



Durchdacht. Wertig. Lebensnah.

// Dieses Projekt vereint Architektur mit Anspruch - klar in der Form, hochwertig in der Ausführung und alltagsnah in der Planung. Jede Wohnung wurde mit Blick auf echte Bedürfnisse konzipiert. Die Vielfalt der Grundrisse schafft Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Und macht aus einem Neubau ein Zuhause mit Zukunft.

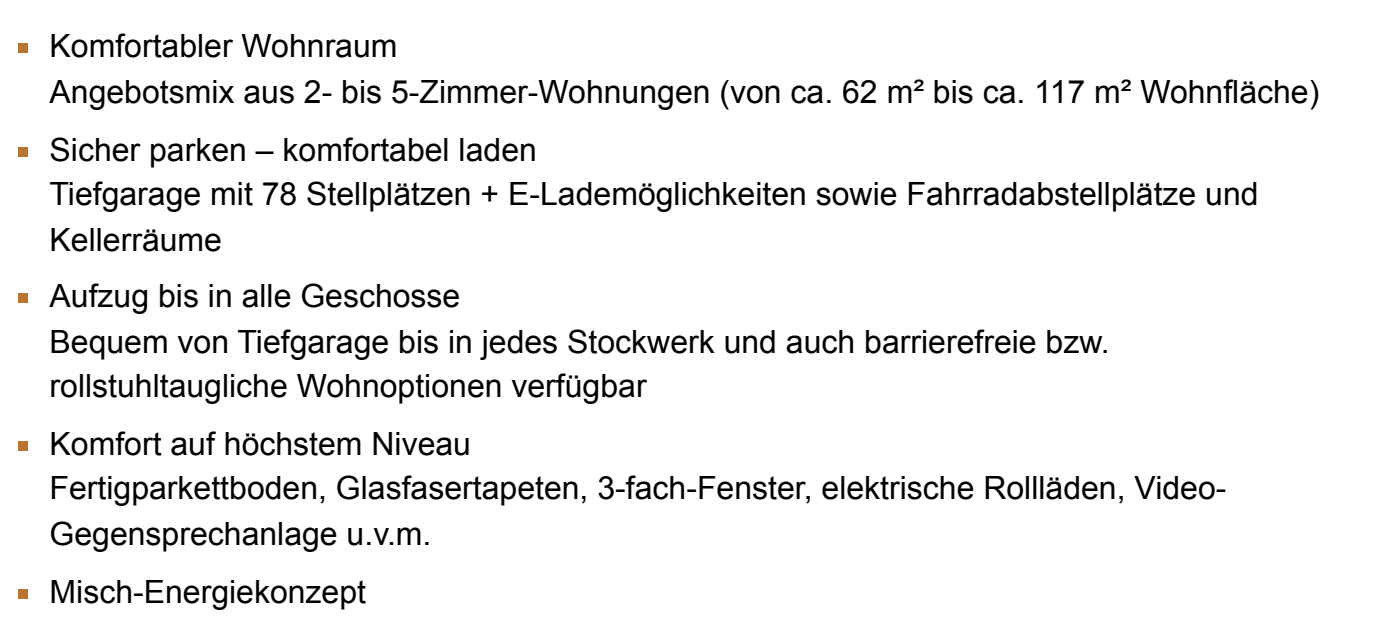
Am südlichen Rand des Ortskerns entsteht ein Ensemble aus drei modernen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 47 Wohnungen, verbunden durch eine gemeinsame Tiefgarage mit 78 Stellplätzen. Eingebettet zwischen den Straßen „Im Bachgange“, „Die Landwehr“ und „Die Kappesgärten“, fügt sich das Projekt harmonisch in seine Umgebung ein - nah an der Natur, nah am Leben.

Die drei Häuser sind klar gegliedert und leicht versetzt angeordnet, wodurch großzügige Zwischenräume, Wege und Plätze entstehen. Die Erschließung erfolgt komfortabel über Aufzüge, barrierearme Zugänge und eine zentrale Tiefgarage, deren Zufahrt dezent auf der rückseitigen Grundstücksseite liegt. Durchdachte Wegeführungen verbinden die Eingänge mit den umliegenden Straßen und sorgen für kurze, gut erreichbare Wege im Alltag.

Besonders durchdacht ist auch die Freiraumgestaltung: Zwei begrünte Plätze, einer als Sitzbereich mit Hochbeet und Baum, der andere als Spielplatz für verschiedene Altersgruppen, schaffen Raum für Begegnung und Entspannung. Wege durch das Quartier verbinden nicht nur die Häuser miteinander, sondern öffnen sich in Richtung Spielplatz und bestehender Grünflächen.

Die Architektur der Gebäude ist auf Alltagstauglichkeit, Komfort und Qualität ausgelegt. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freibereiche (Loggien, Terrassen oder Gärten) und sind sinnvoll über die drei Häuser verteilt. Ein Teil der Wohnungen ist barrierefrei, drei davon sogar rollstuhlgerecht gestaltet.

Jede Wohnung bietet ihren eigenen Freiraum - ob nach außen zum Grün oder nach innen zum ruhigen Quartier. So entsteht ein Wohnort, der verbindet: Leben, Ruhe, Nachbarschaft



Überblick

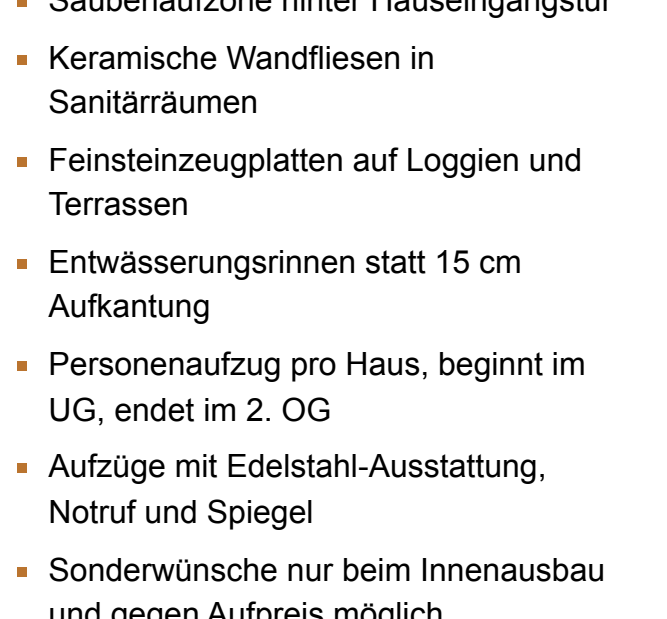
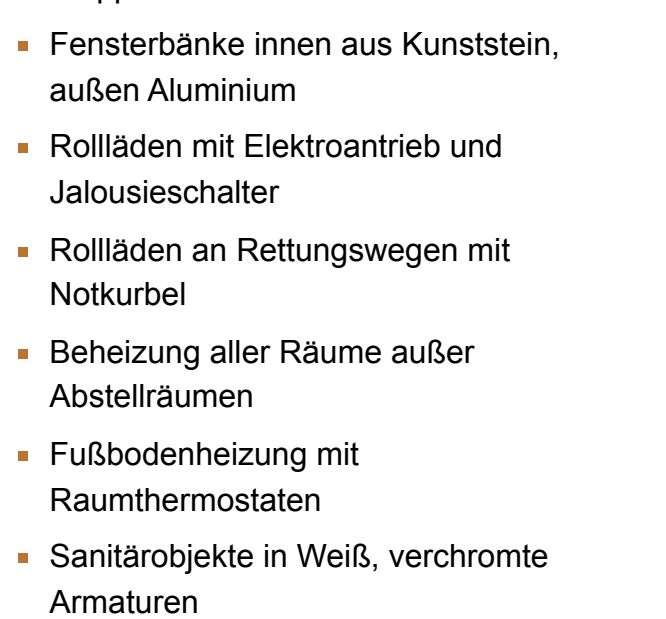
- **Komfortabler Wohnraum**
Angebotsmix aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen (von ca. 62 m² bis ca. 117 m² Wohnfläche)
- **Sicher parken – komfortabel laden**
Tiefgarage mit 78 Stellplätzen + E-Lademöglichkeiten sowie Fahrradstellplätze und Kellerräume
- **Aufzug bis in alle Geschosse**
Bequem von Tiefgarage bis in jedes Stockwerk und auch barrierefreie bzw. rollstuhlgängige Wohnoptionen verfügbar
- **Komfort auf höchstem Niveau**
Fertigparkettboden, Glasfasertapeten, 3-fach-Fenster, elektrische Rollläden, Video-Gegensprechanlage u.v.m.
- **Misch-Energiekonzept**
Fußbodenheizung in jedem Raum (dank Pellets-/Gasheizung) sowie Photovoltaikanlage auf jedem Hausdach
- **Beratung im Info-Center**
Direkt im Baugebiet – bitte beachten Sie die aktuellen Beratungs-/Öffnungszeiten auf www.lyv3.de



Architektur. Alltag. Atmosphäre.

// Offene Wege, klare Linien und lebendige Begegnungen - dieses Quartier ist mehr als ein Ort zum Wohnen. Es ist ein Raum für Gemeinschaft, Spiel und Durchatmen. Modern geplant, naturnah gestaltet, für Menschen gemacht.

Das Bauvorhaben wird entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung errichtet, soweit nicht entgegengesetzt die Möglichkeit, in Bad Vilbel auf die S-Bahn-Linie S6 umzusteigen, die eine weitere schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt oder Friedberg bietet. Der Frankfurter Flughafen liegt ebenfalls nur rund 30 Minuten entfernt und ist bequem erreichbar.



Auszug aus der Baubeschreibung

- Kunststoffenster und -türen mit 3-facher Isolier-Verglasung
- Fensterereibau nach RAL-Vorgaben
- Standard-Sicherheitsbeschlag an allen Fenstern
- Bodentiefe Fenster mit Stabstahl- oder Glasgeländer
- Flachdach-Ausstiegfenster in Treppenhäusern
- Fensterbänke innen aus Kunststein, außen Aluminium
- Rollläden mit Elektroantrieb und Jalousieschalter
- Rollläden an Rettungswegen mit Notkurbel
- Beheizung aller Räume außer Abstellräumen
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Sanitärobjekte in Weiß, verchromte Armaturen
- PV-Anlage auf Dächern mit Mieterstrom-Modell
- Vier Ladepunkte in Tiefgarage, zwei im Außenbereich
- Zentrales Lastmanagement-System
- Video-Klingel- und Sprechanlage in jeder Wohnung
- Fertigparkett in Wohnräumen und Fluren
- Keramikfliesen in Bädern und Abstellräumen
- Feinsteinzeug im Treppenhaus und gemeinschaftlichen Räumen
- Sauberlaufzone hinter Hauseingangstür
- Keramische Wandfliesen in Sanitärräumen
- Feinsteinzeugplatten auf Loggien und Terrassen
- Entwässerungsrinnen statt 15 cm Aufkantung
- Personenaufzug pro Haus, beginnt im UG, endet im 2. OG
- Aufzüge mit Edelstahl-Ausstattung, Notruf und Spiegel
- Sonderwünsche nur beim Innenausbau und gegen Aufpreis möglich



Morgens in die City. Abends ins Grüne.

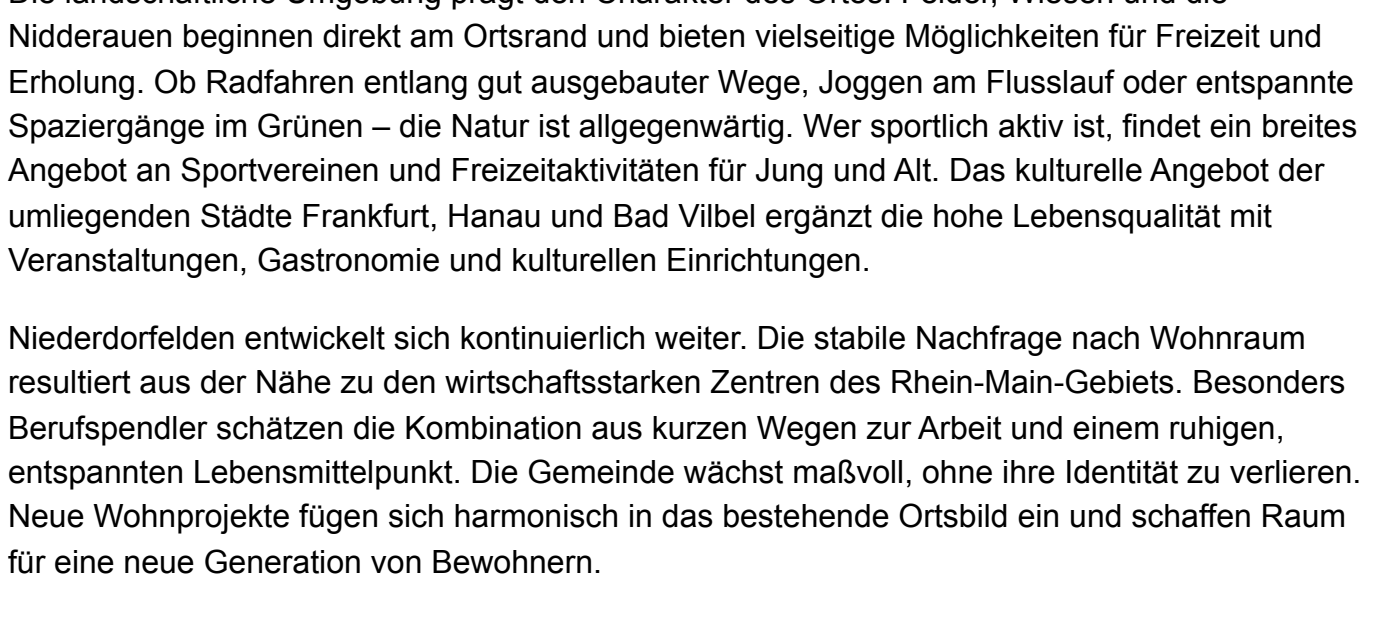
// Niederdorfelden ist einer dieser Orte, die man leicht übersieht - bis man ihn entdeckt. Nur wenige Kilometer von Frankfurt entfernt, beginnt hier ein neues Kapitel: ein Leben, das die Vorteile der Stadt mit der Ruhe und Lebensqualität des ländlichen Raums vereint. Wer hier lebt, findet das, was in der Region selten geworden ist - Raum für sich, Raum für die Familie, Raum zum Durchatmen. Hier entsteht ein Quartier, das sowohl Rückzugsort als auch Ausgangspunkt ist - ideal für alle, die das Gleichgewicht zwischen Arbeit, Freizeit und Familie suchen.

Die Lage im Osten des Rhein-Main-Gebiets, zwischen Frankfurt und Hanau, macht Niederdorfelden zu einem der attraktivsten Standorte im direkten Umland der Metropole. Die Frankfurter Innenstadt ist mit dem Auto in rund 20 Minuten erreichbar, Hanau in weniger als 15 Minuten. Über die Autobahnen A66 und A661 sowie die Bundesstraße B521 besteht eine exzellente Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Niederdorfelden gut angebunden: Vom Bahnhof Niederdorfelden fährt die Regionalbahn RB34 direkt nach Frankfurt Hauptbahnhof. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, in Bad Vilbel auf die S-Bahn-Linie S6 umzusteigen, die eine weitere schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt oder Friedberg bietet. Der Frankfurter Flughafen liegt ebenfalls nur rund 30 Minuten entfernt und ist bequem erreichbar.

Trotz dieser verkehrstechnischen Vorteile bleibt Niederdorfelden eine ruhige Gemeinde mit einem klaren Fokus auf Lebensqualität. Rund 4.000 Einwohner profitieren hier von einer gewachsenen, überschaubaren Struktur, die sowohl Urbanität als auch ländlichen Charme vereint. Für den täglichen Bedarf finden sich alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür. Das Nahversorgungszentrum mit einem tegut-Supermarkt, einer Neta-Filiale, dem Logo Getränke-Fachmarkt und weiteren Angeboten bietet darüber hinaus nur wenige Meter fußläufig vom LYV³-Quartier entfernt.

Die medizinische Versorgung wird durch Haus- und Fachärzte in der Umgebung sichergestellt. Familien mit Kindern profitieren von kurzen Wegen zu mehreren Kindertagesstätten sowie der Grundschule in Niederdorfelden. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Vilbel und Frankfurt.



Die landschaftliche Umgebung prägt den Charakter des Ortes. Felder, Wiesen und die Nidderauen beginnen direkt am Ortsrand und bieten vielseitige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Ob Radfahren entlang gut ausgebauter Wege, Joggen am Flusslauf oder entspannte Spaziergänge im Grünen – die Natur ist allgegenwärtig. Wer sportlich aktiv ist, findet ein breites Angebot an Sportvereinen und Freizeitaktivitäten für Jung und Alt. Das kulturelle Angebot der umliegenden Städte Frankfurt, Hanau und Bad Vilbel ergänzt die hohe Lebensqualität mit Veranstaltungen, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Niederdorfelden entwickelt sich kontinuierlich weiter. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum resultiert aus der Nähe zu den wirtschaftsstarke Zentren des Rhein-Main-Gebiets. Besonders Berufspendler schätzen die Kombination aus kurzen Wegen zur Arbeit und einem ruhigen, entspannten Lebensmittelpunkt. Die Gemeinde wächst maßvoll, ohne ihre Identität zu verlieren. Neue Wohnprojekte fügen sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein und schaffen Raum für eine neue Generation von Bewohnern.

Mit LYV³ entsteht ein modernes Wohnensemble, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und gleichzeitig architektonische Akzente setzt. Die klare Fassadengestaltung kombiniert hochwertige Klinkerriegelchen mit Putzoberflächen und verleiht den Gebäuden eine zeitlose, elegante Optik. Die großzügige Begrünung des Areals mit heimischen Pflanzen unterstreicht das nachhaltige Gesamtkonzept und sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Der zentrale Quartiersplatz bildet das Herzstück des Ensembles. Hier entsteht Raum für Begegnung, Austausch und Gemeinschaft. Direkt angrenzend liegt eine Streuobstwiese mit alten Obstbäumen, die ein Symbol für gewachsene Strukturen und die Verbundenheit mit der Natur ist. Diese besondere Lage schafft ein einmaliges Wohngefühl zwischen moderner Architektur und natürlicher Umgebung.

Die Wohnungen sind optimal geschnitten und überzeugen durch durchdachte Grundrisse. Lichtdurchflutete Räume, großflächige Fensterfronten und offene Wohnbereiche schaffen ein modernes Raumgefühl. Die Ausstattung entspricht gehobenen Standards: hochwertige Materialien, energieeffiziente Bauweise und moderne Haustechnik gewährleisten Komfort und Nachhaltigkeit. Private Balkone, Terrassen und die bereits erwähnten Gartenflächen erweitern den privaten Lebensraum und machen das Wohnen bei LYV³ zu einem ganzheitlichen Erlebnis.

LYV³ richtet sich an Menschen, die mehr von ihrem Zuhause erwarten. Familien finden hier ein sicheres und ruhiges Umfeld mit kurzen Wegen zu Schulen, Kitas und Freizeitmöglichkeiten.

Die großzügigen Grünflächen und privaten Gärten bieten ideale Bedingungen für familienfreundliches Wohnen. Berufspendler profitieren von der hervorragenden Anbindung an Frankfurt, Hanau und das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Paare und Singles, die Wert auf moderne Architektur, stilvolle Ausstattung und eine naturnahe Lage legen, finden ein Zuhause, das Flexibilität und Lebensqualität vereint.