

# STADTWOHNEN WEST

Elegant. Zentral. Einzigartig.

Bad Windsheim

Info &  
Kontakt



08.2023

seit 1919

Unverbindliche  
Information

Gemeinsam.  
Begeistert.  
Bauen.

GEORG  
**Gerhäuser**  
Hoch- & Tiefbau

# Wir stellen vor: *Ihr neues Zuhause*

Sie wünschen sich eine richtige Wohlfühlwohnung?

Sie brauchen mehr Platz für sich, für Ihre Hobby oder für die Freunde?

Ihre Miete ist so hoch, dass sie auch die eigenen vier Wände finanzieren würde?

Sie möchten Ihr Ersparnis für die Zukunft sicher anlegen?

Dann sollten Sie über den Kauf einer Wohnung nachdenken.



# Die Qualität Ihrer Immobilie liegt im Detail

## *Wir achten darauf*



Aus Überzeugung setzen wir für Sie auf den perfekten Mix zwischen Tradition und Innovation. Deshalb bauen wir in traditioneller Massivbauweise mit innovativen Materialien und nutzen dabei die Kompetenz und handwerkliche Erfahrung unserer regionalen Handwerker, die fit sind in zeitgemäßen Werkstoffen und Techniken. So entsteht Wohnraum, in dem nicht nur Sie sich rundum wohlfühlen, sondern den auch noch viele weitere Generationen schätzen werden. Investieren Sie in den Wertzuwachs solider Qualität.

### Qualität und Nachhaltigkeit

Bei der Wahl der Baustoffe achten wir auf Qualität und Langlebigkeit. Die sach- und fachgerechte Verarbeitung ist für unsere Handwerker eine Selbstverständlichkeit. Diese Aspekte gelten natürlich nicht nur für die Gebäudehülle mit ihrer gelungenen Architektur, sondern auch für die Ausstattung der Wohnungen mit Qualität, Funktionalität und zeitgemäßem Design.

### Langfristiger Wohnkomfort

Wir möchten, dass Sie sich dauerhaft in Ihrem Wohnraum zu Hause fühlen. Individualisieren Sie Ihre Wohnung nach Ihren Vorstellungen. Suchen Sie aus unserem Pool ihre Wunschfarben und Bodenbeläge aus.



# Bad Windsheim

## *Urban & Zentral*



Genau dort, wo die beiden Naturparks Steigerwald und Frankenhöhe sich treffen, liegt Bad Windsheim, das einzige Heilbad in Mittelfranken. In Bad Windsheim verbindet sich Geschichte mit Gesundheit auf eine einzigartige Weise – zum einen mit der Franken-Therme und den Kurkliniken, zum anderen durch Museen und den historischen Stadtkern. Die hübschen Gässchen, Cafés, Geschäfte und Restaurants der ehemaligen Reichsstadt laden zum Verweilen ein. Rund um den Kern der Stadt befinden sich zahlreiche Sehenswürdigkeiten. Im Rahmen der Stadtführung (Donnerstag bis Montag) werden Archäologisches Fenster, ehemaliges Augustinerkloster und die Stadtkirche St. Kilian besichtigt.

Vor den Toren der Stadt liegt der größte denkmalgeschützte Kurpark Bayerns. Dieser, in seiner Größe und Qualität sicher einmalige Kurpark, steht kostenlos als großer Naturraum zur Verfügung und überzeugt mit zahlreichen Attraktionen wie Gradierwerk, Kneippbecken, Kräutergarten, Minigolfplatz und vielem mehr. Die Heilquellen Bad Windsheims, die sich zum Teil ebenfalls im Kurpark befinden, bieten Heil- und Mineralwasser sowie vollgesättigte Sole und Thermalsole.

In der Franken-Therme Bad Windsheim werden die Heilquellen zugänglich gemacht. Dort erwartet die Gäste eine abwechslungsreiche Garten- und Thermal-Badlandschaft.

Mit einer Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen bietet Bad Windsheim ganzjährig ein abwechslungsreiches Programm. Ob Kur- und Promenadenkonzerte, Kabarets, Musicals oder Konzerte im Kur- & Kongress-Center – für jeden Geschmack ist etwas dabei.

Über das Jahr hinweg feiert das Heilbad zudem mehrere städtische Feste. Zu den wiederkehrenden Highlights gehören das Frühlingsfest an Ostern, das Kiliani-Altstadtfest im Juli, die Kirchweih Ende August und der Reichsstädtische Weihnachtsmarkt.

### Sehenswürdigkeiten

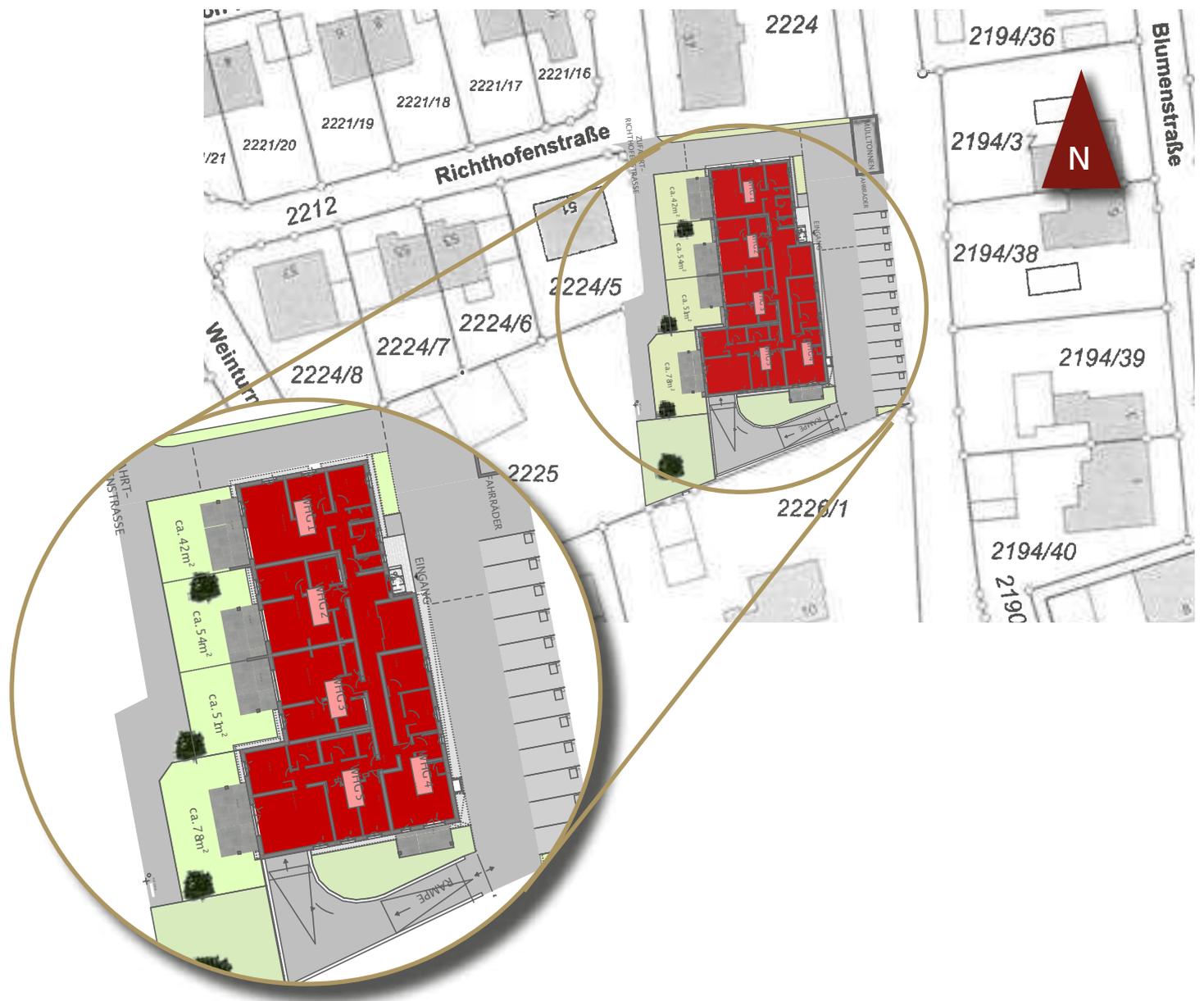
Fränkisches Freilandmuseum mit über 100 Häusern aus 700 Jahren Zeitgeschichte, Archäologisches Fenster am Marktplatz, Reichsstadtmuseum, Frohsinnshof, historische Altstadt mit außergewöhnlicher Architektur und dem ältesten Fachwerkhaus Bayerns

### Freizeitangebot

18-Loch-Golfplatz mit Restaurant, Franken-Therme Bad Windsheim mit Salzsee, Fränkisches Freilandmuseum, Reichsstadtmuseum im Ochsenhof, weitläufiger Kurpark mit Minigolfanlage und Bewegungsparcours, Radel- und Wanderstrecken, Start- bzw. Endpunkt des Steigerwald-Panorama und des Kelten-Erlebniswegs, Freibad (ab 1. Mai geöffnet), Freilandtheater im Fränkischen Freilandmuseum (Winter- und Sommerstücke), verschiedene Führungen (Stadt-, Nachtwächter- und Kellerführung sowie Turmbesteigung), Naturerlebnis Waldbaden uvm.)



# Stadtwohnen West Grundstücksübersicht



# Stadtwohnen West

## *Leben und genießen*



### Erdgeschoss



### 1. Obergeschoss



Damit Ihre Wohnung auf Dauer attraktiv ist, haben wir nicht nur auf die bauliche Qualität geachtet, sondern auch auf alle weiteren Aspekte für perfektes Wohnen.

#### Hier die wichtigsten Fakten im Überblick:

Jede der Wohnungen ist modern geschnitten, hat großzügige Verglasungen und gute Ausstattungsdetails. Bereits in der vorgeschlagenen Wohnungsausstattung für Böden, Badkeramik oder Fliesen finden Sie qualitativen Markenprodukte, die Ihnen langlebige Funktionalität mit modernem Design sichern. Die Terrassen oder Balkone, die durch die clevere Architektur bei jeder Wohnung zu finden sind, bieten Ihnen immer einen wunderbaren Ausblick. Jeder der Wohnungen ist zudem ein eigener Kellerraum zugeordnet.

### Merkmale im Überblick

- Modernste Massivbauweise für langfristige Wertstabilität
- Durchdachte und funktionale Grundrisse
- Stellplätze oder Tiefgaragenstellplätze
- Kellerraum zu jeder Wohnung
- Konsequente Markenqualität
- Zusammenarbeit mit kompetenten Handwerkern aus der Region
- Niedrige Energiekosten
- Zentrale Lage

Die Gestaltung, Farben und die Bauausführung können im Detail abweichen bei der Fertigstellung. Maßgeblich sind hier die Vertragsunterlagen und endgültigen Pläne.



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Kellergeschoss



Individuelle Ausstattungswünsche bis zum Abschluss der Ausführungsplanung möglich.

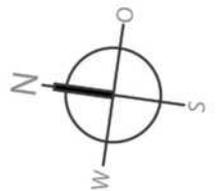
# Stadtwohnen West

## Erdgeschoss



# Stadtwohnen West

## 1. Obergeschoss



# Stadtwohnen West

## 2. Obergeschoss



11 97,4 m<sup>2</sup>

12 63,7 m<sup>2</sup>

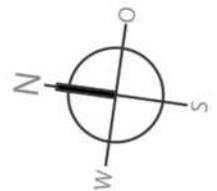
13 63,7 m<sup>2</sup>

14 76,4 m<sup>2</sup>

15 116,2 m<sup>2</sup>

# Stadtwohnen West

## 3. Obergeschoss



17 119,1 m<sup>2</sup>

# Stadtwohnen West

## Kellergeschoss



1

# Stadtwohnen West

## Erdgeschoss



### Wohnung 1

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 42,3 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,6 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 12,8 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,7 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,6 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,6 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,1 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 11,7 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 102,4 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

# Stadtwohnen West

## Erdgeschoss (Barrierefrei)

2



### Wohnung 2

Wohnen/Essen/Kochen	28,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,2 m <sup>2</sup>
Bad	7,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,5 m <sup>2</sup>
Flur	4,8 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 67,6 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

# Stadtwohnen West

## Erdgeschoss (Barrierefrei)

3



### Wohnung 3

Wohnen/Essen/Kochen	28,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,2 m <sup>2</sup>
Bad	7,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,5 m <sup>2</sup>
Flur	4,8 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 67,6 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

4

## Stadtwohnen West Erdgeschoss



### Wohnung 4

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,2 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,7 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,7 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,2 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,6 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 8,7 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 6,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 77,2 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

**5**

# Stadtwohnen West

## Erdgeschoss



### Wohnung **5**

Wohnen/Eszen/Kochen	ca. 36,7 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,7 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 13,0 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 13,0 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,8 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 6,5 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 13,4 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 12,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 120,2 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

# Stadtwohnen West

## 6

## 1. Obergeschoss



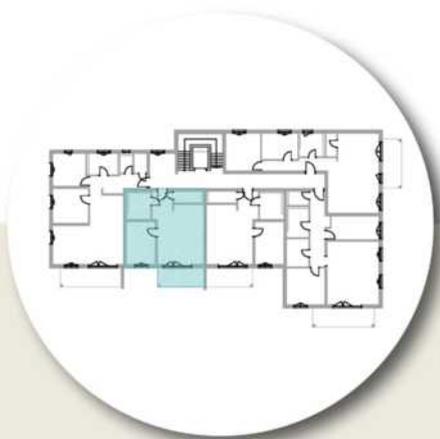
### Wohnung 6

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 42,3 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,6 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 12,8 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,7 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,6 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,6 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,1 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 6,7 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 97,4 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

# Stadtwohnen West

7

## 1. Obergeschoss (Barrierefrei)



### Wohnung 7

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,2 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 3,5 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,8 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 63,7 m<sup>2</sup></b>

Keller m<sup>2</sup>

# Stadtwohnen West

8

## 1. Obergeschoss (Barrierefrei)



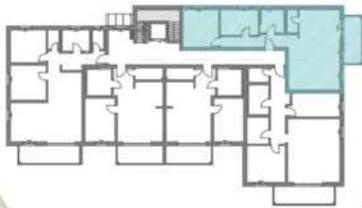
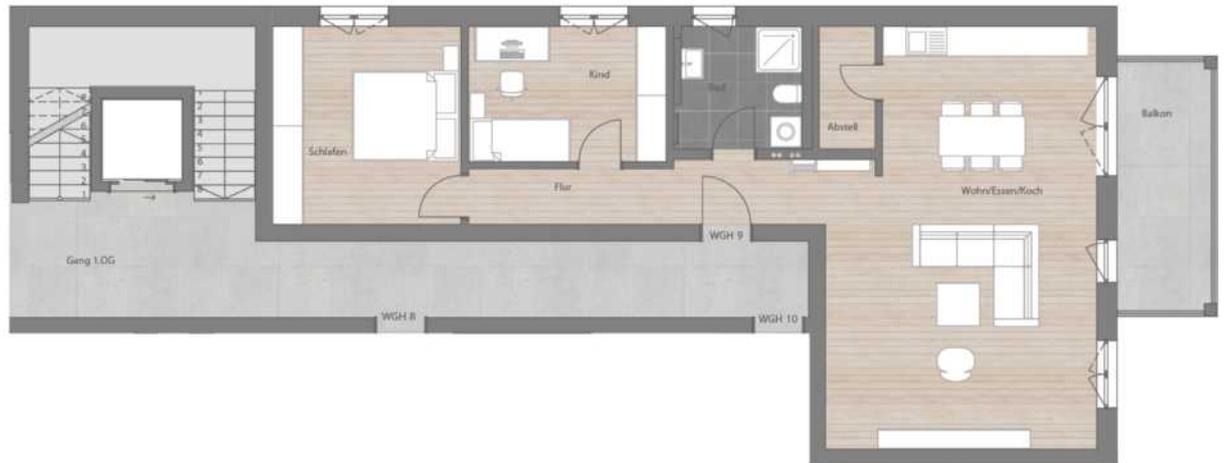
### Wohnung 8

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,2 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 3,5 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,8 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 63,7 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

9

# Stadtwohnen West

## 1. Obergeschoss



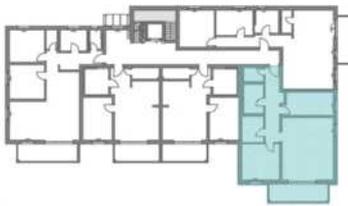
### Wohnung 9

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 41,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,7 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,7 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,2 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,7 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 9,7 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 90,8 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

**10**

# Stadtwohnen West

## 1. Obergeschoss



### Wohnung **10**

Wohnen/Eszen/ Kochen	ca. 36,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,6 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 13,0 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,0 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 6,5 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 13,0 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 6,7 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 101,5 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

11

# Stadtwohnen West

## 2. Obergeschoss



### Wohnung 11

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 42,3 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,6 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 12,8 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,7 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,6 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,6 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,1 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 6,7 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 97,4 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

# Stadtwohnen West

12

## 2. Obergeschoss (Barrierefrei)



### Wohnung 12

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,2 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 3,5 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,8 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 63,7 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

# Stadtwohnen West

13

## 2. Obergeschoss (Barrierefrei)



### Wohnung 13

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,2 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 3,5 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,8 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 63,7 m<sup>2</sup></b>

Keller m<sup>2</sup>

14

# Stadtwohnen West

## 2. Obergeschoss



### Wohnung 14

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,7 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,7 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,2 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,7 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 8,4 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 76,4 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

**15**

## Stadtwohnen West 2. Obergeschoss



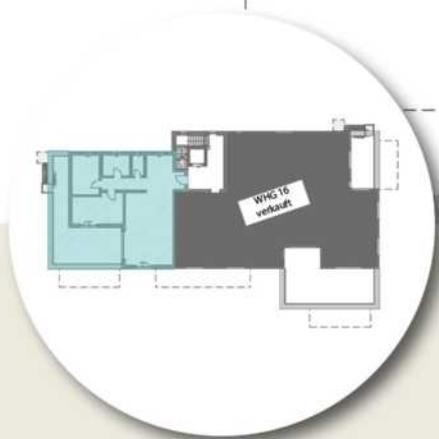
### Wohnung **15**

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 45,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,6 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 6,6 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 13,0 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,9 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 5,0 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 13,5 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 6,7 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 116,2 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>

17

# Stadtwohnen West

## 3. Obergeschoss



### Wohnung 17

Wohnen/ Essen/Kochen	ca. 48,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 17,1 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 4,6 m <sup>2</sup>
Kind/Gast	ca. 12,0 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,6 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,7 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 6,2 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 21,5 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 119,1 m<sup>2</sup></b>
Keller	m <sup>2</sup>



# Bauunternehmen mit Erfahrung – *Kompetenz in Massiv*

## In die Zukunft gedacht

Wir denken voraus – deshalb stellen wir Ihre Privat- und Gewerbebauten auf ein solides Fundament und bauen in bewährter Massivbauweise mit den zeitgemäßen Materialien und Technologien. So profitieren auch nachfolgende Generationen noch nachhaltig von Ihren Wohn- und Gewerbebauten.

- Über 100 Jahre Bau Erfahrung
- Günstiger Festpreis durch Großeinkauf
- Bezugsfertig
- Handwerkliche Massivbauweise
- Durchdachte Planung
- Konsequente Markenqualität
- Bestens ausgebildete und geschulte Mitarbeiter
- Zusammenarbeit mit kompetenten Handwerkern aus der Region

## Eigene Produktentwicklung

Wir nutzen unser Wissen und unsere Erfahrung, um für Sie ein Unikat zu planen und fachgerecht zu errichten. Dabei umfasst unser Produktspektrum: das kompakte Einfamilienhaus, Häuser, in denen mehrere Generationen unter einem Dach leben, oder repräsentative und großzügige Immobilien.



Wir sind Mitglied der Bauinnung Neustadt/Aisch - Bad Windsheim. Für kontrollierte Qualität und Regionalität.



Wir haben uns verpflichtet, die Qualitätsvorgaben der Bayerischen BauAkademie einzuhalten und darüber jährlich einen Nachweis zu führen. Deshalb dürfen wir das IQ-Zeichen führen.



Wir sind berechtigt, Anlagen und Anlagenteile gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §19 I zu errichten.



Wir sind freiwilliges Mitglied im Umweltpakt Bayern und tragen kontinuierlich zur Verbesserung des Umweltschutzes und Nachhaltigkeit mit unserem Betrieb bei.



Wir sind Mitglied der Qualitätsgemeinschaft „Bauen mit IQ“. Bauen mit IQ in Verbindung mit QUB bietet die Möglichkeit, den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden und gleichzeitig die Qualität ständig zu verbessern.

Gemeinsam.  
Begeistert.  
Bauen.

GEORG  
**Gerhäuser**  
Hoch- & Tiefbau

© 2022 · Georg Gerhäuser Hoch- & Tiefbau GmbH  
Ipsheimer Straße 6  
91438 Bad Windsheim  
Tel. 09841 6650-0  
Fax 09841 6650-50  
E-Mail: [info@gerhaeuser-bau.de](mailto:info@gerhaeuser-bau.de)  
[www.gerhaeuser-bau.de](http://www.gerhaeuser-bau.de)