Walheim

Mozartweg 8 - 8/3

böhringer

unverbindliche Illustration

Liebe Interessentinnen, liebe Interessenten,

als innovatives Architekturbüro 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.

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, begleiten Sie von Anfang an und gehen auf Ihre
individuellen Wünsche und Vorstellungen ein.

Ihr Böhringer Team

Besonderheiten

1.
Heizung- und Warmwasserbereitung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und KfW 55 Standard, Fußbodenheizung und Klimaanlage

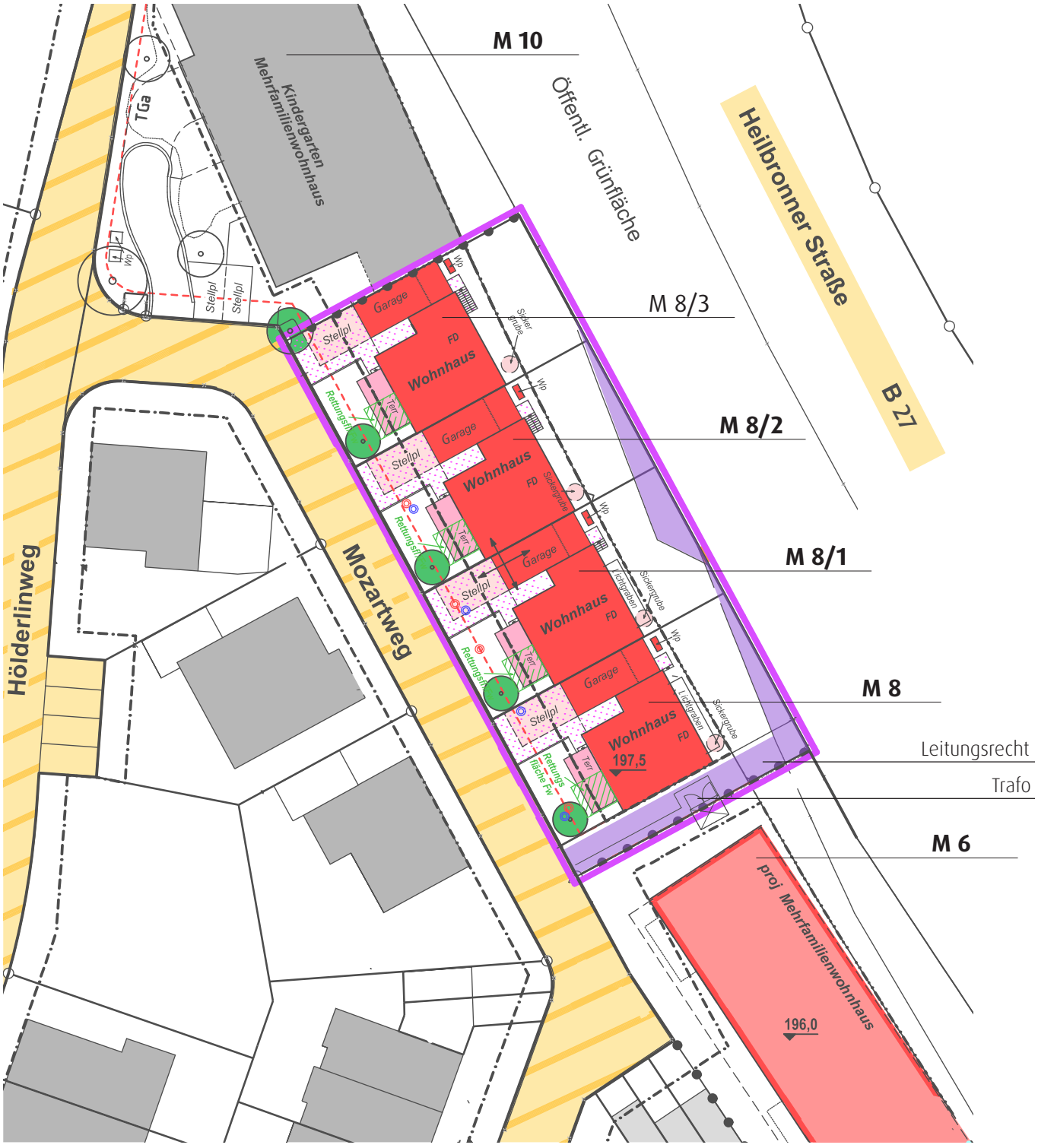
2.
Schlüsselfertig, mit Bepflanzung der Außenanlagen und offene Garage

3.
Ausbau des Untergeschosses mit Endbelägen und Fußbodenheizung

4.
Orientierung der Wohnräume zum Mozartweg nach Süd- Westen

böhringer

Lageplan | M 1:500



Ortsplan Walheim

Hier entsteht das neue Wohnprojekt

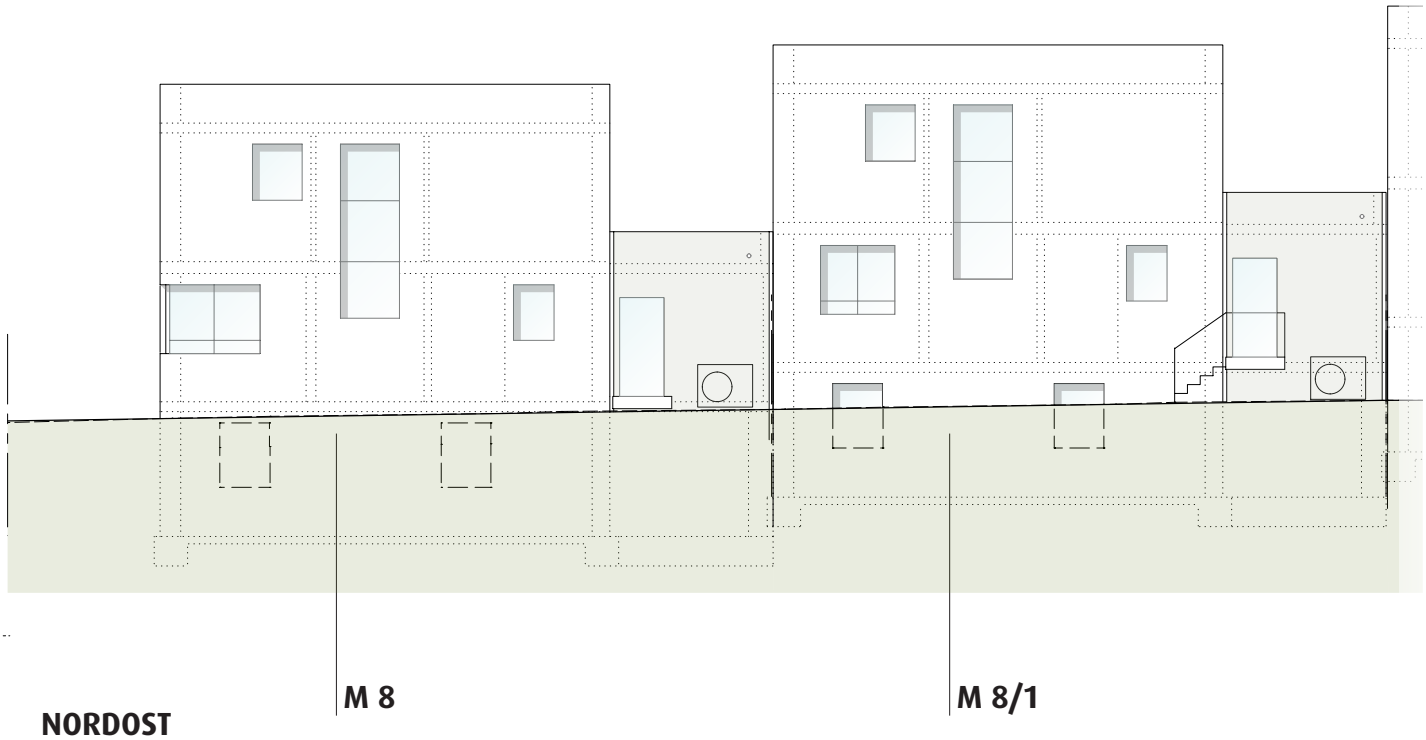
Referenzen Fa. Böhringer in Walheim:
Karlstr., Finkenweg, Villastr., Kindergarten

In der Weinbaugemeinde Walheim entsteht in Ortsrandlage ein neues Wohnquartier. Walheim liegt im idyllischem Neckartal, zwischen Heilbronn und Stuttgart und hat dadurch eine verkehrsgünstige Lage. Über die Bundesstraße B27 gelangt man in wenigen Minuten auf die Autobahn A81. Außerdem verfügt die Gemeinde über einen Bahnhof. Die örtliche Grundschule ist fußläufig gut zu erreichen und der nächste Kindergarten befindet sich direkt im Quartier.

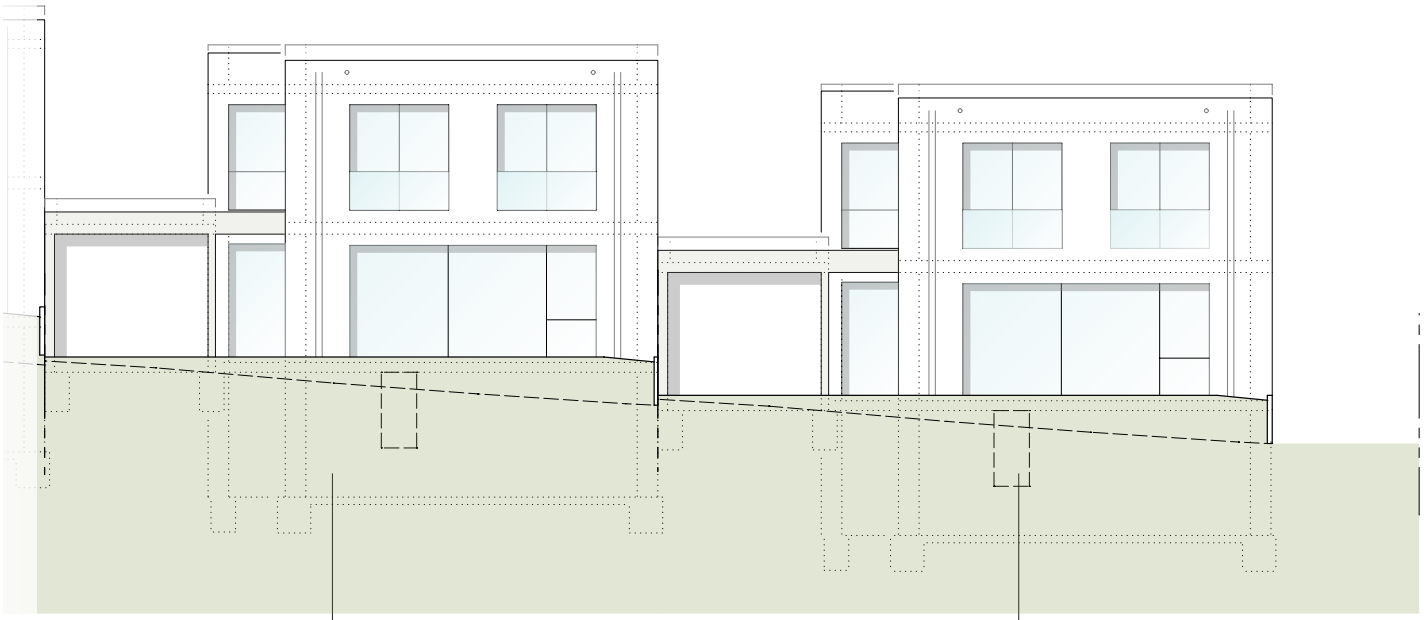
1.	Marktkauf Kirchheim	3,0 km
2.	Grundschule „Am Baumbach“	0,7 km
3.	Maximilian- Lutz- Realschule Besigheim	3,7 km
4.	Bahnhof Walheim	0,8 km
5.	Gemeindeverwaltung	0,9 km
6.	Einkaufen Lidl Besigheim	2,5 km
7.	Einkaufen Aldi Besigheim	2,7 km
8.	Bahnhof- Apotheke Besigheim	4,1 km
9.	Arztpraxis Feinauer Besigheim	4,2 km
10.	Bücherei	0,6 km
11.	Museum Römerhaus	1,0 km
12.	Bäckerei Stengel	0,8 km
13.	Gaststätte „Auf der Burg“	1,8 km
14.	Restaurant Marktwirtschaft Besigheim	3,6 km

Übersicht | kein Maßstab

SÜDWEST

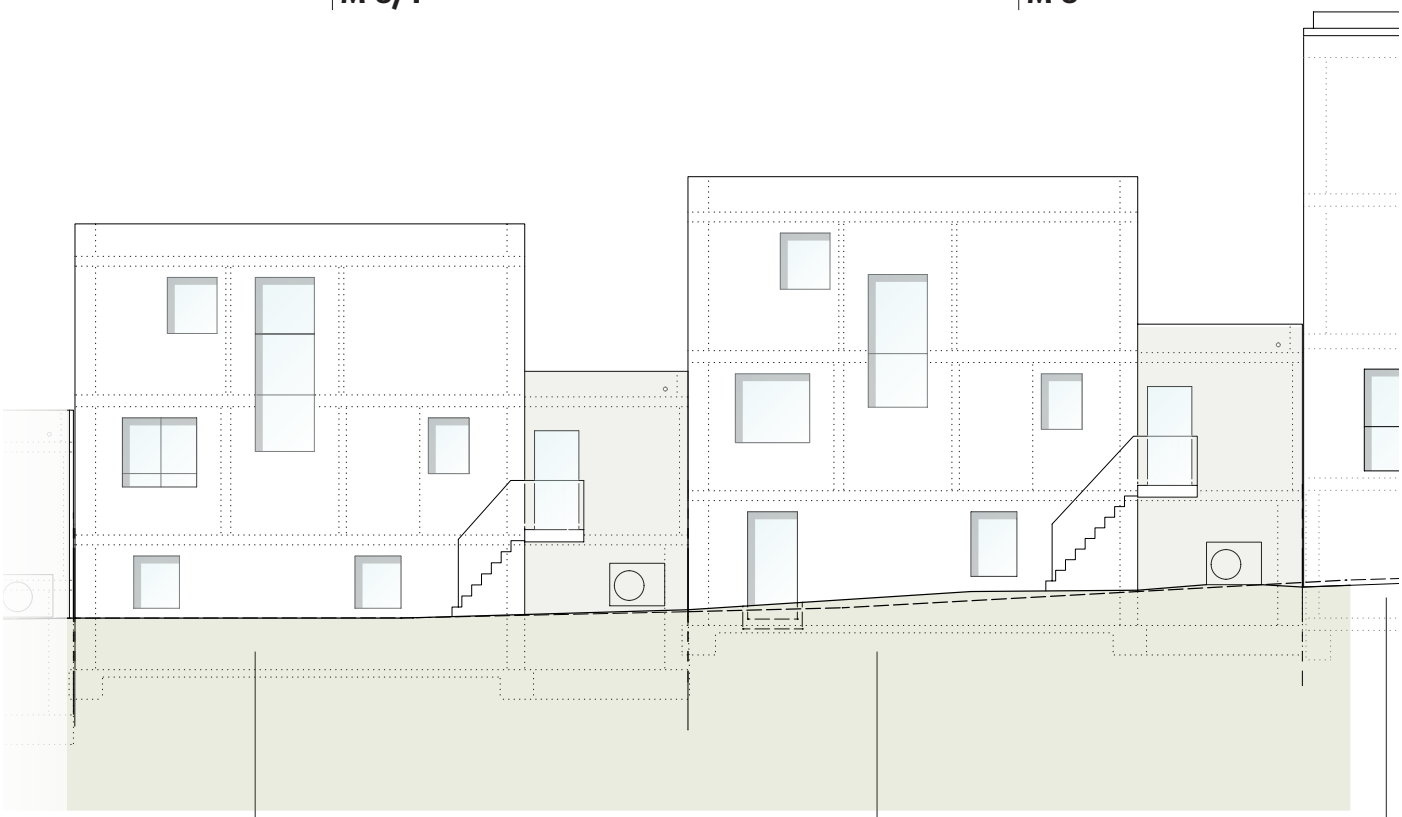


NORDOST



M 8/1

M 8



M 8/2

M 8/3

KITA

Festpreis schlüsselfertig ..... **690.000 €**
(inkl. Hausanschlüssen, Außenanlagen und Garage)

Flächen im Detail

Mozartweg 8/2

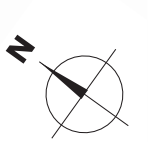
Grundstück	ca.	287,5 m²
Wohnfläche EG	ca.	63,4 m²
Wohnfläche OG	ca.	53,3 m²
Gesamte Wohnfläche	ca.	116,7 m²
Nutzfläche UG	ca.	55,0 m²
Nutzfläche EG (Fahrrad/ Müll/ Garage)	ca.	24,2 m²

Mozartweg 8/1

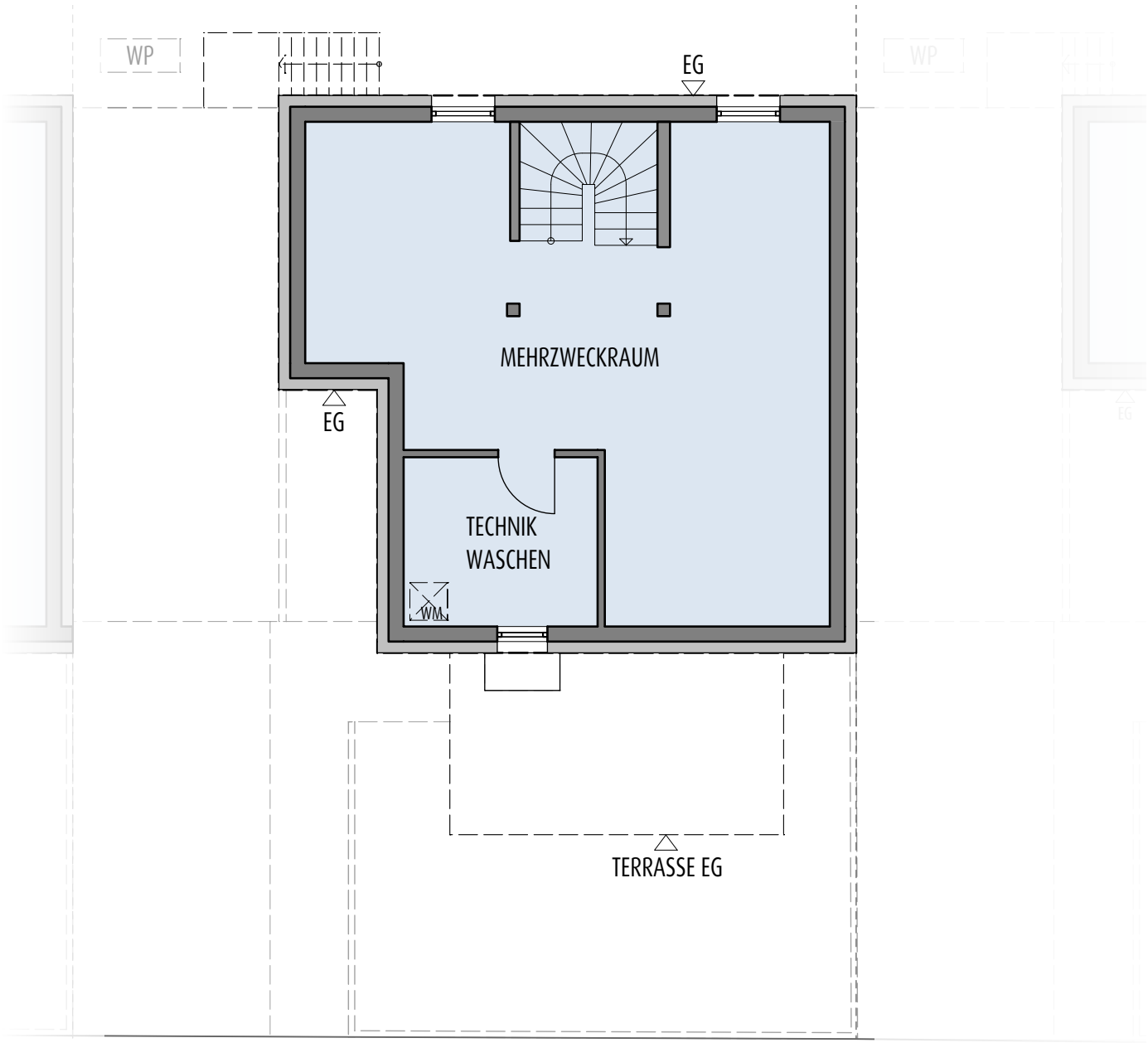
Grundstück	ca.	287,4 m²
Wohnfläche EG	ca.	63,4 m²
Wohnfläche OG	ca.	53,3 m²
Gesamte Wohnfläche	ca.	116,7 m²
Nutzfläche UG	ca.	55,0 m²
Nutzfläche EG (Fahrrad/ Müll/ Garage)	ca.	24,2 m²

Mozartweg 8

Grundstück	ca.	356,6 m²
Wohnfläche EG	ca.	63,6 m²
Wohnfläche OG	ca.	53,3 m²
Gesamte Wohnfläche	ca.	116,9 m²
Nutzfläche UG	ca.	55,0 m²
Nutzfläche EG (Fahrrad/ Müll/ Garage)	ca.	24,2 m²

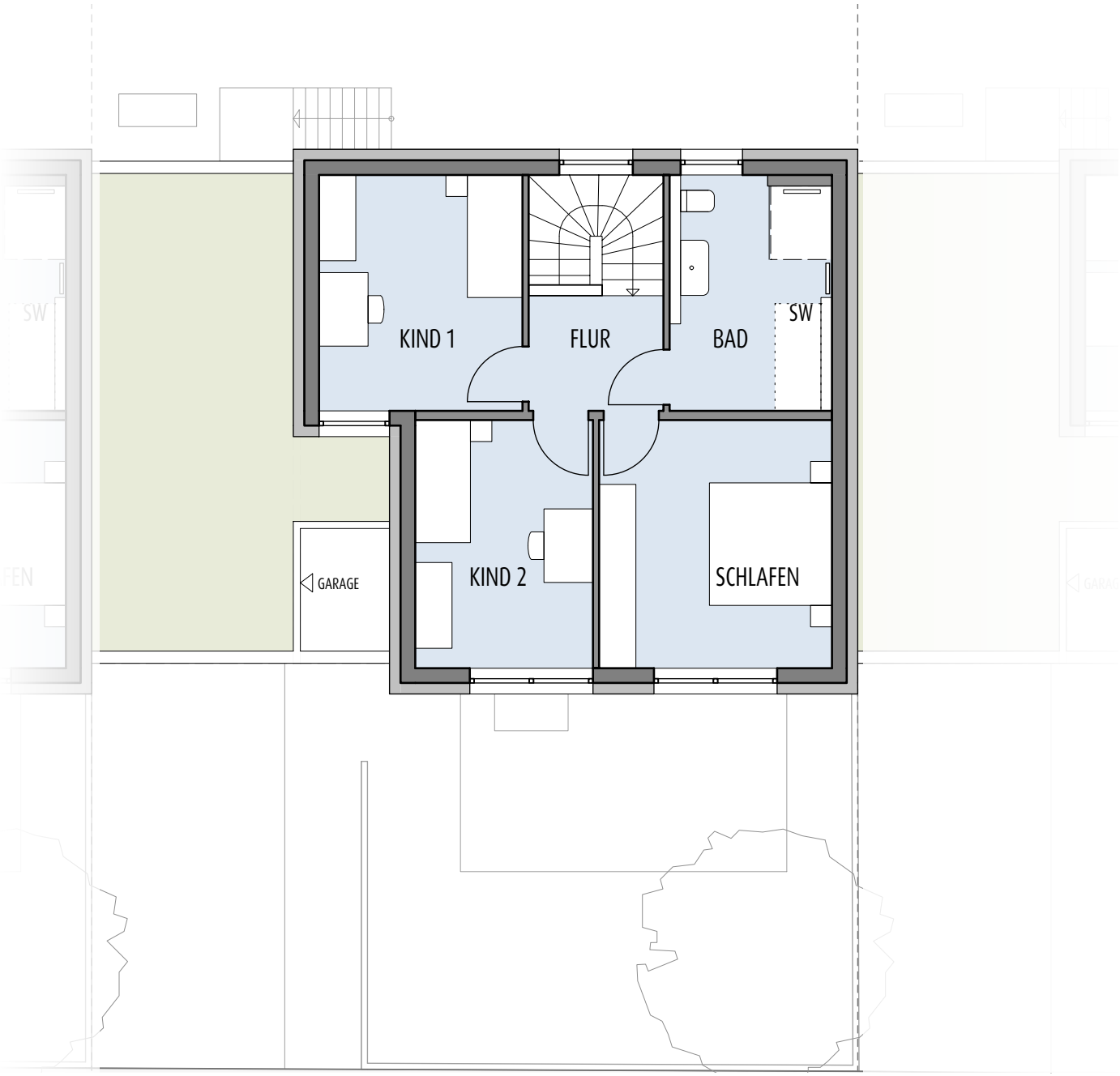


Mehrzweckraum	ca.	46,6 m²
Technik/Waschen	ca.	8,4 m²
Gesamtfläche	**ca.**	**55,0 m²**

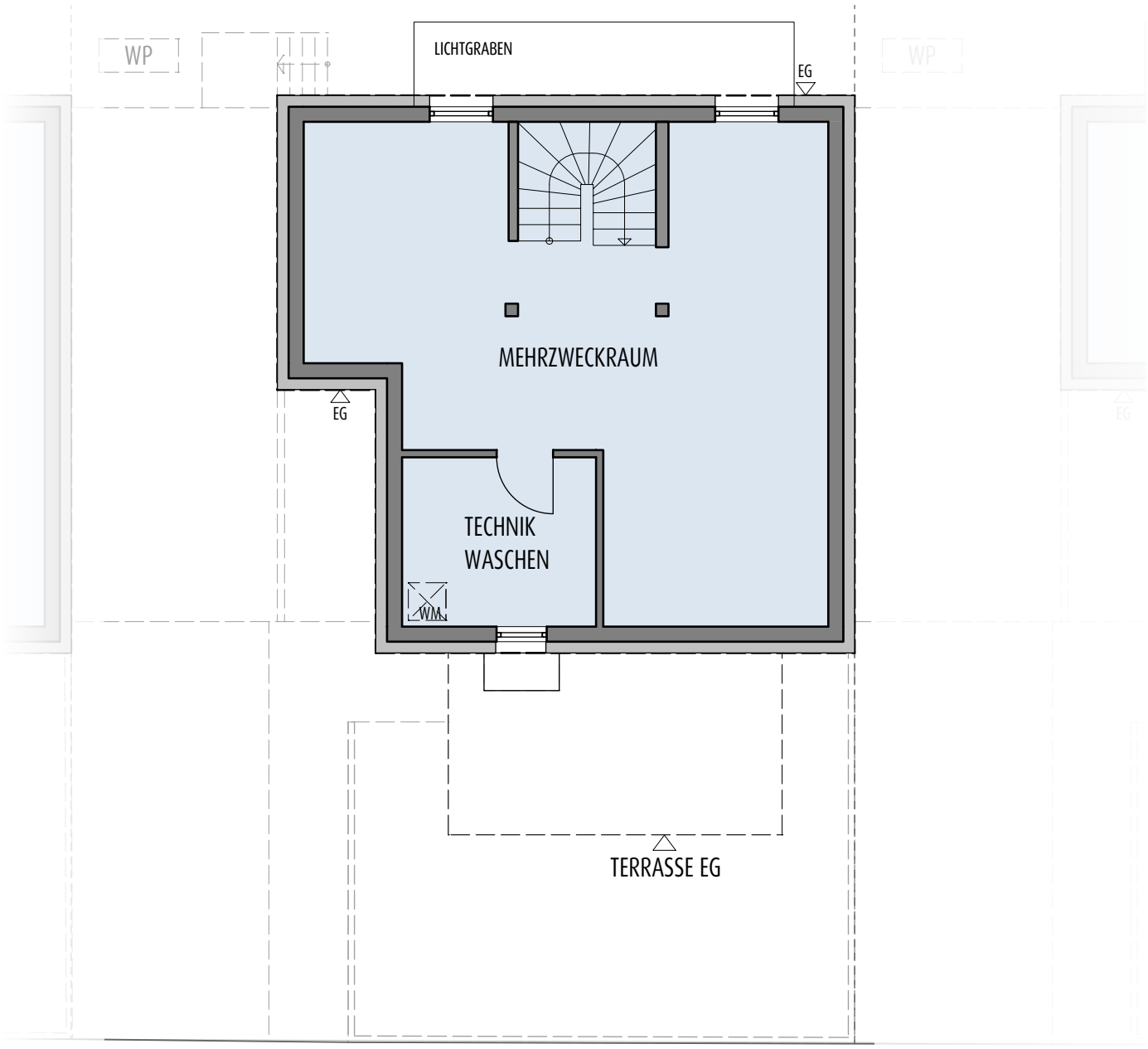


Wo/ Es/ Ko	ca.	42,1 m²
WC	ca.	2,1 m²
Flur	ca.	10,9 m²
Terrasse* (16,5 m²/2)	ca.	8,3 m²
Wohnfläche EG	ca.	63,4 m²
Nutzfläche EG (Fahrrad/ Müll/ Garage)	ca.	24,2 m²

Schlafen	ca.	15,3 m²
Kind 1	ca.	11,5 m²
Kind 2	ca.	12,6 m²
Bad	ca.	9,9 m²
Flur	ca.	4,0 m²
Wohnfläche OG	ca.	53,3 m²

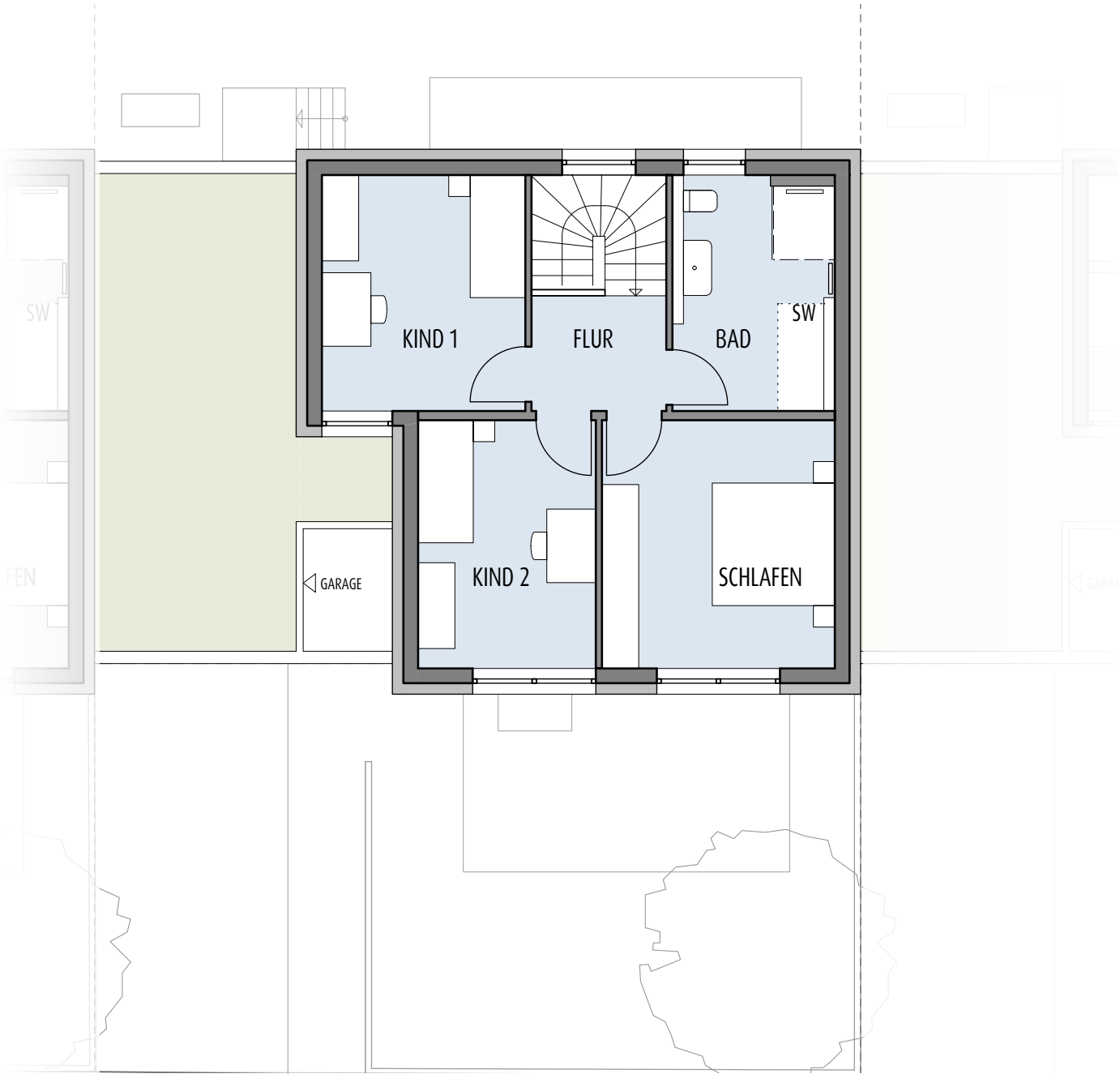


Mehrzweckraum	ca.	46,6 m²
Technik/Waschen	ca.	8,4 m²
Gesamtfläche	**ca.**	**55.0 m²**

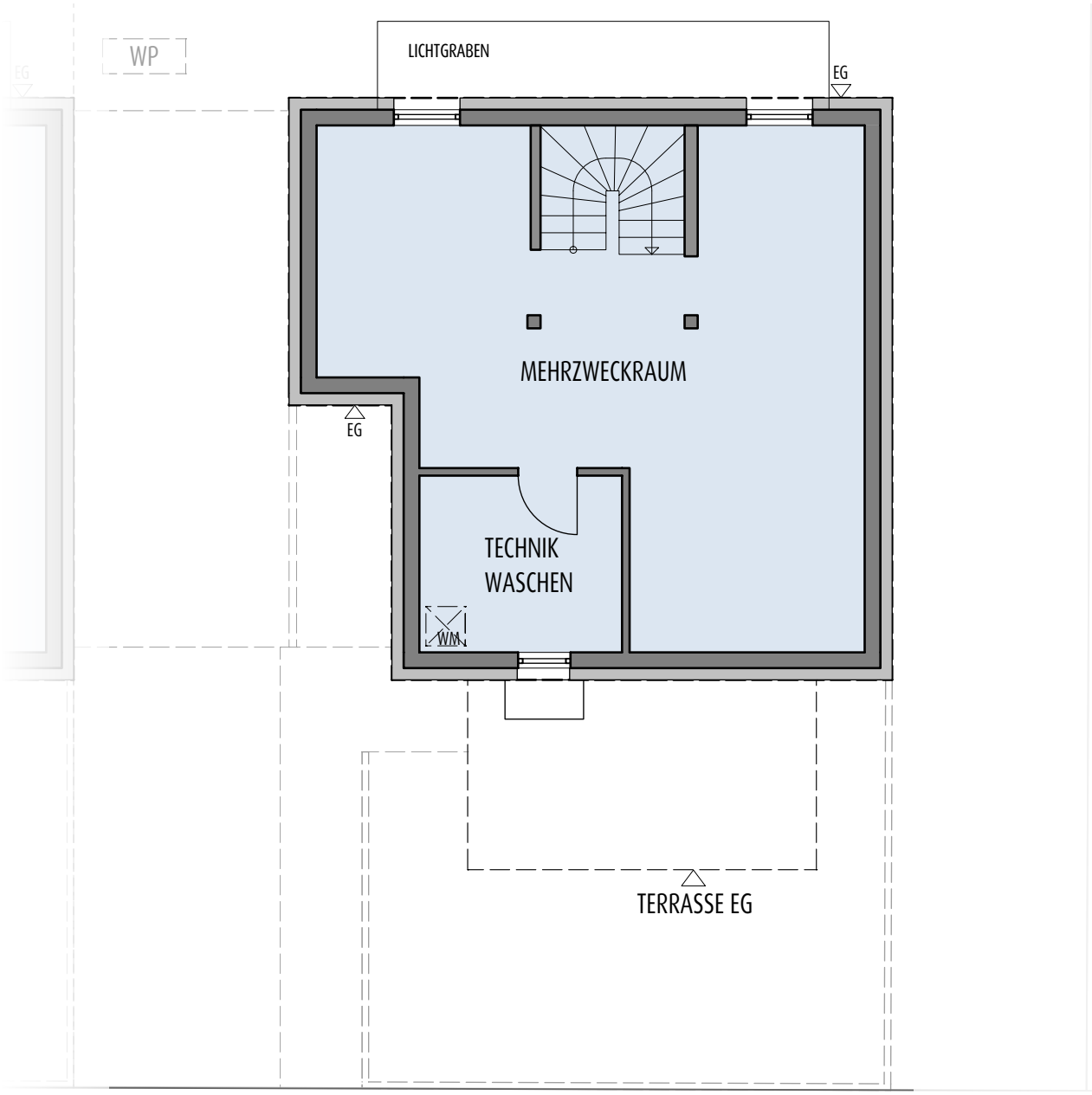


Wo/ Es/ Ko	ca.	42,1 m²
WC	ca.	2,1 m²
Flur	ca.	10,9 m²
Terrasse* (16,5 m²/2)	ca.	8,3 m²
Wohnfläche EG	ca.	63,4 m²
Nutzfläche EG (Fahrrad/ Müll/ Garage)	ca.	24,2 m²

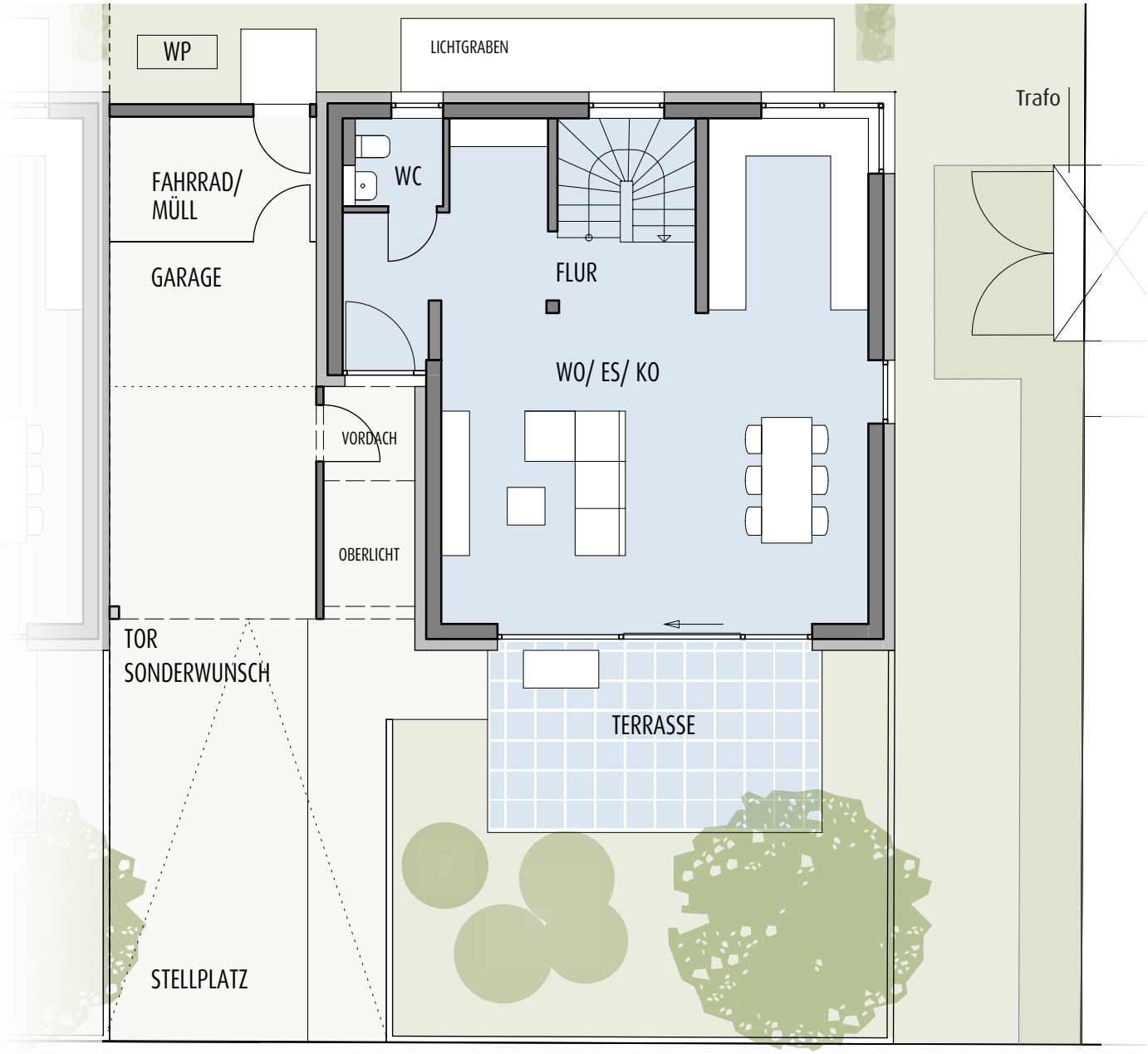
Schlafen	ca.	15,3 m²
Kind 1	ca.	11,5 m²
Kind 2	ca.	12,6 m²
Bad	ca.	9,9 m²
Flur	ca.	4,0 m²
Wohnfläche OG	ca.	53,3 m²



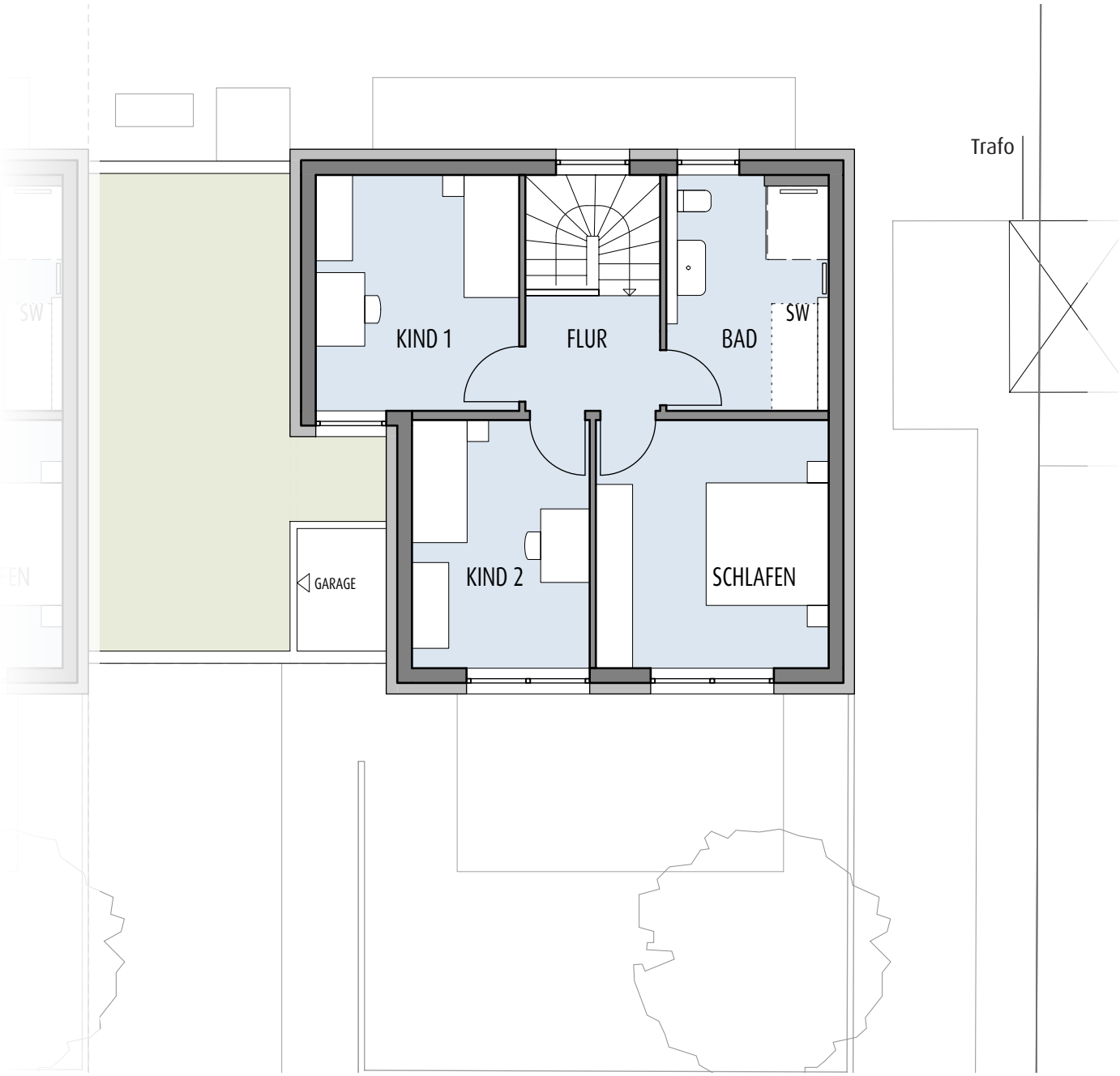
Mehrzweckraum	ca.	46,6 m²
Technik/Waschen	ca.	8,4 m²
Gesamtfläche	**ca.**	**55,0 m²**



Wo/ Es/ Ko	ca.	42,3 m²
WC	ca.	2,1 m²
Flur	ca.	10,9 m²
Terrasse* (16,5 m²/2)	ca.	8,3 m²
Wohnfläche EG	ca.	63,6 m²
Nutzfläche EG (Fahrrad/ Müll/ Garage)	ca.	24,2 m²



Schlafen	ca.	15,3 m²
Kind 1	ca.	11,5 m²
Kind 2	ca.	12,6 m²
Bad	ca.	9,9 m²
Flur	ca.	4,0 m²
Wohnfläche OG	ca.	53,3 m²



Exposé/Vertrag
Die Illustration dient der Veranschaulichung des Projekts. Vertragsgrundlage ist die Baubeschreibung und die Plandarstellung des Kundenbaugesuchs.

Architektenleistungen
Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie Bauleitung und jegliche Baubetreuung bis zur Eigentumsübergabe.

Geometerleistungen
Alle notwendigen Vermessungsarbeiten und Aufstellen des amtlichen Lageplans.

Tragwerksplanung
Alle notwendigen Berechnungen und Planungsarbeiten sowie Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem geologischen Gutachten.

Brandschutz
Das Gebäude wird gemäß der Brandschutzbestimmung der Landesbauordnung erbaut.

Schallschutz
Das Gebäude wird entsprechend der üblichen Schallschutzanforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik gebaut. Die Fenster erfüllen vorrangig die Anforderungen zum Wärmeschutz.

Wärmeschutz
Das Gebäude entspricht dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 gemäß den zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Anforderungen, d.h. die energetischen Anforderungen werden durch die Abstimmung von Gebäudehülle, Wärmepumpe und Lüftungskonzept erfüllt. Dazu erhält jeder Erwerber einen Energiebedarfsausweis.

Heizung, Sanitär
Die Planung der Heizung und Sanitärinstallation erfolgt durch den Fachplaner.

Versicherungen
Die Bauleistungsversicherung sichert das Gebäude in der Bauphase gegen Elementarschäden ab. Sie wird bis zur Eigentumsübergabe 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.

Garage/E-Mobilität
Jedes Haus wird einen Garagen- und einen Stellplatz im Freien zur Verfügung haben. In der Garage wird es eine Steckdose geben und die Vorbereitung für die Installation einer Wallbox ist als Sonderwunsch möglich. Ein Garagentor mit Antrieb und Handsender kann als Sonderwunsch eingebaut werden.

Medien
Zuleitung vom Übergabepunkt. Netzwerksammelpunkt: Technikraum, weitere Verteilung in jedes Wohn-/ Schlafzimmer als CAT-7-Leitung mit Datendose. Glasfaseranschluss der Telekom von der Grenze zum Übergabepunkt im Haus.

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 Stärken von 20 – 24 cm. Außenwände aus Stahlbeton mit Wärmedämmung, mit einer Gesamtstärke von 40-50 cm.

Im Innenraum massive Wände, mit einer Dicke von 11,5 – 24 cm oder nicht tragende Gipsdielen- oder Gipskartonständerwände, mit einer Dicke von 10 -15 cm.

Treppen
Stahlunterkonstruktion aus Rechteckrohr mit Massivholzstufen und Rundholzhandlauf aus Buche.

Gartenterrassen
Kies und Betonplatten im Gartenbereich ohne Stahlbetonplatte. Ein frostsicherer Gartenhahn auf Terrassenseite.

Dach
Flachdach mit Abdichtung und Wärmedämmung.

Verwahrung
Fallrohre und Verkleidungen werden aus Titanzink- oder Aluminiumblech angefertigt.

Fenster und Türen

Haustüren
Haustüre aus Holz oder Leichtmetall mit Glasausschnitt als Zweifachverglasung (1x Sicherheitsglas).

Fenster, Fenstertüren
Kunststofffenster mit Pilzkopfverriegelung, 3-fach-Isolierverglasung (U g-Wert = 0,5 W/m^{2}K). Fenstertü-

ren werden barrierearm ausgeführt, dadurch kann es zu einer eingeschränkten Dichtheit kommen. Hebeschiebetüre im Wohnzimmer. Der Innensims wird aus Naturstein angefertigt oder gefliest (in Nassräumen), Außensims aus Aluminium.

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

Rollläden/Jalousie
Kunststoffrollläden mit Motor und Einzelschalter an allen Fenstern der Häuser im UG, EG und OG. Im Wohnzimmer EG am großen Element zur Terrasse wird eine Jalousie eingebaut. Die Motoren verfügen über eine Revisionsöffnung mit weißem Kunststoffdeckel.

Putz

Innenputz
Im UG, EG und OG werden die Betonwände mit Maschinen-Gipsputz verputzt oder tapezierfähig verspachtelt oder als Sichtbeton belassen. Die Nassräume erhalten einen Kalk-Zementputz.

Außenputz
Das Außenmauerwerk erhält Vollwärmeschutz mit vollflächiger Gewebespachtelung und mineralischem Oberputz und Farbanstrich.

Malerarbeiten
Böden im UG erhalten einen Farbanstrich oder Vinylboden.
In allen Räumen (UG-OG) außer Technikbereich im UG Raufasertapete mit mittlerer Körnung, Wände und Decken werden weiß gestrichen (Vergütung bei Eigenleistung 4,50 €/m² für Lohn und Materialkosten, inkl. Nebenarbeiten) oder in Sichtbeton belassen. Anstrich Technikraum als Sonderwunsch (SW) möglich.

Estrich
In allen Räumen (UG-OG) wird Estrich auf Trittschalldämmung verlegt.

Bodenbeläge

Parkett
Massives Eiche-Parkett in Wohn- und Essbereichen, Kinder- und Schlafzimmern, mit Versiegelung, im Parallel-Verband verlegt. Abmessungen der Stäbe: 16,0 x 2,3 cm oder Vinyl (Vergütung bei Eigenleistung 40,00 €/m² für Lohn- und Materialkosten, inkl. Nebenarbeiten).

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, schallgedämmten Kunststoffrohren hergestellt. Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss im Technikraum. Einrichtungsgegenstände sind Markenfabrikate: Cara von Löffelhardt. Sanitäre Einrichtung und Größe nach Plan.

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

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. Kunststoffsitz mit Deckel und Toilettenpapierhalter. In der Gästetoilette mit Handwaschbecken.

Briefkästen/Sprechanlage
Mit Klingel- und Sprechanlage am Hauszugang sowie Innenstation im OG.

Schließanlagen
Schließzylinder mit drei Schlüsseln gleichschließend.
Elektroinstallation Technikbereich UG
Leitungen als Aufputzmontage, Ausschalter und Steckdose, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Heizungsanschluss.

Elektrozähler
Der Zählerschrank befindet sich im Untergeschoss, Absicherung der Stromkreise mit Elektrounterverteilern unter Putz.

Photovoltaikanlage
Anbringung einer PV-Anlage auf dem Dach.

Klimaanlage
Splitgerät, Montage Inneneinheit zentral im Treppenhaus. Außengerät auf dem Garagendach.

Heizung und Technik
Niedertemperatur-Heizungsanlage mit Wärmepumpe, einer Zentralwarmwasserversorgung und außentemperaturabhängige Regelung. Fußbodenheizung in

allen Wohnräumen (UG, EG, OG), Bad und WC (außer Duschbereich und Küchenzeile). Wärmeregelung erfolgt über einen Wandthermostatregler. Zusätzlicher, elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer.

Dunstabzug
Anschlussmöglichkeiten in den Küchen über die Außenwand oder Vorbereitung für Umluftsysteme.

Rauchmelder
Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Lithiumbatterie, jeweils einer je Schlafraum und Flur im OG.

Steckdosen und Schalter
Weiße Großflächenschalter und Steckdosen als Unterputzinstallation gemäß VDE-Richtlinien ohne Beleuchtungskörper. In jedem Raum ein Deckenanschluss mit Ausschaltung, im Schlafzimmer und im Flur (OG) mit Kreuzschaltung, im Bad zusätzlich ein Wandauslass mit Serienschaltung, Dunstzugshaube, Kühlschrank-, Herd- und Spülmaschinenanschluss in der Küche, 42 Steckdosen insgesamt pro Haus, Lage nach Wunsch der Käufer, Einzelschaltung der Rollladenmotoren am Fenster,
Terrasse: Spritzgeschützte Steckdose, Auslass für Außenleuchte, von innen schaltbar.

Außenanlagen
Wege mit Betonsteinen, Roh- und Feinplanie um das Gebäude, Setzungen im Bereich der Arbeitsräume können nicht ausgeschlossen werden (1-2 Jahre). Bepflanzung.

Ausführung
Fa. Böhringer Creativbau GmbH ist verpflichtet, das gesamte Bauvorhaben nach Maßgabe der genehmigten Baupläne und der vorstehenden Baubeschreibung sowie in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bauvorschriften zu errichten. Das Bauwerk ist nach dem Stand der Technik und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst unverzüglich ab Baubeginn technisch einwandfrei schlüsselfertig zu erstellen und hierbei nur normgerechte Baustoffe zu verwenden. Für die entsprechenden Vorschriften, Qualitäten und Normen ist der Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung / Baufreigabe maßgebend. Soweit die Pläne und die Baubeschreibung differieren, hat die Baubeschreibung Vorrang.

Änderung
Fa. Böhringer Creativbau GmbH behält sich vor, von der hiernach vorgegebenen Bauausführung, Einrichtung und Ausstattung des Bauwerks abzuweichen, wenn dies aus technischen oder architektonischen Gründen notwendig oder zweckmäßig werden sollte und dies einem Erwerber auch sonst zugemutet werden kann, insbesondere für ihn keine Wertminderung bedeutet. Änderungen an Gebäudeteilen dürfen ohne Rücksprache mit einem Erwerber vorgenommen werden, wenn diese nicht dessen Eigentum betreffen und keinen Einfluss auf die Gebrauchsfähigkeit des Bauwerks haben. Die Verwendung anderer Baustoffe ist zulässig, wenn diese den angebotenen und den übrigen Bauleistungen qualitativ gleichwertig sind. Soweit in der Baubeschreibung keine genaue Bestimmung getroffen ist, steht das Bestimmungsrecht im Zweifel dem Bauträger zu. Einzeichnungen in den Plänen, die nicht unmittelbar mit dem Bauwerk zusammenhängen oder nur der Veranschaulichung dienen (wie Bepflanzung, Möblierung etc.), sind von der Herstellungspflicht nicht umfasst und nicht mitveräußert, soweit sie nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Die Wohn- und Nutzflächenangaben in Bauplänen, Prospekten und dgl. stellen keine zugesagte Beschaffenheit dar; evtl. Abweichungen müssen sich aber in den bauüblichen Toleranzen halten.

Käuferwunsch
Planmäßige Veränderungen können bei rechtzeitiger, schriftlicher Vereinbarung der Käufer mit der Fa. Böhringer Creativbau GmbH ausgeführt werden, soweit keine baurechtlichen und bautechnischen bzw. nachbarrechtlichen Veränderungen tangiert werden. Eine finanzielle Vergütung, z.B. bei Wegfall von Wänden, Türen, Heizkörpern ist ausgeschlossen. Soweit die Käufer den Sonderwunsch nicht bei Fa. Böhringer Creativbau GmbH, sondern direkt bei einem Handwerker in Auftrag geben, ist die vereinbarte Summe an den Handwerker zu bezahlen und die Gewährleistungsfrist direkt mit dem Handwerker zu vereinbaren. Eine Bodenbeschichtung als Bodenbelag ist nicht möglich.

Eigenleistung
Im Hinblick auf die zwischen Bauträger und den bauausführenden Unternehmen und Handwerkern abgeschlossenen Pauschalverträgen sowie hierbei zugesicherte Unternehmensansprüche und Gewährleistungen sind Eigenleistungen nur in begrenztem Umfang möglich. Es können nach rechtzeitiger schriftlicher Mitteilung an die Bauleitung folgende Eigenleistungen zugelassen werden: Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten. Das Gebäude wird in diesem Fall ohne die vereinbarten Leistungen fertiggestellt und in diesem Zustand dem Erwerber übergeben. Die sogenannten Eigenleistungen dürfen erst nach Absprache, nach Feuchtigkeitsmessung des Untergrundes und Besitzübergabe des vertragsgegenständlichen Gebäudes begonnen werden. Für Arbeiten, welche die Erwerber in Eigenleistung erbringen oder unmittelbar bei Dritten in Auftrag geben sowie für hierdurch verursachte Folgeschäden haftet die Veräußerin nicht.

Gestaltung
Um die Einheitlichkeit der Gesamtanlage und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die Farbgebung, Materialauswahl usw. Fa. Böhringer Creativbau GmbH vorbehalten. „Oder"-Positionen werden von Fa. Böhringer Creativbau GmbH entschieden. Die Auswahl und Anordnung der Bepflanzung wird von Fa. Böhringer Creativbau GmbH festgelegt.

Reinigung
Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich nicht.

Schimmel
Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel an Außenwänden mit einem Abstand von ca. 4 cm aufzustellen, um eine ständige Luftzirkulation zu gewährleisten. Bei Einbauküchen an Außenwänden ist auf eine dauerhafte Hinterlüftung der Einbauschränke an allen Seiten zu achten. Das ideale Raumklima wird erreicht durch eine Raumtemperatur von ca. 22°C und eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 55%. Die Luftfeuchtigkeit ist durch ca. zehnminütiges Stoßlüften mit weit geöffneten Fenstern und offenen Innentüren mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche: um hohe Feuchtigkeitswerte zu regulieren (z.B. nach Duschen, Kochen), sollten die Zimmertüren geschlossen bleiben. Ständig gekippte Fenster sind zu vermeiden.

Trittschall
Um Trittschallübertragungen zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel, die auf dem Boden stehen, nicht fest an Wände zu verschrauben.

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