

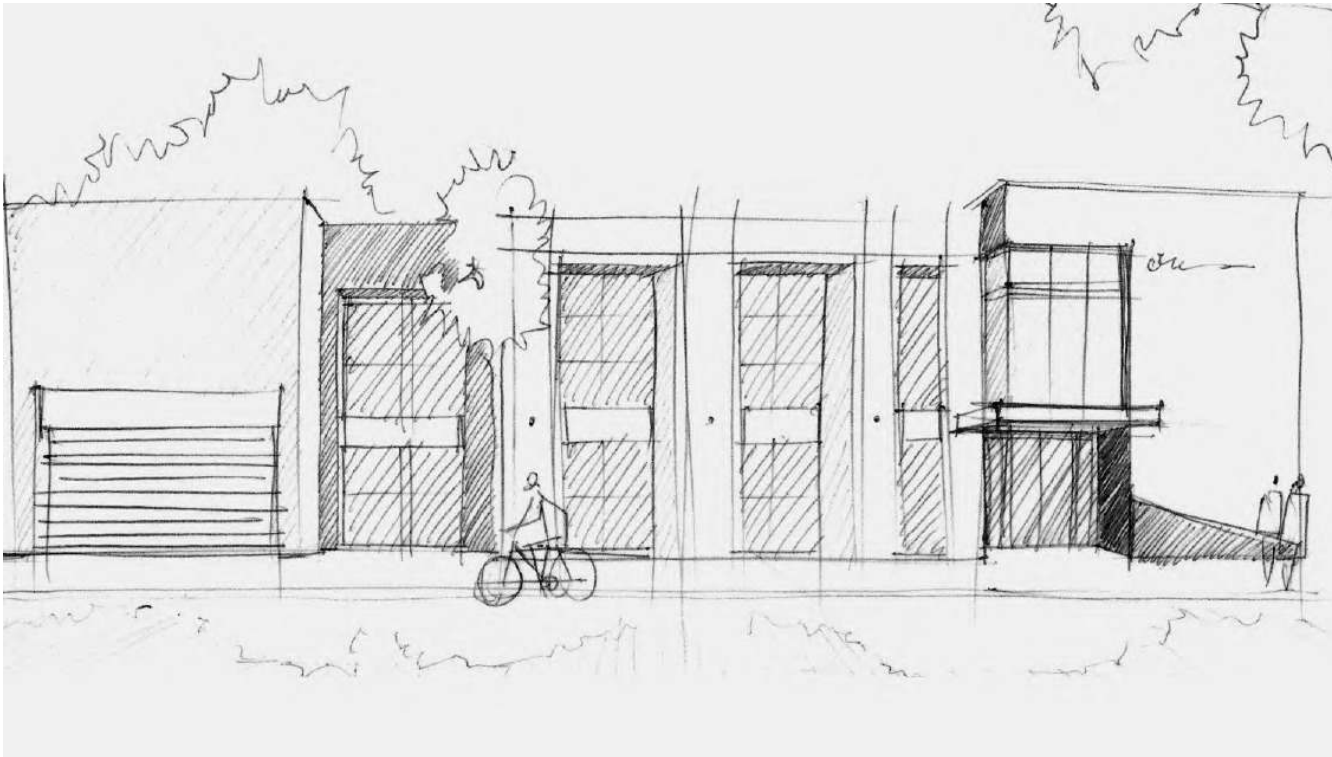
Am Steinacker 22

69517 Gornheimertal

Panorama
P R O J E K T

PANORAMA!

- Exklusives Wohnen mit 360°-Panorama – modern, lichtdurchflutet, einzigartig.
- Ihr neues Zuhause auf der Höhe – stilvolles Design trifft auf atemberaubende Aussichten.



MORE THAN A VIEW!

grenzenlos wohlfühlen

Dieses exklusive Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten besticht durch seine einzigartige Lage auf einem Hügel und bietet eine atemberaubende 360°-Panorama-Aussicht. Die modern gestalteten Wohnungen sind großzügig verglast und garantieren lichtdurchflutete Räume mit einem unvergleichlichen Blick in alle Richtungen.



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal

Panorama

P R O J E K T



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal

Nicht nur die Formgestaltung

macht ein Haus außergewöhnlich. Auch die Fassade bzw. deren Gestaltung spielt eine entscheidende Rolle, insbesondere bei einem Wohngebäude, das für mehrere Parteien konzipiert ist. Die Anforderungen und Vorstellungen an ein solches Gebäude sind vielfältig und spiegeln oft den Charakter seiner Umgebung sowie die individuellen Bedürfnisse der Bewohner wider. Dabei geht es nicht nur um Funktionalität, sondern auch um Ästhetik.



Visualisierung mit optionaler Dachterrasse und Pool (Sonderwunsch gegen Aufpreis).

Große Fensterflächen zum Tal sind entscheidend,

Panorama
P R O J E K T

um maximale Transparenz zu gewährleisten. Deshalb haben wir uns dafür entschieden, an der Talseite, die nach Norden ausgerichtet ist, großzügige Fensterflächen zu integrieren. So können die Bewohner die Natur intensiv erleben, ohne sich eingeeengt zu fühlen. Gleichzeitig profitieren die Wohnungen von viel Tageslicht, das von Westen bis Osten einfällt.

Die Terrassen und Balkone der Wohnungen wurden auf dieser Seite angeordnet, wodurch ein privater und geschützter Außenbereich entsteht, in dem sich die Bewohner rundum



Am Steinacker 22, 69517 Gorbheimertal

Gartengeschoß, WG 1

Großzügig geschnittene, helle und exklusive Wohnung. Sie umfasst vier flexibel nutzbare Zimmer, einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohn- und Essbereich sowie drei Terrassen.

Ein besonderes Highlight ist die optionale private Sauna mit direktem Zugang zur Terrasse – gegen Aufpreis als Sonderwunsch realisierbar.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum auf der Westseite des Gebäudes sowie zwei Abstellplätze: einer direkt neben dem Kellerraum und ein weiterer auf der Ostseite, in der Nähe der Treppe, die zur Wohnung führt.

Wohnfläche gesamt: 234,07 qm. Die im Grundriss dargestellte Sauna ist eine Option gegen Aufpreis.



beispielgrundriss

Flur 1	7,76 qm
Flur 2 / Garderobe	31,49 qm
Wohnen / Küche / Essen	64,69 qm
Schlafen 1	17,79 qm
Ankleide	13,11 qm
Bad 1	15,10 qm
WC	4,26 qm
Schlafen 2	20,37 qm
Schlafen 3	16,62 qm
Bad 2	7,95 qm
HWR	5,77 qm
Saunaraum (Sauna optional)	9,23 qm
Terrasse 1, 50 % von 16,56 qm	8,28 qm
Terrasse 2, 50 % von 9,78 qm	4,89 qm
Terrasse 3, 50 % von 13,52 qm	6,76 qm
GESAMT	234,07 qm



Erdgeschoss, WG 2

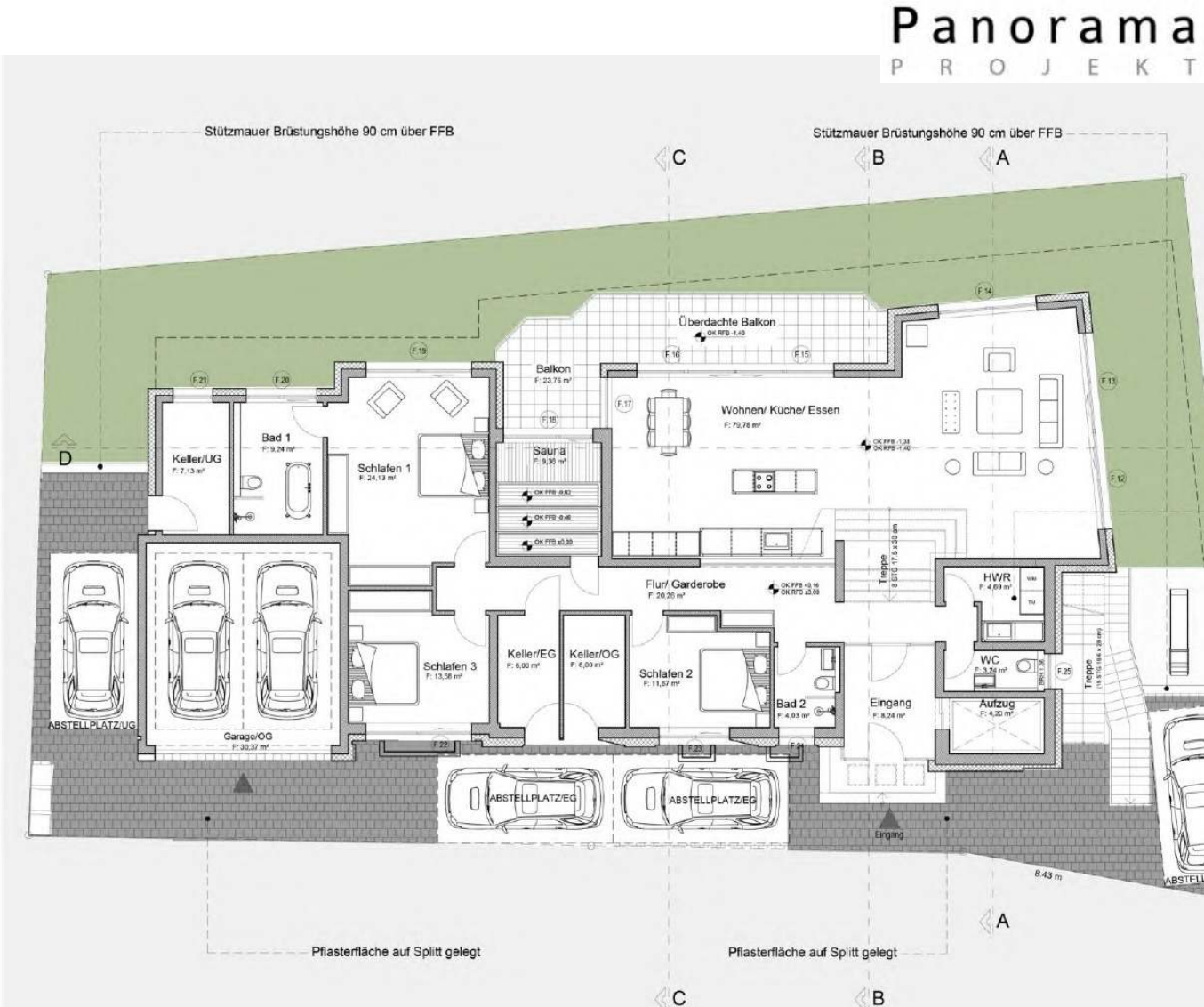
Diese helle und exklusive Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Schnitt und zahlreichen Annehmlichkeiten. Sie umfasst vier flexibel nutzbare Zimmer, einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohn- und Essbereich sowie einen Balkon mit atemberaubendem Blick in die Natur.

Optional kann die Wohnung gegen Aufpreis mit einer Sauna ausgestattet werden, die sowohl vom Flur des Schlafzimmerbereichs als auch vom Balkon aus zugänglich ist. Ergänzend gehört ein Keller auf der Straßenseite dazu, der vom Flur des Schlafzimmerbereichs und direkt von der Straße aus betreten werden kann.

Der Eingang der Wohnung befindet sich ebenfalls auf Straßenniveau. Zwei private Abstellplätze sind direkt vor dem Gebäude positioniert.



Flur / Garderobe	20,26 qm
Wohnen / Küche / Essen	79,78 qm
WC	3,24 qm
HWR	4,69 qm
Schlafen 1	24,13 qm
Bad 1	9,24 qm
Schlafen 2	11,67 qm
Schlafen 3	13,58 qm
Bad 2	4,03 qm
Saunaraum (Sauna optional)	9,36 qm
Balkon, 50 % von 23,76 qm	11,88 qm
GESAMT	191,86 qm



Penthouse, WG 3

Das Penthouse, eine außergewöhnlich stilvoll gestaltete Wohnung, bietet höchsten Wohnkomfort und Exklusivität. Über eine private Treppe ist die Dachfläche erschlossen, die optional gegen Aufpreis als begehbare Dachterrasse mit eigenem Pool ausgebaut werden kann.

Die Wohnung umfasst einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad und Küche – flexibel nutzbar als Büro oder Gästezimmer. Eine umlaufende Terrasse auf Wohnebene erweitert den Wohnraum ins Freie.

Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum auf Straßenniveau sowie eine private Garage für zwei Fahrzeuge. Die Wohnung ist zudem bequem über den Aufzug erreichbar.

Wohnfläche gesamt: 226,74 qm. Dachterrasse (optional, gegen Aufpreis): 73,81 qm.



Flur 1 / Garderobe	8,61 qm
Flur 2	14,22 qm
Flur 3	9,70 qm
WC	3,24 qm
HWR	5,91 qm
Wohnen / Küche / Essen	58,58 qm
Schlafen 1	17,78 qm
Ankleide	11,34 qm
WC 1	3,49 qm
Bad 1	7,76 qm
Schlafen 2	19,04 qm
Bad 2	6,92 qm
WC 2	3,10 qm
Büro	22,01 qm
Bad 3	7,59 qm
Balkon, 50 % von 54,90 qm	27,45 qm
GESAMT	226,74 qm



Dachterrasse (optional)

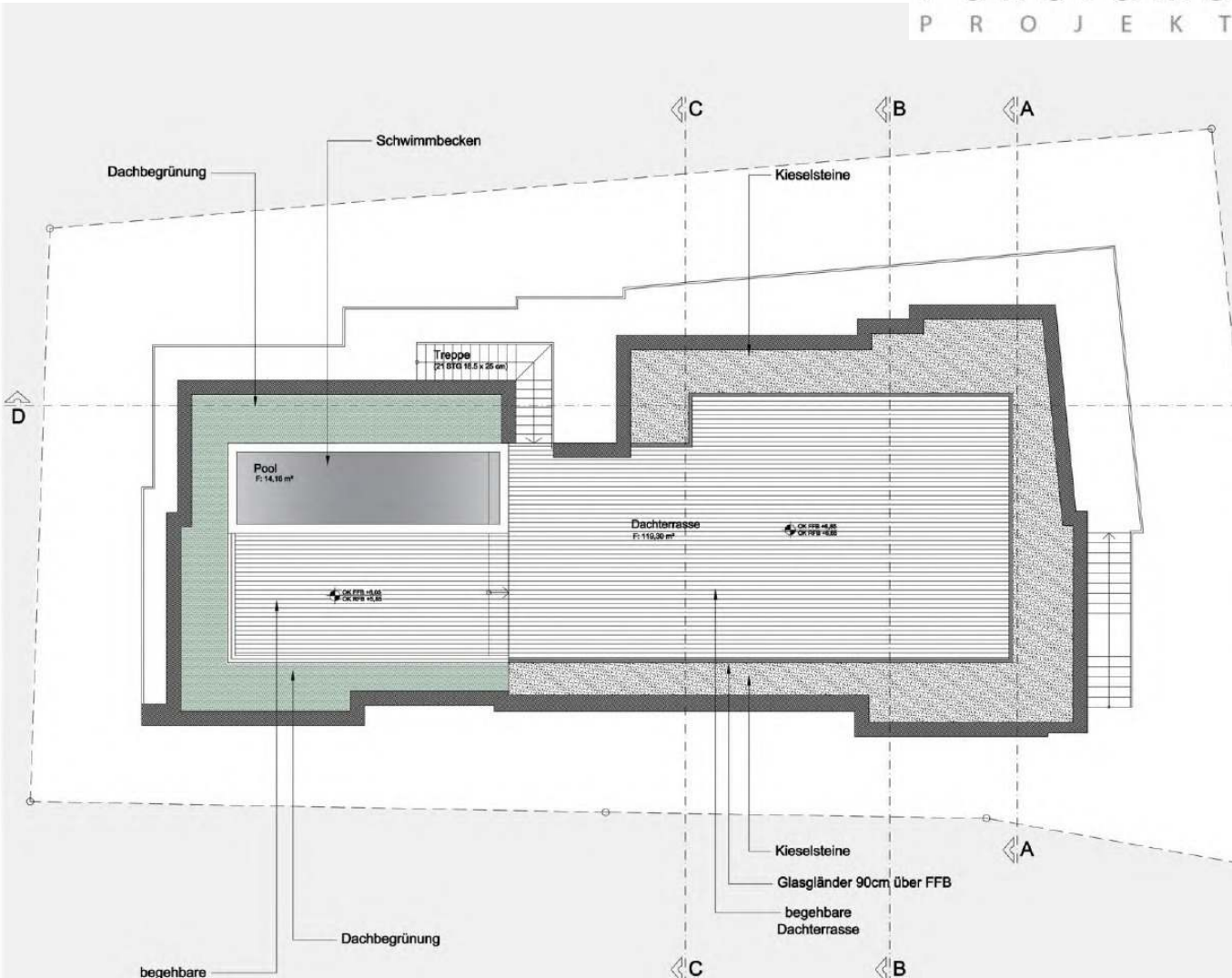
Die Dachterrasse ist exklusiv dem Penthouse zugeordnet und kann gegen Aufpreis als begehbare Terrasse mit Schwimmbecken ausgebaut werden. Sie beeindruckt mit einem einzigartigen Panoramablick.

Ein Glasg  nder sorgt dafür, dass die Aussicht ungestört und grenzenlos genossen werden kann, was diese Terrasse zu einem besonderen Highlight macht.

Dachterrasse gesamt (optional): 73,81 qm.
Sonderwunsch gegen Aufpreis; die Beauftragung muss vor Beginn der Rohbauarbeiten erfolgen.



Dachterrasse, 50 % von 119,30 qm	59,65 qm
Pool	14,16 qm
GESAMT	73,81 qm



Panorama

P R O J E K T



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal

Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal – Visualisierung mit optionalen Glasgeländern (Sonderwunsch gegen Aufpreis); Standard sind pulverbeschichtete Metallgeländer.

WG 1

Gartengeschoss

Innengestaltung und architektonisches Konzept

Panorama
P R O J E K T



Foto 1: WG 1, Gartengeschoss, Wohnraum, Essplatz / Küche

Wohnung im Gartengeschoss, WG 1

Diese Wohnung vereint minimalistisches Design mit modernster Technik und einer klaren, durchdachten Raumaufteilung. Das Design folgt einer reduzierten, zeitlosen Ästhetik. Auf Wunsch lassen sich einzelne Wände in Betonoptik gestalten und der Wohnbereich mit einem fugenlosen Epoxidharzboden ausstatten – beides als Sonderwunsch gegen Aufpreis. Großflächige, dreifach verglaste Fenster schaffen eine Verbindung zur Natur und eröffnen beeindruckende Ausblicke ins Tal.

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in zwei Bereiche:

- Wohn-, Essbereich und Küche: Im nördlichen Teil mit großzügigen Panoramafenstern und direktem Zugang zur Terrasse.
- Schlafbereich: Auf der oberen Ebene befinden sich die Schlafzimmer, Bäder sowie der Hauswirtschaftsraum. Dieser Bereich ist über eine Außentreppe oder direkt mit dem Aufzug zugänglich.

Panorama

P R O J E K T



Foto 2: WG 1, Gartengeschoss, Wohnraum, Essplatz / Küche · Visualisierung; dargestellt mit optionalen Raffstores (Sonderwunsch gegen Aufpreis), Standard sind elektrisch bedienbare Rollläden.

Panorama

P R O J E K T



Foto 3: WG 1, Gartengeschoss, Wohnraum, Essplatz / Küche · Visualisierung; dargestellt mit optionalen Raffstores (Sonderwunsch gegen Aufpreis), Standard sind elektrisch bedienbare Rollläden.

Panorama

P R O J E K T

Zugänge

Die Wohnung ist im Wohnbereich über die Außentreppe und durch die Haustür erreichbar. Der Schlafbereich auf der oberen Ebene kann bequem über den Aufzug oder die Außentreppe betreten werden. Gegen Aufpreis kann als Sonderwunsch ein Treppenlift oder eine vergleichbare Lösung installiert werden.

Ein Ort zum Wohlfühlen

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Wohnraum – sie ist ein Lebensraum, der modernes Design, Funktionalität und höchsten Komfort harmonisch vereint.



Foto 4: WG 1, Gartengeschoss, Terrasse, optionale Sauna

Exklusive Ausstattung

- **Sauna (optional gegen Aufpreis):** Die Sauna ist an einem besonders geschützten Bereich des Gebäudes vorgesehen. Sie bietet ein großes Fenster mit Blick auf die Natur sowie einen direkten Zugang zu einer überdachten Terrasse, die diskret zwischen zwei Gebäudeteilen liegt und vor fremden Einblicken schützt – ideal für eine private Erholung.
- **Bodenbeläge:** Die Böden werden aus dem Bemusterungssortiment gewählt – Fliesen, Mehrschichtparkett oder Designboden. Ein fugenloser Epoxidharzboden in Betonoptik im Wohnbereich ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.
- **Technik:** Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme; optional gegen Aufpreis sorgt ein Split-Klimapanel für ein angenehmes Raumklima in den Sommermonaten. Für jede Wohnung wird ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 umgesetzt; innenliegende Bäder erhalten eine mechanische Abluftanlage. Eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist gegen Aufpreis möglich.



positioniert. Sie bietet ein großes Fen-

Foto 5: WG 1, Gartengeschoss, Terrasse, Sai

Foto 5: WG 1, Gartengeschoss, Terrasse, optionale Sauna

WG 2

Erdgeschoss

Panorama

P R O J E K T



Foto 2: WG 2, Erdgeschoss, Essplatz / Küche

Wohnung im Erdgeschoss (WG 2)

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet ein modernes Wohnkonzept mit großzügigen Räumen, außergewöhnlicher Helligkeit und hochwertiger Ausstattung.

Architektur und Raumaufteilung

- **Direkter Zugang:** Der Eingang zur Wohnung liegt auf Straßenniveau und ist bequem direkt von der Straße aus erreichbar.
- **Split-Level-Design:** Die Wohnung ist in zwei Ebenen unterteilt. Der Wohn- und Essbereich sowie die Küche befinden sich auf der einen Ebene, während der Schlafbereich mit Schlafzimmern, Bädern und Hauswirtschaftsraum auf einer anderen Ebene liegt. Die beiden Bereiche sind über eine Innentreppe verbunden; gegen Aufpreis kann als Sonderwunsch ein Lift oder ein Treppenhilllift installiert werden.
- **Höhere Decken im Wohnbereich:** Der Wohnbereich beeindruckt durch eine Deckenhöhe von ca. 4 Metern, die ein großzügiges Raumgefühl schafft.



Foto 1: WG 2, Erdgeschoss, Wohnraum, Essplatz / Küche

Ausstattung und Materialien

- **Bodenbeläge:** Die Böden werden aus dem Bemusterungssortiment gewählt – Fliesen, Mehrschichtparkett oder Designboden. Ein fugenloser Epoxidharzboden in Betonoptik im Wohnbereich ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.
- **Sauna (optional gegen Aufpreis):** Die Wohnung kann mit einer Sauna ausgestattet werden, die sowohl vom Flur des Schlafzimmerbereichs als auch von der Terrasse aus zugänglich ist.
- **Technik:** Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme; optional gegen Aufpreis bietet ein Split-Klimapanel für die Sommermonate angenehme Kühle. Für jede Wohnung wird ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 umgesetzt; innenliegende Bäder erhalten eine mechanische Abluftanlage. Eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist gegen Aufpreis möglich.
- **Stellplätze:** Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze, die bequem erreichbar sind.



Foto 3: WG 2, Erdgeschoss, Terrasse, optionale Sauna

Modernes Wohnen auf höchstem Niveau

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus großartiger Architektur, moderner Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung.

WG 3

Penthouse



Foto 1: WG 3, Penthouse, Wohnraum, Essplatz / Küche

Penthouse im Obergeschoss (WG 3)

Das Penthouse im Obergeschoss bietet höchsten Wohnkomfort mit einer modernen, barrierefreien Gestaltung und exklusiven Details.

- **Einheitliches Niveau:** Das Penthouse ist auf einer Ebene gestaltet, wodurch alle Räume barrierefrei zugänglich sind.
- **Fließender Boden:** Die durchgehende Bodengestaltung ohne Höhenunterschiede schafft ein harmonisches und großzügiges Wohngefühl.
- **Zugang:** Das Penthouse ist sowohl über den Aufzug als auch über die Außentreppe erreichbar.



Foto 2: WG 3, Penthouse, Wohnraum, Essplatz / Küche

Büro mit eigenem Eingang

Ein Büro mit eigenem Badezimmer und Küche befindet sich neben dem Eingang, direkt dort, wo sich die Tür des Aufzugs befindet.

- **Flexible Nutzung:** Das Büro kann alternativ als Schlafzimmer oder Gästezimmer genutzt werden.
- **Exklusivität:** Dieser Eingangsbereich gehört ausschließlich zum Penthouse und bietet durch große Fenster eine schöne Aussicht zur Straßenseite.
- **Funktionale Gestaltung:** Im Raum befindet sich eine Garderobe, und durch eine elegante Glastür gelangt man vom Büro direkt in die Wohnung.



Foto 3: WG 3, Penthouse, Terrasse – Visualisierung mit optionalen Glasgeländern (Sonderwunsch gegen Aufpreis).



Foto 4: WG 3, Penthouse, Terrasse – Visualisierung der optionalen Dachterrasse mit Pool (Sonderwunsch gegen Aufpreis).

Exklusive Ausstattung

Das Penthouse verfügt über hochwertige Materialien und technische Ausstattungen:

- Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung.
- Optional gegen Aufpreis Split-Klimapanel für angenehme Temperaturen im Sommer.
- Bodenbeläge aus dem Bemusterungssortiment; fugenloser Epoxidharzboden im Wohnbereich optional gegen Aufpreis.
- Großflächige, dreifach verglaste Fenster für maximalen Lichteinfall und einen ungestörten Ausblick.

Option: Begehbare Dachterrasse mit Pool

Das Penthouse kann gegen Aufpreis durch eine großzügige begehbare Dachterrasse ergänzt werden, die über eine private Treppe direkt zugänglich ist.

- **Exklusiver Pool:** Die Dachterrasse kann mit einem eigenen Pool ausgestattet werden und bietet einen unvergleichlichen Panoramablick.
- **Privatsphäre:** Diese begehbare Terrasse ist ein geschützter Ort, der exklusiv dem Penthouse gehört und das Wohnerlebnis auf ein neues Niveau hebt.

Modernes Wohnen in Perfektion

Das Penthouse kombiniert barrierefreies Design, modernste Technik und flexible Raumgestaltung – und auf Wunsch einen luxuriösen Außenbereich mit Pool.



Foto 5: WG 3, Penthouse, Wohnraum, Essplatz / Küche

WENN KUNST IN SEINER LEBENSFORM ZUM VORSCH EIN KOMMT

Da sich das Gebäude inmitten der Natur und auf dem höchsten Punkt des Berges befindet, ist die Dachfläche so vorbereitet, dass sie als begehbare Dachterrasse mit Pool ausgebaut werden kann – ausschließlich dem Penthouse vorbehalten und als Sonderwunsch gegen Aufpreis realisierbar. Die Terrasse wird dabei mit einem Glasgeländer umgeben, um die natürliche Umgebung nicht zu beeinträchtigen und den Blick ins Panorama uneingeschränkt zu bewahren.



Visualisierung mit optionaler Dachterrasse und Pool (Sonderwunsch gegen Aufpreis).

WELCHEN BLICK wünschen Sie sich?

Ein Blick in die Natur oder auf ein urbanes Panorama entfaltet seine volle Wirkung, je intensiver man ihn wahrnimmt. Die Aussicht, der Übergang vom Innenraum nach außen, kann bis ins kleinste Detail gestaltet werden. Dabei sollte nichts den harmonischen Einklang zwischen Natur und Architektur stören.



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal – Visualisierung mit optionaler Dachterrasse und Pool (Sonderwunsch gegen Aufpreis).

info@rahimian-gmbh.de
www.rahimian-gmbh.de
www.rahimian-Panorama.de

Alle Visualisierungen, Grundrisse und Flächenangaben sind unverbindliche Darstellungen. Abgebildete Möbel, Leuchten, Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Als Sonderwunsch gekennzeichnete Ausstattungen werden gesondert beauftragt und vergütet. Maßgeblich für den geschuldeten Leistungsumfang sind ausschließlich die Baubeschreibung in der Fassung vom __.__.2026 und der notarielle Kaufvertrag.