



**STATTMITTE**

Das neue Nordend in Bad Vilbel

**Individuelles Wohnen in der Gießener Straße**

## STATTMITTE, die Dritte

Die neue Szene bei STATTMITTE: Mit den Wohnhäusern an der Gießener Straße entsteht der dritte Teilbereich des exklusiven Quartiers. Von der vorderen Reihe an der Friedberger Straße über die grüne Zone mit den Stadtvillen bis zu dem attraktiven Abschluss an der Gießener Straße präsentiert sich schon bald ein Wohnareal mit ganz besonderen Attributen: autofrei, barrierefrei und kinderfreundlich.

STATTMITTE ist das neue Nordend in Bad Vilbel. Hier ist es den Planern gelungen, modernen Wohnkomfort mit einem Höchstmaß an Individualität und Privatsphäre zu vereinen. Zeitgemäßer, urbaner Wohnstil vor den Toren von Frankfurt am Main - nur 20 Fahr-Minuten von der City entfernt. Dafür deutlich entspannter als in der Main-Metropole.

### Stadtnah, aber nicht städtisch

In der Gießener Straße wohnen Sie nur drei Minuten entfernt von S-Bahn und Einkaufsmeile – genauso schnell gelangen Sie in den erholsamen Burg-Park, die fußläufige Verbindung zur Innenstadt. Auch im Wohnquartier finden Sie viel Grün in den privaten Gärten und großzügigen Gemeinschaftsflächen. Hier ist sogar ein eigener Spielplatz vorhanden. Die attraktive Architektur der Häuser ist geprägt von den vorgesetzten Balkonen und riesigen Dachterrassen. Und auch Ihr Auto hat hier Platz: in der Tiefgarage, quasi unter der eigenen Wohnung.





### **STATTMITTE Select: Sie haben die Wahl**

In der Gießener Straße erwartet Sie eine Auswahl individueller, überwiegend großer Wohnungen, die meisten mit 4 Zimmern. Die Garten-Wohnungen fallen auf durch einen großzügigen Grundriss und breite, mit Dielen belegte Terrassen. Die Etagen-Wohnungen punkten wiederum mit ein bis zwei geräumigen Balkons, manche mit zusätzlichen Wintergärten an der Ostseite. Darunter gibt es auch Wohnungstypen mit einem separaten Wohntrakt, z.B. für ein älteres Kind, Pflegepersonal oder auch für die Nutzung als Büro. Selbst die kleineren 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten großen Komfort: Mal ist es eine Schlafzimmer-Suite mit eigenem Bad. Mal ein Extra-Dusch-Bad. Mal ein separater Vorratsraum direkt an der Küche.

Das Highlight stellen die Penthouse-Wohnungen dar – alle sind Unikate im Haus. Mit dem Aufzug bis in die Wohnung hinein fahren, vor dem Kamin oder auf der riesigen Dachterrasse entspannen – so sehen Träume aus. Hier werden sie Realität.

In puncto Ausstattung haben STATTMITTE-Wohnungen bereits einen eigenen Maßstab gesetzt. Auch in der Gießener Straße reicht das Programm von elektrischen Rollläden bis Fußbodenheizung, Echtholzparkett und großformatige Fliesen. Darüber hinaus erfüllen wir auch gerne persönliche Sonderwünsche.



## 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 bescheren 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 liebenswerten Stadt.

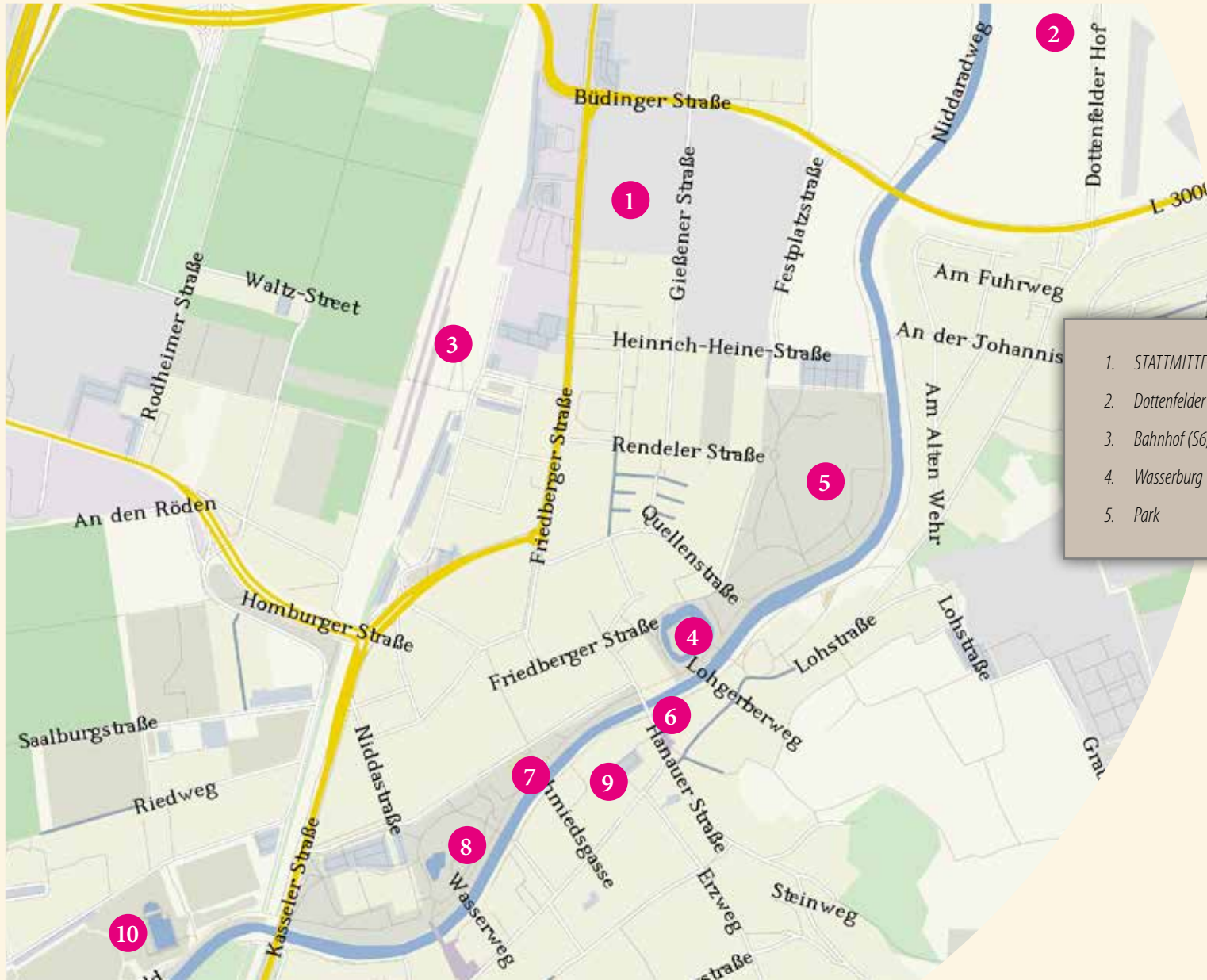
### Im Mittelpunkt: Wohnen, Einkaufen, Freizeit

Jetzt rückt Bad Vibels 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 in Kürze eine attraktive Runderneuerung beginnen soll. Die Pläne sehen vor, dass der Platz mit Häuserzeilen umfasst wird, dass dort Geschäfte, Gastronomie und neue Bewohner einziehen. Dazu wird das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude neu aufpoliert.





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 Niddauer. Das ideale Terrain für alle Freizeitbeschäftigungen von Joggen bis Faulenzen.



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

# Eine ausgesuchte Ausstattung

- Gebaut nach KfW 70-Standard (besser als EnEV 2009)
- Dreifachverglasung in den Wohnräumen
- Kontrollierte Be- und Entlüftung
- EG-Wohnungen mit eigenen Gärten
- Große Terrassen, teilweise mit mehreren Zugängen
- Gemeinschaftsflächen mit Kinderspielplatz
- Großflächige Atrium-artige Dachterrassen
- Terrassenbelag aus witterungsbeständigen Holzdielen (WPC)
- Garten- und Penthouse-Wohnungen mit ca. 2,80 m Deckenhöhe
- Penthouse-Wohnungen mit Kaminanschluss
- Viele Wohnungen mit Schlafzimmer-Suite oder separatem Wohntrakt
- Elektrische Rollläden an allen Wohnraum-Fenstern
- 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 Eckwannen
- Echtholz-Parkett, 8 mm stark
- Nahwärme-Versorgung – Wärmesteuerung und -messung in der Wohnung
- Stellplatz in der Tiefgarage direkt unter der Wohnung
- Aufzüge von der Tiefgarage bis zur Wohnebene, im DG bis in die Wohnung hinein



## 4-Zimmer-Wohnung, ca. 141 m<sup>2</sup>

Eine Wohnung mit Haus-im-Haus-Charakter durch den eigenen Eingang von außen. Und mit eigenem Stellplatz davor – auf Wunsch auch mit einem zweiten. Hier können Sie sich auf der ca. 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse breit machen und den großen eigenen Garten in Südwestlage genießen. Bei dieser weitläufigen Wohnung ist nichts zu knapp bemessen: Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,80 m. Die Wohnung ist ein Unikat im Haus.

Der Schlaftrakt besteht aus drei Schlafzimmern. Darunter eine Schlafzimmer-Suite mit breiter Terrassentüre und direktem Zugang zum großen Tageslicht-Masterbad, das über Doppelwaschbecken, Eckwanne und Dusche verfügt. Die separate Dusche hat ebenso wie im Gäste-Bad einen niedrigen Einstieg (bodengleich als Sonderwunsch) sowie eine Glastür.

Eine wirklich großzügige Diele mit zweitem Bad verbindet alle Räume. Auffällig groß ist der Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit 50 m<sup>2</sup> Fläche und drei Ausgängen zum Garten. Praktisch: Die offene Küche besitzt einen separaten Vorratsraum. Die Ausstattung ist insgesamt hochwertig mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern oder Fenstertüren.

Diese Wohnung gibt es nur einmal im EG.

### Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen, Essen	37,52 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	20,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,35 m <sup>2</sup>
Küche	11,62 m <sup>2</sup>
Bad	9,17 m <sup>2</sup>
Flur	4,19 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	9,43 m <sup>2</sup>
Duschbad	4,68 m <sup>2</sup>
Ar.	1,88 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50 %	14,83 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>140,66 m<sup>2</sup></b>





### 3-Zimmer-Wohnung, ca. 88 m<sup>2</sup>

Ein Unikat im Haus ist diese Wohnung. Sie bietet einen eigenen Garten, eine nach Südwesten gerichtete Terrasse und einen großzügigen Grundriss mit zwei Bädern. Großzügig ist auch die Deckenhöhe von ca. 2,80 m. Die hochwertige Ausstattung reicht von Echtholz-Parkett bis bodentiefe Fenster oder Fenstertüren.

Über ein Entree mit Gäste-Duschbad erreichen Sie alle drei Räume, z.B. den Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Küchennische und separatem Vorratsraum. Oder die Schlafzimmer-Suite mit direktem Zugang zum exklusiven Tageslicht-Masterbad. Dieses verfügt über Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche. Die Duschen besitzen einen niedrigen Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie eine Glaskabine, bzw. -tür. Ein zweites, komfortabel geschnittenes Schlafzimmer komplettiert diese Wohnung.

Diese Wohnung gibt es nur einmal im EG.

#### Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen, Essen	30,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,04 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,07 m <sup>2</sup>
Küche	5,45 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
Ar.	1,21 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	5,09 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,83 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50 %	7,27 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>87,71 m<sup>2</sup></b>





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

Diese Garten-Wohnung hat zwei Ausgänge zur ca. 26 m<sup>2</sup> großen Südwest-Terrasse. Einer davon befindet sich im Wohn-/Essbereich – wo die Küche diskret hinter einer Wand verborgen ist. Der andere gehört zur Schlafzimmer-Suite. Das Eltern-Schlafzimmer ist direkt mit dem exklusiven Tageslichtbad verbunden, das über Wanne und Dusche verfügt. Die separate Dusche hat einen niedrigen Einstieg (bodengleich als Sonderwunsch) sowie eine Glaskabine. Im Eingangsbereich gibt es noch ein Gäste-Duschbad. Die Dusche, hier mit Glastür, ist sonst ebenso beschaffen wie die im Masterbad. Zwei weitere Schlafzimmer schließen sich hier an.

Darüber hinaus punktet diese Wohnung mit ca. 2,80 m Deckenhöhe. Die Ausstattung ist hochwertig vom Echtholz-Parkett bis zu den bodentiefen Fenstern oder Fenstertüren.

Diese Wohnung gibt es im EG und 1. OG.

## Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen/Essen	31,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,74 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,29 m <sup>2</sup>
Küche	6,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	4,64 m <sup>2</sup>
Ar.	0,71 m <sup>2</sup>
Flur	2,19 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,89 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50 %	10,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>104,01 m<sup>2</sup></b>



### 3-Zimmer-Wohnung, ca. 88 m<sup>2</sup>

Die Wohnung bietet einen großen Südwest-Balkon und einen komfortablen Grundriss. Die hochwertige Ausstattung reicht von Echtholz-Parkett bis bodentiefe Fenster oder Fenstertüren.

Über ein Entree mit Gäste-WC und Schranknische gelangen Sie in den ca. 37 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit separater Küchenecke und Zugang zum Balkon. Angrenzend daran der Schlaftrakt. Er besteht aus zwei Schlafzimmern sowie einem großen Tageslicht-Bad mit Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche. Die Dusche besitzt einen niedrigen Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie eine Glaskabine.

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

### Wohnflächen in Cirka-Angaben

Wohnen/Essen	30,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,35 m <sup>2</sup>
Küche	6,88 m <sup>2</sup>
Bad	9,27 m <sup>2</sup>
Flur/Ar.	3,17 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	4,36 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	7,34 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>87,88 m<sup>2</sup></b>

## 2-Zimmer-Wohnung, ca. 56 m<sup>2</sup>

Ruhig zur Gartenseite gelegene, kompakte Wohnung mit ca. 12 m<sup>2</sup> großem Südwest-Balkon. Hochwertig ausgestattet mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern oder Fenstertüren.

Über eine kleine Diele mit Garderoben-Ecke erreichen Sie den sehr hellen Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit offener, gefliester Küche. Das Schlafzimmer bietet genug Platz für einen 3-m-Schrank und ein 2-m-Bett. Angrenzend daran befindet sich das Wannen-Bad.

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



### Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen/Essen/Kochen	26,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,68 m <sup>2</sup>
Bad	5,72 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	3,38 m <sup>2</sup>
Balkon	5,86 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>56,01 m<sup>2</sup></b>



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

Eine klassisch geschnittene, kompakte Wohnung mit ca. 15 m<sup>2</sup> großem Südwest-Balkon. Hochwertig ausgestattet mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern und Fenstertüren.

Der Schlaftrakt besteht aus 2 Schlafzimmern sowie einem exklusiven Tageslichtbad. Das Bad verfügt über Badewanne und Dusche. Die separate Dusche hat einen niedrigen Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie eine Glaskabine. Im Eingangsbereich ist auch ein Gäste-WC vorhanden.

Ein kleiner Flur führt hinüber zum hellen Wohn-/Essbereich. Angrenzend daran die abgeschlossene Küche.

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

### Wohnflächen in Cirka-Angaben

Wohnen/Essen	26,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,11 m <sup>2</sup>
Küche	5,25 m <sup>2</sup>
Bad	6,02 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	5,22 m <sup>2</sup>
Flur/Ar.	2,86 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	7,34 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>79,83 m<sup>2</sup></b>



## 4-Zimmer-Wohnung, ca. 105 m<sup>2</sup>

Bei dieser Wohnung fällt der großflächige Südwest-Balkon (20 m<sup>2</sup>) auf, er hat Zugänge von zwei Zimmern. Der ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich wird erweitert durch eine separate Küche mit kleinem Vorratsraum.

Das Elternschlafzimmer bietet viel Komfort. Es ist eine Schlafzimmer-Suite mit Balkon-Zugang, Ankleideecke und eigenem Bad. Das Bad verfügt über Wanne und Dusche – die separate Dusche mit niedrigem Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie einer Glaskabine. Die Dusche im zweiten Bad, dem Gäste-Duschbad, hat eine Glastür, besitzt aber sonst die gleichen Merkmale.

Zwei weitere Schlafzimmer komplettieren diese Wohnung. Die Räume sind insgesamt hochwertig ausgestattet mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern.

Diese Wohnung gibt es im 1. und 3. OG.

## Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen/Essen	31,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,74 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,29 m <sup>2</sup>
Küche	5,87 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	5,55 m <sup>2</sup>
Flur	2,19 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,89 m <sup>2</sup>
Ar.	0,60 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	10,10 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>104,20 m<sup>2</sup></b>

## 4-Zimmer-Wohnung, ca. 98 m<sup>2</sup>

Eine kompakte 4-Zimmer-Eckwohnung mit fast über die ganze Breite laufendem Südwest-Balkon, der drei Zugänge hat. Diese Wohnung ist ein Unikat im Haus. Ein langer Flur verbindet alle Räume miteinander. Zum Schlafrakt gehören zwei Zimmer mit Balkontüren und eine Schlafzimmer-Suite mit angeschlossenem Masterbad. Das exklusive Bad bietet Wanne und Dusche – die separate Dusche mit niedrigem Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie einer Glastür. Im Eingangsbereich befindet sich ein Abstellraum sowie ein Gäste-Duschbad. Die Dusche hier hat die gleiche Vorzüge wie die im Masterbad.

Auf der anderen Seite der Wohnung liegt der komfortabel geschnittene Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Küchenecke. Die Wohnräume sind insgesamt hochwertig ausgestattet mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern.

Diese Wohnung gibt es nur einmal im 1. OG.



### Wohnflächen in Cirka-Angaben

<i>Wohnen/Essen/Kochen</i>	34,05 m <sup>2</sup>
<i>Zimmer 1</i>	13,33 m <sup>2</sup>
<i>Zimmer 2</i>	10,31 m <sup>2</sup>
<i>Zimmer 3</i>	6,40 m <sup>2</sup>
<i>Bad</i>	6,21 m <sup>2</sup>
<i>Garderobe/Diele</i>	8,51 m <sup>2</sup>
<i>Ar.</i>	0,97 m <sup>2</sup>
<i>Duschbad</i>	2,81 m <sup>2</sup>
<i>Balkon zu 50 %</i>	15,11 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>97,70 m<sup>2</sup></b>



## 4-Zimmer-Wohnung, ca. 123 m<sup>2</sup>

Diese 4-Zimmer-Eckwohnung besitzt zwei Balkone: einen 20 m<sup>2</sup> großen Südwest-Balkon und einen kleineren nach der anderen Seite. Sie ist ein Unikat im Haus.

Über ein Entree erreichen Sie den sehr hellen, 43 m<sup>2</sup> umfassenden Wohn-/Ess-/Küchenbereich, bei dem für die Küche eine teilweise abgemauerte Nische vorgesehen ist. Angrenzend an diesen Bereich ein Arbeitszimmer. Ein weiteres Schlafzimmer mit Balkontür wird ergänzt durch ein daneben liegendes Gäste-Duschbad sowie einen kleinen Abstellraum, sodass hier ein eigener Wohntrakt entsteht. Dieser kann z.B. von einem älteren Kind oder Pflegepersonal genutzt werden. Oder auch als Büro dienen.

Charakteristisch für diese Wohnung ist auch die Schlafzimmer-Suite

mit separater Ankleideecke und direktem Zugang zum Masterbad. Das exklusive Bad verfügt über Doppelwaschbecken, Eck-Wanne sowie Dusche mit niedrigem Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) und einer Glastür. Die Gäste-Dusche hat übrigens die gleichen Eigenschaften. Die Ausstattung der Wohnräume ist insgesamt hochwertig mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern.

Diese Wohnung gibt es nur einmal im 2. OG.

## Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen/Essen	35,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,69 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	16,45 m <sup>2</sup>
Küche	7,51 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	4,75 m <sup>2</sup>
Bad	8,03 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,48 m <sup>2</sup>
Flur	1,90 m <sup>2</sup>
Ar.	0,99 m <sup>2</sup>
Balkon 1 zu 50 %	9,18 m <sup>2</sup>
Balkon 2 zu 50 %	3,99 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>123,13 m<sup>2</sup></b>

## 4-Zimmer-Wohnung, ca. 133 m<sup>2</sup>

Ein ausgedehnter Südwest-Balkon mit Zugängen von zwei Zimmern sowie ein Wintergarten charakterisieren diese großzügig geschnittene Wohnung. Sie ist ein Unikat im Haus. Der fast 50 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich wird erweitert durch eine attraktive, zur Hälfte abgemauerte Küchennische mit einem großen Vorratsraum dahinter.

Das Elternschlafzimmer grenzt an ein komfortables Bad mit Wanne und Dusche – die separate Dusche mit niedrigem Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie einer Glaskabine. Der Clou hier: Das Bad erhält Tageslicht durch eine Glastüre, die auf den zur Straßenfront komplett verglasten Wintergarten hinaus führt.

Die Wohnung verfügt darüber hinaus über einen separaten Wohntrakt. Dieser kann z.B. von einem älteren Kind oder Pflegepersonal genutzt werden. Oder auch als Büro dienen. Der Wohntrakt besteht aus einem Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon sowie einem Duschbad. Die Dusche, hier mit Glastür, ist sonst ebenso beschaffen wie die im Masterbad. Ein weiteres Schlafzimmer komplettiert diese Wohnung. Die Räume sind insgesamt hochwertig ausgestattet mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern.

Diese Wohnung gibt es nur einmal im 3. OG.

### Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen/Essen	37,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,04 m <sup>2</sup>
Duschbad	4,08 m <sup>2</sup>
Flur 1	3,07 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	6,23 m <sup>2</sup>
Flur 2	3,40 m <sup>2</sup>
Bad	8,59 m <sup>2</sup>
Küche	7,70 m <sup>2</sup>
Ar.	3,09 m <sup>2</sup>
Wintergarten	1,25 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50 %	11,05 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>132,43 m<sup>2</sup></b>







## 4-Zimmer-Wohnung, ca. 164 m<sup>2</sup>

Eine Penthouse-Wohnung der Superlative. Und ein Unikat im Haus. Der Größe der Wohnung entspricht auch die Deckenhöhe: Diese beträgt hier ca. 2,80 m!

Sie fahren mit dem Aufzug von der Tiefgarage hinauf bis in die eigene Wohnung. Wenn Sie die Diele betreten, fällt Ihr Blick sofort durch die breiten Glasfronten auf die riesige Dachterrasse in Südwestlage. Ein ideales, uneinsehbares Plätzchen für Sonnenanbeter. Die Terrasse ist an drei Seiten von Räumen mit breiten Glas-Schiebetüren umgeben, sodass eine Atrium-ähnliche Zone entsteht. Auf der einen Seite der Wohnung liegt sehr helle, über 50 m<sup>2</sup> große Wohn-/Ess-/Küchenbereich. An zentraler Stelle befindet sich ein Kaminanschluss. Die in einer großen Nische liegende Küche hat im hinteren Bereich einen separaten Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Der Schlaftrakt: hier besitzt das Eltern-Schlafzimmer einen hinter einer Wand verborgenen Ankleidebereich. Gegenüber liegend ein exklusives Tageslicht-Bad mit Doppelwaschbecken, Eck-Wanne und Dusche – die separate Dusche mit niedrigem Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie einer Glastür. Im Eingangsbereich gibt es noch ein Gästeduschbad mit ebensolcher Dusch-Ausstattung, jedoch Glas-Kabine. Zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Wintergarten davor, komplettieren diese sehr attraktive Wohnung. Die Wohnräume sind insgesamt hochwertig ausgestattet – mit Echtholz-Parkett und bodentiefen Fenstern oder Fenstertüren.

Diese Wohnung gibt es nur einmal im DG.

## Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	50,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	20,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17,01 m <sup>2</sup>
Bad	9,68 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	11,74 m <sup>2</sup>
Sonnengalerie	11,60 m <sup>2</sup>
Duschbad	4,16 m <sup>2</sup>
HWR.	2,78 m <sup>2</sup>
Wintergarten	0,75 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 zu 25 %	14,21 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 zu 25 %	1,83 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 3 zu 25 %	5,34 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>163,80 m<sup>2</sup></b>



## 5-Zimmer-Wohnung, ca. 168 m<sup>2</sup>

Eine wirklich außergewöhnliche Penthouse-Wohnung mit ca. 2,80 m Deckenhöhe. Dazu ist sie ein Unikat im Haus.

Sie kommen nach Hause und fahren mit dem Aufzug von der Tiefgarage hinauf bis in die eigene Wohnung. Sie betreten die Diele und blicken durch die breite Glasfront auf die riesige, uneinsehbare Südwest-Dachterrasse. Die Terrasse ist – ähnlich einem Atrium – an drei Seiten von Räumen umgeben. Insgesamt vier breite Glastüren mit je vier Schiebe-Elementen führen hinaus. Über ein großzügiges Entree gelangen Sie in den sehr hellen, über 50 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Hier ist an zentraler Stelle ein Kaminanschluss vorbereitet. Die in einer Nische liegende Küche hat einen separaten Vorratsraum sowie einen Ausgang zu einem Wintergarten. Angrenzend ein Arbeitszimmer.

Im Schlaftrakt erwartet Sie ein Eltern-Schlafzimmer mit eigenem Ankleideraum. Gegenüber liegend ein sehr komfortables Tageslicht-Bad mit Ausgang zur Terrasse. Das Interieur: Doppelwaschbecken, Eck-Wanne und Dusche – die separate Dusche mit niedrigem Einstieg (auf Wunsch auch bodengleich) sowie einer Glaskabine. Direkt daneben ein Gäste-Duschbad mit ebensolcher Dusch-Ausstattung, jedoch Eck-Einstieg. Ein weiteres Schlafzimmer mit einem eigenen Wintergarten davor komplettiert diese exklusive Wohnung. Die Ausstattung ist insgesamt hochwertig und reicht von Echtholz-Parkett bis zu bodentiefen Fenstern oder Fenstertüren.

Diese Wohnung gibt es nur einmal im DG.

## Wohnflächen

in Cirka-Angaben

Wohnen, Kochen, Essen	50,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	19,77 m <sup>2</sup>
Ankleide (Zimmer 2)	9,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,24 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	14,29 m <sup>2</sup>
Bad	9,28 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,54 m <sup>2</sup>
Garderobe/Diele	8,81 m <sup>2</sup>
Sonnengalerie	14,46 m <sup>2</sup>
Ar./Hwr.	2,38 m <sup>2</sup>
Wintergarten 1	0,81 m <sup>2</sup>
Wintergarten 2	0,86 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1 zu 25 %	13,58 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2 zu 25 %	3,70 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 3 zu 25 %	1,14 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 4 zu 25 %	1,82 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>167,81 m<sup>2</sup></b>

# STATTMITTE – Grün findet Stadt



Das Kellergeschoss besteht aus einer Tiefgarage und Kellerräumen. Die Tiefgarage hat separate Ein- und Ausfahrten. Einfahrt ist in der Friedberger Straße, Ausfahrt in der Gießener Straße. Die Stellplätze sind ausschließlich als Einzelparker vorgesehen. 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 Wohneinheit bringt.

Außerdem verfügt das Kellergeschoss über einen großen Fahrradraum, Kinderwagenräume 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 Nexo, 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, 8 mm, inklusive Holzsockelleiste.*

## Türen

- *Wohnungseingangstür: Dekor Esche weiß oder Weißlack matt (Getalit). Dicht schließend. Beschläge aus eloxiertem Leichtmetall. Profilschließzylinder passend zur Zentralschließanlage, mit einer Gefahrenschließung ausgestattet (lässt sich auch von außen schließen, wenn der Schlüssel innen steckt).*
- *Zimmertüren: Dekor Esche weiß (Portalit). Wohnungen mit Wohnzimmertür 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. Elektrische Rollläden mit automatischer Endabschaltung.*

## Dachterrasen/Balkone

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

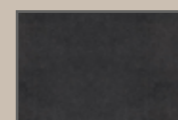
## Wählen Sie unter 4 Ausstattungs-Varianten

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

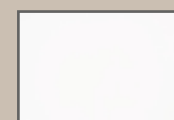
### New York



Waschbecken



Bodenfliese



Wandfliese

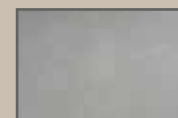


Parkett

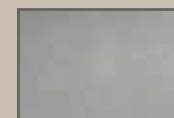
### Paris



Waschbecken



Bodenfliese



Wandfliese

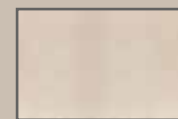


Parkett

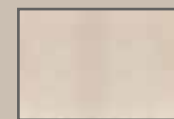
### Berlin



Waschbecken



Bodenfliese



Wandfliese

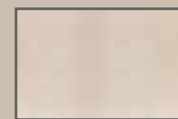


Parkett

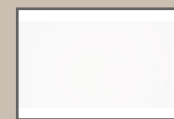
### Frankfurt



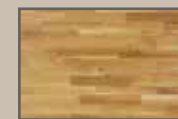
Waschbecken



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:

---



*hier wohnen Sie richtig*

Wohnbau Hess GmbH u. Co KG

Parkstraße 20, 61118 Bad Vilbel

Vertrieb:

---



Bresser & Partner Immobilien

Frankfurter Straße 8, 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