NEUBAU VON ZWEI

Traumhaften DOPPELHÄUSERN

IN BESTER LAGE VON LEITERSHOFEN

VERKEHRSBERUHIGT UND DOCH STADTNAH

freie künstlerische Darstellung

Projektentwicklung, Bauherr und Verkauf:

E+M Wohnbau GmbH

Augsburger Straße 32
86368 Gersthofen

Tel. 0821 29 82 68-50
Fax 0821 29 82 68-51

info@e-m-wohnbau.de

www.e-m-wohnbau.de

Für Käufer provisionsfrei!

E+M WOHNBAU SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN

Leitershofen & Augsburg, zwei Städte mit Flair...

Sind Sie kompromisslos in Ihrem Anspruch, beim Wohnen das Eine zu wollen, ohne auf das Andere zu verzichten?

Städtchen-Charme und Metropolen-Flair? In Ruhe wohnen und doch nur wenige Minuten vom belebten Zentrum? Das gute Gefühl von Nachbarschaft? Renaissance zum Greifen nah und modernes Wohn-Ambiente direkt um sich herum …?

Recht haben Sie. Und alle Möglichkeiten mit Ihrem neuen Traumhaus in Leitershofen bei Augsburg. Leitershofen, gleichzeitig Handels- und Industriestandort, bildet mit der geschichtsträchtigen Wirtschaftsmetropole Augsburg den idealen Rahmen für Erlebnis, Freizeit, Bildung und Beruf. Neben dem Angebot von Kultur, Sport und Gastronomie in der größten Stadt der Region Schwaben inspiriert auch Leitershofen selbst zu einem aktiven, geselligen Leben und persönlicher Entfaltung.

Die Stadt bietet sehr gute Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus und Straßenbahn.

München erreichen Sie über die A 8 oder mit den komfortablen Zugverbindungen bequem und schnell. Viele andere Pendler- und Ausflugsziele liegen nah entlang der Strecke Stuttgart – München – Landsberg. Zur guten Infrastruktur zählen die nahe gelegenen Kindergärten, Schulzentrum, Musikschule, Ärzte, Tierarzt, Apotheken sowie zahlreiche Vereine.

Vor den Toren von Leitershofen gibt die Natur den Ton an: Wandern, Radfahren und mehr – an der Wertach und den nahe gelegenen Wäldern.

Mit äußerst guter Anbindung, sonnig und angenehm zentrumsnah – so liegt Ihr Traumhaus in einer ruhigen Sackgasse.

Klare Strukturen, moderner Komfort, durchgängige Qualität.

Warum eigentlich nach dem Fitnesscenter oder Tennisplatz nicht noch in den Biergarten? Oder so richtig relaxen im Schwimm- und Hallenbad.

Die schönsten Lieblingsplätze werden Sie jedoch in Ihren eigenen vier Wänden finden.

Die Architektur zeichnet sich durch die klare Struktur, das optimale Raumkonzept, sowie der Kombination zwischen moderner Gestaltung und Komfort aus.

Die durchdachten, familiengerechten Grundrisse vermitteln den zukünftigen Bewohnern ein besonderes Wohnerlebnis.

Große, moderne bodentiefe Fensterflächen zaubern in Ihr neues Heim viel Licht.

Die schönen Grundstücke bieten den zukünftigen Eigentümern attraktive Möglichkeiten der individuellen Gestaltung des Gartens um die Natur in vollen Zügen genießen zu können.

Sorgfältig ausgewählte Materialien und die hochwertige Qualitätsausstattung verbinden innovativen Wohnkomfort mit einer garantierten Wohlfühlatmosphäre.

Genießen Sie Ihren Lebensmittelpunkt in Ihrem exklusiven Haus mit einem modernen Wohnkonzept in einem einzigartigen und gesunden Umfeld. Die Baubeschreibung sieht eine sehr hochwertige und wertbeständige Bauausführung und Ausstattung vor.

Die technische Ausstattung des Objekts entspricht dem Anspruch an eine energieeffiziente und moderne Bauweise. Das Energie-Effizienzhaus in wohngesunder Ziegelbauweise erfüllt den gehobenen Wärmedämmstandard nach KFW70–Norm (nach EnEV 2014) bzw. auch auf Wunsch nach EnEV 2016.

Die Beheizung erfolgt mit einer kostensparenden und effizienten Wärmepumpentechnologie. Diese Heizanlage entspricht voll dem Trend des Einsatzes von regenerativen Energien und erfüllt damit selbstverständlich das Gesetz zum Einsatz erneuerbarer Energien.

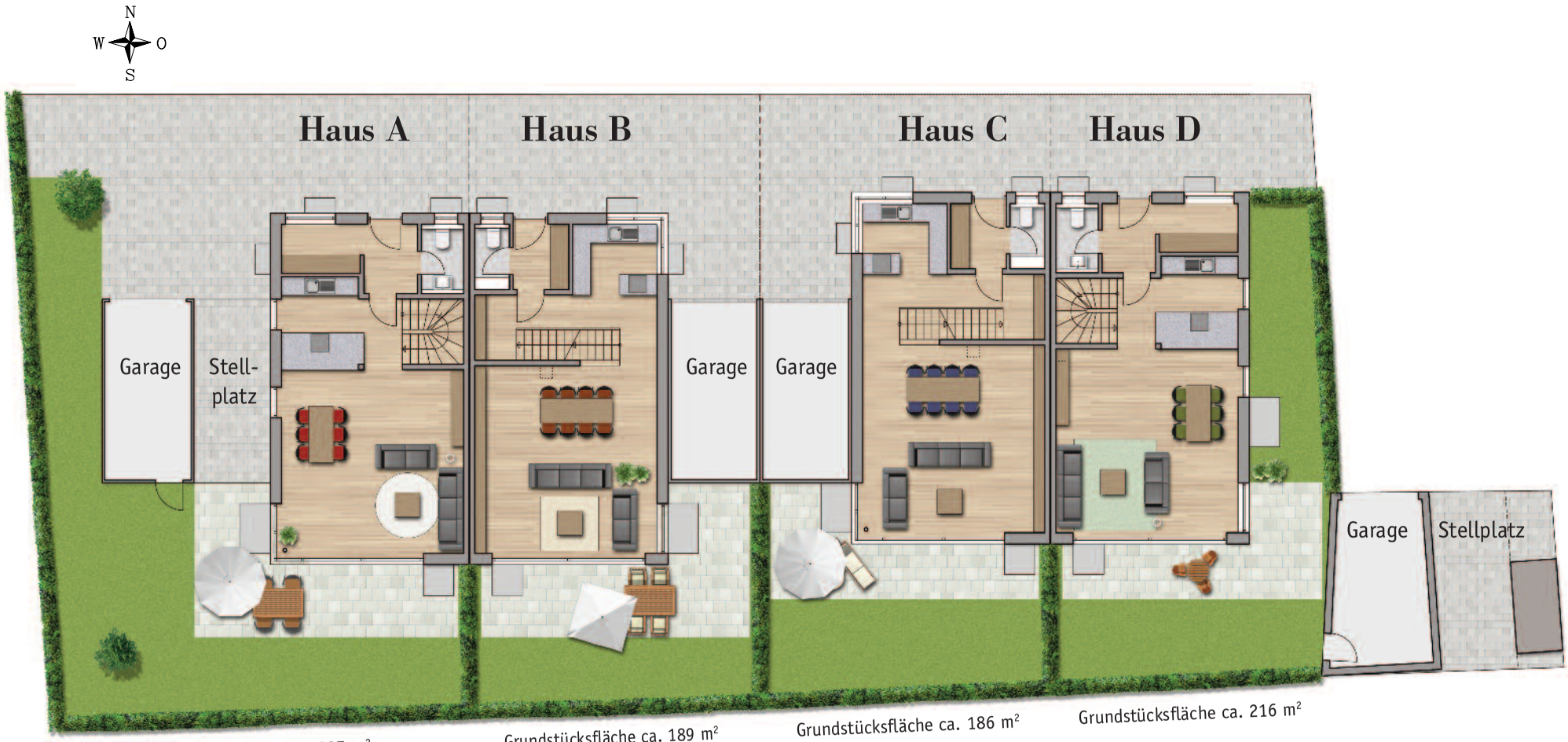
Ganz einfach gesagt:

Ein Zuhause, rundherum zum Wohlfühlen.

Lageplan – Übersicht

Grundlage © Geodaten - Bayerische Vermessungsverwaltung; 693/16

Erdgeschoß mit Außenanlage



freie künstlerische Darstellung, Flächenangaben sind ca. Maße

Der Blick in Ihr lichtdurchflutetes Wohnzimmer

freie künstlerische Darstellung

Ansicht Süden

freie künstlerische Darstellung

Ansicht Norden

freie künstlerische Darstellung

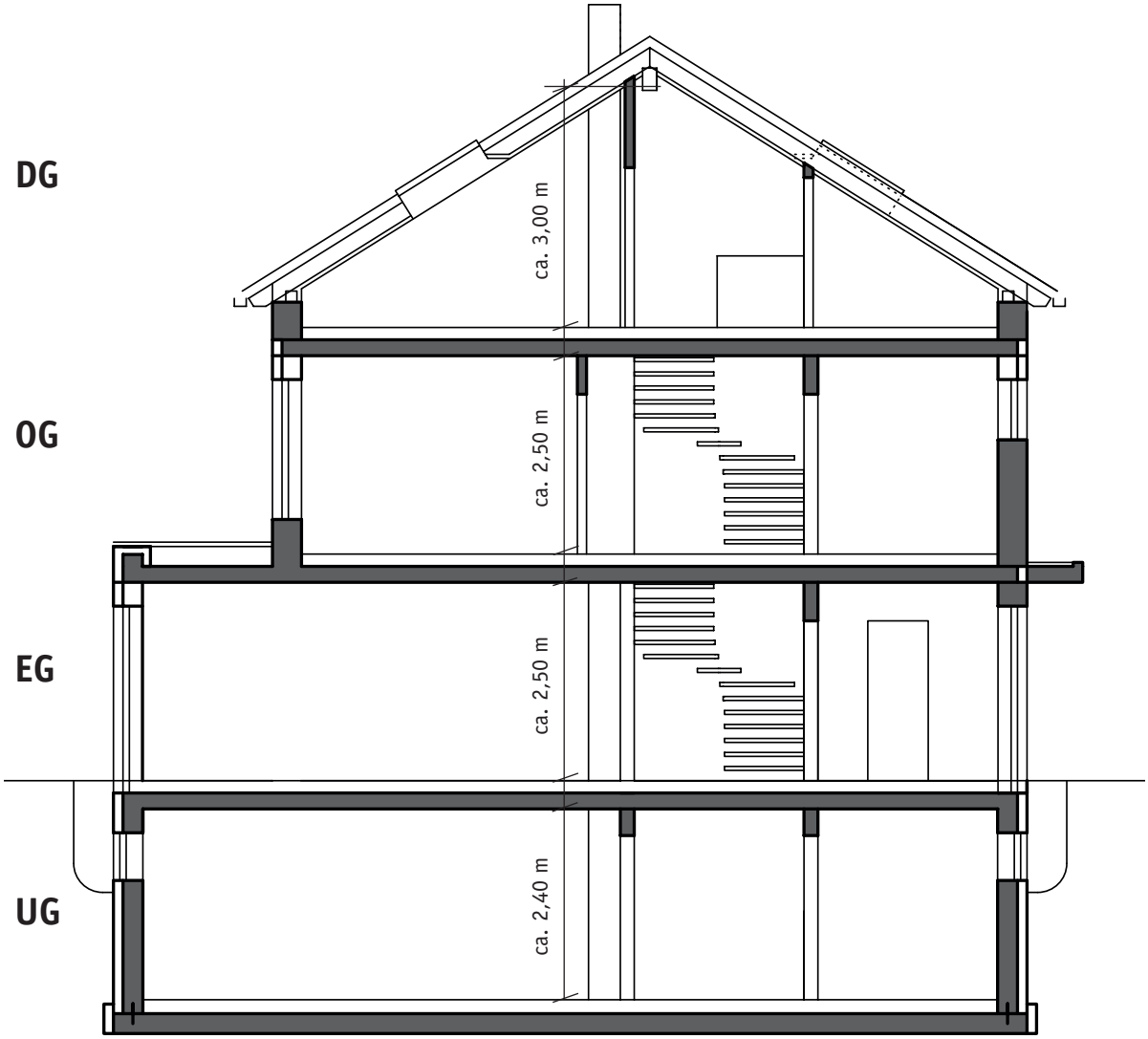
Ansicht Osten

freie künstlerische Darstellung

Ansicht Westen

freie künstlerische Darstellung

Gebäudeschnitt



Erdgeschoss

N
W O
S

Haus A/D

Haus B/C

freie künstlerische Darstellung, Flächenangaben sind ca. Maße

Obergeschoss

N
W O
S

Haus A/D

Haus B/C

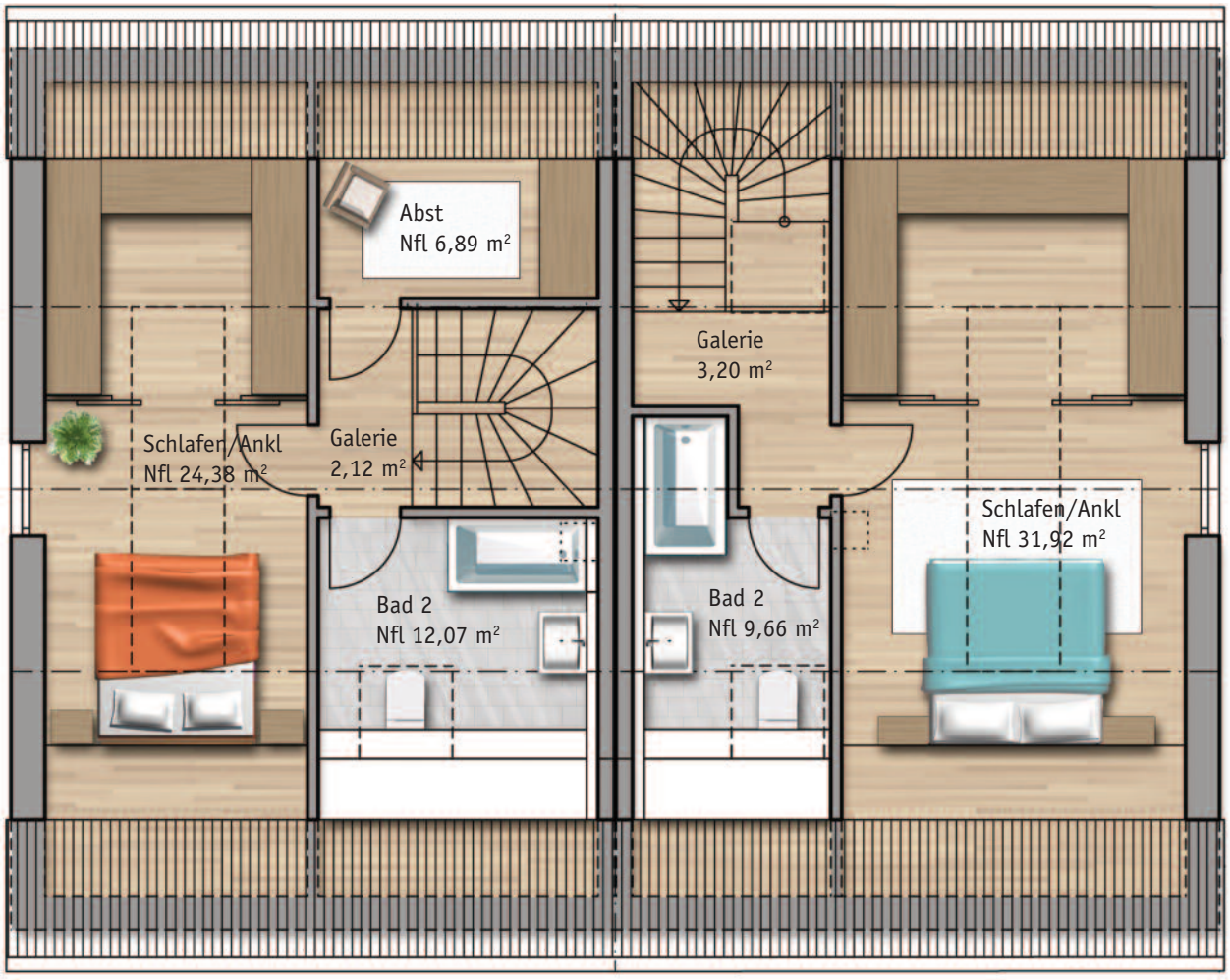
freie künstlerische Darstellung, Flächenangaben sind ca. Maße

Dachgeschoss

N
W O
S

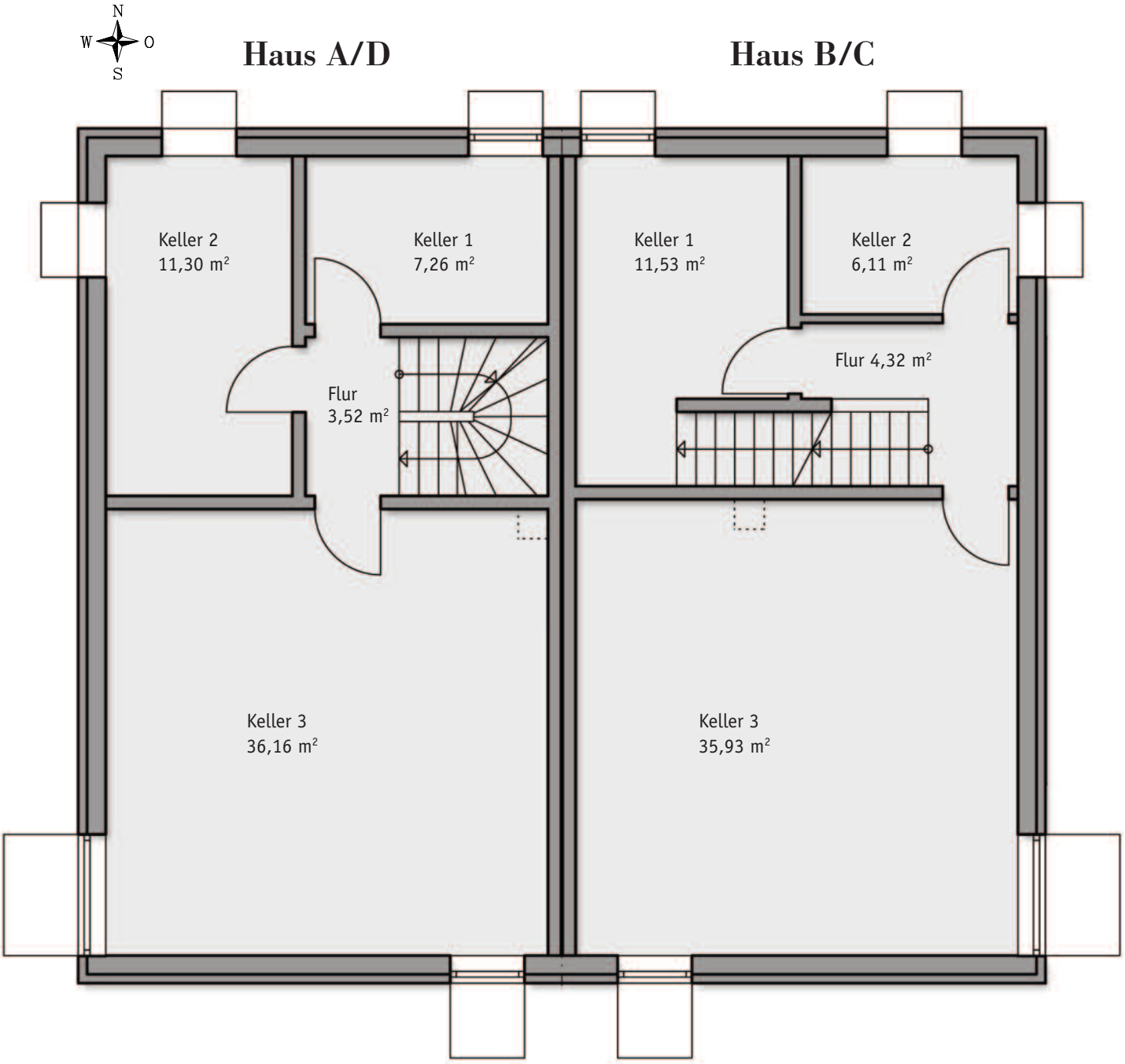
Haus A/D

Haus B/C



Nfl = Nutzfläche · freie künstlerische Darstellung, Flächenangaben sind ca. Maße

Kellergeschoss



freie künstlerische Darstellung, Flächenangaben sind ca. Maße

Wohnflächenberechnung Haus A/D

Kellergeschoss:		
Flur		3,52 m²
Keller 1		7,26 m²
Keller 2 / Technik		11,30 m²
Keller 3		35,16 m²
Erdgeschoss:		
Empfang/Flur		8,10 m²
WC		3,09 m²
Kochen/Essen/Wohnen		46,01 m²
Terrasse (1/4)		5,00 m²
Obergeschoss:		
Galerie		3,06 m²
Bad		7,01 m²
Arbeiten		10,77 m²
Kind 1		12,22 m²
Kind 2		11,72 m²
Dachgeschoss:		
Galerie		2,12 m²
Schlafen/Ankleide	(Nfl. 24,38 m²)	15,36 m²
Bad	(Nfl. 12,07 m²)	6,29 m²
Abstellraum	(Nfl. 6,80 m²)	2,23 m²
Wohnfläche gesamt inkl. Terrasse (1/4)		132,98 m²
zzgl. Nutzflächen im Keller- und Dachgeschoss		76,70 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt		**209,68 m²**

Flächenangaben sind ca. Maße, geringe Abweichungen vorbehalten.

Wohnflächenberechnung Haus B/C

Kellergeschoss:		
Flur		4,32 m²
Keller 1		11,53 m²
Keller 2 / Technik		6,11 m²
Keller 3		35,93 m²
Erdgeschoss:		
Empfang/Flur		8,70 m²
WC		2,39 m²
Kochen		10,48 m²
Essen/Wohnen		36,19 m²
Terrasse (1/4)		5,00 m²
Obergeschoss:		
Galerie		10,45 m²
Bad		7,78 m²
Kind 1		11,90 m²
Kind 2		11,90 m²
Dachgeschoss:		
Galerie		3,20m²
Schlafen/Ankleide	(Nfl. 31,92 m²)	20,12 m²
Bad	(Nfl. 9,66 m²)	5,57 m²
Wohnfläche gesamt inkl. Terrasse (1/4)		133,68 m²
zzgl. Nutzflächen im Keller- und Dachgeschoss		73,78 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt		**207,46 m²**

Flächenangaben sind ca. Maße, geringe Abweichungen vorbehalten.

Highlights

Überzeugende Argumente...

✓ Tolle Baubeschreibung
✓ Moderne lichtdurchflutete Architektur
✓ Gestalterisch gelungene und ansprechende Fassade mit großen Fensterflächen
✓ Energiesparhaus mit effizienter Wärmedämmung KfW 70 – EnEV 2014 oder EnEV 2016
✓ Angenehmes Innenraumklima durch hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk 36,5 cm stark
✓ Raumhöhen im EG und OG mit 2,50 m, im DG sogar bis über ca. 3 m
✓ Komfortable raumgesteuerte Fußbodenheizung
✓ Elegant und hochwertig ausgestattete Bäder in jedem Wohngeschoß mit viel Tageslicht
✓ Hochwertige Echtholz-Parkettböden
✓ Elegante weiße Innentüren extra hoch (2,11 m) mit Edelstahlbeschlägen
✓ Sanitärausstattung mit deutschen Markenfabrikaten
✓ Schöner Garten
✓ Anthrazitfarbene Marken-Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
✓ Edelstahlgeländer
✓ Zusätzliches Arbeits- bzw. Gästezimmer

und ein einmaliges Grundstück...

✓ Absolut ruhige Traumlage
✓ Baulücke in gewachsenem Baugebiet
✓ Hoher Freizeitwert
✓ Gartengrundstücke
✓ Kurze Anschlusswege mit dem PKW an die Schnellstraßen B17, B2 und A8
✓ Kurze Wege zum Zentrum und zur Innenstadt Augsburgs

Mit Ihrer neuen Doppelhaushälfte werden Ihre Wohnträume wahr.

Baubeschreibung

Ausführung und Ausstattungslinie
Style - Komfort im Kfw-70-Standard gemäß EnEV 2014

1.1 Erdarbeiten

Der Oberboden, soweit vorhanden wird abgeschoben und auf dem Grundstück seitlich gelagert.
Aushub der Baugrube und der Arbeitsräume mit Lagerung des Aushubmaterials am Grundstück, soweit zur Hinterfüllung notwendig. **Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren.** Nach Kellerfertigstellung erfolgt die Hinterfüllung des Arbeitsraumes mit dem seitlich gelagerten Aushubmaterial.

1.2 Kanalarbeiten

Sämtliche Kanalarbeiten **innerhalb des Gebäudes** sowie der **Straßenkanalanschluss** mit Revisionsschacht und dem Anschluss an den bestehenden Straßenkanalanschluss sind selbstverständlich vollständig im Leistungsumfang der Fa. E+M Wohnbau GmbH beinhaltet. Die **Regenentwässerung** wird mit Grundleitungen und Sickerschächten im Garten ausgeführt. Grundlage für die Ausführung der Kanalarbeiten ist die Entwässerungsplanung vom 12.01.2016.

1.2 Beton-, Stahlbeton- und Mauerarbeiten

Keller

Bodenplatte aus Stahlbeton, wasserundurchlässig nach statischer Berechnung, Betonstärke 25 cm. Unter der Bodenplatte wird zudem eine betonierte Sauberkeitsschicht eingebaut.
Einbau eines Fundamenterders nach VDE-Vorschrift.
Kellerumfassungswände 25 cm stark in **hochwertiger Betongüte**, wasserundurchlässig in Stahlbeton – außenseitig vollständig wärmegedämmt mit 10 cm starker Perimeterdämmung, WLG 035;

Anschlussfugenband zwischen Bodenplatte und aufgehenden Kelleraußenwänden; die Raumhöhe – also die **lichte Höhe** – beträgt ab Oberkante Bodenbelag **komfortable ca. 2,40m.**
Die Kellerlichtschächte sind aus **Beton mit verzinktem Gitterrost einschließlich Abhebesicherung.**

Vordach

Die Stahlbetonkragplatte in **Sichtbetonqualität** wird thermisch von der Geschossdecke mittels Isokorb getrennt.

1.4 Mauerarbeiten

Außenwände in porosiertem, hochwärmedämmenden **Ziegelmauerwerk 36,5 cm** mit einem Lambda-Wert von 0,09 und einer zusätzlichen Gewebespachtelung des Außenputzes, mit ziegeltypischem Wärmespeichervermögen, günstiger Luftfeuchtigkeitsregulation und guten Schalldämmeigenschaften **für ein gesundes und angenehmes Raumklima.** Tragende Zwischenwände in Ziegelmauerwerk der Stärke 17,5 cm; nicht tragende Zwischenwände in Ziegelmauerwerk der Stärke 11,5 cm.

Die lichte Raumhöhe beträgt im EG und OG komfortable ca. 2,50 m; im DG bis ca. 3,00 m.

Haustrennwände aus zweischaligem Mauerwerk (Schallschutzziegel oder Kalksandstein) 2 x 17,5 cm stark mit 4 cm Fuge mit eingelegter Glasfasermatte 2 x 2 cm stark.

Die Terrassen erhalten eine gemauerte, verputzte und mit einer spenglermäßigen Abdeckung versehene Wand in einer Größe von ca. 2,00 m x 1,80 m als Abtrennung für Ihre Privatsphäre.

2. Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wird in solider und zimmermannsmäßiger Ausführung nach statischer Berechnung mit imprägniertem Nadelholz ausgeführt.
Die maximale Schneelast gemäß der örtlichen Schneelastzone wird selbstverständlich berücksichtigt. Das Dach erhält zusätzlich eine **35 mm starke Aufdachdämmung aus Pavatex-Material.**

3. Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten wie z. B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Abdeckbleche, Wandanschlussbleche, Kaminein-fassungen usw. werden in Titan-Zinkblech ausgeführt.

4. Dachkonstruktion und Dachdeckung

Die Dacheindeckung erfolgt mit der modernen und flachen **Brass Dacheindeckung, Typ Tegalit, Farbton anthrazit** mit einer hochwertigen Oberflächenbehandlung. Es erfolgt zudem eine **fachgerechte Sturm-Verklammerung.**
Zur optimalen Belichtung des Dachgeschosses sind noch insgesamt **3 hochwertige Dachflächenfenster**, Fabrikat Velux als Holz-Schwingfenster mit den komfortablen Abmessungen von je 78 x 140 cm vorgesehen, 2 davon gekoppelt über dem Schlaf-Ankleide-Raum als moderne Firstverglasung.
Am Spalt an der Traufe wird ein Insektenschutzgitter eingebaut.

5. Hauseingangstüre

Die Hauseingangstüre besteht aus einer stabilen Rahmen-konstruktion mit einer formschönen Türblattfüllung, Falzausbildung mit umlaufender Dichtung, Sicherheitsschloss mit Profilzylinder und einer Mehrfachverriegelung; **Die Türanlage wird als Holzelement (deutsches Markenfabrikat Fa. Ruku) eingebaut.**

Der Verrechnungspreis, der im Kaufpreis bereits enthalten ist, für diese Türe mit Montage beträgt **2.150,-- Euro inkl. MwSt.**, einschließlich Edelstahlstangentürbeschlag außen, Sicherheits-Schlüsselrosette oder Sicherheitslangschild, Türbeschlag innen mit Edelstahldrücker mit Rosette und Schlüsselschild sowie einem elektrischen Türöffner.
Dem Käufer stehen mehrere Modelle, die nach Wunsch angefertigt werden, zur Auswahl.

6. Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren im EG, OG und DG, mit Ausnahme der Dachflächenfenster, werden als **farbige Kunststofffenster** (innen weiß, außen anthrazit) aus hochschlagfestem Kunststoff in Dreh-Kipp und Festverglasung, deutsches Markenfabrikat eingebaut.
Weitgehende Wartungsfreiheit, geringer Pflegeaufwand und hohe Lebensdauer sind daher garantiert.

Erhöhte Einbruchsicherheit durch nach innen versetzte, tiefliegende Beschlagsnut und verschraubte Stahlaussteifungen; Aushebelsicherung durch Pilzzapfenverriegelung;

Fenstergriffe Aluminium eloxiert oder weiß, nach Wahl des Käufers; die Fenster mit **3-fach Isolierverglasung** (Ug = 0,6 nach EN 673) haben eine sehr gute Wärme- und Schalldämmung und entsprechen selbstverständlich den hohen Anforderungen nach KfW 70-Standard.
Fensterbänke außen in Aluminium eloxiert.
Die Fenster im KG werden als weiße Keller-Kunststofffenster mit einer Isolierverglasung (2-fach), in der Größe von ca. 100 x 60cm, ausgeführt.

7. Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren im EG, OG und DG erhalten soweit technisch möglich, **Kunststoffrollläden** in der Farbe grau, mit wärmegedämmten, in der Wand eingebauten Rollladenkästen und versenkten Gurtwicklern.
Ausgenommen hiervon sind die Fenster im KG und die Dachflächenfenster.

8. Natursteinarbeiten

Die Fensterbänke in allen Räumen der Wohngeschosse werden in hochwertigem **Carrara-Marmor, Jura-Marmor oder Granit Padang hell oder Granit Padang dunkel** nach Wahl des Käufers ausgeführt. Kanten und Oberflächen sind poliert, die Unterseiten sind sägerauh.

9. Elektroinstallation

Betriebsfertige Installation inkl. Zählerschrank mit den erforderlichen Schalt- und Sicherungselementen. Die Installation wird nach VDE – Vorschrift sowie den Richtlinien des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt.

Im Wohnbereich kommen formschöne Schalter- und Steckdosen zur Ausführung. Deutsches Markenfabrikat **Busch – balance SI oder Reflex SI** nach Wahl der Käufer, elektroweiß oder gleichwertiges Markenfabrikat;
Die Installation in den Kellerräumen erfolgt teilweise in Aufputzausführung.

Erdung der gesamten Anlage; Heizungsanschluss mit Heizungsnotschalter.

Der Zählerschrank ist so dimensioniert dass ein **separater Zähler für den vergünstigten Bezug von Strom** für die Wärmepumpe gewährleistet wird.
Für Ihr Haus sind **110 Installationspunkte** vorgesehen, die nach Ihren Wünschen angeordnet werden.

Als je ein Installationspunkt zählen:

- Steckdose
- Schalter
- Lichtauslass in Wand oder Decke
- Leerdosen für Antenne, Telefon, Multimedia (Netzwerk)
- Anschlussmöglichkeit für Klingel etc.

10. Heizungsanlage

Luft/Wasser- Wärmepumpe mit Pufferspeicher

Umweltfreundliche, kostensparende und effiziente Wärmepumpentechnologie für Heizung und Warmwasserbereitung (Energieeffizienzstandard KFW 70).

Bei der Luft/Wasser- Wärmepumpe als Kombigerät für eine komfortable Innenaufstellung, des deutschen Markenherstellers Stiebel-Eltron, mit Warmwasserboiler werden im Optimum **drei Viertel der notwendigen Energie** für die Heizung und Warmwasserbereitung aus der **Umweltwärme** gewonnen; ein Viertel der benötigten Energie wird als Antriebsenergie verwendet.

Die Wärmepumpe ist mit einer witterungsgeführten Steuerung über einen Außentemperaturfühler und einem separaten Trinkwasserspeicher ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt in allen Räumen des EG, OG und DG (außer der Abstellräume und Flure) durch eine Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt durch einzeln steuerbare Thermostate. Das Bad im DG erhält zusätzlich einen Badheizkörper, ausgeführt als Handtuchwärmer mit elektrischer Heizpatrone für den ganzjährigen komfortablen Betrieb dieses Heizkörpers.

11. Sanitärinstallation – Rohinstallation/Rohrnetz

Betriebsfertige Installation der Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Schmutzwasseranschlussleitungen innerhalb des Gebäudes werden im Zuge der Installationsarbeiten bis zur Kelleraußenwand geführt.
Hauswasserinstallation ab Wasseruhr **in hochwertigen Edelstahlleitungsrohren / Meplarohren** (DIN 1988), Feinfilter und Druckregler am Wasserhausanschluss.

Warmwasserzirkulationsanlage mit Umwälzpumpe und Zeitschalt-uhr.

Entsorgungsleitungen in Kunststoff als Schallschutz-rohrleitungen. Die Leitungsführung erfolgt unterhalb der Kellerdecke.

Unterputzspülkästen für WC- Anlagen; Küchenanschluss mit Kalt- und Warmwasserversorgung; Waschmaschinenanschluss und ein frostsicherer Gartenwasseranschluss sind vorgesehen.

12. Sanitäre Ausstattung und Einrichtungen

Die Ausstattung der Bäder und des WC – EG erfolgt in der Sanitärfarbe weiß.
Waschtische und WC – Körper werden als deutsches Markenfabrikat Vigour von der Firma **Keramag** ausgeführt.
Einhebelmischbatterien deutsches Markenfabrikat, Firma **Hansgrohe**.

Folgende Ausstattung ist vorgesehen:

WC – EG
1 Kristallporzellan - Hängetiefspül - WC mit Unterputzspülkasten, Drückerplatte mit Spartaste und verchromten Papierrollenhalter;
1 Kristallporzellan - Handwaschbecken Derby Style ca. 45 x 34 cm mit Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser, und verchromten Handtuchhaken.

Bad - OG
1 Badewanne aus Acryl, weiß ca. 170 x 75 cm Firma Gienger Typ Bavaria oder gleichwertig, Frontseite gefliest mit Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser, Handbrause, Seifenkörbchen;
1 Kristallporzellan - Waschtisch ca. 100 cm mit zwei Einhebelmischbatterien für Kalt- und Warmwasser und verchromtem, zweiarmigen Handtuchhalter;
1 Kristallporzellan - Hängetiefspül-WC mit Unterputzspülkasten, Drückerplatte mit Spartaste und verchromten Papierrollenhalter;
1 bodengleiche, geflieste Dusche mit Edelstahl-Ablaufrinne mit Einhebelmischbatterie, Handbrause XL 3-Strahlig mit Verstellstange Typ Bavaria für Kalt- und Warmwasser, Seifenkörbchen **inkl. Echtglas-Duschkabine** aus ESG-Sicherheitsglas.

Bad - DG
1 Kristallporzellan - Waschtisch ca. 60 x 46 cm mit Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser und verchromtem zweiarmigen Handtuchhalter;
1 Kristallporzellan - Hängetiefspül-WC mit Unterputzspülkasten, Drückerplatte mit Spartaste und verchromten Papierrollenhalter;
1 bodengleiche, geflieste Dusche mit Edelstahl-Ablaufrinne mit Einhebelmischbatterie, Handbrause XL 3-Strahlig mit Verstellstange Typ Bavaria für Kalt- und Warmwasser, Seifenkörbchen **inkl. Echtglas-Duschkabine** aus ESG-Sicherheitsglas.

Küche – EG
1 Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Ablauf für die Küchenspüle;
1 Wasseranschluss für die Spülmaschine.

Waschraum - KG (Keller 1 bzw. 2)
1 emailliertes Stahl-Ausgußbecken ca. 50 x 34 cm mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser;
1 Wasseranschluss für die Waschmaschine mit Kaltwasser;
1 Ablauf für die Waschmaschine;

Außenbereich
Frostsicherer Gartenwasseranschluss mit Schlauchverschraubung. Die Anordnung erfolgt, soweit technisch machbar, nach Ihren Wünschen.

13. Putzarbeiten

Die Wände in den Wohnräumen erhalten einen **Kalkgipsputz mit Filzstruktur**. Die Wände im Bad sowie die gemauerten Kellerwände erhalten einen **Kalkzementputz.** Zudem sind Kantenschutzschienen an den Außen- und Leibungsecken vorgesehen. Bewegungsprofile an den Bewegungsfugen. Die Geschossdecken, ausgeführt als Filigranfertigteildecken über dem KG, EG und OG werden in den Wohnbereichen unterseitig glatt gespachtelt und gestrichen.

Fassadenputz als **mehrlagiger Außenputz**; letzte Lage im Farbton weiß, Körnung 3mm; Die dargestellten Absetzungen an der **Außenfassade werden feingeputzt oder als Panele nach Festlegung der Firma E+M Wohnbau GmbH** ausgeführt und sind im Farbton **grau/anthrazit** von der Fassade abgesetzt. Damit bekommt Ihr neues Traumhaus eine moderne architektonische Note. Sockelputz als wasserabweisender Spezialzementputz.

14. Estriche

Schwimmender Zement-Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung gemäß Berechnung zur Energieeinspar-Verordnung mit Randdämmstreifen in allen Wohngeschossen und dem gesamten Kellergeschoss; In den **gefliesten Bereichen wird ein AKS-Bewehrungsgitter** in den Estrich eingelegt.

15. Fliesen und keramische Bodenbeläge

In den Bädern und WC`s werden die Wände im Spritzwasserbereich mit moderner Fliesenkeramik in erster Qualität gefliest (Bäder im OG und DG je 10 m², WC`s im EG je 3 m²). **Materialpreis bis 30,-- Euro/m² inkl. MwSt.** (Bruttoverkaufspreis).

Keramische Bodenbeläge erhalten der Kochbereich mit ca. 10 m², der Empfangsbereich im EG, das WC und die Bäder. **Vorgesehener Materialpreis bis 30,-- Euro/m² inkl. MwSt.** (Bruttoverkaufspreis).

Fabrikat z. B. Villeroy & Boch oder gleichwertiges Markenfabrikat.
Es ist eine gerade Verlegung bei Fliesenformaten von 0,04 m² bis max. 0,17m² je Fliese berücksichtigt.

16. Trockenbauarbeiten

Das Dachgeschoss wird nach ENEV-Berechnung entsprechend Kfw-70 mit Mineralfaser mit einer **Stärke von 20 cm** wärmegedämmt. Als Dampfbremse gegen Durchfeuchtung wird wohnraumseitig eine PE-Folie eingebaut. Die Anbringung erfolgt zwischen den Sparren. Zusätzlich wird eine **35 mm starke ökologisch hochwertige Pavatex-Aufdachdämmung für erhöhten sommerlichen Wärmeschutz aufgebracht.**

Die Dachschrägen und der Kniestock werden mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen.

17. Verfugungen/Abdichtungen

Sämtliche dauerelastischen Fugen in den Nassräumen werden mit hochwertigem Silikon ausgeführt.
An den Übergängen zwischen Wänden und Dachschrägen wird **überstreichbares Acryl** verwendet.

Bodentiefe Fensterelemente im Erdgeschoss erhalten außenseitig am Fußpunkt eine **dauerhafte mehrlagige Abdichtung**, um einen Feuchteintritt dauerhaft auszuschließen.

Der Erkervorbau im Erdgeschoss erhält eine Attika, Wärmedämmung nach EnEV-Berechnung, Dachausbildung mit mehrlagiger Bitumenschweißbahn und Kiesschüttung.

18. Treppen

Die Treppe vom KG bis zum DG im Haus A und D und vom KG bis zum EG sowie vom OG bis zum DG bei Haus B und C, wird als eine fachhandwerklich angefertigte **Massivholztreppe** mit Trittstufen ohne Setzstufen in stabverleimtem **massivem Buchenholz, parkettverleimt und passendem Wandhandlauf** im abgemauerten Bereich, bzw. mit passendem mitlaufenden Geländer aus Buche, bestehend aus Ober- und Untergurt sowie senkrechten Sprossen aus **hochwertigem Edelstahl**, wahlweise in Buchenholz, eingbaut.

Die Treppe vom EG bis zum OG bei Haus B und C wird als **Faltwerktreppe mit Stufen und Setzstufen** aus stabverleimtem Buchenholz, parkettverleimt und passendem Wandhandlauf, ausgeführt. Als **optisches Highlight** bekommt diese Treppe eine mehrteilige, **raumhohe Glaselementabtrennung** als Absturzsicherung, montiert mit Decken- und Bodenprofil.

19. Innentüren

Die Innentüren zu allen Räumen werden als hochwertige Türelemente, deutsches Markenfabrikat, mit **Röhrenspankern** und mit Holzzarge eingebaut.

Die **Oberflächen** bestehen aus echtem **Naturholzfurnier**. Dem Käufer stehen mehre Holzvarianten zur Auswahl. Alternativ können die Türen auch mit weißer Oberfläche nach Mustervorlage der Firma E+M Wohnbau GmbH vom Käufer ausgewählt werden. Die Türelemente werden im EG, OG und DG (sofern technisch möglich) **mit einer Komforthöhe von 2,11 m** eingebaut.

Türdrückergarnituren wahlweise in **Edelstahl** oder in Aluminium eloxiert als deutsches Markenfabrikat z. B. Hoppe, Modell Amsterdam.

20. Bodenbeläge

In allen Wohn- und Schlafräumen, in den Kinderzimmern und in den Fluren im Obergeschoss und Dachgeschoss wird **hochwertiges Mehrschichtparkett**, z.B. Holzart Eiche mit versiegelter oder geölter Oberfläche und passenden Sockelleisten verlegt.

Der Preis für den **Parkettbelag** inkl. Verlegung und Nebenleistungen **beträgt 80,-- Euro/m² inkl. MwSt.** Der Käufer kann aus mehreren Holzarten auswählen.

21. Malerarbeiten

Innenanstrich aller Decken und Wände mit waschfester **Dispersionsfarbe** in weiß, ausgezeichnet mit dem **blauen Umweltengel.**

In allen Kellerräumen wird der Estrichboden mit Epoxydharzfarbe oder gleichwertigem Anstrich versehen. Selbstverständlich wird der Sockelbereich umlaufend in jedem Raum mit gestaltet.

Der Außenanstrich erfolgt mit hochwertiger Fassadenfarbe im Farbton **weiß**. Die feingeputzten **Putzabsetzungen** werden **grau/anthrazit** gestrichen, ebenso der umlaufende Sockel. Alle sichtbaren **Holzteile** der Dachüberstände werden mit einem Holzschutzanstrich in der Farbe **grau/anthrazit deckend** gestrichen.

22. Schlosser- und Schmiedearbeiten

Das französische Balkongeländer für die bodentiefen bzw. dreivierteltiefen Fensterelemente im OG und DG werden als waagrechte Stäbe, verzinkt und in anthrazit pulverbeschichtet ausgeführt. Sollte durch die Käufer eine zusätzliche Glasscheibe als Übersteigschutz gewünscht werden, bieten wir diese gerne gesondert an.

23. Hausanschlüsse

Die Beantragung und terminliche Koordination der Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telekom und ggf. Kabelfernsehen erfolgt durch die Fa. E+M Wohnbau GmbH und sind im Festpreis für die Doppelhaushälften selbstverständlich enthalten.

24. Garagen und Außenbereich

24.1. Garage, Carport und Außenanlagen (Haus A)

Ausführung als fertig verputzte Fertigteilgarage eines deutschen Markenherstellers, Größe ca. 3 x 6m, aufgestellt auf einer tragfähigen Fundamentierung aus Beton. Der Außenanstrich erfolgt analog dem Haus in weiß.

Elektrischer Anschluss an die Hausinstallation mit 5 weiteren Installationspunkten.

Die Garage erhält ein elektrisch betriebenes Stahlkipptor in der Farbe anthrazit, funkfernbedient mit einem Handsender.

Die Rückwand der Garage erhält eine Stahltüre in anthrazit als Ausgang.

Das Garagendach wird als modernes Flachdach mit Kiesauflage bzw. Abdichtung ausgeführt.

Die Zufahrt und die Zuwegung zum Haus werden mit grauem Betonpflastern 10cm x 20cm bzw. 20cm x 20cm auf Kies-Splittbett mit seitlichem Betonkeil, versickerungsfähig, ausgeführt. Das **zusätzliche Carport** neben der Garage wird ebenfalls mit diesem Pflaster befestigt, herstellt. Zudem erhält der Carportbereich eine Überdachung, zimmermannsmäßig hergestellt, weiß gestrichen und mit modernen Organitplatten eingedeckt.

Auf der Terrasse werden Terrassenplatten auf Kies mit Splittbett auf einer Fläche von ca. 20 m² verlegt; Format der **Terrassenplatten 40 x 40 cm, Materialpreis bis 25,-- Euro/ m² inkl. MwSt.** (Bruttoverkaufspreis)

Der Garten wird mit dem ursprünglichen und während der Bauzeit gelagerten Humus, soweit vorhanden, grob einplaniert. Die Gestaltung der weiteren Außenanlagen bleibt den individuellen Wünschen der Käufer überlassen. Der Preis für diese Leistungen (Position 24.1.) ist in der Preisliste separat ausgewiesen.

24.2. Doppel-Duplex-Garage und Außenanlagen (Haus B / C)
Ausführung als fertig verputzte Duplex-Fertigteilgarage mit 2 Parkebenen eines deutschen Markenherstellers, Größe ca. 3 x 6m, aufgestellt auf einer tragfähigen Fundamentierung aus Beton. Der Außenanstrich erfolgt analog dem Haus in weiß.

Elektrischer Anschluss an die Hausinstallation mit 5 weiteren Installationspunkten.

Die Garage erhält ein elektrisch betriebenes Stahlkipptor in der Farbe anthrazit, funkfernbedient mit einem Handsender.

Das Garagendach wird als modernes Flachdach mit Kiesauflage bzw. Abdichtung ausgeführt.

Die Zufahrt und die Zuwegung zum Haus werden mit grauem Betonpflastern 10cm x 20cm bzw. 20cm x 20cm auf Kies-Splittbett mit seitlichem Betonkeil, versickerungsfähig, ausgeführt.

Auf der Terrasse werden Terrassenplatten auf Kies mit Splittbett auf einer Fläche von ca. 20 m² verlegt; Format der **Terrassenplatten 40 x 40 cm, Materialpreis bis 25,-- Euro/ m² inkl. MwSt.** (Bruttoverkaufspreis).

Der Garten wird mit dem ursprünglichen und während der Bauzeit gelagerten Humus, soweit vorhanden, grob einplaniert. Die Gestaltung der weiteren Außenanlagen bleibt den individuellen Wünschen der Käufer überlassen. Der Preis für diese Leistungen (Position 24.2.) ist in der Preisliste separat ausgewiesen.

24.3. Gemauerte Garage mit Stellplatz und Außenanlagen (Haus D)
Ausführung als bestehende gemauerte Garage, Größe ca. 3 x 6m. Der Außenanstrich erfolgt analog dem Haus in weiß.

Elektrischer Anschluss an die Hausinstallation.

Die Garage erhält ein neues elektrisch betriebenes Stahlkipptor in der Farbe anthrazit, funkfernbedient mit einem Handsender.

Die Seitenwand der Garage hat eine Nebentüre als Ausgang.

Das Garagendach wird als Flachdach bzw. Pultdach (Bestand) mit Kiesauflage bzw. Abdichtung ausgeführt.

Die Zufahrt/Zuwegung zum Haus wird mit grauem Betonpflastern 10cm x 20cm bzw. 20cm x 20cm auf Kies-Splittbett mit seitlichem Betonkeil, versickerungsfähig, ausgeführt.

Auf der Terrasse werden Terrassenplatten auf Kies mit Splittbett auf einer Fläche von ca. 20 m² verlegt; Format der **Terrassenplatten 40 x 40 cm, Materialpreis bis 25,-- Euro/ m² inkl. MwSt.** (Bruttoverkaufspreis).

Der Garten wird mit dem ursprünglichen und während der Bauzeit gelagerten Humus, soweit vorhanden, grob einplaniert. Die Gestaltung der weiteren Außenanlagen bleibt den individuellen Wünschen der Käufer überlassen. Der Preis für diese Leistungen (Position 24.3.) ist in der Preisliste separat ausgewiesen.

25. Sonderwunschangebote nach Wahl

25.1. Kamin

Auf Wunsch wird ein hochwertiger einzügiger Fertigteilkamin mit Edelkeramik-Rohr d = 18cm (Durchmesser) mit komfortabler Reinigungsöffnung im Kellergeschoss für den Anschluss eines bauseitigen Kachelofens oder eines Kaminofens vorgesehen. Der Kaminkopf wird vollständig verblecht und fachgerecht an das Dach angeschlossen. Der Mehrpreis beträgt 6.950,-- € (Endverbraucherpreis).

25.2. Elektrische Rollläden

Sollte eine elektrische Ausführung der Rollläden gewünscht werden, kann diese selbstverständlich gegen einen Mehrpreis von 395,-- € (Endverbraucherpreis) je elektrischem Rollladenantrieb inkl. der Elektroinstallationsarbeiten mit Auf- und Abschalter ausgeführt werden.

25.3. EnEV 2016 - Kfw 55

Auf Wunsch wird das Gebäude nach EnEV 2016 im Kfw 55 Standard errichtet. Dabei werden folgende zusätzliche Leistungen durch die Firma E+M Wohnbau GmbH ausgeführt.

- Die Wärmedämmung der Bodenplatte wird im Innenbereich verstärkt.
- Die Bodenplatte erhält zusätzlich eine vollflächige hochwertige Wärmedämmung unter der Bodenplatte mit einer Stärke von 80mm gemäß EnEV-Berechnung 2016.
- Die Kelleraußendämmung (Perimeterdämmung) wird mit 12cm Stärke ausgeführt.
- Die Außenwände (zur Außenluft hin) werden mit hochwärmedämmenden Ziegeln, Unipor-Coriso, U-Wert 0,07, ausgeführt.
- Die Dachdämmung wird mit einer Stärke von 22cm ausgeführt.
- Die zusätzliche Dachdämmung (Pavatex) wird mit einer Stärke von ca. 60mm ausgeführt.

Für diesen Sonderwunsch EnEV 2016 - Kfw 55 würden Mehrkosten in Höhe von 18.500 € (Endverbraucherpreis) entstehen.

26. Weitere im Festpreis enthaltene Leistungen:

Vor Beginn der Arbeiten wird ein Baugrundgutachten erstellt, um die Tragfähigkeit des Bodens exakt beurteilen zu können.

EnEV-Berechnung mit Energiepass und Kfw-70-Nachweis. Selbstverständlich unterstützt Sie das E+M Wohnbau GmbH Team bei allen Fragen rund um die Kfw.

Es wird ein Blower-Door-Test durchgeführt, der die Dichtheit des Gebäudes bestätigt.

Die Heizkosten ab Inbetriebnahme der Heizungsanlage bis zur Schlüsselübergabe sind im Festpreis enthalten.

Zudem erstellen wir für Ihr Haus eine individuelle Statik inklusive aufwendiger Bewehrungspläne.

Das Haus wird nach Fertigstellung fein gereinigt übergeben.

27. Allgemeine Hinweise:

Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeitsplänen (Werkplänen):
Geringfügige Maßabweichungen gegenüber den Eingabeplänen die sich aus technischen Gründen ergeben, die jedoch ohne Einfluss auf die Qualität des Bauwerkes sind bleiben vorbehalten; ebenso Änderungen, die sich aufgrund von eventuellen Auflagen der Baubehörde oder sonstigen öffentlichen Organen ergeben.

Die Prospektzeichnungen sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Die gezeigten Objektabbildungen sind künstlerische Auffassungen des Illustrators. Die in den Grundrissen dargestellten Möblierungen und Einbauten haben lediglich beispielhaften Charakter und sind nicht Bestandteil des Objektpreises (Kaufpreises): Grundlage für die Preiskalkulation des Objektes ist die Baubeschreibung und sind die genehmigten Eingabepläne. Bei Abweichungen zwischen den Plänen und der vorliegenden Baubeschreibung gilt vorrangig die Baubeschreibung.