

# BÖNNIGHEIM - HOHENSTEIN

## 2 HÄUSER – 9 WOHNUNGEN

HOHEN  
STEIN  
VILLEN



In der Natur –  
und doch zentral!



## WOHNEN UND LEBEN ZWISCHEN NECKARTAL UND NATURPARK

Der Bönninger Teilort Hohenstein steht für eine Lage inmitten der Natur. Sie ist geprägt durch Weinberge und Waldland im Herzen der Hügel zwischen Bönningheim und Kirchheim a. N. Hier, auf der Grenze des Naturparks Stromberg-Heuchelberg, entstehen in einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft auf einem Grundstück, das die Kirchwiesenstraße mit der Talstraße verbindet, zwei kleine Mehrfamilienhäuser.

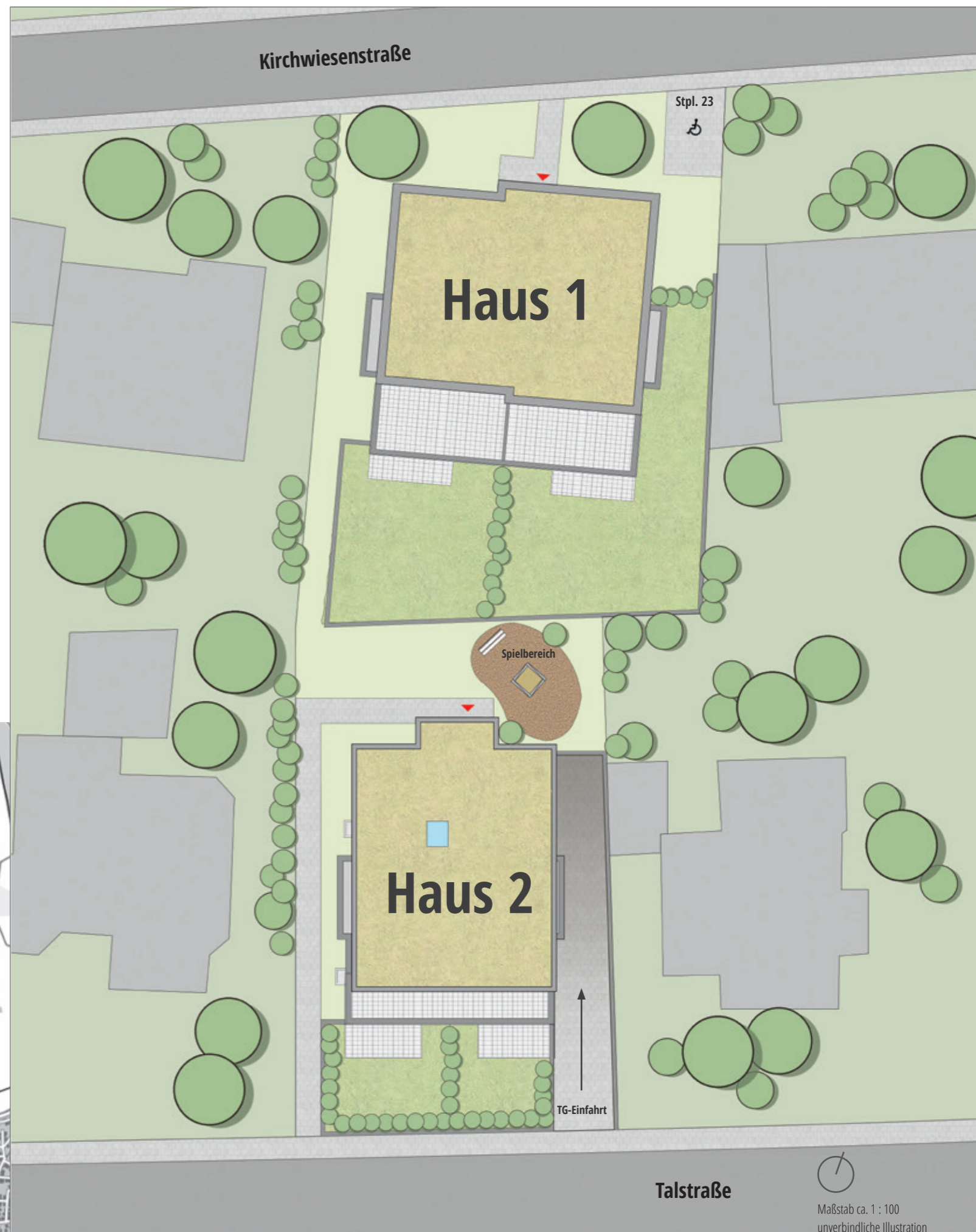
Ob Single, Paar, Familie oder die ältere Generation, ob Eigennutzer oder Kapitalanlegern: Hohenstein bietet jedem eine hohe Lebensqualität. Denn die naturnahe Lage ermöglicht eine Symbiose aus ruhigem Leben im Grünen und einer lebendig-funktionalen Infrastruktur im nur 2 km entfernten Bönningheim.

Im Hauptort befinden sich viele Einrichtungen des täglichen Lebens, so z. B. ein vielschichtiges Bildungsangebot mit allen Schularten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, entweder im nahegelegenen Supermarkt, beim örtlichen Bäcker und Metzger oder auf dem freitäglichen Bönninger Wochenmarkt, auf dem regionale Produzenten ihre Waren anbieten. Ebenfalls nicht „ab vom Schuss“ ist die medizinische Versorgung mit Arztpraxen und Apotheken sowohl in Bönningheim als auch in Kirchheim am Neckar. Sehr vielfältig ist das Vereinsleben sowie das Freizeit- und Erholungsangebot in der Region. Und wen es gelegentlich in die Großstadt zieht, kann sich für Heilbronn entscheiden, dass mit dem Auto nur in 20 Minuten erreicht ist. Die Alternative dazu ist der Bus zum S-Bahnhof nach Bietigheim und von dort weiter nach Ludwigsburg oder in die Landeshauptstadt Stuttgart.



## BÖNNIGHEIM-HOHENSTEIN

Die Baufläche der „Hohenstein Villen“ liegt zwischen der Kirchwiesenstraße und der Talstraße. Auf der Seite zur Kirchwiesenstraße 16 entsteht Haus 1 mit 4 Wohnungen, auf dem südlichen Teil des Grundstücks entsteht Haus 2 mit 5 Wohnungen, dessen zukünftige Adresse Talstraße 13 lautet. Gemeinsam ist beiden Häusern ihre Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, deren Zufahrt über die Talstraße erfolgt. Ein weiterer Außenstellplatz befindet sich am Haus 1 Eingang.



Die Zukunft  
beginnt jetzt!



## HOHENSTEIN VILLEN – DURCHDACHER WOHNRAUM MIT VIEL PLATZ, LICHT UND LUFT

Bei der Planung und Umsetzung der zwei Mehrfamilienhäuser wurde auf hochwertige Baumaterialien geachtet. Eine anspruchsvolle Architektur setzt durch Pultdächer mit extensiver Dachbegrünung sowie bodentiefen Fenstern Akzente. In Verbindung mit der Südausrichtung entsteht so großzügiger und durchdachter Wohnraum mit viel Platz, Luft und Licht. Dennoch fügen sich die zwei Neubauten harmonisch in die gewachsene Umgebung ein.

Drei der insgesamt neun 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen sind attraktive Penthouse-Wohnungen. Die Wohnflächen variieren zwischen 81,59 m<sup>2</sup> und großzügigen 131,40 m<sup>2</sup>. Die Terrassen, z. T. mit eigenem Gartenanteil, und großzügige Balkone erweitern durch Hebeschiebtüren in der warmen Jahreszeit den Wohn-/ Essbereich um Freiräume für gesellige Abende.

Überzeugend ist auch die Ausstattung mit elektrischen Jalousien und Rollläden, Eiche-Parkettböden, großflächigen Fliesen, Tageslichtbädern und Gäste-WCs, zum Teil zwei Bädern, praktischem Abstellraum und bodengleichen Duschen. Diese moderne Ausführung garantiert einen hochwertigen Wohnkomfort in einem stilvollen Ambiente. Gedacht wurde auch an die Ökologie, der mit dem Einbau einer Luft-Wasser-Wärme-Pumpe mit Fußbodenheizung Rechnung getragen wurde.



## HIGHLIGHTS – MODERNE AUSSTATTUNG

- > Moderner Wohnkomfort
- > Großzügige Fensterfronten für hellen Wohnraum
- > Bodenbeläge: Eicheparkett und Fliesen
- > Malervlies an Wänden und Decken
- > Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- > Namhafte Sanitärausstattung
- > Elektrische Handtuchheizkörper
- > Elektrische Jalousien und Rollläden
- > Innensimse aus Granit
- > Großzügige Terrassen und Balkone in Südausrichtung
- > Rollrasen in Privatgärten
- > Videosprechanlage mit Farbbildschirm
- > Stellplätze in der Tiefgarage
- > Wärmeversorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- > Komfortabler Zugang über Aufzug
- > Zentrumsnahe Wohnlage

Beispielhafte Bilder, keine verbindlichen Ausstattungen – diese der Baubeschreibung entnehmen.



# HAUS 1

Kirchwiesenstraße 16



WOHNUNG 1.2

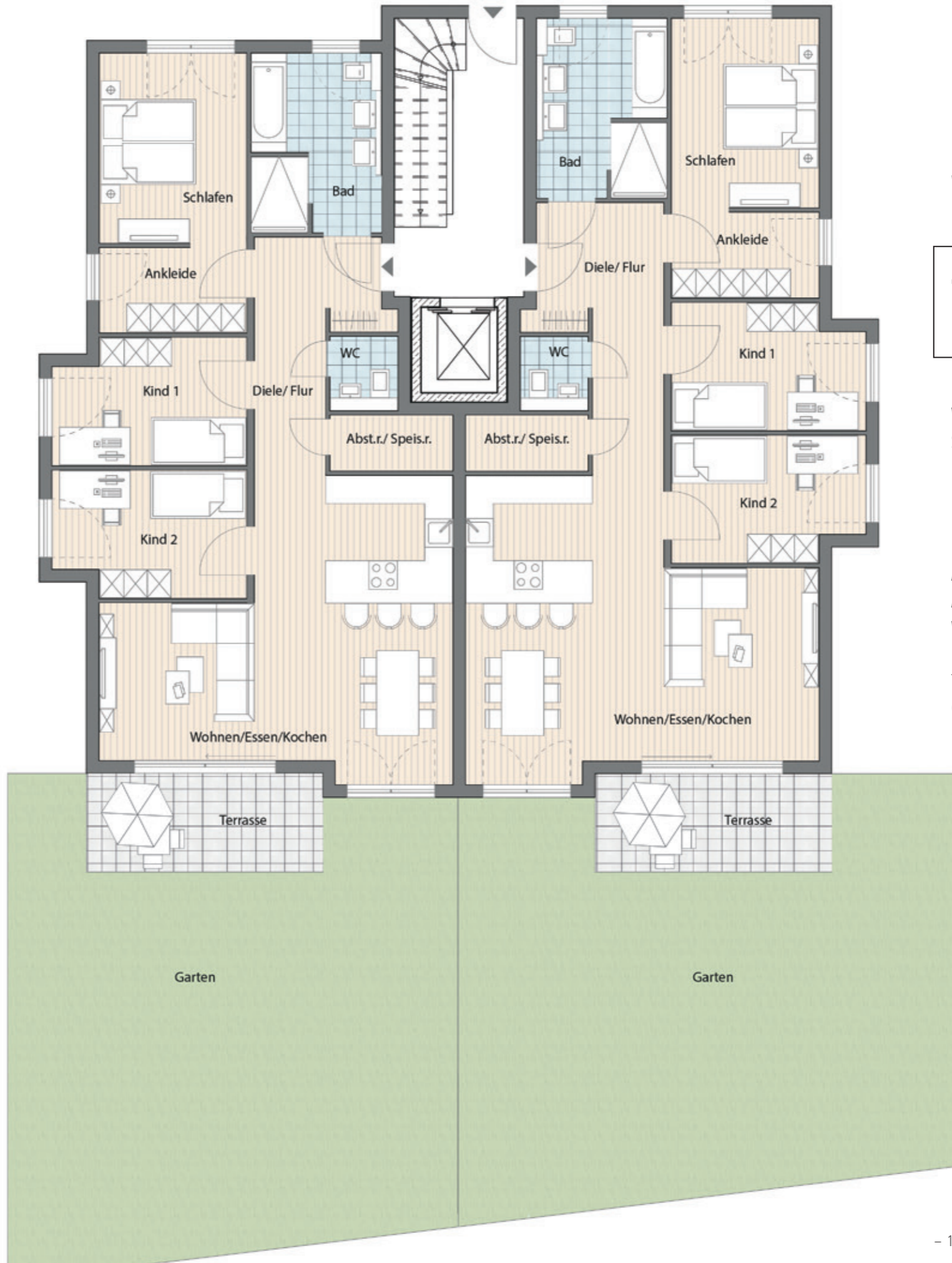
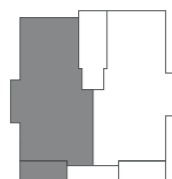
4,5 Zimmer-Wohnung

107,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	37,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,67 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,58 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,58 m <sup>2</sup>
Bad	10,43 m <sup>2</sup>
Diele/Flur	10,11 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,12 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Putzabzug (0,5 %)	-0,52 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	ca. 84,31 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1 : 100  
unverbindliche Illustration

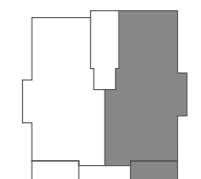


WOHNUNG 1.1

4,5 Zimmer-Wohnung

112,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche

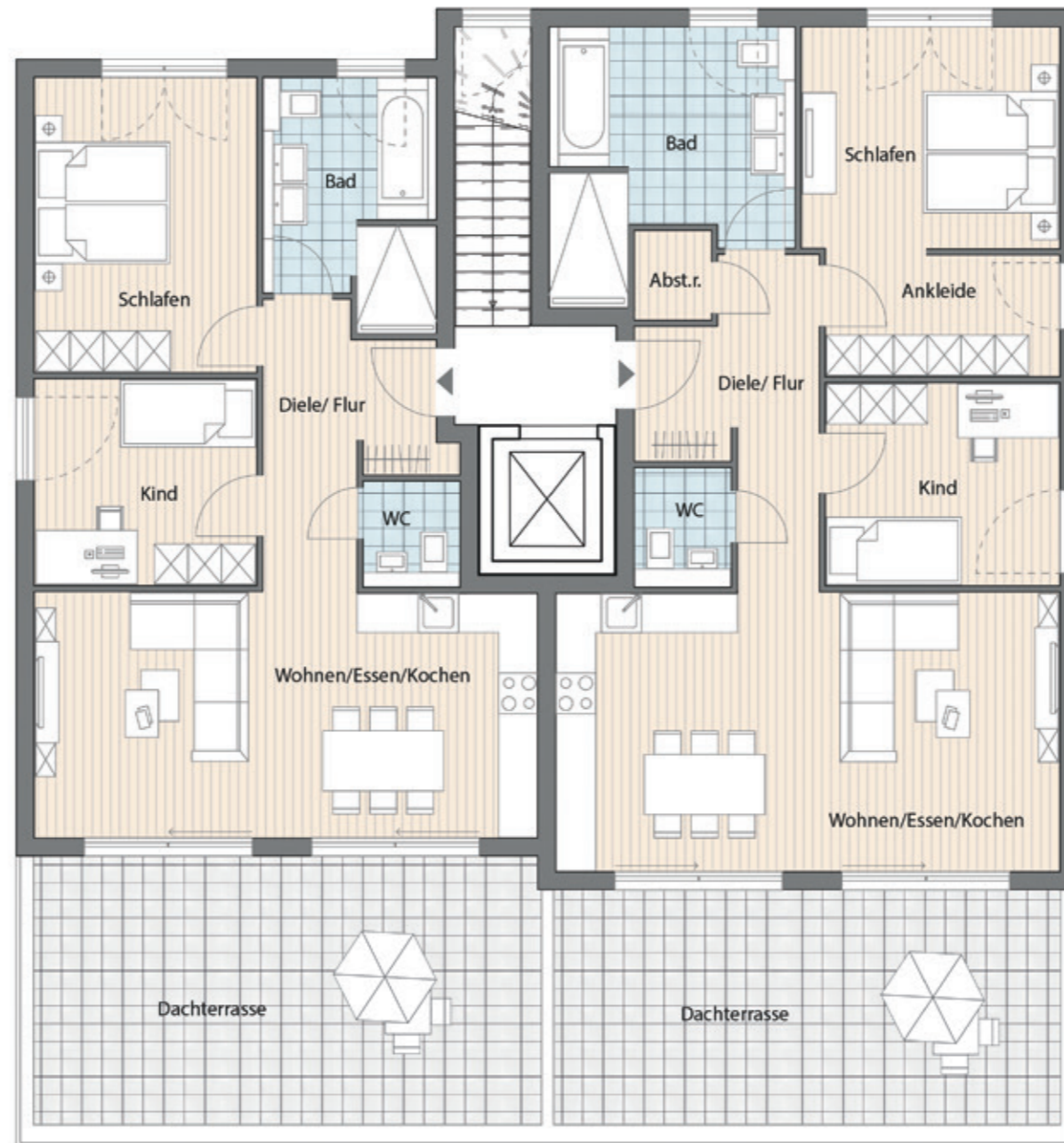
Wohnen/Essen/Kochen	40,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,67 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,58 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,58 m <sup>2</sup>
Bad	10,48 m <sup>2</sup>
Diele/Flur	12,10 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,12 m <sup>2</sup>
WC	2,24 m <sup>2</sup>
Putzabzug (0,5 %)	-0,54 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	ca. 112,61 m <sup>2</sup>



WOHNUNG 1.4

**3,5** Zimmer-Wohnung  
**86,25 m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	27,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,52 m <sup>2</sup>
Kind	10,19 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
Diele/Flur	8,53 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Putzabzug (0,5 %)	-0,36 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50 %)	14,73 m <sup>2</sup>



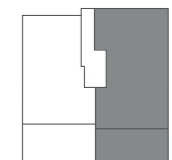
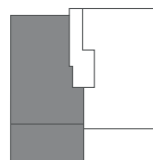
WOHNUNG 1.3

**3,5** Zimmer-Wohnung  
**99,28 m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	31,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,81 m <sup>2</sup>
Kind	10,50 m <sup>2</sup>
Bad	12,48 m <sup>2</sup>
Diele/Flur	9,42 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,54 m <sup>2</sup>
WC	2,54 m <sup>2</sup>
Putzabzug (0,5 %)	-0,43 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50 %)	12,85 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1 : 100  
unverbindliche Illustration





# HAUS 2

Talstraße 13



WOHNUNG 2.5

**3,5** Zimmer-Wohnung  
**82,21 m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	30,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,66 m <sup>2</sup>
Kind	10,62 m <sup>2</sup>
Bad	8,80 m <sup>2</sup>
Diele/Flur	10,01 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
Putzabzug (0,5 %)	-0,39 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,50 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	ca. 38,40 m <sup>2</sup>



WOHNUNG 2.6

**3,5** Zimmer-Wohnung  
**81,59 m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	28,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,35 m <sup>2</sup>
Kind	10,18 m <sup>2</sup>
Bad	8,80 m <sup>2</sup>
Diele/Flur	11,28 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
Putzabzug (0,5 %)	-0,39 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,50 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	ca. 28,05 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1 : 100  
unverbindliche Illustration

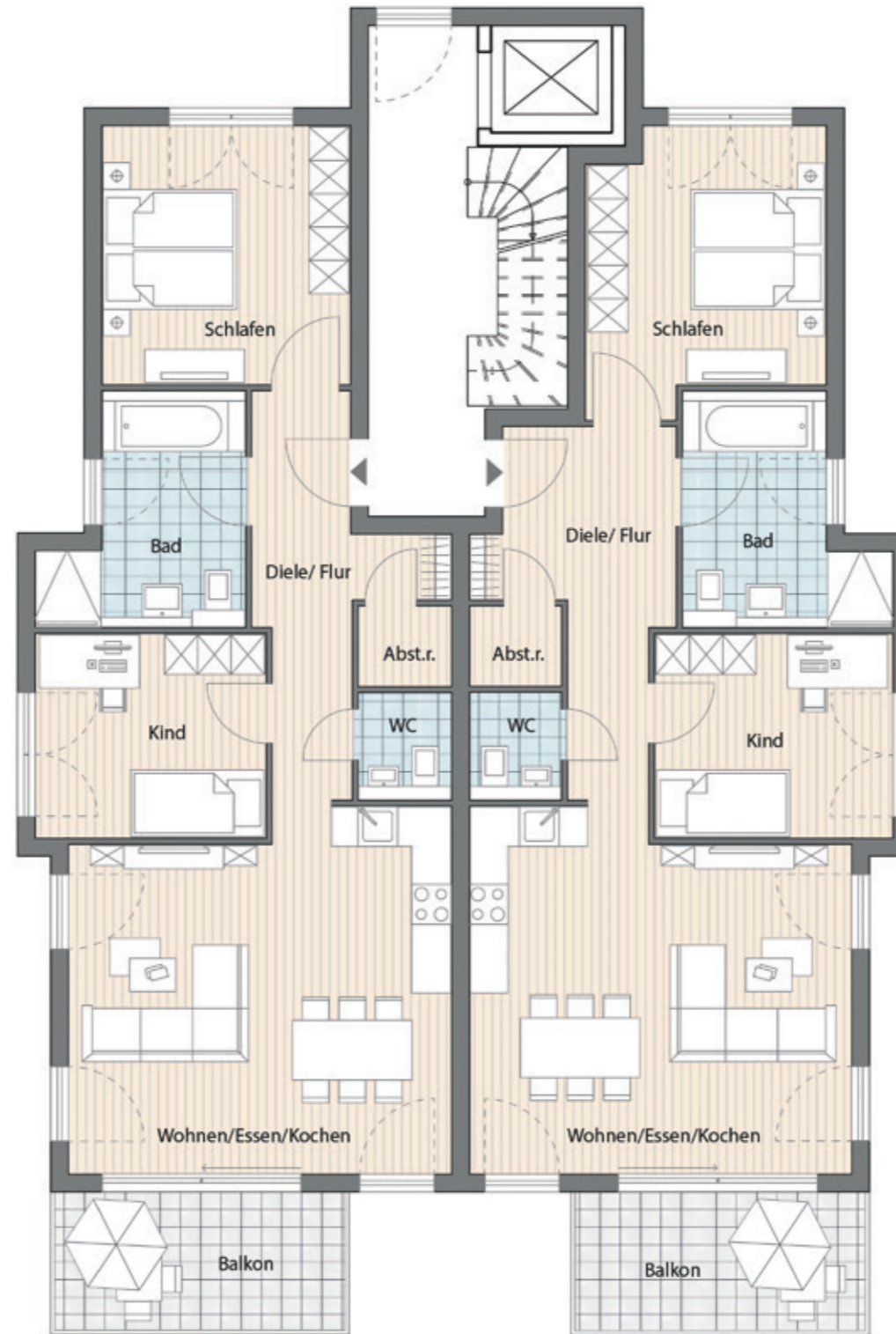


WOHNUNG 2.7

**3,5** Zimmer-Wohnung

**82,21 m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	30,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,66 m <sup>2</sup>
Kind	10,62 m <sup>2</sup>
Bad	8,80 m <sup>2</sup>
Diele/Flur	10,01 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
Putzabzug (0,5 %)	-0,39 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,50 m <sup>2</sup>



WOHNUNG 2.8

**3,5** Zimmer-Wohnung

**83,53 m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	30,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,35 m <sup>2</sup>
Kind	10,99 m <sup>2</sup>
Bad	8,80 m <sup>2</sup>
Diele/Flur	11,28 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
Putzabzug (0,5 %)	-0,40 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,50 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1 : 100  
unverbindliche Illustration



# HAUS 2

## Wohnung 2.9



## HAUS 2

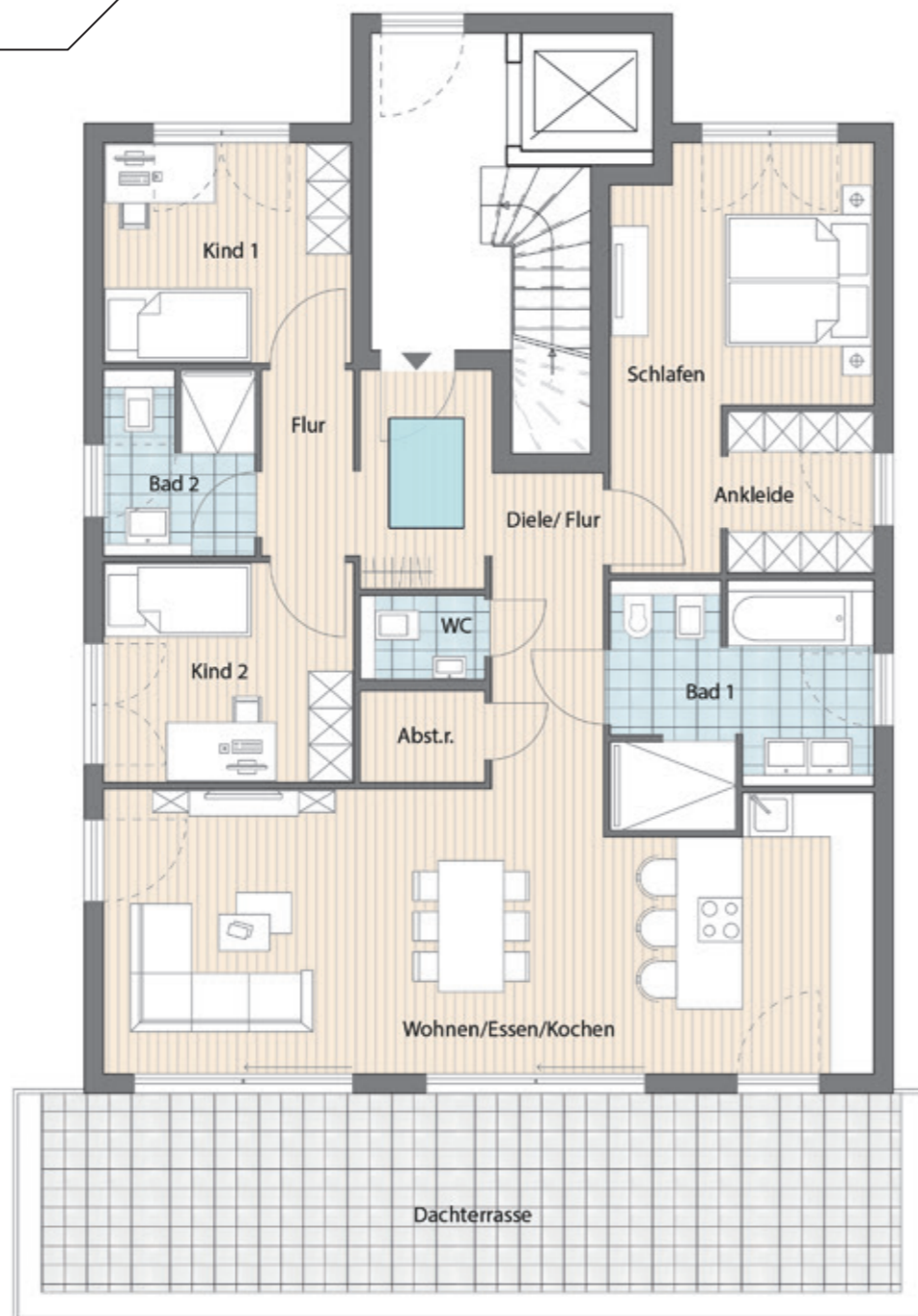
# DACHGESCHOSS

## WOHNUNG 2.9

**4,5** Zimmer-Wohnung

**131,40 m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	39,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,15 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,29 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,26 m <sup>2</sup>
Bad 1	11,02 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,16 m <sup>2</sup>
Diele/Flur	11,88 m <sup>2</sup>
Flur	3,30 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,11 m <sup>2</sup>
WC	1,94 m <sup>2</sup>
Putzabzug (0,5 %)	-0,58 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50 %)	15,64 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1 : 100  
unverbindliche Illustration





## KELLERRÄUME UND TIEFGARAGE

Über die ebenerdige Zufahrt in der Talstraße erreichen Sie das Kellergeschoss mit 13 Garagenstellplätzen. Jeder Garagenstellplatz verfügt über eine abschließbare Steckdose (230 Volt).

Durch Schleusen gelangen Sie von der Tiefgarage in die Treppenhäuser und den Wohngeschossen beider Häuser. Aufzüge bringen Sie schnell und komfortabel in das gewünschte Stockwerk.

Jeder Wohnung ist ein abgeschlossener Kellerraum zugewiesen.

Jedes Haus verfügt über einen Wasch- und Trockenraum sowie zusätzlich einen Kinderwagenraum-Abstellraum in Haus 2 und eine Kinderwagenabstellfläche in Haus 1.

Aber auch an Ihre Fahrräder wurde gedacht: Beide Häuser teilen sich einen geräumigen und abschließbaren Fahrradraum im Untergeschoss.



# BAUBESCHREIBUNG

## BAUWEISE

Ein 1-geschossiges Wohnhaus mit zwei Penthouse-Wohnungen sowie ein 2-geschossiges Wohnhaus mit einer Penthouse-Wohnung und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 13 Stellplätzen und einem Stellplatz im Freien.

## ANTEILMÄSSIGES GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Haustechnikraum/Hausmeisterraum, Wasch- / Trockenräume, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellflächen, Müllraum, Elektroraum

## SONDEREIGENTUM UND GEBRAUCHSRECHTE

Wohnungen Nr. 1.1 – 2.9 und Kellerräume Nr. 1.1 – 2.9  
Kellerräume im Untergeschoss durch Holz- oder Metallkonstruktion abgetrennt. Zylinder gleichschliessend zu den Wohnungseingangstüren.

TG-Stellplätze Nr. 10 – 22  
Stellplatz im Freien Nr. 23

## ROHBAU

### ERDARBEITEN

Ausheben der Baugrube, Arbeitsräume und Fundamente, spätere Roh- und Feinplanie des Grundstücks.

### KANALISATIONSARBEITEN

Alle im Erdreich liegenden Abwasserleitungen in PVC-Rohren. Ausführungen nach den behördlich genehmigten Kanalisationsplänen.

### FUNDAMENTE

Stampf- und Stahlbeton nach statischer Berechnung.  
Bodenplatte nach statischer Berechnung.

### UG-AUSSENWÄNDE

Doppelhäuptiger Schalbeton nach statischer Berechnung. Die Kellerfenster werden als Kunststofffenster bzw. als offene Lüftungsfenster in der Tiefgarage ausgeführt.

## UMFASSUNGSWÄNDE

Kalksandsteinmauerwerk (Stärke nach Angabe des Statikers) mit Vollwärmeschutzsystem (Stärke nach Angabe des Bauphysikers).

## ZWISCHEN- UND TRENNWÄNDE

Tragende Wände und Wohnungstrennwände nach den statischen Erfordernissen. Nichttragende Zwischenwände aus Gipsdielen, Hochlochziegeln oder gleichwertigem. Abmauerungen ausBimsplatten oder Gipsdielen.

## DECKEN

Decken über Unter- und Wohngeschossen in Stahlbeton. Stürze, Ober- und Unterzüge in Stahlbeton, teilweise aus Stahlbetonfertigteilen. Betongüte nach statischer Berechnung.

## BODEN UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss (Kellerräume) Betonboden mit Glattstrich.  
Boden der Tiefgarage in Betonausführung beschichtet.

## TREPPEN, BALKONE

Stahlbeton oder Betonfertigteile. Die Balkonbrüstungen werden mit einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion und mit farblich behandelten Trespa-Füllungen oder gleichwertigem versehen. Farbe nach Angabe des Architekten.

## KAMINE, ENTLÜFTUNG

Heizungskamine nach den einschlägigen Vorschriften. Querschnitte nach Angabe des Fachingenieurs.

## ISOLIERUNG GEGEN ERDFEUCHTE

Die Außenwände im Untergeschoss werden gegen Feuchtigkeit isoliert oder Ausführung in WU-Beton.

## DACHDECKARBEITEN

Betoniertes Pultdach mit Dachbegrünung.

## FLASCHNERARBEITEN

Regenrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen usw. aus Titan-Zinkblech, vorbewittert.

## AUSBAU

### KUNSTSTEINARBEITEN

Geschosstreppen und Podeste aus Granit oder gleichwertigem, wo erforderlich Sockel.

### AUFZUG

Personenaufzug vom UG – DG. Seilfördertechnik. Kabine aus Stahlblech (verkleidet), Decke mit Beleuchtung (Abschaltautomatik). Rückansicht mit Spiegel (Teilbereich), Griffstange.

### HAUSTÜRELEMENT

Die Haustüre besteht aus einer LM-Konstruktion mit Vordach, Briefkästen in Haustürseitenelement oder daneben. Zentralschließanlage mit der Wohnungseingangstüre gleichschliessend sowie eingebautem elektrischem Türöffner in der Haustüre, Klingel und Türsprechanlage sowie eine Kamera für die Videoüberwachung.

### SCHLOSSER- UND METALLARBEITEN

Im Untergeschoss, je nach Auflagen der Behörde feuerhemmende Stahltüren. Treppengeländer aus Stahl mit Edelstahlhandlauf, Lichtschächte mit verzinkten Gitterrosten abgedeckt. Balkonbrüstungen in Stahlkonstruktion, feuerverzinkt oder lackiert. Geländer im Freien feuerverzinkt. Ausführung nach Angabe des Architekten.

### GLASERARBEITEN

Kunststofffenster in Grau, mit Isolierglas mit je einem Dreh-Kipp-Flügel für jeden Raum. Übrige Fenster sind feststehend bzw. als Putzflügel ausgebildet. Die Balkonfenstertüren werden als Hebeschiebeelement (siehe Plan) ausgeführt; Fensterteilung laut Werkplanung.

Die Ausgangstüre wird mit einer Flachschwelle ausgeführt. Im Bereich der Türschwelle wird ein Ablaufrost eingebaut. Hierbei handelt es sich um eine nicht DIN-konforme Ausführung. Bei dieser Ausführung handelt es sich um eine Sonderkonstruktion und kann auf Wunsch des Wohnungskäufers näherliegend erläutert werden. Die Käufer stimmen dieser Bauausführung mit dem Erwerb der Wohnung zu.

Fenster mit Dreischeiben-Wärmeschutzglas. Eine entsprechende Anzahl von Fenstern wird mit REGEL-AIR Fensterlüftern für die mechanische Raumentlüftung ausgestattet.  
Fenster im Erdgeschoss abschließbar.

## JALOUSIEN- UND ROLLADENARBEITEN

Elektrische Jalousien im Wohn-/Essbereich und in der Küche (Farbe nach Angabe des Architekten).  
Elektrische Rollläden (Farbe nach Angabe des Architekten) in den restlichen Räumen.

## ESTRICHARBEITEN

Schwimmender Zement- oder Anhydritestrich in allen Räumen der Wohnungen und im Treppenhaus nach DIN. Bewehrung wo erforderlich.

## TÜREN – WOHnungSGESCHOSSE

Wohnungseingangstürblätter (glatt) mit Doppelfalz, schallhemmende Ausführung, mit schwerem Türblatt (Dekor weiß), Spion, 3-fach-Verriegelung und Sicherheitsbeschlägen in Edelstahl sowie Stahlzargen (Zargen nach Farbkonzept des Architekten), Profilylinder, Türbreite ca. 1,00 m.  
Durchgangshöhe ca. 2,10 m

Innentüren mit Türfutter (Dekor weiß), Profildichtung im Falz, BB-Einsteckschloss.

Türgriff in Edelstahl, Durchgangshöhe ca. 2,10 m

## GIPSERARBEITEN

Außenputz: Wärmedämmverbundsystem mit farbllichem Schlussanstrich, Putzart und Farbton wird vom Architekten/Bauträger bestimmt.

Sockel: Glatter Zementputz bzw. Schalbeton, gestrichen.

Innenputz: In Wohn- und Schlafräumen Fertig-Gipswandputz. In Küchen, Bädern, separatem WC, wo keine Wandplatten verwendet werden, Fertig-Gipswandputz.

Treppenhaus: Rauputz mit Farbanstrich nach Angabe des Architekten/Bauträgers.

UG-Trennwände: Bestich auf allen gemauerten Wänden.

# BAUBESCHREIBUNG

## **BODENBELAGSARBEITEN**

In Schlaf- und Kinderzimmer sowie Ankleide, Wohnen/Essen/ Küche und Diele: Eiche-Schiffsbodenparkett, vollflächig verklebt. (€ 100,- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt, inkl. Sockel), nach vorliegendem Muster.

Auf Wunsch ist in der Küche auch ein Fliesenboden mit keramischen Bodenfliesen bis 60/60 möglich. Auswahl nach vorliegenden Musterplatten (€ 100,- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

## **FLIESENARBEITEN**

Bad + Bad/WC: Keramische Wandplatten bis 60/60 im Duschbereich raumhoch gefliest Keramische Wandplatten bis 60/60 an den übrigen Wänden 1,20 m hoch. Auswahl nach vorliegenden Musterplatten. (€ 100,- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

WC: Keramische Wandplatten bis 60/60 an den Wänden 1,20 m hoch. (€ 100,- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

Bad + Bad/WC: Keramische Bodenfliesen bis 60/60, Auswahl nach vorliegenden Musterplatten. (€ 100,- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

Abstellraum: Keramische Bodenfliesen bis 60/60, Auswahl nach vorliegenden Musterplatten. (€ 100,- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt inkl. Sockel)

Fenstersimsen: Innensimse aus Granit. Breite nach Angabe des Architekten. Kein Innensims in der Küche und im Bad.

Terrassen/Balkone: Werkstein mit Granitvorsatz, Typ Straton-silver, Oberfläche sandgestrahlt, premium imprägniert, Format 60/40, Im Randbereich eine Kiesfangleiste. (€ 60,- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

## **MALER- UND TAPEZIERARBEITEN**

Decken, Podestuntersichten und Treppenläufe im Treppenhaus mit Innendispersionsfarbanstrich, weiß oder leicht getönt, nach Angabe des Architekten. Alle Wände und Decken in den Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

In Bad und WC werden die nicht gefliesten Wände und die Decken mit Malervlies tapeziert und mit wasserfester Dispersionsfarbe weiß gestrichen. (Vergütung € 15,- inkl. MwSt. pro qm für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten)

Im Untergeschoss werden Wände und nicht isolierte Decken mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, ebenfalls die Balkonuntersichten.

Stahltüren, Treppengeländer und sonstige Eisenteile grundiert und mit Lackfarbanstrich versehen. (verzinkte Eisenteile werden nicht lackiert)

## **TECHNISCHER AUSBAU**

### **HEIZUNGSINSTALLATION**

Die Heizungsanlage wird in Form einer monovalenten Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung erstellt. Dimensionierung der gesamten Anlage nach Berechnung und Angabe des Fachplaners.

Fußbodenheizung in allen beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben, ein Handtuchwärmer mit E-Heizstab wird zusätzlich zur Fußbodenheizung in den Bädern EG – DG eingebaut.

Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Heizkörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

### **LÜFTUNG**

Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter in Verbindung mit den im Fensterrahmen integrierten Außenluft-Nachstromöffnungen. Die Funktion der raumübergreifenden Lüftung wird über ca. 10 mm gekürzte Wohnraumbalken gewährleistet. Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnung, die zweite Stufe ist nutzungsabhängig. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes.

### **SANITÄRE INSTALLATION**

Im Standard enthalten sind nachfolgend beschriebene Einrichtungsgegenstände mit Zubehör in der Farbe Weiß, Ausstattung

und Anordnung gemäß Grundrissplanung, Waschbecken und WC als Fabrikat Laufen Pro S oder gleichwertig, Badewannen als Fabrikat Duravit D-Code oder gleichwertig, Badarmaturen Hansgrohe Talis S oder gleichwertig. Die Wasserzähler werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

### **WC**

als wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten und Wasserspartaste, Kunststoffstuhlsitz und Deckel mit Absenkautomatik, Papierrollenhalter (Fabrikat Emco Loft)

### **HANDWASCHBECKEN**

in den WCs aus Sanitärporzellan (Breite 45 cm) mit verchromter Einhebelmischbatterie und einem Handtuchhalter. Kristallspiegel ca. 50 x 70 cm, verdeckte Befestigung

### **WASCHBECKEN**

in den Bädern/Duschbädern (Breite 60 cm) aus Sanitärporzellan mit verchromter Einhebelmischbatterie und einem Handtuchhalter. Kristallspiegel ca. 60 x 50 cm, verdeckte Befestigung

### **DOPPELWASCHBECKEN**

in den Bädern/Duschbädern (Breite 120 cm) aus Sanitärporzellan mit verchromten Einhebelmischbatterien und zwei Handtuchhalter. Kristallspiegel ca. 120 x 60 cm, verdeckte Befestigung

### **BIDET (WHG. 2.9)**

wandhängend aus Sanitärporzellan mit verchromter Einhebelmischbatterie

### **BADEWANNEN**

als Einbaubadewannen aus Acryl in Körperform, ca. 170/75 cm, mit Drehgriffablaufgarnitur, Unterputz-Einhebelmischbatterie, verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch und Brausehalter.

### **DUSCHEN**

bodengleich geflieste Duschböden mit Unterputz-Einhebelmischbatterie, verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch, Brausestange und verstellbarem Brausehalter.

## **ANSCHLÜSSE KÜCHE**

für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputz Installation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit abgestopftem Anschluss

## **WASCHMASCHINEN**

Anschlüsse für Waschmaschinen/Kondensat Wäschetrockner im UG. In den Wohnungen gegen Aufpreis wenn möglich. Kaltwasseranschluss mit Eckventil und Abwasseranschluss für die Waschmaschine als Aufputz Installation.

## **WASSERANSCHLÜSSE AUSSEN**

Die Erdgeschoß- und Penthouse-Wohnungen erhalten auf der Terrasse:

- Einen frostsicheren Außenwasserhahn.
- Jeweils ein frostsicherer Außenwasserhahn pro Gebäude zur Pflege der
- Gemeinschaftsflächen.

## **AUSGUSSBECKEN**

Ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasserhahn in den gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräumen und im Haus-technikraum/Hausmeisterraum als Aufputz Installation.

## **ELEKTRO-INSTALLATION**

In den Wohngeschossen werden alle Leitungen unter Putz bzw. in Beton verlegt.

Im UG Feuchtraumkabel auf Putz. Gemeinschaftsräume, UG-Flure und der Außenbereich erhalten Leuchten, die an den Allgemeinzähler angeschlossen sind.

Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume im UG erhalten eine Leuchte und eine Steckdose, angeschlossen an den Wohnungszähler. Im Wasch- und Trockenraum sind zwei abschließbare Steckdosen pro Wohnung vorgesehen.

Die Zählereinrichtungen sind zentral im UG untergebracht. Die Wohnungsabsicherung erfolgt über einen Verteiler und Medienverteiler (nur Verkabelung) an geeigneter Stelle in Flur/Diele. TV-Breitbandkabel (wenn vom Versorger möglich). Rauchmelder in notwendiger Anzahl. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.



# BAUBESCHREIBUNG

## Flur/Diele:

Brennstellen nach Bedarf (max. 3) mit Kreuzschaltung, 1 Steckdose, 1 Telefondose

## Küche:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Anschluss für Elektroherd, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank und Mikrowelle, 1 Steckdose für Dunstabzug, 3 Doppelsteckdosen in 1.10 m Höhe. Dunstabzug im Umluftverfahren

## Bad:

1 Deckenbrennstelle und 1 Brennstelle über dem Spiegel mit Doppelschalter, 1 Doppelsteckdose pro Waschtisch, Bade- und Duschwannenerdung

## WC:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und 1 Brennstelle über dem Spiegel. 1 Steckdose

## Dusche/WC:

1 Deckenbrennstelle und 1 Brennstelle über dem Spiegel mit Doppelschalter, 1 Doppelsteckdose

## Wohnen/Essen:

2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung, 2 Steckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefondose

## Schlafzimmer:

1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefondose

## Ankleidezimmer:

Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose

## Kinderzimmer:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefondose

## Abstellraum:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose

## Terrassen/Balkone:

2 LED-Wandleuchten nach Wahl des Bauträgers mit Ausschaltung (von innen schaltbar)  
2 Steckdosen (wasserdicht), im EG von innen schaltbar  
1 Anschlusskabel für Markise

## Treppenhaus:

Treppenhaus- und Eingangsbeleuchtungen, Bewegungsmelder und Lichttaster in ausreichender Zahl

## Klingelanlage:

Anläuteplatte an der Haustüre mit Klingelknopf und Namensschild, an jeder Wohnungseingangstüre Klingelknopf und Namensschild, in Flur/Diele Gegensprechanlage mit Türöffner inkl. Farbbildschirm.

## TG-Stellplatz:

1 Steckdose abschließbar (230 Volt)

## Dächer:

Vorbereitungen für eine Photovoltaik-Anlage

## AUSSENANLAGE

Bepflanzung der Allgemeinfläche nach dem Plan des Architekten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine Gartengestaltung mit Rollrasen in den ausgewiesenen Sondernutzungsrechten (wo möglich). Als Abgrenzung wird eine Hecke gepflanzt.

Die Gartengestaltung gibt der Bauträger vor, alle Änderungen sind abzustimmen.

Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Außenstellplatz mit sickerfähigem Betonpflaster. Hauszugänge mit sickerfähigem Betonpflaster. 1 Außenleuchte am Hauseingang, Wegbeleuchtung mit Bewegungsmeldern. Ausreichende Beleuchtung beim Hauszugang und im Treppenhaus. Die Tiefgarage erhält ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb. 1 Handsender pro TG-Stellplatz.

## ALLGEMEINES

Sollten zwischen dieser Baubeschreibung und den Verkaufsplänen Differenzen bestehen, so sind die Arbeitspläne M 1 : 50 und Detailpläne des Architekten und der Fachingenieure maßgebend.

Notwendig werdende Abmauerungen für Installationsschächte sowie Vormauerungen für Versorgungsleitungen wurden in der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.

Änderungen in der Ausführung, welche keine Wertminderung bedeuten oder die aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Zur besseren Übersicht sind die Grundrisse möbliert dargestellt. Es werden jedoch nur die Einrichtungsgegenstände eingebaut, die in der vorstehenden Baubeschreibung aufgeführt sind.

Sonderwünsche sind zur Koordinierung eines reibungslosen Ablaufes frühzeitig und nur schriftlich mitzuteilen. Sonderwünsche können nur mit unserer schriftlichen Genehmigung und im Rahmen der technischen Möglichkeiten ausgeführt werden. Die Ausführung von Sonderwünschen bleibt in jedem Fall außerhalb irgendwelcher Verantwortung unsererseits. Die Kosten eventueller Sonderwünsche sind direkt mit den ausführenden Handwerkern zu verrechnen. Die Kosten für eine gewünschte Umplanung werden jedoch von uns auf Stundenbasis (€ 150,- pro Stunde zzgl. ges. MwSt.) berechnet.

Dauerelastische Ausfugungen sind Wartungsfugen und unterliegen deshalb nicht der Gewährleistung.

Die Wohnung erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe. Fenster, Einrichtungsgegenstände, Wandfliesen, Fußböden etc. werden grob gereinigt. (Eine End- bzw. Feinreinigung der Wohnung durch den Käufer vor dessen Einzug erübrigt sich dadurch nicht.)

Baubeschreibung Stand 04.08.2022

Wohnbau Müller GmbH

# REFERENZEN

74223 Flein, Haigernstr. 24 + 26  
36 Wohneinheiten  
derzeit im Bau



74906 Bad Rappenau, Wimpferstr. 53  
8 Wohneinheiten  
Fertigstellung Dez. 2021



74223 Flein, Weststr. 2  
8 Wohneinheiten  
Fertigstellung September. 2020



74182 Obersulm-Willsbach, Kreuzweg 20 + 22  
15 Wohneinheiten  
Fertigstellung März. 2019



# NOTIZEN

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**IMPRESSUM**  
Auftraggeber: Wohnbau Müller GmbH  
Grafik/Satz/Visualisierungen: Kabes 3d Solutions - [www.kabes-3dsolutions.de](http://www.kabes-3dsolutions.de)  
Quellenangaben: Abbildungen © 123rf.com © Adobe Stock, © geoportal-bw.de

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.

[www.wohnbau-mueller.com](http://www.wohnbau-mueller.com)

HOHEN  
STEIN  
VILLEN

**BAUTRÄGER**

Wohnbau Müller GmbH  
Hellmuth-Hirth-Str. 1 | 74081 Heilbronn  
Tel. 07131 / 20 40 99 - 0 | [info@wohnbau-mueller.com](mailto:info@wohnbau-mueller.com)

**ARCHITEKT**

Dipl.-Ing. und fr. Architekt Hannes Buck  
Hellmuth-Hirth-Str. 1 | 74081 Heilbronn