



# Wohnen am Pfarrborn

# Das Projekt

---

Hofheim-Wallau schmiegt sich sanft in den Vordertaunus zwischen Wiesbaden im Westen und Frankfurt am Main im Osten ein. Mit gleich zwei Großstädten in der direkten Nähe konnte es sich seinen anmutigen Charme bewahren, ohne Abstriche bei der Urbanität zu machen. Genau hier entsteht ein zeitgenössisches Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und allen Vorzügen eines angenehmen Wohnkomforts.



## Willkommen im *Schöner Leben* – Willkommen in Hofheim-Wallau

Dieses Wohnprojekt inmitten des Hofheimer Stadtteils Wallau ist ein Repräsentant für das „Schöner Leben“. Dort, wo drei Bäche in sanfter, südlicher Hanglage vor einem der Taunusausläufer zusammenfließen, verschmilzt das Beschauliche mit dem Kosmopolitischen. Die sorgfältig strukturierte Architektur bestärkt ein kompromissloses Wohngefühl – inklusive malerischer Ausblicke.





# Südhessen von seiner besten Seite

---

Vorteilhaft geschnittene Wohnräume, die für Offenheit stehen und Wohlbefinden stiften, treffen auf eine der bevorzugten Lagen außerhalb der Großstädte Südhessens. Über große Fensterfronten strömt Licht in alle Lebensbereiche und betont so die Kunst des Lebens: zurücklehnen in Gelassenheit und für einen Moment sich am puren Sein erfreuen.







# Verbundenheit & Individualität

— Klar strukturierte Grundrisse, die zu wissen scheinen, was ihre Bewohner fordern, erlauben Verbundenheit in Kombination mit einem Höchstmaß an Individualität. Gleichzeitig spiegeln sie so die vorteilhafte Lage des Wohnprojekts wider, die eine rasche Erreichbarkeit der Städte und der Natur erlaubt. Infrastrukturelle Annehmlichkeiten in unmittelbarer Umgebung perfektionieren das Lebensgefühl.



Grundrisse



# Wohnung Nr. 1

## Erdgeschoss links

4-Zimmerwohnung

Gestaltungsfreiheit ausleben. Rückzugsmöglichkeiten schaffen, ohne auf Geselligkeit verzichten zu müssen. Leben, wie es beliebt, mit Rücksicht auf das Umfeld. Ein großzügig geschnittener Wohnraum mit dem Flair des Modernen.



Wohnung Nr. 1: Wohnfläche 109,98 m<sup>2</sup>

- Wohnen / Kochen / Essen: 42,45 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 16,42 m<sup>2</sup>
- Bad: 8,59 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 15,42 m<sup>2</sup>
- Duschbad: 5,97 m<sup>2</sup>
- Flur: 2,14 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer: 15,00 m<sup>2</sup>
- 1/2 Balkon: 3,99 m<sup>2</sup>





# Wohnung Nr. 2

## Erdgeschoss rechts

4,5-Zimmerwohnung

Schlafen, Arbeiten, Wohnen, Kochen, Genießen. Der Grundriss bündelt alle Ansprüche an ein optimiertes Wohngefühl – für Jung und Alt, für Paare und Familien sowie Singles.



Wohnung Nr. 2: Wohnfläche 122,26 m<sup>2</sup> | Gartenfläche 331,83 m<sup>2</sup>

- Wohnen / Kochen / Essen: 43,41 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 14,44 m<sup>2</sup>
- Ankleide: 5,98 m<sup>2</sup>
- Bad: 8,03 m<sup>2</sup>
- Duschbad: 4,73 m<sup>2</sup>
- Diele: 11,39 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1: 14,21 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 2: 14,19 m<sup>2</sup>
- 1/2 Terrasse: 5,88 m<sup>2</sup>
- Garten 331,83 m<sup>2</sup>



# Wohnung Nr. 3

## Obergeschoss links

4-Zimmerwohnung

Flexibilität in Höchstform. Hier entsteht ein Ort, der allen ein Wohngefühl vermittelt und sich bei Bedarf rasch umgestalten lässt. Ihre individuellen Gestaltungswünsche lassen sich bestens umsetzen.



Wohnung Nr. 3: Wohnfläche 109,98 m<sup>2</sup>

- Wohnen / Kochen / Essen: 42,45 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 16,42 m<sup>2</sup>
- Bad: 8,59 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 15,42 m<sup>2</sup>
- Flur: 2,14 m<sup>2</sup>
- Duschbad: 5,97 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer: 15,00 m<sup>2</sup>
- 1/2 Balkon: 3,99 m<sup>2</sup>





# Wohnung Nr. 4

## Obergeschoss rechts

4,5-Zimmerwohnung

Offenheit leben und erleben. Mit einem Grundriss wie diesem wird dies ermöglicht, ohne ein Stückchen Privates auslassen zu müssen.



Wohnung Nr. 4: Wohnfläche 122,26 m<sup>2</sup>

- Wohnen / Kochen / Essen: 43,41 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 14,44 m<sup>2</sup>
- Ankleide: 5,98 m<sup>2</sup>
- Bad: 8,03 m<sup>2</sup>
- Duschbad: 4,73 m<sup>2</sup>
- Diele: 11,39 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1: 14,21 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 2: 14,19 m<sup>2</sup>
- 1/2 Terrasse: 5,88 m<sup>2</sup>



# Wohnung Nr. 5 Dachgeschoss links

3-Zimmerwohnung

Komfort und Ästhetik als Erfolgsduo. Klar abgetrennte Bereiche, die dennoch eine Einheit bilden und so einen Einzug von Einpersonen- und Mehrpersonen-haushalten zulassen.



Wohnung Nr. 5: Wohnfläche 85,41 m<sup>2</sup>

- Wohnen / Kochen / Essen: 40,64 m<sup>2</sup> • 1/2 Loggia: 5,55 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer: 11,56 m<sup>2</sup>
- Duschbad: 7,34 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 16,29 m<sup>2</sup>
- Flur: 4,02 m<sup>2</sup>





# Wohnung Nr. 6

## Dachgeschoss rechts

3-Zimmerwohnung

Licht durchflutet die Zimmer und lässt sie noch weitläufiger erscheinen, als ihr Konzept bereits verdeutlicht. Großzügigkeit spüren, aber nie ins Überflüssige abschweifen. Ein Grundriss im Zeitgeist der Achtsamkeit.



Wohnung Nr. 6: Wohnfläche 92,06 m<sup>2</sup>

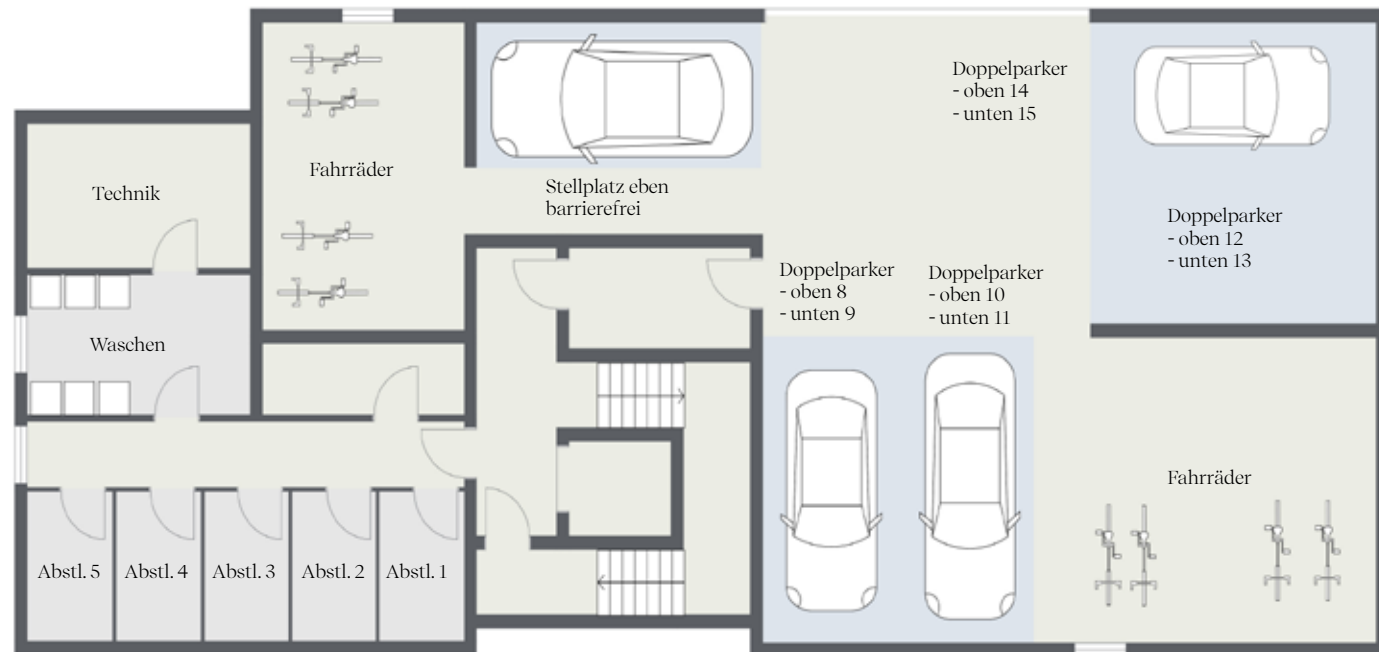
- Wohnen / Kochen / Essen: 42,53 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer: 9,50 m<sup>2</sup>
- Duschbad: 4,37 m<sup>2</sup>
- Flur: 6,10 m<sup>2</sup>
- Duschbad 2: 7,36 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 14,99 m<sup>2</sup>
- 1/2 Loggia: 7,21 m<sup>2</sup>



# Grundriss Tiefgarage

9 Fahrzeugstellplätze

Das Untergeschoss ist als moderne Parklösung geplant, die speziell für urbane Gebiete entwickelt wurde. Es bietet eine sichere und praktische Möglichkeit, um Autos und Fahrräder sicher zu parken. Zu den wichtigsten Merkmalen der Tiefgarage gehören Fahrradstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrräder, die es den Nutzern ermöglichen, ihre Fahrräder sicher aufzubewahren und gleichzeitig aufzuladen. Darüber hinaus sind Waschräume und Abstellräume verfügbar.



## Tiefgarage und Keller

- 4 Doppelparker oben
- 4 Doppelparker unten
- 1 ebener Stellplatz "barrierefrei"
- Fahrradabstellplätze
- 5 Kellerabteile
- Waschkeller



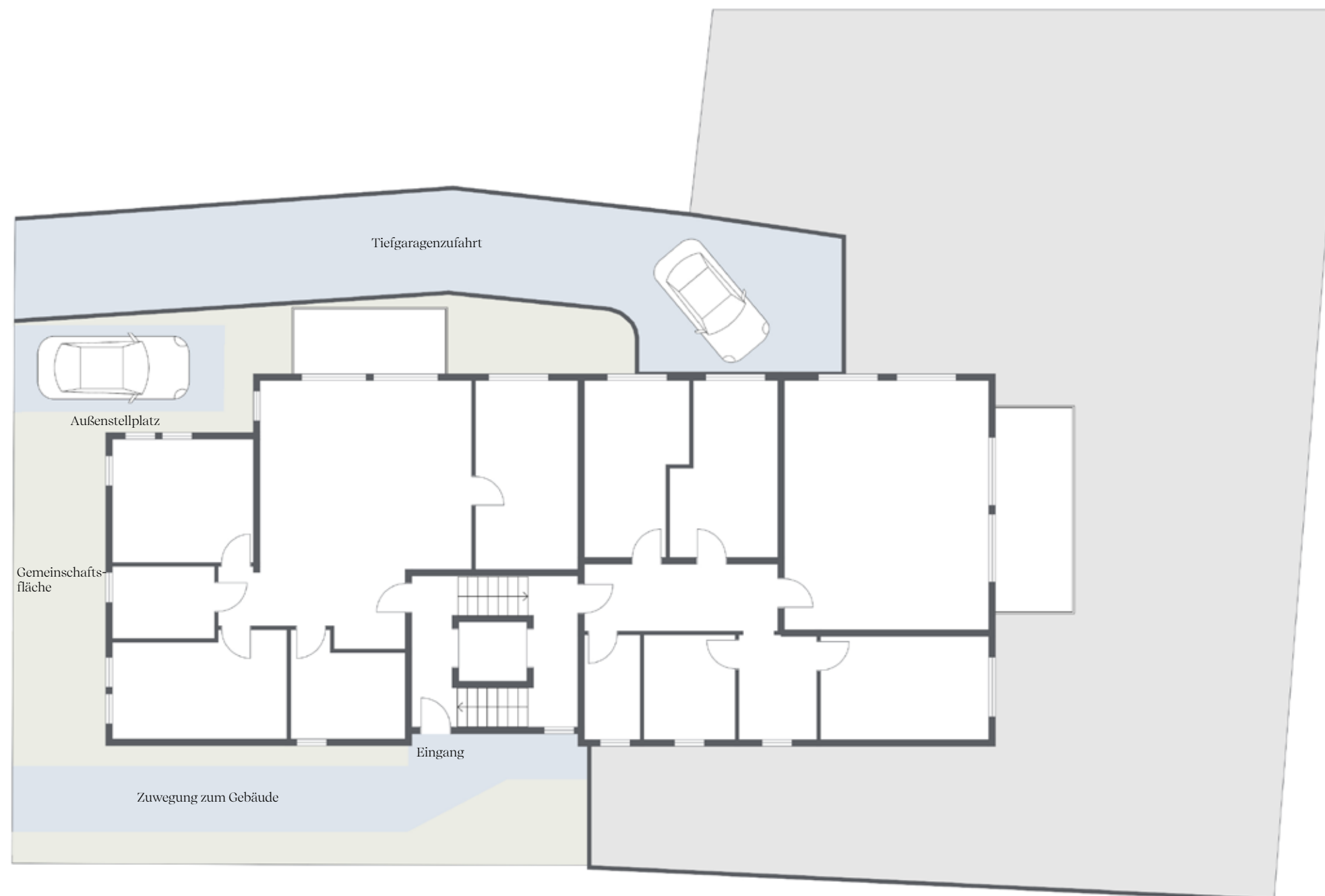


# Außenanlagen

Optimale Ausnutzung des Grundstücks. Komfortable Tiefgaragenzufahrt.

## Freiflächenplan

- 1 Außenstellplatz
- Tiefgaragenzufahrt
- Gemeinschaftsfläche
- Zuwegung
- Abstellplatz Fahrräder
- Sondernutzungsrecht Garten Whg. 2

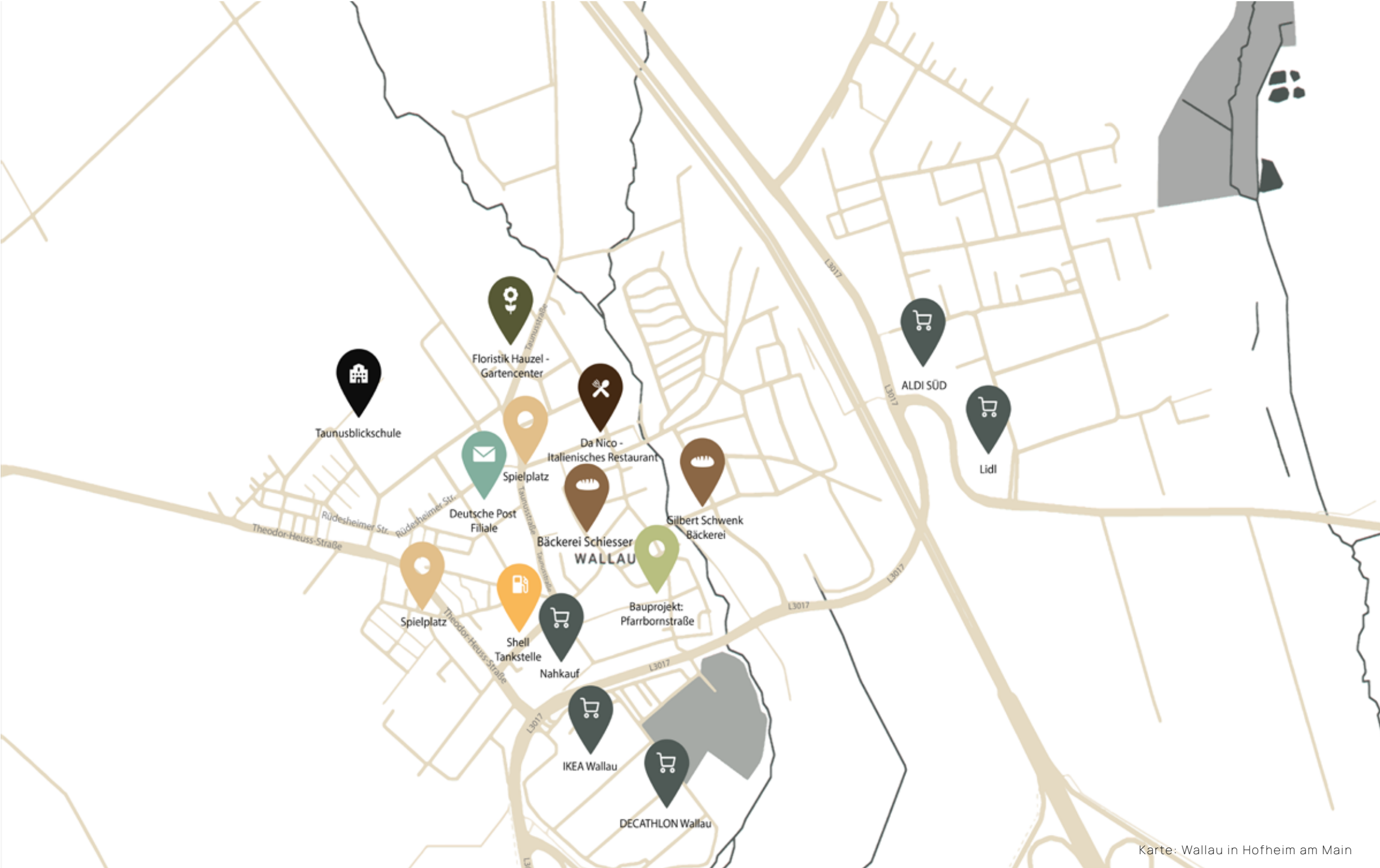


# Die Lage



# Ein zeitloser Appell ans Sein

Das Wohnprojekt ist ein Verbund aus zeitgemäßen architektonischen Formen und zukunftsweisender Bautechnik. Bereits auf den ersten Blick fallen die unverwechselbaren baulichen Merkmale auf, die für eine moderne Ästhetik stehen. Sie laden zum puren Sein ein – ohne Chichi, aber mit Charme. Konzentration auf das Wesentliche, aber Raum für umsetzbare Fantasie. Die Verwirklichung eines Traums.



Karte: Wallau in Hofheim am Main

## Alles in unmittelbarer Nähe

- |                  |                 |                                       |
|------------------|-----------------|---------------------------------------|
| • Hausarztpraxis | • Supermärkte   | • 4 Restaurants - bürgerliche Küche   |
| • Zahnarztpraxis | • Bäckerei      | • 2 Restaurants - italienische Küche  |
| • Physiotherapie | • Friseur       | • 1 Restaurant - Vietnamesische Küche |
| • Apotheke       | • 2 Banken      | • Sportanlage                         |
| • Grundschule    | • Tankstelle    | • Reitanlage                          |
| • Kindergarten   | • KFZ-Werkstatt | • Spielplätze                         |



# Leben im vitalen Vordertaunus

---

Vitalität als Lebensfreude lässt alle ambivalenten Facetten unseres Seins miteinander vereinen. In der Natur aktiv sein, Geselligkeit in Großstädten pflegen und sich Ruhe gönnen, wenn diese gewünscht wird. Dieses Wohnprojekt, unmittelbar im vitalen Vordertaunus, offeriert die Basis für solch ein Leben in Harmonie mit allen gegensätzlichen Wünschen unserer Zeit. Morgens vor der Arbeit ein Spaziergang im Grünen mit dem Hund. Dann die unkomplizierte und rasche Fahrt ins Büro in eine der nahe gelegenen Großstädte. Am Abend folgt das Wunschprogramm: Erholung in den anspruchsvollen vier Wänden? Wellness in Wiesbaden? Zur Oper in Frankfurt am Main?





Freiheit in den  
eigenen vier  
Wänden  
—



# Die Ausstattungsmerkmale

Dieses Bauprojekt bietet eine exklusive Ausstattung, die höchste Ansprüche erfüllt. Die Wohnräume sind mit edlem Eiche-Echtholzparkett von Bauwerk ausgestattet, das einen warmen und einladenden Charme versprüht. Die Wände mit hochwertigem Malervlies sorgen für eine besonders glatte und ansprechende Optik. In jedem Raum befindet sich eine Fußbodenheizung, die eine behagliche Wärme im gesamten Wohnbereich garantiert.

Aufgrund der Dreischeiben-Isolierverglasung ist eine hervorragende Schalldämmung und optimale Wärmedämmung gewährleistet. Zusätzlich sind alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für eine perfekte Verdunkelung und ein angenehmes Raumklima sorgen. Weitere Merkmale dieser Wohnung sind der KfW-Energieeffizienzstandard 50 EE, Balkon oder Loggia in jeder Wohnung für entspannte Stunden im Freien, einbruchhemmende Wohnungseingangstüren (RC2) der Schallschutzklasse 3 für ein sicheres Wohngefühl und ein Fahrradkeller mit Steckdosen für E-Fahrräder. Eine Schließanlage rundet das Sicherheitspaket dieser exklusiven Wohnung ab.



## WOHNRAUM

- Eiche-Echtholzparkett von Bauwerk
- Fußbodenheizung in jedem Raum
- Malervlies

## BELICHTUNG

- Dreischeiben-Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden

## ELEKTRONIK/ MULTIMEDIA

- CAT 7-Verkabelung
- Steckdosen und Schalter der Marke Busch-Jaeger (Serie Future linear)
- Videosprechanlage der Marke Busch-Jaeger mit Touchdisplay

## BÄDER

- Hochwertige Wand- und Bodenfliesen in Größe 60 x 60 cm oder 30 x 60 cm
- Marken-Badobjekte von Geberit – Modell Renova Plan
- Handtuchheizkörper
- Badarmaturen der Marke hansgrohe – Modell Talis
- Feuchtegesteuerte Raumentlüftung im Bad

## ZUSÄTZLICHE AUSSTATTUNGSMERKMALE

- KfW-Engergiestandard 50 EE
- Balkon oder Loggia in jeder Wohnung
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren (RC2) der Schallschutzklasse 3
- Fahrradkeller mit Steckdosen für E-Fahrräder
- Aufzugsanlage



# Für alle, die alles wollen

— Für jeden wohnlichen Anspruch bietet jedes Apartment das Gewünschte. Der Innenausbau ist frei wählbar und ebnet damit den Weg zur höchstmöglichen Individualität. Smarte Raumkonzepte sind die Basis für eine optimale Flächenausnutzung, ohne den repräsentativen Charakter zu negieren.





# Bauträger



Vortaunus Projektentwicklung GmbH  
Herzog-Adolph-Str. 6a , D-65719 Hofheim a. Taunus  
Ansprechpartner: Herr Stefan Wiese  
Telefon: 0151/50303866  
E-Mail: s.wiese@vortaunus-projektentwicklung.de

# Vertrieb



Skurnia Partner Immobilien  
Kiebitzweg 121, D-65205 Wiesbaden  
Ansprechpartner: Herr Skurnia  
Telefon: 0177/ 799 64 22  
E-Mail: p.skurnia@skurnia.com

# Impressum

---

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information über das Objekt ermöglichen. Die Visualisierungen und Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch das Exposé bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen wie auch der Grundrisse bei Herausgabe vom Exposé behält sich der Bauherr vor. Daher ist eine Haftung für Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dieses Exposé wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt. Abbildungen sind nicht maßstabgetreu und nicht farbverbindlich.

Herausgeber: Vortaunus Projektentwicklung GmbH

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Stefan Wiese

Sitz der Gesellschaft: Hofheim am Taunus

Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB: 105537

Visualisierungen von Außenfassade, Grundrisse, Landschaftsaufnahmen:  
© Vortaunus Projektentwicklung GmbH. Nachdruck nur mit  
schriftlicher Genehmigung des Herausgebers. Stand März 2023 Hofheim  
am Taunus



# Wohnen am Pfarrborn