



# *Seniorenwohnungen*

— 25 öffentlich geförderte und 29 frei finanzierte Seniorenwohnungen zur Miete —

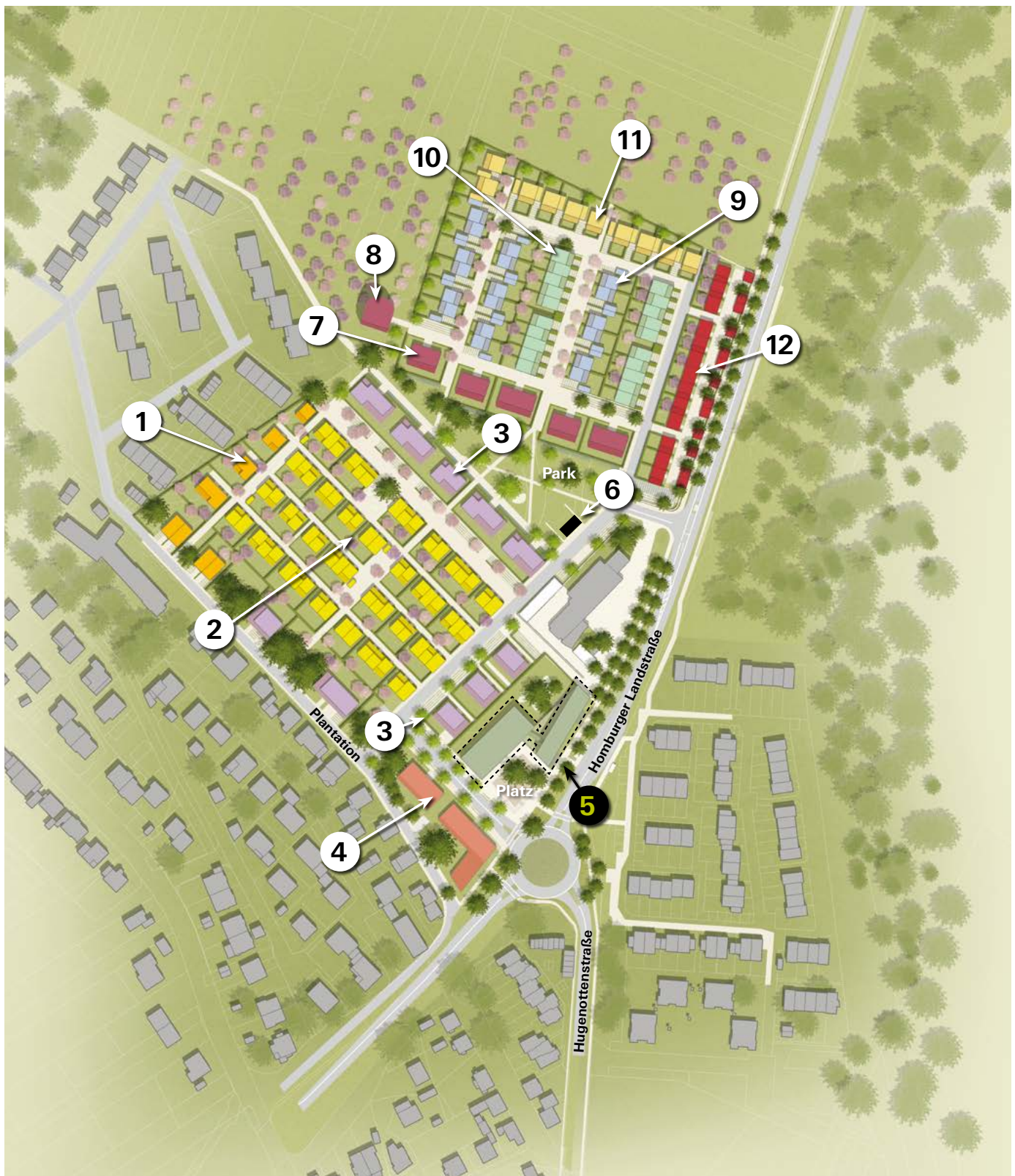


## *Die Highlights im Überblick*

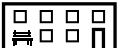
---

- 54 Wohnungen mit je 2 Zimmern
- Wohnflächen von ca. 47 bis 61 m<sup>2</sup>
- Einbauküchen
- Balkone oder Wintergärten
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Bodengleiche Duschen
- Aufzug bis in die Tiefgarage
- Optional: Service- Vereinbarung inkl. 24-Stunden-Hausnotruf (Ökumenische Diakonie Friedrichsdorf)

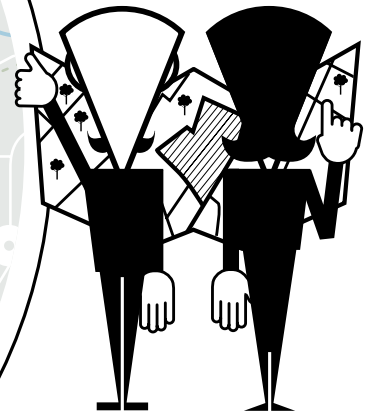




1	10 Doppelhäuser, 1 frei stehendes Haus	5	<b>Seniorenwohnungen</b> und Kita	9	Doppelhäuser
2	Gartenstadthäuser	6	Energiezentrale mit Eisspeicher	10	Stadthäuser
3	Eigentumswohnungen	7	Eigentumswohnungen	11	Kettenhäuser
4	Mietwohnungen	8	Eigentumswohnungen im Holzturm	12	Hofhäuser



**Parkplatz am Vertriebspavillon:**  
Petterweiler Holzweg  
61381 Friedrichsdorf



**Friedrichsdorf**



## Wichtige Informationen zum Mietobjekt

### ÖkoSiedlung Friedrichsdorf

Am Eisspeicher 3

61381 Friedrichsdorf

### Vermieter

Das Objekt wird von der FRANK Seniorenanlagen GmbH & Co. KG vermietet. Die Mietverwaltung erfolgt durch die FRANK Immobilien-Management GmbH.

### Vermittlung

Vermittelt werden die Mietwohnungen ausschließlich von der FRANK Heimbau Main/Taunus GmbH durch das Vermittlungsteam der ÖkoSiedlung. Für Sie als Mieter fällt keine Vermittlungsprovision an.

### Objekt

Insgesamt entstehen 54 Wohneinheiten im 1. bis 3. Obergeschoss und eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum. Im Erdgeschoss befinden sich ein Nachbarschaftstreff, eine Kita und eine Gewerbeeinheit – aktuell eine Bäckerei.

Die Stellplatzbreiten liegen zwischen ca. 2,46 m bis ca. 2,85 m und ca. 3,50 m bis ca. 3,60 m für zwei barrierefreie Stellplätze. Im Bereich der Stützen kann es zu geringfügigen Einschränkungen der Stellplatzbreite kommen.

### PKW-Stellplatz

Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.

### Mietvertrag

Der Index-Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

### Service-Vereinbarung: Ökumenische Diakonie Friedrichsdorf

Das Service-Angebot inklusive eines 24-Stunden-Hausnotrufes der Diakoniestation Friedrichsdorf soll den Bewohnern helfen, so lange wie möglich selbstbestimmt und sicher in der gewohnten häuslichen Umgebung zu leben.

Die Diakonie bietet hierfür drei verschiedene Leistungen an (Servicepaket, Wohlfühlpaket, Sorglospaket), aus denen die Bewohner bei Bedarf frei wählen können.

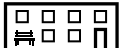
### Einbauküchen

Alle Wohnungen enthalten Einbauküchen mit Kühl-Gefrierkombination, Spüle und Spülmaschine sowie Herd mit Ceranfeld, Backofen und Umlufthaube. Alle Geräte, wie beschrieben, von namhaften Markenherstellern.

### Energetischer Standard

Hinsichtlich des Wärmeschutzes werden die Anforderungen der EnEV 2014 und deren erhöhte Anforderungen ab dem 01. Januar 2016 in Verbindung mit den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 (Stand: 01. Oktober 2018) umgesetzt.





## Heizung

Die Nahwärmeversorgung mit ihren spezifischen Eigenschaften ist Teil des Gesamtkonzepts des Baugebiets. Alle Häuser des Baugebiets werden ausschließlich durch Nahwärme mit Energie für Heizung und Warmwasser versorgt. Der Betreiber der Energiezentrale und des Nahwärmenetzes (im Folgenden „Contractor“ oder „Lieferant“ genannt) schließt einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag mit dem Gebäudeeigentümer ab.

Die Nahwärme wird im Untergeschoss in den Haustechnikraum eingeführt. Die Verteilung erfolgt unter der Erdgeschossdecke und vertikal über Steigepunkte in die Wohneinheiten. In den Wohnungen erfolgt die Verteilung über Frischwasserstationen, die unterputz montiert werden. Die Anlage ist hydraulisch abgeglichen und voreingestellt. Für den Betrieb der Anlage und die Vermeidung von negativen Einflüssen auf Nachbarwohnungen, dürfen Voreinstellungen nicht ohne entsprechenden Nachweis und nur von einer Fachfirma verändert werden.

Das umweltschonende Konzept der Energiezentrale führt zu Versorgungstemperaturen im Vorlauf von ca. 50° C. Somit kann eine Warmwassertemperatur am Entnahmepunkt in Bad, Küche oder WC von maximal 40 bis 45 °C erreicht werden. Dies entspricht nicht den in herkömmlichen Anlagen mit rein fossilen Energieträgern erzeugten Temperaturen, ist aber gewollter Teil des Energiekonzepts und wird vom Mieter bewusst in Kauf genommen. Kurze Warmwasserkreisläufe von bis zu 3 Liter Füllmenge ab Frischwasserstation sorgen hierbei für die gebotene hygienische Sicherheit im Leitungsnetz. Bedingt durch die vorgegebene Temperatur im Nahwärmenetz und die gegebene Leistung der Frischwasserstation sind keine Zapfstellen mit überdurchschnittlichem Warmwasserdurchfluss größer 0,15 l/s möglich (z. B. Schwallduschköpfe).

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über statische Heizkörper. Jeder Heizkörper ist mit einem Thermostat ausgestattet. Entsprechend der Heizlastberechnung werden die Bäder mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Diese Handtuchheizkörper sind mit einem eigenen Thermostat versehen und können vom Mieter individuell geregelt werden. Die Abstellräume werden nicht aktiv beheizt, die Erwärmung erfolgt über Umgebungswärme aus den Nachbarräumen. In Bereichen

um die Frischwasserstation sowie deren Zu- und Verteilungszonen ist ganzjährig mit Wärmeabstrahlung zu rechnen.

## Lüftung Wohnungen

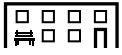
Die Sicherstellung des Mindestluftwechsels zum Feuchteschutz wird als dezentrales Abluftsystem in Anlehnung an DIN 1946-6 und 18017-3 ausgeführt. In der Wohnung wird mittels Abluftventilatoren der für Feuchte- und Bautenschutz erforderliche Mindestluftwechsel, nutzerunabhängig sichergestellt. Die Intensivlüftung muss durch den Nutzer unterstützend über Fensterlüftung durchgeführt werden.

Bäder sind jeweils mit einem wartungsbedürftigen Abluftventilator ausgestattet. Die Abluft wird in Sammelschächten gemeinsam über Dach geführt. Sonstige innen liegende Räume werden nur im Einzelfall gemäß Lüftungsplanung entlüftet.

Die voreingestellten Volumenströme weichen von den Vorgaben der DIN 18017-3 ab, um insbesondere in den kleinen Wohnungen den Luftwechsel zu minimieren und hierdurch erhöhte Heizkosten und Zugscheinungen zu verhindern. In der voreingestellten ersten Stufe wird der Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz realisiert. In der automatisch angesteuerten zweiten Stufe erhöht sich der Volumenstrom auf 40 m<sup>3</sup>/h oder 60 m<sup>3</sup>/h entsprechend Wohnungsgröße und Haustechnikplanung.

Die Nachströmung der Außenluft erfolgt über Fensterfalzlüfter und Nachströmelemente in Abhängigkeit von der Wohnraumgröße sowie vom Abluftvolumenstrom und von den Anforderungen an den Schallschutz gemäß Fachplanung. Ablufträume erhalten keine Fensterfalzlüfter.

Die Innentüren der Wohnungen – insbesondere der Ablufträume – erhalten einen Unterschnitt, der bis zu 2 cm über den normalen Abstand (Bodenluft gemäß DIN 18101 in Verbindung mit den Ebenheitstoleranzen, abweichend zur DIN-Norm und anerkannten Regeln der Technik), zwischen Türblatt und Boden hinausgehen kann. Dieser Unterschnitt ist zur Überströmung erforderlich und stellt keinen Mangel dar.



### *Telefon*

Es wird ein Anschluss an das Breitbandnetz von Unitymedia in Kupferkabel sowie an das Glasfasernetz der Telekom hergestellt.

### *Kabelfernsehen*

Die Gebühr für die Grundversorgung wird über die Betriebskosten abgerechnet. Der Mieter ist verpflichtet diese Kosten zu tragen, auch wenn er Kabelfernsehen nicht nutzen möchte. Das Anbringen einer Satellitenanlage im sichtbaren Bereich der Außenfassade oder der Geländer ist generell nicht erlaubt.

### *Sicht- und Sonnenschutz*

Alle außenliegenden Fenster und Fenstertüren der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Rollläden mit Rollladenpanzer.

### *Aufzug*

Alle Wohnungen sind über einen Aufzug aus der Tiefgarage barrierefrei erreichbar.

### *Schließanlage*

Die Wohnanlage verfügt über eine Schließanlage, bei der es einheitliche Schlüssel für Tiefgarage, Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, Kellerraum, Müllraum und Fahrradraum gibt.

### *Gegensprech- und Klingelanlage*

In jeder Wohnung wird eine Gegensprechanlage mit Sprachverbindung zur Haupteingangstüre vorgesehen. Vor jeder Wohnungseingangstür wird ein separater Klingeltaster vorgesehen, dieser unterscheidet sich im hinterlegten Klingelton zur Haupteingangstür. Die Haupttür erhält einen Türöffner und ist von den Wohnungen aus ansteuerbar.

### *Bauabschnitte*

Mit der ÖkoSiedlung entsteht ein neues Wohnquartier. Die Realisierung erfolgt in zwei Bauabschnitten. Die Senioren-

mietwohnungen sind Teil dieses Neubauprojektes und entstehen im ersten Bauabschnitt. Aus den weiteren Bautätigkeiten im Baugebiet, sowohl aus den Hochbau- als auch aus den Erschließungsarbeiten (z. B. Fertigstellung Straßen), können sich Beeinträchtigungen wie eingeschränkte Nutzung der Außenanlagen, Behinderungen in Fahrbereichen, Baulärm, Schmutz etc., ergeben.

### *Angaben in Prospekten*

Die Angaben in den Prospekten, auf der Internetseite sowie in den Immobilienportalen wie zum Beispiel Immobilienscout24 sind unverbindlich.

Die angegebenen Flächen sind die aus den Grundrissplänen exakt ermittelten Flächen und stellen Planungs- und ca.-Flächen dar. Abweichungen können sich aus der Fortschreibung und Detaillierung der Planung sowie während der Bauausführung ergeben haben und bleiben vorbehalten. In den Grundrissen eingezeichnetes Mobiliar, außer Einbauküchen, gehört nicht zum Lieferumfang.

### *Selbstauskunft*

Die Auskünfte des Mieters sind Bestandteil des Mietvertrages und müssen somit wahrheitsgemäß angegeben werden.

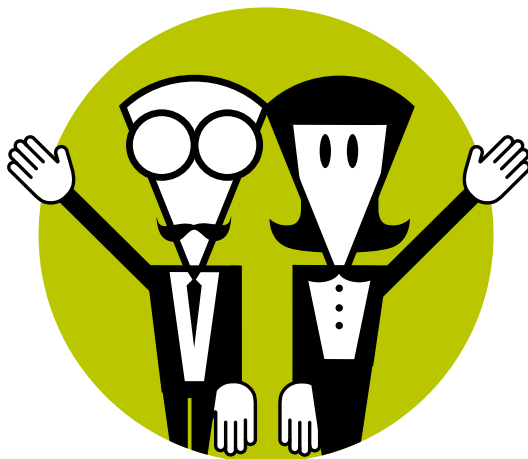
### *Reservierung*

Die Reservierung einer Wohnung ist gebührenfrei möglich. Die Reservierung wird maximal sieben Tage gehalten.

### *Unterschrift Mietvertrag*

Nachdem die FRANK Immobilien-Management GmbH die Mieterdaten geprüft hat, wird sie den Vertrag erstellen und dem Mieter zusenden. Der Mieter schickt den von ihm unterzeichneten Vertrag an die FRANK Immobilien-Management GmbH zurück. Diese unterschreibt den Vertrag ebenfalls und lässt dem Mieter ein Exemplar zukommen.

Hofheim, 09|2020



## „Investition in Ihre Zukunft“

Die zentrale Energieversorgung und das Nahwärmenetz wurden von der Europäischen Union aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanziert.

---

### IMPRESSUM

Herausgeber: FRANK Heimbau Main/Taunus GmbH, Hofheim; Stand: Juni 2020

Konzept und Realisierung: HERR LORBAS GmbH, Agentur für Grafik und Design, Hamburg

Text: FRANK Heimbau Main/Taunus GmbH, Hofheim



---

Kirschgartenstraße 15  
65719 Hofheim  
T (0 61 92) 99 16-3333  
[www.frankundfrieda.de](http://www.frankundfrieda.de)