

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 Hessencenter 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 offenen 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. Zudem gibt es einen **Glasfaseranschluss der Telekom**

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.

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 Hanaus 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

Dörnigheim

Betreuungsangebot 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

SP.-PL.

NEBENANLAGE

NEBENANLAGE

MFH

88/7

ST

ST

ST

ST

CS-ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

ST

36 m²

113 m²

107 m²

WALDSTRASSE



Wohnung 1	71,6 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	5 m ² *
Wohnung 2	85,7 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	7,1 m ² *
Wohnung 3	121,3 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	7,1 m ² *

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

*Balkon wird nur mit 50 % bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt



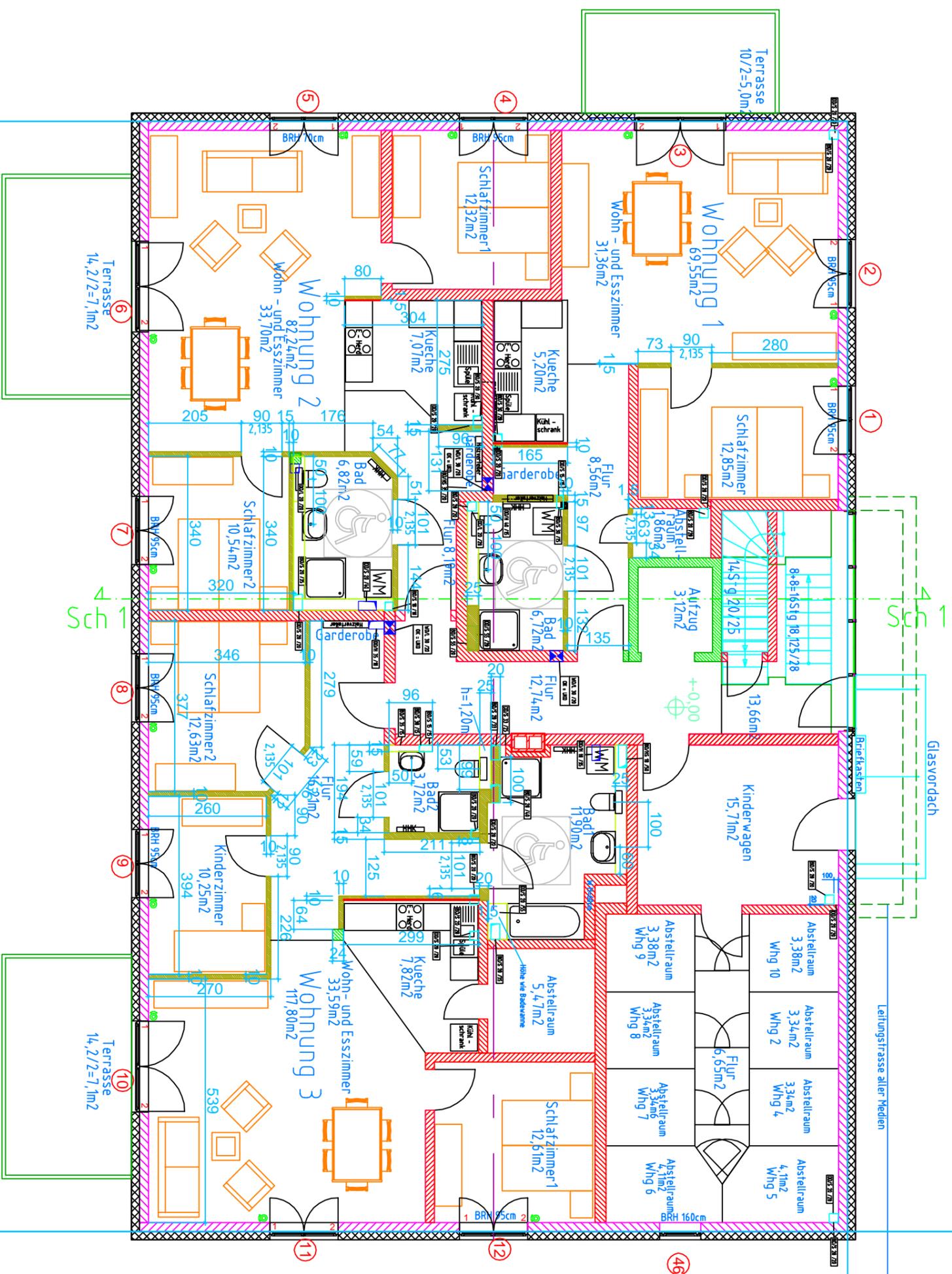
Wohnung 4	69,6 m²
Wohn-Esszimmer	31,4 m ²
Schlafzimmer	12,9 m ²
Flur/Garderobe	8,5 m ²
Bad	6,7 m ²
Küche	5,2 m ²
Abstellraum	1,9 m ²
Balkon	3 m ² *
Wohnung 5	82,2 m²
Wohn-Esszimmer	33,7 m ²
Schlafzimmer	12,3 m ²
Schlafzimmer	10,5 m ²
Flur/Garderobe	8,2 m ²
Bad	6,8 m ²
Küche	7,1 m ²
Balkon	3,6 m ² *
Wohnung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



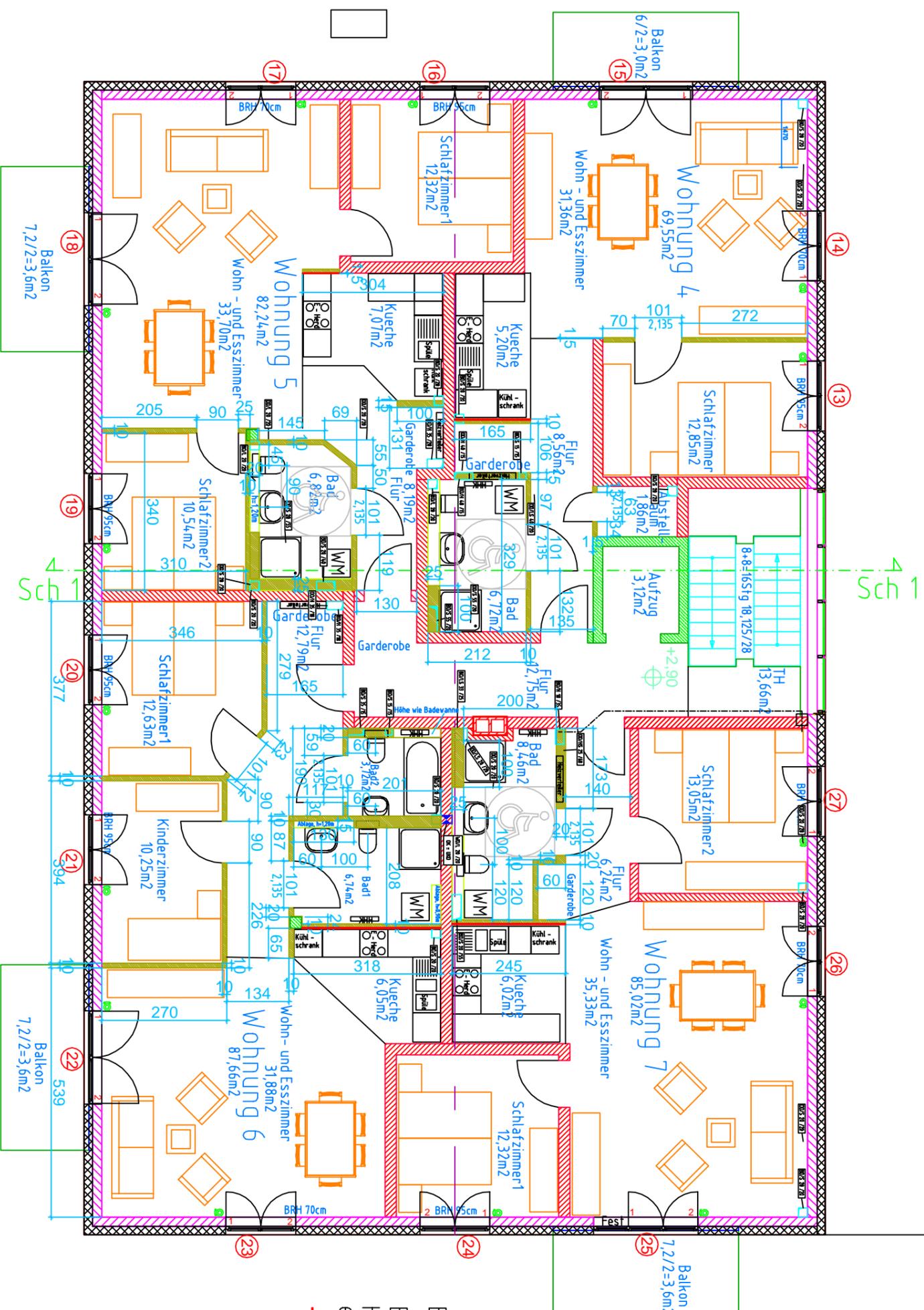
Wohnung 8	103,4 m²
Wohn-Esszimmer	40,5 m ²
Schlafzimmer	12,5 m ²
Schlafzimmer	11,7 m ²
Flur/Garderobe	3,8 m ²
Bad	10,8 m ²
Küche	8,9 m ²
Abstellraum	2,4 m ²
Spitzboden**	(29,3 m ²)
Dachterrasse	12,8 m ²
Wohnung 9	60,1 m²
Wohnen/Essen/ Küche	33,9 m ²
Schlafzimmer	11,6 m ²
Flur/Garderobe	5 m ²
Bad	6 m ²
Balkon	3,6 m ² *
Wohnung 10	105,9 m²
Wohn-Esszimmer	37,8 m ²
Schlafzimmer	12,6 m ²
Schlafzimmer	13,3 m ²
Flur/Garderobe	9,5 m ²
Bad 1	9,9 m ²
WC	1,5 m ²
Küche	6,7 m ²
Abstellraum	1,9 m ²
Dachterrasse	12,7 m ²
Spitzboden**	(28 m ²)



Erdgeschoss

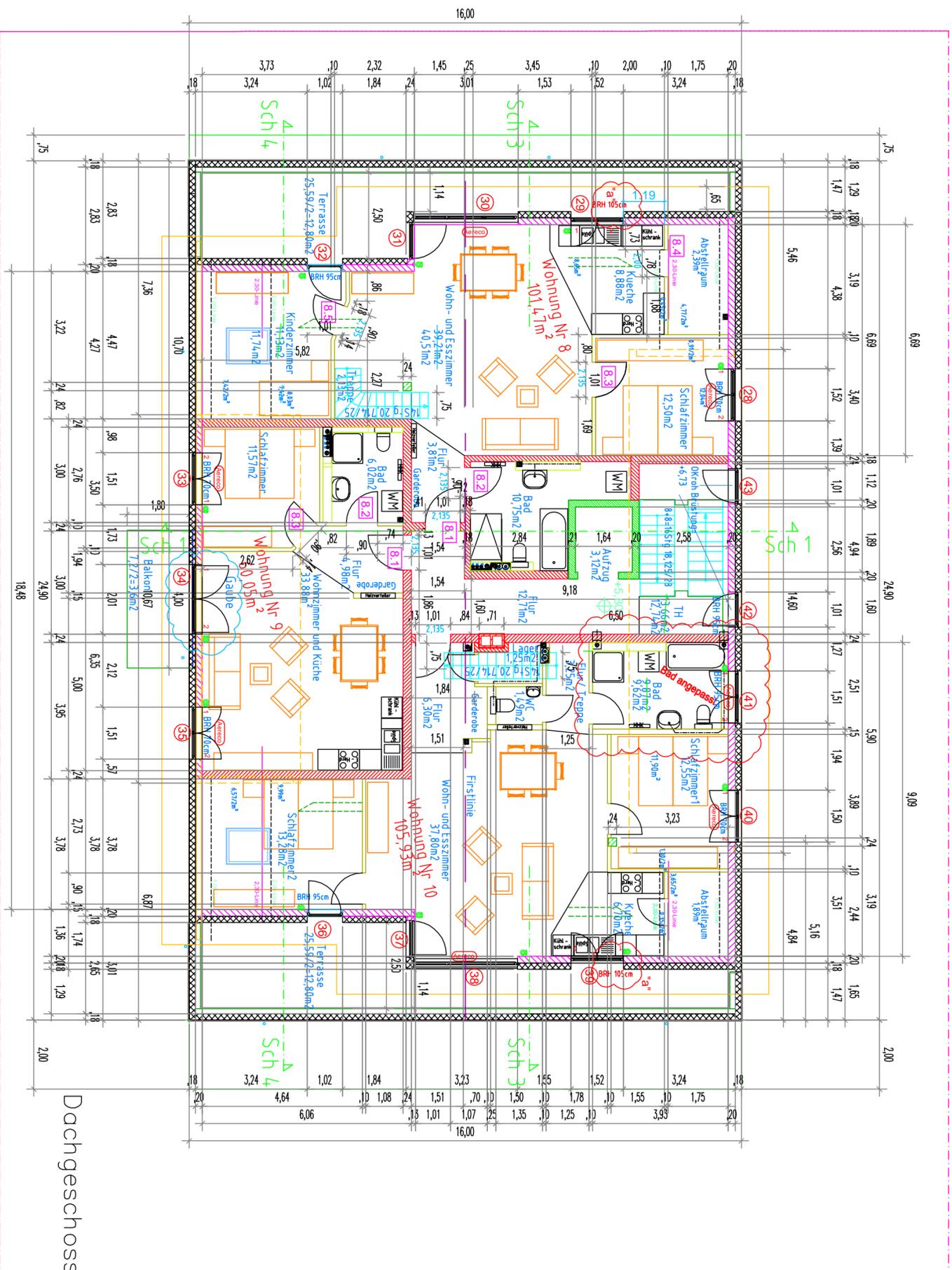
36,20

Beachte: Türhöhen sind Fertighöhen !
 Bodenaufbauhöhe = 15cm
 Höhe fertige Vorsatzschale = 1,20m
 einschl. Fliesenbelag
 ——— Verstärkungen in den GK-Wänden zur
 Aufhängung von Küchenschränken
 oder ähnlichem



1. Obergeschoss

- Beachte: Türhöhen sind Fertighöhen !
- Bodenaufbauhöhe = 15cm
- Höhe fertige Vorsatzschale = 1,20m
 einschl. Fliesenbelag
- Verstärkungen in den GK-Wänden zur
 Aufhängung von Küchenschränken
 oder ähnlichem



Angepasster Plan im Bereich der Fenster auf der Giebelseite

Index: a
Fenster Pos. 29 und 39
angepasst, Aereco – Elemente
eingetragen

Datum: 22.03.2023

Planänderungen

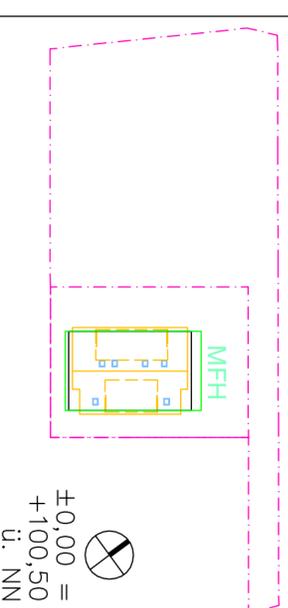
INHALT: Architekturplan Dachgeschoss A04c

Planart: Baueingabeplan

Bauvorraben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Waldstraße 30a
63477 Maintal-Bischofsheim

Projekt-Nr.	AA00719	Maßstab	1:100
Datum	11.06.2021	gezeichnet	ZA
		geprüft	A2
		Format	A2



Bauherr: Effizienz Haus GmbH

Achim Robrucker und Sonja Walter

Neckarstraße 10a
64673 Zwingenberg

Objektplaner: Sebastian Schlüter

Architekturbüro

Erbenweg 4

64740 Kirschlindenberg

Multi-Design-Service - Schuler&Gymde

Tragwerksplaner: STEHLING ZÄNGER

Ingenieurbüro

Palaisadenstraße 24

±0,00 =
+100,50
ü. NN

Datum:

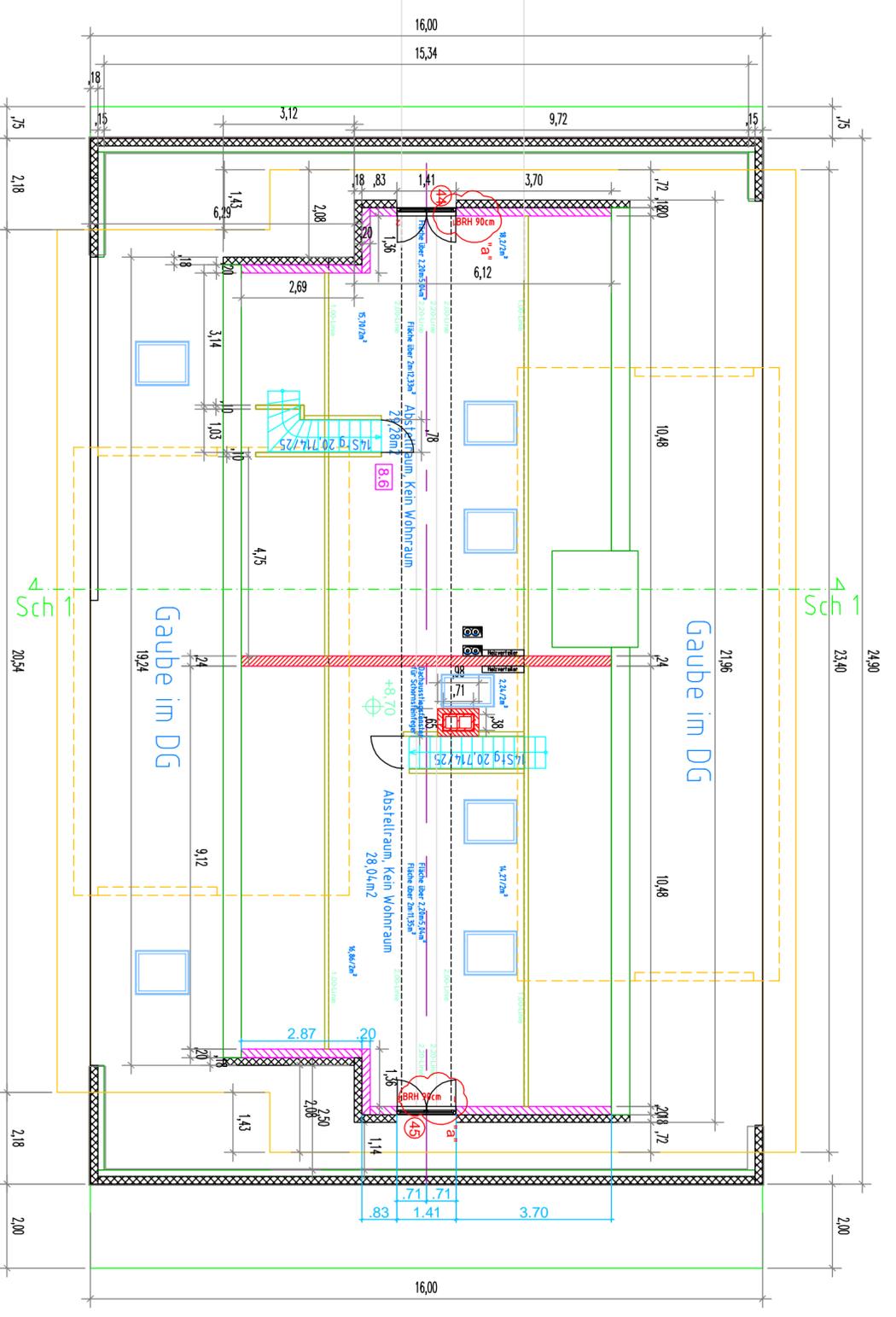
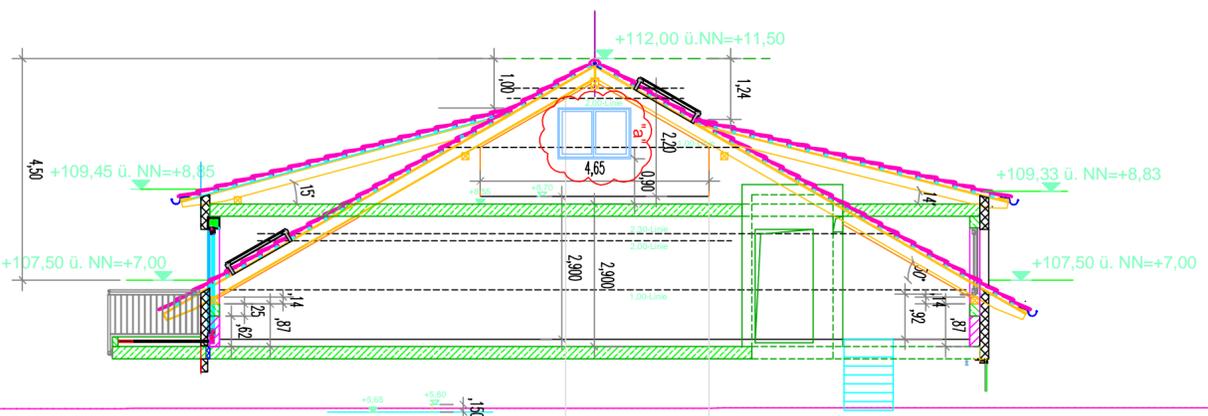
Unterschrift:

Telefon: 061512783462

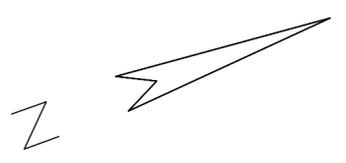
Telefax: 061512783463

E-Mail: stehling-zaenger@onlinet.de

64297 Darmstadt



Spitzboden



Index: a
angepasst

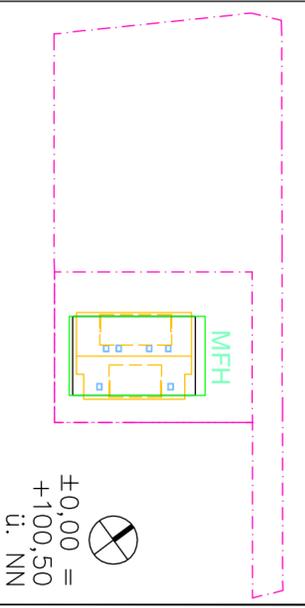
Planänderungen

INHALT: Architekturplan Spitzboden A05c

Planart: Baueingabeplan

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Waldstraße 30a
63477 Maintal-Bischofsheim

Projekt-Nr.	AA00719	Maßstab	1:100
Datum	11.06.2021	gezeichnet	geprüft
	ZA		Format
			A2

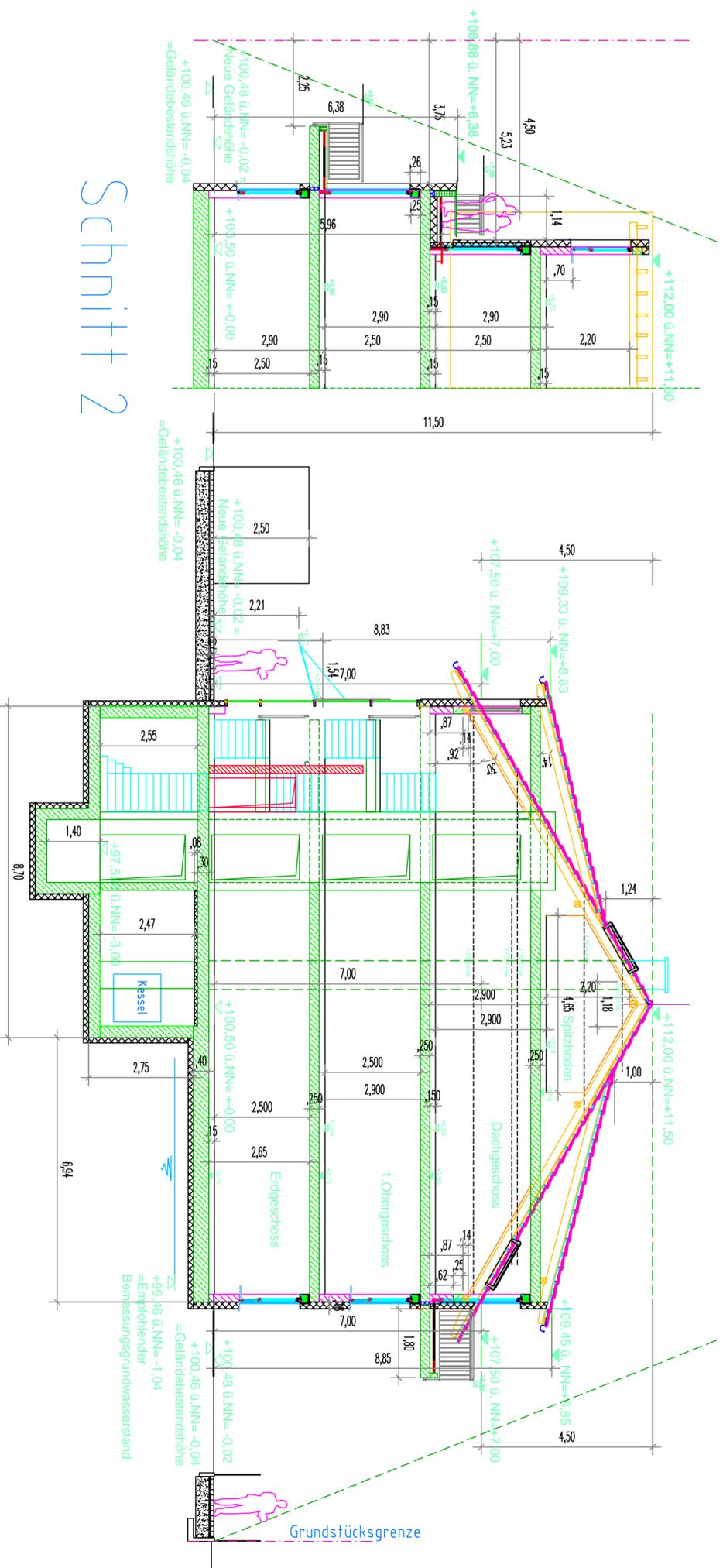


Bauherr: Effizienz Haus GmbH
Achim Rohrbcker und Sonja Walter
Neckarstraße 10a
64673 Zwingenberg

Objektplaner: Sebastian Schlüter
Architekturbüro
Erdweg 4
64749 Maintal

Trogwerksplaner: STEHLING ZÄNGER
Ingenieurbüro

Paltsadenstraße 24 64297 Darmstadt



Schnitt 2

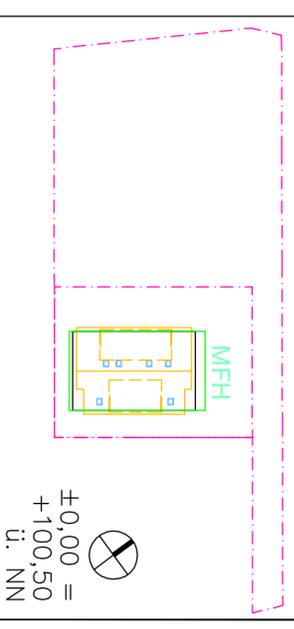
Schnitt 1

INHALT: Architekturplan Schnitte 1 und 2 A08
 Planart: Baueingabeplan

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Waldstraße 30a
 63477 Maintal-Bischofsheim

Projekt-Nr.	AA00719	Maßstab	1:100
Datum	11.06.2021	gezeichnet	geprüft
	ZA		Format
			A2



Bauherr: Effizienz Haus GmbH
 Achim Rohrbcker und Sonja Walter

Neckarstraße 10a
 64673 Zwingenberg
 Datum:
 Unterschrift:

Objektplaner: Sebastian Schlüter

Architekturbüro
 Erdweg 4
 64774 Maintal
 Telefon: 06151278346
 Telefax: 061512783463
 Email: stehling-zanger@onlin.de

Tragwerksplaner: STEHLING ZANGER
 Ingenteurbüro
 Palaisadenstraße 24
 64297 Darmstadt