

Bauprojekt **“MAINBLICK”**  
in Kelsterbach am Main



## WOHNQUALITÄT BESTIMMT UNSERE LEBENSQUALITÄT

Die Orgler Group **Home** ist in Frankfurt und Umgebung ein anerkannter Bauentwickler und steht für höchste Qualitätsansprüche. Bau und Entwicklung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern stehen im Fokus unserer Tätigkeit.

Mit Stolz blicken wir auf über 30 Jahre Erfahrung zurück und eine erfolgreiche Durchführung einer Vielzahl von anspruchsvollen Bauprojekten. Viele Kunden haben uns in dieser Zeit ihr Vertrauen geschenkt.

Wir sehen uns als Qualitätsanbieter, der durch langjährige Erfahrung in der Bauentwicklung seinen Kunden Vertrauen und Sicherheit bietet. Die Kundenzufriedenheit steht im Fokus aller Tätigkeiten und bestimmt die Abwicklung unserer Projekte. Mit innovativen Bauweisen und Ideenreichtum ist es unser Ziel, Nischenprojekte maßgeschneidert zu entwickeln und zu betreuen.

Wir stehen für Modernität und Kreativität!

*J. Orgler*





### **FRISCHER WIND AM MAINBLICK**

Am Kelsterbacher Mainufer in direkter Nähe zur romantischen Altstadt werden Doppelhäuser im Stadthausstil gebaut.

Großen Wert wurde auf hohes Maß an Wohnqualität gelegt. So sind sämtliche Etagen mit lichtdurchfluteten Räumen, großen Balkonen oder Terrassen ausgestattet und von all diesen haben Sie direkten Blick auf den Main und in die Ferne des Taunus.

### **IDYLLISCHE RUHE**

Stadtnah und familienfreundlich, ruhig und doch gut angebunden zur optimalen Verbindung zwischen Arbeiten und Leben sollte ihr künftiges Eigenheim liegen. Das Bauprojekt Mainblick vereint alle diese Vorteile.

### **KEIN FLUGLÄRM!**

Kelsterbach - im Zentrum des Wirtschaftsraumes Rhein-Main - grenzt im Nordosten an Frankfurt am Main, liegt unmittelbar am Flughafen, hat direkten Anschluss an das zentrale Autobahnkreuz (A3 und A5). Der S-Bahn Anschluss verbindet Kelsterbach mit Frankfurt,

Mainz und Wiesbaden. Trotz Nähe zum Flughafen bleibt Kelsterbach vom Fluglärm verschont, da die Starts und Landungen auch zukünftig in paralleler Richtung zu Kelsterbach erfolgen.

### **VIELFÄLTIGES FREIZEITANGEBOT**

Neben einem vielfältigen Freizeitangebot vor Ort, wie Sportpark, Freizeitbad, kulturellen und gesellschaftlichen Einrichtungen sind von Kelsterbach aus alle Naherholungsgebiete des Rhein-Main-Gebietes schnell erreichbar. Besonders hervorzuheben ist der Rheingau mit seinen weltberühmten Schlössern, Klöstern und malerischen Städten.





Nördlich liegt der Taunus mit seinen vielfältigen Wander- und Sportmöglichkeiten oder im Südosten der nahe Odenwald, ebenfalls ein beliebtes Wander- und Erholungsgebiet.

#### **AUSGEWOGENES WOHNUNGSANGEBOT**

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur lässt es sich in Kelsterbach auch gut leben. Kelsterbach bietet ein ausgewogenes Wohnungsangebot, Villen, Einfamilien- und Reihenhäuser.

#### **HOHES BILDUNGSANGEBOT**

Ein adäquates Kindergarten- und Schulangebot. zahlreiche Universitäten, Hochschulen und Fachhochschulen in der näheren Umgebung runden das Bildungsangebot ab.

#### **DAS BAUVORHABEN**

Das Baugebiet liegt direkt am Mainufer in erhöhter und unverbaubarer Lage. Genießen Sie die Idylle und Beschaulichkeit des Flusses. Den einzigartigen Fernblick haben Sie von allen Ebenen des modernen Stadthauses. Die ausladenden Terrassen laden zum Verweilen und Auftanken in der Sonne ein.

#### **LICHTDURCHFLUTETE RÄUME**

Zunächst werden 14 Doppelhaushälften im modernen Stadthausstil schlüsselfertig und hochwertig gebaut. Die Garage befindet sich direkt im Haus. Die üppig bemessene Wohnfläche lässt eine flexible Nutzung zu. Lichtdurchflutete Räume aufgrund von großen, bodentiefen Fensterflächen und ein atemberaubender Fernblick insbesondere vom großen Dachstudio mit Balkon lassen ein Maximum an Behaglichkeit erwarten.

Das bereits fertig gestellte Musterhaus liefert einen hervorragenden Einblick und zeigt die hohe Bau- und Ausstattungsqualität Ihres zukünftigen Eigenheimes.





### **ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG**

Rüsselsheimer Straße 49-63, 65451 Kelsterbach. Die nachfolgend beschriebenen Bauleistungen werden nach dem neusten Stand der Technik ausgeführt. Maßgebend sind die VOB – Verdingungsordnung für Bauleistungen, neuste Ausgabe – sowie alle einschlägigen DIN-Normen des Hoch- und Tiefbaus. Die Vorschriften und Ausführungsrichtlinien der örtlichen bzw. regionalen Ver- und Entsorgungsunternehmen für Strom, Gas, Wasser / Abwasser, Telekommunikation sind zu beachten. Das Bauvorhaben wird auf der Grundlage der Baugenehmigungspläne des Architekten sowie der entsprechenden Ausführungspläne errichtet.

Bei Abweichungen zwischen Bauplänen und Baubeschreibung gilt letztere vorrangig. Änderungen infolge behördlicher Auflagen oder technischer oder wirtschaftlicher Notwendigkeiten, die sich bei Durchführung des Objektes als notwendig oder zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten. Hinsichtlich angegebener Materialien bleibt gleichwertige Ersatzlieferung vorbehalten. Im Kaufpreis enthalten sind alle

Erschließungskosten, Hausanschlusskosten für die Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz für Wasser, Strom, Gas oder sonstige Heizversorger sowie Telekommunikationsanschlüsse (Telefon und TV) .

#### **1. Gründung**

Streifenfundamente mit Bodenplatte aus Stahlbeton, Abmessungen gemäß Statik, Abdichtung der Bodenplatte nach DIN 18195.

#### **2. Außenwände**

Aufbau von innen nach außen: 1 cm Gipsputz, Kalksandsteinmauerwerk, Wanddicke gemäß Statik, Dämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten, Dicke gemäß Wärmeschutznachweis, Aussenputz nach Farbkonzept. Das Erdgeschoss erhält die optische Struktur einer Bossenfassade.

#### **3. Haustrennwände**

Zweischaliger Wandaufbau mit 3 cm dicker Schalenfuge aus Mineralfaserdämmplatten, Mauerwerksschalen aus Kalksandstein, Dicke der Schalen gemäß Statik, Schallschutz nach DIN 4109.

#### 4. Innenwände

Tragende Innenwände aus Kalksandstein, beidseitig mit 1 cm Gipsputz bzw. in den Nassbereichen mit Zementputz versehen, Wanddicke gemäß Statik, nicht tragende Innenwände als Gipskartonmetallständerwände.

#### 5. Decken

Geschossdecken aus Stahlbeton, Deckendicke gemäß Statik.

#### 6. Dach

Dachneigung ca. 30°, Pfettendachkonstruktion, Abmessungen der Hölzer gemäß Statik. Aufbau von innen nach außen: Gipskartonplatten auf Holzlattung, Dampfsperre, Mineralfaserdämmung, Dicke gemäß Wärmeschutznachweis, Unterspannbahn, Dachlattung auf Konterlattung, Dachdeckung aus anthrazitfarbenen Betondachsteinen, äußerer Verkleidung der Dachgauben aus Titan-Zinkblech, Dachrinne und Regenfallrohe aus Zinkblech.

#### 7. Terrasse im 1.Obergeschoss

Terrassenbelag aus Betonwerkstein 40 x 40 cm auf Stelzlager, Bautenschutzmatte, mehrlagige Abdichtung gemäß DIN 18195 und Flachdachrichtlinien. Die Stahlbetonterrassenplatte wird thermisch getrennt hergestellt, weißer Anstrich der Terrassenunterseite und den Terrassenseitenflächen. Entwässerung der Terrassenfläche über eine außenliegende Zinkblechrinne.

#### 8. Balkone (2. OG optional)

Balkonbelag aus Betonwerkstein 40 x 40 cm auf Stelzlager, Bautenschutzmatte, mehrlagige Abdichtung gemäß DIN 18195 und Flachdachrichtlinien. Die Stahlbetonbalkonplatte wird thermisch getrennt hergestellt, weißer Anstrich der Balkonunterseite und den Balkonseitenflächen. Entwässerung der Balkonfläche über eine außenliegende Zinkblechrinne. Im Bereich der Balkone ist an der Gebäudetrennfuge ein Sichtschutz in einer Stahl- Holzkonstruktion gem. Planunterlagen vorgesehen.

#### 9. Fenster

Kunststofffenster, U-Wert der Fenster gemäß Wärmeschutznachweis, abschließbare Griffoliven im Erdgeschoss, Fensterflügel mit Dreh-Kippbeschlägen. Dachgauben. Farbe der Fensterrahmen nach Farbkonzept, Farbe der Fensterflügelrahmen nach Farbkonzept, außen aufgesetzter Rollladen.

#### 10. Hauseingang

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasfüllung, K-Wert der Türanlage gem. Wärmeschutznachweis, Haustür mit dreifach Verriegelung, schweres PZ Einsteckschloss, Knauf-/Drückergarnitur aus Edelstahl matt.

#### 11. Außengeländer Fenster und Balkone

Stabgeländer aus verzinktem Stahl mit Handlauf aus Edelstahlrohr.

#### 12. Außentreppen (optional)

Einläufige verzinkte Stahlterrasse, Laufbreite 80 cm, Treppenwangen aus verzinkten U-Profilen, Trittstufen aus verzinkten Stahlrahmen und eingelegten Betonsteinplatten (wie Terrassen- und Balkonbelag), verzinktes Stabgeländer mit Handlauf aus Edelstahlrohr.

#### 13. Garagentor

Sektionaltor aus Kunststoff nach Farbkonzept mit elektrischem Antrieb und Funkfernbedienung.

#### 14. Estrich und Bodenbeläge

Alle Räume außer der Garage erhalten einen schwimmenden Estrich aus Zementestrich auf Trittschalldämmmatten, im Erdgeschoss zusätzlich auf Wärmedämmmatten, Dicke der Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, Dicke der Trittschalldämmung gemäß DIN 4109. In der Garage und Fahrradraum wird ein Zementestrich auf Trennlage eingebaut und mit einer Epoxidharzbeschichtung einschließlich 10 cm hohen Sockel versehen.

Die Räume werden mit folgenden Bodenbelägen ausgestattet:

### Erdgeschoss

**Zimmer:** Laminat Buche, Sockelleisten.

**Windfang/Flur:** Keramikbodenfliese mit Fliesensockel, Farbe und Format nach Mustervorlage.

### 1. Obergeschoss

**Wohnen/Flur:** Parkett Buche, Holzsockelleisten Buche.

**Hauswirtschaftsraum/Küche:** Keramikbodenfliese mit Fliesensockel, Farbe und Format nach Mustervorlagen.

**WC:** Keramikbodenfliese, Farbe und Format nach Mustervorlage.

### 2. Obergeschoss

**Schlafen/Kind 1/Kind 2/Flur:** Laminat Buche, Sockelleisten.

**Bad:** Keramikbodenfliese, Farbe und Format nach Mustervorlage.

### Dachgeschoss

**Studio:** Laminat Buche, Sockelleiste.

### 15. Innenwand- und Deckenbekleidung

**Garage:** Weißer Dispersionsfarbanstrich auf Wandputz und Decke.

**Bad/WC:** Keramikwandfliese, Farbe und Format nach Mustervorlage, türzargenhoch gefliest mit umlaufendem Fries (im Nassbereich raumhoch), oberhalb der Wandfliesen Raufasertapete mit weißem Dispersionsanstrich, Decke mit weißem Dispersionsfarbanstrich.

**Küche:** Fliesenspiegel aus Keramikwandfliesen 10/10 cm, 60 cm hoch, im Bereich der Küchenzeile. Farbe gemäß Mustervorlagen, ansonsten Raufasertapete mit weißem oder hell getönten Dispersionsfarbanstrich, Farbe nach Wahl, weißer Dispersionsanstrich an der Decke.

**Übrige Räume:** Raufasertapete mit weißem oder hell getönten Dispersionsfarbanstrich, Farbe nach Wahl, weißer Dispersionsfarbanstrich an der Decke.

### 16. Innentüren

Röhrenspantüren weiß lackiert, Drückergarnituren aus Aluminium matt, Holzumfassungszargen.

### 17. Innentreppe

**Treppe zwischen EG und DG:** Einläufige viertel gewendelte Treppe aus Stahlbeton, Laufbreite 90 cm, Tritt und Setzstufenbelag aus Vollholz Buche, Oberflächen versiegelt, Stabgeländer aus lackierten Stählen mit Holzhandlauf aus Buche.

### 18. Heizung

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über einzelne Flüssiggastanks, separate Zählung, endlackierte Plattenheizkörper, Abmessungen der Heizkörper gemäß Wärmebedarfsberechnung, Heizkörper im Bad als Handtuchtrockner, Regelung der Heizkörper über Thermostate.

### 19. Sanitärausstattung

**Erdgeschoss:** Jedes Haus erhält eine Außenzapfstelle mit innenliegendem Absperrventil.

**1. Obergeschoss:** WC: Wandhängendes Tiefspülklosett mit Kunststoffdeckelsitz in weiß, weißes Handwaschbecken 45 x 34 cm, Waschtisch-Einhand-Einlochbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt.

**Küche:** Kalt- und Warmwasserinstallation, Abwasseranschluss, Geschirrspülanschluss.

**Hauswirtschaftsraum:** Kaltwasserinstallation, Abwasseranschluss, Waschmaschinenanschluss.

**2. Obergeschoss:** Bad: Wandhängendes Tiefspülklosett mit Kunststoffdeckelsitz in weiß, weißes Handwaschbecken 60 x 51 cm, Waschtisch-Einhand-Einlochbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt. Einbauwanne aus Stahl, weiß mit Excenterablauf und Überlaufgarnitur 170 cm x 75 cm, mit zweiseitiger Abmauerung, Einhand-Wannenbatterie, verchromt, mit Handbrause und ca. 1,20 m langen Brauseschlauch. Duschwanne aus Stahl, weiß, 80 x 80 cm, mit Abmauerung, Duscharmatur, Duschstange, Handbrause mit mind. 1,50 m langem Brauseschlauch.

## 20. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen DIN Normen, den VDE-Richtlinien, den behördlichen Bestimmungen sowie sonstigen Vorschriften. Alle Leitungen werden unter Putz verlegt (Kellerraum mit Aufputzinstallation). Es werden weiße Kippschalter, Taster und Steckdosen eingebaut.

### Erdgeschoss

- Garage:** 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung  
1 Doppelsteckdose  
1 Elektroantrieb für Garagentor mit Funk-Fernbedienung
- Flur:** 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung  
1 Steckdose  
Hausanschluss mit Zähler  
ELT-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten
- Zimmer:** 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung  
2 Einzelsteckdosen  
2 Doppelsteckdosen  
1 Anschlussdose für Kabel- bzw. Antennenanschluss

### 1. Obergeschoss

- Wohnen:** 2 Deckenbrennstellen mit Schaltung  
2 Einzelsteckdosen  
3 Doppelsteckdosen  
1 Telefonanschlussdose  
1 Anschlussdose für Kabel- bzw. Antennenanschluss
- Flur:** 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung  
1 Einzelsteckdose
- WC:** 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung  
1 Einzelsteckdose
- Küche:** 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung  
2 Einzelsteckdosen  
3 Doppelsteckdosen  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Geschirrspüler  
1 Steckdose für Kühlschrank
- Hw-raum:** 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung  
3 Einzelsteckdosen

## 2. Obergeschoss

- Kind 1/2:** 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung  
2 Einzelsteckdosen  
2 Doppelsteckdosen  
1 Anschlussdose für Kabel- bzw. Antennenanschluss
- Schlafen:** 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung  
2 Einzelsteckdosen  
2 Doppelsteckdosen  
1 Anschlussdose für Kabel- bzw. Antennenanschluss  
1 Telefonanschlussdose
- Bad:** 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung  
1 Wandbrennstelle mit Schaltung  
2 Doppelsteckdosen
- Flur:** 1 Deckenbrennstelle mit Wechsels.  
1 Einzelsteckdose

### Dachgeschoss

- Zimmer:** 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung  
2 Einzelsteckdosen  
2 Doppelsteckdosen  
1 Anschlussdose für Kabel- bzw. Antennenanschluss
- Abstellr.:** 1 Deckenbrennstelle mit Wechsels.  
1 Einzelsteckdose
- Eingang:** Klingel- und Türsprechanlage
- Terrasse, Balkone, Dachterrasse**  
1 Anschluss für eine Außenleuchte mit Schaltung vom Innenraum  
1 Außensteckdose mit Schaltung vom Innenraum

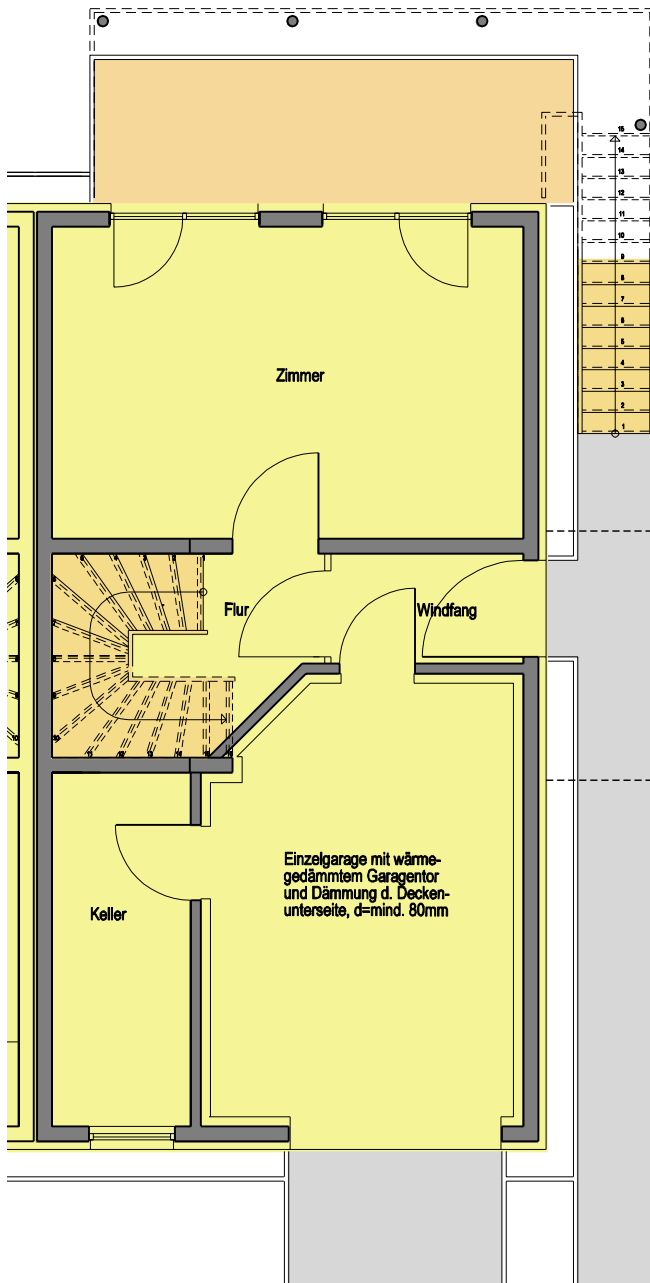
## 21. Lüftung

Alle innenliegenden WCs werden mit einem Wand-Einbaulüfter ausgestattet. Einbaulüfter mit Einbaugehäuse, mit eingebautem Nachlaufrelais, Schaltung über Wandbrennstelle.

## 22. Außenanlagen

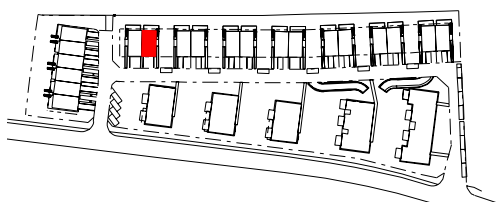
Die Zuwegung zur Haustür sowie die Terrasse werden mit Betonwerksteinplatten 40 x 40 cm hergestellt. Die Zuwegung zur Garage wird mit Porensteinen hergestellt. Das ebene Gelände wird mit Rasen eingesät.

# Grundrissplan: ERDGESCHOSS



WOHNFLÄCHE EG	
Zimmer	20,35 m <sup>2</sup>
Windfang	2,39 m <sup>2</sup>
Flur	2,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,44 x 0,25 = 2,36 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>27,75 m<sup>2</sup></b>

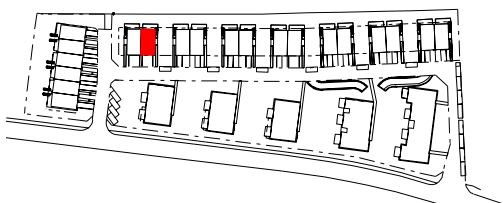
NEBENNUTZFLÄCHE EG	
Keller	6,80 m <sup>2</sup>
Einzelgarage	17,42 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>24,22 m<sup>2</sup></b>



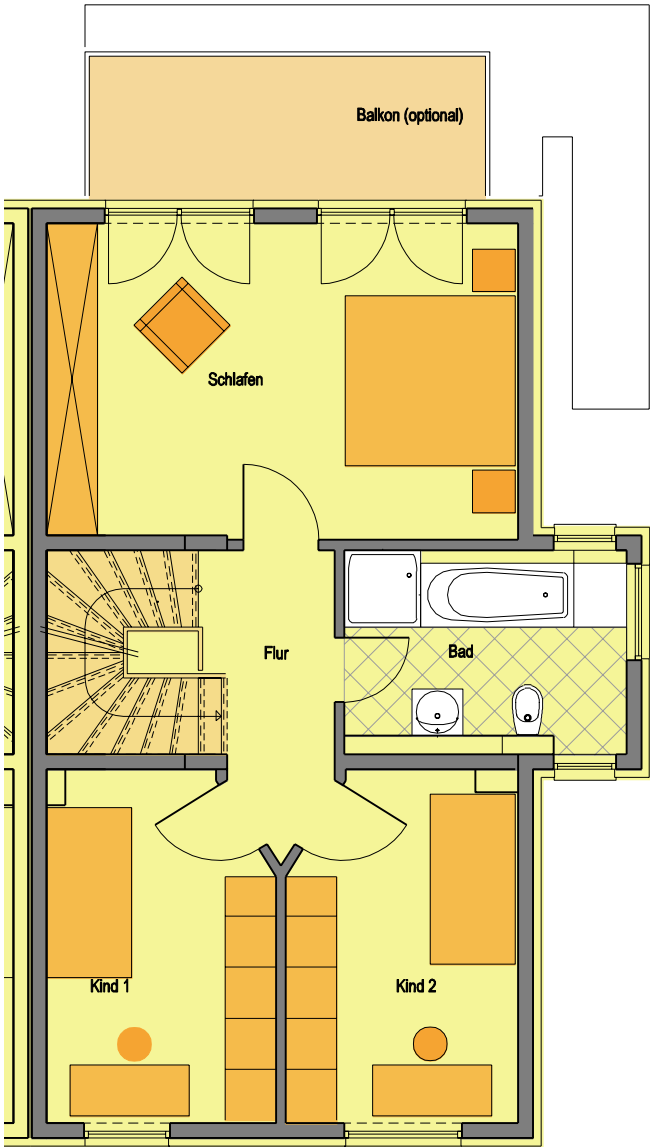
# Grundrissplan: 1. OBERGESCHOSS



WOHNFLÄCHE 1.OG	
Wohnen	32,68 m <sup>2</sup>
Flur	1,31 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	6,05 m <sup>2</sup>
Küche	12,88 m <sup>2</sup>
Terrasse 13,38 x 0,25	= 3,35 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>58,07 m<sup>2</sup></b>

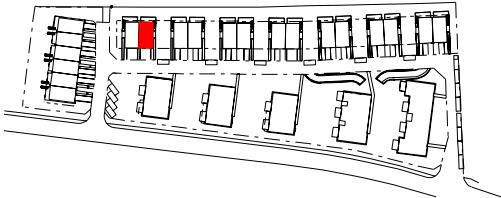


# Grundrissplan: 2. OBERGESCHOSS

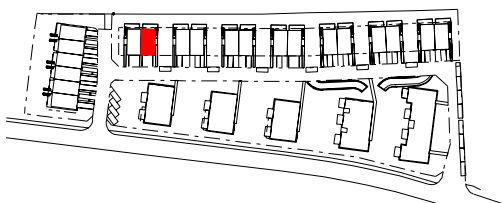
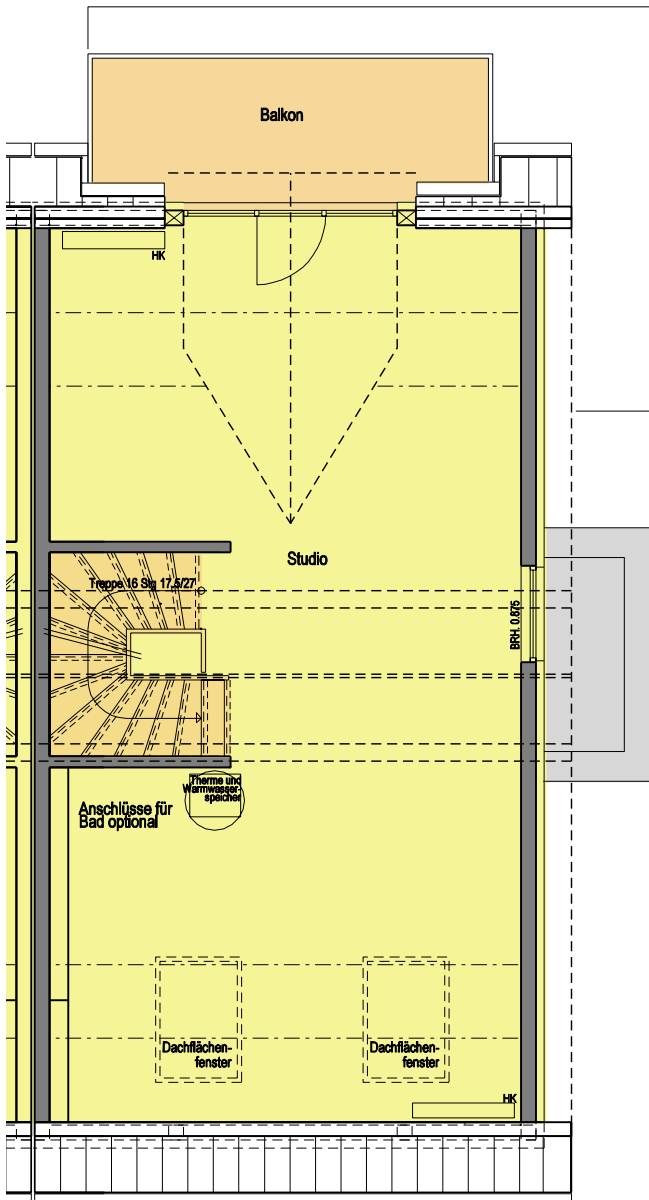


**WOHNFLÄCHE 2.OG**

Schlafen	20,52 m <sup>2</sup>
Flur	4,51 m <sup>2</sup>
Bad	7,06 m <sup>2</sup>
Balkon	7,81 m <sup>2</sup> x 0,25 = 1,95 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,64 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,74 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>55,42 m<sup>2</sup></b>



# Grundrissplan: **STUDIO**



**WOHNFLÄCHE 3.OG**  
 Studio 44,01 m<sup>2</sup>  
 Balkon 7,44 m<sup>2</sup> x 0,25 = 1,86 m<sup>2</sup>  
**GESAMT 45,87 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsführer:**

Bernhard Orgler

**Hauptsitz:**

Eschersheimer Landstraße 295  
60320 Frankfurt am Main

**Kontakt:**

Telefon 069-959676-0

Fax 069-959676-29

E-Mail [b.orgler@orgler-group.com](mailto:b.orgler@orgler-group.com)

Internet [www.orgler-group.com](http://www.orgler-group.com)