

# Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

[www.rooftop-and-garden.de](http://www.rooftop-and-garden.de)



**A+**  
Energieeffizienz



7 Eigentumswohnungen  
(Neubau)



Energiesparende  
& effiziente Technik



Provisionsfreier  
Kauf



Fertigstellung bis  
Herbst 2024

# Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

www.rooftop-and-garden.de

---

## Zentral & ruhig in Walldorf.

Coutandinstraße 58, 64546 Mörfelden-Walldorf. \_\_ 2

---

## Individuelle Ausstattung.

Ihre Wohnung. So individuell wie Sie. \_\_ 4

---

## Grundrisse & Highlights.

Einzeldarstellung der Wohnungen 1 bis 7. \_\_ 6 - 13

---

## Ihr Weg zur eigenen Neubau-Immobilie.

Erklärt in kurzen Videoclips. \_\_ 15

---

---

## Hochwertige Standardausstattung.

Eine Ausstattung, die Maßstäbe setzt. \_\_ 3

---

## Virtuelle Musterwohnung.

360°-Besichtigung einer Wohnung des Bauträgers. \_\_ 5

---

## Virtueller Rundflug.

Für den kompletten Überblick. \_\_ 14

---

## So geht's weiter.

Der nächste Schritt zu Ihrer Traumwohnung. \_\_ 16

---

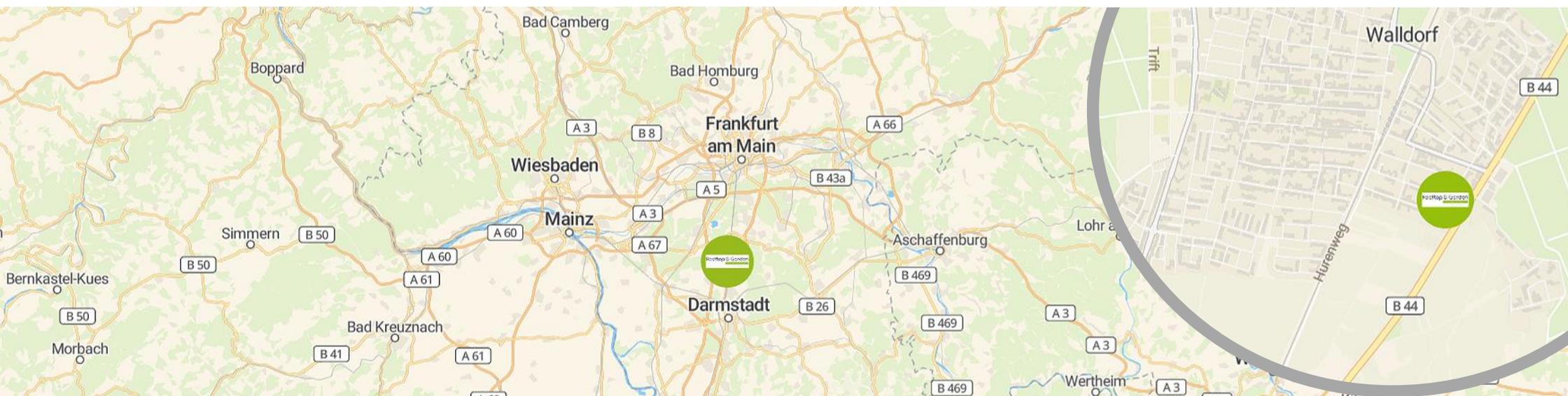
# Zentral & ruhig in Walldorf.

Coutandinstraße 58, 64546 Mörfelden-Walldorf.

## Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

www.rooftop-and-garden.de



“

In der Coutandinstraße 58, einer ruhigen Seitenstraße im Ortsteil Walldorf, entstehen im Rooftop & Garden insgesamt 7 Neubau-Eigentumswohnungen.

Die Wohnungen verfügen über 2-, 3- und 4-Zimmer und vereinen ein großzügiges Raumgefühl mit einer optimalen Aufteilung. Das wahre Highlight liegt allerdings direkt vor der eigenen Wohnzimmertür, denn jede Wohnung verfügt über einen privaten Garten oder großzügige Dachterrassen!

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe, ebenso wie Kindergärten, Schulen, Sportvereine und medizinische Einrichtungen. Über den nur ca. 600 m entfernten S-Bahnhof gelangt man nach nur 3 Haltestellen zum Frankfurter Hauptbahnhof. Mit dem PKW sind die Autobahnen A3 und A5 in weniger als 5 Minuten Fahrt erreicht.

Das Rooftop & Garden in Walldorf: Ein Maximum an Wohn- und Lebensqualität, mit den Vorzügen einer idealen Infrastruktur.

# Hochwertige Standardausstattung.

Eine Ausstattung, die Maßstäbe setzt.

## Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

[www.rooftop-and-garden.de](http://www.rooftop-and-garden.de)

**Bauausführung**  
ausschließlich durch  
**lokal ansässige**  
Fachbetriebe



- ✓ Massivbauweise mit Wärmedämmung
- ✓ Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- ✓ 3-fach verglaste Fenster
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Große Auswahl an Boden- & Wandbelägen
- ✓ Marken-Sanitärausstattung inklusive
- ✓ Maler- und Tapezierarbeiten inklusive
- ✓ Separater Raum für Kinderwägen
- ✓ Gemeinschaftsgärten (für alle Bewohner)
- ✓ Alle Etagenwohnungen mit Dachterrassen
- ✓ All-Inclusive-Preis (bezugsfertig)
- ✓ 5 Jahre Gewährleistung

# Individuelle Ausstattung.

Ihre Wohnung. So individuell wie Sie.

## Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

[www.rooftop-and-garden.de](http://www.rooftop-and-garden.de)



1

### GRUNDRISS

Gemeinsam besprechen wir Ihre Wünsche

2

### ELEKTRIK

Steckdosen werden nach Ihren Vorstellungen angeordnet

3

### BODENBELÄGE

Sie haben eine umfangreiche Auswahl an Bodenbelägen

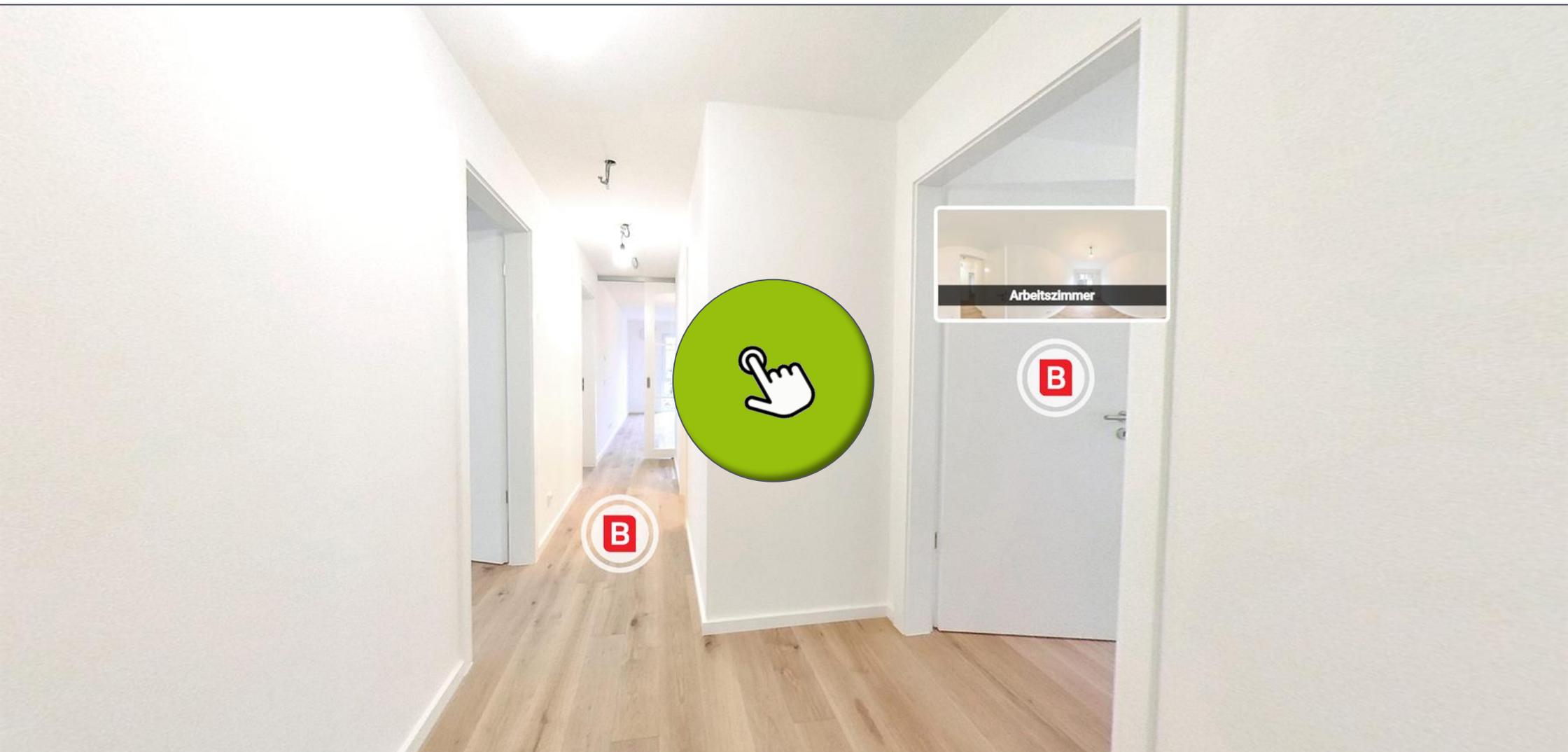
4

### BADEZIMMER

Sie wählen Ihre Sanitärelemente ganz nach Ihrem Geschmack

# Virtuelle Musterwohnung.

360°-Besichtigung einer fertiggestellten Wohnung des Bauträgers.



Die Ausstattung kann je nach Bauvorhaben und Anpassungswünschen des Käufers geringfügig abweichen.  
Gern erläutern wir Ihnen die Unterschiede zu der von Ihnen angefragten Immobilie in einem persönlichen Gespräch.

---

## Grundrisse & Highlights.

Einzeldarstellung der Wohnungen 1 bis 7.

---

Grundrisse  
& Highlights

# Grundrisse & Highlights.

Erläuterung der Detailansichten.

# Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

www.rooftop-and-garden.de

**Wohnungsart**

Ein kurzer Blick und Sie sehen, um welche Wohnungsart es sich handelt.

**Wohnungsposition**

Wo im Gebäude befindet sich die Wohnung? Hier finden Sie die Position dargestellt in der Außenansicht sowie in der Vogelperspektive.

**Wohnungshighlights**

Was hat die Wohnung zu bieten? Hier sehen Sie alle Highlights auf einen Blick.

**Farborientierung**

**Grün** = mit Garten  
**Anthrazit** = mit Dachterrasse

So sehen Sie auf den ersten Blick, um welchen Wohnungstyp es sich handelt.

**Wohnungsnummer**

Merken Sie sich die Nummer Ihrer Wunschwohnung – für ein schnelles Wiederfinden in anderen Dokumenten wie der Teilungserklärung, den Grundrissplänen, der Preisliste usw.

\_8



**1** **2-Zimmer-Gartenwohnung**

Flur	ca. 06,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 33,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 16,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 04,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 02,70 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 50 %)	ca. 04,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamfläche</b>	<b>ca. 69,20 m<sup>2</sup></b>

## Grundrisse & Highlights.

## Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf  
www.rooftop-and-garden.de

Highlights:

2 Zimmer / Erdgeschoss / Terrasse & privater Garten / seitlicher, privater Wohnungseingang / Abstellraum / ideal für junge Paare, Kapitalanleger & Senioren

Eigene Notizen:



**Grundrissplan**

Sie haben bestimmte Wünsche? Sprechen Sie uns an!

**Himmelsrichtung**

In welche Himmelsrichtung ist mein zukünftiges Schlafzimmer ausgerichtet? In welche die Terrasse oder der Balkon?



**Wohnflächen**

Hier sehen Sie genau, welche Fläche die einzelnen Räume aufweisen. Die einzelnen Raummaße können Sie den Grundrissplänen, die wir Ihnen ebenfalls zur Verfügung stellen, entnehmen.



### Highlights:

2 Zimmer / Erdgeschoss / Terrasse & privater Garten / seitlicher, privater Wohnungseingang / Abstellraum / ideal für junge Paare, Kapitalanleger & Senioren

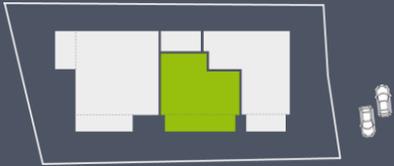
### Eigene Notizen:

1

## 2-Zimmer-Gartenwohnung

Flur	ca. 08,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 33,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 16,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 04,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 02,70 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 50 %)	ca. 04,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamfläche</b>	<b>ca. 69,20 m<sup>2</sup></b>





2

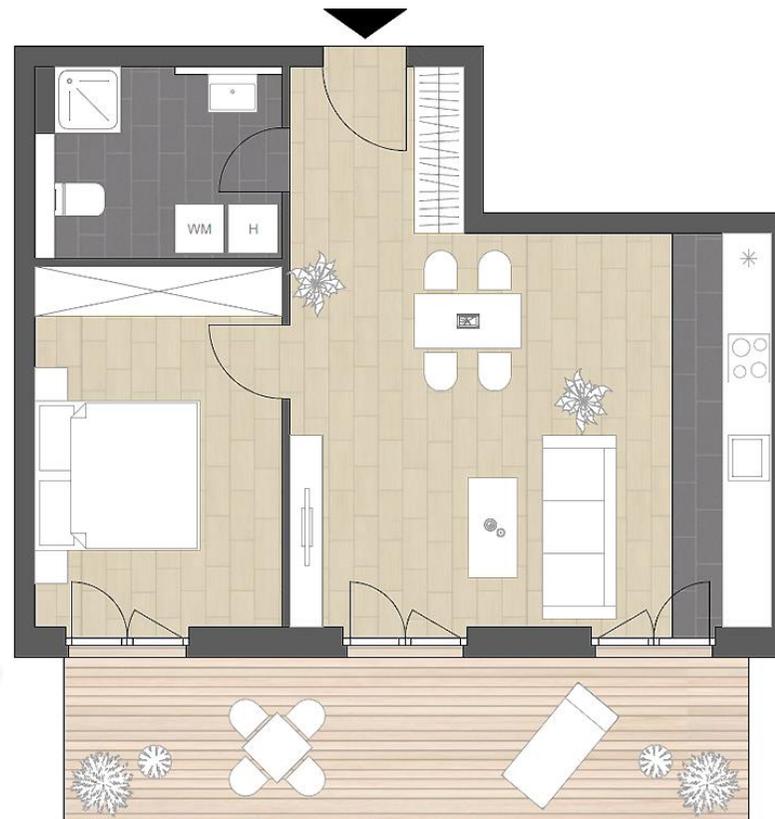
## 2-Zimmer-Gartenwohnung

Flur	ca. 04,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 13,20 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 06,70 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 50 %)	ca. 08,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 60,40 m<sup>2</sup></b>

### Highlights:

2 Zimmer / Erdgeschoss / Terrasse & privater Garten / ideal für junge Paare, Kapitalanleger & Senioren

### Eigene Notizen:





3

## 4-Zimmer-Gartenwohnung

Flur	ca. 03,60 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 15,80 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeiten/Gäste I	ca. 11,30 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeiten/Gäste II	ca. 10,30 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 06,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 02,00 m <sup>2</sup>
Terrasse I (zu 50 %)	ca. 06,65 m <sup>2</sup>
Terrasse II (zu 50 %)	ca. 04,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtläche</b>	<b>ca. 92,45 m<sup>2</sup></b>

### Highlights:

4 Zimmer / Erdgeschoss / Terrasse & privater Garten / seitlicher, privater Wohnungseingang / Abstellraum / ideal für Familien & Senioren

### Eigene Notizen:

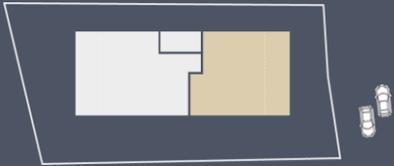




### Highlights:

3 Zimmer / 1. Obergeschoss /  
Dachterrasse / Abstellraum / ideal für  
Familien, Kapitalanleger & Senioren

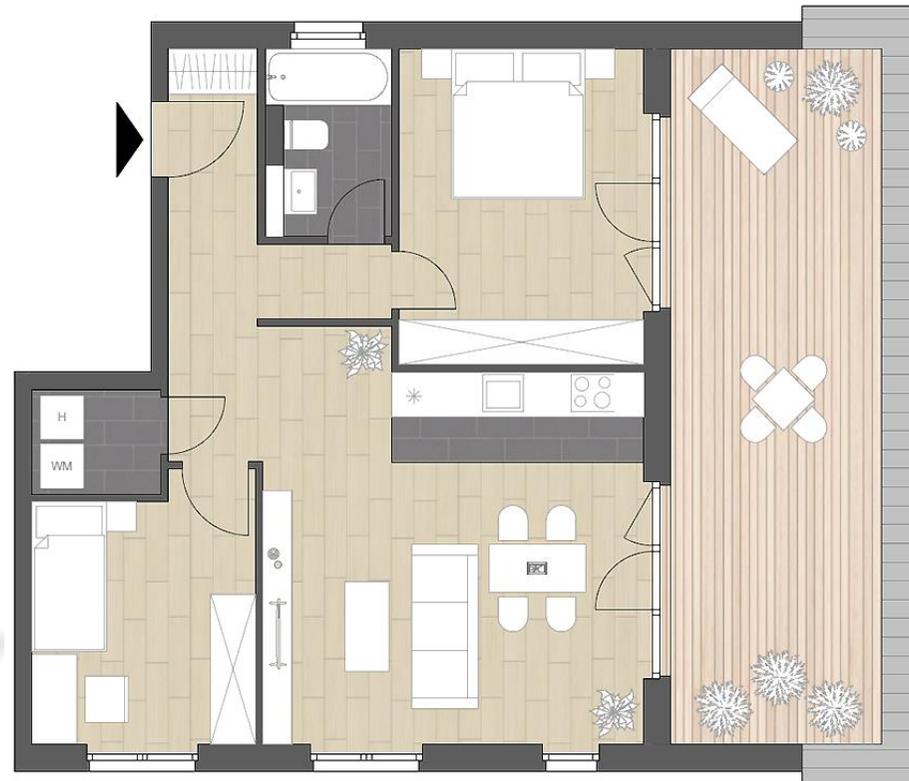
### Eigene Notizen:



## 4

### 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Flur	ca. 08,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 27,20 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 14,20 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeiten/Gäste	ca. 10,40 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 04,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 02,40 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 50 %)	ca. 13,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 79,80 m<sup>2</sup></b>

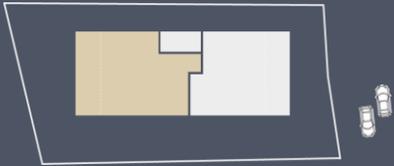




### Highlights:

3 Zimmer / 1. Obergeschoss /  
 Dachterrasse / Abstellraum / ideal für  
 Familien, Kapitalanleger & Senioren

### Eigene Notizen:



5

## 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Flur	ca. 10,50 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 13,80 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeiten/Gäste	ca. 13,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 05,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 02,70 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 50 %)	ca. 13,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 90,80 m<sup>2</sup></b>



# Grundrisse & Highlights.

# Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

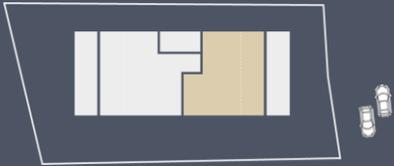
www.rooftop-and-garden.de



### Highlights:

2 Zimmer / Maisonette / 2. OG  
& Empore / offene Galerie /  
XL-Dachterrasse / ideal für Paare &  
alleinstehende Personen, die Extravaganz  
lieben!

### Eigene Notizen:



6

## 2-Zi-Wohnung mit Galerie & Dachterrasse

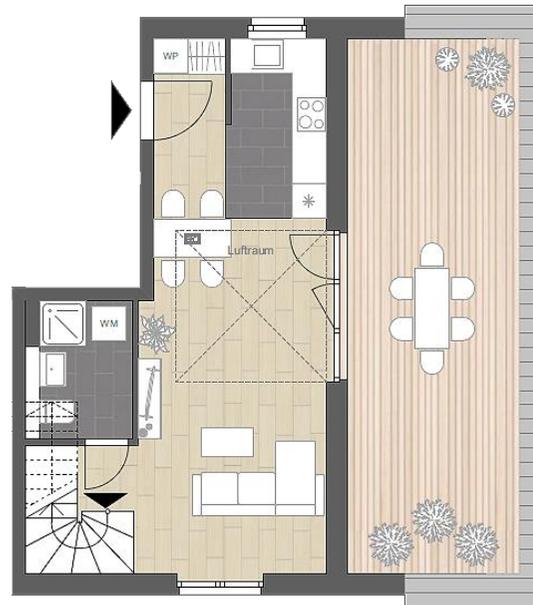
### 2. Obergeschoss

Flur	ca. 02,10 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 04,30 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 50 %)	ca. 13,90 m <sup>2</sup>

### Empore

Raum	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
------	--------------------------

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 64,30 m<sup>2</sup></b>
---------------------	--------------------------------



2. Obergeschoss



Empore

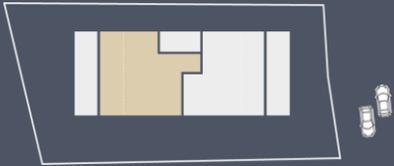




### Highlights:

2 Zimmer / Maisonette / 2. OG  
& Empore / offene Galerie /  
XL-Dachterrasse / ideal für Paare &  
alleinstehende Personen, die Extravaganz  
lieben!

### Eigene Notizen:



## 7

### 2-Zi-Wohnung mit Galerie & Dachterrasse

#### 2. Obergeschoss

Flur	ca. 06,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 34,30 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 05,40 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 50 %)	ca. 13,90 m <sup>2</sup>

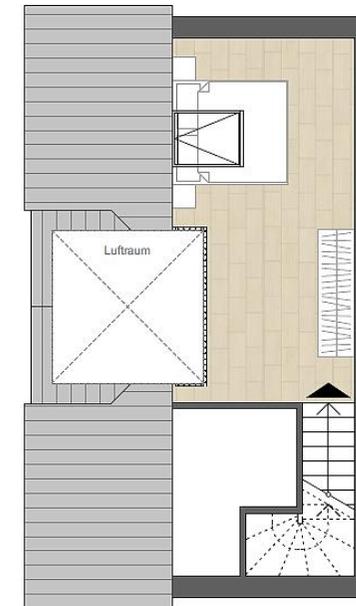
#### Empore

Raum	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
------	--------------------------

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 71,60 m<sup>2</sup></b>
---------------------	--------------------------------



2. Obergeschoss



Empore



# Virtueller Rundflug.

Für den kompletten Überblick.

## Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

[www.rooftop-and-garden.de](http://www.rooftop-and-garden.de)



## Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

[www.rooftop-and-garden.de](http://www.rooftop-and-garden.de)



# Rooftop & Garden in Walldorf

# Ihr Weg zur eigenen Neubau-Immobilie.

Erklärt in kurzen Videoclips.

### 1 Vorbereitung – das „A und O“

**Kaufen oder Mieten?**  
Was spricht für den Kauf einer Immobilie und was spricht für die Miete?

**B Kaufen oder Mieten?** 2:06

**Welche Immobilie kann ich mir leisten?**  
Mit wertvollen Tipps zur Planung des Budgets.

**B Was kann ich mir leisten?** 2:18

**Die richtige Vorbereitung auf den Immobilienkauf**  
Durch gezieltes Suchen die Wunschimmobilie finden.

**B Den Immobilienkauf vorbereiten** 3:28

**Den richtigen Bauträger für die eigene Immobilie finden**  
Woran man einen seriösen Bauträger erkennt.

**B Seriösen Bauträger finden** 4:44

### 2 Reservierung bis Fertigstellung

**Ablauf von der Reservierung bis zum Notarvertrag**  
So geht es nach Ihrer Kaufentscheidung weiter!

**B Ablauf: Reservierung bis zum Notarvertrag** 5:01

**Die eigene Neubau-Immobilie individuell gestalten**  
Sie bestimmen mit: die Ausstattung Ihres Neubaus.

**B Ihre Ausstattung beim Neubaubeginn** 5:17

**Wie läuft die Zahlung einer Neubau-Immobilie ab?**  
Die Zahlungsmodalitäten im Überblick!

**B Zahlung einer Neubau-Immobilie** 4:16

### 3 Was sonst noch wissenswert ist

**Was passiert bei verspäteter Fertigstellung?**  
Eine Erklärung des „was-wäre-wenn“-Szenarios.

**B Verspätete Fertigstellung?** 2:11

**Steigende Baukosten – was nun?**  
Wie Sie gegen steigende Kosten abgesichert sind.

**B Steigende Baukosten – was nun?** 3:16



# So geht's weiter.

Der nächste Schritt zu Ihrer Traumwohnung.

---

## Rooftop & Garden

Mörfelden-Walldorf

[www.rooftop-and-garden.de](http://www.rooftop-and-garden.de)



Ihr Ansprechpartner: *Marcel Martin*

---



06105 / 3055144

(Rund um die Uhr)



[beratung@brokers-immobilien.de](mailto:beratung@brokers-immobilien.de)

---



Brokers Immobilien GmbH  
Am Wildzaun 30  
64546 Mörfelden-Walldorf

# Rooftop & Garden

Märkten-Walldorf

[www.rooftop-and-garden.de](http://www.rooftop-and-garden.de)



design  
by Brokers Immobilien GmbH

---

04.05.2024