

Neubau Energieeffizientes Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

10 WE +1 Bäckerei

Bodemstall 10

74177 Bad Friedrichshall

BODEMSTALL Elegance



ANIMATION



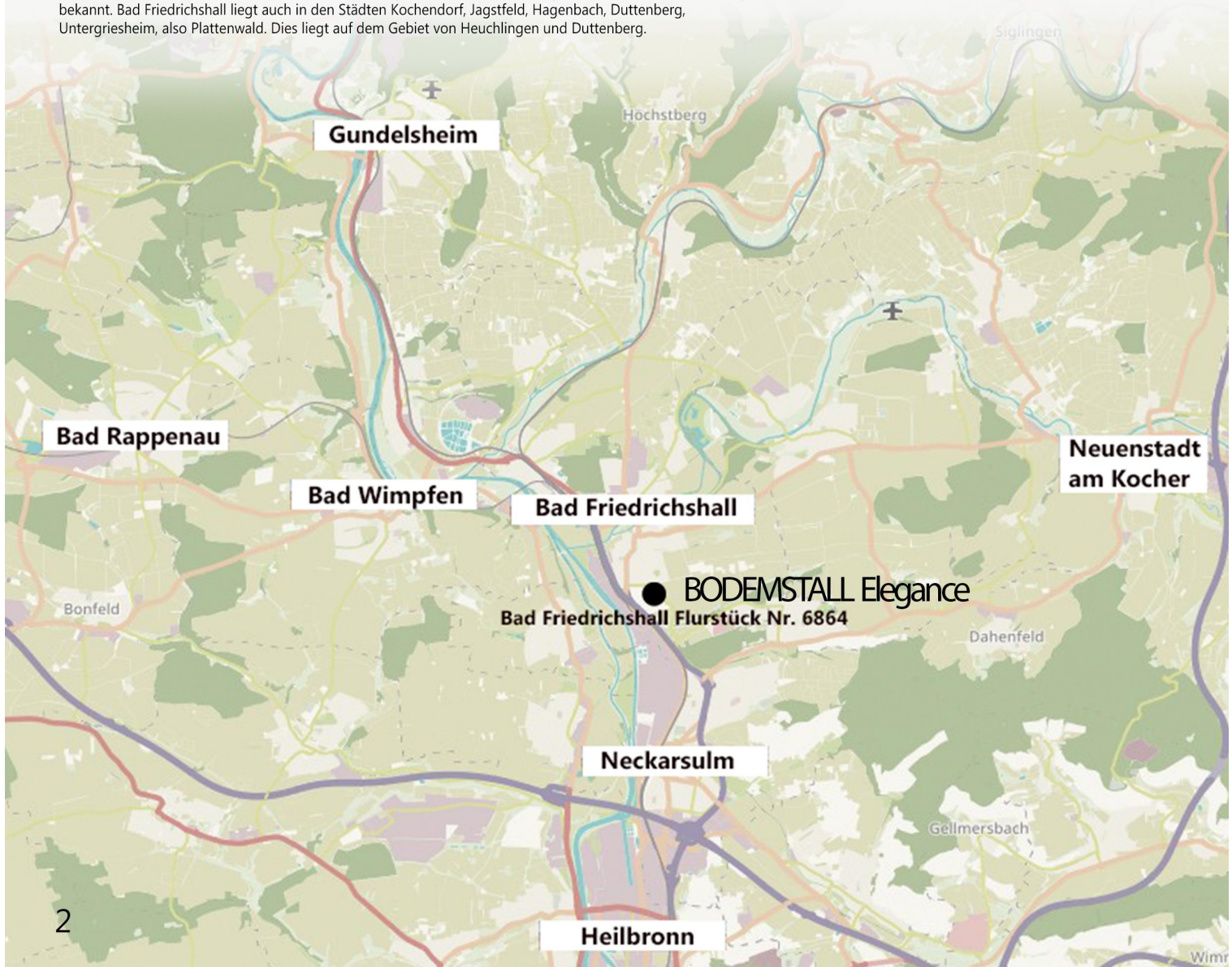
EXPOSE

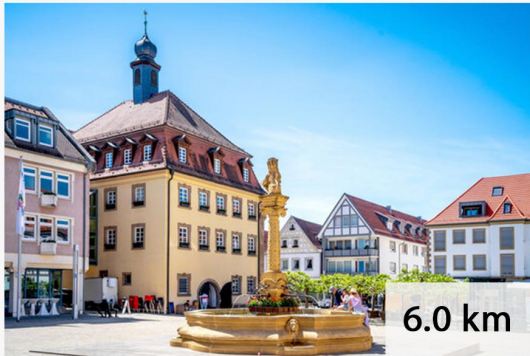


WOHNWELTEN, DIE BEGEISTERN

UMGEBEN VON GRÜNEN WIESEN, FELDERN UND WÄLDERN FÜGT SICH DIE STADTHARMONISCH IN DIE UMGEBUNG EIN.

Bad Friedrichshall ist eine Stadt im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg in Süddeutschland. Sie liegt am Zusammenfluss der Flüsse Jagst und Kocher mit dem Neckar, etwa 10 km nördlich von Heilbronn. Bad Friedrichshall entstand 1933 durch die Verbindung von Kochendorf und Jagstfeld und ist für sein Salzbergwerk bekannt. Bad Friedrichshall liegt auch in den Städten Kochendorf, Jagstfeld, Hagenbach, Duttonberg, Untergriesheim, also Plattenwald. Dies liegt auf dem Gebiet von Heuchlingen und Duttonberg.





6.0 km

Neckarsulm liegt auf der Ostseite des Neckartals. Die Stadt liegt etwa 30 Kilometer von den Löwensteiner Bergen entfernt und ist Teil des Schwäbisch-Fränkischen Waldes. Die nächstgelegene Stadt ist Heilbronn, die sechstgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg.



6.4 km

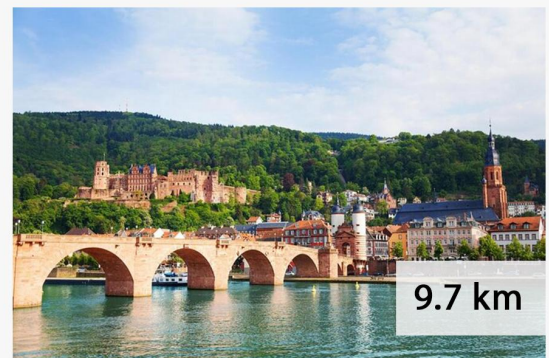
Bad Wimpfen liegt am Westufer des Neckars, etwa 15 Kilometer nördlich von Heilbronn. Die Stadt gliedert sich in zwei Stadtteile: den älteren Stadtteil Wimpfen im Neckartal und den Stadtteil Wimpfen am Berg mit der Innenstadt.



12 km

Heilbronn liegt im nördlichen Zipfel des Neckarbeckens am Fuße des Wartbergs (308 m). Es erstreckt sich über beide Ufer des Neckars, die höchste Erhebung innerhalb der Stadtgrenzen ist der Schweinsberg mit 372 m Höhe.

Neuenstadt liegt am Kocher im Osten des Landkreises Heilbronn. Es liegt auf einer Anhöhe an der Mündung der Brettach in den Kocher. Von Süden aus im Uhrzeigersinn wird Neuenstadt von den Gemeinden Eberstadt, Neckarsulm, Oedheim, Bad Friedrichshall, Neudenau, Hardthausen am Kocher und Langenbrettach (alle ebenfalls im Landkreis Heilbronn) umschlossen. Mit Hardthausen am Kocher und Langenbrettach bildet Neuenstadt eine Verwaltungsgemeinschaft.



9.7 km

EINE MALERISCHE STADTKULISSE

Bad Friedrichshall ist eine charmante kleine Stadt im nördlichen Baden-Württemberg, Deutschland. Sie liegt malerisch am Zusammenfluss von Neckar und Kocher, und die Region ist bekannt für ihre Weinberge und historischen Sehenswürdigkeiten.

Bad Friedrichshall ist eine Stadt, die Natur, Geschichte und Kultur auf harmonische Weise vereint. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten für Einheimische und Besucher, sei es durch historische Erkundungen, kulturelle Veranstaltungen oder entspannte Stunden in der Natur.

Bad Friedrichshall verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen. Die Stadt ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und bietet eine hohe Lebensqualität.

Audi

SLK-Kliniken
Heilbronn
GmbH

Marktplatz

Bodemstall
Elegance

Salzmine
Bad
Friedrichshall

Spielplatz
Kochendorf
Wasserturm

Kaiserpfalz
Bad
Wimpfen

Kloster
Bad
Wimpfen



DG	WHG 8 3 Zimmer 133.63 m ²	WHG 9 3 Zimmer 87.86 m ²	WHG 10 2 Zimmer 93.32 m ²
OG	WHG 4 2 Zimmer 65.79 m ²	WHG 5 2 Zimmer 85.68 m ²	WHG 6 3 Zimmer 98.29 m ²
EG	Backerei 94.26 m ²	WHG 1 1 Zimmer 35.44 m ²	WHG 2 4 Zimmer 143.42 m ²
KG		WHG 3 3 Zimmer 125.47 m ²	

AUF EINEN BLICK :

- 10 Wohneinheiten auf drei Ebenen
- Wohnflächen von ca. 35.44 m² bis 143.42 m²
- Tiefgarage im Untergeschoss
- Ansprechende und moderne Architektur
- Jede Wohnung mit Terrasse oder Balkon
- Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil
- Hochwertige und moderne Ausstattung

EIN AUSSERGEWÖHNLICHES WOHNENSEMBLE

EINE ELEGANTE ARCHITEKTUR MIT ZAHLREICHEN DETAILS VERLEIHT DEM WOHNENSEMBLE EINEN UNVERWECHSELBAREN CHARME

Unser Neubauprojekt BODEMSTAHL ELEGANCE zeichnet sich durch viele durchdachte Details aus und wird dadurch zu etwas ganz Besonderem. Eine harmonisch gestaltete Außenfläche sorgt in der urbanen Lage für viel Grün und prägt das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes. Die zahlreichen Terrassen und Balkone öffnen das Gebäude und erweitern den Wohnraum nach draußen

Das Gefühl von Wohlbefinden beginnt im eigenen Heim.

In einer Umgebung, die von einer freundlich hellen Atmosphäre umarmt wird, erleben Sie ein exklusives Wohn- und Wohlgefühl. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende und warme Stimmung, die Ihnen sofort das Gefühl von Geborgenheit vermittelt.



WOHNUNG 1



Zimmer
1

Wohnfläche in m²
35.44 m²



Stockwerk
EG

Ausrichtung
S-O



Wohnfläche in m²

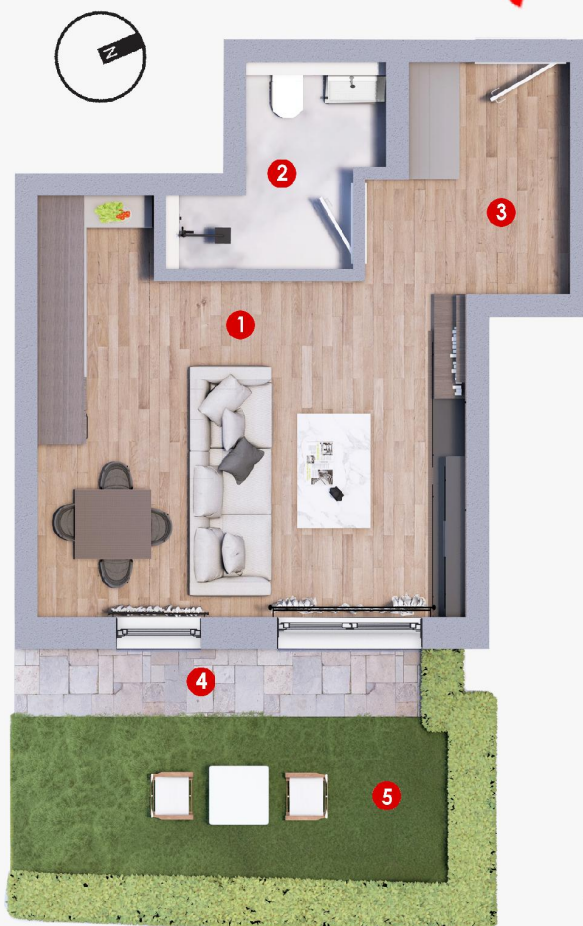
1	Wohnen/Essen/Küche	22.71 m ²
2	Bad	4.54 m ²
3	Flur	4.44 m ²
4	Terrasse (50%)	3.75 m ²

abzüglich 3% Putz

5	Begrünung	13.39 m ²
	UG - Abstellraum 1	6.09 m ²



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



WOHNUNG 2

Zimmer
4

Wohnfläche in m²
143.42 m²

Stockwerk
EG

Ausrichtung
S-O

Wohnfläche in m²

1	Wohnen/Essen/Küche	31.75 m ²
2	Schlafen	15.61 m ²
3	Kind I	13.75 m ²
4	Kind II	9.28 m ²
5	WC	3.55 m ²
6	Abstellraum	3.35 m ²
7	Flur	17.85 m ²
8	Bad	5.68 m ²
9	Terrasse I (50%) abzüglich 3% Putz	22.51 m ²
10	Terrasse II (50%) abzüglich 3% Putz	20.09 m ²
11	Begrünung	79.30 m ²
	UG - Abstellraum 2	6.12 m ²



Gartenparadies: Entspannung und Luxus im Freien



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



Maßstab 1:100



WOHNUNG 3

Zimmer
3

Wohnfläche in m²
125.47 m²

Stockwerk
EG

Ausrichtung
S-W

Wohnfläche in m²

1	Wohnen/Essen/Küche	35.72 m ²
2	Schlafen	17.47 m ²
3	Kind	10.76 m ²
4	Bad	5.40 m ²
5	WC	1.89 m ²
6	Abstellraum	1.71 m ²
7	Flur	8.50 m ²
8	Terrasse I(50%) abzüglich 3% Putz	24.25 m ²
9	Terrasse II(50%) abzüglich 3% Putz	7.99 m ²
10	Terrasse III(50%) abzüglich 3% Putz	11.78 m ²
11	Begrünung	110.50 m ²
UG - Abstellraum 3		6.12 m ²



TAUCHEN SIE EIN IN DEN LUXUS DES FREIEN



Das **BODEMSTALL Elegance** hält, was es mit seinem außergewöhnlichen Interieur verspricht – auch im Außenbereich.

Im **BODEMSTALL Elegance** verschmelzen die Grenzen zwischen Endlichkeit und Unendlichkeit sowie zwischen Luxus und Natur.

Die weitläufigen Terrassen laden mit reichlich Raum zur Entspannung ein.

Umgeben von einem atemberaubenden Panorama sind Sie im **BODEMSTALL Elegance** dem Himmel ganz nah.



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



WOHNUNG 4

Zimmer
2

Wohnfläche in m²
65.79 m²

Stockwerk
OG

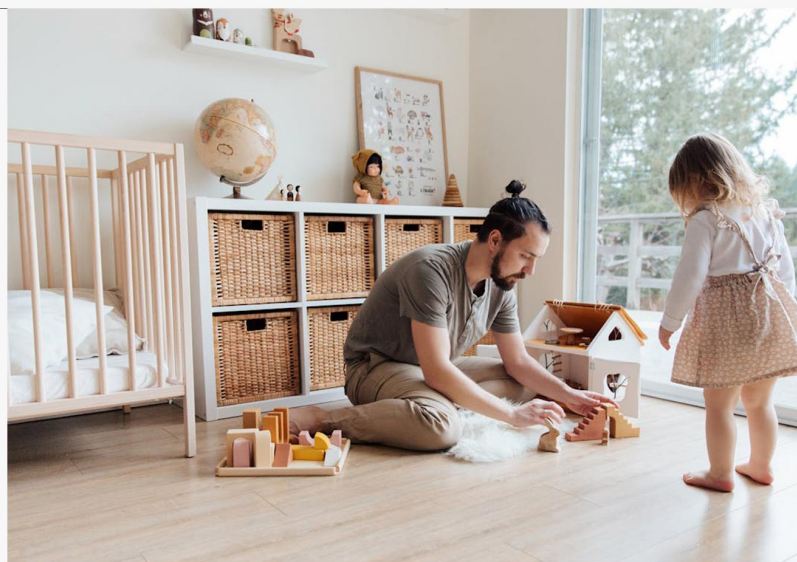
Ausrichtung
S-O

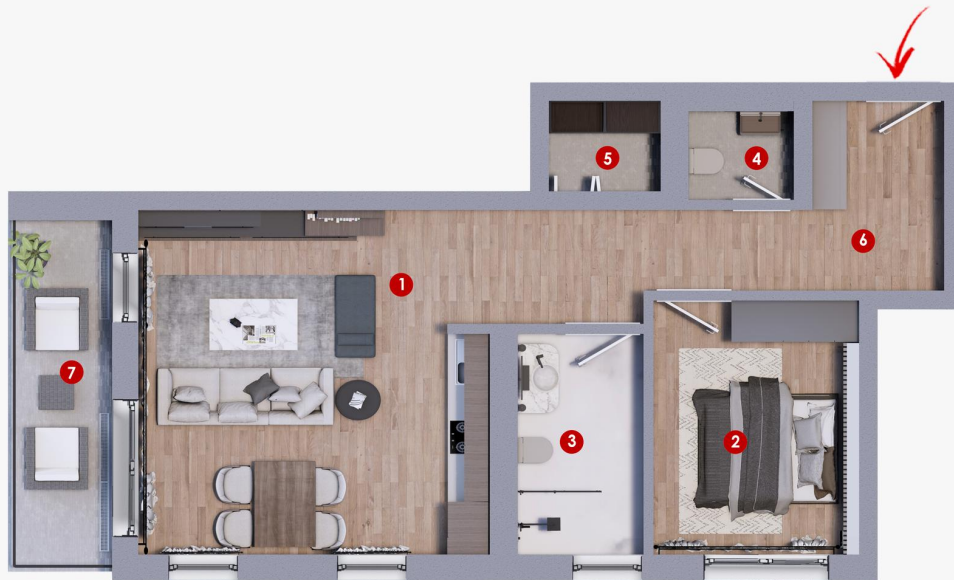
Wohnfläche in m²

1	Wohnen/Essen/Küche	24.41 m ²
2	Schlafen	10.98 m ²
3	Bad	5.84 m ²
4	WC	1.98 m ²
5	Abstellraum	2.13 m ²
6	Flur	12.80 m ²
7	Balkon (50%)	7.65 m ²

abzüglich 3% Putz

UG - Abstellraum 4 **6.20 m²**





i Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



Maßstab 1:100



WOHNUNG 5

Zimmer
2

Wohnfläche in m²
85.68 m²

Stockwerk
OG

Ausrichtung
S

Wohnfläche in m²

1	Wohnen/Essen/Küche	31.74 m ²
2	Schlafen	16.13 m ²
3	Bad	5.68 m ²
4	WC	3.55 m ²
5	Abstellraum	2.27 m ²
6	Flur	14.06 m ²
7	Balkon(50%)	12.25 m ²
abzüglich 3% Putz		

UG - Abstellraum 6.16 m²





Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



Maßstab 1:100



Wohnen, Essen, Leben.

Harmonisch greifen große Highlights und kleine Details ineinander, um einen inspirierenden Living Bereich zu schaffen. Im fließenden Übergang zur Natur scheint der Ausblick durch die großzügigen raumhohen Fensterflächen schier endlos.



Ruhe stiftend und zum Träumen einladend

Ein Ambiente, das Ihre Energiereserven wie von selbst wieder auflädt.
Die Schlafzimmer sind mit jeglichem Komfort ausgestattet und bieten
reichlich Raum zum Zurücklehnen, Erholen und einfach Sein.



WOHNUNG 6

Zimmer
3

Wohnfläche in m²
98.29 m²

Stockwerk
OG

Ausrichtung
S-W

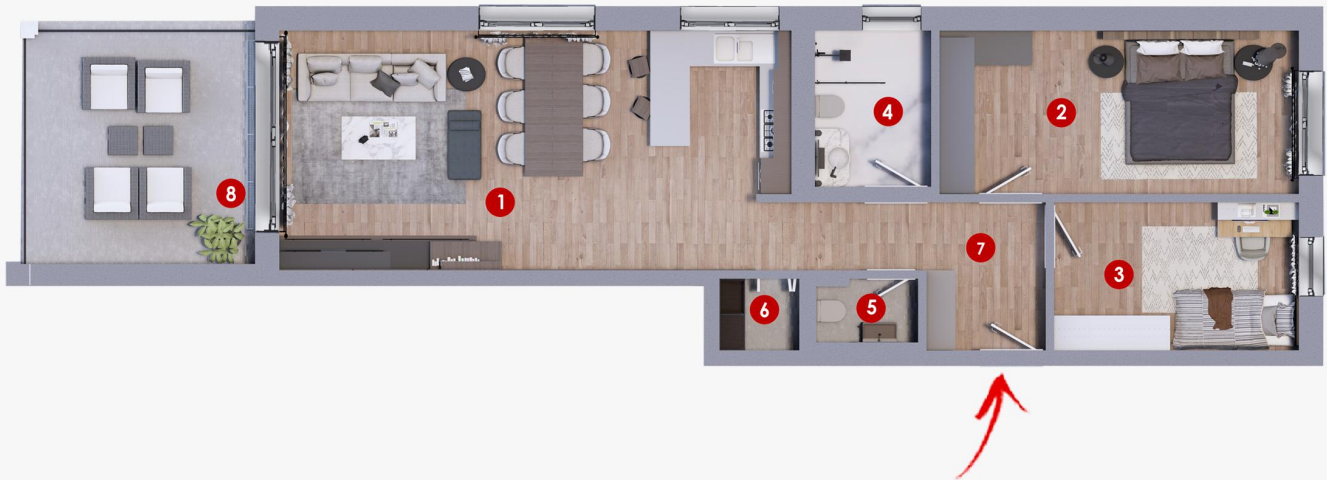
Wohnfläche in m²

1	Wohnen/Essen/Küche	35.72 m ²
2	Schlafen	17.47 m ²
3	Kind	10.77 m ²
4	Bad	5.40 m ²
5	WC	1.89 m ²
6	Abstellraum	1.70 m ²
7	Flur	8.49 m ²
8	Balkon(50%)	16.85 m ²

abzüglich 3% Putz



UG - Abstellraum 6 5.96 m²



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



Maßstab 1:100



WOHNUNG 7

Zimmer
4

Wohnfläche in m²
96.14 m²

Stockwerk
OG

Ausrichtung
S-O

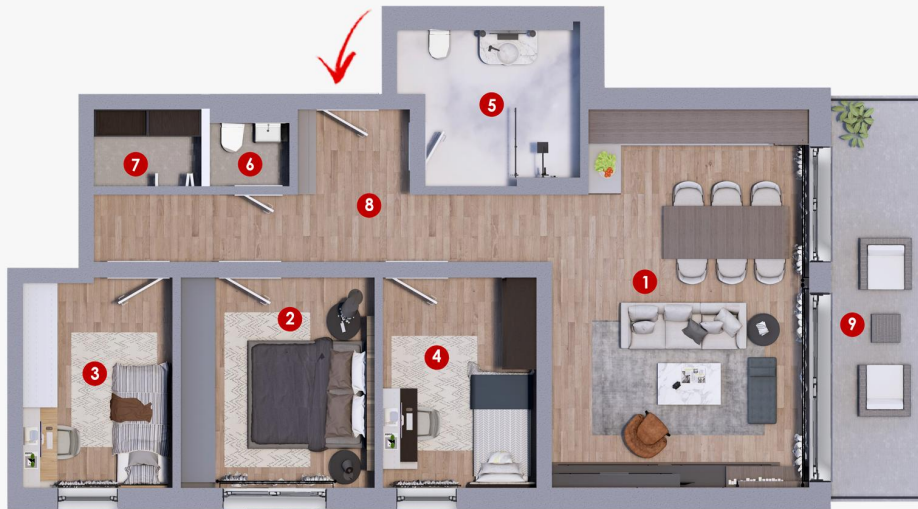
Wohnfläche in m²

1	Wohnen/Essen/Küche	27.78 m ²
2	Schlafen	12.33 m ²
3	Kind I	9.37 m ²
4	Kind II	10.21 m ²
5	Bad	7.89 m ²
6	WC	1.77 m ²
7	Abstellraum	1.43 m ²
8	Flur	13.42 m ²
9	Balkon(50%)	11.94 m ²

abzüglich 3% Putz

UG - Abstellraum 7 **5.96 m²**





Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



Maßstab 1:100



WOHNUNG 8

Zimmer
3

Wohnfläche in m²
133.63 m²

Stockwerk
DG

Ausrichtung
S-O

Wohnfläche in m²

1	Wohnen/Essen/Küche	31.15	m ²
2	Schlafen	12.45	m ²
3	WC	2.79	m ²
4	Abstellraum	2.05	m ²
5	Flur	13.53	m ²
6	Bad	7.57	m ²
7	Kind	10.95	m ²
8	Terrasse(50%) abzüglich 3% Putz	36.44	m ²
9	Terrasse(50%) abzüglich 3% Putz	13.30	m ²

UG - Abstellraum 8 5.96 m²





i Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



WOHNUNG 9

Zimmer
3

Wohnfläche in m²
87.86 m²

Stockwerk
DG

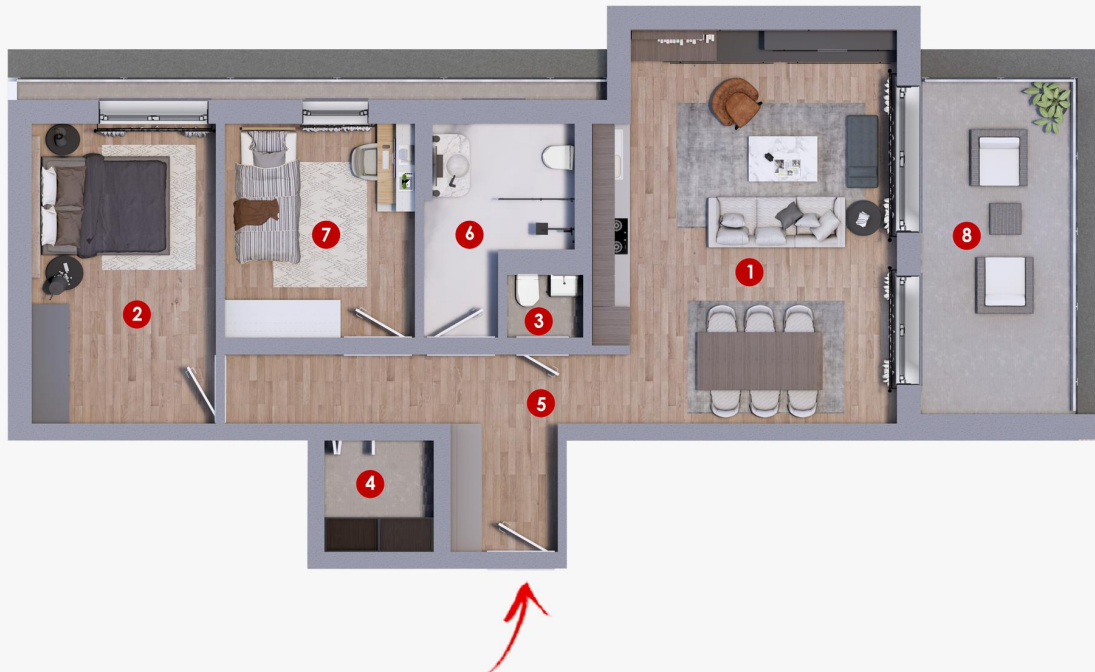
Ausrichtung
S-W

Wohnfläche in m²

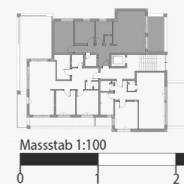
1	Wohnen/Essen/Küche	28.81	m ²
2	Schlafen	14.02	m ²
3	WC	2.63	m ²
4	Abstellraum	1.34	m ²
5	Flur	10.60	m ²
6	Bad	6.35	m ²
7	Kind	10.70	m ²
8	Terrasse(50%)	13.41	m ²

abzüglich 3% Putz

UG - Abstellraum 9 5.76 m²



① Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



WOHNUNG 10

Zimmer
2

Stockwerk
DG

Wohnfläche in m²
93.32 m²

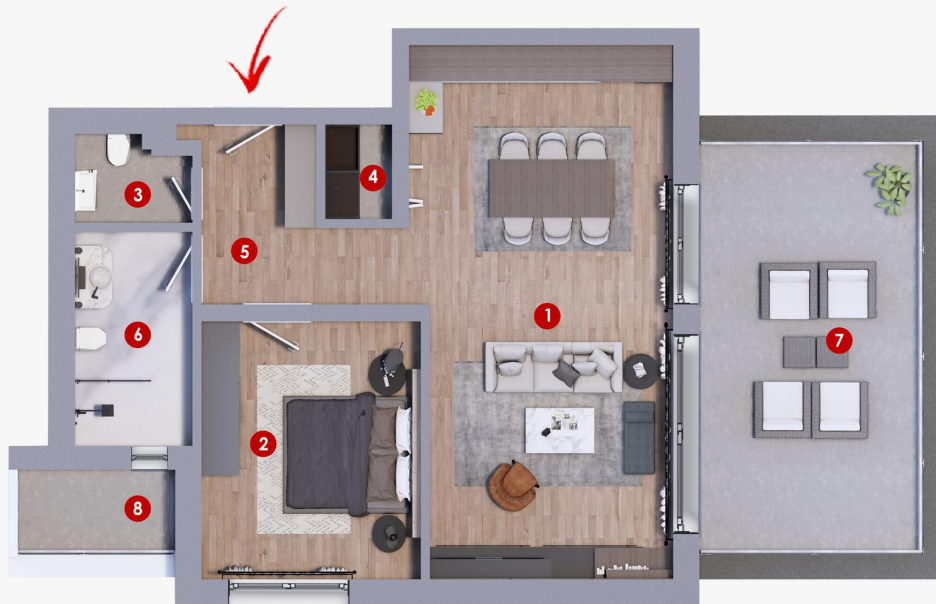
Ausrichtung
S-O

Wohnfläche in m²

1	Wohnen/Essen/Küche	34.43 m ²
2	Schlafen	14.38 m ²
3	WC	2.43 m ²
4	Abstellraum	1.54 m ²
5	Flur	7.04 m ²
6	Bad	6.45 m ²
7	Terrasse(50%) abzüglich 3% Putz	23.65 m ²
8	Terrasse(50%) abzüglich 3% Putz	3.40 m ²

UG - Abstellraum 10 6.12 m²





① Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.



Maßstab 1:100



Kellergeschoss

Stockwerk
UG

Wohnfläche in m²
546.73 m²

Wohnfläche in m²

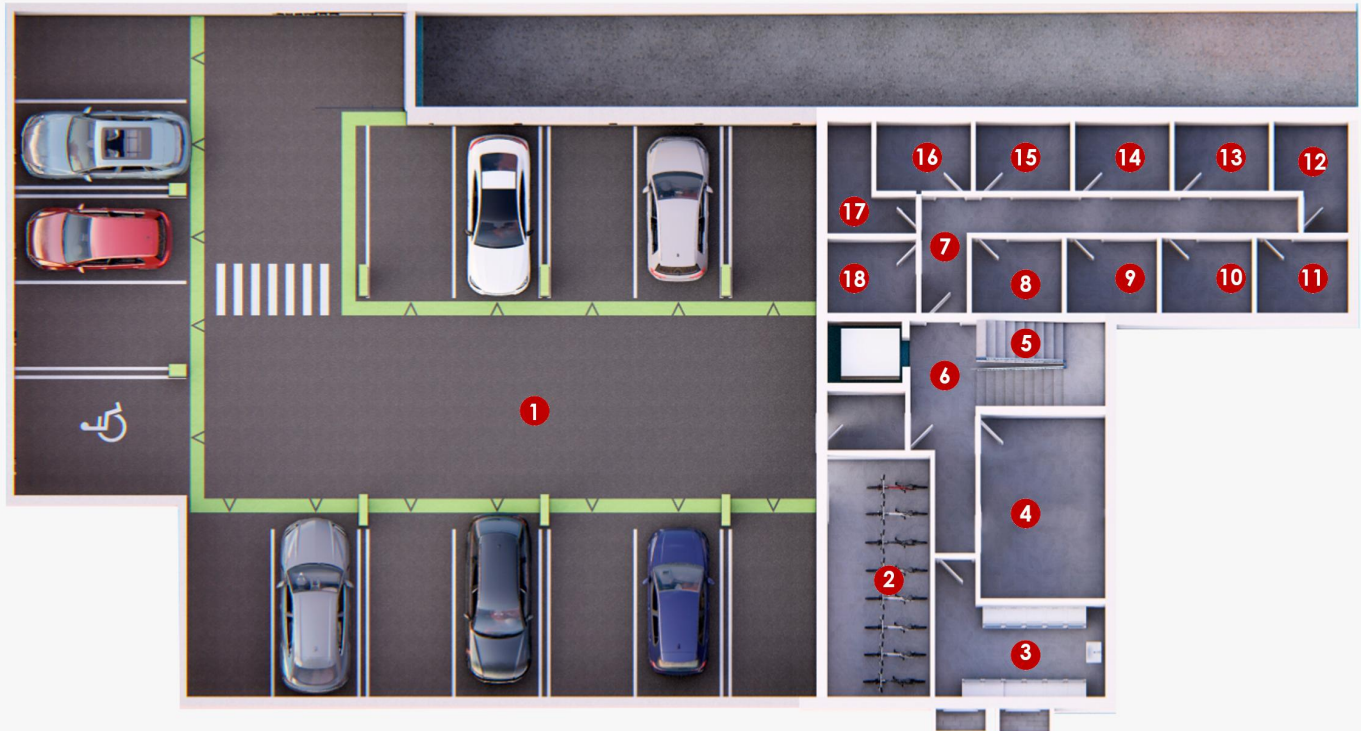
1	Tiefgarage	393.79 m ²
2	Fahreader	20.88 m ²
3	Waschraum	14.72 m ²
4	Technik	18.43 m ²
5	Kinderwagen	6.61 m ²
6	Flur	10.99 m ²
7	Flur 1	15.03 m ²
8	Keller 1	6.09 m ²
9	Keller 2	6.12 m ²
10	Keller 3	6.12 m ²
11	Keller 4	6.20 m ²
12	Keller 5	6.16 m ²
13	Keller 6	5.96 m ²
14	Keller 7	5.96 m ²
15	Keller 8	5.96 m ²
16	Keller 9	5.76 m ²
17	Keller 9	6.12 m ²
18	Keller 10	5.83 m ²

abzüglich 3% Putz

GESAMT UG

546.73 m²





① Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.

Maßstab 1:100
0 1 2 3 5m



Der Innenraum des **BODEMSTALL Elegance** ist ein Meisterwerk zeitgenössischen Designs.
Eleganz trifft auf Funktionalität, um eine harmonische und einladende Atmosphäre zu schaffen.

Großzügige Räume mit hoher Deckenhöhe und großen Fenstern lassen viel Licht herein und bieten atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Natur.
Der Innenraum ist nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch praktisch durchdacht, mit intelligenten Lösungen für Komfort und Bequemlichkeit.

Hier wird Luxus zu einem Gefühl, das alle Sinne anspricht und den Aufenthalt zu einem unvergesslichen Erlebnis macht.



Inspiziert von Schönheit und Funktion: Ihre perfekte Traumfassade

Die Außenfassade des **BODEMSTALL Elegance** besticht durch ihre elegante Kombination aus hochwertigen Klinkerriemchen und einem modernen Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Die Klinkerriemchen, bekannt für ihre Langlebigkeit und ästhetische Anziehungskraft, verleihen der Fassade einen zeitlosen und charmanten Look. Ihre warme Farbgebung und strukturierte Oberfläche schaffen eine einladende und zugleich stilvolle Optik.

Dank dieser durchdachten Kombination aus ästhetischem und funktionalem Design bietet die Außenfassade nicht nur eine beeindruckende visuelle Präsenz, sondern auch höchste Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Das **BODEMSTALL Elegance** setzt somit neue Maßstäbe in puncto Baukunst und Komfort und wird zu einem unverwechselbaren Highlight in jeder Umgebung.





U sechzehn, Utmühlstraße 16, in Beilngries: Neubau von sieben Eigentumswohnungen mit Tiefgarage (Zufahrt über Utmühlstraße)

92339 Beilngries, Utmühlstraße 16, Flur-Nr. 973

Allgemein

- Die Erstellung der Eingabepläne und der Bauantragsunterlagen.
- Die Übernahme sämtlicher Behördengenehmigungen für Prüfung, Genehmigung und Abnahme.
- Die technische Betreuung und Bauleitung für die im Vertragsumfang enthaltenen Leistungen.
- Die Absteckung des Gebäudes sowie die Erstellung des Schnurgerüsts.
- Der Abbruch und die Entsorgung des Altbestandes und die Räumung des Baufeldes.
- Die Erstellung eines Standsicherheits- und Brandschutznachweises für das Wohngebäude.
- Die Erstellung eines Energieausweises nach GEG 2020 (Gebäudeenergiegesetz) für das Wohngebäude.

Erdarbeiten

- Der Humusabtrag, soweit vorhanden, im Bereich der Baugrube und der Einfahrt.
- Der Baugrubenaushub mit seitlicher Aushublagerung (wenn möglich) in Bodenklasse 3 - 5, inklusive Abfuhr des überschüssigen Materials.
- Die Arbeitsräume werden mit verdichtungsfähigem Material auf geplantes Geländeniveau verfüllt und verdichtet.
- Die Übernahme sämtlicher und notwendiger Auffüllungs- und Abgrabungsarbeiten.

Entwässerungsarbeiten

- Sämtliche Regen- und Schmutzwasserleitungen werden im Erdreich mit PVC-KG-Rohren im erforderlichen Gefälle verlegt.
- Sämtliche notwendige Revisions- und Sickerschächte werden geliefert, gesetzt und angeschlossen.
- Bei technischer Notwendigkeit können die Schächte auch in die EG-Gärten gesetzt werden.

Betonarbeiten

- Die Streifen- und Punktfundamente werden, soweit notwendig, nach statischen Erfordernissen erstellt.
- Die Bodenplatte und die Kellerumfassungswände einschließlich Sauberkeitsschicht werden nach örtlichen und statischen Erfordernissen im Bereich der Kellerräume erstellt.
- Die Tiefgarage wird nach Baugrundgutachten mit Stahlbetonbodenplatte ausgeführt.
- Zwischen Bodenplatte und Kellerumfassungswänden werden Fugenbleche verwendet.
- Auf Grundlage der statischen Berechnungen werden Güte, Stärke und Beschaffenheit des Stahlbetons für Kellerumfassungswände, Tiefgaragenwände, -decken, Bodenplatte, Aufzugsschächte, Treppen und Balkone definiert und ausgeführt.
- Die Geschossdecken werden gemäß Statik aus Stahlbetonfiligran bzw. Fertigteilplatten mit Überbeton in Betongüte mind. C 20/25 erstellt.



Maurerarbeiten

- Die Außenwände des Mehrfamilienhauses werden gemäß Plan im Erd-, Ober- und Dach- geschoss aus Ziegelmauerwerk mit einer Mindeststärke von 36,5 cm im gedeckelnden Dünnbettmörtelverfahren oder gleichwertig ausgeführt (Mind. Unipor WS 08 Silvacor; Mauerziegel mit integriertem Dämmstoff aus 100 % nachwachsenden Rohstoffen, Füllung mit sortenreinen Nadelholzfasern; Güte nach GEG und Statik).
- Die Innenwände werden gemäß Plan und Statik im Keller-, Erd-, Ober- und Dachge- schoss als Ziegelmauerwerk ausgeführt.
- Die Wohnungstrennwände werden aus 24 cm oder 30 cm starken Verfüll-Planziegel bzw. aus Stahlbeton gemäß Anforderungen an Schallschutz und Statik erstellt.
- Die horizontale Abdichtung gegen aufstei- gende Feuchtigkeit beim Umfassungsmau- erwerk im EG und die notwendige Bau- werksabdichtung wird ausgeführt.
- Die Aufkantung und die Attika werden in Massivbauweise erstellt.
- Die technisch notwendigen Vormauerun- gen für die Sanitärobjekte, Installationen, Steigleitungen etc. werden als Ziegel- bzw. als Trockenbauwand ausgeführt.

Flachdacharbeiten

- Das Flachdach des Baukörpers wird nach den Regeln der Technik abgedichtet und auf Grundlage der GEG-Berechnung ge- dämmt.
- Außerdem erhält das Dach eine umlaufen- de Attika.
- Das Flachdach erhält einen Kiesbelag.

Spenglerarbeiten

- Sämtliche erforderliche Dachspenglerarbei- ten werden in Titanzink (Dachrinnen, Regen- fallrohre, usw.) ausgeführt. Die Anschluss- und Abschlussbleche werden aus Titanzink ggf. aus Edelstahl hergestellt.

Putzarbeiten

- Die Ziegelaußenwände erhalten einen 3-la- gigen Außenputz (Grundputz, Armierungs- spachtelung und Oberputz). Der Oberputz wird als Edelputz (Oberfläche als horizonta- ler Besenstrich) erstellt.
- Die gemauerten Ziegelinnenwände im KG, EG, OG und DG erhalten einen Wandfeinputz (gefilzt), einschließlich der erforder- lichen Kantenschutzschienen in Oberflächenqualität Q2.
- Die Bäder erhalten einen Kalkzementputz.
- Die Kellerumfassungswände in Stahlbeton werden nicht verputzt.

Estricharbeiten

- Im gesamten Kellerbereich (außer Tiefga- rage) wird ein schwimmender, wärmege- dämmter Zement- oder Anhydrit-Estrich einschl. Feuchtigkeitssperre verlegt.
- In den Wohnräumen im EG, OG und DG wird ein schwimmender Zement- oder Anhydrit-Estrich mit Wärmedämmung und Randstreifen verlegt.
- Die gesamten Estricharbeiten entsprechen der DIN 4108, DIN 4109 und der GEG-Be- rechnung.
- Die Bodenplatte der Tiefgarage wird im Ge- fälle erstellt und nach dem DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“ ausgeführt.



Fenster

- Die Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden in Kunststoff Dreifach-Isolierverglasung mit Aluvorsatzschale erstellt.
- Außenfarbe: RAL 1035 oder ähnlich; Innenfarbe: weiß, bzw. nach Wahl des Bauträgers
- Dreifach-Isolierverglasung gemäß gültigem GEG (U-Wert Glas mind. $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, U-Wert Fenster mind. $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Die Flügel der Fenster sind mit Dreh- bzw. Einhand-Dreh-Kippbeschlag versehen.
- Die Fenstertüren zu den Freiflächen (zu Terrassen und Balkonen) werden als Parallel-Schiebe-Kipptüren (Abk.: PSK, mit Schwelle und Kippfunktion, Durchgangsbreite ca. 1,00 m) ausgeführt. Die Ausführung erfolgt gemäß Grundrisse.
- Gegen Aufpreis kann eine Hebe-Schiebe-Türe (Abk.: HST, schwellenlos ohne Kippfunktion) ausgewählt werden.
- Die bodenhohen Fensterelemente außerhalb der Freiflächen (nicht im Bereich der Terrassen und Balkone) werden mit Brüstungsfestverglasung und offenbarem Fensteranteil erstellt.
- Die Fensterbänke werden außen in Aluminium eloxiert und innen in Natursteinoptik nach Auswahl des Bauträgers eingebaut.
- Die Fenster mit Festverglasung im Wohnbereich Wohnung 4.1 und Wohnung 5 erhalten eine aufgesetzte Umrahmung in Aluminium in RAL 1035 oder ähnlich.

Raffstore

- An den Fenstern und Fenstertüren in den Wohnräumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden Raffstore (Farbe: RAL 1035 bzw. vergleichbar) mit elektrischer Einzelbedienung eingebaut.
- Im Treppenhaus werden keine Raffstore oder Rollläden verbaut.

Hauseingangstür

- Die Tür aus Aluminium wird mit Glasanteil nach Farbe und Angabe des Bauträgers eingebaut.

Fassadenarbeiten

- Teile der Fassade (im Norden) werden mit farblichen Akzenten nach Angaben des Bauträgers versehen.

Malerarbeiten

- Die verputzten Fassadenflächen erhalten eine Zwischen- und Schlussbeschichtung mit einer Silikonharz-Fassadenfarbe (cremefarben bzw. nach Farbe nach Angabe des Bauträgers).
- Die Betondecken im EG, OG und DG und die Oberflächen in den Wohngeschossen werden mit einer feinen Putzstruktur in weiß gespritzt.
- Die Betonwände der Kellerräume: Spachteln und Schleifen der größeren Lunker bis max. 6 mm.
- Die Wand- und Deckenflächen der Wohn- und Kellergeschosse werden mit einer waschbeständigen Silikat-Farbe in weiß gestrichen.
- Die Innenwand- und Deckenflächen der Tiefgarage werden nicht gespachtelt und nicht gestrichen.



Fliesen- und Natursteinarbeiten

Bad:

- Die Böden und Wände werden mit Fliesen im Fugenschnitt verlegt.
- Die Fliesenhöhe an den Wänden beträgt ca. 1,40 m, in der Dusche raumhoch.
- Die Fliesen werden nicht putzbündig ausgeführt.
- Inbegriffen sind Fliesen zu einem Materialpreis von bis zu 50,00 EUR/m² brutto (für Wand und Boden, bis zur max. Größe von 30 x 60 cm).
- Alle senkrechten und waagrechten Fugen werden elastisch verfugt. Die Ausbildung von Ecken, Vormauerungen und Abschluss-schienen erfolgt, wo notwendig, in Kunststoff.

Treppenhaus, Keller, Gemeinschaftsräume:

- Die Beläge im Treppenhaus und der Treppen werden in Naturstein oder Fliese nach Wahl des Bauträgers belegt.
- Alle anderen Gemeinschaftsflächen (bis und außer der Tiefgarage und Schleuse) wie Kellerzugänge, Kellerräume (WE 4.1, 4.2, 5), Wasch-, Hausanschluss-, Heiz- und Elektroraum usw. sind mit Fliesen nach Wahl des Bauträgers gefliest.
- Die zugewiesenen Kellerräume (Einzelräume) erhalten ebenfalls Fliesen nach Angabe des Bauträgers. Inbegriffen sind Fliesen zu einem Materialpreis von bis zu 20,00 EUR/m² brutto und Sockelleisten bis zu 4,00 EUR/m brutto.

Bodenbelagsarbeiten

- Alle nicht gefliesten Wohnräume erhalten Böden, schwimmend verlegt, z. B. Vinyl, Parkett oder Laminat.
- Bei schwimmender Verlegung werden notwendige Arbeitsfugen (Türschwellen und Materialwechsel) mit Übergangsprofilen überdeckt.
- Inbegriffen sind Böden zu einem Materialpreis von bis zu 40,00
- Natürlich kann soweit technisch und organisatorisch möglich jeder andere Boden verlegt werden. Hierbei ist zu beachten, dass sich Mehrpreise (Verlegung und Material) ergeben können. EUR/m² brutto und Sockelleisten von bis zu 6,00 EUR/m brutto.

Innentüren

- In den Wohnungen sind Wohnrauminnentüren inklusive Zarge und Türdrücker mit einer Höhe von ca. 2,10 m (nach bautechnischen Möglichkeiten) mit einem Materialansatz von bis zu 350,00 EUR brutto/Tür enthalten.
- Die Türblattmittellage besteht aus Röhrenspanstreifen einschließlich Bänder und Drückergarnitur in Edelstahl.
- Auf Wunsch können Türen in allen handelsüblichen Holzarten gegen Mehrpreis verwendet werden.
- Die Türen zu den Gemeinschaftsräumen werden nach Angabe des Bauträgers eingebaut.
- Die Wohnungseingangstüren werden in weiß (innen und außen), glatt, mit Obertürschließer und entsprechend den Anforderungen an Schall- und Brandschutz verbaut.



Schlosserarbeiten

- Die Balkongeländer im OG und DG werden gemäß Plan als Metallkonstruktion mit Aluminium-Blech (RAL 1035 oder ähnlich) mit ausgelasertem Muster nach Wahl des Bauträgers erstellt.
- Die Absturzsicherung im Allgemeintreppenhaus wird als Metallkonstruktion (RAL 1035 oder ähnlich), alternativ als Edelstahl- Glaskombination erstellt (nach Wahl des Bauträgers).
- Die Handläufe sind in Holz, alternativ in Edelstahl ausgeführt.

Aufzug

- Aufzugsanlage Schindler S1000 oder gleichwertig, für mind. 4 – 6 Personen geeignet.

Technische Gebäudeausstattung: Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro

Heizungsanlage:

- Das Gebäude wird mit einer freistehenden Luft-Wärmepumpe beheizt, hierbei obliegt der Standort der Wahl des Bauträgers.
- Die Warmwasserbereitung wird gemäß GEG-Berechnung ausgelegt und ausgeführt.
- Alle Wohnräume werden mit einer Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung versehen.
- Die Bäder werden mit einem Handtuchwärmekörper ausgestattet (Kermi Topara 50 oder gleichwertig).
- Die Zähleranlagen (für Heizung, Kalt- und Warmwasser) werden vom Bauträger vorbereitet und von der Hausverwaltung übernommen sowie betrieben.

Entkalkungsanlage:

- In jedem Gebäude wird eine Wasserenthärtungsanlage fertig installiert.

Lüftungsanlage:

- Montage einer Lüftungsanlage zur Gewährleistung des notwendigen Mindestluftwechsels ohne Wärmerückgewinnung, mit Absaugungen in Bad bzw. Küche / Wohnraum sowie Zuluftöffnungen in den Fensterelementen (Fensterfalzlüftung).
- Die Anzahl der Zu- und Abluftanschlüsse ergibt sich aus den Mindestluftwechselvorgaben (GEG).
- Aus technischen Gründen sind nur Umluftsysteme in der Küche möglich.

Sanitärinstallation:

- Die komplette Sanitärinstallation wird nach Stand der Technik ausgeführt.
- Im Kellergeschoss werden sämtliche Rohre auf Putz installiert.

Waschraum:

- Jede Wohnung erhält im Waschraum einen Anschluss für eine Waschmaschine (am Boden stehend).
- Zudem erhält der Waschraum ein Spül- und Ausgussbecken.
- Aus technischen Gründen sind nur Kondensationstrockner auf der Waschmaschine stehend möglich.

Küche:

- Jede Küche erhält einen Warm- und Kaltwasseranschluss.
- Zusätzlich wird ein Abfluss für Spüle und Spülmaschine verlegt.
- Die Kücheninstallationen sind vor der Wand laufend.



Außenwasseranschluss:

- Die Erdgeschosswohnungen und die Dach- geschosswohnungen erhalten einen frost- sicheren Außenwasseranschluss. Die Lage wird vom Bauträger vorgegeben.
- Das Gebäude erhält für die gemeinschaft- lichen Außenanlagen einen Außenwasser- anschluss mit frostsicherer Armatur (Position nach Angabe des Bauträgers).

Sanitäre Ausstattung (die Anzahl ergibt sich aus den Verkaufsplänen):

- Wand-Tiefspül-WC
(Typ: Ideal Standard Connect weiß, mit Vi- gour AI 2, weiß, für 2-Mengen-Spültechnik).
- Waschtischanlage
(Typ: Ideal Standard Connect Cube, Größe 60 x 46 x 17,5 cm, weiß, mit Einhand-Wasch- tischbatterie Ceraplan 3).
- Handwaschbeckenanlage (nur für Gäste- WC)
(Typ: Ideal Standard Connect Cube, Größe 40 x 36 cm weiß, mit Einhand-Waschtisch- batterie Ceraplan 3130).
- Dusche ebenerdig gefliest (Größe ca. 1,00 x 0,90 m, mit Ablaufrinne Kessel Linearis Com- pact, mit Brausebatterie AP Ceraplan 3 und Hansgrohe Crometta 85 Brausen-Set 1Jet/ Unica 90 cm mit Brauseschlauch).
- Badewanne
(Typ: Acryl, Vigour one, Größe 170 x 75 cm, weiß, mit Badebatterie AP Ceraplan 3 und Hansgrohe Crometta 85 Brausenset 1jet/ Porter C mit Brauseschlauch).
- Duschkabinen und Duschtrennwände sind im Festpreis nicht enthalten.

Elektroinstallation:

- Die Elektroinstallation erfolgt nach VDE- Richtlinien, DIN-Normen und den Bestim- mungen des Energieversorgungsunterneh- mens.
- Die gesamte Elektrik wird mit Rohrleitungen unter Putz verlegt, in den Kellerräumen teil- weise auf Putz.
- Jeder Waschmaschinenplatz erhält 2 Steck- dosen, je eine für Waschmaschine und Trockner.
- Die Anzahl der Steckdosen und Lampen- auslässe in den Wohnungen erfolgt gemäß beiliegender Raumaufstellung.
- Jede Wohnung erhält eine Gegensprech- anlage und Klingeltaste. Die Hauptein- gangstür des Gebäudes kann mit elektri- schem Türöffner betätigt werden.
- Die Wohnungen werden mit Rauchmeldern entsprechend den gesetzlichen Bestim- mungen ausgerüstet.
- Die Tiefgaragen- und Außenstellplätze werden entsprechend des WEG Gesetzes (Wohnungseigentumsgesetz Stand 2020) mit Anschlussmöglichkeiten versorgt.
- Die Außenleuchten an Balkonen, Terrassen und Laubengängen erfolgen laut Auswahl des Bauträgers.

PV-Anlage:

- Zur Unterstützung der Heizungsanlage / Luft-Wärmepumpe wird auf dem Dach eine PV-Anlage (ca. 10 kWp) installiert.
- Die PV-Anlage gehört zum Gemeinschafts- eigentum.
- Die Art, der Umfang und die Positionierung der Anlage wird im Rahmen der weiteren Planung und durch die GEG-Berechnung definiert.



Außenanlagen

Gemeinschaftseigentum:

- Die Gestaltung der Außenanlagen orientiert sich am Außenanlagenplan.
- Für die Mülltonnen/Abfall und Fahrräder wird eine befestigte Freifläche in Betonpflaster erstellt.
- Notwendige Abgrenzungen werden mit einem Stabstahlmattenzaun (anthrazit, ca. 0,90 bis 1,00 m hoch) nach Angabe und Design des Bauträgers erstellt.
- Die Zufahrtswege zum Haupteingang, zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen werden in Betonpflaster (d=8 cm, Größe ca. 20 x 20 cm) erstellt.
- Alle erforderlichen Einfassungen und Entwässerungen nach Angabe des Bauträgers.
- Die EG-Wohneinheiten erhalten zwischen den Einheiten Sichtschutzwände (gemäß Grundriss, ca. 2,70 m lang, Material, Farbe und Design nach Angabe des Bauträgers).
- Die Erdgeschossgärten bekommen als Grundstücksabgrenzung einen Stabstahlmattenzaun (anthrazit, ca. 0,90 bis 1,00 m hoch, nach Angabe und Design des Bauträgers).
- Die Terrassen und Balkone der Wohnungen werden mit Betonplatten (grau, ca. 60 x 40 cm) auf Splittbett verlegt. Die Terrassenflächen bzw. Balkonflächen können mit Aufpreis erweitert werden.
- Die Flächen außerhalb der Balkonfläche werden bekiest.

Tiefgarage, Stellplätze und Kellerabteile

- Die Außenstellplätze werden mit Beton- oder Rasenfugenpflaster in grau belegt.
- Die Tiefgarage erhält eine elektrisch betriebene Kipptoranlage mit Ampelschaltung, per Funkhandsender bedienbar (ein Sender pro Stellplatz).
- Die Tiefgaragenstellplätze werden markiert und nummeriert.
- Die Kellerabteile und Zusatzräume werden entweder aus Stahllamellen (uneinsichtig) oder massiv ausgeführt und sind separat abschließbar.

Versorgung, Sicherheit und Belüftung

- Die Schleusen- und Treppenhaustüren von Tiefgarage und Keller werden gemäß brandschutztechnischen Anforderungen feuerhemmend ausgeführt.
- Zur Belüftung der Tiefgarage sind Lüftungsöffnungen gemäß Brandschutzvorgaben erforderlich. Diese werden in Form von Lüftungshauben, Lüftungsschächten und einer luftdurchlässigen Tür und eines Tores nachgewiesen.
- Bei technischer Notwendigkeit können die Öffnungen auch in die EG-Gärten gesetzt werden. Diese können nicht überbaut und verschlossen werden.
- Im Kellergeschoss und der Tiefgarage sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Diese können sich unter der Decke und vor Wänden unverkleidet und sichtbar befinden.



Schließanlage und Briefkasten

- Die Anlage verfügt über eine Schließanlage. Je nach Gemeinschafts- oder Wohneigentum werden diese mit Profizylinder nach Schließplan vergeben. Dazu gehören: Wohnung, Kellerabteil, allgemein zugängliche Räume wie Waschraum, Tiefgarage, Elektro und Hauseingangstür.
- Das Gebäude erhält zudem eine Briefkastenanlage, wandhängend, Farbe und Position nach Wahl des Bauträgers. Pro Wohneinheit ein Kasten inkl. Schlüssel.
- Der Haupteingang enthält eine Überdachung nach Wahl des Bauträgers.

Erschließung

- Die Zufahrten werden gemäß Plan in Betonpflaster oder Asphalt nach Angabe des Bauträgers erstellt.
- Anschluss von Strom, Wasser und Abwasser.
- Der Telefonanschluss erfolgt bis zum Hausanschlussraum.
- Die TV-Satellitenanlage ist ausgelegt für sieben Wohneinheiten.

Wartung und Pflege

- Alle Gewerke unterliegen besonderen Instandhaltungsmaßnahmen. Diese gelten bereits während der Gewährleistungspflicht von fünf Jahren! Die detaillierten Informationen erhalten Sie mit unseren Wartungshinweisen und Benutzerhandbuch bei Übergabe. Wir bitten zu beachten, dass bei nicht-sachgerechter Wartung die Gewährleistungspflicht nicht eingehalten werden kann!
- Die Wartung der technischen Anlagen obliegt der Eigentümergemeinschaft. Die Wartungsverträge werden durch die Hausverwaltung geschlossen.

- Die Tiefgarage bedarf einer regelmäßigen Untersuchung und Wartung. Diese Arbeiten sind einzuplanen und stellen nach den anerkannten Regeln der Technik keinen Mangel dar. Die Anstriche von Bauteilen, die der Witterung ausgesetzt sind, sind nach Vorgaben der Farbhersteller mit Zwischenanstrichen zu versehen und in bestimmten Zeitabständen durch die Wohnungseigentümerversammlung bzw. Käufer durchzuführen. Die Risse in Putzen und Bauteilen, die sich aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe bzw. aufgrund der Austrocknung und Nachhärtung (Kriechen und Schwinden) des Bauwerks ergeben, sind keine Gewährleistungsmängel.
- Die elastischen Fugenabdichtungen bei Boden- und Wandanschlussfugen können durch Senkungen und Verformungen (z.B. Schüsseln) der Estrichflächen abreißen. Dies stellt i. d. R. keinen Gewährleistungsschaden dar. Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen, deren Dichtstoffe einer regelmäßigen Überprüfung, und wenn erforderlich, einer Erneuerung durch die Nutzenden bedürfen, insbesondere um Folgeschäden zu vermeiden.

Wohnen: Lüften und Heizen

- Der Massivbauweise und der im Bauwerk enthaltenen (Bau-)Feuchtigkeit muss nach Bezug durch richtiges, regelmäßiges Heizen und Lüften Rechnung getragen werden! Ergänzend zur Lüftungsanlage ist kundenseitig in den ersten Wochen nach dem Einzug das tägliche, mehrmalige und kurzfristige Lüften (Stoßlüften) erforderlich.
- Alle Räume sind entsprechend der vorgesehenen Temperaturen (ca. 22° C) während der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen.



Sonstiges

- Sollten Eigenleistungen erbracht werden, so muss die Bauabnahme vor deren Erbringung erfolgen.
- Die Materialbeschaffung und die Ausführung obliegen grundsätzlich dem Bauträger. Eventuell anfallende Mehrkosten sind vom Käufer zu übernehmen. Gewünschte Umplanungen der Grundrisse und Ausstattung nach Beurkundung mittels unseres Projektleiters werden mit 119,00 EUR/h brutto verrechnet.
- Die Maße für Küchen und sonstige Einrichtungen, Möbel und dergleichen sind vom Käufer direkt am Bau zu nehmen. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Verkäufer nicht, da sich im Einzelfall Abweichungen im Rahmen der zulässigen Toleranzen ergeben können. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungen, außer den Sanitärgegenständen, dienen nur der Erläuterung und sind nicht im Preis enthalten.
- Die Leistungen, die in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt sind, gelten nicht als Bestandteil der Baubeschreibung. Die Wahl zwischen technisch gleichwertigen Ausführungsarbeiten und Details trifft der Bauträger in Absprache mit dem Bauherrn. Geringfügige Planänderungen (z. B. Rohr- abkofferungen) im Rahmen der Detailplanung bleiben dem Bauträger unbenommen und sind vom Käufer zu dulden.

Beilngries, Juni 2022
Beilngries Projektbau GmbH



-  +49 7136 / 968 877
-  Osmanaj Immobilien GmbH
-  osmanaj_immobilien
-  +49 7136 / 966 961

Ihr Ansprechpartner:

Osmanaj Immobilien GmbH
Steigerstraße 9
74177 Bad Friedrichshall

info@osmanaj-immobilien.de
www.osmanaj-immobilien.de



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr und Haftung übernehmen. Die abgebildeten Texturen und Farben dienen nur als Beispiel. Die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.

