

IE29



## IE29 - ÜBER UNS

IE29 ist ein Immobilienprojekt der Bauträgergesellschaft Bauunit GmbH.

Die Firma Bauunit GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Daniel Toth und Karl-Ludwig Toth ist seit 2015 im eigens sanierten „Alten Bahnhof“ Eisenbahnstraße 5d in Seligenstadt ansässig und als familiäre Neugründung aus der seit 1989 bestehenden Bauträgergesellschaft VT-Ingenieurbau GmbH hervorgegangen.

Seit 2017 hat Ehefrau und Schwiegertochter, Lisa Toth die kaufmännische und steuerliche Abwicklung übernommen. Als regionales Unternehmen mit langjähriger Erfahrung planen, entwickeln und realisieren wir nachhaltige und innovative Neubauwohnobjekte mit hoher Qualität und Effizienz. Von der Projektentwicklung, Bemusterung, über den hauseigenen Vertrieb bis hin zur nachhaltigen Beratung bieten wir unseren anspruchsvollen Kapitalanlegern und Eigennutzern hochwertige Neubauprojekte an.

Der komplette Schaffensprozess, vom ersten Strich bis zur Schlüsselübergabe, wird komplett im eigenen Haus abgewickelt.

Es wird nicht selten, an den Grundrissen so lange exakt geplant, bis auch der letzte m<sup>2</sup> perfekt in einen gut funktionierenden Grundriss integriert ist.

Die Liebe zum Detail zeichnet uns aus. Die Wege bei uns sind kurz. Nachhaltigkeit ist uns wichtig, deshalb arbeiten wir seit Jahren, ausschließlich mit den gleichen Handwerksunternehmen aus der unmittelbaren Umgebung zusammen.

Verwirklichen Sie sich mit uns Ihren Traum





1



2



3



4



5

# SELIGENSTADT - BEVORZUGTE LAGE IM RHEIN-MAIN-GEBIET

Wohnen in Seligenstadt, ist in erster Linie Wohnen zwischen Natur, Main und lebendigem Stadtleben. Umgeben von Feldern und Wäldern, ausgestattet mit einer außerordentlich guten Infrastruktur und vielfältigen Angeboten für Arbeit, Freizeit und Erholung, bietet Seligenstadt eine herausragende Standortqualität.

Die Stadt bietet ihren Bewohnern ein breites Spektrum: von der Kleinkindbetreuung, über ein vielfältiges Schul- und Bildungsangebot, einer reichen Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, bis hin zu Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in einem wirtschaftlich starken Umfeld.

Maximale Mobilität wird durch das abgestimmte Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, sowie durch sehr kurze Anbindungen, an die Autobahnen A3 oder A45, sowie den Flughafen Frankfurt ermöglicht. Seligenstadt vereint all seine kleinstädtischen Vorteile, mit dörflichen Traditionen und einem regen Vereins- und Kulturleben. Theater, Musik und soziales Miteinander prägen den Jahreslauf – Märkte, Bürger- und Vereinsfeste finden regelmäßig statt.

Wer lieber die Ruhe sucht, findet auch hier sein Fleckchen.

In den ausgedehnten Wäldern und auf weitläufigen Main- und Feldwegen, bieten sich jede Menge Gelegenheiten.

- 1 Marktplatz Brunnen
- 2 Glaabsbräu Brauerei
- 3 Mainuferpromenade
- 4 Einhardhaus am Marktplatz
- 5 Seligenstädter Kloster

## WOHNEN IM GRÜNEN

Bis zum Jahresende 2019, entstehen zwei Doppelhaushälften in einer eleganten, traufständigen Bauweise und hohem Wohnkomfort.

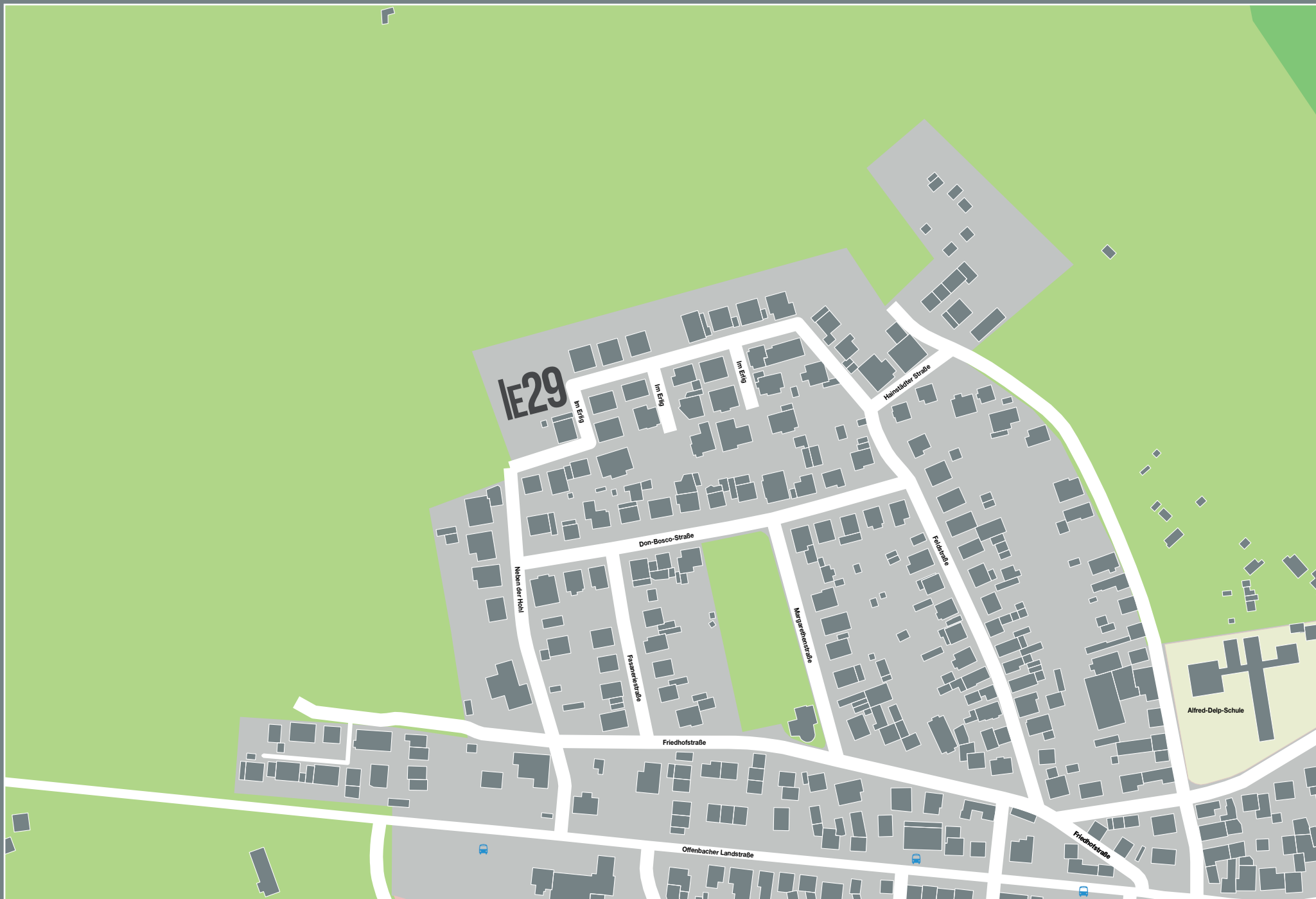
Die schöne und ruhige Lage, bietet beiden Häusern eine hohen Erholungsmehrwert, ebenso wie die angrenzenden Wälder. Die Häuser sind je nach Ausbauvariante, zwischen 138m<sup>2</sup> und 162m<sup>2</sup> groß und bieten Innen wie Außen, viel Platz für Sie und Ihre Familie.

Jede Doppelhaushälfte wird auf einem ca.200m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet.

Zeitgemäße Architektur, sorgt im Verbund mit moderner Technik nicht nur für einen hohen Wohnwert, sondern auch für Nachhaltigkeit.

Das Projekt, wird komplett von der Bauunit GmbH geplant und ausgeführt.





## KOMFORT ZEIGT SICH IN DEN DETAILS

Die Traufständigkeit, gepaart mit einem moderne Glasvordach, heißen jeden stilvoll willkommen.

Traufe und Ortgang, werden ohne Überstände ausgeführt, wodurch eine klare kubische und somit moderne Architektursprache erreicht wird.

Der besondere Anspruch der Architektur, zeigt sich auch im Inneren der Doppelhäuser.  
Die Kombination aus einem 4m breitem Schiebeelement, bodentiefen Fenstern, Dachflächenfenstern und großer Terrasse, erzeugen ein lichtdurchflutetes und angenehmes Wohnambiente.

Ein gut geschnittener Wohnbereich, in dem sich die Küche mit dem angrenzenden Essplatz, zu einem fließenden Raum zusammenfasst und großzügige Zimmer, geben allen Bewohnern Raum für sich selbst.  
Die Bäder sind stilvoll und zeitlos ausgestattet.

Die Duschen sind bodengleich angelegt und damit nicht nur modern, sondern auch barrierefrei zugänglich.

Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen, für Wärme und Behaglichkeit.

Elektrische Rollläden, im Erd- und Dachgeschoss und Studio, tragen ebenso zu einem hohen Wohnkomfort bei.







## LEBEN IM FREIEN

Die großen nach Süd-West ausgerichteten Terrassen, bieten viel zusätzlichen Wohnraum unter freiem Himmel.

Sonnenliegen, Esstisch oder Loungechair, finden auf den großzügigen Außenflächen bequem Platz.

Ihre Kinder können auf den direkt angrenzenden Feldern und Wäldern oder im eigenen Garten wohlbehütet spielen.

So haben Sie die Ruhe und Sicherheit, die Sie brauchen, um an der freien Luft zu entspannen.













# WOHLFÜHLWOHNEN

Zeitgemäß Wohnen heißt in erster Linie Wohlfühlen.

Die Voraussetzung dafür schaffen wir mit einer anspruchsvollen Ausstattung, die neben der reinen Funktionalität, vor allem auch eine behagliche Atmosphäre erzeugt.

Erste Voraussetzungen hierfür sind hochwertige Baustoffe, die modernen Ansprüchen genügen und fortschrittliche Technik, die zuverlässig funktioniert.

Mit einer Auswahl edler Materialien für Böden und Wände, wertiger Sanitärkeramik und trendigen Armaturen, sowie durchdachten Lösungen für Anschlüsse und Installationen, tragen wir diesem Anspruch Rechnung.













## DIE WICHTIGSTEN AUSSTATTUNGSMERKMALE

- großzügige Gartenflächen nach Süd-West
- Elegante Architektur
- 4m Terrassenschiebeelement mit Niedrigschwellen
- Eleganter Treppenlauf mit geschlossener Trockenbaubrüstung
- Terrassen mit Steckdose und Wasseranschluss und XL-Granitkeramikbelag
- Haus-Eingangstüre aus Aluminium, Beschlag in gebürstetem Edelstahl
- Bäder mit Marken-Armaturen, Regendusche mit zusätzlicher Handbrause und Stahl-Badewanne
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- LED - Wandstrahler im Eingangs- und Terrassenbereich
- Netzwerkverkabelung in allen Wohnräumen
- Heizsystem Luftwärmepumpe
- bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- alle Fenster mit elektrischen Aluminiumrollläden
- alle Wohnräume mit hochwertigem Marken Eichen-Parkett
- alle Räume mit Malervlies\*
- weiße Innentüren, mit Röhrenspanfüllung und CPL-Oberfläche
- Feinsteinzeugfliesen
- moderne, offene Küchenplanung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- optional Pkw-Garage möglich
- optional Wohnraumausbau im Untergeschoss möglich

## SIE ENTSCHEIDEN

Es besteht die Möglichkeit, noch eine Garage und einen Wohnraumausbau im Untergeschoss zu realisieren.

So flexibel wie unsere Gebäudegestaltung, ist auch die Ausstattung der Doppelhaushälften.

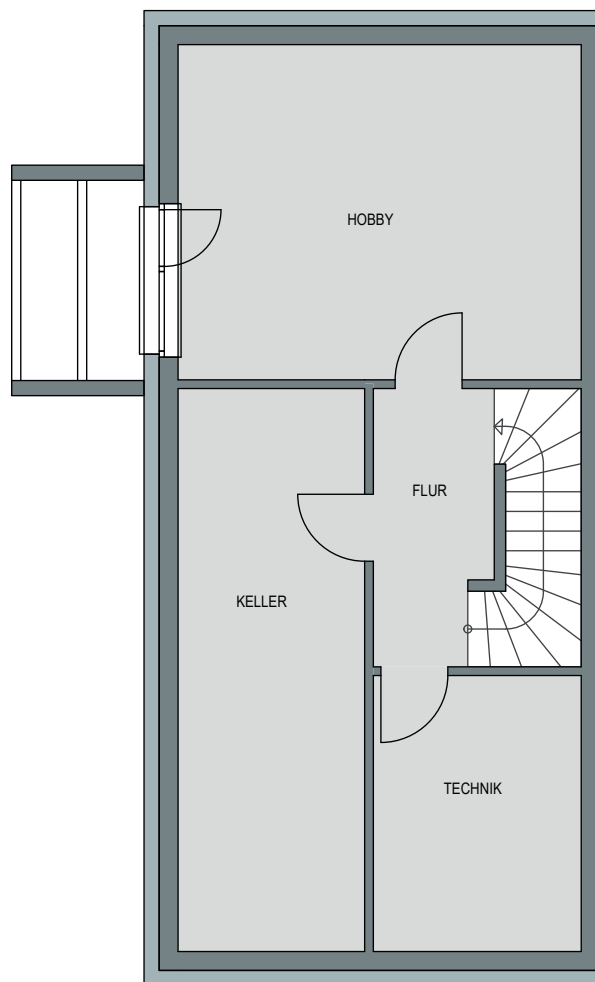
Sie entscheiden, was am besten zu Ihren Ansprüchen passt.

Wählen können Sie aus einer breiten Palette an Möglichkeiten.

- Parkett
- Fliesen
- Sanitärobjekte und Badausstattung

Oder Sie haben bereits genaue Vorstellungen, die wir gerne mit Ihnen im Detail besprechen.





## UNTERGESCHOSS mit Wohnraumbau

### Nutzflächen

Keller	18,37 m <sup>2</sup>
Technik	10,03 m <sup>2</sup>
Summe Nutzflächen	28,40 m <sup>2</sup>

### Wohnflächen

Flur	7,63 m <sup>2</sup>
Hobby	23,34 m <sup>2</sup>
Summe Wohnflächen	30,97 m <sup>2</sup>
<b>Total Untergeschoss</b>	<b>59,37 m<sup>2</sup></b>





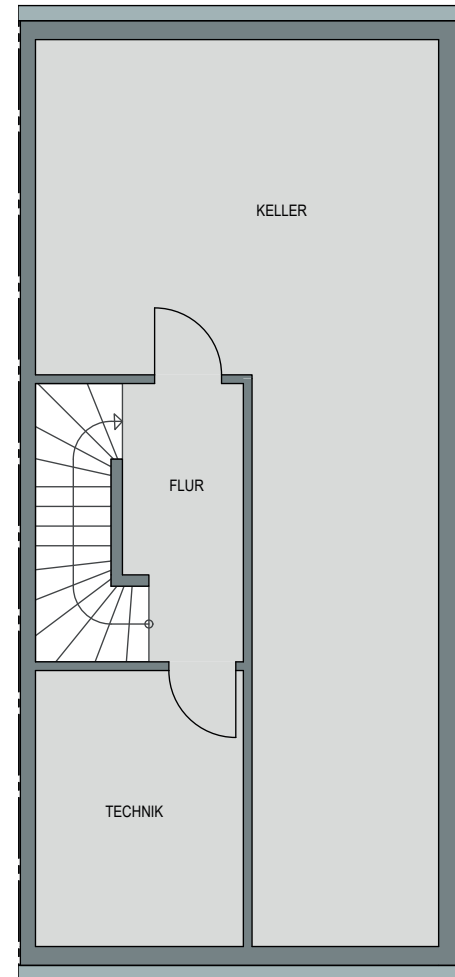
## UNTERGESCHOSS

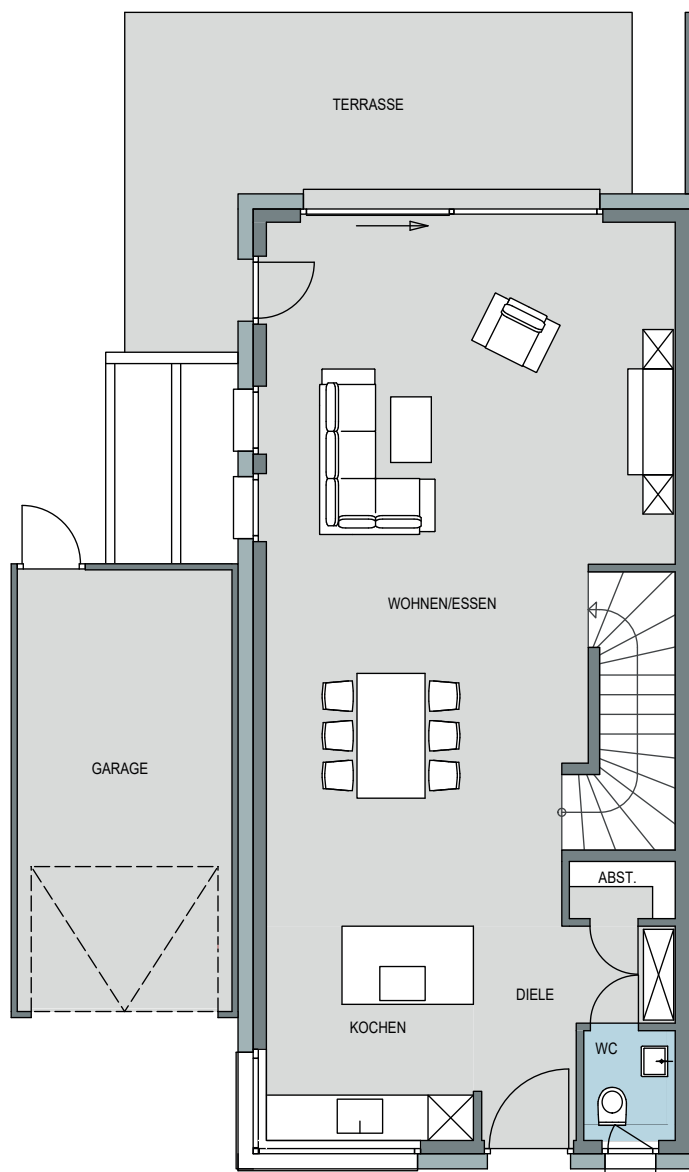
### Nutzflächen

Keller	42,29 m <sup>2</sup>
Technik	10,03 m <sup>2</sup>
Summe Nutzflächen	52,32 m <sup>2</sup>

### Wohnflächen

Flur	7,63 m <sup>2</sup>
Summe Wohnflächen	7,63 m <sup>2</sup>
<b>Total Untergeschoss</b>	<b>59,95 m<sup>2</sup></b>





## ERDGESCHOSS mit Garage

### Nutzflächen

Garage	16,33 m <sup>2</sup>
Summe Nutzflächen	16,33 m <sup>2</sup>

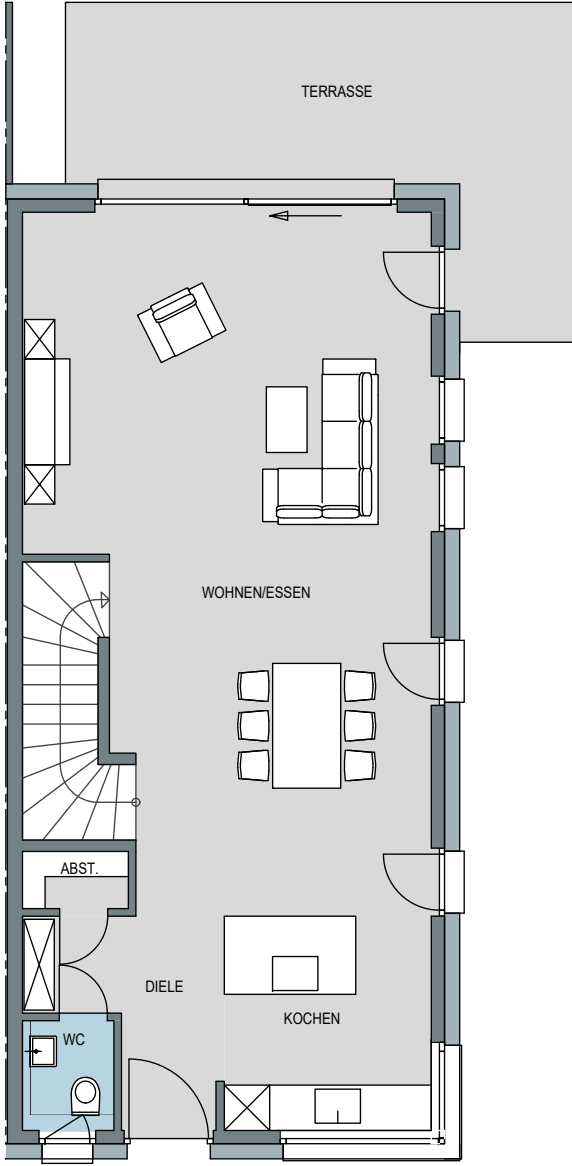
### Wohnflächen

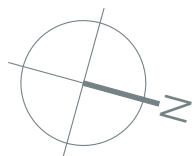
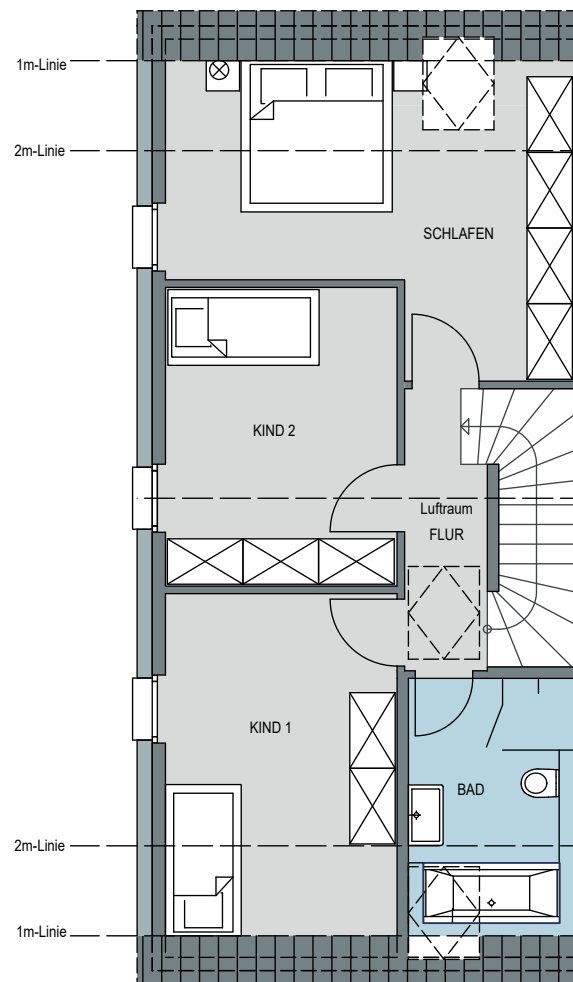
Abst.	1,04 m <sup>2</sup>
Diele	5,42 m <sup>2</sup>
Kochen	7,67 m <sup>2</sup>
Terrasse 50% 19,24 m <sup>2</sup>	9,62 m <sup>2</sup>
WC	1,66 m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen	43,78 m <sup>2</sup>
Summe Wohnflächen	69,19 m <sup>2</sup>
<b>Total Erdgeschoss</b>	<b>85,52 m<sup>2</sup></b>



ERDGESCHOSS

Wohnflächen	
Abst.	1,04 m²
Diele	5,42 m²
Kochen	7,67 m²
Terrasse 50% 19,24 m²	9,62 m²
WC	1,66 m²
Wohnen   Essen	43,78 m²
Summe Wohnflächen	69,19 m²
Total Erdgeschoss	69,19 m²





## DACHGESCHOSS

### Wohnflächen

Bad	5,76 m <sup>2</sup>
Flur	4,07 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,01 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,40 m <sup>2</sup>
Summe Wohnflächen	49,28 m <sup>2</sup>
<b>Total Dachgeschoss</b>	<b>49,28 m<sup>2</sup></b>

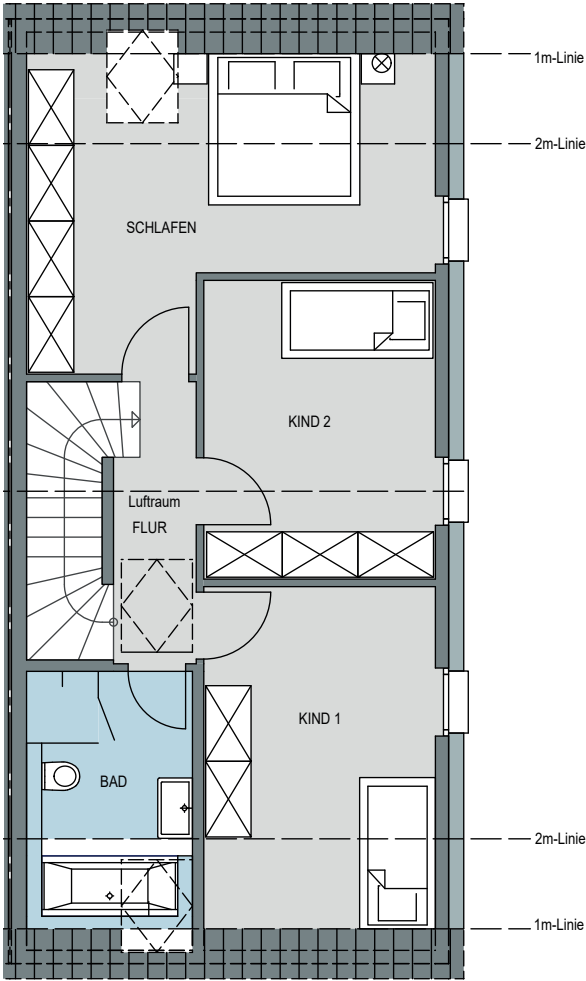


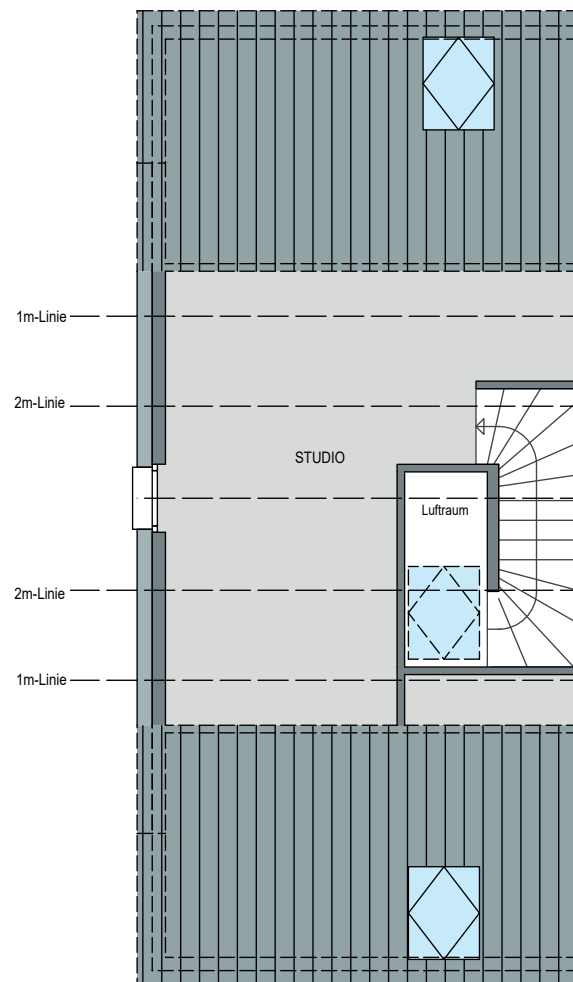
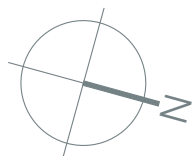


DACHGESCHOSS

Wohnflächen

Bad	5,76 m²
Flur	4,07 m²
Kind 1	12,01 m²
Kind 2	12,03 m²
Schlafen	15,40 m²
Summe Wohnflächen	49,28 m²
Total Dachgeschoss	49,28 m²





## STUDIO

### Wohnflächen

Studio	12,82 m <sup>2</sup>
Summe Wohnflächen	12,82 m <sup>2</sup>
<b>Total Studio</b>	<b>12,82 m<sup>2</sup></b>

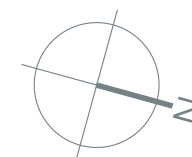
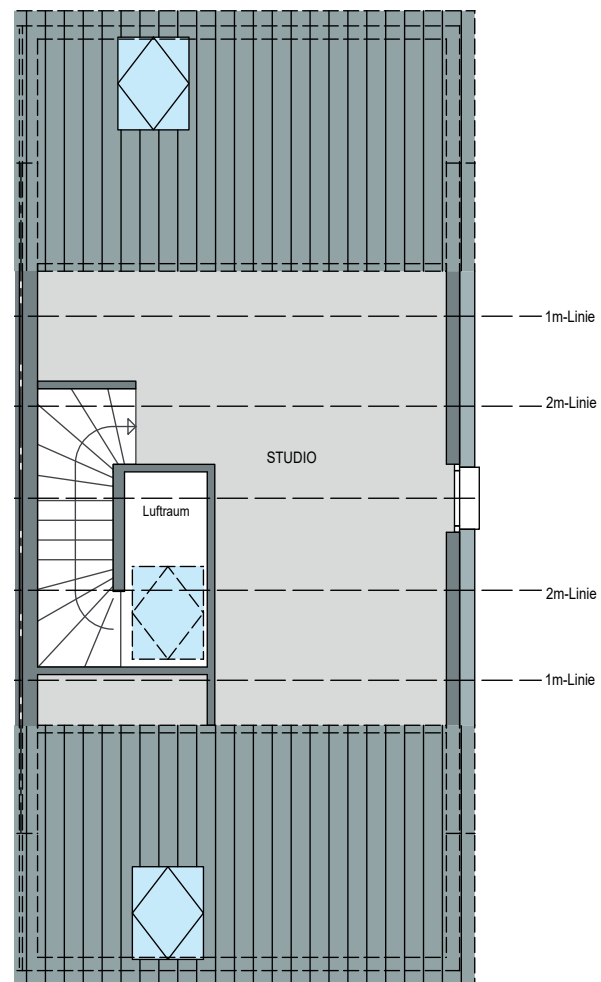


## STUDIO

### Wohnflächen

Studio	12,82 m²
Summe Wohnflächen	12,82 m²
<b>Total Studio</b>	<b>12,82 m²</b>

0 5m



**OFT MACHEN DIE KLEINEN DETAILS  
DEN GROSSEN UNTERSCHIED.**

# AUSSTATTUNG

## SANITÄR

Waschbeckenarmatur Bad und Wc  
Serie: Grohe Eurocube



Thermostat-Wannenbatterie  
Serie: Grohe Eurocube



Designsiphon



Duschsystem mit Thermostatbatterie  
Serie: Grohe Euphoria Cube



Einzelwaschbecken WC 46 x 46  
Serie: Laufen Kartell



Einzelwaschbecken Bad 60 x 46  
Serie: Laufen Kartell



Rechteck-Stahldoppelbadewanne Bad 180 x 80  
Serie: Kaldewei Puro Duo





# AUSSTATTUNG

## SANITÄR

**Wand-Tiefspül-WC**  
Serie: Laufen Kartell Wand-WC



**Betätigungsplatte WC**  
Serie: Viega Visign for Style 10



**Entwässerungsrinne in Edelstahl**  
Serie: Viega Advantix Vario



**Duschabtrennung**  
8mm ESG Glas klar



## Wand- und Bodenbeläge

**Parkett**  
Serie: Weitzer WP Strip 45 Eiche  
Natur ProActive+



**Terrassenplatten**  
Serie: Redsun reef stone dark grey



60 x 60

**Feinsteinzeug- Bodenfliesen**  
Serie: Porcelaingres GmbH JUST GREY MID GREY



Wandfliese 30 x 60



Bodenfliese 60 x 60

# AUSSTATTUNG

## Elektro

**Klingelanlage Außen**  
Serie: Busch & Jäger welcome



**Schalterprogramm**  
Serie: Busch & Jäger Busch-balance®  
SI Weiß

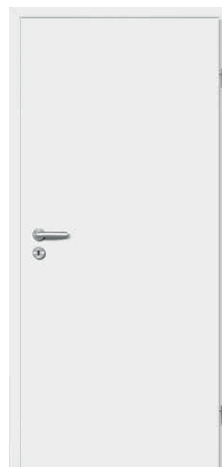


## Garage und Türe

**Garage**  
Serie: Firma Zapf Massiv 298 K



**Innetüren**  
Serie: Prüm CPL Weiß



**Edelstahltürbeschlag**



Haus	Typ	Wohnfläche	Nutzfläche	Kaufpreis
29	Doppelhaus	138,91 m²	52,32 m²	554.000,00 €
29A	Doppelhaus	138,91 m²	52,32 m²	554.000,00 €
29	mit Garage	138,91 m²	68,65 m²	564.000,00 €
29A	mit Garage	138,91 m²	68,65 m²	564.000,00 €
29	mit Wohnraumausbau UG	162,25 m²	28,40 m²	576.000,00 €
29A	mit Wohnraumausbau UG	162,25 m²	28,40 m²	576.000,00 €
29	mit Garage und Wohnraumausbau UG	162,25 m²	44,73 m²	586.000,00 €
29A	mit Garage und Wohnraumausbau UG	162,25 m²	44,73 m²	586.000,00 €





# IMPRESSUM

## Herausgeber/ Bauträger/Vertragspartner:

**BAUUNIT GmbH**

Eisenbahnstraße 5d · 63500 Seligenstadt

## Geschäftsführung:

**BAUUNIT GmbH**

HRB 48884 · Amtsgericht Offenbach am Main

Geschäftsführer: Daniel Toth · Karl-Ludwig Toth

## Objektadresse:

IE29

Im Erlig 29 · 63500 Seligenstadt

## Planung:

**BAUUNIT GmbH**

Eisenbahnstraße 5d · 63500 Seligenstadt

## Vertrieb:

Wiegmann Immobilien

Berlinerstraße 257

63067 Offenbach

Geschäftsführer: Matthias Wiegmann

## Haftungsausschluss

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung.

Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc., kann nicht übernommen werden. Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos, sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente oder Bestandteile im Sinne der Baubeschreibung. Alle Außen- und Innendarstellungen des Gebäudes sind keine realen Bilder, sondern unverbindliche Visualisierungen bzw. Referenzfotos fertiggestellter Projekte.

Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hier von abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailausführungen der jeweiligen Behörden. Die Baugenehmigung ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung beantragt, aber noch nicht erteilt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Verhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

Seligenstadt, März 2019



**BAUUNIT GmbH**

Eisenbahnstraße 5d

63500 Seligenstadt

Tel: 06182 - 9559130

Fax: 06182 - 9559131

Email: [info@bauunit.de](mailto:info@bauunit.de)

Web: [www.bauunit.de](http://www.bauunit.de)

Wiegmann Immobilien

Berlinerstraße 257

63067 Offenbach

Tel: 069 - 82366622

Fax: 069 - 82366631

Email: [info@immobilien-wiegmann.de](mailto:info@immobilien-wiegmann.de)

Web: [www.immobilien-wiegmann.de](http://www.immobilien-wiegmann.de)



Alter Bahnhof Seligenstadt

Eisenbahnstraße 5d

63500 Seligenstadt