

Maintal-Bischofsheim

Wohnen im Grünen in der Sichtweite von Frankfurt



Kontakt: Effizienz Haus GmbH, Neckarstraße 10 A, 64673 Zwingenberg – Telefon 0175 41 22 132 oder 06251-58 26 779

Wir bauen für Sie eine hochwertige kleine Wohnanlage bestehend aus 10 **barrierefreien** Wohnungen mit moderner Technik. Ob 2 oder 4-5 Zimmer, 64 m² oder 135 m² - hier ist für jeden etwas dabei. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder Terrasse, im Erdgeschoss mit Gartenanteil. Die Wohnungen von der ersten bis zur 2. Etage können bequem über einen Fahrstuhl erreicht werden und sind barrierefrei. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und ein BHKW mit eigener Stromerzeugung helfen die Nebenkosten auf ein Minimum zu beschränken. **Durchschnittlich 75-110,-€ mtl. für Heizung und Strom** (personenabhängiger Verbrauch) sind erfreulich wenig in heutiger Zeit. Möglich wird dies durch in zweifacher Form selbst erzeugten Strom. Ein vorwiegend biogasgeführtes BHKW produziert im Winter und nachts den Strom, deren Überschüsse entweder gleich verbraucht oder ins Netz eingespeist werden, oder in großen Batteriespeichern gespeichert werden. Die große Photovoltaikanlage erzeugt vorwiegend im Sommer und tagsüber den Strom, der zunächst verbraucht, dann gespeichert und erst dann die Überschüsse ins Netz eingespeist werden. Mit mehreren Wallboxen und einem **e-Car-Sharing-Konzept** sind Sie bereits heute für die Mobilität der Zukunft vorbereitet.

Das allseits beliebte Hessiancenter zum Einkaufen liegt in nur 4,7km Entfernung und damit quasi in Fahrradreichweite vor der Haustür!!

Alle Wohnungen werden hochwertig und modern in allen Räumen gefliest (alternativ Parkett in den Wohnräumen) und erhalten einen **weißen Anstrich auf Malervlies**. Hochwertige Haus- und Wohnungseingangstüren sind für uns genauso selbstverständlich wie eine **Dreischeibenisolierverglasung** mit Dreh-/Kippbeschlägen an offenbaren Fenstern.

Jede Wohnung erhält eine **Gegensprechanlage mit farbigem Videomonitor**, Klingel und Türöffner.

Eine **wettergeschützte Briefkastenanlage** ist vorhanden.

Jede Wohnung hat eine **Fußbodenheizung**, das Warmwasser wird über eine separate und zentrale Frischwasserstation bereitgestellt.

Alle Erdgeschosswohnungen erhalten einen frostsicheren Außenwasseranschluss.

Die Duschen erhalten **bodengleiche Superplan Duschwannen**. Die Bäder erhalten eine **LED-Beleuchtung in den Decken**.

Jede Wohnung hat eine **bedarfsgeführte Abluftanlage** mit feuchtegesteuerten Elementen in den Rollläden.

Internet und Fernsehen ist über ein **Breitbandkommunikationsnetz** von Vodafone vorgesehen. Die Verkabelung erfolgt sternförmig, als Datenkabel kommt ein KAT 7 Kabel zur Anwendung.

Es wird eine gemeinsame **Photovoltaikanlage** geben mit mindestens 24 kwp und einem großen **Batteriespeicher** mit 33kw. Eine weitere Stromerzeugung wird ergänzend durch ein überwiegend **biogasgeführtes BHKW** zur Verfügung gestellt.

Jeder Stellplatz erhält eine **Wallbox mit Ladeinfrastruktur**.

3 Wohnungen im Erdgeschoss haben einen alleinigen **Gartenanteil zwischen 40 und 119m²**, **2 Maisonettewohnungen** im Penthouse Stil im Dachgeschoss erhalten eine großzügige **Dachterrasse mit 25,6 m²**

Der Garten ist bereits teilweise von Bestandshecken gesäumt und wird noch mit Raseneinsaat vorgesehen.

Maintal - Bischofsheim Im nahen Umkreis befinden sich **7 Kindertagesstätten und 6 Schulen** (Grundschule bis Gymnasium) Bischofsheim liegt im Rhein-Main-Gebiet auf einer Höhe von etwa 100 m ü. NN in einem Riedgürtel, der sich vom Frankfurter Osten her zwischen dem Berger Hang und der Mainebene erstreckt. Das Enkheimer Ried, eine ehemalige Moorlandschaft, befindet sich in einem Altarm des Mains und ist heute Naturschutzgebiet. Die **Stadtmitte Frankfurts liegt ca. 11 Kilometer westlich**, die Stadtmitte Hanau liegt ca. 10 Kilometer östlich von Bischofsheim entfernt. Bischofsheim grenzt im Westen an die Frankfurter Stadtteile Bergen-Enkheim und Fechenheim, im Osten an Hochstadt, im Süden und Südosten an Dörnigheim und im Norden an die Gemeinde Niederdorfelden. **Der Haltepunkt Maintal West (früher: Bischofsheim-Rumpenheim) liegt im Süden des Stadtteils an der Bahnstrecke Frankfurt Hanau**. Von hier erreichen sie mit den Regionalzügen den Hauptbahnhof Frankfurt (Main), Maintal, Hanau oder Aschaffenburg. Die Autobahn trennt Bischofsheim vom Gewerbegebiet Maintal-West. **Die A 66 verläuft ebenfalls durch den Stadtteil und hat hier eine Anschlussstelle**. Südlich des Gewerbegebiets verlaufen die B 8 und die B 40. Über Landstraßen sind die anderen Maintaler Stadtteile, Frankfurt/Fechenheim, Riederwald und Frankfurt/Bergen-Enkheim in wenigen Minuten zu erreichen. Das Baugebiet zeichnet sich insbesondere durch folgende Besonderheiten aus: Sehr ruhige Wohnlage / Feldrandlage (Landschaftsschutzgebiet) Klimafreundliche Energiekonzepte inkl. der notwendigen Infrastruktur für Elektro Mobilität, Kleines Wohngebiet in bestehender Infrastruktur Entfernungen (jeweils Innenstadt): Maintal 3,5 km Frankfurt Hauptbahnhof 12,4 km Hanau 16,6 km Aschaffenburg 44,1 km.

In nur 2km Entfernung erreichen Sie Frankfurt-Fechenheim und in 3km Entfernung liegt bereits Frankfurt-Bergen Enkheim, das mit dem Landschaftsschutzgebiet von Maintal-Bischofsheim verbunden ist.

Inhalt

Inhalt	3
Die Lage – Maintal Bischofsheim	5
Infrastruktur	6
Das Baugebiet.....	7
Das Mehrfamilienhaus - Erdgeschoss	8
Das Mehrfamilienhaus – Obergeschoss.....	10
Das Mehrfamilienhaus – Dachgeschoss und Spitzboden.....	12
Das Mehrfamilienhaus – Ausstattung.....	14
Impressum.....	15



Die Lage – Maintal Bischofsheim

Bischofsheim liegt im Rhein-Main-Gebiet auf einer Höhe von etwa 100 m ü. NN in einem Riedgürtel, der sich vom Frankfurter Osten her zwischen dem Berger Hang und der Mainebene erstreckt. Das *Enkheimer Ried*, eine ehemalige Moorlandschaft, befindet sich in einem Altarm des Mains und ist heute Naturschutzgebiet. Die Stadtmitte Frankfurts liegt ca. 11 Kilometer westlich, die Stadtmitte Hanau liegt ca. 10 Kilometer östlich von Bischofsheim entfernt.

Bischofsheim grenzt im Westen an die Frankfurter Stadtteile Bergen-Enkheim und Fechenheim, im Osten an Hochstadt, im Süden und Südosten an Dörnigheim und im Norden an die Gemeinde Niederdorfelden.

Der Haltepunkt *Maintal West* (früher: *Bischofsheim-Rumpenheim*) liegt im Süden des Stadtteils an der Bahnstrecke Frankfurt↔Hanau. Regionalzüge der Relation Frankfurt (Main) Hauptbahnhof↔Maintal↔Hanau Hauptbahnhof ↔Aschaffenburg Hauptbahnhof) halten hier. Die Autobahn trennt Bischofsheim vom Gewerbegebiet Maintal-West.

Die A 66 verläuft ebenfalls durch den Stadtteil und hat hier eine Anschlussstelle. Südlich des Gewerbegebiets verlaufen die B 8 und die B 40. Über Landstraßen sind die anderen Maintaler Stadtteile und Frankfurt/Bergen-Enkheim in wenigen Minuten zu erreichen.

[Quelle: Wikipedia]

Maintal

Stadt, Land, Fluss: Die drei Begriffe, die zunächst an das bekannte Ratespiel gleichen Namens erinnern, sind fester Bestandteil des Maintal-Logos. Der Slogan „Stadt, Land, Fluss“ steht in Maintal als Symbol für die Vielfalt der Stadt. Die Stadt Maintal ist urban und liegt doch inmitten der Natur: auf dem Land. Hier verschmelzen städtische mit natürlichen und ländlichen Strukturen. Maintal ist aber auch eine Stadt, in der Vieles in Bewegung, im Fluss ist.

Maintal urban. Im Herzen der aufstrebenden Metropolregion Rhein-Main bietet die Stadt beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Ob Nahversorgung, Kinderbetreuung, Bildungseinrichtungen, die Nachbarschaft zu den großen Städten Frankfurt am Main und Hanau oder die Nähe zum Flughafen Frankfurt/ Rhein-Main: Maintal ist eine Stadt der kurzen Wege.

Maintal ländlich. Die Stadt liegt im Grünen, eingebettet zwischen dem Main im Süden, weitläufigen Streuobstwiesen mit alten Obstbäumen im Norden und Westen sowie Wald und Feldern. Die vier Stadtteile Dörnigheim, Bischofsheim, Hochstadt und Wachenbuchen sind umgeben von Natur – und liegen doch mitten im Zentrum des Rhein-Main-Gebietes. Historisch gewachsene, stimmungsvolle Altstädte und moderne Infrastruktur bilden in Maintal eine einzigartige Symbiose von ländlichem Charme und städtischem Leben in nächster Nähe zu Autobahn, Flughafen und der Messestadt Frankfurt.

Maintal im Fluss. Maintal ist vielseitig und immer in Bewegung. Familien fühlen sich hier ebenso zuhause wie Singles, ältere ebenso wie jüngere Menschen. Familienfreundlichkeit geht Hand in Hand mit einer vorbildlichen Kinderbetreuung und Treffpunkten für Jugendliche. Rund 180 Vereine bieten Spannendes für alle Interessen und Altersgruppen. Die städtische Seniorenarbeit ist breit gefächert und wird von aktiven Seniorinnen und Senioren sehr gut angenommen. Eine wichtige Säule der Stadt ist auch das freiwillige Engagement in allen Bereichen gesellschaftlichen Lebens, von Kultur bis Sport. Auch für die Unternehmen ist Maintal interessant: Ansprechende Gewerbegebiete mit Gewerbeflächen zu attraktiven Preisen, faire Steuersätze und eine individuelle Betreuung durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Maintal sind starke Argumente für den Standort.

Vier Stadtteile - eine Stadt. Das lebhafteste Dörnigheim, das geschäftige Bischofsheim, Hochstadt mit seiner Fachwerkidylle und Wachenbuchen mitten in der Natur: Jeder der vier Maintaler Stadtteile hat seinen ganz eigenen Charme. Nicht zuletzt deshalb fühlen sich die Menschen hier besonders verbunden mit ihrer Stadt und sind stolz auf die Lebensqualität in Maintal. Die Anbindung mit Auto oder Bahn in alle Richtungen ist hervorragend, das „Tor zur Welt“ – der Flughafen Frankfurt/ Rhein-Main – nur einen „Katzensprung“ entfernt. Trotzdem sind die Maintalerinnen und Maintaler zu Fuß oder mit dem Rad in wenigen Minuten in der freien Natur.

Maintal historisch. Die Stadt Maintal entstand 1974. Ihre Gründung geht zurück auf die damalige Neuordnung der Kreise, Städte und Gemeinden in der gesamten Bundesrepublik (Gebietsreform). Maintal ist ein Zusammenschluss der Stadt Dörnigheim am Main sowie der Gemeinden Bischofsheim, Hochstadt und Wachenbuchen, die zuvor alle eigenständig zum Kreis Hanau gehörten. Seit der Gebietsreform ist Maintal die zweitgrößte Stadt des Main-Kinzig-Kreises, der ebenfalls 1974 aus den drei Landkreisen Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern entstand.

[Quelle: Internet / maintal.de]



Infrastruktur

Schulen

Bischofsheim:

Albert-Einstein-Schule (Gymnasium)

Bundesfachschule Kälte-Klima-Technik

Erich-Kästner-Schule (integrierte Gesamtschule)

Europäische Studienakademie Kälte-Klima-Lüftung

Villa Kunterbunt (Grundschule)

Waldschule (Grundschule)

Dörnigheim:

Friedrich-Fröbel-Schule (Förderschule für praktisch Bildbare)

Werner-von-Siemens-Schule (Grund-, Haupt-, Realschule m. Förderstufe)

Wilhelm-Busch-Schule (Grundschule)

Hochstadt:

Adolph-Diesterweg-Schule (Förderschule)

Fritz-Schubert-Schule (Grundschule)

Wachenbuchen:

Büchertalschule (Grundschule)

Kinderbetreuung

Bischofsheim:

Kindertagesstätte Gänseestraße

1-6 Jahre städtische Kita

Familienzentrum Ludwig-Uhland-Straße

1-10 Jahre städtische Kita

Familienzentrum Schillerstraße

1-10 Jahre städtische Kita

Montessori Kindergarten

3-6 Jahre freier Träger

Kita-Fantasia

1-6 Jahre freier Träger

Betreuungsangebot an der Waldschule "Waldfüchse"

6-9 Jahre freier Träger

Betreuungsangebot an der Grundschule Villa Kunterbunt

6-10 Jahre freier Träger

DörnigheimBetreuungsangebot an der Werner-von-Siemens-Schule
„Regenbogenhaus"

6-10 Jahre freier Träger

Betreuungsangebot an der Wilhelm-Busch-Schule „Die Arche"

6-10 Jahre freier Träger

Hort Berliner Straße

6-10 Jahre städtische Kita

Kinder- und Familienzentrum Eichenheege

1-6 Jahre städtische Kita

Kindertagesstätte Eichendorffstraße

1-6 Jahre städtische Kita

Kindertagesstätte Siemensallee

3-6 Jahre städtische Kita

Kindertagesstätte Vilbeler Straße

1-6 Jahre städtische Kita

Kindertagesstätte Wingertstraße

2-6 Jahre städtische Kita

Kita Abenteuerland

1-10 Jahre freier Träger

Kita Zauberwald

1-6 Jahre freier Träger

Dörnigheimer Schlümpfe

1-3 Jahre freier Träger

Ev. Kindergarten Dörnigheim

1-6 Jahre freie Träger

Hochstadt

Kindertagesstätte Ahornweg

3-6 Jahre städtische Kita

Kindertagesstätte Bücherweg

3-10 Jahre städtische Kita

Kindertagesstätte Moosburger Weg

1-6 Jahre städtische Kita

Rappelkiste

1,5-3 Jahre freie Träger

Das Baugebiet

Auf einer Baulücke in Feldrandlage entstehen 16 Wohneinheiten. Das Grundstück liegt nördlich der Waldstraße mit Blick in das Landschaftsschutzgebiet und unterteilt sich in drei Bereiche.



1. Das Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen.

Vom Süden über die Waldstraße kommend, wird eine komfortable Wohnanlage mit nur 10 Wohneinheiten entstehen. Überdachte Fahrradstellplätze, Platz für Kinderwagen und andere sperrige Gegenstände, Fahrstuhl, Stauräume im Erdgeschoss.....



2. Doppelhäuser mit viel Platz für die Familie



3. Einfamilienhäuser in Feldrandlage mit Blick in die Natur



Das Mehrfamilienhaus - Erdgeschoss

Im Erdgeschoss liegen die Wohnungen 1 – 3. Ein Abstellraum für Kinderwagen, Abstellräume zu den Wohnungen und der Zugang zur Technikzentrale im Kellergeschoss.



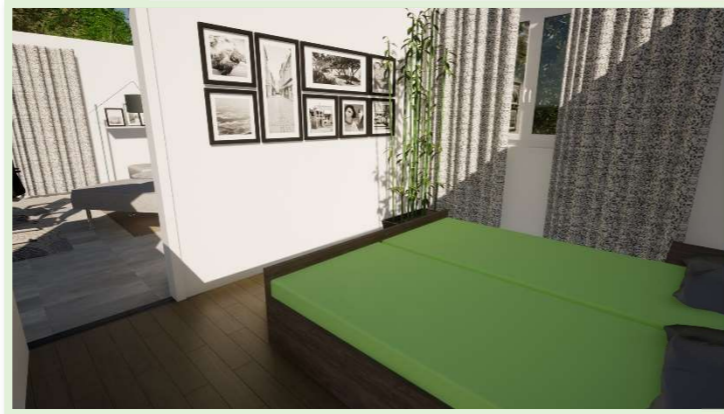
Wohnung 1	69,6 m²
Wohnen/Essen	31,4 m ²
Schlafzimmer	12,9 m ²
Flur	8,6 m ²
Bad	6,7 m ²
Küche	5,2 m ²
Abstellraum	1,8 m ²
Terrasse	3 m ² *
Wohnung 2	82,2 m²
Wohnen/Essen	33,7 m ²
Schlafzimmer	12,3 m ²
Schlafzimmer	10,5 m ²
Küche	7,1 m ²
Bad	6,8 m ²
Flur	8,2 m ²
Terrasse	3,6 m ² *
Wohnung 3	117,8 m²
Wohnen/Essen	33,6 m ²
Schlafzimmer	12,6 m ²
Schlafzimmer	12,6 m ²
Schlafzimmer	10,3 m ²
Küche	7,8 m ²
Bad 1	11,9 m ²
Bad 2	3,7 m ²
Garderobe/Flur	16,2 m ²
Abstellraum	5,5 m ²
Terrasse	3,6 m ² *

Bei den jeweiligen m² Angaben handelt es sich um ca. Werte

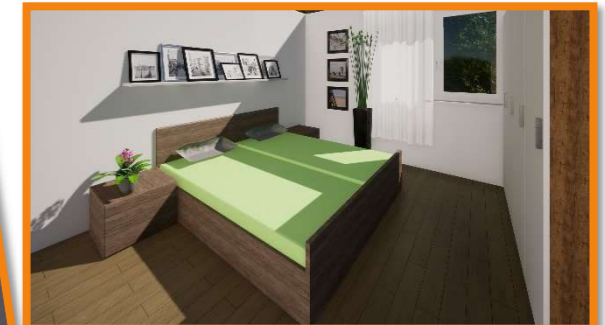
*Balkon wird nur mit 50 % bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt



Wohnung 1
Eine 2 Zimmerwohnung mit Westausrichtung, kleiner Terrasse und kleinem Gartenanteil.



Wohnung 2
Eine 3 Zimmerwohnung mit Südgarten und einer „Sonnenterrasse“



Wohnung 3
Eine 4 Zimmerwohnung mit viel Platz eine „Sonnenterrasse“ und Gartenzugang.



Das Mehrfamilienhaus – Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich die Wohnungen 4 – 7.



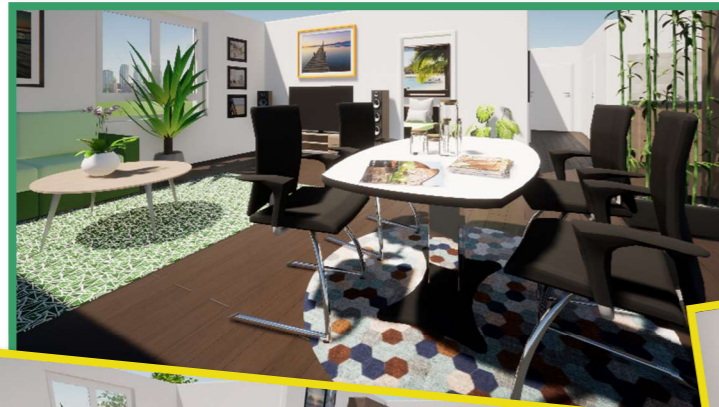
Wohnung 4	69,6 m²
Wohn-Esszimmer	31,4 m ²
Schlafzimmer	12,9 m ²
Flur/Garderobe	8,5 m ²
Bad	6,7 m ²
Küche	5,2 m ²
Abstellraum	1,9 m ²
Balkon	3 m ² *
Wohnung 5	82,2 m²
Wohn-Esszimmer	33,7 m ²
Schlafzimmer	12,3 m ²
Schlafzimmer	10,5 m ²
Flur/Garderobe	8,2 m ²
Bad	6,8 m ²
Küche	7,1 m ²
Balkon	3,6 m ² *
Wohnung 6	87,7 m²
Wohn-Esszimmer	31,9 m ²
Schlafzimmer	12,6 m ²
Schlafzimmer	10,3 m ²
Flur/Garderobe	12,8 m ²
Bad 1	6,8 m ²
Bad 2	3,7 m ²
Küche	6 m ²
Balkon	3,6 m ² *
Wohnung 7	85 m²
Wohn-Esszimmer	35,3 m ²
Schlafzimmer	13,1 m ²
Schlafzimmer	12,3 m ²
Flur/Garderobe	6 m ²
Bad	8,5 m ²
Küche	6 m ²
Balkon	3,6 m ² *

Bei den jeweiligen m² Angaben handelt es sich um ca. Werte

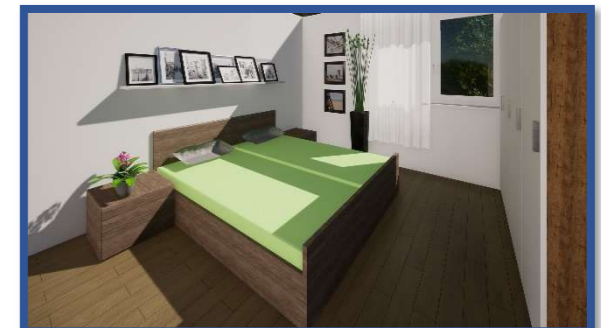
*Balkon wird nur mit 50 % bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt



Wohnung 4
Eine 2 Zimmerwohnung mit Westausrichtung, Balkon und separaten Abstellraum.



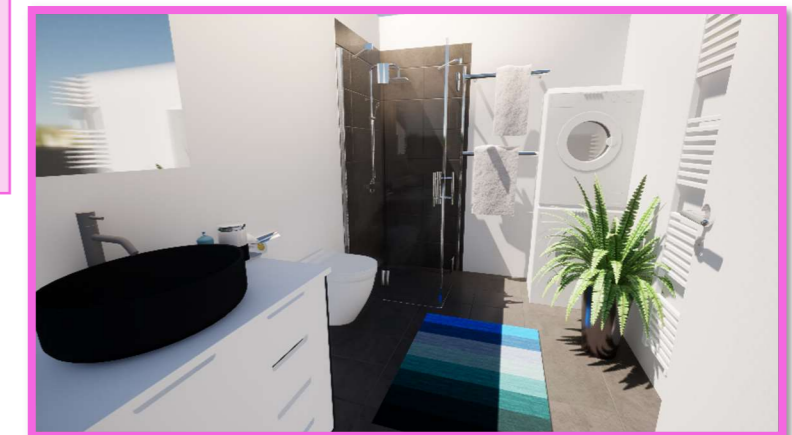
Wohnung 5
Eine 3 Zimmerwohnung mit viel Platz für eine Küche mit Kochinsel und einem Südbalkon.



Wohnung 7
Eine 3 Zimmerwohnung mit einem sonnigen „Frühstücks-Balkon“.



Wohnung 6
Großzügige 3 Zimmerwohnung mit einem separaten Gästebad und Südbalkon



Das Mehrfamilienhaus – Dachgeschoss und Spitzboden

Im Dachgeschoss befinden sich die Wohnungen 8 – 10. Zu den Wohnungen 8 und 10 gehört jeweils ein Spitzboden mit Stehhöhe und über 20 qm Fläche.



Bei den jeweiligen m² Angaben handelt es sich um ca. Werte

*Balkon wird nur mit 50 % bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt
 **wird bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt



Wohnung 8

Eine 3 Zimmerwohnung mit einer großen Westterrasse (25,6m²). Über eine Treppe gelangen Sie in einen Spitzboden mit Stehhöhe und viel Platz. (aufgrund des fehlenden „Notfluchtwegs“ darf der Spitzboden nicht als Wohnfläche genutzt werden).



Wohnung 9

Eine gut geschnittene 2 Zimmerwohnung mit Südbalkon.



Wohnung 10

Große Südost-Terrasse (25,6m²), Bad, Gäste WC, Speisekammer und innenliegendem Zugang zu einem Spitzboden mit über 28 m² Fläche.



Das Mehrfamilienhaus – Ausstattung

Die Wohnungen

Fußböden	Hochwertige Bodenbeläge finden Sie bereits im Eingangsbereich und im Treppenhaus mit einem schönen Naturstein (Granit). In der Wohnung wird auf die Fußbodenheizung entweder ein Fliesenbelag oder ein Holzparkett in den Wohnräumen verlegt
Fliesen	Größe 30 x 60cm in anthrazit, grau, beige, weiß oder andere Farben und Größen auf Wunsch
Armaturen	Hans Grohe Talis
Steckdosen	Merten
Sanitärobjekte	Kaldewei, Renova Geberit, Vigour oder gleichwertig
Fenster	3-fachverglaste Fenster außen anthrazitfarben mit elektrischen anthrazitfarbenen Alupanzerrollläden und farblich abgestimmten Außenfensterbänken, innen weiß mit weißen Natursteinfensterbänken innen
Abstellräume	Alle Wohnungen haben einen bis zwei Abstellräume, 8 Wohnungen erhalten einen separaten, abschließbaren Abstellraum (ca. 3,4m ²) im Erdgeschoss
Kinderwagenraum	Für alle Hausnutzer gibt es die Möglichkeit Kinderwagen/Bobbycars etc. in einem separaten Raum unterzustellen

Die Technik

Heizung	BHKW Dachs von Senertec und Buderusheizung als Spitzenlastkessel
Lüftung	Feuchtegesteuerte Lüftungsanlage
Telefon/Internet	Medicom/Vodafone
Aufzug	Firma Haushahn
Solaranlage	24kwp
Batteriespeicher	33 kw Sonnen
Haustür	Videoanlage mit Türsprecher und Öffnungsfunktion

Die Außenanlagen

Fahrradabstellplätze	3 überdachte abschließbare Fahrradabstellplätze pro Wohnung plus Besucherstellplätze
e-Ladesäulen	Jede Wohnung erhält eine Wallbox mit Ladeinfrastruktur
e-Car-Sharing	Nur 16 Parteien teilen sich ein e-Mobil auf gesondertem Parkplatz mit Ladeinfrastruktur
Spielplatz	Kleiner Spielplatz mit Rutsche und Sandkasten
Mülleinhausung	Die Anlage erhält eine begrünte Einhausung für die Müllboxen

In den Grundrissen und 3-D-Animationen dargestelltes Inventar und Möbel dienen nur der bildlichen Darstellung und sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages !

Es gilt jeweils die aktuelle Preisliste.

Impressum

Effizienz Haus GmbH

Neckarstraße 10 A

64673 Zwingenberg

Geschäftsführer: Achim Roßrucker

Verkauf: Sonja Walter

☎ 0175 41 22 132 oder 06251-58 26 779

✉ s.walter@effizienz-haus.de