

## Exposé + Qualitäts- und Baubeschreibung (V07.2, 30.04.2021)



### Amstetten

Neben der guten Infrastruktur mit inhabergeführten Betrieben, mehreren Arztpraxen, Betreutem Wohnen, einem örtlichen Pflegeheim und einer Apotheke, verfügt die attraktive Gemeinde Amstetten außerdem über gute öffentliche Einrichtungen. Vier Kindertageseinrichtungen, zwei Schulen und eine gut ausgestattete Kernzeitbetreuung garantieren die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Das vielfältige Vereinsleben bietet reichlich Möglichkeiten, sich aktiv in kultureller, sportlicher oder gesellschaftlicher Weise zu betätigen.

Genießen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad die herrliche Umgebung des neu erschlossenen Baugebietes „Wasserfall“. Das Wohngebiet liegt ruhig, aber doch zentral. Zu Fuß sind in wenigen Minuten das moderne Gemeindezentrum (mit Kindertageseinrichtung, Schule, Rathaus, Sporthalle und Bücherei), Ärzte, Apotheke, zwei Bankinstitute, Bäcker, Metzger, die Sportanlage des SV Amstetten (Fußball, Handball, Turnen, Faustball, Tennis) sowie der Bahnhof erreichbar. Ein Supermarkt, ein Getränkemarkt, mehrere Gaststätten und eine Tankstelle sind vor Ort.

Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Bahn- und Bushaltestelle der Filstalstrecke Stuttgart/Ulm und die Bundesstraße 10 gewährleistet. Ulm ist innerhalb 20 Minuten sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch mit dem Auto erreichbar, Geislingen in 10 Minuten.

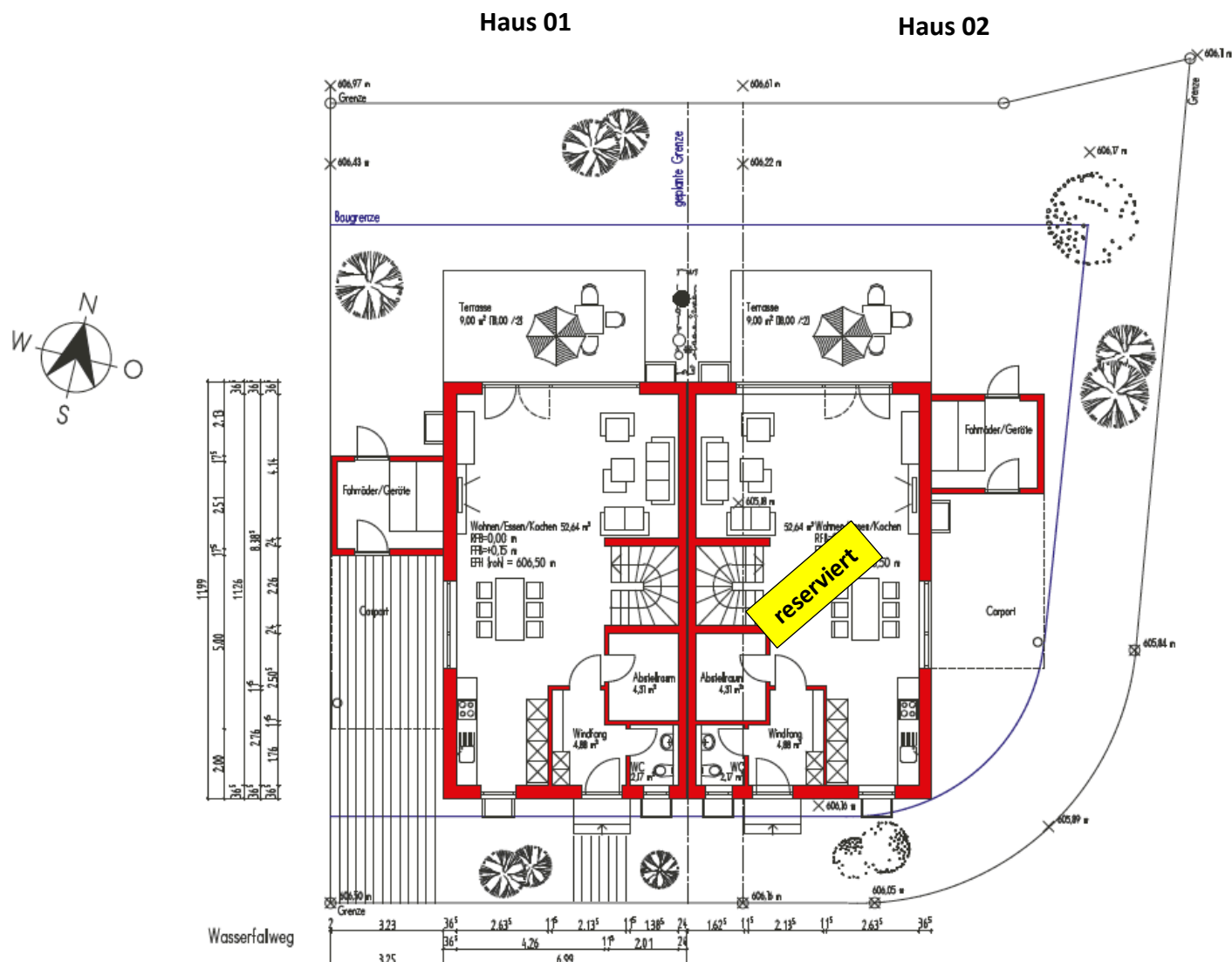
## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Amstetten werden zwei Doppelhaushälften mit Carport und Keller auf großzügigen Grundstücken errichtet. Die Grundstücke selbst befinden sich in zentrumsnaher und dennoch sehr ruhiger Lage. Alle infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Zeitgemäße Grundrisse und hochwertige Ausstattungslinien schaffen Grundlagen für modernes Wohnen. Zahlreiche Fenster- und Glasfronten sorgen für viel Licht im Innenbereich. Auf den großzügigen Terrassen bzw. Balkonen können Sie entspannt die Sonne genießen.

Geplant von erfahrenen Projektentwicklern und renommierten Architekten entstehen zwei ansprechende Gebäude nach umweltfreundlichen und energiesparenden Standards (nach GEG Stand 2020, neueste Verordnung I Gebäudeenergiegesetz – ersetzt die „alte“ EnEV 2016). Diese Immobilie wird durch ihre exponierte Lage, ihre außergewöhnliche Architektur und exzellente Ausstattung höchsten Ansprüchen gerecht.

## Erdgeschoss



### Wohnflächenberechnung nach WoFIV

#### Haus 1

Entre	3,80m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen/Essen	52,30m <sup>2</sup>
Speise	3,90m <sup>2</sup>
WC	3,34m <sup>2</sup>
Eingang	0,63m <sup>2</sup>
<hr/>	
	63,97m <sup>2</sup>
Terrasse (22,21 m <sup>2</sup> x0,25)	5,30m <sup>2</sup>

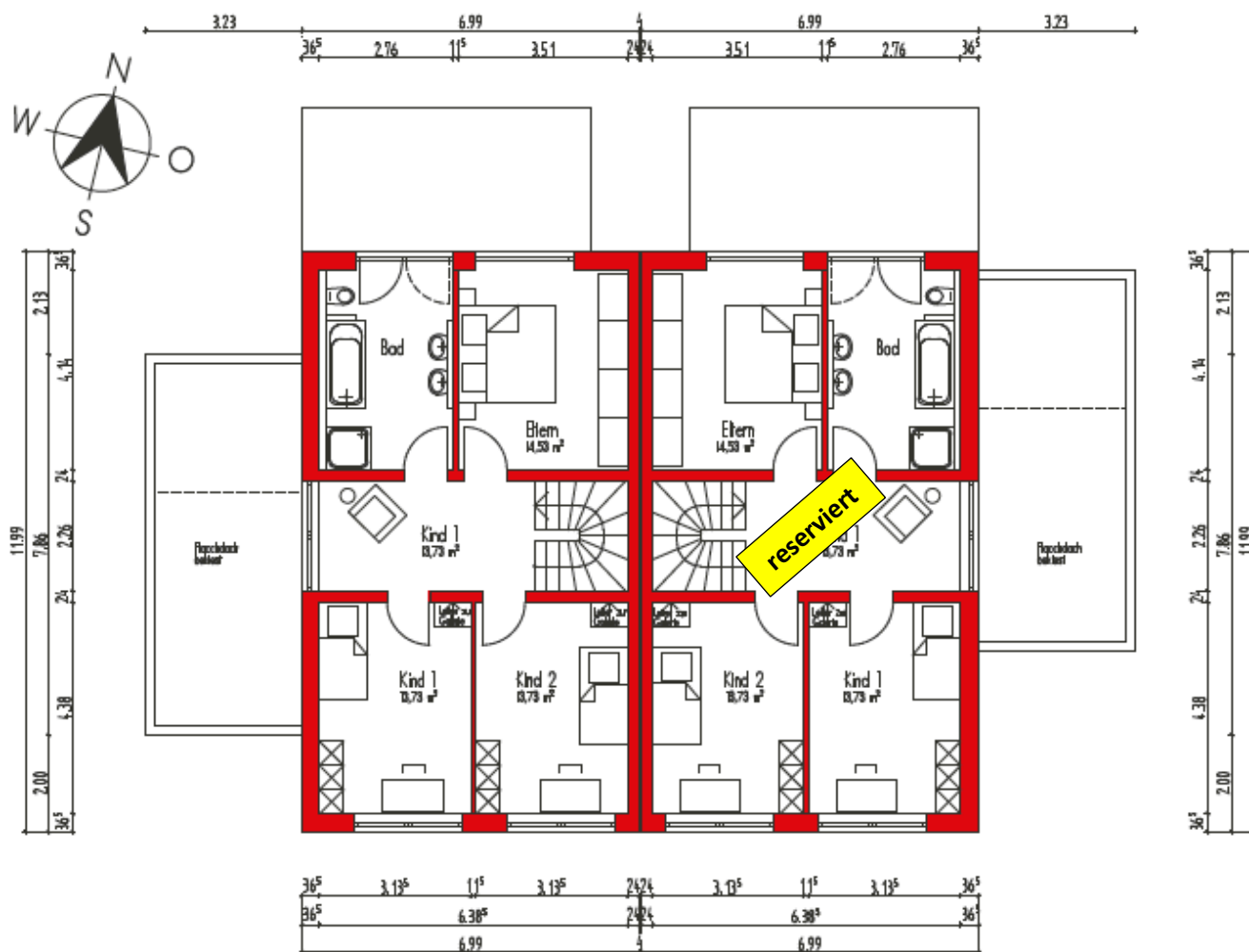
#### Haus 2

Entre	3,80m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen/Essen	52,30m <sup>2</sup>
Speise	3,90m <sup>2</sup>
WC	3,34m <sup>2</sup>
Eingang	0,63m <sup>2</sup>
<hr/>	
	63,97m <sup>2</sup>
Terrasse (22,21m <sup>2</sup> x0,25)	5,30m <sup>2</sup>

**Wohnfläche ca. 69,27 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche ca. 69,27 m<sup>2</sup>**

## Obergeschoss + Empore in den Kinderzimmern (2. Ebene)



### Wohnflächenberechnung nach WoFIV

#### Haus 1

Eltern	15,45m <sup>2</sup>
Kind 1	13,63m <sup>2</sup>
Kind 2	13,63m <sup>2</sup>
Flur	9,74m <sup>2</sup>
Bad	9,77m <sup>2</sup>
Empore KiZi (2. Ebene)	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	<b>69,22 m<sup>2</sup></b>

#### Haus 2

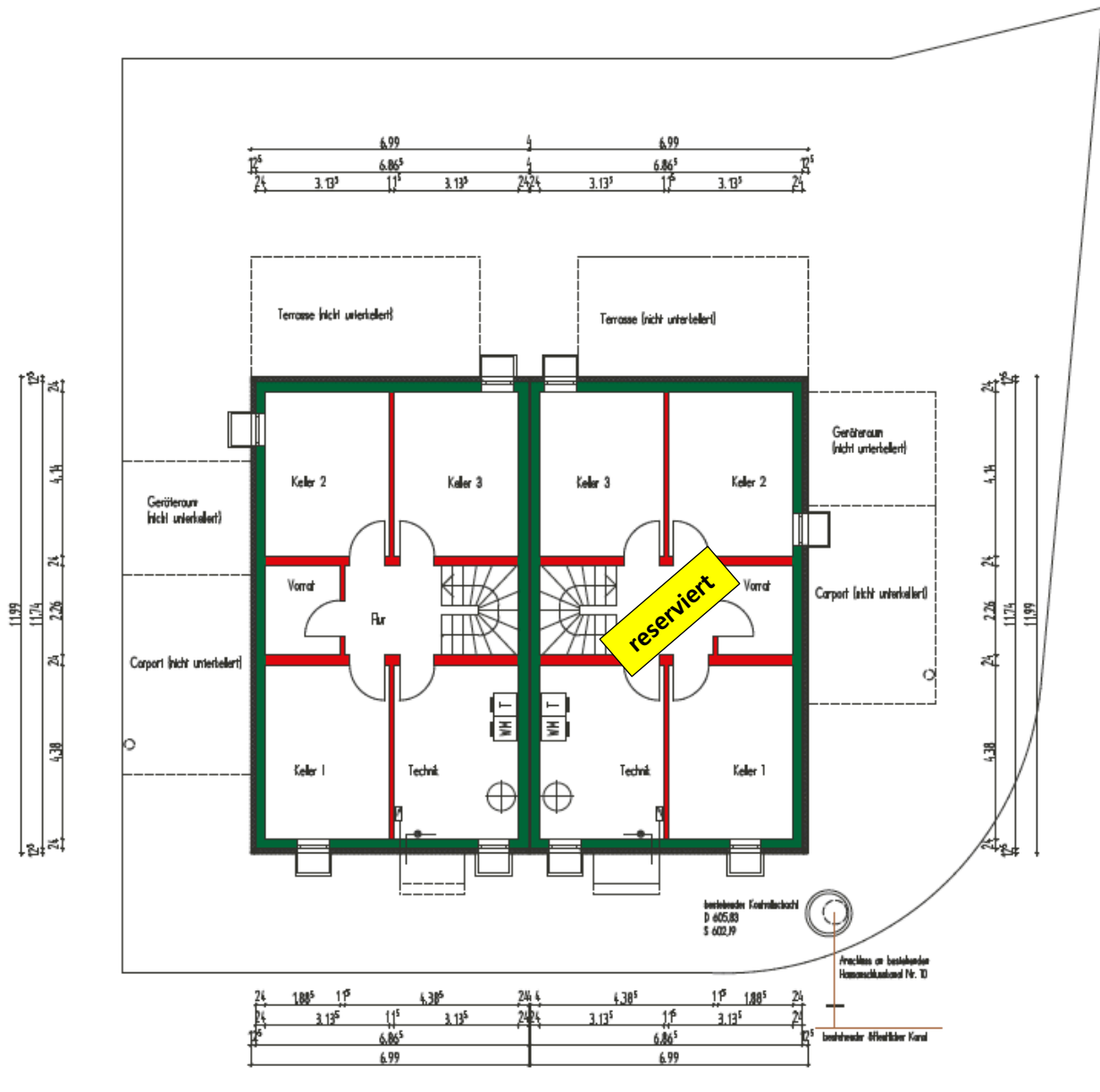
Eltern	15,45m <sup>2</sup>
Kind 1	13,63m <sup>2</sup>
Kind 2	13,63m <sup>2</sup>
Flur	9,74m <sup>2</sup>
Bad	9,77 m <sup>2</sup>
Empore KiZi (2. Ebene)	7,00 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche ca.</b>	<b>69,22 m<sup>2</sup></b>
Dachterrasse (22,94m <sup>2</sup> x0,50)	11,47m <sup>2</sup>

**Wohnfläche ca. 69,22 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche ca. 80,69 m<sup>2</sup>**

## Untergeschoss



### Wohnflächenberechnung nach WoFIV

#### Haus 1

Hobbyraum 01	12,20m <sup>2</sup>
Hobbyraum 02	12,20m <sup>2</sup>
Flur	5,38m <sup>2</sup>

**Wohnfläche ca. 29,78m<sup>2</sup>**

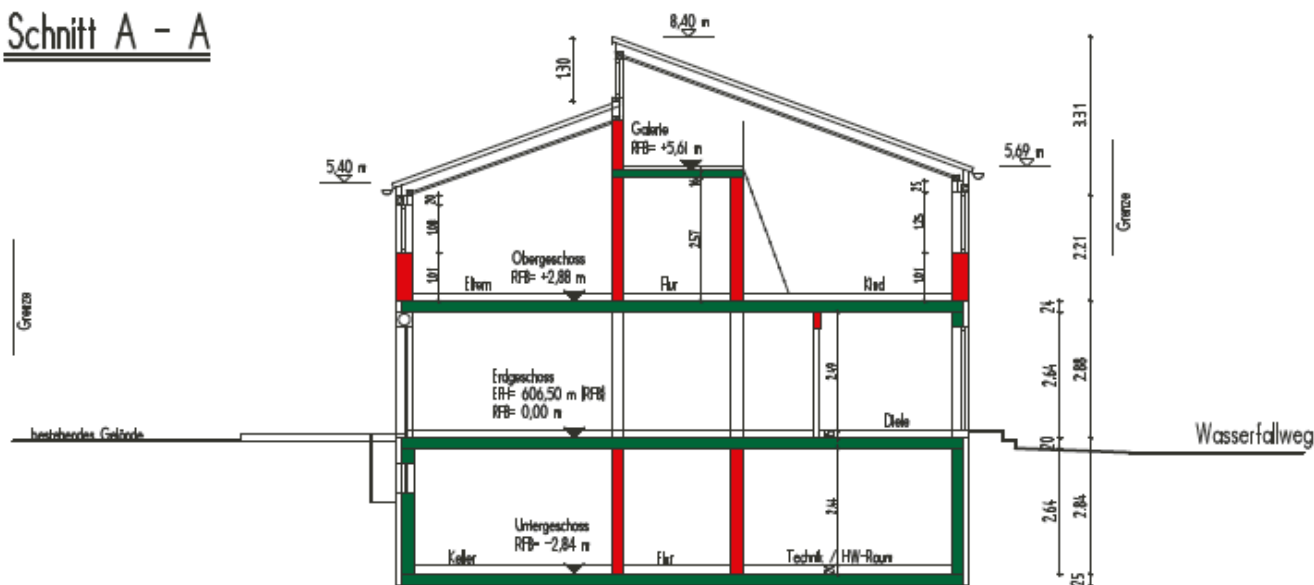
#### Haus 2

Hobbyraum 01	12,20m <sup>2</sup>
Hobbyraum 02	12,20m <sup>2</sup>
Flur	5,38m <sup>2</sup>

**Wohnfläche ca. 29,78m<sup>2</sup>**

## Schnitt

Schnitt A - A



## Gesamtwohnlflächen nach WoFIV

### Haus 1

Erdgeschoß	69,27m <sup>2</sup>
Obergeschoß	69,22m <sup>2</sup>
Untergeschoß	29,78m <sup>2</sup>

**Wohnfläche ca. 168,27 m<sup>2</sup>**

### Haus 2

Erdgeschoß	69,27m <sup>2</sup>
Obergeschoß	80,69m <sup>2</sup>
Untergeschoß	29,78m <sup>2</sup>

**Wohnfläche ca. 179,74 m<sup>2</sup>**

## Nebennutzflächen (Kellerräume, Abstellräume, Carport, etc.)

### Haus 1

Keller 1	4,28m <sup>2</sup>
Keller 2	13,93m <sup>2</sup>
Keller 3	13,93m <sup>2</sup>
Carport	15,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum EG	4,87m <sup>2</sup>

**Nebennutzflächen ca. 52,80m<sup>2</sup>**

### Haus 2

Keller 1	4,28m <sup>2</sup>
Keller 2	13,93m <sup>2</sup>
Keller 3	13,93m <sup>2</sup>
Carport	15,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum EG	4,87m <sup>2</sup>

**Nebennutzflächen ca. 52,80m<sup>2</sup>**

\* Alle Angaben ohne Gewähr, da es im Laufe der Planung noch zu Anpassungen kommen kann.

## Ausstattung

Um Ihren Ansprüchen gerecht zu werden, erhalten beide Häuser eine ganze Reihe von Ausstattungsdetails, die das Leben angenehm machen. Ausgewählte Materialien, elegantes Design und zukunftsweisende Haustechnik zeichnen die Häuser aus.

Neben dreifach verglasten, überwiegend bodentiefen Fenstern und geschmackvollen Böden werden hochwertige Armaturen und Sanitärobjekte von namenhaften Markenherstellern eingebaut. Ansprechend geflieste Bäder und große Außenbereiche sind weitere Details, die die Häuser auszeichnen. Die offen und großzügig angelegten Wohn- und Küchenbereiche schaffen uneingeschränkte Kommunikation mit der Familie und Ihren Gästen, Behaglichkeit strahlen auch die durchdacht geschnittenen Schlaf- und Kinderzimmer aus, die ebenfalls mit angenehmen Raumgrößen aufwarten.

Eine großzügige Garderobennische bietet darüber hinaus ausreichend Platz für Schuhe, Jacken und sonstige Gegenstände. Die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und Bädern verleiht Ihnen insbesondere an kalten Tagen ein behagliches Gefühl und eine warme Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Die Terrassen haben ihre Ausrichtung nach Nord-West, die Dachterrasse Haus 2 Ausrichtung Ost Süd-Ost. Es stehen verschieden Parkettböden und Fliesen zur Auswahl, um individuellen Wünschen gerecht werden zu können.

## Ansichten außen + innen

(Bilder stellen teilweise Vorschläge dar und berechtigen nicht zur Leistungserbringung, bzw. sind nicht zwingend im Kaufpreis enthalten. Gezeichnete Einrichtungsgegenstände, wie beispielsweise Küchen, Garderoben und Möbel haben informativen Charakter und sind nicht Vertragsbestandteil. )















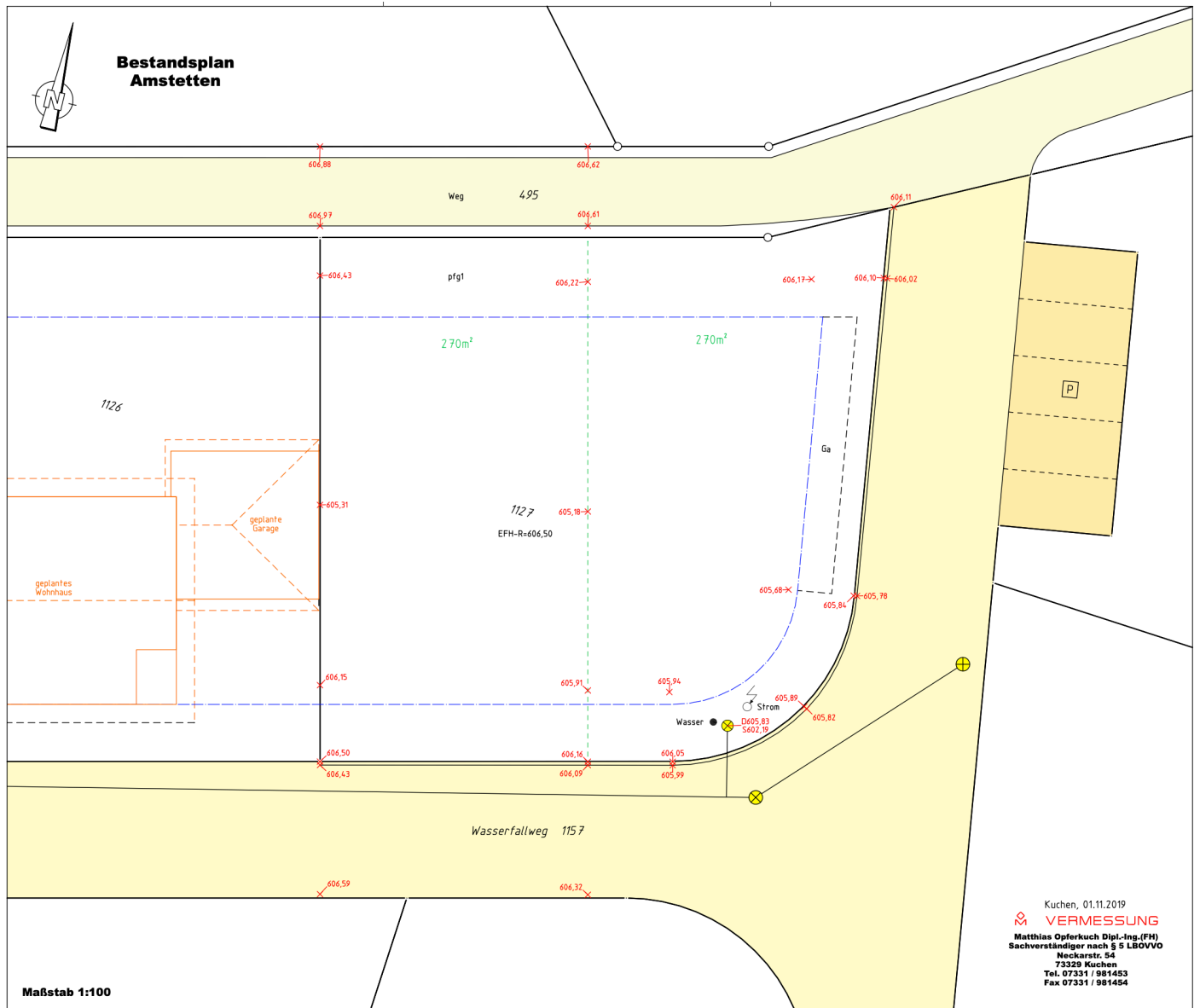


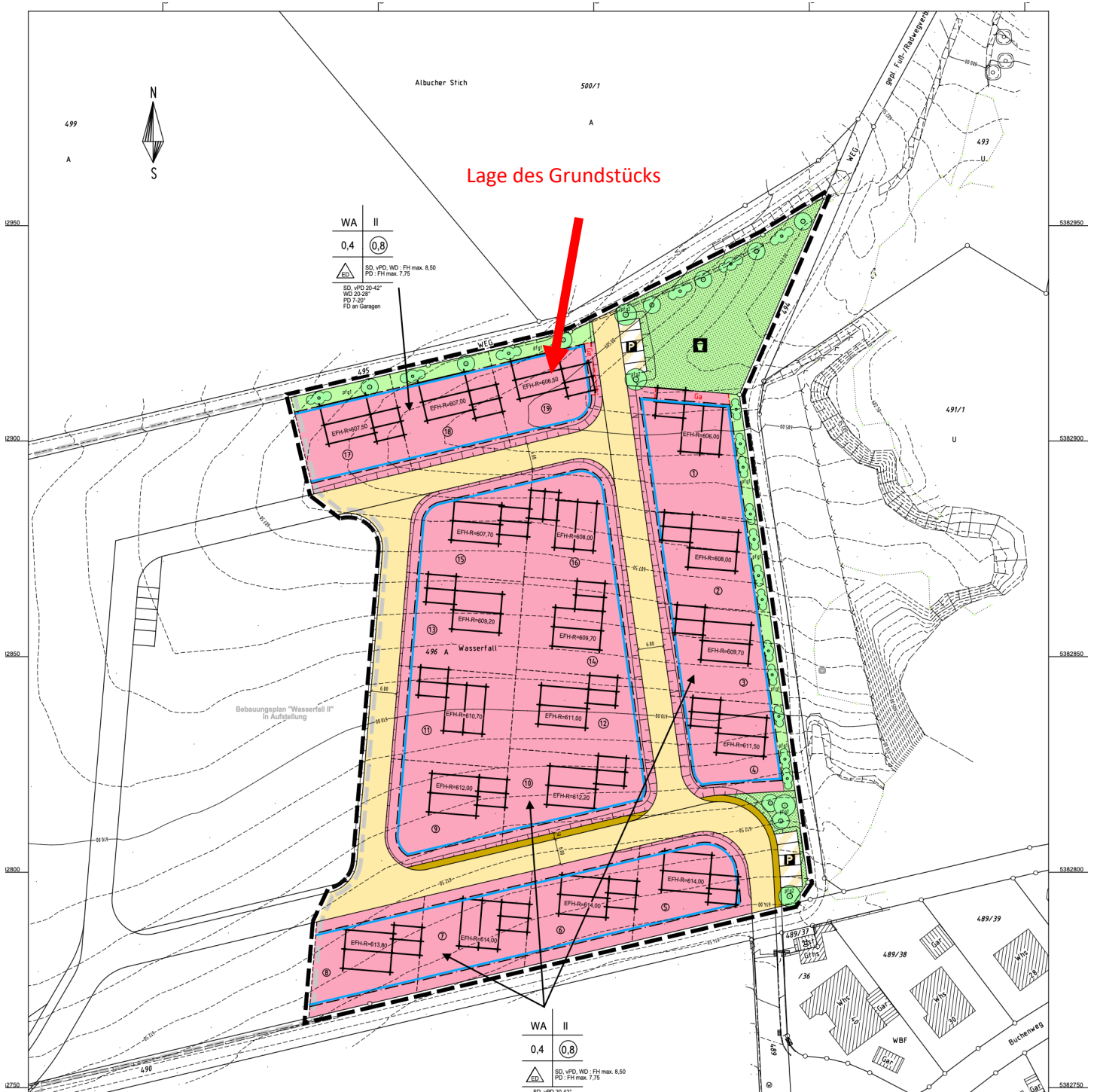






**Lageplanausschnitt**





Die Bauausführung erfolgt nach den Werk- und Detailplanung sowie nach den Plänen der Fachplaner. Geringe Maßtoleranzen gegenüber dem Exposé und Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder statischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und Funktion des Gebäudes und auch sonst zumutbar sind, bleiben vorbehalten.

Gezeichnete Einrichtungsgegenstände, wie beispielsweise Küchen, Garderoben und Möbel haben informativen Charakter und sind nicht Vertragsbestandteil.

Die Farbgestaltung der Fassade hat orientierenden Charakter und Änderungen durch den Architekten sind auch nach der Baugenehmigung möglich. Konstruktion des Gebäudes nach den Vorgaben der Statik in Mauerwerk. Wo statisch erforderlich Bauteile notwendig sind, wird Beton verwendet.

#### Regeln der Technik

Das Bauvorhaben wird nach den Kriterien des GEG Stand 2020 (neueste Verordnung | Gebäudeenergiegesetz – ersetzt die „alte“ EnEV 2016) gebaut. Die gültigen DIN-Vorschriften, Stand und Regeln der Technik sind einzuhalten.

## Vorbemerkungen

Grundlage der Bauausführung bilden die einschlägigen DIN – Vorschriften, die Wärmeschutzverordnungen, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörde und die folgende Bau- und Qualitätsbeschreibung. Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist, sofern nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Qualitätsbeschreibung genannt, in der Bauausführung nicht enthalten. Zur schlüsselfertigen Erstellung gehören neben den Planungs- und Bauleitungshonoraren die mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden behördlichen Gebühren, sowie die Erschließungs- und Anliegerkosten, soweit im Bauträgerkaufvertrag nicht abweichend geregelt.

## Fertigstellungstermin/ Dauer der Baumaßnahme (Stand 04/2021)

Mit dem Bauvorhaben soll im Herbst 2021 begonnen werden. Für die Baumaßnahme ist eine Dauer von 15 Monaten vorgesehen.

In der folgenden Bau- und Qualitätsbeschreibung haben wir sämtliche zur Erstellung Ihres Kaufobjektes erforderlichen Leistungen erfasst und ausführlich beschrieben. Dieser Text soll Ihnen als Erwerber zur Übersicht dienen, was von uns im Rahmen des Kaufpreises zu leisten ist.

## **ERSCHLIESSUNGSLEISTUNGEN**

Im Kaufpreis sind alle aus Anlass der bezugsfertigen Erstellung des Bauprojektes anfallenden Erschließungskosten und Anliegerleistungen nach den derzeit beschlossenen Planungen der Gemeinde Amstetten und des Alb-Donau-Kreises, wozu auch die Anschlussgebühren gehören, enthalten, soweit im Bauträgerkaufvertrag nicht abweichend geregelt.

## **ROHBAULEISTUNGEN + AUSBAULEISTUNGEN**

### **Architekten- und Ingenieurleistungen**

Die DHH werden in unserem Haus sorgfältig geplant, und unter Berücksichtigung von wärme-, schall- und feuchteschutztechnischen Anforderungen, Behaglichkeitsempfinden und Komfort ausgearbeitet. Alle, im folgenden aufgeführten Architekten- und Ingenieursleistungen sind im Kaufpreis inbegriffen:

**Bauantrag:** Erstellen der Baugesuchplanung (Maßstab 1:100) im Rahmen des Bebauungsplanes zum Einreichen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. inkl. Lagepläne für das Baugesuch mit Höhenaufnahmen sowie der Berechnung und zeichnerische Darstellung der Abstandflächen durch den Vermessungsingenieur.

**Ausführungsplanung:** Erstellen der gesamten Werkplanung (Maßstab 1:50) sowie aller notwendigen Detailzeichnungen mit den entsprechenden Maß- und Konstruktionsangaben. Rohbau- und Schlussabnahme für das Gebäude.

**Statische Berechnung:** Alle erforderlichen statischen Berechnungen sowie den dazu gehörenden Schal- und Bewehrungsplänen (Maßstab 1:50). Berechnung des Gebäudes nach der Energieeinsparverordnung und Erstellung des Energieausweises.

Es wird eine Baugrunduntersuchung inklusive Gutachten erstellt.

### **Bauleitung**

Die Baustelle mit allen auszuführenden Bauleistungen untersteht vor Ort der Überwachung eines Bauleiters. Er kontrolliert die Arbeiten ebenso in Bezug auf die anerkannten Regeln der Bautechnik und die baulichen Vorschriften. Die Einhaltung unserer strengen Qualitätsmaßstäbe wird durch regelmäßige Überwachung der Bauausführung und fachmännische Koordination der Handwerksbetriebe gewährleistet. Der Bauleiter ist Ihr Ansprechpartner in der Ausführung bis zur Schlüsselübergabe, evtl. auftretende Fragen können vor Ort sicher und kompetent geklärt werden.

### **Baustelleneinrichtung**

Zur Baustelleneinrichtung gehört das Bereitstellen sämtlicher Maschinen, Gerüste und Geräte mit Auf- und Abbau. Bauwasser und Baustromeinrichtungen mit Kosten während der Bauzeit. Ein Baustellen-WC wird ebenfalls von uns aufgestellt. Ein von uns bestellter Vermessungsingenieur übernimmt das Auspflocken, das Erstellen eines Schnürgerüsts und die Angabe eines Höhenpunktes.

### **Erdarbeiten**

Die Baugrube mit Arbeitsräumen und eventuellen Fundamentgräben wird ausgehoben. Ein Teil des Aushubmaterials wird zur Wiederverfüllung auf dem Grundstück gelagert. Der überschüssige Aushub wird zu

einer Erddeponie abgefahren. Im gesamten Arbeitsraum wird die Baugrube mit seitlich gelagerter oder mit zu liefernder Erde wieder verfüllt, lagenweise verdichtet und eine Rohplanie des Grundstückes vorgenommen. Der Bauaushub einschließlich Fundamentgräben erfolgt nach Angabe des Statikers. Die Gartengestaltung und die Bepflanzung, sowie Sichtschutz- und/oder Zäune sind Sache des Käufers.

### **Versorgung und Entwässerung**

Diese bestehen aus Frischwasserversorgung, Erdgas, Entwässerung, Strom, Telefon-, Fernseh- und Internetanschluss entsprechend den örtlichen Gegebenheiten.

Die Anschlussleitungen für Abwasser werden entsprechend der vorhandenen Kanaltiefe eingebaut und über einen auf dem Grundstück eingebauten Kontrollschacht an das Abwassersystem der Gemeinde Amstetten angeschlossen. Bei Notwendigkeit werden Maßnahmen zur Verhinderung von Rückstau getroffen. Eine Ringdränage wird aus PVC-Schlitzrohren mit Kiesfilterschicht in Höhe der Bodenplatte um das Gebäude gelegt, falls erforderlich.

### **Fundamente und Bodenplatte**

Ihr Haus, erstellt durch ein namhaftes regionales Bauunternehmen, steht auf sicheren Fundamenten. Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton gebaut. Die Bodenplatte wird auf einer Kiesfilterschicht als Ortbeton gegossen und enthält die statisch erforderliche Bewehrung aus Stahlmatten und -stäben.

### **Keller**

Die DHH werden jeweils vollunterkellert, um Ihnen ein hohes Maß an Nutzfläche und Abstellmöglichkeiten zu bieten. Die Fundamente, Bodenplatte, Außenwände und die Kellerdecke werden aus bewehrtem Stahlbeton gemäß Statik erstellt. Die Außenwände werden mit einem vollflächigen Bitumenanstrich gegen Feuchtigkeit isoliert. Im Kellerbereich erhalten die gemauerten Innenwände einen FILZ Putz und werden weiß gestrichen, die Betonaußenwände bleiben unverputzt und werden ebenfalls weiß gestrichen. Die untergeordneten Kellerräume erhalten Aufputz-Elektroleitungen, in den anderen Räumen (Hobbyraum o.ä.) werden die Elektroinstallationen Unterputz verlegt. Alle Kellerfenster in den untergeordneten Räumen werden nach der Planung mit Lichtschacht und Gitterrostabdeckung eingebaut. Die Hobbyräume und Arbeitszimmer im UG werden vollwertig hergestellt, d.h. diese Räume erhalten FBH, verputzte Wände und einen Bodenbelag mit Sockelleisten bis EUR 40,00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

In den übrigen Kellerräumen wird kein Bodenbelag (Fliesen, etc.) eingebracht, dies ist Käufersache.

### **Außenwände**

Die massiven Außenwände werden mit hochdämmenden Ziegelmauerwerk (MZ 7 o.ä.) in Stärke 36,5 cm gemauert, die hervorragende statische und schallisolierende Eigenschaften besitzen.

Von der Mauerwerkswand umschlossene Räume bleiben im Winter wohlig warm und im Sommer angenehm kühl. Die Massivwand schneidet bei der Wärmespeicherung überdurchschnittlich gut ab. Die Dimensionierung erfolgt selbstverständlich nach statischen Erfordernissen. Die lichte Raumhöhe im fertigen Zustand beträgt ca. 2,50m.

### **Innenwände**

Die DHH Trennwand wird, um einen ausreichenden Schallschutz zu erzielen, in Stahlbeton oder als Kalksandsteinwand nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die tragenden Innenwände werden aus 24 cm, bzw. 17,5 cm dickem Ziegelmauerwerk erstellt. Die nichttragenden Innenwände werden aus 11,5 cm Ziegelmauerwerk massiv hergestellt.

### **Geschossdecken**

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton-Massivplatten (Filigrandecken) entsprechend den statischen Berechnungen, sowie nach den zurzeit gültigen Bestimmungen über den Schall- und Brandschutz und nach der Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

### **Außenputz**

Mehrlagiges mineralisches Putzsystem, Oberputz als Edelputz, Körnung und Farbe nach Angabe Architekt, 2-maliger Anstrich.

### **Dachkonstruktion**

Die Dächer werden als versetztes Pultdach ausgeführt. Der Dachstuhl besteht aus einer Zimmermann-Holzkonstruktion aus Konstruktionsvollholz mit einer Sparrenhöhe von 20-24 cm nach statischen Erfordernissen. Das Unterdach besteht aus einer verstärkten, hochatmungsaktiven, wasserdichten Unterspannbahn (zum Schutz gegen Staub und Flugschnee) mit Konter- und Dach Lattung. Die Untersicht der Dachvorsprünge wird mit gehobelten Nut- und Federbrettern verschalt. Die sichtbaren Sparren- und Pfetten Köpfe sind gehobelt. Das Dach erhält eine Dämmung laut Berechnung entsprechend der EnEV.

### **Dachentwässerung (Flaschner Arbeiten)**

Für die Dachentwässerung werden halbrunde, vorgehängte Dachrinnen in Titanzink montiert. Die Fallrohre werden bis zum bestehenden Grundstücksterrain, unter Berücksichtigung der vorgegebenen Sockelhöhe, geführt. Die Ableitung der Dachentwässerung erfolgt in den Regenwasserkanal. Die Leistungen werden in witterungsbeständiger Titanzinkbauweise ausgeführt.

### **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung erfolgt nach den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks mit Beton-Dachsteinen der Firma Braas mit einer 30-jährigen Werksgarantie. Farbe nach Wahl, bzw. Vorgabe aus dem Bebauungsplan.

### **Fußbodenaufbauten**

In allen Wohnräumen wird ein wärme- und schallisolierender schwimmender Estrich auf der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung mit Trennlage aufgebracht. Als Estrich wird Zement- oder Anhydritestrich verwendet. An den seitlichen Anschlüssen zu den Wänden wird die Trennung durch eine raumumlaufende Randdämmung erreicht. In den Nassräumen und wird ausschließlich Kalk-Zement Estrich eingebracht, was die neue DIN 18534-I erfordert.

### **Fenster und Fenstertüren**

Die Fenster und Fenstertüren Ihres Hauses sind aus pflegeleichten, metallverstärkten Kunststoffprofilen gefertigt. Die 3-fach-Isolierglasscheiben sind innen und außen mit einer umlaufenden Gummilippendichtung versiegelt. Die Fenster in Bädern und WCs werden mit sichtschiebendem satiniertem Glas versehen (auf Wunsch). Die zu öffnenden Fenster und Fenstertürenelemente erhalten hochwertige Dreh- bzw. Drehkippbeschläge mit Einhandbedienung. Zahl und Größe der Fenster nach der Planung. In den Wohnzimmern werden nach der Planung doppelflügelige Balkontüren eingebaut. Gegen Aufpreis sind aus Parallel-Schiebe-Kipp Türen, oder Hebe-Schiebe Türen möglich. Gerne unterbreiten wir ihnen auch ein Angebot über Holz-Alu Fenster.

### **Fensterbänke**

Sämtliche Fenster erhalten außen eine witterungsbeständige Aluminiumfensterbank (eloxiert), einschl. Aufkantung in erforderlicher Länge. Innen werden ca. 2 cm starke, fensterbreite Natursteinbänke aus Granit (Padang dunkel) als oberer Brüstungsabschluss verlegt. In Bad, WC und ggf. Küche werden die Fensterbänke gefliest.

### **Rollläden/Jalousien**

Alle Fenster und Balkontüren, außer die Balkontüren in den Bereichen Wohnen (Ausgang auf Terrasse), erhalten wetterbeständige und wartungsfreie Alu- bzw. Kunststoff Rollläden. Die doppelflügeligen Balkontüren im Bereich Wohnen erhalten schienengeführte Außenjalousien. Die Rollladenkästen sind sorgfältig wärmegeklämt. Alle Rollläden und Jalousien in den Wohnungen haben integrierte Elektromotoren und sind durch Schalter bedienbar. Die Lage der Schalter legt der Architekt fest.

### **Hauseingangstür**

Die Hauseingangstüren bestehen aus Vollholz- oder Aluminiumprofilen mit Sicherheitsschloss und umlaufender hochelastischer Gummilippendichtung. Die Hauseingangstüren werden mit einem Glasausschnitt nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. Der Außengriff besteht aus Edelstahl, Innen wird ein Drücker angebracht.

### **Innentüren**

Die Wohnraumtüren sowie die Holzzargen sind weiß. Die Röhrenspanntüren sind mit formschönen Edelstahldrückergarnituren ausgestattet.

### **Treppen (Stahlbeton + Granit)**

Als Treppen kommen Stahlbetontreppen mit Granitbelag (Padang) zur Ausführung. Zur Verhinderung der Schallübertragung werden die Treppenläufe schalltechnisch von den angrenzenden Wänden getrennt. Das Treppengeländer ist komplett aus Edelstahl und Edelstahl-Handlauf.

### **Fußbodenheizung/ Heizung**

Die Gebäude werden mit Luft-/Wasser Wärmepumpen ausgestattet. Mit der Fußbodenheizung und den guten Dämmeigenschaften von Dach, Wänden und Fenstern erreicht das Heizungssystem einen wirtschaftlichen Gebäudebetrieb mit niedrigen Energiekosten. Alle Aufenthaltsräume erhalten Fußbodenheizung mit



elektronischen Raumthermostaten. Die Größe und Heizleistung wird in der Wärmebedarfs-Berechnung unseres Heizungsinstallateurs festgelegt. Die Beheizung von Wohngebäuden mit Fußbodenheizung erfüllt optimal die Anforderungskriterien einer Nieder-Temperatur Heizung. Dies schafft Wohnbehagen und spart Energie gegenüber anderen Heizsystemen.

### **Putz- und Malerarbeiten (innen)**

Innenwandputz als einlagiger Gipswandputz, Oberfläche geglättet in Q3 und weiß gestrichen. Bäder/WC Wandputz ebenfalls als einlagiger Gipswandputz (mit entsprechender Zulassung), geglättet und weiß gestrichen, wo nicht gefliest. Die Fugen der Deckenunterseiten der Filigranbetondecken werden gespachtelt, mit Vliestapete belegt und weiß gesirichen.

### **Fliesenarbeiten**

Alle Wand- und Bodenfliesen werden parallel verlegt, eine Diagonalverlegung ist gegen Aufpreis möglich. Fliesen können nach Wunsch betreffend Farbe und Qualität bis zu einem Materialwert inklusive Mehrwertsteuer von Euro 35,00/m<sup>2</sup> ausgesucht werden. Kommt eine Leistung auf Wunsch der Käufer nicht zur Ausführung, werden für Fliesen (Material) ein Betrag von Euro 35,00/m<sup>2</sup> inklusive Mehrwertsteuer gutgeschrieben. Fliesen bis zu einer Fliesengröße von 60/60 cm sind im Preis inbegriffen. Größere Fliesenformate werden auf Wunsch gegen Aufpreis verlegt.

### **Bad**

Wandfliesen werden im Format bis 60/30 cm, ca. 1,50 m hoch im Nassbereich (Waschbecken, Badewanne), und im Bereich der Dusche raumhoch gefliest. Alle anderen Wandflächen erhalten einen feinen Filz Putz. Die Ecken erhalten Edelstahlschienen bis EUR 9,00/lfm. Bodenfliesen werden im Format bis 60/60 cm verlegt. Größere Fliesenformate werden auf Wunsch gegen Aufpreis verlegt.

### **Gäste-WC**

Wandfliesen im Bereich des Waschbeckens werden im Format bis 60/30 cm, ca. 1,50 m hoch gefliest. Bodenfliesen werden im Format bis 60/60 cm verlegt. Größere Fliesenformate werden auf Wunsch gegen Aufpreis verlegt.

### **Küche**

Wandfliesen (Fliesenspiegel) sind bis zu 3 m<sup>2</sup> im Preis enthalten (auf Wunsch).

### **Bodenbeläge**

Die Wohnungen erhalten, außer im Bad und WC, einen schwimmend verlegten Bodenbelag (Vinylparkett) inkl. Sockelleisten bis EUR 40,00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

### **Außenanlagen/Garten**

Hauszugang bzw. Eingangsbereich wird als befestigte Fläche in Betonpflaster hergestellt (z. B. Sickersteine Fa. Braun oder gleichwertig). Die Terrassen im Erdgeschoss werden nach der Planung mittels Betonplatten

hergestellt. Die Gartenflächen werden in Grobplanie belassen. Bepflanzungen, Abgrenzungen bzw. Zäune werden nicht angebracht.

### Sanitärinstallationen

Wasser und Abwasser werden an das örtliche Netz angeschlossen. Die Abflussleitungen der sanitären Einrichtungen werden als heißwasserbeständige Kunststoffrohre ausgeführt. Wo erforderlich, erfolgt die Entlüftung der Leitungen über Dach. Die Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus korrosionsbeständigen Kupfer- oder Kunststoff-Trinkwasserrohren inklusive aller Form- und Verbindungsstücke. Einen Kaltwasseranschluss erhalten die Geschirrspül- und Waschmaschinenplätze. Jeweils einen Warm- und Kaltwasseranschluss erhalten Badewannen, Duschen, Badwaschbecken, WC-Handwaschbecken und Küchenspülen.

#### Sanitäre Einrichtungen Bad

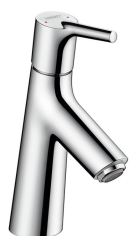
1 Acryl-Badewanne, Keramag Modell Icon 170 x 75 cm oder gleichwertig

- 1 Brausebatterie als Aufbau-Einhebelarmatur mit Brauseschlauch und Handbrause, Hansgrohe Modell Talis S oder gleichwertig
- 1 bodengleich geflieste Dusche 80 x 80 bis 90 x 90 cm nach Wahl des Bauträgers mit zentralem Ablauf (Rinne)
- 1 Brausestange mit Handbrause, Hansgrohe Modell Talis S mit Ecostat oder gleichwertig
- 1 Waschtisch, Keramag Modell Icon, 60 x 45 cm oder gleichwertig
- 1 Armatur, Hansgrohe Modell Talis S oder gleichwertig
- 1 Wand-Tiefspül-WC, Keramag Modell Icon oder gleichwertig

#### Sanitäre Einrichtungen Gäste-WC

1 Waschtisch, Keramag Modell Icon, 38 x 28 cm oder gleichwertig

- 1 Armatur, Hansgrohe Modell Talis S mit Kaltwasseranschluss
- 1 Wand-Tiefspül-WC, Keramag Modell Icon oder gleichwertig



#### Sanitäre Einrichtungen Küche

Die Küche erhält einen Kalt- und Warmwasseranschluss und einen Abwasserablauf. Die Position der Anschlüsse wird nach Angabe des Bauträgers festgelegt.

## Gartenanschluss

Alle Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss im Außenbereich.

## Elektroinstallationen

Eine zeitgemäße Technik mit moderner Elektroinstallation in Ihrem Haus erfüllt hohe Ansprüche an Komfort, Sicherheit und ökonomischem Energieverbrauch. Alle Elektroinstallationen werden nach den gültigen VDE-Vorschriften sowie in Abstimmung mit den örtlichen Energieversorgungsanbietern ausgeführt. Je ein Zählerschrank und Verteilerkasten mit Hauptsicherung pro Wohnhaus wird nach Vorschriften des Albwerks (EnBW) mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen in den Haustechnikräumen installiert. Die Leitungen werden als Kabel in Decken und Wänden verlegt. Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

### Elektroinstallationen Diele/Flur

2 Schaltstellen mit je 1 Steckdose, 2 Deckenauslässe, 1 Türsprechanlage zum Hauseingang mit Gegensprechanlage im OG.

### Elektroinstallationen Wohn und Esszimmer

2 Schaltstellen mit je 1 Steckdose, 1 Schaltstelle für Terrassen-/Balkonbeleuchtung, 2 Deckenauslässe, 1 Telefonanschluss, 3 Doppelsteckdosen, 1 Antennendose

### Elektroinstallationen Schlafzimmer

1 Schaltstelle mit 1 Steckdose, 1 Kreuzschaltung, 1 Deckenauslass, 2 Doppelsteckdosen, 1 Antennendose

### Elektroinstallationen Kinderzimmer/Büro

1 Schaltstelle mit 1 Steckdose, 1 Deckenauslass, 2 Doppelsteckdosen, 1 Antennendose

### Elektroinstallationen Bad

1 Schaltstelle mit 1 Steckdose, 1 Deckenauslass, 1 Doppelsteckdose, 1 Waschmaschinensteckdose, 1 Trocknersteckdose

### Elektroinstallationen Küche

1 Schaltstelle mit 1 Steckdose, 1 Deckenauslass, 2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte, 1 Herdanschlussdose, 1 Spülmaschinendose, 1 Kühlschrankdose, 1 Steckdose für Dunstabzug

### Elektroinstallationen Gäste-WC

1 Schaltstelle mit 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

## Elektroinstallationen Terrasse/Balkon

1 Außensteckdose, 1 Deckenauslass

## Elektroinstallationen Abstellraum

1 Schaltstelle mit 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

Fabrikat: JUNG

Modell: AS 500

Farbe: weiß

Die Bilder stellen nur einen Auszug aus der Produktlinie dar, d.h. nicht alle dargestellten Taster werden im Projekt verbaut!



**Schalter/Taster**  
in AS 500



**Drehdimmer**  
Dimmer mit Drehbetätigung zur stufenlosen Regelung von Leuchten.



**SCHUKO® Steckdose**  
mit integriertem erhöhten Berührungsschutz



**Automatikscharter**  
zur bewegungsabhängigen Beleuchtungssteuerung im Design der Serie A



**Schalter/Steckdose Kombination**  
AS 500



**F50 Tastsensor 1fach**  
Mit Design-Cover in transparenter Ausführung. Je nach Anforderung lassen sich die Tasten mit dem Graphic-Tool kennzeichnen und das Beschriftungsfeld entsprechend bedrucken.



**F50 Tastsensor 2fach**  
Mit Design-Cover in transparenter Ausführung. Je nach Anforderung lassen sich die Tasten mit dem Graphic-Tool kennzeichnen und das Beschriftungsfeld entsprechend bedrucken.



**F50 Tastsensor 3fach**  
Mit Design-Cover in transparenter Ausführung. Je nach Anforderung lassen sich die Tasten mit dem Graphic-Tool kennzeichnen und das Beschriftungsfeld entsprechend bedrucken.



**F50 Tastsensor 4fach**  
Mit Design-Cover in transparenter Ausführung. Je nach Anforderung lassen sich die Tasten mit dem Graphic-Tool kennzeichnen und das Beschriftungsfeld entsprechend bedrucken.



**F50 Tastsensor 4fach**  
Mit Design-Cover in Tastenfarbe. Cover und Tasten lassen sich je nach Anforderung mit dem Graphic-Tool kennzeichnen.



**F40 Tastsensor 1fach**  
Entsprechend der Anwendung gibt es die Abdeckungen mit neutraler Oberfläche, mit aufgedruckten Symbolen oder mit beschriftbaren Tasten.



**F40 Tastsensor 2fach**  
Entsprechend der Anwendung gibt es die Abdeckungen mit neutraler Oberfläche, mit aufgedruckten Symbolen oder mit beschriftbaren Tasten.



**F40 Tastsensor 3fach**  
Entsprechend der Anwendung gibt es die Abdeckungen mit neutraler Oberfläche, mit aufgedruckten Symbolen oder mit beschriftbaren Tasten.



**F40 Tastsensor 4fach**  
Entsprechend der Anwendung gibt es die Abdeckungen mit neutraler Oberfläche, mit aufgedruckten Symbolen oder mit beschriftbaren Tasten.



**F40 Tastsensor 8fach**  
Entsprechend der Anwendung gibt es die Abdeckungen mit neutraler Oberfläche, mit aufgedruckten Symbolen oder mit beschriftbaren Tasten.

**Kaufpreise** auf Basis der vorliegenden Planung (Genehmigungsplanung, Änderungen vorbehalten)

**Haus 1:** Grundstücksgröße ca. 236 m<sup>2</sup> | ca. 168,27 m<sup>2</sup> WFL + ca. 52,80 m<sup>2</sup> NFL inkl. Keller + Carport  
**579.000,-- EUR schlüsselfertig lt. Baubeschreibung**

**Haus 2:** Grundstücksgröße ca. 304 m<sup>2</sup> | ca. 179,74 m<sup>2</sup> WFL + ca. 52,80 m<sup>2</sup> NFL inkl. Keller + Carport  
**599.000,-- EUR schlüsselfertig lt. Baubeschreibung**

## **Bemerkung**

Diese Baubeschreibung gilt für die laut Preisliste bezeichneten Häuser. Dieser Komplettpreis enthält sämtliche Planungskosten in Bezug auf Architekten- und Ingenieursleistungen, Erschließungskosten für die Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse (Strom, Telefon Wasser und Abwasser), Baunebenkosten (Baugenehmigung, Versicherungen, Baustrom und -wasser, Baureinigung) und Baukosten laut Baubeschreibung. Die Grunderwerbssteuer und Notarkosten sind vom Erwerber zu tragen.

Die Bauausführung erfolgt nach der Werk- und Detailplanung sowie nach den Plänen der Fachplaner. Geringe Maßtoleranzen gegenüber dem Exposé und Eingabep länen, die sich aus architektonischen oder statischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und Funktion des Gebäudes und auch sonst zumutbar sind, bleiben vorbehalten. Gezeichnete Einrichtungsgegenstände, wie beispielsweise Küchen, Garderoben und Möbel haben informativen Charakter und sind nicht Vertragsbestandteil. Die Farbgestaltung der Fassade hat orientierenden Charakter und Änderungen durch den Architekten sind auch nach der Baugenehmigung möglich. Konstruktion des Gebäudes nach den Vorgaben der Statik in Mauerwerk. Wo statisch erforderlich Bauteile notwendig sind, wird Beton verwendet.

Regeln der Technik: Das Bauvorhaben wird nach den Kriterien des GEG Stand 2020 (neueste Wärmeschutzverordnung) gebaut. Die gültigen DIN-Vorschriften, Stand und Regeln der Technik sind einzuhalten.

Grundlage der Bauausführung bilden die einschlägigen DIN – Vorschriften, die Wärmeschutzverordnungen, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörde und die folgende Bau- und Qualitätsbeschreibung. Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist, sofern nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Qualitätsbeschreibung genannt, in der Bauausführung nicht enthalten. Zur schlüsselfertigen Erstellung gehören neben den Planungs- und Bauleitungshonoraren die mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden behördlichen Gebühren, sowie die Erschließungs- und Anliegerkosten, soweit im Bau trägerkaufvertrag nicht abweichend geregelt.

In der Bau- und Qualitätsbeschreibung haben wir sämtliche zur Erstellung Ihres Kaufobjektes erforderlichen Leistungen erfasst und ausführlich beschrieben. Dieser Text soll Ihnen als Erwerber zur Übersicht dienen, was von uns im Rahmen des Kaufpreises zu leisten ist.

### **Sonstiges**

Bei Unklarheiten zwischen Baubeschreibung und Angebotszeichnungen gilt die Baubeschreibung. Maßliche Änderungen der Wände gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Erstellung der Arbeitspläne, Statik oder Sanitär-Verkleidungen ergeben, sowie Änderungen aus behördlicher Anordnung bleiben vorbehalten. In den Bauplänen und Illustrationen dargestellt Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Möblierungsvorschlag und sind in der Bauleistung nicht enthalten. Die Bilder der gezeigten Bauausführung und Ausstattung sind als Beispiele zu sehen und weichen teilweise von der Bau- und Leistungsbeschreibung ab. Über die Baubeschreibung hinausgehende Leistungen, die durch Sonderwünsche entstehen können, sind Zusatz- und Mehrleistungen, für die der Käufer aufzukommen hat. Sie bedürfen der Genehmigung durch den Veräußerer. Sämtlich während der Bauzeit anfallender Schutt wird beseitigt, die DHH werden vor der Übergabe besenrein gesäubert.

Wohnungsgrößen sind den Baueingabeplänen (Maßstab 1:100) entnommen. Technische Ausstattungen wie Verteilerkästen, Stromkästen, Wasser- und Abwasserrohre können vor der Wand installiert werden und mindern den Kaufpreis nicht.

Wird infolge technischer Fortschritte anderes und gleichwertiges Material verwendet oder werden infolge behördlicher Anordnungen oder Auflagen Änderungen bei der Bauausführung vorgenommen, werden diese vom Käufer anerkannt und mindern den Kaufpreis nicht. Sollten aus Materialknappheit oder Lieferungsänderungen Umdisponierungen notwendig sein, werden diese - falls keine Qualitätsminderung und Verschiebung des vereinbarten Einzugstermins damit verbunden sind - vom Erwerber anerkannt. Temperaturabhängige Ausdehnungs- und Schwundrisbildung bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Putz, Stein, PVC usw.) sind nicht zu vermeiden. Jedoch kann Dehnungs- und Schwundbildung heutzutage weitgehend ausgeschlossen werden. Dauerelastische Fugen (Silikon- und Acrylfugen) sind Wartungsfugen. Jedes neu errichtete Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtigkeit auf. Dies ist nicht zu vermeiden. Wir empfehlen deshalb dringendst darauf zu achten, die bezogenen Räume ausgeglichen zu beheizen und verstärkt für ordnungsgemäße Lüftung zu sorgen. Die Mindestluftwechselrate wird durch die gut isolierte Gebäudehülle nicht gewährleistet. Laut Energiebedarfsberechnung ist daher eine Fensterlüftung erforderlich. Die Luftwechselrate muss aufgrund dessen durch eine ausreichende Fensterlüftung vom Käufer sichergestellt werden.