



An der Sportanlage 10
63584 Gründau
Tel. 06051 / 5381920
info@atelier-hoch3.de



Neubauprojekt Friedberg

Modernes Einfamilienhaus mit Galerie und hochwertiger Ausstattung

Verkaufspreis: 1.150.000 €

- Grundstück: 576,0 m²
 - Wohnfläche: 258,7 m²
 - Zimmer: 7
 - Bäder: 2
 - Bauweise: monolithisch massiv
 - Bauort: Friedberg (Hessen)
 - Baustart: Frühjahr 2026 möglich
 - Baugenehmigung: erteilt
 - Garage: Baugenehmigung für Doppelgarage
-

Architektur & Raumkonzept

Dieses repräsentative Satteldachhaus mit Erker überzeugt durch klare Formen, große Fensterflächen und ein helles, offenes Wohnkonzept. Zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss bieten großzügige 258 m² Wohnfläche – ideal für Familien mit Platzanspruch. Das Erdgeschoss öffnet sich mit einem weitläufigen Wohn-/Ess- und Kochbereich, bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Sonnenterrasse. Im Dachgeschoss entsteht durch die offene Galerie ein besonders luftiges Raumgefühl.

Der Garten ist nach Süden ausgerichtet – ein entscheidender Vorteil für viel Tageslicht, eine optimale Nutzung der Sonnenenergie und ein besonders angenehmes Wohnklima. Die Südlage ermöglicht helle Innenräume, reduziert Heizkosten durch passive Solargewinne und schafft ideale Bedingungen für Terrasse und Garten, die ganztags Sonne erhalten.

Lage & Umgebung

Das Bauvorhaben liegt in einem der ruhigsten und gepflegtesten Wohngebiete Friedbergs, eingebettet in grüne Umgebung und dennoch hervorragend angebunden. Friedberg selbst ist eine lebendige Stadt mit historischer Altstadt, moderner Infrastruktur und starkem Bezug zur Natur. Hier genießt man das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main – nur etwa 30 Fahrminuten entfernt – und gleichzeitig die Entspannung eines familienfreundlichen, ruhigen Wohnortes.

- Näherholungsgebiete mit Spazier- und Radwegen
- Der Usa-Park mit Spielplätzen, Sportflächen und Grünzonen
- Historische Altstadt Friedberg mit Cafés, Boutiquen und Wochenmarkt
- Nahegelegener Golfplatz in Ockstadt sowie zahlreiche Reit- und Tennisanlagen
- Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe

Effizienzhaus & Ausstattung

Unser monolithisches Massivhaus wird gemäß GEG-Berechnung als Effizienzhaus 55-Standard schlüsselfertig erstellt. Optional auch im Effizienzhaus 40-Standard. Hier exemplarische Ausstattungsdetails aus unserer Bauleistungsbeschreibung:

- monolithische Außenwände aus 36,5 cm Poroton-Ziegeln T9
- WU-Bodenplatte 25,00 cm
- Lichte Rohbauhöhe: 2,75 m
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

- Hochwertige zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eines Markenherstellers wie Zehnder
- Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe Bosch® Compress 5800i / 6800i AW mit dem neuen Kältemittel Propan (R290)
- 3-fach verglaste VEKA®-Fenster mit elektrischen Rollläden (Somfy®)
- Echtholztreppe
- Edles Eichenparkett in Ober- und Dachgeschoss
- Großformatige Fliesen im Erdgeschoss und in den Bädern
- GIRA® System E2-Schalterprogramm inkl. strukturierter Netzwerkverkabelung
- Aluminium-Haustür eines Markenherstellers wie Groke®
- Hochwertige Wandbeläge in Qualitätsstufe 3 mit Malervlies und Anstrich

Ihre Vorteile mit Atelier³

- Festpreis- und Bauzeitgarantie
- Massive Bauweise mit regionalen Handwerkern
- Individuelle Architekturplanung durch erfahrene Architekten
- Energieeffiziente Haustechnik & zukunftssichere Bauweise
- Hochwertige Markenprodukte in jeder Gewerksgruppe

Atelier³ GmbH
An der Sportanlage 10
63584 Gründau
Tel. 06051 / 5381920
info@atelier-hoch3.de
www.atelier-hoch3.de