

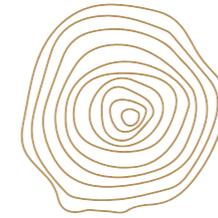


Natur**ELLA**

Wohn(t)raum



Vom Plan zum
Wohn(t)raum.



Natur**ELLA**

Wohn(t)raum

Ökologisch, modern und zukunftsorientiert –
das neue Wohnquartier für Langenargen.

In unmittelbarer Nähe des Bodensees entsteht
das größte ökologisch orientierte Wohnbauprojekt
in der Geschichte der **Fränkel AG**.

Mit unserem Wohnquartier **NaturELLA** realisieren wir die Umnutzung
eines bisher gewerblich genutzten Areals.
Hierdurch entsteht eine Wohnanlage mit insgesamt 119 modernen Mietwohnungen,
davon werden 27 als preisgebundener Wohnraum angeboten.
Alle Wohnungen werden in den selben Qualitäten, Oberflächen
und Ausstattungsmerkmalen realisiert.

Architektur

Natur**ELLA** präsentiert sich schlicht und modern.

Architektonische Eleganz durch die bewusste Reduktion auf das Wesentliche, ein stimmiges Gesamtbild und ein gekonnt eingesetzter Spannungsbogen in der gestalterischen Erzählung zeichnet das Projekt aus.

Inspiziert von der Umgebung leistet sich **NaturELLA** dennoch einen ganz eigenständigen Charakter. Ausgewählte Materialien in adäquaten Farben und eine klare Formsprache prägen das Erscheinungsbild und die Wirkung des Quartiers.

Die neun Gebäude werden in ihrer Materialität als viergeschossige Baukörper realisiert.

Zurückspringende Zugänge bilden überdachte und geschützte Eingangsbereiche.

Sämtliche Balkone liegen überdacht innerhalb der einzelnen Baukörper.

Entlang der Friedrichshafener Straße entstehen drei Riegelgebäude. Die anderen sechs Baukörper sind als Punktgebäude konzipiert und in ihrer Kubatur- Ausrichtung reduziert.

Diese Gestaltung ermöglicht nahezu allen Wohnungen eine Orientierung und Aussicht in Richtung Süden auf die Berge und den Bodensee.

Aufgrund der Gestaltung der Baukörper mit einer stehenden Holzschalung und dazwischenliegenden Brandriegeln wird die Geschossigkeit gebrochen. In der Außenwirkung dominieren helle Fensterelemente, eine graue Holzschalung, sowie rückspringende Ebenen, welche mit dunklen Fassadenplatten konzipiert sind. Bindende und zusammenführende Elemente in Form einzelner Holzstile dienen im privaten Außenbereich als Verschattungselemente und Sichtschutz. Neben der Fassade folgen auch die Fenster sowie sämtliche Wand – und Deckenelemente im Material Holz. Auch im Innenbereich wird dieses Konzept weitergeführt und durch Holzdecken in Weißtanne mit Akustikschlitzen komplettiert.

Mit **NaturELLA** wollen wir ein Zeichen setzen hinsichtlich ökologischer Belange, der ansprechenden Architektur in Kombination mit einer nachhaltigen Freiraumplanung.



Grundrisse

Gestaltung der Grundrisse

Die Gestaltung der 3 Gebäudetypen orientiert sich an den individuellen Bedürfnissen der künftigen Mieter und vereinen Wohnlichkeit und Leichtigkeit mit Offenheit und Effizienz. Das großzügige Wohnkonzept mit langen Sichtachsen erlaubt dem Tageslicht die Entfaltung seiner eindrucksvollen Wirkung.

Die Grundrisse verfügen über offengehaltene Wohn- Essbereiche und schaffen so genügend Raum für individuelle und kreative Einrichtungsmöglichkeiten. Weitläufige Fensterflächen schaffen optimale Lichtverhältnisse und helle, lichtdurchflutete Räume.

Idealer Wohnungsmix

Um dem Bedarf an unterschiedlichen Wohnungen bestmöglich nachzukommen, gestalten sich die Wohnungsgrößen wie folgt:

2 Zimmer

von ca. 40 – 67 m²

3 Zimmer

von ca. 84 – 149 m²

4 Zimmer

von ca. 116 – 150 m²



Grundriss der Wohnung 7.2.1

Wohnungs- & Projektdetails:

Haus-Nummer:	7
Etage:	2. Obergeschoss
Zimmer:	4 Zimmer
Wohnfläche:	ca. 113m ²
Balkon:	ca. 16m ²
Wohnfläche: (mit Balkon 50%)	ca.121m ²
Bezugsfertig:	2. Quartal 2025
Einheiten im Haus:	11
Kategorie:	Gehoben

- Balkon
- Bodentiefe Fenster
- Bodengleiche Dusche
- Großformatige keramische Bodenbeläge im Bad und WC
- Badmöbel
- Offene Küche
- Echtholz- Parkett | Fußbodenheizung
- Raffstores an allen Fensterflächen
- Holzdecken in Weißtanne
- Vorinstallierte Beleuchtung
- Videosprechanlage
- Fenster 3-fach verglast
- Aufzug | Barrierefreiheit
- KfW- Effizienzhaus 40
- Tiefgarage | Kellerraum
- Stellplätze mit E-Ladestationen
- Car- und Bike-Sharing

Sanitäreinrichtungen

Klare Designlinien stehen für zeitlose Ästhetik und hygienische Pflegeleichtigkeit. Bodengleiche Duschen und zeitgemäße Armaturen gehören bei Natur**ELLA** zum Standard.

Elegante weiße Sanitärkeramik mit den passenden Badmöbeln in Form von Waschtischunterschrank und Spiegelschrank, runden die moderne Gestaltung der Bäder und WC's ab.

Die funktionelle und komfortable Ausstattung verwandelt das Badezimmer zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase.

Teilweise verfügen die Wohnungen über ein zusätzliches Gäste-WC mit separater bodengleicher Dusche sowie entsprechender Badmöbel.

Einmalige Holzdecken

Ein besonderes Highlight stellen die geschmackvollen Holzdecken in attraktiver Sichtqualität dar, welche sich durch die gesamte Wohnung bis in den Außenbereich erstrecken. Die Untersicht in Weißtanne mit Akustikschlitze schafft ein beeindruckendes Wohnerlebnis mit Wohlfühlgarantie.

Heizung

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mittels Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. In Bädern sowie WCs mit Duschen werden zudem Handtuchheizkörper zur Verfügung stehen.





Küchenträume werden wahr

Freuen Sie sich auf Ihre neue offene Küche. **Helle Fronten, passende Edelstahlgriffe sowie Arbeitsplatten und Küchenrückwände in Dekton** lassen keine Wünsche offen. Die Küchenausstattung beinhaltet unter anderem Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Flachschildhaube, Backofen sowie Kühl-Gefrierkombination mit No-Frost-Technik.

Bodenbeläge

Im Innenraum kommt ein hochwertiger Echtholzparkettbelag in Eiche mit passenden weißen Sockelleisten zum Einsatz.

Großformatige keramische Bodenbeläge im Format 60x120 cm in Beige veredeln Bäder, Sanitärräume und WC's.

Die großzügigen Balkon- und Terrassenflächen in Südausrichtung erhalten einen Plattenbelag im Format 40x40 cm in einem Beigeton.

Mittels warmer Farbtöne wird ein angenehmes und behagliches Raumgefühl geschaffen.

Beleuchtung

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal stellt die Beleuchtung dar, welche vom Vermieter anhand einer Lichtberechnung bereits vorinstalliert wird. Sie erwartet ein **modernes und dezentes Beleuchtungskonzept** im Innen- und Außenbereich.

Hinweis: Eigenständiges Anbringen von Leuchten seitens der Mieter wird aufgrund der Holzdecke nicht gestattet.

Fensterflächen/Schiebetüren

Die Fensterelemente werden als **wärmegeämmte Holz-Fenster** mit 3fach-Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Im Wohnbereich erwarten Sie bodentiefe Hebe-Schiebe-Elemente zu den Terrassen- bzw. Balkonflächen in Holz-Alu. Die Fenster der Nebenräume werden ebenso bodentieft ausgeführt, wodurch ein höherer Grad an natürlicher Belichtung geschaffen wird.

In der Ruhe liegt die Kraft

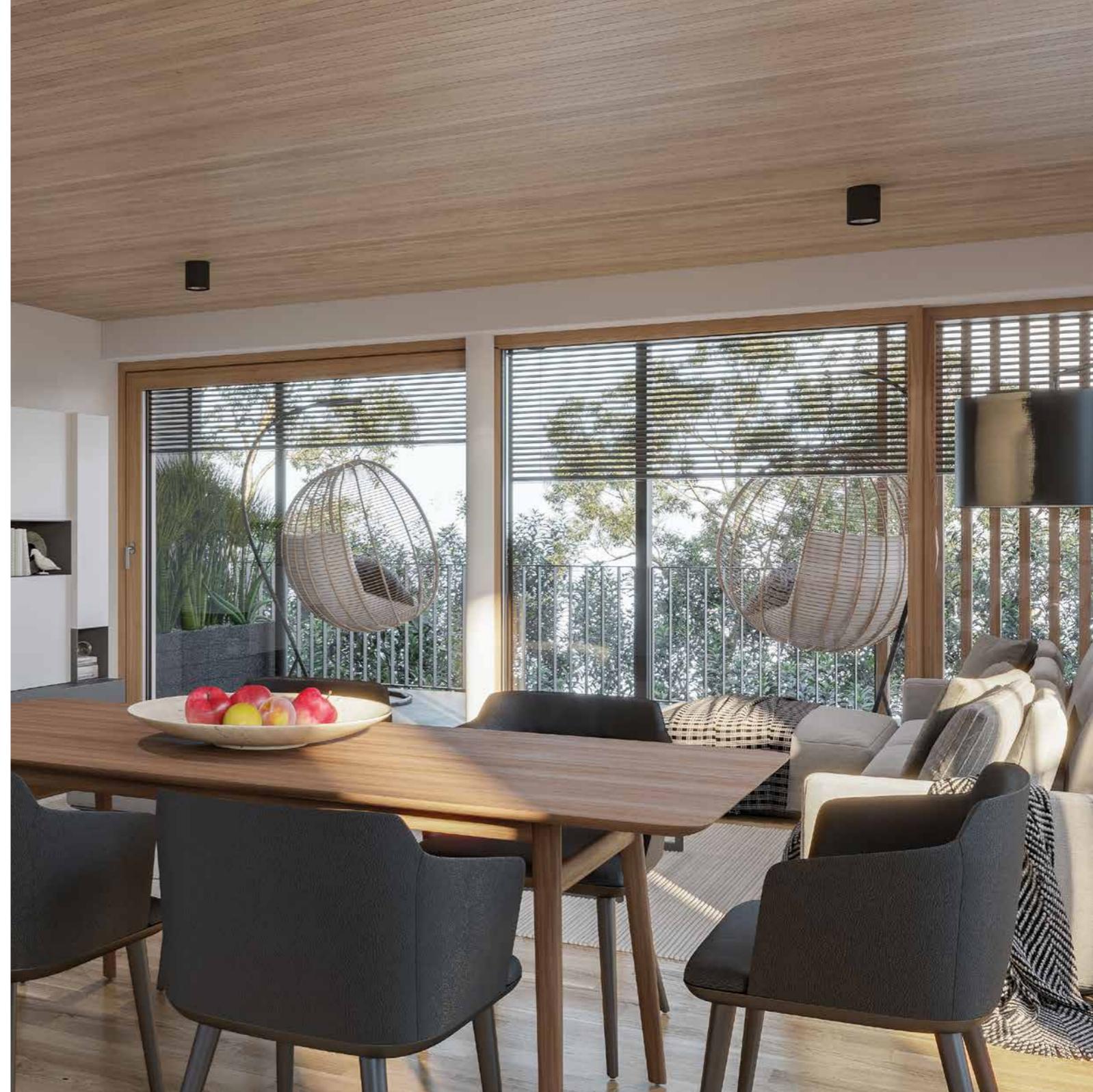
Alle Fensterelemente erhalten eine **Beschattungs- bzw. Verdunklungsmöglichkeit** mittels schienengeführten, außenliegenden Raffstores. Diese sind elektrisch betrieben und raumweise steuerbar.

Videosprechanlage

Um einen weiteren Grad an **Komfort** gewährleisten zu können stehen den Bewohnern Videosprechanlagen zur Verfügung.

Aufzug

Alle Wohnungen sind über einen **großen Personenaufzug** erreichbar, der vom Untergeschoss/ Tiefgarage bis in das Dachgeschoss des jeweiligen Gebäudes führt.



9 Häuser mit 119
modernen Mietwohnungen davon
27 als preisgebundener Wohnraum

+ 1 Gewerbefläche

=

Rund 11.500 m² vermietbare Fläche

Wohnungen von 2 bis 4 Zimmer

40 bis 150 m²

Geplante Fertigstellung

Haus 1 | 4 | 5 | 6
1. Quartal 2025

Haus 2 | 3 | 7 | 8 | 9
2. Quartal 2025



Holzbau

Nachhaltige Bauweise

Barrierefreiheit

Ökologie

Grüner Strom

Energieeffizienz

Begrünte Dächer

CO₂-Reduktion

E-Bike-Sharing

Car-Sharing

Kellerräume

See- und Bergsicht

Lagerflächen

E-Ladestationen

Quartierplatz

Grüne Mitte

Tiefgarage

PV-Anlagen



Ökologie

Wir bauen sprichwörtlich auf Nachhaltigkeit.

Bei der Entwicklung von **NaturELLA** stehen vor allem die Aspekte der **nachhaltigen Bauweise** und des zukunftsorientierten Energiekonzepts im Vordergrund.

Das Projekt wird **klima- und ressourcenschonend**, sowie mit dem Hintergrund der **CO2 Reduktion** umgesetzt. Die Ausführung erfolgt deshalb in energieeffizienter und modularer Holzbauweise, als **KfW- Effizienzhaus 40**.

Das Energiekonzept

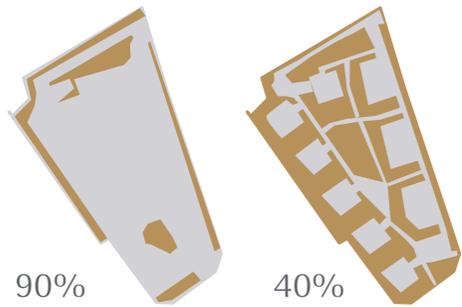
Zum Heizen und zur Warmwasserbereitung wird eine Grundwasserwärmepumpe eingesetzt. Bei diesem Verfahren wird Energie aus dem Grundwasser genutzt. Zudem kommt ein Spitzenlastkessel sowie ein BHKW zur ganzheitlichen Wärmeerzeugung zum Einsatz.

Auf den Dachflächen aller 9 Gebäude werden **PV-Anlagen** installiert. Der erzeugte Strom wird künftig für den Betrieb der Haustechnik sowie für die E-Mobilität verwendet.

Zurück zur Natur

Das Grünkonzept

Das **Außenanlagenkonzept** umfasst eine begrünte Mitte sowie weitere Grünflächen mit rund 100 neu gepflanzten Bäumen in Kombination mit erhaltenswerten gestandenen Charakterbäumen, die durch ein Fachgutachten ermittelt worden sind.



+ ca. 100 neue Bäume

Der Versiegelungsgrad wird von 90% auf 40% verringert.

Begrünte Retentionsmulden ermöglichen eine **Versickerung von 100 %** Regenwasser auf dem Grundstück, wodurch kein Regenwasser in das Kanalnetz eingeleitet wird.

Hochwertig, modern
und zukunftsorientiert



Lage

Langenargen Bierkeller-Waldeck

Das Wohnquartier befindet sich in einem der 5 Ortsteile der Gemeinde Langenargen, in Bierkeller-Waldeck.

Die Seenähe sowie das angenehme Flair der Gemeinde schaffen einen idealen Wohnort mit Wohlfühlgarantie. Ruhig gelegen, in direkter Nachbarschaft zu Feldern, Wiesen und dem Tettninger Wald, fügt sich unsere moderne Wohnanlage passend in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild ein.

Die Aussicht auf den nahegelegenen Bodensee und das faszinierende Alpenpanorama vermitteln ein eindrucksvolles und ansprechendes Lebens- und Wohnambiente.



Seenähe

1,7 km bis Langenargen
3 km bis Eriskirch

Entdecken Sie
Langenargen



Verkehrsanbindung



Bahn

Bahnhof in Langenargen - Bahnstrecke Friedrichshafen-Lindau



Bus

Bushaltestelle im Schützenweg unmittelbar bei Haus 9
Busanbindungen nach Langenargen, Friedrichshafen, Tettngang und Lindau



Straßenanbindung

Anbindung an Bundesstraße 31 zwischen Friedrichshafen und Lindau



Radwege

Radwegnetz nach Friedrichshafen, Langenargen, Lindau und Umgebung



Seeweg

Linien der Bodensee-Schiffsbetriebe vom Gemeindehafen aus
nach Konstanz, Meersburg, Insel Mainau oder Lindau



Einrichtungen des täglichen Gebrauchs direkt im Ort

Kindergarten, Restaurant, Arzt, Friseur

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandel, Ärzte, Schule, Kindergärten, Sportvereine, Gastronomie-Angebote, etc. befinden sich in Langenargen und Eriskirch.

Wohlfühlen, Treffen & Ankommen

Barrierefreiheit

„Länger wohnen bleiben“ lautet unser Motto, wenn es um die Ausstattung der Wohnungen, die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnanlage und die Zugänge zu den Wohnungen geht. Auch von der Tiefgarage aus ist der Zugang zu den Treppenhäusern barrierefrei gestaltet. Von dort aus sind die einzelnen Wohneinheiten bequem mit Hilfe eines Personenaufzugs zu erreichen.

Treffpunkte für alle Mieter

Die Quartiersplätze sowie die „Grüne Mitte“ mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität, durch Sitzgelegenheiten und Spielplätze, bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Verweilen. Weitreichende Grün- und Rasenflächen stellen einen Erholungsfaktor und eine Verbindung zur Natur her.

Keller- und Lagerflächen

Jede Wohnung verfügt im 1. Untergeschoss über einen abgetrennten Kellerraum. Zudem besteht im 2. Untergeschoss die Möglichkeit, weitere Lagerflächen in verschiedensten Größen anzumieten

Mobilität

176 Tiefgaragen-Kfz-Stellplätze

160 Abstellflächen für Räder
in der Tiefgarage

Weitere Abstellflächen für Räder
im Außen- und Kellerbereich.

Kfz-Stellplätze

Die 176 Stellplätze befinden sich im 1. Untergeschoss und sind bequem mit dem Aufzug über jedes der 9 Häuser zu erreichen. Besuchern stehen Außenstellplätze entlang der Friedrichshafener Straße zur Verfügung. Am Dorfplatz bei Gebäude 3 befinden sich Stellplätze für Kurzzeitparker.

Fahrradabstellflächen

Im Quartier werden umfangreiche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes geschaffen. Diese befinden sich vor jedem der 9 Gebäude, in der Tiefgarage, sowie im Untergeschoss des jeweiligen Gebäudes.

E-Mobilität

Insgesamt werden 50 Tiefgaragen-Stellplätze mit E-Ladestationen ausgestattet. Dieses Angebot kann nach Bedarf des Mieters ohne großen Aufwand erweitert werden.

Car- & Bike-Sharing

Wir bieten unseren Mietern in NaturELLA über einen externen Partner Autos für Car-Sharing, sowie E-Bikes für Bike-Sharing an. Eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung liegt uns am Herzen. Wir möchten den Weg ebnen für den Umstieg auf zeitgemäße Mobilitätsformen.

Natur**ELLA**

Von der Saftfabrik zum Wohnquartier.
Bis 1982 wurde auf dem heutigen Grundstück
über 40 Jahre Obstsäfte hergestellt.

Die Namensgebung des Quartiers schlägt die Brücke
zwischen der Geschichte des Areals, der ökologischen
Neubauung und der natürlichen Umgebung.

Einfach mehr drin für Mieter.

**Vertrauen ist ein starkes Fundament,
das wir seit 1888 erhalten.**

Die **Fränkel AG** ist ein Unternehmen mit Tradition, Visionen und dem Wunsch, neue Ideen voranzutreiben. Wir stehen für Kontinuität, Verlässlichkeit, Vertrauen und Nachhaltigkeit.

Als mittelständisches Immobilienunternehmen mit Sitz in Friedrichshafen, beschäftigen wir über 40 Fränkel-Mitarbeiter, die sich um die Belange der Mieter und den Erhalt der hohen Qualitätsstandards kümmern. Unser Kerngeschäft ist das Erstellen, Verwalten und Betreiben eigener Objekte. Wir realisieren lebenszyklusorientierte Wohnraumlösungen sowie hochwertigen, nachhaltigen Gewerbebau.

Das gute Miteinander spielt bei der **Fränkel AG** eine übergeordnete Rolle. Loyalität, Kollegialität und Sicherheit sind unverzichtbar und wichtige Bestandteile unserer Firmenkultur und somit Basis für ein starkes Team.

Fränkel**AG**

Interesse am Wohn(t)raum?

Kontaktieren Sie uns gerne.

FränkelAG

Allmandstraße 6
88045 Friedrichshafen

Tel.: 07541 9210-90
kontakt@fraenkel-fn.de

www.FraenkelAG.de