





Postler Wohnanlagen – Qualität wird Realität

Die Postler Wohnanlagen GmbH & Co. KG ist eine Tochterfirma des renommierten Bauunternehmens Postler Bau GmbH in Lauter, mit jahrzehntelanger Bau Erfahrung.

Wertebewusstsein haben und erhalten

Unsere Qualitätsimmobilien erfüllen höchste Ansprüche an zeitgemäße Wohnkultur, an Immobilien, die in unserer schnelllebigen Zeit ein Synonym für Werte wie Solidität, Individualität und sorgenfreies Wohnen sind.

Die Entscheidung, eine Immobilie zu erwerben, erfüllt die elementarsten Bedürfnisse des Menschen nach Sicherheit und Geborgenheit, muss aber sorgfältig geplant sein.

Also ist nach dem grundsätzlichen „Ja“ zum Immobilienkauf nur noch eines entscheidend: Die Auswahl des Objekts, das optimal auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.



Immobilien als Sachwertanlage – eine sichere Basis für Ihr Vermögen

Immobilieninvestition – eine Entscheidung mit Zukunft

Da der Euro für Turbulenzen auf dem Geldmarkt sorgt, sind Alternativen gefragt. Wenn Sie Ihr Ersparnis sicher anlegen wollen, sollten Sie Ihr Geld in Immobilien investieren, egal, ob Sie selbst einziehen möchten oder den Wohnungs- bzw. Hauskauf als reine Kapitalanlage betrachten.

Wertvoll wird, was rar ist

Unabhängig von kommenden Entwicklungen auf dem Geld- oder Aktienmarkt wird Immobilieneigentum in ausgesuchten Lagen immer gefragter. Für Sie bedeutet dies ein hohes Wertsteigerungspotential und eine solide Zukunftssicherung. Diese Attraktivität ist natürlich auch für den Fall eines Wiederverkaufs die einzig richtige Entscheidung.

Kapitalanleger bauen auf Immobilien

Immobilieneigentum ist die Topinvestition und ein „Muss“ im Portfolio für vorausschauende Kapitalanleger. Sichere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dürfen in keinem optimierten Vermögensplan fehlen. Eine Immobilieninvestition wird steuerlich bevorzugt und generiert eine kontinuierliche Wertentwicklung.

Immobilieneigentum – eine gute Alterssicherung

Um Ihren Lebensstandard auch im Alter zu sichern, müssen Sie privat vorsorgen. Die zunehmende Überalterung der Gesellschaft hat für immer höhere Rentenbeiträge gesorgt.

Gleichzeitig ist ungewiss, über wie viel Einkommen Sie später einmal verfügen werden. Mieteinnahmen als stattliche „Zusatzrente“ dagegen sind unabhängig von der staatlichen Rentenentwicklung.

Rentnerhaushalte zahlen zwischen 25 und 40 % ihres verfügbaren Einkommens für die Miete. Durch den Kauf einer Immobilie machen Sie sich vom Vermieter bzw. von permanenten Mietsteigerungen unabhängig. „Bezahlen Sie mit Ihrer Miete Ihre eigene Wohnung, nicht die Eigentumswohnung Ihres Vermieters, oder vermieten Sie selbst und lassen andere Ihre Eigentumswohnung bezahlen.“

Immobilien erwerben – Steuervorteile nutzen

Immobilien werden mehr als jede andere Vermögensform vom Staat über Steuerentlastungen gefördert. Grundsätzlich sollte unterschieden werden, ob Sie eine Wohnung als Kapitalanlage erwerben und sie vermieten, oder ob Sie selbst in die eigenen vier Wände einziehen möchten.

Staatliche Fördermittel und Darlehen beantragen

Besonders für junge Ehepaare und Familien gibt es zusätzliche Fördermittel beim Haus- und Wohnungskauf. Eine einmalige Gelegenheit, den Traum von den „eigenen vier Wänden“ zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie einen Termin mit uns – wir erklären Ihnen gerne, wie es funktioniert.



Bamberg – Weltkulturerbestadt

Das Alte Rathaus, der Kaiserdom, der Bamberger Reiter, ein historisches Stadtbild mit mittelalterlichen Gassen und die barocke Pracht alter Bürgerhäuser: Nicht ohne Grund hat die UNESCO der gesamten Bamberger Altstadt den Titel „Welterbe“ verliehen.

Bamberg im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken ist Universitäts-, Schul- und Verwaltungsstadt und Sitz des gleichnamigen Erzbistums. Bamberg ist Mittelpunkt eines Ballungsraums von über 200.000 Einwohnern und gilt als wichtigstes Zentrum im oberfränkischen Raum. Die Einwohnerzahl bewegt sich seit Jahren auf einem Niveau von rd. 70 000 Personen.

Die sehenswerte Altstadt besitzt den größten unversehrt erhaltenen historischen Stadtkern in Deutschland und ist seit 1993 als Weltkulturerbe in die Liste der UNESCO eingetragen.



Standort Bamberg

Wirtschaftsstandort Bamberg

Hohe Lebensqualität, ein attraktives kulturelles Umfeld und moderne Infrastruktur bilden den Rahmen für eine seit Jahren konstante Wirtschaftsentwicklung. Kleine, mittelständisch geprägte Unternehmen wie auch weltweit agierende Global Player sind für den wirtschaftlichen Erfolg Bambergs maßgeblich beteiligt. Sie prägen Bamberg als Wirtschaftszentrum Oberfrankens und zukunftsorientierte Wachstumsregion. Die höchste Arbeitsplatzdichte in der Region spiegelt sich in der im Vergleich zu Bayreuth, Coburg und Hof niedrigeren Arbeitslosenquote wieder. Besonders stark vertreten sind das verarbeitende Gewerbe und der Dienstleistungssektor. Bamberg ist auch High-Tech-Standort. Mehr als zehn Prozent der Arbeitsplätze sind der IT-Branche zuzurechnen.

Bamberg ist eine Aufsteigerstadt! Das bestätigen Städterankings von Capital, Wirtschaftswoche oder Handelsblatt. Der Wirtschaftsstandort Bamberg ist Teil der Europäischen Metropolregion Nürnberg und damit bestens an internationale Märkte angebunden.

In Bamberg lässt es sich prima leben.

Laut Lebensqualitätsindex 2010 hat es Bamberg sogar bundesweit unter die besten 5 der lebenswertesten Städte gebracht.

Für den Lebensqualitätsindex wurde die Anzahl an Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen in Bereichen wie Gesundheit, täglicher Bedarf, Gastronomie, Bildung und Kultur, Freizeit, Dienstleistungen und Medien bewertet und in Relation zu der Bevölkerungszahl gesetzt.

Bildung in Bamberg

Die Otto-Friedrich-Universität pflegt Kooperations- und Austauschprogramme mit mehr als 100 Hochschulen in 18 Ländern und stellt im Bereich Wirtschaftsinformatik / Angewandte Informatik bayernweit die Mehrzahl der Absolventen.

In 5 Minuten nach überall...

Bamberg liegt rd. 60 km nördlich von Nürnberg und etwa 70 km östlich von Würzburg. Bamberg bietet Autobahnanschluss an die A70 (Bayreuth–Schweinfurt) und die A73 (Nürnberg–Bamberg), einen ICE-Bahnhof und den Bayernhafen Bamberg. Ganz in der Nähe ist der internationale Airport Nürnberg und vor Ort ein Flugplatz für den Geschäftsflugverkehr. Dies macht den Standort zu einem leistungsfähigen Güterverkehrszentrum im Herzen Europas.



Lage – Das Hainviertel

Das Hainviertel im Süden von Bamberg ist eine der schönsten Wohnlagen Bambergs. Das vor rund 150 Jahren entstandene Quartier zwischen Schönleinsplatz und dem Bamberger Hain prägte von Anfang an eine Koexistenz von Villen, Bürgerhäusern und gewerblichen Einrichtungen.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts war es für Unternehmen üblich, die Eigentümer-Villa und das Betriebsgebäude auf dem gleichen Grundstück zu errichten. In der Hainstraße haben vor allem Hopfenhändler mit Ihren herrschaftlichen Wohnhäusern und den dazugehörigen Lagerhäusern und Hopfendarren, in denen der Hopfen getrocknet wurde, den Charakter des Straßenzugs geprägt. Aber auch gewerbliche Betriebe wie Druckereien und Verlage waren im Viertel beheimatet.

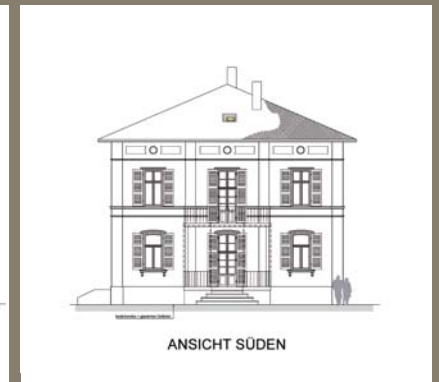
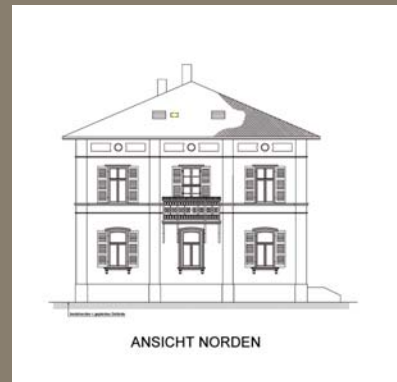
Heute residieren in den Villen, ehemaligen Lager- oder Kutscherhäusern Kanzleien, Praxen, Büros und Familien. Das Ergebnis der Kombination dieser herrschaftlichen Villen, bürgerlichen Häuser und Gärten und großzügigen Grünanlagen: Eine einmalige Lebensqualität!

In unmittelbarer Nähe der Schützen 20 liegt eingerahmt von den beiden Flussarmen der Regnitz der Bamberger Hain. Der Stadtpark mit Theresien- und Luisenhain ist einer der ältesten Bürgerparks in Bayern. Weil sowohl der Englische Garten in München als auch der Theresienhain in Bamberg auf die Initiative des Kurfürsten Karl Theodor zurückgehen, ist die gesellschaftspolitische Bedeutung der beiden Anlagen durchaus vergleichbar.

Die grüne Oase mitten in der Stadt lädt das ganze Jahr zu Sport, Spaziergang oder einfach nur zum Wohlfühlen ein. Die Anlage mit altem Baumbestand, natürlicher Aue, gestalteter Parkanlage und botanischem Garten ist seit 1973 Naturdenkmal, und wurde 2001 als europäisches Schutzgebiet ausgewiesen.

Schützen 20 – In jeder Hinsicht besonders

Wohnen in Schützen 20 begeistert durch eine zentrale und ruhige Top-Lage und vereint die seltene Nähe zu Stadtkern und Natur. In wenigen Minuten ist man von hier aus zu Fuß in der historischen Altstadt oder per Auto schon auf der A73 oder der A70. In Bamberg, der Stadt der sieben Hügel, kann man dank Insellage im Hain sogar noch den Fahrradausflug ohne eine einzige Steigung organisieren. Das Auto bleibt in der Schützen 20 solange auf dem im Grundstück integrierten Parkplatz.



Schützen 20

Wohnen im historischen Denkmal

Die klassizistische Villa wurde 1865 errichtet. Architekt war Caspar Denefeld, der auch vier Anwesen in der benachbarten Hainstraße entworfen hat und so das von Stadtbaurat Carl Georg Lang systematisch angelegte Viertel maßgeblich prägte. Die Schützenstraße 20 war qualitativ durchdetailliert angelegt.

Diese Substanz drückt auch heute noch der städtebauliche Charakteristik dieses Gebietes einen Stempel auf.

Die Villa in der Schützenstraße 20 ist das Elternhaus der Ehefrau von Hitler-Attentäter Claus Schenk Graf von Stauffenberg, Nina von Lerchenfeld. Der deutsche Widerstandskämpfer heiratete Nina von Lerchenfeld 1933 und die Baroness erhielt das Stadtdomizil der Familie von Lerchenfeld als Mitgift. Nach dem Krieg war das Haus deutlich mitgenommen, wurde es doch nach dem 20. Juli 1944 von der Gestapo beschlagnahmt. Ausstattung ging verloren, das Anwesen wurde geplündert. Nach dem Krieg zog die Witwe Nina von Stauffenberg in den 50er Jahren mit ihren fünf Kindern wieder in der Schützenstraße 20 ein und lebte dort bis ins hohe Alter. Aus der Zeit nach dem erneuten Einzug stammt auch das Allianz-Wappen der Familien von Stauffenberg und von Lerchenfeld über der Tür des Anwesens.

Die Fassade der Schützen 20 fällt durch eine schöne und klare Gliederung mit Lisenen und Gurtgesimsen auf. Das niedrige Walmdach hat eine Schieferdeckung und das komplette Dachgeschoss diente neben Erd- und Obergeschoss schon seit jeher Wohnzwecken.

Am historischen Balkon ist die Gusseisen-Konstellation erhalten und über der Terrasse Richtung Garten gab es schon einmal einen großen Balkon.

Die angenehme Raumhöhe, die Großzügigkeit der Proportionen mit liebevollen Details wie Rahmenstuck, kleinen Stuckrosetten oder teilweise altem Weichholzparkett mit Hartholzfriesen machen die Wohnungen in Schützen 20 zu einem Ort, an dem es sich gerne leben lässt.

Individuelle Wünsche bei Ausstattung oder Einteilung der Wohnungen werden selbstverständlich in die Planungsphase mit aufgenommen.

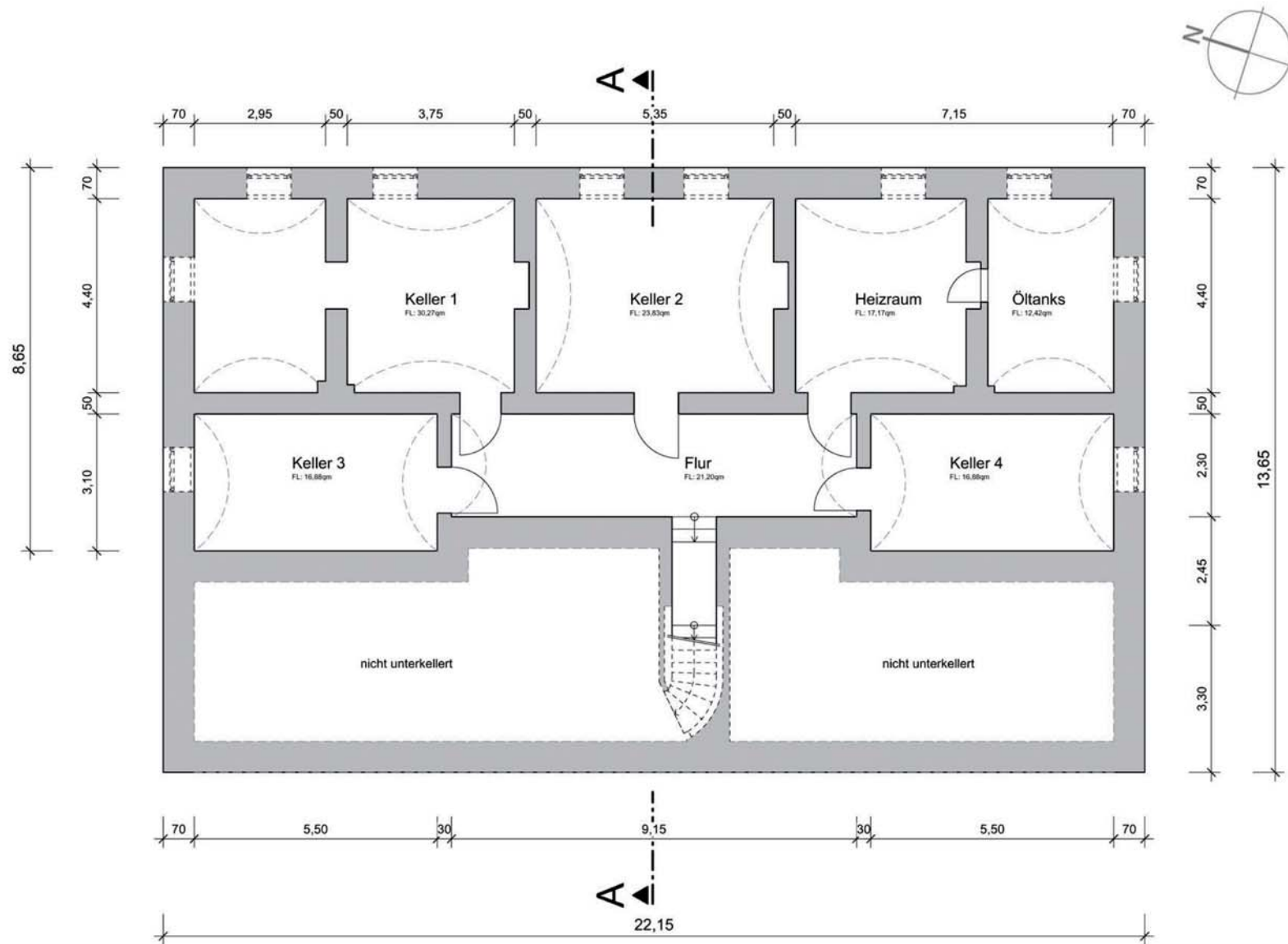
Im **Erdgeschoss** sind zwei Wohnungen konzipiert, eine davon mit Sauna, zweitem Bad, Gästezimmer und direktem Zugang zum Garten.

Im **Obergeschoss** gelangt man vom Haupt-Treppenhaus in **drei anspruchsvolle zweigeschossige Wohnungen**, in denen jeweils eine eigene Treppe vom Wohnbereich hinauf zu den Schlafzimmern, Arbeitszimmern und Bädern führt.

Wohnkomfort durch komplette Sanierung mit Erneuerung aller technischen Details wie Heizung, Sanitär, Elektroinstallation, Bäder unter Verwendung hochwertiger Materialien.

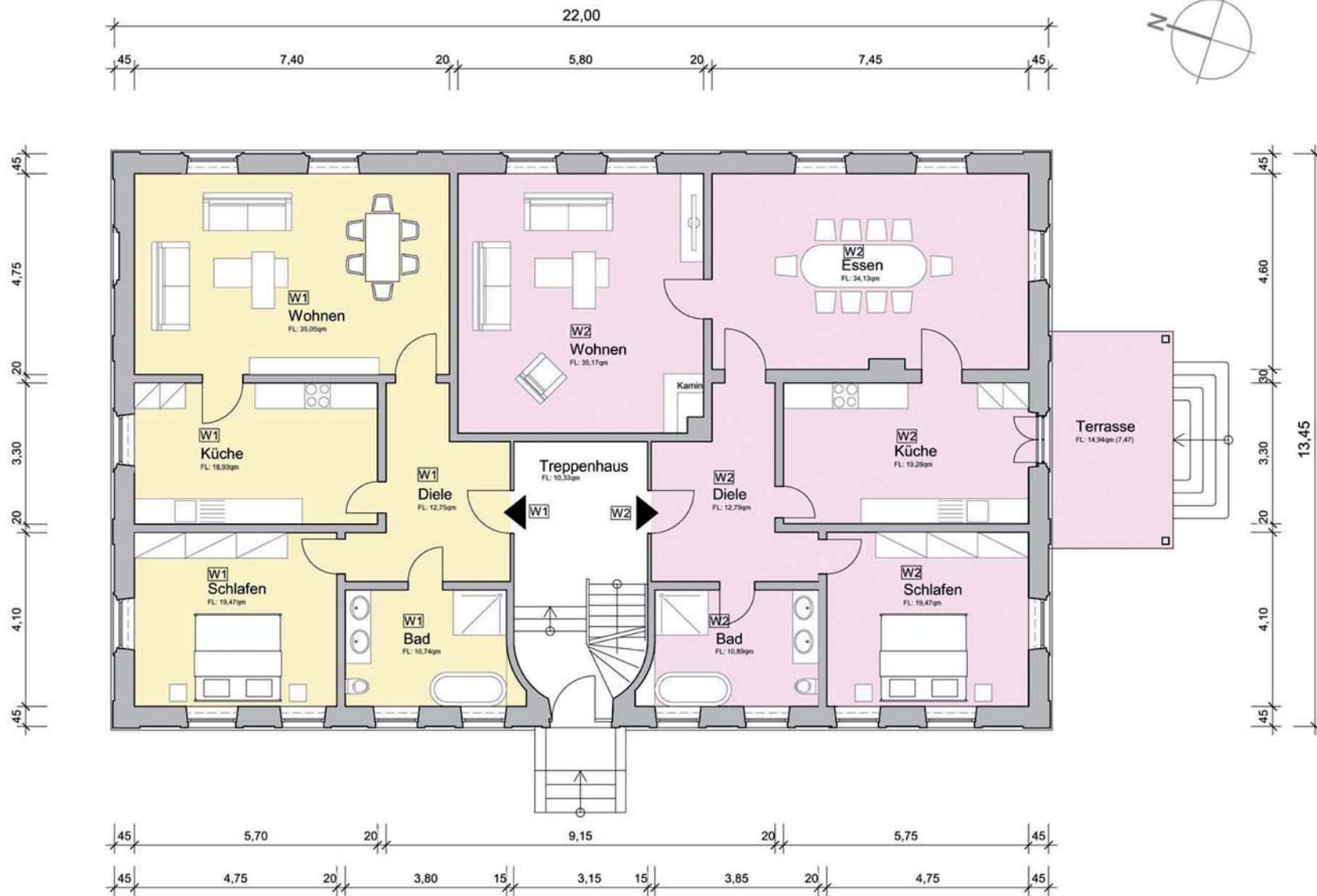
Kellergeschoss

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Angaben in m².



Erdgeschoss

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Angaben in m².



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

alle Flächenermittlungen per CAD

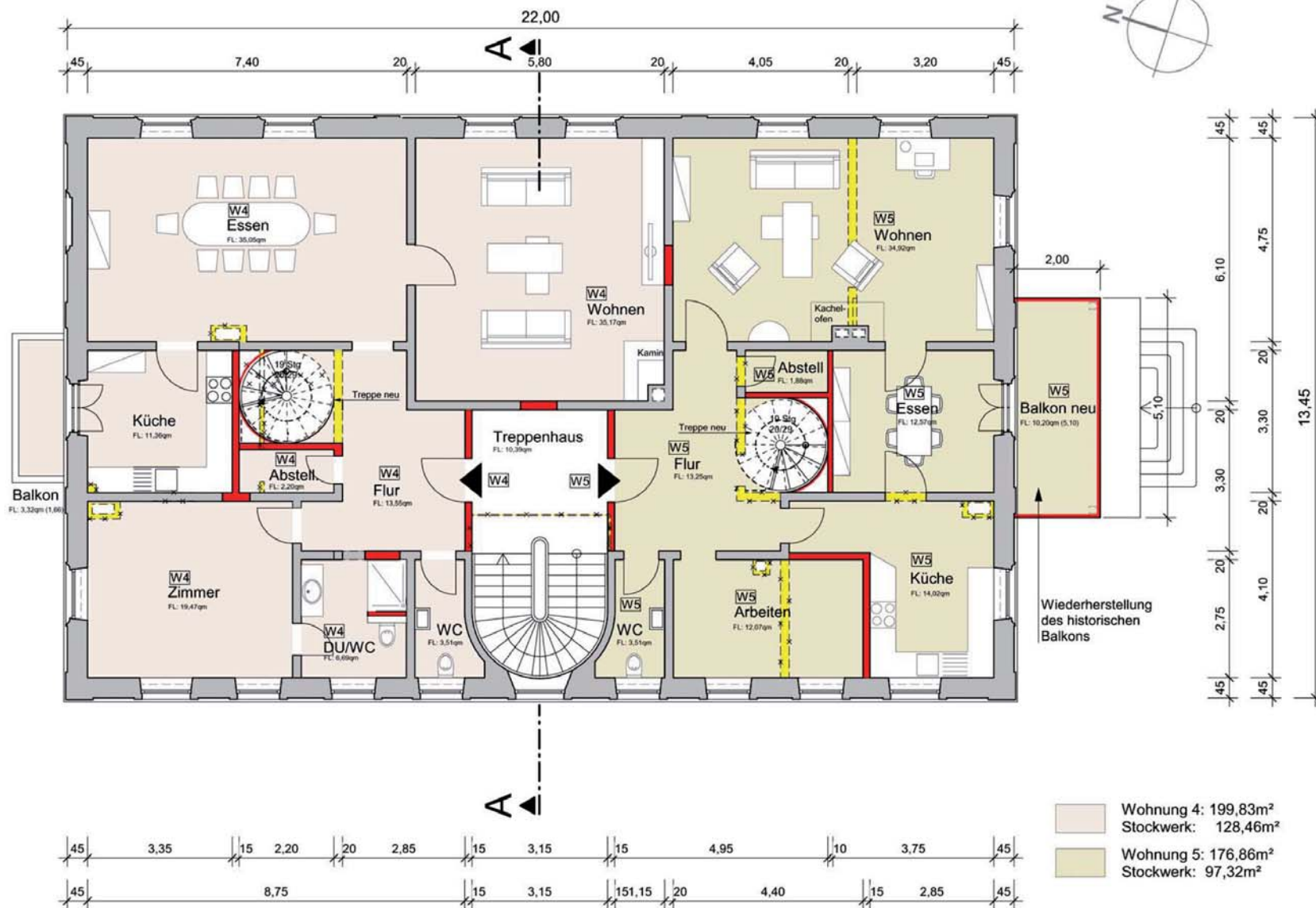
Bezeichnung	ermittelte Fläche
Wohnung 1	
Erdgeschoss	
Diele	12,75 m²
Bad	10,74 m²
Schlafen	19,47 m²
Küche	18,93 m²
Wohnen	35,05 m²
Summe:	96,94 m²

Wohnung 2	
Erdgeschoss:	
Diele	12,79 m²
Wohnen	35,17 m²
Essen	34,13 m²
Küche	19,28 m²
Schlafen	19,47 m²
Bad	10,89 m²
Terrasse (0,5 x 14,94)	7,47 m²
Summe:	139,20 m²

- Wohnung 1: 96,94m²
- Wohnung 2: 139,20m²

Obergeschoss

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Angaben in m².



Bezeichnung ermittelte Fläche

Wohnung 4

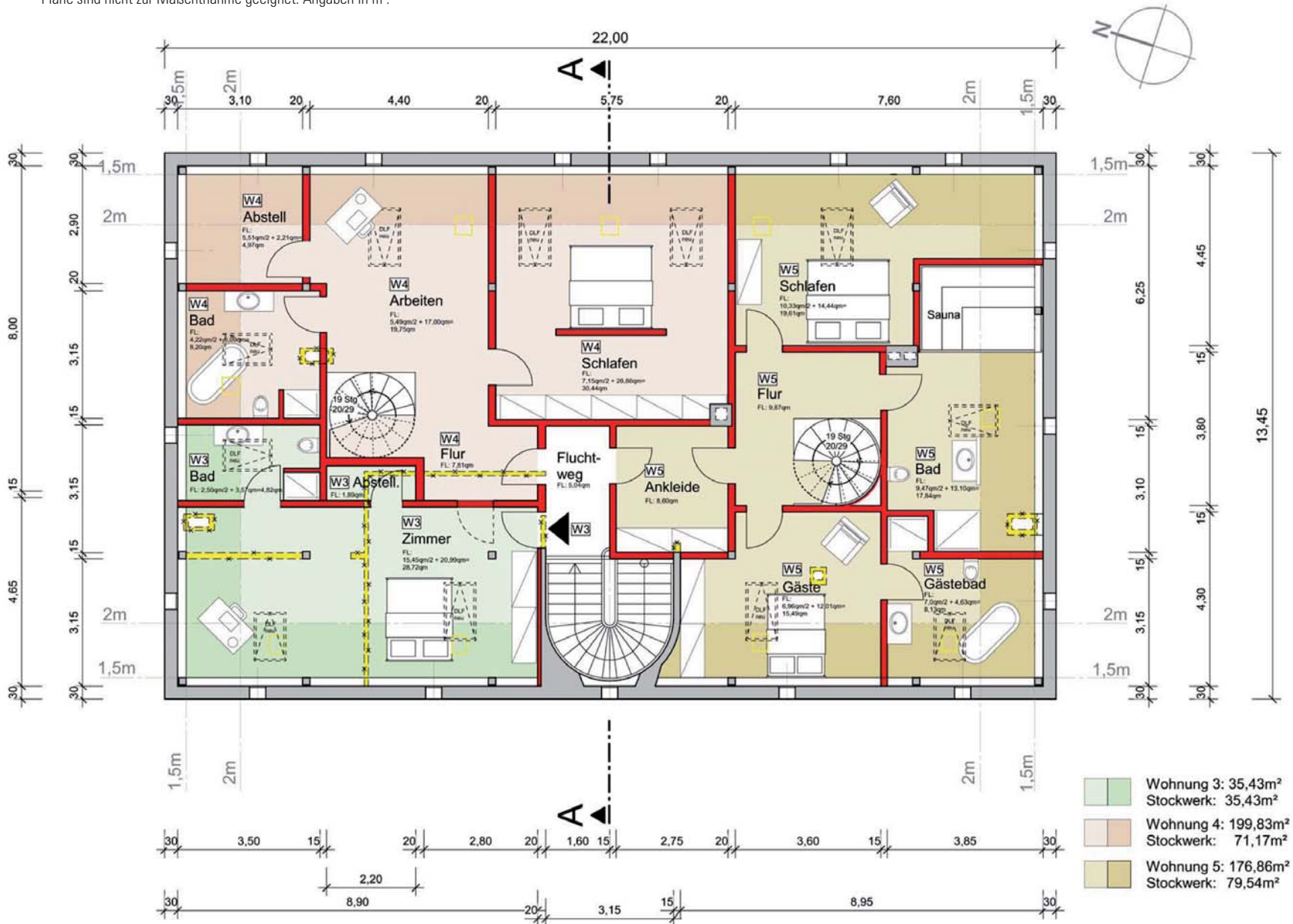
<u>Obergeschoss:</u>	
Flur	13,55 m²
Abstell	2,20 m²
WC	3,51 m²
DU/WC	6,69 m²
Zimmer	19,47 m²
Küche	11,36 m²
Essen	35,05 m²
Wohnen	35,17 m²
Balkon (qmx0,5)	1,66 m²
<u>Dachgeschoss:</u>	
Flur	7,81 m²
Arbeiten	19,75 m²
Schlafen	30,44 m²
Bad	8,20 m²
Abstellraum	4,97 m²
Summe:	199,83 m²

Wohnung 5

<u>Obergeschoss:</u>	
Flur	13,25 m²
Abstellraum	1,88 m²
Wohnen	34,92 m²
Essen	12,57 m²
Balkon (qmx0,5)	5,10 m²
Küche	14,02 m²
Arbeiten	12,07 m²
WC	3,51 m²
<u>Dachgeschoss:</u>	
Flur	9,87 m²
Ankleide	8,60 m²
Schlafen	19,61 m²
Bad	17,84 m²
Gäste	15,49 m²
Gästebad	8,13 m²
Summe:	176,86 m²

Dachgeschoss

Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Angaben in m².



Bezeichnung	ermittelte Fläche
Wohnung 3	
<u>Dachgeschoss:</u>	
Zimmer	28,72 m²
Bad	4,82 m²
Abstellraum	1,89 m²
Summe:	35,43 m²

Wohnung 4	
<u>Obergeschoss:</u>	
Flur	13,55 m²
Abstell	2,20 m²
WC	3,51 m²
DU/WC	6,69 m²
Zimmer	19,47 m²
Küche	11,36 m²
Essen	35,05 m²
Wohnen	35,17 m²
Balkon (qmx0,5)	1,66 m²
<u>Dachgeschoss:</u>	
Flur	7,81 m²
Arbeiten	19,75 m²
Schlafen	30,44 m²
Bad	8,20 m²
Abstellraum	4,97 m²
Summe:	199,83 m²

Wohnung 5	
<u>Obergeschoss:</u>	
Flur	13,25 m²
Abstellraum	1,88 m²
Wohnen	34,92 m²
Essen	12,57 m²
Balkon (qmx0,5)	5,10 m²
Küche	14,02 m²
Arbeiten	12,07 m²
WC	3,51 m²
<u>Dachgeschoss:</u>	
Flur	9,87 m²
Ankleide	8,60 m²
Schlafen	19,61 m²
Bad	17,84 m²
Gäste	15,49 m²
Gästebad	8,13 m²
Summe:	176,86 m²

Zögern Sie nicht, einen Termin für ein Informationsgespräch mit uns zu vereinbaren. Wir erwarten Sie!

Ein Projekt der

Beratung und provisionsfreier Verkauf



Hauptstraße 1 . 96169 Lauter
Tel. 095 44/98 35 00 . Fax 095 44/98 35 01
info@postler-wohnanlagen.de
www.postler-wohnanlagen.de



Richard-Wagner-Str. 2-4 . 96047 Bamberg
Tel. 0951/519 54-0 . Fax 0951/519 54-12
info@bgw24.de
www.bgw24.de