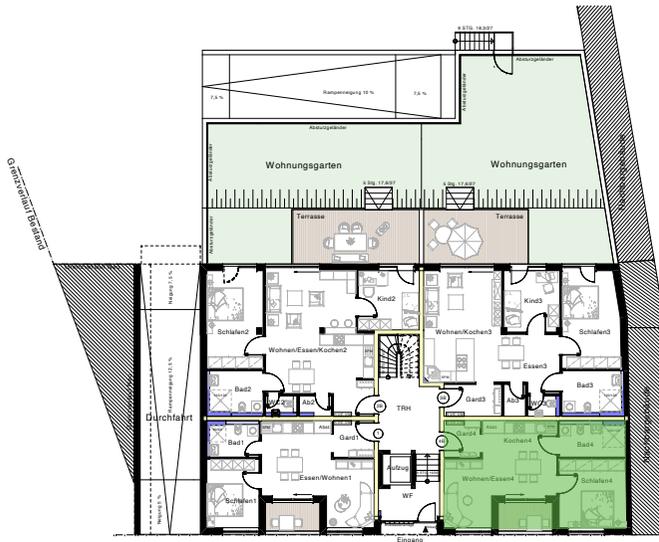
Wohnen/Essen/Kochen	36,55 m ²
Schlafen	17,19 m ²
Kind	10,57 m ²
Bad	7,62 m ²
Abstellraum	2,10 m ²
WC	1,76 m ²
Garderobe	5,32 m ²
Terrasse (50% von 17,40 m ²)	8,70 m ²
Gartenanteil inklusive	ca. 84 m ²

Preis siehe Preisliste



Wohnung 04

Erdgeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia



Wohnung 04 **53,47 m²**

Wohnen/Essen/Kochen 26,36 m²

Schlafen 13,96 m²

Bad 6,99 m²

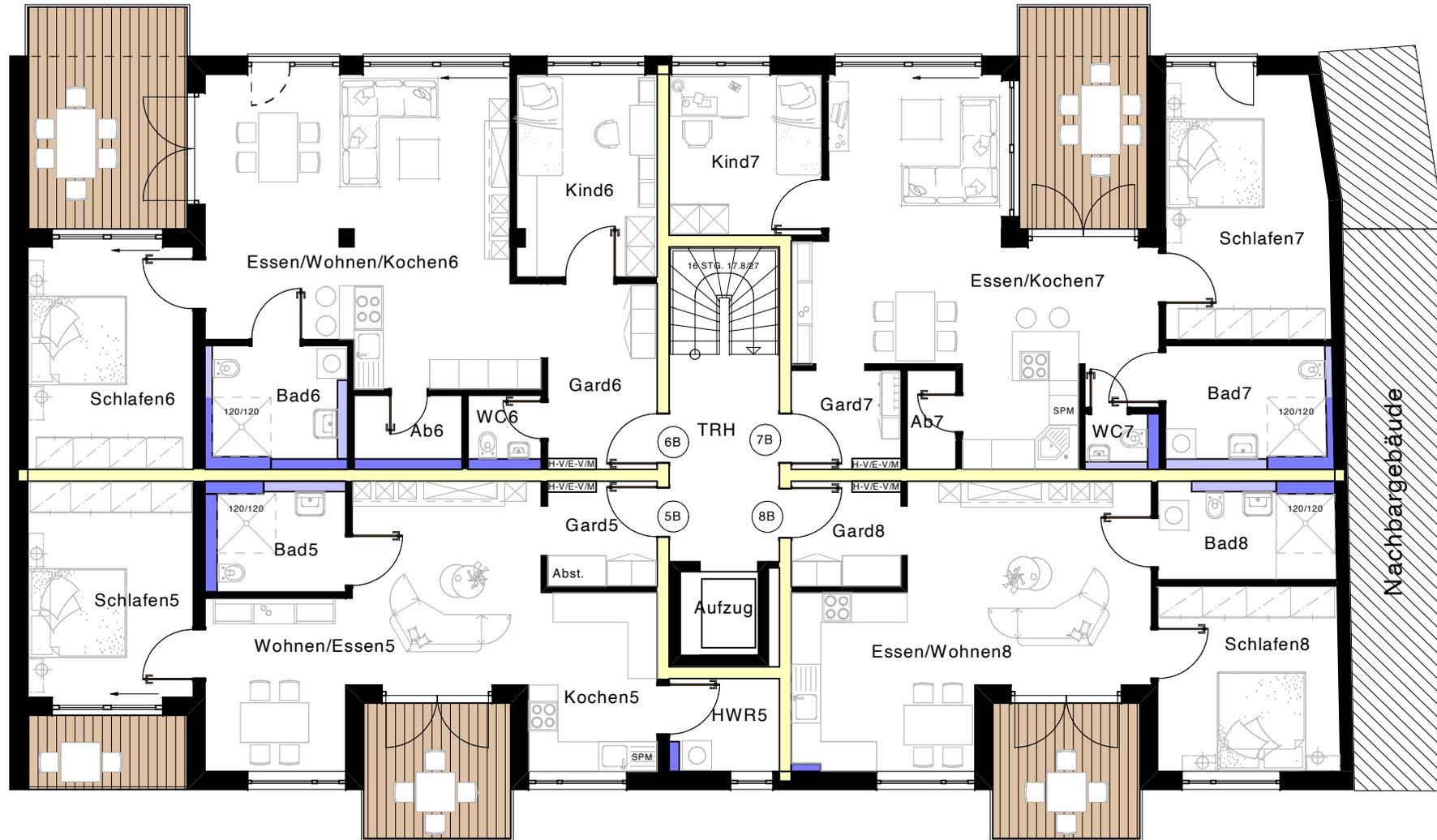
Garderobe 3,79 m²

Loggia (50% von 4,74 m²) 2,37 m²

Preis siehe Preisliste

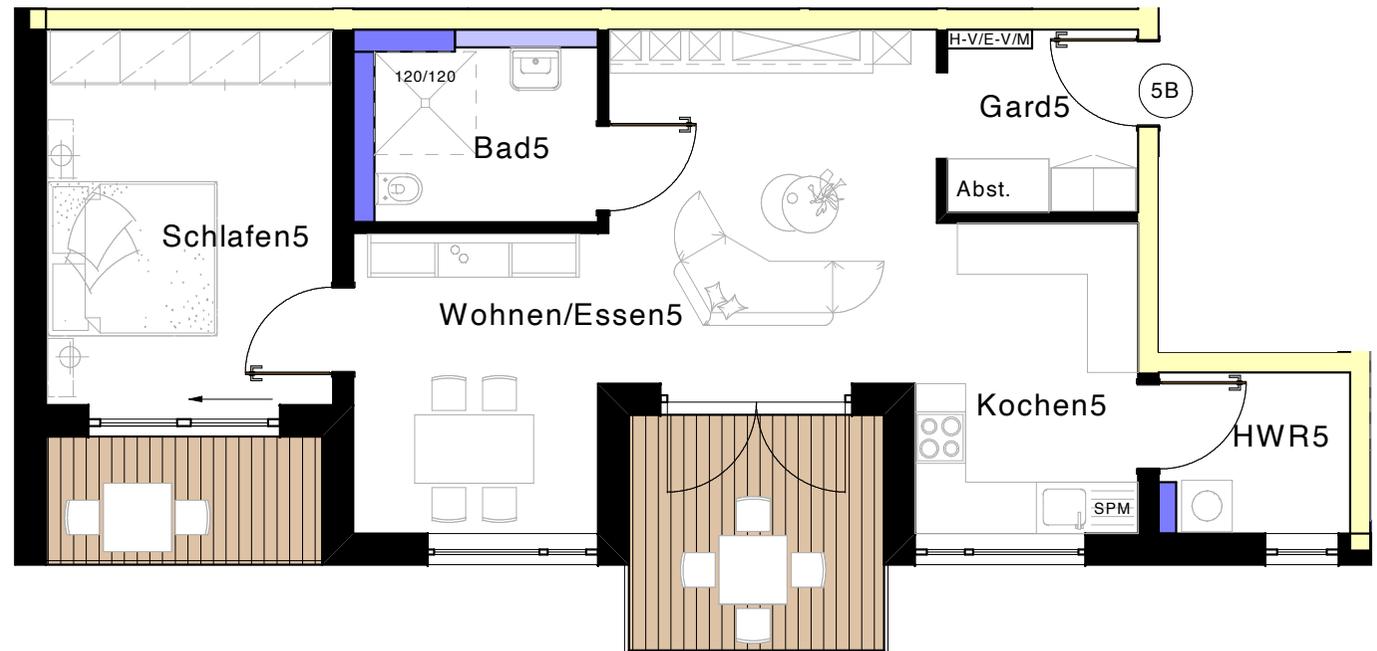
Übersicht | 1. Obergeschoss

Wohnungen 5 - 8



Wohnung 05

1. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | 2 Loggien



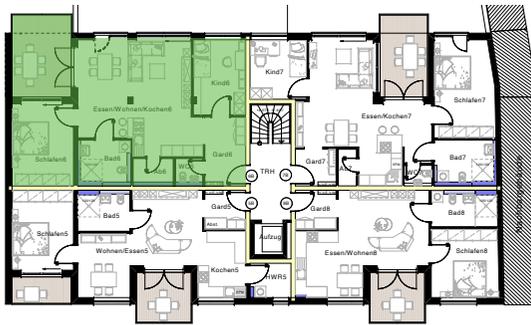
Wohnung 05 **72,55 m²**

Wohnen/Essen/Kochen	35,89 m ²
Schlafen	14,85 m ²
Bad	6,18 m ²
Garderobe	4,55 m ²
HWR	4,12 m ²
Loggia 1 (50% von 8,28 m ²)	4,14 m ²
Loggia 2 (50% von 4,89 m ²)	2,45 m ²

Preis siehe Preisliste

Wohnung 06

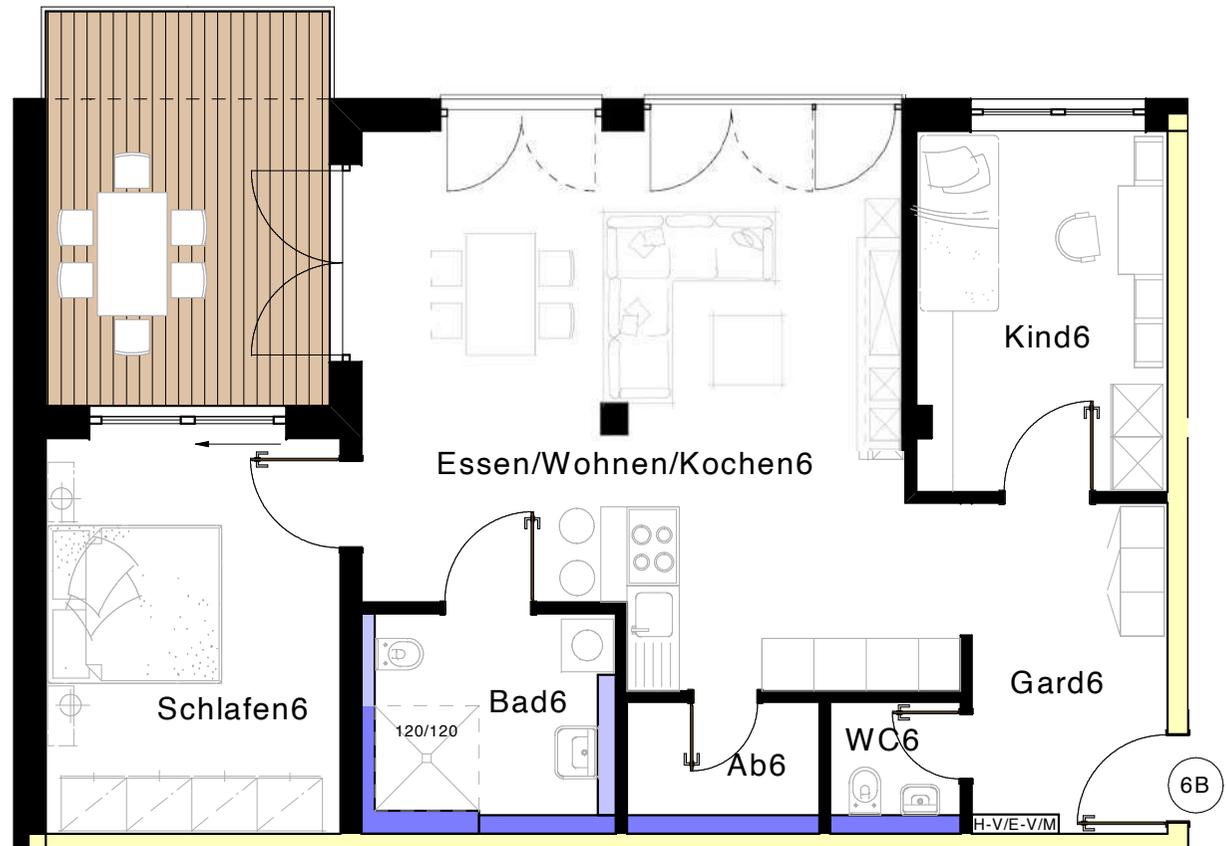
1. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia



Wohnung 06 **92,68 m²**

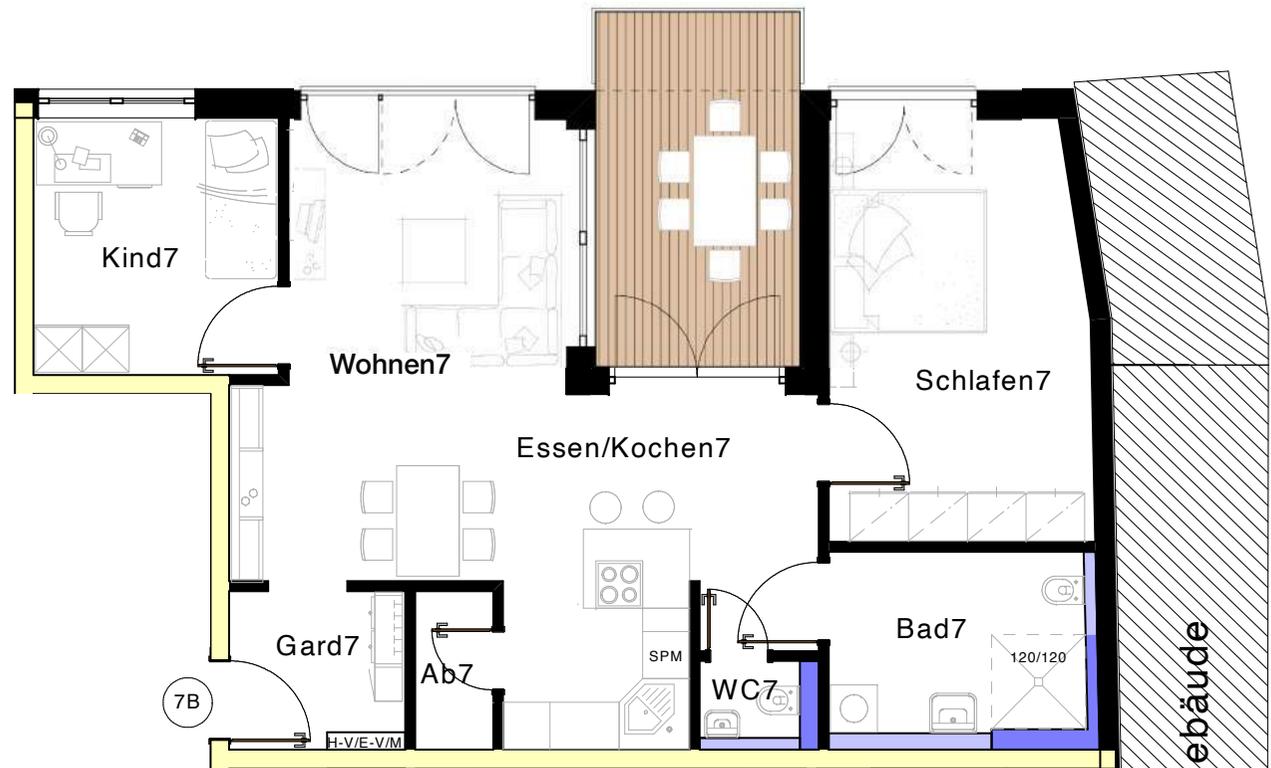
Wohnen/Essen/Kochen	39,37 m ²
Schlafen	15,64 m ²
Kind	11,15 m ²
Bad	6,15 m ²
Garderobe	8,23 m ²
Abstellraum	2,86 m ²
WC	1,94 m ²
Loggia (50% von 14,67 m ²)	7,34 m ²

Preis siehe Preisliste



Wohnung 07

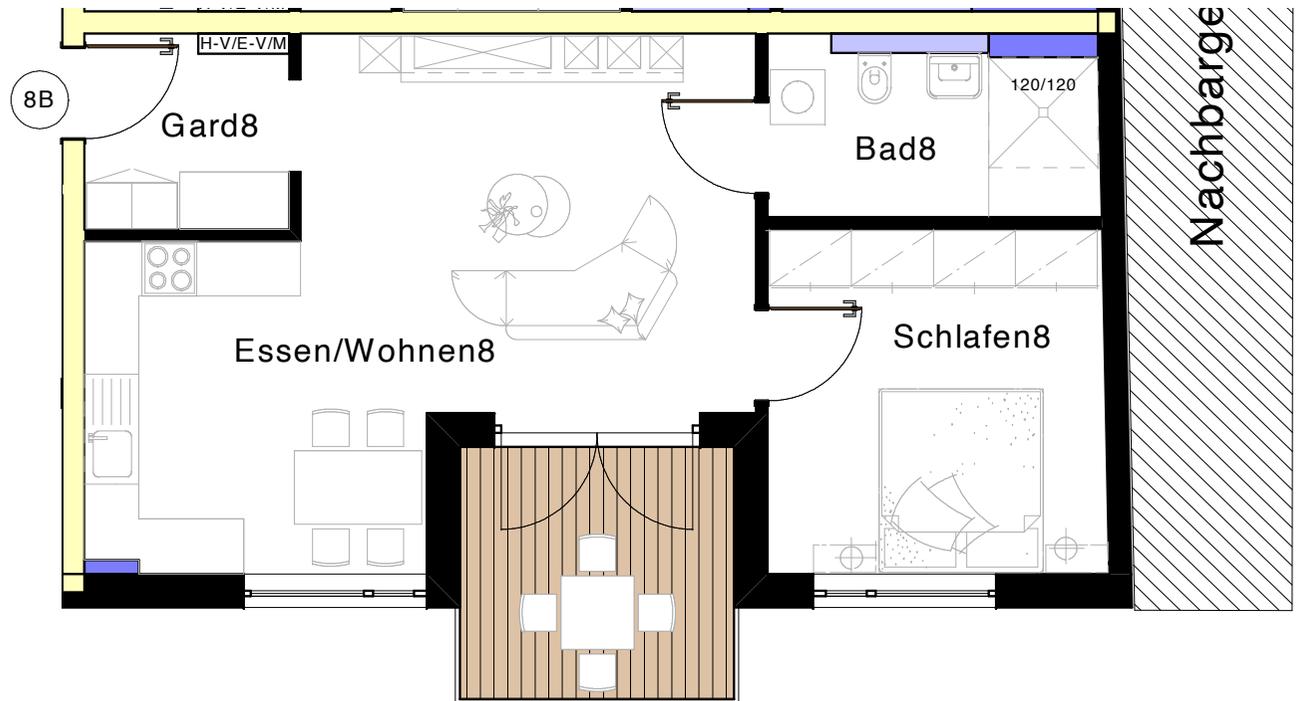
1. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia



Wohnung 07	88,39 m²
Wohnen/Essen/Kochen	38,30 m ²
Schlafen	17,87 m ²
Kind	10,22 m ²
Bad	8,10 m ²
Garderobe	4,27 m ²
Abstellraum	2,01 m ²
WC	1,72 m ²
Loggia (50% von 11,79 m ²)	5,90 m ²
Preis	siehe Preisliste

Wohnung 08

1. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia



Wohnung 08 **61,68 m²**

Wohnen/Essen/Kochen 32,04 m²

Schlafen 13,96 m²

Bad 6,99 m²

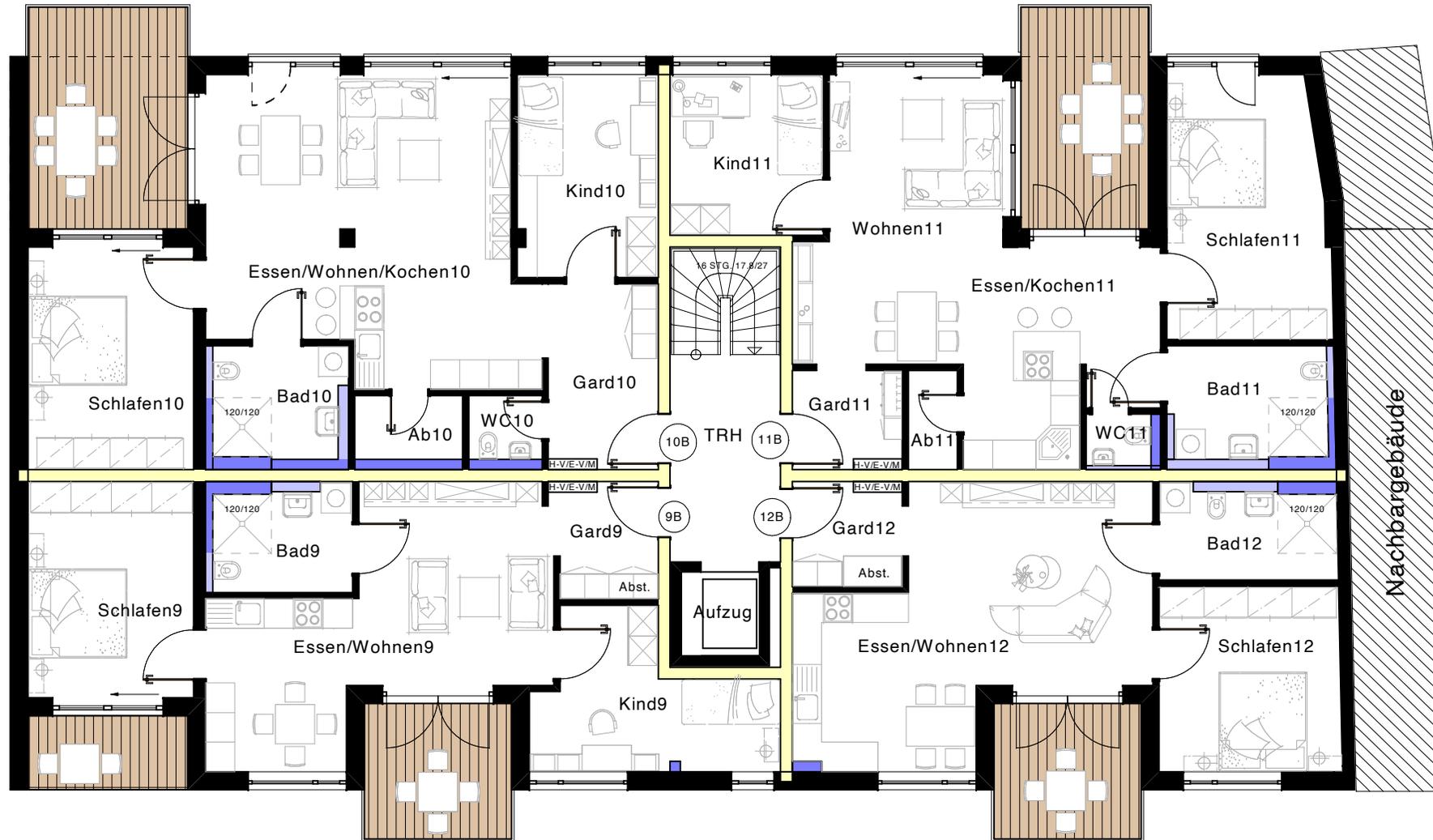
Garderobe 4,55 m²

Loggia (50% von 11,79 m²) 5,90 m²

Preis siehe Preisliste

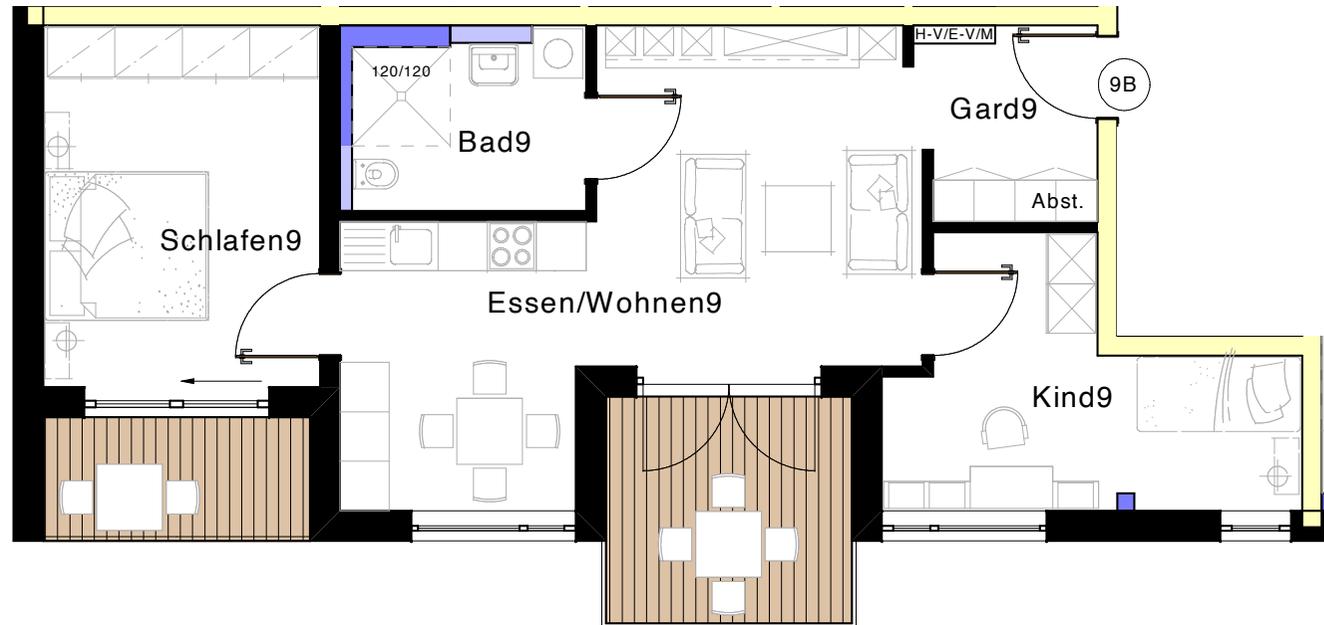
Übersicht | 2. Obergeschoss

Wohnungen 9 - 12



Wohnung 09

2. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | 2 Loggien



Wohnung 09 **72,75 m²**

Wohnen/Essen/Kochen 27,41 m²

Schlafen 15,22 m²

Kind 6,24 m²

Bad 6,99 m²

Garderobe 4,79 m²

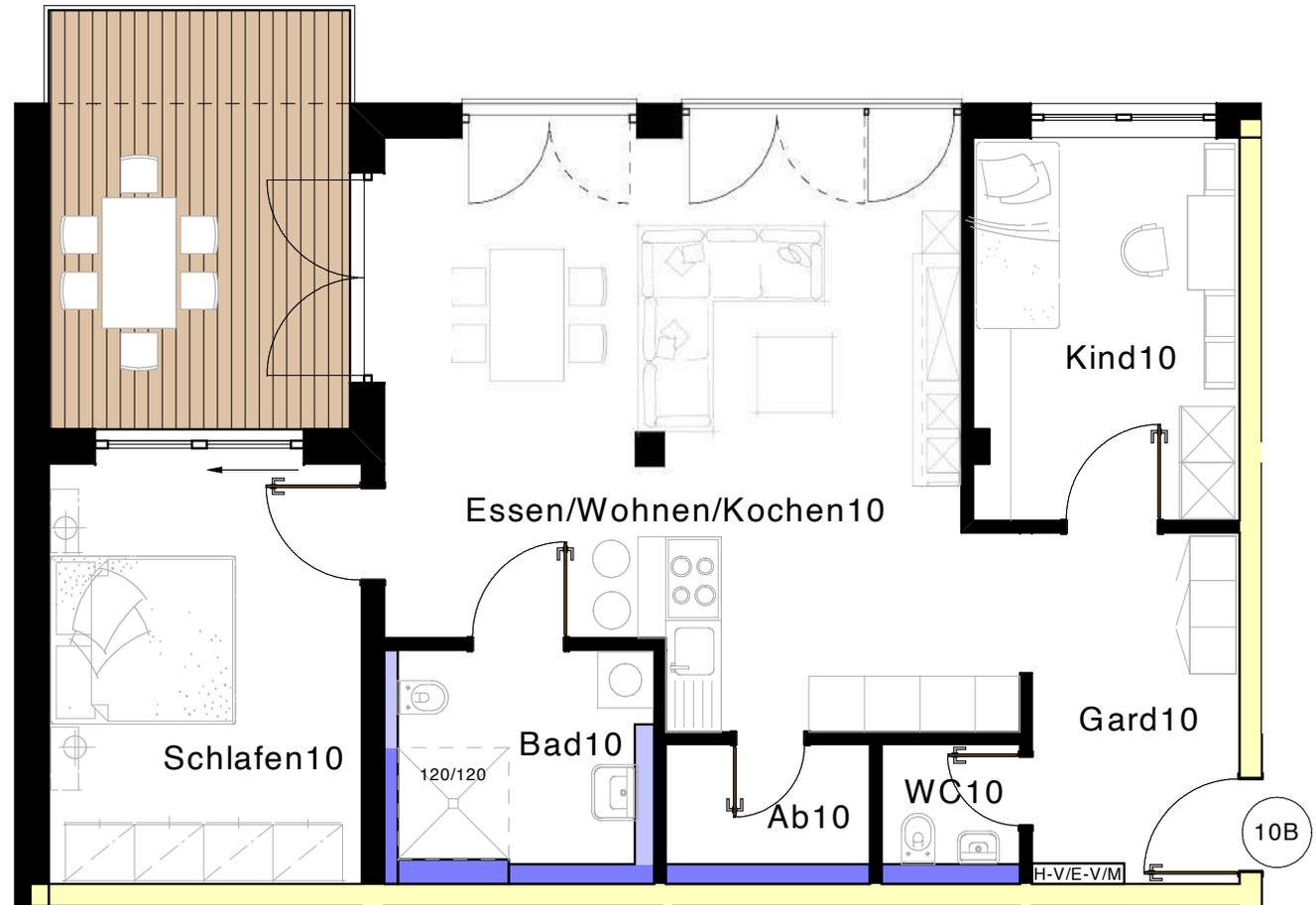
Loggia 1 (50% von 8,28 m²) 4,14 m²

Loggia 2 (50% von 4,89 m²) 2,45 m²

Preis siehe Preisliste

Wohnung 10

2. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia



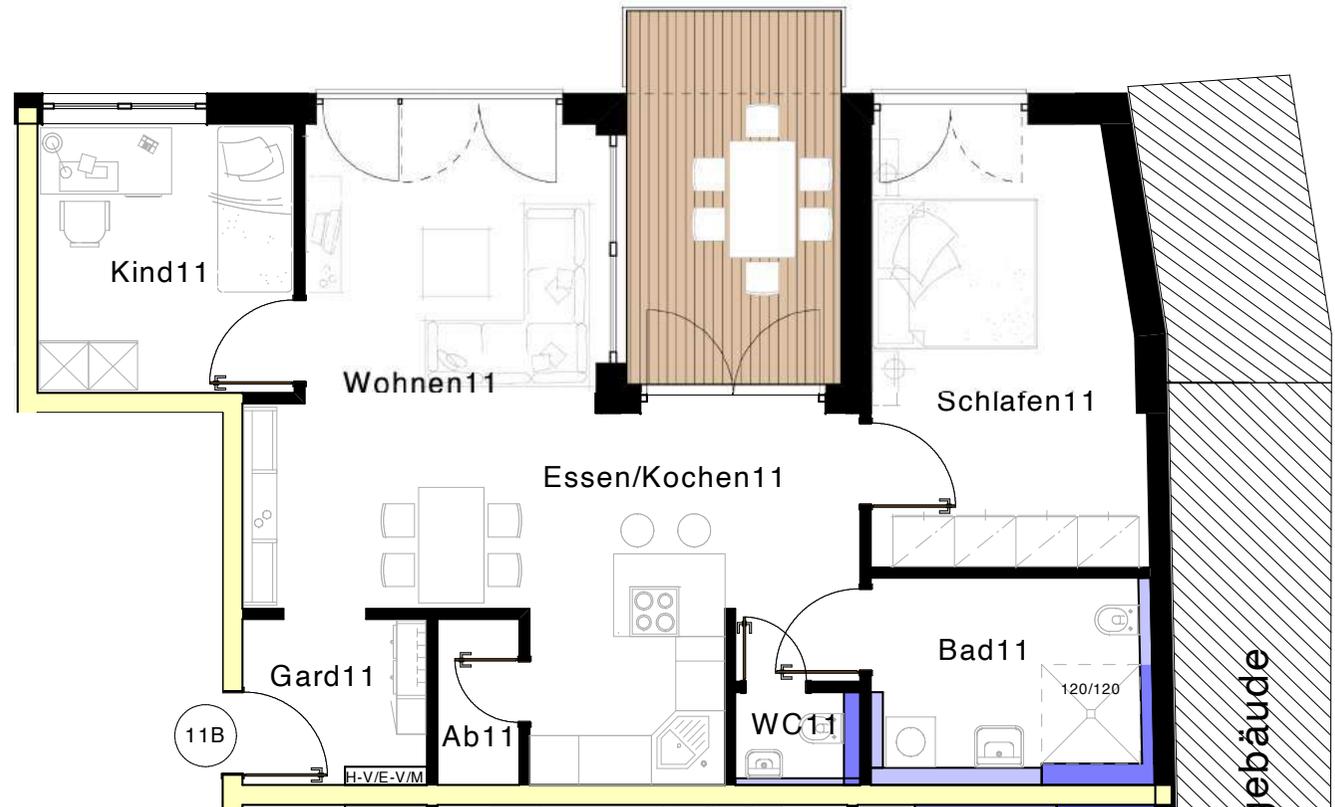
Wohnung 10 **92,69 m²**

Wohnen/Essen/Kochen	39,37 m ²
Schlafen	15,64 m ²
Kind	11,15 m ²
Bad	6,16 m ²
Garderobe	8,23 m ²
Abstellraum	2,86 m ²
WC	1,94 m ²
Loggia (50% von 14,67 m ²)	7,34 m ²

Preis siehe Preisliste

Wohnung 11

2. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia



Wohnung 11 **87,95 m²**

Wohnen/Essen/Kochen 38,30 m²

Schlafen 17,43 m²

Kind 10,22 m²

Bad 8,10 m²

Garderobe 4,27 m²

Abstellraum 2,01 m²

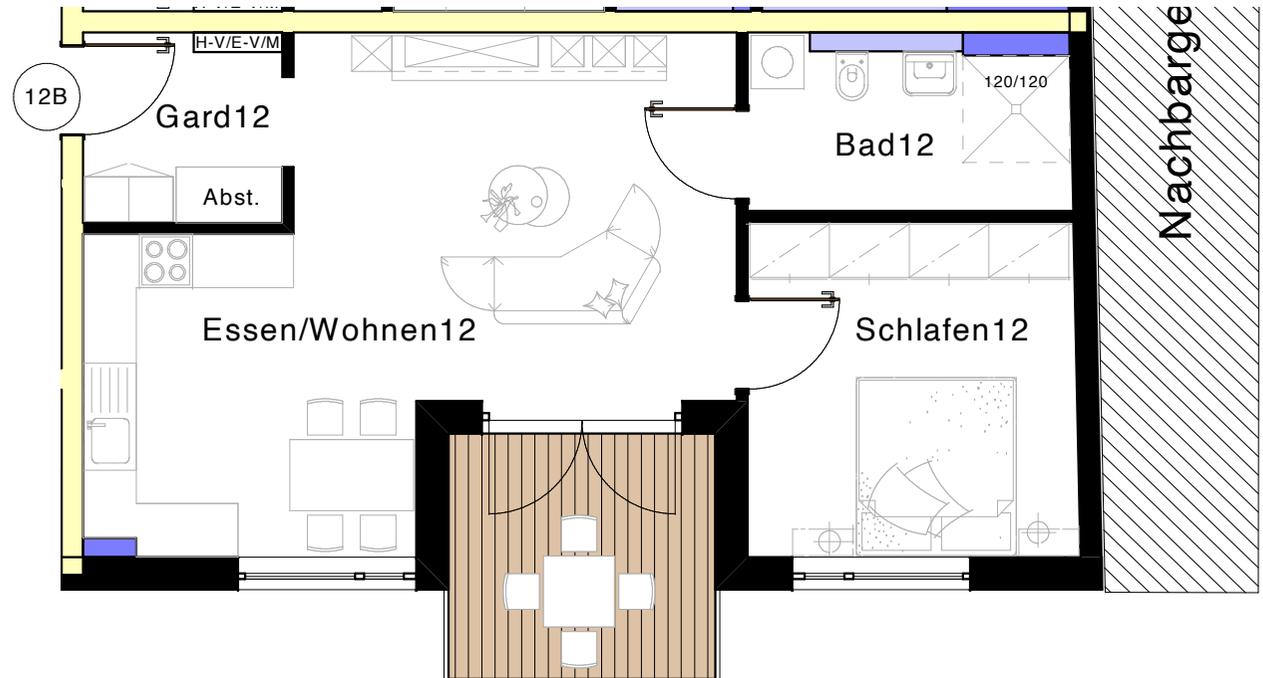
WC 1,72 m²

Loggia (50% von 11,79 m²) 5,90 m²

Preis siehe Preisliste

Wohnung 12

2. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia



Wohnung 12 **61,81 m²**

Wohnen/Essen/Kochen 32,17 m²

Schlafen 13,96 m²

Bad 6,99 m²

Garderobe 4,55 m²

Loggia (50% von 8,28 m²) 4,14 m²

Preis siehe Preisliste

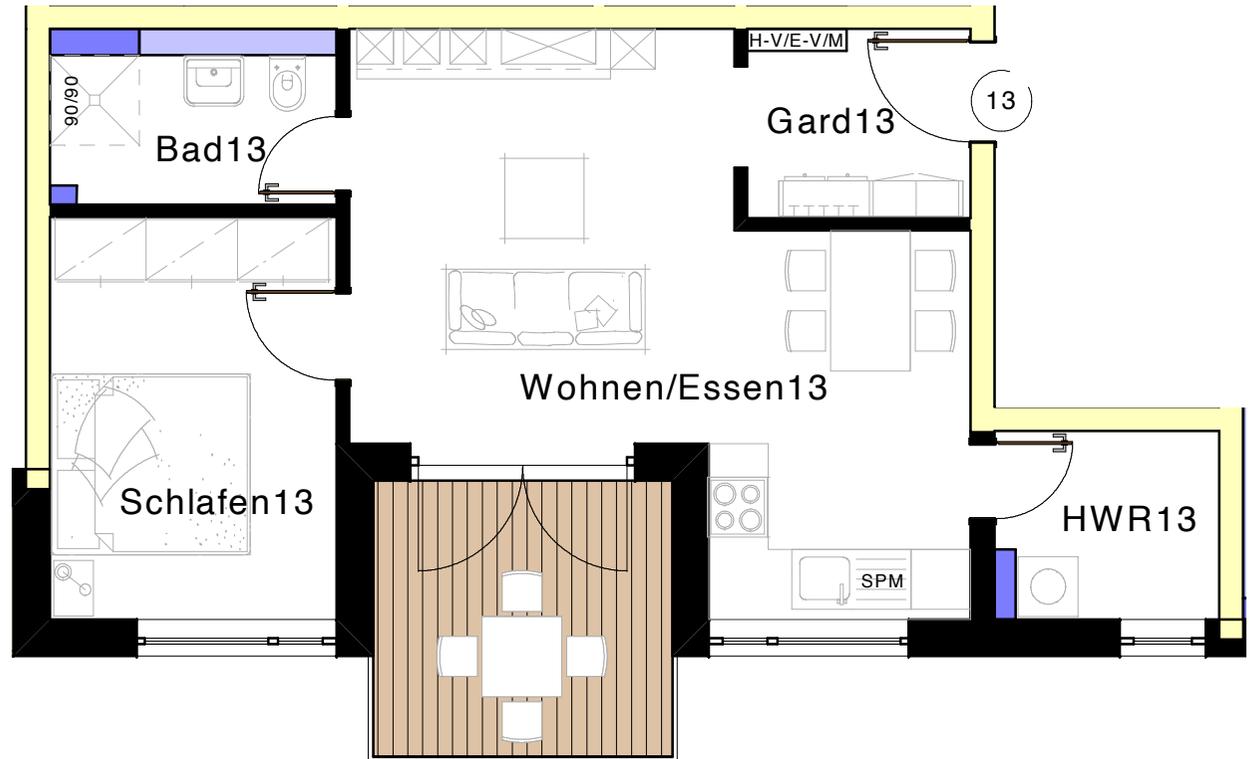
Übersicht | 3. Obergeschoss

Wohnungen 13 - 16



Wohnung 13

3. Obergeschoss | Loggia



Wohnung 13

54,78 m²

Wohnen/Essen/Kochen 26,14 m²

Schlafen 11,57 m²

Bad 4,82 m²

Garderobe 3,99 m²

HWR 4,12 m²

Loggia (50% von 8,28 m²) 4,14 m²

Preis

siehe Preisliste

Wohnung 14

3. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | 2 Loggien



Wohnung 14 **111,73 m²**

Wohnen/Essen/Kochen 41,52 m²

Schlafen / Ankleide 21,71 m²

Kind 11,78 m²

Arbeiten 9,01 m²

Bad 6,39 m²

Garderobe 9,85 m²

WC 1,68 m²

Loggia 1 (50% von 14,67 m²) 7,34 m²

Loggia 2 (50% von 4,89 m²) 2,45 m²

Preis siehe Preisliste

Wohnung 15

3. Obergeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia



Wohnung 15

109,60 m²

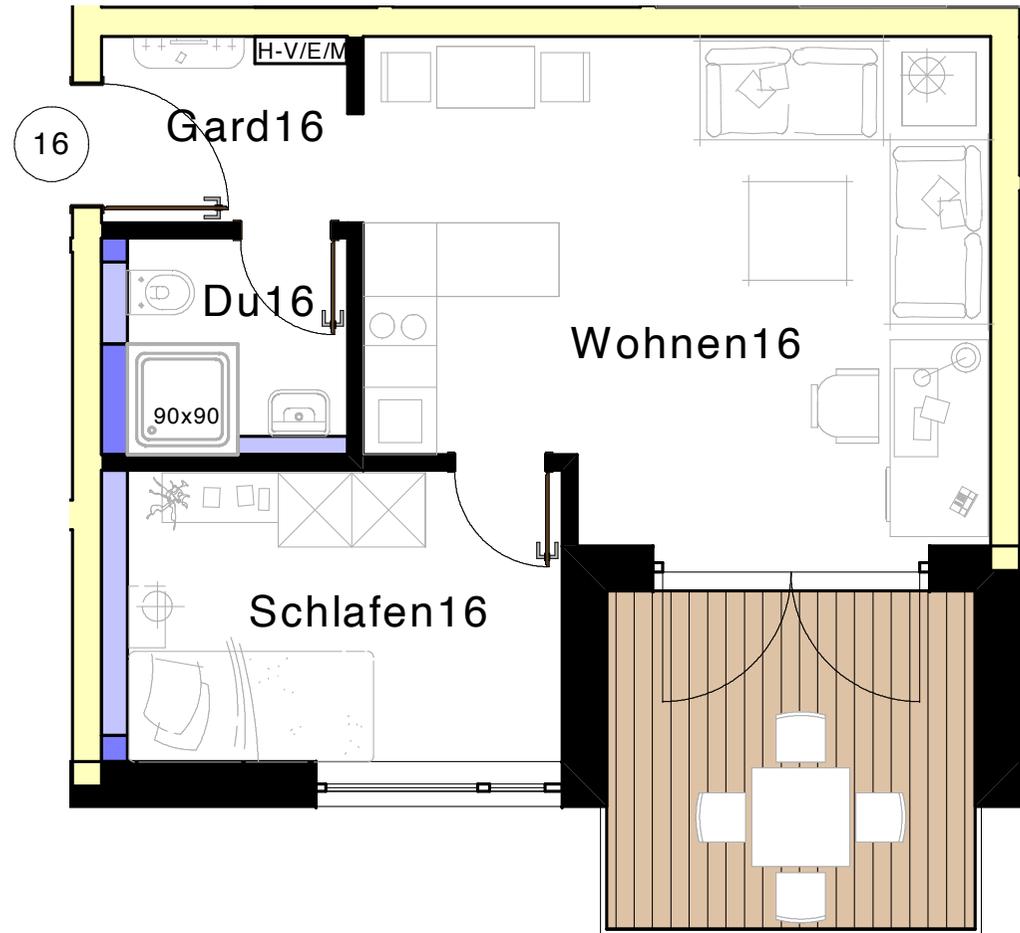
Wohnen/Essen/Kochen	46,00 m ²
Schlafen	17,17 m ²
Kind a	13,92 m ²
Kind b	10,22 m ²
Bad	7,18 m ²
Garderobe	3,63 m ²
WC	2,29 m ²
Abstellraum	3,29 m ²
Loggia (50% von 11,79 m ²)	5,90 m ²

Preis

siehe Preisliste

Wohnung 16

3. Obergeschoss | Loggia



Wohnung 16 **39,46 m²**

Wohnen/Essen/Kochen 20,36 m²

Schlafen 8,82 m²

Dusche 3,35 m²

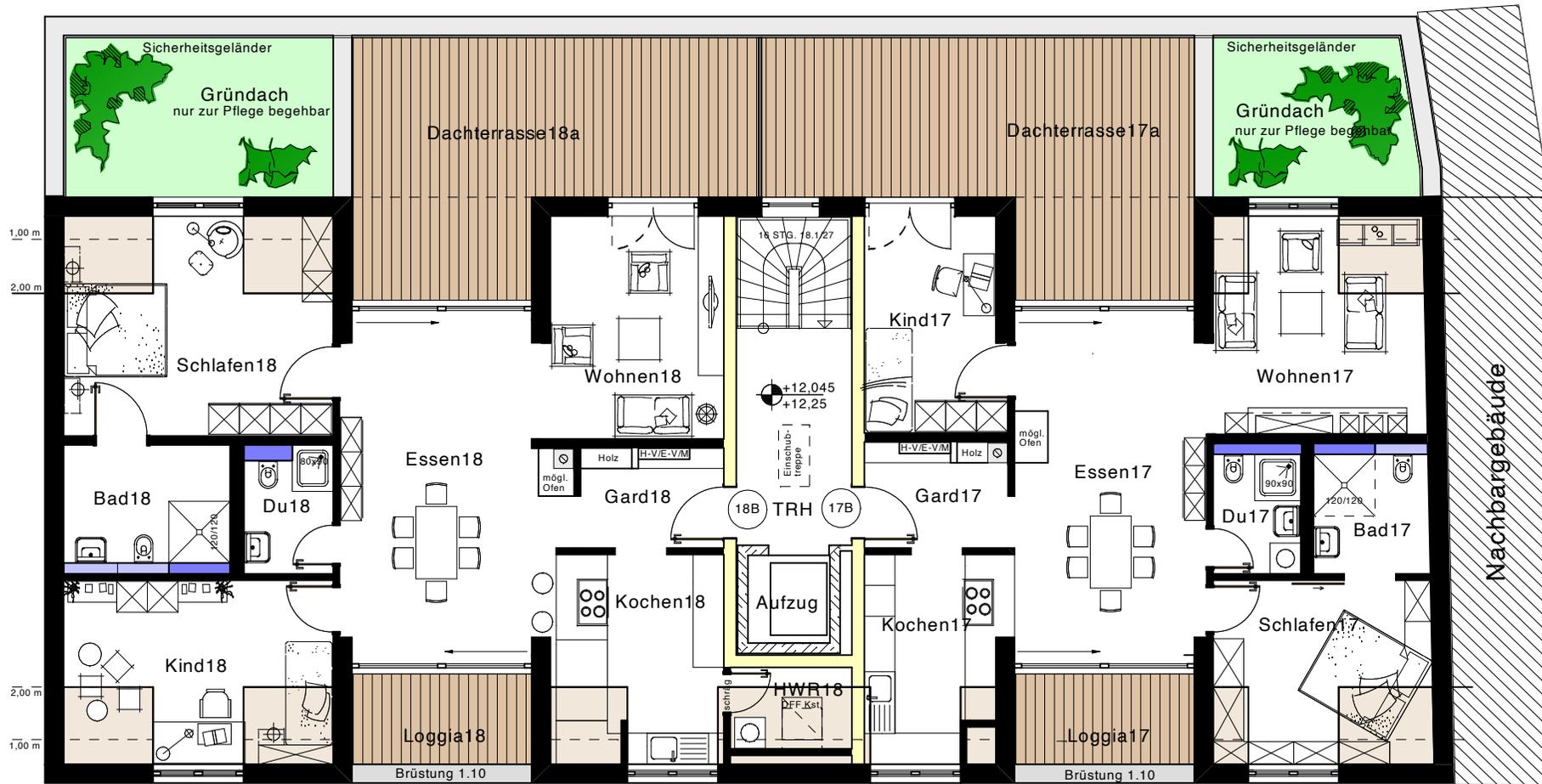
Garderobe 2,79 m²

Loggia (50% von 8,28 m²) 4,14 m²

Preis siehe Preisliste

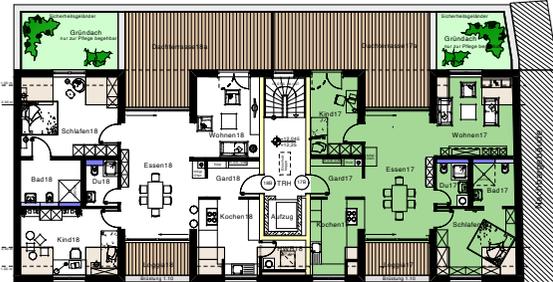
Übersicht | Dachgeschoss

Wohnungen 17 - 18



Wohnung 17

Dachgeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia und Dachterrasse



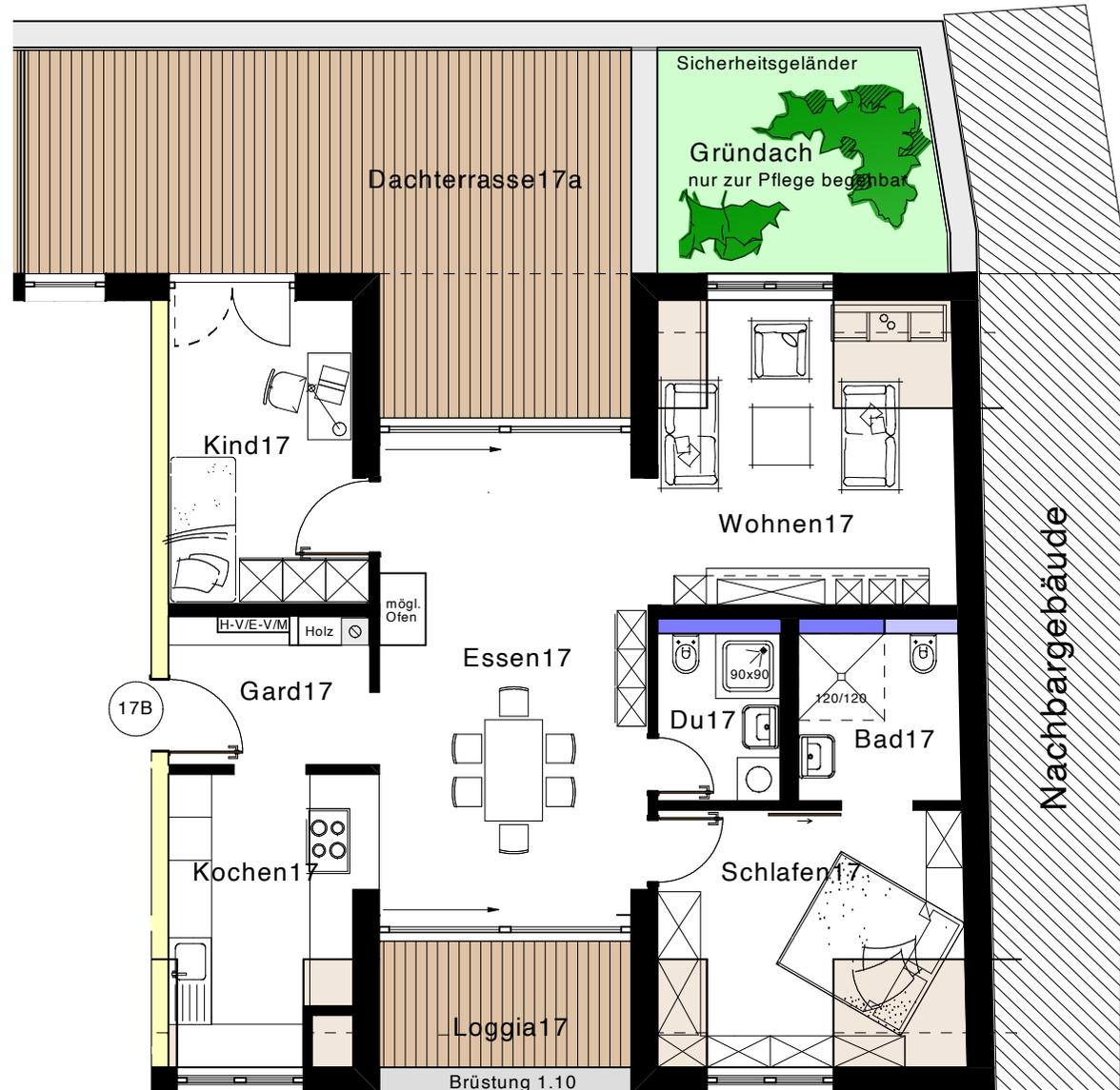
Wohnung 17

102,58 m²

Wohnen	16,16 m ²
Essen	25,44 m ²
Kochen	10,50 m ²
Schlafen	13,18 m ²
Kind	11,24 m ²
Bad	5,05 m ²
Garderobe	5,38 m ²
Dusche	4,26 m ²
Dachterrasse (25% von 33,18 m ²)	8,30 m ²
Loggia (50% von 6,14 m ²)	3,07 m ²

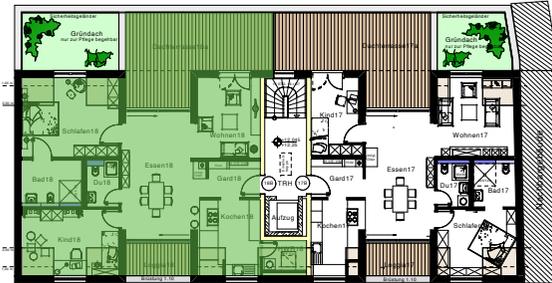
Preis

siehe Preisliste



Wohnung 18

Dachgeschoss | barrierefreie Wohnung | Loggia und Dachterrasse



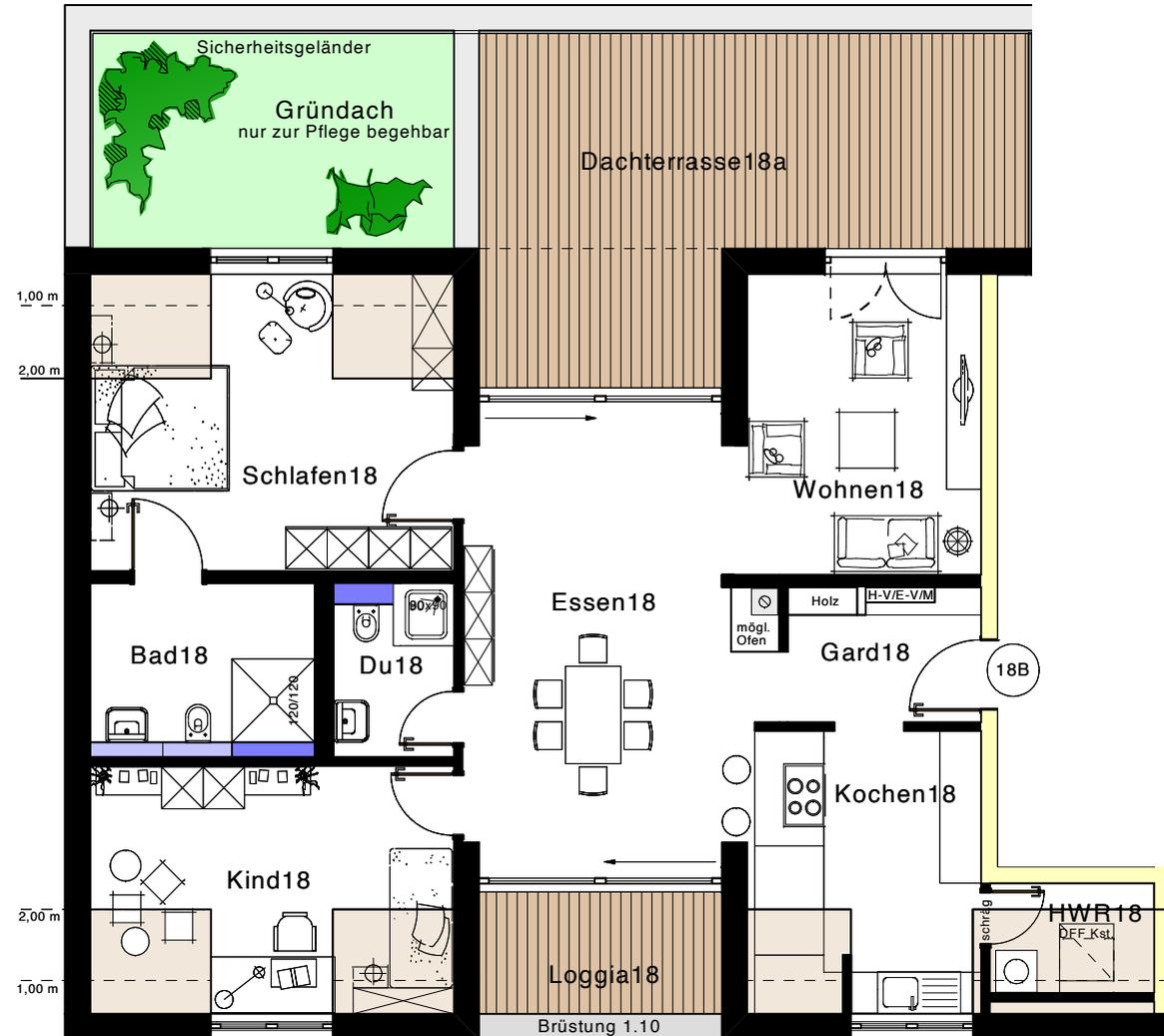
Wohnung 18

119,89 m²

Wohnen	14,65 m ²
Essen	26,92 m ²
Kochen	12,84 m ²
Schlafen	19,46 m ²
Kind	15,73 m ²
Bad	7,81 m ²
Garderobe	5,17 m ²
Dusche	4,23 m ²
HWR	2,11 m ²
Dachterrasse (25% von 31,60 m ²)	7,90 m ²
Loggia (50% von 6,14 m ²)	3,07 m ²

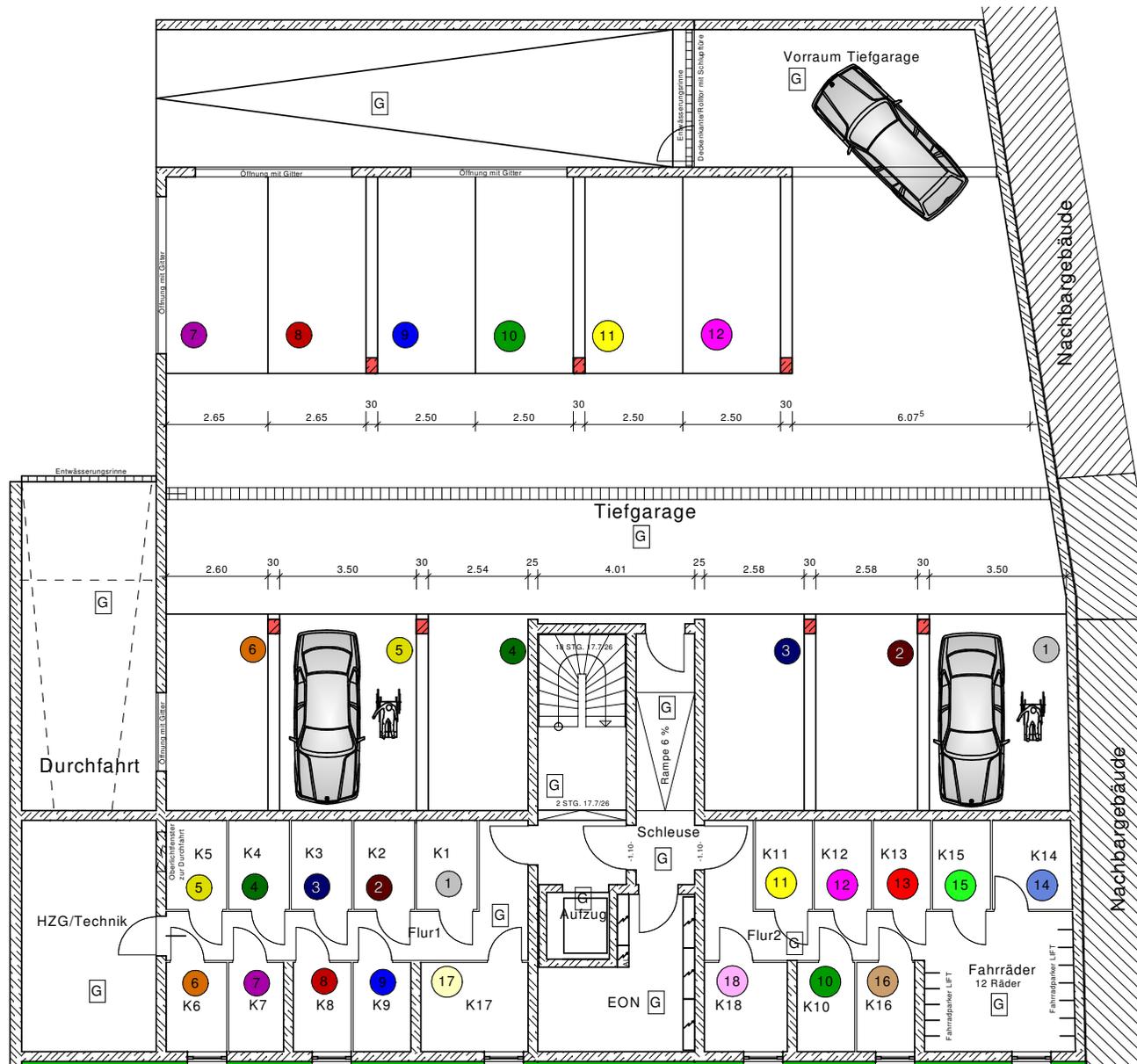
Preis

siehe Preisliste



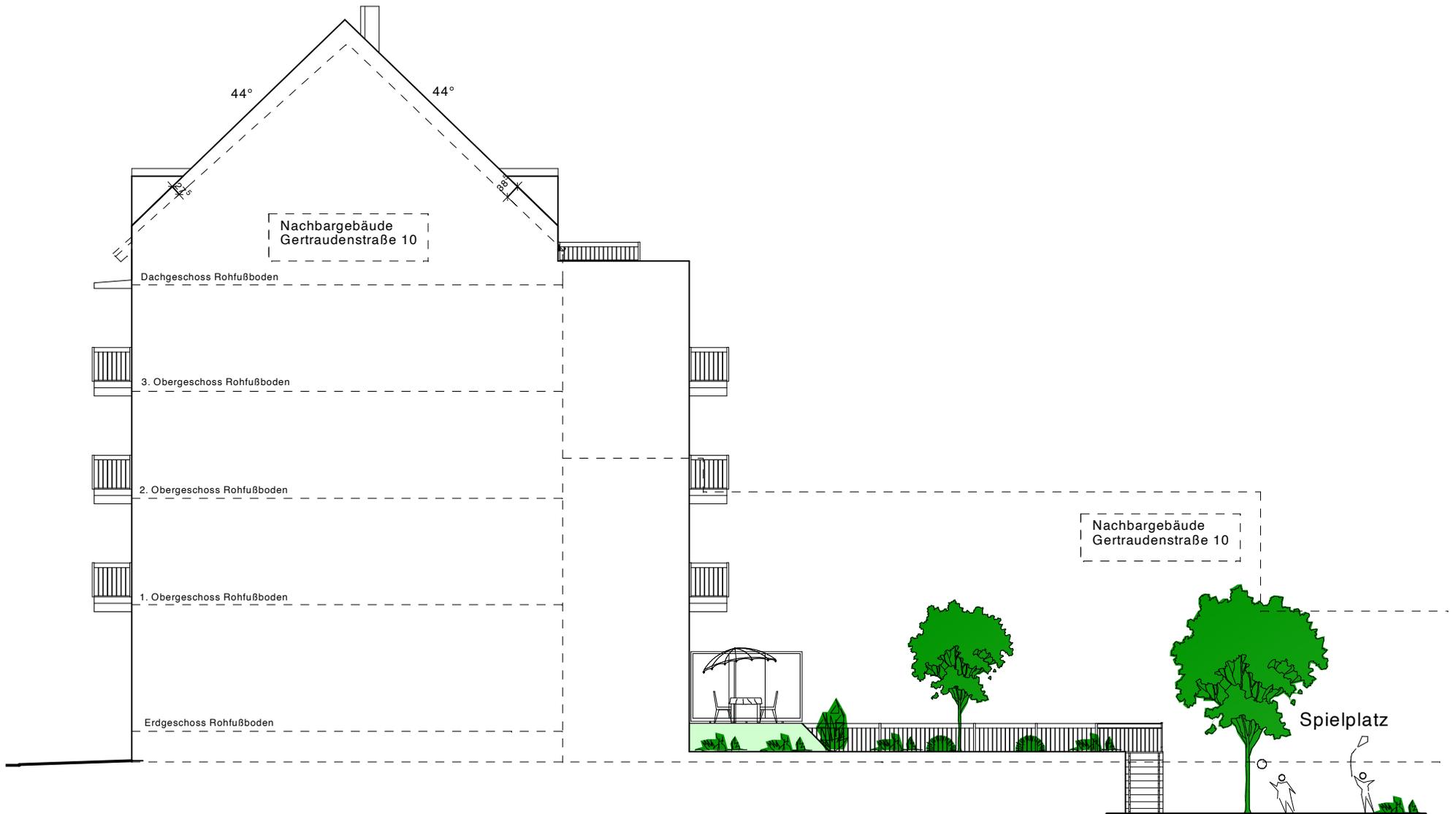
Übersicht | Kellergeschoss und Tiefgarage

12 TG-Stellplätze | 18 Kellerabteile



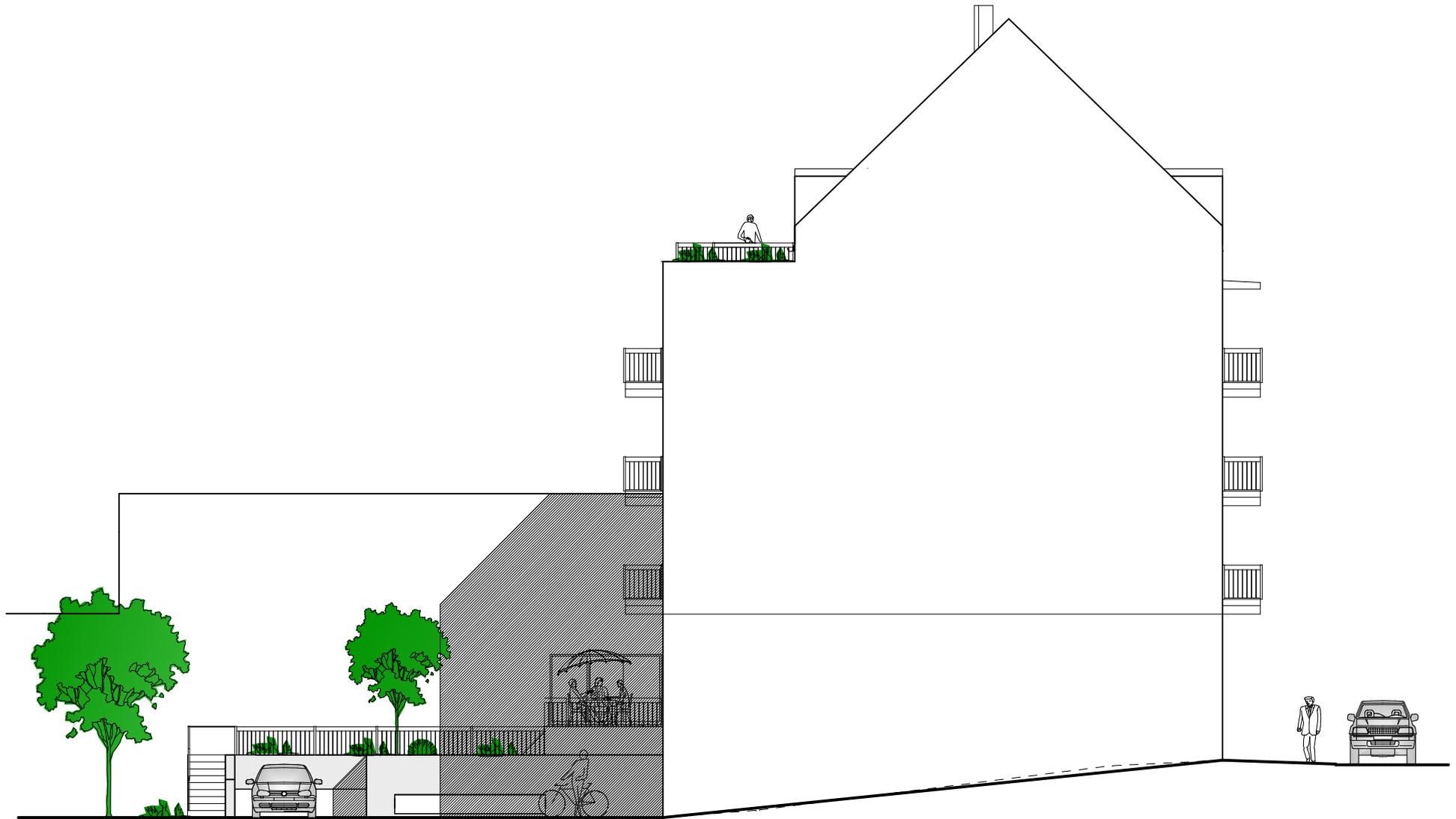
Ansichten

Süd-Ost



Ansichten

Nord-West



Baubeschreibung

Kurzversion - 1 -

Allgemeine Ausführungsgrundlagen

- Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden DIN- Normen ausgeführt. Bei Verwendung von fortschrittlicheren Baustoffen oder Bauweisen müssen deutsche oder europäische technische Zulassungen vorliegen.
- Die Wärmeschutzvorschriften erfolgen nach der 2021 geltenden GEG. Es wird der Wärmeschutznachweis Effizienzhaus 55 EE erreicht.
- Der Schallschutz wird nach üblichem Wohnkomfort hergestellt. Die DIN 4109-1989, Beiblatt 2 erhöhter Schallschutz gilt für die Wohnungstrennwände, Wohnungstrenndecken und Treppenhauswände (sofern diese an Wohnräume anschließen).
- Alle Wohnungen können stufenlos erreicht werden. Auch bei barrierefreien Wohnungen gelten technisch notwendige Schwellen bis ca. 3 cm Höhe als vereinbart. Barrierefreie Drehradien mit 1,20 x 1,20 m sind nicht überall vorhanden und werden auch nicht als geschuldet vereinbart. Barrierefreier oder rollstuhlgerechter Wohnungsausbau muss separat vereinbart werden und die Planung entsprechend geändert werden.
- Einbau eines Personenaufzuges ab Untergeschoss bis zur obersten Wohnebene.

Rohbauarbeiten

- Baugrubenaushub bis Gründungssohle einschließlich der Fundamente und nach Vorgabe des Bodengutachters. Bewehrte Stahlbetonbodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton, gesichert gegen Druckwasser. Kellerdecken als Stahlbetonmassivdecke, nicht verputzt, weiß gestrichen, Fugen werden verspachtelt. Außenwände des Untergeschosses aus WU-Beton gesichert gegen Druckwasser, unverputzt, weiß gestrichen.
- Die Ausführung von Betonteilen kann aus Ortbeton oder mit vorgefertigten Elementen aus Fertig- bzw. Halbfertigteilen nach Wahl des Verkäufers erfolgen.
- Tiefgaragendecke als Stahlbetonmassivdecke, nicht verputzt, weiß gestrichen, Fugen werden verspachtelt. Natürliche Be- und Entlüftung der TG über Mauerwerksöffnungen
- Die Umfassungswände der TG und der Kellerräume werden als wasserundurchlässige Wände (WU- Beton) hergestellt.

- Außenwände aus monolithischem Ziegelmauerwerk mit Dämmung in den Kammern der Steine. Beton, wo statisch erforderlich. Betonbauteile in der Außenwandfläche werden wo erforderlich gedämmt. Wohnungstrennwände als Schallschutzmauerwerk oder Beton, wo statisch erforderlich. Tragende Innenwände aus Beton und Mauerwerk soweit statisch erforderlich. Nichttragende Innenwände als Metallständerwände.
- Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton. Die Treppenläufe und Podeste werden mit Naturstein bzw. Feinsteinzeugfliesen belegt, der Kellerboden des Treppenhauses erhält einen Natursteinbelag bzw. Feinsteinzeugfliesen.
- Stahlbetonmassivdecken aus Filigranplatten mit Aufbeton. Stärke nach Statik. Stoßfugen werden auf der Unterseite verspachtelt.
- Satteldach in fachgerechter, zimmermannsmäßiger Ausführung aus Nadelholz nach statischer Berechnung. Dacheindeckung mit Tondachziegel und einer Unterspannbahn. Wärmedämmung als Zwischensparrendämmung und Holzfaserdämmplatte als Aufsparrendämmung (sommerlicher Wärmeschutz) nach GEG.
- Dachrinnen, Fallrohre und Anschlussverblechungen aus Titanzink.

Ausbauarbeiten Wohnungen

- Fenster, Loggien-, Terrassentüren und Schiebetüren aus Kunststoff mit erhöhtem Wärmeschutz (U-Wert nach GEG-Berechnung, 3-fach verglast), verdeckt liegenden Einhandbeschlägen, einflügelige Fenster und Türelemente mit Dreh-Kipp-Beschlag, bei breiteren Elementen mit einem Dreh-Kipp-Element und feststehendem Unterteil und/oder Seitenteil.
- Alle Wohnraumfenster erhalten Rollläden mit Alu-Panzer in wärmegeprägten Rolllädenkästen mit elektrischer Bedienung.
- Außenwände der Wohngeschosse mit zweilagigem Putzsystem, in entsprechender Farbgestaltung und Strukturierung nach architektonischem Konzept. Massive Wohnraumwände werden mit Gipsputz mit glatter Oberfläche (Standard Q 2) versehen. Trockenbauwände mit gespachtelter Oberfläche (Standard Q 2).
- In jeder Wohnung wird im Garderobenbereich eine Wohnungsstation verbaut, die die notwendige Versorgung von Strom und Heizung beinhaltet.
- 1 zentrale Zähleranlage im dafür vorgesehenen Zählerraum im Kellergeschoss. Elektroverteilung, mit entsprechender Anzahl von Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschaltern in jeder Wohnung. Multimediaverteiler für Antennen-, Telefon- und Datennetz in jeder Wohnung.

Baubeschreibung

Kurzversion - 2 -

- Raumausstattung Elektro: Standardprogramm Fabrikat Berker S1 oder vergleichbar in reinweiss Flächenprogramm
- Klingel mit Videosprechanlage farbig neben dem jeweiligen Haupteingang, Fabrikat Siedle oder gleichwertig.
- Die Beheizung des Objekts erfolgt zentral über Fernwärme durch die Bamberger Fernwärme GmbH. Die Fernwärmeübergabestation befindet sich im Kellergeschoss.
- Alle Wohnräume, Bad und Küche erhalten thermostatgesteuerte Fußbodenheizung; Abstellräume und Kellerräume ohne Beheizung. In den Bädern auf Wunsch zusätzlich elektrische Handtuchheizkörper mit Aufpreis möglich.
- Kalt- und Warmwasserversorgung für jede Wohnung mit eigenen Zählern.
- Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral und energieeffizient im Durchflusssystem über einen Plattenwärmetauscher in der Wohnungsstation/Übergabestation der Wohneinheit.
- Sanitärobjekte in Bad und WC in Standardfarbe weiß, Serie derby von Vigour oder gleichwertig. Alle Armaturen als Einhebelmischer, verchromt.
- Waschtisch ca. 60 x 46 cm mit Einhebelmischbatterie.
- Rahmenloser Kristallspiegel mit polierter Kante, Größe ca. 60 x 60 cm in den Bädern.
- bei barrierefreien Wohnungen bodengleich geflieste Dusche (1,20m x 1,20m) mit einseitiger Glastrennwand
- Aufputz Duscharmatur mit Thermostat, Brauseschlauch, Wandstange und Handbrause.
- Tiefspül-WC mit erhöhter Sitzhöhe von ca. 43 cm in Wandmontage mit Kunststoffdeckel und Einbauspülkasten mit Wassersparvorrichtung.
- Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Einzelraumlüfter nach Lüftungskonzept.
- Bäder und WCs erhalten Einzelraumlüfter mit Grundlüftungsfunktion zur Sicherstellung des minimal notwendigen Abluftvolumens.
- Die Ablufthauben der Küchenzeilen (keine Bauträgerleistung) müssen als Umlufthauben ausgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nur Kondensationstrockner und somit keine Wäschetrockner mit Ablufführung nach außen betrieben werden dürfen.
- Weiße Wohnungseingangstüren mit Türspion und Drückergarnitur für Profilylinder, Obentürschließer
- Weiße Wohnungsinnentüren mit Buntbartschloss und Drückergarnitur.
- Vinyl-Boden oder Zweischicht-Fertigparkettfußboden nach Bemusterung, Fertigparkett, Ausführung in Eiche naturell lackiert (Materialwert 45,- €/m² inkl. MwSt.), einschl. Sockelleisten (weiß) in allen Räumen, die keinen Fliesenbelag erhalten.
- In Bad und WCs, kommen als Bodenbelag keramische Fliesen (Materialwert 35,- €/m² inkl. MwSt.) zur Ausführung - mit Sockel aus Bodenfliese in den Bereichen, in denen keine Wandfliesen vorhanden sind.
- Alle senkrechten Wandflächen in den Bädern und WCs werden ca. 120 cm hoch gefliest. Im Duschbereich raumhoch.
- Die Decken in den Wohnungen werden mit Malerflies tapeziert und mit Dispersionsfarbweiß gestrichen.
- Die Wände ab EG bis DG werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.
- Die Küchen und auch eine Möblierung der Wohnungen sind nicht Bestandteil der Bauleistungsbeschreibung und werden durch den jeweiligen Eigentümer oder Mieter eingerichtet, sofern nicht anderweitig im Kaufvertrag geregelt. Die Lage der Küchen, sowie die Lage der vorinstallierten Anschlussmöglichkeiten, richtet sich nach den Architektenplänen.

Außenanlagen

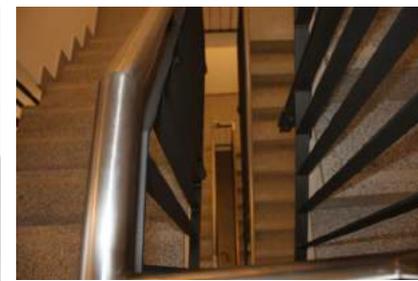
- Die oberirdischen Stellplätze und die weiteren Pflasterflächen werden aus versickerungsfähigem Pflaster hergestellt.
- Die Zufahrtswege und die Parkplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster geplant. Die Standorte und die Anzahl der Bäume, Büsche und die gesamte Begrünung stellt nur einen Vorschlag dar. Die Allgemeinflächen erhalten eine Rasenansaat. Die Sondernutzflächen werden von den Sondernutzungsberechtigten bepflanzt.

Hinweis

- Die hier aufgeführte Kurzversion der Baubeschreibung stellt nur einen Auszug der Baubeschreibung dar. Die ausführliche Baubeschreibung kann auf Anfrage gerne erhalten werden.
- Änderungen vorbehalten – Maßgeblich ist nur die Bauleistungsbeschreibung aus der Bezugsurkunde bzw. aus dem jeweiligen Kaufvertrag

Referenzen

Auszug bereits realisierter Objekte



Bad Staffelstein | Neubau von 6 Wohnungen mit einer Carportanlage



Coburg | Neubau von einer Wohnanlage mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

Notizen

Platz für Ihre Notizen

Allgemeine Hinweise

Angebotsvorbehalt und rechtlicher Hinweis

ANGEBOTSVORBEHALT und RECHTLICHER HINWEIS

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken, 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 April 2023. Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

Das Bauvorhaben "Stadtgarten - Wohnen an der Gertraudenstraße" wird durch die STE Immobilien Projekt GmbH aus Bamberg entwickelt. Sämtliche in dieser Broschüre enthaltenen Angaben und Abbildungen sollen potenziellen Interessenten allgemeine Informationen über das Projekt geben. Änderungen bzw. Abweichungen gegenüber dem Stand der Planungen 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 dieser Broschüre 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.

Kontakt

Wir haben Ihr Interesse geweckt - so erreichen Sie uns



Herbert Loskarn (Geschäftsführung)

 Loskarn@ste-immobilien-projekt.de

 0171/ 65 35 081



Graf-Stauffenberg-Platz 1 | 96047 Bamberg

 0951 / 2978281

 info@ste-immobilien-projekt.de

 www.ste-immobilien-projekt.de



Maximilian Hofmann (Geschäftsführung)

 Hofmann@ste-immobilien-projekt.de

 0175/ 36 65 213

Planung und Entwurf von **Architektur Hofmann**
www.architektur-fh.de



Exposé erstellt von **immobilien mh**
www.immobilienmh.de

