IHR NEUES ZUHAUSE
IHRE SICHERE INVESTITION

AM SCHALANDER 2 (Haus Nord)
88271 ZUSSDORF

PROVISIONSFREI
BAUBEGINN FRÜHJAHR 2025

BAUR IMMOBILIEN
DIE SICHERE ENTSCHEIDUNG SEIT 1994

WILLKOMMEN
IN ZUSSDORF

Ein idyllisches Dorf im oberen Rotachtal

Zußdorf besticht durch seine malerische Lage inmitten der weiten Flur des Zocklerlandes. Umgeben von Obstbäumen und grünen Wiesen, entfaltet sich ein Bild der Ruhe und ländlichen Harmonie. Das Dorf schmiegt sich an einen Höhenzug, der sich von Norden nach Süden erstreckt und den Ort mit einer natürlichen Schönheit umgibt. Mit einer Höhe von etwa 600 Metern über dem Meeresspiegel liegt Zußdorf am Fuße des Bergele, dessen Gipfel schließlich in den Höchsten (833 m) übergeht. Diese sanften Erhebungen bieten sowohl den Einwohnern als auch Besuchern einen atemberaubenden Blick auf das weite Tal und die umliegende Natur. Hier, wo Tradition und Natur im Einklang stehen, ist Zußdorf ein echter Geheimtipp für alle, die die Ursprünglichkeit und Ruhe eines ländlichen Lebens schätzen.

Zußdorf ist weit über die Region hinaus bekannt für seine lebendige Kulturlandschaft und die lebendige Pflege örtlicher Traditionen. Die Vereine und Gruppen vor Ort tragen maßgeblich dazu bei, dass das Dorf durch ein vielfältiges Veranstaltungsangebot und zahlreiche kulturelle Highlights immer wieder ins Rampenlicht rückt.

„Zukunft gemeinsam gestalten."

Vereine und Gemeinschaft

Zußdorf ist weit über die Region hinaus für seine kulturellen Angebote und die Pflege örtlicher Traditionen bekannt. Dies zeigt sich sowohl in den Aktivitäten der vielen Vereine und Gruppen als auch im umfangreichen öffentlichen Veranstaltungsprogramm. Das 1994 eröffnete Dorfgemeinschaftshaus „Schalander" mit seinen ansprechenden Räumlichkeiten dient dabei als zentraler Treffpunkt für zahlreiche Veranstaltungen. Dank der Vielzahl an Vereinen und Gruppierungen bietet Zußdorf ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für Jung und Alt. Ob Theateraufführungen, Konzerte, Sportereignisse oder Feste – in Zußdorf wird immer etwas geboten!

OBJEKT-
BESCHREIBUNG

Ihr neues Zuhause in Zußdorf

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause!
Das Neubauprojekt „Am Schalander 2 + 4“ vereint modernes Wohnen mit ländlichem Charme inmitten der idyllischen Umgebung von Zußdorf.

Die hochwertig ausgestatteten Mehrfamilienhäuser bieten zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigen Grundrissen, energieeffizienter Bauweise (Effizienzstandard 55) und stilvollem Design.

Zeitlose Architektur, die überzeugt

Die ansprechende Architektur der Mehrfamilienhäuser verbindet moderne Ästhetik mit traditionellen Elementen.

Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume und die hochwertige Fassadengestaltung fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Balkone und Terrassen bieten entspannte Rückzugsorte mit Blick ins Grüne.

„Ob für Familien, Paare oder Kapitalanleger – hier finden Sie eine nachhaltige Immobilie mit hohem Wohlfühlfaktor.“

Sonja Fa
Immobilienberaterin

Interesse geweckt?

Sprechen Sie uns an. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und kontaktieren Sie uns noch heute!

Auf einen Blick

- Geplante Fertigstellung: Weihnachten 2026
- Aufzug vom Untergeschoss/Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Schwellenfreie Hebeschiebetüren zu den Balkonen/Terrassen
- Flexible Innenausstattung (gegen Mehr- und Minderpreis)
- Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung
- Eiche-Parkettboden
- Videosprechanlage
- Holz-Alu-Fenster vom EG – DG
- Hochwertige Baumaterialien und nachhaltige Bauweise
- Zusammenarbeit ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben

Ihre neue Adresse im Überblick

Die perfekte Lage in Zußdorf kombiniert ländliche Idylle mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Verkehrsanbindung und sehr guten Busverbindung erreichen Sie schnell die Städte Ravensburg, Weingarten und den Bodensee (Busse fahren teilweise im 30-Minuten-Takt).

R70 **Ravensburg Bahnhof → Pfullendorf ZOB**

Modernes Wohnen für höchste Ansprüche

Das Haus Nord bietet eine Vielfalt an Wohnungsgrößen, von kompakten Einheiten bis hin zu großzügigen Familienwohnungen. Hochwertige Materialien und eine nachhaltige Bauweise sorgen für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Energiekosten.

Übersicht Haus Nord

Wohnung	Zimmer	Geschoss	ca. m²	m²-Preis	Kaufpreis	Parken
~~1~~	~~1~~	~~KG~~	~~42,76~~	~~3.500 €~~	~~149.660 €~~	~~1x STLP~~
2	1	KG	44,91	3.500 €	157.185 €	1x STPL
~~3~~	~~3~~	~~EG~~	~~92,57~~	~~4.200 €~~	~~388.794 €~~	~~1x STPL + 1x TG~~
~~4~~	~~2~~	~~EG~~	~~73,57~~	~~4.200 €~~	~~308.994 €~~	~~1x STPL + 1x TG~~
5	3	EG	92,58	4.200 €	388.836 €	1x STPL + 1x TG
6	3	OG	92,57	4.300 €	398.051 €	1x STPL + 1x TG
~~7~~	~~2~~	~~OG~~	~~73,57~~	~~4.300 €~~	~~316.351 €~~	~~1x TG~~
8	3	OG	92,60	4.300 €	398.180 €	1x STPL + 1x TG
9	4	DG	112,87	4.400 €	496.628 €	1x STPL + 1x TG
10	4	DG	113,29	4.400 €	498.476 €	1x STPL + 1x TG

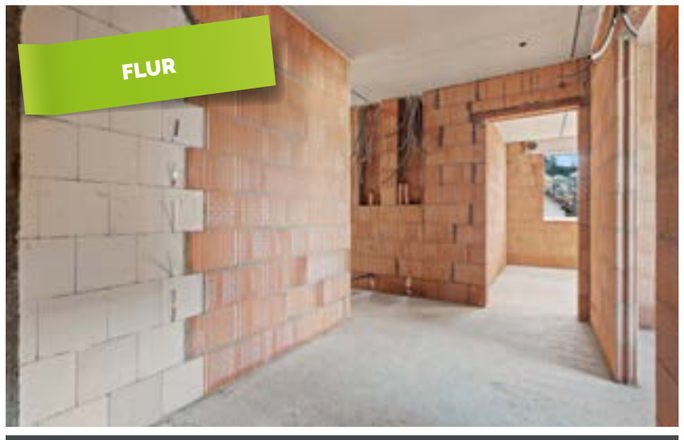
Außenstellplatz (STPL) - 7.000 €
Tiefgarage (TG) - 24.000 €

AUSSENSICHT

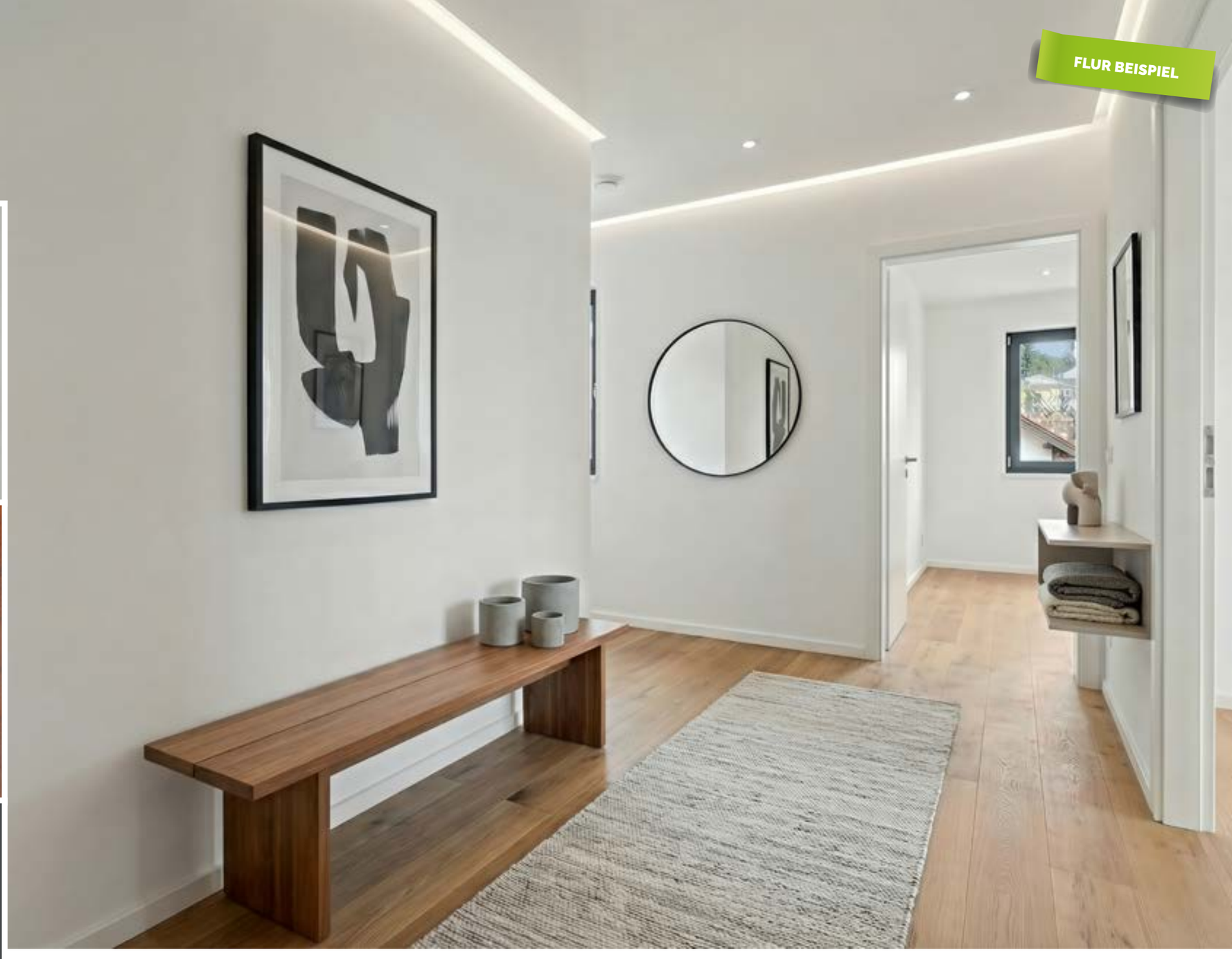
AUSSENANSICHT

LUFTAUFNAHME

LUFTAUFNAHME



Der Flur



Der Wohnbereich

KÜCHE BEISPIEL

Die Küche

Der Schlafbereich

Das Badezimmer

LUFTAUFNAHME

KELLERGESCHOSS MIT TIEFGARAGE

Eckdaten

Parken

KG

WOHNUNG 1

VERKAUFT

Eckdaten

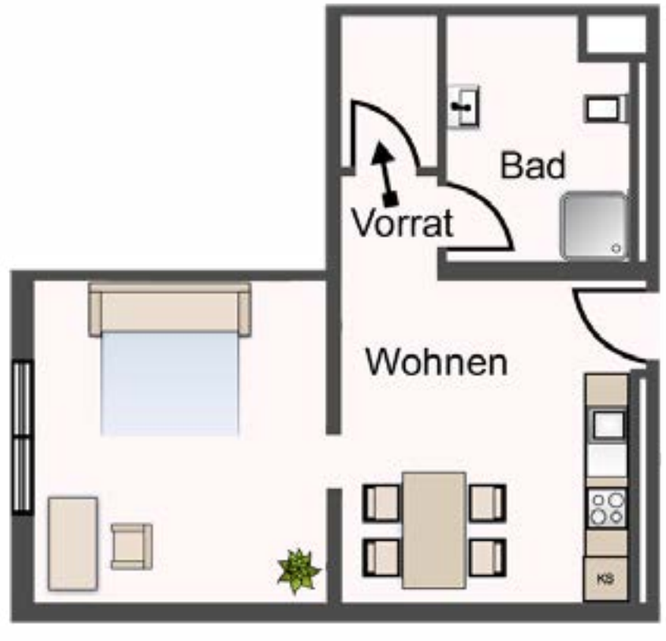
Kellergeschoss

WOHNUNG 2

KG

Eckdaten

Kellergeschoss



WOHNUNG 3

VERKAUFT

Eckdaten

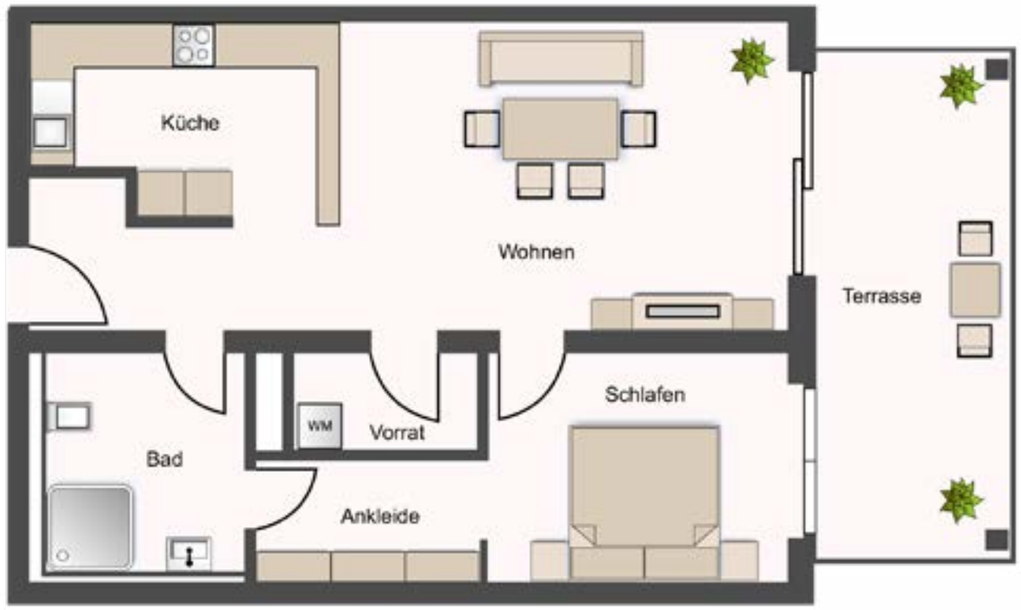
Erdgeschoss

WOHNUNG 4

VERKAUFT

Eckdaten

Erdgeschoss



EG

WOHNUNG 5

Eckdaten

Erdgeschoss

WOHNUNG 6

OG

Eckdaten

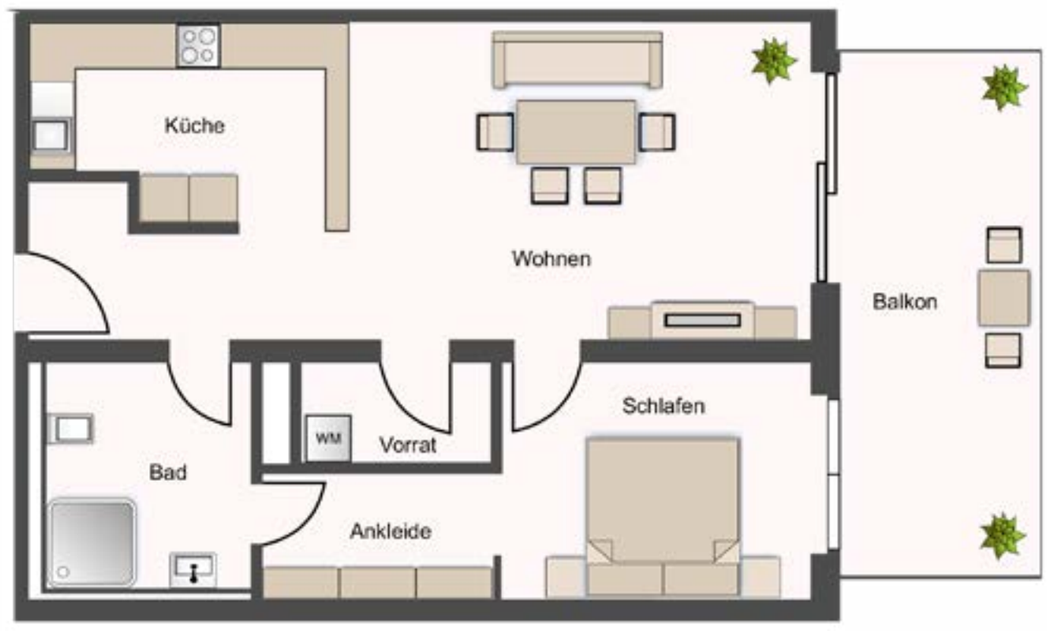
Obergeschoss

WOHNUNG 7

VERKAUFT

Eckdaten

Obergeschoss



WOHNUNG 8

OG

Eckdaten

Obergeschoss

DG

WOHNUNG 9

Eckdaten

Dachgeschoss

WOHNUNG 10

DG

Eckdaten

Dachgeschoss

Lageplan Geoportal

Geoportal Baden-Württemberg

GEOPORTAL Baden-Württemberg

Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenviewer dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für externe Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geobasisdaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen amtlichen Auszug dar, er kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Amtliche Auszüge erteilen nur die jeweils zuständigen Behörden. Des Weiteren gelten die Nutzungsbedingungen des Geodatenviewers des Geoportal-BW (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

Druckdatum: 10.02.2025

Maßstab: 1:1761

https://www.geoportal-bw.de
Dienste: siehe https://www.geoportal-bw.de/quelle & https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen

GDI-BW Baden-Württemberg

Lageplan Geoportal

Geoportal Baden-Württemberg

Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenviewer dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für externe Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geobasisdaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen amtlichen Auszug dar, er kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Amtliche Auszüge erteilen nur die jeweils zuständigen Behörden. Des Weiteren gelten die Nutzungsbedingungen des Geodatenviewers des Geoportal-BW (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

Druckdatum: 10.02.2025

Maßstab: 1:1761

https://www.geoportal-bw.de
Dienste: siehe https://www.geoportal-bw.de/quelle & https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Gültig bis: 04.03.2035 — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Am Schwiander 2 88271 Wilhelmsdorf - Zussdorf
Gebäudeteil [2]	
Baujahr Gebäude [2]	2025
Baujahr Wärmeerzeuger [2, 4]	2025
Anzahl der Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A_N)	1.241,4 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Strom-Mix
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom-Mix
Erneuerbare Energien [3]	Art: Wärmepumpe — Verwendung:
Art der Lüftung [3]	☐ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: 0 — Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind **auf Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Lothar Döbele
Dipl.-Ing. Gebäudeklimatik
Schillerstr. 18
88326 Aulendorf

Unterschrift des Ausstellers

Ingenieurbüro Döbele
Schillerstraße 18
88326 Aulendorf
Tel.: 07525 9459987

Ausstellungsdatum 05.03.2025

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 24 GEG

Hottgenroth Software AG, Energieausweis Wohnen & Gewerbe 13.0.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,7 kg CO_2-Äquivalent /(m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 13,7 kWh/(m² a)

24,7 kWh/(m² a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]
Primärenergiebedarf
Ist-Wert 24,7 kWh/(m² a) Anforderungswert 31,1 kWh/(m² a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'
Ist-Wert 0,27 W/(m² K) Anforderungswert 0,39 W/(m² K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren)
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 13,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [7]
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [8]	Anteil EE [9] der Einzelanlage	Anteil EE [10] aller Anlagen [7]
		Summe [7]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [6]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [7]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieses gewährleisten nur Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieausweis Wohnen & Gewerbe 13.0.1

Berenbold Immobilien GmbH
Baubeschreibung

BERENBOLD IMMOBILIEN GMBH

BAUBESCHREIBUNG

WOHNEN AN DER ZOCKLERSTEIGE

NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER
MIT TIEFGARAGE UND AUSSENSTELLPLÄTZEN

AM SCHALANDER 2 + 4 | 88271 ZUSSDORF

BAUBESCHREIBUNG

WOHNEN AN DER ZOCKLERSTEIGE

ALLGEMEINE VORBERMERKUNG

Entscheidend für den im Kaufpreis enthaltenen Leistungsumfang ist in jedem Fall der notarielle Kaufvertrag mit der dazugehörigen Teilungserklärung. Änderungen durch Behördenauflagen und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Geringfügige Änderungen der Baustoffe und Konstruktionen, die durch die Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen und der schnelleren Baudurchführung dienen, bleiben ebenso vorbehalten. Änderungen, die keine Wertminderung darstellen, können ohne vorherige Information an die Käufer durch den Bauträger angeordnet und ausgeführt werden. Die Farbgestaltung des Gebäudes, sowie die Ausführung der Außenanlage, obliegen allein dem Bauträger.

INGENIEURLEISTUNGEN

Ausführung, Planung und Bauleitung der in Auftrag gegebenen Bauleistungen. Hierzu gehört der Geologe, Statiker und Energieberater sowie Fachplaner für Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär. Die Ausführung des Gebäudes entspricht den anerkannten Regeln der Technik, welche auch die gülti-gen DIN-Normen einschließt.
Die Planung und Bauausführung hinsichtlich des Schallschutzes erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen „Schallschutz im Hochbau“. Innerhalb der eigenen Wohnbereiche werden keine besonderen Schalldämmmaßnahmen vorgesehen. Die Wohnungstrennwände sind in Stahlbetonwänden ausgeführt und erreichen somit die gesetzlichen Schallschutzanforderungen.

EFFIZIENZSTANDARD 55

Ein Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude. Er setzt sich aus 2 Kriterien zusammen: Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie? Und wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle? Das wird mit den Werten Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust angegeben.
Beispiel anhand des Effizienzhaus 55:
Im Vergleich zum Referenzgebäude des GEG benötigt das Effizienzhaus 55 nur 55 % der Primärenergie. Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 70 % des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 30% besser. Dadurch wird eine hohe Energiekostenersparnis erreicht und somit auch erheblich zum Werterhalt der Immobilie beigetragen.
Ob eine Förderung für dieses Projekt infrage kommt, kann über folgenden Link recherchiert werden:
https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-Effizienzhaus/

BAUWESENVERSICHERUNG

Für die in Auftrag gegebenen Leistungen wird eine Bauwesenversicherung abgeschlossen.

ERDARBEITEN

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung von Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation mit allen anfallenden Gebühren, Grundstücksnebenkosten und Erschließungskosten sind bereits berücksichtigt.
Die Gemeinde Wilhelmsdorf wird seit 09.07.2024 mit Breitband ausgebaut und dies voraussichtlich bis Ende 2025 fertigstellen. Dadurch werden alle Haushalte in Zussdorf mit Übertragungsraten von 1000 Mbit/s Highspeed vorhanden sein.

VORARBEITEN UND ERDARBEITEN

Humusabtrag im Bereich des Baufeldes mit seitlicher Lagerung. Ein Großteil des Aushubs der Baugrube wird ebenfalls seitlich gelagert und zum Wiederanfüllen und Herstellen des geplanten Geländeniveaus verwendet. Die Entwässerungsleitungen im Gebäude verlaufen unter der Bodenplatte UG im Freispiegel und werden über eine Hebeanlage in die Kanalisation geleitet. Alle Entwässerungsleitungen werden fachgerecht mit Sand oder Schüttmaterial ummantelt. Die Dachentwässerung ist an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen und wird in den naheliegenden „Bruckenbach“ eingeleitet.

BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

FUNDAMENTE UND BODENPLATTE

Unter den Fundamenten wird eine Sauberkeitsschicht eingezogen. Die Abmessungen und die Bewehrung der Fundamente, Bodenplatte und Kelleraußenwände richten sich nach den statischen Berechnungen. Gebäudeumlaufend wird nach den VDE-Richtlinien ein Fundamenterder mit Anschlussfahnen eingebaut. Des Weiteren ist eine Blitzschutzanlage vorgesehen. Im Bereich der aufgehenden Kellerwände wird ein Fugenband oder gleichwertig als Fugenabdichtung eingebaut.

AUSSENWÄNDE UG

Die Außenwände werden aus wasserundurchlässigem Beton (25 cm stark) hergestellt. Die Stahlbeton-Außenwände im Innenbereich werden nicht verputzt, sondern lediglich einfach gestrichen. Sicht-

bare Betonteile bleiben unbehandelt. Die Kellerräume werden über Kunststofffenster und einen Lichtschacht belüftet und belichtet. Im Bereich der aufgehenden Kellerwände wird ein Fugenband oder gleichwertig als Fugenabdichtung eingebaut.

Zwischen Haus Nord und Haus Süd befindet sich eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 14 Stellplätzen. Die Tiefgaragenabfahrt verläuft unter dem Haus Nord Richtung Süden. Es gibt vier barrierefreie Stellplätze. Über die Tiefgarage gelangt man zu Fuß sowohl in Haus Nord als auch in Haus Süd.

Tiefgaragenstellplätze können aus statischen Gründen (z. B. Stützen) die Vorgaben der Garagenverordnung geringfügig unterschreiten. Dies stellt kein Mangel dar.

GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecken der aufgehenden Wohngeschosse erfolgen in Massivbauweise mit Filigrandecken und dem entsprechenden Aufbeton - nach der statischen Berechnung.

BALKONE

Die Balkone werden nach statischer Berechnung als Tragkonstruktion aus Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbeton ausgeführt und mit den Geschossdecken durch einen thermisch getrennten ISOKORB verbunden. Umlaufend werden auf der Unterseite Tropfkanten vorgesehen. Die Unterseiten der Balkone werden gespachtelt und gestrichen.

TREPPEN

Die Treppenläufe + Treppenpodeste im Treppenhaus werden als Stahlbeton-Massivtreppen ausgeführt, die Läufe + Podeste sind von den angrenzenden Bauteilen schalltechnisch getrennt. Die Treppen werden vom UG bis ins DG mit Steinzeugfliesen belegt.

AUFZUG

Der Aufzugschacht und die Treppenhauswände werden in Stahlbeton oder Mauerwerk ausgeführt und sind je nach statischer Berechnung und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen massiv ein- oder zweischalig.

VORDACH HAUSEINGANG

Das Vordach wird nach statischer Berechnung als Tragkonstruktion aus Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbeton ausgeführt und mit den Geschossdecken durch einen thermisch getrennten ISOKORB verbunden. Umlaufend werden auf der Unterseite Tropfkanten vorgesehen.

MAURERARBEITEN

AUSSENWÄNDE EG - DG

Die Außenwände werden in 36,5 cm starkes reines Ziegel-Mauerwerk ausgeführt. Sofern statisch erforderlich, werden Betonelemente mit Dämmung in die Außenwände integriert.

TRAGENDE INNENWÄNDE

Die tragenden Wände innerhalb der Wohnungen werden nach den statischen Erfordernissen als reines Ziegelmauerwerk in den Stärken 24 cm oder 17,5 cm ausgeführt. Einzelne Wandteile, sowie Stützen und Unterzüge werden bei entsprechender statischer Beanspruchung auch in Stahlbeton gefertigt.
Die Wohnungstrennwände werden aufgrund der Mindestanforderungen des Schallschutzes (DIN 4109-1) in Ziegel oder in Kalksandstein ausgeführt. Des Weiteren sind weitere Installationswände in den äußeren Wohnungen vorgesehen.

NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE

Die nichttragenden Wände innerhalb der Wohnungen werden nach den statischen Erfordernissen im reinen Ziegelmauerwerk in den Stärken 17,5 cm oder 11,5 cm ausgeführt.

DÄMMUNG

Die Unterseite der Bodenplatte, sowie die aufgehenden Betonbauteile vom Untergeschoss bis hoch zum Dachgeschoss werden auf den Außenseiten nach den Berechnungen gemäß der Energieeinsparverordnung des Energieberaters gedämmt. Alle Dämmungen, die im Erdreich oder im Kontakt mit dem Erdreich sind, werden als Perimeterdämmungen ausgeführt. Zusätzlich wird fachgerecht eine Noppenfolie angebracht, um das Gebäude vor Feuchtigkeit zu schützen.

ZIMMERMANNSARBEITEN UND SPENGLERARBEITEN

HAUSDACH

Die Ausführung des Hauptdachs wird aus technisch getrocknetem Nadelholz der Sortierklasse S10 als zimmermännisches Satteldach gemäß statischer Berechnung hergestellt. Der Dachvorsprung beträgt ringsum ca. 80 cm und wird mit gehobelten, sichtbaren Sparren sowie obenliegender Holzschalung ausgeführt. Es befinden sich Stellbretter im Außenbereich zwischen den Sparren. Alle sichtbaren Holzteile sind grundiert einfach gestrichen. Im Dachgeschoss erhalten die Dachuntersichten eine Gipskartonverkleidung mit verputzter/gefilzter Oberfläche. Die Sparrenzwischengefache werden nach den Berechnungen des Energieberaters (Effizienzstandard 55) gedämmt. Die Dacheindeckung erfolgt mit hochwertigen Betonziegel in Anthrazit mit erforderlichen Lüftungsziegeln/Dunsthauben sowie Windsogsicherung und Schneestopfnasen.

FLACHDACH

Gauben, Balkone und Tiefgaragendecke erhalten eine zweilagige, bituminöse Flachdachabdichtung mit allen notwendigen Randabschlussprofilen. Die Dämmungen werden nach den Berechnungen des

Energieberaters eingebaut. Zur bequemeren Nutzung und der Barrierefreiheit der Balkone und Loggien können Abweichungen von der DIN hinsichtlich Stufenausbildung und Schwellenhöhe gemacht werden.

SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Blechteile (Verwahrungen, Dachrinne, Regenfallrohre) werden aus lackiertem Aluminium oder alternativ Titanzink gefertigt. Die Farbe richtet sich nach dem Farbkonzept des Architekten.

PUTZARBEITEN

AUSSENPUTZ

Als Fassadengrundputz wird ein Kalk-Zementputz mittlerer Stärke verwendet. Auf den Grundputz wird eine vollflächige Gewebespachtelung eingearbeitet, um das Auftreten einer möglichen Rissbildung zu verringern. Der Oberputz wird als Reibeputz mit verriebener Struktur verbaut (Marmorkorn). Der Sockelputz wird als Zementputz mit Abdichtungsanstrich ausgeführt, um gegen Feuchtigkeit zu schützen.

INNENPUTZ

Der Grund- wie auch der Oberputz besteht im kompletten Wohnraum aus einem reinen Kalkputz. Der Oberputz hat ein ansprechendes, ausgewogenes Filzbild mit einer 1 mm Körnung. Alle Putzkanten werden zum Schutz mit Putzeckleisten ausgeführt. Falls erforderlich werden bei Materialwechsel Putzabschlussprofile und Gewebe eingesetzt.

Das reine Kalkputzsystem ist feuchtigkeitsregulierend und sorgt für ein gesundes Raumklima. Es ist vom TÜV geprüft und Ihm wird eine besondere Eignung für Allergiker zugewiesen.

ESTRICHARBEITEN

In allen Wohnräumen des Gebäudes wird als Unterboden für den Bodenbelag ein schwimmender Calciumsulfat Fließ-Heizestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut. Im Bad wird ein schwimmender Zementestrich eingebaut.

SCHLOSSERARBEITEN / GELÄNDER

Die Balkongeländer bestehen aus verzinktem Ober- und Untergurt mit Füllstäben aus Flachstahl. Über das letztendliche Aussehen des Geländers, sowie deren eventuelle Füllelemente entscheidet der Architekt.

Das Treppengeländer besteht aus einer schlossertechnischen Geländer-Konstruktion pulverbeschichtet mit einem Holzhandlauf. Über das letztendliche Aussehen des Geländers entscheidet der Architekt.

FENSTER

FENSTERPROFILE UND BESCHLÄGE

Die Fenster und Fenstertüren in den Kellerwohnungen werden aus Kunststoffprofilen mit zwei witterungsbeständigen Dichtungsebenen hergestellt (GEALAN S 900 AD, 7-Kammer-Profil). Die Farbe der Fensterprofile ist innen weiß und außen PMMA Beschichtung Acrycolor. Dabei erhalten die zu öffnenden Fenster Drehkippbeschläge und die dazugehörigen Fenstergriffe eine weiße oder matt gebürstete Aluminiumoberfläche.

Die Fenster und Fenstertüren in den darüber liegenden Wohnungen (EG, OG, DG) werden als Holz-Aluminium-Fenster mit zwei witterungsbeständigen Dichtungsebenen hergestellt. (Fabrikat Gutmann oder gleichwertig). Ebenfalls erhalten die zu öffnenden Fenster Drehkippbeschläge und die dazugehörigen Fenstergriffe eine weiße oder matt gebürstete Aluminiumoberfläche.

VERGLASUNG

Alle Fenster werden mit 3-fachem hoch wärmedämmendem Wärmeschutzisolierglas nach den Berechnungen des Energieberaters ausgeführt. Zum Schutz vor Einsichtigkeit werden einzelne Bad-Fenster in satiniertem Glas ausgeführt.

AUSSENFENSTERBÄNKE

Die Außenfensterbänke werden in beschichtetem bzw. eloxiertem Aluminium ausgeführt.

ROLLLÄDEN / JALOUSIEN

Alle Fenster erhalten Rollläden mit handbetriebener Kurbel oder Gurtroller. Die Fenster im Wohnzimmer erhalten elektrisch betriebene Jalousien mit einzelner Steuerung. Fenster in allgemeinen Räumen (WC, Bad und Vorratsraum) erhalten keinen Rollladen/Sonnenschutz.

Außenjalousien: 80 mm breit, gebördelt, Farbe nach Standard Farbkarte, mit Aluführungsschienen, Alu-Endleiste

Rollläden: Aluminium-Rollladen ausgeschäumt, arretiert, Farbe nach Standard Farbkarte,
mit Alu-Winkelendleiste und Alu-Führungs- und Montageschienen

Hinweis: Auf Sonderwunsch können die Rollläden ebenfalls elektrisch betrieben werden (schriftliche Beauftragung vor Ausführung Rohinstallation Elektriker). Dies wird gesondert vereinbart und abgerechnet.

SANITÄR- UND HEIZUNGSINSTALLATION

WÄRMEERZEUGUNGSANLAGEN

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage. Die Anlagen werden mit allen erforderlichen Sicherheits- und Absperreinrichtungen versehen und entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Die Regelung erfolgt witterungsabhängig über einen Außentemperaturfühler.

Hinweis: Die Luft-Wasser-Wärmepumpe kann sowohl geheizt (Winter) als auch gekühlt (Sommer) betrieben werden. Dies ist im Kaufpreis inkludiert.

WARMWASSERBEREITUNG

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher. Die Größe und Anzahl wird gerechnet nach tatsächlichem Warmwasserbedarf.

WÄRMEVERTEILNETZE

Für die Hauptverteilungsleitungen, sowie die Steigleitungen in Schächten und Schlitzen werden Metallverbundrohre verwendet (im Heizraum Edelstahlrohre als Presssystem A-Press). Die Rohrleitungen werden entsprechend der EnEV gedämmt.

RAUMHEIZFLÄCHEN

Alle Wohnungen (außer die Vorratsräume) sind mit einer Fußbodenheizung, bestehend aus sauerstoffdichten Polyethylen-Kunststoffrohren, ausgestattet. Auslegung gemäß Heizlastberechnung. Jede Wohnung erhält einen eigenen Heizkreisverteiler mit Absperr- und Regulierventilen, eingebaut in einem Unterputzkasten mit Revisionstüre. Wohn- und Schlafräume sowie Bäder erhalten einen Raumthermostat. Die Bäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Elektro-Handtuchheizkörper mit E-Patrone.
Die Heizkostenerfassung erfolgt durch die von der Hausverwaltung angemieteten Wärmemengenzähler im Heizkreisverteiler und auf den Plattenheizkörpern in den Allgemeinbereichen. Das Kellergeschoss wird mit fertig lackierten Kompaktheizkörpern mit Ventilgarnitur und Thermostatkopf grundtemperiert.

LÜFTUNG

Zum Schutz vor zu viel Feuchtigkeit und für ein gesundes Wohnklima wird ein Gesamtlüftungskonzept entwickelt. Dementsprechend wird der gesetzlich erforderliche Mindestluftumsatz über nachströmende Fensterfalzlüfter und auf Intervall betriebene Abluftsysteme im WC/Bad und Abstellraum erfüllt. Um ein perfektes Raumklima zu erreichen, wird empfohlen, die Räume regelmäßig manuell zu lüften.
Die Anzahl und Steuerung wird nach Angaben des Fachingenieurs hergestellt.
Für die Küche sind käuferseitig Küchenhauben im Abluftbetrieb (nach draußen) zu installieren, Lage nach Vorgabe Architekt.

SANITÄRINSTALLATION

Die Wasserversorgung des Gebäudes erfolgt nach DIN 1988, DVGW. Die Einrichtung des Hausanschlusses, der Anschlussleitungen in der Übergabestation sowie das Setzen der Wassergarnitur übernehmen die regionalen Wasserwerke.
Als Rohrleitungen für die komplette Trinkwasserversorgung werden wärme- und schwitzwassergedämmte Edelstahlrohre in den Steigschächten und Kunststoffrohre in den Anschlussleitungen verwendet. Sämtliche Abwasseranlagen werden als Kunststoffrohre (Fabrikat Polocal) ausgeführt. Abwasser-Hauptsteigleitungen werden nach Angabe Fachplaner über das Dach entlüftet. Alle Rohrleitungen werden körperschallentkoppelt ausgeführt.

Es ist eine zentrale Enthärtungsanlage des Trinkwassers vorgesehen.

SANITÄRE AUSSTATTUNG

Die Sanitärausstattung kann der Bemusterungsliste entnommen werden und ist im Kaufpreis enthalten. Die Sanitärgegenstände kann der Käufer bei einer vom Bauträger benannten Firma besichtigen.

Hinweis: Auf Sonderwunsch können andere Sanitärgegenstände ausgewählt und installiert werden. Dies wird gesondert vereinbart und abgerechnet.

Erfahrungsgemäß werden die WC-Papierhalter, Badspiegel, Handtuchhalter und Spiegelleuchten sehr häufig entsprechend des persönlichen Wunsches des Käufers abgeändert. Oftmals passen bereits durchgeführte Bohrungen in den Fliesen für die persönlichen Ausstattungsgegenstände nicht. Zur Vermeidung von Fehlbohrungen in den Fliesen wird auf diese Ausstattungsgegenstände (WC-Papierhalter, Badspiegel, Handtuchhalter) verzichtet.
Für den Küchenanschluss sind Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie ein Ablauf vorgesehen. Der Einbau der Küchengarnitur einschließlich Anschluss an die Eckventile Kalt- und Warm- sowie Abwasseranschluss erfolgt durch den Käufer. Beim Anschluss der Geschirrspülmaschine an das Eckventil der Küchenspüle muss die Geschirrspülmaschine eine DVGW-Zulassung haben und mit einem Eckventil mit Rückflussverhinderer und Rohrbelüfter ausgestattet sein. Dies ist die Leistung des Käufers.
In jeder Wohnung ist ein Stellplatz für eine Waschmaschine und einen Trockner mit Elektroanschluss vorgesehen. Um Verschmutzungen des Raumes und des Außenbereiches zu vermindern, dürfen nur Kondenstrockner verwendet werden.
Im Außenbereich werden zwei Außenwasserhähne für die Allgemeinheit verbaut und jede EG Wohnung bekommt einen eigenen Außenwasserhahn für den eigenen Gartenbereich.

ELEKTRO-, RUNDFUNK- UND FERNSEHEMPFANG

STROMVERSORGUNG UND MEHRFACHHAUSANSCHLUSS

Die Elektroanlage wird nach DIN und den Bestimmungen des örtlichen Energieunternehmers erstellt, der Anschluss erfolgt über Erdkabel an das Verteilernetz des regionalen Stromversorgers. Der Zähler befindet sich im Technikraum. Von dort gehen Steigleitungen zum Unterputzsicherungskasten. Die Leitungsführung erfolgt als Unterputzinstallation, teilweise in Leerrohren. Die Leitungen in den Wohngeschossen werden in Mantelleitungen oder Stegleitungen unter Putz bzw. in Leerrohren geführt. In den Keller- und Nebenräumen, sowie den Garagen werden die Installationen auf Putz ausgeführt. Eine Vorrüstung für E-Mobilität ist im Tiefgaragen-Stellplatz vorgesehen und im Verkaufspreis inkludiert.

ELEKTRISCHE AUSSTATTUNG

Die elektrische Ausstattung sowie die Anordnung erfolgt entsprechend den Elektroplänen und der Baubeschreibung des Elektrikers. Das Schalterprogramm mit den dazugehörigen Einsätzen ist von der Firma JUNG:

Unterputz: Jung AS weissweiss
Aufputz: Jung WG 800

Die Bemessung der Beleuchtungsstärke erfolgt entsprechend der jeweiligen Nutzung des Raumes. In den Außenanlagen werden, sofern erforderlich, freistehende Pollerleuchten oder Wandleuchten angebracht. Die Schaltung erfolgt über Dämmerungsschalter/Bewegungssensoren und/oder Taster. In den Kellerräumen und im Carport werden Leuchtstoffröhren eingebaut.

RUNDFUNK- UND FERNSEHEMPFANG

Für den Empfang der Fernseh- und UKW-Rundfunkprogramme wird ein Kabelanschluss eingerichtet. Für die Wohnanlage befindet sich der Übergabepunkt einschließlich des passenden Übergabeverstärkers im Anschlussraum/Technikraum. Im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern befinden sich Antennendosen mit Abdeckung.
Sollte das Grundstück über keinen Kabelanschluss verfügen, wird dies mit einer entsprechenden Satellitenanlage auf den Hauptdächern ausgeführt. Die Kosten für die SAT-Anlage werden durch die Käufer getragen.

GEGENSPRECHANLAGE

Im Eingangsbereich wird ein Klingeltableau mit Gegensprechanlage angebracht.

STROM-, TELEFON-, INTERNET- UND TV-SIGNALANSCHLUSS

Die Beauftragung zur Stromlieferung, die Freischaltung des Telekommunikationsanschlusses, Internet und des TV-Signals obliegt dem jeweiligen Eigentümer/Nutzer der Wohneinheit und ist ausdrücklich nicht Vertragsbestandteil.

Hinweis: Hinweis: Die Gemeinde Wilhelmsdorf wird seit 09.07.2024 mit Breitband ausgebaut: Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis Ende 2025 (Angaben ohne Gewähr).

RAUCHMELDER

In den Wohn- und Schlafräumen werden Rauchmelder eingebaut. Zur Absicherung gegen Stromausfall werden die Rauchmelder über Batterien betrieben. Die Kosten für die Rauchmelder werden durch den Käufer getragen.

KÜCHEN

Die Installationsplanung sämtlicher Küchen wurde zusammen mit einem vom Bauträger benannten Küchenhersteller/Fachplaner ausgearbeitet. Dies sorgt für einen reibungslosen Bauablauf und für eine fachgerechte Grundinstallation, entsprechend den technischen Normen und dem vorgegebenen Lüftungskonzept.
Selbstverständlich können sämtliche Parameter der Kücheneinteilung, Küchenfronten, Oberflächen, etc. vom Käufer frei gestaltet und geplant werden.
Durch die entstehende Sammelbestellung können die Käufer entsprechende Rabattierungen erhalten.

Hinweis: Die Küchen sind nicht im Kaufpreis inbegriffen.

TÜREN

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden nach Vorschrift (Sicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung, Profilzylinder passend zur Schließanlage, E-Öffner, innen eine Drückergarnitur und außen einen Knopf) hergestellt. Über das letztendliche Aussehen der Wohnungseingangstüren entscheidet der Architekt. Jede Wohnung bekommt zusätzlich noch eine Klingel- und Video-Sprechanlage.

INNENTÜREN

Die Innentüren der Wohnungen werden als montagefertige, weiße Türelemente mit einbaufertigen Holzumfassungszargen, Türblatt, Bundbartschloss, Drückergarnitur, zwei Anschlagbändern und dreiseitig umlaufendem Dichtungsprofil eingebaut. Beim Bad und WC wird ein Badezellenschloss montiert.

ALLGEMEINE TÜREN

Die Türen der Allgemeinbereiche sind mit einer Zentralschließanlage ausgestattet. (Brandschutztüren erhalten Obertürschließer).

BODEN- UND WANDBELÄGE UND FENSTERBÄNKE

Bei den Bodenbelägen sind im Preis die genannten Beläge enthalten, die sie im Planstempel in den Grundrissen in dem jeweiligen Zimmer sehen. Der Käufer kann hier aber den Bodenbelag selber wählen. Die Preise verstehen sich immer inklusive Sockelleiste, sowie Liefern und Verlegen.

PARKETTBODEN

Parkett als Eiche 2-Schichtfertigparkett, 15 mm stark, vollflächig mit dem Untergrund verklebt und auf der Oberfläche versiegelt. Als Wandabschluss werden weiße Sockelleisten angebracht.
Der Parkettboden kann im Büro des Bauträgers oder bei einer vom Bauträger benannten Firma bemustert und ausgesucht werden.

VINYLBODEN

Alternativ zum Parkett kann ein Designbelag von JOKA verlegt werden. Als Wandabschluss werden weiße Sockelleisten angebracht. Der Vinylboden kann im Büro des Bauträgers oder bei einer vom Bauträger benannten Firma bemustert und ausgesucht werden.

BODENFLIESEN

Die Bodenfliesen mit den Formaten 30 x 60cm oder 60 x 60cm sind aus robustem und widerstandsfähigen Feinsteinzeug. Die Sockelleiste wird aus dem gleichen Material wie der Bodenbelag ca. 4 bis 8 cm hoch ausgeführt.

Hinweis: Auf Sonderwunsch abgerechnet werden Änderungen der im Festpreis enthaltenen Fliesen sowie Bordüren, Mosaikfliesen, Dekorfliesen und anderen Verlegearten. Diese sind nicht im Standardprogramm enthalten. Material- und Verlegekosten werden hierfür gesondert vereinbart und abgerechnet. Es können drei unterschiedliche Fliesen im Büro des Bauträgers oder bei einer vom Bauträger benannten Firma bemustert und ausgesucht werden.

WANDFLIESEN

Die Wandfliesen sind aus robustem und widerstandsfähigem Feinsteinzeug.

Hinweis: Auf Sonderwunsch abgerechnet werden Änderungen der im Festpreis enthaltenen Fliesen sowie Bordüren, Mosaikfliesen, Dekorfliesen und anderen Verlegearten. Diese sind nicht im Standardprogramm enthalten. Material- und Verlegekosten werden hierfür gesondert vereinbart und abgerechnet.

Im Preis enthalten sind bisher folgende Wandflächen:
- Dusche 3-seitig raumhoch
- Wandflächen um Badewanne bis OK-Badewanne oder von FFB bis +120 cm hoch

- Vormauerung + Ablage bei Waschbecken von FFB bis +120 cm hoch

Die Abschlussschienen werden in Alu ausgeführt.
Es können drei unterschiedliche Fliesen im Büro des Bauträgers oder bei einer vom Bauträger benannten Firma bemustert und ausgesucht werden.

NATURSTEINFENSTERBÄNKE

Fensterbänke (nur bei Fenstern mit gemauerter Brüstung) werden mit Naturstein belegt. Die Fensterbänke in den Bädern werden eventuell gefliest. Der Naturstein kann im Büro des Bauträgers bemustert und ausgesucht werden.

BALKON + TERRASSEN

Der Balkon und die Terrassen erhalten Granitplatten, die im Splittbett verlegt werden.

KELLERTRENNWÄNDE

Die Kellerboxen werden aus gehobelten und gefasten Holztrennwänden mit jeweils einer Tür, Profilzylinder passend zur Schließanlage und Nummernschild hergestellt.

AUFZUG

Der Aufzug ist ein reiner Personenaufzug. Die Kabinen- und die Schachtabschlusstüren sind mit Teleskopschiebetüren ausgestattet. Die Kabinenausstattung erfolgt gemäß dem Herstellerkonzept, die Farbgebung der Aufzugstüre außen erfolgt entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

EINGANGSBEREICH

Die Briefkasten-, die Klingel- und die Gegensprechanlage sowie die Hausnummer werden im Eingangsbereich des Erdgeschosses angebracht.

MALERARBEITEN

Im Untergeschoss werden die verputzten Wände sowie die oberflächenfertigen Betonwände einmalig in weiß gestrichen. Alle Innenwände + Deckenflächen in der Wohnung werden einmalig in weiß gestrichen. Die Decken im EG und OG werden zusätzlich gespachtelt.
Der zweimalige Fassadenanstrich außen entspricht dem Farbkonzept des Architekten, der Sockel wird mit wasserabweisender Fassadenfarbe gestrichen. Die Balkonunterdecken oder Dachvorsprünge im

Außenbereich werden weiß bzw. nach dem Farbkonzept des Architekten gestrichen.
Sämtliche sichtbare Holzteile entsprechen dem Farbkonzept des Architekten.

AUSSENANLAGE

Die Ausführung der Außenanlage erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan. Der Hauszugang wird mit Pflastersteinen im Splittbett verlegt. Im Bereich der Terrassen im Garten werden Betonsteinplatten im Splittbett verlegt. Die Stellplätze werden auf frostsicherem Unterbau mit Rasenpflastersteinen hergestellt. Bäume, Sträucher und Bodendecker werden wie im Freiflächenplan dargestellt angepflanzt. Diese Pflanzenflächen werden gemulcht und die übrigen Flächen erhalten eine Rasensaat auf Feinplanie. Zwischen den Wohnungen wird ein Sichtschutz in einer Höhe von ca. 1,80 m angebracht. Der Sichtschutz erfolgt als Leichtbaukonstruktion.

BAUREINIGUNG

Übergabe der Wohnungen in bauendgereinigtem Zustand. Die allgemeinen Räume und Garagen werden besenrein übergeben. Eine Feinreinigung findet nicht statt.

GRUNDLAGEN

Das Gebäude wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den anerkannten Regeln der Technik errichtet. Die Grundlagen sind die Baueingabepläne mit möglichen Auflagen aus der Baugenehmigung sowie die Ergebnisse der Werk- und Detailplanung. Abstellräume entsprechen nicht der DIN 18040 Teil 2.
Die in den einzelnen Grundrissen vorgenommenen zeichnerischen Möblierungen (Einbauschränke, Regale, Ablagen, etc.) stellen lediglich einen Vorschlag dar. Maßgebend für die Wohnungsausstattung sind die beurkundete Baubeschreibung und die genehmigten Pläne. Änderungen aufgrund behördlicher + fachplanerischer Auflagen sind vom Auftraggeber zu tolerieren. Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Internet, Abwasserbeseitigung und ähnlichem erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, sowie Irrtümer, bleiben vorbehalten - ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.
„Oder“ und „bzw.“ - Positionen werden vom Bauträger festgelegt. Bei Angaben von Baustoffen und Produkten können gleichwertige Erzeugnisse anderer Hersteller zur Ausführung kommen.
Die Sonderwünsche sind im Kaufpreis nicht berücksichtigt. Weitere Sonderwünsche während der Bauphase, die die Miteigentümer nicht oder unwesentlich beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Durch die Fortführung der Planung der haustechnischen Anlagen sowie der Tragkonstruktion können notwendige Veränderungen bei Schachtführungen, Tragwänden und Stützen erforderlich werden. Dadurch erforderliche Änderungen der Sanitärschächte sind möglich.
Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen!

Die Gewährleistung wird nach Werkvertragsrecht BGB nur übernommen, wenn Bauteile durch eine Fachfirma in nachfolgend genannten Zeiträumen überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instandgehalten wurden. Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen, Obertürschließer und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens zwei Jahren, Dächer und Fassaden mit einem Wartungszeitraum von einem Jahr. Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren oder Garagentoren, zu deren einwandfreier Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind.
Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind von den Nutzern des Gebäudes bzw. dem Hausverwalter zu veranlassen, ggf. sind Instandsetzungen durchzuführen und vom Nutzer zu bezahlen. Unbenommen bleiben die Rechte des Käufers aus der Gewährleistung gemäß Kaufvertrag.
Zur Schadensvermeidung ist bei Vermutung eines Schadens unverzüglich der Sachverhalt zu prüfen und ggf. zu handeln. Dies bedingt eine sofortige Schadensanzeige. In diesem Sinne sind Wartungsarbeiten rechtzeitig durchzuführen, dass Schäden vermieden werden. Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.
Holz ist ein Naturprodukt, daher lassen sich bei sichtbaren Holzbauteilen/Holzflächen Verdrehungen, Rissbildungen nicht vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust, sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten deutlich sichtbarer Verwitterungserscheinungen, d.h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Verwitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Im Außenbereich verwendete dauerhafte Hölzer wie z.B. Lärche, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung in Abhängigkeit von Verwitterung und Sonneneinstrahlung.
Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Die daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten, wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke, reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei einer Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.
Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20 ± 2°C und eine relative Luftfeuchte von 45 - 55 % vorliegen. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, kann nicht von einem Mangel gesprochen werden. Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen durch allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes, Lastspannun-

gen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes entstehen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN EN 1992 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keine Mängel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen, verputzten Flächen, Putzoberflächen und Tapeten im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.
Die elastischen Verfugungen in Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbaren Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen / Wartungsfugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet, gegebenenfalls nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebende Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.
Die Räume des Untergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet. Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.).
In diesem Zeitraum ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. Auf eine erhöhte Durchlüftung der Räume ist besonders zu achten. Wird nicht ausreichend aktiv gelüftet sind insbesondere aufgrund der heutigen weitgehend luftdichten Bauweise Schimmelschäden vorprogrammiert, für die der Verkäufer keine Verantwortung übernehmen kann.
Die Bäder werden nach dem Merkblatt des Zentralverbandes des deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet. Diese Abdichtung genügt den Anforderungen, die gewöhnlich an die Abdichtung von Wohnungsbädern gestellt werden.
Nachträgliches Schlitzen in tragende Fertigteile und in Fertigteilwände darf nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Verkäufer bzw. dem Statiker ausgeführt werden. Das Entfernen von tragenden Wänden ist unzulässig.
Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Vordächern, Geländer etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.
Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt. Dies stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.
Im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit auftretende Fugenrisse können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar.
Ein Entfall von Vertragsleistungen und Rückvergütungen ist aus Gewährleistungsgründen nicht möglich. Die Verarbeitung von alternativen Produkten und Materialien im Rahmen von Sonderwunschaufträgen ist selbstverständlich, soweit technisch vertretbar, möglich.

Wir weisen darauf hin, dass die DIN-Abstandsflächen in Bädern und WCs bei Realisierung von Sonderwünschen unterschritten werden können. Der Erwerber genehmigt die Abweichung durch Bestellung des entsprechenden Sonderwunsches. Bei Stornierung eines Sonderwunsches werden die bis dahin entstandenen Kosten in Rechnung gestellt.
Der Verkäufer wird dem Käufer bei Sonderwünschen sowohl bei der Auswahl als auch bei der Abwicklung seiner Änderungswünsche beraten und unterstützen. Nach technischer Klärung wird dem Käufer vom Verkäufer ein Angebot über die vom Käufer gewünschten Leistungen unterbreitet. Leistungen unterschiedlicher Gewerke werden, wenn zeitgleich vom Käufer gefordert, in einem Angebot zusammengefasst angeboten. Änderungswünsche können nur zur Ausführung kommen, wenn der Käufer diese so rechtzeitig verlangt, dass der Bauablauf nicht behindert wird. Eine Beauftragung der Änderungswünsche erfolgt durch Unterschrift des Käufers auf dem zu beauftragenden Angebot und dessen Zugang beim Verkäufer. Eine Beauftragung der entsprechenden Nachunternehmer durch den Verkäufer findet erst nach gültiger Beauftragung durch den Käufer statt.
Für die Zahlung und Fälligkeit gelten die Raten entsprechend der Fälligkeitsvoraussetzung des Ratenplanes im Kaufvertrag. Bei Beauftragung von Sonder- und Änderungswünschen akzeptiert der Käufer eine mögliche Terminverschiebung des vereinbarten Fertigstellungstermins.
Die Müllcontainer sind durch die Wohnungseigentümer beim öffentlichen Entsorgungsträger auf ihre Kosten zu bestellen, gleiches gilt für Strom, Telefon, Internet und Wasser.
Die Gewährleistungsdauer beträgt für das Bauwerk prinzipiell fünf Jahre. Die Gewährleistungsdauer für technische Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Aufzug, Rollläden, Pumpen, Garagentor, Haustüren etc. und Wartungsfugen beträgt zwei Jahre. Bei der Sanitär-, Lüftungs-, Aufzugs-, Heizungsanlage sowie für Rasen und Bepflanzung der Außenanlagen müssen seitens der Eigentümer entsprechende Wartungs- und Pflegeverträge mit entsprechenden Dienstleistern abgeschlossen werden.
Diese Baubeschreibung entspricht den zum Zeitpunkt des Vorentwurfes geltenden Bauvorschriften. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgung.

Wissen Sie schon, was Ihre bisherige Immobilie wert ist?

Wir berechnen Ihnen kostenfrei und unverbindlich den besten Verkaufspreis oder einfach nur den aktuellen Marktwert für Ihre Immobilie! Fordern Sie noch heute Ihre Marktwertermittlung für (Standard-) Immobilien an.

Ihre Notizen

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:

Sonja Fa
Immobilienberaterin

BAUR Immobilien GmbH
Waldseer Str. 3
88250 Weingarten

Tel. (0751) 561 56 0
Fax (0751) 561 56 16

info@baur-immobilien.de
www.baur-immobilien.de

Wir sind BAUR Immobilien

BAUR Immobilien ist seit über 30 Jahren am Markt und hat sich als feste Größe in der Immobilienvermittlung etabliert. Das zeigt sich am rund 40-köpfigen Team, mit dem BAUR für seine Kunden tätig ist. Nicht nur Immobilienmakler arbeiten für BAUR Immobilien. Auch Fachpersonal, das unsere Kunden im Bereich der Wertermittlung, in der Gestaltung eines professionellen Exposé oder im Kontakt mit Ämtern und Behörden betreut. Nutzen Sie diese geballte Kompetenz für sich und vertrauen Sie uns den Verkauf Ihrer Immobilie an. Jetzt ist es an Ihnen:
Rufen Sie noch heute an und teilen Sie uns Ihre Entscheidung mit!

BAUR IMMOBILIEN VERMITTLUNGSREGION

Ihr Partner im Raum Ravensburg, Oberschwaben, vom Bodensee bis Ulm und im Westallgäu

ZENTRALE WEINGARTEN

BAUR Immobilien Büro
Waldseer Straße 3
88250 Weingarten
Tel.: 0751 561 560

BÜRO RAVENSBURG

BAUR Immobilien Büro
Marienplatz 21
88212 Ravensburg
Tel.: 0751 999 939 91

BÜRO BIBERACH

BAUR Immobilien Büro
Gymnasiumstraße 10
88400 Biberach
Tel.: 07351 354 89 99

BÜRO ULM

BAUR Immobilien Büro
Münsterplatz 38
89073 Ulm
Tel.: 0731 298 798 30

BÜRO BAD WALDSEE

BAUR Immobilien Büro
Friedhofstraße 10/1
88339 Bad Waldsee
Tel.: 07351 3548999

BÜRO FRIEDRICHSHAFEN

BAUR Immobilien Büro
Riedleparkstraße 38
88045 Friedrichshafen
Tel.: 0751 99993991

BAUR IMMOBILIEN
DIE SICHERE ENTSCHEIDUNG SEIT 1994

info@baur-immobilien.de
www.baur-immobilien.de