



# August-Euler-Höfe

Zuhause am Griesheimer Anger.

# IHR HAUS



Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten

## HAUSTYP FAMILIA

## GRIESHEIMER ANGER

Auf historischem Gelände entsteht am Rande von Griesheim ein neues Wohn- und Lebensgebiet. Getauft auf den Namen Griesheimer Anger liegt die ehemalige Konversionsfläche Süd-Ost zwischen der Nehringstraße, der Lilienthalstraße und dem Gelände des ehemaligen August-Euler-Flugplatzes. Die Konversionsfläche umfasst rund 10 Hektar, die zuletzt bis ca. 2016 von US-amerikanischen Streitkräften genutzt wurden.

In den kommenden Jahren entstehen hier rund 500 neue Mietwohnungen und Eigenheime sowie ein Kindergarten und ein Inklusionsprojekt – und damit ein lebendiges neues Quartier zum Wohnen und Erholen in unmittelbarer Nähe zur Griesheimer Innenstadt. Gleichzeitig wird der Griesheimer Anger im Einklang mit dem angrenzenden Naturschutzgebiet Griesheimer Düne eine weitere, dringend benötigte grüne Lunge für Griesheim bilden.



August-Euler-Höfe

Zuhause am Griesheimer Anger.

## AUGUST-EULER-HÖFE

Die August-Euler-Höfe sind ein elementarer Bestandteil des Griesheimer Angers. Auf drei Baufeldern innerhalb des Quartiers planen und bauen wir in enger Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Griesheim SEGG mbH einen ausgewogenen Mix aus Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Massivbauweise. Als deutschlandweit agierender Bauträger der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen führen wir die Unternehmensphilosophie konsequent fort und realisieren Ihren bezahlbaren Traum vom Eigenheim mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität.

Die August-Euler-Höfe sollen an August Euler und die geschichtsträchtige erste Nutzung des Gebiets erinnern. Den deutschen Wissenschaftler und Unternehmer trieb die Begeisterung für das Fliegen an. Um die Jahreswende 1908/1909 pachtete der Luftfahrtpionier der ersten Stunde einen Teil des Griesheimer Sandes. Er baute und erprobte Flugzeuge und gründete den ersten genehmigten Flugplatz Deutschlands. Heute erblüht das teilweise brachliegende Gelände rund um den Flugplatz zu neuem Leben.



Städtebaulicher Entwurf Stand: 03.03.2023

Änderungen vorbehalten

## GRIESHEIM

Griesheim – eine Stadt mit Esprit und Flair im Herzen des Rhein-Main-Gebiets, die sich durch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Nahverkehrsanbindung auszeichnet. Zur Lebensqualität trägt das vielfältige Vereins-, Sport-, Freizeit- und Kulturangebot bei.

Griesheim ist mit rund 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die größte Stadt im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie liegt rund sechs Kilometer westlich von Darmstadt und 35 Kilometer südlich von Frankfurt am Main. Die Stadt erstreckt sich auf einer Fläche von 2.155 Hektar, die an die Naherholungsgebiete des Hessischen Rieds, der Hessischen Bergstraße und des Odenwalds angrenzt. Über zwei Autobahn-Anschlussstellen ist Griesheim optimal an das Ballungsgebiet Rhein-Main-Neckar und an den Frankfurter Flughafen angebunden.

Die freundliche, offene Stadt ist in den letzten Jahrzehnten organisch rund um ihren historischen Stadtkern gewachsen. Die Griesheimerinnen und Griesheimer sind stolz darauf, dass ihre Heimatstadt ihren ursprünglichen und liebenswerten Charakter bewahren konnte und ein überschaubarer Ort blieb, in dem es sich ruhig und sicher leben und arbeiten lässt.



**August-Euler-Höfe**

Zuhause am Griesheimer Anger.

## LAGEPLAN

Auf der Konversionsfläche Süd-Ost am ehemaligen August-Euler-Flughafen entsteht der Griesheimer Anger: ein lebendiges neues Quartier zum Wohnen und Erholen am Rande der Stadt und im Übergang zu wertvollem Naturraum.

Fußläufig zu erreichen sind mehrere Supermärkte, Bäckereien, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, zahlreiche Ärztinnen und Ärzte sowie Restaurants. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Freibad, die Sporthalle und die Tennisanlage des Turn- und Sportvereins Griesheim, der aktuell über 25 Sportarten anbietet.

Mehrere Kindergärten, drei Grundschulen und eine weiterführende Schule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Weitere Schulen mit verschiedenen Ausrichtungen und Abschlussmöglichkeiten sowie eine Universität stehen im benachbarten Darmstadt zur Verfügung. Mit der Straßenbahnanbindung kommen die Schülerinnen und Schüler schnell zur Schule und wieder nach Hause.



Griesheims Innenstadt, rund um die Skulptur der Zwiebel-Frau, erreichen Sie in 5 Minuten und den Darmstädter Hauptbahnhof mit der angrenzenden Innenstadt in rund 9 Minuten. Mit einer idealen Verkehrsanbindung sowohl an die beiden Autobahnen A 5 und A 67 als auch an öffentliche Verkehrsmittel gelangen Sie bequem und schnell nach Darmstadt, Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Heidelberg, Mannheim, etc.

Südlich des Quartiers befindet sich das rund 46 Hektar große Natur- und Vogelschutzgebiet Griesheimer Düne, auch Griesheimer Sand genannt. Dieses bietet nicht nur einen Lebensraum für besonders seltene und schützenswerte Lebewesen, sondern lädt auch zu ausgiebigen Spaziergängen und Wanderungen ein.

UMGEBUNG



Das erste Baufeld liegt entlang des südlichen Teils der Theißstraße und bildet den westlichen Rand des Quartiers. Aufgrund der idealen Lage des ersten Bauabschnitts profitieren Sie von Anfang an von einer ruhigen Wohngegend. Die insgesamt 15 Eigenheime befinden sich zwischen Mehrfamilienhäusern und dem angrenzenden Naturschutzgebiet mit einem natürlich gewachsenen Wald, der auch in heißen Sommermonaten ein angenehmes Klima spendet. Ihren privaten Rückzugsort können Sie sich auf dem zwischen 97 bis 198 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück gestalten.

Jeweils 5 Reihenhäuser teilen sich zudem eine rund 350 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsfläche. Die private Stichstraße fördert das nachbarschaftliche Miteinander. Auf der verkehrsberuhigten Gemeinschaftsfläche können Kinder sicher spielen. Die beiden gepflasterten Stellplätze, von denen standardmäßig einer mit einer Wallbox-Vorrichtung ausgestattet ist, befinden sich gegenüber von Ihrem Hauseingang und geben Ihnen die Möglichkeit, schwere Einkäufe mühelos nach Hause zu tragen. In überdachten und abschließbaren Fahrradgaragen, die entweder auf Ihrem Grundstück oder auf der Gemeinschaftsfläche platziert sind, lassen sich Fahrräder sicher verstauen.

Optisch werten die harmonisch aufeinander abgestimmten Putzfassaden, die in warmen Sandtönen gehalten sind, das Erscheinungsbild des ersten Bauabschnitts nochmal auf und veranschaulichen das übergreifende städtebauliche Konzept der drei Häuserreihen. Neu angepflanzte Bäume runden das Gesamtbild ab.



## AUSSTATTUNGSMERKMALE

Der Haustyp Familia bietet Ihrer Familie mit seinem durchdachten Raumprogramm viel Platz zum Wohlfühlen auf rund 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 bis 5 Zimmern. Im offen gestalteten Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Kochbereich lassen sich moderne Wohnkonzepte umsetzen. Die rund 16 m<sup>2</sup> große Terrasse im Erdgeschoss lädt zu geselligen Treffen mit der Familie sowie Freundinnen und Freunden ein. Bodentiefe Fenster zur Gartenseite im Erd- und Dachgeschoss sorgen für viel Tageslicht. Gleichzeitig verringern die dreifach verglasten Fenster, die außenliegenden Rollläden und die Massivbauweise das Aufheizen Ihres Eigenheims an heißen Tagen und sorgen für mehr Sicherheit.

Alle Wohneinheiten bieten ein ansprechendes Gäste-WC im Erdgeschoss und ein hochwertig gefliestes Bad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss. Im Studio können Sie sich Ihren individuellen Rückzugsort gestalten und auf der rund 11 m<sup>2</sup> großen angrenzenden Dachterrasse die Sonnenstrahlen mit Blick in den Garten genießen.

Das Standard-Raumkonzept von Familia verfügt im EG unter der Treppe und im DG über Abstellmöglichkeiten. Der großzügige Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss bietet Ihnen zudem genügend Platz für die Inneneinheit der Wärmepumpe sowie Waschmaschine und Trockner.



Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten



Beispieldarstellung: Änderungen vorbehalten

Ihre Privatsphäre liegt uns am Herzen. Ein besonderes Augenmerk legen wir daher auf die Ausführung der Trennwand zum benachbarten Haus. Diese besteht aus zwei vollständig voneinander getrennten Wänden, die die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz erfüllen – denn Sie wollen doch sicherlich selbst entscheiden, ob und wann Sie Ihre Nachbarinnen und Nachbarn hören wollen.

Alle unsere Häuser erfüllen den Energieeffizienzhausstandard 40, der den Wärmebedarf Ihrer Neubauimmobilie erheblich reduziert. Die geräuscharme und hocheffiziente Wärmepumpe versorgt Ihr Eigenheim zudem mit umweltfreundlicher Energie, hält Ihre jährlichen Betriebskosten gering und macht Sie unabhängig von externen Versorgern. Das Zusammenspiel mit der modernen Fußbodenheizung auf allen Etagen ist unschlagbar. In der kalten Jahreszeit verteilt sie die Wärme gleichmäßig in den gewünschten Räumen und sorgt für warme Füße.

Die flach geneigten Pultdächer bieten nicht nur Platz für die eigene Wärmepumpe, sondern sie erzeugen alle mittels einer eigenen Photovoltaikanlage auch Strom. Zudem sind unsere Dächer extensiv begrünt. Einerseits sorgen die niedrig wachsenden Gräser für Regenwasserrückhalt und reduzieren den Wärmedurchgang am Dach. Andererseits tragen sie zu einem besseren Klima in der Umgebung bei, indem sie Feinstaub binden, Schadstoffe filtern und Sauerstoff erzeugen.

Maßstab 1:100  
1 cm = 1 m

Erdgeschoss

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Diele	3,80
Kochen	6,09
WC	1,41
Wohnen / Essen	29,65
Abstellfläche (AF)	1,16
Terrasse	(16,49 : 2 =) 8,25
Gesamt	50,36

Nutzfläche	m <sup>2</sup>
Technik EG (TF)	1,42

Wohnfläche Erdgeschoss	50,36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss	41,67 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoss	35,15 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	127,18 m <sup>2</sup>

Nutzfläche Technik	1,98 m <sup>2</sup>
--------------------	---------------------



Obergeschoss

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Flur	3,99
Bad	6,12
Eltern	20,30
Kind	11,26
Gesamt	41,67

## GRUNDRISSE STANDARD



Dachgeschoss

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Studio	16,90
Hauswirtschaftsraum (HWR)	12,50
Terrasse	(11,50 : 2 =) 5,75
Gesamt	35,15

Nutzfläche	m <sup>2</sup>
Technik DG (TF)	0,56

Reihenendhaus  
Exemplarischer Grundriss  
Sonderwünsche enthalten

Bei der Konzeptionierung Ihres Traumhauses kommen viele Fragen, Ideen sowie Wünsche auf. Aus einer Vielzahl an Grundrisspaketen und Sonderwünschen können Sie Ihr neues Eigenheim ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack konfigurieren.

Bei allen Fragen rund um Themen wie z. B. Raumaufteilung und elektrische Anschlüsse steht Ihnen außerdem unser Architekturteam und die Sonderwunschberatung mit Rat und Tat zur Seite. Sie bekommen eine feste Ansprechperson, die Sie in der gesamten Bauphase begleitet.

Maßstab 1:100  
1 cm = 1 m



Erdgeschoss

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Diele	3,80
Kochen	6,09
WC	1,41
Wohnen / Essen	29,65
Abstellfläche (AF)	1,16
Terrasse	(16,49 : 2 =) 8,25
Gesamt	50,36

Nutzfläche	m <sup>2</sup>
Technik EG (TF)	1,42

Wohnfläche Erdgeschoss	50,36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss	41,42 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoss	34,01 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	125,79 m <sup>2</sup>

Nutzfläche Technik	2,35 m <sup>2</sup>
--------------------	---------------------



Obergeschoss

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Flur	3,99
Bad	6,12
Kind 1	11,58
Kind 2	11,61
Büro/Gast/Abstellraum (AR)	8,12
Gesamt	41,42



August-Euler-Höfe

Zuhause am Griesheimer Anger.

## GRUNDRISS SONDERWÜNSCHE



Dachgeschoss

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Eltern	15,54
Ankleide	6,37
Bad	6,35
Terrasse	(11,50 : 2 =) 5,75
Gesamt	34,01

Nutzfläche	m <sup>2</sup>
Technik DG (TF)	0,93

## ANSICHTEN/SCHNITT

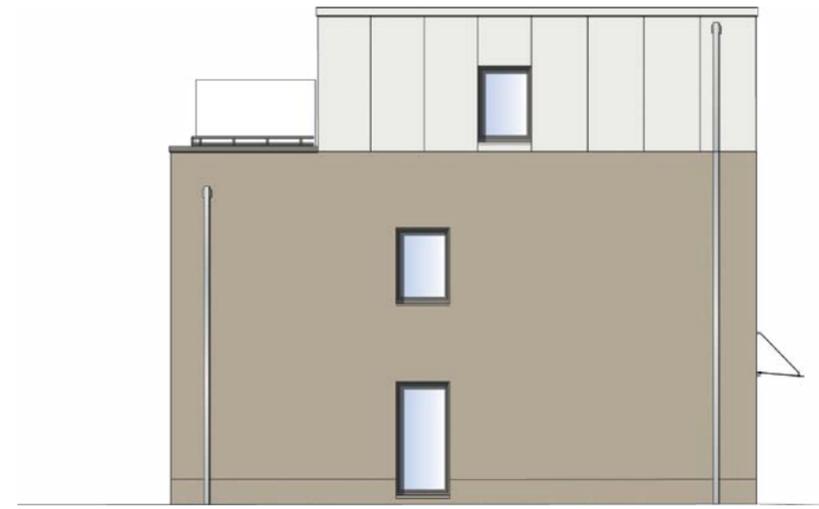
Maßstab 1:125



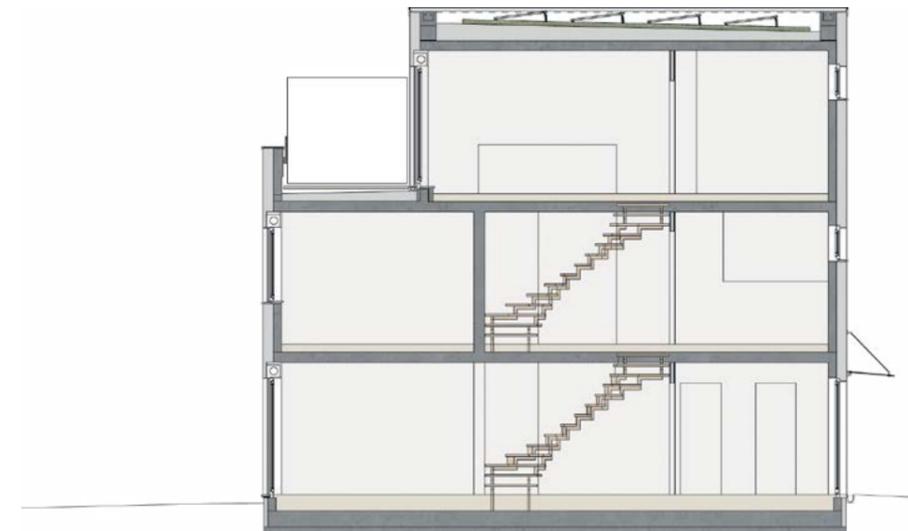
Exemplarische Vorderansicht



Exemplarische Rückansicht



Exemplarische Seitenansicht



Exemplarischer Schnitt

## IHR HAUS

### Ihr Haus – unsere Mission

Als Teil der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen führen wir die Unternehmensphilosophie im Bauträgergeschäft konsequent fort: Gemeinsam planen und bauen wir zukunftsfähige Wohnquartiere für eine breite Bevölkerungsschicht, die sich durch ein gutes nachbarschaftliches Miteinander und eine hohe Wohn- und Lebensqualität auszeichnen. Dabei legen wir unser Handeln danach aus, dass wir ein optimales Preis-Leistungsverhältnis für unsere Erwerbenden erzielen.

### Alle Leistungen aus einer Hand

Unsere Massivhäuser übergeben wir schlüsselfertig – mit Ausnahme von Malerarbeiten und Oberböden. Das hat den Vorteil, dass alle Arbeiten vom Beginn bis zum Abschluss des Bauprozesses von uns als Auftraggeber ausgeführt werden. Sie haben damit jederzeit eine erfahrene Ansprechperson an Ihrer Seite und müssen sich nicht um die Koordination der einzelnen Gewerke kümmern. Gleichzeitig prüfen unsere Expertinnen und Experten die Ausführung aller wichtigen Bauabschnitte. Sie können sich dabei auf den vertraglich vereinbarten Festpreis und den verbindlichen Fertigstellungstermin Ihrer Traumimmobilie verlassen. Da der Kaufpreis für erbrachte Leistungen nach Makler- und Bauträgerverordnung in Raten fällig wird, haben Sie jederzeit die volle Kostenübersicht.

### Gut beraten während der gesamten Bauzeit

Mit unseren Haustypen bieten wir ein breites Angebotsspektrum, aus dem Sie Ihr Traumhaus auswählen können. Unsere erfahrenen Immobilienberaterinnen und Immobilienberater begleiten Sie von Anfang an und unterstützen Sie dabei, alle Vertragsformalitäten in die Wege zu leiten. Mit einer Vielzahl möglicher Sonderwünsche können Sie sich Ihr Zuhause individuell gestalten. Bei Fragen rund um Raumaufteilung, Sanitärausstattung oder Fliesenauswahl stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Auch in der Bauphase vereinbaren wir regelmäßig Termine mit Ihnen, damit Sie den Fortschritt Ihres Bauvorhabens vor Ort miterleben und sich davon überzeugen können, dass alles zu Ihrer Zufriedenheit verläuft. Unsere umfangreiche und kontinuierliche Qualitätssicherung auf der Baustelle und die neutrale Begutachtung durch den TÜV sorgen für eine qualitativ hochwertige Bauausführung. Gemeinsam mit der Bauleitung erfolgt nach Bauabschluss die Abnahme, bei der Sie den lang ersehnten Schlüssel zu Ihrem neuen Eigenheim erhalten. Sie können sich aber auch nach dem Einzug auf uns verlassen: Denn mit der Übergabe Ihres Hauses beginnt die fünfjährige Gewährleistung. Für uns ist sie nicht nur eine gesetzliche Vorgabe, sondern unser Versprechen Ihnen gegenüber und die Garantie für eine qualitativ hochwertige Immobilie.



**August-Euler-Höfe**  
Zuhause am Griesheimer Anger.

## LEISTUNGEN

### Alle Leistungen im Überblick:

- Festpreisgarantie
- verbindlicher Übergabetermin
- massive Bauweise
- Effizienzhaus-Stufe 40
- 2 gepflasterte Stellplätze inkl. einer Wallbox-Vorrichtung
- Abstellplatz für Mülltonnen
- überdachte Fahrradgarage
- gepflasterte Hauszuwegung und Gartenterrasse
- flach geneigte Pultdächer mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlage
- frostsichere Außenwasserzapfstelle
- alle Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Blower-Door-Test
- alle Ingenieur- und Architektenleistungen, Genehmigungsgebühren sowie Vermessungskosten (ohne Grundsteinsetzung)
- Baubegleitung inkl. neutraler TÜV-Begutachtung



## REFERENZEN

In den letzten Jahren haben wir gemeinsam mit der Unternehmensgruppe Sahle Wohnen große Projekte in Mannheim, Köln, Frankfurt am Main, Wiesbaden und Münster realisiert.



Mannheim, Tandem Hoch2



Mannheim, Grant Circle



Mannheim, Centro Verde



Köln-Dellbrück, An der Heideterrasse



**August-Euler-Höfe**

Zuhause am Griesheimer Anger.

## KONTAKT

### Ein Angebot der:

IHR HAUS Sahle Massivbau GmbH  
Bismarckstraße 34  
48268 Greven  
Telefon: +49 2571 81472  
info@ihr-haus-sahle.de  
ein Unternehmen der Sahle Wohnen-Unternehmensgruppe

### Vertrieb durch:

Margit Berthold  
Immobilienberaterin Rhein-Main-Gebiet  
Nehringstraße 77  
64347 Griesheim  
Telefon: +49 2571 81129  
griesheim@ihr-haus-sahle.de

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieser Prospekt dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Sämtliche Illustrationen und Pläne sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich für alle Einzelheiten ist der notariell geschlossene Vertrag.

## STAND/BILDNACHWEIS

Stand: November 2024

### Bildnachweis:

S. 2: © Dominik/stock.adobe.com  
S. 17: © Sunny studio/stock.adobe.com



August-Euler-Höfe

Zuhause am Griesheimer Anger.

**IHRHAUS**