

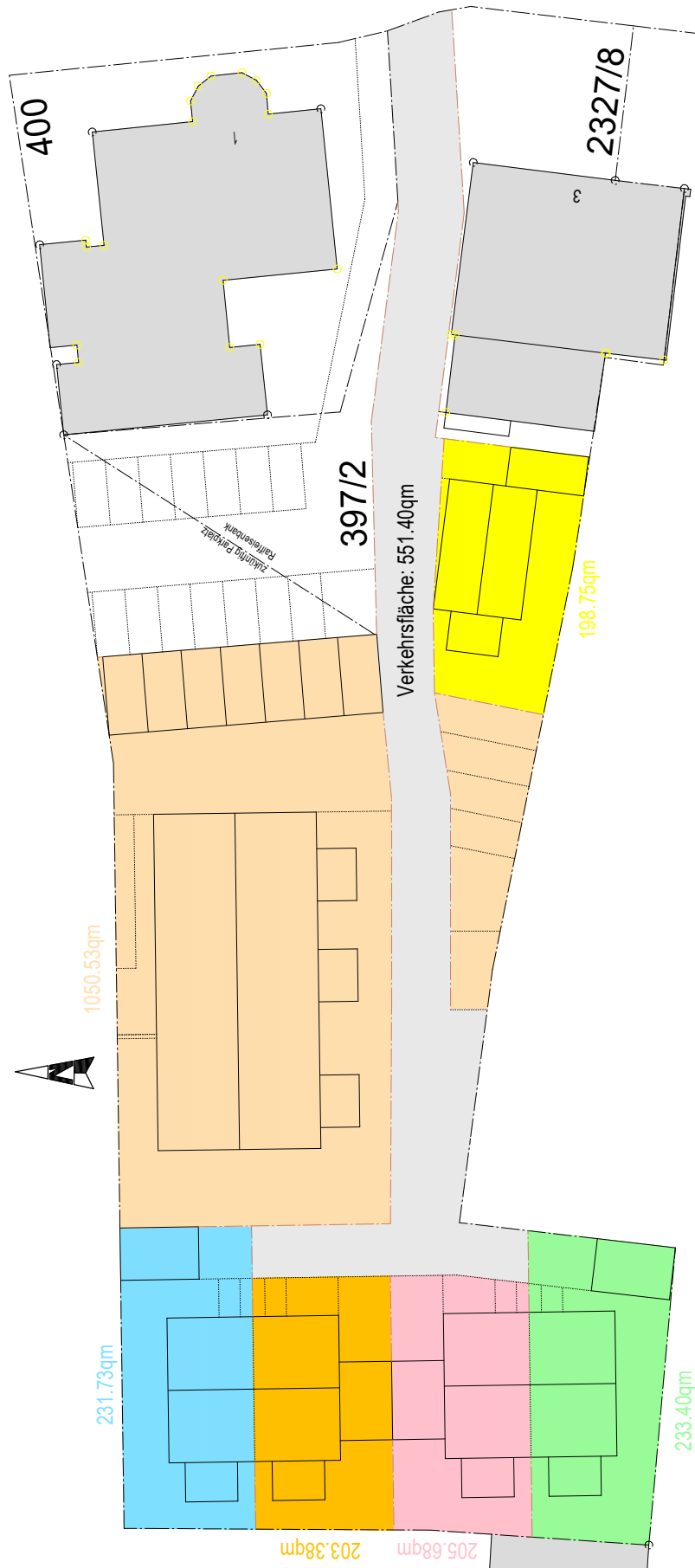
# *Exposé*



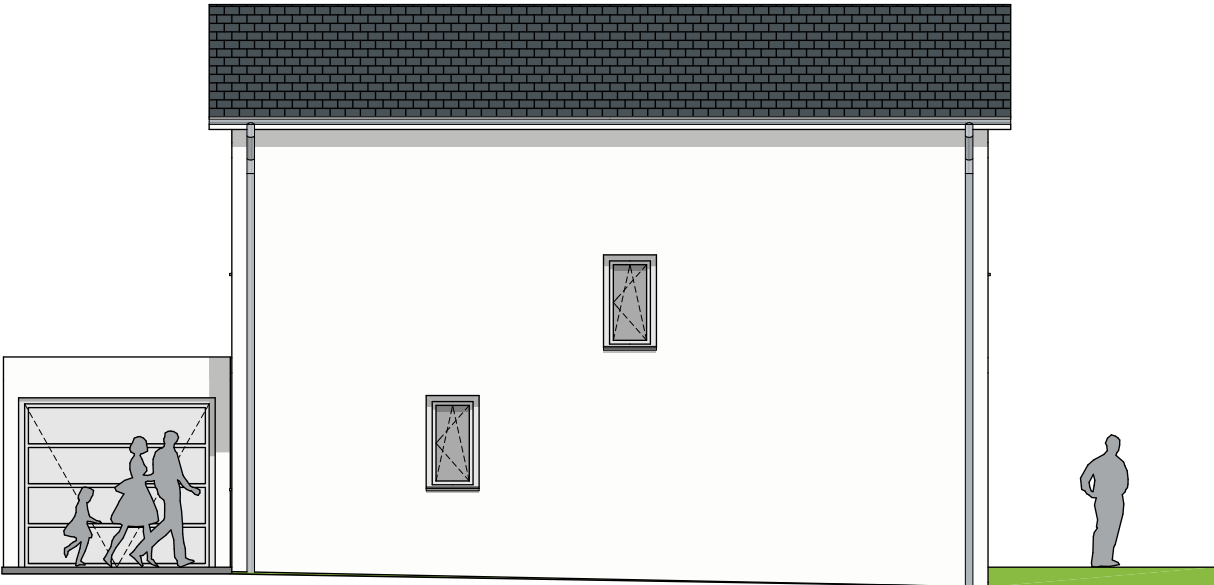
## *Neubau 91717 Wassertrüdingen*

*Ökologische und energieeffiziente Bebauung  
für ein zufriedenes und gesundes Leben..*

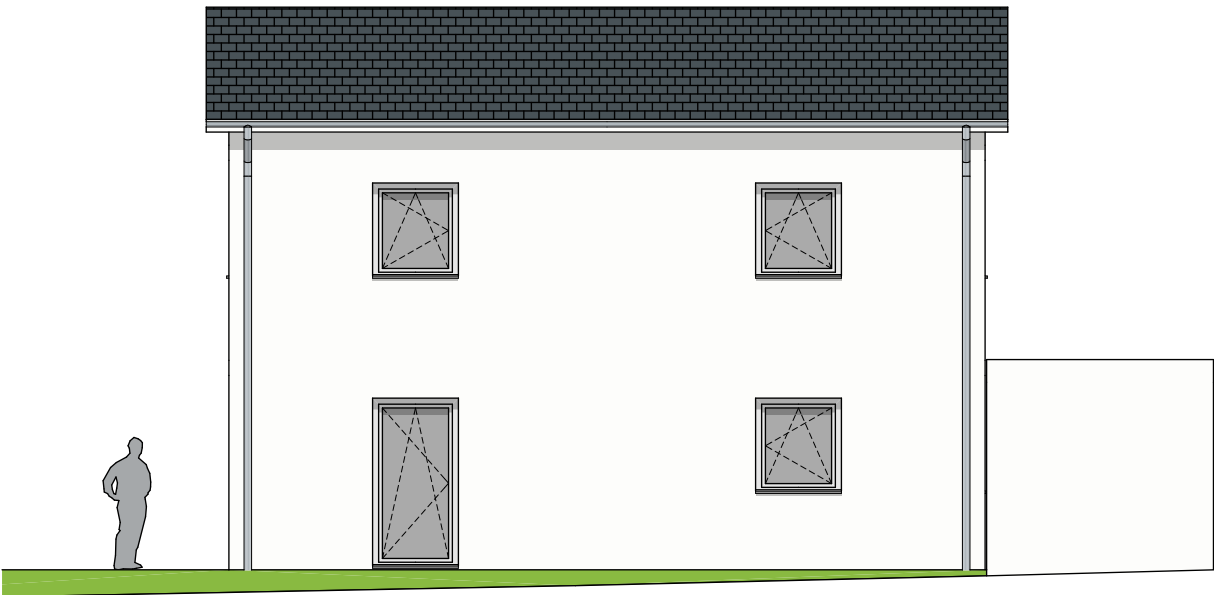
# Übersichtsplan



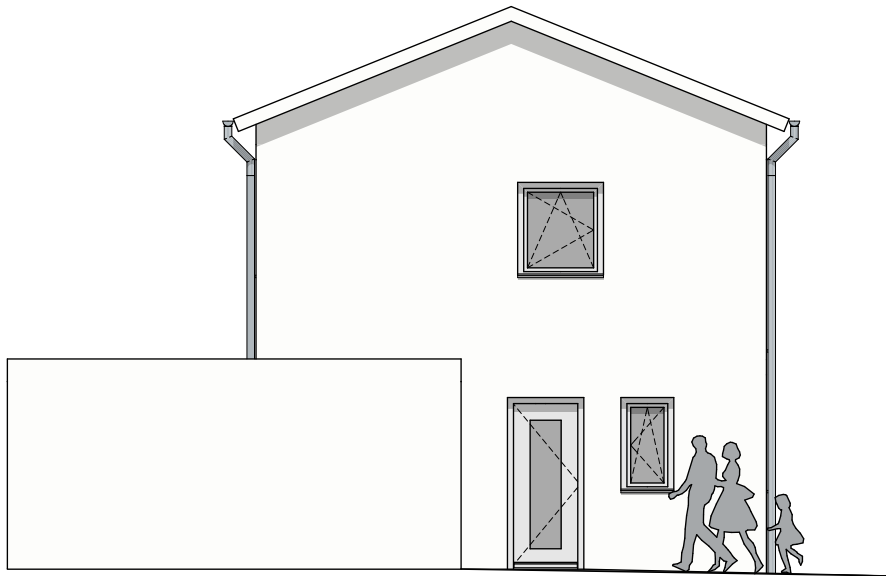
*Ansicht Nord*



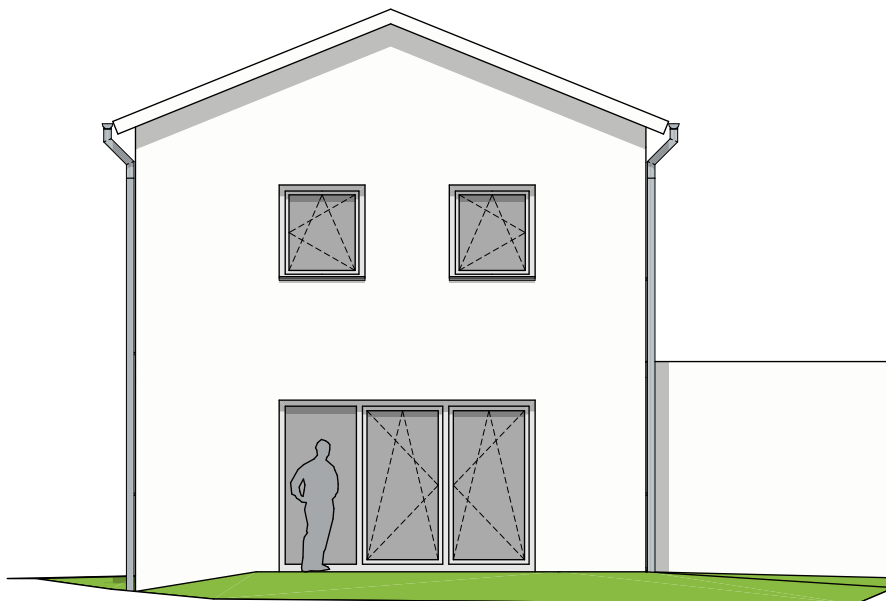
*Ansicht Süd*



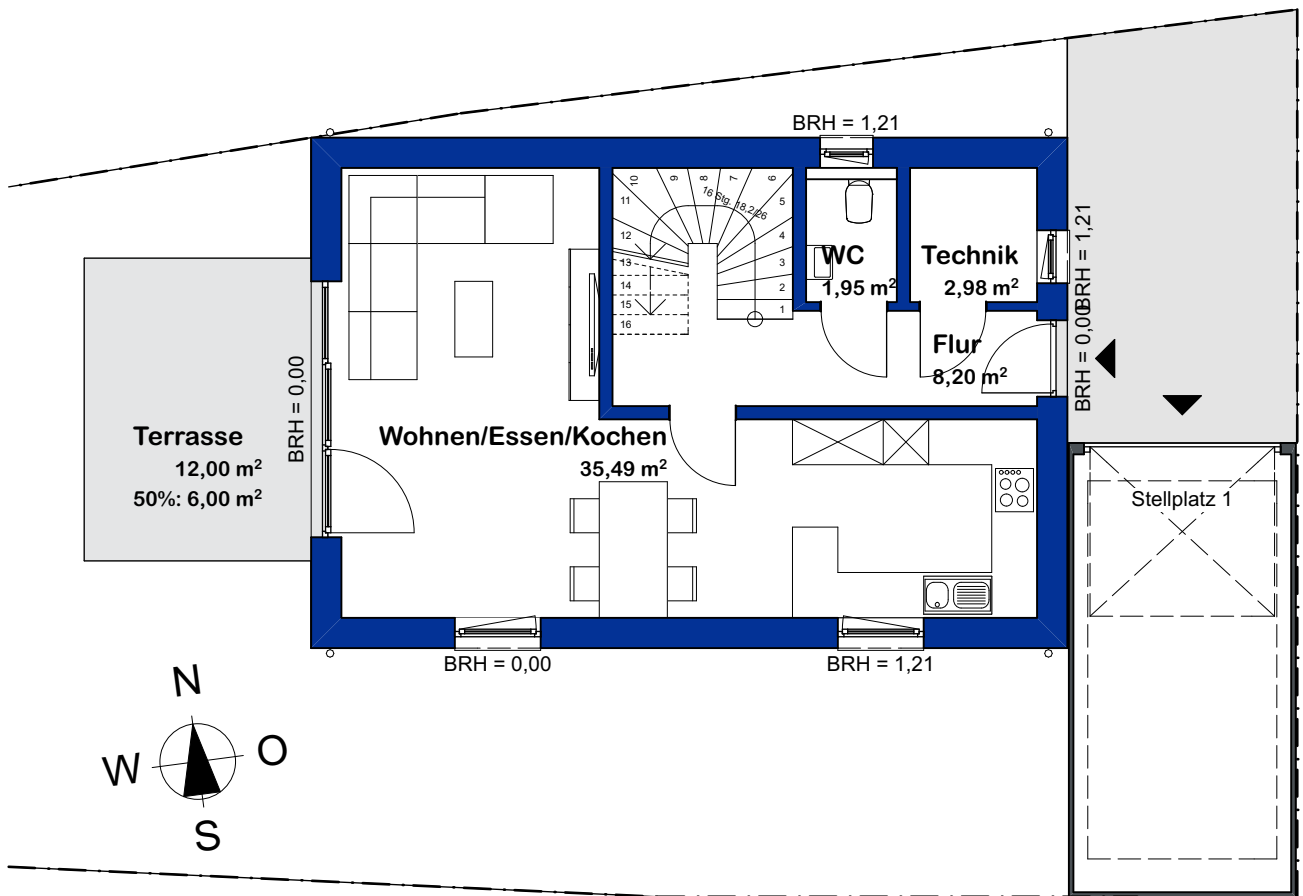
*Ansicht Ost*



*Ansicht West*



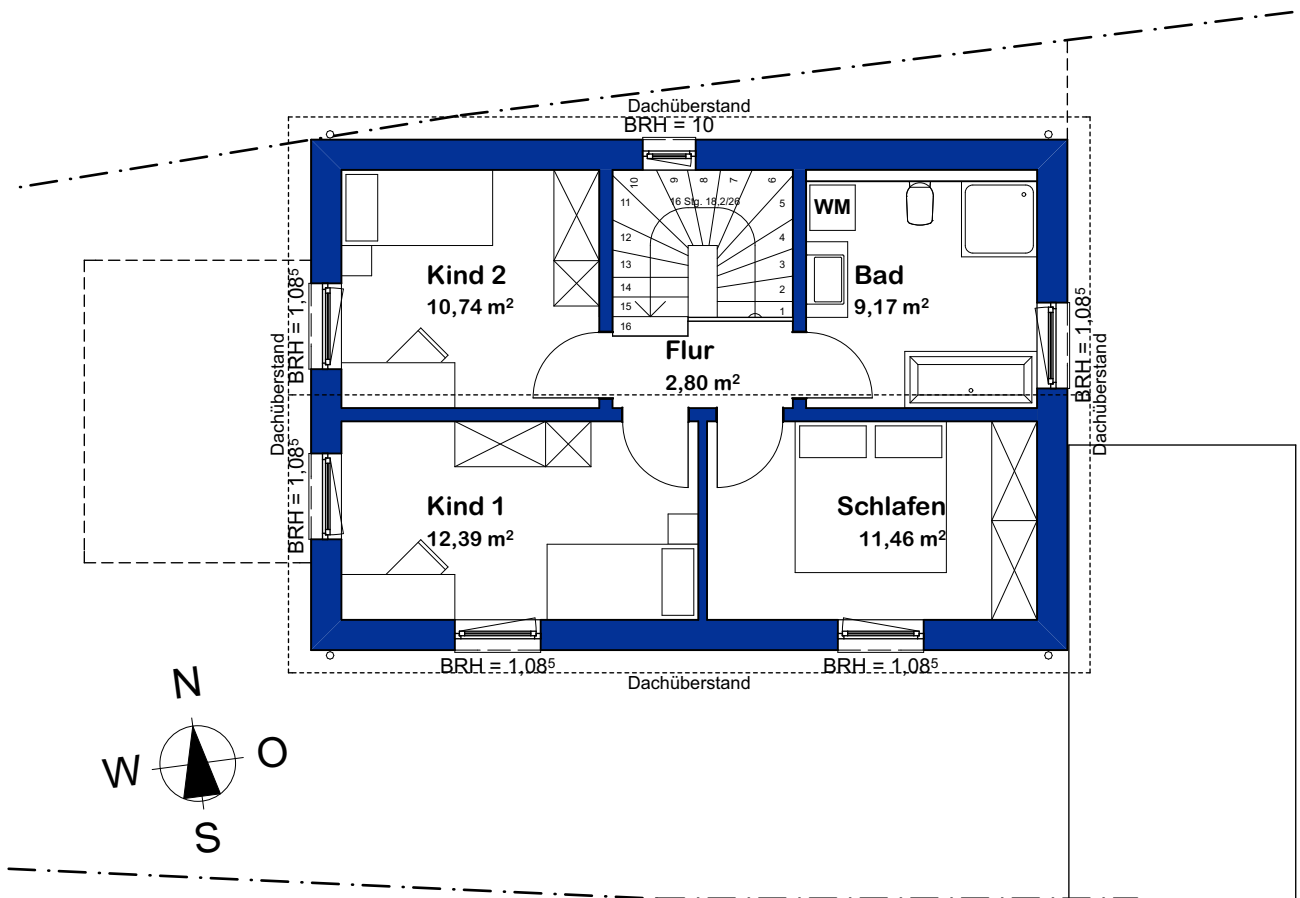
# Grundriss Erdgeschoss



## Erdgeschoss

Flur	8,20 m <sup>2</sup>
Technik	2,98 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
W / E / K	35,49 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,00 m <sup>2</sup>
	<b>54,62 m<sup>2</sup></b>

# Grundriss Obergeschoss



## Obergeschoss

Flur	2,80 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,39 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,46 m <sup>2</sup>
Bad	9,17 m <sup>2</sup>
	<b>46,56 m<sup>2</sup></b>

# Baubeschreibung



## Allgemeines

Eine Wohnung oder ein Haus sein Eigen zu nennen – das ist nach wie vor ein Traum vieler Menschen und eine Option, für die Zukunft vorzusorgen. Dabei spielt der Marktwert eine zentrale Rolle. Deswegen sollte der potenzielle Eigentümer schon beim Kauf auf die Kriterien achten, die sich später auf den dann aktuellen Preis der Immobilie positiv auswirken. Dazu zählen Bausubstanz und Energieverbrauch. Ein weiterer nicht zu unterschätzender Faktor, der sich auf die Bewertung der Immobilien auswirkt, ist ihr Standort. All dies haben Sie bei unserer Bebauung in Wassertrüdingen. Nachfolgend ein paar erklärende Worte zur Baubeschreibung:



Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Planunterlagen hat die Baubeschreibung Gültigkeit.

Einrichtungsgegenstände und Einbauten, die in den Plänen dargestellt sind, sind in der Regel Vorschläge für Stell- und Gestaltungsmöglichkeiten, sie sind daher nicht im Festpreis enthalten, außer sie sind in der Baubeschreibung beschrieben. Alle beschriebenen Leistungen können durch andere, zumindest gleichwertige, ersetzt werden, vor allem, wenn dies durch Weiterentwicklungen oder Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften notwendig ist. Die Bauausführung erfolgt gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Sind in der Baubeschreibung natürliche Mineralien wie Holz oder Natursteine enthalten, kann es gegenüber den vorgelegten Mustern zu Abweichungen im Farbton, in der Maserung oder Struktur geben. Bestehen in der Baubeschreibung Auswahlmöglichkeiten zwischen verschiedenen Materialien oder Ausführungen, verstehen sich diese ohne Mehr- oder Minderkosten. Die Auswahl ist vor Baubeginn, bzw. so, dass der Bauablauf nicht beeinträchtigt wird, zu treffen.

Für die gesamte hier beschriebene Bauleistung schließen wir eine Bauleistungsversicherung ab. Diese Versicherung deckt Schäden ab, die während der Bauzeit am Haus entstehen und deren Verursacher nicht zu ermitteln ist.

Jahrzehnte lange Erfahrung beweist, dass bei richtigem Lüften Schimmelbildung durch unsere Konstruktion ausgeschlossen ist, der Käufer verpflichtet sich daher regelmäßig einmal täglich ab Estricheinbau entsprechend unseren Vorgaben zu lüften.

Alle in der Baubeschreibung abgebildeten Fotos können vom Standard abweichen.

Änderungen in der Planung bzw. der Bauausführung nach Fertigstellung des Baugesuches oder Baubeginn sind im Festpreis nicht enthalten.

## **Ökologie**

Wir verwenden ausschließlich ökologisch nachhaltige Baustoffe. Beton aus Sand, Donau-Kies, Wasser und Zement sorgt in Bodenplatte und Decken für die notwendige Stabilität. Porenbeton aus Sand, Kalk, Wasser und Treibgas ist ein idealer Wandbaustoff. Ein Dachstuhl aus Holz ist ebenso 100% recyclebar wie die eingebauten Kunststoff-fenster. Der Kalkinnenputz schafft ein angenehmes Wohnklima, der mineralische Außenputz die Wetterbeständigkeit der Fassaden. Alle weiteren verwendeten Materialien wurden im Einklang mit der Natur ausgesucht.



## **Energieeffizienz**

Nicht nur der Umwelt und dem Klimaschutz zu Liebe war es uns wichtig, Energie zu sparen, vor allem Ihre Zufriedenheit und das Leben in einem Wohlfühlhaus zu genießen sind die Motivation um

- Energiekosten zu senken
- Wohnkomfort zu erhöhen
- Immobilienwert zu steigern
- Altersvorsorge zu sichern

Das Einfamilienhaus erstellen wir energiesparend. Aus dem Energieausweis ist der Energiebedarf, sowie der Wärmeschutz ersichtlich.



## **Planungsleistungen/Genehmigungsgebühren**

Zusammen mit unserem Planer haben wir das Einfamilienhaus zu Papier gebracht und hieraus die Genehmigungsplanung gefertigt. Die Genehmigungsgebühren, sowie die Kosten für den amtlichen Lageplan sind im Kaufpreis enthalten. Im weiteren Ablauf entwickeln wir die komplette Eingabeplanung, Entwässerungsplanung, soweit erforderlich Werk- und Detailpläne. Anschließend wird vom Statikbüro die statische Berechnung erstellt. Die Bauleistung, Objektüberwachung und Abrechnung runden die Planungsleistungen ab.





### ***Baustelleneinrichtung/Baustellenenergie***

Im Preis enthalten ist die komplette Einrichtung der Baustelle, wie z. B. Baustellenkran, Bauwagen, Bautoilette, Baugerüst einschließlich aller benötigten Auf- und Abbauarbeiten. Ebenfalls im Preis enthalten sind für unsere Leistungen Baustrom und Bauwasser.



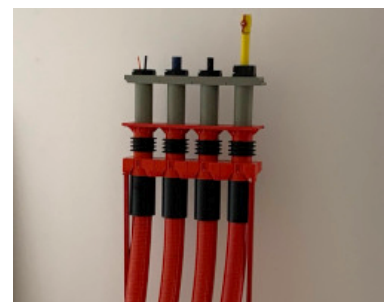
### ***Grundstückerschließungskosten***

Die Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen, Nahwärme, Wasser, Abwasser, Strom sowie Telefon liegen im Gebäude. Die angefallenen Anschlusskosten sind bezahlt.



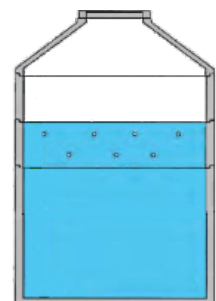
### ***Hausanschlüsse***

Wasser- und Elektroanschlüsse sind im Preis enthalten. Der Telefonanschluss wird ins Gebäude geführt. Die Anschlusskosten sind vom Käufer zu tragen.



### ***Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisterne***

Das Baugrundstück erhält einen Regenrückhaltespeicher mit einem Speichervolumen von 4cbm der sich langsam leert und einem Speichervolumen von 2cbm das ggf. zur Gartenbewässerung zur Verfügung steht.



## *Gründung/Bodenplatte*

Nach Durchführung der benötigten Aushubarbeiten und Abfuhr des überschüssigen Materials, inkl. der Gebühren der Erddeponie, betonieren wir nach Angabe des Statikers eine 25cm starke Bodenplatte in Stahlbeton auf einer ausreichend stark dimensionierten Frostschutzschicht auf die wir eine PE-Folie zum Schutz gegen das Ausbluten aufbringen. In diese verlegen wir dann die benötigten Leitungen aus KG-Rohren für das Entwässerungssystem mit dem erforderlichen Gefälle. Die Entwässerungsleitungen werden zu einem Abwassersystem zusammengefasst und über einen Kontrollschacht an das Kanalsystem angeschlossen.



## *Isolierung*

Das Gebäude wird gegen normale Erdfeuchte abgedichtet. Dies erfolgt durch eine horizontale Isolierung nach DIN 4117.



## *Massivwände*

Massives Porenbeton-Mauerwerk, ist für uns ein wesentlicher Baustein in der über 30jährigen Tradition schlüsselfertigen Bauens. Porenbeton ist seit seiner Entwicklung ein hochwärmedämmender ökologischer Baustoff. Nachdem für uns nicht nur Ästhetik und Funktionalität entscheidende Faktoren sind, sondern auch Umweltschutz und Langlebigkeit, haben wir uns bei der Ausführung aller Wände für Porenbeton entschieden. Mit diesem Baustoff sind alle architektonischen Meisterwerke zu verwirklichen, er bietet sowohl in der Verarbeitung große Vorteile, als auch bei der Bewohnung ein hervorragendes Raumklima. Er wird aus Wasser, Kalk, Sand, Zement und einem Treibmittel ökologisch produziert, ist recyclebar und bekannter Weise sehr langlebig. Somit bietet er für das Mauerwerk die Möglichkeit über Generationen im Einklang mit der Natur zu leben. In den Außenwänden verwenden wir 40 cm starke, mit Dünnbettmörtel geklebte, hochwärmedämmende Steine, bei den Innenwänden entscheidet der Statiker über Stärke und Rohdichte.



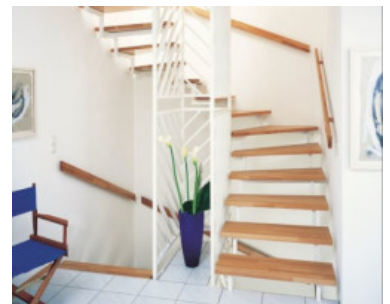
### *Geschossdecken*

Die 18 cm starken Decken werden als Stahlbetonfertigteildecken mit Aufbeton ausgeführt, die Fugen an der Unterseite werden verspachtelt, alle Decken sind tapezierfähig.



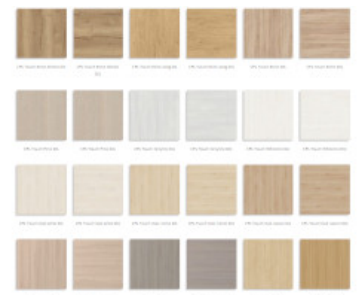
### *Geschosstreppen*

Ihre formschöne Innentreppe vom EG ins OG wird in Rechteckstahlkonstruktion mit Korrossionsschutz, der Farbanstrich ist Käuferleistung, erstellt. Zum Begehen werden Massivholz-trittstufen in Buche keilgezinkt aufgebracht. Geländer aus Stahlprofilen mit Handlauf.



### *Innentüren*

Durch die eingebauten Röhrenspantüren erhalten Sie einen vergleichsweise guten Schallschutz. Dieser sorgt für mehr Ruhe in den einzelnen Räumen, durch ihre CPL-Oberflächen haben sie eine enorme Widerstandsfähigkeit mit erstklassiger Optik. Die Oberflächen können Sie in unserer Ausstellung aus 20 verschiedenen Dekoren auswählen. Im Team sind diese beiden Talente auch dort kaum zu schlagen, wo es neben repräsentativem Design auf optimale Pflegeleichtigkeit und Haltbarkeit ankommt. Denn CPL-Oberflächen sehen so aus wie Echtholz furnier, sind dabei aber unglaublich kratz-, stoß- und abriebfest und außerdem unempfindlich gegen leichte Säuren und Laugen, sowie haushalts-übliche Reinigungs- und Desinfektionsmittel. Darüber hinaus bleiben sie auch bei Kälte-, Hitze-, Licht- oder sogar Wasserdampfeinwirkung hart. In allen Türen mit Ausnahme von Bad und WC sind Buntbartschlösser eingebaut, mit je einem dazu passenden Schlüssel, WC und Bad enthalten abschließbare Frei/Besetzt-Garnituren. Die Drückergarnituren können in unserer Ausstellung ausgewählt werden.



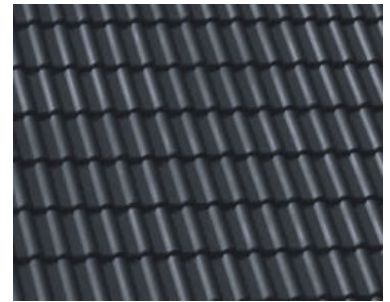
### ***Dachkonstruktion***

Der Dachstuhl wird nach Angaben des Statikers aus heimischen Nadelholz von einer Zimmerei fachgerecht abgebunden und aufgerichtet. Die Dämmung der obersten Geschossdecke erfolgt nach EnEV (=Energieeinsparverordnung). Um das Dach gegen eindringendes Wasser und Kälte zu schützen, verlegen wir 35mm starke Holzweichfaserdämmplatten als Unterdach. Darüber liegen die Konter- und Dachlattung. Die Dachüberstände an der Traufe und am Ortgang, sowie die Fichtenholzschalung sind grundiert und zweimal lasiert.



### ***Dacheindeckung***

Die Dacheindeckung wird einschließlich der benötigten Formsteinen für Trockenfirst, Traufe, Ortgang, sowie sämtlichen Dachdurchführungen mit Dachpfannen ausgeführt.



### ***Spenglerarbeiten***

Alle notwendigen Einblechungen, Rinnen, werden in Titanzink (legiertes Zink) ausgeführt. Als Dachrinnen werden halbrunde Rinnen mit Rinenträgern an der Holzkonstruktion des Daches befestigt und über Einlaufstutzen und passende Rohrbögen an die Fallrohre angeschlossen. Als Übergang zur Hausentwässerung werden graue PE-Standrohre eingebaut. Diese Rohre ragen ca. 50cm aus der Erde heraus, sind gegen mechanische Beschädigung unempfindlich und passen optisch gut zu den verwendeten Titanzinkrohren.



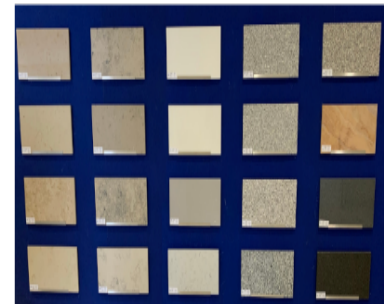
### ***Fenster und Fenstertüren***

Die 3fach verglasten Fenster und Fenstertüren sind aus weißem Kunststoff und somit besonders wirtschaftlich, wartungsarm und pflegeleicht, aufgrund antibakterieller und antifungizider Eigenschaften des Materials ideal für Allergiker. Durch die hohe Wärmedämmung sparen Sie zusätzlich Heizkosten und reduzieren den Co2-Ausstoß. Die eingebauten Fenster haben eine umfassende doppelte Lippendichtung W/m<sup>2</sup>K 0,6 Wärmeschutzverglasung. Alle Fenster erhalten verdeckte Einhand-drehkippschlüsse. Sämtliche Einbauteile werden gemäß RAL eingebaut, somit wird die Anschlussfuge zwischen Mauerwerk und Rahmen dicht ausgeführt.



### ***Fenstersimse***

Alle Fenster, erhalten außen eloxierte Aluminiumsimse naturfarben, der Wandüberstand beträgt ca. 3cm. Die Stein-Innensimse können in Jura gelb poliert, geschliffen, Jura antik gelb gebürstet, tellergestrahlt und gebürstet, Jura grau poliert, geschliffen, gebürstet, tellergestrahlt und gebürstet, „Thassos“ Aglo weiß poliert, „Crystal“ white poliert, „Crystal“ grey poliert, Carrara agglo poliert, Blanco Iberico poliert, geschliffen und geflammt, Bianco Sardo, Serizzo poliert, Rosa Sardo Beta, Golden Rainbow, Padang dunkel oder Nero Africa Impala gewählt werden.



### ***Rolläden***

Die Aufsatzrolläden sind fest mit dem Fensterelement verbunden, mit einem elektrischen Antrieb für die Alugeschäumten Rolladenbanzer in der Farbe weiß. Diese werden soweit technisch möglich in allen Räumen, außer Treppenhaus, eingebaut.



## **Elektroinstallation**

Die komplette Elektroinstallation wird gemäß den geltenden Vorschriften geerdet und soweit nicht anders beschrieben unter Putz verlegt. Der Zählerschrank wird an der zusammen mit dem Energieversorger festgelegten Stelle eingebaut, mit dem Installateur legen wir Vorort die Plätze für die Schalter und Steckdosen fest. Im Festpreis sind die nachfolgenden Schalter und Steckdosen, wie folgt:



### **Diele / Flur**

2 Wippschalter Schliesser, 3 Steckdosen, 1 Deckenauslass,  
1 Sprechanlagenset, 1 Datenkommunikationsdose, 1 Telefonleerdose

### **WC**

1 Wippschalter Universal, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

### **Küche**

1 Wippschalter Universal, 8 Steckdosen, 1 Deckenauslass,  
1 Herdanschlussdose, 1 Rauchmelder

### **Terrasse**

1 Steckdose abschließbar

### **Wohnen/Essen**

2 Wippschalter Universal, 2 Wippschalter Serienschaltung,  
7 Steckdosen, 1 Datenkommunikationsdose, 1 Antennenleerdose,  
3 Deckenauslässe, 1 Rauchmelder

### **Flur**

1 Wippschalter Schliesser, 2 Steckdosen, 1 Deckenauslass

### **Schlafen**

2 Wippschalter Universal, 1 Datenkommunikationsdose,  
1 Antennenleerdose, 6 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Rauchmelder

### **Kind 1**

1 Wippschalter Universal, 2 Datenkommunikationsdosen,  
1 Antennenleerdose, 5 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Rauchmelder

### **Kind 2**

1 Wippschalter Universal, 2 Datenkommunikationsdose,  
1 Antennenleerdose, 5 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Rauchmelder

### **Bad**

1 Wippschalter Serie, 3 Steckdosen, 1 Deckenauslass

### **Ankleide**

1 Wippschalter Universal, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

### **Technik**

1 Wippschalter Universal, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass



Im Preis enthalten ist auch die Antennenanlage, sowie sämtliche Raumregler.

## *Malerarbeiten*

Die Malerarbeiten sind Käuferleistung.



## *Haustüre*

Das Hauseingangselement in Kunststoff mit Lichtausschnitt, 3-seitig umlaufender Lippendichtung, 3-Zapfenverriegelung, Bodenanschlag. Edelstahlstoßgriff und Leichtmetallbeschläge, elektrischer Türöffner, Profilzylinder. Klingel- und Sprechanlage



## *Innenputz*

Ein wichtiger Faktor für das Wohlbefinden in geschlossenen Räumen, in denen wir unser Leben zu 80% verbringen, ist das Raumklima. Bekanntermaßen sorgen Kalkinnenputze mit einer sehr langen Tradition nicht nur dafür, sondern gelten auch in besonderem Maße als eine sehr gesunde Oberfläche. Leider ist dieser mineralische Putz aufgrund der höheren Kosten immer mehr vom Markt verschwunden, wir haben uns trotzdem für einen Kalkinnenputz entschieden, um auch hier einen Beitrag für die Gesundheit der Bewohner und den Umweltschutz zu leisten.



## *Außenputz*

Auch hier haben wir uns für eine mineralische Lösung entschieden, die Fassade prägt neben der Architektur ganz entscheidend jedes Gebäude und schützt das Bauwerk vor Witterung und schädlichen Einflüssen von außen. Nachdem die Hülle Tag für Tag Wind und Wetter ausgesetzt ist, spielt neben dem gestalterischen Element auch die Langlebigkeit eine entscheidende Rolle. Auf dem Grundputz wird eine vollflächige Gewebespachtelung aufgebracht, die dann durch den mineralischen Reibputz und Schutzanstrich eine sichere Hülle ergeben. Der zusammen mit den Käufern festgelegte Sockel erhält einen Zementputz.



### *Heizungsinstallation*

Die Wärme für unsere Doppelhäuser wird von der Biogasanlage Maurer, Wassertrüdingen geliefert. Aus wirtschaftlichen Gründen haben wir uns dazu entschlossen, die Wohnbebauung an das Heizkraftwerk an der Dinkelsbühler Straße anzuschließen. Hiervon beziehen bereits die AWO, sowie verschiedene Privatkunden ihre Wärme. Ein Wärmenetz ist vergleichbar mit der Trinkwasser- oder Stromversorgung, über ein isoliertes Leitungssystem wird heißes Wasser ins Haus gepumpt, das abgekühlte Wasser läuft im geschlossenen Kreis zurück, die Wärmeverluste dieser Leitungen sind geringer, als der An- und Abschaltbetrieb eines Kessels, dies führt zu einer sehr günstigen Versorgung mit Wärme. Im Technikraum DG wird eine Übergabestation installiert, von dort aus wird das Warmwasser in die Wohnungen geleitet. Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung, außer DG, jeder Raum wird über ein Raumthermostat einzeln gesteuert. Im Bad wird zusätzlich noch ein Handtuchheizkörper eingebaut. Der Erwerber schließt den Nutzungsvertrag direkt mit der Biogasanlage Maurer ab, ein Wärmeabnahmevertrag wurde dem Käufer ausgehändigt.



### *Fliesenarbeiten / Bodenbeläge*

Unsere keramischen Fliesen oder Natursteine bilden einen hygienischen und allergenfreien Wand- oder Bodenbelag, der weder Milben einen Nährboden bietet, noch Hausstaub oder Pollen festsetzen lässt. Schadstofffrei und geruchsneutral lässt diese Gestaltung Allergiker, Familien mit kleinen Kindern und alle Gesundheitsbewussten in schöner und gesunder Wohnatmosphäre entspannt aufatmen. Setzen Sie bewusst Akzente und verleihen Sie Ihrer Wohnung eine Atmosphäre nach Ihren Vorstellungen. Vertrauen Sie unseren Ideen und wählen in unserer großzügigen und modernen Ausstellung Ihre Fliesen aus. Vorgenannte Bodenbeläge sind im Bad, WC, Technik, Küche und Diele. Weitere Bodenbeläge sind Käuferleistung. Ihr Gäste-WC wird umlaufend ca. 1,50m hoch gefliest oder wie die Badwände raumhoch oder auf Wunsch nur Teilflächen.





## *Sanitärinstallation*

Der Installateur sorgt mit hitzebeständigen Kunststoffrohren für alle Schmutz- und Entlüftungsleitungen, bzw. mit Mehrschicht- oder Kunststoffrohren für die Kalt- und Warmwasserversorgung für sorgenfreies Wohnen. In der Küche befindet sich ein Anschluss für Spüle und Spülmaschine. Sie erhalten eine Frischwasserstation nach EnEV, einen Zeparo Luftabscheider und 2 Fußbodenheizungsverteiler-Schränke.



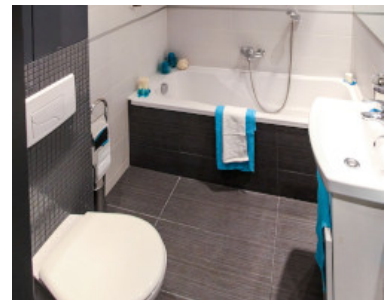
## *Sanitärausstattung*

### **WC EG**

- Handwaschbecken Pro S 45 x 34 cm weiss mit Waschtischarmatur und Drako Einhandmischer
- Novo Wand-WC spülrandlos weiss mit WC-Sitz Scharniere softclose, Betätigungsplatte TEES weiss

### **Bad OG**

- Acryl Badewanne 170 x 75 cm weiß mit Drako Einhebel-Wannenfüll und Brausegarnitur mit Brause-schlauch, Stabhandbrause Conny und Wand-Brausenhalter
- Duschkabine Eckeinstieg, 2-teilig, Favorit Nova, 50 Echtglas, klar hell, Farbe: 01 Alu Silber-matt, CLEAN LINE Bodenablauf, Drako Einhandmischer mit Brausegarnitur und Stange
- Pro S Waschtisch 60 x 46,5cm weiss eckig, mit Drako Einhandmischer
- Novo Wand-WC spülrandlos weiss mit WC-Sitz Scharniere softclose, Betätigungsplatte TEES weiss
- CLIMA Badheizkörper weiss, 172 x 60 cm



### *Garten*

Das Grundstück wird mit Mutterboden grob einplaniert. An der Hauswand wird ein frostsicherer Außenwasserhahn ½“ montiert. Weitere Außengestaltung ist Eigenleistung.



### *Hauszugang und Terrasse*

Im Bereich des Hauszuges, der Terrasse sowie der Garagenzufahrt bauen wir für Sie eine ca. 40 cm starke Tragschicht als Untergrund für den späteren Belag in Eigenleistung ein.



### *- Kaufpreis: 396.400,00 €*

- |           |   |
|-----------|---|
| a) 30,0 % | nach Beginn der Erdarbeiten   |
| b) 28,0 % | nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten  |
| c) 12,6 % | nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie Fenstereinbau   |
| d) 10,5 % | nach Rohinstallation für Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen einschließlich Innenputzarbeiten, ausgenommen Beiputzarbeiten |
| e) 7,0 %  | nach Estricharbeiten und Fliesenarbeiten im Sanitärbereich sowie den Fassadenarbeiten   |
| f) 8,4 %  | nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe   |
| g) 3,5 %  | nach vollständiger Fertigstellung   |