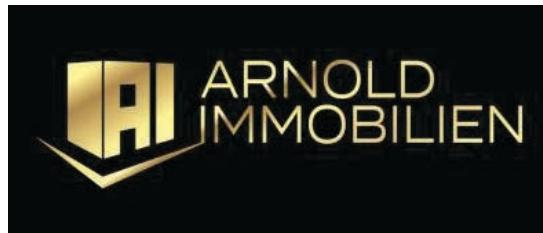




# Seeblick-Residenzen: Exklusives Wohnen auf der Halbinsel Höri

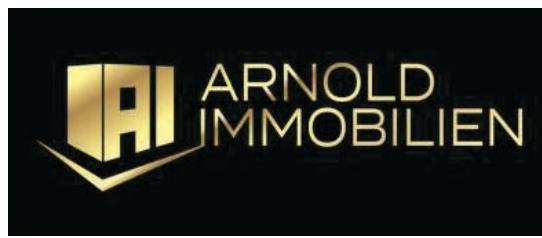
Objekt: 495 • Zur Hohenmarkt 1 • 78343 Gaienhofen





## Daten im Überblick

Provisionsfrei	Ja
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Zur Hohenmarkt
Hausnummer	1
PLZ	78343
Ort	Gaienhofen
Wohnfläche	ca. 992 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	32
Grundstücksgröße	ca. 1.437 m <sup>2</sup>
ImmoNr	495
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz à 17.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Gäste WC	Ja
Baujahr	2026
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!



## Beschreibung

Inmitten der malerischen Halbinsel Höri entsteht in besonders exponierter Wohnlage ein Neubauprojekt, das nicht nur Wohnraum schafft, sondern Lebensqualität neu definiert.

Zwei qualitativ hochwertige und in moderner Architektur geplante Häuser, fast alle mit atemberaubender Seesicht erwarten Sie hier, wo die Natur sich von ihrer schönsten Seite zeigt. Ein Dreifamilienhaus sowie ein 8-Familienhaus mit insgesamt elf Wohnungen sind in Planung und werden in massiver Ziegelbauweise erstellt.

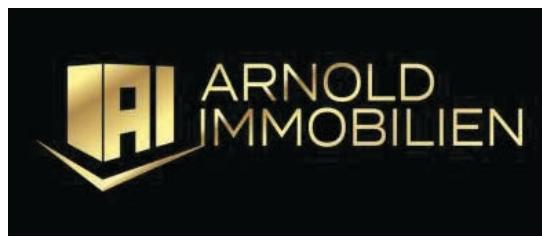
Im hinteren Haus werden drei geräumige Wohnungen mit je drei Zimmern geboten. Jede einzelne eröffnet einen unvergleichlichen Blick auf den glitzernden See. Die Erdgeschosswohnung lockt mit einem großzügigen Garten, während die Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen mit ihren Balkonen die perfekten Plätze für entspannte Stunden in der Sonne bieten.

Im angrenzende Acht-Familienhaus genießen die Bewohner ab dem Obergeschoss ebenfalls die traumhafte Seesicht. Hier finden sich Wohnungen für jeden Bedarf: Von gemütlichen Zweizimmerwohnungen bis hin zu großzügigen Dreieinhalfzimmerwohnungen ist für jeden Lebensstil das Passende dabei. Terrassen, Balkone und sogar eine sonnige Dachterrasse lassen die Bewohner die Natur hautnah erleben.

Der Komfort erstreckt sich in beiden Häusern bis in den Keller, wo neben zugeordneten Kellerräumen und den beiden Technikräumen im großen Haus auch ein gemeinschaftlicher Waschraum und eine Tiefgarage mit sieben Stellplätzen Platz bietet. Zusätzlich stehen fünf Einzelgaragen, jeweils mit Außenstellplatz davor, sowie ein separater Außenstellplatz zur Verfügung. Allerdings steht aktuell nur noch der Außenstellplatz für 17.000 € zur Verfügung, den Sie optional als Sondereigentum erwerben können. Die restlichen Garagen und Tiefgaragenstellplätze sind bereits verkauft oder reserviert. Für weitere Annehmlichkeiten sind außerdem ein Personenaufzug und Fahrradabstellplätze geplant.

Mit einem festen Fertigstellungsdatum zum 30.04.2026 können Interessenten darauf vertrauen, dass ihr Traum vom Leben am Bodensee bald Wirklichkeit wird.

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause, dort wo andere Urlaub machen!



## Sonstige Angaben

NEU: 5% degressive Gebäude-Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EstG.

Bei Vorliegen aller Voraussetzungen des §7 Abs. 5a EstG können Vermieter für neu hergestellte Immobilien, die zu Wohnzwecken dienen, in Zukunft bis zu 5% degressive Gebäude-Abschreibung vornehmen.

## Lage

Mitten auf der Halbinsel Höri, zwischen Schienerberg und dem Bodensee, liegt die Seegemeinde Gaienhofen mit seinen Ortsteilen Horn, Hemmenhofen und Gundholzen.

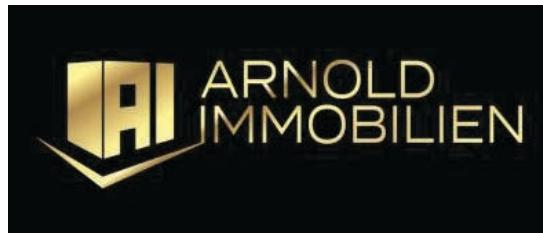
Schon Otto Dix und Hermann Hesse wurden von diesem idyllischen Flecken Erde inspiriert, und so kann man heute auf deren Spuren wandeln, die diese im sogenannten Künstlerwinkel hinterließen.

Die Gemeinde ist an den Höribus und die Höritfähre angebunden und so auch ohne Auto zu erreichen. Schulen, Kindertagesstätte, diverse Ärzte sowie eine Metzgerei und Bäckerei sind vorhanden. Unzählige Freizeitmöglichkeiten machen das Leben hier bunt und abwechslungsreich.

## Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

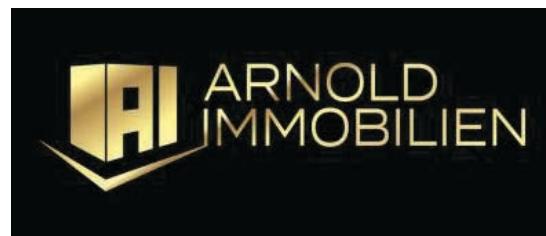
- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.



## Ausstattung Beschreibung

- moderne Architektur und
- gute Ausstattung
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung in allen beheizten Räumen
- hochmodernes Heizungssystem (Luft-Wasser-Wärmepumpe)
- Photovoltaik
- Bodenbeläge aus Fliesen, Eiche-Massivparkett oder Vinylbelag
- Ladesäule für Elektroautos
- Aufzug

Gerne können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche zu Ihrer Ausstattung mit einbringen.



## Impressionen



Ansicht Visualisierung-unverbindliches Beispiel



Wohnen Visualisierung-unverbindliches Beispiel



Schlafen Visualisierung-unverbindliches Beispiel



Wohnen/Kochen Visualisierung-unverbindliches Beispiel



Bad Visualisierung-unverbindliches Beispiel



Ansicht Visualisierung-unverbindliches Beispiel



Ansicht Visualisierung-unverbindliches Beispiel



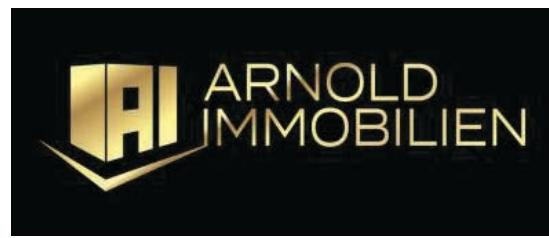
Ansicht Visualisierung-unverbindliches Beispiel



Luftaufnahme Grundstück



Luftaufnahme Baufortschritt



Luftaufnahme Baufortschrit



Luftaufnahme Baufortschritt



Luftaufnahme Baufortschritt



Ansicht Straße



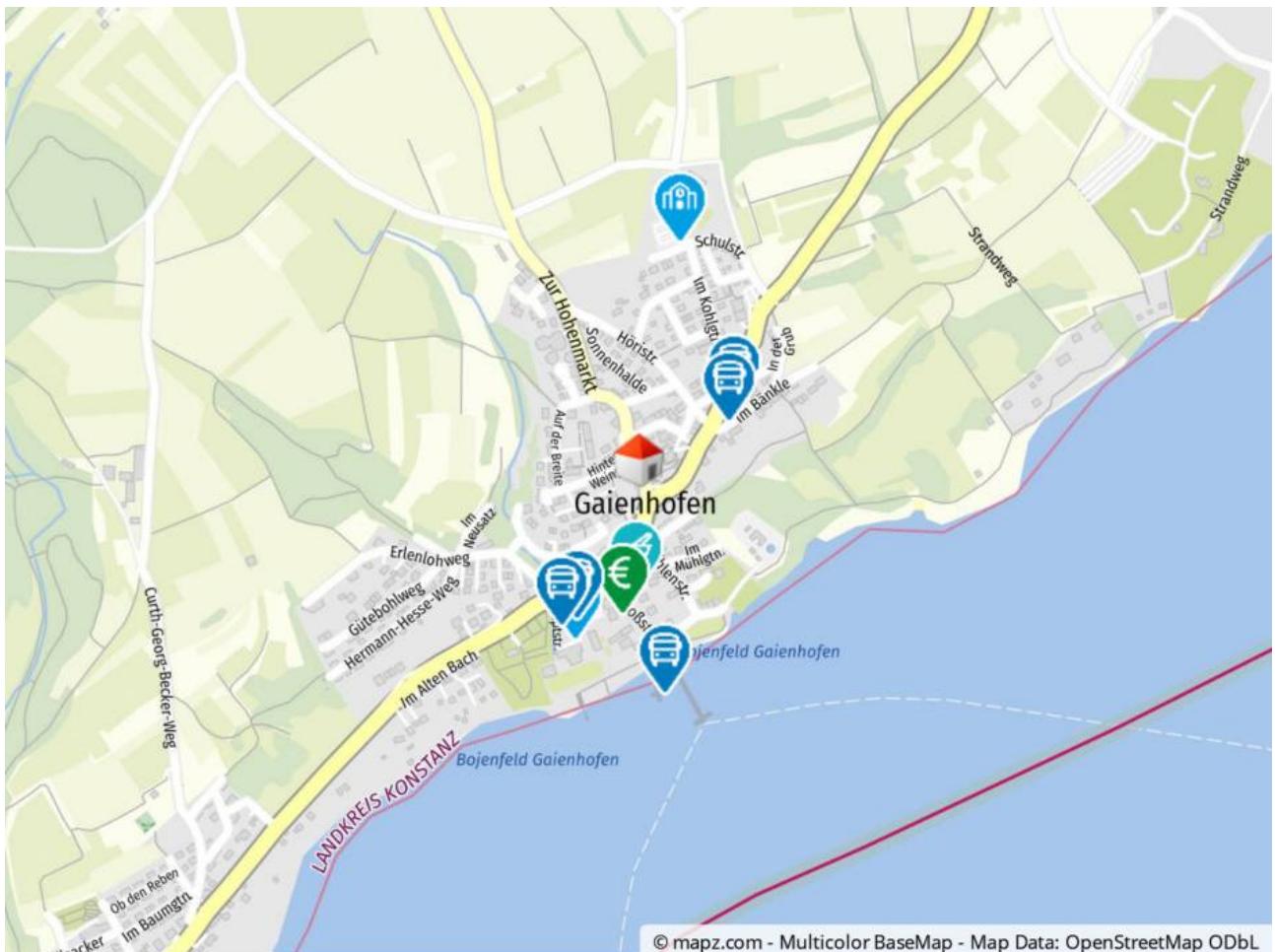
Luftaufnahme Baufortschritt



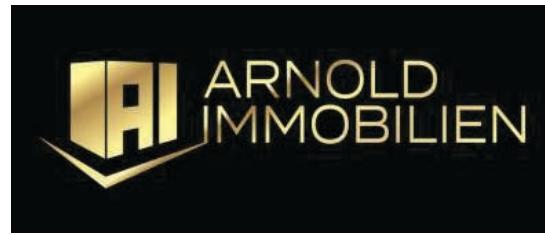
Luftaufnahme Grundstück



## Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

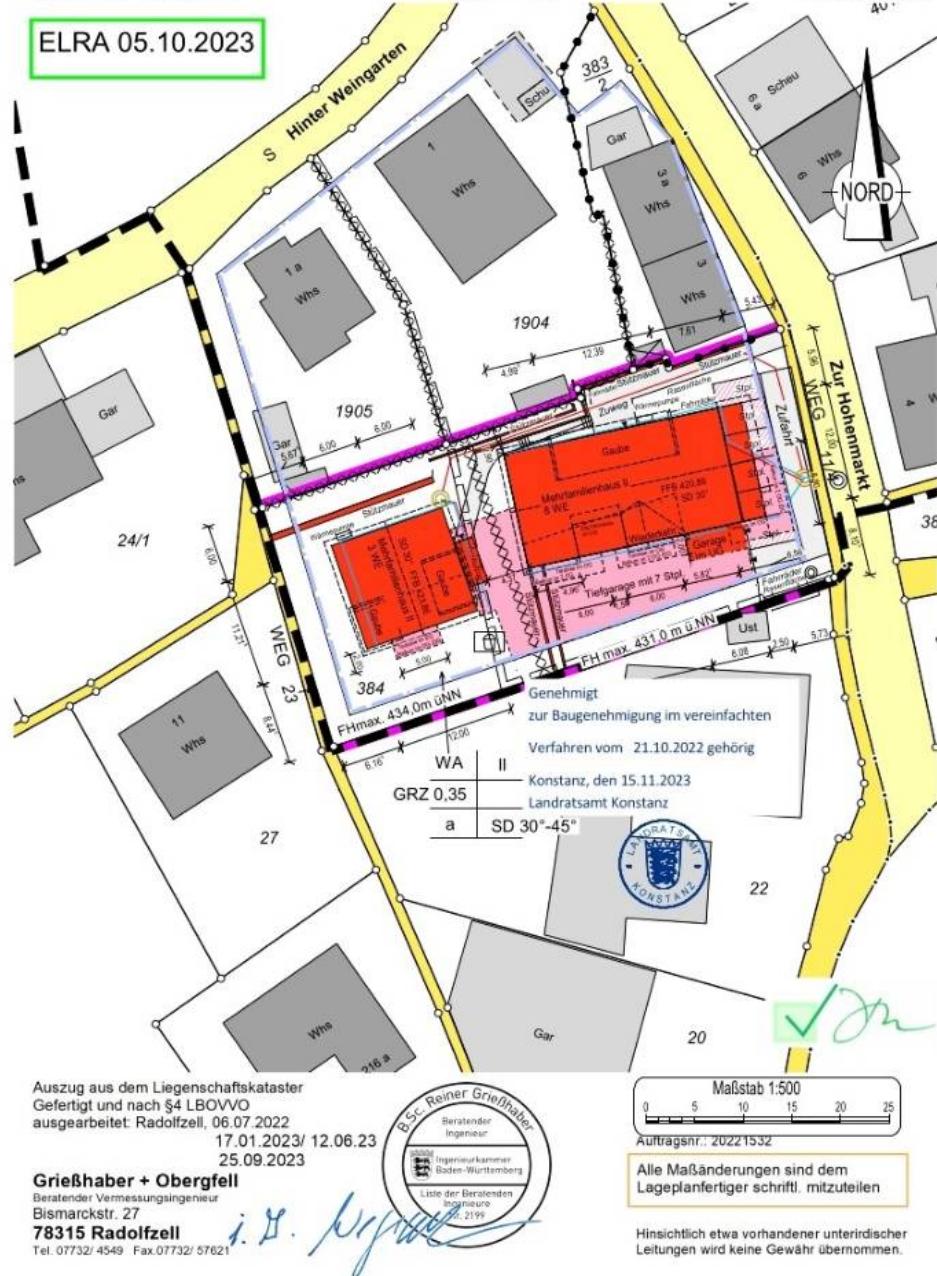


Landkreis: Konstanz  
Gemeinde: Gaienhofen  
Gemarkung: Gaienhofen

# Lageplan

-zeichnerischer Teil zum  
Bauantrag (§4 LBOVVO)  
**BV TeamHaus**

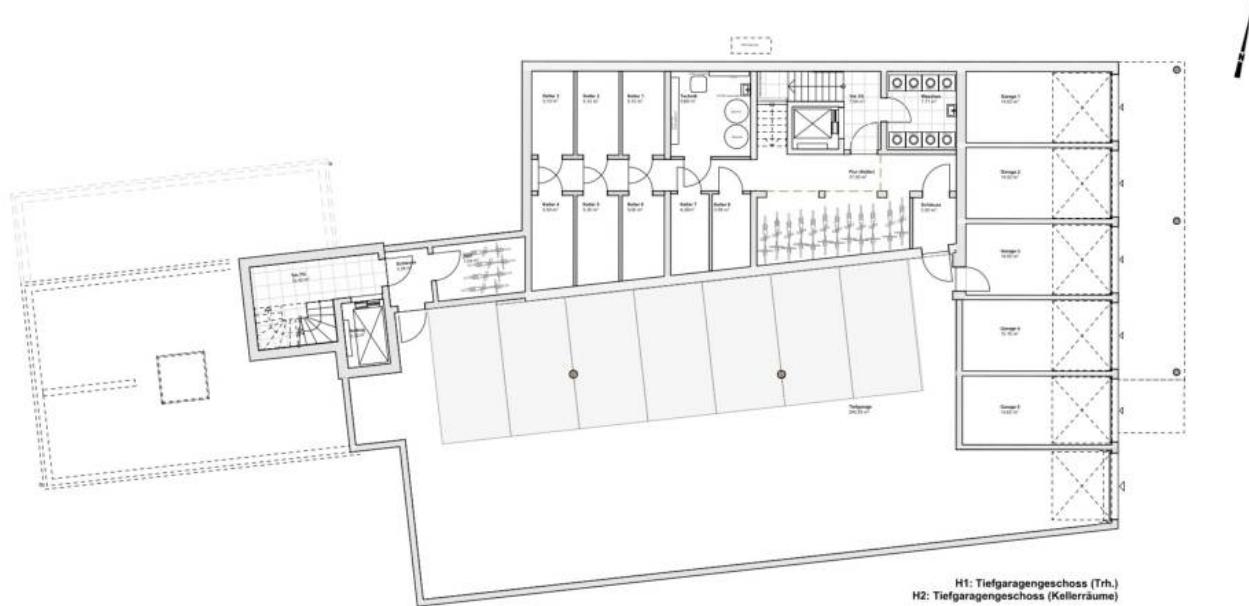
ELRA 05.10.2023



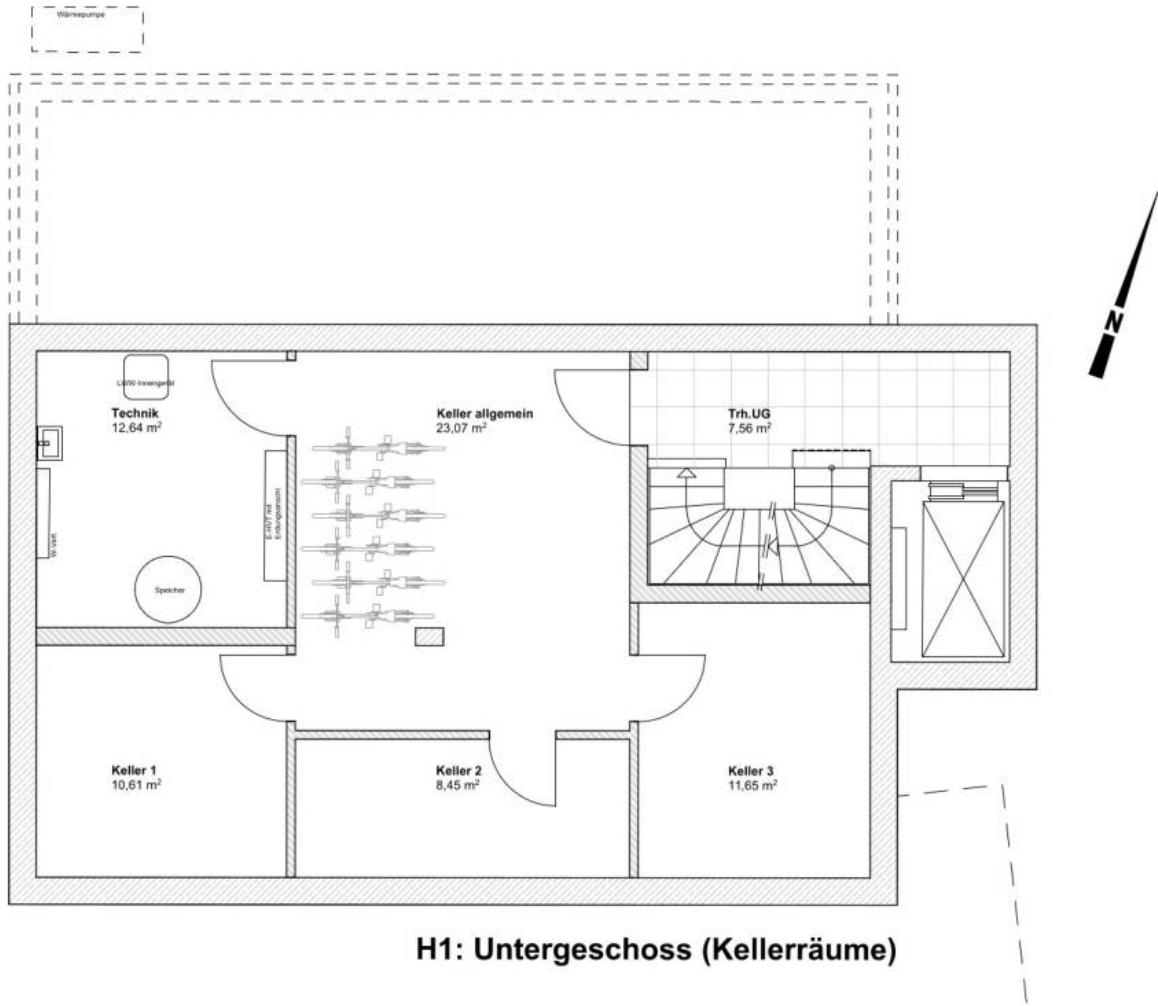
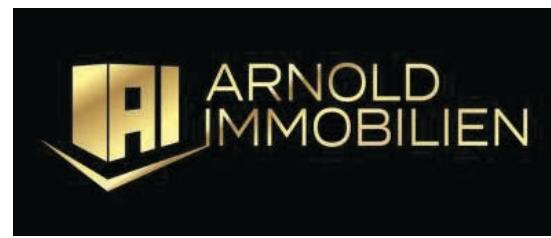
## Lageplan



## Grundriss

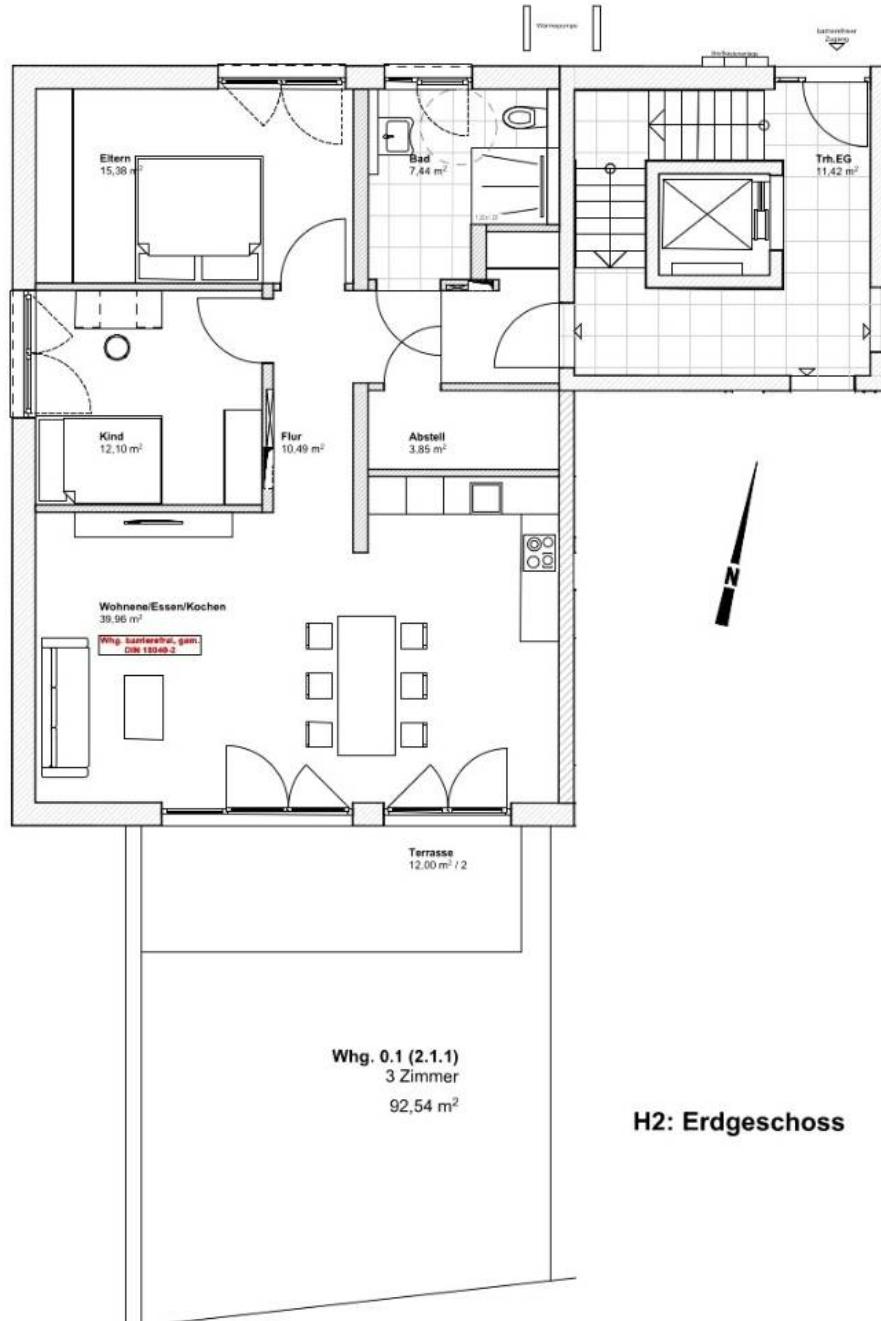


Grundriss TG und Keller Haus 2

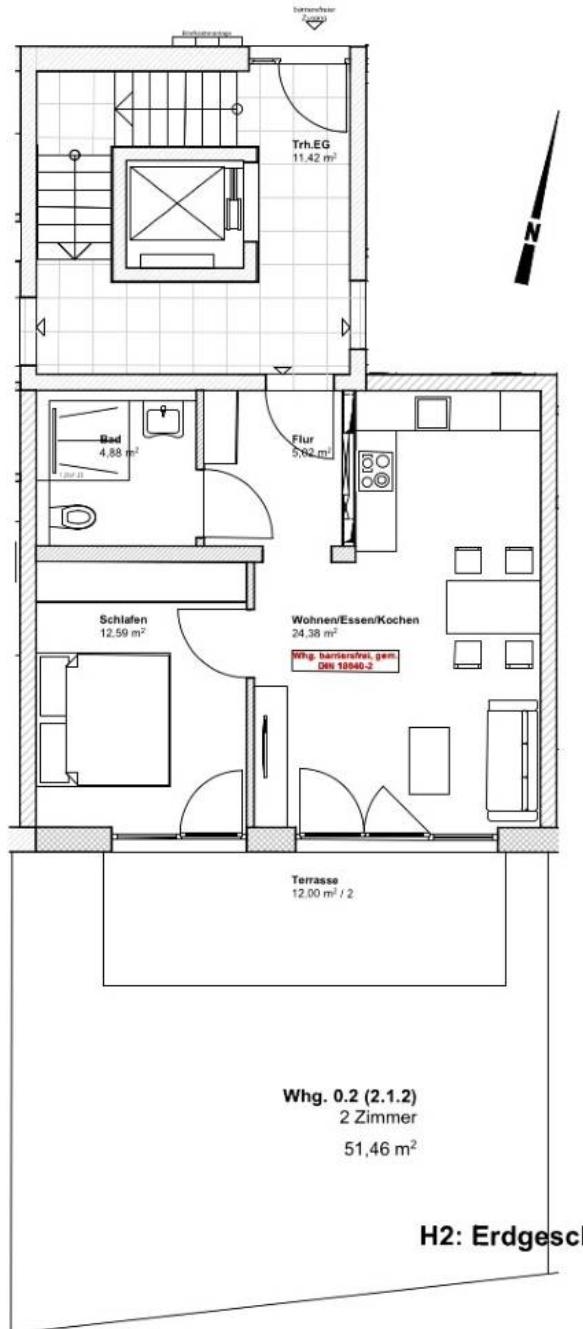


**H1: Untergeschoß (Kellerräume)**

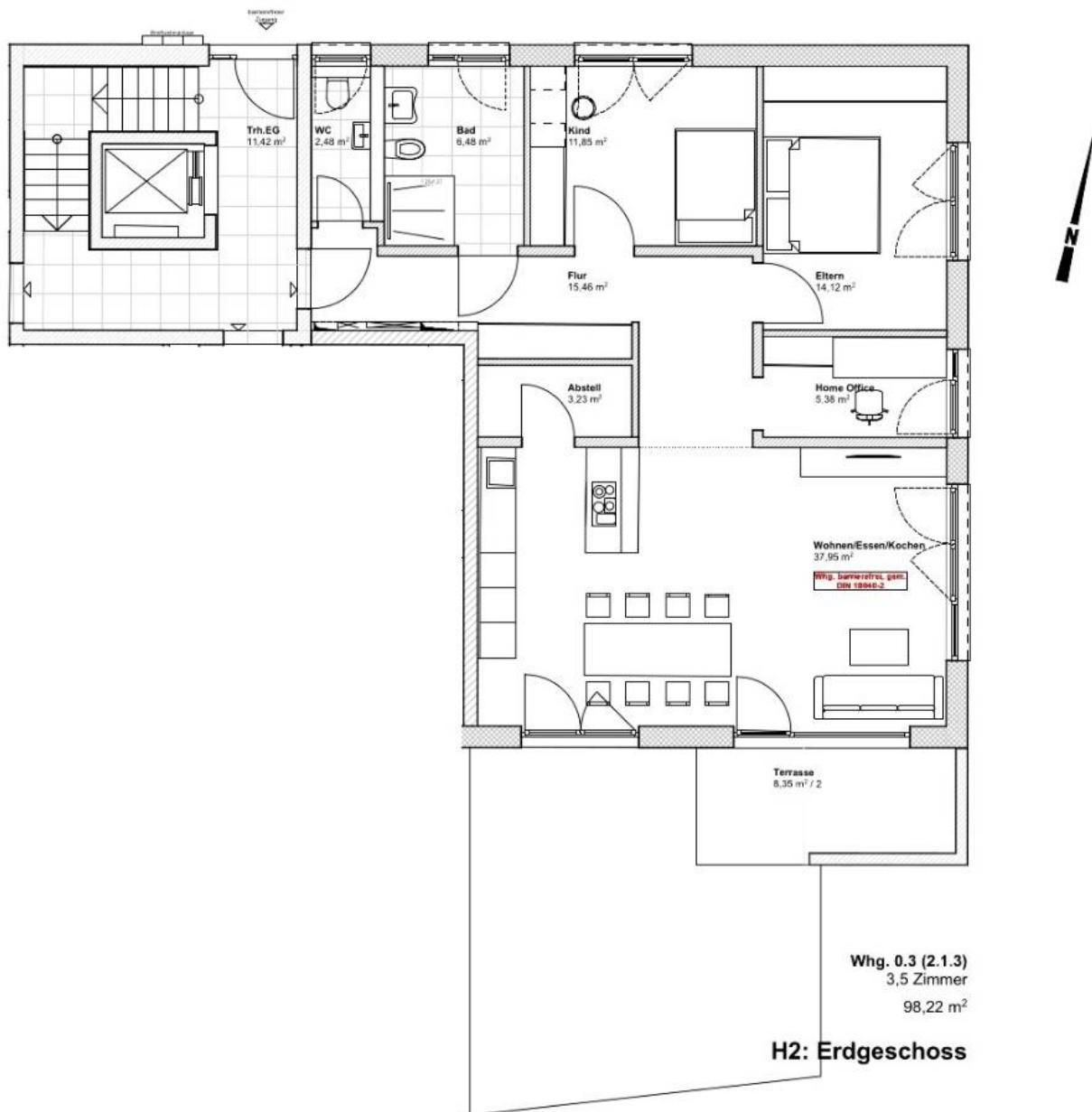
Untergeschoß Haus 1



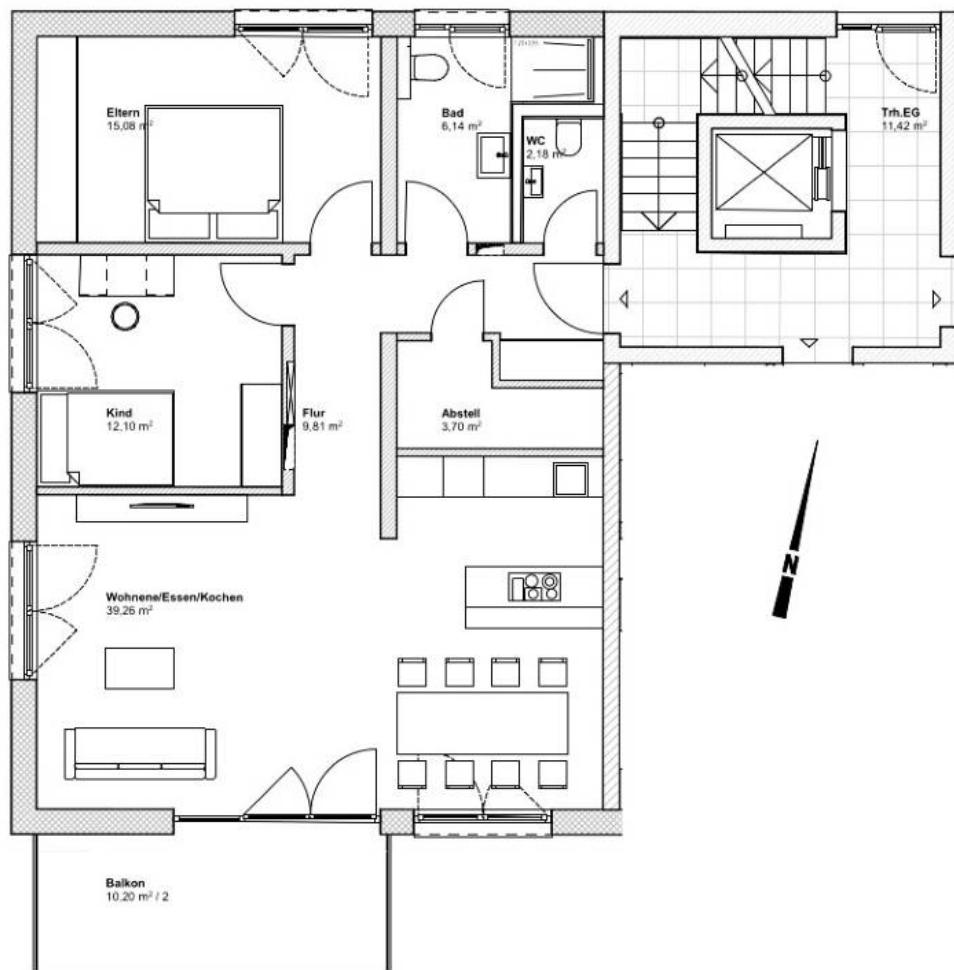
Grundriss Whg. 2.1.1



Grundriss Whg. 2.1.2



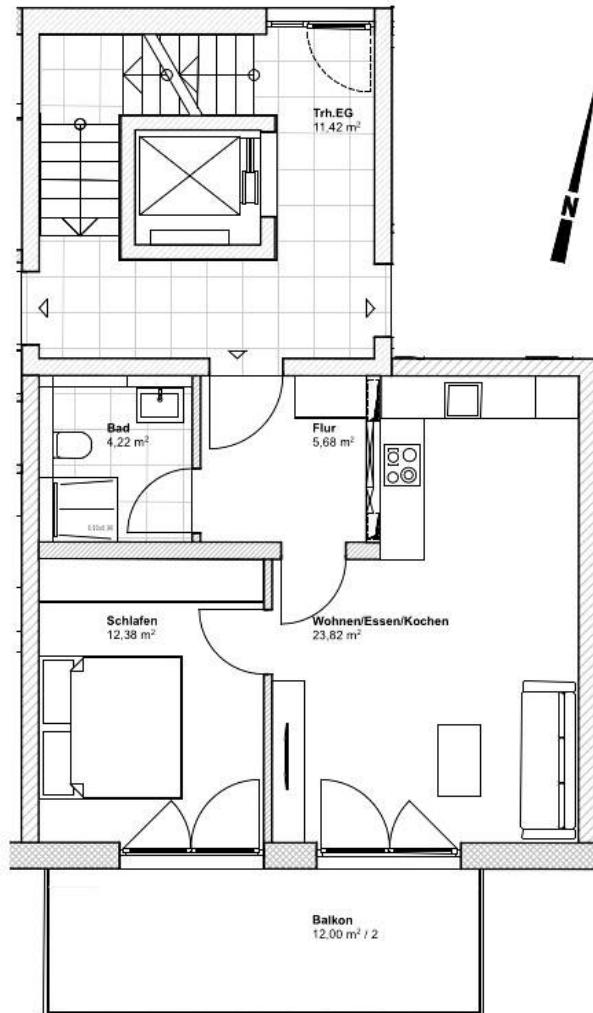
Grundriss Whg. 2.1.3



**Whg. 0.4 (2.2.1)**  
3 Zimmer  
90,72 m<sup>2</sup>

## H2: Obergeschoß

Grundriss Whg. 2.2.1



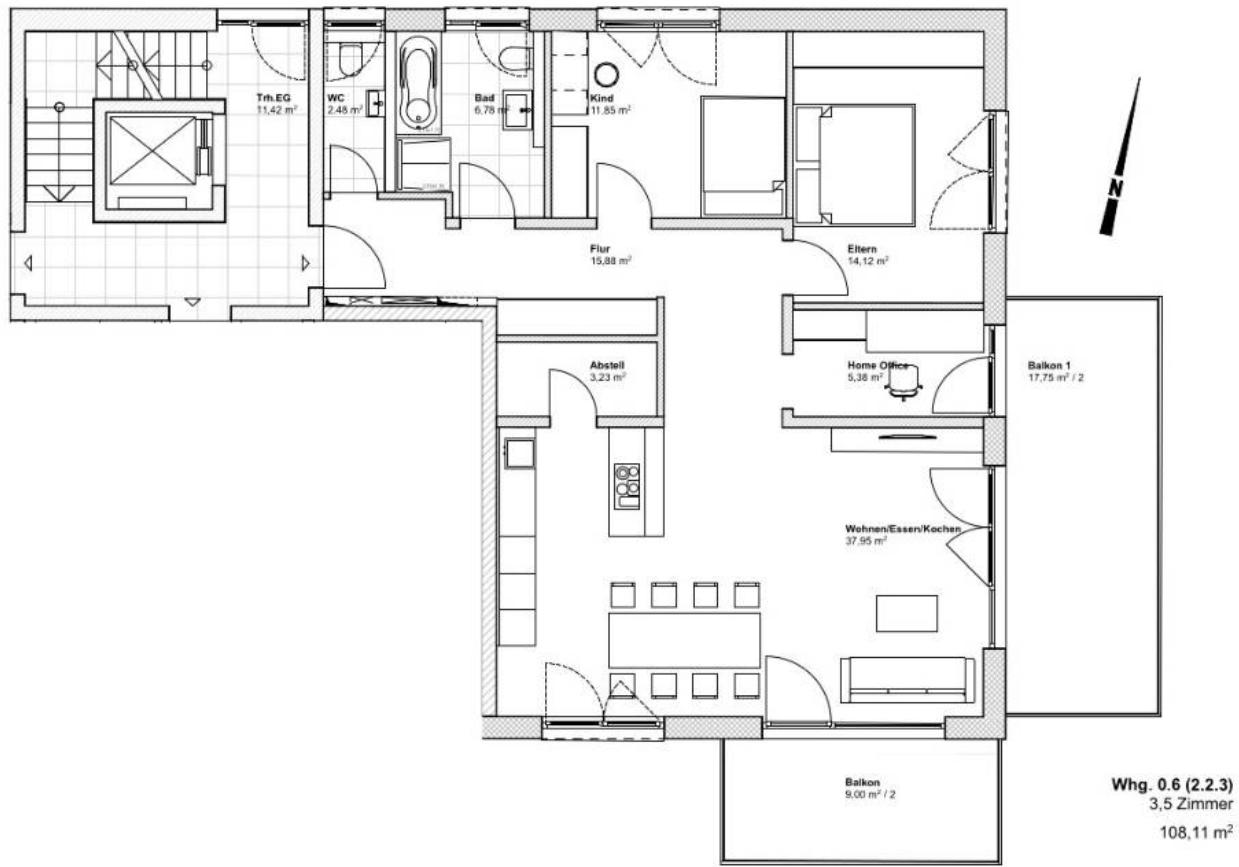
**Whg. 0.5 (2.2.2)**

2 Zimmer

50,72 m<sup>2</sup>

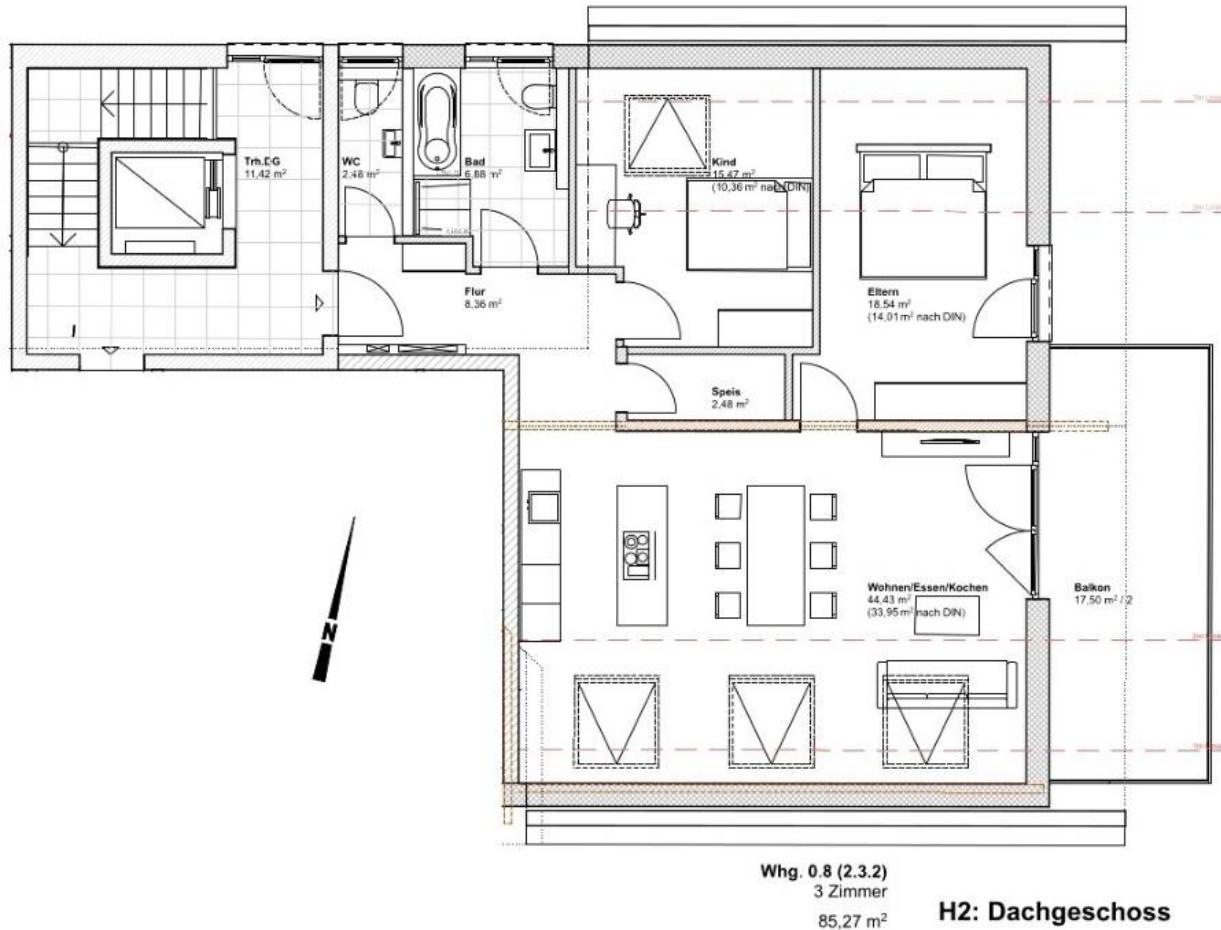
## H2: Obergeschoß

Grundriss Whg. 2.2.2

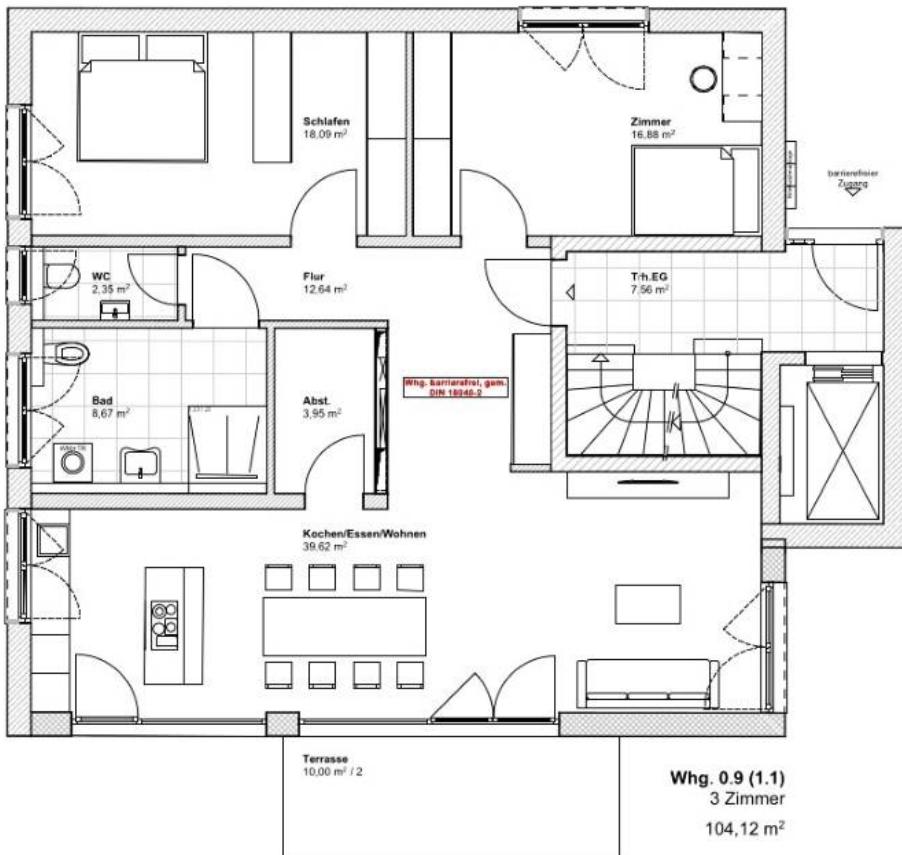
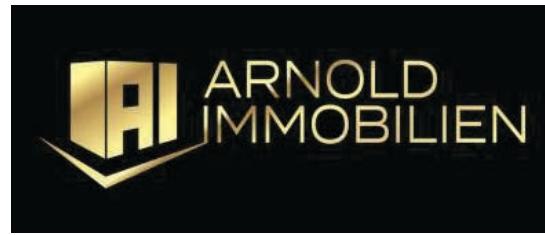


**H2: Obergeschoss**

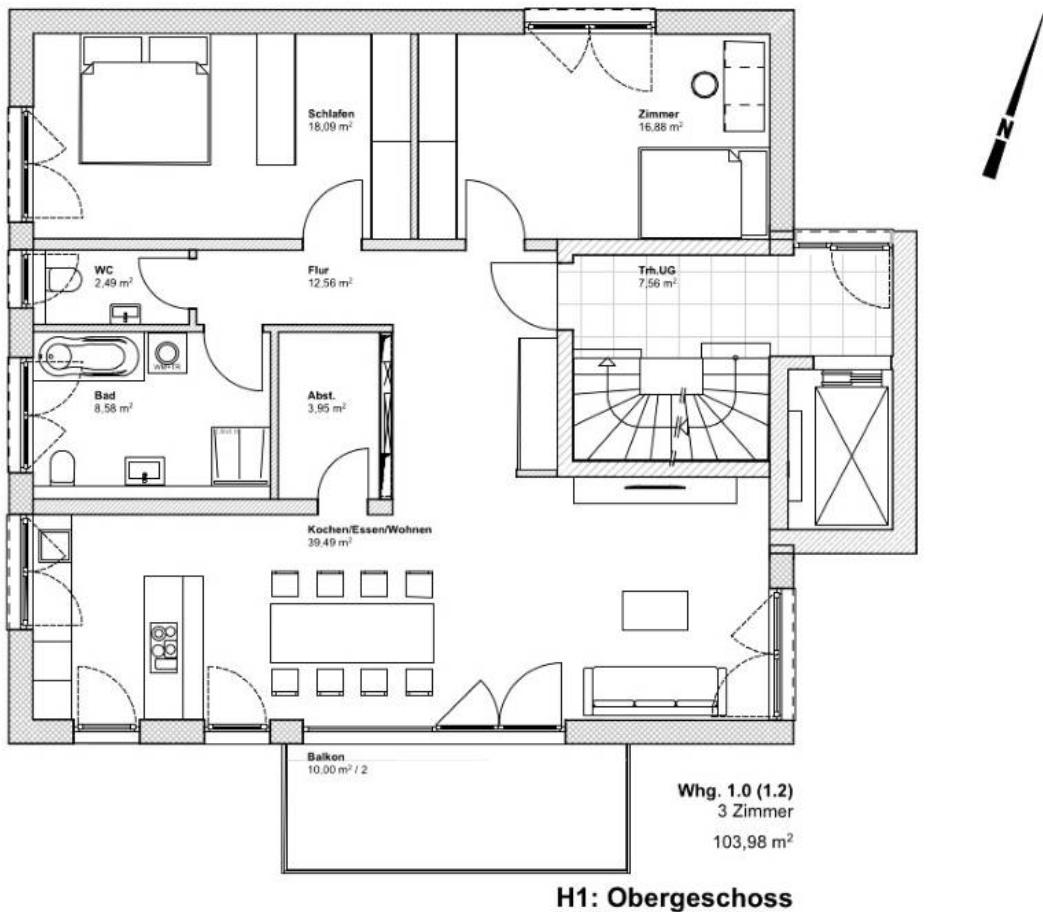
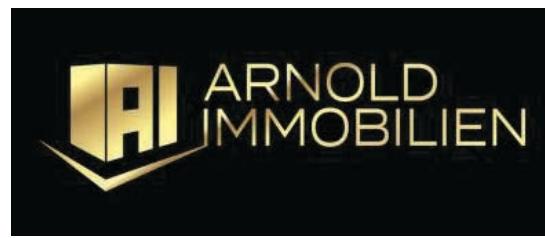
Grundriss Whg. 2.2.3



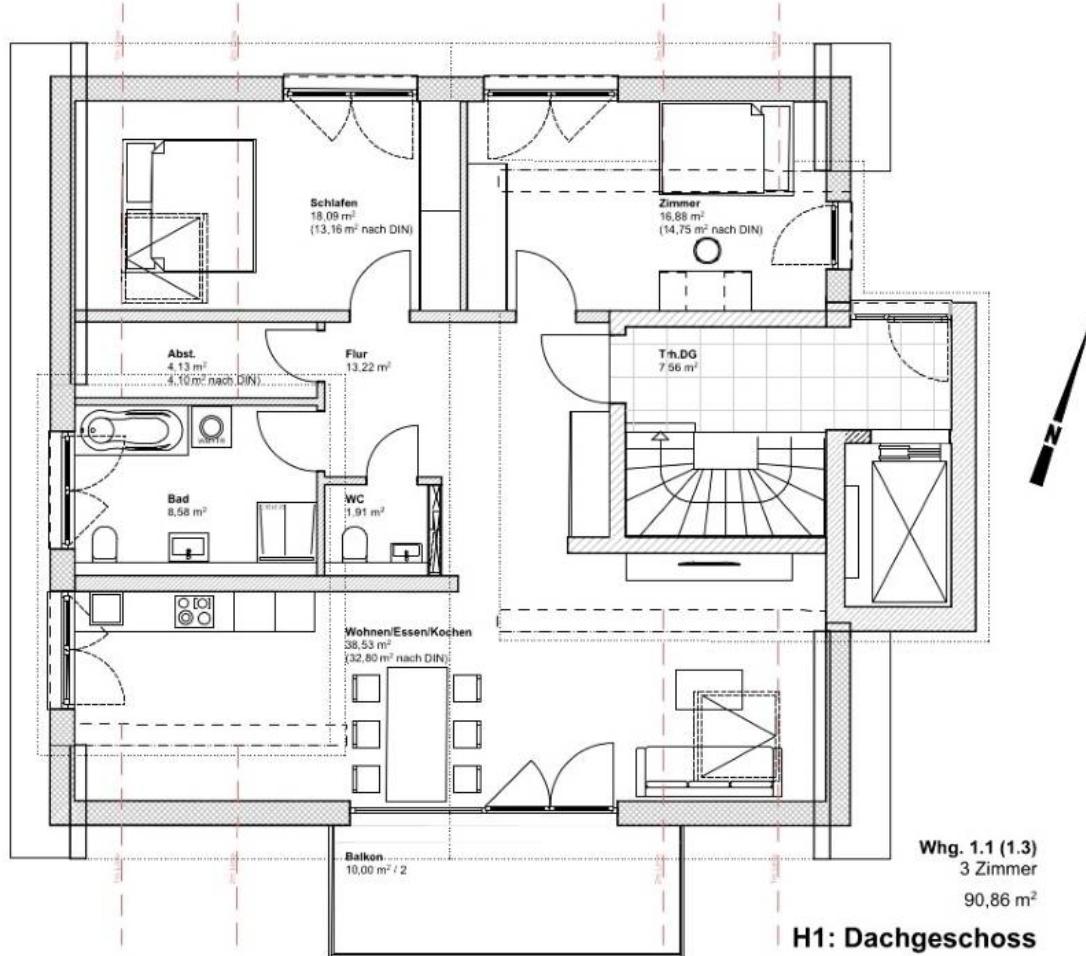
Grundriss Whg. 2.3.2



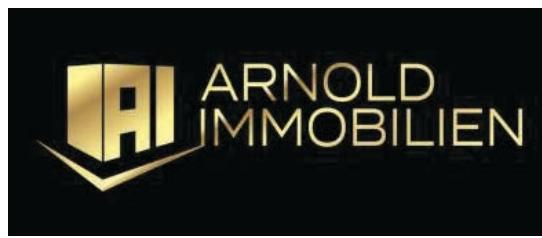
Grundriss Whg. 1.1



Grundriss Whg. 1.2



Grundriss Whg. 1.3



## Wohn-, Nutzflächenberechnung - Haus 1

Team HAUS GmbH  
Hardstr. 1, 78256 Steinlingen



Neubau Mehrfamilienwohnhäuser (8WE und 3WE)  
**Zur Hohenmarkt 1**  
Flst.Nr. 384, 78343 Gaienhofen

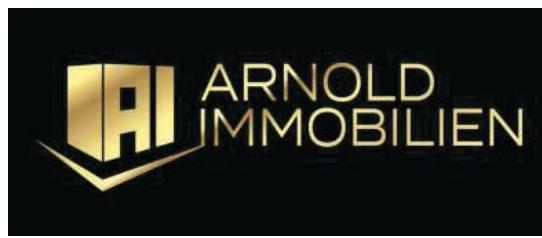
### Nutzfläche (NF) nach DIN 283

Die Einzelflächen wurden graphisch ermittelt und sind dem Grundrissplan zu entnehmen.

#### Nutzfläche (NF):

NF.TG. Trh.	12.40 abzgl. 3 % Putz	12,03 m <sup>2</sup>
NF.TG. Aufzug	3,92	3,92 m <sup>2</sup>
<b>NF.TG</b>		<b>15,95 m<sup>2</sup></b>
NF.UG. Trh.	7.56 abzgl. 3 % Putz	7,33 m <sup>2</sup>
NF.UG. Keller (allgemein)		23,07 m <sup>2</sup>
NF.UG. Technik		12,64 m <sup>2</sup>
NF.UG. Keller 1 (Whg. 1.1)		10,61 m <sup>2</sup>
NF.UG. Keller 2 (Whg. 1.2)		8,45 m <sup>2</sup>
NF.UG. Keller 3 (Whg. 1.3)		11,65 m <sup>2</sup>
<b>NF.UG</b>		<b>73,75 m<sup>2</sup></b>
NF.EG Trh	7.56 abzgl. 3 % Putz	7,33 m <sup>2</sup>
<b>NF.EG</b>		<b>7,33 m<sup>2</sup></b>
NF.OG. Trh	7.56 abzgl. 3 % Putz	7,33 m <sup>2</sup>
<b>NF.OG</b>		<b>7,33 m<sup>2</sup></b>
NF.DG. Trh	7.56 abzgl. 3 % Putz	7,33 m <sup>2</sup>
<b>NF.DG</b>		<b>7,33 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Summe</b>		<b>111,70 m<sup>2</sup></b>

### Nutzflächenberechnung Haus 1



### **Wohnfläche (WF) nach DIN 283**

Die Einzelflächen wurden graphisch ermittelt und sind dem Grundrissplan zu entnehmen.

#### **Wohnfläche (WF):**

WF.EG. 1.1 Flur	12,64 abzgl.	3 % Putz	12,26 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Bad	8,67 abzgl.	3 % Putz	8,41 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 WC	2,34 abzgl.	3 % Putz	2,27 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Schlafen	18,09 abzgl.	3 % Putz	17,55 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Zimmer	16,88 abzgl.	3 % Putz	16,37 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Abstell	3,95 abzgl.	3 % Putz	3,83 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Kochen, Essen, Wohnen	39,62 abzgl.	3 % Putz	38,43 m <sup>2</sup>
WF.EG. 1.1 Terrasse	10,00 /	2	5,00 m <sup>2</sup>

**WF. Whg 1.1** **104,12 m<sup>2</sup>**

WF.OG. 1.2 Flur	12,56 abzgl.	3 % Putz	12,18 m <sup>2</sup>
WF.OG. 1.2 Bad	8,58 abzgl.	3 % Putz	8,32 m <sup>2</sup>
WF.OG. 1.2 WC	2,49 abzgl.	3 % Putz	2,42 m <sup>2</sup>
WF.OG. 1.2 Schlafen	18,09 abzgl.	3 % Putz	17,55 m <sup>2</sup>
WF.OG. 1.2 Zimmer	16,88 abzgl.	3 % Putz	16,37 m <sup>2</sup>
WF.OG. 1.2 Abstell	3,95 abzgl.	3 % Putz	3,83 m <sup>2</sup>
WF.OG. 1.2 Kochen, Essen, Wohnen	39,49 abzgl.	3 % Putz	38,31 m <sup>2</sup>
WF.OG. 1.2 Balkon	10,00 /	2	5,00 m <sup>2</sup>

**WF. Whg 1.2** **103,98 m<sup>2</sup>**

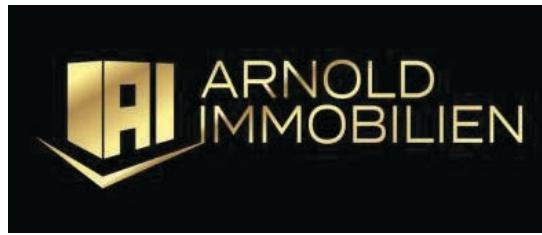
WF.DG. 1.3 Flur	13,22 abzgl.	3 % Putz	12,82 m <sup>2</sup>
WF.DG. 1.3 Bad	8,58 abzgl.	3 % Putz	8,32 m <sup>2</sup>
WF.DG. 1.3 WC	1,91 abzgl.	3 % Putz	1,85 m <sup>2</sup>
WF.DG. 1.3 Schlafen	13,16 abzgl.	3 % Putz	12,77 m <sup>2</sup>
WF.DG. 1.3 Zimmer	14,75 abzgl.	3 % Putz	14,31 m <sup>2</sup>
WF.DG. 1.3 Abstell	4,10 abzgl.	3 % Putz	3,98 m <sup>2</sup>
WF.DG. 1.3 Kochen, Essen, Wohnen	32,80 abzgl.	3 % Putz	31,82 m <sup>2</sup>
WF.DG. 1.3 Balkon	10,00 /	2	5,00 m <sup>2</sup>

**WF. Whg 1.3** **90,86 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Summe** **298,97 m<sup>2</sup>**

16.05.2024

### **Wohnflächenberechnung Haus 1**



## Nutz-, Wohnflächenberechnung - Haus 2

Team HAUS GmbH  
Hardstr. 1, 78256 Steißlingen

Neubau Mehrfamilienwohnhäuser (8WE und 3WE)  
**Zur Hohenmarkt 1**  
Flst.Nr. 384, 78343 Gaienhofen



### Nutzfläche (NF) nach DIN 283

Die Einzelflächen wurden graphisch ermittelt und sind dem Grundrissplan zu entnehmen.

#### Nutzfläche (NF):

NF.TG. Trh.	7,54 abzgl. 3 % Putz	7,31 m <sup>2</sup>
NF.TG. Flur (Keller)		37,00 m <sup>2</sup>
NF.TG. Aufzug		2,80 m <sup>2</sup>
NF.TG. Waschen		7,71 m <sup>2</sup>
NF.TG. Tiefgarage		246,85 m <sup>2</sup>
NF.TG. Schleuse		3,00 m <sup>2</sup>
NF.TG. Garage 1		14,65 m <sup>2</sup>
NF.TG. Garage 2		15,16 m <sup>2</sup>
NF.TG. Garage 3		14,82 m <sup>2</sup>
NF.TG. Garage 4		14,82 m <sup>2</sup>
NF.TG. Garage 5		14,82 m <sup>2</sup>
NF.TG. Technik		9,69 m <sup>2</sup>
NF.TG. Keller Whg. 2.1.1		5,12 m <sup>2</sup>
NF.TG. Keller Whg. 2.1.2		5,12 m <sup>2</sup>
NF.TG. Keller Whg. 2.1.3		5,10 m <sup>2</sup>
NF.TG. Keller Whg. 2.2.1		5,59 m <sup>2</sup>
NF.TG. Keller Whg. 2.2.2		5,30 m <sup>2</sup>
NF.TG. Keller Whg. 2.2.3		5,00 m <sup>2</sup>
NF.TG. Keller Whg. 2.3.1		4,26 m <sup>2</sup>
NF.TG. Keller Whg. 2.3.2		3,99 m <sup>2</sup>
NF.TG. Schleuse (zu Haus 1)		3,38 m <sup>2</sup>
NF.TG. ZBV		7,01 m <sup>2</sup>
<b>NF.TG</b>		<b>438,50 m<sup>2</sup></b>

NF.EG Trh	11,42 abzgl. 3 % Putz	11,08 m <sup>2</sup>
<b>NF.EG</b>		<b>11,08 m<sup>2</sup></b>

NF.OG. Trh	11,42 abzgl. 3 % Putz	11,08 m <sup>2</sup>
<b>NF.OG</b>		<b>11,08 m<sup>2</sup></b>

NF.DG. Trh	11,42 abzgl. 3 % Putz	11,08 m <sup>2</sup>
<b>NF.DG</b>		<b>11,08 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche</b>	<b>Summe</b>	<b>471,74 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--------------	-----------------------------

## Nutzflächenberechnung Haus 2

**Wohnfläche (WF) nach DIN 283**

Die Einzelflächen wurden graphisch ermittelt und sind dem Grundrissplan zu entnehmen.

**Wohnfläche (WF):**

WF.EG. 2.1.1 Flur	10,49 abzgl.	3 % Putz	10,18 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.1 Bad	7,44 abzgl.	3 % Putz	7,22 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.1 Eltern	15,38 abzgl.	3 % Putz	14,92 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.1 Kind	12,10 abzgl.	3 % Putz	11,74 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.1 Abstell	3,85 abzgl.	3 % Putz	3,73 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.1 Kochen, Essen, Wohnen	39,96 abzgl.	3 % Putz	38,76 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.1 Terrasse	12,00 /	2	6,00 m <sup>2</sup>

---

**WF. Whg 2.1.1** 92,54 m<sup>2</sup>

WF.EG. 2.1.2 Flur	5,02 abzgl.	3 % Putz	4,87 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.2 Bad	4,88 abzgl.	3 % Putz	4,73 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.2 Schlafen	12,59 abzgl.	3 % Putz	12,21 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.2 Kochen, Essen, Wohnen	24,38 abzgl.	3 % Putz	23,65 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.2 Terrasse	12,00 /	2	6,00 m <sup>2</sup>

---

**WF. Whg 2.1.2** 51,46 m<sup>2</sup>

WF.EG. 2.1.3 Flur	15,46 abzgl.	3 % Putz	15,00 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.3 WC	2,48 abzgl.	3 % Putz	2,41 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.3 Bad	6,48 abzgl.	3 % Putz	6,29 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.3 Kind	11,85 abzgl.	3 % Putz	11,49 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.3 Eltern	14,12 abzgl.	3 % Putz	13,70 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.3 Home Office	5,38 abzgl.	3 % Putz	5,22 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.3 Abstell	3,23 abzgl.	3 % Putz	3,13 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.3 Kochen, Essen, Wohnen	37,95 abzgl.	3 % Putz	36,81 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.1.3 Terrasse	8,35 /	2	4,18 m <sup>2</sup>

---

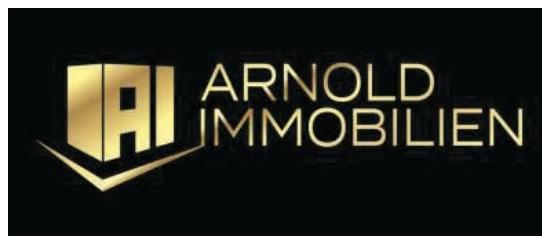
**WF. Whg 2.1.3** 98,22 m<sup>2</sup>

WF.OG. 2.2.1 Flur	9,81 abzgl.	3 % Putz	9,52 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.1 Bad	6,14 abzgl.	3 % Putz	5,96 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.1 WC	2,18 abzgl.	3 % Putz	2,11 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.1 Eltern	15,08 abzgl.	3 % Putz	14,63 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.1 Kind	12,10 abzgl.	3 % Putz	11,74 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.1 Kochen, Essen, Wohnen	39,26 abzgl.	3 % Putz	38,08 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.1 Abstell	3,70 abzgl.	3 % Putz	3,59 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.1 Balkon	10,20 /	2	5,10 m <sup>2</sup>

---

**WF. Whg 2.2.1** 90,72 m<sup>2</sup>

Wohnflächenberechnung Haus 2 Seite 1



WF.OG. 2.2.2 Flur	5,68 abzgl. 3 % Putz	5,51 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.2 Bad	4,22 abzgl. 3 % Putz	4,09 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.2 Schlafen	12,38 abzgl. 3 % Putz	12,01 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.2 Kochen, Essen, Wohnen	23,82 abzgl. 3 % Putz	23,11 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.2 Balkon	12,00 / 2	6,00 m <sup>2</sup>

**WF. Whg 2.2.2** 50,72 m<sup>2</sup>

WF.OG. 2.2.3 Flur	15,88 abzgl. 3 % Putz	15,40 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.3 WC	2,48 abzgl. 3 % Putz	2,41 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.3 Bad	6,78 abzgl. 3 % Putz	6,58 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.3 Kind	11,85 abzgl. 3 % Putz	11,49 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.3 Eltern	14,12 abzgl. 3 % Putz	13,70 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.3 Home Office	5,38 abzgl. 3 % Putz	5,22 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.3 Abstell	3,23 abzgl. 3 % Putz	3,13 m <sup>2</sup>
WF.OG. 2.2.3 Kochen, Essen, Wohnen	37,95 abzgl. 3 % Putz	36,81 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.2.3 Balkon 1	17,75 / 2	8,88 m <sup>2</sup>
WF.EG. 2.2.3 Balkon 2	9,00 / 2	4,50 m <sup>2</sup>

**WF. Whg 2.2.3** 108,11 m<sup>2</sup>

WF.DG. 2.3.1 Flur	14,04 abzgl. 3 % Putz	13,62 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.1 WC	2,50 abzgl. 3 % Putz	2,43 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.1 Bad	8,14 abzgl. 3 % Putz	7,90 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.1 Eltern	20,32 abzgl. 3 % Putz	19,71 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.1 Kind	21,15 abzgl. 3 % Putz	20,52 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.1 Speis	3,08 abzgl. 3 % Putz	2,99 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.1 Kochen, Essen, Wohnen	34,95 abzgl. 3 % Putz	33,90 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.1 Dachterrasse	18,81 / 2	9,41 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.1 Balkon	12,00 / 2	6,00 m <sup>2</sup>

**WF. Whg 2.3.1** 116,46 m<sup>2</sup>

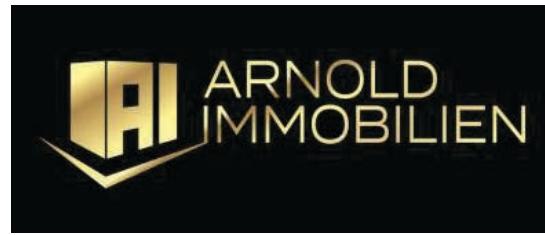
WF.DG. 2.3.2 Flur	8,36 abzgl. 3 % Putz	8,11 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.2 WC	2,48 abzgl. 3 % Putz	2,41 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.2 Bad	6,88 abzgl. 3 % Putz	6,67 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.2 Zimmer	10,36 abzgl. 3 % Putz	10,05 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.2 Schlafen	14,01 abzgl. 3 % Putz	13,59 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.2 Speis	2,85 abzgl. 3 % Putz	2,76 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.2 Kochen, Essen, Wohnen	33,95 abzgl. 3 % Putz	32,93 m <sup>2</sup>
WF.DG. 2.3.2 Balkon	17,50 / 2	8,75 m <sup>2</sup>

**WF. Whg 2.3.2** 85,27 m<sup>2</sup>

Wohnfläche	Summe	693,51 m <sup>2</sup>
------------	-------	-----------------------

16.05.2024

Wohnflächenberechnung Haus 2 Seite 2



## Baubeschreibung

---

vom 06. Juni 2024

Zur Hohenmarkt 1 • 78343 Gaienhofen

### **Neubau eines 3- Familienhauses in Massivbauweise**

Mehrfamilienhaus, nach den Vertragsplänen, Maßstab 1:100 in Massivbauweise –  
nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes – erstellt.

(Kalkulationsgrundlage – Pläne – als Kopie beiliegend.)

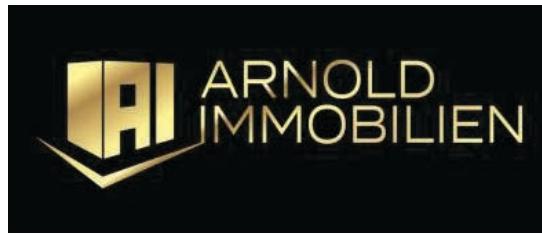
<b>Hausgröße</b>	Länge:	ca. 11,21 m
	Breite:	ca. 12,00 m
	Dachneigung:	ca. 30,00 Grad

**Wohnungspreise** Siehe Preisliste.

**Bauzeitplanung** Unsere Zeitplanung sieht wie folgt aus:

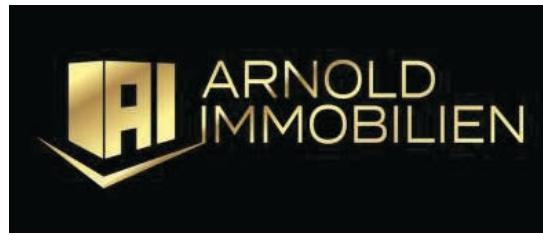
- Baubeginn – ca. März 2025
- Bezug – ca. März 2026

Baubeschreibung 3-FH Seite 1



## Inhaltsverzeichnis – Bau- und Leistungsbeschreibung

01. Planung, Statik, Vermessung und Bauleitung .....	2
02. Baustelleneinrichtung, Baustrom und Bauwasser .....	2
03. Erdarbeiten und Kanalisationsarbeiten .....	3
04. Stahlbeton- und Maurerarbeiten .....	3
05. Zimmermannsarbeiten .....	4
06. Dachdecker- und Blechnerarbeiten .....	5
07. Gerüstbauarbeiten .....	5
08. Fensterarbeiten .....	5
09. Fensterbankarbeiten in den Wohngeschossen .....	5
10. Beschattung .....	6
11. Heizung .....	6
12. Sanitärarbeiten, Lüftungsarbeiten und Entkalkungsanlage .....	6
13. Elektroarbeiten .....	8
14. Estricharbeiten .....	10
15. Gipser- und Malerarbeiten .....	10
16. Fliesenlegerarbeiten .....	11
17. Bodenbelagsarbeiten .....	12
18. Schreinerarbeiten .....	12
19. Treppenbauarbeiten .....	12
20. Aufzugsarbeiten .....	13
21. Schlosserarbeiten .....	13
22. Garage .....	13
23. Außenanlagen .....	13
24. Umfang der Reinigung vor der Abnahme .....	13
25. Ofen .....	13
26. Küche .....	13
27. Baustellenverordnung .....	14
28. Geringfügige Änderungen in der Bauausführung .....	14
29. Schutz- und Verwertung unserer Bauzeichnungen .....	14
30. Nicht zum Angebotsumfang gehören .....	14



Neubau eines Mehrfamilienhauses in Massivbauweise

## Bau- und Leistungsbeschreibung vom 06. Juni 2024

### Anmerkungen

- Sämtliche Maße in den Entwurfsplänen sowie der Bau- und Leistungsbeschreibung sind ca.-Rohbaumaße.
- Die in den Kalkulationsplänen aufgeführten Wohnflächen sind ca.-Flächen und nicht Angebotsbestandteil.
- Es gelten die Angaben in der Teilungserklärung.
- Sämtliche Fallrohre sowie die Position der Nassräume können nicht verändert werden.
- Sämtliche Muster zur Ausstattung der einzelnen Gewerke können in unserer Ausstellung bzw. bei unseren Lieferanten besichtigt und ausgesucht werden. Mehr- und Minderkosten werden verrechnet.

### 01. Planung, Statik, Vermessung und Bauleitung

#### Allgemeines

Die Kosten für Planung, Statik, Bauleitung und Energieberatung sind im Festpreis enthalten.

#### Vermessungsarbeiten

Die Kosten für die notwendigen Vermessungsarbeiten (mit Ausnahme der Kosten des Gebührenbescheides der Gebäudeeinmessung) sind im Festpreis enthalten.

### 02. Baustelleneinrichtung, Baustrom und Bauwasser

#### Schnurgerüst, Unterkünfte u.Ä.

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüstes, den Aufbau der Unterkünfte inklusive Baustellen-WC, das Bereitstellen der notwendigen Geräte sowie deren Abbau während der Bauzeit, inklusive dem Herrichten des Kranstellplatzes.

#### Bauwasser- und Stromverbrauch Außen

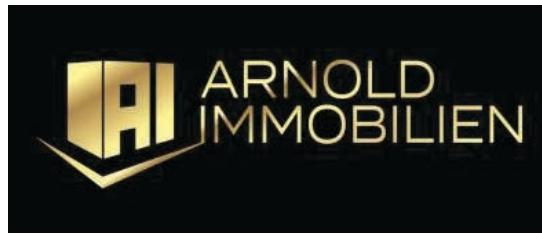
Die Kosten des Bauwasser- und Stromverbrauches während der Bauzeit sind in unserem Leistungsumfang enthalten. Eventueller Wasser- bzw. Stromverbrauch im Zuge der Eigenleistungen sind vom Bauherrn zu tragen.

#### Bauschutt-Entsorgung

Ebenfalls mit im Leistungsumfang enthalten ist die Entsorgung des während der Bauzeit anfallenden Bauschutts.

| 2

Baubeschreibung 3-FH Seite 3



### 03. Erdarbeiten und Kanalisationsarbeiten

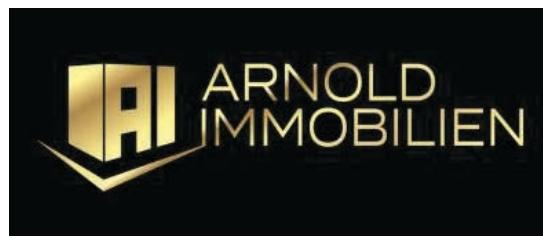
<b>Erdarbeiten</b>	Alle notwendigen Erdarbeiten sind beinhaltet.
<b>Kanalisationsarbeiten</b>	Alle Kanalisationsarbeiten zur plangemäßen Herstellung des Gebäudes sind enthalten.

### 04. Stahlbeton- und Maurerarbeiten

<b>Fundamente</b>	Die Fundamentgröße richtet sich nach den statischen Erfordernissen.
<b>Allgemeines</b>	Alle Gründungsarbeiten werden gemäß den statischen Vorgaben ausgeführt. Alternativ zur Kombination aus Fundamenten und Bodenplatte kann eine tragende Fundamentplatte ausgeführt werden.
<b>Bodenplatte (Kellerboden)</b>	Betonboden, Stärke nach statischem Erfordernis und gegen Rissbildung entsprechend armiert, eingebaut. Die Oberfläche wird entsprechend abgescheibt.
<b>Dämmung der Bodenplatte</b>	Die Bodenplatte wird mittels Dämmung unter der Bodenplatte oder Estrichdämmung, gem. der Vorgabe des Energieberaters gedämmt.
<b>Wasserdichte Kellerausführung</b>	Angebotsbestandteil ist die erforderliche wasserdichte Ausführung des Kellers. Die Ausführung wird gem. der Vorgabe des geologischen Gutachtens ausgeführt.
<b>Dämmung der Kellerwände</b>	Die Kellerwände werden gem. der Vorgabe des Energieberaters gedämmt.
<b>Kelleraußenwandaufbau</b>	Es werden Stahlbetonwände mit außenliegender Dämmung ausgeführt, d=24
<b>Fugenband</b>	Zwischen Wand- und Bodenanschluss der Betonwand wird ein Fugenband eingebaut.
<b>Noppenfolie</b>	Zum Schutz der Außenwanddämmung wird eine Noppenbahn vorgestellt.
<b>Horizontale Isolierung</b>	Alle gemauerten Wände im KG erhalten eine horizontale Feuchtigkeitssperre.
<b>Kellerfenster</b>	Es kommen keine Kellerfenster zur Ausführung.
<b>Kellerinnenwände</b>	Gem. Planeintrag als unverputzte, geklebte Kalksteinmauern ohne Verfugung.
<b>Decken</b>	Die Geschossdecken werden als Stahlbeton-Massivdecken (großflächige Elemente mit Überbeton) entsprechend der statischen Berechnung hergestellt.

| 3

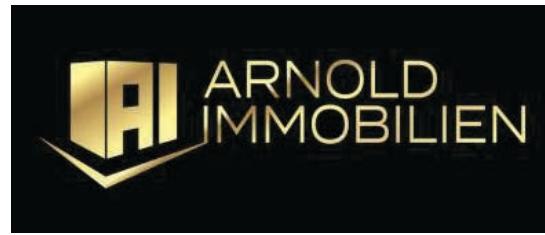
Baubeschreibung 3-FH Seite 4



<b>Rollläden</b>	Fenster- und Türelemente in den Wohnbereichen erhalten überputzte Vorsatzrollläden.
<b>Eingangspodest</b>	Ein Eingangspodest wird im Zuge der Außenanlagengestaltung in Naturstein erstellt.
<b>Balkon</b>	Die Balkone kommen als Oberflächenfertige, glatte Betonfertigteile auf Stahlstützen zur Ausführung.
<b>Geschosswände EG, OG und DG</b>	Geschosswände außen – Stärke gemäß Energieeinsparverordnung in $d = 36,5\text{cm}$ – in Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmung aus Steinwolle.
<b>Tragende Geschoss- innenwände EG, OG und DG</b>	Die tragenden Geschossinnenwände in HLZ-Mauerwerk, Steinfestigkeitsklasse entsprechend Statik werden vollfügig aufgemauert inklusive eventueller Aussteifungsgurte.
<b>Nichttragende Geschoss- innenwände UG, EG, OG und DG</b>	Die nicht tragenden Geschossinnenwände werden als Ziegelwände aufgemauert.
<b>Heizungskamin</b>	Ein Heizungskamin kommt nicht zur Ausführung.

#### 05. Zimmermannsarbeiten

<b>Dachstuhl</b>	Ein Zimmermannsmäßiger Vollholzdachstuhl mit Pfettendach als Satteldach, Gaupendächer als Flachdächer, im Bereich des Wohnhauses. Sparrenhöhe gem. Statik und Energieberater.
<b>Schneelasten</b>	Der Dachstuhl wird für sämtliche bauortbedingte Schneelasten ausgeführt.
<b>Bauholz</b>	Bauholz Güteklaasse II, Schnittklasse B. Holzstärken und Sparrenabstände nach Statik.
<b>Sichtschalung</b>	Im Bereich der Dachvorsprünge wird sparrenoberseitig eine Nut- und Federschalung als Sichtschalung in Fichte/Tanne aufgebracht.
<b>Sparren- und Pfettenköpfe</b>	Die Sparren- und Pfettenköpfe sind gehobelt und formschön profiliert.
<b>Dachdämmung</b>	Im ausgebauten Dachgeschoss wird zwischen den Sparren und im Deckenbereich eine Wärmedämmung eingebaut (Holzfaserdämmung mit Dampfbremse oder gleichwertig).
<b>Dachhaut</b>	Es kommt eine Folie zur Ausführung.
<b>Gewährleistung</b>	Der Anschluss Wand/Kehlzange wird mit einer elastischen Fuge (Silikon) ausgeführt. In diesem Übergangsbereich wird diese Fuge abplatzen. Diese Arbeitsfuge ist nicht vermeidbar und somit auch kein Gewährleistungsmangel.



#### 06. Dachdecker- und Blechnerarbeiten

<b>Eindeckung</b>	Diese erfolgt mit Betondachpfannen Braas, Harzer Pfanne, Farbe in grau.
<b>Dachflächen-entwässerung</b>	Als Dachrinnen werden vorgehängte, halbrunde Titanzinkrinnen verwendet, die nach Bedarf mit einem senkrechten Ablaufröhr an die Entwässerung angeschlossen sind. Zur Stabilisierung werden Rinnenübereisen im Abstand von ca. 1,00 m angebracht. Der Übergang vom Titanzink zum PVC-Abflussrohr erfolgt ca. 50 cm über Oberkante Bodenplatte.
<b>Sonstige Abschlussbleche</b>	Alle Abschlussbleche ebenso aus Titanzink bzw. beschichtetem Alu-Blech.

#### 07. Gerüstbauerarbeiten

<b>Allgemeines</b>	Die notwendigen Gerüstbauerarbeiten sind beinhaltet.
--------------------	--

#### 08. Fensterarbeiten

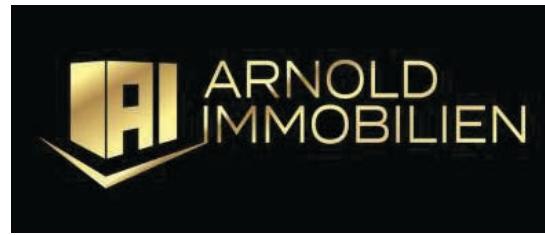
<b>Ausführung</b>	Die Fenster und Türen werden als weiße Kunststoffelemente mit 3-fach Isolierglas, ausgeführt.
<b>Beschläge</b>	Sämtliche Beschläge mit Pilzkopfverriegelung. Öffnungsrichtung gemäß Planeintrag.
<b>Anmerkung zu den Türschwellen</b>	Im Bereich der Türschwellen (Balkon- oder Terrassenaustritt) muss die Anschlusshöhe zum späteren Fertigbelag mindestens 15 cm betragen. D. h. diese Schwellenhöhe wird entsprechend dieser Norm (Flachdachrichtlinien) ausgeführt.
<b>Aufteilung und Größen</b>	Aufteilung und zirka-Maße lt. den im Vorentwurf vermerkten Größen.
<b>Fenstergriffe</b>	Die Fenstergriffe kommen als Aluminiumgriffe, nach Mustervorlage, zur Ausführung.

#### 09. Fensterbankarbeiten in den Wohngeschossen

<b>Innenfensterbänke</b>	Die Innenfensterbänke werden als Stein- oder Holzfensterbänke nach Mustervorlage ausgeführt. Dicke = 2,0 cm. Fensterbänke in Bad und WC werden gefliest.
--------------------------	--

| 5

Baubeschreibung 3-FH Seite 6



<b>Außenfensterbänke</b>	Die Außenfensterbänke werden als alufarbene Aluminiumbänke ausgeführt.
<b>Anmerkung</b>	Diese Ausführung trifft nur für Elemente mit Brüstungen zu. Im Bereich von bodentiefen Elementen wird im Innenbereich der jeweilige Belag gegen das Element geführt.

#### 10. Beschattung

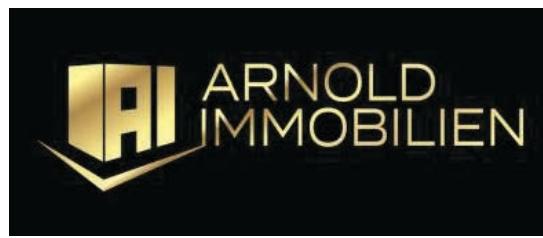
<b>Allgemeines</b>	Fenster- und Türelemente in den Wohnbereichen erhalten Vorsatzrollläden, verdeckt eingebaut. Dachfenster in Wohnbereichen erhalten elektrische Rollläden. Mit Kunststoffrollläden.
<b>Gewährleistung</b>	Die von uns gewährte BGB-Gewährleistung von fünf Jahren, kann auf die beweglichen Teile der Rollläden nicht gewährt werden. Hier kommen zwei Jahre Gewährleistung zum Tragen.

#### 11. Heizung

<b>Allgemeines</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe, sowie Fußbodenheizung in allen beheizten Räumen.
<b>Auslegung</b>	Die Projektierung der Heizungsanlage erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen wie die Wärmeschutz- und Heizungsanlagenverordnung in Ihrer jeweils neuesten Fassung, sowie nach der neuen Energieeinsparverordnung und den Vorgaben des Energieberaters.
<b>Zähler</b>	Der Heizungsbauer richtet die Zählerplätze so vor, dass ein von der Bauherrschaft zu beauftragendes Unternehmen Miet-Zähler montieren lassen kann.

#### 12. Sanitärarbeiten, Lüftungsarbeiten und Entkalkungsanlage

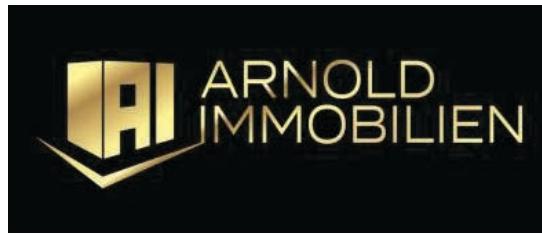
<b>Rohinstallation</b>	Die Entwässerungsleitungen innerhalb des Hauses einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke werden aus Kunststoff (Geberit Silent Pro o.ä.) hergestellt, die Kalt- und Warmwasserleitungen in Kunststoffrohren verlegt. Die frei verlegten Warmwasserleitungen erhalten eine spezielle Wärmedämmung. Kaltwasserleitungen – in der Wand – werden mit einem Isolierschlauch ummantelt.
<b>Leistungsumfang</b>	Die sanitäre Installation beginnt ab der Wasseruhr bzw. Hausanschlussraum. Ebenfalls im Festpreis enthalten ist der Einbau des Reinigungsfilters und des Druckminderers



	zwischen Wasseruhr und Verteilerbatterie. Ab Verteilerbatterie werden Frischwasserleitungen im notwendigen Querschnitt aus Kunststoff ausgeführt.
<b>Strangentlüftungen</b>	Im Bereich der Strangentlüftungen werden unter der Dachhaut spezielle Entlüfter eingebaut.
<b>Dunstabzüge u.Ä.</b>	Grundsätzlich ist zur Optimierung der Gebäudedichtigkeit eine Umlufthaube einzubauen.
<b>Waschmaschinenanschluss</b>	Anschluss (Zu- und Ablauf) für Waschmaschine gem. Planeintrag.
<b>Gartenwasserleitung</b>	Im Leistungsumfang ist eine gemeinsame Gartenwasserleitung beinhaltet.
<b>Zirkulationspumpe</b>	Im Festpreis enthalten ist der Einbau einer Umwälzpumpe. Durch den Einbau dieser Pumpe ist auf Wunsch sofort nach Öffnen einer Wasserentnahmestelle warmes Wasser verfügbar. Die Zirkulation endet vor dem Wohnungs-Warmwasserzähler.
<b>Sanitärausstattung</b>	Anzahl und Anordnung: gemäß Eintrag in den Plänen. Die Badezimmer im EG werden barrierefrei ausgeführt.
<b>Waschtisanlagen</b>	Waschtisch Cara 60cm, Waschtischarmatur Cara, Eckventil, Röhrensiphon, Kristallsiegel 60x50cm, Cara Handtuchhalter, zweiteilig, Chrom.
<b>WC-Anlagen</b>	Wand WC Cara; WC Sitz Cara; Papierhalter mit Deckel Cara; Betätigungsplatte Sigma 01.
<b>Duschen</b>	Edelstahl Duschrinne, Geberit Cleanline 20 Duschböden gefliest mit Gefälle als begehbarer Duschen.  <i>Die begehbaren Duschen erhöhen das Geräuschniveau beim Duschen gegenüber Duschtassen.</i>
	Brausegarnitur Cara, Brausebatterie Cara Unterputz.
<b>Badewannen</b>	Ausführung nach Planeintrag. Stahl 170/75; Badebatterie Cara Unterputz, Brauseset Cara verchromt, Ab-/Überlaufgarnitur Extrafill, Vinga Rohrunterbrecher.
<b>Handwaschbecken</b>	Handwaschbecken Cara 45cm; Waschtischarmatur Cara klein, Eckventile, Tassensiphon.
<b>Lüftung</b>	Dezentrale Abluftanlage, bestehend aus Einzellüftern mit Wärmerückgewinnung.

| 7

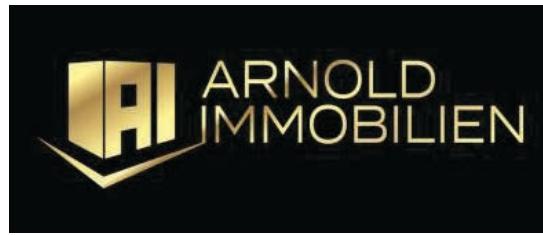
## Baubeschreibung 3-FH Seite 8



<b>Vormauerungen</b>	Die Vormauerungen im Installationsbereich sind ebenfalls im Leistungsumfang enthalten.
<b>Anmerkung zu den WC- bzw. Bidethöhen</b>	Die Sitzhöhen werden gemäß den DIN-Vorgaben ausgeführt. Sollten höhere bzw. niedrigere Höhen gewünscht werden, werden wir Ihre Wünsche natürlich gerne entgegennehmen.
<b>Küche</b>	Anschluss für Spüle und Spülmaschine.
<b>Entkalkungsanlage</b>	Eine Entkalkungsanlage ist nicht beinhaltet, kann aber angeboten werden.
<b>Ausgussbecken</b>	Im Technikraum wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss montiert.
<b>Zähler</b>	Der Sanitärinstallateur richtet die Zählerplätze so vor, dass ein von der Bauherrschaft zu beauftragendes Unternehmen Miet-Zähler montieren lassen kann.

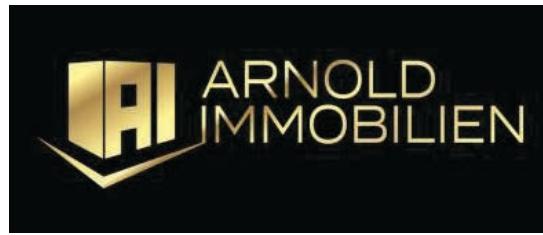
### 13. Elektroarbeiten

<b>Allgemeines</b>	Sämtliche elektrische Leitungen werden in Leerrohren verlegt. Beginn der Verlegearbeiten ist die Panzersicherung. Der erforderliche Zählerkasten ist in unserem Leistungsumfang mit enthalten.
<b>Elektroinstallation</b>	Die Elektro-Installation erfolgt nach den Richtlinien der DIN und VDE, in Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorgungsunternehmen.
<b>Ausführung</b>	Es kommen weiße Schalter mit den passenden Steckdosen zur Ausführung. Serie Jung, AS 550 o.ä.
	Elektroinstallation als Unterputzinstallation. In den Keller- und Haustechnikräumen und der Garage als Aufputzinstallation. Absicherung aller notwendigen Stromkreise gemäß Vorschrift mit FI-Schutzschalter.
<b>Allgemeininstallation</b>	
Hauseingang	Eine Wandbrennstelle, 230V mit Leuchte mit integriertem Bewegungsmelder. Eine Klingelanlage mit Gegensprechstelle im Eingangsbereich.
Kellerflur	Eine Wandbrennstelle, 230V mit Leuchte mit integriertem Bewegungsmelder.
Keller-/Abstellraum	



Ein Ausschalter mit einer Deckenbrennstelle mit Leuchte und einer Steckdose unter dem Lichtschalter.

Technikraum/ Waschraum	Ein Ausschalter mit einer Deckenbrennstelle mit Leuchte und einer Steckdose unter dem Lichtschalter. Ein Anschluss der Standard Heizungs- und Warmwasseranlage, Außenfühler.
<b>Wohnungsinstallation</b>	Abeichend von der Mindestausstattung der DIN 18015-2 wird wie folgt ausgestattet:
Wohn-/Esbereich	Zwei Deckenbrennstellen mit Serienschalter, 3-fach Steckdose, zwei Doppelsteckdosen, zwei Steckdosen, eine Antennenanschlussdose.
Küche	Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose unter dem Schalter, zwei Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich, eine Anschlussleitung für Hängeschränkbeleuchtung, eine Steckdose für Geschirrspülmaschine, eine Steckdose für Kühlschrank, ein Herdanschluss, eine Steckdose für Dunstabzug, eine Steckdose für Backofen.
Flur/Diele	Ein Taster, Kreuz- oder Wechselschaltung je nach Bedarf mit einer bzw. zwei Deckenbrennstellen, eine Steckdose unter dem Schalter, eine Doppelsteckdose neben der UAE-Anschlussdose, eine UAE-Anschlussdose mit Kat 7 Leitung, eine Klingel und Gong, sowie eine Gegensprechstelle.
Schlafzimmer	Eine Deckenbrennstelle mit Kreuzschalter (vom Bett aus) eine Steckdose unter dem Schalter an der Tür, drei Doppelsteckdosen, eine Antennenanschlussdose.
Kinder-/Gästezimmer	Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose unter dem Schalter an der Tür, eine Doppelsteckdose, eine Steckdose, eine Antennenanschlussdose.
Badezimmer	Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Wandleuchten-Anschluss für Spiegelleuchte mit Ausschalter, eine Doppelsteckdose pro Waschtisch, Lüfteranschluss über dem Lichtschalter gesteuert für innenliegende Bäder.
Separates WC	Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose unter dem Lichtschalter, Lüfteranschluss über dem Lichtschalter gesteuert in innenliegenden WC.



<b>Abstellraum/Ankleide etc.</b>	Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose unter dem Lichtschalter.
<b>Balkone/Terrassen</b>	Eine Brennstelle mit Beleuchtungskörper, vom Wohnraum aus schaltbar, sowie eine FR-Steckdose (im Erdgeschoss von innen schaltbar).
<b>TV-Anschluss</b>	DVB-C Kabelanschluss ab APL mit Zuleitung zum Zählerplatz.
<b>Glasfaser/Telekom</b>	Einführung in das Gebäude und Zuleitung zum Zählerplatz
<b>Klingelanlage</b>	Klingelanlage mit einem Gong in der Diele sowie am Hauseingang mit Klingeltaster. Inklusive Gegensprechanlage und E-Öffner.
<b>Erdungsanlage</b>	Fundamenteerde und Schutzmaßnahmen mit Potentialausgleich nach VDE-Vorschriften.
<b>Ladetechnik Vorbereitung</b>	Es werden Leerverrohrungen zur problemlosen Montage von privaten Wallboxen vorgesehen.
<b>Anmerkung</b>	Beleuchtungskörper sind nicht im Festpreis enthalten.

#### **14. Estricharbeiten**

<b>Kellergeschoss</b>	Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN (soweit erforderlich).
<b>Erdgeschoss</b>	Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN (soweit erforderlich).
<b>Obergeschoss</b>	Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN (soweit erforderlich).
<b>Dachgeschoss</b>	Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN (soweit erforderlich).
<b>Duschen</b>	Die Duschen erhalten einen Gefälle-Zementestrich

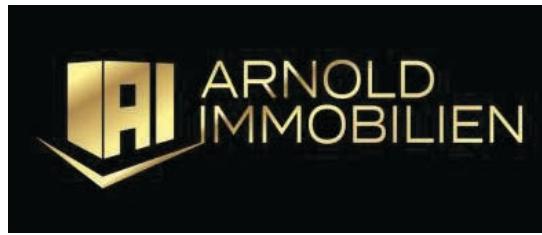
#### **15. Gipser- und Malerarbeiten**

##### **Innenputzarbeiten**

<b>Wohnraum- sowie Treppenhauswände</b>	Sämtliche tragenden Wände der Flure und Wohnräume, sowie des Treppenhauses werden mit einem einlagigen
---	--

| 10

Baubeschreibung 3-FH Seite 11



Kalknassputz versehen. Die Decken der Wohnräume werden an den Plattenstößen verspachtelt.

**Nichttragende Wände** Nichttragende Wände werden als verputzte Ziegelwände ausgeführt.

**Gipskartonarbeiten** Die Dachschrägen und Decken werden mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und gestrichen.

#### Außenputzarbeiten

**Verputz Außenwände** Sämtliche Wände des Erd-, Ober-, und Dachgeschosses sowie der Garage erhalten einen mineralischen Grundputz sowie einen naturweißen, wasserabweisenden mineralischen Außenputz, handelsüblicher Ausführung (Reibeputz).

**Verputz Betonsockel** Die Betonsockel erhalten einen speziellen Sockelputz und werden passend zur Hausfarbe gestrichen.

**Abschlüsse** Sämtliche waagrechte und senkrechte Abschlüsse werden durch Eckschienen befestigt.

#### Malerarbeiten

**Wohnräume und Treppenhaus** Sämtliche Decken und Wände der Wohnräume einschließlich Treppenhaus werden mit 1mm Rauputz und mit weißer Innendispersionsfarbe gestrichen.

**Fenster** Die Fenster sind werkselfertig endbehandelt.

**Malerarbeiten im Außenbereich Wohnhaus** Holzteile wie Dachgesims, Ortgang oder Schalungen werden mit Holzschutzfarbe zweimalig offenporig gestrichen. Eisenteile wie Geländer usw. werden verzinkt.

**Anstrich Betonsockel** Die Betonsockel erhalten einen speziellen Sockelputz und werden passend zur Hausfarbe gestrichen.

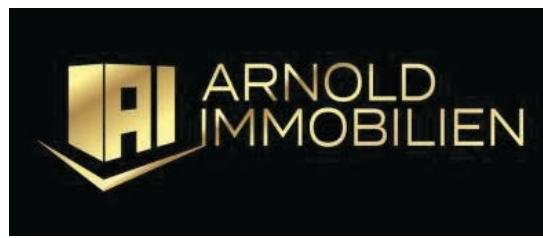
**Dachrinnen und Fallrohre** Die Dachrinnen und Fallrohre bleiben unbehandelt.

**Treppenhaus** Das Treppengeländer innen wird mit dunkelgrauem Eisenglimmerlack lackiert.

#### 16. Fliesenlegerarbeiten

**Material** Feinsteinzeug-Fiesen, nach Mustervorlage (grün markierte Muster), sowie eventuell erforderlicher Holzsockel.

**Gefliest werden** Die im Plan vermerkten Böden und Treppen.



<b>Kellergeschoss</b>	Im Kellergeschoß kommen keine Wandfliesen zur Ausführung.
<b>Bäder</b>	Wände 1,15m hoch, im Bereich der Dusche 2,00m hoch
<b>WC</b>	Wände 1,15m hoch, im Bereich der Dusche 2,00m hoch
<b>Gewährleistung</b>	Beim Einbau von Fliesensockeln (Sonderwunsch) sowie im Übergangsbereich zwischen Wand- und Bodenfliesen kann für abgeplattete bzw. abgesackte Silikonfugen (Wartungsfugen) keine Gewährleistung übernommen werden.

#### 17. Bodenbelagsarbeiten

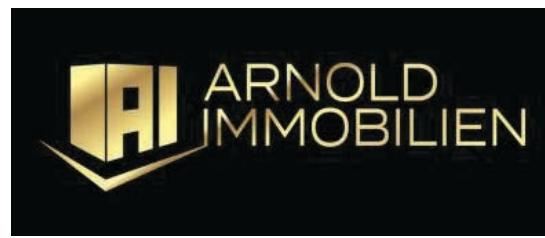
<b>Bodenbelag</b>	Alle Wohnräume, die nicht gefliest werden, erhalten einen Bodenbelag als Eiche-Massivparkett, geölt oder Vinylbelag mit weißen Sockelleisten, nach Mustervorlage.
-------------------	---

#### 18. Schreinerarbeiten

<b>Hauseingang</b>	Das Hauseingangselement wird als Hauseingangstüre mit 5-fach Verriegelung nach Mustervorlage eingebaut.
<b>Drückergarnitur</b>	Ebenfalls im Festpreis enthalten ist die Ausführung von Türdrückern nach Mustervorlage – inklusive Schließsystem.
<b>Elementgröße</b>	gem. Planeintrag.
<b>Briefkasten</b>	Im Leistungsumfang enthalten ist ein Aufputzbriefkasten.
<b>Bautüre</b>	Während der Rohbauphase wird eine Bautüre eingebaut.
<b>Innentüren</b>	Sämtliche Innentüren werden als weiß lackierte Röhrenspantüren und Zarge mit Rundkante ausgeführt. Mit umlaufenden Gummidichtungen zwischen Türblatt und Zarge. Andere Dekore auf Wunsch lieferbar.
<b>Wohnungseingangstüren</b>	Die Wohnungeingangstüren werden als weiß lackierte Vollspantüren ausgeführt. (Optisch identisch zu den Innentüren)
<b>Beschläge</b>	Die Drehtüren erhalten Beschläge bzw. Drückergarnituren aus Edelstahl; gemäß Mustervorlage.
<b>Allgemeines</b>	Die Türgrößen werden entsprechend der Planeinträge verbaut.

#### 19. Treppenbauarbeiten

<b>Treppe</b>	Es kommt eine Betontreppe mit Fliesenbelag und Stahl-Geländer zur Ausführung.
---------------	---



## 20. Aufzugsarbeiten

Aufzug	Es wird ein barrierefreier Aufzug mit 5 Haltestellen eingebaut.
--------	---

## 21. Schlosserarbeiten

Balkongeländer	Das Balkongeländer wird als verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt.
----------------	---

## 22. Garage

Garagen	Die dargestellten Garagen werden als Massivgaragen ausgeführt. Es wird jeweils ein weißes Stahltor als Schwinger mit Elektroantrieb eingebaut. Die Garagen verfügen über zwei Handsender, eine Notentriegelung, eine Steckdose und einer Deckenleuchte.
---------	---

## 23. Außenanlagen

Pflasterflächen	Betonpflaster, 20x20 cm, grau
Terrasse	Betonplatten 40x60 cm, grau
Grünflächen	Nicht gepflasterte Flächen werden als Rasenflächen ausgeführt.
Bepflanzung	Gem. Planeintrag.
Müllplatz	Es wird ein gemeinsamer Müllplatz, mit Betonpflaster, errichtet.

## 24. Umfang der Reinigung vor der Abnahme

Allgemeines	Eine Endreinigung erfolgt nicht.
-------------	----------------------------------

## 25. Ofen

Ofen	Es wird kein Ofen eingebaut.
------	------------------------------

## 26. Küche



#### Küche

Im Leistungsumfang ist keine Küche beinhaltet.

#### **27. Baustellenverordnung**

##### Allgemeines

Die Einhaltung der in der Baustellenverordnung definierten Arbeits- und Gesundheitsschutz-Pflichten ist im Leistungsumfang enthalten.

#### **28. Geringfügige Änderungen in der Bauausführung**

##### Allgemeines

Geringfügige Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen bzw. zur besseren technischen und wirtschaftlichen Durchführung des Bauvorhabens sowie aus gestalterischen Gründen, die keine Wertminderung darstellen, können vorgenommen werden.

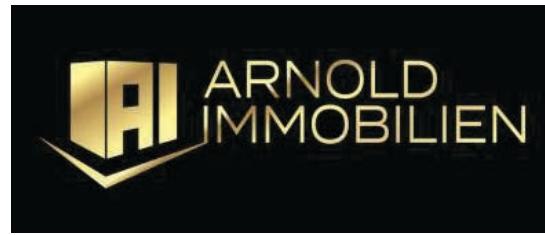
#### **29. Schutz- und Verwertung unserer Bauzeichnungen**

##### Allgemeines

Die zeichnerischen Angebotsunterlagen sind geistiges Eigentum der Team HAUS GmbH. Eine Verwertung ist nur mit Zustimmung der Team HAUS GmbH zulässig. Andernfalls ergibt sich das Verwertungsrecht nur aus dem Abschluss eines Bauvertrages mit der Team HAUS GmbH und der ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrages durch die Bauherrschaft.

#### **30. Nicht zum Angebotsumfang gehören**

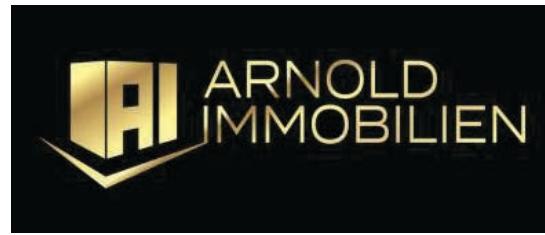
- Grunderwerbsteuer, Erbschaftssteuer
- Notargebühren
- Kosten für Gebäudeaufmessung
- Messeinrichtungen für Nebenkosten
- Kinderspielplätze



- Beleuchtungskörper
- Küchen
- In den Plänen dargestelltes Mobiliar, Bepflanzungen sowie sonstiges Zubehör, es sei denn, dieses Zubehör ist im Textteil der Bau- und Leistungsbeschreibung ausdrücklich erwähnt.  
Ansonsten handelt es sich lediglich um Anregungen für die Bauherrschaft.

| 15

Baubeschreibung 3-FH Seite 16



## Baubeschreibung

---

vom 06. Juni 2024

Zur Hohenmarkt 1 • 78343 Gaienhofen

**Neubau eines 8- Familienhauses in Massivbauweise**

Mehrfamilienhaus, nach den Vertragsplänen, Maßstab 1:100 in Massivbauweise –  
nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes – erstellt.

(Kalkulationsgrundlage – Pläne – als Kopie beiliegend.)

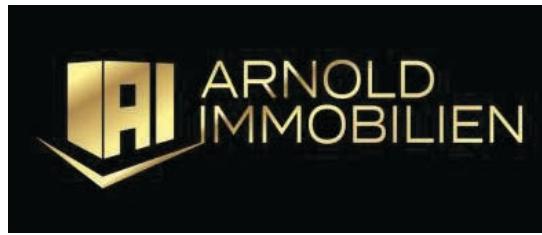
<b>Hausgröße</b>	Länge:	ca. 25,00 m
	Breite:	ca. 12,00 m
	Dachneigung:	ca. 30,00 Grad

**Wohnungspreise** Siehe Preisliste.

**Bauzeitplanung** Unsere Zeitplanung sieht wie folgt aus:

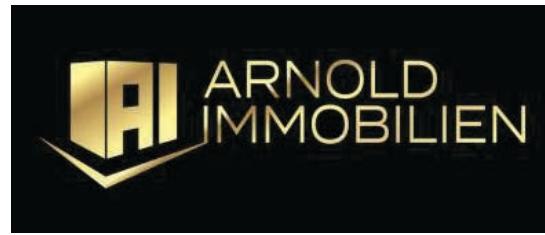
- Baubeginn – ca. März 2025
- Bezug – ca. März 2026

Baubeschreibung 8-FH Seite 1



## Inhaltsverzeichnis – Bau- und Leistungsbeschreibung

01. Planung, Statik, Vermessung und Bauleitung .....	2
02. Baustelleneinrichtung, Baustrom und Bauwasser .....	2
03. Erdarbeiten und Kanalisationsarbeiten .....	3
04. Stahlbeton- und Maurerarbeiten .....	3
05. Zimmermannsarbeiten .....	4
06. Dachdecker- und Blechnerarbeiten .....	5
07. Gerüstbauarbeiten .....	5
08. Fensterarbeiten .....	5
09. Fensterbankarbeiten in den Wohngeschossen .....	6
10. Beschattung .....	6
11. Heizung .....	6
12. Sanitärarbeiten, Lüftungsarbeiten und Entkalkungsanlage .....	6
13. Elektroarbeiten .....	8
14. Estricharbeiten .....	10
15. Gipser- und Malerarbeiten .....	11
16. Fliesenlegerarbeiten .....	12
17. Bodenbelagsarbeiten .....	12
18. Schreinerarbeiten .....	12
19. Treppenbauarbeiten .....	13
20. Aufzugsarbeiten .....	13
21. Schlosserarbeiten .....	13
22. Garage .....	13
23. Außenanlagen .....	14
24. Umfang der Reinigung vor der Abnahme .....	14
25. Ofen .....	14
26. Küche .....	14
27. Baustellenverordnung .....	14
28. Geringfügige Änderungen in der Bauausführung .....	14
29. Schutz- und Verwertung unserer Bauzeichnungen .....	14
30. Nicht zum Angebotsumfang gehören .....	15



Neubau eines Mehrfamilienhauses in Massivbauweise

## Bau- und Leistungsbeschreibung vom 06. Juni 2024

### Anmerkungen

- Sämtliche Maße in den Entwurfsplänen sowie der Bau- und Leistungsbeschreibung sind ca.-Rohbaumaße.
- Die in den Kalkulationsplänen aufgeführten Wohnflächen sind ca.-Flächen und nicht Angebotsbestandteil.
- Es gelten die Angaben in der Teilungserklärung.
- Sämtliche Fallrohre sowie die Position der Nassräume können nicht verändert werden.
- Sämtliche Muster zur Ausstattung der einzelnen Gewerke können in unserer Ausstellung bzw. bei unseren Lieferanten besichtigt und ausgesucht werden. Mehr- und Minderkosten werden verrechnet.

### 01. Planung, Statik, Vermessung und Bauleitung

#### Allgemeines

Die Kosten für Planung, Statik, Bauleitung und Energieberatung sind im Festpreis enthalten.

#### Vermessungsarbeiten

Die Kosten für die notwendigen Vermessungsarbeiten (mit Ausnahme der Kosten des Gebührenbescheides der Gebäudeeinmessung) sind im Festpreis enthalten.

### 02. Baustelleneinrichtung, Baustrom und Bauwasser

#### Schnurgerüst, Unterkünfte u.Ä.

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüstes, den Aufbau der Unterkünfte inklusive Baustellen-WC, das Bereitstellen der notwendigen Geräte sowie deren Abbau während der Bauzeit, inklusive dem Herrichten des Kranstellplatzes.

#### Bauwasser- und Stromverbrauch Außen

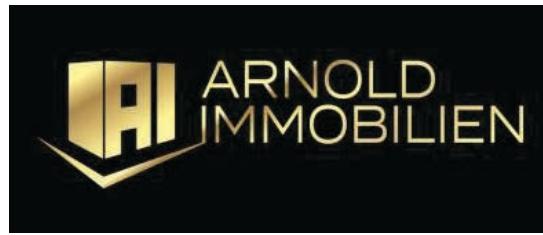
Die Kosten des Bauwasser- und Stromverbrauches während der Bauzeit sind in unserem Leistungsumfang enthalten. Eventueller Wasser- bzw. Stromverbrauch im Zuge der Eigenleistungen sind vom Bauherrn zu tragen.

#### Bauschutt-Entsorgung

Ebenfalls mit im Leistungsumfang enthalten ist die Entsorgung des während der Bauzeit anfallenden Bauschutts.

| 2

Baubeschreibung 8-FH Seite 3



#### 03. Erdarbeiten und Kanalisationsarbeiten

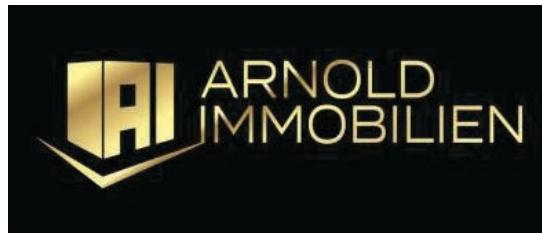
<b>Erdarbeiten</b>	Alle notwendigen Erdarbeiten sind beinhaltet.
<b>Kanalisationsarbeiten</b>	Alle Kanalisationsarbeiten zur plangemäßen Herstellung des Gebäudes sind enthalten.

#### 04. Stahlbeton- und Maurerarbeiten

<b>Fundamente</b>	Die Fundamentgröße richtet sich nach den statischen Erfordernissen.
<b>Allgemeines</b>	Alle Gründungsarbeiten werden gemäß den statischen Vorgaben ausgeführt. Alternativ zur Kombination aus Fundamenten und Bodenplatte kann eine tragende Fundamentplatte ausgeführt werden.
<b>Bodenplatte (Kellerboden)</b>	Betonboden, Stärke nach statischem Erfordernis und gegen Rissbildung entsprechend armiert, eingebaut. Die Oberfläche wird entsprechend abgescheibt.
<b>Dämmung der Bodenplatte</b>	Die Bodenplatte wird mittels Dämmung unter der Bodenplatte oder Estrichdämmung, gem. der Vorgabe des Energieberaters gedämmt.
<b>Garage</b>	Die dargestellten Garagen werden als Massivgaragen ausgeführt.
<b>Wasserdichte Kellerausführung</b>	Angebotsbestandteil ist die erforderliche wasserdichte Ausführung des Kellers. Die Ausführung wird gem. der Vorgabe des geologischen Gutachtens ausgeführt.
<b>Dämmung der Kellerwände</b>	Die Kellerwände werden gem. der Vorgabe des Energieberaters gedämmt.
<b>Kelleraußenwandaufbau</b>	Es werden Stahlbetonwände mit außenliegender Dämmung ausgeführt. d=24
<b>Fugenband</b>	Zwischen Wand- und Bodenanschluss der Betonwand wird ein Fugenband eingebaut.
<b>Noppenfolie</b>	Zum Schutz der Außenwanddämmung wird eine Noppenbahn vorgestellt.
<b>Horizontale Isolierung</b>	Alle gemauerten Wände im KG erhalten eine horizontale Feuchtigkeitssperre.
<b>Kellerfenster</b>	Es kommen keine Kellerfenster zur Ausführung.
<b>Kellerinnenwände</b>	Gem. Planeintrag als unverputzte, geklebte Kalksteinmauern ohne Verfugung.

| 3

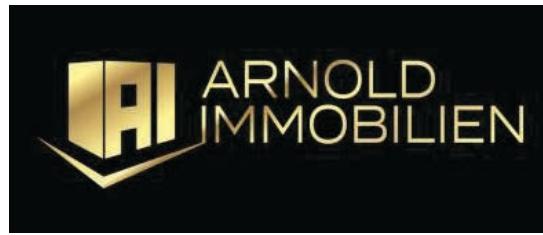
Baubeschreibung 8-FH Seite 4



<b>Decken</b>	Die Geschossdecken werden als Stahlbeton-Massivdecken (großflächige Elemente mit Überbeton) entsprechend der statischen Berechnung hergestellt.
<b>Rollläden</b>	Fenster- und Türelemente in den Wohnbereichen erhalten überputzte Vorsatzrollläden.
<b>Eingangspodest</b>	Ein Eingangspodest wird im Zuge der Außenanlagengestaltung in Naturstein erstellt.
<b>Balkon</b>	Die Balkone kommen als Oberflächenfertige, glatte Betonfertigteile auf Stahlstützen zur Ausführung.
<b>Geschosswände EG, OG und DG</b>	Geschosswände außen – Stärke gemäß Energieeinsparverordnung in $d = 36,5\text{cm}$ – in Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmung aus Steinwolle.
<b>Tragende Geschossinnenwände EG, OG und DG</b>	Die tragenden Geschossinnenwände in HLZ-Mauerwerk, Steinfestigkeitsklasse entsprechend Statik werden vollfügig aufgemauert inklusive eventueller Aussteifungsgurte.
<b>Nichttragende Geschossinnenwände UG, EG, OG und DG</b>	Die nicht tragenden Geschossinnenwände werden als Ziegelwände aufgemauert.
<b>Heizungskamin</b>	Ein Heizungskamin kommt nicht zur Ausführung.

#### 05. Zimmermannsarbeiten

<b>Dachstuhl</b>	Ein Zimmermannsmäßiger Vollholzdachstuhl mit Pfettendach als Satteldach, Gaupendächer als Flachdächer, im Bereich des Wohnhauses. Sparrenhöhe gem. Statik und Energieberater.
<b>Schneelasten</b>	Der Dachstuhl wird für sämtliche bauortbedingte Schneelasten ausgeführt.
<b>Bauholz</b>	Bauholz Güteklaasse II, Schnittklaasse B. Holzstärken und Sparrenabstände nach Statik.
<b>Sichtschalung</b>	Im Bereich der Dachvorsprünge wird sparrenoberseitig eine Nut- und Federschalung als Sichtschalung in Fichte/Tanne aufgebracht.
<b>Sparren- und Pfettenköpfe</b>	Die Sparren- und Pfettenköpfe sind gehobelt und formschön profiliert.
<b>Dachdämmung</b>	Im ausgebauten Dachgeschoss wird zwischen den Sparren und im Deckenbereich eine Wärmedämmung eingebaut (Holzfaserdämmung mit Dampfbremse oder gleichwertig).
<b>Dachhaut</b>	Es kommt eine Folie zur Ausführung.



**Gewährleistung** Der Anschluss Wand/Kehlzange wird mit einer elastischen Fuge (Silikon) ausgeführt. In diesem Übergangsbereich wird diese Fuge abplatzen. Diese Arbeitsfuge ist nicht vermeidbar und somit auch kein Gewährleistungsmangel.

#### 06. Dachdecker- und Blechnerarbeiten

---

<b>Eindeckung</b>	Diese erfolgt mit Betondachpfannen Braas, Harzer Pfanne, Farbe in grau.
<b>Dachflächen-entwässerung</b>	Als Dachrinnen werden vorgehängte, halbrunde Titanzinkrinnen verwendet, die nach Bedarf mit einem senkrechten Ablaufröhr an die Entwässerung angeschlossen sind. Zur Stabilisierung werden Rinnenübereisen im Abstand von ca. 1,00 m angebracht. Der Übergang vom Titanzink zum PVC-Abflussrohr erfolgt ca. 50 cm über Oberkante Bodenplatte.
<b>Sonstige Abschlussbleche</b>	Alle Abschlussbleche ebenso aus Titanzink bzw. beschichtetem Alu-Blech.

#### 07. Gerüstbauarbeiten

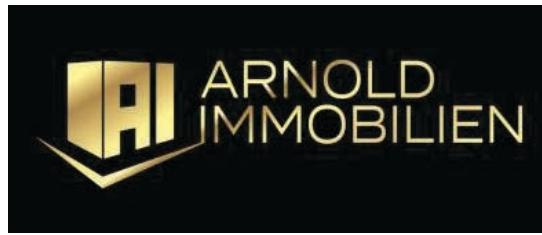
---

<b>Allgemeines</b>	Die notwendigen Gerüstbauarbeiten sind beinhaltet.
--------------------	--

#### 08. Fensterarbeiten

---

<b>Ausführung</b>	Die Fenster und Türen werden als Kunststoffelemente (weiß innen, weiß außen) mit 3-fach Isolierglas, ausgeführt.
<b>Beschläge</b>	Sämtliche Beschläge mit Pilzkopfverriegelung. Öffnungsrichtung gemäß Planeintrag.
<b>Anmerkung zu den Türschwellen</b>	Im Bereich der Türschwellen (Balkon- oder Terrassenaustritt) muss die Anschlusshöhe zum späteren Fertigbelag mindestens 15 cm betragen. D. h. diese Schwellenhöhe wird entsprechend dieser Norm (Flachdachrichtlinie) ausgeführt.
<b>Aufteilung und Größen</b>	Aufteilung und zirka-Maße lt. den im Vorentwurf vermerkten Größen.
<b>Fenstergriffe</b>	Die Fenstergriffe kommen als Aluminiumgriffe, nach Mustervorlage, zur Ausführung.



#### 09. Fensterbankarbeiten in den Wohngeschossen

<b>Innenfensterbänke</b>	Die Innenfensterbänke werden als Stein- oder Holzfensterbänke nach Mustervorlage ausgeführt. Dicke = 2,0 cm. Fensterbänke in Bad und WC werden gefliest.
<b>Außenfensterbänke</b>	Die Außenfensterbänke werden als alufarbene Aluminiumbänke ausgeführt.
<b>Anmerkung</b>	Diese Ausführung trifft nur für Elemente mit Brüstungen zu. Im Bereich von bodentiefen Elementen wird im Innenbereich der jeweilige Belag gegen das Element geführt.

#### 10. Beschattung

<b>Allgemeines</b>	Fenster- und Türelemente in den Wohnbereichen erhalten Vorsatzrollläden, verdeckt eingebaut. Dachfenster in Wohnbereichen erhalten elektrische Rollläden. Mit Kunststoffrollläden.
<b>Gewährleistung</b>	Die von uns gewährte BGB-Gewährleistung von fünf Jahren, kann auf die beweglichen Teile der Rollläden nicht gewährt werden. Hier kommen zwei Jahre Gewährleistung zum Tragen.

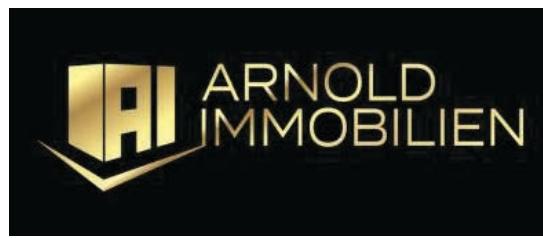
#### 11. Heizung

<b>Allgemeines</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe, sowie Fußbodenheizung in allen beheizten Räumen.
<b>Auslegung</b>	Die Projektierung der Heizungsanlage erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen wie die Wärmeschutz- und Heizungsanlagenverordnung in Ihrer jeweils neuesten Fassung, sowie nach der neuen Energieeinsparverordnung und den Vorgaben des Energieberaters.
<b>Zähler</b>	Der Heizungsbauer richtet die Zählerplätze so vor, dass ein von der Bauherrschaft zu beauftragendes Unternehmen Miet-Zähler montieren lassen kann.

#### 12. Sanitärarbeiten, Lüftungsarbeiten und Entkalkungsanlage

| 6

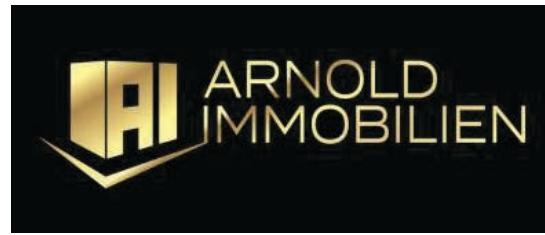
Baubeschreibung 8-FH Seite 7



<b>Rohinstallation</b>	Die Entwässerungsleitungen innerhalb des Hauses einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke werden aus Kunststoff (Geberit Silent Pro o.ä.) hergestellt, die Kalt- und Warmwasserleitungen in Kunststoffrohren verlegt. Die frei verlegten Warmwasserleitungen erhalten eine spezielle Wärmedämmung. Kaltwasserleitungen – in der Wand – werden mit einem Isolierschlauch ummantelt.
<b>Leistungsumfang</b>	Die sanitäre Installation beginnt ab der Wasseruhr bzw. Hausanschlussraum. Ebenfalls im Festpreis enthalten ist der Einbau des Reinigungsfilters und des Druckminderers zwischen Wasseruhr und Verteilerbatterie. Ab Verteilerbatterie werden Frischwasserleitungen im notwendigen Querschnitt aus Kunststoff ausgeführt.
<b>Strangentlüftungen</b>	Im Bereich der Strangentlüftungen werden unter der Dachhaut spezielle Entlüfter eingebaut.
<b>Dunstabzüge u.Ä.</b>	Grundsätzlich ist zur Optimierung der Gebäudedichtigkeit eine Umlufthaube einzubauen.
<b>Waschmaschinenanschluss</b>	Anschluss (Zu- und Ablauf) für Waschmaschine gem. Planeintrag.
<b>Gartenwasserleitung</b>	Im Leistungsumfang ist eine gemeinsame Gartenwasserleitung beinhaltet.
<b>Zirkulationspumpe</b>	Im Festpreis enthalten ist der Einbau einer Umwälzpumpe. Durch den Einbau dieser Pumpe ist auf Wunsch sofort nach Öffnen einer Wasserentnahmestelle warmes Wasser verfügbar. Die Zirkulation endet vor dem Wohnungs-Warmwasserzähler.
<b>Sanitärausstattung</b>	Anzahl und Anordnung: gemäß Eintrag in den Plänen. Die Badezimmer im EG werden barrierefrei ausgeführt.
<b>Waschtisanlagen</b>	Waschtisch Cara 60cm, Waschtischarmatur Cara, Eckventil, Röhrensiphon, Kristallspiegel 60x50cm, Cara Handtuchhalter, zweiteilig, Chrom.
<b>WC-Anlagen</b>	Wand WC Cara; WC Sitz Cara; Papierhalter mit Deckel Cara; Betätigungsplatte Sigma 01.
<b>Duschen</b>	Edelstahl Duschrinne, Geberit Cleanline 20 Duschböden gefliest mit Gefälle als begehbarer Duschen.
	<i>Die begehbaren Duschen erhöhen das Geräuschniveau beim Duschen gegenüber Duschtassen.</i>
	Brausegarnitur Cara, Brausebatterie Cara Unterputz.

7

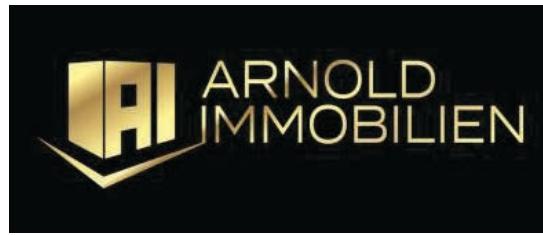
## Baubeschreibung 8-FH Seite 8



<b>Badewannen</b>	Ausführung nach Planeintrag. Stahl 170/75; Badebatterie Cara Unterputz, Brauseset Cara verchromt, Ab-/Überlaufgarnitur Extrafill, Vinga Rohrunterbrecher.
<b>Handwaschbecken</b>	Handwaschbecken Cara 45cm; Waschtischarmatur Cara klein, Eckventile, Tassensiphon.
<b>Lüftung</b>	Dezentrale Abluftanlage, bestehend aus Einzellüftern mit Wärmerückgewinnung.
<b>Vormauerungen</b>	Die Vormauerungen im Installationsbereich sind ebenfalls im Leistungsumfang enthalten.
<b>Anmerkung zu den WC- bzw. Bidethöhen</b>	Die Sitzhöhen werden gemäß den DIN-Vorgaben ausgeführt. Sollten höhere bzw. niedrigere Höhen gewünscht werden, werden wir Ihre Wünsche natürlich gerne entgegennehmen.
<b>Küche</b>	Anschluss für Spüle und Spülmaschine.
<b>Entkalkungsanlage</b>	Eine Entkalkungsanlage ist nicht beinhaltet, kann aber angeboten werden.
<b>Ausgussbecken</b>	Im Technikraum wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss montiert.
<b>Zähler</b>	Der Sanitärinstallateur richtet die Zählerplätze so vor, dass ein von der Bauherrschaft zu beauftragendes Unternehmen Miet-Zähler montieren lassen kann.

### 13. Elektroarbeiten

<b>Allgemeines</b>	Sämtliche elektrische Leitungen werden in Leerrohren verlegt. Beginn der Verlegearbeiten ist die Panzersicherung. Der erforderliche Zählerkasten ist in unserem Leistungsumfang mit enthalten.
<b>Elektroinstallation</b>	Die Elektro-Installation erfolgt nach den Richtlinien der DIN und VDE, in Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorgungsunternehmen
<b>Ausführung</b>	Es kommen weiße Schalter mit den passenden Steckdosen zur Ausführung. Serie Jung, AS 550 o.ä.
	Elektroinstallation als Unterputzinstallation. In den Keller- und Haustechnikräumen und der Garage als Aufputzinstallation. Absicherung aller notwendigen Stromkreise gemäß Vorschrift mit FI-Schutzschalter.



Zusätzlich bekommt das Haus 2 Ladestationen (KEBA P30 oder gleichwertig), ergänzt durch Zuleitungen in die Garagen für jede Partie.

**Allgemeininstallation**

Hauseingang Eine Wandbrennstelle, 230V mit Leuchte mit integriertem Bewegungsmelder.  
Eine Klingelanlage mit Gegensprechstelle im Eingangsbereich.

Kellerflur Eine Wandbrennstelle, 230V mit Leuchte mit integriertem Bewegungsmelder.

Keller-/Abstellraum Ein Ausschalter mit einer Deckenbrennstelle mit Leuchte und einer Steckdose unter dem Lichtschalter.

Technikraum/  
Waschraum Ein Ausschalter mit einer Deckenbrennstelle mit Leuchte und einer Steckdose unter dem Lichtschalter.  
Ein Anschluss der Standard Heizungs- und Warmwasseranlage, Außenfühler.

**PV-Anlage** PV-Anlage als Einspeiseanlage.

**Wohnungsinstallation** Abweichend von der Mindestausstattung der DIN 18015-2 wird wie folgt ausgestattet:

Wohn-/Esbereich Zwei Deckenbrennstellen mit Serienschalter, 3-fach Steckdose, zwei Doppelsteckdosen, zwei Steckdosen, eine Antennenanschlussdose.

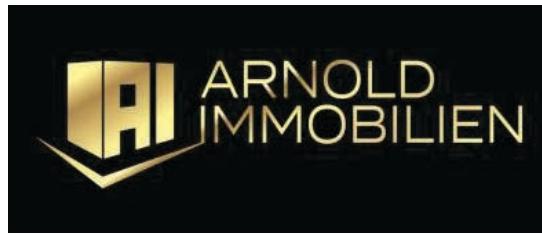
Küche Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose unter dem Schalter, zwei Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich, eine Anschlussleitung für Hängeschränkeleuchtung, eine Steckdose für Geschirrspülmaschine, eine Steckdose für Kühlschrank, ein Herdanschluss, eine Steckdose für Dunstabzug, eine Steckdose für Backofen.

Flur/Diele Ein Taster, Kreuz- oder Wechselschaltung je nach Bedarf mit einer bzw. zwei Deckenbrennstellen, eine Steckdose unter dem Schalter, eine Doppelsteckdose neben der UAE-Anschlussdose, eine UAE-Anschlussdose mit Kat 7 Leitung, eine Klingel und Gong, sowie eine Gegensprechstelle.

Schlafzimmer

| 9

Baubeschreibung 8-FH Seite 10



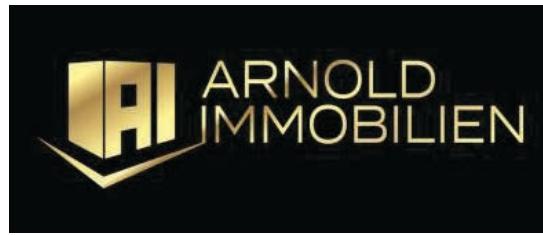
	Eine Deckenbrennstelle mit Kreuzschalter (vom Bett aus) eine Steckdose unter dem Schalter an der Tür, drei Doppelsteckdosen, eine Antennenanschlussdose.
Kinder-/Gästezimmer	Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose unter dem Schalter an der Tür, eine Doppelsteckdose, eine Steckdose, eine Antennenanschlussdose.
Badezimmer	Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Wandleuchten-Anschluss für Spiegelleuchte mit Ausschalter, eine Doppelsteckdose pro Waschtisch, Lüfteranschluss über dem Lichtschalter gesteuert für innenliegende Bäder.
Separates WC	Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose unter dem Lichtschalter, Lüfteranschluss über dem Lichtschalter gesteuert in innenliegenden WC.
Abstellraum/Ankleide etc.	Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose unter dem Lichtschalter.
Balkone/Terrassen	Eine Brennstelle mit Beleuchtungskörper, vom Wohnraum aus schaltbar, sowie eine FR-Steckdose (im Erdgeschoss von innen schaltbar).
TV-Anschluss	DVB-C Kabelanschluss ab APL mit Zuleitung zum Zählerplatz.
Klingelanlage	Klingelanlage mit einem Gong in der Diele sowie am Hauseingang mit Klingeltaster. Inklusive Gegensprechanlage und E-Öffner.
Erdungsanlage	Fundamenterder und Schutzmaßnahmen mit Potentialausgleich nach VDE-Vorschriften.
Ladetechnik Vorbereitung	Es werden Leerverrohrungen zur problemlosen Montage von privaten Wallboxen vorgesehen.
Anmerkung	Beleuchtungskörper sind nicht im Festpreis enthalten.

#### 14. Estricharbeiten

Kellergeschoss	Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN (soweit erforderlich).
----------------	--

10

Baubeschreibung 8-FH Seite 11



<b>Erdgeschoss</b>	Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN (soweit erforderlich).
<b>Obergeschoss</b>	Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN (soweit erforderlich).
<b>Dachgeschoss</b>	Zement- oder Anhydritestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN (soweit erforderlich).
<b>Duschen</b>	Die Duschen erhalten einen Gefälle-Zementestrich.

## 15. Gipser- und Malerarbeiten

---

### Innenputzarbeiten

<b>Wohnraum- sowie Treppenhauswände</b>	Sämtliche tragenden Wände der Flure und Wohnräume, sowie des Treppenhauses werden mit einem einlagigen Kalknassputz versehen. Die Decken der Wohnräume werden an den Plattenstößen verspachtelt.
<b>Nichttragende Wände</b>	Nichttragende Wände werden als verputzte Ziegelwände ausgeführt.
<b>Gipskartonarbeiten</b>	Die Dachschrägen und Decken werden mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und gestrichen.

### Außenputzarbeiten

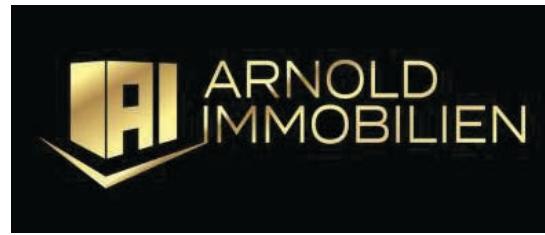
<b>Verputz Außenwände</b>	Sämtliche Wände des Erd-, Ober-, und Dachgeschosses sowie der Garage erhalten einen mineralischen Grundputz sowie einen naturweißen, wasserabweisenden mineralischen Außenputz, handelsüblicher Ausführung (Reibeputz).
<b>Verputz Betonsockel</b>	Die Betonsockel erhalten einen speziellen Sockelputz und werden passend zur Hausfarbe gestrichen.
<b>Abschlüsse</b>	Sämtliche waagrechte und senkrechte Abschlüsse werden durch Eckschienen befestigt.

### Malerarbeiten

<b>Wohnräume und Treppenhaus</b>	Sämtliche Decken und Wände der Wohnräume einschließlich Treppenhaus werden mit 1mm Rauputz und mit weißer Innendispersionsfarbe gestrichen.
<b>Fenster</b>	Die Fenster sind werkselfertig endbehandelt.
<b>Malerarbeiten im Außenbereich Wohnhaus</b>	Holzteile wie Dachgesims, Ortsgang oder Schalungen werden mit Holzschutzfarbe zweimalig offenzuporig gestrichen. Eisenteile wie Geländer usw. werden verzinkt.

| 11

Baubeschreibung 8-FH Seite 12



**Anstrich Betonsockel** Die Betonsockel erhalten einen speziellen Sockelputz und werden passend zur Hausfarbe gestrichen.

**Dachrinnen und Fallrohre** Die Dachrinnen und Fallrohre bleiben unbehandelt.

**Treppenhaus** Das Treppengeländer innen wird mit dunkelgrauem Eisenglimmerlack lackiert.

#### 16. Fliesenlegerarbeiten

---

**Material** Feinsteinzeug-Fliesen, nach Mustervorlage (grün markierte Muster), sowie eventuell erforderlicher Holzsockel.

**Gefliest werden** Die im Plan vermerkten Böden und Treppen.

**Kellergeschoss** Im Kellergeschoss kommen keine Wandfliesen zur Ausführung.

**Bäder** Wände 1,15m hoch,  
im Bereich der Dusche 2,00m hoch

**WC** Wände 1,15m hoch,  
im Bereich der Dusche 2,00m hoch

**Gewährleistung** Beim Einbau von Fliesensockeln (Sonderwunsch) sowie im Übergangsbereich zwischen Wand- und Bodenfliesen kann für abgeplätzte bzw. abgesackte Silikonfugen (Wartungsfugen) keine Gewährleistung übernommen werden.

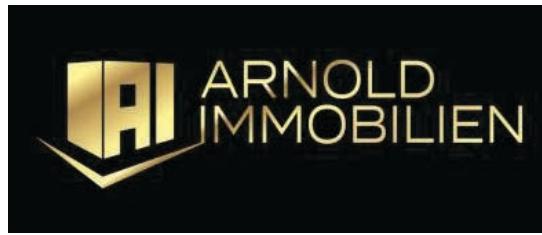
#### 17. Bodenbelagsarbeiten

---

**Bodenbelag** Alle Wohnräume, die nicht gefliest werden, erhalten einen Bodenbelag als Eiche-Massivparkett, geölt oder Vinylbelag mit weißen Sockelleisten, nach Mustervorlage.

#### 18. Schreinerarbeiten

---



<b>Hauseingang</b>	Das Hauseingangselement wird als Hauseingangstüre mit 5-fach Verriegelung nach Mustervorlage eingebaut.
<b>Drückergarnitur</b>	Ebenfalls im Festpreis enthalten ist die Ausführung von Türdrückern nach Mustervorlage – inklusive Schließsystem.
<b>Elementgröße</b>	gem. Planeintrag.
<b>Briefkasten</b>	Im Leistungsumfang enthalten ist ein Aufputzbriefkasten.
<b>Bautüre</b>	Während der Rohbauphase wird eine Bautüre eingebaut.
<b>Innentüren</b>	Sämtliche Innentüren werden als weiß lackierte Röhrenspantüren und Zarge mit Rundkante ausgeführt. Mit umlaufenden Gummidichtungen zwischen Türblatt und Zarge. Andere Dekore auf Wunsch lieferbar.
<b>Wohnungseingangstüren</b>	Die Wohnungseingangstüren werden als weiß lackierte Vollspantüren ausgeführt. (Optisch identisch zu den Innentüren)
<b>Beschläge</b>	Die Drehtüren erhalten Beschläge bzw. Drückergarnituren aus Edelstahl; gemäß Mustervorlage.
<b>Allgemeines</b>	Die Türgrößen werden entsprechend der Planeinträge verbaut.

#### **19. Treppenbauarbeiten**

<b>Treppe</b>	Es kommt eine Betontreppe mit Fliesenbelag und Stahl-Geländer zur Ausführung.
---------------	---

#### **20. Aufzugsarbeiten**

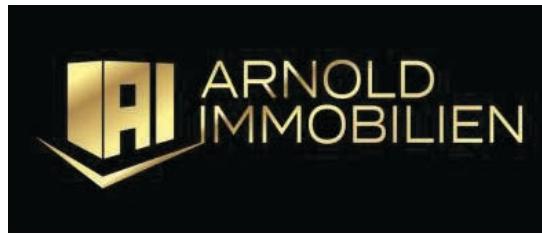
<b>Aufzug</b>	Es wird ein Aufzug mit vier Haltestellen eingebaut.
---------------	---

#### **21. Schlosserarbeiten**

<b>Balkongeländer</b>	Das Balkongeländer wird als verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt.
-----------------------	---

#### **22. Garage**

<b>Garagen</b>	Die dargestellten Garagen werden als Massivgaragen ausgeführt. Es wird jeweils ein weißes Stahltor als Schwinger mit Elektroantrieb eingebaut. Die Garagen verfügen über zwei Handsender, eine Notentriegelung, eine Steckdose und einer Deckenleuchte.
----------------	---



### 23. Außenanlagen

---

Pflasterflächen	Betonplatten, 20x20 cm, grau
Terrasse	Betonplatten 40x60 cm, grau
Grünflächen	Nicht gepflasterte Flächen werden als Rasenflächen ausgeführt.
Bepflanzung	Gem. Planeintrag.
Müllplatz	Es wird ein gemeinsamer Müllplatz, mit Betonplaster, errichtet.

### 24. Umfang der Reinigung vor der Abnahme

---

Allgemeines	Eine Endreinigung erfolgt nicht.
-------------	----------------------------------

### 25. Ofen

---

Ofen	Es wird kein Ofen eingebaut.
------	------------------------------

### 26. Küche

---

Küche	Im Leistungsumfang ist keine Küche beinhaltet.
-------	--

### 27. Baustellenverordnung

---

Allgemeines	Die Einhaltung der in der Baustellenverordnung definierten Arbeits- und Gesundheitsschutz-Pflichten ist im Leistungsumfang enthalten.
-------------	---

### 28. Geringfügige Änderungen in der Bauausführung

---

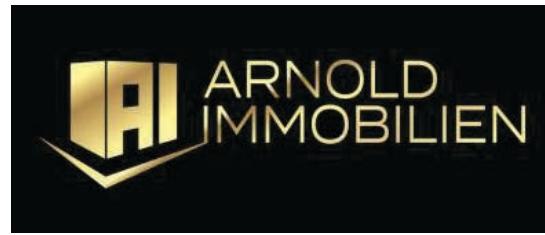
Allgemeines	Geringfügige Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen bzw. zur besseren technischen und wirtschaftlichen Durchführung des Bauvorhabens sowie aus gestalterischen Gründen, die keine Wertminderung darstellen, können vorgenommen werden.
-------------	--

### 29. Schutz- und Verwertung unserer Bauzeichnungen

---

14

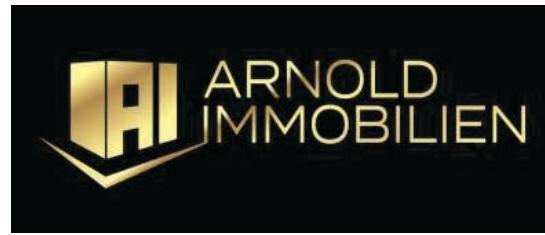
Baubeschreibung 8-FH Seite 15

**Allgemeines**

Die zeichnerischen Angebotsunterlagen sind geistiges Eigentum der Team HAUS GmbH. Eine Verwertung ist nur mit Zustimmung der Team HAUS GmbH zulässig. Andernfalls ergibt sich das Verwertungsrecht nur aus dem Abschluss eines Bauvertrages mit der Team HAUS GmbH und der ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrages durch die Bauherrschaft.

**30. Nicht zum Angebotsumfang gehören**

- Grunderwerbsteuer, Erbschaftssteuer
- Notargebühren
- Kosten für Gebäudenachvermessung
- Messeinrichtungen für Nebenkosten
- Kinderspielplätze
- Beleuchtungskörper
- Küchen
- In den Plänen dargestelltes Mobiliar, Bepflanzungen sowie sonstiges Zubehör, es sei denn, dieses Zubehör ist im Textteil der Bau- und Leistungsbeschreibung ausdrücklich erwähnt.  
Ansonsten handelt es sich lediglich um Anregungen für die Bauherrschaft.



Wohnung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	€/m²	Kaufpreis	
Nr. 0.1 (2.1.1)	EG	3	ca. 92,54 m²	5.608 €	519.000 €	
Nr. 0.2 (2.1.2)	EG	2	ca. 51,46 m²			verkauft
Nr. 0.3 (2.1.3)	EG	3,5	ca. 98,22 m²			reserviert
Nr. 0.4 (2.2.1)	OG	3	ca. 90,72 m²			verkauft
Nr. 0.5 (2.2.2)	OG	2	ca. 50,72 m²			verkauft
Nr. 0.6 (2.2.3)	OG	3,5	ca. 108,11 m²			verkauft
Nr. 0.7 (2.3.1)	DG	3	ca. 116,46 m²			verkauft
Nr. 0.8 (2.3.2)	DG	3	ca. 85,27 m²			verkauft
Nr. 0.9 (1.1)	EG	3	ca. 104,12 m²			reserviert
Nr. 1.0 (1.2)	OG	3	ca. 103,98 m²			verkauft
Nr. 1.1 (1.3)	DG	3	ca. 90,86 m²			verkauft

Tiefgaragenstellplätze, Garagen + Stellplätze

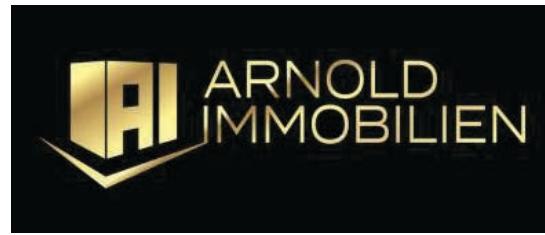
verkauft oder reserviert

Stellplatz außen

1 Stück für

17.000 €

Preisliste



## Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold  
Arnold Immobilien  
Brühlstraße 2/2  
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003  
Fax: 07732 3003-0

E-Mail: [info@anfrage.immobiliennarnold.de](mailto:info@anfrage.immobiliennarnold.de)  
Web: [www.immobiliennarnold.de](http://www.immobiliennarnold.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.