

Eigentumswohnungen

Brackenheim-Hausen Neckarstraße 11



böhringer

www.boehringer.net

Liebe Interessent*innen,

als innovativer Projektentwickler, mit Sitz in Heilbronn, planen und bauen wir für Menschen mit hohen Ansprüchen an Wohn- und Lebensqualität - modern, nachhaltig, naturnah und zukunftsfähig. Dabei punkten wir mit funktionalen Grundrissen und einem überzeugenden Energiekonzept. Große Balkone, viel freier Platz für ihre Wohnideen und eine sinnvolle Raumaufteilung: Ein wohnbares Raumkonzept ist und wichtig - vom Unter- bis zum Dachgeschoss.

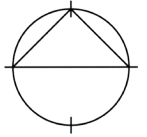
Seit über 50 Jahren ist es unser Ansporn, attraktiven Wohn- und Lebensraum in und um Heilbronn zu schaffen. Wir verstehen uns dabei als Ihr kompetenter Berater in allen Bereichen, wir begleiten Sie von Anfang an und gehen auf Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen ein.

Ihr Böhringer Team



Lage

Brackenheim-Hausen



- | | |
|--------------------------------|------------|
| 1. Kindergarten Theodor Heuss | ca. 500 m |
| 2. Grundschule Hausen | ca. 450 m |
| 3. Zabergäu-Gymnasium | ca. 3,7 km |
| 4. Theodor-Heuss Schule | ca. 3,7 km |
| 5. Hölderlin Realschule | ca. 3,9 km |
| 6. Bushaltestelle Neckarstraße | ca. 15 m |
| 7. Bahnhof Lauffen | ca. 4,4 km |
| 8. Rathaus Brackenheim | ca. 3,3 km |
| 9. Einkaufen Lidl | ca. 3,3 km |
| 10. Einkaufen Rewe | ca. 4,2 km |
| 11. Medizentrum Brackenheim | ca. 3,1 km |
| 12. Hausarztpraxis Lauffen | ca. 4,5 km |
| 13. Volksbank VBU | ca. 200 m |
| 14. Bäckerei Heilmayr | ca. 220 m |
| 15. Bäckerei Daniel Böhm | ca. 550 m |
| 16. Hausener Imbiss | ca. 290 m |
| 17. La Rustica Ristorante | ca. 800 m |
| 18. Sportplatz Hausen | ca. 800 m |
| 19. Sprungarena | ca. 2,9 km |
| 20. Tripsdrill Erlebnispark | ca. 7,0 km |

In der Weinbaugemeinde Brackenheim entsteht, im Stadtteil Hausen, zentral ein neues Mehrfamilienhaus. Brackenheim liegt im Herzen des idyllischen Zabergäus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität. In direkter Lage liegt die Bushaltestelle Hausen Neckarstraße, über die man schnell nach Brackenheim oder nach Heilbronn gelangt. Sowohl Heilbronn als auch Brackenheim bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Die örtliche Grundschule ist zu Fuß gut zu erreichen, ebenso wie der Kindergarten.

Das Projekt

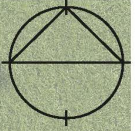
Ansicht: Nord-West





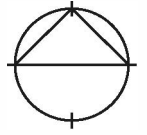
Lage

Brackenheim-Hausen



Untergeschoss

kein Maßstab

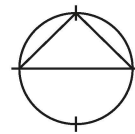


Neckarstraße



Erdgeschoss

kein Maßstab

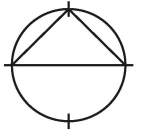


Neckarstraße

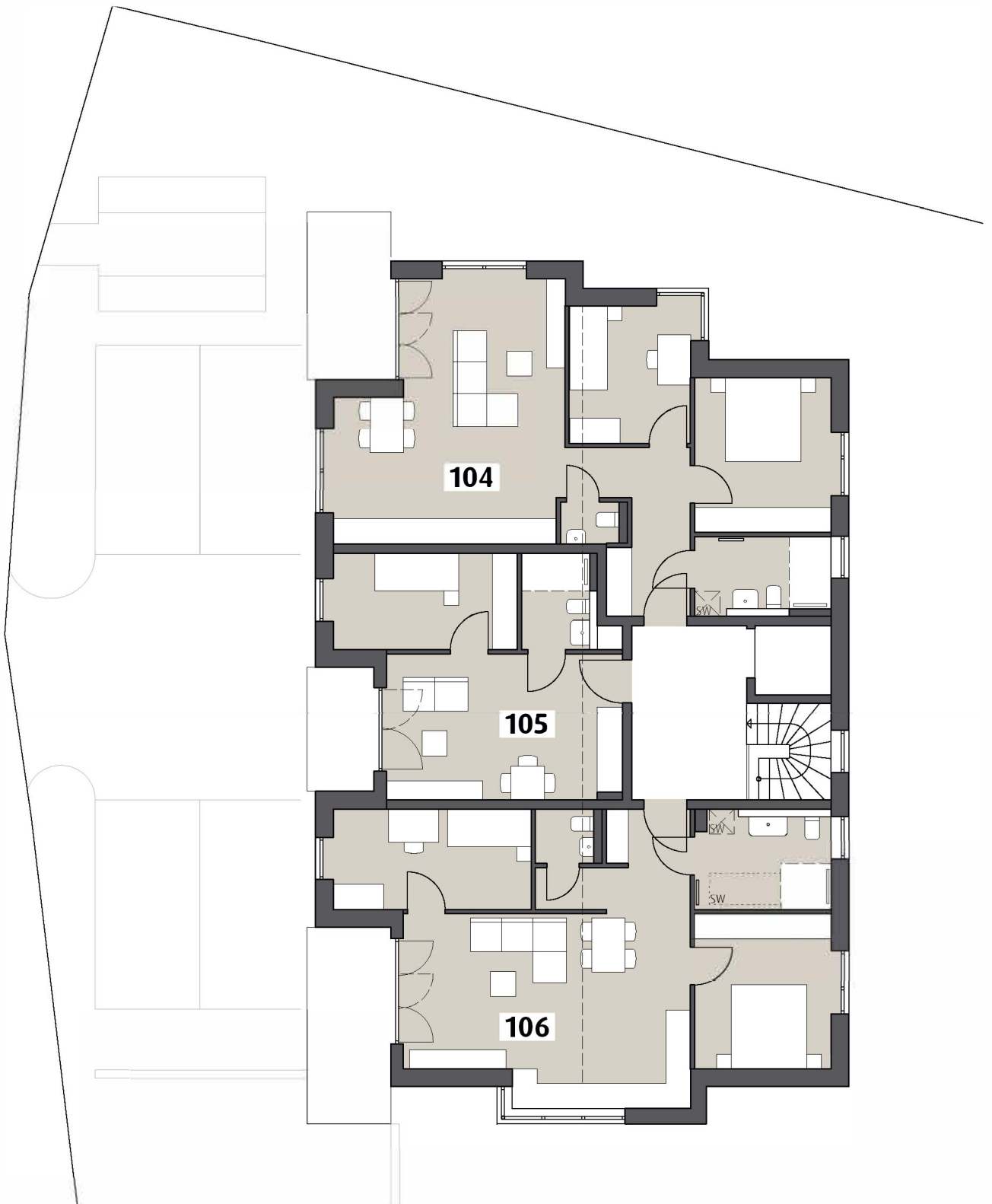


Dachgeschoss

kein Maßstab



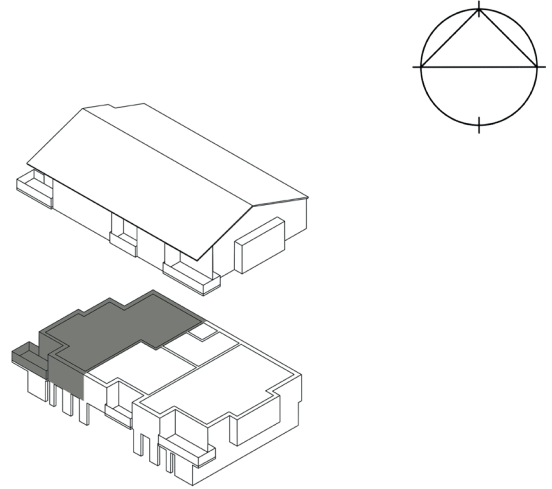
Neckarstraße



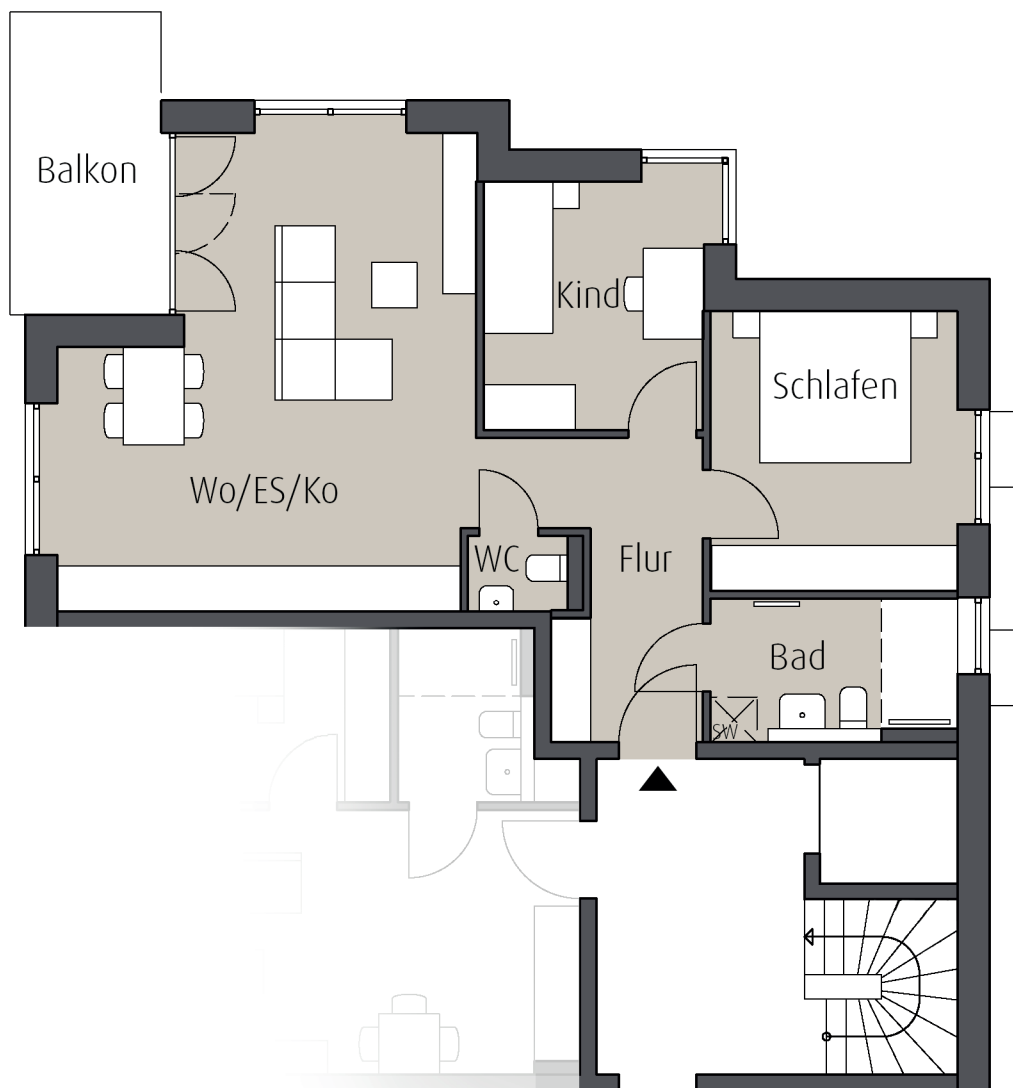
3-Zimmer Wohnung

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 30.8 m ²
Schlafen	ca. 12.4 m ²
Kind	ca. 10.0 m ²
Bad	ca. 5.8 m ²
WC	ca. 1.2 m ²
Flur	ca. 8.6 m ²
Balkon*	(8.0 m ² /2) ca. 4.0 m ²



Gesamtfläche ca. 72.8 m²



Legende

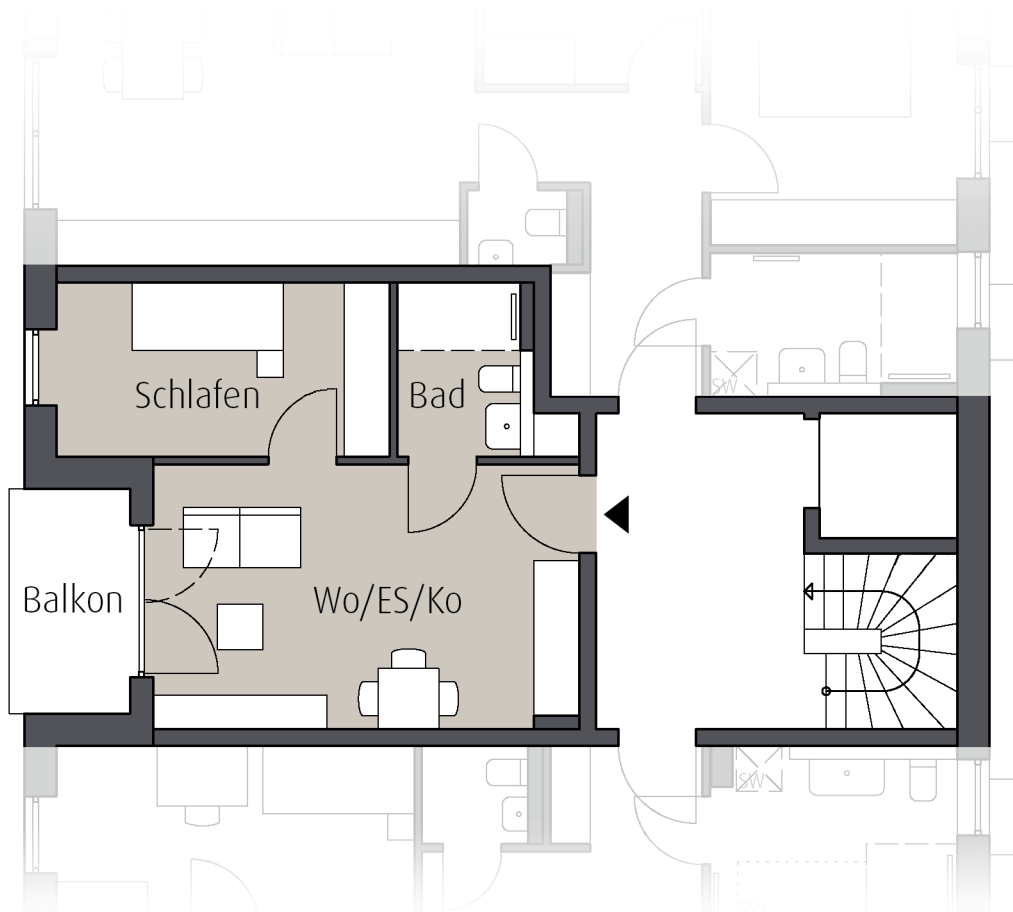
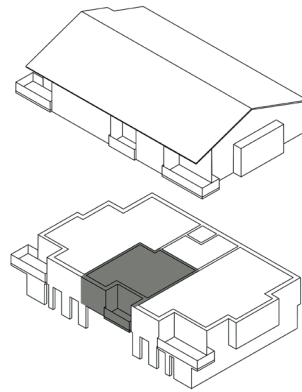
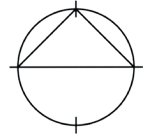
- * = Die Fläche (m²) von Balkon oder Terrasse werden zu 50% berechnet
- SW = Sonderwunsch

2-Zimmer Wohnung

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 19.4 m ²
Schlafen	ca. 10.3 m ²
Bad	ca. 3.9 m ²
Balkon*	(4.8 m ² /2) ca. 2.4 m ²

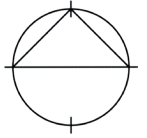
Gesamtfläche ca. 36.0 m²



Legende

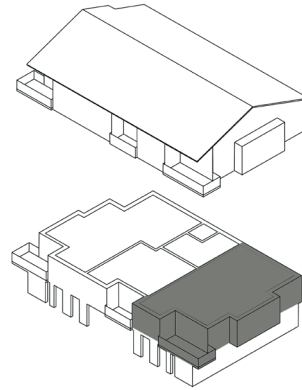
- * = Die Fläche (m²) von Balkon oder Terrasse werden zu 50% berechnet
- SW = Sonderwunsch

3-Zimmer Wohnung



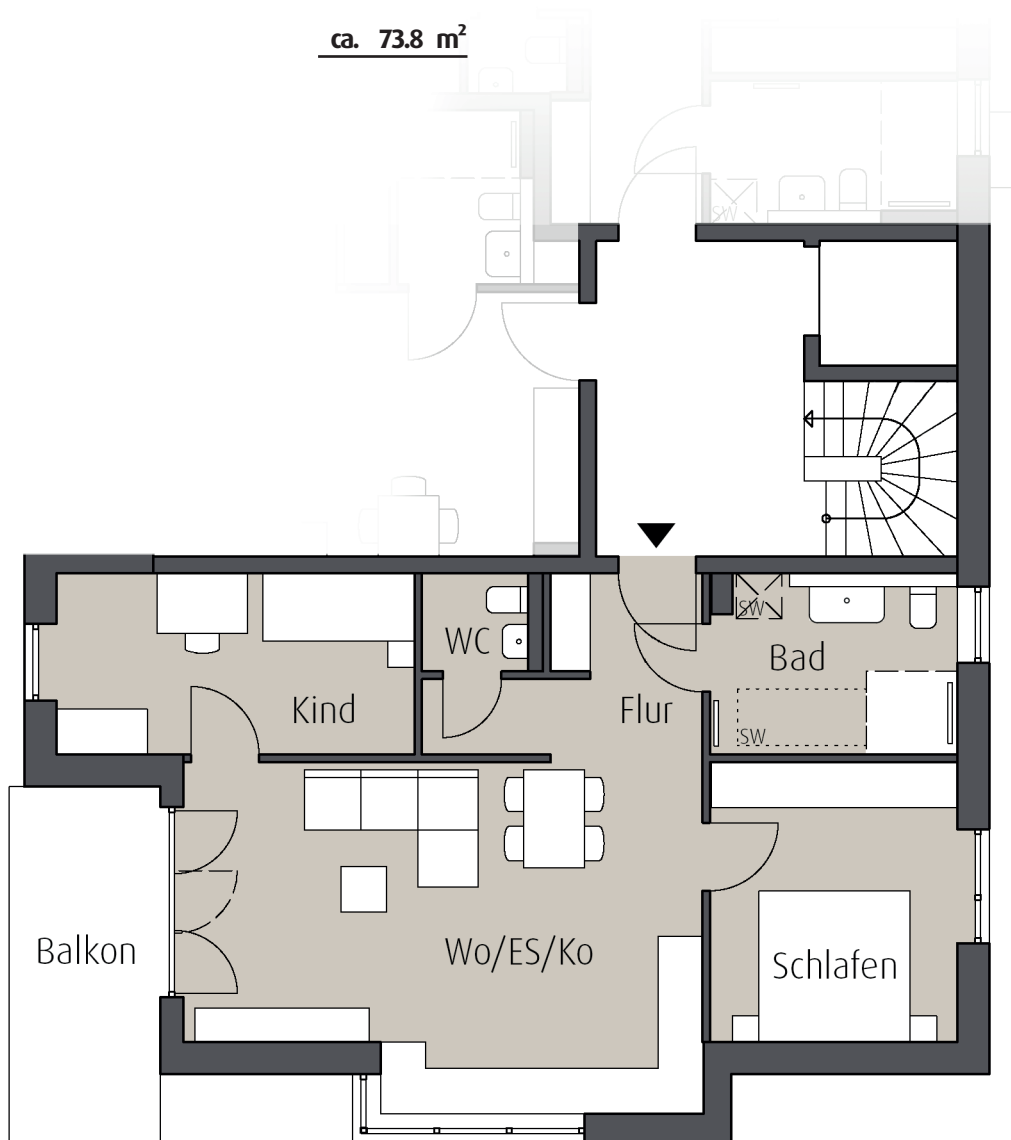
Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 29.3 m ²
Schlafen	ca. 12.4 m ²
Kind	ca. 11.5 m ²
Bad	ca. 7.5 m ²
WC	ca. 1.8 m ²
Flur	ca. 6.6 m ²
Balkon*	(9.4 m ² /2) ca. 4.7 m ²



Gesamtfläche

ca. 73.8 m²



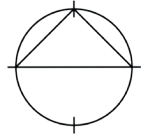
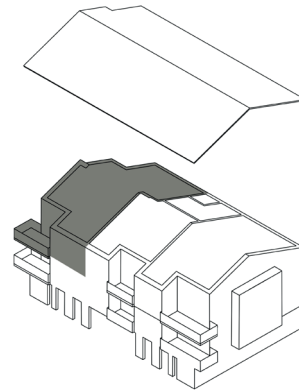
Legende

- * = Die Fläche (m²) von Balkon oder Terrasse werden zu 50% berechnet
- SW = Sonderwunsch

3-Zimmer Wohnung

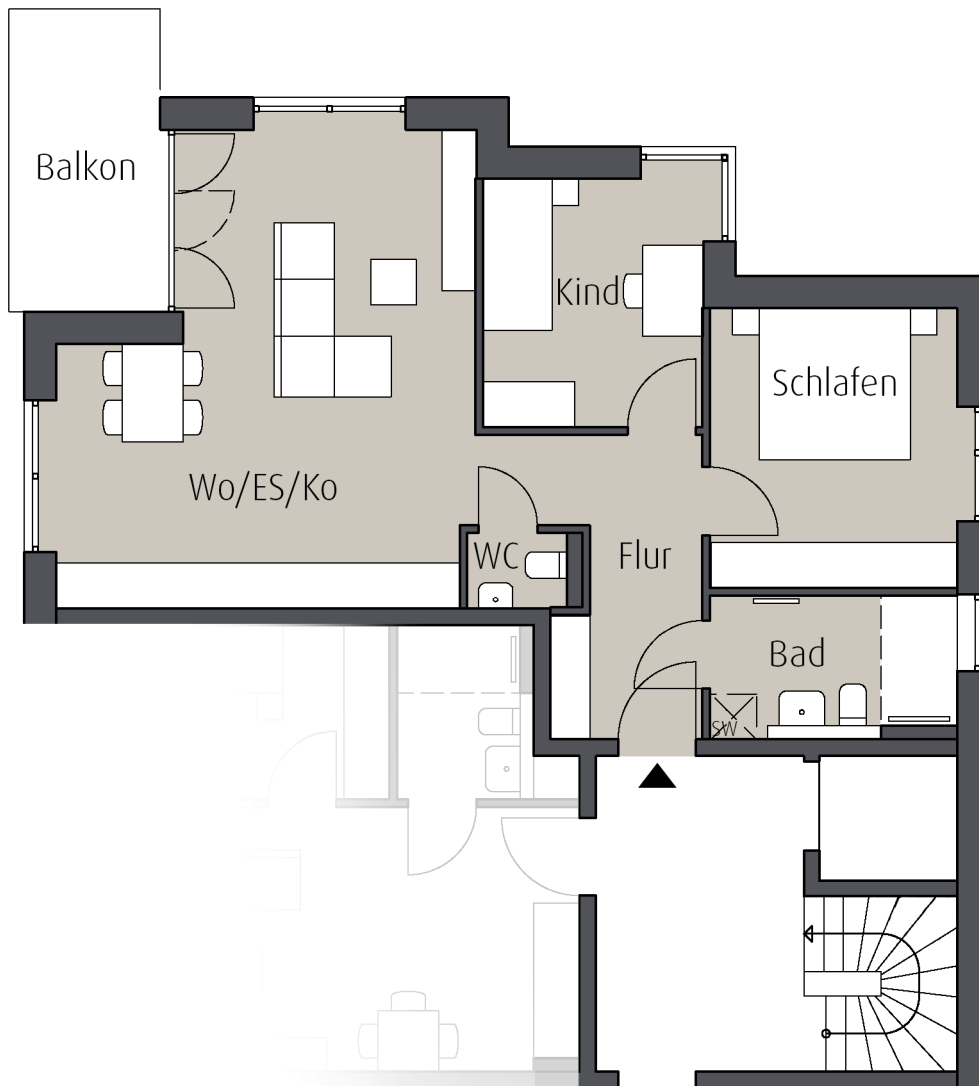
Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 30.8 m ²
Schlafen	ca. 12.4 m ²
Kind	ca. 10.0 m ²
Bad	ca. 5.8 m ²
WC	ca. 1.3 m ²
Flur	ca. 8.5 m ²
Balkon*	(8.0 m ² /2) ca. 4.0 m ²



Gesamtfläche

ca. 72.8 m²



Legende

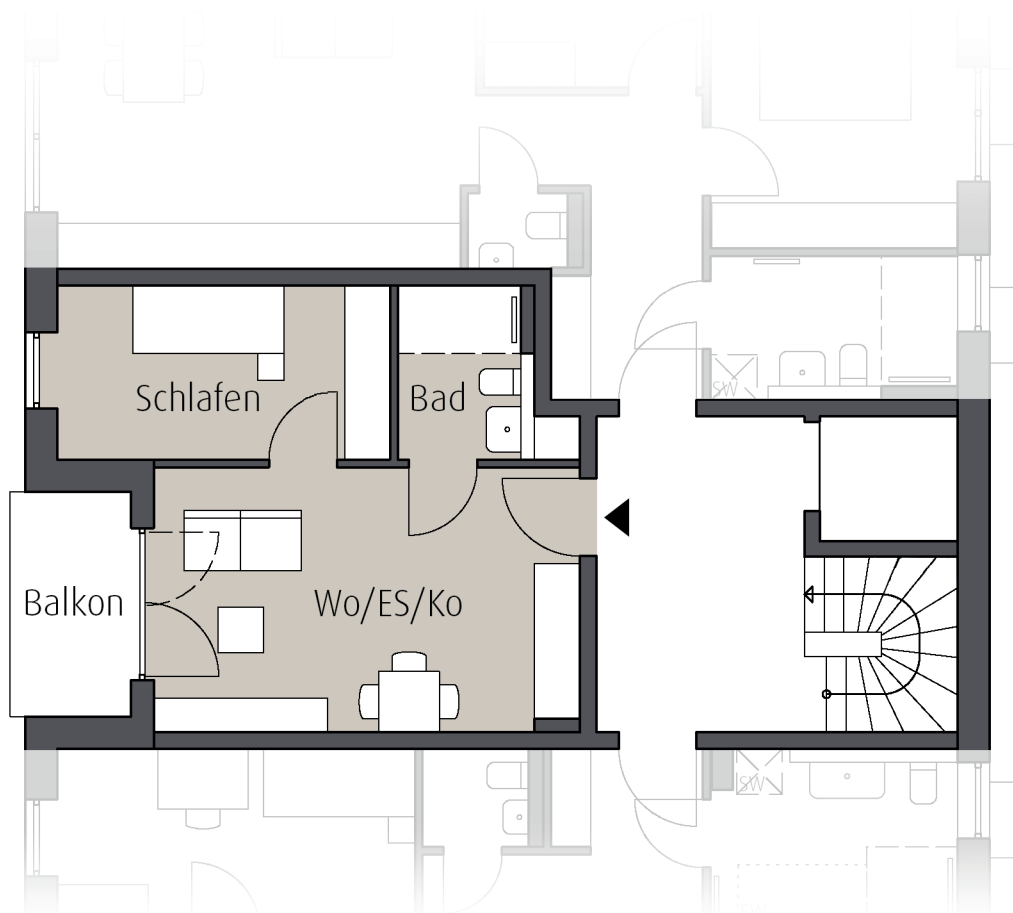
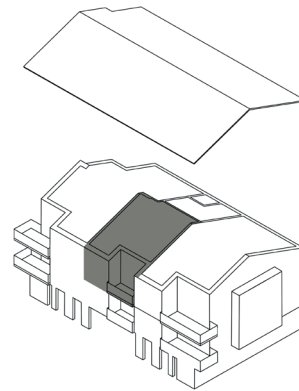
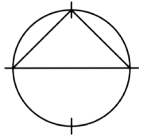
- * = Die Fläche (m²) von Balkon oder Terrasse werden zu 50% berechnet
- SW = Sonderwunsch

2-Zimmer Wohnung

Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 19.4 m ²
Schlafen	ca. 10.3 m ²
Bad	ca. 3.9 m ²
Balkon*	(4.8 m ² /2) ca. 2.4 m ²

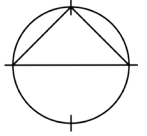
Gesamtfläche ca. 36.0 m²



Legende

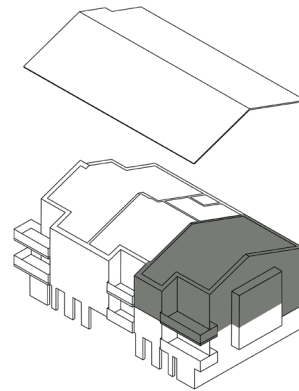
- * = Die Fläche (m²) von Balkon oder Terrasse werden zu 50% berechnet
- SW = Sonderwunsch

3-Zimmer Wohnung



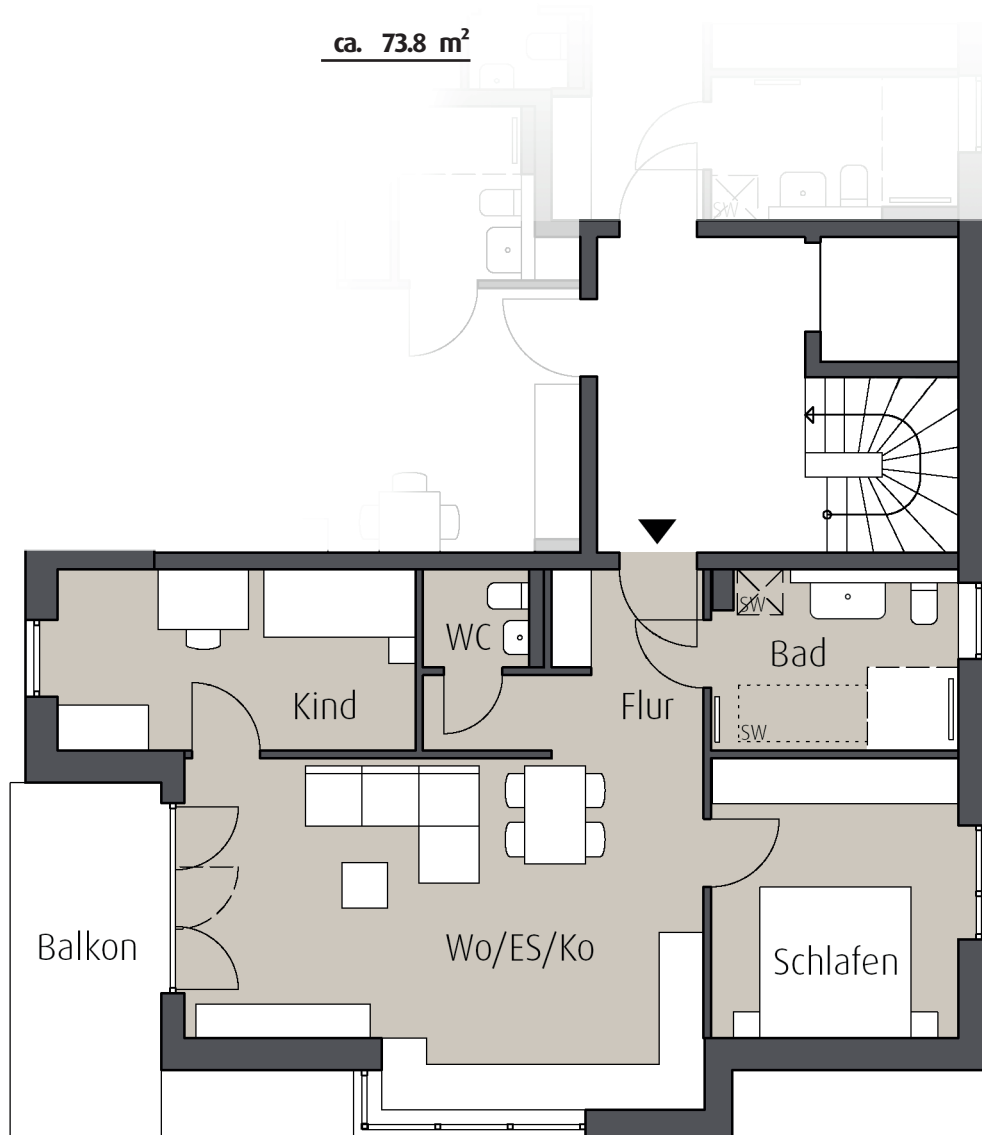
Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 29.3 m ²
Schlafen	ca. 12.4 m ²
Kind	ca. 11.5 m ²
Bad	ca. 7.5 m ²
WC	ca. 1.8 m ²
Flur	ca. 6.6 m ²
Balkon*	(9.4 m ² /2) ca. 4.7 m ²



Gesamtfläche

ca. 73.8 m²



Legende

- * = Die Fläche (m²) von Balkon oder Terrasse werden zu 50% berechnet
- SW = Sonderwunsch

Baubeschreibung

Exposé/Vertrag

Das Exposé dient der Veranschaulichung des Projekts. Vertragsgrundlage ist die Plandarstellung des Teilungsbaugesuches, die Teilungserklärung sowie der individuelle Kaufvertrag.

Architektenleistungen

Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie Bauleitung und jegliche Baubetreuung bis zur Wohnungsübergabe.

Geometerleistungen

Alle notwendigen Vermessungsarbeiten und Aufstellen des amtlichen Lageplans.

Tragwerksplanung

Alle notwendigen Berechnungen und Planungsarbeiten.

Brandschutz

Das Gebäude wird gemäß der Brandschutzbestimmung der Landesbauordnung erbaut.

Schallschutz

Das Gebäude wird gemäß DIN 4109 erbaut. Die Fenster erfüllen vorrangig die Anforderungen zum Wärmeschutz.

Wärmeschutz

Die Anforderungen des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), d.h. hinsichtlich Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Dämmung, werden durch eine integrierte Lösung zwischen Gebäudehülle und Gebäudetechnik eingehalten. Dazu erhält jeder Erwerber einen Energiebedarfsausweis.

Heizung, Sanitär

Die Planung der Heizung und Sanitärinstallation erfolgt durch den Fachingenieur.

Versicherungen

Die Bauleistungsversicherung sichert das Gebäude in der Bauphase gegen Elementarschäden ab. Diese wird bis zur Wohnungsübergabe vom Bauträger übernommen.

Hausanschlüsse

Folgende Kosten sind im Kaufpreis enthalten: Entwässerungsanschluss nach Vorgaben der Stadt/Gemeinde, Wasseranschluss nach Vorgaben des örtlichen Versorgungsunternehmens sowie Stromanschluss nach Vorgaben.

Stellplätze/E-Mobilität

Tragkonstruktion in Stahlbeton, Haupttor mit Torantrieb und einem Handsender je Stellplatz. Jeder Tiefgaragenstellplatz verfügt über eine Steckdose. Vorbereitung für die Installation einer Wallbox ist als Sonderwunsch verfügbar.

Medien

Zuleitung vom Übergabepunkt zur Wohnung. Netzwerksammelpunkt im Flur, weitere Verteilung in jedes Wohn-/Schlafzimmer als CAT-7 Leitung mit Datendose. Vorbereitung für Glasfaseranschluss in Form eines Leerrohrs vom Übergabepunkt zum Netzwerksammelpunkt in der Wohnung.

Rohbauarbeiten

Erdarbeiten

Zu den Erdarbeiten gehört Aushub, Abfuhr, Deponierung und Wiederverfüllung.

Entwässerung

Kunststoff-Grundleitungen verbaut inkl. erforderlicher Kontrollschächte und Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Körperschallentkoppelte Kunststoffentwässerungsleitungen in Gebäude.

Wände und Decken

Stahlbetondecken in Dicken von 20 – 35cm. Außenwände aus Mauerwerk oder Stahlbeton mit Wärmedämmung, mit einer Dicke von 36,5 – 50 cm.

Im Innenraum massive Wände, mit einer Dicke von 11,5 – 24 cm oder nicht tragende Gipsdielewände, mit einer Dicke von 10 cm.

Treppen

Systemtreppe als Stahlkonstruktion mit Natursteinbelag im Treppenhaus, Schmutzfangmatte im Eingangsbereich und Geländer mit Edelstahlhandlauf.

Balkon/Dachterrassen

Stahlbeton-Massivplatten, Bitumendachbahn, Kies und Betonplatten mit Entwässerungsrinne vor der Balkontüre ca. 0-2 cm unter der Türschwelle. Balkone, Loggien, Dachterrassen mit Wärmedämmung ca. 10 cm hohe Schwelle vom Wohnbereich zum Balkon (Durchgangshöhe eventuell niedriger als 1,9 m).

Gartenterrassen

Vgl. Balkone, jedoch Kies und Betonplatten im Gartenbereich ohne Stahlbetonplatte.

Gartenhahn

Bei Wohnungen mit Gartenanteil: ein frostsicherer Gartenhahn auf Terrassenseite.

Dach

Nadelholzkonstruktion mit Wärmedämmung zwischen den Sparren, Unterspannbahn, sichtbare Holzteile gehobelt mit Anstrich oder Lasur, Dacheindeckung mit Betondachsteinen.

Verwahrung

Fallrohre und Verkleidungen werden aus Titanzink oder Alublech angefertigt.

Aufzug

Vorbereitung für einen Personenaufzug vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss.

Haustüren

Haustüre als Leichtmetallkonstruktion mit Zweifachverglasung (1x Sicherheitsglas).

Fenster, Fenstertüren

Kunststofffenster mit Pilzkopfverriegelung und 3-fach-Isolierverglasung (U-Wert = 0,5 W/m²K). Fenstertüren werden barrierearm ausgeführt, dadurch kann es zu einer eingeschränkten Dichtheit kommen. Der Innensims wird aus Naturstein angefertigt oder gefliest (in Nassräumen), Außensims aus Aluminium.

Wohnungseingangstüren

Eingangstüren mit schwerem Türblatt und weißer Beschichtung. Die Türe verfügt über ein Sicherheitsschloss mit 3 Schlüsseln und einem digitalen Türspion, Beschlag einbruchsicheres Langschild.

Zimmertüren

Zimmertüren sturzhoch und mit weißer Beschichtung. Die Beschläge und Griffe aus Edelstahl. Buntbartschlösser mit jeweils einem Schlüssel, Lüftungsgitter bei innenliegenden Bädern.

Sonstige Türen

Nebenraumbtüren mit Stahl-Eckzarge und weißen Türblättern (kunststoffbeschichtet) oder Brandschutztüren aus Stahl.

Rollläden

Kunststoffrollläden mit Gurtroller an allen Fenstern der Wohnungen. Die Rollladenkästen verfügen über eine Revisionsöffnung. Die Fenster in Treppenhäusern sowie in Kellerräumen werden ohne Rollläden ausgeführt.

Putz / Innenputz

Kalksandsteinwände sowie teilweise Betonwände werden ab dem Erdgeschoss mit Maschinen-Gipsputz verputzt. Die Nassräume erhalten einen Kalk-Zementputz. Nichttragende Gipsdielenwände werden verspachtelt. Im Untergeschoss werden nur die Treppenhäuser verputzt.

Putz / Außenputz

Das Außenmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem erhält einen 2-lagigen Außenputz mit vollflächiger Gewebespachtelung mit mineralischem Oberputz und Farb-anstrich.

Malerarbeiten

Nebenraumböden werden ölbeständig beschichtet. In Wohnungen mit Raufasertapete mit mittlerer Körnung werden die Wände und Decken weiß gestrichen (Vergütung bei Eigenleistung 4,50 €/m² für Lohn und Materialkosten, inkl. Nebenarbeiten).

Estrich

In allen Räumen wird Estrich auf Trittschalldämmung verlegt. Die Nebenräume im Untergeschoss werden mit Glattstrich versehen.

Bodenbeläge / Parkett

Massives Eiche-Parkett in allen Fluren, Wohnzimmern und Schlafräumen, mit Versiegelung, im Parallel-Verband verlegt. Abmessungen der Stäbe: 16,0 x 2,3 cm (Vergütung bei Eigenleistung 40,00 €/m² für Lohn und Materialkosten, inkl. Nebenarbeiten).

Bodenbeläge / Fliesen

Feinkeramische Wand- und Bodenfliesen bis 60/60 cm mit runden Kanten in Bädern, Küchen und WC's. Wandfliesen im Bad ca. 2,4 m hoch, im WC ca. 1,25 m hoch, in der Küche max. 3,00 m². Die Fugenbreite richtet sich nach der Formatgröße und der Fliesenart. Fensterbänke in Bad gefliest (Material 40,00 €/m², Vergütung 55,00 €/m² für Lohn und Materialkosten, inkl. Nebenarbeiten).

Sanitärinstallationen

Versorgungsleitungen werden aus Metallverbundrohren, die Entsorgungsleitungen aus mehrschichtigen, schalldämmten Kunststoffrohren hergestellt. Einrichtungsgegenstände sind Markenfabrikate: Cara von Löffelhardt. Sanitäre Einrichtung und Größe nach Plan.

Waschtisch

Wandhängender Waschtisch aus Keramik, verchromter Einhebelmischer, Handtuchhalter und Kristallspiegel mit Leuchte.

Dusche

Bodengleich gefliest mit Duschrinne, Armatur als Einhebelmischer mit Unterputzmontage, verchromt, Handbrause und Brauseschlauch mit Wandstange. Feststehende Glaswand am Duschbereich als Spritzschutz. Eine Badewanne, ein zusätzlicher Waschtisch und ein Waschmaschinenanschluss sind teilweise als Sonderwunsch möglich.

WC

Wandhängendes Tiefspül-WC, aus Keramik. Einbauspülkasten mit Wasserspartaste. Kunststoffstuhlsitz mit Deckel und Toilettenpapierhalter.

Briefkästen/Sprechanlage

Mit Klingel- und Sprechanlage am Hauszugang sowie Türsprechanlagen-Innenstation.

Schließanlagen

Hauseingänge gleichschließend mit Abstellraum und Wohnung sowie Schlüsselschalter an Tiefgaragenzufahrt.

Geländer

Balkongeländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit Füllungen, Betonfertigteile oder als massive Brüstung, verputzt mit einer Blechabdeckung. Absturzsicherung, wo erforderlich.

Abstellräume

Lochblechtrennwände oder gemauerte Wände mit Türe und Profilzylinderschloss im Untergeschoss. Die Abwasserrohre und Leitungsführung werden auf Putz an Decken und Wänden geführt. Pro Abstellraum Ausschalter und Steckdose auf Wohnungszähler. Die Abstellräume sind nicht geeignet hochwertige, organische Güter zu lagern – beispielsweise Textilien, Leder, Papier und Holz.

Elektroinstallation der Nebenräume

Pro Wohnung jeweils ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss, mit abschließbaren Steckdosen auf Wohnungszähler. In Allgemeinräumen und Treppenhäusern Beleuchtung mit Präsenzmelder und Anschluss der Heizungstechnik.

Allgemeine Anlagen

An den Allgemeinzähler angeschlossen werden: Außenbeleuchtung, Beleuchtungen im Treppenhaus und im Untergeschoss, Sprechanlagen, Tiefgaragen, Aufzüge und Garagentor.

Elektrozähler

Der Zählerschrank befindet sich im Untergeschoss, Absicherung der Stromkreise mit Elektrounterverteilern in den Wohnungen unter Putz.

Photovoltaikanlage

versorgt gemeinschaftlich genutzte Stromverbraucher wie z.B. Treppenhaus, Aufzug, Tiefgarage und Wärmepumpe.

Heizung und Technik

Niedertemperatur-Heizungsanlage mit Wärmepumpe, einer Zentralwarmwasserversorgung und außen-temperaturabhängige Regelung. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Bädern und WC's (außer Duschbereich und Küchenzeile). Wärmeregulation erfolgt über ein Wandthermostatregler. Zusätzlicher, elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern. Wärmemessung anhand gemieteten Wärmemengenzählern (Wartung und Erfassung durch Fachfirma).

Entlüftung

Innenliegende Bäder und WC's werden mechanisch entlüftet. Entlüftet wird über das Dach. Die Nachströmung kann auf Wunsch in jedem Raum über Fensterfalzlüfter geregelt werden. Diese beeinträchtigen jedoch den Schallschutz. Die Dauerlüftung sorgt für ein verbessertes Raumklima und Schimmelvermeidung.

Dunstabzug

Anschlussmöglichkeiten in den Küchen über die Außenwand oder Vorbereitung für Umluftsysteme, je nach Lage der Küche zur Außenwand.

Schwellenfreie Wohnung

Das Badezimmer sowie der Wohn- und Schlafrum sind mit dem Rollstuhl zugänglich. Die Sanitärgegenstände, Schalter und Steckdosen können als Sonderwunsch auf rollstuhlgerechte Höhe gesetzt werden, Haltegriffe sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Darüberhinausgehende bauliche Maßnahmen, wie z.B. ein höheres oder breiteres Durchgangsmaß an Türen oder niedriger Einbau von Türklinken sind nicht vorgesehen, aber möglich.

Rauchmelder

Rauchwarnmelder mit 5-Jahres-Lithiumbatterie, jeweils einer je Schlafrum, Flur zur Wohnungstüre und Gemeinschaftstreppenhaus.

Steckdosen und Schalter

Weißer Großflächenschalter und Schuko Steckdosen als Unterputzinstallation gemäß VDE-Richtlinien ohne Beleuchtungskörper.



Notizen



Böhringer Creativbau GmbH | Wilhelmstraße 14, 74072 Heilbronn | Fon 07131 / 74570 - 0 | www.boehringernet

