



ATRIUM

Exklusive Stadivillen im Herzen des Ostviertels



SCHÖN, IN DER LAGE ZU SEIN

Im beliebten Ostviertel kennt man sich. Hier trifft die Leichtigkeit des Seins auf die gesellige Manier der Gemütlichkeit. Ein Fleck in Göttingen, mitten im Grünen und doch urban, stadtnah, liebens- und lebenswert.



EXKLUSIVES WOHNERLEBNIS

IN FEINSTER KOMPOSITION

Man nehme einen erlesenen Standort im Herzen des Göttinger Ostviertels. International anerkannte Architektur von den renommierten Architekten Dietrich | Untertrifaller (D|U) Architekten mit einer Prise Luxus, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit altem Baumbestand. Leben, zentral und trotzdem in einem geschützten Raum. Sträucher, Gräser, Bäume. Licht, das durch Blätter und Fenster fällt.

Alles fügt sich zu einem harmonischen Ganzen zusammen und erzeugt Komfort und Behaglichkeit in Innen- und Außenräumen. Die freundliche Nachbarschaft um sich wissen und sich zugleich frei und geborgen fühlen. Jeden Tag ganz bei sich sein durch eine Umgebung, die durch die achtsame und bewusste Wahl der Materialien erdet. Fertig ist ein Zuhause, das in beliebter Lage mit zurückhaltendem Understatement glänzt.



DEN ANSPRÜCHEN VON MORGEN GERECHT WERDEN

Das ATRIUM ist Teil der Stadt der Zukunft. Urban und umweltbewusst eingebettet in die Landschaft mit viel Flora und Fauna sind die Stadtvillen in KFW-40-Standard vorausschauend konzipiert, um ressourcenschonendes Wohnen zu ermöglichen.



EIN ZUHAUSE FÜR UNVERGESSLICHE MOMENTE

In drei Stadtvillen entstehen elf exklusive Wohnungen die größtenteils dreiseitig orientiert sind beziehungsweise sich teils über zwei Geschosse erstrecken. Das Einfamilienhaus im Haus. Sie bieten freien Ausblick in die Umgebung und einen unmittelbaren Grünbezug in Form von Gärten, Loggien, Dachterrassen und Dachgärten. Die Erdgeschosswohnungen erhalten über die vorgelagerten Loggien einen unmittelbaren Gartenzugang, die Dachgeschosswohnungen großzügige Dachterrassen und Dachgärten mit 360° Perspektive inklusive.

Ganz gleich, ob für anspruchsvolle Pärchen oder Familien mit Kindern – neben einem luxuriösen Lifestyle in ruhiger und dennoch urbaner Lage bietet das ATRIUM Wertbeständigkeit in einem der begehrtesten Wohngebiete Göttingens.

MINIMALISTISCHE ARCHITEKTUR TRIFFT AUF HOCHWERTIGES DESIGN

Auf dem Weg zum Hauseingang lassen die Bewohner*innen die Geräusche der Straße hinter sich. Und überraschend eröffnet sich eine eigene kleine Welt. Der Blick schweift über den beschaulichen Garten, Sonnenlicht fällt ein und bricht sich in den Blättern des altgewachsenen Baumbestands. Der attraktive Neubau präsentiert sich als entschleunigte Oase der Ästhetik: Die in einem gedämpften Erdton gehaltenen Hauptfassaden ergeben im Zusammenspiel mit hohen Loggien und großflächigen Fensterflächen mit umlaufenden Faschen aus feinkörnigem Putz ein markantes Fassadenbild – eine ausdrucksstarke Architektur für unangepasste Schöngesteir.



FREIRAUM ZUR ERFINDUNG NEUER LEICHTIGKEIT

Die drei 3-geschossigen Gebäude stehen wie selbstverständlich auf dem Hanggrundstück, fügen sich durch die erdigen Naturfarben fließend in das sie umgebende Grün ein, lassen Platz für individuelle und gemeinschaftliche Nutzungen des Naturraums.

Doch die wahre Stärke dieses Projektes liegt in der gemeinsamen Erschließung dieser drei individuellen Gebäude durch ein großzügiges, mondän wirkendes und lichtdurchflutetes Atrium als Zentrum der Nachbarschaft. Ein zentraler Gemeinschaftsbereich, ein Treffpunkt und identitätsstiftendes Entree. Die großen Wandöffnungen erschaffen lichtdurchflutete Freiräume und bieten spannende und abwechslungsreiche Ausblicke in die grüne Umgebung. Das Atrium ist ein Spagat zwischen der effizienten Erschließung der Wohnungen und dem charmanten Angebot an die Bewohner*innen, die Bereiche vor ihren Wohnungseingangstüren zu nutzen.



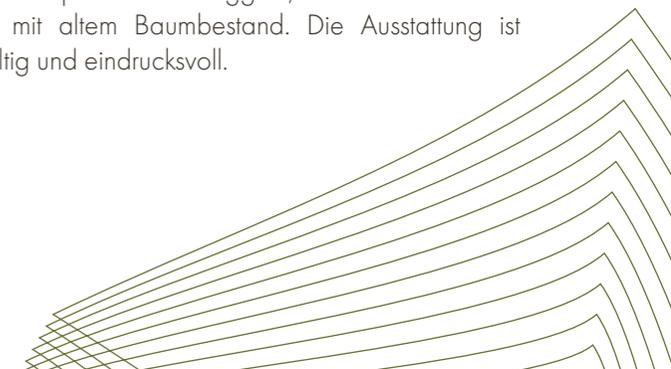


EINDRUCKSVOLLE RÄUME FÜR ELEMENTARES GEBORGENSEIN

Durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutet, kommunikativ und doch geborgen. Mit dem Aufzug gelangen die Bewohner*innen bequem auf ihre jeweilige Wohnebene und von dort in ihre hellen, einladenden Wohnungen. Die Lust nach Hause zu kommen steigt.

Die klaren Grundrisse definieren in den Wohnungen private Bereiche als Orte eines elementaren Geborgenseins, getrennt von offenen Wohn-, Koch- und Essbereichen die durch ihren fließenden Übergang ineinander größtmögliche Flexibilität in der Nutzung bieten.

Der Blick nach draußen, ins Grüne und in den Stadtraum wird durch die großen bodentiefen Fenster und Panoramaöffnungen gerahmt. Die großflächigen Fenster und einladenden Außenbereiche verwischen die Grenze zwischen innen und außen, ein Wohnen in der Gemeinschaft mit der Natur bestimmt den Charakter des Gebäudes. Alle Wohnungen verfügen entweder über große quadratische Loggien, Dachterrassen oder Gärten mit altem Baumbestand. Die Ausstattung ist nachhaltig und eindrucksvoll.



RAUMGESTALTUNG

Für eine gesunde und hohe Wohn- und Lebensqualität werden hochwertige, ökologisch nachhaltige Materialien eingesetzt. Die sorgfältig ausgewählte Ausstattung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus modernem Design, Langlebigkeit und Funktionalität: edle Eichenholzdielen mit Fußbodenheizung, moderne Designbäder von Markenherstellern, großformatige Fliesen in Badezimmern und WC's. Gutes Interior-Design und Wohlbefinden - heute und morgen - gehen hier Hand in Hand.





Schiebetüren Schüco ASE 80.HI
Aluminium | mittelbronze *



Fenster Schüco AWS 75.SI+
Aluminium | mittelbronze *



Raffstore Warema E80 A6 S
Lamellen | mittelbronze *



Bod'or KTM CUBE
wandbündige Zarge mit Schattenfuge



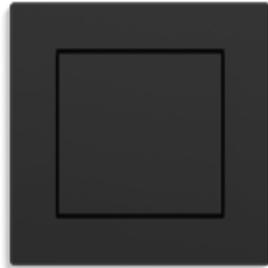
Fenstergriff & Türdrücker
FSB 1079 – schwarz matt *

TÜREN & FENSTER

* Farbe nach architektonischem Gesamtkonzept



Gira System 106
Türkommunikations-System



Gira E2 Schalter
schwarz matt *



Gira E2 Steckdose
schwarz matt *



Gira G1
Home Assistant



Gira Wohnungsstation Video AP *

KNX-ELEKTRO- INSTALLATION & VIDEOSPRECHANLAGE

* oder gleichwertig | alternativ weiß nach Wahl des Käufers/der Käuferin



Boden- & Wandfliese Bad und WC
Porcelanosa Butan Acero *



Verlegebeispiel
Fliesen Badezimmer



Echtholzdielen,
Eiche astig geölt *



Verlegebeispiel
Holzparkett Wohnbereich

* oder gleichwertig | Alternative Farbgebung nach Wahl des Käufers/der Käuferin

FLIESEN & BODENBELAG



Dusche | VALLONE RIALE LOFT *
Duschtrennwand | Kermi WALK-IN XC *



Duscharmatur | hansgrohe PULSIFY
Showerpipe 260 | schwarz matt *



Elektrohandtuchheizkörper
Zehnder Subway *

* oder gleichwertig | alternativ chrom oder weiß nach Wahl des Käufers/der Käuferin

BADEZIMMER



Waschtisch | VALLONE MURALE *
Waschtischunterschrank | VALLONE LAX *



Waschbecken Armatur | hansgrohe METROPOL
Einhebel-Waschtischmischer | schwarz matt *



WC
VALLONE VAO *



Badewannenarmatur | hansgrohe METROPOL
Einhebel-Wannenmischer bodenstehend | schwarz matt *



Badewanne
VALLONE SA OCHE *

* oder gleichwertig | alternativ chrom oder weiß nach Wahl des Käufers/der Käuferin

ARCHITEKTEN

Dietrich | Untertrifaller (D|U) Architekten ist ein international tätiges Architekturbüro mit Wurzeln in Vorarlberg, dessen Architektur-Fokus auf dem respektvollen Umgang mit Ressourcen, der Entwicklung sozial ausgewogener Räume und der Wertschätzung des kulturellen und baulichen Kontextes liegt. Das Büro wird heute von Helmut Dietrich, Much Untertrifaller, Dominik Philipp und Patrick Stremler geleitet und beschäftigt ein internationales Team von über 120 Mitarbeitern an den Standorten in Österreich (Bregenz und Wien), der Schweiz (St. Gallen), Frankreich (Paris) und Deutschland (München).

Das breite Spektrum von D|U Architekten reicht von großvolumigen Bauten und städtebaulichen Strukturen über das Bauen im Bestand bis hin zum Einfamilienhaus. Das beugt jeder Spezialisierung vor, hält wach und fordert Kreativität sowie Forschergeist. Ein bestimmender Faktor für D|U Architekten ist der ressourcenschonende Einsatz von Materialien.

Die innovativen und nachhaltigen Bauten wurden mit zahlreichen Preisen ausgezeichnet, darunter der Hypo Bauherrenpreis 2020 (Stadtbibliothek Dornbirn, Volksschule Unterdorf in Höchst), der Wiener Wohnbaupreis 2019 (Wohnanlage In der Wiesen Süd, Wien), Prix National Construction Bois 2017 (Gymnase Alice Milliat, Lyon) und der Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit 2017 (Volksschule Edlach, Dornbirn).

**Dietrich | Untertrifaller
Architekten**



BAUTRÄGER

Die EBR ist ein regional tätiger Immobilienentwickler mit Fokus auf globale und internationale Zukunftstrends und Entwicklungen, deren Erkenntnisse in jedes Projekt einfließen.

Als verantwortungsvolles Unternehmen geht die EBR weit über die allgemeinen Nachhaltigkeitsansprüche der Immobilienbranche hinaus und setzt eigene Standards. Denn die Stadt der Zukunft wird den Ansprüchen ihrer Bewohner*innen an Lebenswandel und -qualität nur dann gerecht werden, wenn sie neben gesellschaftlichen Entwicklungen auch Rücksicht auf Natur und Umwelt nimmt. Kriterien wie die Gesamt-Ökobilanz, die Ressourcennutzung, die Akustik aber auch die Luft- und Lichtqualität werden konsequenterweise von Beginn der Planungen an berücksichtigt.

Die Verwendung von organischen und gesunden Baumaterialien sowie die Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen, die ebenfalls nachhaltig denken und produzieren, stehen im Fokus.



A - Z

Architekten - Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH | Arlbergstraße 117 | 6900 Bregenz

Aufzug - Im Atrium wird ein zentraler Aufzug (Fabrikat: Otis oder gleichwertiger Art) eingebaut. Die Aufzugskabine wird gemäß den Vorgaben der NBauO zur Aufnahme von Kinderwagen, Rollstühlen und Krankentragen ausgeführt.

Außenanlagen - Die Ausführung der Freianlagen sieht eine sanfte und naturnahe Modellierung der Landschaft um die zwei geplanten Gebäude vor. Der vorhandene Baumbestand wird soweit möglich erhalten und gepflegt.

Bäder - Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit edlen Sanitärobjekten und Armaturen von Markenherstellern; Boden- und Wandfliesen Butan Acero von Porecelanosa oder gleichwertig. Das en Suite Bad erhält Bodenfliesen mit einer Plattendgröße von 120 x 120cm und Wandfliesen mit einer Plattendgröße von 120 x 45cm. Badezimmer und Gäste-WCs werden mit Boden- und Wandfliesen mit einer Plattendgröße von 60 x 60cm ausgestattet. Wandfliesen werden im Bereich der Sanitärobjekte bis auf eine Höhe von ca. 120cm und im Duschbereich bis auf eine Höhe von ca. 240cm gefliest.

Balkone/Terrassen - Die Zugänge zu den Balkonen und Terrassen werden als niveaugleiche Fenstertüren mit niedriger Schwelle ausgeführt. Beide Bereiche erhalten einen Holzbelag. Belag Fabrikat: Kebony Clear 28 x 95mm Terrassendiele glatt oder gleichwertiger Art.

Barrierefreiheit - Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen.

Baubeginn - Der Beginn der Bauarbeiten ist für Mitte des Jahres 2022 geplant.

Baubeschreibung - Beschreibt die Baumaßnahmen und ist in komprimierter Form hier in A - Z enthalten; eine ausführliche Baubeschreibung wird Ihnen auf Wunsch gern zur Verfügung gestellt.

Baugenehmigung - Der Bauantrag wurde in der Kalenderwoche 28/2021 beim Bauamt der Stadt Göttingen eingereicht. Der Erhalt der Baugenehmigung wird im Dezember 2021 erwartet. Das Bauvorhaben wird auf Grundlage der Genehmigungsfreistellung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet.

Bauträger - EBR Projektentwicklung GmbH
Tuchmacherweg 8 | 37079 Göttingen

Bauvorhaben - Neubau von drei Stadtvillen mit 11 hochwertigen Eigentumswohnungen mit Einfamilienhaus-Charakter und 22 Tiefgaragenstellplätzen.

Bodenbeläge - Holzparkettfußboden gemäß Ausstattungskatalog für alle Innenräume der Wohnungen, die nicht gefliest werden. Das en Suite Bad erhält Bodenfliesen aus Feinsteinzeugplatten mit einer Plattendgröße von 120 x 120cm. Bodenfliesen aus Feinsteinzeugplatten in Badezimmer, WC, Abstellraum, Sauna und WM/TR-Raum im Format 60 x 60cm; Balkon- und Terrassenbeläge erhalten einen Holzbelag.

Dachgarten - Die Penthouse-Wohnungen erhalten jeweils einen privaten Dachgarten. Der Dachgarten wird mit zwei Pollerleuchten (Fabrikat Roger Pradier oder gleichwertiger Art) und einem Strahler zur Beleuchtung der Vegetation ausgestattet. In den Pollerleuchten ist jeweils eine Außensteckdose (230V) integriert. Die Dachgärten werden über Stahl-Wendeltreppen, die sich auf den Dachterrassen befinden, erschlossen. Auf den Dachgärten wird ein Holzdeck als Sitzbereich angeordnet. Die übrige Fläche erhält ein Gründach, das jeweils in einen begehbaren Rasenbereich und Pflanzflächen gegliedert ist.

Elektroinstallation - Die Wohnungen werden mit einem KNX-System (Fabrikat Gira oder gleichwertig) ausgestattet. Als Grundausstattung wird die Steuerung der Elektroinstallation der Wohneinheiten für die Funktionen Jalousie-, Raumtemperatur- und Lichtsteuerung programmiert. Installation einer Video-Türsprechanlage mit elektrischem Haustüröffner, Bild und Ton der Türsprechanlage an der Wohnungstür. Sämtliche Verkabelung wird mit einem 5-adrigen Kabel ausgeführt.

Energie - Das Gebäude wird in KfW-Effizienzhaus 40 Standard geplant und gebaut.

Fahrradstellplätze - Es sind sechs Fahrradstellplätze im Außenbereich geplant. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Fahrradraum, mit direktem Zugang aus den Außenanlagen.

Fenster - Sämtliche Fenster und die Schiebetüren zu den Balkonen und Dachterrassen in den Wohngeschossen werden aus Aluminiumprofilen mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung von Schüco oder gleichwertiger Art hergestellt. Farbton nach architektonischem Gesamtkonzept. Die Fenster werden als Dreh-Kipp-Flügel oder Festverglasungen ausgeführt. Die Schiebeelemente werden als Hebeschiebetür mit einem Öffnungselement ausgeführt. Die Fenster werden mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlägen bzw. einem Hebeschiebetürbeschlag ausgestattet. Die Erdgeschossfenster erhalten eine Einbruchschutzverbesserung Widerstandsklasse RC2 gem. DIN EN 1627 - 1630.

Kaufpreisfälligkeit - In Raten abhängig vom Baufortschritt nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Keller - Die Wohnungen erhalten im Kellergeschoss bzw. im Erdgeschoss einen Einlagerungsraum.

Küchen - Werden mit allen notwendigen Anschlüssen für den Einbau einer Küche ausgestattet (Warmwasser, Kaltwasser, Strom); der Einbau der Küche obliegt dem Käufer/der Käuferin.

Lage - Das Bauvorhaben befindet sich in der Göttinger Oststadt, im Ostviertel am Nonnenstieg.

Private Bereiche - Die Wohneinheiten im Erdgeschoss und die Wohneinheit im 1. Obergeschoss Trakt C bekommen als Sondereigentum einen privaten Gartenbereich. Die privaten Gartenbereiche integrieren sich in die Topografie des Geländes. Die Abgrenzungen der einzelnen Gartenbereiche erfolgen über Bepflanzungen aus heimischen Sträuchern und Gräsern.

Raumhöhe - Lichte Raumhöhe in allen Geschossen: >2,70m.

Sauna - In den Wohnungen ist ein Saunabereich möglich. Der dafür benötigte Strom-Anschluss kann erstellt werden. Der Einbau einer Saunakabine sowie des technischen Zubehörs obliegen dem Käufer/der Käuferin.

Sonnenschutz - Alle Fenster, Balkon- und Terrassentüren der Wohneinheiten vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss erhalten elektrisch betriebene, schienengeführte Außenraffstores.

Tiefgaragenstellplätze - Zwei pro Wohneinheit vorhanden mit einer 11KW Wallbox für E-Mobilität.

Türen - Weiß lackierte Wohnungsinnentüren mit Vollspanntürblatt, dreiseitiger Dichtung und wandbündiger Zarge mit Schattenfuge als moderne Designtür mit einer Höhe von 2,40m.

Zukunft - Wird sind sich in diesen Räumen gut entwickeln.

#ZUKUNFTNEUDENKEN

IMPRESSUM

& HAFTUNGS AUSSCHLUSS

Anbieterkontakt

EBR Projektentwicklung GmbH

Tuchmacherweg 8

37079 Göttingen

0551 63 44 97 80

nonnenstieg@ebr-immobilien.com

www.ebr-immobilien.com

Amtsgericht Göttingen

Registernummer: HRB 201861

Unverbindlichkeit von Darstellungen und Visualisierungen

Die in diesem Exposé verwendeten Bilder / Darstellungen sind beispielhafte Visualisierungen. Im Zuge der Ausführung können sich Änderungen ergeben.

Die in diesem Dokument enthaltenen Visualisierungen sind für den Leistungsumfang nicht maßgebend und keiner Beschaffensvereinbarung gleichzusetzen. Sie dienen lediglich als Beispiele und sind somit kein Bestandteil der vorvertraglichen Unterlagen. Entscheidend dafür sind die im Vertrag niedergeschriebenen Bestimmungen und Vereinbarungen.

Die im Ausstattungskatalog verwendeten Bilder sind Produktbilder der jeweiligen Hersteller. Abweichungen zu den realen Produkten können auftreten.



www.ebr-immobilien.com

#zukunfneudenken