

Frankfurt-Niederrad Goldsteinstraße 18



DAS OBJEKT

Im Herzen des beliebten Stadtteils Frankfurt-Niederrad errichten wir ein Juwel. Der Neubau mit 11 Eigentumswohnungen bietet eine überzeugende Vielfalt an klar strukturierten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.

Tief durchgeatmet und entspannt werden kann zusätzlich auf dem Balkon der jeweiligen Einheit. Die Erdgeschosswohnung besticht zusätzlich durch einen charmanten Gartenbereich. Mit dem komfortablen Lift können die Wohnungen schwellenlos erreicht werden.





Jede Einheit bietet die volle Bandbreite modernen Wohnens:

Holzparkettböden, großformatige Fliesen, eine hochwertige Badausstattung, elektrische Handtuchheizkörper, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und vieles mehr.



DIE AUSSTATTUNG

- 11 Wohnungen mit 2- und 3-Zimmern, von 38,64 bis 110,07 m²
- Eiche-Parkettböden
- Fußbodenheizung
- großformatige Fliesen
- elektrische Rollläden
- mit dem Lift barrierefrei in jede Wohneinheit
- 34 Fahrradstellplätze
- hauseigene Duplexparkgarage
- hocheffiziente Energieversorgung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe

Im Außenbereich befinden sich ein Kinderspielplatz, Fahrradstellplätze, sowie ein Außenstellplatz. 6 weitere Parkmöglichkeiten bieten die Multiparker* in der Garage im Erdgeschoss. Die KFZ-Stellplätze werden für den Anschluss einer E-Ladestation vorbereitet der Leistungsumfang des Bauträgers besteht aus: Kabelwege und Trassen, sowie Leerrohre im Außenbereich (E-Ladestationen bzw. Wallboxen sind nicht im Leistungsbild enthalten).

*Die Nutzung der Duplexparker ist aufgrund der Einfahrtshöhe und Stellplatzbelastung nur für PKW's möglich, die den Maßvorgaben des Herstellers entsprechen.

„RUHIGE OASE IN ZENTRALER LAGE“

Energiesparendes und umweltschonendes Heizen durch den Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Heizen unabhängig von Gas und sorgen:

Die LWWP nutzt als Wärmequelle zur Erhitzung des Heizwasserkreislaufs die Umgebungsluft und kann somit unabhängig von fossilen Brennstoffen arbeiten. Sie ist CO₂ freundlich und gilt als umwelt- und klimafreundlich. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt in Form einer individuell regulierbaren Fußbodenheizung, welche für bestmöglichen Komfort und Wohlbefinden der Nutzer sorgt.

Der Mensch steht in dem Mittelpunkt der Architektur und Planung der Fischer+Co Projekte. Das ist in vielen Bereichen des Bauprojektes sichtbar: bodentiefe Fenster und durchdachte Grundrisse schaffen harmonische, helle Raumkonzepte mit spannenden Sichtachsen in den Wohnungen des Objekts und erfüllen höchste Ansprüche an Ästhetik und Harmonie.



Wappen Niederrad

DIE LAGE

Ihr neues Zuhause entsteht im Herzen von Frankfurt-Niederrad. Der Stadtteil liegt südlich des Mains, eingebettet zwischen Sachsenhausen und Schwanheim. Mit Bus oder Bahn mal eben schnell nach Frankfurt-City oder ab zum Flughafen – oder mit dem Auto direkt auf die Autobahn – hier sind alle Wege kurz.

Sie genießen die besten Vorzüge, die eine Lage bieten kann: Leben in einem ruhigen Wohngebiet kombiniert mit einer vielfältigen Infrastruktur, die alle Anforderungen und Bedürfnisse eines modernen Stadtteils erfüllen.

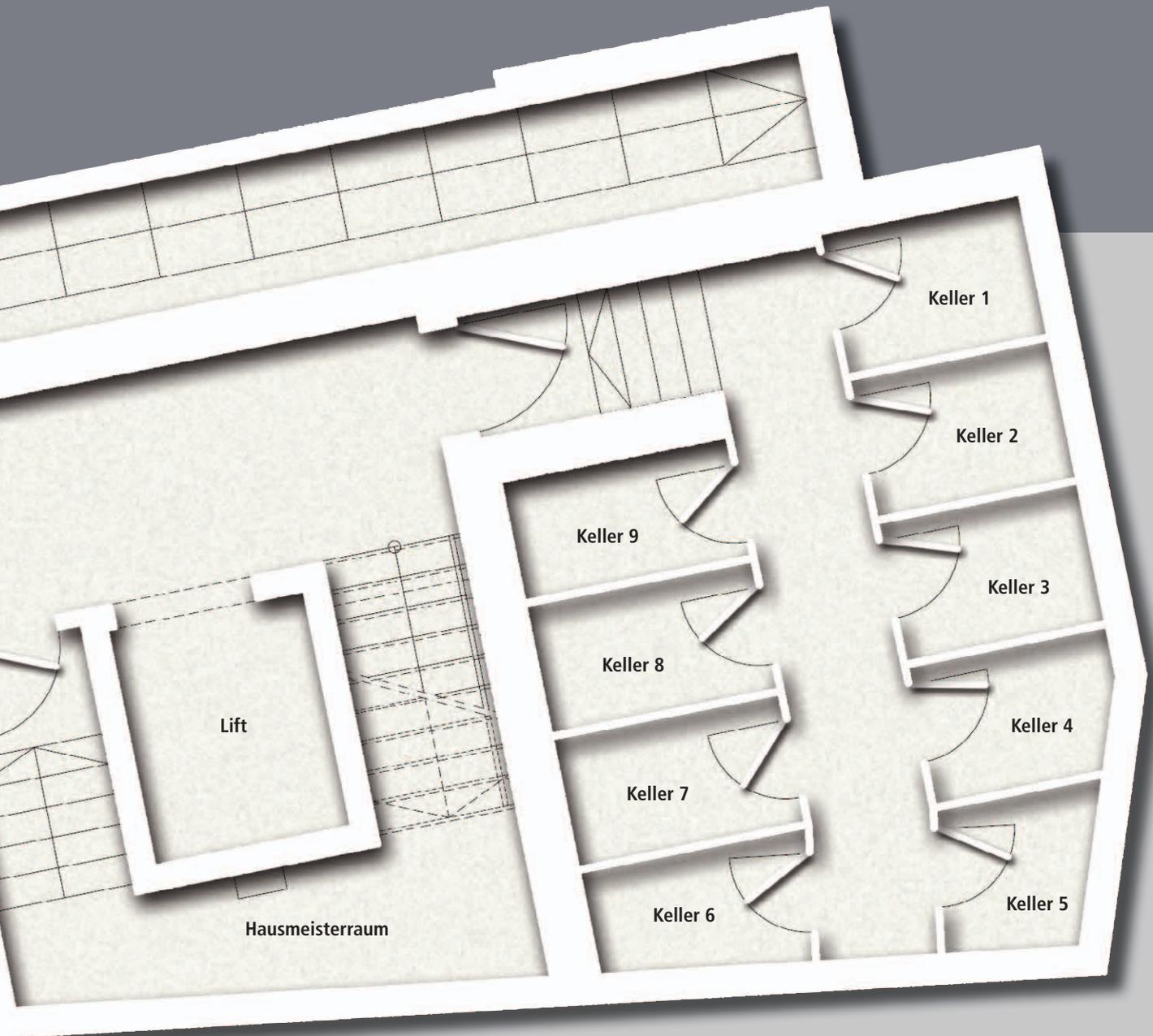
Im Süden lädt der Frankfurter Stadtwald zu Spaziergängen oder der Frankfurter Golf Club für eine Runde auf dem Grün ein. Weitere Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe, wie der Carl-von-Weinberg-Park oder der Elli-Lucht-Park.

Schwimmgelegenheiten bietet das Freibad Stadion im Deutsche Bank Park, sowie das Licht- und Luftbad Niederrad, gelegen auf der, von der Alten Schleuse Niederrad gebildeten Landzunge, am südlichen Mainufer.

Ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Tankstellen, Spielplätze, Schulen, Freizeiteinrichtungen für u.a. Leichtathletik, Fußball, Tennis, die Infrastruktur lässt keine Wünsche unerfüllt.

KELLERGESCHOSS





Keller 1

Keller 2

Keller 3

Keller 4

Keller 5

Keller 9

Keller 8

Keller 7

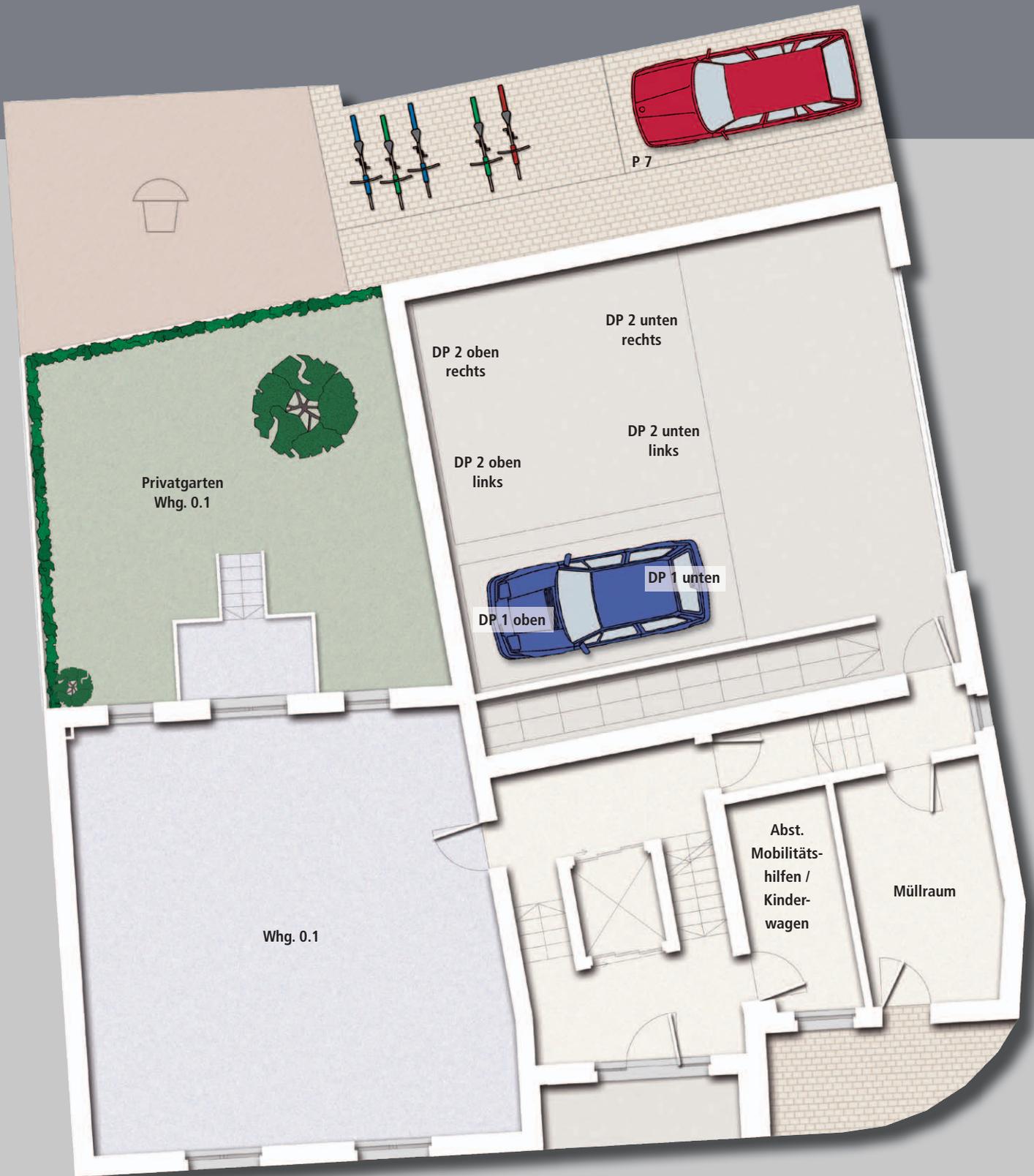
Keller 6

Lift

Hausmeisterraum

ERDGESCHOSS

Grundstück und Parken



Goldsteinstraße

ERDGESCHOSS

Wohnung 0.1



3-Zi.-Wohnung 0.1 – barrierefrei –

Wohnen / Essen / Kochen	25,92 m ²
Schlafen	15,17 m ²
Kind	11,59 m ²
Bad	5,38 m ²
Diele	6,22 m ²
Balkon	(3,22 m ²) 1,61 m ²
Gesamt	65,89 m²

1.+2. OBERGESCHOSS

Wohnung 1.1 + 2.1

3-Zi.-Wohnung 1.1 – barrierefrei –

Wohnen / Essen / Kochen	25,92 m ²
Schlafen	15,17 m ²
Kind	11,59 m ²
Bad	5,33 m ²
Diele	6,22 m ²
Balkon	(3,14 m ²) 1,57 m ²
Gesamt	65,80 m²

Whg. 2.1 Gesamt **65,78 m²**



1.-3. OBERGESCHOSS

Wohnung 1.2 + 2.2 + 3.2



* Bäder WE 2.2 + 3.2 weichen ab

3-Zi.-Wohnung 1.2

Wohnen / Essen / Kochen	HWR	1,73 m ²
34,91 m ²	Diele	6,32 m ²
Schlafen	Balkon	(6,52 m ²) 3,26 m ²
12,32 m ²	Gesamt	68,97 m²
Arbeiten		
7,06 m ²		
Bad		
3,37 m ²		
	Whg. 2.2	Gesamt 69,20 m²
	Whg. 3.2	Gesamt 68,89 m²

1.-3. OBERGESCHOSS

Wohnung 1.3 + 2.3 + 3.3



2-Zi.-Wohnung 1.3

Wohnen / Essen / Kochen	20,53 m ²
Schlafen	12,14 m ²
Bad	3,74 m ²
Balkon	(4,46 m ²) 2,23 m ²
Gesamt	38,64 m²

Whg. 2.3 Gesamt **38,67 m²**

Whg. 3.3 Gesamt **38,65 m²**

3. OBERGESCHOSS

Wohnung 3.1



3-Zi.-Wohnung

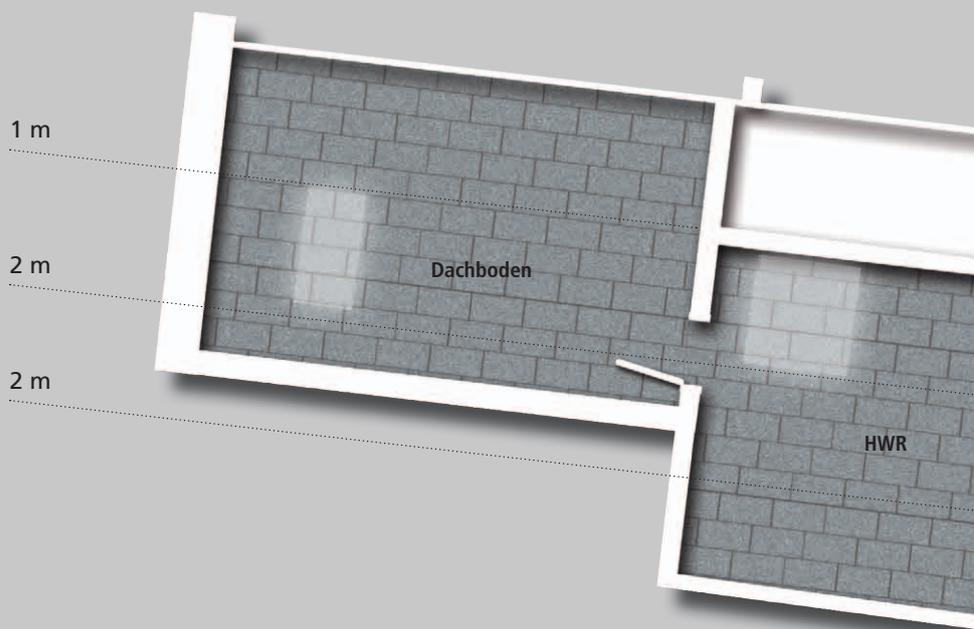
Wohnen / Essen / Kochen	22,88 m ²	Bad	4,77 m ²
Schlafen	14,25 m ²	Diele	6,22 m ²
Kind	10,50 m ²	Balkon	(5,08 m ²) 2,54 m ²
Gesamt		Gesamt	61,16 m²
		Dachboden	7,22 m ²

DACHGESCHOSS

Wohnung 4.1

3-Zi.-Wohnung

Wohnen	24,31 m ²	Bad	8,66 m ²	zzgl. Nutzfl.:	
Kochen / Essen	20,41 m ²	Gäste-WC	2,12 m ²	Dachboden	3,79 m ²
Schlafen	14,72 m ²	Diele	5,91 m ²		
Arbeiten	11,50 m ²	Eingang	4,80 m ²		
Flur	4,96 m ²	Abst.	1,77 m ²		
HWR	7,21 m ²	Loggia	(7,40 m ²) 3,70 m ²		
		Gesamt	110,07 m²		

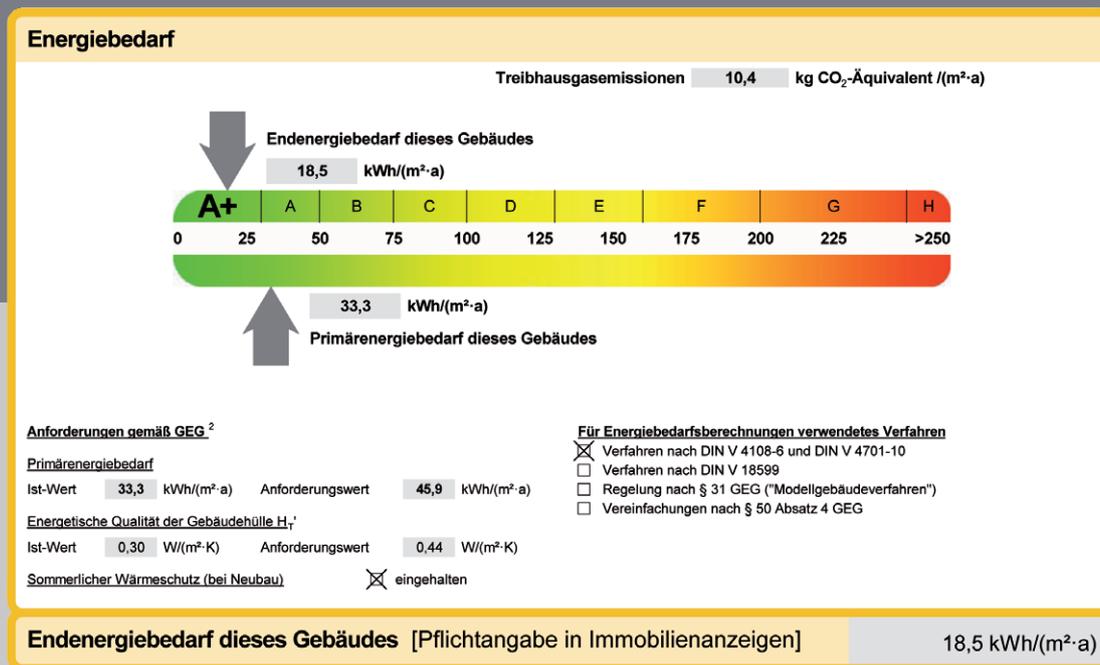


2 m

2 m



Energieausweis



nach EnEV 2019,
Bedarfsausweis,
18,5 kWh, LWWP,
Strom-Mix,
Bj. 2022, A+



DEN WERT ...

... EINER IMMOBILIE BESTIMMT:

DIE LAGE

Grundstücke in gefragter Stadt- bzw. Stadtrandlage sind knapp und deshalb begehrt und teuer!

DIE ARCHITEKTUR

Der Stil des Hauses repräsentiert seine Bewohner und die gute Adresse. Das aufgelockerte und unkonventionelle „Gesicht“ der Fassade erreichen wir durch Gliederung und Zusammenspiel der Elemente Putz, Farbe und

Glas sowie die architektonisch interessante Variante von Balkonen und Erkern. Das und viele weitere sinnvolle und nützliche Details steigern den Wohnwert – und damit den Wert des Objektes.

DIE BAUQUALITÄT

Hochwertige Grundstücke verdienen eine großzügige Planung und eine qualitätsbewusste Bauausführung. Wer hier spart, hat am Ende keinen Vorteil.

DIE GARANTIE

Wir garantieren eine bis in das letzte Detail durchdachte Planung, Verwendung geprüfter und moderner Materialien und eine solide Ausführung.

DAS VERTRAUEN

Seit über 60 Jahren planen, bauen und betreuen wir Wohnungsbauprojekte. Konsequente Geschäftspolitik in Verbindung mit einem hochqualifizierten Team von Architekten, Ingenieuren, Kauf- und Finanzierungsexperten rechtfertigen uns als „erste Adresse“ in Mainz und Umgebung.

Ihr Team von Fischer+Co





KURZBAUBESCHREIBUNG

ROHBAU

Streifen- / Einzelfundamente bzw. Bodenplatte in WU-Beton. Betonierete Außenwände in WU-Beton gemäß Statik, sowie nach erforderlichen Expositions- und Feuchtigkeitsklassen. EG, OG und DG in wärmedämmendem Poroton- / Gisotonmauerwerk oder KS-Planelemente mit Vollwärmeschutz. Stahlbetondecken in EG-OG.

DACH

Satteldach in zimmermannsmäßigem Abbund gem. Planung und Statik, imprägniert, Wind und Dampfsperre, Luftraum, Unterspannbahn und Konterlattung.

AUSSENFASSADE

Putzfassade als Wärmedämm-Verbundsystem entsprechend Wärmeschutznachweis. Sockel mit erforderlicher Abdichtung und Anstrich. Putzflächen farblich angelegt. Balkonbrüstungen in Stahlgeländer. Terrassen/ Balkone mit Plattenbelag.

INNENPUTZ

Wände und Decken in den Wohn- und Schlafräumen geputzt oder gespachtelt, ebenso Treppenhaus.

FENSTER

Kunststofffenster mit Doppelfalz, Lippendichtungen und Isolierverglasung, Balkontüren als Drehtüren, Fenster als Dreh- bzw. Kippflügel nach den jeweiligen räumlichen Erfordernissen.

ROLLLÄDEN

Fenster- und Balkonfenstertüren der Räume mit elektrisch betriebenen, wärmedämmte Aufsatz-Kunststoffrollläden. Rollläden gesteuert über elektrische Tasterschaltung Auf/ Ab.

ELEKTROINSTALLATION

In jedem Raum reichlich Decken- und Wandanschlüsse so wie Steckdosen, Leerrohr für Telefon. Breitbandkabelanschluss. Anschluss für Elektroherd und Geschirrspülautomat in der Küche. Treppenhausbeleuchtung und Außenleuchten.

TÜREN

Wetterfeste Hauseingangstüranlage mit Briefkästen. Wohnungstüren / Zargentüren in Holz komplett mit Metallbeschlägen. Wohnungseingangstüren wie vor, jedoch in schwerer Ausführung mit Spion und Zylindersicherheitsschloss. Zentrale Hausschließanlage, Kellerabschlusstüren und Türen der Gemeinschaftsräume, Stahltüren bzw. gem. Auf-lagen.

FUSSBODEN / ESTRICH

Abstell-, Gemeinschaftsräume und Flure im KG mit Verbundestrich. Fußböden in den Wohngeschossen mit schwimmendem Estrich. Echtholz-Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen. Bäder und WCs keramische Bodenfliesen.

MALER- UND TAPEZIERERARBEITEN

Im HAR Wand- und Deckenflächen geweißt. Nicht geflieste Wandflächen der Tageslicht-Bäder, und Küchen mit wischfestem Dispersionsanstrich (Malerflies, Spritzschutz). Wandflächen der Wohngeschosse: Malerflies mit Dispersionsanstrich. Trockenputzflächen im DG tapeziert und angelegt.

BAD

Markenfliesen, Format 30 x 60 cm o.ä., an den Objektwänden ca. 1,20 m bzw. Wannen / Duschbereiche Deckenhoch verfliest. Einbaubadewanne so wie Dusche mit Mischbatterie. Wandintegriertes Tiefspülklosett und Waschtisch. Sanitärobjekte deutsche Markenfabrikate in den Standardfarben.

GÄSTE-WC

Deckenhoch gefliest, Sanitär-Objekte und Ausstattung: Dusche mit Duschbatterie, wandintegriertes Flachspülklosett und Handwaschbecken.

TREPPEN UND AUFZUG

Stahlbetontreppenläufe, schallentkoppelt, Abdeckung mit Parkett. Edelstahlhandlauf soweit geplant und techn. erforderlich. Außentreppen mit Betonstufen bzw. in Stahlkonstruktion. Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und Planung mit Hydraulik-antrieb. Alternativ: Seilaufzug.



Referenzobjekte

ALLG. INFORMATIONEN

KELLERRÄUME

Hausanschlussräume gem. Planung. In den Kellerräumen jeweils 1 Steckdose für eine Waschmaschine. Jeweils 1 Steckdose für einen Kondensationswäschetrockner.

HEIZUNG

Beheizung und Warmwasseraufbereitung gemäß Fachplanung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das Gerät wird auf einem schallentkoppeltem Podest im Innenhof aufgestellt gemäß Planung des Architekten. Elektronische, witterungsabhängige und zeitgesteuerte Heizungssteuerung mit Außenthermostat. Ausführung gemäß Fachplanung und Planung des Architekten.

Als Wärmeträger Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung. Einzelthermostatregelung pro Aufenthaltsraum. Zusätzlich erhalten die Bäder einen Badheizkörper als elektrisch betriebenen Handtuch-Wärmekörper, sofern erforderlich auch zur Unterstützung der Raumbeheizung. Technikraum und Keller erhalten einen Plattenheizkörper sofern erforderlich.

PKW-STELLPLÄTZE

Hauseigene Duplexparkgarage für 6 PKWs und 1 barrierefreier PKW-Stellplatz am Haus.

ANMERKUNG

Die Kurzbeschreibung enthält allgemeine Angaben über unsere Bauvorhaben. Für jedes Projekt wird eine ausführliche und dann verbindliche Objekt-Baubeschreibung erstellt, die wir auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

KOSTEN

Aus der Preisliste sind die Kaufpreise der einzelnen Wohnungen ersichtlich. Die Kaufpreisfälligkeiten richten sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung und werden im Kaufvertrag geregelt.

Einige Positionen sind in diesen Kaufpreisen nicht enthalten. Dazu gehören: Die Kosten und Gebühren, die unmittelbar mit dem Kauf des Hauses oder der Wohnung in Zusammenhang stehen, also Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbssteuer (insgesamt ca. 6% des Kaufpreises). Diese Kosten sind Anschaffungsnebenkosten und erhöhen die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung bei einer Vermietung.

Die Kosten der Finanzierung, also ein eventuelles Bearbeitungsgeld, das Disagio / Damnum, Zinsen sowie die Notar- und Grundbuchgebühren für die Grundschuldeintragung. Als Werbungskosten sind sie für Kapitalanleger steuerlich abzugsfähig.

STEUERVORTEILE FÜR KAPITALANLEGER

Erwerber von Neubau-Eigentumswohnungen zum Zwecke der Vermietung, können seit dem 1.1.2006 die lineare AfA von 2% jährlich absetzen.

SCHULDZINSEN

Bei vermietetem Grundbesitz sind Schuldzinsen unbegrenzt in der tatsächlich gezahlten Höhe absetzbar.

SONSTIGE WERBUNGSKOSTEN

Bei vermieteten Wohnungen können sämtliche, mit der Finanzierung zusammenhängenden Kosten in dem Jahr abgesetzt werden, in dem sie anfallen. Darüberhinaus stets abzugsfähig: Sämtliche Umlagen, z.B. Grundsteuer, städtische Gebühren, Kosten für Heizung, Lift, Beleuchtung, Versicherung, Reinigung, Hausmeister, Verwaltung, Reparaturen und sonstige Aufwendungen, die mit dem Objekt zusammenhängen.

Alle Grundrisse sind – soweit nicht anders angegeben – im Maßstab ca. 1:75 abgebildet und zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Farbigkeit der Architektur ist nicht verbindlich und wird per Musterfläche am Objekt festgelegt.

Die Illustrationen entsprechen der Sicht des Gestalters und enthalten teilweise Sonderausstattung.

Alle Angaben in diesem Prospekt wurden sorgfältig zusammengestellt und überprüft. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Für den Käufer verbindlich sind nur die Bestimmungen des notariellen Kaufvertrags neben der notariellen Urkunde mit der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Ein Haus oder eine Wohnung kaufen ist Vertrauenssache – das Haus bauen Erfahrungssache!

Jeder Neubau hat seine besonderen Details und Anforderungen an den Bauherrn. Wir setzen auf Qualität und Werthaltigkeit, denn gute Immobilien sind und bleiben Investitionen in eine sichere Zukunft.

Ihr Team Fischer+Co

Fischer+Co – die inhabergeführte Mainzer Firma – gehört seit über 60 Jahren zu den führenden privaten Wohnungsbauunternehmen im Rhein-Main-Gebiet mit dem Schwerpunkt Mainz / Wiesbaden. Nahezu 4.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden geplant und fertiggestellt.