



Modernes Wohnen
im Karlsteiner Ortsteil
Dettingen

KfW-40-Effizienzgebäude mit
11 Eigentumswohnungen
in 63791 Karlstein
Lessingstraße 6



Luftansicht aus Richtung Süd - unverbindliche Visualisierung

Vorhaben

Vom Bürogebäude zu attraktivem Wohnraum.

Umgeben von Bestandswohngebäuden erstellen wir moderne Eigentumswohnungen im KfW- 40-Standard in Karlstein-Dettingen.

Unser ehemaliges Firmengebäude wird für dieses Vorhaben aufgestockt und bietet nach Fertigstellung 11 hochwertig ausgestattete Wohnungen auf 3 Etagen, die bequem mit dem Aufzug zu erreichen sind.

Von 2 bis 4 Zimmern, jeweils mit Balkon oder Dachterrasse und teilweise mit Gartenanteil bieten sich hier verschiedene Wohnlösungen - überwiegend in beliebter Süd- / Südwest-Ausrichtung.

NEXTEC

Netz- und Energietechnik

NEXTEC Holding GmbH

Zeche Gustav 6

63791 Karlstein

Tel. +49 6188 9593-0

info@nextec-holding.de

www.nextec-holding.de



Ansicht Südost - unverbindliche Visualisierung

Lage

Hier lässt sich das Leben genießen.

Sie ziehen in ein gewachsenes Umfeld, das zahlreiche Vorteile bietet:

- ruhige Wohnlage mit wenig Straßenverkehr
- Mainradweg, Kindergärten und Grundschule in Laufnähe
- Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten im Ortsteil (Bäcker, Metzger, Apotheke etc.) sowie größere Discounter in kurzer Fahrtzeit
- Gute ärztliche Versorgung in der Gemeinde
- Sehr gute Anbindung an die Autobahn A45 in ca. 3 Fahrminuten
- Erreichbarkeit des ÖPNV in ca. 8 Laufminuten (Bahnhof Dettingen bzw. Bushaltestelle)

Das umfangreiche Vereins- und Kulturleben in Karlstein weiß darüber hinaus zu begeistern. Und falls Ihnen der Sinn nach etwas mehr Trubel steht, erreichen Sie Aschaffenburg und Hanau in jeweils ca. 20 Minuten mit dem Auto.





Ansicht Nordwest -
unverbindliche Visualisierung

Preisermittlung



Projektkosten

Der Wert des Grundstückes und des Bestandsgebäudes wurde durch einen Sachverständigen ermittelt. Planungs- und Genehmigungskosten sowie Gebühren und Nebenkosten (Notar) wurden berücksichtigt. Den Baukosten liegt eine Schätzung unseres Architekturbüros zu Grunde. Auf dieser Grundlage wurden die Werte der Eigentumswohnungen ermittelt.

Baukostenoptimierung

Im weiteren Verlauf der Planung werden die tatsächlichen Kosten durch Angebote von Lieferanten ermittelt. Unser Ziel ist es, die Baukosten durch einen optimierten Bauablauf und die richtige Auswahl von Lieferanten zu senken.

Eigenleistungen

Sie verfügen über handwerkliches Geschick? Gerne ermöglichen wir Ihnen die Einbringung von Eigenleistungen; im Gegenzug reduziert sich der Kaufpreis. Sprechen Sie uns an.

Fördermöglichkeiten

Das fertiggestellte Gebäude erreicht die Effizienzhaus-Stufe 40. Hierfür stehen aktuell folgende staatliche Förderungen zur Verfügung:

- **Für das Erdgeschoss** (Wohnungen 1 bis 5) ist dies das KfW-Programm 261. Die Käufer können je Wohnung einen zinsvergünstigten Kredit in Höhe von bis zu 150.000 € in Anspruch nehmen und erhalten einen Tilgungszuschuss in Höhe von bis zu 37.500 € (siehe Bedingungen der KfW).
- **Für das Obergeschoss und das Dachgeschoss** (Wohnungen 6 bis 11) ist dies das KfW-Programm 298, welches die Inanspruchnahme eines zinsvergünstigten Kredites in Höhe von bis zu 100.000 € ermöglicht (siehe Bedingungen der KfW).

Ziel

Ziel ist es, unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hochwertigen Wohnraum zu einem angemessenen Preis zu schaffen.

Geschossübersicht

EG / Außenanlagen

Wohnung	Stellplatz	Garten
---------	------------	--------

WE EG 01	SNR 12	
WE EG 02	SNR 7/8	SNR 15
WE EG 03	SNR 14	SNR 16
WE EG 04	SNR 13	SNR 17
WE EG 05	SNR 11	
WE OG 06	SNR 1/2	
WE OG 07	SNR 3	
WE OG 08	SNR 4	
WE OG 09	SNR 5	
WE DG 10	SNR 6	
WE DG 11	SNR 9/10	



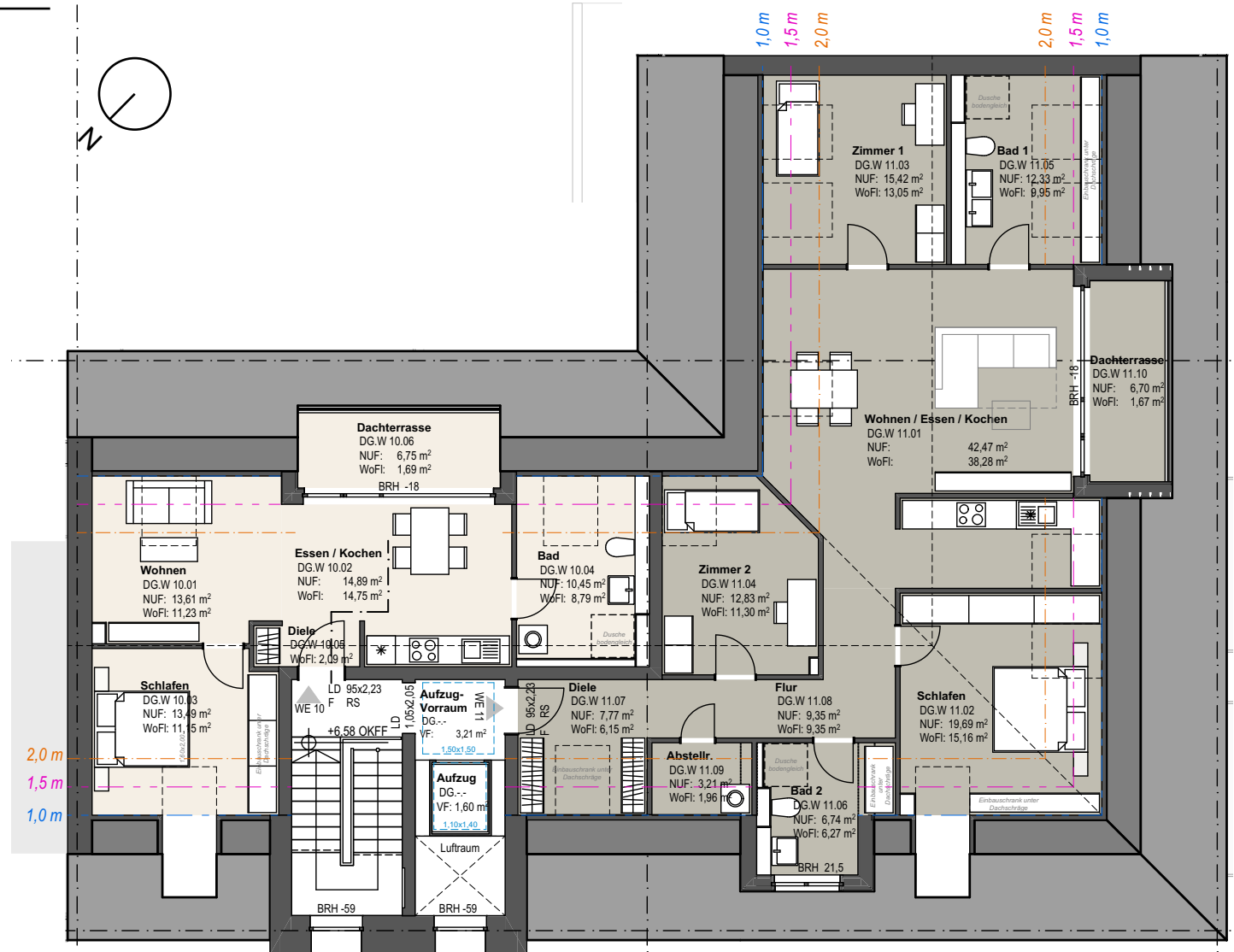
Geschossübersicht

Obergeschoss



Geschossübersicht

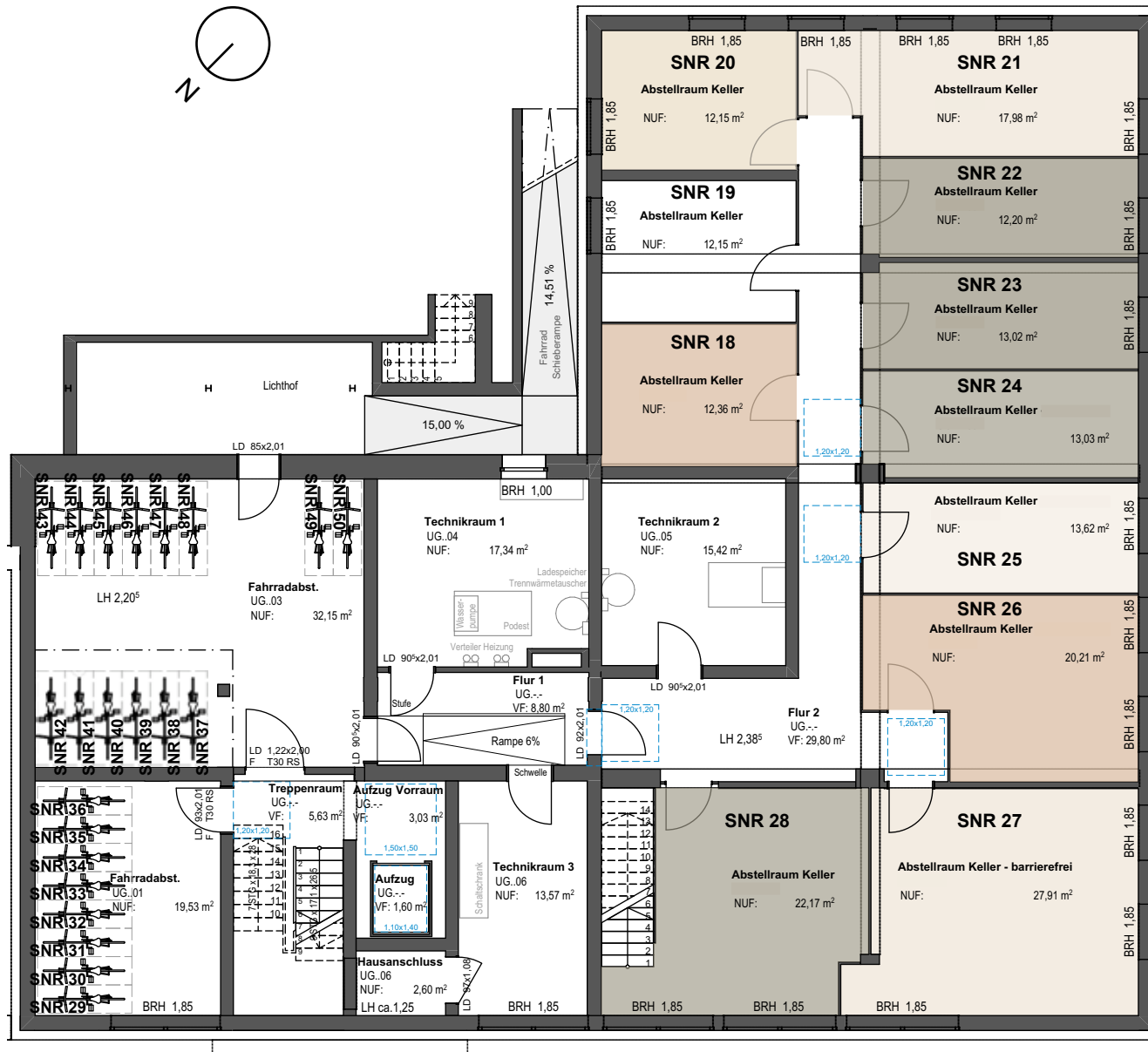
Dachgeschoss



Geschossübersicht

Untergeschoss

Wohnung	Keller	Fahrradstellpl.
WE EG 01	SNR 18	SNR 29/30
WE EG 02	SNR 28	SNR 31/32
WE EG 03	SNR 20	SNR 33/34
WE EG 04	SNR 24	SNR 35/36
WE EG 05	SNR 23	SNR 37/38
WE OG 06	SNR 26	SNR 39/40
WE OG 07	SNR 21	SNR 41/42
WE OG 08	SNR 22	SNR 43/44
WE OG 09	SNR 25	SNR 45/46
WE DG 10	SNR 19	SNR 47/48
WE DG 11	SNR 27	SNR 49/50





Ansicht Nordost - unverbindliche Visualisierung

Grundriss

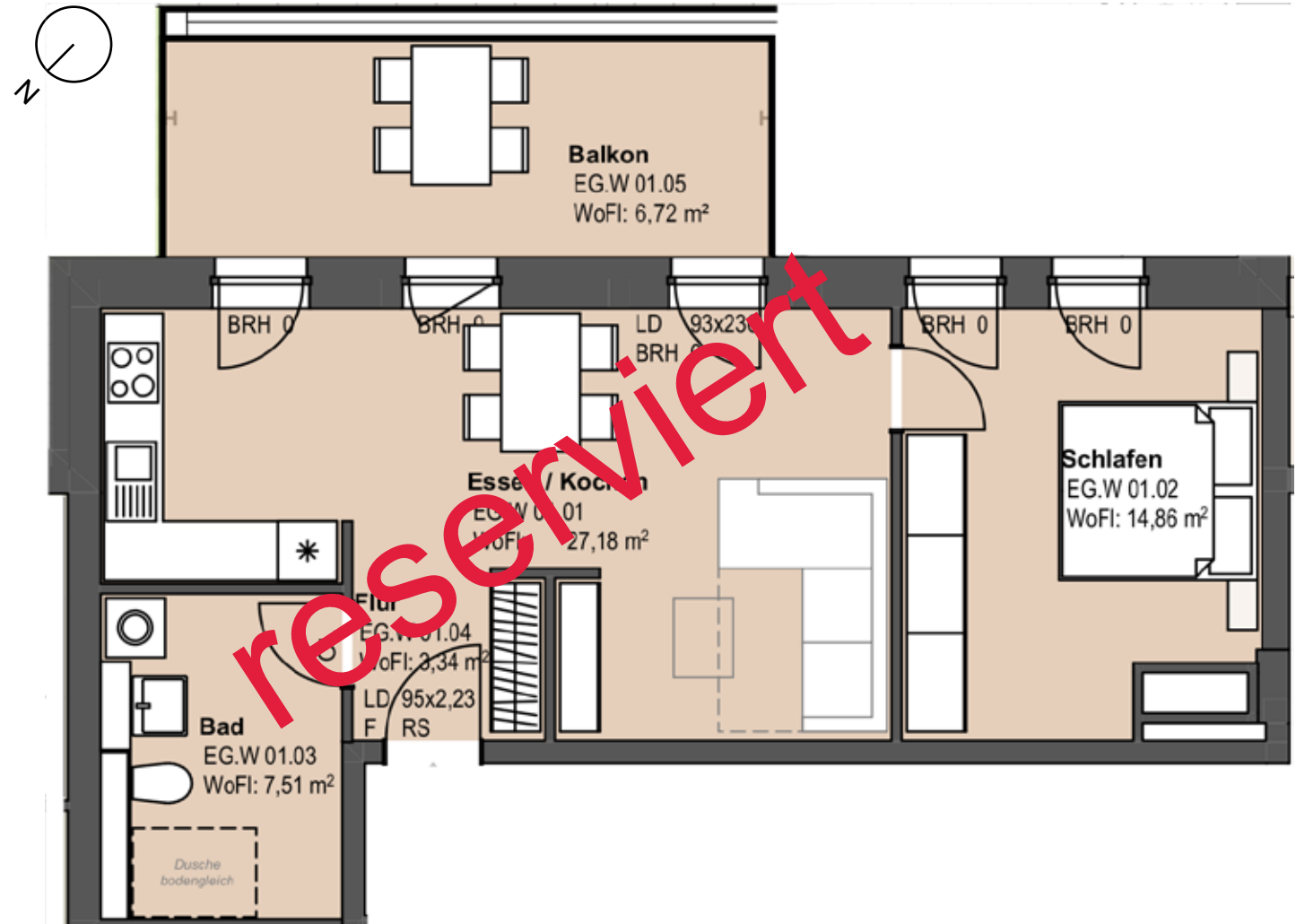
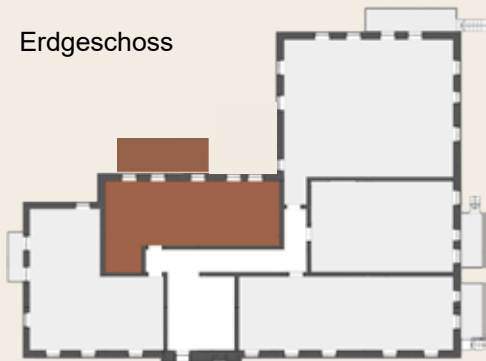
WE EG 01 2 Zimmer

Wohnen/Essen/Kochen	27,18 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Bad	7,51 m ²
Flur	3,34 m ²
Balkon (50%)	6,72 m ²

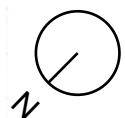
Wohnfläche **59,61 m²**

Keller SNR 18	12,36 m ²
PKW-Stellpl. SNR 12	
Fahrradstellpl. SNR 29/30	

Erdgeschoss



Grundriss



WE EG 02

4 Zimmer

539.000,00 €

(inkl. 2 Stellplätze à 9.500,00 €)

Wohnen/Essen/Kochen	33,44 m ²
Schlafen	16,95 m ²
Zimmer 1	13,09 m ²
Zimmer 2	11,99 m ²
Bad 1	5,33 m ²
Bad 2	4,84 m ²
Flur	3,31 m ²
Diele	10,60 m ²
Abstellraum	2,99 m ²
Balkon (50%)	4,70 m ²

Wohnfläche 107,24 m²

Gartenanteil SNR 15 114,90 m²

Keller SNR 28 22,17 m²

PKW- Stellpl. SNR 7 und 8

Fahrradstellpl. SNR 31/32

Erdgeschoss



Grundriss

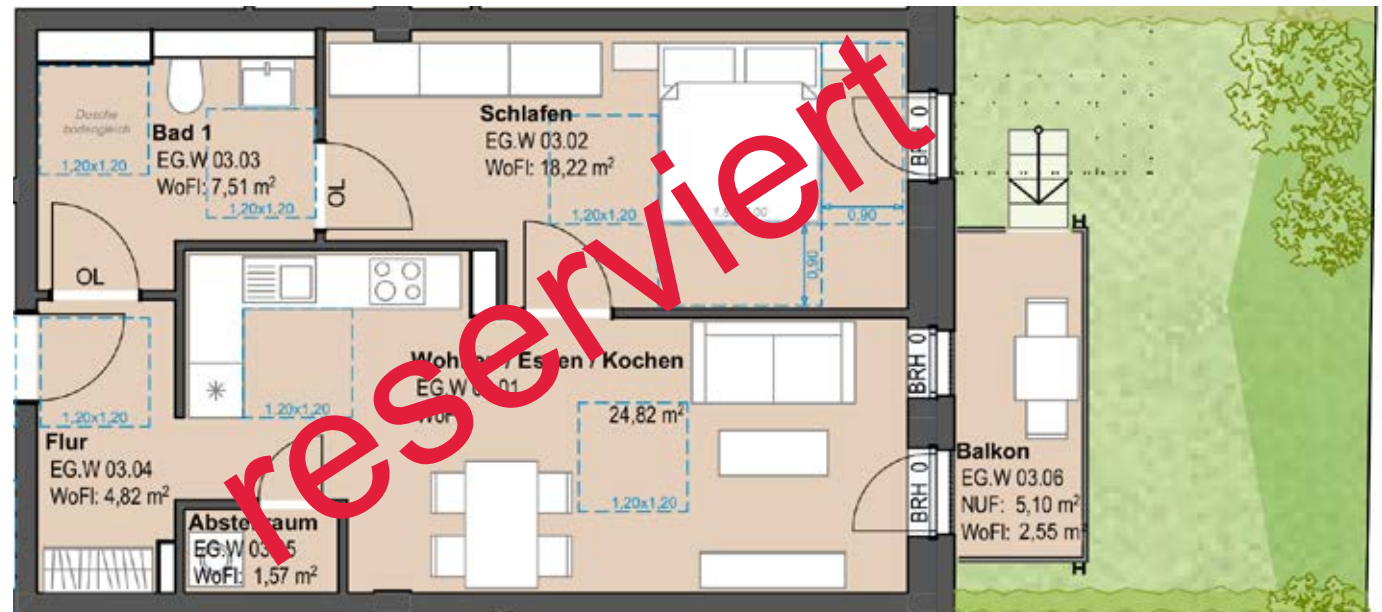
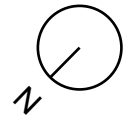
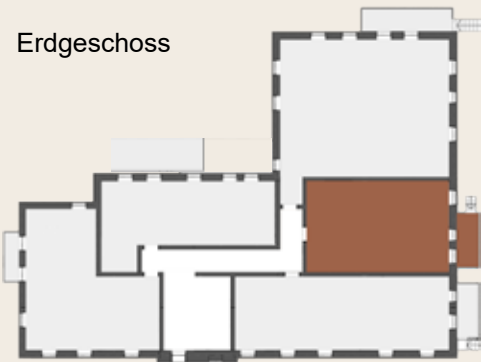
WE EG 03 2 Zimmer

Wohnen/Essen/Kochen	24,82 m ²
Schlafen	18,22 m ²
Bad	7,51 m ²
Flur	4,82 m ²
Abstellraum	1,57 m ²
Balkon (50%)	2,55 m ²

Wohnfläche **59,49 m²**

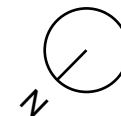
Gartenanteil SNR 16	29,40 m ²
Keller SNR 20	12,15 m ²
PKW-Stellplatz SNR 14	
Fahrradstellpl. SNR 33/34	

Erdgeschoss



Grundriss

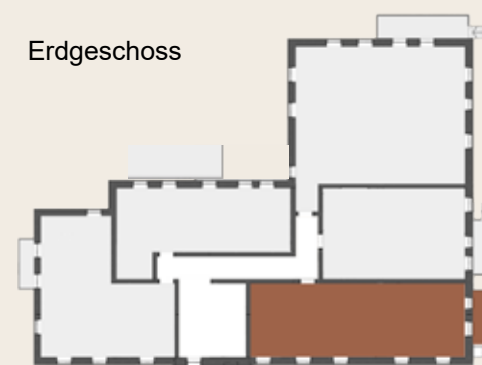
WE EG 04
3 Zimmer



Wohnen/Essen/Kochen	25,29 m ²
Schlafen	14,95 m ²
Zimmer 1	10,65 m ²
Bad 1	6,43 m ²
Flur	9,58 m ²
Abstellraum	1,72 m ²
Balkon (50%)	2,55 m ²

Wohnfläche 71,17 m²

- Gartenanteil SNR 17 25,50 m²
- Keller SNR 24 13,03 m²
- PKW-Stellpl. SNR 13
- Fahrradstellpl. SNR 35/36



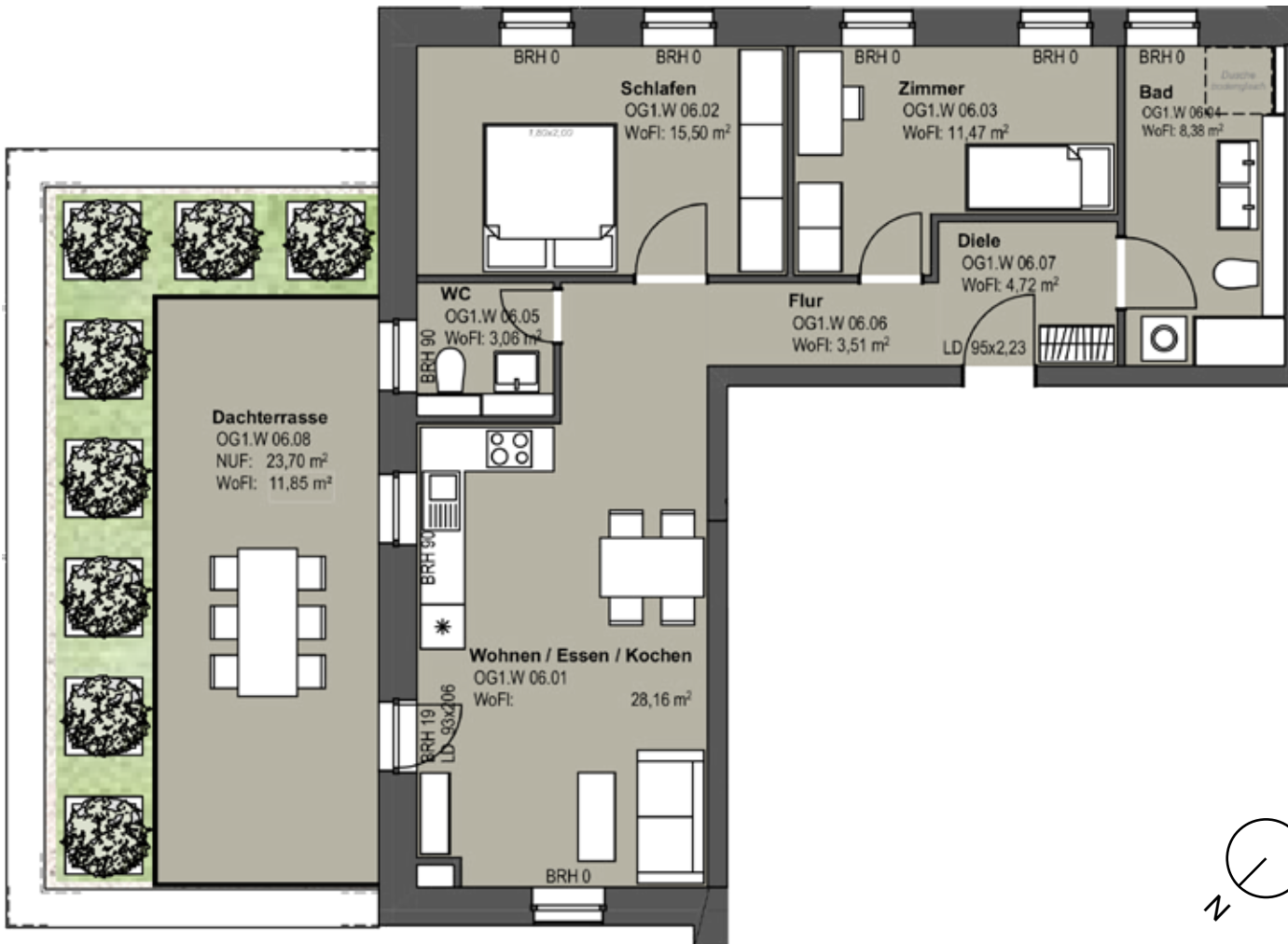
Grundriss

WE OG1 06

3 Zimmer

458.000,00 €

(inkl. 2 Stellplätze à 9.500,00 €)



Wohnen/Essen/Kochen	28,16 m ²
Schlafen	15,50 m ²
Zimmer	11,47 m ²
Bad	8,38 m ²
WC	3,06 m ²
Flur	3,51 m ²
Diele	4,72 m ²
Dachterrasse (50%)	11,85 m ²

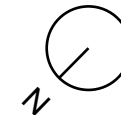
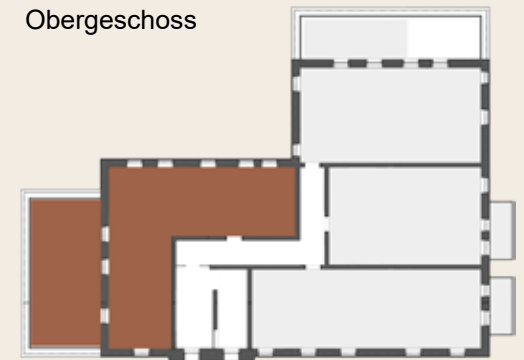
Wohnfläche 86,65 m²

Keller SNR 26 20,21 m²

PKW-Stellpl. SNR 1/2

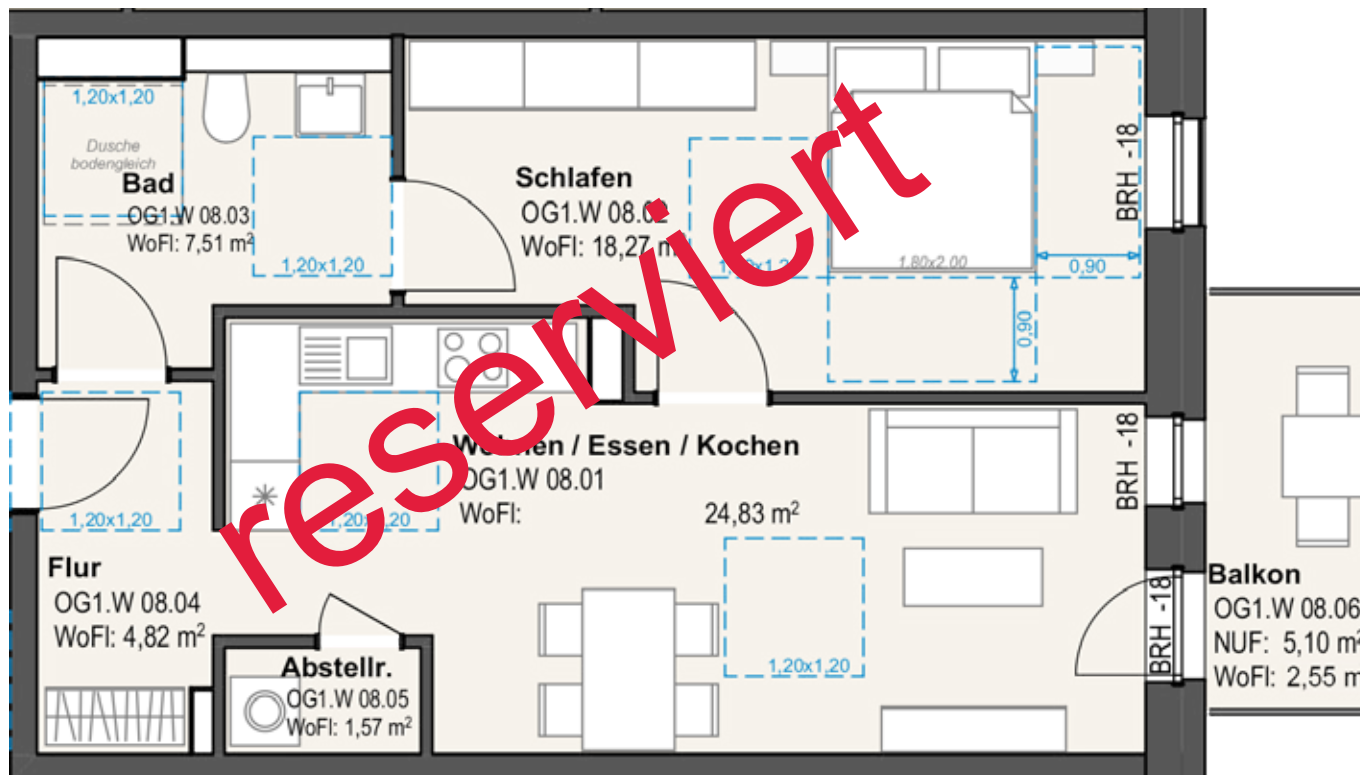
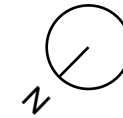
Fahrradstellpl. SNR 39/40

Obergeschoss



Grundriss

WE **OG1 08**
2 Zimmer

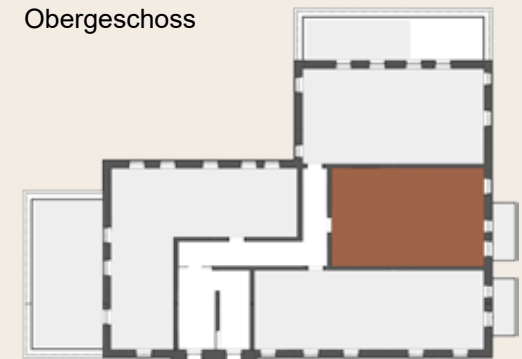


Wohnen/Essen/Kochen	24,83 m ²
Schlafen	18,27 m ²
Bad	7,51 m ²
Flur	4,82 m ²
Abstellraum	1,57 m ²
Balkon (50%)	2,55 m ²

Wohnfläche **59,55 m²**

Keller SNR 22	12,20 m ²
PKW-Stellpl. SNR 4	
Fahrradstellpl. SNR 43/44	

Obergeschoss



Grundriss

WE OG1 09

3 Zimmer

344.000,00 €

(inkl. 1 Stellplatz à 9.500,00 €)

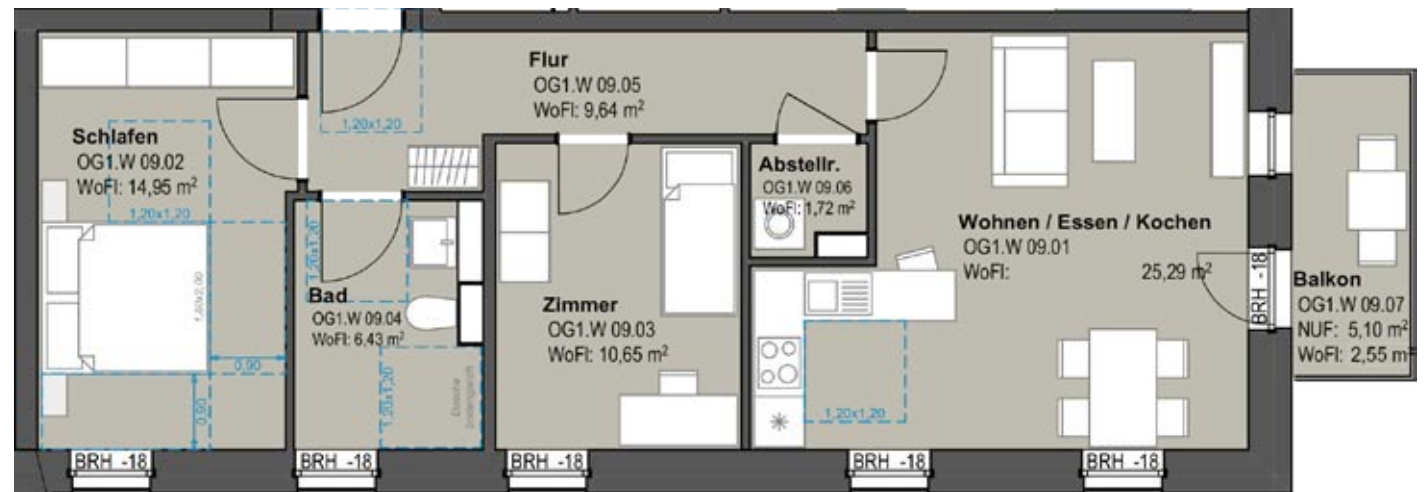
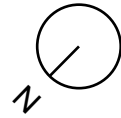
Wohnen/Essen/Kochen	25,29 m ²
Schlafen	14,95 m ²
Zimmer	10,65 m ²
Bad	6,43 m ²
Flur	9,64 m ²
Abstellraum	1,72 m ²
Dachterrasse (50%)	2,55 m ²

Wohnfläche 71,23 m²

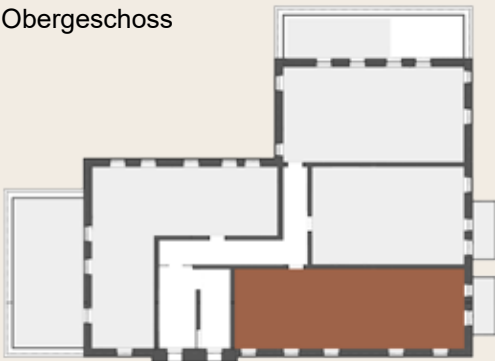
Keller SNR 25 13,62 m²

PKW-Stellpl. SNR 15

Fahrradstellpl. SNR 45/46



Obergeschoss



Grundriss

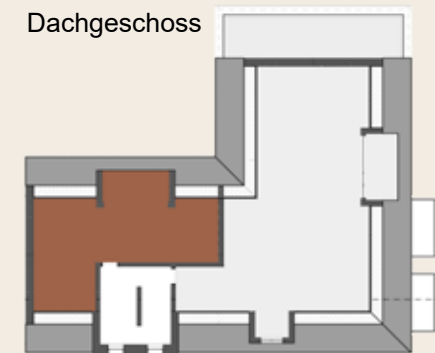
WE DG 10
2 Zimmer



Wohnen/Essen/Kochen	25,98 m ²
Schlafen	11,15 m ²
Bad	8,79 m ²
Flur	2,09 m ²
Dachterrasse (50%)	3,37 m ²

Wohnfläche 51,39 m²

Keller SNR 19	12,15 m ²
PKW-Stellpl. SNR 6	
Fahrradstellpl. SNR 47/48	



Grundriss

WE DG 11

4 Zimmer

536.000,00 €

(inkl. 2 PKW-Stellplätze à 9.500,00 €)

Wohnen/Essen/Kochen	38,27 m ²
Schlafen	15,16 m ²
Zimmer 1	13,05 m ²
Zimmer 2	11,30 m ²
Bad 1	9,95 m ²
Bad 2	6,27 m ²
Diele	6,15 m ²
Flur	9,35 m ²
Abstellraum	1,96 m ²
Dachterrasse (50%)	3,35 m ²

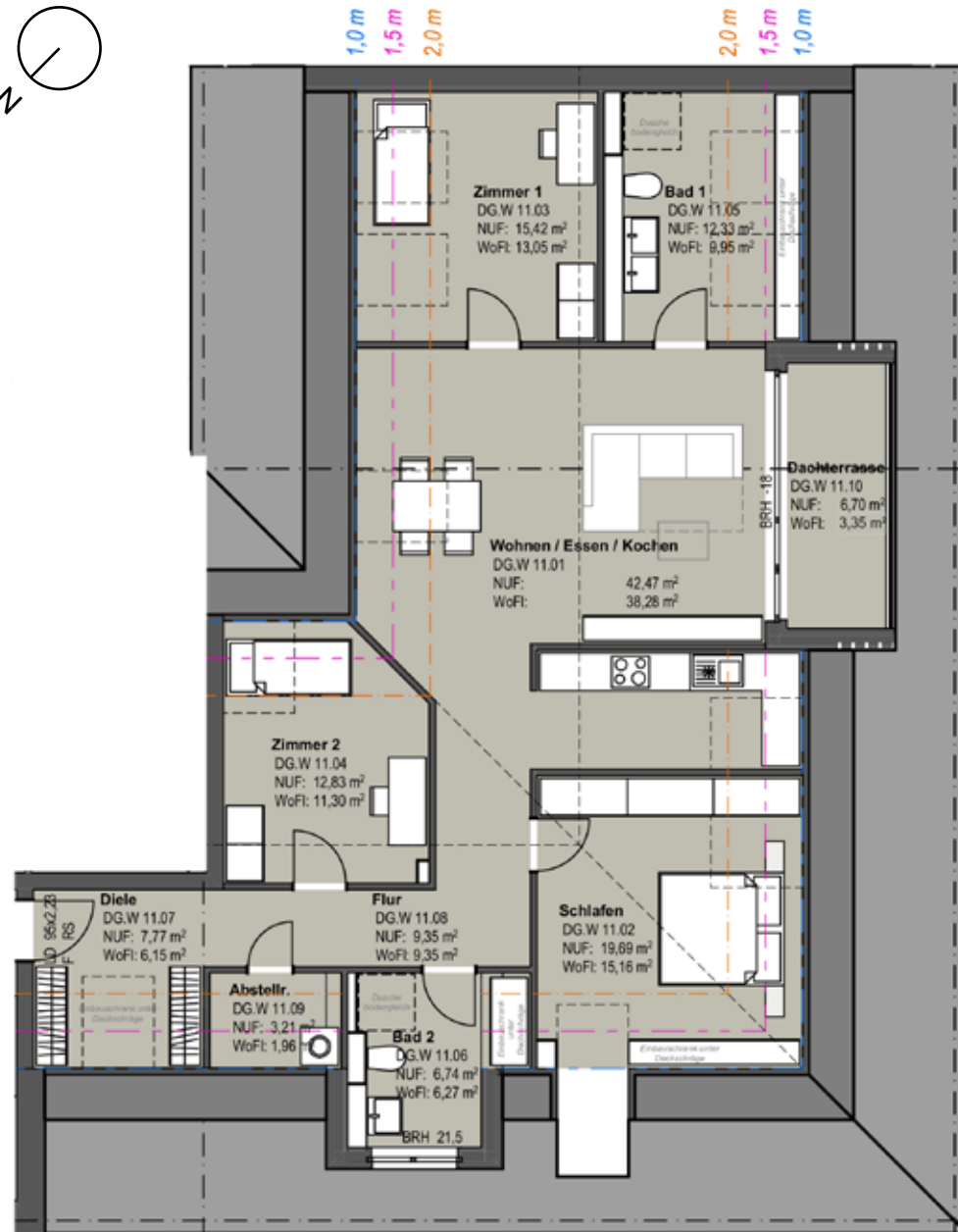
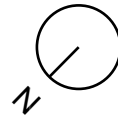
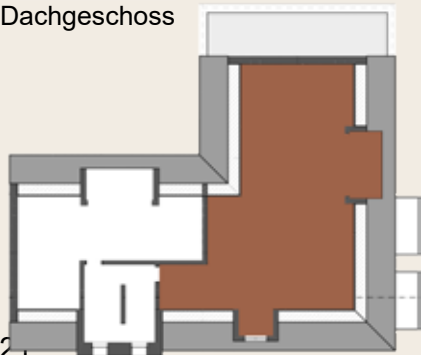
Wohnfläche 114,81 m²

Keller SNR 27 27,91 m²

PKW-Stellpl. SNR 9/10

Fahrradstellpl. SNR 49/50

Dachgeschoss





Wohnbeispiel

Ausstattung

Moderne Architektur trifft nachhaltige Ausstattung.

- ✓ Gebäude im KfW-40-Standard
- ✓ Aufzug vom UG bis in das DG
- ✓ Wärmepumpe (**heizen / kühlen**)
 - ✓ Fußbodenheizung
- ✓ überwiegend bodentiefe Fenster
- ✓ hochwertige Boden- und Wandbeläge
- ✓ nutzerunabhängige Wohnraumlüftung
 - ✓ elektr. Jalousien / Rollläden
 - ✓ Balkone / Dachterrassen
 - ✓ eigene Gartenflächen im EG
- ✓ Vorbereitung für PKW-Ladesäulen
- ✓ Fahrradstellplätze mit Steckdosen

Ausstattung



Bei der Erstellung des Gebäudes legen wir Wert auf hohen Wohnkomfort in Kombination mit einer energiesparenden und nachhaltigen Bauweise im KfW-40-Standard.

Die moderne Wasser-Wasser-Wärmepumpe ermöglicht eine kostensparende Beheizung sowie Kühlung der Wohnräume über die Fußbodenheizung/-kühlung. Gemeinsam mit der nutzerunabhängigen Wohnraumlüftung und der Gebäudedämmung sorgt dies für ein ganzjährig angenehmes Raumklima sowie optimale Stellflächen für Ihr Mobiliar.

Alle Geschosse sind stufenlos mittels Aufzug zu erreichen. Ihr neues Zuhause im Erd- oder Obergeschoss verfügt durchgängig über bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden für eine optimale Belichtung. Diese Fenster werden im Dachgeschoss durch Dachflächenfenster ergänzt. Jede Wohnung wird mit hochwertigen Boden- und Wandbelägen ausgestattet.

Im Untergeschoss stehen neben dem eigenen großzügigen Kellerraum (zwischen rund 12 und rund 28 m², je nach Wohnungsgröße) Gemeinschaftsflächen zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern zur Verfügung.

Abgerundet wird jede Wohneinheit durch 1-2 PKW-Stellplätze mit Vorbereitung für die Erstellung von Ladesäulen sowie 2 Fahrradstellplätze mit Steckdosen (siehe Geschoss- und Grundrisspläne). Zudem verfügen 3 Wohnungen im Erdgeschoss über eigene Gartenanteile mit Zutritt über den Balkon (siehe Übersichtsplan).

Prospekthaftungs- ausschluss

Die in diesem Exposé abgebildeten Grundrisse, Ansichten, Visualisierungen, Ausstattungsbeispiele sowie sonstige Informationen geben einen vorläufigen Planungsstand wieder.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird jedoch keine Gewähr übernommen.

In den Darstellungen können aufpreispflichtige Sonderleistungen abgebildet sein.

Maßgeblich sind die im Falle eines Kaufvertragsabschlusses beurkundeten Kaufvertragsunterlagen.

Zwischenverwertung, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar und begründet keinen Anspruch auf Abschluss eines Vertrages.

Karlstein, 29.01.2026



Ansicht Nordwest - unverbindliche Visualisierung

Kontakt zu unserem Vertrieb

Sie haben Interesse am Erwerb einer Eigentumswohnung?

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei**, direkt von der NEXTEC Holding GmbH als Eigentümer.

Wenden Sie sich vertrauensvoll an unseren Vertriebsmitarbeiter:

Oliver Hesse

Mail: o.hesse@nextec-holding.de

Tel. +49 160 4056105

NEXTEC

Netz- und Energietechnik

NEXTEC Holding GmbH

Zeche Gustav 6

63791 Karlstein

info@nextec-holding.de

www.nextec-holding.de

