



# STATTMITTE

Das neue Nordend in Bad Vilbel

**Exklusive Wohnungen in den Stadt villen  
zwischen Friedberger und Gießener Straße**



## Statt mittelmäßig: STATTMITTE

Autofrei, barrierefrei und kinderfreundlich wohnen. Mit einem Höchstmaß an Privatsphäre und Individualität. Alles geht hier. STATTMITTE ist ein einzigartiges Wohnprojekt. STATTMITTE ist das neue Nordend in Bad Vilbel. Für viele bietet sich hier eine interessante Alternative zu Frankfurt am Main. Denn Sie wohnen nur 20 Fahr-Minuten von der Frankfurter City entfernt. Doch Ihr Leben ist deutlich entspannter als in der Main-Metropole.

### Gut platziert, grün und urban-elegant.

- Gut platziert: zwischen Friedberger und Gießener Straße. Nur drei Minuten entfernt von S-Bahn, Einkaufsmeile und Park.
- Grün: ganz private, rings um die Wohnungen angelegte Gärten. Dachgärten, fast so groß wie die eigene Wohnung. Großzügige Gemeinschaftsflächen mit Spielplatz
- Urban-elegant: villenartige Architektur mit viel Glas außen und viel Licht innen. Und mit Autostellplatz in der Tiefgarage, direkt unter der eigenen Wohnung.



### Die Stadtvillen von STATTMITTE

Die Stadtvillen von STATTMITTE sind kleine Wohneinheiten mit nur 2 bis 3 Wohnungen pro Etage. Dafür sind die einzelnen 2-, 3- oder 4-Zimmerwohnungen umso großzügiger gestaltet. Bei der Vielfalt an perfekt im Detail geplanten Grundrissvarianten ist für jeden das Passende dabei. Ob Garten- oder Penthouse-Wohnung mit ca. 2,80 m Deckenhöhe und umlaufender Terrasse. Oder Maisonette mit Dachterrasse. Oder komfortable Etagenwohnung mit Schlafzimmer-Suite und großem Südbalkon. Die umfangreiche Ausstattungsliste genügt auch gehobenen Ansprüchen. Hier ist alles drin von elektrischen Rollläden bis Fußbodenheizung, Echtholzparkett und großformatigen Fliesen. Von Personenaufzug bis Carsafe in der Tiefgarage. Wollen Sie noch mehr? Wir erfüllen gerne Ihren individuellen Sonderwunsch.





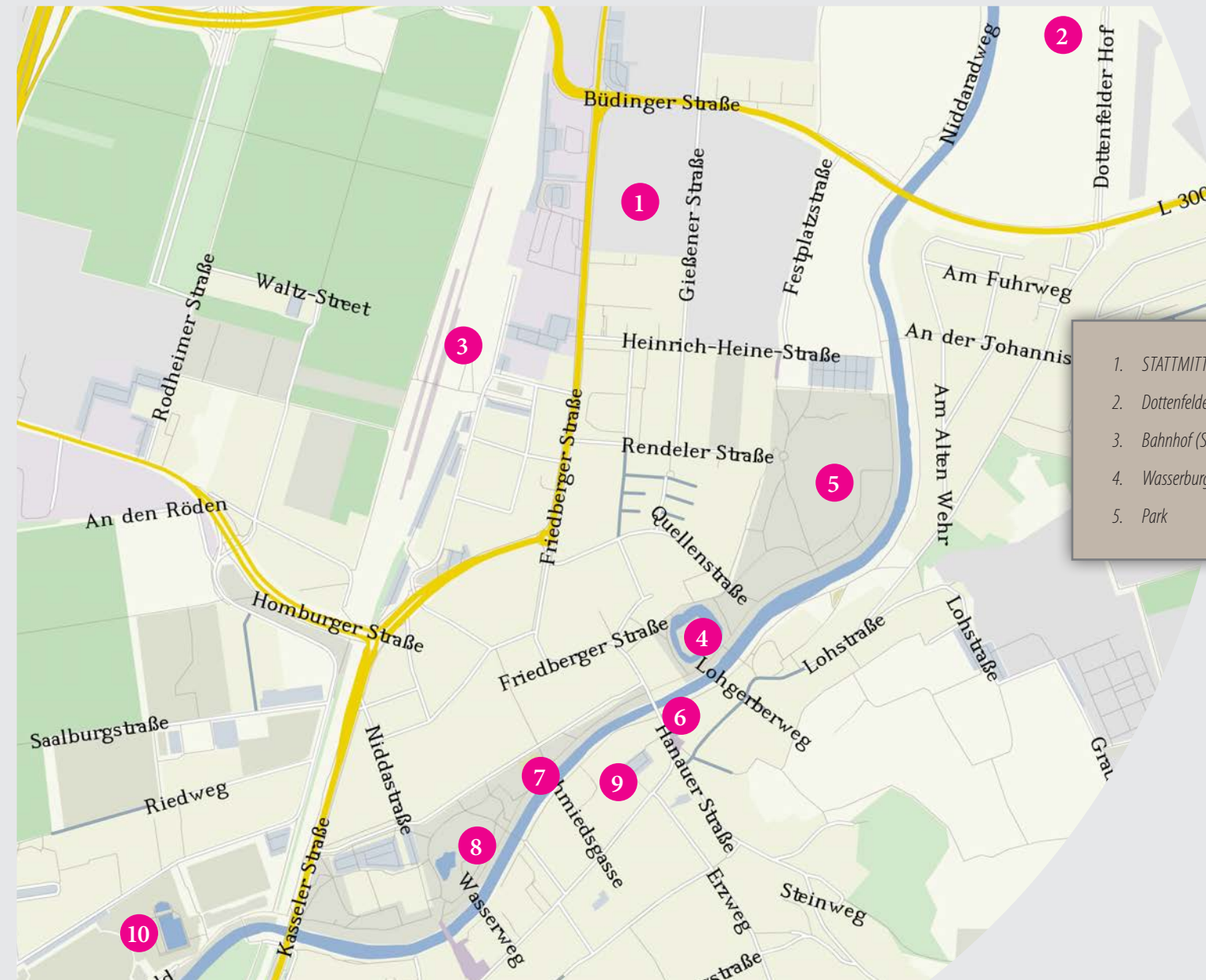
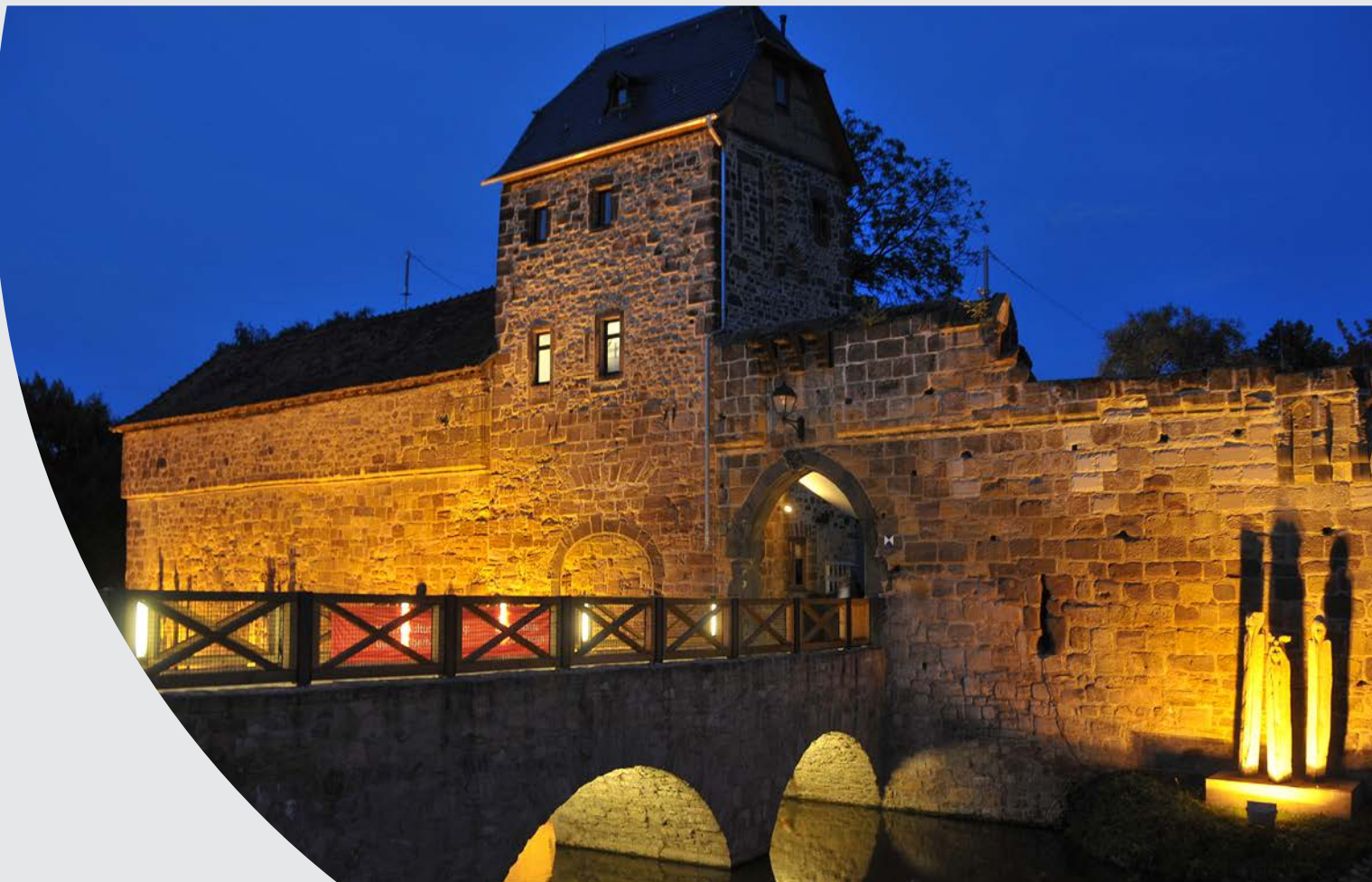
## Bad Vilbel und sein neues Nordend

Bad Vilbel gilt seit Jahren als die Aufsteigerstadt der Region. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die Frankfurt am Main immer näher heranrückt, das große Angebot an Geschäften und Gastronomie, aber auch an Ärzten, die vielfältigen Kultur- und Sporteinrichtungen und nicht zuletzt die saubere Luft beschieren den Bewohnern der Quellenstadt eine hohe Lebensqualität.

Zu den immer wieder genannten Highlights von Bad Vilbel gehören die Burgfestspiele und der Bad Vilbeler Markt ebenso wie die Neue Mitte mit der Bibliotheksbrücke und die vielgelobte Europäische Schule. Schön restaurierte Fachwerkhäuser, Niddaauen, Parks, Stadtwald und Obstbaumfelder bilden den malerischen Rahmen dieser lebenswerten Stadt.

### Im Mittelpunkt: Wohnen, Einkaufen, Freizeit

Jetzt rückt Bad Vilbels Norden mehr und mehr in den Mittelpunkt. Ein lebendiges Stadtviertel links und rechts der Friedberger Straße. Linkerhand hat sich in den letzten Jahren eine Einkaufszone breit gemacht, mit einem beachtlichen Angebot von Drogerie bis Bio-Discounter. Angrenzend daran der Platz vor dem Nordbahnhof, wo noch 2014 eine attraktive Runderneuerung beginnen soll. Der Platz soll mit neuen Häuserzeilen umfasst werden, Geschäfte, Gastronomie und Bewohner sollen dort einziehen. Dazu wird das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude neu aufpoliert.



- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| 1. STATTMITTE       | 6. Altes Rathaus |
| 2. Dottenfelder Hof | 7. Römermosaik   |
| 3. Bahnhof (S6, RE) | 8. Kurpark       |
| 4. Wasserburg       | 9. Innenstadt    |
| 5. Park             | 10. Sportanlagen |

Mit dem Wohngebiet STATTMITTE, rechts von der Friedberger Straße, wird quasi die Kernstadt nach Norden hin erweitert. Das gesamte Stadtviertel wird deutlich aufgewertet. Ansprechende Wohngebäude mit viel Grün dazwischen setzen hier moderne urbane Akzente. Nach Fertigstellung reicht das Quartier bis zur Gießener Straße hinunter. Von hier aus ist es nur noch ein kurzer Weg zum Burgpark mit Liegewiesen, Spielplätzen und Niddaafer. Das ideale Terrain für alle Freizeitbeschäftigungen von Joggen bis Faulenzen.



## Ein erstklassiges Wohngefühl

- Gebaut nach KfW 70-Standard (besser als EnEV 2009)
- Dreifachverglasung in den Wohnräumen
- Kontrollierte Be- und Entlüftung
- Bis zu 240 m<sup>2</sup> große eigene Gärten
- Umlaufende Terrassen, begehbar von allen Wohnräumen
- Gemeinschaftsflächen mit Kinderspielplatz
- Großflächige Ringsum-Dachterrassen
- Sonnige Dachgärten, fast so groß wie die Wohnung
- Terrassenbelag aus witterungsbeständigen Holzdielen (WPC)
- Garten- und Penthouse-Wohnungen mit 2,80 m Deckenhöhe
- Bodentiefe Fensterelemente
- Elektrische Rollläden an allen Wohnraum-Fenstern
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- In Bad und Gäste-Duschbad zusätzlich Handtuchheizkörper
- Duschwannen mit niedrigem Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich)
- Duschen mit Glaskabine oder -tür
- Teilweise Tageslichtbäder, Eckwannen, Waschmaschinenplatz
- Echtholz-Parkett aus Eiche oder Buche
- Wände fertig tapeziert, weiß gestrichen
- Nahwärme-Versorgung – Wärmesteuerung und -messung in der Wohnung
- Stellplatz in der Tiefgarage, direkt unter der Wohnung
- Carsafes (abgeschlossene Abstellräume) auf Wunsch
- Aufzüge von der Tiefgarage bis zur Wohnebene



## 3-Zimmer-Wohnung, ca. 97 m<sup>2</sup>

Das besondere Attribut dieser Wohnung ist der große eigene Garten, der sie an 3 Seiten umgibt. Darüber hinaus verfügt jedes Zimmer inklusive der Küche über einen Ausgang zu einer der 3 Terrassen!

Der ausgedehnten Fläche dieser Wohnung entspricht auch die Deckenhöhe von ca. 2,80 m. Die Ausstattung ist hochwertig mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern oder Fenstertüren. Auffällig auch der ca. 40 m<sup>2</sup> große, sehr helle Wohn-/Ess-Küchenbereich mit Südterrasse.

Über das großzügige Entree erreichen Sie sämtliche Räume, z.B. die beiden Schlafzimmer oder das exklusive Tageslicht-Masterbad mit Eckwanne und Dusche. Die separate Dusche besitzt einen niedrigen Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie eine Glaskabine. Ein Gäste-Duschbad - die Dusche hat hier die gleichen Vorzüge wie im Masterbad - und ein geräumiger Abstellraum komplettieren diese attraktive Wohnung.

Diese Wohnung gibt es im Erdgeschoss.

### Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	39,72 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,48 m <sup>2</sup>
Bad	8,17 m <sup>2</sup>
Diele	8,48 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,56 m <sup>2</sup>
Ar.	1,88 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50 %	7,13 m <sup>2</sup>
sonstige Terrassen	0,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>96,58 m<sup>2</sup></b>







## 4-Zimmer-Wohnung, ca. 121 m<sup>2</sup>

4 Terrassen in mehreren Himmelsrichtungen und ringsum der eigene Garten, dazu Ausgänge von 4 Räumen inklusive der Küche – diese Wohnung ist wirklich beeindruckend!

Mit über 120 m<sup>2</sup> Größe und ca. 2,80 m Deckenhöhe hat sie in jeder Hinsicht Top-Maße. Die Ausstattung ist hochwertig mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern oder Fenstertüren. Eine großzügige Diele mit Abstellraum verbindet alle Räume. Integriert in den Wohn-Essbereich eine große abgeschlossene Küche sowie ein Nebenraum, der gut als Bibliothek oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Hier ist ebenfalls ein Abstellraum angrenzend.

Der Schlaftrakt besteht aus 2 Schlafzimmern. Das eine davon, eine fast 20 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer-Suite, ist mit einem exklusiven Tageslichtbad mit Eckwanne und Dusche verbunden. Die separate Dusche hat einen niedrigen Einstieg (bodengleich als Sonderwunsch) sowie eine Glaskabine. Darüber hinaus gibt es noch ein Gäste-Duschbad - die Dusche mit den gleichen Merkmalen wie im Masterbad.

Diese Wohnung gibt es im Erdgeschoss.

### Wohnflächen in Cirka-Angaben

Wohnen, Essen	31,75 m <sup>2</sup>
Küche	12,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,51 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	16,10 m <sup>2</sup>
Bad	8,17 m <sup>2</sup>
Diele	9,04 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,97 m <sup>2</sup>
Ar.	0,61 m <sup>2</sup>
Closet/Wandschrank	0,92 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50 %	6,61 m <sup>2</sup>
sonstige Terrassen	0,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>121,00 m<sup>2</sup></b>

## 3-Zimmer-Wohnung, ca. 62 m<sup>2</sup>

Kompakte Wohnung, aber ein kleines „Raumwunder“, das quasi alles hat wie die Großen. Inklusive der hochwertigen Ausstattung mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Doppel-Fenstern.

Hier gibt es z.B. eine Schlafzimmer-Suite mit Platz für einen 3-m-Schrank und direktem Zugang zum Tageslichtbad. Das Bad ist u.a. mit einer Badewanne mit Handbrause ausgestattet. Über die Diele mit Gäste-WC und Abstellraum gelangen Sie hinüber zum großzügig geschnittenen, sehr hellen Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit angrenzendem Arbeitszimmer. Essen und Kochen sind hier etwas separiert. Die Küche hat ein eigenes Fenster. Vom Wohnbereich führt eine Doppel-Flügeltüre hinaus zum großen Balkon.

Diese Wohnung gibt es im 1. OG und 2. OG.

### Wohnflächen in Cirka-Angaben

Wohnen, Essen, Kochen	25,95 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	8,86 m <sup>2</sup>
Bad	4,39 m <sup>2</sup>
Diele	2,53 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Ar.	0,81 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	4,66 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>62,03 m<sup>2</sup></b>







### 3-Zimmer-Wohnung, ca. 92 m<sup>2</sup>

Eine weitläufige, sehr elegant geschnittene Wohnung mit 2 großen Süd-Balkonen. Exklusiv ausgestattet mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Doppel-Fenstern.

Der Schlafrakt bietet eine Schlafzimmer-Suite mit 3-flügeliger Tür zum Balkon und direktem Zugang zum Tageslichtbad. Das Bad verfügt über Badewanne und Dusche. Die separate Dusche besitzt einen niedrigen Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie eine Glaskabine. Angrenzend

an den Schlafrakt ein Gästezimmer sowie ein Abstellraum und das Gäste-Duschbad gegenüber. Die Dusche hat eine Glastüre.

Ein separater Flur führt hinüber zum über 30 m<sup>2</sup> großen, sehr hellen Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Über eine breite Glasfront mit Tür gelangen Sie hier hinaus auf den zweiten großen Balkon.

Diese Wohnung gibt es im 1. OG und 2. OG.

#### Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen, Essen, Kochen	30,28 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	8,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,03 m <sup>2</sup>
Flur	4,77 m <sup>2</sup>
Diele	5,11 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,87 m <sup>2</sup>
Ar.	1,35 m <sup>2</sup>
Balkon 1 zu 50 %	7,13 m <sup>2</sup>
Balkon 2 zu 50 %	6,61 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>91,43 m<sup>2</sup></b>

### 3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m<sup>2</sup>

Diese kompakte, interessant geschnittene Wohnung hat eine exklusive Ausstattung mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Doppel-Fenstern.

Über ein großzügiges Entree mit Abstellraum gelangen Sie in den hellen Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Schön sind hier die Küchennische mit Fenster und die breite Fenster-Tür zum großen Balkon. Das Schlafzimmer fällt auf durch seine separate Ankleidecke. Das Badezimmer verfügt u.a. über eine Badewanne mit Handbrause. Ein weiteres Schlafzimmer komplettiert diese Wohnung.

Diese Wohnung gibt es im 1. OG und 2. OG.



#### Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	26,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,34 m <sup>2</sup>
Bad	5,32 m <sup>2</sup>
Diele	4,74 m <sup>2</sup>
Ar.	0,71 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	4,66 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>69,92 m<sup>2</sup></b>





### 3-Zimmer-Wohnung, ca. 92 m<sup>2</sup>

Der großzügige Charakter dieser Wohnung, die ein Unikat im Haus ist, zeigt sich schon beim geräumigen Entree mit Garderobennische und Abstellraum. Ca. 36 m<sup>2</sup> groß und sehr hell ist der Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Die Küche hat ein eigenes Fenster - als Sonderwunsch ist hier auch ein komplett abgeschlossener Raum möglich. Eine breite Glasfront mit Tür führt vom Wohnbereich hinaus auf den Süd-Balkon. Seitlich am Essplatz befindet sich ebenfalls ein Fenster.

Eine weitere Besonderheit ist die Schlafzimmer-Suite - mit Platz für einen 4-m-Schrank und direktem Zugang zum Tageslicht-Bad. Das exklusive Bad bietet Eck-Wanne und Dusche. Die separate Dusche verfügt über einen niedrigen Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie eine Glaskabine.

Ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein Gäste-Duschbad gehören hier ebenfalls dazu. Die Dusche ist ebenso beschaffen wie beim Masterbad. Die Wohnung ist insgesamt hochwertig ausgestattet mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern.

Diese Wohnung gibt es im 1. OG.

#### Wohnflächen in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	35,62 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,32 m <sup>2</sup>
Bad	8,17 m <sup>2</sup>
Diele	7,15 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,80 m <sup>2</sup>
Ar.	1,88 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	7,13 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>91,63 m<sup>2</sup></b>

### 3-Zimmer-Wohnung, ca. 75 m<sup>2</sup>

Kompakt, aber gut proportioniert ist diese Wohnung, die ein Unikat im Haus darstellt. Ca. 32 m<sup>2</sup> Platz für Wohnen, Essen und Kochen – und dazu ein großzügiger Südbalkon mit breiter Glasfront davor! Die Küchenecke besitzt ein eigenes Fenster - als Sonderwunsch ist hier auch ein komplett abgeschlossener Raum möglich.

Eine Diele mit Garderobennische und Abstellraum verbindet alle Räume miteinander. Z.B. die beiden Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern. Oder das Bad mit Wanne und Dusche. Die separate Dusche hat einen niedrigen Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie eine Glaskabine. Die Wohnräume haben insgesamt eine hochwertige Ausstattung, u.a. mit Echtholz-Parkett.

Diese Wohnung gibt es im 1. OG.

#### Wohnflächen in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	31,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,39 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,53 m <sup>2</sup>
Bad	6,59 m <sup>2</sup>
Diele	3,78 m <sup>2</sup>
Ar.	0,51 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	6,61 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>75,11 m<sup>2</sup></b>







## 2-Zimmer-Wohnung, ca. 52 m<sup>2</sup>

Der Wohn-/Ess-/Küchenbereich dieser attraktiven Wohnung ist freundlich-hell. Über eine breite Fenster-Tür gelangen Sie vom Wohnzimmer auf den großzügigen Balkon. Direkt angrenzend an die praktische Küchenecke mit Fenster befindet sich ein Abstellraum.

Das Schlafzimmer besitzt - wie auch das Wohnzimmer - ein Doppel-Flügel Fenster. Im Eingangsbereich liegt ein sehr ansprechendes Wannen-Bad – die Wanne mit Handbrause. Die Wohnräume sind hochwertig ausgestattet, u.a. mit Echtholz-Parkett.

Diese Wohnung gibt es im 1. OG und 2. OG.

### Wohnflächen in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	25,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,03 m <sup>2</sup>
Bad	4,50 m <sup>2</sup>
Diele	3,58 m <sup>2</sup>
Ar.	0,71 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	4,66 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>51,71 m<sup>2</sup></b>



## 4-Zimmer-Wohnung, ca. 104 m<sup>2</sup>

Zwei Südbalkone, jeweils mit einer breiten Glasfront mit Türe davor, charakterisieren diese großzügig geschnittene Wohnung. Sie ist ein Unikat im Haus! Ca. 32 m<sup>2</sup> misst der sehr helle Wohn-/Ess-/Küchenbereich insgesamt. Die Küche besitzt ein eigenes Fenster - als Sonderwunsch ist hier auch ein komplett abgeschlossener Raum möglich. Gegenüber liegend ein Schlafzimmer, z.B. für ein Kind.

Über einen Zwischenflur mit Gäste-Duschbad, Arbeits-/Gästezimmer und Abstellraum gelangen Sie in den Schlafrakt. Eine große

Schlafzimmer-Suite erwartet Sie hier. Mit breiter Glasfront und Balkon davor. Und mit direkter Verbindung zum Tageslicht-Masterbad. Das exklusive Bad bietet Wanne und Dusche – die separate Dusche mit niedrigem Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie einer Glaskabine. Die Dusche im Gäste-WC besitzt übrigens die gleichen Vorzüge. Die Wohnräume haben insgesamt eine hochwertige Ausstattung mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern.

Diese Wohnung gibt es im 2. OG.

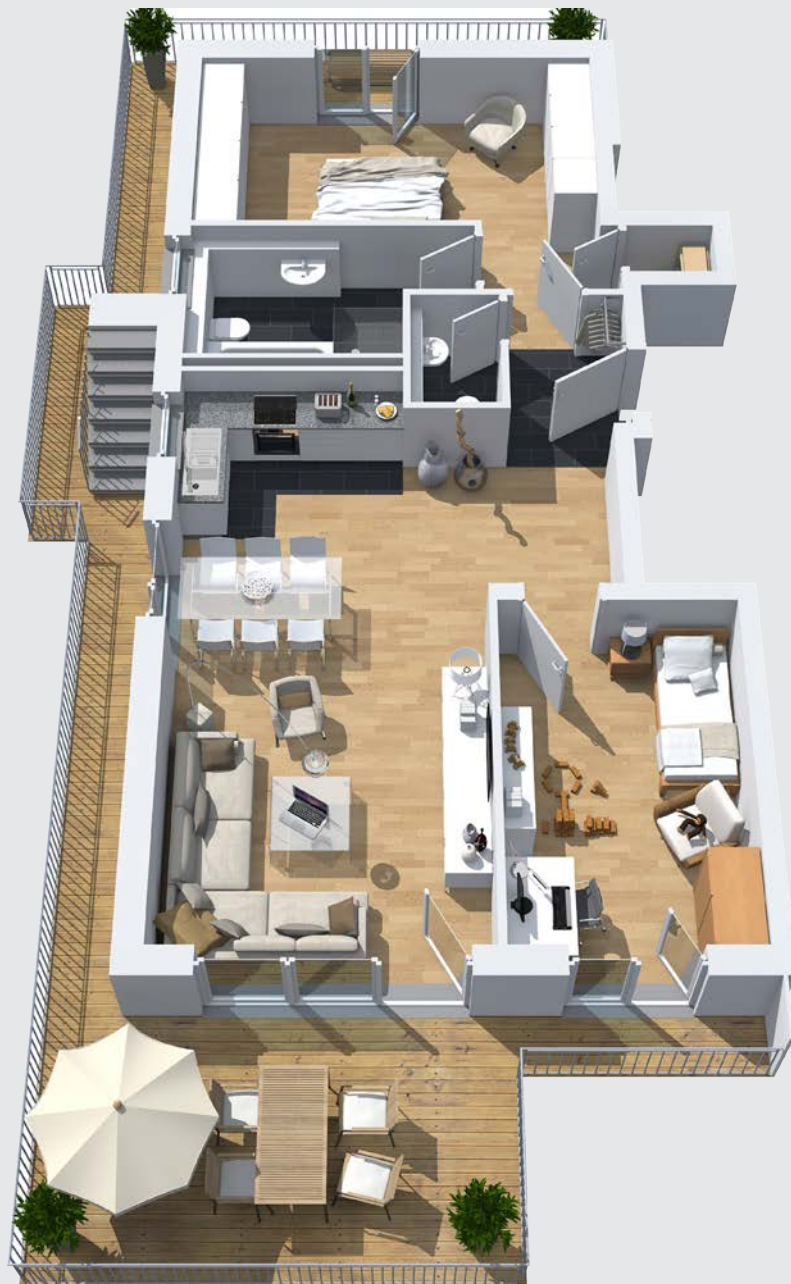
### Wohnflächen in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	31,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	8,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,03 m <sup>2</sup>
Diele	4,12 m <sup>2</sup>
Flur	4,37 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,87 m <sup>2</sup>
Ar.	1,35 m <sup>2</sup>
Balkon 1 zu 50 %	7,13 m <sup>2</sup>
Balkon 2 zu 50 %	6,61 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>103,38 m<sup>2</sup></b>









Dachterrasse mit ca. 60 m<sup>2</sup> - nicht in die Wohnfläche eingerechnet

### 3-Zimmer-Wohnung, ca. 87 m<sup>2</sup>

Das Ungewöhnliche an dieser Wohnung: die um 3 Seiten laufende Terrasse mit Zugang von allen Wohnräumen. Aber das ist noch nicht alles: Eine Außentreppe führt hinauf in den Dachgarten mit einer weiteren Terrasse – ein Platz für Sonnenanbeter, ganz privat über dem eigenen Domizil!

Die Wohnung selbst ist großzügig geschnitten und hat ca. 2,80 m Deckenhöhe. Sie ist exklusiv ausgestattet mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern. Eine Diele mit Garderoben-Nische und Gäste-WC bildet das Entree. Von hier aus gelangen Sie in den ca. 34 m<sup>2</sup> großen, sehr hellen Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Er besitzt eine breite Glasfront mit Tür zum Balkon. Küchenecke und Essplatz haben ebenfalls ein Fenster.

Das Schlafzimmer-Suite ist direkt mit einem Abstellraum sowie dem exklusiven Tageslicht-Bad verbunden. Hier gibt es sowohl Badewanne als auch Dusche. Die separate Dusche mit niedrigem Einstieg (bodengleich als Sonderwunsch) sowie einer Glaskabine. Darüber hinaus hat die Wohnung noch ein zweites Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Diese Wohnung gibt es im 3. OG.

#### Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	34,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,03 m <sup>2</sup>
Bad	7,07 m <sup>2</sup>
Diele	2,77 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
Ar.	0,88 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 zu 25 %	5,88 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 zu 25 %	3,06 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>86,65 m<sup>2</sup></b>

### 3-Zimmer-Wohnung, ca. 80 m<sup>2</sup>

Ein Unikat im Haus. Hier wird Ihnen ein ganz besonderes Wohnerlebnis geboten. Von allen Wohnräumen haben Sie Zugang zu der um 3 Seiten laufenden Terrasse. Eine Treppe führt von hier hinauf in den Dachgarten mit einer weiteren Terrasse – Ihr ganz privater Sonnenplatz direkt über dem eigenen Zuhause!

Die großzügig geschnittene Wohnung hat ca. 2,80 m Deckenhöhe. Die Ausstattung ist exklusiv, mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern. Über ein Entree mit Garderoben-Nische gelangen Sie in den ca. 32 m<sup>2</sup> großen, sehr hellen Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Eine breite Glasfront mit Tür führt vom Wohnbereich hinaus auf den Balkon. Küchenecke und Essplatz haben ebenfalls ein Fenster.

Ein weiteres Highlight ist die Schlafzimmer-Suite mit Platz für einen 4-m-Schrank und direktem Zugang zum exklusiven Tageslicht-Bad. Dieses hat Badewanne und Dusche. Die separate Dusche verfügt über einen niedrigen Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie eine Glaskabine. Ein zweites Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Wohnung.

Diese Wohnung gibt es im 3. OG.

#### Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	31,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,86 m <sup>2</sup>
Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Diele	3,47 m <sup>2</sup>
WC	1,86 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 zu 25 %	4,60 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 zu 25 %	5,16 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>80,25 m<sup>2</sup></b>



Dachterrasse mit ca. 60 m<sup>2</sup> - nicht in die Wohnfläche eingerechnet







Ebene 1

## 4,5-Zimmer-Wohnung, ca. 134 m<sup>2</sup>

Ein absolutes Unikat: die größte Maisonette-Wohnung im Haus – mit beeindruckender Dachterrasse und eigenem Dachgarten auf der Wohnung! Über ein großzügiges Entree mit Gäste-WC und Abstellraum betreten Sie die 1. Ebene. Hier erwartet Sie eine Schlafzimmer-Suite der besonderen Art: Sie ist direkt verbunden mit einem großen Ankleideraum mit Fenster sowie einem exklusiven Tageslicht-Masterbad. Von Eckwanne bis Dusche mit niedrigem Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) und Glaskabine reicht hier der Komfort. Das angrenzende Gäste- oder Arbeitszimmer komplettiert diesen Bereich.

Über eine attraktive Treppe mit Holzstufen gelangen Sie in die 2. Ebene. Die ca. 2,80 m Deckenhöhe und die um 3 Seiten laufende Dachterrasse – mit Zugang von jedem Zimmer aus – fallen sofort ins Auge. Gäste können mit dem Aufzug auch direkt in die oberste Etage fahren und über einen zweiten Eingang in die Wohnung hinein gehen. Der Wohn-/Ess-/Küchenbereich ist ca. 40 m<sup>2</sup> groß und sehr hell, u.a. durch die breite Glasfront mit Tür zur Terrasse. Die Küche besitzt ein eigenes Fenster – als Sonderwunsch ist hier auch ein komplett abgeschlossener Raum möglich. Gegenüber ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss. Ein weiterer Clou auf dieser Ebene: die große Kinder- oder Gästesuite mit direktem Zugang zum Tageslicht-Duschbad.

Diese Wohnung gibt es im 2. OG.

### Wohnflächen 1

in Cirka-Angaben

Zimmer 1	15,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,18 m <sup>2</sup>
Ankleide	8,20 m <sup>2</sup>
Bad	8,17 m <sup>2</sup>
Diele	7,67 m <sup>2</sup>
WC	2,68 m <sup>2</sup>
Ar.	1,88 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>56,54 m<sup>2</sup></b>

### Wohnflächen 2

in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	39,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	16,78 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,71 m <sup>2</sup>
Flur	4,69 m <sup>2</sup>
HWR	2,27 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 zu 25 %	6,11 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 zu 25 %	3,53 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>76,82 m<sup>2</sup></b>



Ebene 2



Dachterrasse mit ca. 60 m<sup>2</sup> - nicht in die Wohnfläche eingerechnet



## STATTMITTE – Grün findet Stadt



## Kellergeschoss mit Tiefgarage



Das Kellergeschoss besteht aus einer Tiefgarage und Kellerräumen. Die Tiefgarage hat separate Ein- und Ausfahrten. Einfahrt ist in der Friedberger Straße. Die Stellplätze sind ausschließlich als Einzel-parker vorgesehen.

Als Sonderwunsch erhalten Sie einen Car-Safe mit zusätzlichem Stellplatz davor. Ein bequemer Vorteil für alle Bewohner: Sie können quasi direkt unter Ihrer Wohnung parken – mit kurzen Wegen zum Aufzug, der Sie von hier in die jeweilige Wohne-tage bringt.

Außerdem verfügt das Kellergeschoss über einen großen Fahrradraum, Kinder-wagenräume sowie einen Waschraum. Im Kellergeschoss sind auch die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Abstellräume zu finden.



# Baubeschreibung

## Energiestandard

- Gebaut nach KfW 70-Standard (besser als EnEV 2009). Dreifachverglasung in den Wohnräumen.

## Heizung

- Nahwärme-Versorgung – jede Wohnung mit eigener Übergabestation für umfassende Kontrolle: bedarfsgerechte Wärmesteuerung und individuelle Messung.
- Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mit einer Fußbodenheizung. Im Bad/Dusche zusätzlich formschöner Handtuchheizkörper, Farbe weiß, (z. B. Fabrikat Kermi, Modell Basic 50).

## Sanitärobjekte

- Formschöne Objekte: z.B. Roca Nexa, designed by Antonio Bullo, Porzellan weiß. Armaturen: z.B. Roca Targa, Messing verchromt.
- Badewannen und Duschwannen: aus Stahl oder Acryl. In einigen Wohnungen Eckbadewanne, ca. 190 x 85 cm, in gefliester Ummauerung. Duschwannen mit niedrigem Einstieg.
- Brausegarnitur: z.B. Nikles Techno mit glattem Brillanz-Schlauch. Handbrause mit Easy-to-clean-Technologie. An Duschwannen mit 3 Strahlarten und Gleitstange, an Badewannen mit einer Strahlart.
- Toilette: Wandhängendes Tiefspülklosett. Klappsitz mit Deckel. Unterputz-Spülkasten in Wandvormauerung. Betätigungsplatte mit Wassersparfunktion.
- Waschtisch: ca. 68 cm breit, an Wandvormauerung montiert. Je nach Länge der Abmauerung ist als Sonderausstattung ein 2. Waschtisch oder ein Doppelwaschtisch möglich.



## Lüftung

- Kontrollierte Be- und Entlüftung. In der Wohnung mindestens 1 Lüftungsventilator. Außen-Luftdurchlässe an den Fenstern der Wohn- und Schlafräume sowie Fensterfugen.

## Elektroinstallation

- Mithörgeschützte Video-Gegensprechanlage mit einer Sprechstelle (Haustelefon). Am Haustelefon Betätigung des Türöffners der Haustür.
- Antennenanlage für Kabelfernsehen. Anschluss an das Kabelnetz des örtlichen Anbieters.
- Batteriebetriebene Rauchwarnmelder in allen Wohnzimmern, Kinderzimmern und Schlafzimmern sowie in den Fluren.
- Balkon, Terrasse, Dachterrasse: Wandleuchte, vom Wohnzimmer aus geschaltet. Einfach-Steckdose mit Klappdeckel.

## Tapeten und Maler

- Wand-, Deckenflächen und Dachschrägen mit Raufasertapete, Struktur mittel, lösungsmittelfrei, weißer Dispersionsfarbanstrich. Als Sonderausstattung mit Malervlies, glatt, mit weißem Anstrich.

## Fliesen

- Bodenfliesen: z.B. McTile Caprera (vorbehaltlich Lieferbarkeit). Feinsteinzeug, hellbeige, hellgrau, braun oder anthrazit. Format 30x60 cm. Andere Formate, Farben und Verlegemuster als Sonderausstattung mit Aufpreis möglich. Fliesensockel 6 cm hoch.
- Wandfliesen: Wie Bodenfliese oder McTile Caldero. Weiß glänzend oder weiß-matt. Format z.B. 30x60 cm. Bad/Duschbad/WC: ca. 1,25 m hoch, im Bereich von Duschwannen raumhoch.
- Farbige Akzente nach Wahl möglich: horizontale Flächen der Ablagen in Bodenfarbe oder Abmauerung des Waschtischs in Bodenfarbe.

## Parkett

- Echtholz-Parkett, Eiche oder Buche, ca. 8 mm. Matt lackiert oder geölt, inklusive Holzsockelleiste. Andere Holz- und Verlegearten bei rechtzeitigem Kauf als Sonderausstattung gegen Aufpreis möglich.

## Türen

- Wohnungseingangstür: Dekor Esche weiß oder Weißlack matt (Getalit). Rauchdichte Ausführung mit Obentürschließer. Beschläge aus eloxiertem Leichtmetall. Schloss- und Bandverstärkung im Türblatt. Aushebelgesicherte Bänder aus gehärtetem Stahl, Dreifachverriegelung. Zweitouriger, aufbohrsicherer Profilschließzylinder.
- Zimmertüren: Dekor Esche weiß (Portalit). Wohnungen mit Wohnzimmer zur Diele: Tür mit Glasausschnitt aus ESG-Glas.

## Fenster

- Außer in Bädern und Küche: raumhohe Fensterelemente. Wenn ohne äußeres Fenstergitter, im unteren Feld Verbundsicherheitsverglasung (VSG-Glas).
- Rollläden: an allen Wohnungsfenstern an der Außenfassade auf das Fensterelement aufgesetzter Rollladenkasten. Kunststoffrollladen, hellgrau. Elektrisch mit automatischer Endabschaltung. Sonderausstattung mit Zeitschaltuhr möglich.

## Treppen

- Innentreppe: Zweiholm-Treppe als Stahlkonstruktion. Holz-Handlauf, Holztrittstufen, Oberfläche Buche oder Eiche. Dachgartentreppe: Stahl, seitliches Schutzgeländer, Gitterroststufen.

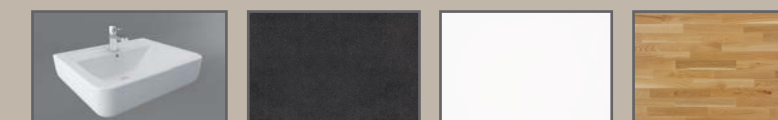
## Dachterrassen/Balkone

- Terrassenbelag aus WPC-Dielen (Holz-Polymer-Verbundwerkstoff). Gerillte Oberfläche, rutschhemmend, resistent gegen holzerstörende Pilze.

# Wählen Sie unter 4 Ausstattungs-Varianten

Das Aussuchen von Bodenbelägen und Badobjekten kann sehr aufwändig werden. Bei der Ausstattung Ihrer STATTMITTE-Wohnung sparen Sie Zeit und Geld: Wenn Sie möchten, wählen Sie ganz bequem unter 4 Varianten, die wir bereits für Sie zusammengestellt haben.

## New York



Washbecken

Bodenfliese

Wandfliese

Parkett

## Paris



Washbecken

Bodenfliese

Wandfliese

Parkett

## Berlin



Washbecken

Bodenfliese

Wandfliese

Parkett

## Frankfurt



Washbecken

Bodenfliese

Wandfliese

Parkett





## Ein Familienunternehmen, das für Familien baut

Seit über 50 Jahren sind Hess-Unternehmen erfolgreich im Wohnungsbau tätig. So wurden an über 30 Standorten bereits mehr als 2.000 Wohnungseinheiten erstellt.

Die Bad Vilbeler Wohnbau Hess GmbH u. Co KG hat in der Region zahlreiche Bauprojekte realisiert, die den hohen Qualitätsmaßstäben der Baufirma ebenso gerecht werden wie den individuellen Wünschen der Käufer. So hat auch die Zufriedenheit seiner Kunden laut Geschäftsführer Dipl.-Ing. Stefan Hess den höchsten Stellenwert in seinem Unternehmen.

**Bad Vilbel, Erzweg 4,  
10 Eigentumswohnungen**

**Bad Vilbel, Rendeler Straße,  
6 Reihenhäuser**

**Niederdorfelden, Auf dem  
Hainspiel/An der Ruhbank,  
30 Doppelhaushälften**





Bauträger:

---



Wohnbau Hess GmbH u. Co KG

Parkstraße 20, 61118 Bad Vilbel

*hier wohnen Sie richtig*

Vertrieb:

---



Bresser & Partner Immobilien

Marktplatz 2, 61118 Bad Vilbel

Telefon 06101-89051

[www.bresser-partner.de](http://www.bresser-partner.de)

[info@bresser-partner.de](mailto:info@bresser-partner.de)

## Haftungsausschluss

Die im Prospekt dargestellten Visualisierungen enthalten künstlerische Veränderungen gegenüber der Planung. Maßgebend für die Bauausführung sind nur die genehmigten Baupläne sowie Baubeschreibungen, die Pläne und die Wohnflächenberechnung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt werden und Bestandteil desselben sind. In den Plänen gezeigte Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Gleiches gilt für die Darstellung von Pflanzungen, Terrassenflächen und Dachgärten. Alle farbigen Darstellungen dienen ausschließlich der gestalterischen Visualisierung. Farbabweichungen, insbesondere bei der Fassadengestaltung, bleiben vorbehalten. Alle Flächenangaben sind Cirka-Angaben.

All Rights Reserved. Made in Germany

# WWW.STATTMITTE.EU

Täglich Besichtigungen im Showroom  
Friedberger Straße 25, 61118 Bad Vilbel, Tel. 06101-89051