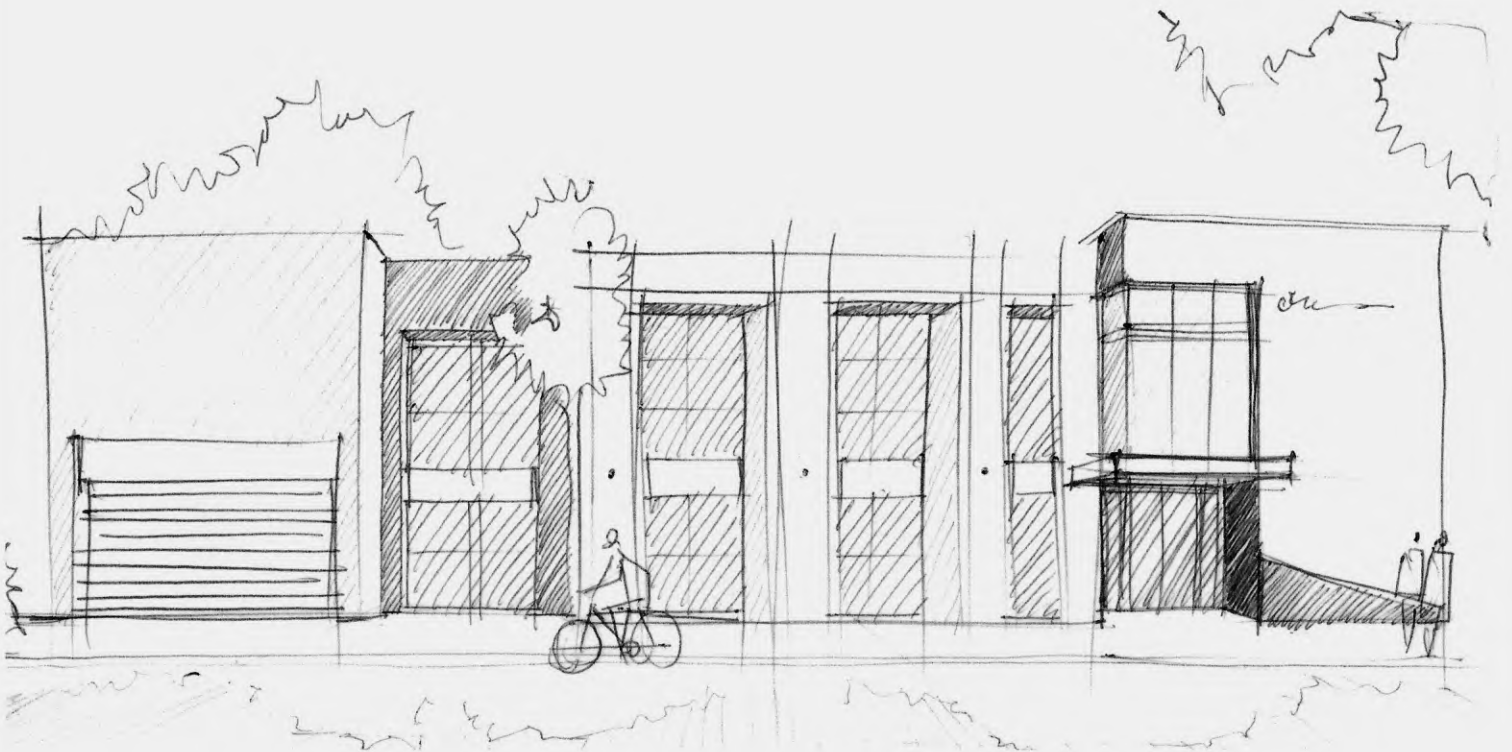


Am Steinacker 22
69517 Gornheimertal

Morteza Rahimian
GmbH

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



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal



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.

Martina Rahmian
GmbH

Die Menge und Breite der Fensterrahmen 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 eingengt 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 wohlfühlen können.



Am Steinacker 22, 69517 Gorxheimertal

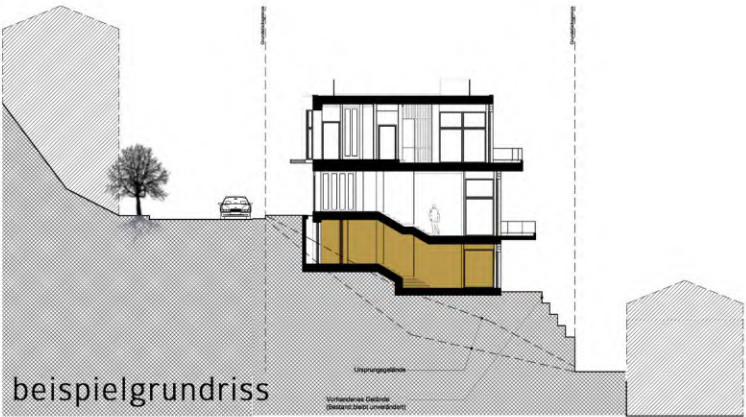
Gartengeschoss, WG 1

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 private Sauna, die einen Zugang zur Terrasse bietet – perfekt für entspannende Momente.

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. Die Anbindung an beide Gebäudeseiten bietet zusätzlichen Komfort.

Wohnfläche gesamt : 234,07 qm



Gartengeschoss, WG 1	
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
Sauna	9,23 qm
Terrasse1 50% von 16.56qm	8,28 qm
Terrasse2 50% von 9.78qm	4,89 qm
Terrasse3 50% von 13.52qm	6,76 qm
GESAMT	234,07 qm



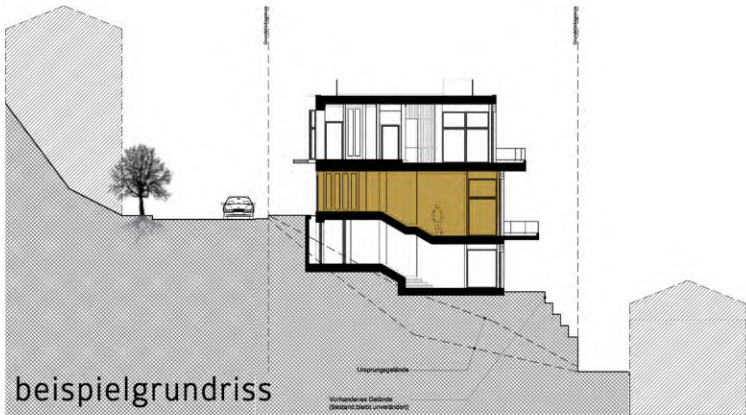
Mittelgeschoss, WG 2

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 einem atemberaubenden Blick in die Natur.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine Sauna, die sowohl vom Flur des Schlafzimerbereichs als auch vom Balkon aus zugänglich ist. Ergänzend gehört ein Keller auf Straßenseite dazu, der sowohl vom Flur des Schlafzimerbereichs als auch direkt von der Straße aus betreten werden kann.

Der Eingang der Wohnung befindet sich ebenfalls auf Straßenniveau und sorgt so für einen bequemen Zugang. Zwei private Abstellplätze sind direkt vor dem Gebäude positioniert.

Wohnfläche gesamt : 191,86 qm



Mittelgeschoss, WG 2	
Flur/Garderobe	20,26 qm
Wohnen/Küche/Eseen	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
Sauna	9,36 qm
Balkon 50% von 23.76qm	11,88 qm
GESAMT	191,86 qm



Panorama
P R O J E K T

Penthouse, WG 3

Das Penthouse, eine außergewöhnlich stilvoll gestaltete Wohnung, bietet höchsten Wohnkomfort und Exklusivität. Der Zugang erfolgt über eine private Treppe, die direkt zur großzügigen Dachterrasse mit eigenem Pool führt – ein absolutes Highlight dieser Immobilie.

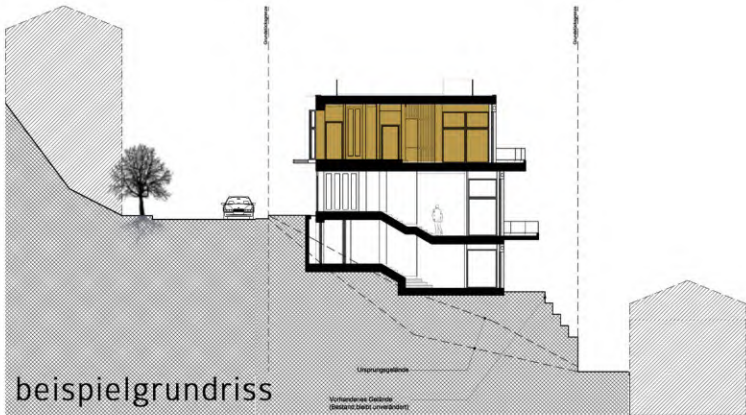
Die Wohnung selbst umfasst einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad und Küche. Dieses zusätzliche Zimmer kann flexibel genutzt werden, beispielsweise als Büro oder Gästezimmer. Eine umlaufende Terrasse auf Wohnebene, die sich von der Ost- bis zur Westseite erstreckt, bietet beeindruckende Ausblicke und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum auf Straßenniveau sowie eine private Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Die Treppe sowie der Zugang zur Treppe auf der Ostseite des Gebäudes sind exklusiv für das Penthouse reserviert. Alternativ kann die Wohnung auch bequem über einen Aufzug erreicht werden, der direkt vom Eingang in die Wohnebene führt.

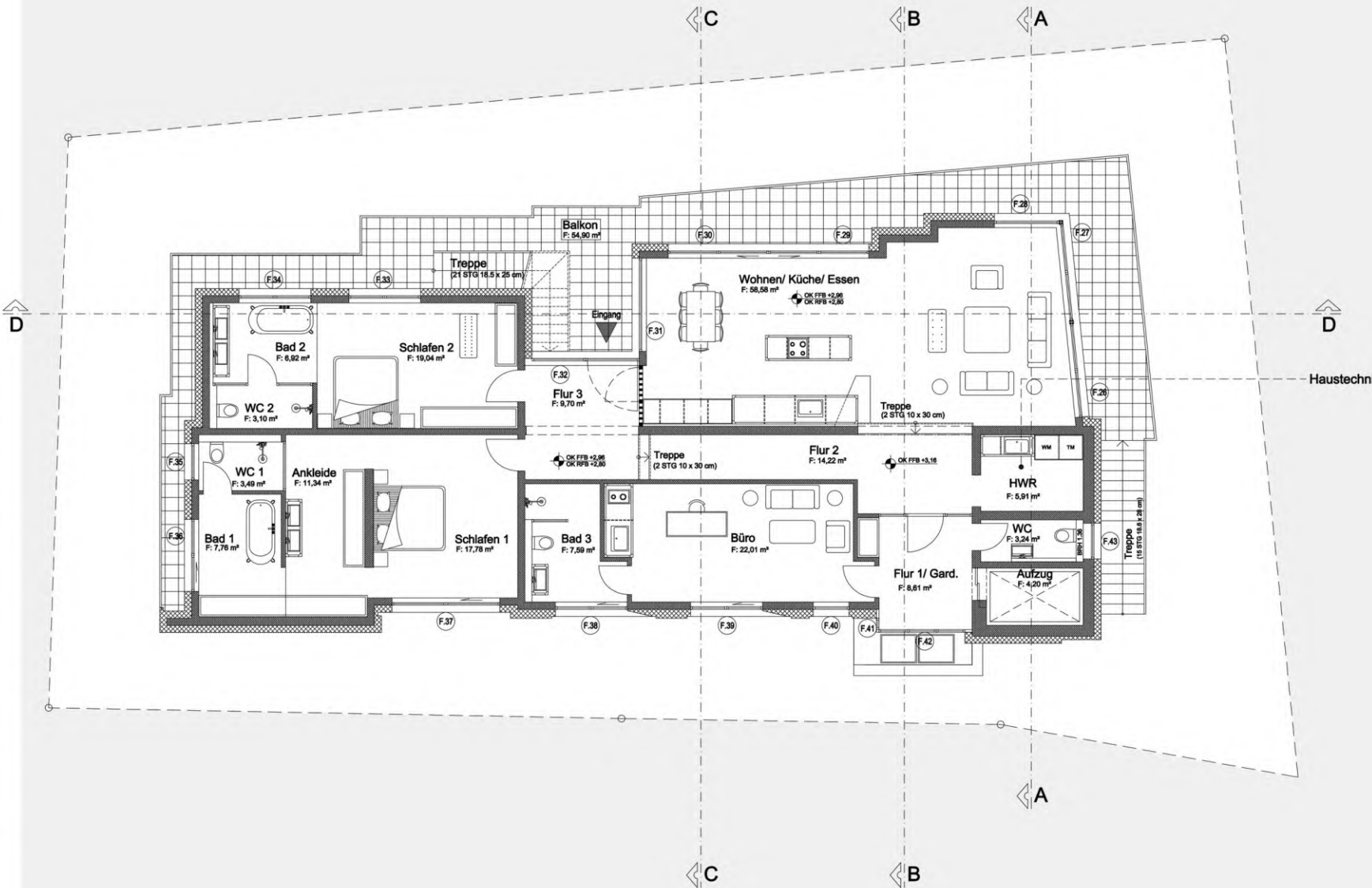
Vollgeschoss gesamt : 226,74 qm

Dachterrasse gesamt : 73,81 qm

Wohnfläche gesamt : 300,55 qm



Penthaus, WG 3	
Flur 1/Gard	8,61 qm
Flur 2	14,22 qm
Flur 3	9,70 qm
WC	3,24 qm
HWR	5,91 qm
Wohnen/Küche/Eseen	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
Buro	22,01 qm
Bad 3	7,59 qm
Balkon 50% von 54.90qm	27,45 qm
GESAMT	226,74 qm

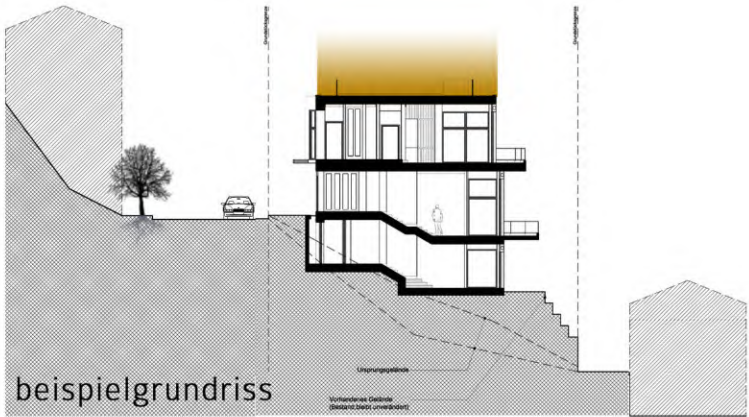


Panorama
P R O J E K T

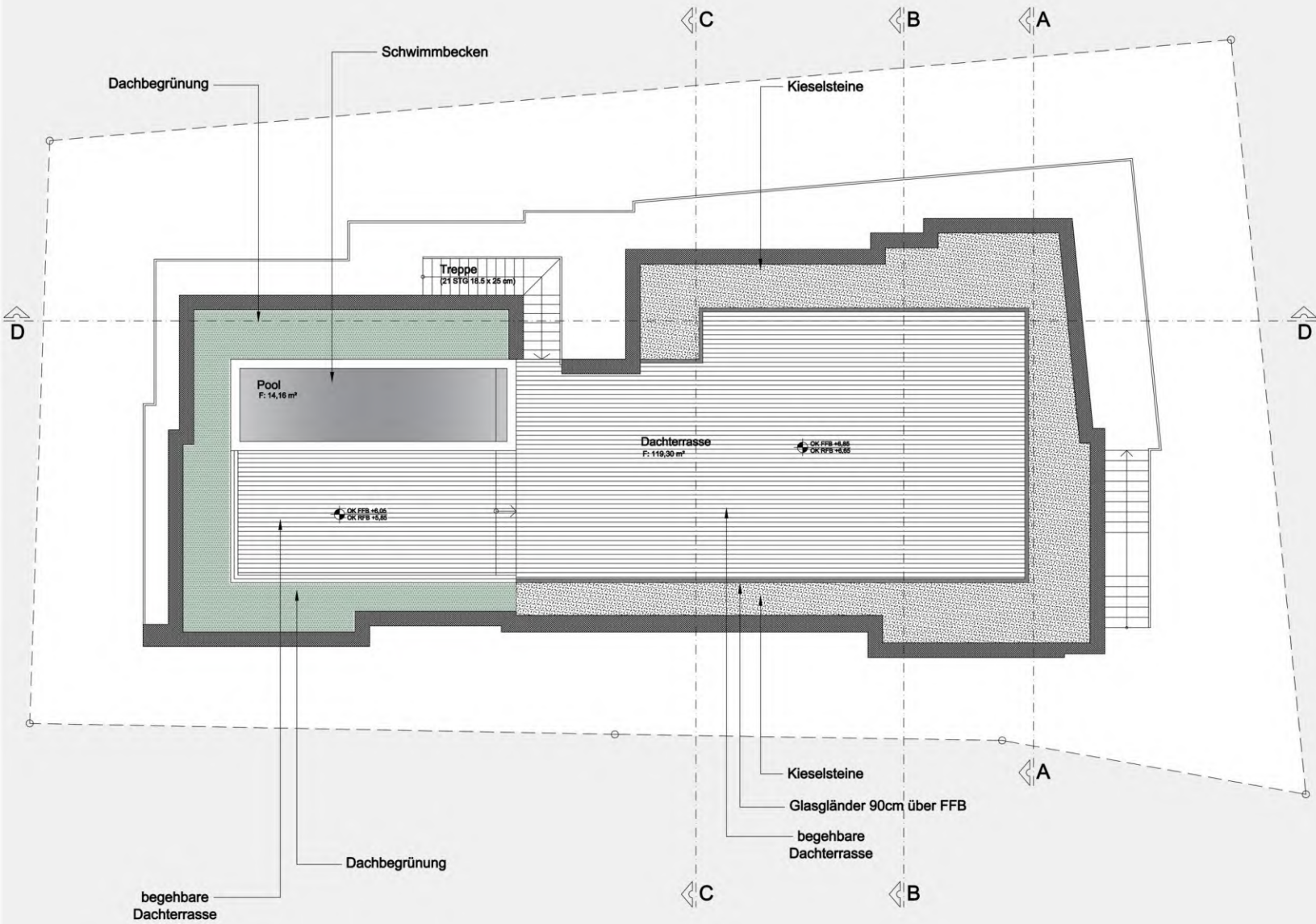
Dachterrasse

Die Dachterrasse gehört exklusiv zum Penthouse und ist als begehbare Dachterrasse gestaltet. Sie beeindruckt mit einem Schwimmbad und einem einzigartigen Panoramablick. Das moderne Glasgeländer sorgt dafür, dass die Aussicht ungestört und grenzenlos genossen werden kann, was diese Terrasse zu einem besonderen Highlight macht.

Dachterrasse gesamt : 73,81 qm



Dachterrasse	
DACHTERRASSE 50% VON 119.30qm	59,65 qm
POOL	14,16 qm
GESAMT	73,81 qm



Panorama
P R O J E K T



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal

WG 1

Gartengeschoss

Innengestaltung und architektonisches Konzept,

Martina Rahmian
GmbH



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. Betonoptik an ausgewählten Wänden sowie der hochwertige Epoxidharzboden im Wohnbereich unterstreichen den modernen Stil. Großflächige, dreifach verglaste Fenster mit schmalen Rahmen schaffen eine Verbindung zur Natur und eröffnen beeindruckende Ausblicke ins Tal, ohne den Blick durch unnötige Details einzuschränken.

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.



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



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

Panorama
P R O J E K T

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. Auf Wunsch kann 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.

Martina Rahimian
GmbH



Foto 4: WG 1, Gartengeschoss, Terrasse, Sauna



Exklusive Ausstattung

- Sauna: Die Sauna wurde an einem besonders geschützten Bereich des Gebäudes positioniert. 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: Im Wohnbereich kommt fugenloses Epoxidharz in Betonoptik zum Einsatz, während die Schlafzimmer und Flure mit hochwertigem Parkett ausgestattet sind, um eine warme und wohnliche Atmosphäre zu schaffen.
- Technik: Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während Optional gegen Aufpreis ein Split-Klimapanel für die Sommermonate ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Ergänzt wird dies durch ein modernes Lüftungssystem, das eine gleichmäßige Luftzirkulation sicherstellt.

Foto 5: WG 1, Gartengeschoss, Terrasse, Sauna

WG 2

Erdgeschoss



Foto 2: WG 2, Mittelgeschoss, 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, bei Bedarf kann ein Lift oder ein Treppenstuhllift installiert werden.
- Höhere Decken im Wohnbereich: Der Wohnbereich beeindruckt durch eine Deckenhöhe von ca. 4 Metern, die ein großzügiges Raumgefühl schafft. Die Decke des Schlafbereichs erweitert sich bis zu den Fenstern des Wohnbereichs, wodurch die Höhenunterschiede der Ebenen visuell hervorgehoben werden.

Licht und Orientierung

- Optimale Belichtung: Die Wohnung erhält Licht von beiden Seiten – Süd- und Nordseite – und profitiert von ihrer durchdachten Gestaltung.
- L-Form des Schlafbereichs: Diese Anordnung ermöglicht es, dass zwei Schlafzimmer von der Südseite (Straßenseite) Licht erhalten, während ein weiteres Schlafzimmer Licht von der Nordseite bekommt. Dies sorgt für eine außergewöhnliche Helligkeit und Wohnqualität.



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

Panorama

P R O J E K T

Ausstattung und Materialien

- Bodenbeläge: Im Wohnbereich wird hochwertiges, fugenloses Epoxidharz verwendet, das eine moderne Betonoptik bietet. Die Schlafzimmer und Flure sind mit warmem, einladendem Parkett gestaltet.

- Sauna: Die Wohnung gegen Aufpreis verfügt außerdem über eine Sauna, die sowohl vom Flur des Schlafzimmerbereichs als auch von der Terrasse aus zugänglich ist.

- Technik: Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, während Optional gegen Aufpreis ein Split-Klimapanel für die Sommermonate angenehme Kühle bietet. Ein modernes Lüftungssystem garantiert eine frische und gut zirkulierende Luft.

Stellplätze

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze, die bequem erreichbar sind.

Modernes Wohnen auf höchstem Niveau

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus großartiger Architektur, moderner Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung. Sie ist der perfekte Ort für alle, die eine lichtdurchflutete und großzügige Wohnumgebung schätzen.



Foto 3: WG 2, Mittelgeschoss, Terrasse, Sauna

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



Foto 4: WG 3, Penthouse, Terrasse

Exklusive Ausstattung

- Technik und Materialien: Das Penthouse verfügt über hochwertigen Materialien und technischen Ausstattungen:
- Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung.
- Optional gegen Aufpreis Split-Klimapanel für angenehme Temperaturen im Sommer.
- Hochwertige Bodenbeläge wie fugenloses Epoxidharz im Wohnbereich und Parkett in den Schlafzimmern.
- Großflächige, dreifach verglaste Fenster für maximalen Lichteinfall und einen ungestörten Ausblick.



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

Highlight: Begehbare Dachterrasse mit Pool

Das Penthouse wird durch eine großzügige Dachterrasse ergänzt, die über eine private Treppe direkt zugänglich ist.

- Exklusiver Pool: Die Dachterrasse ist mit einem eigenen Pool ausgestattet 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 im Obergeschoss kombiniert barrierefreies Design, modernste Technik, flexible Raumgestaltung und einen luxuriösen Außenbereich mit Pool. Diese Wohnung ist der Inbegriff von exklusivem Wohnen

WENN KUNST IN SEINER LEBENSFORM ZUM VORSCHIN KOMMT

Da sich das Gebäude inmitten der Natur und auf dem höchsten Punkt des Berges befindet, haben wir uns trotz des hohen Aufwands entschieden, eine begehbare Dachterrasse mit Pool zu realisieren, die ausschließlich dem Penthouse vorbehalten ist. Die Dachterrasse wurde mit einem Glasgeländer umgeben, um die natürliche Umgebung nicht zu beeinträchtigen und den Blick ins Panorama uneingeschränkt zu bewahren.



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal



Am Steinacker 22, 69517 Gornheimertal

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.

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