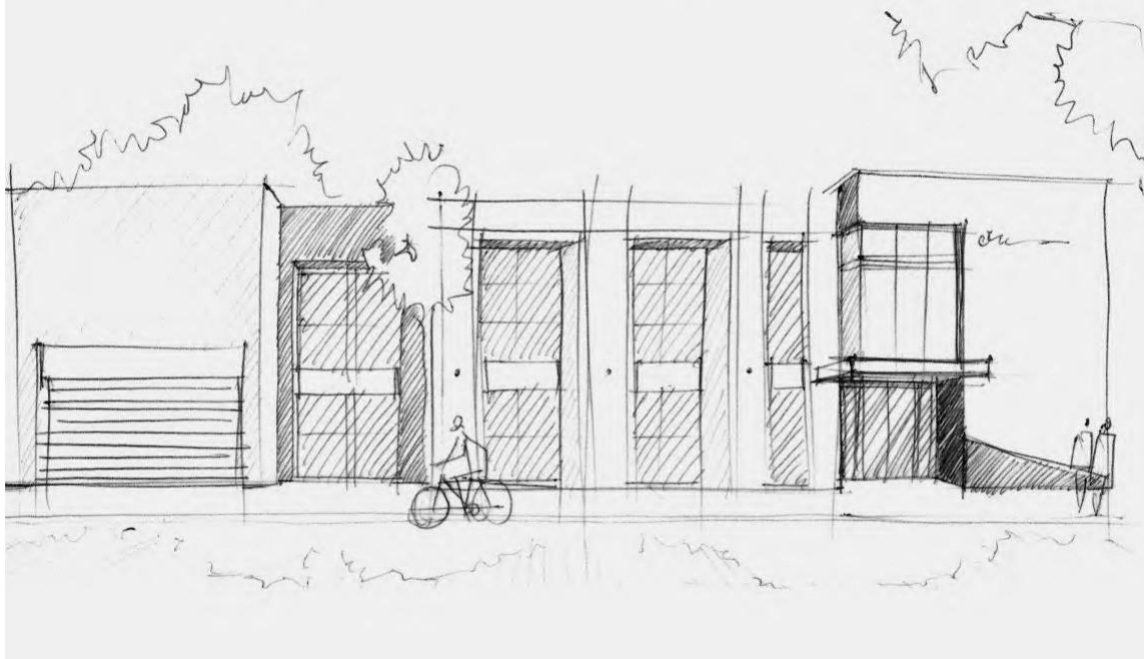


Am Steinacker 22

69517 Gornheimertal

PANORAMA!

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



Morteza Rahimian GmbH

MORE THAN A VIEW!

Wo Architektur auf Lebensqualität trifft.

Das Panorama Projekt verbindet moderne Architektur mit einer außergewöhnlichen Hanglage und schafft ein Zuhause, das Licht, Natur und zeitloses Design in perfekter Harmonie vereint. Großzügige Verglasungen, fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich sowie beeindruckende Ausblicke machen jeden Tag zu einem besonderen Wohnerlebnis.

Das Haus umfasst sechs eigenständige Wohneinheiten zwischen rund 91 und 138 m² – von der Gartenwohnung mit eigenem Eingang bis zum großzügigen Penthouse. Ein Ort für Menschen, die das Außergewöhnliche schätzen.



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal

ARCHITECTURE WITH CHARACTER.

Zeitlose Architektur für Generationen.

Klare Linien, ausgewogene Proportionen und eine reduzierte Formensprache verleihen dem Gebäude seine unverwechselbare Identität. Die Architektur folgt keinem kurzfristigen Trend, sondern einem Anspruch an Qualität, Eleganz und Beständigkeit. So entsteht ein Zuhause, das moderne Ästhetik mit nachhaltigem Wohnkomfort verbindet.



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal

Große Fensterflächen zum Tal sind entscheidend,

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 Balkone und Gartenterrassen sind überwiegend auf dieser Seite angeordnet. So entstehen private und geschützte Außenbereiche, in denen sich die Bewohner rundum wohlfühlen können.



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal

Sechs Wohnungen im Überblick

Drei Ebenen, sechs Charaktere – vom Gartengeschoss bis zur Penthouse-Ebene.

Nr.	Wohnung	Ebene	Zimmer	Außenbereich	Stellplatz	Wohnfläche
WE 1	Private Garden Residence	Gartengeschoss	3	Terrasse	Außen	94,39 m²
WE 2	Family Garden Residence	Gartengeschoss	3	Terrasse	Außen	124,43 m²
WE 3	Panorama Residence	Mittelgeschoss	3	Balkon	Außen	94,49 m²
WE 4	Wellness Residence	Mittelgeschoss	3	Balkon	Außen	98,26 m²
WE 5	Panorama Penthouse	Penthouse-Ebene	3	Balkon	Garage	91,44 m²
WE 6	Grand Penthouse	Penthouse-Ebene	4	Balkon	Garage	137,76 m²
Gesamt						640,77 m²



Schnitt A-A – Lage der Wohnungen im Gebäude

Wohnflächen nach WoFIV, abzgl. 3 % Putzabzug; Balkone und Terrassen zu 50 % angerechnet. Grundlage: Aufteilungsplan vom 23.09.2026 und Wohnflächenberechnung vom 26.09.2026. Die optionalen Dachterrassen der Wohnungen 5 und 6 (Sonderwunsch) sind nicht in der Wohnfläche enthalten.

6

Wohneinheiten

640,77 m²

Wohnfläche gesamt

3

Wohnebenen am Hang

6

Stellplätze, davon 2 in der Garage

Wohnung 1 – Private Garden Residence

Wohnen mit eigenem Eingang – fast wie ein Einfamilienhaus

Als einzige Wohnung des Hauses verfügt diese Gartenwohnung über einen privaten Außenzugang sowie einen zusätzlichen Zugang über das zentrale Treppenhaus. So verbindet sie die Vorteile einer Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses.

Wohnzimmer und separate Küche öffnen sich zur rund 32 m² großen Gartenterrasse mit Blick ins Tal. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und ein Hauswirtschaftsraum schaffen ein komfortables Zuhause mit hoher Privatsphäre.



Lage im Gebäude

Highlights

- Privater Außeneingang
- Gartenterrasse mit Talblick
- Zwei Schlafzimmer
- Separate Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Außenstellplatz
- Wohnfläche ca. 94,39 m²

Gartengeschoss, WG 1	
Flur 1	4,31 m²
Flur 2	4,70 m²
Wohnzimmer	20,74 m²
Küche	14,94 m²
Schlafrum 1	11,54 m²
Schlafrum 2	15,34 m²
Bad	5,17 m²
HWR	2,13 m²
Terrasse, 50 % von 32,00 m²	15,52 m²
GESAMT	94,39 m²

Flächen nach WoFIV abzgl. 3 % Putzabzug; Balkone/Terrassen zu 50 % angerechnet.



Wohnung 2 – Family Garden Residence

Großzügig wohnen auf der Gartenebene

Mit rund 124 m² ist diese Wohnung die größte im Gartengeschoss. Herzstück ist der rund 50 m² große Wohnbereich mit Fenstern zur Talseite, ergänzt durch eine separate Küche.

Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC und ein großzügiger Flur bieten viel Platz für Familie und Alltag. Die eigene Terrasse schafft einen geschützten Rückzugsort im Freien.



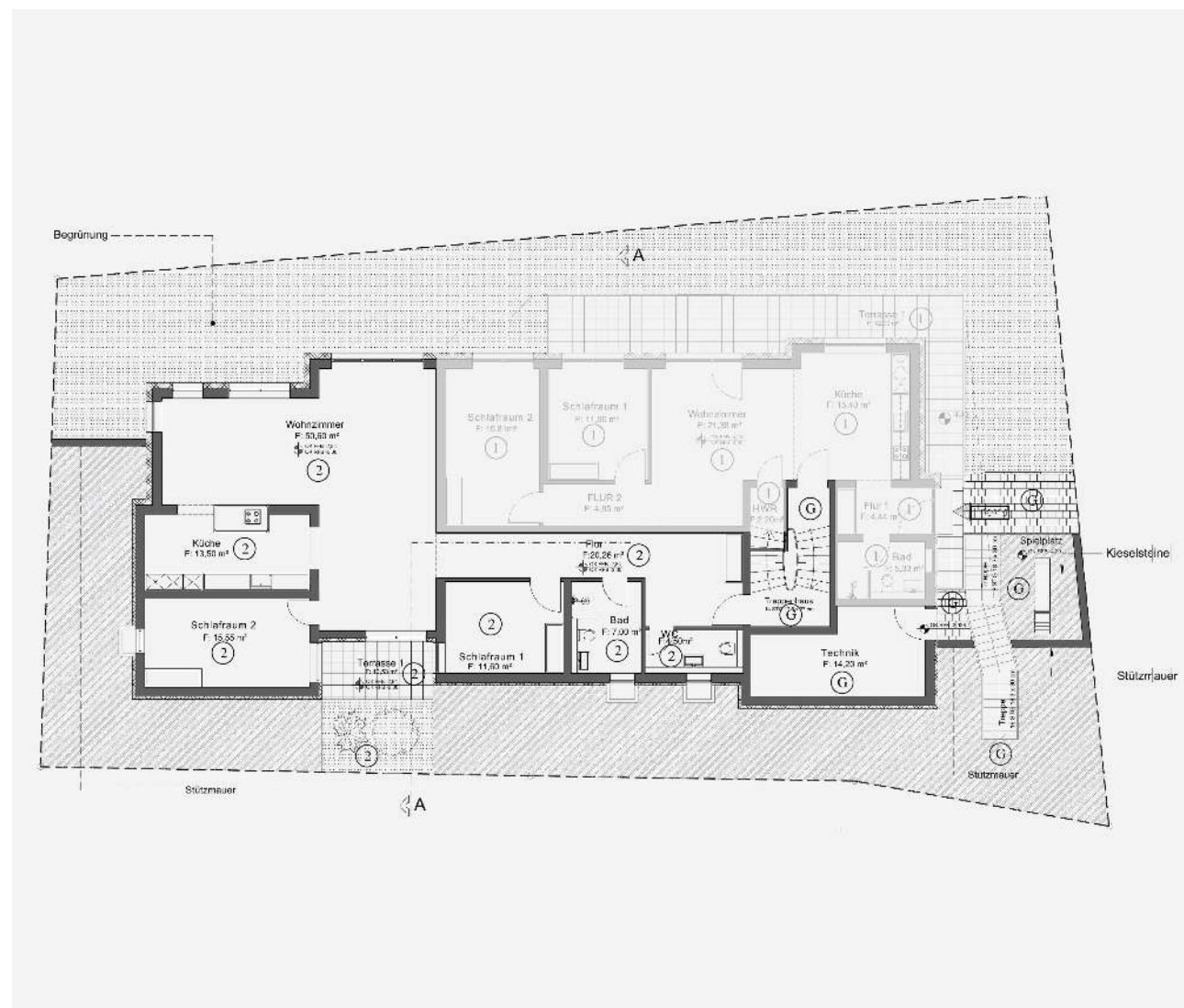
Lage im Gebäude

Highlights

- Wohnzimmer mit rund 50 m²
- Separate Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Bad und Gäste-WC
- Eigene Terrasse
- Außenstellplatz
- Wohnfläche ca. 124,43 m²

Gartengeschoss, WG 2	
Flur	19,65 m ²
Wohnzimmer	49,08 m ²
Küche	13,10 m ²
Schlafraum 1	11,25 m ²
Schlafraum 2	15,08 m ²
Bad	6,79 m ²
WC	4,37 m ²
Terrasse, 50 % von 10,53 m ²	5,11 m ²
GESAMT	124,43 m²

Flächen nach WoFIV abzgl. 3 % Putzabzug; Balkone/Terrassen zu 50 % angerechnet.



Wohnung 3 – Panorama Residence

Wohnen mit großem Balkon zum Tal

Diese helle Wohnung im Mittelgeschoss öffnet sich mit einem rund 32 m² großen, über Eck geführten Balkon zur Talseite. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Zentrum und setzt sich nahtlos nach außen fort.

Zwei Schlafzimmer – eines davon mit eigenem Duschbad –, ein weiteres Badezimmer und ein Hauswirtschaftsraum bieten hohen Wohnkomfort, ideal für Paare oder kleine Familien.



Lage im Gebäude

Highlights

- Balkon über Eck mit Talblick
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit eigenem Duschbad
- Hauswirtschaftsraum
- Außenstellplatz
- Wohnfläche ca. 94,49 m²

Mittelgeschoss, WG 3	
Wohnen / Küche / Essen	35,89 m ²
Schlafraum 1	19,50 m ²
Schlafraum 2 inkl. Duschbad	16,78 m ²
Bad	5,01 m ²
HWR	1,94 m ²
Balkon, 50 % von 31,70 m ²	15,37 m ²
GESAMT	94,49 m²

Flächen nach WoFIV abzgl. 3 % Putzabzug; Balkone/Terrassen zu 50 % angerechnet.



Wohnung 4 – Wellness Residence

Komfortabel wohnen mit Wellnessbereich

Diese Wohnung verbindet großzügige Räume mit einem privaten Wellnessbereich: Ein Saunaraum mit Zugang zum Balkon und ein zweites Badezimmer liegen direkt nebeneinander. Die Saunakabine ist als Sonderwunsch erhältlich.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich, zwei Schlafzimmer – das größere mit Ankleide –, zwei Badezimmer und ein Hauswirtschaftsraum schaffen ein Zuhause mit hohem Komfort.



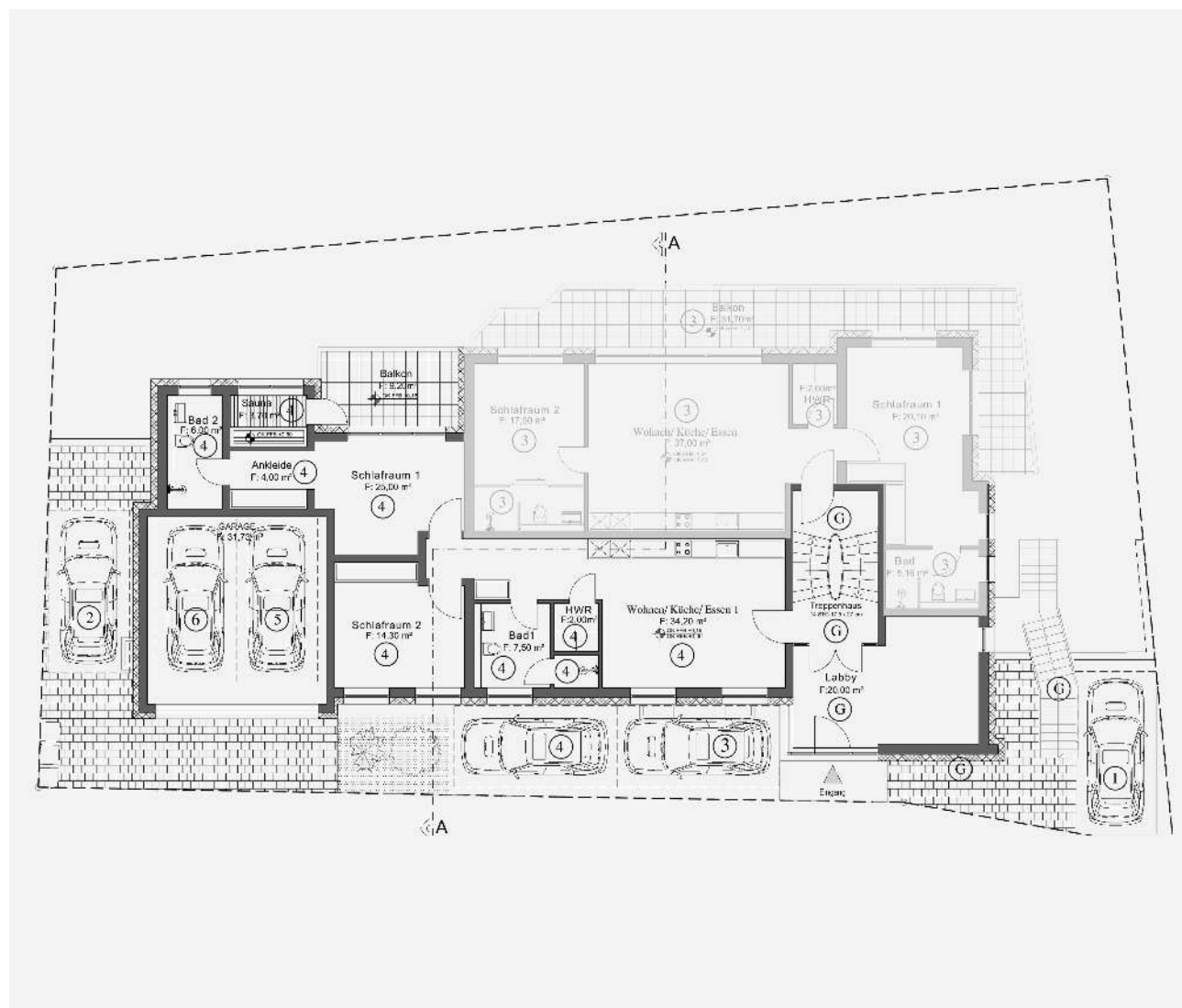
Lage im Gebäude

Highlights

- Saunaraum (Kabine als Sonderwunsch)
- Zwei Badezimmer
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Balkon
- Außenstellplatz
- Wohnfläche ca. 98,26 m²

Mittelgeschoss, WG 4	
Wohnen / Küche / Essen	33,17 m²
Schlafraum 1	24,25 m²
Schlafraum 2	13,87 m²
Ankleide	3,88 m²
Bad 1	7,28 m²
Bad 2	5,82 m²
Sauna	3,59 m²
HWR	1,94 m²
Balkon, 50 % von 9,20 m²	4,46 m²
GESAMT	98,26 m²

Flächen nach WoFIV abzgl. 3 % Putzabzug; Balkone/Terrassen zu 50 % angerechnet.



Wohnung 5 – Panorama Penthouse

Oberste Wohnebene mit Weitblick

Auf der obersten Wohnebene gelegen, bietet dieses Penthouse einen weiten Blick über das Tal. Großzügige Fensterflächen und ein rund 25 m² großer Balkon schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich, zwei Schlafzimmer – eines mit eigenem Duschbad –, ein weiteres Badezimmer und ein Hauswirtschaftsraum bieten Komfort auf durchdachter Fläche.



Lage im Gebäude

Highlights

- Oberste Wohnebene
- Panoramablick über das Tal
- Balkon zur Talseite
- Schlafzimmer mit eigenem Duschbad
- Garagenstellplatz
- Dachterrasse ca. 82 m² als Sonderwunsch
- Wohnfläche ca. 91,44 m²

Penthouse-Ebene, WG 5	
Wohnen / Küche / Essen	35,89 m ²
Schlafraum 1	19,50 m ²
Schlafraum 2 inkl. Duschbad	16,78 m ²
Bad	5,01 m ²
HWR	1,94 m ²
Balkon, 50 % von 25,40 m ²	12,32 m ²
GESAMT	91,44 m²

Flächen nach WoFIV abzgl. 3 % Putzabzug; Balkone/Terrassen zu 50 % angerechnet.



Wohnung 6 – Grand Penthouse

Die größte Wohnung des Hauses

Mit rund 138 m² ist dieses Penthouse die größte Wohnung des Projekts. Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 40 m² bildet das Zentrum der Wohnung.

Zwei große Schlafzimmer, ein separates Büro, zwei Badezimmer, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum bieten viel Raum für individuelles Wohnen und Arbeiten. Der Balkon zur Talseite erweitert den Wohnraum ins Freie.



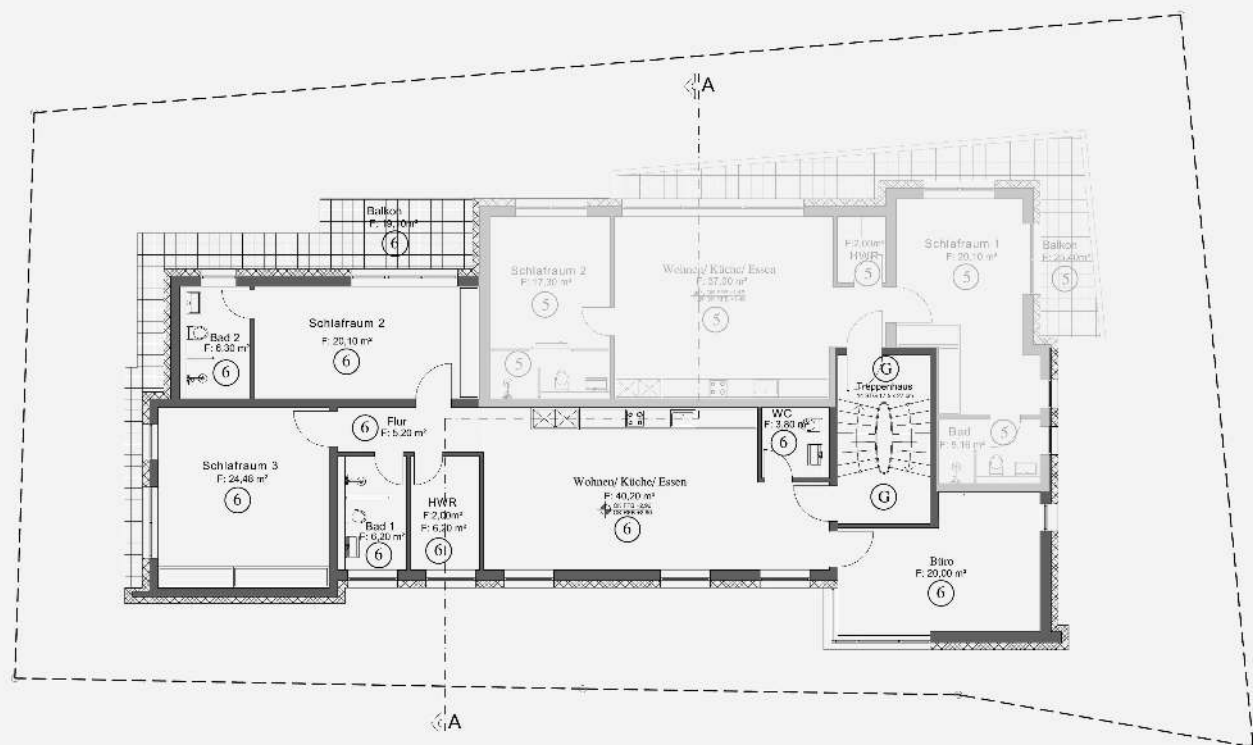
Lage im Gebäude

Highlights

- Größte Wohnung des Hauses
- Zwei Schlafzimmer und Büro
- Zwei Bäder und Gäste-WC
- Balkon zur Talseite
- Garagenstellplatz
- Dachterrasse ca. 156 m² als Sonderwunsch
- Wohnfläche ca. 137,76 m²

Penthouse-Ebene, WG 6	
Flur	5,04 m ²
Wohnen / Küche / Essen	38,99 m ²
Schlafraum 2	19,50 m ²
Schlafraum 3	23,75 m ²
Büro	19,40 m ²
Bad 1	6,01 m ²
Bad 2	6,11 m ²
WC	3,69 m ²
HWR	6,01 m ²
Balkon, 50 % von 19,10 m ²	9,26 m ²
GESAMT	137,76 m²

Flächen nach WoFIV abzgl. 3 % Putzabzug; Balkone/Terrassen zu 50 % angerechnet.





Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal

DESIGNED TO BELONG.

Im Einklang mit der Natur.

Die einzigartige Hanglage wurde bewusst in das architektonische Konzept integriert. Großzügige Fensterflächen und weitläufige Außenbereiche öffnen die Wohnräume zur Landschaft und lassen Innen- und Außenraum miteinander verschmelzen. Das Ergebnis ist ein Wohngefühl voller Ruhe, Weite und natürlichem Licht.



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal



Am Steinacker 22, 69517 Gorchheimertal

EVERY PERSPECTIVE TELLS A STORY.

Ein Panorama, das jeden Tag neu begeistert.

Von den ersten Sonnenstrahlen am Morgen bis zur stimmungsvollen Abenddämmerung eröffnet jede Perspektive neue Eindrücke der umliegenden Natur. Großzügige Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen eine besondere Verbindung zwischen Architektur und Landschaft – für ein Wohngefühl, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht.



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal



Ausstattung und Technik

Der Standard, den jede Wohnung erhält.

Im Kaufpreis enthalten

- **Energie:** zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Photovoltaikanlage auf dem Dach.
- **Fenster:** Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, außen anthrazit, mit elektrisch bedienbaren Rollläden.
- **Böden:** Fliesen, Mehrschichtparkett oder Designboden nach Wahl aus dem Bemusterungssortiment; Bäder und WC gefliest.
- **Bäder:** bodenebene Dusche mit Glasabtrennung, Markenausstattung von Villeroy & Boch, Grohe und Geberit.
- **Wände:** gespachtelt in Qualitätsstufe Q2 und weiß gestrichen.
- **Technik:** Lüftungskonzept nach DIN 1946-6, Abluftanlage in innenliegenden Bädern, LAN-Anschluss, Türsprechanlage, Leitungsinfrastruktur für Wallboxen an allen Stellplätzen.
- **Außen:** gärtnerisch angelegte Außenanlagen, befestigte Zugänge und Stellplätze, Kinderspielplatz, Mülltonneneinhausung.

Sonderwünsche gegen Aufpreis

- Fugenloser Epoxidharzboden in Betonoptik im Wohnbereich
- Wandgestaltung in Betonoptik oder Beschichtung mit Malervlies
- Raffstores anstelle der Rollläden
- Ganzglasgeländer an Balkonen und Terrassen
- Fensterrahmen innen anthrazit statt weiß
- Split-Klimapanel für die Sommermonate
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Wallbox und Batteriespeicher zur Photovoltaikanlage
- Videofunktion der Türsprechanlage
- Höherwertige Bemusterung bei Böden, Fliesen und Sanitär
- Saunakabine im Saunaraum der Wohnung 4
- Ausbau der Dachfläche als Dachterrasse: Wohnung 5 ca. 82 m², Wohnung 6 ca. 156 m² (nicht in der Wohnfläche enthalten)

Käufer bemustern ihre Wohnung im Rahmen des Baufortschritts individuell. Maßgeblich für den geschuldeten Leistungsumfang sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag.

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 bei Vertragsschluss gültigen Fassung und der notarielle Kaufvertrag. Stand der Broschüre: September 2026.