

AN DER ALTEN ZIEGELEI

SALON SÜED

naturnah am Denkmal leben in zeitloser,
wert- und nachhaltiger Architektur

Neues Leben in der alten Ziegelei

Auf dem Gelände des denkmalgeschützten
Brennofens in Neustadt (Hessen) sollen
insgesamt bis zu 30 Häuser entstehen:

je nach Bedarf entweder als Doppel- oder
Einfamilienhaus. Entworfen wurden sie vom
mehrfach prämierten Darmstädter Büro
Jarosch Architektur. Dessen Handschrift
erkennt man sofort: klare Linien, viel natürliches
Licht, funktionale Raumeinteilung.



*Treten Sie aus Ihrem Haus direkt in die Natur. Viel Grün, viel Holz.
Und neben dem Gesamtareal schließt sich direkt ein riesengroßes Biotop
an. Ein Zuhause mit Zukunft und für folgende Generationen.*



Klare Linien und klassische Formen prägen eine ruhige und zeitlose Architektur.

Familienhäuser in Neustadt, zwischen Kultur und Landschaft: Die Architektur formt attraktive Bewegungs- und Freiräume im Grünen. Sie fügt sich sensibel in den Kontext des Denkmals ein.

**Familienleben – in wohldurchdacht,
lichten Räumen**

Ein lebhaftes Familienleben wird in den neuen zweigeschossigen Wohnhäusern „An der alten Ziegelei“ viel Platz zum Entfalten finden. Das Erdgeschoss ist mit Wohnraum und Küche – sowie WC – der Ort für Geselligkeit. Die Schlafzimmer und das Tageslichtbad sind die Rückzugsräume im Obergeschoss. Die Einheiten haben jeweils 110 Quadratmeter Wohnfläche sowie eine eigene Terrasse und Garten. Insgesamt werden mit dem Ensemble rund 3.400 Quadratmeter Wohnfläche für bis zu 30 Familien auf dem 11.000 Quadratmeter großen Areal geschaffen.

Homeoffice – modern leben und arbeiten

In dieser Wohlfühlatmosphäre kann naturnah gelebt und gearbeitet werden. Homeoffice-Nutzer genießen den stimulierenden Ausblick in die Natur und reichlich Tageslicht in jedem Haus. Wer seinen Arbeitsplatz außerhalb nicht aufgeben kann und will, findet in Neustadt sowohl mit dem Auto als auch dem öffentlichen Nahverkehr eine sehr gute Anbindung. Jedes Gebäude hat zwei eigene PKW-Stellplätze. Zur zukünftigen Autobahnauffahrt (2024) sind es nur drei Minuten, ohne dass man den Verkehr der Autobahn im Wohngebiet bemerkt. Alternativ ist man auch schnell per Direktzug z.B. in Frankfurt oder Kassel.

auch für Stadtfamilien eine Option

Hat man zu und in den Städten und Metropolen bisher täglich allein innenstädtisch bis zu zwei Stunden durchschnittlich zum Pendeln verschwendet, müssen die meisten nach dem Homeoffice-Paradigmenwechsel von 2020/21 nur noch ein bis zwei Mal pro Woche ins Büro zum Arbeitgeber. Da ist eine längere Fahrtzeit akzeptabel und eröffnet ganz neue Regionen fürs Wohnen.

Der ländliche Raum rückt nun als Option in den Fokus. Das entspricht auch dem wachsenden Bewusstsein für Nachhaltigkeit und dem Wunsch nach mehr Lebensqualität durch eine ausgeprägte Work-Life-Balance. Im neuen Quartier kann man die Vorteile des menschlichen Miteinanders und der ländlichen Idylle verbinden. Diese Integration ist eine Leitidee, ländliche Flächen dem Wohnen für junge Familien zu erschließen und noch attraktiver zu machen.



Bereits 2024 wird die neue Autobahn fertiggestellt. Die Fahrtzeiten mit dem Auto werden dann deutlich kürzer sein. Schon heute sind Sie rasch in den Großstädten: nach Marburg (35 Minuten), Kassel (50) und Frankfurt (90). Ähnlich schnell sind Sie auch mit der Bahn per Direktverbindung: nach Marburg (21 Minuten), Kassel (53) und Frankfurt (88).

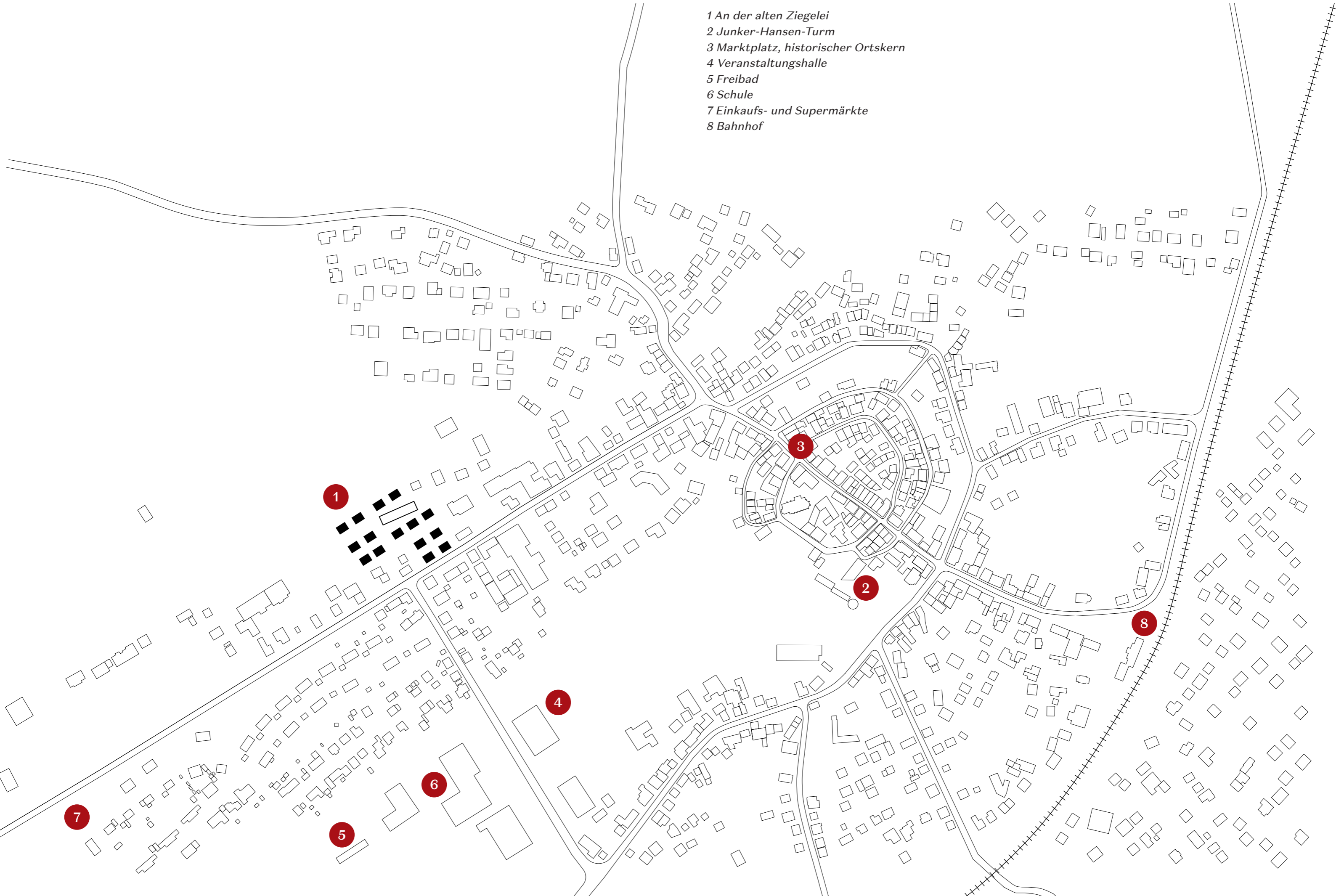


Großzügige und offen gestaltete Wohnräume ermöglichen eine flexible Möblierung. Raumhohe Fenster bringen viel Tageslicht und öffnen den Weg in den Garten.



Das lichtdurchflutete Herzstück des Hauses ist der Lebensraum im Erdgeschoss: Große Tür- und Fensteröffnungen verbinden das Innen und Außen, sie machen die Natur erlebbar.

- 1 An der alten Ziegelei
- 2 Junker-Hansen-Turm
- 3 Marktplatz, historischer Ortskern
- 4 Veranstaltungshalle
- 5 Freibad
- 6 Schule
- 7 Einkaufs- und Supermärkte
- 8 Bahnhof





Lebenswert: Das neue Quartier liegt ruhig umgeben von Natur, Wiesen und Hecken. Zwischen den Häusern erstreckt sich ebenfalls viel Grün.



Die Formensprache schafft zeitlose Wohnhäuser, die keinen Moden unterliegen. Das macht sie auch ästhetisch sehr wertstabil.

Kindheit – zwischen Feldern und Landschaft

Die Gesamtanlage sowie die hauseigenen Gärten bieten auch den Kindern viel Raum zum Spielen und Toben.

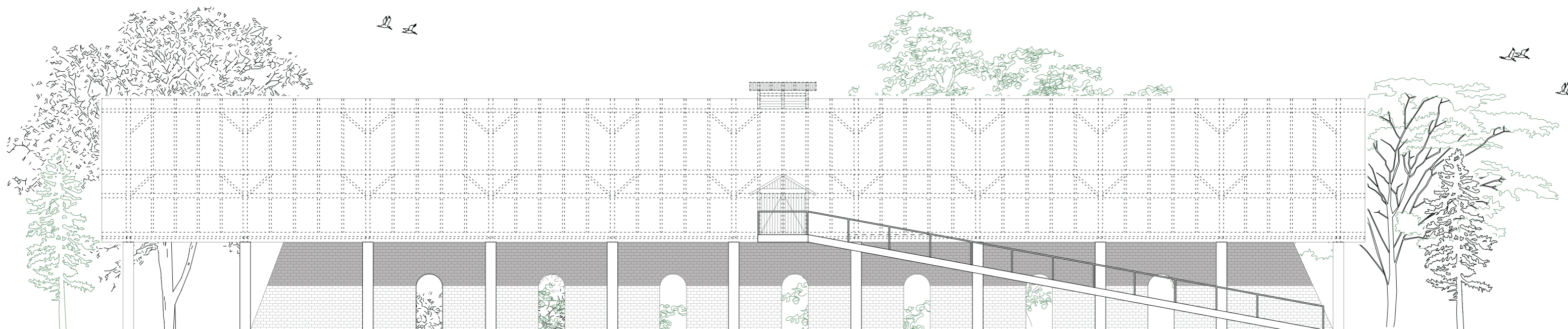
Außerdem bietet die Stadt Neustadt – neben Kindergärten und Schulen – reichlich Freizeitaktivitäten. Der Weg zum 2022 eröffneten neuen Freibad ist zu Fuß in unter zehn Minuten geschafft. Die Altstadt bietet zahlreiche historische Gebäude, die auf Erkundung warten. So beispielsweise das Wahrzeichen der Stadt und der größte Fachwerkrundbau der Welt, der Junker-Hansen-Turm. Das örtliche Vereinsleben lässt kaum Wünsche offen. Und für kleine und große Narren gibt es einen lebhaften überregional bekannten Fasching.

Neustadt – Lebensraum und Gemeinschaft

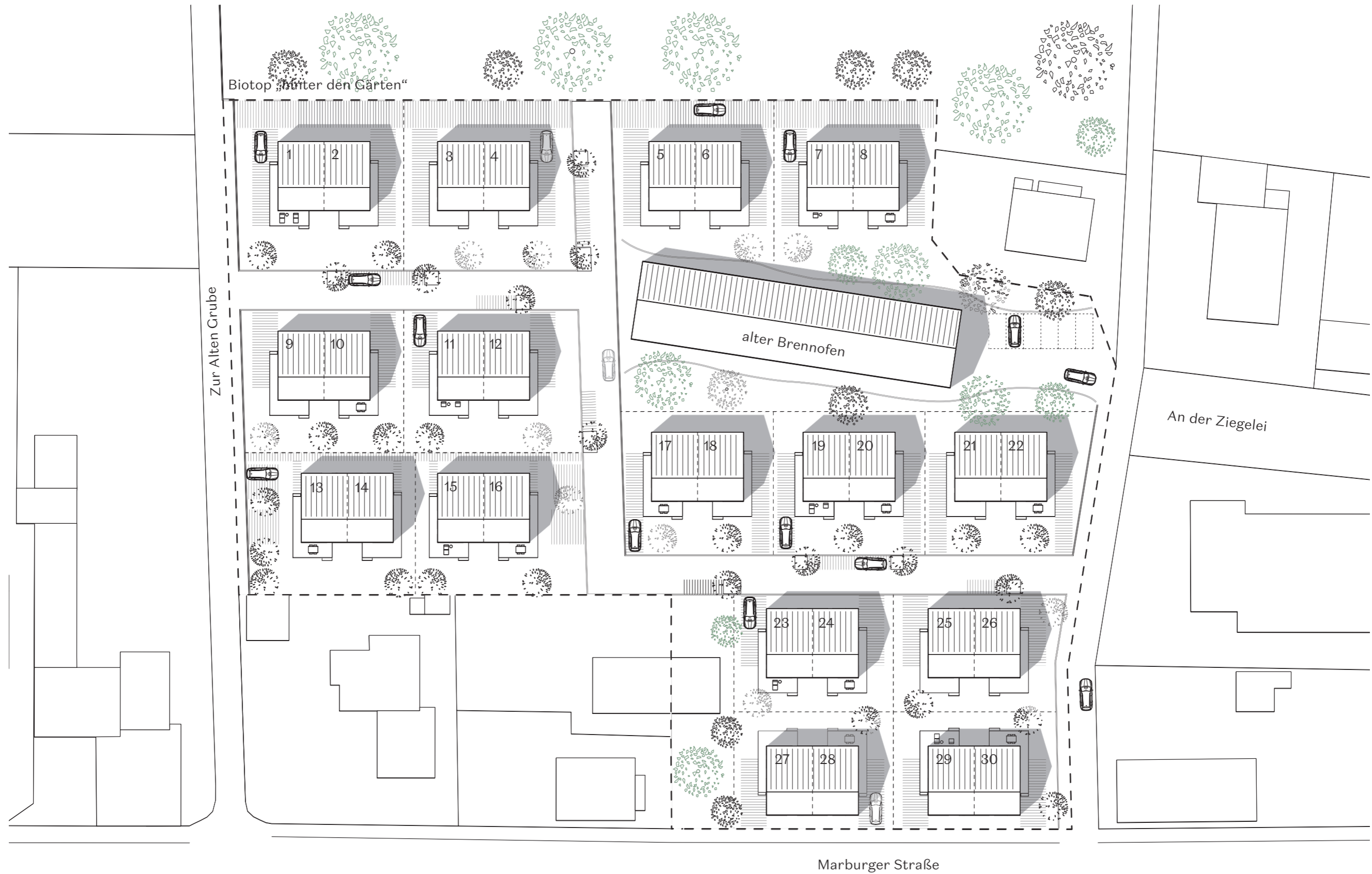
Als neue oder alte Heimat bietet Neustadt traumhafte Voraussetzungen: Mitten im Grünen gelegen, am östlichen Rand des Landkreises Marburg-Biedenkopf, erlebt man hier Landleben, wie es sein soll. Neustadt bietet Ruhe und eine Luftqualität, wie man sie in der Großstadt nicht mehr kennt. Aber nicht nur: Gemeinschaft wird hier noch aktiv gelebt. So beispielsweise bei der seit dem 16. Jahrhundert alljährlich gefeierten Trinitatis-Kirmes mit festlichem Umzug. Auch in der neuen Siedlung „An der alten Ziegelei“ wird Wert daraufgelegt, dass die schön grün bepflanzten Flächen zum Verweilen einladen. Gleichzeitig sind die Wohneinheiten so durchdacht angelegt, dass jederzeit ausreichend Privatsphäre gewährleistet ist. Damit entsteht ein angenehmes Zusammenleben – genauso intensiv, wie jeder einzelne Bewohner es möchte und braucht.

Der historische Brennofen

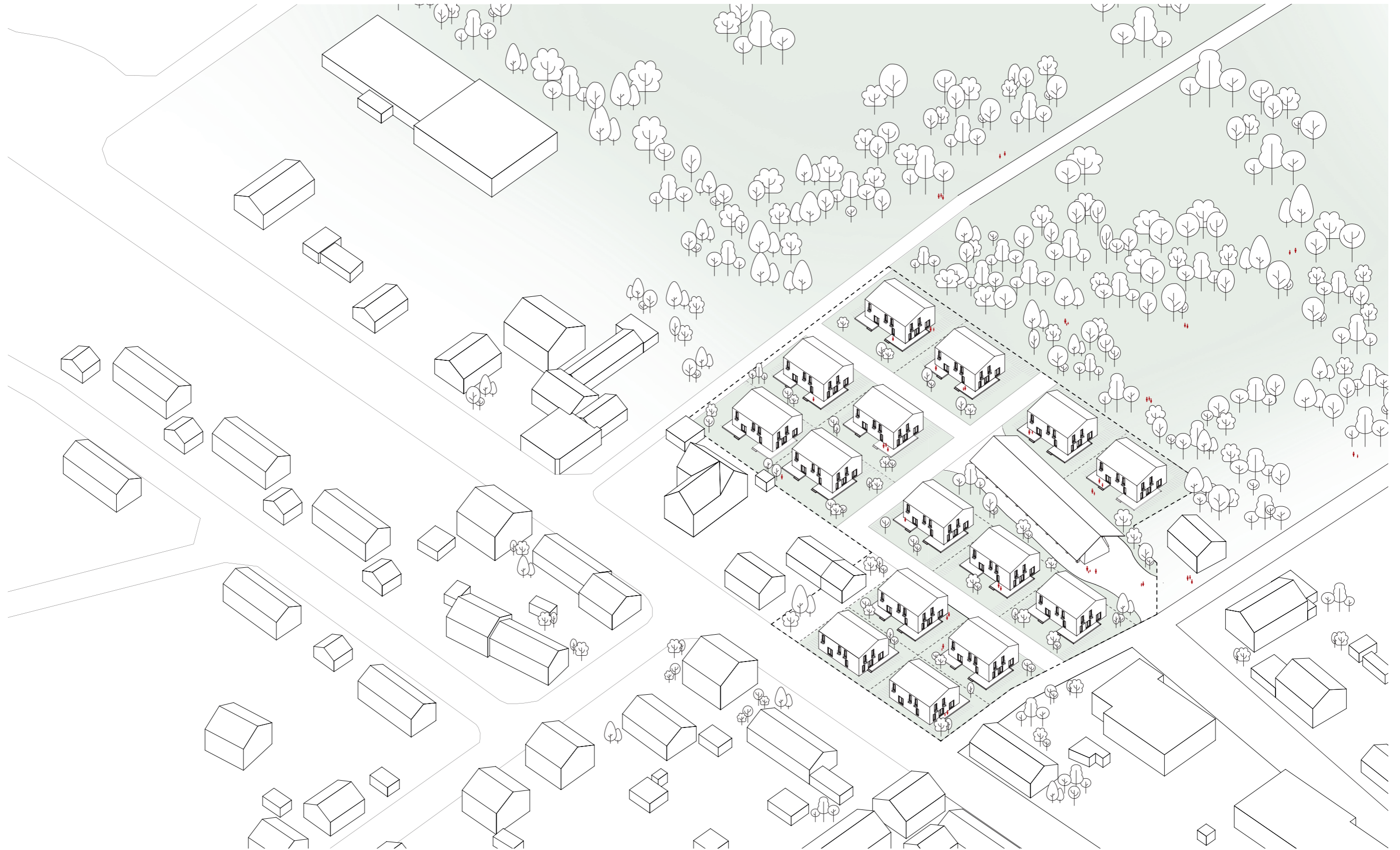
Das Prinzip des Ringofens wurde Mitte des 19. Jahrhunderts erfunden. Hier konnten kontinuierlich und wirtschaftlich u.a. Ziegel gebrannt werden. Der Ringofen hat in seinem großen Oval mehrere Brennkammern, in denen separat befeuert und gebrannt wurde. Meist hat man in drei Kammern gleichzeitig gebrannt: in der ersten das schwache Vorfeuer, das die Ziegel langsam erwärmte, in der zweiten das heiße Hauptfeuer, das sie brannte, und in der dritten Kammer das kühlere Nachfeuer. Das Feuer wanderte durch den Ring, sodass jede Kammer Vor-, Haupt- und Nachfeuer erhielt. Dieser Tage werden Ziegel maschinell hergestellt. Nur noch wenige Ringöfen sind als Industriedenkmale erhalten geblieben. Unzählige Straßennamen und Topografie-bezeichnungen wie Ringofenstraße oder Am Ringofen in Deutschland zeigen aber, dass die Versorgung mit Ziegeln historisch regional geschah. Das war schon aufgrund der kurzen Transportwege nachhaltiger. Wo immer möglich werden im Bauvorhaben An der Alten Ziegelei auch heute nachhaltige Materialien und Verfahren verwendet.



Der historische Ringbrennofen, in dem einst Ziegel für die Region gebrannt wurden, ist ein industrielles Denkmal.



*Auf dem Gelände der brachgefallenen Ziegelei entsteht neues Leben -
verkehrsgünstig gelegen und doch im Grünen.*



hinter den Gärten: Die Ausmaße der naturbelassenen Landschaft hinter dem neuen Quartier sind riesig. Grün zwischen den Häusern und rundherum.



*lichtdurchflutet:
dank raumhohen Fenstern in fließenden Räumen*

Lebensräume

Alle Räume verfügen über hochwertige Bodenbeläge. Garderobennischen und Reduit bieten ausreichend Stauflächen und Anschlussmöglichkeiten für die Waschmaschine sowie Trocknungsgerät. In den Küchen sind Wasseranschlüsse und Stromauslässe für Einbauküchen vorbereitet.

Schlafräume

Die Schlafräume werden mit hochwertigen Bodenbelägen gemäß den Vorgaben der Architekten ausgestattet. Schlafräume können nach Bedarf mit Maßmöbeln der Partnerschreinerei ausgestattet werden.

Bäder

Die Bäder werden mit hochwertigen Sanitärobjekten, Armaturen, Boden- und Wandbelägen gemäß der Vorgabe der Architekten ausgestattet. Badewannen mit Einhandmischbatterien und Handbrausen, großzügige Duschbereiche ebenfalls mit Einhandbrausebatterien, wandhängende Tiefspül-WCs mit Unterputzspülkästen und Waschtische mit Einhandmischbatterien werden erstellt.

Gründung

Die Gründung erfolgt auf einer massiven Stahlbetonbodenplatte mit fachgerecht hergestellter Abdichtung.

Außenwände

Die Außenwände werden gemäß den baulichen Anforderungen nach aktuellem Stand der Technik hergestellt. Der Wärmeschutz wird entsprechend der aktuellen Energiesparverordnung realisiert. Die Fassade wird durch die Architekten gestaltet. Die innenliegenden Wandoberflächen werden glatt verputzt und passend zum Farbkonzept hell gestrichen.

Decken

Die Geschossdecken werden gemäß den baulichen Anforderungen hergestellt. Ein effektiver Trittschallschutz und ein Heiz-Estrich werden eingebaut. Die Untersicht der Decken wird nach Farbkonzept hell gestrichen.

Treppe

Die Treppe wird gemäß den DIN-Anforderungen gefertigt. Sie wird als Stahlprofil- oder Stahlbetontreppe mit aufgesetzten Holzstufen und einem Handlauf aus Holz hergestellt.

Dach

Dachstuhl sowie die Eindeckung erfolgen nach der gegebenen Dachform. Die Dachform ist asymmetrisch und für die Aufnahme von PV-Anlagen optimal ausgerichtet. Die Eindeckung erfolgt mit Dachziegeln oder Blech. Die Dachflächenunterseite wird in Trockenbauweise verkleidet, glatt verspachtelt, geschliffen und gestrichen.

nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als Ständerwände mit Schallschutzdämmung und beidseitig doppelter Beplankung hergestellt. Die Oberfläche der Wände wird glatt verspachtelt, geschliffen und gestrichen.

Fenster

Es werden hochwertige Fenster und Fenstertüren mit dreifacher Wärmeschutzverglasung und einem Wärmedurchgangskoeffizient gemäß DIN und den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes eingebaut. Jeder Aufenthaltsraum hat mindestens ein Fenster mit Drehkippschlag. Sonnen- und Einbruchschutz bieten elektrisch betriebene Rollläden. Die Farbe der Fenster, Fensterbänke und Rollläden entspricht dem Konzept der Architektur.

Türen

Die Haustür wird optisch entsprechend den Fensterelementen ausgeführt. Die Sicherheitsausstattung der Haustür ist eine dreifache Bolzenverriegelung. Alle Wohn- und Nutzräume erhalten hochwertige Innentüren mit weißer Oberfläche. Die Türbreiten entsprechen der Planung der Architekten. Die Höhe der Wohnraumtüren beträgt 2,01 Meter.

Böden und Estrich

Die Bodenfläche im gesamten Treppenhaus der Küche sowie der Bäder wird mit Feinsteinzeugplatten gemäß Architektenplan belegt. Die Böden in den Wohnräumen werden mit Eichenholzparkett gemäß der Bemusterung und mit Fußbodenheizungen versehen. Als Estrich kommt ein Zement- oder Anhydridestrich zur Anwendung. Die Decken erhalten einen schwimmenden Estrich mit Heizschleifen und Trittschalldämmung. Dieser nimmt den Bodenbelag auf.

Versorgung

Alle Netzzuleitungen für Be- und Entwässerung, Strom, Telefon und TV werden nach neuestem Stand der Technik erstellt und an das vorhandene öffentliche Netz angeschlossen. Die Entwässerungs- sowie die Warm- und Kaltwasserleitungen im gesamten Gebäude werden nach neuestem Stand der Technik hergestellt.

Elektrik

Die Elektroinstallation erfolgt gemäß den gültigen VDE-Richtlinien nach neuestem Stand der Technik und bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum entsprechend den gesonderten Bestimmungen des örtlichen Stromversorgungsunternehmens. Anzahl und Positionierung von Steckdosen, Schaltern und Auslässen werden gemäß Planung der Architekten ausgeführt.

Heizung und Warmwasser

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Luftwärmepumpe in Verbund mit einem Warmwasserspeicher und wahlweise PV-Anlage. Die Räume werden über eine Fußbodenheizung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung beheizt.



Genießen Sie täglich die Eleganz ausgesuchter und geschmackvoll kombinierter Materialien. Raum, Form und Haptik ergeben eine wohlige Atmosphäre.



Auf Wunsch kann die Kochzeile durch eine Kücheninsel ergänzt werden. Die offene Küche ist ein moderner, heller Raum, in den man gerne nach Hause kommt.

Bauweise für nachhaltiges Wohlfühlklima

Rückbesinnung auf die Natur spielt beim Bau eine große Rolle. Der nachhaltige Ansatz durchdringt die neue Siedlung auf allen Ebenen. So wird bei der Bauweise darauf geachtet, dass sie nicht nur ästhetisch und städtebaulich passend für den Standort ist, sondern auch nachhaltig und effizient hinsichtlich Energie- und Ressourcenverbrauch. Die Wärmeversorgung wird entweder über eine gemeinsame zentrale oder individuelle Lösung geschehen. Dies wird nach ausführlicher Prüfung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit entschieden. Ein vollendetes Wohlfühlklima entsteht in den Häusern dank Fußbodenheizung und Trittschalldämmung unter einem hochwertigen Echtholzparkett.

werthaltige Investition

Nachhaltig ist das Konzept auch, weil es dezidiert zeitlos ist. Die neuen Häuser fügen sich harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf mit dem denkmalgeschützten Brennofen ein. Ihre Konstruktion ist detailverliebt und dadurch sehr alltagstauglich. Sie sind von Grund auf so angelegt, den vielfältigen Bedürfnissen ihrer zukünftigen Bewohner auf kluge Weise gerecht zu werden. Für ein Zusammenleben von Mensch und Natur, das auch in vielen Jahrzehnten noch harmonisch ist.

Raum und Material

Klare Linien und klassische Formen prägen eine ruhige und zeitlose Architektur. Die weißen Wände des Innenausbau kontrastieren schön mit der Holzoberfläche des Bodenbelags aus geölter Eiche.

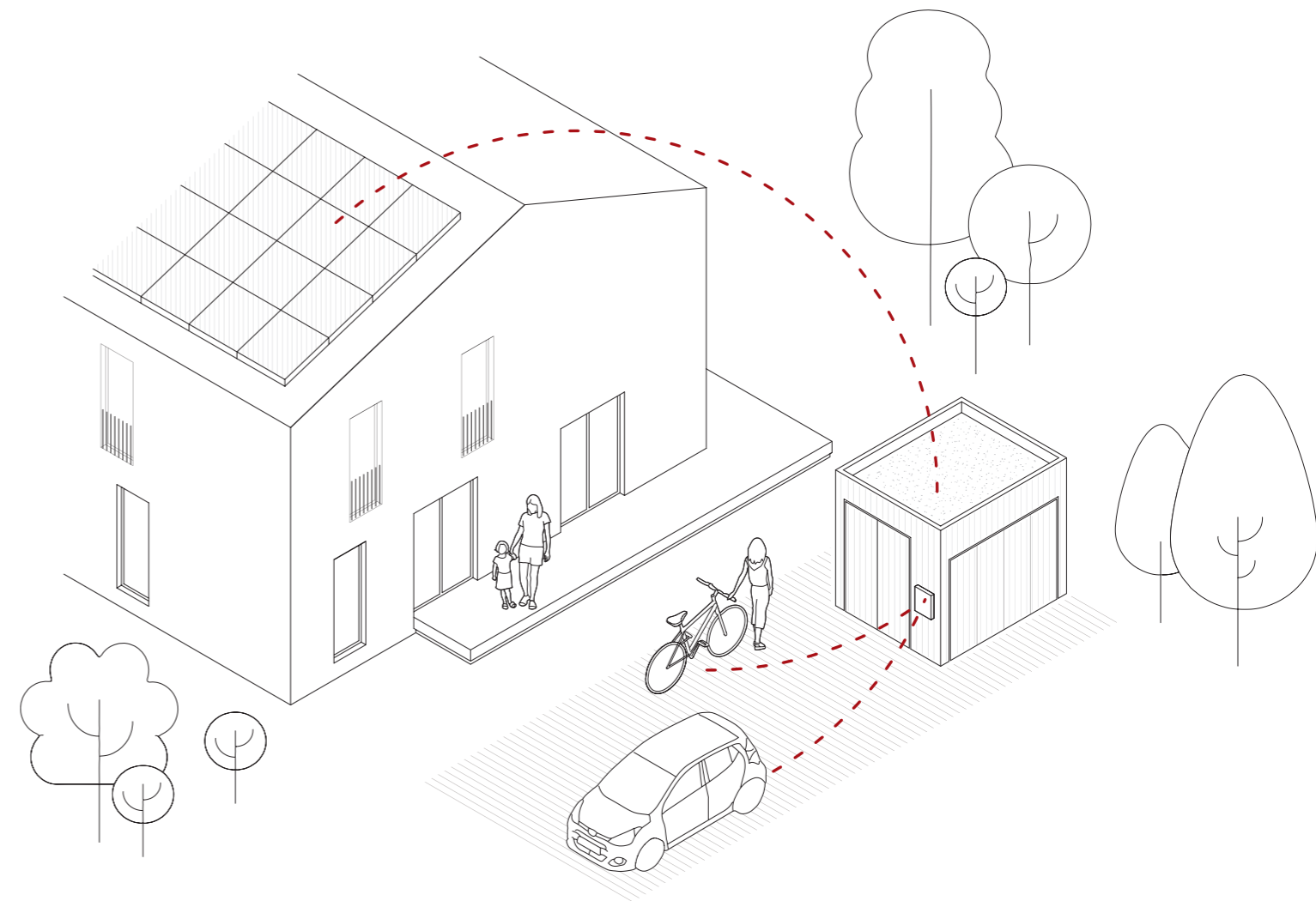
Seine schlichte Verarbeitung wie auch die Holzverschalung der Fassade mit natürlichen Oberflächen schaffen die gewünschte Einfachheit der Architektur. Die raumhohen Fenster ermöglichen den freien Blick in die Natur.

Nachhaltigkeit

Zentral in unserer Zeit ist die Nachhaltigkeit. Das bedeutet: minimaler Eingriff und langfristige Verbesserung für Mensch und Natur. Mit unserem Konzept berücksichtigen wir vielfältige Themen der Nachhaltigkeit: Ein reduzierter Baukörper bietet Wohn- und Arbeitsraum, während er Ressourcen schont. Die minimierte Versiegelung erlaubt einen natürlichen Regenwasserkreislauf. Ein Leben auf dem Land ohne tiefen Fußabdruck für Natur und kommende Generationen. Arbeiten von zu Hause aus ohne emissionsintensives Pendeln. Erholen in direkter Umgebung, ohne umweltbelastendes Reisen.

Das Bauwesen ist der rohstoff- und abfallintensivste Sektor. Die Herstellung eines Hauses verbraucht so viel Energie, wie in den anschließenden 80 Jahren von dessen Betrieb. Traditionelle Werkstoffe wie Holz und Ziegel weisen uns den Weg in eine vorausschauende Zukunft, in der wir Energie sparen können. Diese Materialien sind nach Rückbau der Gebäude besonders gut recyclebar.

Wir verwenden Materialien, die Ressourcen maximal schonen, und verzichten weitgehend auf mineralische Baustoffe. Dies zugunsten von regionalen, nachwachsenden Materialien, womit wir Energie und Abfall einsparen. Wir nutzen Holz in Konstruktion, Fassade und Innenausbau. Durch Vorfertigung und zukunftsorientierte Energiekonzepte sparen wir Energie bei Herstellung und Betrieb der Gebäude ein.



Die optionale E-Mobilitätsbox ist Lagerraum und Ladestation zugleich. Sonnenenergie vom Hausdach wird mitgenutzt, um die Akkus von E-Bikes und Elektrofahrzeugen zu laden.

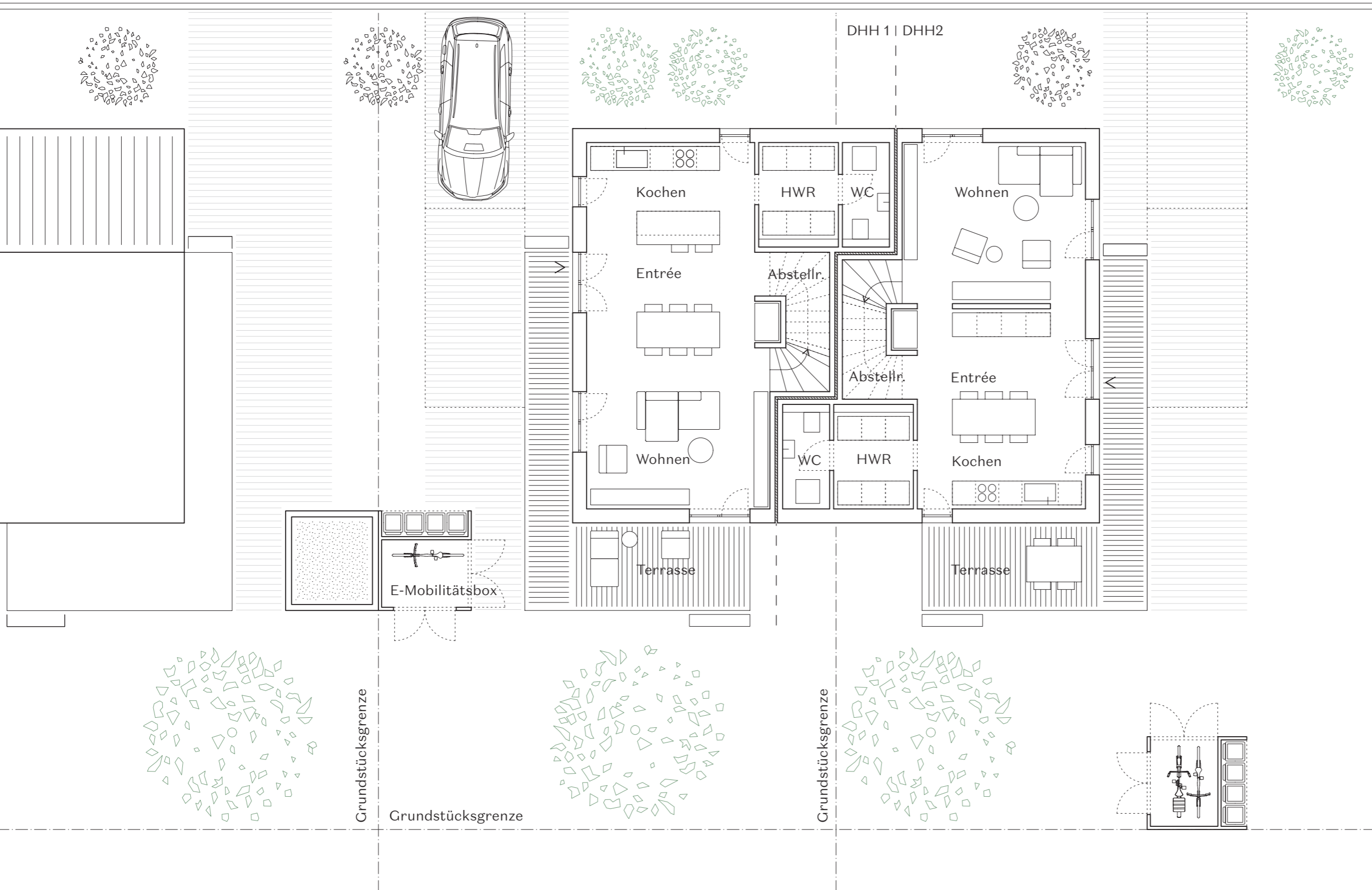


Andere Neubaugebiete sind ein Potpourri aus unterschiedlichsten Farben, Formen, Materialien und Stilen. Dies meist auf Kosten von Schönheit und Wohlfühlatmosphäre.

An der alten Ziegelei entsteht indessen ein Mikrostädtebau mit einer einheitlichen, ästhetisch überzeugenden Handschrift. Zeitlose Formen, natürliches Grün und harmonische Materialien greifen hier ineinander.



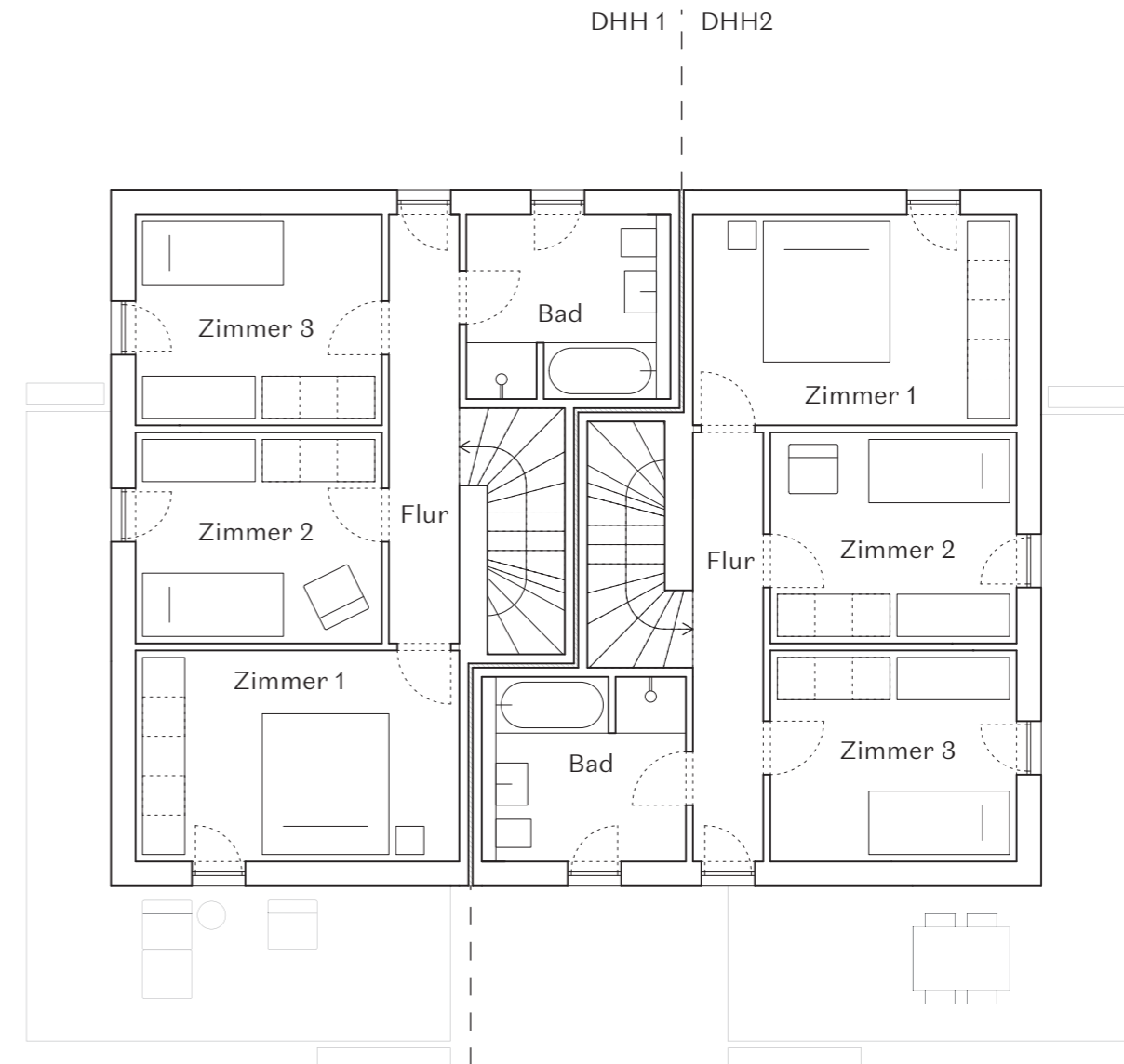
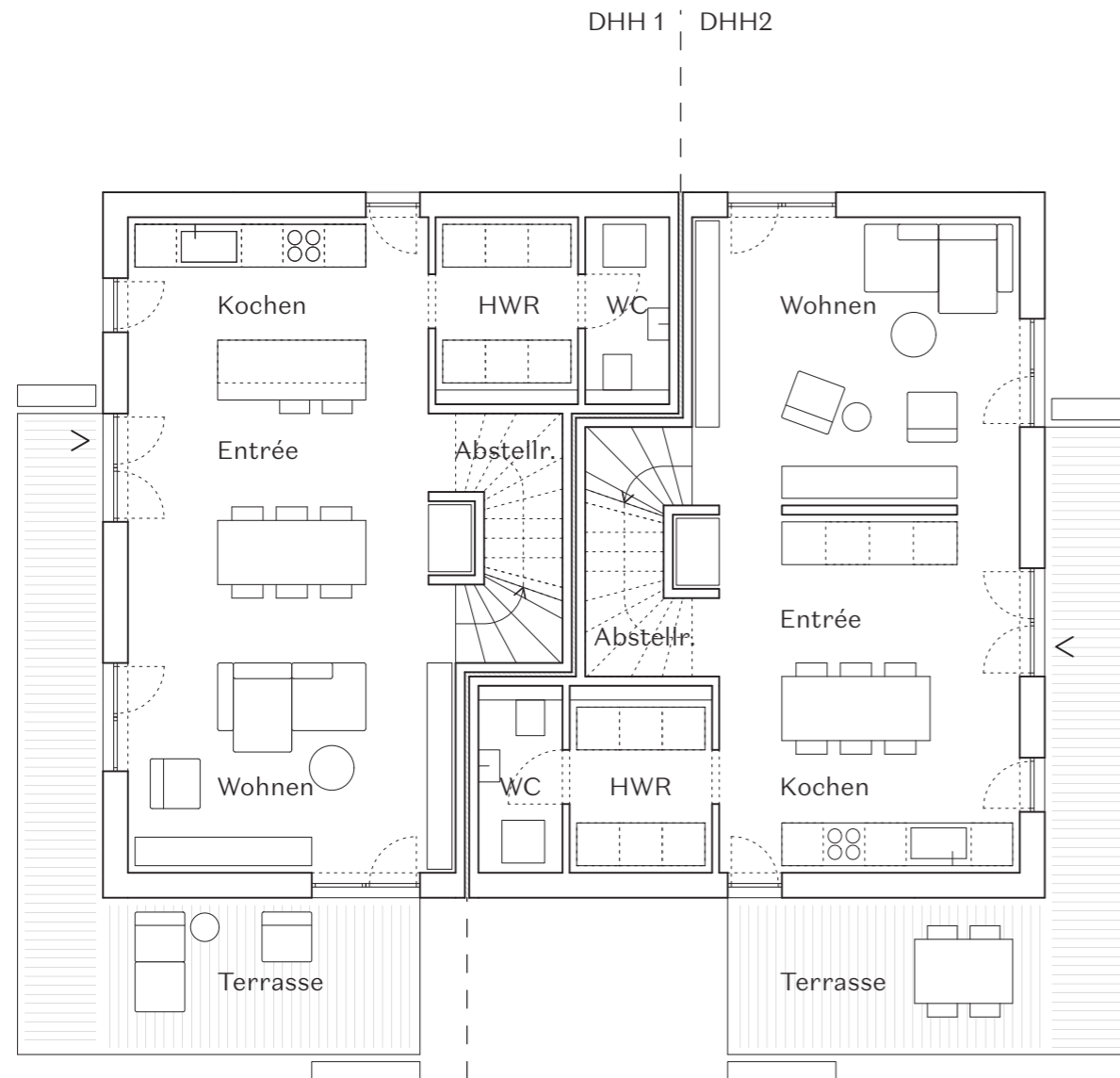
Das Parkett aus echter Eiche ist der Bühnenboden für den Familienalltag. Die schlichten Linienführungen der glatten weißen Wände lassen dieses natürliche Material stark zur Geltung kommen.



*fließende Räume, fließender Zugang von Innen nach Außen:
 Im Erdgeschoss findet das tägliche Leben statt zwischen Garten,
 Terrasse, Wohn- und Lebensraum.
 Grundstücksgrößen 386,55 qm bis 598,56 qm*

| Erdgeschoss | NGF / qm |
|---------------------------|--------------|
| Entrée | 10,67 |
| Kochen | 11,62 |
| Wohnen | 18,61 |
| Hauswirtschaftsraum (HWR) | 4,85 |
| WC | 2,86 |
| Abstellraum | 2,37 |
| Terrasse | 20,47 |
| Erdgeschoss gesamt | 71,45 |

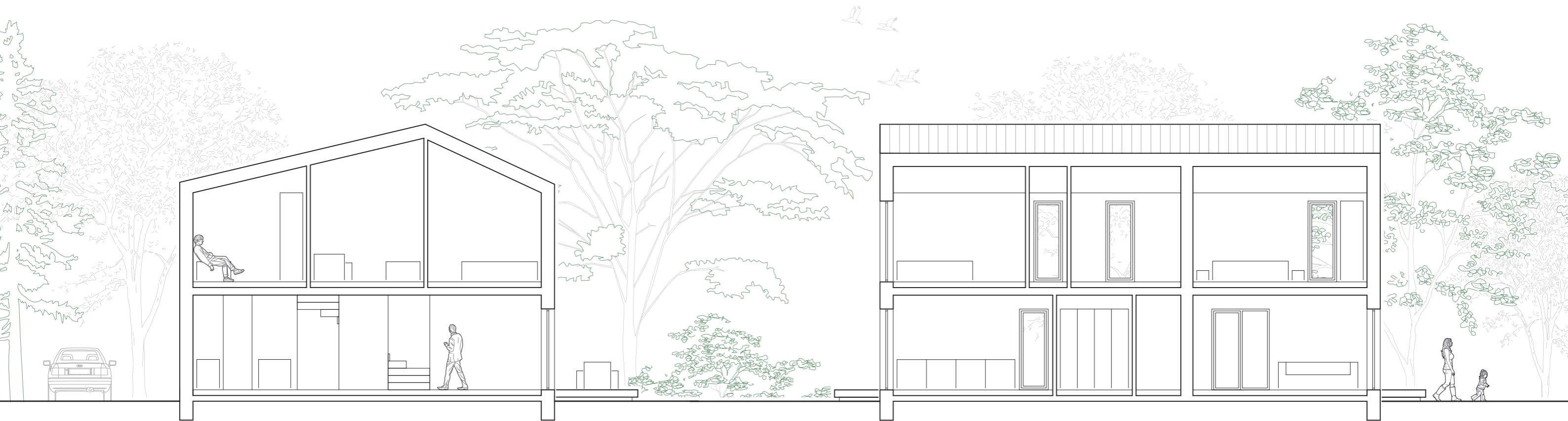
| Obergeschoss | NGF / qm |
|----------------------------|---------------|
| Flur | 6,10 |
| Zimmer 1 | 13,79 |
| Zimmer 2 | 10,50 |
| Zimmer 3 | 10,50 |
| Bad | 7,09 |
| Obergeschoss gesamt | 47,98 |
| Wohneinheit gesamt | 119,43 |



Die weitläufige Terrasse umfasst den Lebensraum mit Küche und Wohnbereich nahezu vollständig. Viele raumhohe Fenster lassen Tageslicht aus verschiedenen Himmelsrichtungen ins Erdgeschoss. Dank der durchdachten Grundrisse können Sie den Raum flexibel aufteilen. Wie im rechten Grundriss können Eingang und Wohnen auch voneinander getrennt werden.



*links: die Ansicht der Giebelseite, mit Esszimmer- und Wohnzimmer
im Erdgeschoss, Schlafräume im Obergeschoss
rechts: die Längsansicht, Darstellung beider Doppelhaushälften*



Die Grundfläche des Obergeschosses wird optimal genutzt und bietet Ihnen drei Zimmer sowie das Tageslichtbad. Alle privaten Räume finden somit Platz auf derselben Etage. Fenster rundum öffnen den Blick ins Grüne Ihres privaten Gartens.

Areal, Grundstück

Fläche von über 10.000 qm

Grundstücksflächen 190 qm - 300 qm

angrenzendes Biotop 41.000 qm

Gebäude

30 Doppelhaushälften

2 Vollgeschosse

Satteldach

Wohnfläche 109,2 qm

Konstruktion

Massiv- oder Holzbau

(die günstigere Bauweise wird rechtzeitig
für Sie entschieden, abhängig von der
aktuellen Marktpreisentwicklung)

Garten, Außenanlage:

Garten 100 qm - 200 qm

2 Stellplätze

inkl. E-Mobilitätsbox

Preis selbstverständlich**inkl. Grundstück:**

467.500 Euro

Das Bauvorhaben wird von SALON SUED Immobilien entwickelt und realisiert.

SALON SUED aus Darmstadt ist aus der langjährigen Zusammenarbeit der Architekten und Dipl.-Ingenieure Nikola Jarosch, Herbert Jarosch und Martin Schell erwachsen. Passion für anspruchsvolle Architektur, Liebe zum Detail und Sinn für Qualität prägen unsere Philosophie.

„Wir denken: Hohe Qualität ist nicht gleichbedeutend mit hohen Preisen. Deshalb haben wir ein Modell realisiert, das über die üblichen, rein wirtschaftlich gelenkten Denkmuster hinausgeht, die so oft Immobilienentwicklung und Hausbau dominieren. Wir wollen schöne Häuser für zufriedene Hauseigentümer.“

Bei Interesse wenden Sie sich gerne an uns.

SALON SUED Immobilien
immobilien@salonsued.com
www.salonsued.com
+49 (0)6151 9676003

Impressum

Dieser Entwurf unterliegt dem Urheberrecht und ist geistiges Eigentum der An der Ziegelei Projekt GmbH. Nach diesen Plänen darf nicht gebaut werden. Jede Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist strengstens untersagt.

Projektentwicklung: SALON SUED, salonsued.com
Architektur: Jarosch Architektur PartG mbB, jaroscharchitektur.de
Konzept: Gloria Mundi GmbH, gloria-mundi.de
Gestaltung: Die Knaben, die-knaben.de

SALON SUED

IMMOBILIEN

Wilhelm-Leuschner-Straße 5 · 64293 Darmstadt
Telefon +49 (0)6151 9676003 · immobilien@salonsued.com