

L A V E R D E  S T U D I O S

EIN PROJEKT DER CITY 1 GROUP





ERST DIE EIGENEN VIER WÄNDE MACHEN EINEN MENSCHEN FREI.

So heißt es in einem alten persischen Sprichwort, das bis heute seine Gültigkeit nicht verloren hat. Wo sonst, als in seinem eigenen Reich, kann man alle Masken fallen lassen, und sein, wie man ist? Und wenn schon vier Wände befreiend wirken, wie privilegiert muss sich erst derjenige fühlen, der ein ganzes Haus sein Eigen nennen darf?

Der hohe Grad an persönlicher Freiheit, der mit dem Erwerb von Grundbesitz einhergeht, ist im Übrigen leichter erreichbar als man vielleicht glauben mag. Für denjenigen, der mit dem Gedanken spielt, es sei auch für ihn an der Zeit sich und seiner Familie etwas mehr Freiheit zu gönnen, sind unsere LAVERDE STUDIOS das Richtige.







BEFREIEND UND LEICHT:
DIE LAVERDE STUDIOS
VERBINDEN KLARE FORMEN
MIT DER RUHE DER NATUR.

Edel und zeitlos präsentieren sich die LAVERDE STUDIOS jedem, der Wert auf modernste Architektur legt. Direkt am Langener Waldrand gelegen entstehen in solider Massiv-Bauweise dreizehn sonnige Reihenhäuser mit intelligent geschnittenen Räumen, sonnigen Terrassen und Südgärten, die einen wunderschönen Blick auf den Wald gewähren.



STILVOLL, NATURNAH, KLUG: DER GESAMTANSPRUCH DER ARCHITEKTUR SPIEGELT SICH IN ALLEN ASPEKTEN.

Die LAVERDE STUDIOS sind klug geschnitten, bieten mehr Ausstattung als Sie erwarten und öffnen sich der Natur, ohne Einbußen an Energie-Effizienz und Sicherheit: Außergewöhnliche Grundrisse unterstützen Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Für stilvolle Behaglichkeit sorgen Fußbodenheizung, Massivholzparkett und einladende Bäder, ausgestattet mit hochwertigen Designer-Elementen, ebenerdigen Duschen und Handtuchheizkörpern. Bodentiefe Fenster mit Dreischeibenisolierverglasung verbinden sonnig-offenes Wohnen mit hoher Energieeffizienz. Elektrische Rollläden oder Raffstores sowie einbruchshemmende Fenster in den Erdgeschossen sorgen für Ihre Sicherheit.







KFW-FÖRDERUNG UND EINE HOHE ENERGIE- EFFIZIENZ ENTLASTEN BUDGET UND UMWELT.

Die L A V E R D E S T U D I O S entsprechen dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55: Basierend auf der Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2009 fördert die KfW den Ersterwerb von KfW-Effizienzhäusern mit zinsgünstigen und langfristigen Finanzierungen. Die L A V E R D E S T U D I O S leisten durch bessere Dämmung und Wärmerückgewinnung durch die zentrale Lüftungsanlage mehr, als von der EnEV gefordert und bieten somit ein Plus für die Umwelt – und Ihr Portemonnaie.



Umweltschutz bietet Vorteile.

Weiterführende Informationen zur Ersterwerbsförderung von energie-effizienten Häusern durch die KfW finden Sie unter www.kfw.de



LANGEN IST EIN IDEALER AUSGANGSPUNKT FÜR DIE GROSSEN UND KLEINEN FREIHEITEN DES ALLTAGS.

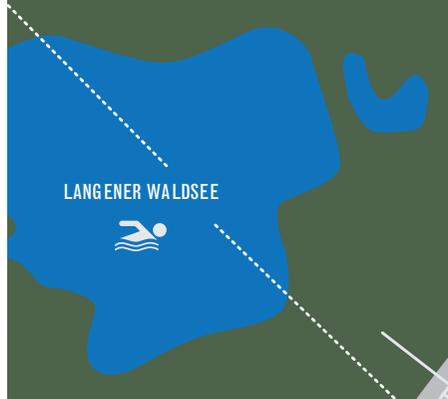
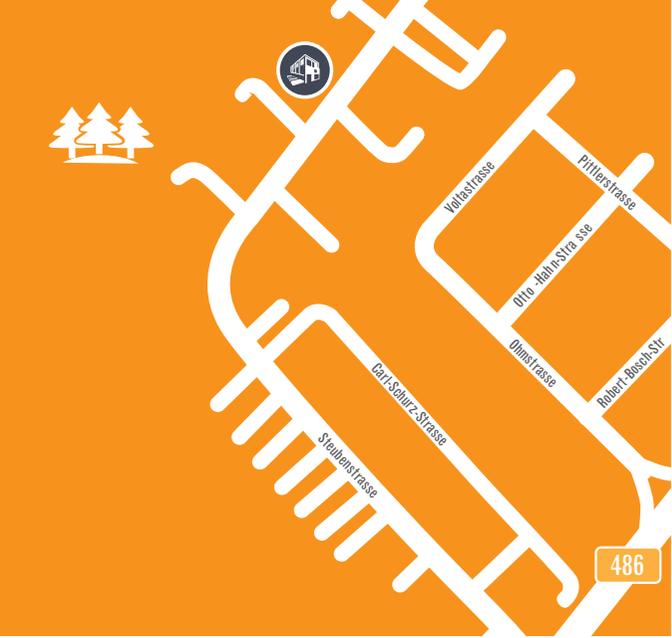
In der Mitte zwischen Frankfurt, Darmstadt und Offenbach liegt unser neues Bauvorhaben, das gleichzeitig zentral und ruhig gelegen ist. Durch seine Vielfältigkeit bietet diese Stadt seinen über 36.000 Einwohnern eine ideale Wohlfühlatmosphäre: Gemütliche Cafés im historischen Stadtkern, geschützte Baudenkmäler, soziale Dienstleistungen, Ärzte, Kliniken, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ein modernes Wirtschaftszentrum machen Langen attraktiv. Ein weiteres Plus: Trotz seiner zentralen Lage, ist Langen von Fluglärm weitgehend verschont geblieben.



Langeweile? Fehlanzeige.

Eine abwechslungsreiche Freizeit sichern schnell erreichbare Naherholungsgebiete, Wälder und Wiesen im Umland, mehrere Seen und Teiche, drei öffentliche Bäder und nicht zuletzt ein breitgefächertes Sport- und Wellnessangebot. Der in ganz Rhein-Main bekannte Langener Waldsee (Abb.) bietet Wassersportaktivitäten und viel Natur für Outdoor Aktivitäten. Entlang der Wander- und Radwege lockt ein breites gastronomisches Angebot, gespickt mit der ein oder anderen kulinarischen Überraschung.

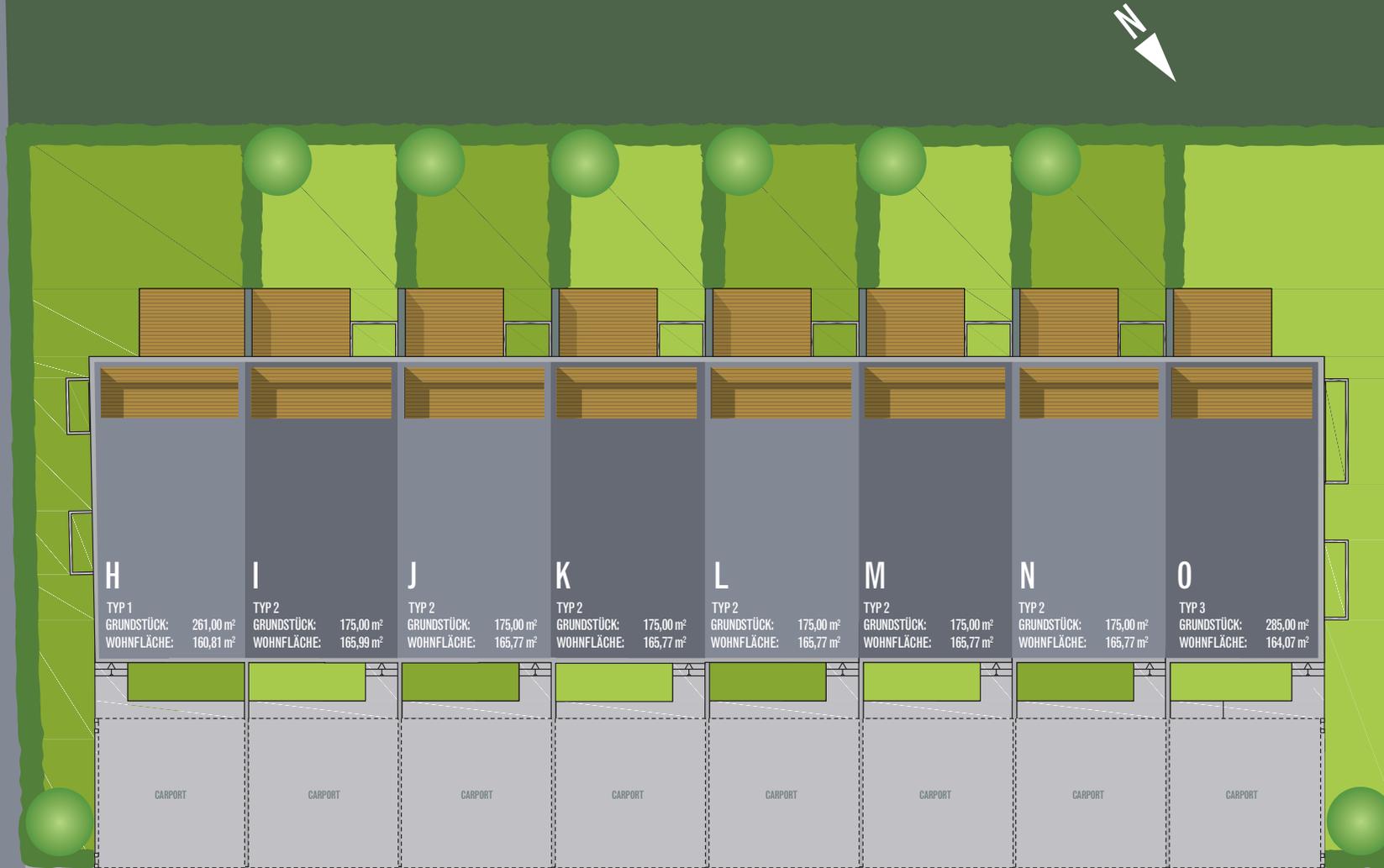




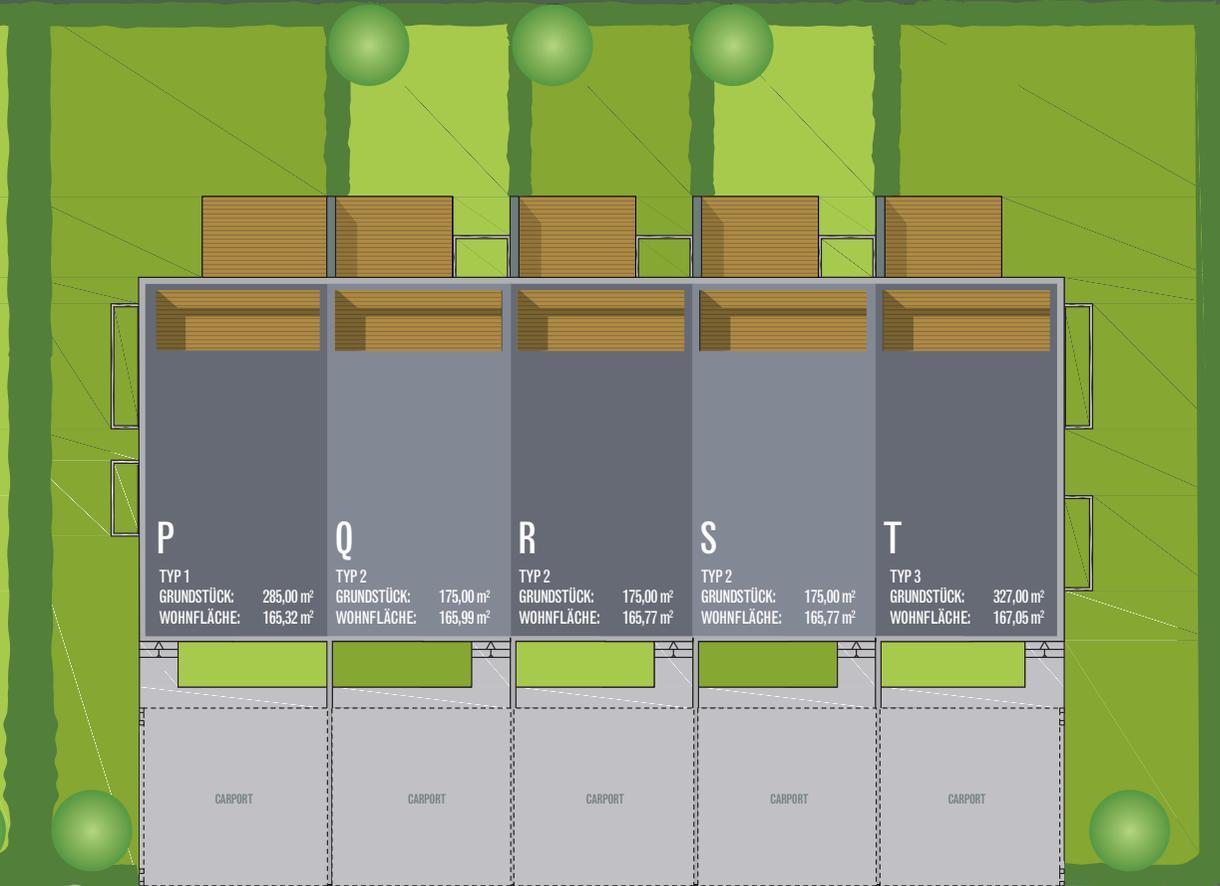
FREI IST, WER BEWEGLICH IST.
WENN ES UM MOBILITÄT UND
ANBINDUNG GEHT, ERHÄLT
LANGEN DIE BESTNOTE.

Langen bietet ideale Anbindungsmöglichkeiten in die gesamte Region. Mit der S-Bahn vom Langener Bahnhof erreichen Sie Frankfurt oder Darmstadt in maximal 20 Minuten; mit der Regionalbahn sogar in nur 10 Minuten. Autobahnanbindungen (20 Autominuten nach Frankfurt oder Darmstadt über die Autobahnen A661 und A5) sind vorhanden. Der internationale Flughafen Frankfurt ist in nur 15 Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet Langen eine sehr gute lokale Mobilität: Von den LAVERDE STUDIOS sind drei Busstationen in der Umgebung zu Fuß gut zu erreichen und bringen Sie schnell und bequem an Ihr Ziel.

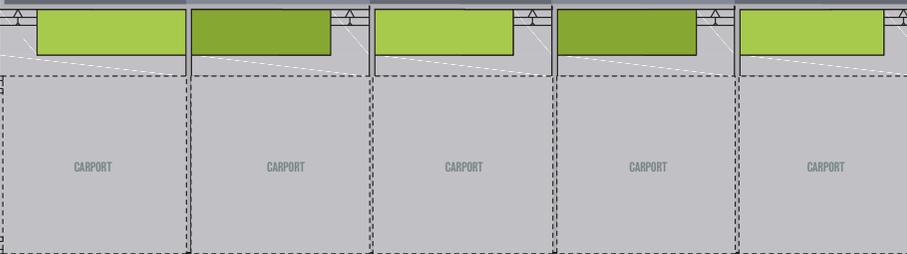
STEBENSTRASSE



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



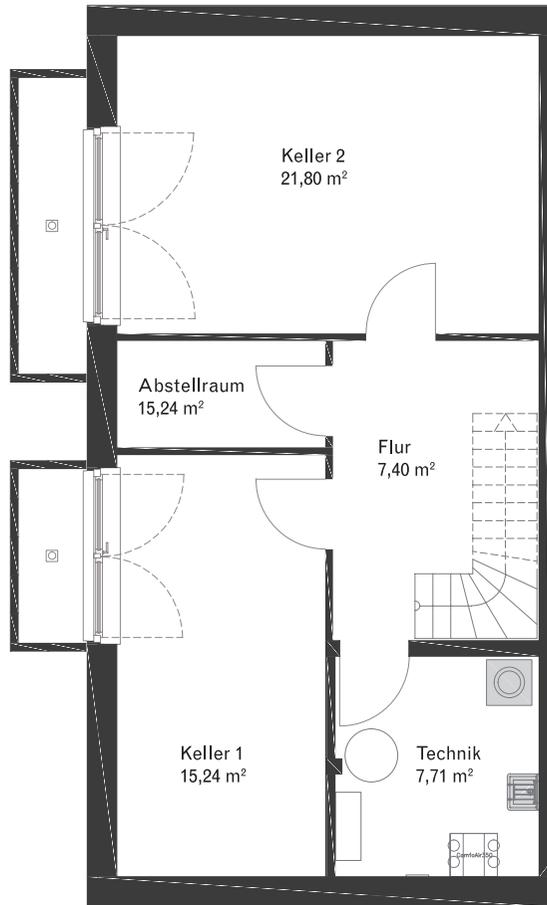
	P	Q	R	S	T
TYP	TYP 1	TYP 2	TYP 2	TYP 2	TYP 3
GRUNDSTÜCK:	285,00 m ²	175,00 m ²	175,00 m ²	175,00 m ²	327,00 m ²
WOHNFLÄCHE:	165,32 m ²	165,99 m ²	165,77 m ²	165,77 m ²	167,05 m ²



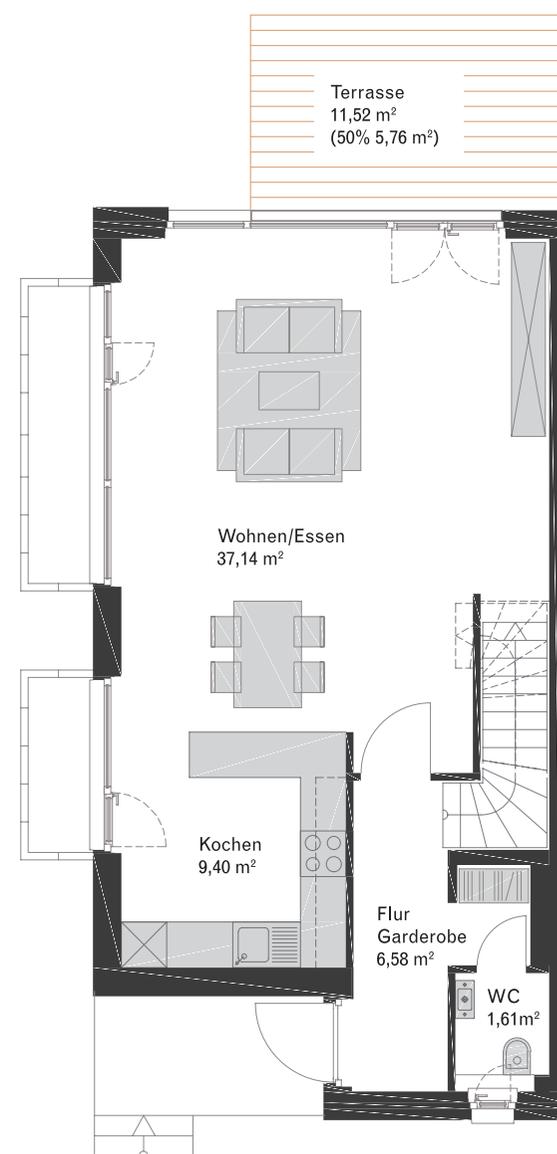
LANGENER WALD

- ÖFFENTLICHER STELLPLATZ
- ÖFFENTLICHER STELLPLATZ
- PRIVATER STELLPLATZ
-
-

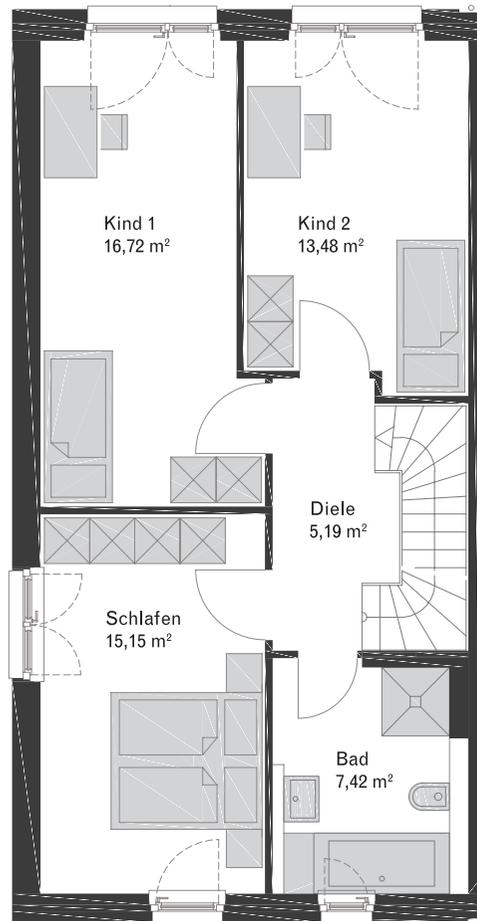
UG
67,39 m²



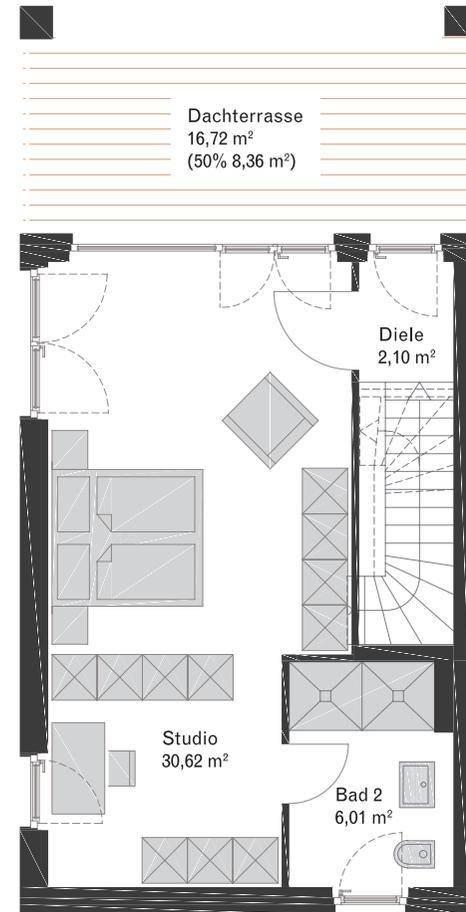
EG
60,49 m²



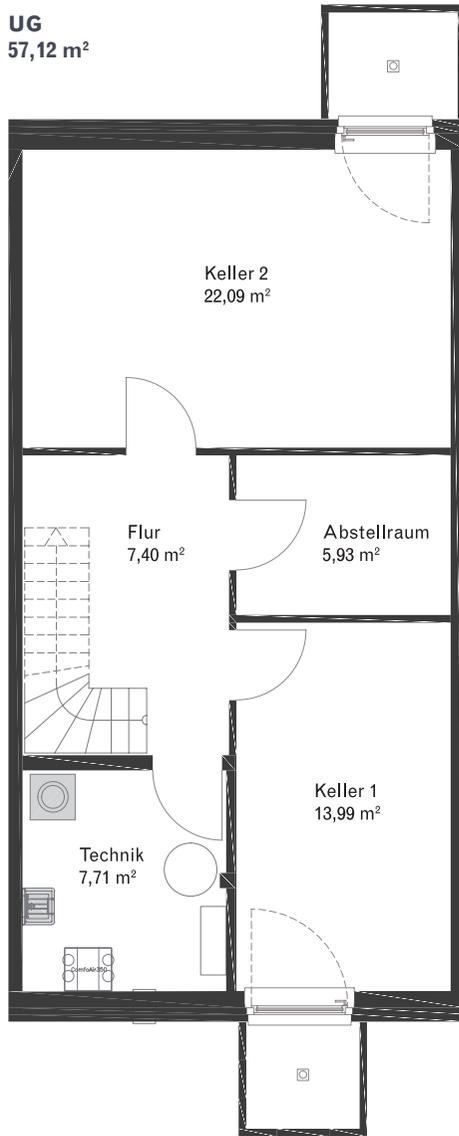
OG
57,96 m²



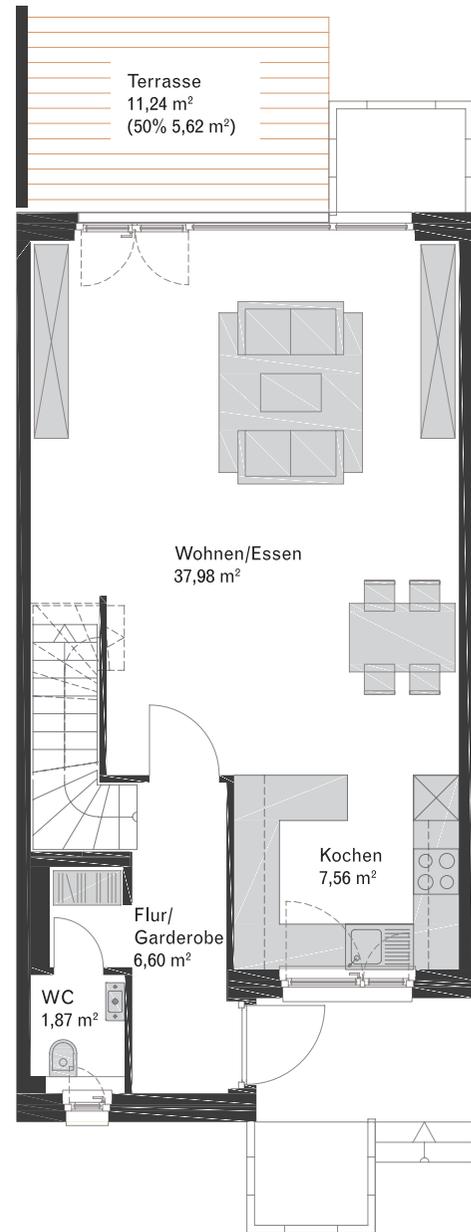
STUDIO
47,09 m²



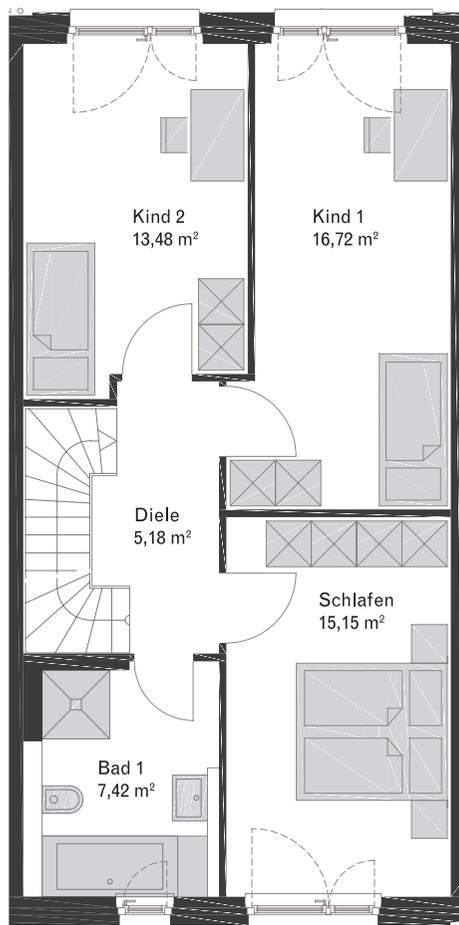
UG
57,12 m²



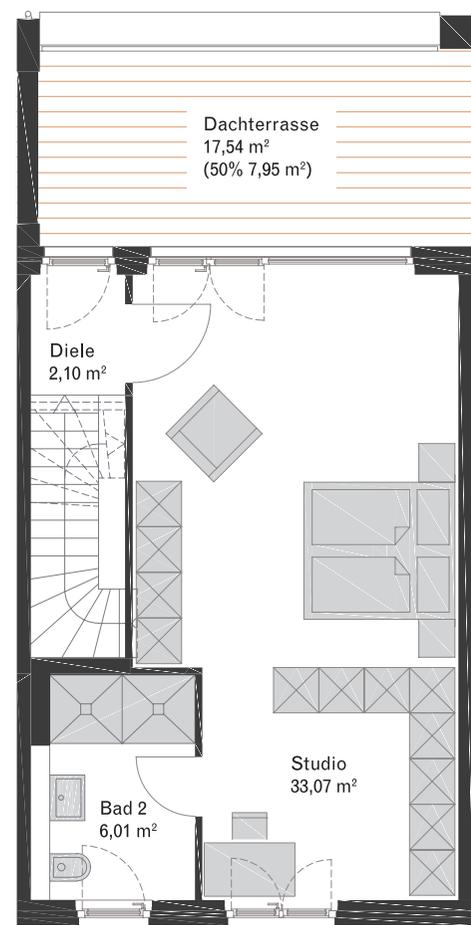
EG
59,63 m²



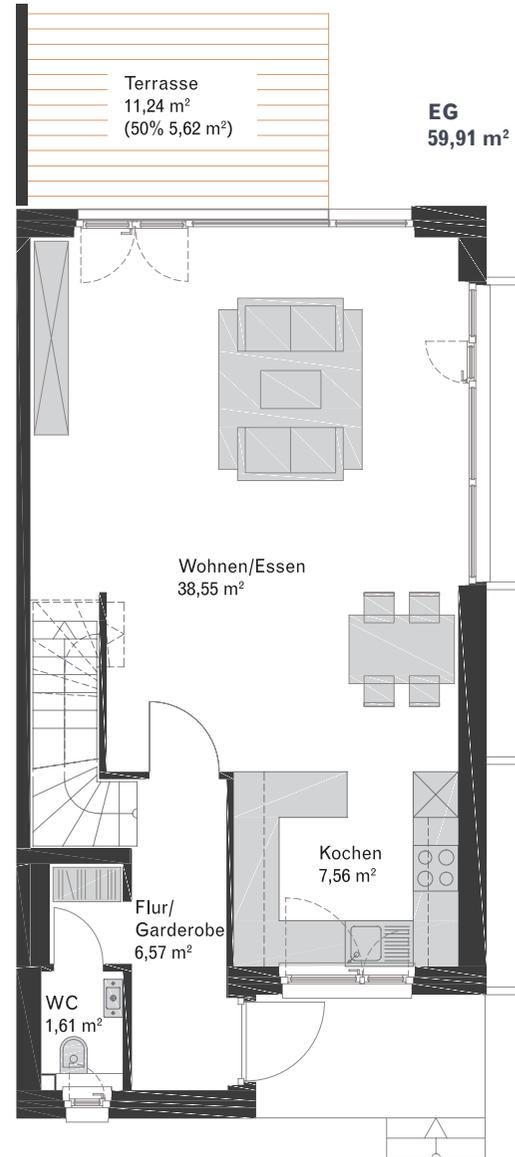
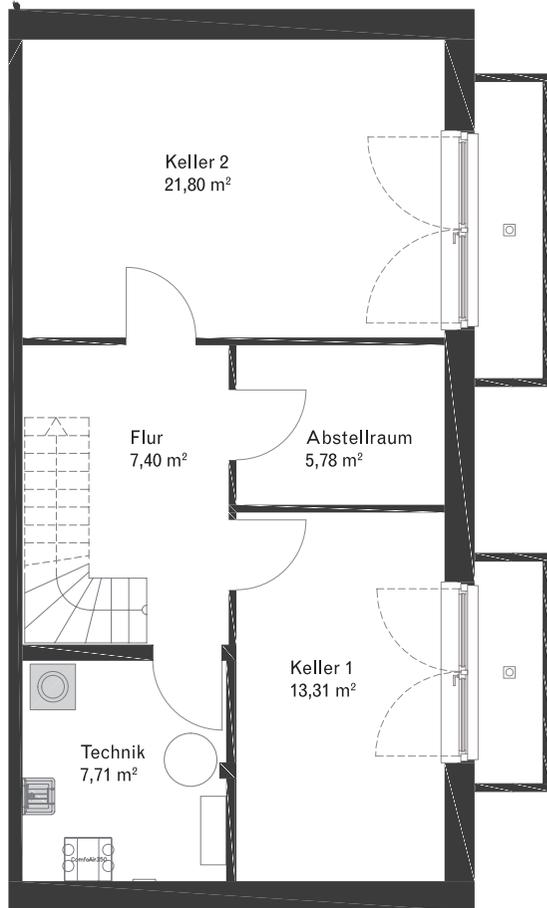
OG
57,95 m²



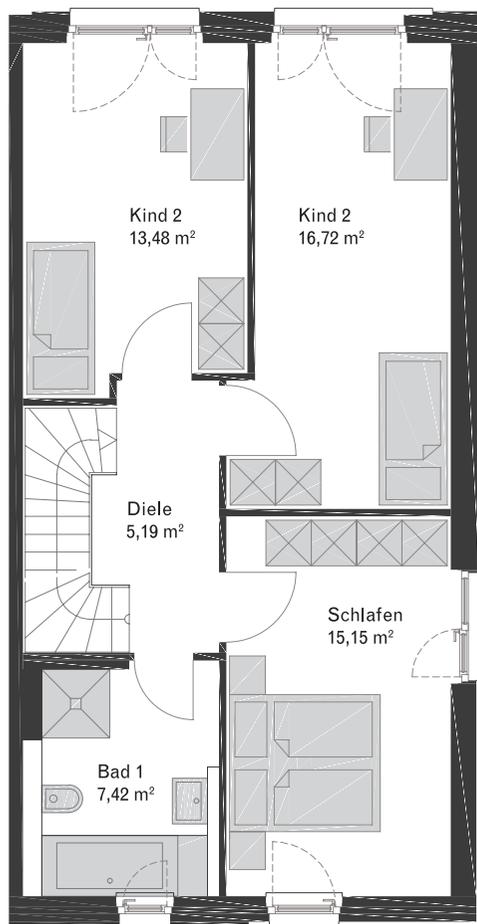
STUDIO
49,13 m²



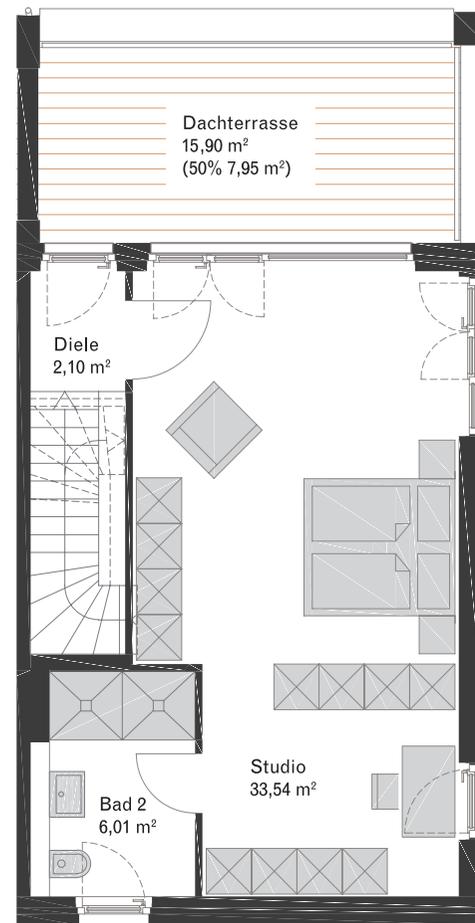
UG
56 m²



OG
57,96 m²



STUDIO
49,69 m²



KURZBAUBESCHREIBUNG

Standort und Anspruch

Direkt am Waldrand in Langen entsteht Laverde Studios als eine Neubau-Wohnanlage in solider Massiv-Bauweise 13 Reihenhäuser und 7 als freistehende Einzelhäuser. Diese werden entlang einer neuen Stichstraße zur Steubenstraße errichtet. Die City 1 Grundbesitz ist Eigentümer des Gesamtgrundstückes und wird auch die Gestaltung des öffentlichen Bereiches führen, so dass das komplette Ensemble der neuen Stichstraße im Gestaltungskonzept der City 1 Grundbesitz eingebunden ist. Die Herstellung der Straße ist jedoch nicht Teil der Bauleistungen gegenüber unseren Kunden.

Planungsleistungen

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

Untergeschoss

Die Häuser sind jeweils unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich der Technik- und Waschraum, ein Abstellraum und zwei weitere natürlich belichtete Räume. Das Untergeschoss ist ebenfalls über eine Fußbodenheizung beheizt, verfügt über Parkett, wird über die Lüftungsanlage belüftet und verfügt über Lichtschächte und Fenster gemäß Verkaufsplan.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss welches als Staffelgeschoss konstruiert ist, verfügt über eine volle Raumhöhe ohne Dachschrägen. Außerdem verfügt das Dachgeschoss über ein Duschbad mit separatem WC. Die Dachdecken werden als Betonkonstruktion

ausgeführt. Der Schutz gegen Außenlärm und der Brandschutz sind in diesem Konstruktionsprinzip verbessert.

KfW

Die Häuser entsprechen dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 und können durch die KfW gefördert werden. Als förderfähige Basis dient die Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2009. Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen langfristigen Kreditfinanzierung des Ersterwerbs von KfW-Effizienzhäusern mit niedrigem Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß.

Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse zur Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, TV sowie der Abwasseranschluss am städtischen Kanal sind im Kaufpreis enthalten. Die City 1 Grundbesitz schließt entsprechende Versorgungsverträge ab, die durch den Käufer übernommen werden.

Geschossdecken

Alle Geschossdecken werden aus massivem Stahlbeton gemäß Statik ausgeführt. Auch die Dachdecke wird als Stahlbetondecke mit einer Dampfsperre, einer Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis und einer Folienabdichtung oder eine bituminöse Abdichtung nach Wahl des Architekten ausgeführt. Der Kellerboden wird aus WU-Stahlbeton hergestellt.

Außenwände & Fassade

Die massiven Außenwände der Obergeschosse bestehen, je nach statischen Erfordernissen aus

Kalksandsteinen oder Stahlbeton und einem Wärmedämmverbundsystem. Den Abschluss bildet ein strukturierter Oberputz. Die Farbgestaltung wird durch den Architekten festgelegt. Die Kelleraußenwände werden aus WU-Beton in der Bauweise einer „weißen Wanne“ gefertigt. Das Untergeschoss wird als durchgehende weiße Wanne, als gemeinsame Einheit für jeweils mehrere nebeneinander liegende Häuser gestaltet.

Innenwände

Tragende Innenwände werden, je nach statischen Erfordernissen aus Kalksandstein oder Stahlbeton, nicht tragende Innenwände aus Trockenbau-Metallständerwänden mit doppelter GK-Bekleidung hergestellt.

Fenster

Die großzügigen Fensterelemente der Wohnungen werden in der Regel mit elektrisch betriebenen Rollläden oder Raffstores ausgestattet. Die Rahmenprofile der dreifach isolierverglasten Kunststofffensterelemente werden nach Gestaltungskonzept des Architekten eingefärbt. Mindestens ein Flügel in jedem Wohnraum mit Fenstern erhält einen Dreh-Kipp-Beschlag. Absturzsicherungen vor den bodentiefen Fenstern werden, falls notwendig, aus beschichtetem Stahl oder Glas nach Wahl des Architekten außenliegend ausgeführt. Sämtliche Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss und im Untergeschoss erhalten zusätzlich eine einbruchhemmende Ausstattung. Alle Fenster erhalten außen eine eloxierte oder beschichtete Aluminiumfensterbank, ausgenommen Elemente zu Terrassen und Balkonen. Die Innenfensterbänke bestehen aus Holzwerkstoff, Farbe nach Wahl des Architekten im

Rahmen des Gesamtgestaltungskonzeptes, außer bei bodentiefen Fenstern.

Hauszugänge

Die Haustüren werden als Holzkonstruktion mit Teilverglasungen ausgeführt, inklusive Beschlägen, Schloss und Zylinder. Die Türen erhalten eine Dreifachverriegelung. Türdrücker oder Stoßgriff nach Gestaltung bzw. Auswahl des Architekten. Die Briefkastenanlage und Hausnummer ist im Lieferumfang enthalten. Festlegung zu Variante sowie Farbe und Modell erfolgt im Rahmen des Gestaltungskonzeptes durch den Architekten.

Innentüren

Die Innentürblätter erhalten eine dreiseitige Dichtung. Unterschnitte nach Lüftungskonzept bis 20mm sind möglich.

Innenputz / Maler

Sämtliche tragenden Wände bzw. Massivwände in den Wohnräumen sowie im Untergeschoss die Räume Flur, Keller 1 und Keller 2 erhalten einen einlagigen Maschinen- oder Spachtelputz. Diese Räume werden mit Malervlies belegt und weiß gestrichen, ausgenommen geflieste Flächen. Im Bad werden die nicht gefliesten Wände mit glatter Oberfläche ausgeführt und weiß gestrichen. Die Stahlbetondecken in den Häusern werden fugen verspachtelt, mit Malervlies belegt und weiß gestrichen. Sichtbare Stahlteile werden zur Aufnahme von Lackfarbe vorbereitet und seidenmatt beschichtet. Die Wand- und Deckenoberflächen im Technikraum werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, der Boden im Technikraum wird grau gestrichen.

Estricharbeiten

Alle Wohngeschosse und die Räume Flur, Keller 1 und Keller 2 im Untergeschoss werden mit schwimmendem Estrich ausgestattet, in dem die Fußbodenheizung integriert ist.

Dachterrassen

Die Dachterrassen werden aus einer massiven Stahlbetonkonstruktion ausgeführt, erhalten eine Abdichtung und werden mit einem Oberbelag aus Beton-Terrassenplatten oder Holzrosten belegt. Das Brüstungsgeländer wird als farblich beschichtetes Stahlgeländer mit Glasfüllung ausgeführt, gemäß Gestaltungskonzept des Architekten. Zwischen benachbarten Dachterrassen werden Sichtschutzwände nach Gestaltungskonzept des Architekten ggf. mit Öffnungen im oberen Bereich ausgeführt.

Innenliegende Treppen

Treppenwangen aus Stahlrohrprofilen, die Treppenläufe werden mit Eichenholzstufen belegt. Die Treppenläufe erhalten ein Stahlgeländer mit senkrechten Füllstäben. Das Geländer wird farblich passend beschichtet. Eichenholzhandlauf einseitig treppenbegleitend.

Fliesenarbeiten

Es werden hochwertige Feinsteinzeug Bodenfliesen inkl. eventuellen Sockelleisten nach Wahl des Architekten in Bädern, WC, Küche, und im Abstellraum UG verlegt. An den Wänden in Bad und evtl. WC werden dazu passende rechteckige Feinsteinzeug Wandfliesen verlegt. Fliesenmaterialpreis ca. 35,00 €/m², inkl. MwSt. (empfohlener Verkaufspreis des Herstellers).

Parkett

Auf alle Wohnflächen, auch Diele, Flure, Entree und das Untergeschoss (Keller 1 und 2), wird Echtholzparkett verlegt. Ausgenommen die Flächen, die mit Fliesen versehen sind oder einen Bodenanstich erhalten. Das Echtholzparkett wird vor Ort verklebt, geschliffen und versiegelt. Ausgeführt wird ein Eiche Mosaikparkett im englischen Verband. Das Parkett erhält eine passende Sockelleiste.

Fußbodenheizung und Wärme

Jedes Reihenhaus erhält einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Langen GmbH. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung für erfolgt über Zirkulationskreisläufe von einem zentralen Warmwasserspeicher.

Sanitärinstallation

Badewanne: Einbauwanne aus Stahl weiß emailiert mit Einhebel-Wannenmischer Aufputz, verchromt, Qualität entsprechend Modell Hansastela, Fabrikat Hansa, alternativ Modell Axor Starck, Fabrikat Hansgrohe nach Wahl des Architekten. Handbrause mit Wandhalter und glattem Schlauch. Duschen: Im Obergeschoss bodengleiches Duschelement mit gefliestem Boden. Im Dachgeschoss bodengleiche Dusche wie vor, jedoch mit zwei Gefällebereichen und zwei Abläufen, alternativ nach Wahl des Architekten auch mit anderer Gefällebereichausbildung oder als bodengleiche Duschwannenkonstruktion. Mit Brausenmischerthermostat Aufputz, Qualität entsprechend Fabrikat Hansgrohe, Modell Ecostat Select. Mit Brausetset Qualität entsprechend Fabrikat Hansgrohe, Modell Raindance, alternativ Fabri-

kat Hansa, Modell Hansapurejet mit Hansasilberjet Schlauch und Hansaviva Brause nach Wahl des Architekten. Waschtisch: Formschöner Waschtisch, weiß, wandhängend, in den Bädern ca. 500-600 mm breit, im Gäste-WC ca. 250 mm tief und 500 mm breit, gem. Grundrissdarstellung, Qualität entsprechend Fabrikat Duravit, Modell Vero, alternativ Keramag, Modell iCon, weiß. Jeweils mit Einhebel-Waschtischmischer, verchromt, Qualität entsprechend Fabrikat Hansgrohe, Modell Axor Starck, alternativ Fabrikat Hansa, Modell Hansastela nach Wahl des Architekten. Klosett: Tiefspül-Klosett weiß, wandhängend, bei geometrischer Notwendigkeit nach Wahl des Architekten als Compactversion, Qualität entsprechend Fabrikat Duravit, Modell Stark 3, alternativ Keramag, Modell iCon nach Wahl des Architekten, Spülkasten mit Spartaste, eingebaut in Vorwandinstallation, WC-Sitzgarnitur in Weiß. Küche: Kaltwasser- und Warmwasseranschluss. Technikraum: Kaltwasserzapfstelle für die Waschmaschine und ein Abwasseranschluss am Siphon des Ausgussbeckens. Außenbereiche und Terrassen: Eine Außenzapfstelle ist bei der Terrasse im Erdgeschoss vorgesehen.

Lüftung

Die Häuser werden mit einem Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Das Gerät ist mit einem Regelgerät für individuelle Betriebsweise ausgestattet und wird jeweils im Technikraum im Keller aufgestellt. Außenluftzuführung zum Gerät und Fortluftführung nach aussen erfolgen jeweils über in der Fassade vorgesehene Öffnungen. Die Zu- und Abluftführung je Raum zu den Zu- bzw. Abluftventilen wird durch in die Massivdecke verlegten Luftleitungen vorgesehen.

Elektroinstallation

Schalterprogramm: Qualität entsprechend Busch Jäger Future Linear oder Jung AS 500 alpinweiß oder Gira Standard 55 reinweiß oder Gira E2 reinweiß oder Merten msmart polarweiß glänzend nach Wahl des Architekten. In allen nach HBO notwendigen Räumen werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder unter der Decke montiert.

Außenanlage

Die Außenanlage wird komplett betriebsfähig fertiggestellt. Die ebenerdigen Fußwege zu den Hauseingängen, die Stellplätze, die Sichtschutzwände neben den Erdgeschoßterrassen, falls im Grundriss dargestellt, die Carports, die Mülltonnenboxen oder Mülltonnenschränke hinter den Carports, die Traufstreifen als Schotterstreifen, alternativ aus Betonwerksteinplatten nach Wahl des Architekten um das Gebäude, die Lichtschächte oder Schotterbeeten, die Zäune, die das Baugebiet zum Wald und zu den angrenzenden Privatgrundstücken umzäunt, sowie Beeten und Grünflächen werden nach Notwendigkeit und nach Wahl des Architekten ausgeführt.

ZU IHRER INFORMATION

Die gültige Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der beglaubigten Baubeschreibung. Informieren Sie sich bei uns persönlich über weitere Ausstattungsmöglichkeiten und verwirklichen Sie sich Ihren ganz persönlichen Traum von den eigenen vier Wänden.

**Le Parc Quartier
in Frankfurt-Dornbusch:**

Im zur Zeit sehr beliebten,
weil zentral und ruhig
gelegenen Frankfurter
Dornbusch entstanden
38 exklusive Wohneinheiten
für jeden Anspruch und mit
33 Tiefgaragenstellplätzen
auf einem großzügigem
Areal.



FREIRÄUME BAUEN UND WERTE SCHAFFEN

Entwicklung wie auch Erwerb von Immobilien sind komplexe Vorgänge. Dank hoher Verlässlichkeit und bester Kundenbetreuung ist die CITY 1 GROUP seit über zwanzig Jahren als unabhängiger Investor, Projektentwickler, Bauträger und Bestandsverwalter im Rhein-Main-Gebiet erfolgreich. Im Fokus der Geschäftsaktivitäten stehen hierbei die Entwicklung von Büro-, Geschäfts- und Wohngebäuden. Neben Neubauprojekten – vom Reihenhaus bis hin zur großzügigen Wohnanlage – realisiert die CITY 1 GROUP auch Umbauten, Revitalisierungen und Sanierungsobjekte. Die CITY 1 GROUP und ihre Tochterunternehmen verwalten rund 1.500 Wohnungen im Eigenbestand in Hessen mit einer Gesamtfläche von über 100.000 m².

Durch ihre konzentrierte Erfahrung im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet bietet die CITY 1 GROUP ihren Kunden einen **risikofreien Erwerb**, höchste **Wohn- und Lebensqualität** und eine zu jeder Zeit **sichere Kapitalanlage**.

**Luma Stadt villen in
Frankfurt–Bockenheim:**

im schönen und ruhigen
Bockenheim (Lötzenstr. 7–17)
entstanden diese klar
gestalteten Stadt villen
mit 47 Wohnungen und
insg. 5000 m² Wohnfläche.



BESSER BAUEN ZAHLT SICH AUS. IMMER.

Die Auswahl der Grundstücke in erstklassigen Lagen, anspruchsvolle Architektur, solide Bauweise und hochwertige Ausstattung bilden in Kombination mit qualifizierter Beratung die Säulen unseres Erfolges. Unser interdisziplinäres Team begleitet Kunden mit viel Erfahrung und Engagement während des gesamten Projektes - von der Konzeptions- und Planungsphase bis zur schlüsselfertigen Übergabe, von der Vermarktung bis zum Betrieb der Immobilie.



**CITY 1
GROUP**

Telefon: (0 69) 26 91 680 20
E-Mail: info@city-1.de
Online: www.city-1.de

Impressum: City 1 Grundbesitz GmbH · Frankfurter Straße 149 · D-63263 Neu-Isenburg
Geschäftsführer: Vassilios Farmakis · Amtsgericht Frankfurt HRB 10388 · St.-Nr.: 035/730/21079
Aufsichtsbehörde nach §34c GewO: Kreis OF Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Projektentwicklung: Projekt- und Baumentwicklung GmbH
C. Anastassiou · Zum Hopfengarten 21 · D-63303 Dreieich

Planung: Dipl. Ing. Alexis Anastassiou · alexis.anastassiou@gmx.de

Visualisierungen: www.archydra.com

Fotos: Stefan Gröpper

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.