





WILLKOMMEN

Schön, dass Sie sich für unser familienfreundliches kleines Wohnquartier „An der Weissenburg“ in Karben Burg-Gräfenrode interessieren!

„Lebensqualität für Familien“ könnte die Überschrift für dieses Bauvorhaben lauten. Am westlichen Ortsrand von Burg-Gräfenrode entstehen 12 moderne Reihenhäuser in Feldrandlage. Von dem Grundstück hat man einen herrlichen Fernblick über Felder bis in den Taunus. In der Umgebung weiden Pferde des angrenzenden Pferdehofs und die moderne, örtliche Kita liegt in Sichtweite entfernt. Die Sanierung der angrenzenden Hofreite wird das Ensemble zukünftig komplettieren.

Auf den folgenden Seiten werden wir Ihnen einen Eindruck von unserem Konzept für dieses moderne Quartier vermitteln. Zudem werden wir Ihnen Einblicke in die zahlreichen Besonderheiten und Ausstattungsdetails geben. Entdecken Sie ein familienfreundliches Idyll in Burg-Gräfenrode und lernen Sie unser Projektteam kennen.

Sehr gerne stehen wir Ihnen kostenlos und unverbindlich für eine Beratung zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Sie!
Beste Grüße

Ihr
Jean-Pierre Baron & Dr. Axel Seemann

INHALTE

01	-	DAS PROJEKT	S. 4
02	-	LAGE	S. 6
03	-	AUSSTATTUNG	S. 8
04	-	ENERGIE & NACHHALTIGKEIT	S. 10
05	-	WOHNQUALITÄT	S. 12
06	-	LAGEPLAN	S. 14
07	-	GEBÄUDEPLÄNE & FLÄCHEN	S. 15
08	-	IMPRESSIONEN MUSTERHAUS	S. 20

01

DAS PROJEKT

FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN MIT MEHRWERT

Mit unserer energieeffizienten Reihenhausbebauung „An der Weissenburg“ werden wir ein neues Wohnquartier schaffen, das ein familienfreundliches Leben im Frankfurter Umland ermöglicht. Wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Der Karbener Ortsteil Burg-Gräfenrode zeichnet sich durch hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen aus. Unsere modernen Häuser liegen in Feldrandlage und bieten einen bezaubernden Fernblick über Felder und Weiden bis hin zum Taunus.

Sie sind eine junge Familie, ein Paar oder möchten einfach Ihre Wohnsituation verbessern und suchen ein hochwertiges Wohnumfeld im Umland von Frankfurt? Dann haben wir bei unserem Konzept genau an Sie gedacht. Karben bietet eine sehr gute Anbindung in das 15 km entfernte Frankfurt, sowohl über die Bundesstraße als auch durch den bestehenden S-Bahnanschluss. Es ist damit für Pendler wie auch für das Arbeiten im Homeoffice der ideale Standort. Wir bieten ein modernes, ansprechendes Quartier, das Lebensqualität, Freizeit und Arbeiten in idealer Weise vereint.

Besonders stolz sind wir darauf, Ihnen dieses neue Zuhause zu familienfreundlichen Preisen anbieten zu können.

„Die Familie ist die Heimat des Herzens.“

- Giuseppe Mazzini



02

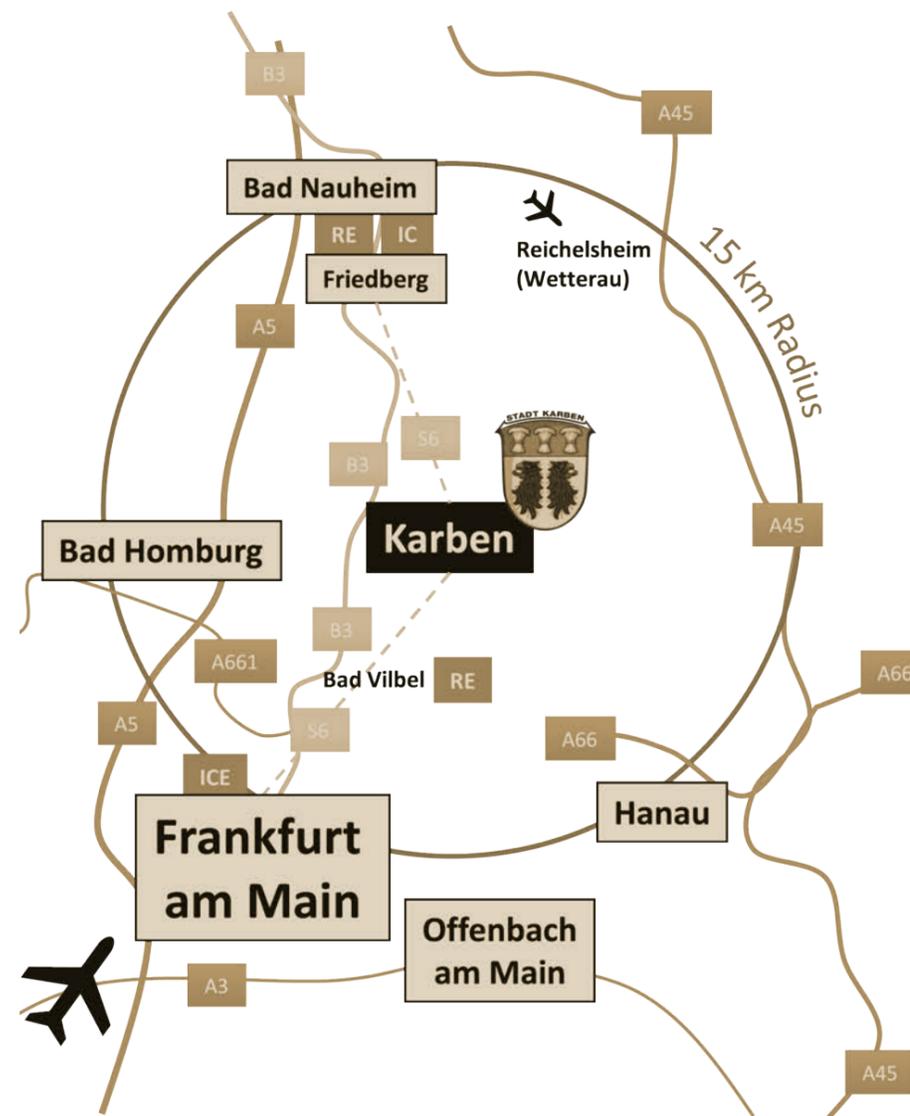
LAGE

LEBEN IN DER IDYLLE

Karben, nur 20 Minuten Fahrzeit von der Metropole Frankfurt am Main entfernt, ist eine lebendige Stadt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und einem großen Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebot. Das Naturschutzgebiet Niddaue und die umgebenden Felder und Weiden laden zu Sport und Freizeitgestaltung ein und bezeugen eine intakte Natur.

Der beschauliche Ortsteil Burg-Gräfenrode besticht durch sein ländliches Flair und ermöglicht durch seine günstige Lage dennoch schnellen Zugang zum Großstadttreiben in Frankfurt am Main. Gleichzeitig ermöglicht Ihnen die dörfliche Struktur der Stadtgemeinde Burg-Gräfenrode ein wunderbares Gefühl von Gelassenheit und Entspannung. Immer mehr Paare und Familien wünschen sich dieses Flair für ihren persönlichen Wohnraum. Profitieren Sie von einer intakten sozialen Gemeinschaft. Ein kleiner Park mit einem großen, neu angelegten Spielplatz, die nahegelegene moderne Kita sowie ein vitales Vereinsleben mit mehreren Reiterhöfen sorgen für eine besondere Lebensqualität für die ganze Familie.

Ergänzend ist das nahegelegene Frankfurt schnell mit S-Bahn oder über die Bundesstraße erreichbar und bietet ein fast unerschöpfliches Angebot an Kultur, Einkaufen, Touristik oder Restaurants. Gleichzeitig zählt die Finanzmetropole zu den stärksten Wirtschaftsstandorten Deutschlands und verfügt über hervorragende Beschäftigungschancen.



03

AUSSTATTUNG

NACHHALTIG & ZUKUNFTSSICHER



Gebäude:

- Wohnfläche nach WoFIV ca. 134 qm
- Modernes Design mit Pultdächern
- Massivbauweise
- Alle Häuser mit eigenem Garten
- Alle Häuser mit Terrasse und Dachterrasse
- Alle Häuser mit Stellplatz
- Real geteilte Grundstücke
- Inkl. Erschließung

Energie & Ökologie:

- Errichtung der Gebäude nach den Anforderungen des GEG 2024
- KfW Effizienzhausstufe 40 möglich
- Eigene Stromerzeugung durch PV-Anlage
- Ökologische Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Extensive Dachbegrünung
- Gemeinsame Zisterne für Gartenbewässerung

Wohnqualität:

- Fußbodenheizung
- Parkettfußboden
- Großflächige Fliesen in Bad und Küche
- 3-fach Verglasung
- Rollläden an den Fenstern
- Fenster und Eingangstür außen in modernem Grau

Es sind zahlreiche Sonderwünsche möglich, wie z. B. Raumtrennung im Dachstudio, veränderte Ausstattung, Ergänzungen bis hin zur Einbauküche.

Die in den Plänen und Abbildungen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Leistungsumfang. Darstellung, Außengestaltung, Positionierung der baulichen Anlagen, Grundrisse sowie Grundrisseinrichtungen sind nur zeichnerische Vorschläge. Änderungen oder Ergänzungen sind vorbehalten. Maßgebend für den Leistungsumfang und die Ausführung sind Baubeschreibung und Vertragsplan.



04

ENERGIE & NACHHALTIGKEIT

KLEINER FUSSABDRUCK MIT GROSSEN WIRKUNGEN



LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE

Das Heizen mit Umweltwärme ist sauber und zukunftsträchtig. Luft-Wasser-Wärmepumpen machen die Wärme aus der Umgebung zum Heizen nutzbar.

Diese Heiztechnik zeichnet sich durch einen geringen Energiebedarf und durch ein angenehmes Raumklima aus. Besonders vorteilhaft ist, wie bei unseren Häusern, die Kombination mit einer Fußbodenheizung.



PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Eine eigene Photovoltaik-Anlage bietet die Möglichkeit, kostengünstigen, eigenen Strom selbst zu erzeugen und somit die Stromrechnung zu senken. Die Sonnenenergie ist frei verfügbar und kostenlos, zudem arbeiten PV-Anlagen emissionsfrei und geräuschlos.

Besonders nachhaltig ist die Kombination einer PV-Anlage mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Damit können Sie Ihren eigenen Strom für die Beheizung Ihres neuen Zuhauses erzeugen!



ZISTERNE ZUR GARTENBEWÄSSERUNG

Auf dem Grundstück der Wohnanlage befindet sich ein Quellschacht, dessen Wasser in einer unterirdischen Zisterne gesammelt wird. Die Zisterne befindet sich an der Grundstücksgrenze zwischen Haus 3 und Haus 4.

Statt zur Gartenpflege teures Trinkwasser aus der Leitung zu zapfen, kann das gesammelte Zisternenwasser zum Gießen verwendet werden.

Dies führt nicht nur zur sparsamen Nutzung des kostbaren Trinkwassers, es wirkt sich zudem positiv auf den Geldbeutel der neuen Bewohner aus.



DACHBEGRÜNUNG

Eine extensive Dachbegrünung kombiniert Umweltschutz mit angenehmem Raumklima.

Begrünte Dächer haben eine wärmeregulierende Wirkung. Das merkt man ganz besonders im Sommer. Im Sommer heizt sich ein herkömmliches Gebäude auf, weil ein Dach die Wärme der Sonne absorbiert. Bei der Verwendung einer Dachbegrünung wird das direkte Sonnenlicht von der Vegetation reflektiert, anstatt absorbiert zu werden. Außerdem verdunstet die in der Vegetation enthaltene Feuchtigkeit und sorgt so für zusätzliche Kühlung.

Gründächer verringern daher die Aufheizung darunter liegender Räume im Vergleich zu einer herkömmlichen Dachkonstruktion. Dadurch wird die Temperatur im Inneren des Gebäudes insgesamt niedriger gehalten.



05

WOHNQUALITÄT

EIN WOHNTRAUM FÜR FAMILIEN

Behagliche Wohnräume

- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- Modernes Design



Ein Traum für Familien und Kinder

- Viel Freiraum zum Spielen
- Friedlich und sicher
- Die moderne Kita nur ein paar Schritte entfernt
- Der Ponyhof direkt in der Nachbarschaft



Komfortabel und zukunftssicher

- Dachbegrünung für angenehmes Raumklima
- Großflächige Fliesen in Bad und Küche
- 3-fach Verglasung
- Rollläden an den Fenstern
- Fenster und Eingangstür außen in modernem Grau

Sport und Freizeit in der Natur

- Die umliegende Natur eignet sich ideal für spielende Kinder.
- Das Naturschutzgebiet Niddaauwe läd zum Radfahren, Spazieren und Wandern ein.
- Freizeitaktivitäten für jedes Alter



06

LAGEPLAN

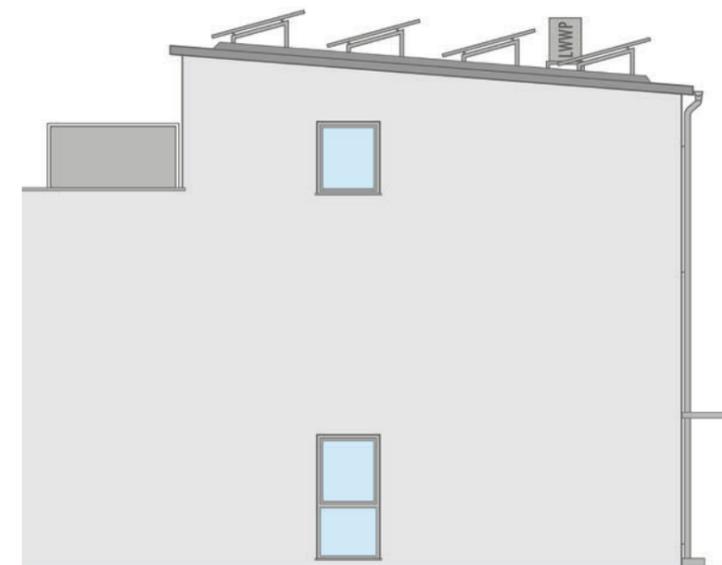
TEIL EINER NEUEN GEMEINSCHAFT



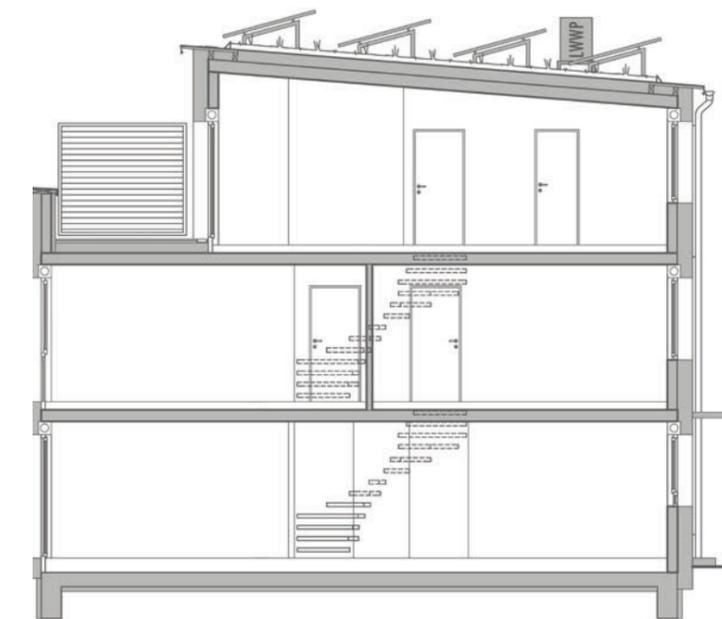
07

GEBÄUDEPLÄNE & FLÄCHEN

RAUM ZUM ENTFALTEN

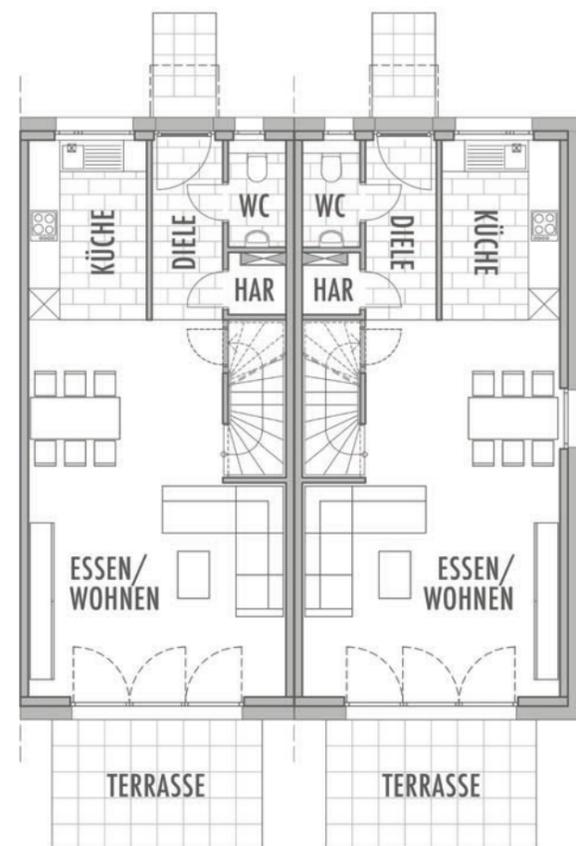


ANSICHT GIEBEL



SCHNITT

Mittelhaus Endhaus



ERDGESCHOSS

• Mittelhaus

• Diele	4,64 m ²
• WC	2,26 m ²
• HAR	1,09 m ²
• Kochen	7,74 m ²
• Wohnen/Essen	33,33 m ²
• Terrasse	5,00 m ²

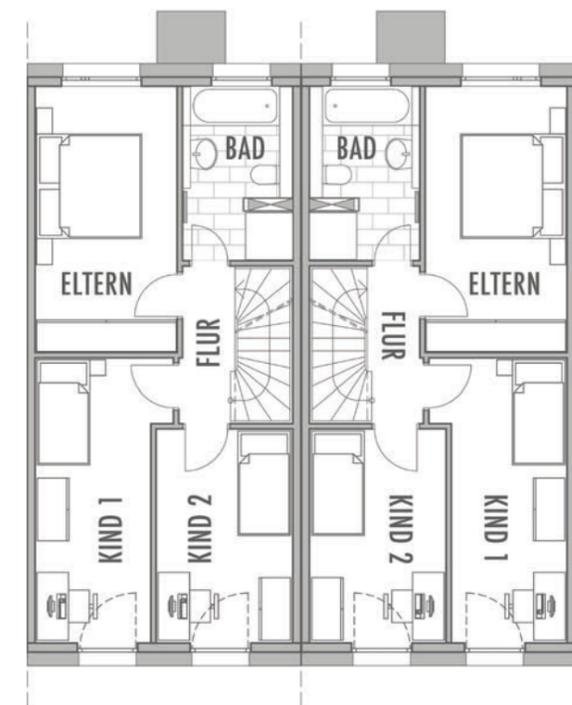
Nutzfläche	1,09 m ²
Wohnfläche EG	52,96 m²

• Endhaus

• Diele	4,64 m ²
• WC	2,26 m ²
• HAR	1,09 m ²
• Kochen	7,74 m ²
• Wohnen/Essen	33,33 m ²
• Terrasse	5,00 m ²

Nutzfläche	1,09 m ²
Wohnfläche EG	52,96 m²

Mittelhaus Endhaus



OBERGESCHOSS

• Mittelhaus

• Flur	3,10 m ²
• Bad	6,76 m ²
• Schlafen	13,77 m ²
• Kind 1	12,53 m ²
• Kind 2	10,66 m ²

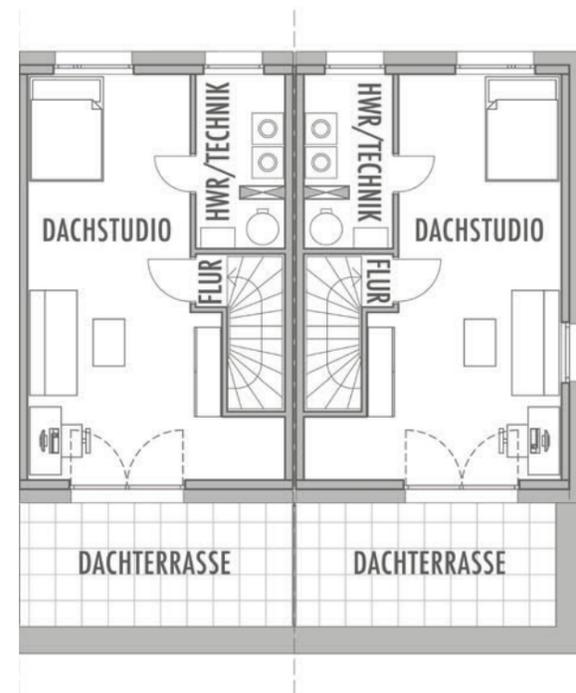
Wohnfläche OG	46,81 m²
----------------------	----------------------------

• Endhaus

• Flur	3,10 m ²
• Bad	6,76 m ²
• Schlafen	13,77 m ²
• Kind 1	12,53 m ²
• Kind 2	10,66 m ²

Wohnfläche OG	46,81 m²
----------------------	----------------------------

Mittelhaus Endhaus



DACHGESCHOSS

• Mittelhaus

• Flur	0,61 m ²
• HWR / Technik	5,54 m ²
• Dachstudio	27,43 m ²
• Dachterrasse	6,38 m ²

Nutzfläche 5,54 m²
Wohnfläche DG 34,42 m²

• Endhaus

• Flur	0,61 m ²
• HWR / Technik	5,54 m ²
• Dachstudio	27,43 m ²
• Dachterrasse	6,05 m ²

Nutzfläche 5,54 m²
Wohnfläche DG 34,09 m²



ANSICHT EINGANGSEITE

ANSICHT GARTENSEITE

GESAMTFLÄCHE

• Mittelhaus

• EG	54,06 m ²
• OG	46,81 m ²
• DG	39,98 m ²

Nutzfläche 6,63 m²
Wohnfläche 134,20 m²

Summe 140,83 m²

• Endhaus

• EG	54,06 m ²
• OG	46,81 m ²
• DG	39,42 m ²

Nutzfläche 6,63 m²
Wohnfläche 133,86 m²

Summe 140,49 m²

08

IMPRESSIONEN MUSTERHAUS

MUSTERHAUS IN DETTENHEIM-RUßHEIM



WOHNZIMMER



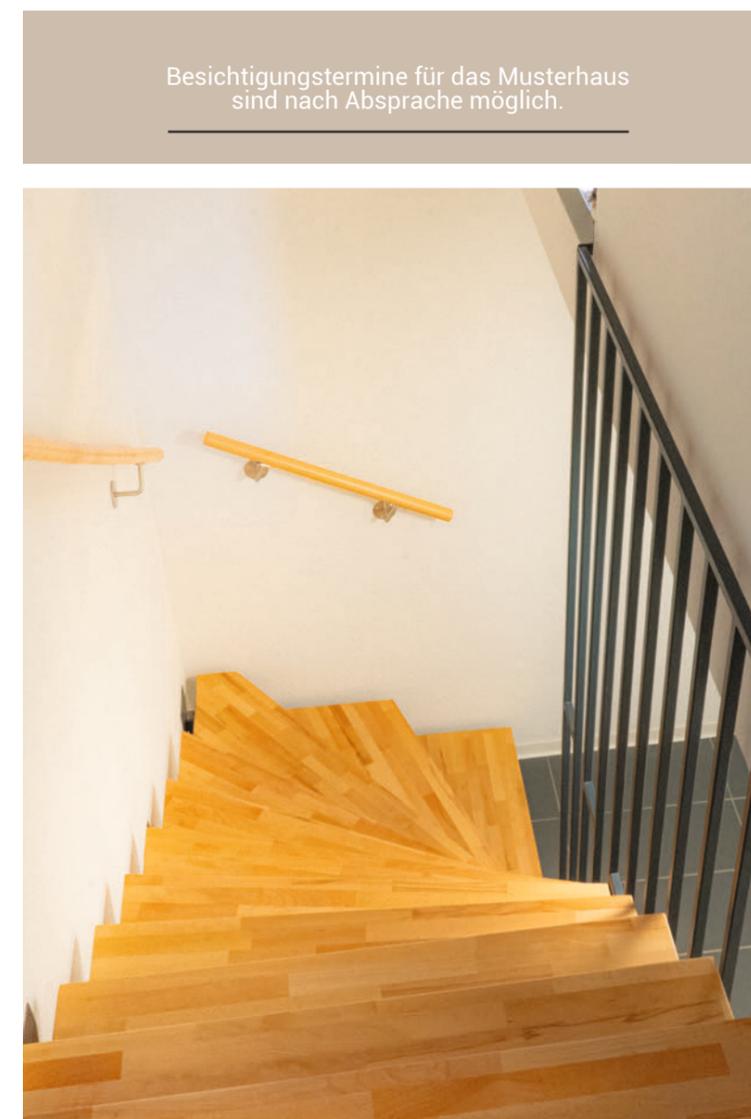
KÜCHE



BADEZIMMER



DACHSTUDIO



Besichtigungstermine für das Musterhaus sind nach Absprache möglich.

BAUPARTNER

BEZHALBARER WOHNRAUM

weisenburger bau - Treibende Kraft für bezahlbares Bauen.

weisenburger als mittelständischer Generalunternehmer im süd- und westdeutschen Raum steht für Expertise im Hochbau. Unsere Kunden und Partner profitieren von der 65-jährigen Bau Erfahrung. Rund 700 Reihenhäuser entwickeln und bauen wir pro Jahr und sind Kostenführer in diesem Segment.

Wir bauen schlüsselfertig. Vom Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe erfolgt die Betreuung aus einer Hand. Durch die standardisierte Bauweise bieten wir unseren Kunden Kostensicherheit und einen transparenten Pauschalpreis bei Vertragsschluss.

Wir bieten Ihnen zusätzlich die Möglichkeit unsere Bemusterungszentren „Baustein“ mit den großzügigen Showrooms in Karlsruhe und in Düsseldorf zu besuchen. Der Baustein in Karlsruhe enthält einen Nachbau der Räume und ist eine willkommene Orientierungshilfe.

Gerne können Sie sich, als Interessenten für ein weisenburger-Reihenhaus, einen eigenen Eindruck über unsere Ausstellung verschaffen. Schauen Sie einfach innerhalb der Öffnungszeiten vorbei und stöbern Sie eigenständig durch die verschiedenen Ausstattungsmöglichkeiten.

Weitere Informationen sowie ein Video des Bausteins finden Sie hier:

<https://www.weisenburger.de/immobilienangebot/bemusterungszentrum-baustein>

DISCLAIMER

HINWEIS

Disclaimer:

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Darstellung, Außengestaltung, Positionierung der baulichen Anlagen, Grundrisse sowie Grundrisseinrichtungen sind nur zeichnerische Vorschläge. Änderungen oder Ergänzungen sind vorbehalten.

Maßgebend für den Leistungsumfang und die Ausführung sind Baubeschreibung und Vertragsplan.

IMPRESSUM

BE Projekt W13 GmbH
Ludwig Ganghofer Straße 27
82031 Grünwald



Beratung & Verkauf

GSK Immobilien Entwicklung
und Vermarktung AG

Herr Hans-Peter Klinger
Telefon: 01 72 620 0574



Projektentwicklung

BE Projekt W13 GmbH

Ludwig Ganghofer Straße 27
82031 Grünwald



Baupartner

weisenburger bau GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 21
76131 Karlsruhe



Vertrieb durch:

GSK Immobilien Entwicklung
und Vermarktung AG

Herr Hans-Peter Klinger
Telefon: 0172 620 0574