

## Ihre neue Eigentumswohnung in Karlstadt am Main



### Wenn sich Chancen bieten #DAHEIM IN KARLSTADT SIEDLUNG

- Moderne 2- bis 5-Zimmer Wohnungen
- Zentraler Aufzug bis in den Keller
- Bauweise nach KfW-55 Standard
- Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil
- Stellplätze direkt am Haus

Keine Käuferprovision!



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

**Toni Riedmann**  
**Tel. 09352 502-6212**  
toni.riedmann@sparkasse-mainfranken.de

## ■ Die Lage

Karlstadt ist die Kreisstadt des unterfränkischen Landkreises Main-Spessart und liegt rund 25 Kilometer nördlich von Würzburg mitten im mainfränkischen Weinbaugebiet. Die Stadt mit ihren neun Stadtteilen hat ca. 15.000 Einwohner, in der Kernstadt leben etwa 7.100 Bürger.

Inmitten einer reizvollen Topographie präsentiert sich der Ort als lebendige Kleinstadt mit historischem Stadtkern, Neubausiedlungen und den Stadtteilen: Gambach, Heßlar, Karlburg, Laudенbach, Mühlbach, Rohrbach, Stadelhofen, Stetten und Wiesenfeld.

Hier findet man sowohl Altstadtromantik als auch Dorfidylle dicht beieinander.

Ob Einkaufen, Bummeln oder Genießen - in Karlstadt haben Sie alles vor Ort. Kurze Wege erleichtern den Alltag. Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Restaurants, Schulen, Kinder-gärten und ein Ärztehaus sind selbstverständlich vorhanden.

Auf gut markierten Wander- und Radwegen können Sie sich sportlich betätigen und die herrliche Natur genießen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die B 27 führt Sie schnell nach Würzburg. Busse fahren regelmäßig, und der Bahnhof liegt an der Strecke Frankfurt – Würzburg.

## ■ Lageplan (kein Maßstab)

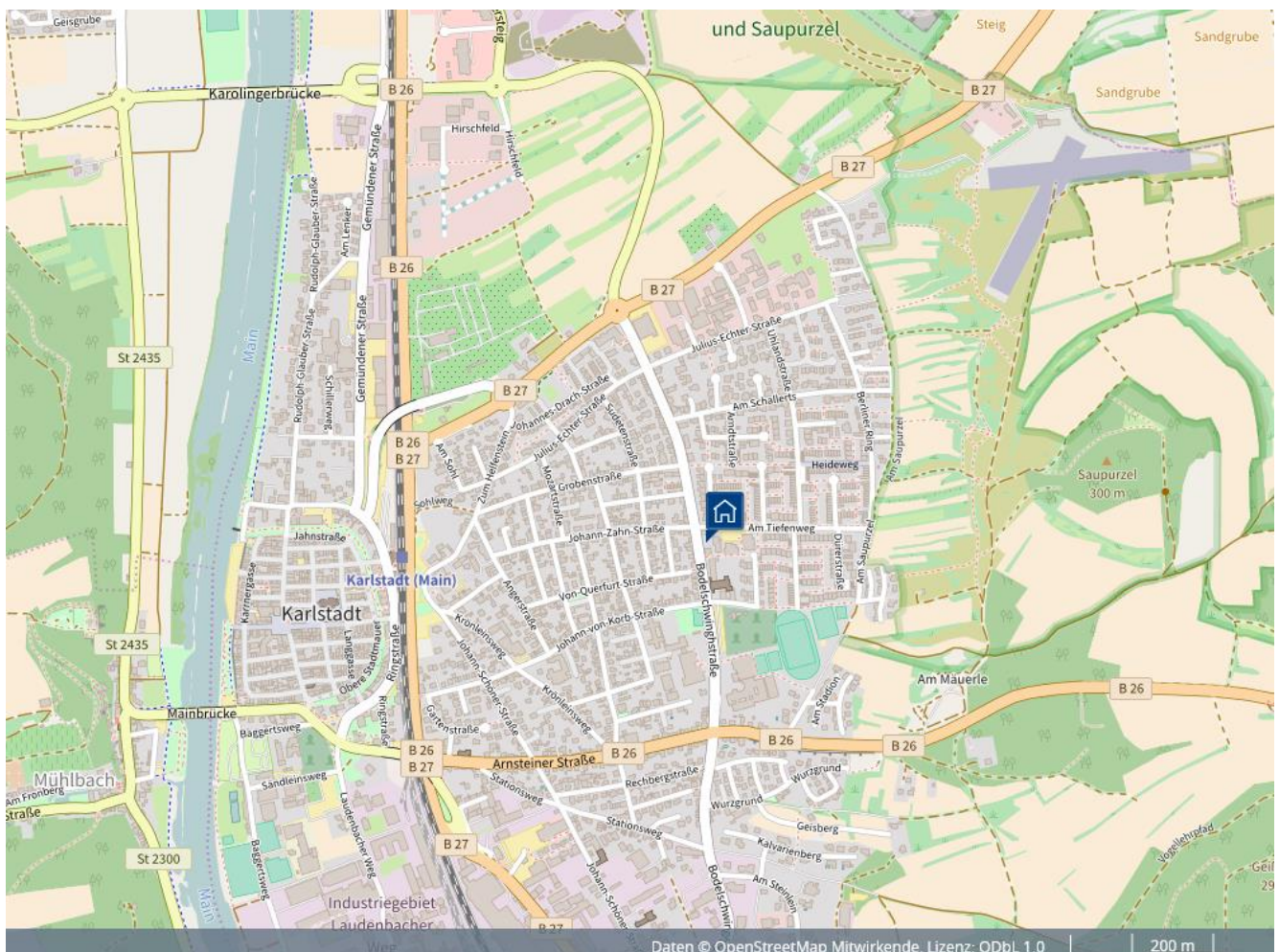


Bild aus Kartenansicht  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



## ■ Objektbeschreibung

Endlich die Chance auf neuen Wohnraum in Karlstadt!

In zentraler Lage, eben und in bester Infrastruktur gelegen entsteht in der "Neuen Siedlung" ein 5-Parteien-Wohnhaus nach modernsten Planungsgrundlagen.

Die 2-, 3- bzw. 5- Zimmerwohnungen verteilen sich auf dabei ideal auf die drei Etagen des Gesamthauses. Mittig, gegenüber dem Treppenhaus, ermöglicht ein zentraler Aufzug die stufenlose Erreichbarkeit jeder Wohnung sowie des Kellers. Die altersgerechten Bauausführungen innerhalb der Wohnungen lassen Sie beruhigt in die Zukunft blicken. Damit Sie sich richtig wohlfühlen können werden natürlich Balkone, Loggien, bzw. Gartenanteile für die Einheiten im Erdgeschoss, verbaut. Hier können Sie laue Sommerabende mit einem gepflegtem Glas Wein und guten Freunden genießen.

Ein besonderes Highlight ist dabei die große Wohnung im Dachgeschoss. Diese verfügt gleich über zwei Loggien und weist eine Wohnfläche auf, die einem Einfamilienhaus nahekkommt. Besonders praktisch und luxuriös fährt der Aufzug direkt in die Wohnung ein und hebt den Wert dieser einmaligen Immobilie nochmals besonders hervor.



Visualisierung Wohn- Esszimmer Dachgeschoss

Im Inneren wird großen Wert auf moderne helle Grundrisse gelegt. Die Bäder werden in idealer Größe ausgeführt und verfügen über Tageslicht.

Stauraum für Ihren Lagerbedarf oder Hobby finden Sie im Kellergeschoss. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Für die Allgemeinheit stehen ein Fahrradkeller sowie ein großzügiger Wasch- und Trockenraum bereit.

Um den hohen Standard eines KFW-55 Programms zu erfüllen werden nur ausgewählte moderne Elemente zum Bau verwendet. Besonders die Warmwassererzeugung für Brauch- und Heizungswasser über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe machen Sie dabei von Gas und Öl langfristig unabhängig. Die verbaute Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes und behagliches Raumklima.

Um den Wert Ihrer Wohnung bzw. Investition langfristig zu sichern hat der Bauträger für Sie die Hausverwaltung CSI Hehn aus Thüngersheim beauftragt. Mit der CSI Hehn ist ein weiteres Unternehmen involviert, die Abwicklung für Sie reibungslos zu garantieren.

Abseits Ihrer neuen Wohnung genießen Sie Anbindung an eine perfekte Infrastruktur. Bäcker, Einkaufsmärkte, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten sowie kulturelle Einrichtungen sind fußläufig leicht zu erreichen. In wenigen Gehminuten haben Sie die „Zivilisation“ hinter sich gelassen und können Karlstadts herrliche Naturlandschaft bei einer Wanderung oder Spaziergang erkunden.

Die Altstadt mit Ihrem historischen Stadtkern und einer Vielzahl an Gastronomiebetrieben kann ebenfalls in ca. 12 Gehminuten erreicht werden.

Bahnhof und Bushaltestellen bieten Ihnen eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und liegen ideal am Übergang der Siedlung zur Altstadt.

### **Besonderer Hinweis zu den Stellplätzen:**

Jeder Wohneinheit werden 1- 2 Stellplätze als Sondernutzungsrecht zugeschrieben. Nutzen Sie die kurzen Wege vom Auto direkt in Ihr neues Zuhause.



**Der Baustart ist bereits erfolgt!**



■ Innenansichten



Visualisierung Badezimmer Dachgeschoss



Visualisierung Schlafzimmer Obergeschoss



## ■ Grundriss Wohnung 1 im Erdgeschoss:



3 Zimmer mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kaufpreis:

429.000,-- EUR

zzgl. 2 Stellplätze:

18.000,-- EUR

447.000,-- EUR

## ■ Grundriss Wohnung 5 im Dachgeschoss:



5 Zimmer mit ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kaufpreis:

669.000,-- EUR

zzgl. 2 Stellplätze:

21.000,-- EUR

690.000,-- EUR

## Bauträger:



Rudolf-Diesel-Straße  
97267 Himmelstadt  
[www.konrad-bau.eu](http://www.konrad-bau.eu)

Für nähere Informationen bzw. für einen Besichtigungstermin nach telefonischer Absprache steht Ihnen Ihr Immobilienberater gerne zur Verfügung.

## **Toni Riedmann**



Tel.-Nr. 09352 502-6212  
Mobil 0171 7619774  
E-mail [toni.riedmann@sparkasse-mainfranken.de](mailto:toni.riedmann@sparkasse-mainfranken.de)

## Immobilienvermittlung durch:



Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter:  
<https://www.sparkassen-immo.de/ueber-uns/dienstleistungs-informationspflichten-verordnung.html>



# Ausgezeichnete Beratung und ein „Sehr gut“ als fairster Makler.



## Fairster Immobilienmakler Sparkassen erhalten „Sehr gut“

Beim großen Makler – Check der Zeitschrift „Focus Money“ haben die Makler der Sparkassen-Finanzgruppe einen Spitzenplatz mit der Note „sehr gut“ erzielt.

Die Immobilienmakler der Sparkassen-Finanzgruppe erzielten zum fünften Mal in Folge die Auszeichnung für ihre weit überdurchschnittlichen Leistungen und Fairness.



## „Höchstes Kundenvertrauen“

Die Immobilienmakler der Sparkassen-Finanzgruppe/LBS erreichten im Ranking zum Kundenvertrauen der „WirtschaftsWoche“ erneut Platz 1: „Höchstes Kundenvertrauen“

Diese hohe Auszeichnung erhielt kein anderes überregional tätiges Maklerunternehmen.



## Deutschlands Makler Nummer 1 für Wohnimmobilien

Die Sparkassen-Finanzgruppe ist Deutschlands Makler Nummer 1 für Wohnimmobilien.

Das ermittelt seit vielen Jahren die Fachzeitschrift „Immobilienmanager“.

Allein in Bayern, Hessen und Thüringen arbeiten rund 600 Makler an sehr vielen großen und kleinen Standorten bei Sparkassen und LBS Geschäftsstellen.



## Makler-Kompass Top-Makler in Ihrer Region

„Capital“ zeichnet im Rahmen des Makler-Kompasses zum achten Mal in Folge die besten Vermittler im Verkauf von Wohnimmobilien aus.

Die Sparkasse Mainfranken zählt zu den Top-Maklern, die mit 5 Sternen und der Höchstnote ausgezeichnet wurden.

Ob bei der erfolgreichen Unterstützung beim Verkauf oder Kauf Ihres Hauses – Sie sind bei uns in den besten Händen, denn Ihre Wünsche und Ziele stehen bei uns im Mittelpunkt.