LAVERDE

WOHNEN AM WALDRAND

Ein Projekt der CITY 1 GRUNDBESITZ

NATURNAHES WOHNEN IN
GEWACHSENER URBANER STRUKTUR

unverbindliche Illustration

LANGEN – ZENTRAL & VIELSEITIG

LANGEN

IM HERZEN VON RHEIN-MAIN

In der Mitte zwischen Frankfurt, Darmstadt und Offenbach liegt dieser beliebte Standort, der gleichzeitig zentral und ruhig gelegen ist.

Durch seine Vielfältigkeit bietet diese Stadt seinen über 36.000 Einwohnern eine ideale Wohlfühlatmosphäre: Gemütliche Cafés im historischen Stadtkern, geschützte Baudenkmäler, ein breites Kultur- und Freizeitangebot, soziale Dienstleistungen, Ärzte, Kliniken, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, gut erreichbare Naherholungsgebiete in Feld und Wald, drei öffentliche Bäder, Seen und Teiche sowie ein modernes Wirtschaftszentrum machen Langen attraktiv.

Trotz der zentralen Lage ist Langen vom Fluglärm weitgehend verschont geblieben und bietet ideale Anbindungsmöglichkeiten in die gesamte Region: Sowohl S-Bahn als auch Regionalbahnanschluss (10 Minuten mit der Regionalbahn nach Frankfurt oder Darmstadt) und gute Autobahnanbindungen (20 Autominuten nach Frankfurt oder Darmstadt über die Autobahnen A661 und A5) sind vorhanden.

Den internationalen Flughafen Frankfurt erreicht man in nur 15 Minuten.

ANFAHRT

LANGENER
WALDSEE
Steubenstrasse
Voltastrasse
Pittlerstrasse
Otto-Hahn-Strasse
Ohmstrasse
Robert-Bosch-
Carl-Schurz-Strasse
Steubenstrasse
486
468
661
5
S
U
S
Nördliche Ringstrasse
Gartenstrasse
Südliche Ringstrasse
Frankfurter Strasse
Darmstädter

DAS OBJEKT

MODERNE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ATTRAKTIVER LAGE

Direkt am Langener Waldrand gelegen entstehen zwei moderne, durch eine Tiefgarage verbundene Neubau-Mehrfamilienhäuser mit großzügig geschnittenen Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 80 m² bis 118 m².

Das angeschlossene Gartengelände, bodentiefe Fensterfronten mit Ausblick ins Grüne, sonnige Balkone und Terrassen komplettieren das naturnahe Wohnen in gewachsener urbaner Struktur.

Neben seiner hervorragenden Lage besticht das Objekt durch eine Vielzahl von attraktiven Ausstattungs-Highlights wie beispielsweise Echtholzparkett, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, Holzfenstern und Design-Badelementen.

unverbindliche Illustration

unverbindliche Illustration

KURZBAUBESCHREIBUNG

STANDORT UND ANSPRUCH

Direkt am Waldrand in Langen in der Steubenstraße 168 bis 168d entsteht eine Neubau-Wohnanlage in solider Massiv-Bauweise mit insgesamt 43 Eigentumswohnungen in einem bestehenden Wohngebiet. Die zwei Wohnhäuser sind unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden.

PLANUNGSLEISTUNGEN

Alle zum Bauen erforderlichen Planungsleistungen, Berechnungen, die Bauleitung sowie Prüf- und Genehmigungsgebühren sind im Kaufpreis enthalten.

UNTERGESCHOSS

Alle Gebäude sind unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein Fahrradabstellraum, Wasch-/Trockenräume, Kellerabstellräume und die Tiefgarage. Die Fundamente und die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton hergestellt, tragende Kellerinnenwände aus Mauerwerk, teilweise Stahlbeton.

AUSSENWÄNDE

Die massiven Außenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk, außenseitig wärmegedämmt mit einem Wärmedämmverbundsystem aus Dämmung und einem Putzsystem, Farb- und Oberflächengestaltung nach Wahl des Architekten.

INNENWÄNDE

Tragende Innenwände aus Kalksandstein oder Stahlbeton, nicht tragende Innenwände aus Trockenbau-Metallständerwänden mit doppelter GK-Bekleidung.

GESCHOSSDECKEN

Alle Geschossdecken aus massivem Stahlbeton gemäß Statik, auch die Dachdecke zur Verbesserung des Schallschutzes und der Wärmespeichermasse.

BALKONE UND DACHTERRASSEN

Die Balkone und Dachterrassen werden aus einer massiven Stahlbetonkonstruktion ausgeführt, erhalten eine Abdichtung und werden mit einem Oberbelag aus Betonwerkstein oder Holzrosten belegt. Die Geländer bestehen aus farbig beschichtetem Stahl oder Glas, nach Wahl des Architekten, ggf. auch als Kombination dieser Werkstoffe.

DACH

Die Stahlbetondachkonstruktion erhält außenseitig eine Wärmedämmung und eine Abdichtung nach mittels Kunststoffdachbahnen oder eine bituminöse Abdichtung.

FENSTER

Die großzügigen Fensterelemente der Wohnungen reichen in der Regel bis zum Fußboden und werden mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die isolierverglasten Holz- oder Kunststofffensterelemente werden außen farbig gemäß Farbkonzept des Architekten ausgeführt und erhalten in den Obergeschossen außenliegende Absturzsicherungen aus Glas, alternativ farbig beschichtetes Stahlgeländer. Fenster und Fenstertüren, an die die Außenanlage erdgeschossgleich anschließt, erhalten zusätzlich eine einbruchhemmende Ausstattung.

HAUSZUGÄNGE

Repräsentative Vordächer, Briefkastenanlagen, Videosprechanlage und solide Hauseingangstürelemente an den Hauseingängen.

TREPPENHAUS

Die schallentkoppelten Stahlbetontreppenlaufkonstruktionen werden mit Betonwerkstein belegt. Die Geländer in einer Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben aus Flachstahl werden farbig beschichtet und erhalten einen Handlauf aus Hartholz. Aufzugsportale aus Edelstahl.

AUFZÜGE

Alle Treppenhäuser erhalten Aufzugsanlagen bis zum Untergeschoss. Die Kabinen werden mit geschliffenem und gebürstetem Edelstahl ausgekleidet, rückseitig Kristallspiegel und Edelstahlhandlauf. Die Aufzüge werden in massiven, doppelwandigen Aufzugsschächten eingebaut.

TÜREN DER WOHNUNGEN

Die Wohnungseingangstüren mit Oberfläche nach Wahl des Architekten in Echtholzfurnier oder Weiß erhalten doppelte Falzdichtungen, eine Bodenabsenkdichtung und eine Dreifachverriegelung. Die weißen Innentürelemente erhalten eine dreiseitig umlaufende Dichtung und repräsentative Drückergarnituren aus Edelstahl.

INNENPUTZ UND MALER

Alle tragenden Wände in den Wohnungen erhalten einen Maschinenputz. Die Stoßfugen der Stahlbetondecken sowie die Fugen der GK-Platten der nichttragenden Wände werden gespachtelt. Die Wände in den Wohnungen werden mit Raufaser tapeziert (ausgenommen geflieste Flächen) und weiß gestrichen, vor Ausführung ist gegen Aufpreis die Ausführung als glatte Wandoberfläche mittels Malervlies möglich. Die Stahlbetondecken in den Wohnungen werden fugenverspachtelt und weiß gestrichen. Wand und Deckenoberflächen im Keller und in der Tiefgarage in weiß.

ESTRICHARBEITEN

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung in allen Räumen.

FLIESENARBEITEN

Es werden hochwertige Feinsteinzeug Bodenfliesen nach Wahl des Architekten in Bad, Gäste-WC und Küche verlegt. An den Wänden in Bad und evtl. Gäste-WC werden objektbezogen großformatige Fliesen verlegt, Fliesenmaterialpreis ca. € 35 / m², inkl. MwSt. (empfohlener Verkaufspreis des Herstellers). Über den Waschtischen werden großzügige Spiegel eingebaut.

PARKETT

In allen Wohn- und Schlafräumen und Fluren wird Massivparkett (Eiche) verlegt, vor Ort verklebt, geschliffen und versiegelt.

FUSSBODENHEIZUNG / WÄRME

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung. Die Wärme wird aus dem Fernwärmenetz bezogen, dass mit einem hohen Anteil aus erneuerbaren Energieträgern bzw. Kraft-Wärmekopplung gespeist wird. Zentrale Warmwasserspeicher im Untergeschoss mit Zirkulationskreislauf. Verbrauchserfassung je Wohnung.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Badewanne:

Einbauwanne aus emailliertem Stahl, weiß, mit Einhebel-Wannenmischer, verchromt, Qualität entsprechend Modell Ecostat Select, Fabrikat Hansgrohe, alternativ Modell Hansastela, Fabrikat Hansa, alternativ Modell Axor Starck, Fabrikat Hansgrohe nach Wahl des Architekten. In Wohnungen mit Dusche mit Handbrause, in Wohnungen ohne Dusche mit Brause und Duschstange.

Dusche:

Duschwanne aus emailliertem Stahl, weiß, rechteckig, mit Einhebel-Brausearmatur und Brauseset, Qualität entsprechend Fabrikat Hansgrohe, Modell Ecostat Select. Mit Brauseset Qualität entsprechend Fabrikat Hansgrohe, Modell Raindance, alternativ Fabrikat Hansa, Modell Hansapurejet nach Wahl des Architekten.

Waschtisch:

Formschöner Sanitärkeramik-Waschtisch, ca. 600 mm breit, Handwaschbecken im Gäste-WC ca. 300–450 mm breit, gem. Grundrissdarstellung, Qualität entsprechend Keramag, Modell iCon, weiß, alternativ Fabrikat Duravit, Modell Vero. Jeweils mit Einhebel-Waschtischmischer, verchromt, Qualität entsprechend Fabrikat Hansgrohe, Modell Axor Starck, alternativ Fabrikat Hansa, Modell Hansastela nach Wahl des Architekten.

WC:

Wandhängendes Tiefspülklosett aus Sanitärkeramik, weiß, Qualität entsprechend Fabrikat Keramag, Modell Icon, alternativ Fabrikat Duravit, Modell Stark 3 nach Wahl des Architekten, Einbauspülkasten mit Spartaste, WC-Sitzgarnitur in weiß. Abwasser-, Warm- und Kaltwasseranschluss in den Küchen. Dachterrassen und Gärten mit frostsicherer Außenzapfstelle.

AUSSENANLAGE

Die Außenanlage wird komplett betriebsfähig fertig gestellt. Gärtnerische Gestaltung der gemeinschaftlichen Gartenflächen. Fußwege von der öffentlichen Straße zu den Hauseingängen in Betonsteinpflaster oder großformatigen Betonplatten, Außenbeleuchtung, Abfallsammelplatz, Fahrradstellplätze, und Kleinkindspielplatz werden nach Notwendigkeit ausgeführt. Alle Grundleitungen für Abwasser und Hausanschlüsse sind Lieferumfang.

Diese Kurzbaubeschreibung ist Bestandteil des Exposes und daher keine vollständige Leistungsbeschreibung. Im Falle des Kaufvertragsabschlusses wird die vollständige Baubeschreibung ausgehändigt, die verbindlich vereinbart wird. Diese Kurzbaubeschreibung ist unverbindlich.

unverbindliche Illustration

unverbindliche Illustration

unverbindliche Illustration

unverbindliche Illustration

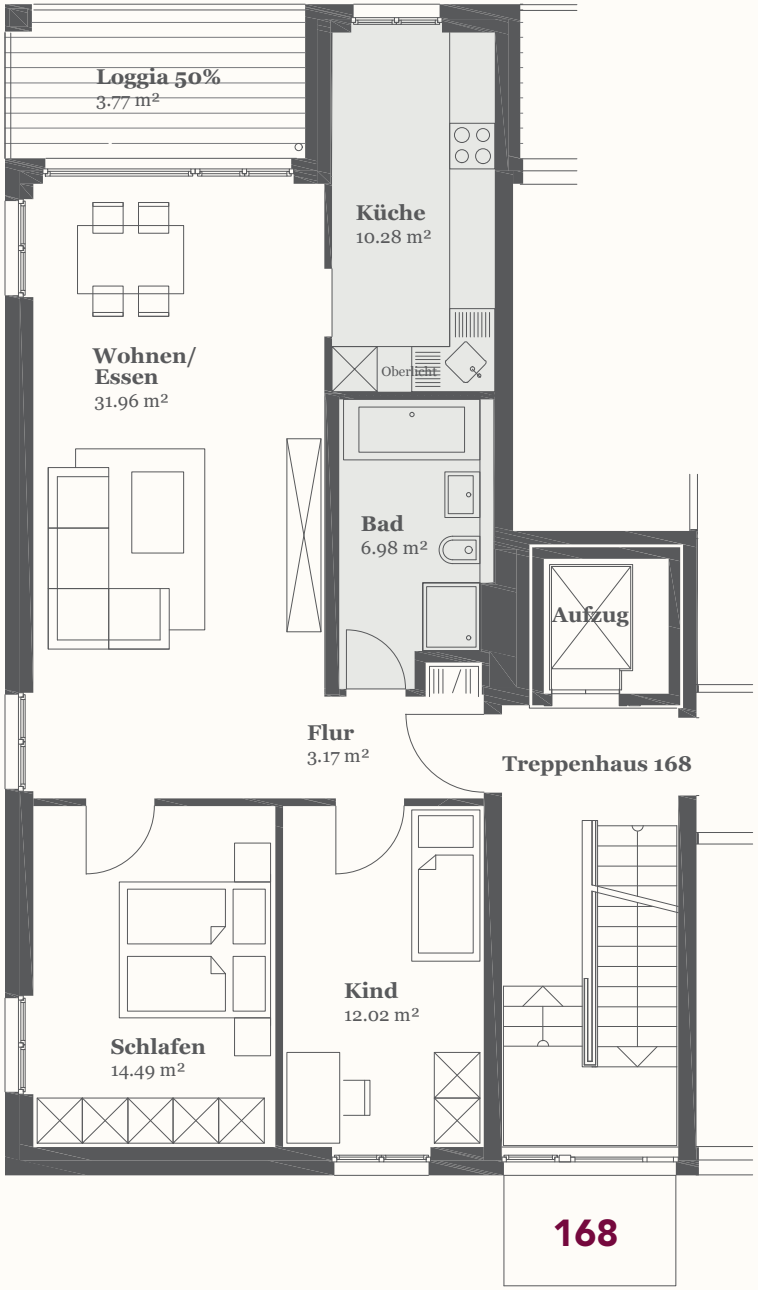
unverbindliche Illustration

DETAILS

AUSSENANLAGE

unverbindliche Illustration

GRUNDRISSE

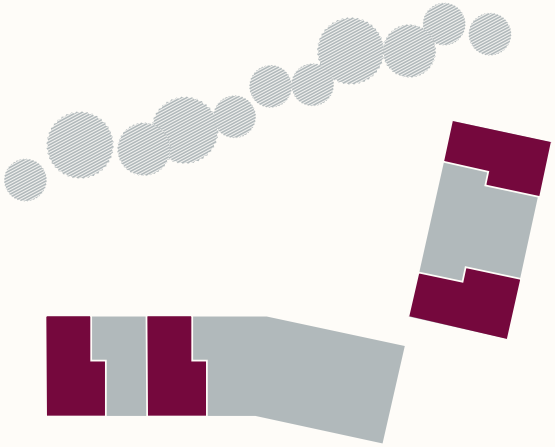


M – 1:100

STEUBENSTRASSE

TYP A | 3-ZIMMERWOHNUNG

WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
01	168	EG	86.58 m²
03	168	1.OG	82.67 m²
05	168	2.OG	82.67 m²
09	168 a	EG	86.94 m²
11	168 a	1.OG	83.62 m²
13	168 a	2.OG	83.62 m²
28	168 c	EG	87.03 m²
30	168 c	1.OG	83.13 m²
32	168 c	2.OG	83.13 m²
37	168 d	EG	86.86 m²
39	168 d	1.OG	82.96 m²
41	168 d	2.OG	82.96 m²

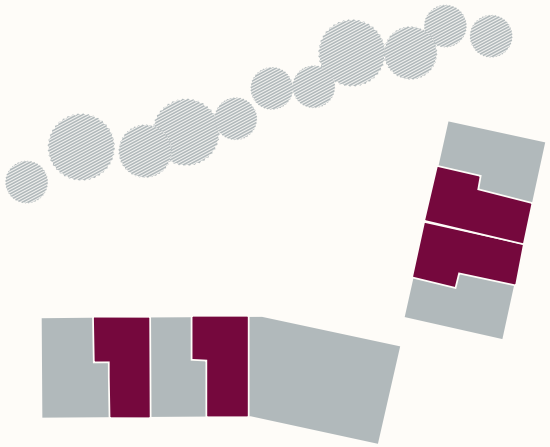


ÜBERSICHT

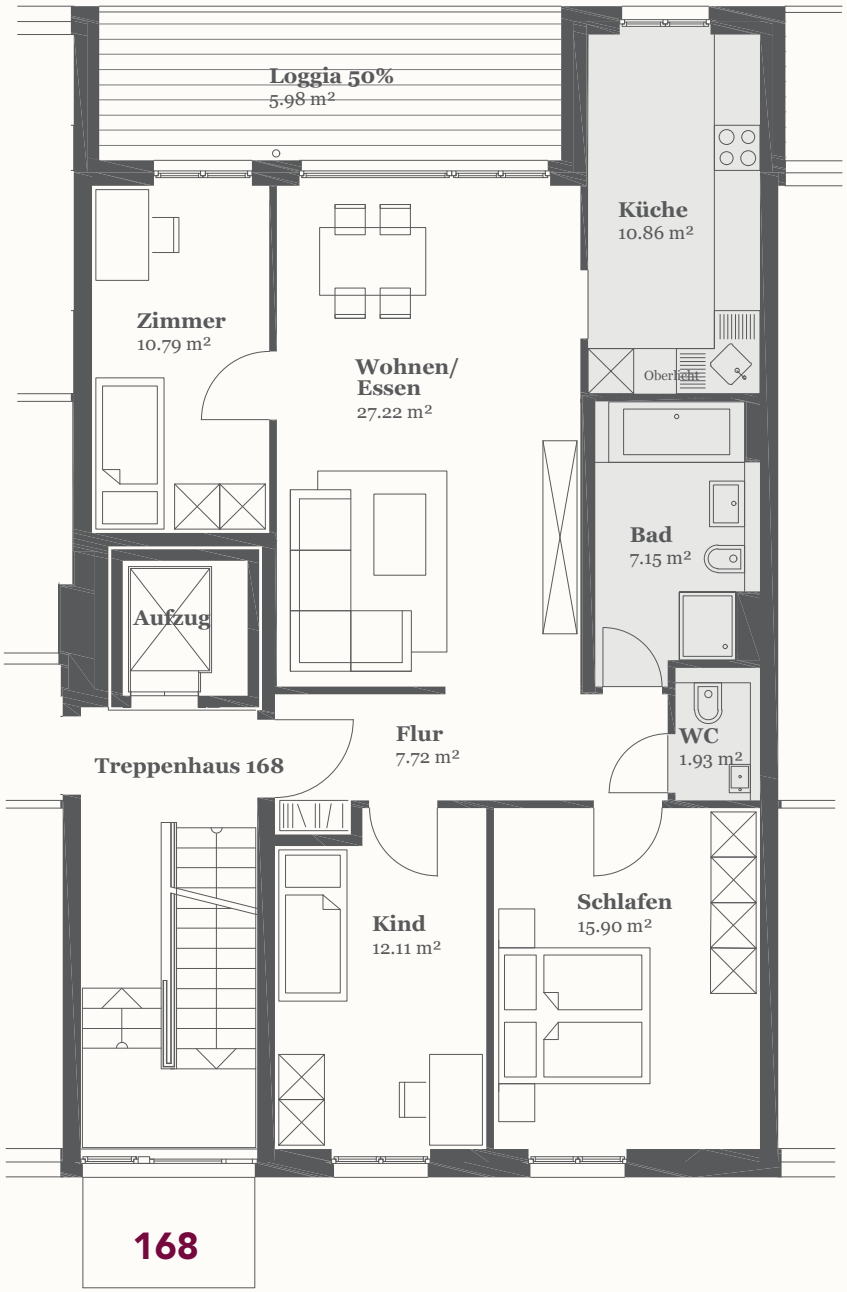
STEUBENSTRASSE

TYP B | 4-ZIMMERWOHNUNG

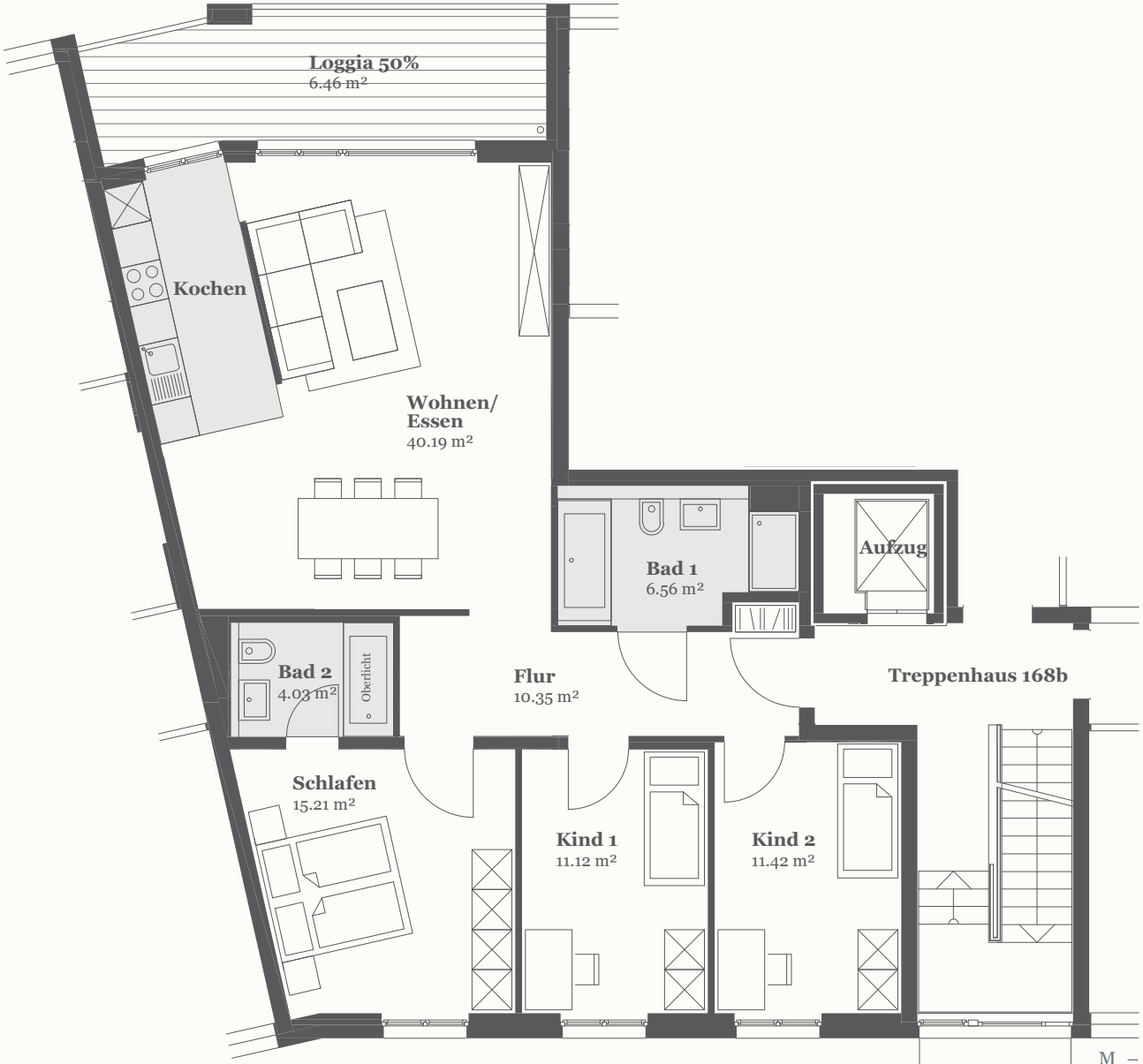
WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
02	168	EG	105.51 m²
04	168	1.OG	99.66 m²
06	168	2.OG	99.66 m²
10	168 a	EG	105.56 m²
12	168 a	1.OG	99.71 m²
14	168 a	2.OG	99.71 m²
29	168 c	EG	105.72 m²
31	168 c	1.OG	99.87 m²
33	168 c	2.OG	99.87 m²
36	168 d	EG	105.65 m²
38	168 d	1.OG	99.85 m²
40	168 d	2.OG	99.85 m²



ÜBERSICHT



M – 1:100

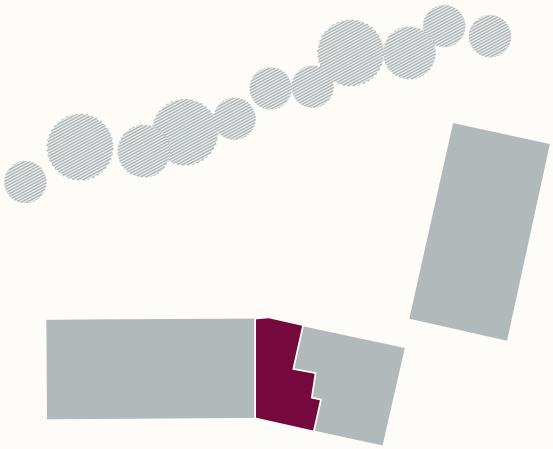


M – 1:100

STEUBENSTRASSE

TYP C | 4-ZIMMERWOHNUNG

WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
17	168 b	EG	110.61 m²
20	168 b	1.OG	105.34 m²
23	168 b	2.OG	105.34 m²

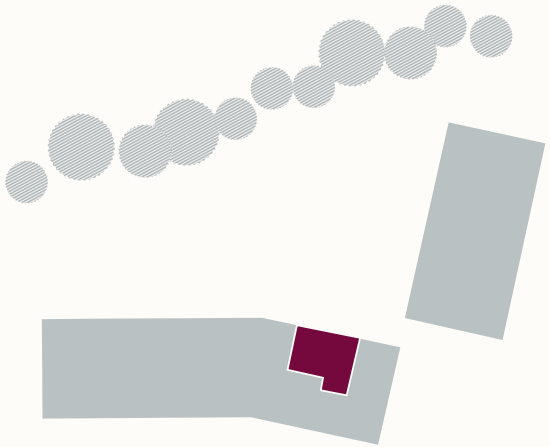


ÜBERSICHT

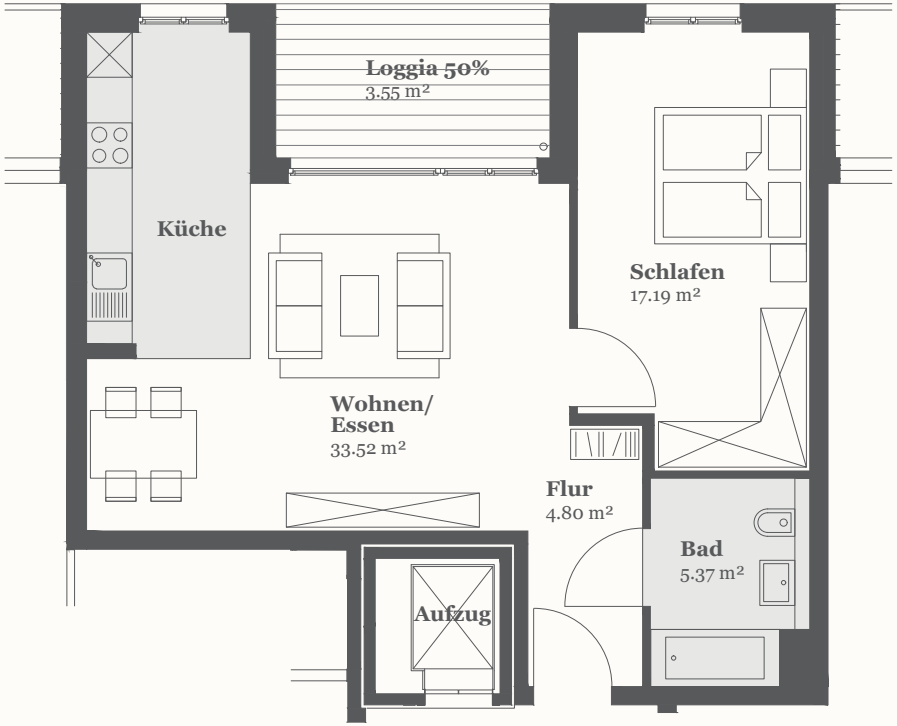
STEUBENSTRASSE

TYP D | 2-ZIMMERWOHNUNG

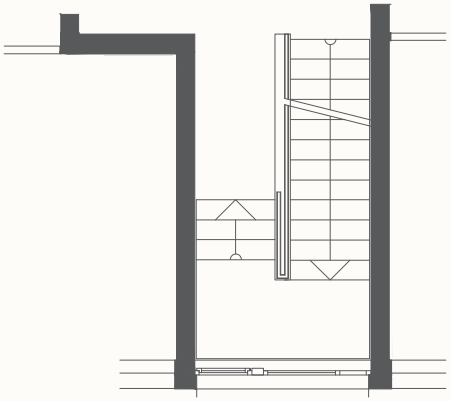
WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
18	168 b	EG	68.13 m²
21	168 b	1.OG	64.43 m²
24	168 b	2.OG	64.43 m²



ÜBERSICHT

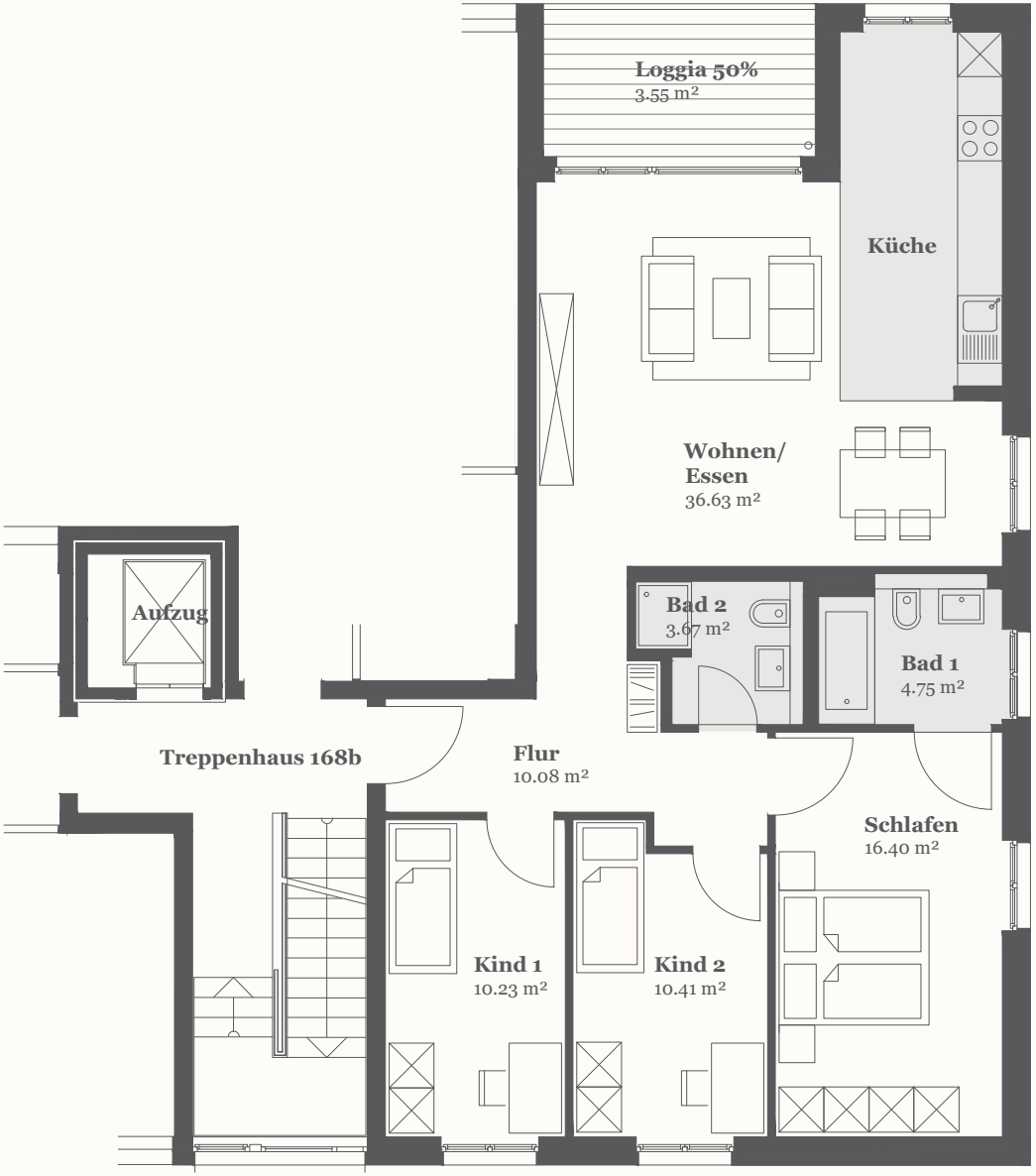


Treppenhaus 168b



M – 1:100

168 b

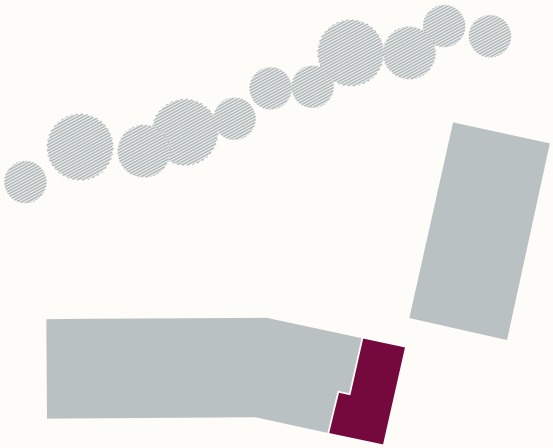


M – 1:100

STEUBENSTRASSE

TYP E | 4-ZIMMERWOHNUNG

WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
19	168	EG	99.04 m²
22	168	1.OG	95.72 m²
25	168	2.OG	95.72 m²

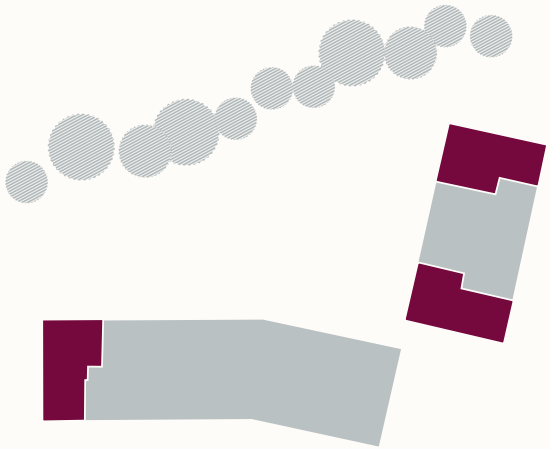


ÜBERSICHT

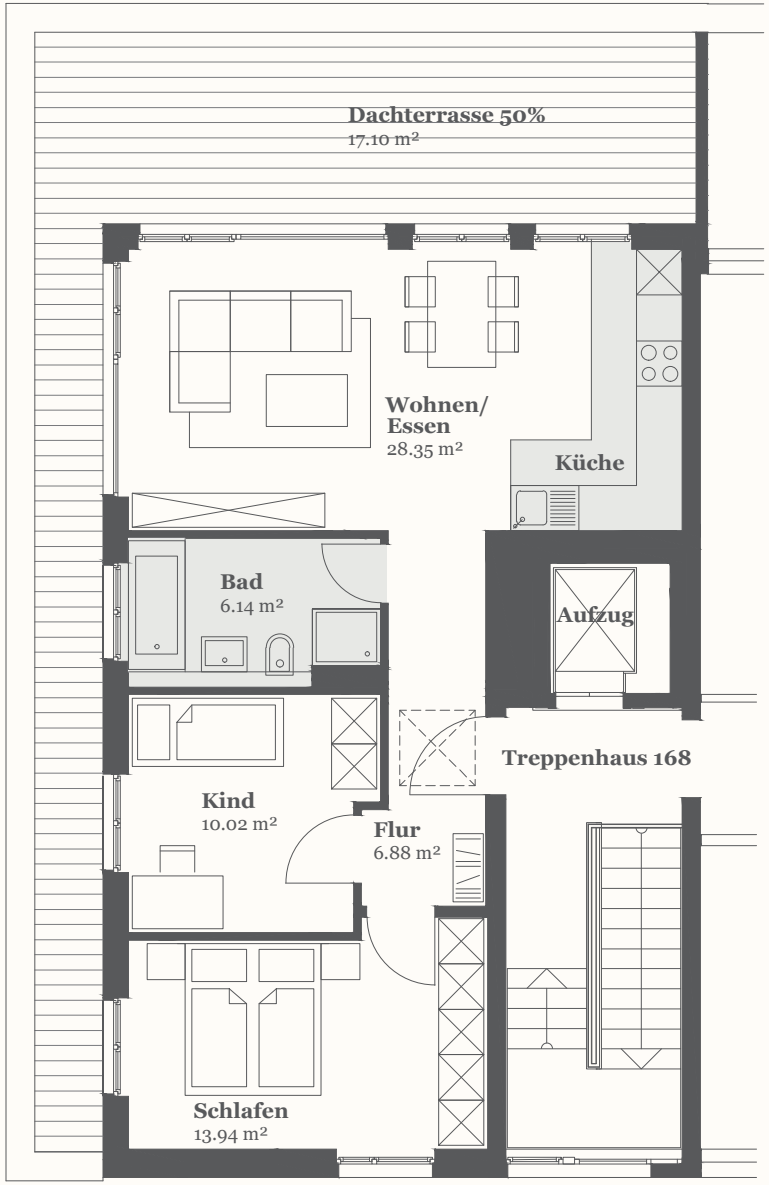
STEUBENSTRASSE

TYP F | 3-ZIMMERWOHNUNG

WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
07	168	DG	82.43 m²
34	168 c	DG	82.42 m²
43	168 d	DG	81.46 m²

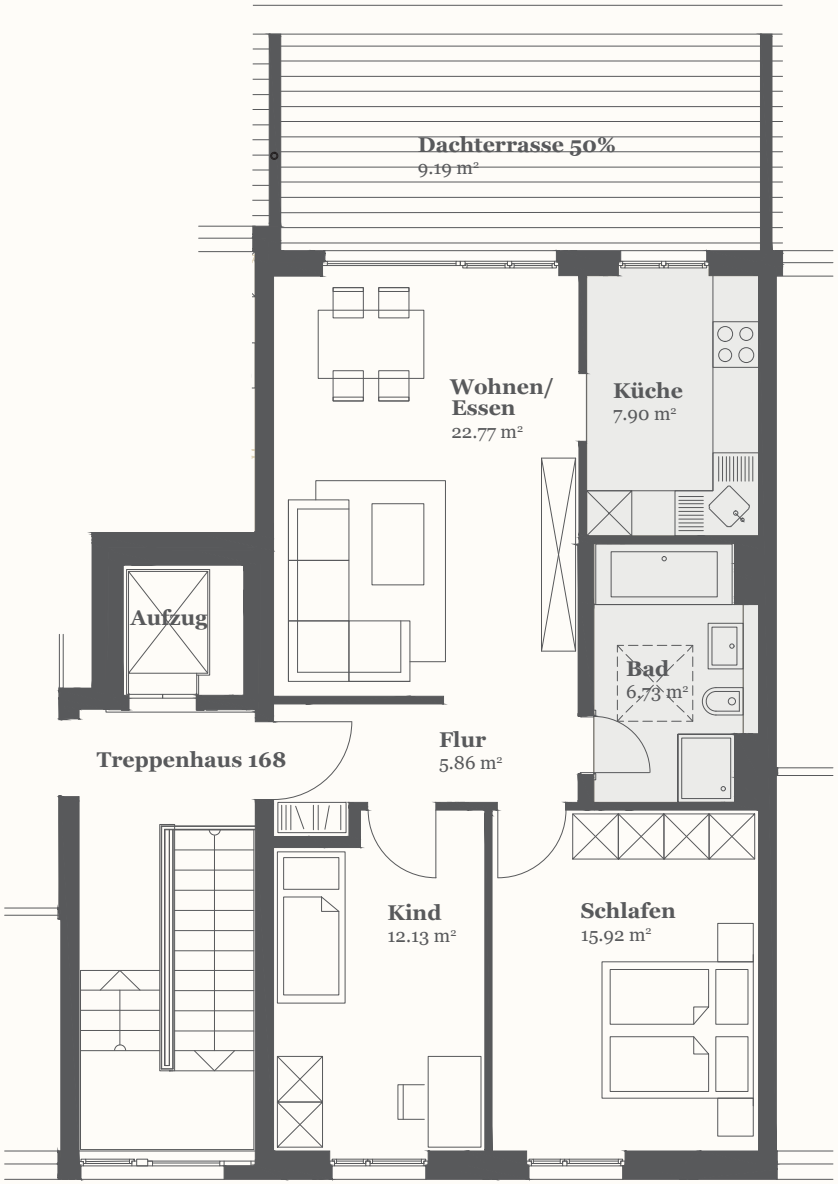


ÜBERSICHT



M – 1:100

168



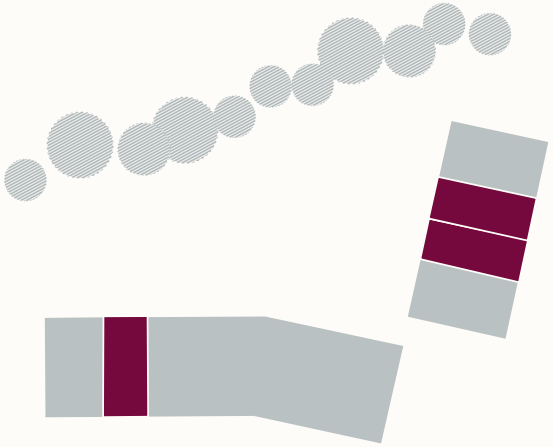
168

M – 1:100

STEUBENSTRASSE

TYP G | 3-ZIMMERWOHNUNG

WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
08	168	EG	80.50 m²
35	168 c	1.OG	79.82 m²
42	168 d	2.OG	80.06 m²

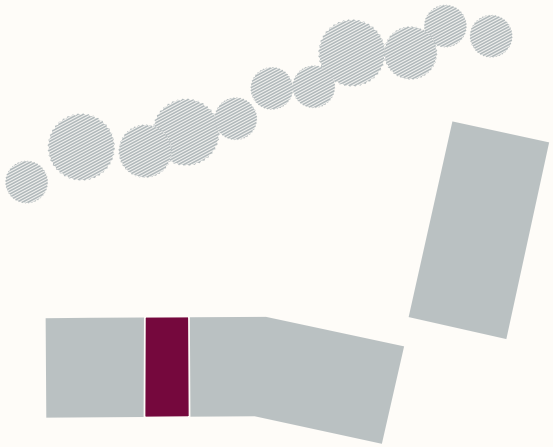


ÜBERSICHT

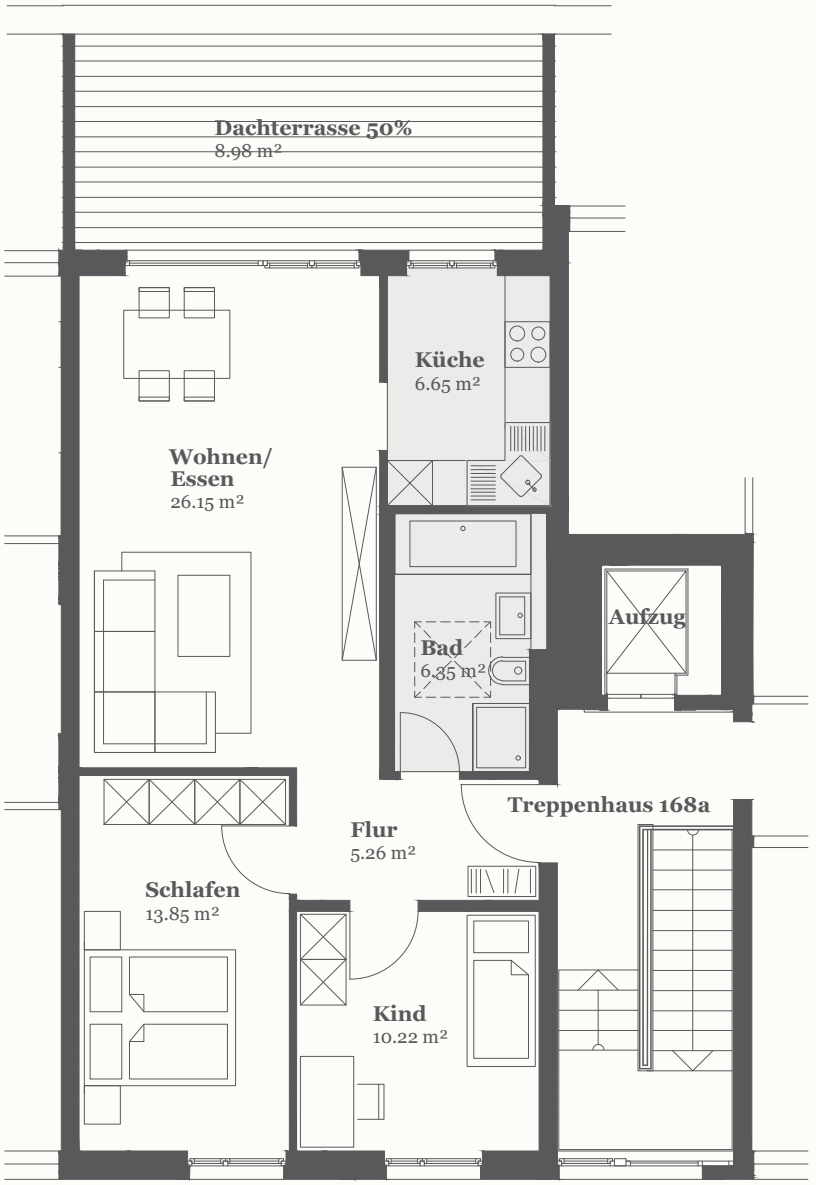
STEUBENSTRASSE

TYP H | 3-ZIMMERWOHNUNG

WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
15	168 a	DG	77.46 m²

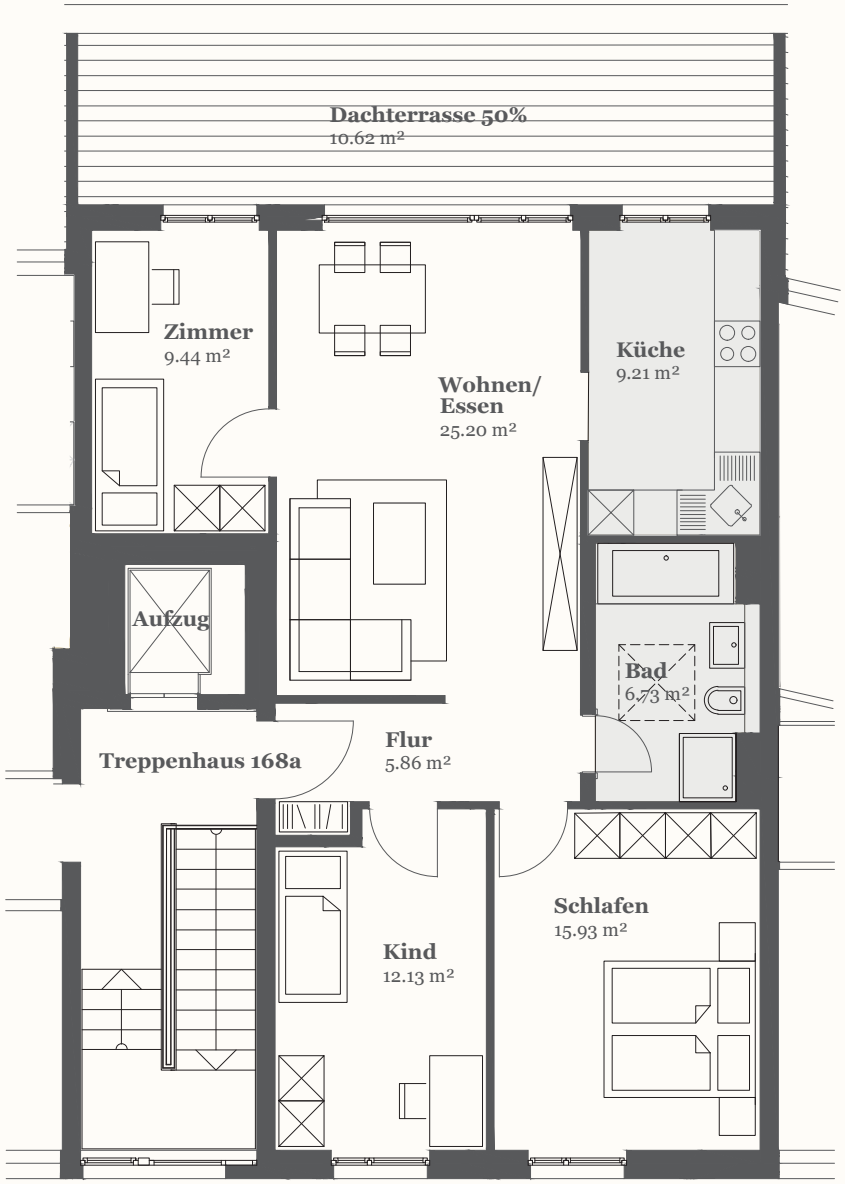


ÜBERSICHT



M – 1:100

168 a



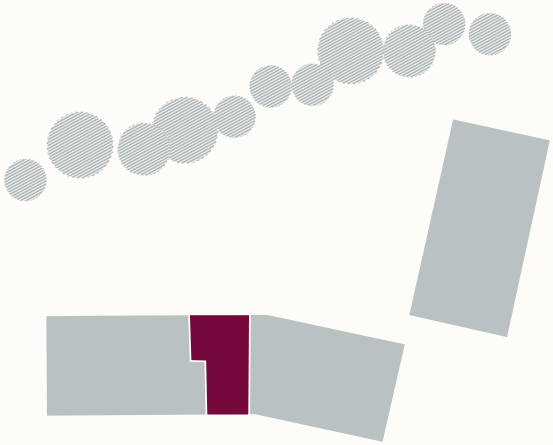
168 a

M – 1:100

STEUBENSTRASSE

TYP I | 3-ZIMMERWOHNUNG

WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
16	168 a	DG	95.12 m²

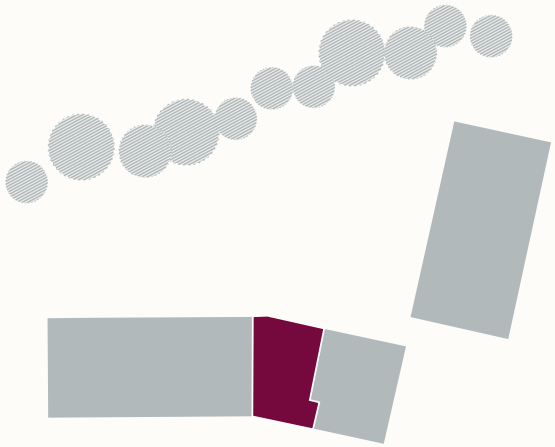


ÜBERSICHT

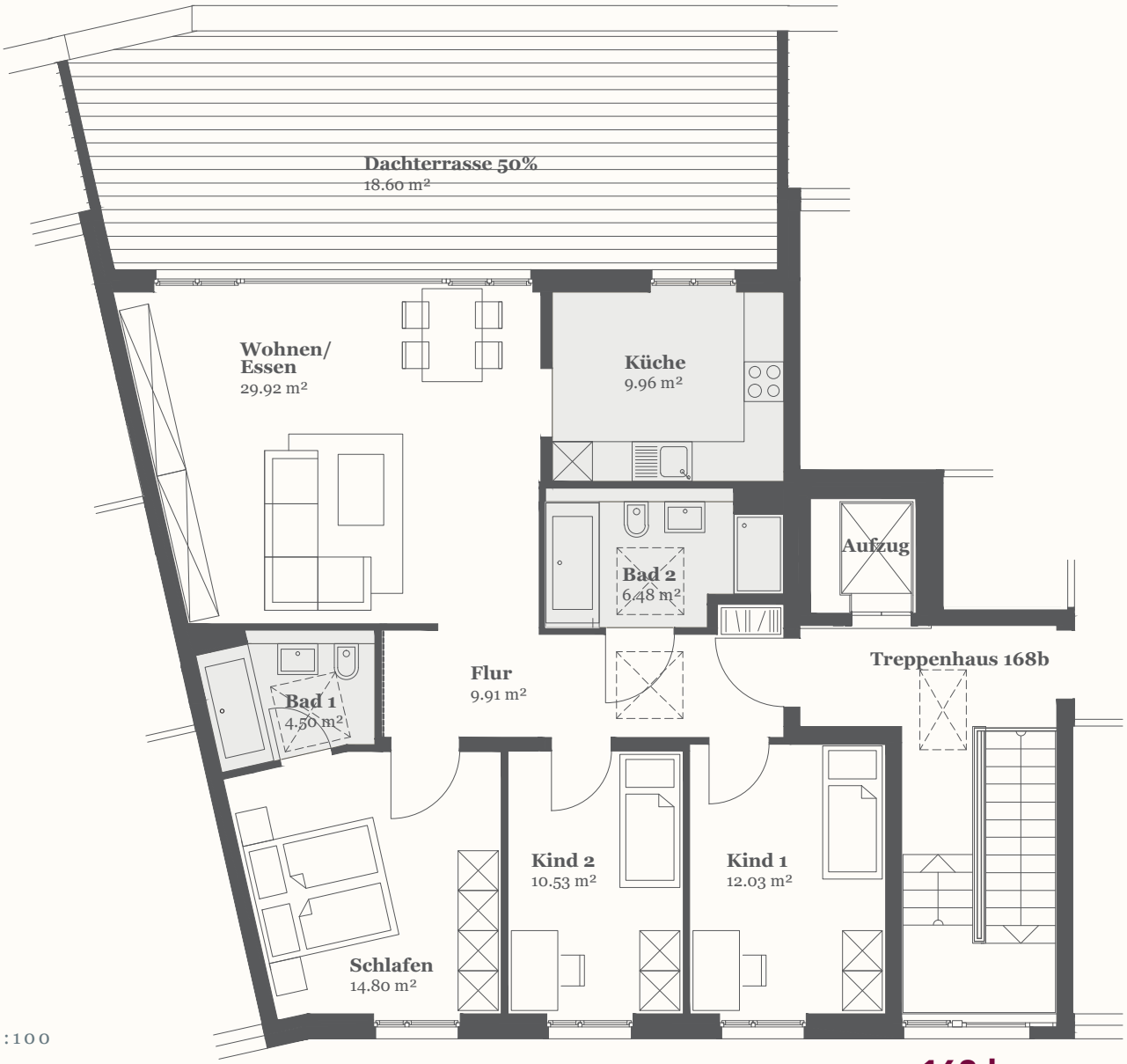
STEUBENSTRASSE

TYP J | 4-ZIMMERWOHNUNG

WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
26	168 b	DG	116.73 m²

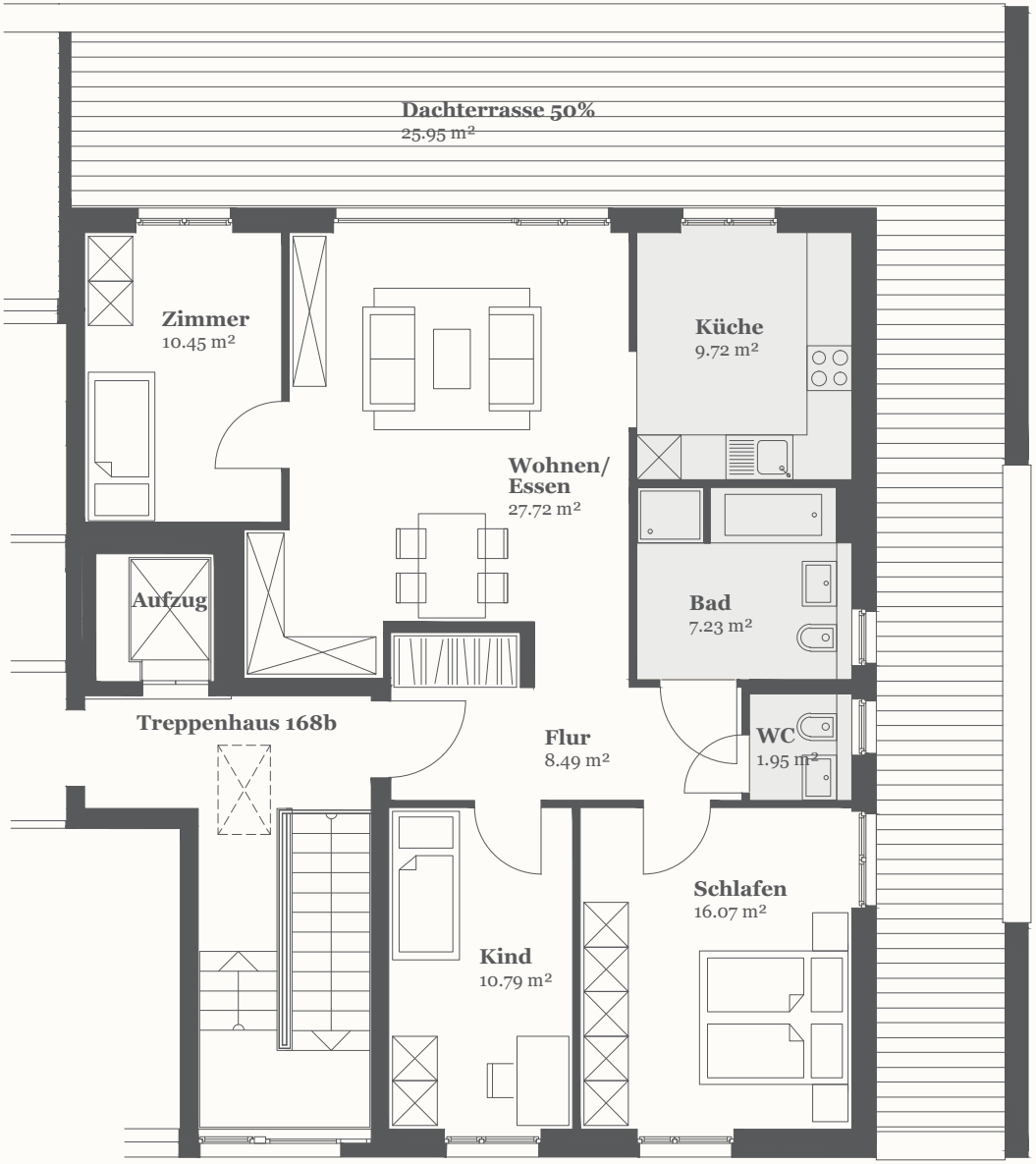


ÜBERSICHT



M – 1:100

168 b



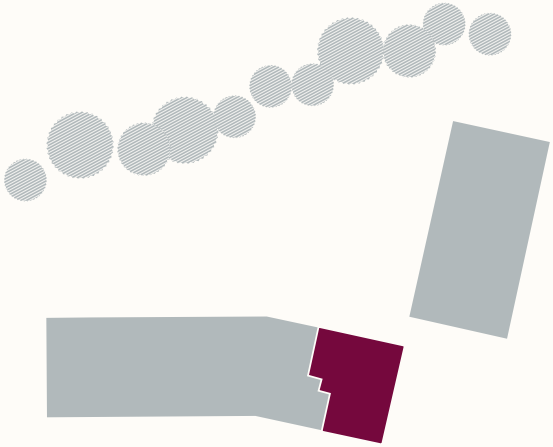
168 b

M – 1:100

STEUBENSTRASSE

TYP K | 3-ZIMMERWOHNUNG

WHG.	HS-NR.	LAGE	WOHNFLÄCHE
27	168 d	DG	118.37 m²



ÜBERSICHT

UG

EG

TYP A
WFL 86.58 m²
Whg. 1
TYP B
WFL 105.51 m²
Whg. 2
TYP A
WFL 86.94 m²
Whg. 9
TYP B
WFL 105.56 m²
Whg. 10
TYP C
WFL 110.61 m²
Whg. 17
TYP D
WFL 68.13 m²
Whg. 18
TYP E
WFL 99.04 m²
Whg. 19
TYP A
WFL 87.03 m²
Whg. 28
168
168 a
168 b

TYP A
WFL 86.86 m²
Whg. 37
TYP B
WFL 105.65 m²
Whg. 36
TYP B
WFL 105.72 m²
Whg. 29
168 c
168 d

1.OG | 2.OG

TYP A
WFL 82.96 m²
Whg. 39 + 41

TYP B
WFL 99.85 m²
Whg. 38 + 40

TYP B
WFL 99.87 m²
Whg. 31 + 33

TYP A
WFL 83.13 m²
Whg. 30 + 32

TYP D
WFL 64.43 m²
Whg. 21 + 24

TYP E
WFL 95724 m²
Whg. 22 + 25

TYP A
WFL 82.67 m²
Whg. 3 + 5

TYP B
WFL 99.66 m²
Whg. 4 + 6

TYP A
WFL 83.62 m²
Whg. 11 + 13

TYP B
WFL 99.71 m²
Whg. 12 + 14

TYP C
WFL 105.34 m²
Whg. 12 + 14

DG

TYP F
WFL 82.43 m²
Whg. 7

TYP G
WFL 80.50 m²
Whg. 8

TYP H
WFL 77.46 m²
Whg. 15

TYP I
WFL 95.12 m²
Whg. 16

TYP J
WFL 116.73 m²
Whg. 26

TYP K
WFL 118.37 m²
Whg. 27

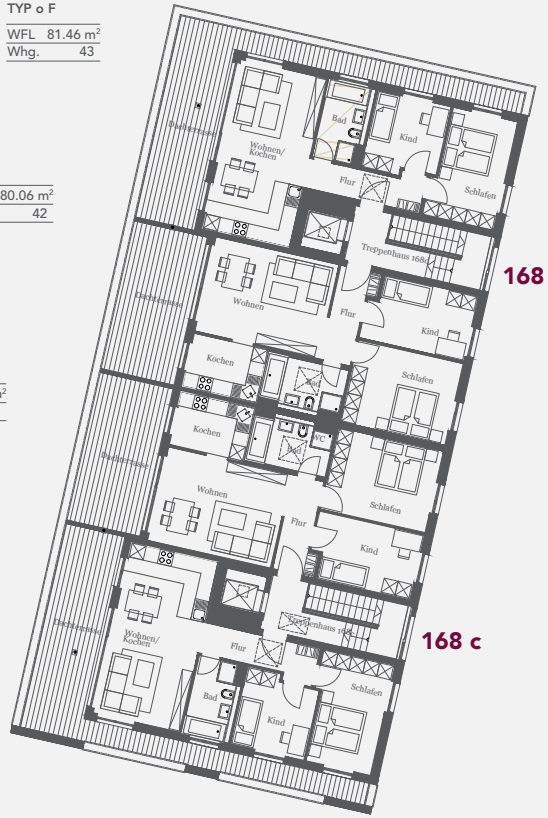
168 | 168 a | 168 b

TYP o F
WFL 81.46 m²
Whg. 43

TYP G
WFL 80.06 m²
Whg. 42

TYP p G
WFL 79.82 m²
Whg. 35

TYP F
WFL 82.24 m²
Whg. 34



168 d

168 c

WIR FREUEN UNS AUF IHREN ANRUF!

069 - 269 16 80 23

unverbindliche Illustration

LAVERDE

IMPRESSUM
City 1 Grundbesitz GmbH
Frankfurter Str.149, 63263 Neu-Isenburg
Geschäftsführer: Vassilios Farmakis
Amtsger. Offenbach, HRB Nr. 10388
Steuer-Nr. 035 / 230 / 21079
Aufsichtsbehörde nach §34c GewO:
Kreis OF Abt. Öffentl. Sicherheit und Ordnung

PROJEKTENTWICKLUNG
Projekt- und Bauentwicklung GmbH
C. Anastassiou
Zum Hopfengarten 21, 63303 Dreieich

ENTWURF
Dipl. Ing. Alexis Anastassiou
alexis.anastassiou@gmx.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Die gültige Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der beglaubigten Baubeschreibung. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Dieses Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderung und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahlen geringfügig verändern.
Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrags sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.

LAYOUT www.3karat.de **ILLUSTRATIONEN** B.C. Horvath