

# WOHNEN AN DER ELSENZ

Sinsheim-Steinsfurt :: Ihr neues Zuhause mitten im Leben





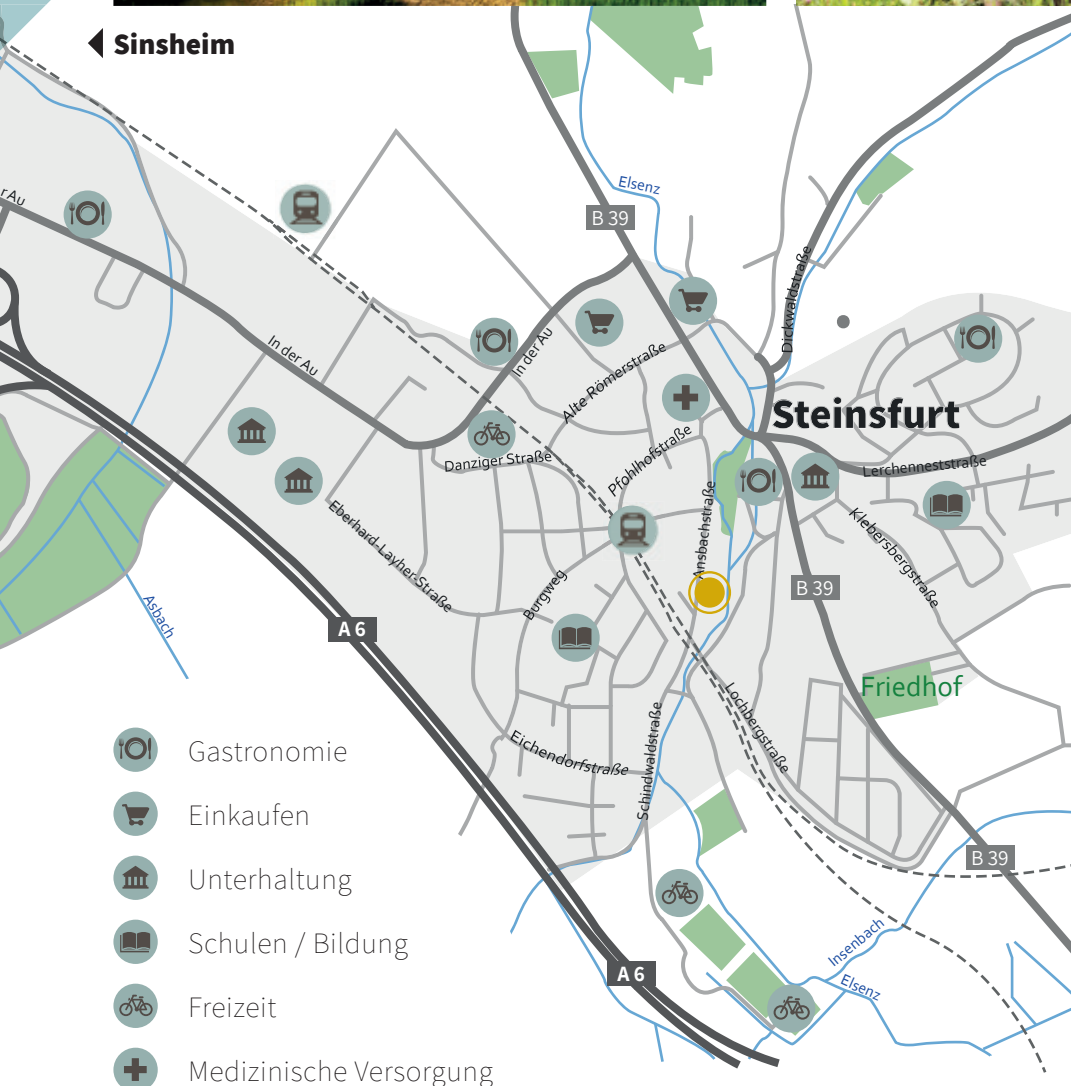
A family of four is playing in a field of tall grass at sunset. A young boy in a red plaid shirt is being held up by his parents, who are lying on the grass. A young girl in a red and white striped shirt and a hat is also playing in the background. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow. The text "So ruhig und zentral, hier bin ich richtig!" is written in a handwritten style in the upper right corner.

So ruhig  
und zentral,  
hier bin ich  
richtig!





◀ Sinsheim



## STEINSFURT :: ANSBACHSTR. 31

### Eine Lage der kurzen Wege

Kurze Wege zur S-Bahn und auf die Autobahn, in den Kindergarten oder in die Grundschule – neben vielen anderen Faktoren ist es das, was gerade für Familien eine zentrumsnahe Lage so wertvoll macht. Das Neubauprojekt liegt nur wenige Minuten vom Bahnhof Steinsfurt entfernt. Er ist somit perfekt an die S-Bahn Rhein-Neckar angebunden und verfügt zudem über eine Autobahnauffahrt. Ob Heidelberg oder Heilbronn, ob Eppingen oder Bad Friedrichshall, Frankfurt oder Stuttgart – Steinsfurt liegt zentral in der Metropolregion Rhein-Neckar.

### Optimale Verbindung von wirtschaftlicher Stärke und schöner Natur

Der Ort liegt aber auch im schönen Kraichgau. Somit verbindet er wirtschaftliche Stärke mit einer hohen Lebensqualität. Der Sinsheimer Teilort verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Kindertagesstätten und einer Grundschule, Ärzten und Apotheken sowie Supermarkt und Discounter. Weiterführende Schulen und ein großes Berufsschulzentrum finden sich in Sinsheim. Die Lage des Neubauprojekts hat aber auch für Fußballfans ihren Charme: Bis in die Spielstätte des Bundesligisten 1899 Hoffenheim sind es nur knapp 30 Fußminuten.



## EINFACH ZUHAUSE FÜHLEN

In der Ansbachstraße entsteht ein architektonisch markantes 8-Familienhaus, das sich durch seine zeitlose Formensprache auszeichnet. Das Pultdach, große Fensterflächen und Schiebetüren, Balkone und Dachterrassen garantieren in den exklusiven 3,5- und 4,5-Zimmer-Eigentumswohnungen ein angenehmes Wohnambiente. Die hellen Eigentumswohnungen bieten durch klug geplante Grundrisse mit Wohnflächen von ca. 79 m<sup>2</sup> bis ca. 132 m<sup>2</sup> den notwendigen Spielraum für Familien, Paare und Senioren. Highlight sind die zwei attraktiven Penthouse-Wohnungen im DG mit ihren großzügigen Sonnenterrassen als Freiflächen.

### Hochwertige Ausstattungsdetail

Hochwertiges Parkett, große Fliesen, eine Sanitärausstattung von renommierten Herstellern, Fußbodenheizung, Balkone in Südausrichtung, elektrische Rollläden und Videosprechanlage - mit diesen Ausstattungsdetails schafft das 8-Familien-Haus beste Voraussetzungen für ein perfektes zu Hause. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit gut zu befahrenden Stellplätzen. Von hier können alle Stockwerke schwellenfrei mit dem Aufzug erreicht werden.





Zuhause ist mehr  
als ein Haus





Erdgeschoss



WOHNUNG **Nr. 1**

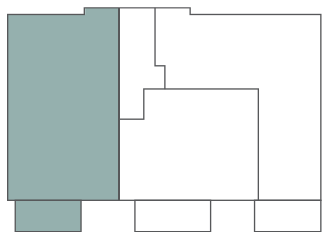
WOHNUNG **Nr. 2**

WOHNUNG **Nr. 3**

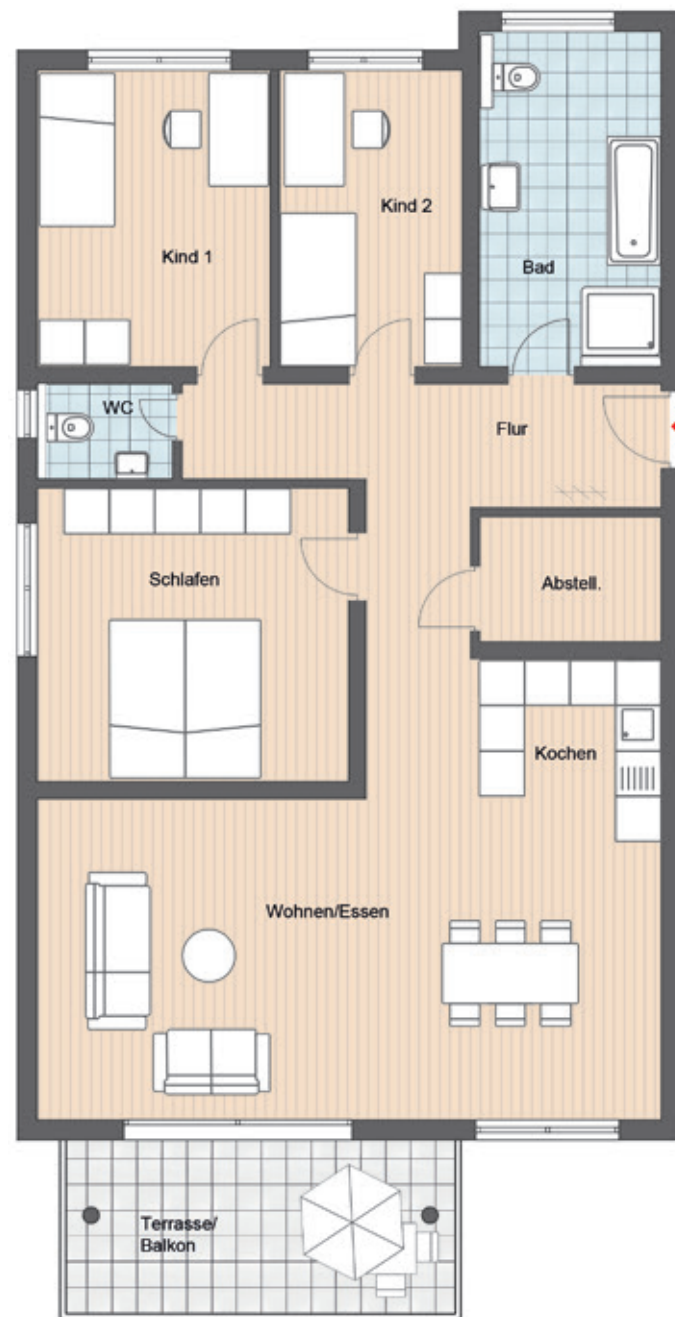
# EG :: WOHNUNG Nr. 1

## 4,5 Zimmer-Wohnung 110,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	41,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,55 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,65 m <sup>2</sup>
Kind 2	9,22 m <sup>2</sup>
Bad	10,28 m <sup>2</sup>
Flur	11,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,75 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	5,03 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1:100  
unverbindliche Illustration

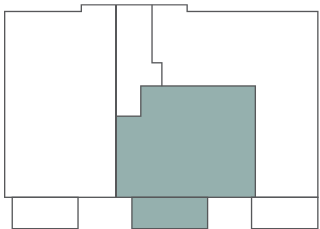




## EG :: WOHNUNG Nr. 2

### 3,5 Zimmer-Wohnung 79,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	29,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Kind	13,05 m <sup>2</sup>
Bad	5,91 m <sup>2</sup>
Flur	6,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50%)	5,80 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1:100  
unverbindliche Illustration



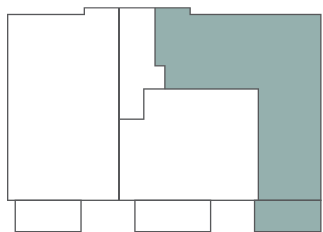




## EG :: WOHNUNG Nr. 3

### 3,5 Zimmer-Wohnung 102,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	38,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,01 m <sup>2</sup>
Kind	12,88 m <sup>2</sup>
Bad	9,73 m <sup>2</sup>
Flur	11,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,73 m <sup>2</sup>
WC	3,41 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50%)	5,03 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1:100  
unverbindliche Illustration



Obergeschoss





WOHNUNG **Nr. 4**

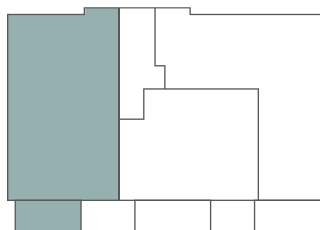
WOHNUNG **Nr. 5**

WOHNUNG **Nr. 6**

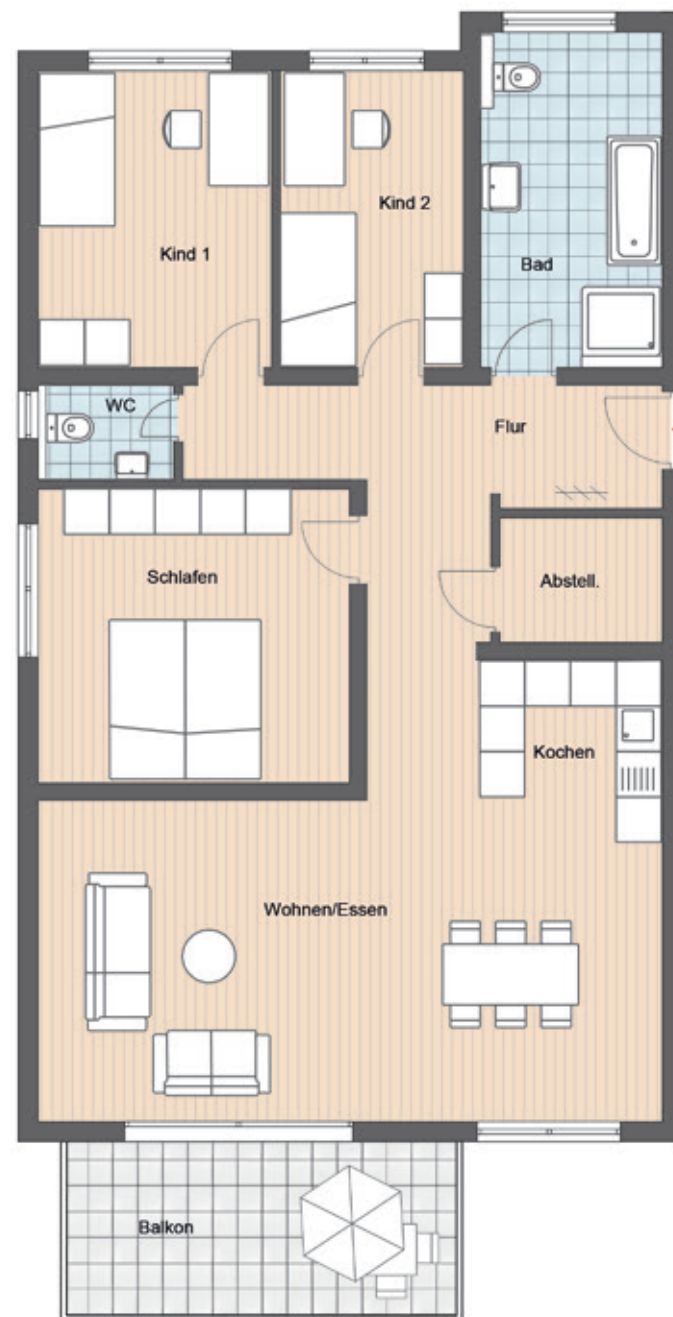
# OG :: WOHNUNG Nr. 4

## 4,5 Zimmer-Wohnung 110,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	41,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,55 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,65 m <sup>2</sup>
Kind 2	9,22 m <sup>2</sup>
Bad	10,28 m <sup>2</sup>
Flur	11,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,75 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50 %)	5,03 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1:100  
unverbindliche Illustration

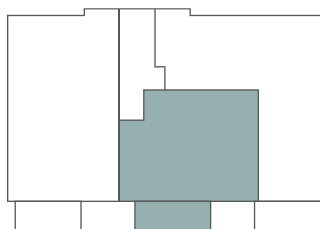




# OG :: WOHNUNG Nr. 5

## 3,5 Zimmer-Wohnung 79,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	29,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Kind	13,05 m <sup>2</sup>
Bad	5,91 m <sup>2</sup>
Flur	6,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50%)	5,80 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1:100  
unverbindliche Illustration

# OG :: WOHNUNG Nr. 6

## 3,5 Zimmer-Wohnung 102,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	38,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,01 m <sup>2</sup>
Kind	2,88 m <sup>2</sup>
Bad	9,73 m <sup>2</sup>
Flur	11,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,73 m <sup>2</sup>
WC	3,41 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (50%)	5,03 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1:100  
unverbindliche Illustration







Freiraum  
für mich



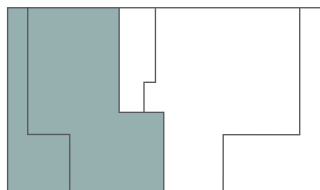
Dachgeschoss



# DG :: WOHNUNG Nr. 7

## 3,5 Zimmer-Penthouse-Wohnung 106,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	42,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,24 m <sup>2</sup>
Kind	12,17 m <sup>2</sup>
Bad	9,94 m <sup>2</sup>
Flur	7,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,67 m <sup>2</sup>
WC	2,04 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	8,80 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	5,41 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1:100  
unverbindliche Illustration

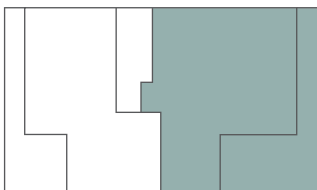
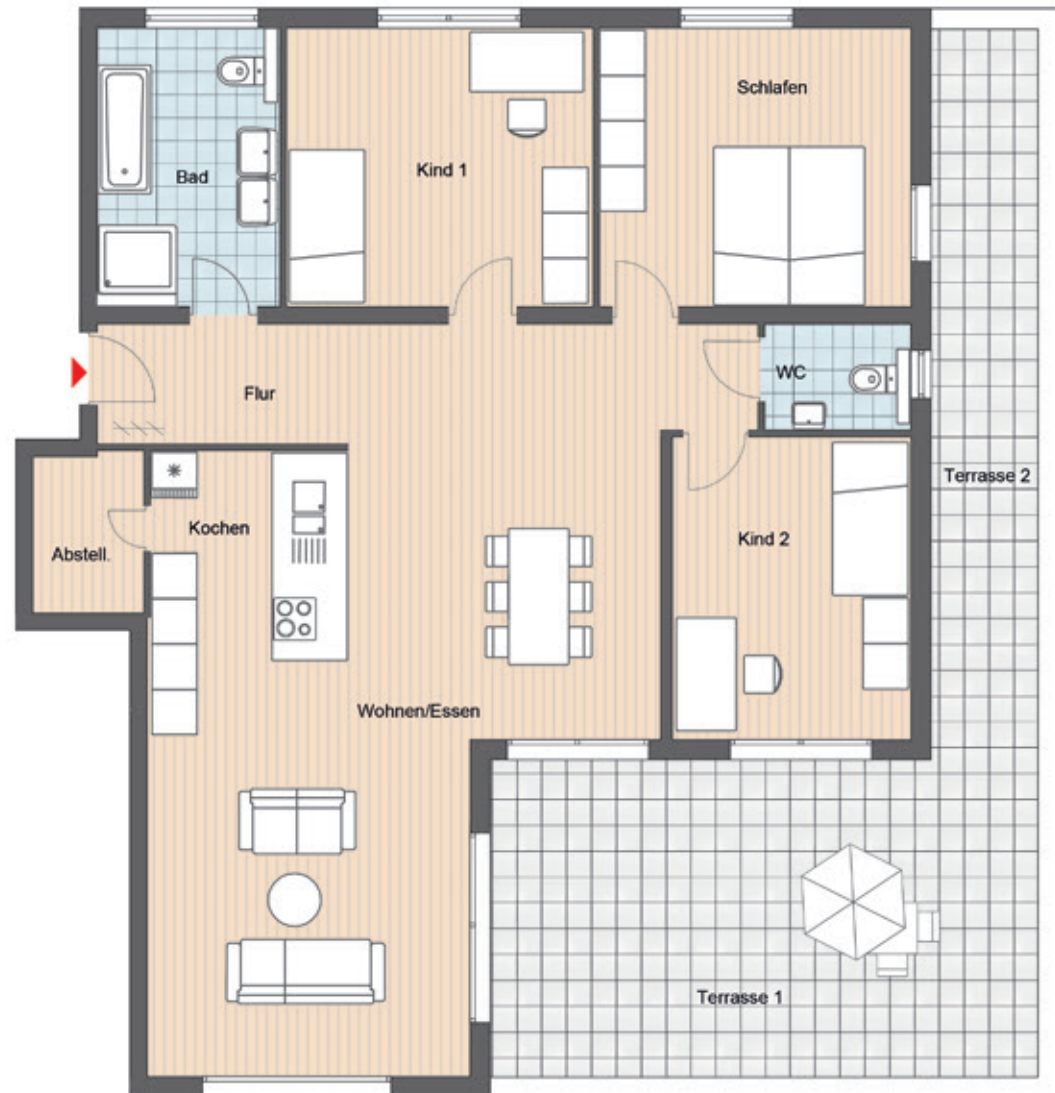




# DG :: WOHNUNG Nr. 8

## 4,5 Zimmer-Penthouse-Wohnung 132,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	44,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,04 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,92 m <sup>2</sup>
Bad	8,73 m <sup>2</sup>
Flur	12,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,93 m <sup>2</sup>
WC	2,50 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	14,43 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	5,82 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1:100  
unverbindliche Illustration



Kellergeschoss



## AN ALLES GEDACHT

Über die Rampen erreichen Sie das Kellergeschoss mit acht PKW-Außenstellplätzen sowie die acht Garagen-Stellplätze. Durch eine Schleuse gelangen Sie von der Tiefgarage ins Treppenhaus zu den Wohngeschossen. Ein Aufzug bringt Sie schnell und komfortabel in das gewünschte Stockwerk.

Jeder Wohnung ist ein abgeschlossener Kellerraum im Kellergeschoss zugewiesen. Aber auch an Ihre Fahrräder wurde gedacht: Ein separater Fahrradraum sowie ein Geräteraum wurden eingeplant. Darüberhinaus finden Sie im Kellergeschoss auch einen praktischen Trockenraum für Ihre Wäsche.



einfach  
wohlfühlen







## MODERNE AUSSTATTUNG

- :: Hoher und moderner Wohnkomfort
- :: Großzügige Fensterfronten für hellen Wohnraum
- :: Bodenbeläge: Parkett, Vinyl und Fliesen
- :: Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- :: Namhafte Sanitärausstattung
- :: Elektrische Handtuchheizkörper
- :: Herrliche Balkone in Südausrichtung
- :: Elektrische Rollläden
- :: Innensimse aus Granit
- :: Abschließbare Fenster im EG
- :: Videosprechanlage mit Farbbildschirm
- :: Komfortable Stellplätze in der Garage und im Freien
- :: Optimale Wärmeversorgung, Luft-Wärme-Pumpe in Verbindung mit einem Gasbrennwertkessel
- :: Zentrumsnahe Wohnlage

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Der Bauherr errichtet auf dem Bauplatz Ansbachstrasse 31, 74889 Steinsfurt ein modernes 8-Familienhaus. Das Haus wird unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik gebaut. Es werden modernste normgerechte Baustoffe verwendet. Der Bauherr behält sich vor, von der vorgegebenen Bauausführung abzuweichen, wenn dies aus statischen, technischen oder architektonischen Gründen notwendig ist. Vorausgesetzt ist dabei die Einhaltung des Wertes der Immobilie. Alle Änderungen, die Gebäudeteile betreffen, dürfen ohne Rücksprache mit dem Erwerber vorgenommen werden, wenn dies nicht sein Eigentum betrifft. Über die Einzelheiten, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt worden sind, hat der Bauherr im Zweifel, ein Bestimmungsrecht.

## 1. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung ist in der Straße vorhanden. Leitungen: Wasser, Abwasser, Strom und Kabel werden bis in das Gebäude noch verlegt.

## 2. ROHBAUARBEITEN

### 2.1 Gründung und Kellergeschoss – Ebene 1

Betonstreifenfundamente bzw. Einzelfundamente und Bodenplatte nach statischen Erfordernissen als frostfreie Gründung. Einbau eines Erdungsbandes nach VDE-Vorschrift. Stahlbetonbodenplatte. Erdberührende Außenwände als Stahlbetonwände, Stärke nach den Plänen, bzw. gemäß den statischen Erfordernissen. Tragende Innenwände gemauert aus Porenbeton und/oder Kalksandstein. Innenwände zwischen Kellerräumen, Garagen als fertige Trennwandsysteme oder Porenbeton gemauert. Abdichtung der erdberührten Außenwände nach DIN-Vorschrift. Drainagesystem, Ringleitung um das Gebäude nach Planung.

### 2.2 Erdgeschoß

Freiliegende Außenwände in 36,5 cm Ytongmauerwerk (Porenbeton). Treppenhauswände als

Kalksandsteinwände. Stahlbetonmassivdecke als Systemdecke.

### 2.3 Obergeschoss

Freiliegende Außenwände in 36,5 cm Ytongmauerwerk (Porenbeton). Treppenhauswände als Kalksandsteinwände. Stahlbetonmassivdecke als Systemdecke.

### 2.4 Dachgeschoss/Penthouse

Freiliegende Außenwände in 36,5 cm Ytongmauerwerk (Porenbeton). Treppenhauswände als Kalksandsteinwände. Decken werden mit Gipskarton abgehängt. Fugen/Stöße werden gespachtelt, geschliffen und danach gestrichen.

### 2.5 Terrassen/Balkone

Belag aus Werksteinplatten/Feinsteinzeugplatten (schwimmende Verlegung). Brüstungen an den Dachterrassen werden abgemauert oder betoniert, verputzt und gestrichen.

## 3.0 DACH

Holzdachkonstruktion mit Ziegeldeckung nach Statik. Wärmedämmung und Dachaufbau zwischen Sparren nach EnEV-Nachweis. Die Dachkonstruktion wird nach den Plänen des Statikers erstellt.

## 4. FLASCHNERARBEITEN UND ENTWÄSSERUNG

Alle Regenrohre, Abdeckungen, Verwahrungen etc. in Titan-Zinkblech. Kanalanschlussrohre (Grundleitungen) aus Hart-PVC.

## 5. TREPPENANLAGE INNEN

Freitragende oder betonierte Innentreppe aus Kunst/Naturstein. Podeste mit Kunst/Natur-

stein bzw. Fliesen belegt. Schallentkopplung der Treppenläufe nach DIN. Handlauf aus Edelstahl, Holz oder aus Stahlrundrohr feuerverzinkt und lackiert.

## 6. HEIZUNGSANLAGE

Wärmepumpe mit Gasbrennwertkessel Remko oder gleichwertig.

### Wärmeerzeuger:

Wärmepumpenanlage mit Gasbrennwertkessel WW- Versorgung, Zusatzheizung und Solaranlage. **Hersteller Remko oder gleichwertig**

### Leitungen:

Zweirohrsystem einschl. allen Zubehörs bis zu den Verteilerstationen in den Wohnungen. Alle Rohrbefestigungen mit Schalldämmung. Rohrleitungen ab Heizkessel zur Verteilerstation in den Wohnungen, Rohre im Fußboden verlegt; alle Leitungen werden wärme- und schalldämmt. Freiliegende Leitungen erhalten als Oberflächenschutz einen Kunststoffmantel.

### Heizflächen:

Warmwasserfußbodenheizung innerhalb der Wohnungen. Heizkreise separat absperrbar und raumweise über Thermostat regulierbar. In den Bädern werden Handtuchheizkörper vorgesehen.

### Wärmemessung:

Die Messung der Wärme erfolgt jeweils über einen geeichten Wärmemengenzähler, der den Gesamtverbrauch der jeweiligen Wohnung ermittelt. Dieser Zähler befindet sich in der Verteilerstation der Wohnung.

**Die Geräte werden angemietet und über eine Fachfirma erfasst.**

## 7. SANITÄRE INSTALLATION

### Entwässerung:

Sämtliche innerhalb des Gebäudes verlaufende Schmutzwasserleitungen für Sammelleitungen und Fallstränge werden als PVC Rohre mit zugelassenen Schalldämmungswerten verlegt. Die Anschlussleitungen der Einrichtungsgegenstände und die Strangentlüftung werden als Kunststoffrohre verlegt.

### Wasserleitungen, Steig- und Verteilleitungen:

Steigleitungen für Kalt- und Warmwasser. Die Anschlussleitungen in den Wohnungen werden in der Vorwand als Kunststoffleitungen verlegt. Die Küchenabflussleitungen sowie die Kalt- u. Warmwasserzuleitung enden bauseits an der Wandoberfläche. Es wird empfohlen nur Geräte mit Aqua-Stopp zu betreiben. Verbrauchsmessung: In jeder Wohnung befinden sich separate Warm und Kaltwasserzähler zur Verbrauchsmessung.

### Warmwasserbereitung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen temperaturgeregelten Warmwasserspeicher in der Heizzentrale. Unterstützt wird die Warmwasserversorgung durch die Solaranlage. Sämtliche Armaturen und Ventile sind mit Prüfzeichen nach DVGW versehen.

### Dämmung:

Die Leitungen für Kaltwasser werden gegen Schwitzwasser und Erwärmung, die Leitungen für Warmwasser und Zirkulation gegen Wärmeverlust isoliert.

**Sämtliche Geräte werden angemietet und über eine Fachfirma erfasst.**

Der Stromverbrauch wird über den jeweiligen Elektrozähler der Wohnung gemessen.



# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## **Küche:**

Außenwandaussparung als Anschlussmöglichkeit für Dunstabzugshaube wird nach Sonderwunsch, soweit technisch möglich, hergestellt. Brauchwasserstellen werden mit Zirkulationsleitungen bis zu den Wohnungswasserzähler versehen.

### **7.1.1 Badeinrichtung**

Badewanne 170 x 75 cm, weiß. Ab- u. Überlaufgarnitur, mit Geruchverschluss, Ventil verchromt. Wandbrausehalter, Brauseschlauch verchromt 125 cm. Handbrause verchromt umstellbar auf 2 Strahlarten. Normalstrahl mit Reinigungsfunktion und Turbostrahl mit Waterdim Set. Doppelwaschtisch mit 2 Armaturen.

Bodengleiche Dusche, soweit technisch möglich, sonst Duschwanne. Brausegarnitur, Brauseschlauch 160 cm, Wandstange 90 cm, verchromt. Handbrause verchromt umstellbar auf 2 Strahlarten. Normalstrahl mit Reinigungsfunktion und Turbostrahl.

Wandflachspülklosett weiß, mit Sitz und Deckel. Einbau Spülkasten mit Abdeckplatte, weiß-alpin zur Betätigung von vorn für 2-Mengen-Auslösung.

Keramik der Fa. Vigour Serie Derby oder gleichwertig.

### **7.1.2 WC**

Waschtisch weiß, Einhand-Einloch-Batterie. Wandflachspülklosett weiß, mit Sitz und Deckel. Einbau Spülkasten mit Abdeckplatte, weiß-alpin zur Betätigung von vorn für 2-Mengen-Auslösung.

Bemusterung der Sanitärartikel ist beim Fachhändler möglich.

## **8.0 HAUSTECHNIK ELEKTROINSTALLATION**

**Hersteller: Jung oder gleichwertig**

### **8.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt aus dem örtlichen Netz. Im Heizungsraum bzw. dem dafür vorgesehenen Anschlußraum im KG befinden sich die Zähleranlage sowie die Allgemeinverteilung aller Gemeinschaftseinrichtungen, wie Beleuchtung, Treppenhaus, Technikraum, Waschraum, Antennenverstärker, Türsprechanlage. Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung in der Wohnung. In dieser Unterverteilung wird die kpl. Absicherung durchgeführt.

### **8.2 Allgemein-Installation**

Die Installation wird entsprechend den neusten VDE-Vorschriften sowie den technischen Anschlussbedingungen der Stadtwerke ausgeführt. Leitungsinstallation in Mantelleitungen NYM bzw. Schwachstromleitungen IY(ST)Y. Leitungsnetz im Bereich der Wohnungen in Unterputz, teils in Leerrohren. Leitungsinstallation im Bereich der Kellerräume, der Technikräume und Allgemeinräume auf Putz in Schutzrohren. Treppenhausbeleuchtung mittels Taster oder Bewegungsmelder. Schalter und Steckdosen in den Wohnungen, als Flächenprogramm in alpinweiß. Alle Fenster in den Wohnungen erhalten einen elektrischen Rollladenanschluss. Im Wasch- und Trockenraum befinden sich pro Wohnung zwei Steckdosen zum Anschluss von Waschmaschine und Trockner, die auf die jeweilige Wohnung geschaltet sind.

**Ausstattung der einzelnen Räume:**

**Das Wohnzimmer** wird versehen mit 2 einfachen und 2 doppelten Steckdosen, einem Deckenauslass für das Licht mit Ausschaltung, je einer TV – und Telefonanschlusssdose sowie der Rolladenschaltung.

**Die Küche und der Essbereich** werden ausgestattet mit 4 einfachen und 2 doppelten Steckdosen, einem Starkstromanschluss für den Herd, einem Spülmaschinenanschluss sowie 2 Brennstellen (Deckenauslass) mit den zugehörigen Schaltern und der Rolladenschaltung.

**Das Kinderzimmer** erhält 2 einfache und eine doppelte Steckdose, ein Deckenauslass mit Schalter sowie je eine TV – Dose sowie die Rolladenschaltung.

**Das Schlafzimmer** erhält 3 einfache und eine doppelte Steckdose, einen Deckenauslass mit Kreuzschaltung, eine TV – Dose sowie die Rolladenschaltung.

**Das WC** wird ausgestattet mit einem Deckenauslass mit Schalter und einer einfachen Steckdose.

**Das Bad** erhält einen Decken – und einen Wandauslass, jeweils mit Schalter, 2 einfache Steckdosen.

**Der Flur** erhält einen Deckenauslass mit 4 Schaltstellen und eine einfache Steckdose.

**Im Abstellraum** wird ein Deckenauslass und Schalter installiert.

**Der Keller** erhält einen Deckenauslass mit Schalter und eine Steckdose. Die Installation erfolgt Aufputz.

### 8.3 Klingel- und Türsprechanlage

Klingel- und Türsprechanlage im Haupteingangsbereich als Videosprechanlage. Jede Wohnung erhält eine Innensprechstelle. Zusätzlich Klingeltaster an der Wohnungstüre.

### 8.4 Telefonanlage

Jede Wohnung wird sternförmig mit einer Telefonleitung angefahren.

### 8.5 Antennennetz

Breitbandkabelanschluss der Firma Kabel BW, wenn vorhanden. Von hier aus wird jede Wohnung sternförmig getrennt angefahren. Alle Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer erhalten je einen Antennenanschluss.

### 8.6 Allgemein- Beleuchtung

Technikräume, Allgemeinräume, Kellerräume, Nebenräume und Flure zu den Nebenräumen erhalten Wannenleuchten einschließlich Leuchtmittel. Hauszugang im Bereich der Treppentufen mit modernen Wandeinbauleuchten. Treppenhausschaltung über Taster. Sicherheitsbeleuchtung im innenliegenden Treppenhaus nach entsprechender Vorschrift.

## 9. FENSTER- / GLASERARBEITEN

Es werden hochwertige, Kunststofffenster von führenden Markenherstellern, wie z.B. Schüco oder gleichwertig montiert. Die Fenster werden mit einer Grundsicherheit (Pilzkopfverriegelung) ausgestattet, die einen verbesserten Einbruchsschutz bieten. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten alle Wohnraumfenster eine 3-fach Isolierverglasung. Fenster- u. Fensterelemente, Größe den Vertragsplänen entsprechend, aus Kunststoff, Farbe nach Farbkonzept des Architekten, mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung umlaufend versiegelt. Beschläge passend zum Fenster.

## 10. FENSTERBÄNKE

Außenfensterbänke in Alu eloxiert oder beschichtet, nach Farbkonzept der Fassade. Innenfensterbänke, soweit die Fensterelemente nicht bodentief herunterreichen, in Stein. In den



# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bädern werden die Brüstungsablagen/Vormauerungen gefliest.

## 11. ROLLADEN

Alle Fenster erhalten Elektrische Rollläden nach ENEC. Rollladenkästen gedämmt nach ENEC, im Mauerwerk eingebaut und beidseitig verputzt.

## 12. SCHREINERARBEITEN

### 12.1 Haustür:

Haustürkombination in Alu. Farbe nach Farbkonzept der Fassade. Wechselgarnitur mit Profilzylinderschloss und Mehrfach- Verriegelung sowie elektrischem Türöffner.

### 12.2 Wohnungseingangstür:

Wohnungseingangstür erhält eine Umfassungszarge-Schalldämm-Türelement, Klima-Klasse III, Schallschutz nach DIN 4109, mit Mehrfach-Verriegelung und Sicherheitsprofilzylinderschloss sowie dreiseitig umlaufender Gummidichtung.

### 12.3 Innentüren:

Sämtliche Türen mit Holzprofilzargen, Ausführung in weiß, oder andersfarbig entsprechend der Farbvorlage. Buntbartschloss, Bäder und WC's mit WC- Drehknopf-garnitur. Türgriff Edelstahl.

## 13. VERPUTZARBEITEN

Kalkzementputz als Innenputz an allen Wänden der Wohngeschosse. Nicht im Keller. Außenputz als Oberputz. Körnung und Farbe nach Farbkonzept.

## 14. SCHLOSSERARBEITEN UND HAUSEINGANG

Treppengeländer innen als Stahlrundrohr feuerverzinkt und lackiert.

Eventuelle Brüstungsgeländer als Stahlrundrohr feuerverzinkt.

## 15. SCHLIESSANLAGE

Gleichschließende Zylinder für Wohnungseingangstür und Haustür. Wohnungseingänge mit Schutzbeschlag und Stahlanbohrschutz.

## 16. GARAGE

Zu jeder Wohnung gehört eine Garage entsprechend des Aufteilungsplanes. Größe entsprechend dem Bauplan.

Die Garage wird ausgestattet mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor inklusive Handsender. In der Garage befinden sich ein Anschluss mit Schalter für Licht sowie eine Steckdose.

## 17. ESTRICHARBEITEN

In den Wohnräumen schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit Wärme- bzw. Trittschalldämmung, abgestimmt auf die Fußbodenheizung. Treppenhaus und Kellerräume ebenfalls schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung.

## 18. FLIESEN-, NATUR- UND WERKSTEIN

Die Böden und Wände in den Bädern und Gäste WC's werden gefliest.

Beflieste Flächen:

:: Wandfliesen in Bädern Fliesenhöhe 1,30 m (Duschbereich Deckenhoch) Format 30 x 60 cm

:: Wandfliesen in WC's Fliesenhöhe 1,30 m Format 30 x 60 cm

:: Küchen: Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsfläche, auf Küchenplanung abgestimmt

**Preise:****Wandfliesen** € 30,-/qm.**Bodenfliesen** € 30,-/qm.**Werksteinplatten** (Terrassen/Balkone) € 30,-/qm.

Die vorgenannten Preise gelten für die reinen Fliesen, inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Verlegekosten für das oben genannte Format werden generell vom Verkäufer (Bauträger) übernommen. Auf Wunsch und gegen Aufpreis sind auch andere Größen und Formate möglich.

Bemusterung ist über den Fachhandel möglich.

## 19. BODENBELÄGE

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstell, Diele

In allen oben genannten Räumen wird Parkett verlegt, bzw. fest verklebt. Alternativ kann auch Vinyl verlegt werden. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können auch Fliesen verlegt werden.

**Preise:****Parkett** 30,- € qm**Vinyl** 30,- € qm

Bemusterung ist über den Fachhandel möglich.

## 20. ANSTRICHARBEITEN

**Wände und Decken**

Die Wände in Wohnungen, soweit nicht gefliest, werden nach dem verputzen mit Rauputz ver-

sehen und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Deckenfugen werden verspachtelt und weiß gestrichen. Da es sich um Fertigteildecken handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass produktionsbedingt Vertiefungen zu sehen sind. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können die Decken verputzt oder tapeziert werden.

**Wände und Decken im Keller**

Die betonierten Wände und Decken bleiben unberührt (Beton sichtbar). Die gemauerten Wände werden weiß gestrichen.

## 21. REINIGUNG DES HAUSES

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

## 22. AUSSENANLAGE

Gartenanlage mit Bepflanzung: Bodendecker, Hecken, Büsche und Rankpflanzen nach gesondertem Grünkonzept. Zugangsgestaltung nach Konzept des Architekten. Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Pflaster belegt.

## 23. ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN

Maßgebend für die Ausführung sind die von der Baubehörde genehmigten Aufteilungspläne im Maßstab 1:100 und diese Baubeschreibung. Bei der Erstellung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 erforderlich werden (z. B. Ableitungsschächte, Vormauerungen oder sonstiges). Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- u. Detailplanung und bleiben vorbehalten. Geringe Maßdifferenzen gegenüber den Entwurfsplänen bleiben vorbehalten. Ebenso Änderungen in der Bauausführung bei Verwendung gleichwertiger Materialien und Baustoffe, soweit sie aus technischen Gründen oder behördlichen Auflagen erforderlich sind. Die Gestaltung und Farbgebung von

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Fenstern, Fassaden, Loggien, Terrassen, der Außenanlagen und sonstiger gemeinschaftlicher Bereiche bleiben dem Verkäufer in Abstimmung mit dem planenden und bauleitenden Architekten vorbehalten sofern dies in der Baubeschreibung nicht anders geregelt ist. Sollten sich durch technische Notwendigkeiten oder behördliche Auflagen Abweichungen gegenüber der Baubeschreibung ergeben die den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht mindern, so befreit dies nicht zu Minderansprüchen des Käufers.

## 24. SONDERWÜNSCHE

Von der oben beschriebenen Ausführung für die Innenausstattung abweichende Sonderwünsche können realisiert werden. Sind diese Ausführungen mit Mehrkosten verbunden, werden sie den Käufern in einem gesonderten Angebot offeriert und in Rechnung gestellt. Eine Verpflichtung zur nachträglichen Korrektur besteht nicht. Maßgebend für die Ausführung sind die der Teilungserklärung beigefügten Pläne im Maßstab 1:100 und die vorliegende Baubeschreibung. Bei nachträglichen Änderungen durch den Käufer werden geringfügige Planungsaufwendungen des Architekten nicht berechnet.

## 25. HINWEISE UND EMPFEHLUNG

1. Ergänzend zu den Fliesen-, Estrich- und Bodenbelagsarbeiten wird darauf hingewiesen, dass sich, bedingt durch das Zusammendrücken der Wärme u. Trittschalldämmung, Fugen von 3 bis 4 mm Stärke am Boden-/Wandanschluss ergeben können. Dieser Prozess kommt nach zwei bis drei Jahren zum Stillstand. Der Käufer kann hieraus keinen Mangel gegenüber dem Verkäufer geltend machen. Die Verkäuferin empfiehlt dem Käufer, sofern erforderlich, nach Ablauf dieser Frist die dauerelastischen Fugen zu erneuern.

2. Es erfolgen generell Bemusterungen der einzelnen Gewerke mit den ausführenden Handwerkern. Daraus entstehende Mehr-oder Minderpreise werden verrechnet.

3. Eigenleistungen sind gewerkeweise möglich. Bitte beachten Sie jedoch, dass diese Gewerke den generellen Baufortschritt nicht behindern sollten. Bei Eigenleistungen erfolgt die Gut-schrift der jeweiligen Gewerke vor Vertragsunterzeichnung.

STAND: 01.01.2020

NEUBAU 8-Familienhaus

Ansbachstraße 31

74889 Sinsheim - Steinsfurt



Für heute  
und für  
morgen



# REFERENZEN & AKTUELLE BAUPROJEKTE

Kirchardt, Ittlinger Straße 25/1 und 25/2  
abgeschlossenes Projekt 2019/2020



MACHEN SIE SICH NOTIZEN



## Beratung und Verkauf



Josef Christof Immobilien & Projektentwicklung  
Herr Josef Christof Demir  
Hellmuth-Hirth-Str. 1  
74081 Heilbronn-Sontheim

[www.josef-christof.de](http://www.josef-christof.de)  
[jcd@josef-christof.de](mailto:jcd@josef-christof.de)

Ansprechpartner

Herr Thomas Stichler  
Immobilien Vertrieb  
[t.stichler@josef-christof.de](mailto:t.stichler@josef-christof.de)

**Infos unter:**

**07131- 13 72 443**

## Bauträger



Modern Living Wohnbau GmbH & Co. KG  
Dresdnerstrasse 33  
74912 Kirchardt

### IMPRESSUM

Auftraggeber: Josef Christof Immobilien& Projektentwicklung - [www.josef-christof.de](http://www.josef-christof.de)  
Grafik/Satz/Visualisierungen: Kabes 3d Solutions - [www.kabes-3dsolutions.de](http://www.kabes-3dsolutions.de)  
Quellenangaben: Abbildungen © 123rf.com © Adobe Stock

Haftungsausschluss: Die gültige Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der beglaubigten Baubeschreibung. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft und unverbindliche Illustrationen. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Dieses Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahlen geringfügig verändern. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.