

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS LEONARDO-DA-VINCI-STRASSE

21 WOHNUNGEN + GEWERBEEINHEIT

Leonardo-da-Vinci-Straße 3-5 | 74653 Künzelsau-Taläcker

Exposé



Künzelsau



Künzelsau Die Kreisstadt Künzelsau liegt inmitten des schönen Hohenlohekreises idyllisch im Kochertal. Neben der Kernstadt verfügt die Stadt über elf weitere, ländlich geprägte Teilorte. Die Altstadt wird im Krieg wenig zerstört, ab 1974 saniert und lädt heute in den Gassen und Straßen der Stadt zum Flanieren ein – Gastronomien, Bäckereien, Einzelhandel, alles, was das Herz begehrt. Künzelsau verfügt über eine Vielzahl an Freizeiteinrichtungen – ein Hallenbad, das Kocherfreibad, Spiel- und Sportplätze, unzählige Rad- und Wanderwege sowie Kultureinrichtungen wie Museen oder das Filmtheater.

Hohenlohes Kreisstadt floriert wirtschaftlich, dank der dort ansässigen internationalen Unternehmen. Zu diesen Unternehmen gehören auch Weltmarktführer mit Hauptsitz in Künzelsau, wie die Würth GmbH, Ziehl-Abegg, Berner Group und viele mehr. Durch die unzähligen Gewerbeparks und Unternehmensniederlassungen in Künzelsau und dem Hohenlohekreis, stehen vor allem in der

Gewerbe- und Produktionsbranche eine Vielzahl an Arbeitsstellen zur Verfügung. Erst Anfang 2022 begann die Würth GmbH mit dem Bau eines neuen Gebäudes in ihrem firmeneigenen Gewerbepark im Künzelsauer Stadtteil Gaisbach.

Bildung In Sachen Bildung ist Künzelsau rund um versorgt. Neben mehreren Grundschulen hat Künzelsau auch eine eigene Real- und Werkrealschule, sowie zwei Gymnasien. Angebote in der Sonderbildung, wie die Geschwister Scholl Schule auf Taläcker oder die Brüder Grimm Schule, sind ebenfalls zu finden. Mit der Rheinhold-Würth-Hochschule und den verschiedenen Berufsschulen, ist auch die höhere Bildung und Ausbildungen vor Ort möglich.



Taläcker



Taläcker Auf der südlichen Hochfläche begann ab 1991 die Bebauung des Wohngebietes Taläcker. Der Stadtteil liegt ruhig, umgeben von Wäldern. Seit dem Erstbezug im Jahr 1993 sind über 3.000 Menschen nach Taläcker gezogen. Im Jahr 1999 wurde die Hochfläche über eine Standseilbahn mit der Kernstadt Künzelsau verbunden. Jede 15 Minuten ziehen die zwei Gondeln sich gegenseitig den Berg hinab und hinauf. Die Strecke von Taläcker ins Tal ist innerhalb von vier Minuten bewältigt.

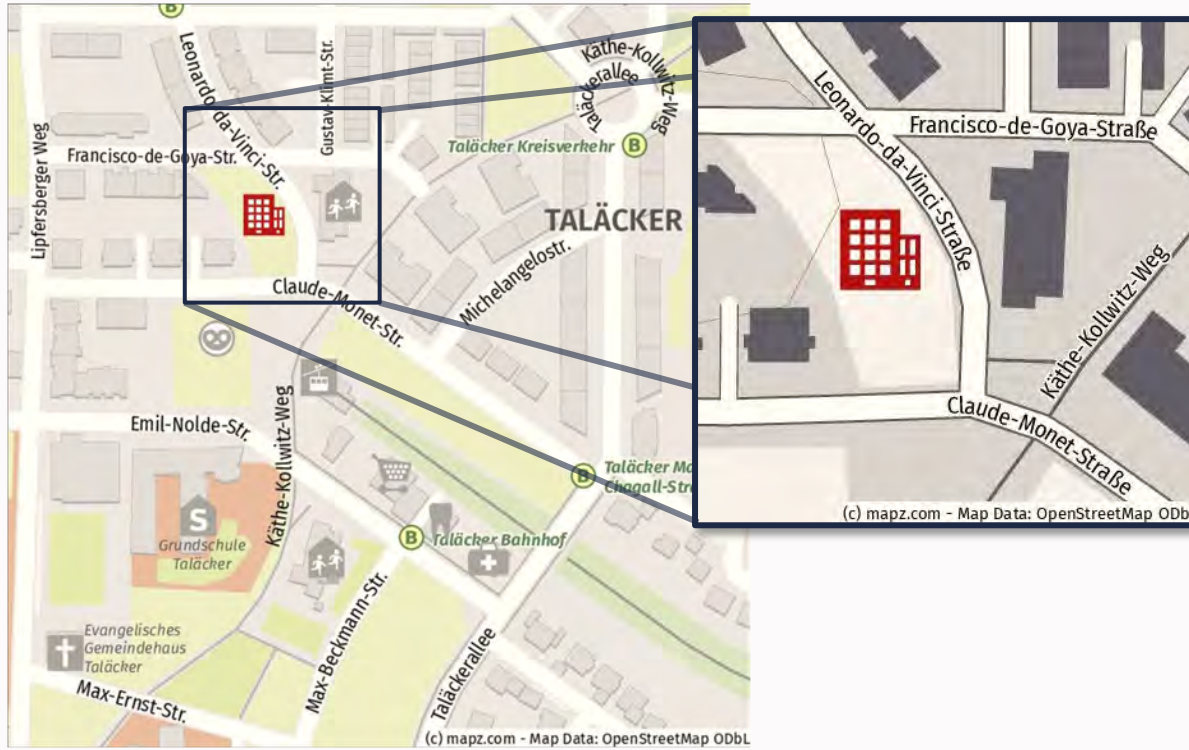
Der Stadtteil hat seine eigenen Gemeindeeinrichtungen, wie das evangelische Gemeindehaus, indem auch Gottesdienste abgehalten werden. Im Bürgertreff kann man sich zu einem Plausch treffen und an Schultagen können sich die Grundschul Kinder dort ein kostenloses Frühstück holen. Durch Veranstaltungen wie das Taläckerfest, die Taläckerputzete und das inzwischen in ganz Künzelsau bekannte St. Martins-Fest kann die Gemeinde zusammenkommen. Im Jugendblockhaus können sich zudem Kinder und Jugendliche bis 25 Jahren treffen und vielfältig ihre Freizeit nutzen.

Auf Taläcker befinden sich zwei Kindergärten, eine Grundschule mit Ganztagesprogramm und die Sonderpädagogische Geschwister-Scholl-Schule mit einem Förderschwerpunkt auf geistige, körperliche und motorische Einschränkungen. Im Jahr 2006 wurde zudem die Privatschule der Stiftung Würth „Freie Schule Anne-Sophie“ eröffnet. Sie umfasst die komplette Bildungslaufbahn von Kindergarten bis Abitur.

Die umgebenden Wälder eignen sich nicht nur perfekt für Spaziergänge mit der Familie. Sie bieten auch das ideale Umfeld zum Joggen, Wandern oder für Fahrradausflüge in die Natur. Mit dem Naturerlebnispfad im Taläcker Wald und zahlreichen Spielplätzen haben auch Kinder eine Vielzahl an tollen Möglichkeiten sich an der frischen Luft auszutoben.



Lage



ZU FUSS ERREICHBAR

-  **2 min** Standseilbahn
-  **4 min** Arzt
-  **1 min** Physiotherapie
-  **4 min** Zahnarzt
-  **2 min** Bäckerei
-  **3 min** Einkaufen
-  **3 min** Grundschule
-  **1 min** Kindergarten
-  **4 min** Private Ganztagschule
Freie Schule Anne-Sophie

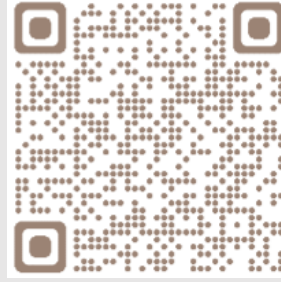
Stadtüberblick Künzelsau und Stadtteile:

<https://www.youtube.com/watch?v=cIS4DsdjD8M>



Image-Film Künzelsau:

<https://www.youtube.com/watch?v=JF2KytiTwYo>



Leben, Wohnen

Ideal für Familien

Auf der Suche nach einem Zuhause für eure Familie? Dann sind unsere Wohnungen genau die richtige Wahl! Die großzügigen Zimmer sind ideal für ein gemütliches **Familienleben**.



Modernes Wohnen

Genießen Sie unsere modernen und großzügigen Wohnungen in vollen Zügen. Elektrisch Rollläden, Türsprechanlagen mit Videoüberwachung, Elektrische Handtuchheizkörper, optionales Smart Home System... kurz gesagt: alles, was das **moderne Herz** begehrt!

Die Ausführung als Energiesparhaus 55EE bringt eine Photovoltaikanlage, eine Fußbodenheizung, eine Dezentrale Lüftungsanlage und die Auszeichnung mit dem Energiestandard A+. Für Sie bedeutet das: **geringe Nebenkosten!**

Und Investieren

Für später Investieren

Investieren Sie in Ihre Zukunft! Ob Familie oder Kapitalanleger. Ob Eigenheim oder Vermietungsobjekt. Unsere Wohnungen eignen sich perfekt für Ihre Immobilien Bedürfnisse.



Barrierefrei und Rollstuhlgeeignet

Auch für Menschen mit besonderen Bedürfnissen sind unsere Wohnungen perfekt ausgelegt. Nicht nur, ist der Großteil der Wohneinheiten **barrierefrei** ausgelegt; mehrere ausgewählte Wohnungen können zudem **rollstuhlgerecht** ausgeführt werden.

Wohnzimmerbeispiele





Hausansicht

West



Süd



Nord



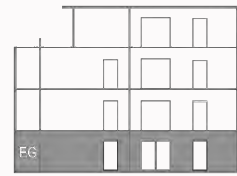
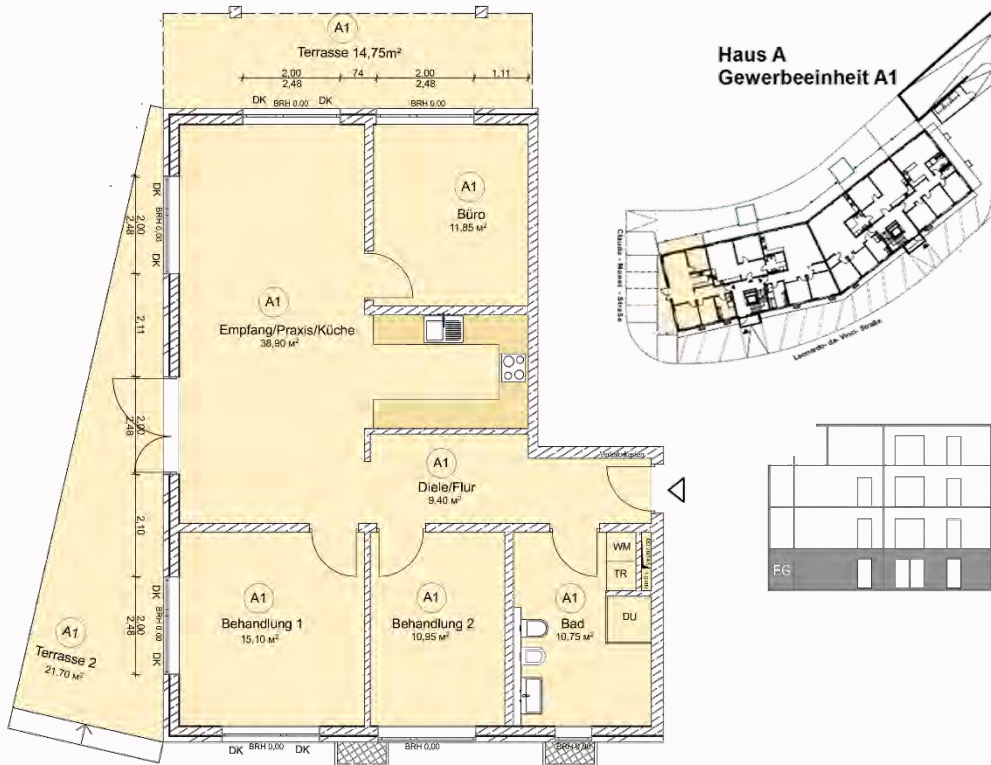
Süd



Erdgeschoss



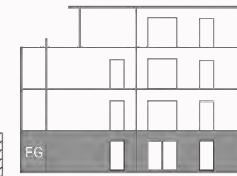
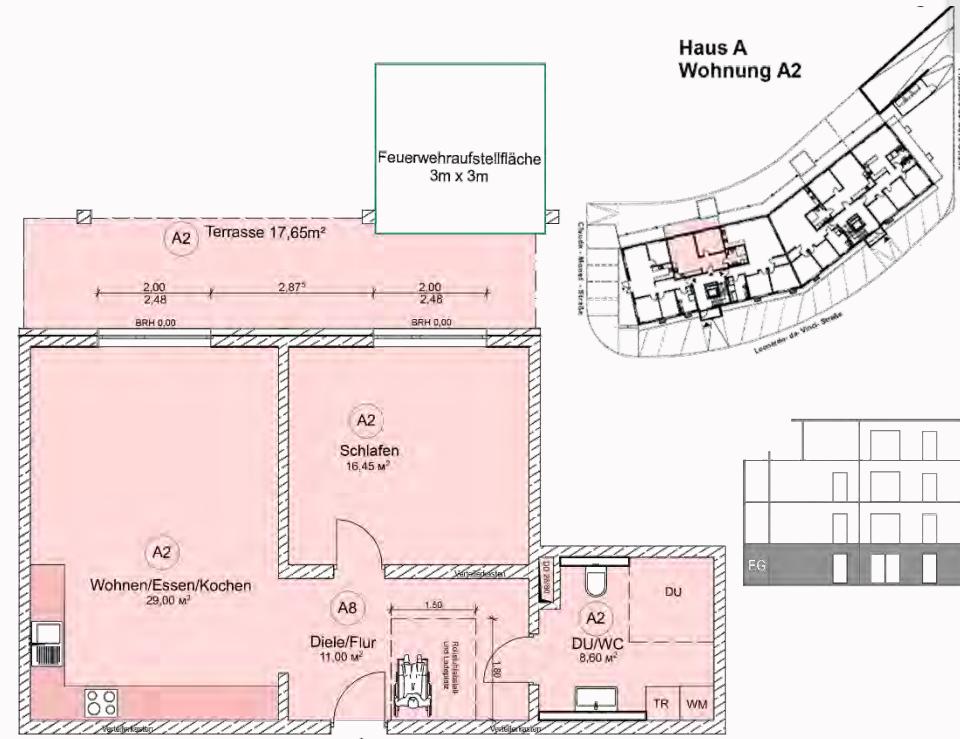
HAUS A - EG



ERDGESCHOSS
HAUS A
WE A1

abzgl. 2% Putz

Empfang/ Praxis/Küche		38,90 qm
Büro		11,85 qm
Behandlung 1		15,10 qm
Behandlung 2		10,95 qm
Bad		10,75 qm
Diele/Flur		9,40 qm
	1,94 qm	
Terrasse 1	14,75qm x 0,5	7,38 qm
Terrasse 2	21,70qm x 0,5	10,85 qm
WE A1 gesamt		113,24 qm
Keller 1		4,15 qm

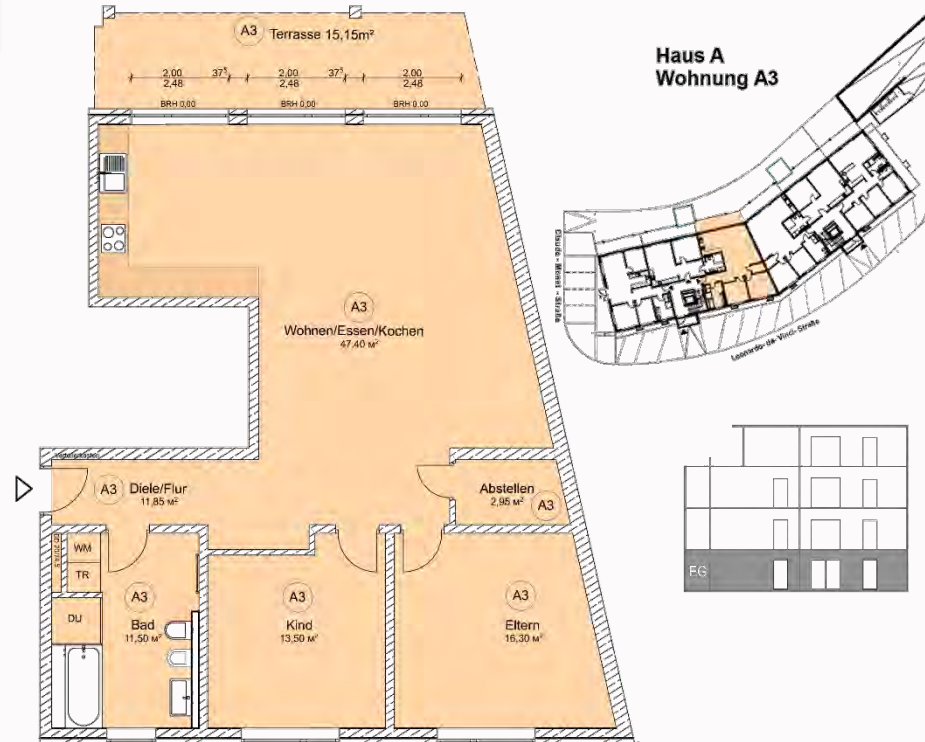


ERDGESCHOSS
HAUS A
WE A2

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen		29,00 qm
Schlafen		16,45 qm
DU/WC		8,60 qm
Diele/Flur		11,00 qm
	1,30 qm	
Terrasse	17,65qm x 0,5	8,83 qm
WE A2 gesamt		72,58 qm
Keller 2		4,15 qm

HAUS A – EG



ERDGESCHOSS

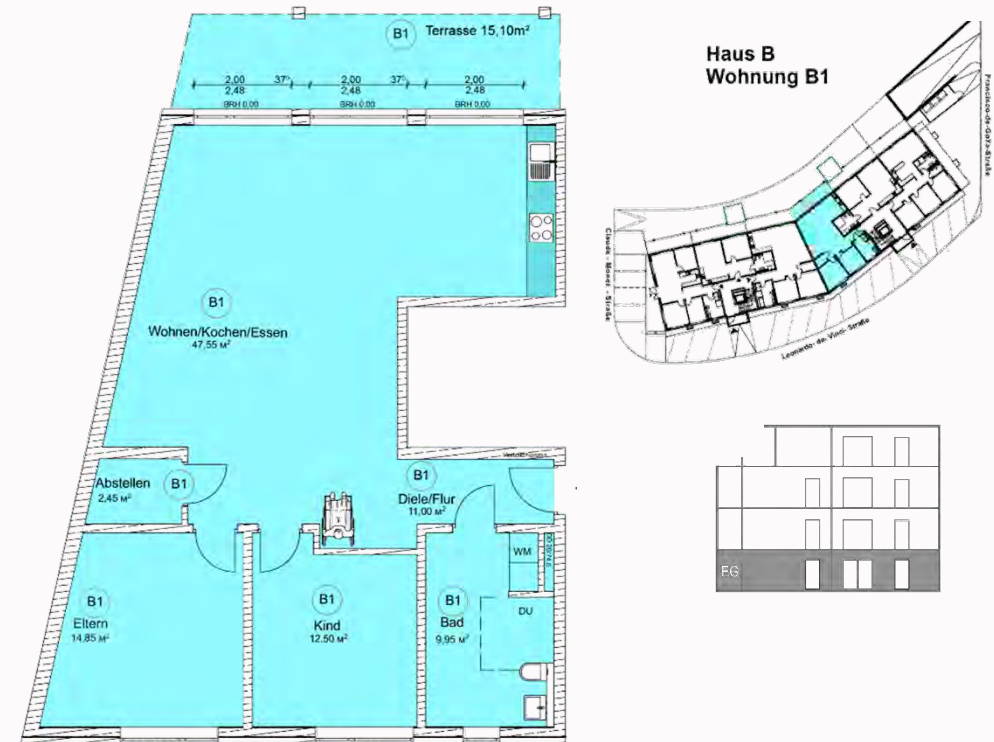
HAUS A

WE A3

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen	47,40 qm
Kind	13,50 qm
Eltern	16,30 qm
Bad	11,50 qm
Abstellen	2,95 qm
Diele/Flur	11,85 qm
	2,07 qm
Terrasse	15,15 qm x 0,5
WE A3 gesamt	109,01 qm
Keller 3	4,15 qm

HAUS B – EG



ERDGESCHOSS

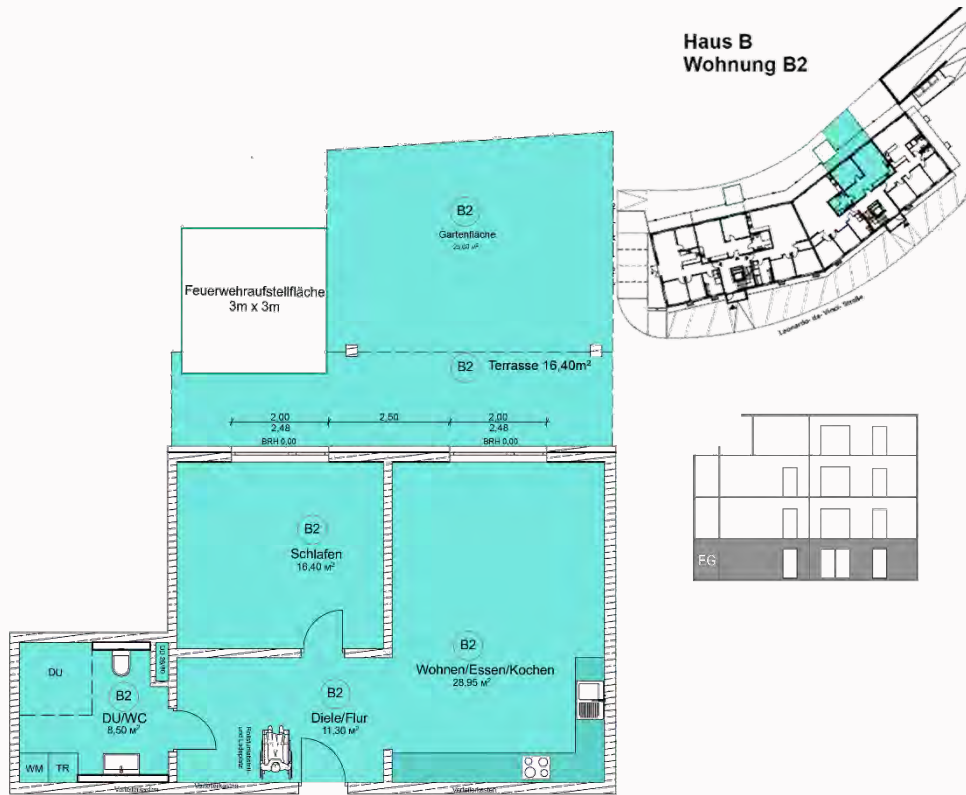
HAUS B

WE B1

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen	47,55 qm
Kind	12,50 qm
Eltern	14,85 qm
Bad	10,00 qm
Abstellen	2,45 qm
Diele/Flur	11,00 qm
	1,97 qm
Terrasse	15,10 qm x 0,5
WE B1 gesamt	103,93 qm
Keller 16	4,15 qm

HAUS B – EG



Haus B
Wohnung B2

ERDGESCHOSS

HAUS B

WE B2

	abzgl. 2% Putz	
Wohnen/Kochen/Essen		28,95 qm
Schlafen		16,40 qm
DU/WC		8,50 qm
Diele/Flur		11,30 qm
	1,30 qm	
Terasse	16,40 qm x 0,5	8,20 qm
WE B2 gesamt		72,05 qm
Keller 17		4,15 qm
Gartenfläche		25,60 qm



Haus B
Wohnung B3

ERDGESCHOSS

HAUS B

WE B3

	abzgl. 2% Putz	
Wohnen/Kochen/Essen		36,90 qm
Kind 1		13,50 qm
Kind 2		14,20 qm
Eltern		13,60 qm
DU/WC		6,85 qm
WC		2,50 qm
Diele/Flur		14,35 qm
	2,04 qm	
Terasse	14,60 qm x 0,5	7,30 qm
WE B3 gesamt		107,16 qm
Keller 18		4,15 qm
Gartenfläche		35,35 qm

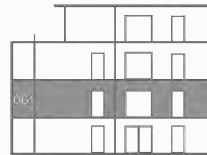
1. Obergeschoss



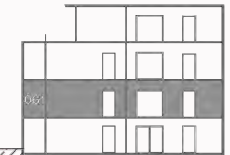
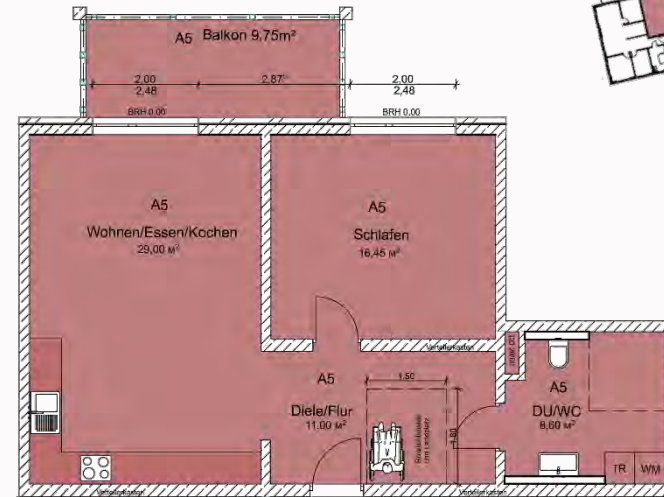
HAUS A – 1.OG



Haus A
Wohnung A4



Haus A
Wohnung A5



1. OBERGESCHOSS

HAUS A

WE A4

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen		38,90 qm
Kind 1		11,85 qm
Kind 2		10,95 qm
Eltern		15,10 qm
Bad		10,75 qm
Diele/Flur		9,40 qm
	1,94 qm	
Balkon	9,75 qm x 0,5	4,88 qm
WE A4 gesamt		99,89 qm
Keller 4		4,15 qm

1. OBERGESCHOSS

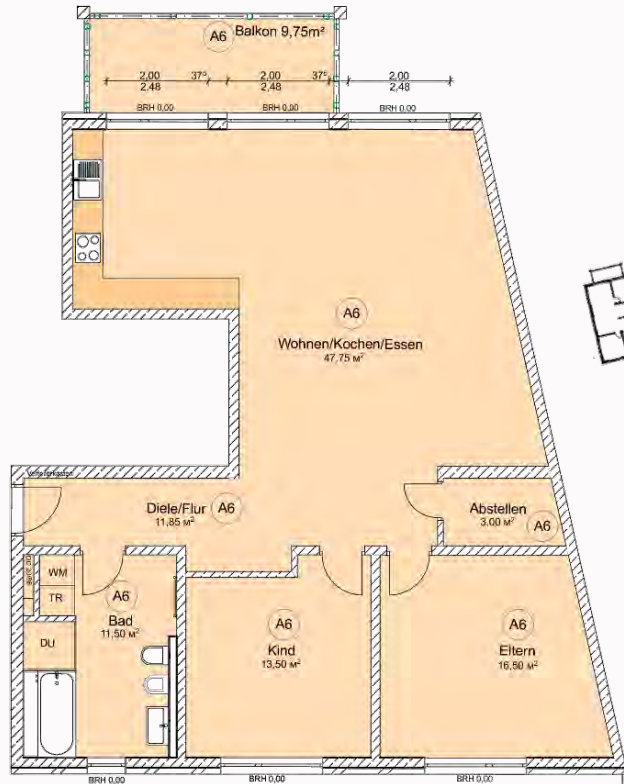
HAUS A

WE A5

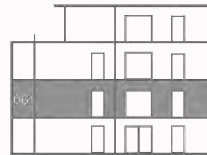
abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen		29,00 qm
Schlafen		16,45 qm
DU/WC		8,60 qm
Diele/Flur		11,00 qm
	1,30 qm	
Balkon	9,75 qm x 0,5	4,88 qm
WE A5 gesamt		68,63 qm
Keller 5		4,15 qm

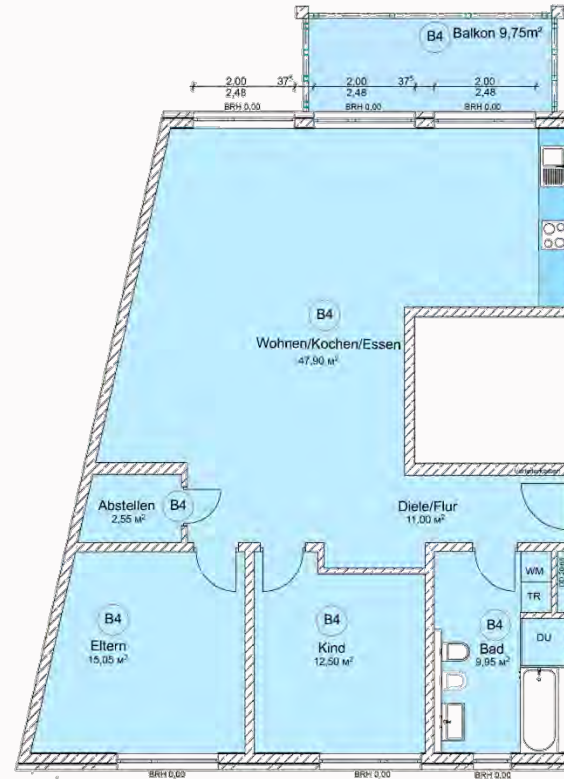
HAUS A – 1.OG



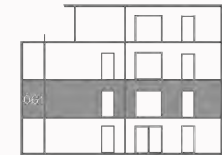
Haus A
Wohnung A6



HAUS B – 1.OG



Haus B
Wohnung B4



1.OBERGESCHOSS

HAUSA

WE A6

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/essen	47,75 qm
Kind	13,50 qm
Eltern	16,30 qm
Bad	11,50 qm
Abstellen	3,00 qm
Diele/Flur	11,85 qm

2,08 qm

Balkon	9,75 qm x 0,5	4,88 qm
--------	---------------	---------

WE A6 gesamt 106,90 qm

Keller 6 4,15 qm

1.OBERGESCHOSS

HAUS B

WE B4

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/essen	47,90 qm
Kind	12,50 qm
Eltern	15,05 qm
Bad	10,00 qm
Abstellen	2,55 qm
Diele/Flur	11,00 qm

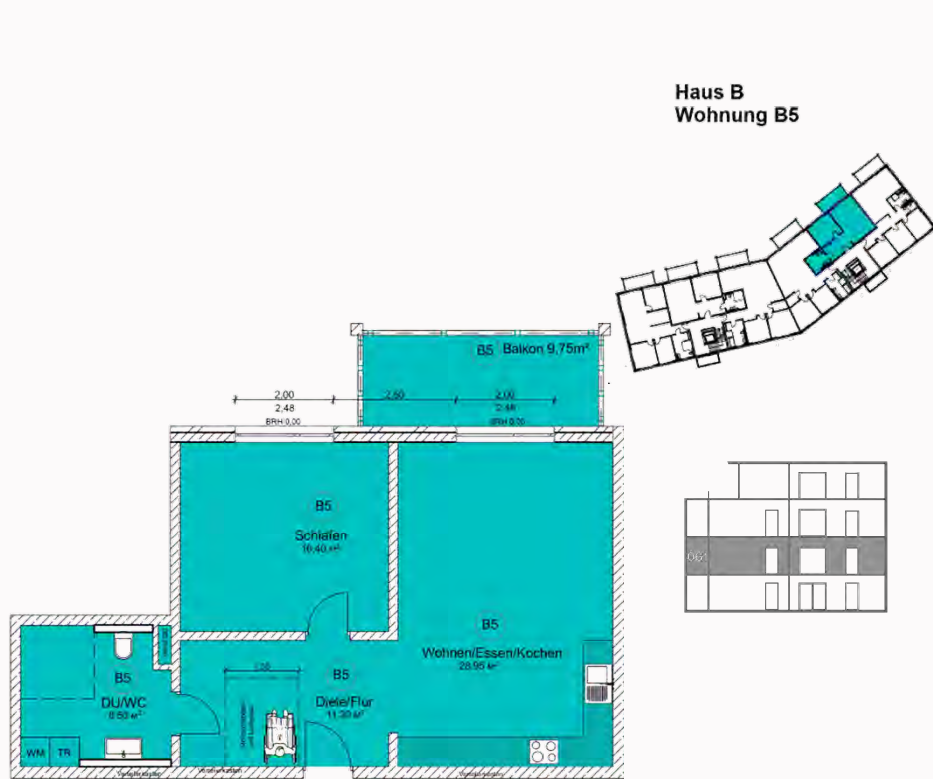
1,98 qm

Balkon	9,75 qm x 0,5	4,88 qm
--------	---------------	---------

WE B4 gesamt 101,90 qm

Keller 19 4,15 qm

HAUS B – 1.OG



Haus B
Wohnung B5



Haus B
Wohnung B6

1.OBERGESCHOSS

HAUS B

WE B5

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen	28,95 qm
Schlafen	16,40 qm
DU/WC	8,50 qm
Diele/Flur	11,30 qm
	1,30 qm
Balkon	9,75 qm x 0,5
WE B5 gesamt	68,73 qm
Keller 20	4,15 qm

1.OBERGESCHOSS

HAUS B

WE B6

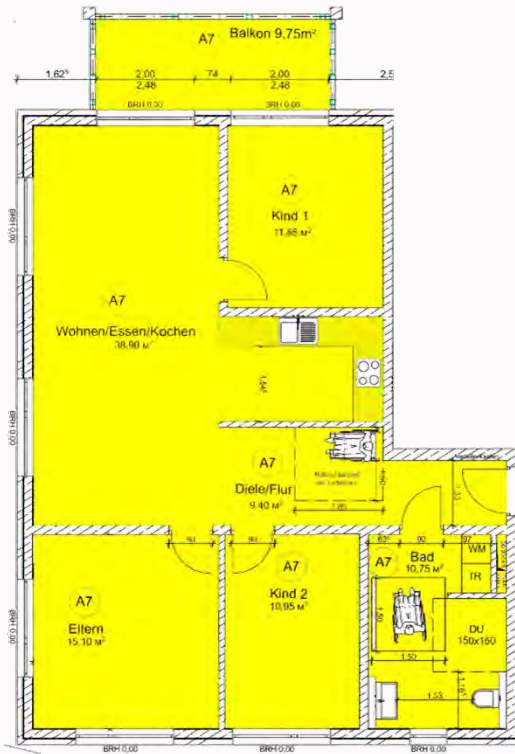
abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen	36,90 qm
Kind 1	13,50 qm
Kind 2	14,20 qm
Eltern	13,60 qm
DU/WC	6,85 qm
WC	2,50 qm
Diele/Flur	14,35 qm
	2,04 qm
Balkon	9,75 qm x 0,5
WE B6 gesamt	104,74 qm
Keller 21	4,15 qm

2. Obergeschoss



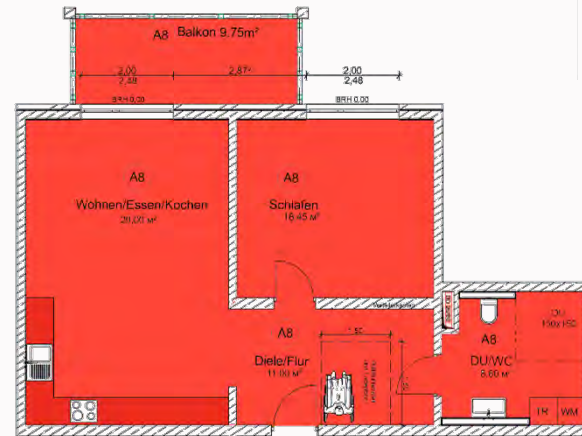
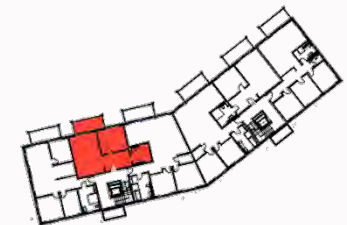
HAUS A – 2.OG



Haus A
Wohnung A7



Haus A
Wohnung A8



2.OBERGESCHOSS

HAUSA

WE A8

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen		29,00 qm
Schlafen		16,45 qm
DU/WC		8,60 qm
Diele/Flur		11,00 qm
Balkon	9,75 qm x 0,5	4,88 qm
WE A8 gesamt		68,63 qm
Keller 8		4,15 qm

2. OBERGESCHOSS

HAUSA

WE A7

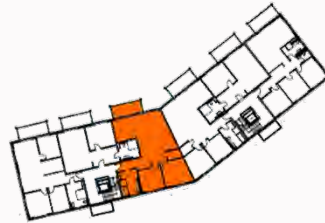
abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen		38,90 qm
Kind 1		11,85 qm
Kind 2		10,95 qm
Eltern		15,10 qm
Bad		10,75 qm
Diele/Flur		9,40 qm
Balkon	9,75 qm x 0,5	4,88 qm
WE A7 gesamt		99,89 qm
Keller 7		4,15 qm

HAUS A – 2.OG



Haus A
Wohnung A9



2.OBERGESCHOSS

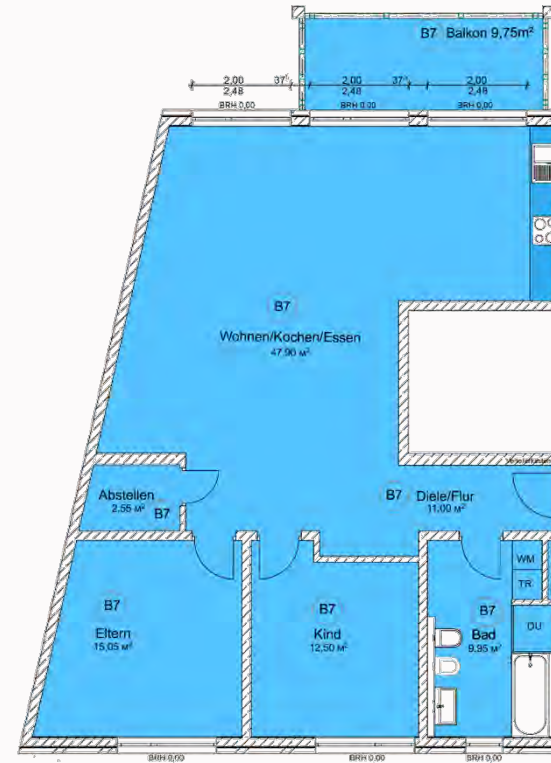
HAUS A

WE A9

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen		47,75 qm
Kind		13,50 qm
Eltern		16,30 qm
Bad		11,50 qm
Abstellen		3,00 qm
Diele/Flur		11,85 qm
	2,08 qm	
Balkon	9,75 qm x 0,5	4,88 qm
WE A9 gesamt		106,90 qm
Keller 9		4,15 qm

HAUS B – 2.OG



Haus B
Wohnung B7



2.OBERGESCHOSS

HAUS B

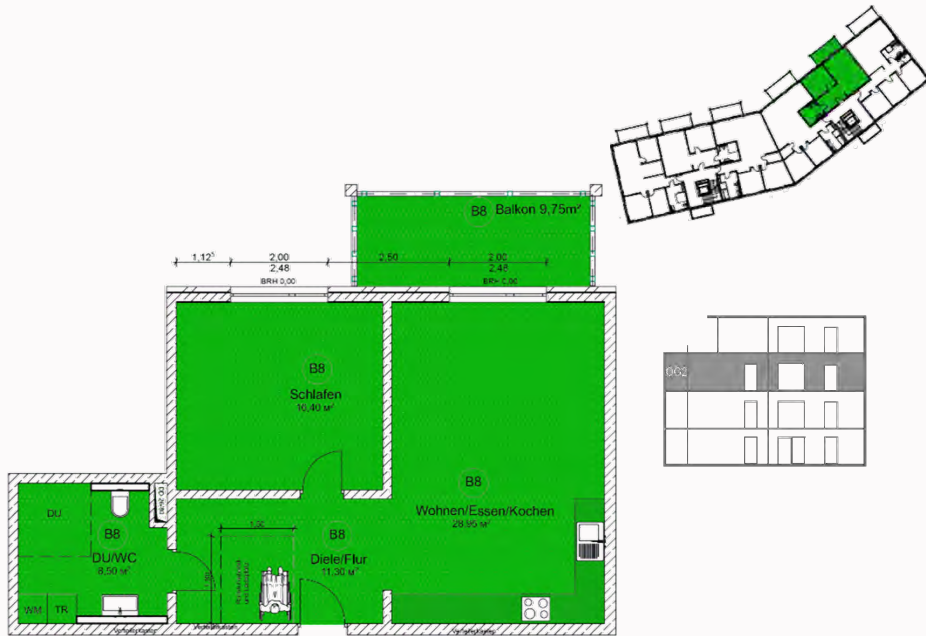
WE B7

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen		47,90 qm
Kind		12,50 qm
Eltern		15,05 qm
Bad		10,00 qm
Abstellen		2,55 qm
Diele/Flur		11,00 qm
	1,98 qm	
Balkon	9,75 qm x 0,5	4,88 qm
WE B7 gesamt		101,90 qm
Keller 22		4,15 qm

HAUS B – 2.OG

Haus B
Wohnung B8



2.OBERGESCHOSS

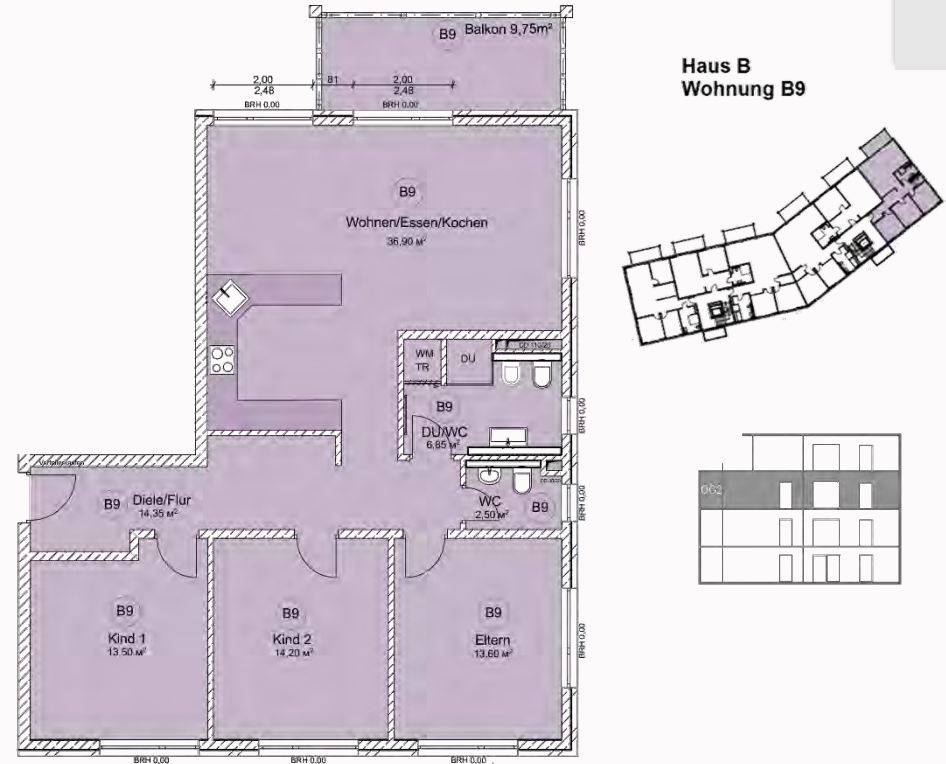
HAUS B

WE B8

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen	28,95 qm
Schlafen	16,40 qm
DU/WC	8,50 qm
Diele/Flur	11,30 qm
	1,30 qm
Terrasse	9,75 qm x 0,5
WE B8 gesamt	68,73 qm
Keller 12	4,15 qm

Haus B
Wohnung B9



2.OBERGESCHOSS

HAUS B

WE B9

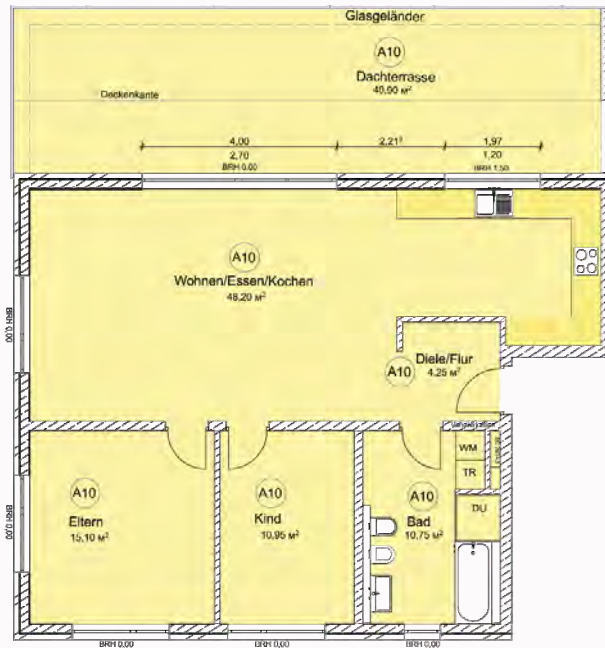
abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen	36,90 qm
Kind 1	13,50 qm
Kind 2	14,20 qm
Eltern	13,60 qm
DU/WC	8,85 qm
WC	2,50 qm
Diele/Flur	14,35 qm
	2,04 qm
Balkon	9,75 qm x 0,5
WE B9 gesamt	104,74 qm
Keller 13	4,15 qm

3. Obergeschoss



HAUS A – 3.OG



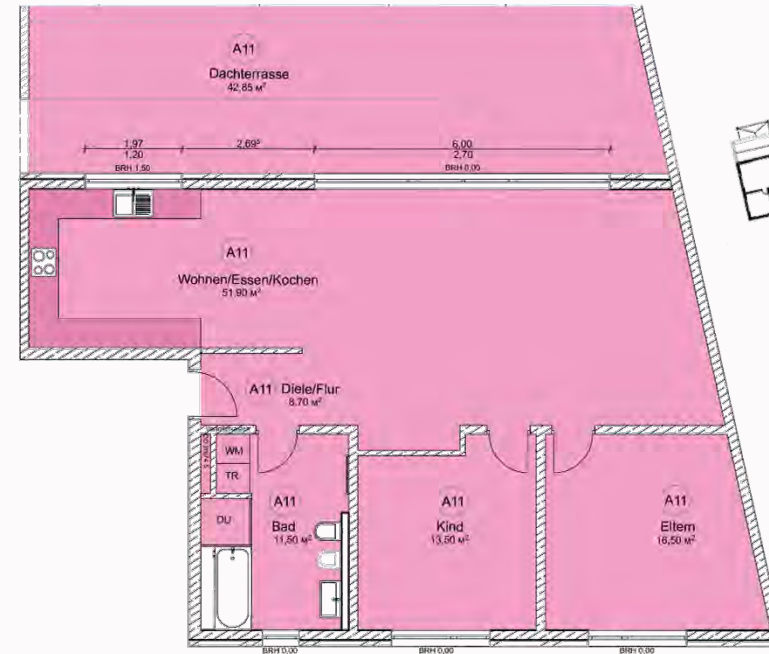
3.OBERGESCHOSS

HAUS A

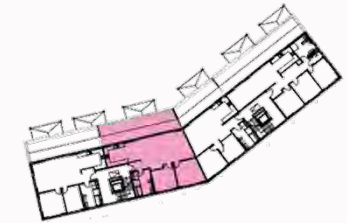
WE A10

abzgl. 2% Putz

Wohnen/Kochen/Essen		48,20 qm
Kind		10,95 qm
Eltern		15,10 qm
Bad		10,75 qm
Diele/Flur		4,25 qm
	1,79 qm	
Dachterrasse	40,90 qm x 0,5	20,45 qm
WE A10 gesamt		107,92 qm
Keller 10		4,40 qm



Haus A Wohnung A11



3.OBERGESCHOSS

HAUS A

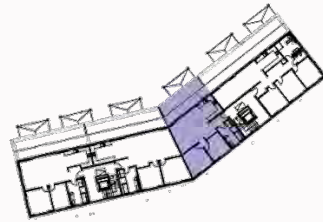
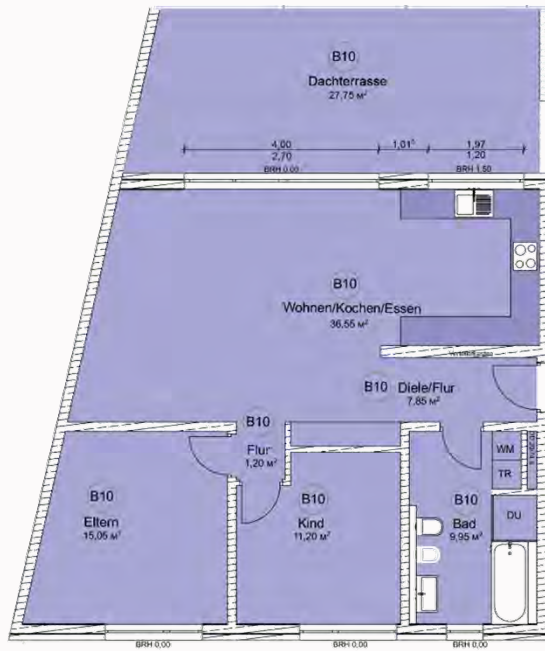
WE A11

abzgl. 2% Putz

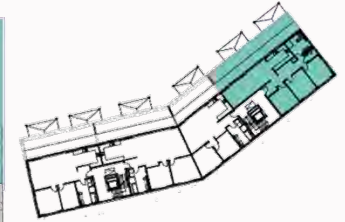
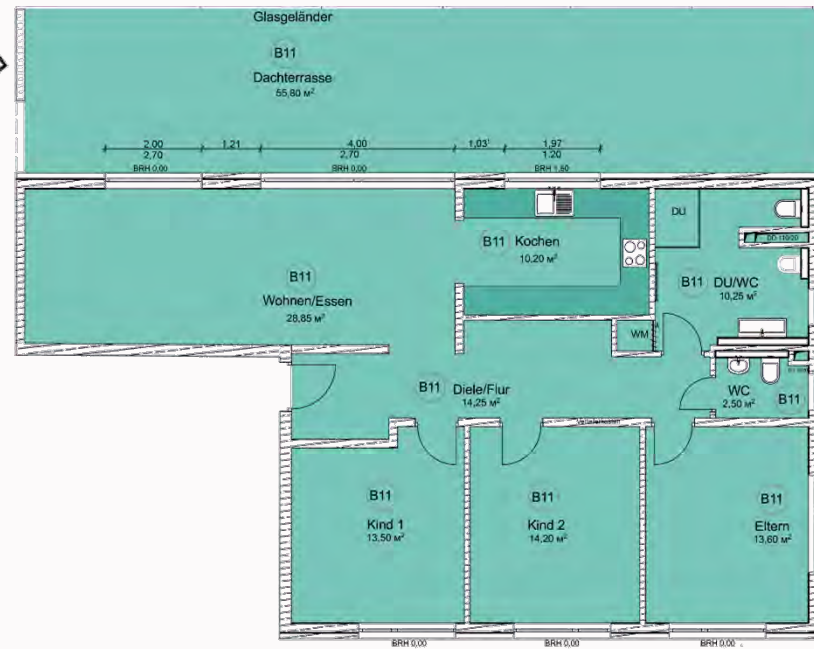
Wohnen/Kochen/Essen		51,90 qm
Kind		13,50 qm
Eltern		16,50 qm
Bad		11,50 qm
Diele/Flur		8,70 qm
	2,04 qm	
Dachterrasse	42,85 qm x 0,5	21,43 qm
WE A11 gesamt		121,48 qm
Keller 11		4,40 qm

HAUS B – 3.OG

Haus B
Wohnung B10



Haus B
Wohnung B11



3.OBERGESCHOSS

HAUS B

WE B10

	abzgl. 2% Putz	
Wohnen/Kochen/Essen		36,55 qm
Kind		11,20 qm
Eltern		15,05 qm
Bad		10,00 qm
Flur		1,20 qm
Diele/Flur		7,85 qm
Dachterrasse	27,75 qm x 0,5	13,88 qm
WE B10 gesamt		94,09 qm
Keller 14		4,15 qm

3.OBERGESCHOSS

HAUS B

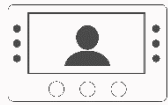
WE B11

	abzgl. 2% Putz	
Wohnen/Kochen/Essen		28,85 qm
Kochen		10,20 qm
Kind 1		13,50 qm
Kind 2		14,20 qm
Eltern		13,60 qm
DU/WC		10,85 qm
WC		2,50 qm
Diele/Flur		14,25 qm
Dachterrasse	55,80 qm x 0,5	27,90 qm
WE B11 gesamt		133,69 qm
Keller 15		4,15 qm

Ausstattungsübersicht



Elektrische Rollläden in den Wohnungen



Türsprechanlage mit Videoüberwachung



Barrierefreie Haus- und Wohnungszugänge



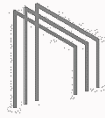
1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung



Tiefgarage mit Elektrischem Tor



Außenstellplätze



Fenster mit 3-fach Isolierungsverglasung



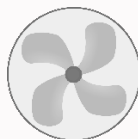
Kabelfernseheranschluss



Smart Home System (Optional)



Fußbodenheizung mit Außenthermostatfühlern



Dezentrale Lüftung



Energieklasse A+



Elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern



KfW-55-EE Standard



Zentrale Schließanlage



Fahrrad-Außenstellplatz



Inklusive Malerarbeiten und Bodenbeläge



Je 1 Kellerraum pro Wohnung



Fahrrad in jeder Gebäudehälfte



Sanitärausstattung von „Sanibel“



Fahrrad-Innenstellplatz



PV-Anlage auf dem Dach

Bauleistungsbeschreibung

Vorbemerkungen

Die Bauausführung des Wohngebäudes basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglich vereinbarten Lieferumfang. Bei Widersprüchen zwischen Baubeschreibung und Plänen geht der Text der Baubeschreibung in allen Fällen der zeichnerischen Darstellung in den Plänen vor.

Das Bauvorhaben wird nach den „Anerkannten Regeln der Technik“ in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen ausgeführt. Änderungen aus architektonischen, technischen oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine erhebliche Wertminderung begründen. Änderungen nach Vorgaben der Genehmigungsbehörden bleiben ebenfalls vorbehalten. Hierdurch verursachte Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Die Bemusterung erfolgt nach Baubeginn. Änderungen der Grundrisse nach den Wünschen der Käufer sind bedingt möglich.

Die gesamte Außengestaltung richtet sich nach den Vorgaben des Bauträgers. Die Wünsche des Käufers werden hierbei möglichst berücksichtigt, ein Anspruch hierauf besteht aber nicht.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn diese von der hier vorliegenden Baubeschreibung abweichen sollte.

Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften. In Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen, vertraglichen Vereinbarungen oder der tatsächlichen Bauausführung höhere Werte abgeleitet werden könnten.

Die Darstellungen in den Plänen enthalten zum Teil Sonderausstattungen, die gegen Aufpreis erhältlich sind. Bei den in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um einen Einrichtungsvorschlag des Architekten. Die Möblierung ist nicht Gegenstand des Angebotes und damit auch nicht im Preis enthalten. Es kommen lediglich die in der Baubeschreibung genannten Sanitärgegenstände zur Ausführung.

Alle Angaben, Pläne und Berechnungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Abweichungen durch planerische Weiterentwicklungen, gesetzgeberische Maßnahmen etc. bleiben vorbehalten. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben im Kaufvertrag.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle beweglichen Teile zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung in regelmäßigen Abständen laut Vorgabe der Hersteller zu warten sind. Hierzu gehören insbesondere Türen, Fenster sowie Terrassen- bzw. Balkontüren.

Aufgrund der hohen Luftdichtigkeit des Gebäudes wird auf eine entsprechende Beheizung und Belüftung hingewiesen. Evtl. Schimmelbildung liegt in den meisten Fällen in einer unzureichenden Beheizung und Belüftung der Räume begründet. Das ideale Raumklima aus Sicht des Bautenschutzes wird erreicht durch eine Raumtemperatur von ca. 20 °C und eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 55 %. Die Luftfeuchtigkeit ist durch fünf- bis zehninütiges Stoß- bzw. Querlüften mit weit geöffneten Fenstern mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche (z.B. nach Duschen, Baden, Kochen, Backen) sollten die Türen zu den anderen Räumen geschlossen bleiben, um hohe Luftfeuchtigkeitswerte so-fort nach außen abzuführen. Ständig gekippte Fenster sind grundsätzlich zu vermeiden. Alle Absprachen - auch nach Kaufvertragsabschluss - sind schriftlich

festzuhalten und von den Vertragsparteien zu unterschreiben. Mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit.

In der lichten Höhe können die Räume gegebenenfalls Abweichungen aufweisen, da der Statiker im Bereich der Aufzugsanlage stärkere Rohdeckenmaße angeben kann. Diese Zulage dient dem Schallschutz. Etwaige Irrtümer, Schreib- und Druckfehler in der vorliegenden Baubeschreibung haben keinerlei mindernden Einfluss auf den Kaufpreis.

Das Objekt und die Wohneinheiten werden vor Übergabe einer Grundreinigung unterzogen und besenrein übergeben. Die Feinreinigung vor dem Einzug ist vom Käufer vorzunehmen.

Preise und Maße

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

Die gesamten in der Baubeschreibung genannten Preise verstehen sich jeweils inklusive der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Alle Maßangaben (auch m²-Angaben) sind Circa-Maße. Geringfügige Abweichungen stellen keine Wertminderung dar und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis. Sie bedingen daher auch keine Preisänderung.

Sämtliche Maße für die geplante Einrichtung und Möblierung sind vom Käufer zur gegebenen Zeit am Bau zu nehmen. Die in den Plänen dargestellten Wohnungsgrundrisse sind zur korrekten Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Arbeiten in Eigenleistung

Für sämtliche in Eigenleistung ausgeführten Arbeiten und sich evtl. daraus ergebende Folgen, übernimmt der Bauträger keine Haftung und keine Gewährleistung. Alle vom Käufer in Eigenleistung ausgeführten und erbrachten Arbeiten müssen in Absprache mit der Bauleitung und nach dem Zeitplan des Bauleiters erfolgen.

Es werden während der Bauphase und Schlussabnahme keine Arbeiten in Eigenleistung zugelassen, außer sie

wurden, bevor der Kaufvertrag zustande gekommen ist, vertraglich festgehalten.

Erschließung

Die Beantragung und Herstellung der Hausanschlüsse für Abwasser, Wasser, Gas, Strom und Telefon erfolgt durch den Bauträger. Anschlussmöglichkeiten für Kabelfernsehen werden vorgesehen, soweit hierzu die technische Möglichkeit durch den Versorger (Telekom oder Vodafone Unitymedia) besteht. Eine Satellitenanlage zum Empfang von Satellitenfernsehen ist nicht vorgesehen.

Die Anschlussgebühren für Telefon und TV sind vom Käufer zu tragen. Die übrigen Hausanschlussgebühren trägt der Bauträger.

Bauausführung Wohngebäude

Energieeinsparverordnung Herstellung als emissionsarmes Gebäude nach dem „Gebäudeenergie-Gesetz vom 8. August 2020“ (GEG). Grundlage hierfür ist die Berechnung, die auch dem Energieausweis zugrunde liegt. Die Anforderungswerte sind erfüllt. Die Ist-Werte können minimal abweichen.

Allgemein

Die Ausarbeitung der Baueingabepläne einschließlich der Entwässerungspläne, Bauausführungspläne, Statikpläne, Bauleitung, technische Betreuung, Schlussabnahme und Übergabe sind im Kaufpreis enthalten. Aufbau, Vorhaltung und Abbau des Baustrom- und Bauwasserprovisoriums sowie die Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser trägt der Bauträger. Der Verbrauch für in Eigenleistung ausgeführte Gewerke ist vom Käufer zu erstatten. Die Verbrauchskosten für gegebenenfalls erforderliche Heizung während der Bauphase sind im Preis ebenfalls enthalten.

Baubeschreibung

Das Wohngebäude ist auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner zugeschnitten und wird dem steigenden Wunsch nach großzügigem Wohnen in einer

innerstädtischen Lage im Zentrum von Künzelsau-Talacker, gerecht.

Das Wohngebäude besteht aus zwei Hälften mit jeweils einem separaten Eingangsbereich. Beide Zugänge sind barrierefrei. Jede Haushälfte verfügt über 4 Geschosse und eine gemeinsame Tiefgarage.

Das Dachgeschoss wird zum Teil mit PV-Anlage ausgelegt. Insgesamt sind es 21 Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit im EG.

Jede Haushälfte verfügt über ein großzügiges, helles Treppenhaus mit einem Aufzug, der alle Geschosse von der Tiefgarage bis zum 3.OG miteinander verbindet. Auf jedem Geschoss (EG - 2.OG) sind je drei Wohneinheiten, von 2 bis 4-Zi. Wohnungen. Der Zugang zu allen Wohnungen ist barrierefrei.

Pro Geschoss ist eine Wohnung barrierefrei und altersgerecht ausgeführt. Im 3.OG sind je zwei großzügig geschnittene Penthouse-Wohnungen. Die Tiefgarage und die außenliegenden Stellplätze bieten für alle Bewohner und Besucher aus-reichend Parkmöglichkeiten.

Baunebenkosten

Im schlüsselfertigen Festpreis sind alle notwendigen Kosten für die Planung und die Genehmigung des Bauwerks, wie z.B. statische Berechnung, statische Prüfungen, behördliche Abnahme und alle Ingenieurleistungen, enthalten. Für die Bauzeit werden eine Bauwesen- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Kosten für diese Versicherungen bis zur Übergabe der Wohnungen an die Käufer sind im Kaufpreis enthalten. Hausanschlüsse für Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefon werden gemäß den Bestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger in das Haus verlegt. Erschließungsbeiträge und Anschlusskosten für Wasser, Abwasser und Strom sind im Festpreis enthalten.

Rohbau

Erdarbeiten

Maschinelles Abtragen der vorhandenen Humusschicht der überbauten Flächen sowie des Baugrubenwinkels. Seitliche Lagerung dieses Materials zur Wiederverwendung – sofern geeignet. Aushub der Baugrube und der Gräben für die Erschließungsleitungen. Wiedereinfüllen der Arbeitsräume und Gräben mit vorhandenem Aushub. Maschinelles Herstellen der Grobplanie bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf.

Fundamentarbeiten

Streifenfundamente bzw. Stahlbetonfundamentplatte nach statischen Erfordernissen auf tragfähigem Grund. Erdungsband wird eingebaut.

Kellerumfassungswände

Die Wände werden aus Stahlbeton nach statischer Berechnung erstellt (Außenwände). Zwischen Fundamentabsatz und der Kellerumfassung wird eine Hohlkehle (wenn notwendig) mit entsprechender Abdichtung hergestellt. Die Kellerumfassungswände werden komplett mit geeigneter Abdichtung versehen. Die Kellerwände erhalten außen eine Perimeterdämmung nach Vorgabe (Statiker oder Bauphysiker) und einen geeigneten Schutz (Noppenbahn oder gleichwertig). Bei der Tiefgarage entfällt die Dämmung.

Wohngeschossumfassungswände

Die Außenwände werden aus Stahlbeton Fertigelementen (ca. 36,5 cm Stärke) und Wärmedämmverbundsystem (ca. 12,5 cm Stärke) nach Plan und Statik ausgeführt.

Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände werden nach Plan- und Statikangaben ausgeführt. Sie werden mit Fertigelementen ausgeführt, dies dient zum einen dem Schallschutz und der Tragfähigkeit.

Tragende und nicht tragende Innenwände Untergeschoss

Sämtliche Wände im Keller werden nach Plan- und Statikangaben ausgeführt. Die Abstellräume der Wohnungen im

Untergeschoss erhalten Trennwände aus Holz. (Ausführung entscheidet der Baurträger)

Wände allgemein

Im Erdgeschoß wird eine Horizontalsperre aus Bitumenpappe oder vergleichbar unter den Wänden eingebaut.

Geschossdecken

Über dem Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss kommen Stahlbetondecken, massiv oder aus vorgefertigten Deckenelementen (Filigrandecke) nach statischen Erfordernissen zur Ausführung.

Betonarbeiten allgemein

Beim Außen- und Innenmauerwerk bzw. der Tiefgarage können zum Teil Stahlbetonüberzüge und Stahlbetonunterzüge nach statischen Erfordernissen zur Ausführung kommen.

Dach

Die gesamte Wohnanlage erhält ein Flachdach, welches gemäß den statischen Erfordernissen errichtet wird. Die Abdichtung der Flachdach-Massivdecke, Balkone und Dachterrassen werden mit Schweißbahnen inkl. Regenwasserablauf mit Anschluss an die Hausentwässerung gemäß der Flachdachrichtlinie bzw. als abgestimmte Sonderkonstruktion nach Herstellerangabe hergestellt. Gegebenenfalls erforderliche Wärmedämmung lt. Wärmeschutzberechnung. Das Flachdach erhält zu ca. 50% ei-ne extensive Dachbegrünung, der Rest der Fläche wird mit PV-Anlage nach Angaben des Herstellers ausgelegt.

Treppenanlagen

Haupttreppenhaus

Die Treppenläufe und -podeste vom Keller bis zum Dachgeschoss werden in Stahlbeton ausgeführt. Der Oberbelag für alle Treppenläufe und -podeste besteht aus Granit in grau (entscheidet der Baurträger). Zur Ausführung kommen ca. 3 cm Trittstufe und 2 cm Setzstufe. Die Treppenanlage erhält ein Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf oder gleichwertig.

Die optische Aus-führung wird vom Baurträger festgelegt.

Aufzugsanlage

Jede Gebäudehälfte erhält einen zentral angeordneten Aufzug mit Schiebetür, welcher barrierefrei und rollstuhlgerecht ist. Die genaue Ausführung der Aufzugsanlage erfolgt nach Vorgabe der Bauleitung. Die optische Ausführung wird vom Baurträger festgelegt.

Fenster, Terrassen- bzw. Balkontüren, Fensterbänke, Hauseingangelemente, Rollläden

Kellerfenster und Lichtschächte

Kellerräume erhalten Kunststofffenster (Fabrikat Schüco, Veka, KBE oder gleichwertig) in Dreh-Kipp-Ausführung. Größe und Lage wie im Plan dargestellt. Vor sämtlichen Kellerfenstern werden, falls erforderlich, im erdberührten Bereich glasfaserverstärkte, Weiße Kunststofflichtschächte angebracht. Sie erhalten begehbare Gitterroste aus verzinktem Stahl. Fabrikat MEA oder gleichwertig finden Verwendung. Es obliegt der Bauleitung, ob sie die Ausführung in Beton in Betracht zieht.

Fenster und Terrassen- bzw. Balkontüren

In den Wohnräumen werden Fenster aus Kunststoff eingebaut (Fabrikat Schüco, Veka, KBE oder gleichwertig). Die Fenstergriffe sind aus Aluminium silberfarbig oder weiß. Feststehende Elemente erhalten keinen Beschlag. Die Öffnungsrichtungen der Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Elemente sind in den Plänen festgelegt oder werden vom Baurträger festgelegt. Die Elemente erhalten eine 3fach-Isolierverglasung. Die Glasart wird vom Baurträger festgelegt. Rollladenkästen sind innen geschlossen und nur von außen offen, dies dient dem Wärmeschutz. Die Türen zu den Balkonen oder Terrassen werden mit Balkontüren mit 1 Element oder 2 Elementen ausgeführt. (Die genaue Ausführung der Elemente wird vom Baurträger später selbst entschieden.)

Innen- und Außenfensterbänke

Alle Wohnraumfenster erhalten ca. 2 cm starke Innenfensterbänke aus Kunststein oder Granit (die Farbwahl wird vom Baurträger entschieden). Der Wandüberstand beträgt ca. 2-3 cm. In Bädern und Gästetoiletten können die Fensterbänke auch gefliest ausgeführt werden (entscheidet der Baurträger). Außen kommen Leichtmetallfensterbänke mit Seitenteilen in weiß oder Aluminium zur Ausführung (die Farbwahl wird vom Baurträger entschieden).

Flachdachausstieg

Im 3.OG wird ein Flachdachausstieg ermöglicht. Er soll primär von den Fachleuten, die die Installation, Wartung und Pflege auf dem Flachdach vornehmen, benutzt werden.

Der Flachdachausstieg wird ringsum gedämmt und abgedichtet. Er umfasst einen wetterfesten Lukenkasten, der sich von der Unterseite mit einem Zugstab öffnen lässt. Die Größe und Lage ergeben sich aus den Plänen.

Hauseingangelemente

Die Haustüre im Treppenhaus wird einflügelig mit Seitenteil in stabiler Aluminiumausführung oder vergleichbar ausgeführt. Max. mit einem rechteckigen Lichtausschnitt, Isolierverglasung, mind. 3fache Verriegelung. Die Optik bzw. die Griffe werden vom Baurträger festgelegt. Die Eingangstüren in der Tiefgarage sind aus feuerhemmendem Stahlblech (T-30 RS) ausgeführt. Dies dient dem Brandschutz.

Briefkastenanlage, Schließanlage

Beim Eingang wird eine Briefkastenanlage mit 11 Briefkästen der Fa. Renz oder gleichwertig an geeigneter Stelle installiert. Über den Standort der Briefkasten- und Sprechanlage entscheidet der Baurträger, ggf. wird eine stehende Ausführung gewählt. Eine zentrale Schließanlage wird im gesamten Haus eingebaut. Die Türen zu den privaten Kellern werden durch ein Standardschloss gesichert. Farbwahl sowie Ausführung der Griffe und Schlösser erfolgt durch den Baurträger.

Rollläden

Es werden Rollladenkästen in den Wohngeschossen verwendet. Material: Kunststoffpanzer oder gleichwertig. Die Kunststoff-panzer sind farblich (RAL) auf die Fassade abgestimmt. Die Rollläden werden elektrisch angetrieben. Keine Rollläden kommen bei den Keller- und Treppenhausfenstern zur Ausführung.

Schlosserarbeiten

Sämtliche Schlosserarbeiten außen (Balkongeländer, evtl. notwendiges Schutzgeländer bei der Dachterrasse, Absturzstangen) werden aus verzinktem Stahl ausgeführt. Die Balkongeländer werden vom Baurträger entschieden. Ausführung aus verzinktem oder pulverbeschichtetem Stahl. Die Farbwahl entscheidet der Baurträger.

Vordach

Zum besseren Wetterschutz ist beim Eingang zum Treppenhaus eine Stahlbetonkonstruktion mit Regenrinne und Wasser-speier oder eine gleichfunktionale Ausführung vorgesehen. Der Baurträger entscheidet die Ausführung.

Sanitärgegenstände

Die unten aufgeführten Sanitärgegenstände können in der Ausstellung der vom Bauherrn genannten Firma bzw. Unternehmen (Adresse: wird bekannt gegeben) nach vorheriger Terminvereinbarung und je nach Verfügbarkeit besichtigt werden. Minderung in der Anzahl der Sanitärgegenstände wird nicht gutgeschrieben oder verrechnet.

Bad/WC

Waschtisch

1x Waschtisch Sanibel 3001 650 x 490 mm Weiß (der zweite ist als Sonderwunsch ausführbar)

1x Waschtisch-Einlochbatterie Hansgrohe Focus mit Zugknopf-Ablaufgarnitur verchromt

1x Handtuchhalter Sanibel 1001 2-teilig 430 mm Ausladung verchromt

1x Spiegel rechteckig Sanibel 1001 600 x 500 mm, mit Spiegelklammern verchromt

Toilette

1x Handwaschbecken Sanibel 3001 450 x 350 mm Weiß

1x Wand-Tiefspülklosett Sanibel 3001 Weiß

1x WC-Sitz mit Deckel Sanibel 3001 Weiß

1x Papierhalter mit Deckel Sanibel 1001 verchromt

1x Bürstengarnitur wandhängend Sanibel 1001 verchromt

Dusche

1x 1000 (1200) x 1200 mm barrierefrei und bodengleich gefliest

1x Brausenmischer Hansgrohe Focus Unterputz-Fertigset verchromt

1x Brauseset Hansgrohe Croma 100 Vario/Unica C Set, mit Brausestange Unica C 90 cm, mit Handbrause Croma 100 Vario, Brauseschlauch 160 cm und Seifenschale Cassetta C

1x Badetuchhalter

Badewanne

1x Stahl-Badewanne Körperform 1700 x 750 mm Weiß

1x Wannenmischer Hansgrohe Focus Unterputz-Fertigset verchromt, mit Sicherungskombination

1x Brausehalterset Hansgrohe Croma 100 Vario/Porter S Set, mit Brausehalter Porter S, mit Handbrause Croma 100 Vario Brauseschlauch 125 cm

Gäste-WC

1x Handwaschbecken Sanibel 3001 450 x 350 mm Weiß

1x Waschtisch-Einlochbatterie Hansgrohe Focus mit Zugknopf-Ablaufgarnitur verchromt

1x Spiegel rechteckig Sanibel 1001 400 x 300 mm mit Spiegelklammern verchromt

1x Wand-Tiefspülklosett Sanibel 3001 Weiß

1x WC-Sitz mit Deckel Sanibel 3001 Weiß

1x Papierhalter mit Deckel Sanibel 1001 verchromt

1x Bürstengarnitur wandhängend Sanibel 1001 verchromt

Jeweils einen Waschmaschinenanschluss, kalt, mit Zähler und Siphon aus Kunststoff.

Trockner und Waschmaschine müssen übereinandergestellt werden.

Küchen

Jeweils ein Kombinationseckventil und ein Eckventil sowie ein Abwasseranschluss für die Spüle und das Spülbecken. Ein Kalt- und Warmwasseranschluss.

Sanitärinstallation

Die sanitäre Installation beginnt ab dem Hauptwasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und ein Druckminderer (Hauswasserstation) eingebaut. Alle Zirkulations-, Kalt- und Warmwasserleitungen werden mit Mehrschichtverbundrohr der Marke Geberit oder Alpex ausgeführt oder gleichwertig. Die Warmwasserleitungen, Kaltwasserleitungen sind isoliert. Die Abwasserleitungen werden in Geberit Silent PP (schall-schutzoptimiert) ausgeführt.

Die Installation der Leitungen an das Entwässerungssystem sowie die Entlüftungen über Dach werden als HT-Rohre ausgeführt. Jede Wohnung erhält ein Absperrventil für das gesamte Warm- und Kaltwasserleitungssystem in der jeweiligen Wohneinheit. Für die gemeinschaftliche Anlage wird 1 Gartenwasserleitung bzw. Zapfstelle installiert. Die Gartenwasserleitungen sind frostsicher, da sie sich selbständig entleeren. Zur Erfassung des Warm- und Kaltwasserverbrauches werden je Wohnung entsprechende Unterputzteile zur späteren Installation von Warm- und Kaltwasserzählern vorgesehen. Die Erfassung des WW- und KW-Verbrauches wird über die von der entstehenden WEG anzumietenden Zähler erfolgen. Der Käufer er-teilt bereits heute seine Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages für diese Geräte. Sämtliche Sanitärleitungen werden nicht sichtbar verlegt. Ausgenommen sind die Anschlüsse der Küche. In mehreren Bereichen wird eine Vorwandinstallation benötigt, um die Entwässerung nicht

sichtbar zu verlegen und der Spülkasten wird eingemauert. Im Kellergeschoss erfolgt die Installation Aufputz. Die Armaturen für die Badewanne und Dusche werden mit einem formschönen Unterputzkörper ausgeführt.

Die Einrichtungsgegenstände werden nach Plan installiert

Heizungsinstallation

Heizungsanlage

Die Beheizung erfolgt über eine Pelletheizung. Die Speichertechnik und Ausführung obliegen dem Heizungsbauer. Regelung der Heizungsanlage erfolgt über einen Außentemperaturfühler und eine Regelung im Heizraum. Pro Wohnung wird ein Heizungsverteiler mit Unterputz-Verteilerkasten oder Aufputz eingebaut, dieser wird mit C-Stahl oder Geberit Mepla oder Alpex angeschlossen. Dies gewährleistet eine optimale Anbindung an das Heizsystem sowie das Absperren eines jeden einzelnen Heizkreislaufes. Im Heizraum werden die Anschlüsse mit C-Stahl oder Geberit Mepla oder Alpex oder gleichwertig verlegt.

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung. Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Bad-Handtuchheizkörper. Zur Erfassung des Heizungsverbrauchs werden je Wohnung entsprechend geeignete Zählervorrichtungen (Heizkostenverteiler und/oder Wärmemengenzähler) vorgesehen (nur der Einbausatz ohne Zähler). Zähler sind zum Beispiel über Techem zu beziehen. Die Erfassung des Verbrauchs soll über bzw. von der entstehenden Eigentümergemeinschaft anzumietende Zähler erfolgen. Der Käufer erteilt bereits heute seine Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages für diese Geräte.

Heizsystem

Als vorrangiges Heizsystem kommt in allen Wohnräumen (EG, 1.OG, 2.OG,3.OG) eine Fußbodenheizung mit Thermostattühlern und Stellmotoren zur Ausführung. Ausgenommen hiervon sind alle Abstell-

Technik- und Kellerräume sowie die Treppenhäu-ser. Material und Fabrikat wird vom Heizungsbauer entschieden.

Elektroinstallation, Sprechanlage Allgemeine Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt wie vom Fachplaner festgelegt.

Die Installation wird ab Panzersicherung entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt. Der gemeinschaftliche Unterputz-Zählerschrank oder Aufputz wird im Kellergeschoss (Technikraum) installiert. Ebenso die gemeinschaftliche Unterverteilung mit FI-Schutzschalter sowie den weiteren notwendigen Sicherungen und Automaten (oder gleichwertig). Zusätzlich erhält jede Wohnung einen eigenen Unterputz versetzten Verteilerkasten mit den entsprechenden Sicherungen je Stromkreis. Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt in den Wohngeschossen Unterputz. In den Kellerräumen und der Garagenanlage erfolgt die Verlegung der Leitungen Aufputz und in Kabelbrücken. Elektroleitungen in den Decken werden im Schutzrohr verlegt. Auf Stegleitungen wird, sofern dies technisch möglich ist, verzichtet. Als Schalter- und Steckdosenabdeckungen kommt in allen Wohnräumen das Programm der Fa. JUNG AS 500 in Weiß oder gleichwertig zur Ausführung. Die Kellerräume werden mit Aufputzschaltern und -dosen installiert (diese sind ggf. grau). Für die Lampen oder Leuchtmittel in den Wohnungen trägt der Käufer die Kosten und den Einbau. Sollten vom Käufer keine Angaben gemacht werden, erfolgt die Installation nach Vorgabe der Bauleitung oder Bauträger. Die Leuchtmittel in der Tiefgarage oder den Kellerräumen wie auch im Treppenhaus werden vom Bauträger entschieden. Die Beleuchtungsanlagen werden über Zeitschaltuhr und Schalter an den Zugängen bzw. den Wohnungseingangstüren bedient

Technische Beleuchtung nach Erfordernis, im Außenbereich Steuerung über Bewegungsmelder. Flure und sonstige Allgemeinräume erhalten eine Decken-Brennstelle; Schukosteckdosen auf Allgemein-zähler. Kellerräume erhalten je einen Lichtanschluss und eine Aufputzsteckdose.

Jede Haushälfte erhält eine Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage. An den Hauptzugängen wird eine solarbetriebene, nachts beleuchtete Hausnummeranlage mit Hinweis auf den Bauträger montiert.

Ausstattung und Dosen der Wohnungen

Wohnbereich

2 Lichtanschlüsse an der Decke, 5 Steckdosen: 1 Telefonleerdose, 1 Antennensteckdose, 1 Internetzugang. Serienschaltung

Essbereich

2 Lichtanschlüsse an der Decke, 2 Steckdosen. Serienschaltung

Küche

1 Lichtanschlüsse an der Decke, 6 Steckdosen.

Die Küche verfügt zudem über jeweils einen Anschluss für den Herd, die Spülmaschine, den Kühlschrank und die Dunstabzugshaube.

Schlafzimmer

1 Lichtanschlüsse an der Decke, 4 Steckdosen: 1 Telefonleerdose, 1 Antennensteckdose ,1 Internetzugang. Wechselschaltung

Kinderzimmer

1 Lichtanschlüsse an der Decke, 4 Steckdosen: 1 Telefonleerdose, 1 Antennensteckdose, 1 Internetzugang. Wechselschaltung

Badezimmer

1 Lichtanschlüsse an der Decke, 1 Lichtanschlüsse an der Wand, 5 Steckdosen

Toilette/ Gäste WC

1 Lichtanschlüsse an der Decke, 1 Lichtanschlüsse an der Wand, 1 Steckdosen

Diele

1 Lichtanschlüsse an der Decke, 3 Steckdosen: 1 Telefonleerdose.

Wechselschaltung

1 Klingel: 1 Haussprechanlage mit Videoüberwachung und elektrischem Türöffner (für Hauseingangstür), 1 Telefonübergabedose. Eine der drei Steckdosen befindet sich in der Nähe des Telefonanschlusses.

Flur

1 Lichtanschlüsse an der Decke, 2 Steckdosen. Wechselschaltung

Abstellraum

1 Lichtanschlüsse an der Decke, 1 Steckdosen

Balkone/Terrassen

1 Lichtanschlüsse an der Decke oder Wand, 2 Steckdosen

Dachterrassen

3 Lichtanschlüsse an der Decke, 3 Lichtanschlüsse an der Wand, 3 Steckdosen

Telefon- und Fernseh-Anschlüsse

Der Fernsehanschluss erfolgt über Kabel. Die Anmeldung und Inbetriebnahme der Telefon- und Fernsehanschlüsse erfolgten direkt durch den Käufer.

Kellerräume und Garagen

Die Kellerräume der Wohnungen 1 bis 22 erhalten je einen Lichtauslass. Diese werden direkt auf den Stromzähler der Wohnung aufgeschaltet. Die Absicherung kann auch im gemeinschaftlichen Anschlussraum erfolgen. Die Anordnung der Lampen oder Steckdosen werden von der Bauleitung festgelegt. Die Ausführung der Absicherung und der Anschluss auf die jeweiligen Zähler entscheidet der Bauträger.

Sprechanlage

Eine gemeinschaftliche Türsprechanlage mit Videoüberwachung (Siedle, ELCOM oder gleichwertig) für die WE 1 bis 22 wird an geeigneter Stelle beim Zugang zum Treppenhaus oder in der Briefkastenanlage installiert. Die Platzierung wird vom Bauträger festgelegt.

Außenputz, Fassadenmalerarbeiten, Innenputz und Estricharbeiten

Außenputz

Auf die Stahlbeton Fertigteilwand mit WDVS werden ein Kalk-Zement-Leichtunterputz sowie ein Oberputz mit ca. 3 mm Körnung in Weiß ausgeführt. Der genaue Aufbau erfolgt in Absprache mit dem Bauphysiker und der Bauleitung.

Innenputz

Die betonierte Kelleraußenwände und Innenwände erhalten einen Anstrich und werden nicht verputzt. Ausgenommen hier-von ist der Treppenhausbereich. Die genaue Ausführung und Optik der Malerarbeiten im Treppenhaus wie auch den Gemein-schaftsräumen erfolgt durch den Bauträger.

Die Wände vom Bad / WC / Küche erhalten einen Oberputz in ca. 1,5 mm in Weiß.

Die Wände von dem Wohn- und Essbereich, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Flur erhalten eine Raufasertapete (mittlere Struktur) oder vergleichbar. Hier kann ggf. auch der Untergrund nur gestrichen werden, nach Absprache Bauträger können Mehrkosten entstehen.

Die Wände Treppenhaus und der Wohnungen erhalten auch einen Unterputz mit einem Gipsputz (Maschinenputz). Im Bad kommt ggf. ein Kalkzementputz zur Ausführung (entscheidet der Bauträger). Die Wände in den Bädern und Gästetoiletten erhalten den Oberputz erst ab ca. 1,25 m (oberhalb der Fliesen). Alle Decken werden mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die genaue Ausführung der Decken entscheidet der Bauträger.

Estricharbeiten

Alle Räume, außer alle Kellerräume und ggf. Bäder, erhalten einen Anhydritestrich (Entscheidung durch den Bauträger) mit Wärme- und/oder Trittschalldämmung. Die Bäder erhalten einen Zementestrich. Die Kellerräume erhalten eine geglättete Bodenplatte mit einem grauen Betonanstrich. Der Kinder- und

Gehhilfebstellraum erhält einen Estrich (Zementestrich und wird gefliest). Die genaue Ausführung erfolgt nach Rücksprache Bauphysiker und Bauleitung.

Innenausbau

Verkleidung der EG/OG

Ist nicht vorgesehen. Die Stöße der massiven Decke werden malerfertig gespachtelt und gegen die Wand und sonstige andere Baustoffe mit geeignetem Material verfügt. An den Decken über Erd- und Obergeschoß werden nur die Stöße der Betonfertig-teile verspachtelt, aber nicht abgehängt, außer dies ist aus baulichen Gründen notwendig. Bei Bedarf in Nassräumen mit entsprechender Imprägnierung versehen. Die Stöße werden malerfertig gespachtelt und gegen die Wand und sonstige andere Baustoffe mit geeignetem Material verfügt.

Malerarbeiten (innen)

Sämtliche Deckenstöße der vorgefertigten Deckenelemente aus Stahlbeton in allen Geschossen (Erdgeschoß und Obergeschoß) werden vor dem Anstrich unterseitig verfügt. Im gesamten Kellerbereich entfällt dies. Die Wände und Decken der Wohngeschosse und des Kellergeschosses werden mit einem gut deckenden weißen und diffusionsoffenen zweifachen An-strich versehen. Sämtliche Innengeländer und sonstigen Stahl- oder Blechteile werden grundiert und lackiert (Farbwahl u. Ausführung entscheidet der Bauträger).

Alle Stahltüren (z.B. Heizraum etc.) werden nicht lackiert, wenn Sie schon fertig beschichtet eingebaut werden.

In sämtlichen Kellerräumen wird der Estrich mit geeigneter Bodenfarbe gestrichen oder mit Gleichwertigem versehen.

Türen – Wohnungen

Als Wohnungsabschluss-türen sind Funktionstüren Schallschutzklasse 2 = RWP 32 dB, und Klimaklasse 2/ Vollspan-Mittellage mit Stabilisator und beidseitiger Alueinlage und 2 Bänder vernickelt, Schalex RD Bodendichtungsautomat.

(Endgültige Ausführung und Optik durch den Bauträger / Bauphysik). Hiervon ausgenommen sind die Kellertüren zu den Kellerräumen – Heizraum, Flur, Kinder-, Gehhilfebstellraum.

Alle Innentüren in den Wohngeschossen werden als Fertigdrehtüren, Oberfläche CPL-Laminat, Esche Weiß deckend Dekor ausgeführt. Passende Holzargen werden angebracht. Die Türblätter haben einen hochwertigen Röhrenspankern / Röhrenspan-Mittellage RSP Klimaklasse 1 / Beanspruchung normal / Rundkante / Zarge Bekleidung Futterplatte abgerundet ca. 60 mm breit.

Als Türdrücker werden formschöne Garnituren aus Edelstahl oder Aluminium eingebaut. (Genauere Auswahl durch den Bauträger). Die Kellertüren von Heizraum und Kinderwagen-, Gehhilfebstellraum werden zum Teil als Stahltüren oder aus Türen Oberfläche CPL ausgeführt (Entscheidet der Bauträger während der Bauphase). Im Falle von Kellertüren aus Stahl kann auch eine Stahlzarge zur Ausführung kommen.

Fliesenarbeiten

Sämtliche Fliesen können nach Mustervorlage ausgewählt oder in der Ausstattung der von dem Bauherrn genannten Firma bzw. Unternehmen nach vorheriger Terminvereinbarung und je nach Verfügbarkeit besichtigt werden.

Fliesenarbeiten in den Wohnungen

Die Fliesen werden parallel zu den Raumkanten geklebt und farblich passend verfugt. Schräg- oder Diagonalverlegungen, Wulstplatten, Bordüren und Dekorfliesen können als Sonderleistungen ausgeführt werden. Für Material und Lohn gilt jeweils 55,- € pro m² inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer als vereinbart. Alle Dehnfugen werden als Silikonfugen ausgeführt. Es handelt sich dabei um Wartungsfugen, für die keine Gewährleistung gilt (siehe 7.7).

Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen werden mit einer Fliesenschiene aus PVC ausgeführt. Alle

Bäder und Gästetoiletten werden teilhoch gefliest (ca. 1,25 m) und passend verfugt. Die Bäder erhalten im Bereich der Dusche an Boden und Wand unter den Fliesen eine entsprechende Abdichtung. Die Küchen erhalten keine Fliesen an der Wand. Es sind – sofern diese Räume vorhanden sind– im Bad, WC, Küche, Abstellraum sowie allen Flurbereichen strapazierfähige Bodenfliesen aus Feinsteinzeug oder gleichwertig mit einer dazu passenden Fliesensockelleiste vorgesehen.

Fliesenarbeiten Gemeinschaftsräume

Es werden keine Fliesen in den Kellern, Gemeinschaftsräumen und im Flur sowie im Heizraum verlegt. Hier kommt ein Estrichanstrich in grau zur Ausführung.

Bodenbeläge

In allen Wohn-, Kinder, und Schlafzimmern kommt ein schwimmendverlegter Vinylboden ca. 8 mm stark, verlegt gerade zur Wand, zur Ausführung. Ein Muster wird zur Verfügung gestellt. Eine dazu passende Sockelleiste wird geliefert und fixiert.

Der Käufer kann auch einen anderen Bodenbelag auswählen. Den ggf. anfallenden Mehrpreis trägt der Käufer.

Kellerräume

Die Kellerräume werden mit Stahlbeton nach Vorgabe Plan ausgeführt. Nicht verputzt, in Weiß gestrichen.

Lüftungsarbeiten

In der Küche wird, soweit dies technisch möglich ist, der Anschluss für eine Dunstabzugshaube mit Abluft ins Freie vorbereitet. Ist dies nicht möglich, wird ein Elektroanschluss zum Betrieb einer Umlufthaube hergestellt.

Innenliegende Bäder werden elektromechanisch entlüftet. Die Abluftventilatoren werden mit einem Nachlauf-Relais ausgestattet.

Bauausführung Außenanlagen

Entwässerungsleitungen

Die Verlegung der Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser erfolgt nach Plan. Erforderliche Revisions- und Übergabschächte werden hergestellt. Ebenso der Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Hausabdichtung und -einfassung

Das Gebäude wird im Bereich des erdberührenden Putzabschlusses umlaufend mit bituminöser Dickbeschichtung oder gleichwertig geschützt. Dieser Bereich wird weiter zum Schutz vor Beschädigungen mit einer Noppenbahn oder gleichwertig versehen. Als Einfassung umlaufend um das gesamte Haus dienen Betonrandplatten, soweit keine anderweitigen Befestigungen vorgesehen sind. Der Bereich zwischen Gebäude und Randplatten wird mit geeignetem Grobkies ausgefüllt. (Genauere Ausführung entscheidet der Bauträger)

Terrassen

Auf den vorgesehenen Flächen werden auf Splitt nach Mustervorlage Betonpflaster- oder Betonplatten, bzw. mit Betonkeil fixiert und verlegt. Farbwahl und Auswahl entscheidet der Bauträger.

Die Größe der Terrassen ist im Plan festgelegt.

Die Beläge der Dachterrassen im Dachgeschoss werden evtl. in Betonpflaster- oder Betonplatten ausgeführt, die genauere Ausführung entscheidet der Bauträger.

Balkone

Die Balkone werden laut den Angaben des Statikers ausgeführt. Der Betonboden wird mit einer Bitumenbahn abgedichtet. Die Ausführung der Entwässerung erfolgt in Titanzink. Auf der Bitumenbahn werden ggf. Betonplatten in Splitt eingebettet (oder gleichwertig). System, Farbwahl und Auswahl entscheidet der Bauträger.

Zufahrt, Zugänge, Stellplätze

Die Zufahrt, die Zugänge und Tiefgaragenstellplätze werden -wie im Teilungsplan dargestellt - ausgeführt. Der grundsätzliche Aufbau erfolgt mit Betonpflaster, das in Splitt verlegt und mit Sand verfugt wird. Hingewiesen wird darauf, dass der Unterbau der Zufahrt und der Pkw-Abstellplätze nur für Pkws ausgelegt wird. Umzugs-Lkws oder dergleichen können diese Flächen nicht nutzen. (Entscheidet der Bauträger)

Außenliegende Fahrradstellplätze

Die außenliegenden Fahrradstellplätze werden in der Nähe von Haupteingängen platziert. Eine Leichtbaukonstruktion aus Holz wird für die Überdachung der Fahrräder verwendet. Die Ausführung entscheidet der Bauträger.

Außenbeleuchtung / Innenbeleuchtung der Gemeinschaftsräume, Kellerräume und Tiefgarage

Die Außenbeleuchtung wie auch die Innenbeleuchtung der oben angegebenen Räume wird vom Bauträger angegeben. Die Verlegung der Leitungen erfolgt im Bereich Keller und Tiefgarage Aufputz.

Tor der Tiefgarage

Das Tor der Tiefgarage wird als Sektionaltor ausgeführt. Die Bedienung wird über ein Schließsystem mit Handsender erfolgen. Die genaue Ausführung des Tores entscheidet der Bauträger. Jede Wohneinheit bekommt zwei Handsender. Die 2-Zi. Wohnungen nur einen.

Außenanlagen und Bepflanzung

Die Außenanlagen und Bepflanzung des gesamten Grundstückes erfolgen laut den Angaben des Bauträgers und der Vorgabe der Stadt Künzelsau.

Ergänzende Hinweise

Trotz intensiver Prüfung und Überwachung sind Differenzen zwischen verschiedenen Plänen sowie zwischen den Plänen und der Baubeschreibung – insbesondere auch wegen behördlicher Auflagen und des technischen Fortschritts – nie ganz auszuschließen. In derartigen Fällen gilt im Einzelnen: Ergeben sich zwischen den Plänen einerseits und der Baubeschreibung andererseits Differenzen, ist die Baubeschreibung maßgeblich. Bei Differenzen zwischen Plänen mit verschiedenem Maßstab, sind die Werkpläne und Projektpläne der Fachingenieure maßgeblich. In jedem Fall bleiben geringe Maßdifferenzen, die auf den Wert des Kaufgegenstandes ohne merklichen Einfluss und auch zumutbar

sind, sowie Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen, vorbehalten.

Die Lage der haustechnischen Anlage kann der Bauträger gegebenenfalls ändern. Um die Einhaltung aller statischen Erfordernisse zu gewährleisten, bestimmt der Bauträger die Mauerstärken selbst. Nicht ausdrücklich beschriebene Bauleistungen sind entsprechend dem sonstigen Standard auszuführen und werden vom Bauträger festgelegt. Die Verwendung anderer Baustoffe als der hier aufgeführten ist zulässig, sofern und soweit diese den angebotenen und den übrigen Bauleistungen qualitativ gleichwertig sind. In die Pläne eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, die in der Baubeschreibung nicht erwähnt werden, sind nicht zu liefern; sie sind nur Vorschläge für mögliche Einrichtungen.

Eine abweichende Ausstattung ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

Holz ist ein natürlicher Werkstoff; Unterschiede sind nicht immer vermeidbar. Aus diesem Grund kann für Holz-, Farb- und Maserungsgleichheit keine Garantie übernommen werden. Auch lassen sich geringfügige Veränderungen im Lauf der Zeit nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich der statischen Belastbarkeit. Natureigenschaften des Holzes sind somit nicht als Mangel anzusehen. Unterschiedliche Fugengrößen, einzelne Absplitterungen sowie Farbveränderungen sind kein Mangel.

Beläge aus Betonplatten können leichte Farbabweichungen oder einzelne Absplitterungen haben. Bei Anstrichen und Beschichtungen im Außenbereich sind Veränderungen nicht zu vermeiden. Für diese Veränderungen kann der Bauträger keine Gewährleistung übernehmen.

Dauerelastische Fugen sind gemäß den Richtlinien des zuständigen Fachverbandes wartungsbedürftig und unterliegen aus diesem Grund keiner Gewährleistung. Das Abreißen von

dauerelastischen Fugen kann konstruktiv nicht verhindert werden. Die möglicherweise entstehenden Risse haben jedoch keinen Einfluss auf die Konstruktion und Standsicherheiten des Gebäudes. Vorgenannte Rissbildungen rechtfertigen keine Wertminderung. Das materialtechnisch bedingte Senkungsvermögen der im Estrich eingebauten Dämmstoffe führt dazu, dass dauerelastische Ver fugungen zwischen keramischen Bodenbelägen und Wandsockel abreißen können. Tritt dieser Fall ein, ist nach 1 bis 2 Jahren eine Nachverfugung auf Kosten des Käufers durchzuführen. Wenn zum Zeitpunkt des Einbaus in dieser Baubeschreibung vorgesehene Fabrikate nicht mehr produziert oder lieferbar sind, legt der Bauträger ein neues, gleichwertiges Fabrikat fest.

Gewährleistung bei beweglichen Teilen nach Herstellerangaben. In der Regel 2 Jahre.

Die Aufzugsanlage hat eine Gewährleistung von 2 Jahren. Die Laufzeit des normalen Wartungsvertrages wird auf 5 Jahre vom Bauträger festgelegt, die Erwerber geben schon heute Ihr Einverständnis zum Abschluss eines Wartungsvertrages in Ihrem Namen durch den Bauträger. Die Kosten für die Wartungen werden über die Hausverwaltung abgerechnet.



DOMELUX Bau und Projektdienstleistungen GmbH

Abtsäckerstr. 38
74189 Weinsberg
Tel: 07134 91191811
Mobil: +49 1514 5763453
E-Mail: info@domelux.de
Web: www.domelux-bp.de

Vertreten durch:
Natalie Amann
Registergericht: Stuttgart
Handelsregister: HRB 774488
Umsatzsteuer-ID gemäß § 27 a
Umsatzsteuergesetz: DE334072655