

Goldammerstraße 8, 8/1 , 12 - 12/5, Brackenheim



8 Doppelhaushälften mit jeweils eigenem Grundstück
Baubeginn im Sommer 2022

unverbindliche Illustration



böhringer

Ansicht Nord-Ost Goldammerstraße 12, 12/1



unverbindliche Illustration

Highlights

- unterschiedliche Häuser mit ca. 119,2 m² bzw. ca. 135,8 m² Wohnfläche
- KfW Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse
- jedes Haus mit eigener Wärmepumpe
- G12 - 12/5 inklusive ausgebautem Hobbyraum im Untergeschoss und Studio im Dachgeschoss
- G8, 8/1 inklusive ausgebautem Hobbyraum im Untergeschoss und Bühne im Dachgeschoss
- inklusive Terrasse, Zugangswege und vollständiger Bepflanzung
- inklusive Erschließung (sämtliche Hausanschlüsse, Zufahrt)
- alternativ als "Ausbauhaus" ohne Bodenbeläge, Tapeten, Fliesen und Zimmertüren

Liebe Interessentinnen, Liebe Interessenten,

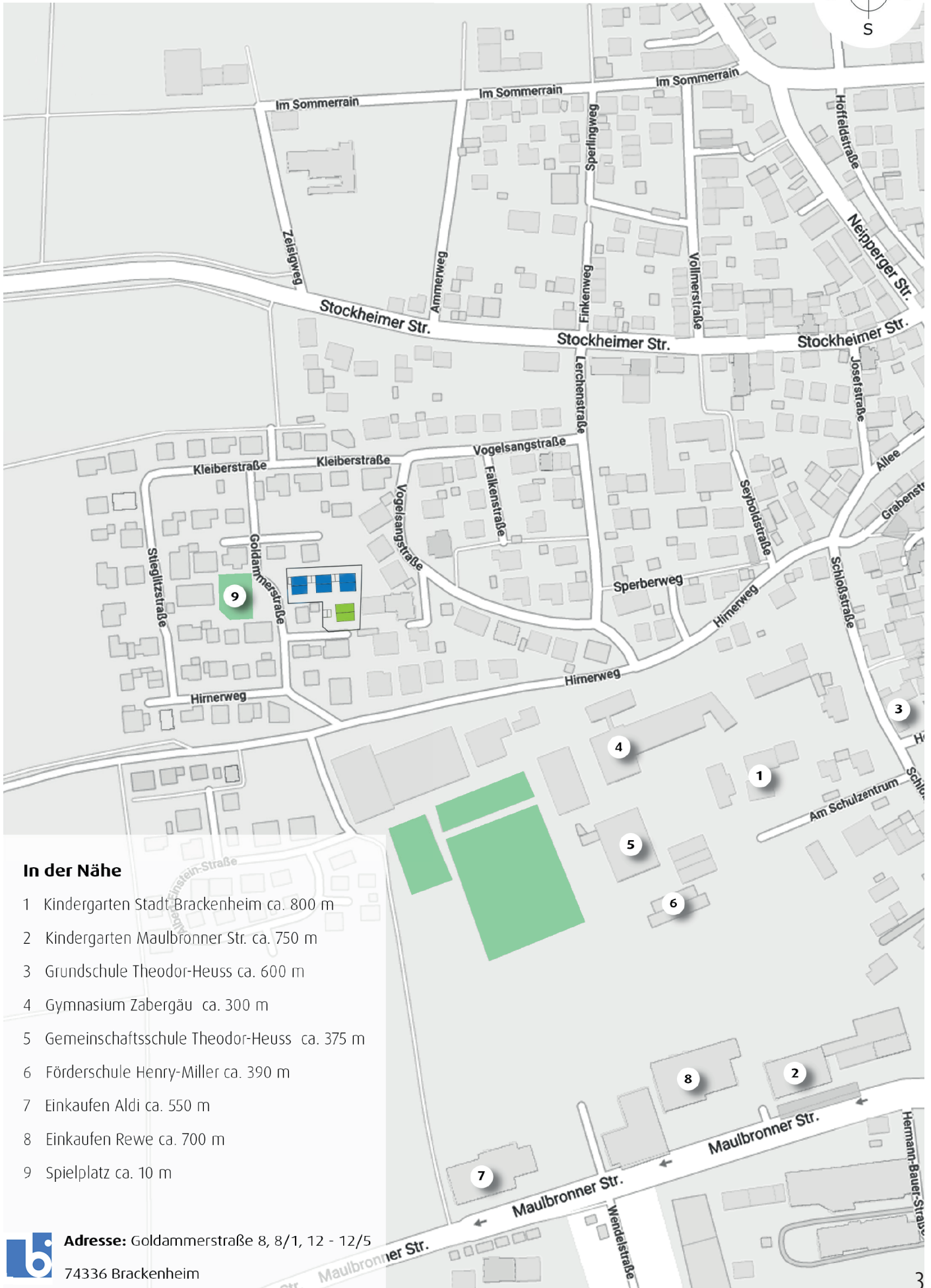
als innovatives Architekturbüro mit Sitz in Heilbronn planen und bauen wir für Menschen mit hohen Ansprüchen an Wohn- und Lebensqualität – **modern, nachhaltig, naturnah und zukunftsfähig.**

Dabei punkten wir mit funktionalen Grundrissen und einem überzeugenden Energiekonzept. Große Balkone, viel freier Platz für Ihre Wohnideen und eine sinnvolle Raumaufteilung: ein wohnbares Raumkonzept ist uns wichtig – vom Unter- bis Dachgeschoss.

Mit über 50 Jahren Erfahrung im zeitgemäßen Geschosswohnbau haben wir es uns zum Ansporn gemacht, **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

Stadtplan



In der Nähe

- 1 Kindergarten Stadt Brackenheim ca. 800 m
- 2 Kindergarten Maulbronner Str. ca. 750 m
- 3 Grundschule Theodor-Heuss ca. 600 m
- 4 Gymnasium Zabergäu ca. 300 m
- 5 Gemeinschaftsschule Theodor-Heuss ca. 375 m
- 6 Förderschule Henry-Miller ca. 390 m
- 7 Einkaufen Aldi ca. 550 m
- 8 Einkaufen Rewe ca. 700 m
- 9 Spielplatz ca. 10 m



Adresse: Goldammerstraße 8, 8/1, 12 - 12/5

74336 Brackenheim

Lage (kein Maßstab)



Übersicht

* Gesamtsumme aus Teilflächen

Goldammerstraße 8

Wohnfläche		119,2 m ²
EG	ca.	62,2 m ²
OG	ca.	57,0 m ²
ausgebauter Hobbyraum im UG	ca.	32,1 m ²
Grundstücksfläche	ca.	269 m ²

Goldammerstraße 8/1

Wohnfläche		119,2 m ²
EG	ca.	62,2 m ²
OG	ca.	57,0 m ²
ausgebauter Hobbyraum im UG	ca.	32,1 m ²
Grundstücksfläche	ca.	239 m ² *

Goldammerstraße 12

Wohnfläche		135,8 m ²
EG	ca.	55,3 m ²
OG	ca.	48,8 m ²
DG	ca.	31,7 m ²
ausgebauter Hobbyraum im UG	ca.	32,6 m ²
Grundstücksfläche	ca.	195,8 m ² *

Goldammerstraße 12/1

Wohnfläche		138,0 m ²
EG	ca.	55,4 m ²
OG	ca.	49,3 m ²
DG	ca.	33,3 m ²
ausgebauter Hobbyraum im UG	ca.	32,6 m ²
Grundstücksfläche	ca.	191,8 m ² *

Goldammerstraße 12/2

Wohnfläche		135,8 m ²
EG	ca.	55,3 m ²
OG	ca.	48,8 m ²
DG	ca.	31,7 m ²
ausgebauter Hobbyraum im UG	ca.	32,6 m ²
Grundstücksfläche	ca.	191,8 m ² *

Goldammerstraße 12/3

Wohnfläche		135,8 m ²
EG	ca.	55,3 m ²
OG	ca.	48,8 m ²
DG	ca.	31,7 m ²
ausgebauter Hobbyraum im UG	ca.	32,6 m ²
Grundstücksfläche	ca.	191,8 m ² *

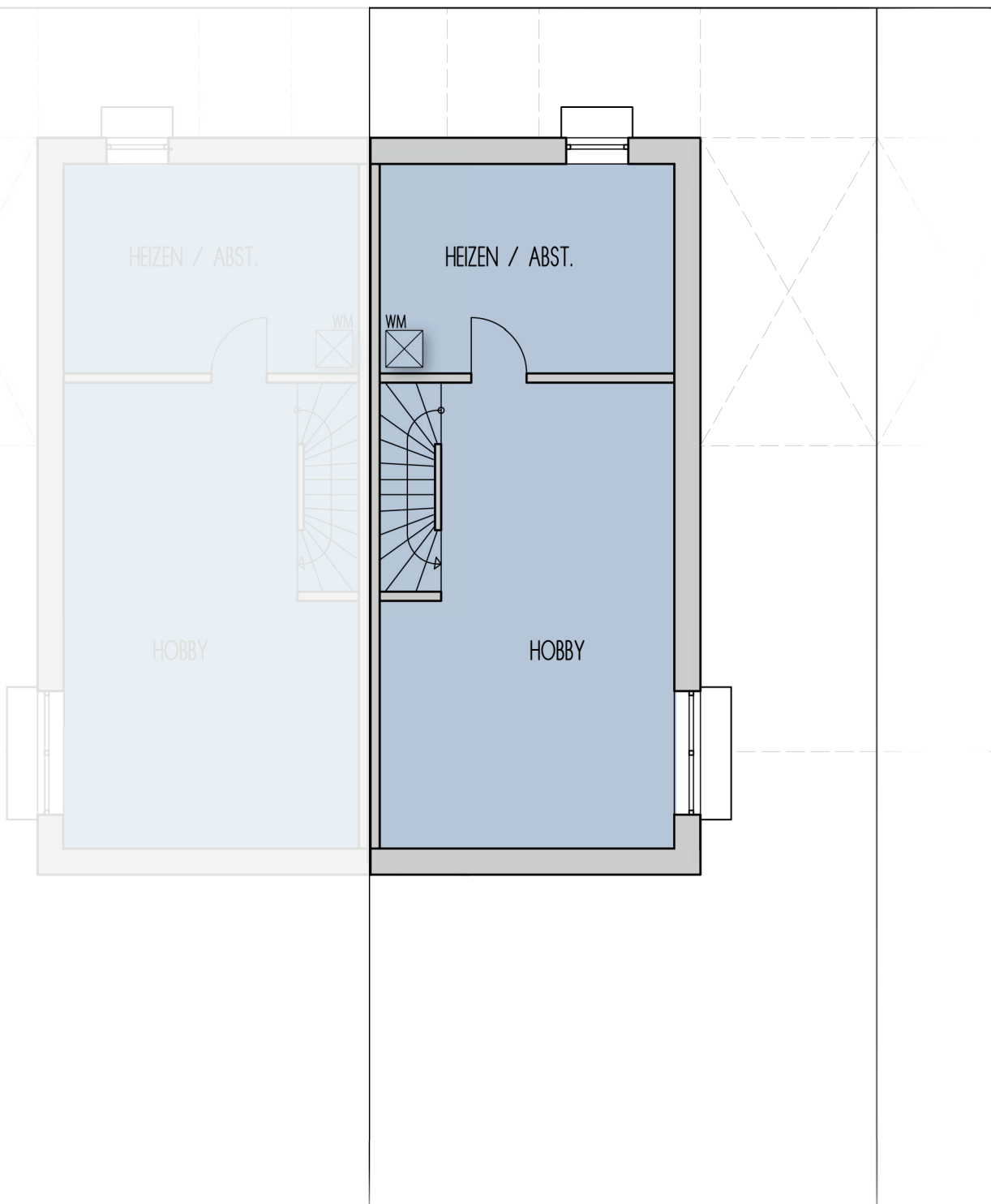
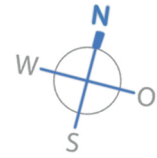
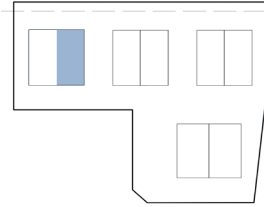
Goldammerstraße 12/4

Wohnfläche		135,8 m ²
EG	ca.	55,3 m ²
OG	ca.	48,8 m ²
DG	ca.	31,7 m ²
ausgebauter Hobbyraum im UG	ca.	32,6 m ²
Grundstücksfläche	ca.	191,8 m ² *

Goldammerstraße 12/5

Wohnfläche		135,8 m ²
EG	ca.	55,3 m ²
OG	ca.	48,8 m ²
DG	ca.	31,7 m ²
ausgebauter Hobbyraum im UG	ca.	32,6 m ²
Grundstücksfläche	ca.	234,8 m ² *

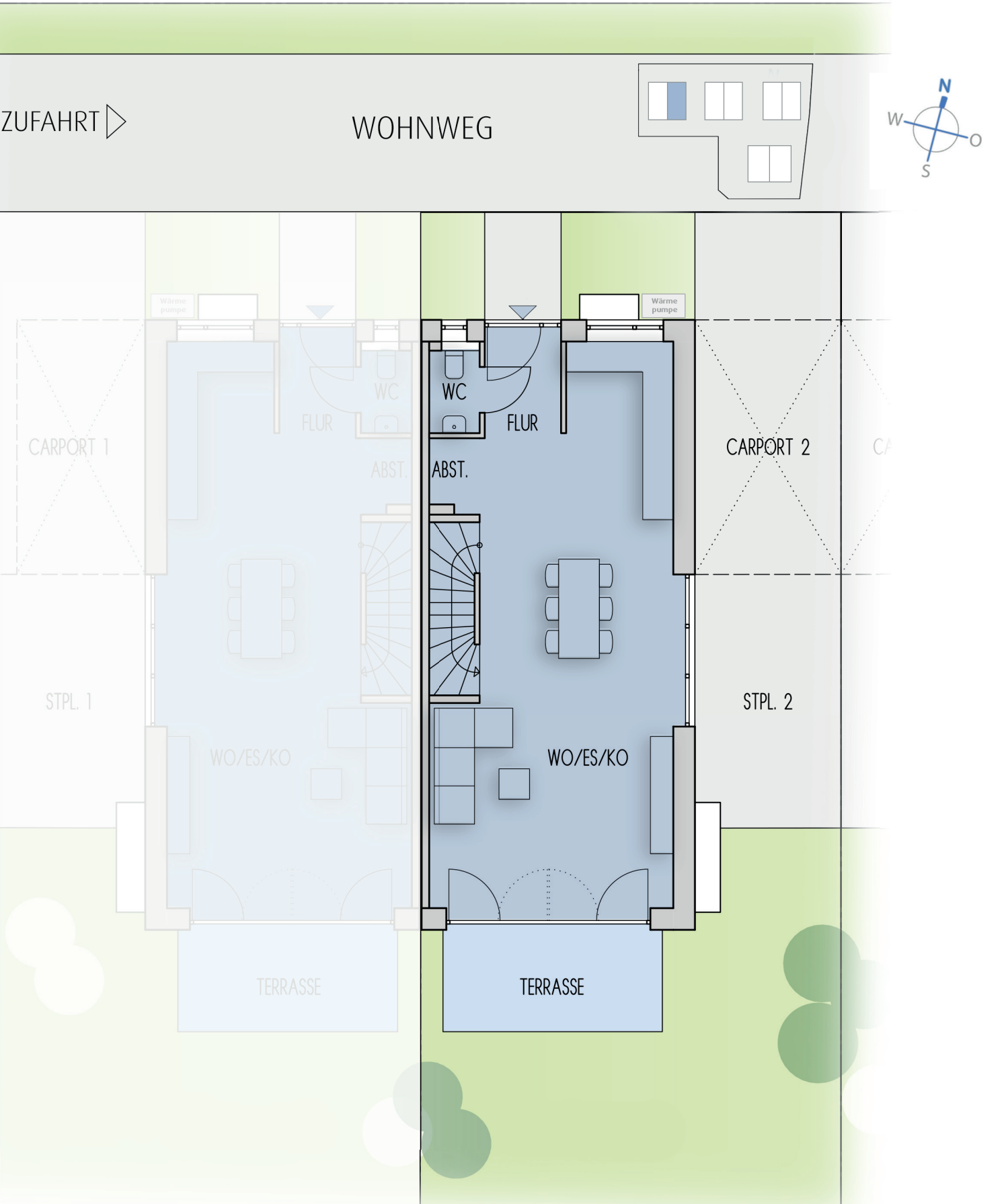
Notizen



Goldammerstraße 12/1

Nutzflächenberechnung

Hobby	ca.	32,6	m ²
Heizen/Abstellraum	ca.	16,1	m ²
Gesamtfläche Untergeschoss	ca.	48,7	m ²

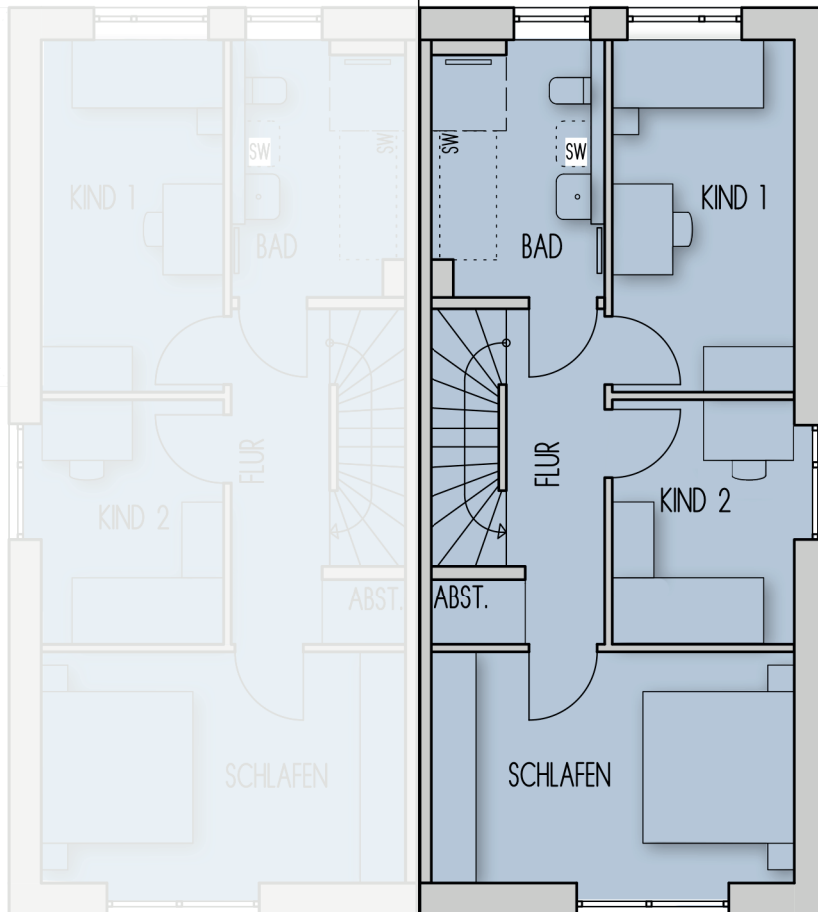
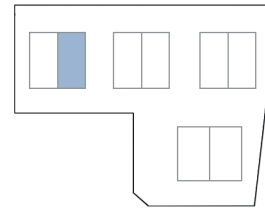


Goldammerstraße 12/1

Wohnflächenberechnung

Wohnen/Essen/Kochen	ca.	44,7	m ²
WC	ca.	1,8	m ²
Abstellbereich	ca.	1,5	m ²
Flur	ca.	3,1	m ²
Terrasse*	8,6 m ² / 2	ca.	4,3 m ²
Gesamtfläche Erdgeschoss	ca.	55,4	m²

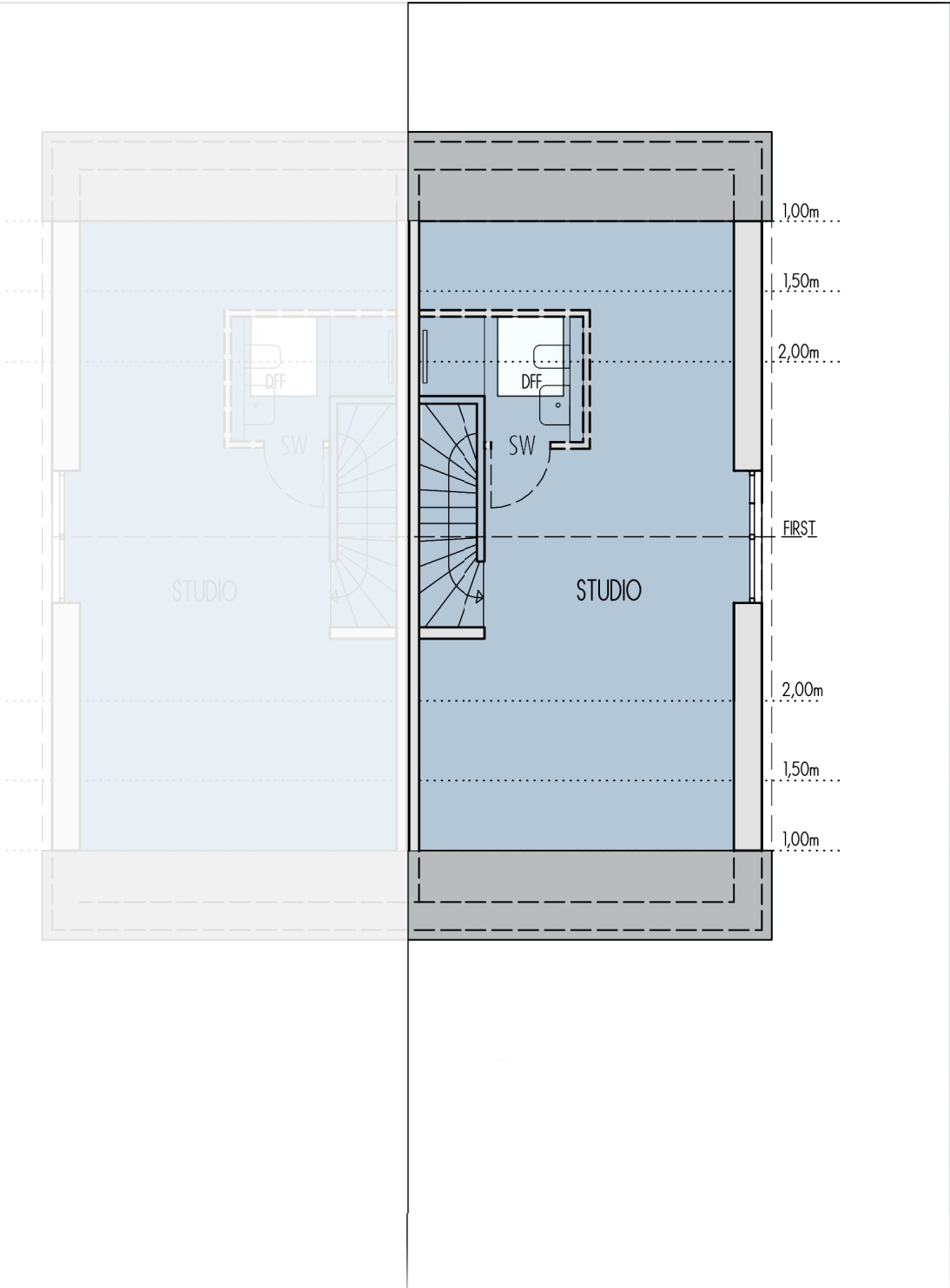
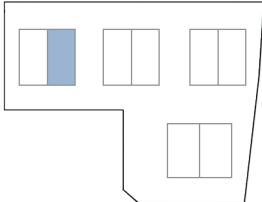
* Die Fläche (m²) von Terrassen wird zu 50% berechnet



Goldammerstraße 12/1

Wohnflächenberechnung

Schlafen	ca.	15,4	m ²
Kind 1	ca.	11,8	m ²
Kind 2	ca.	8,3	m ²
Bad	ca.	7,7	m ²
Flur	ca.	5,1	m ²
Abstellbereich	ca.	1,0	m ²
Gesamtfläche Obergeschoss	ca.	49,3	m²

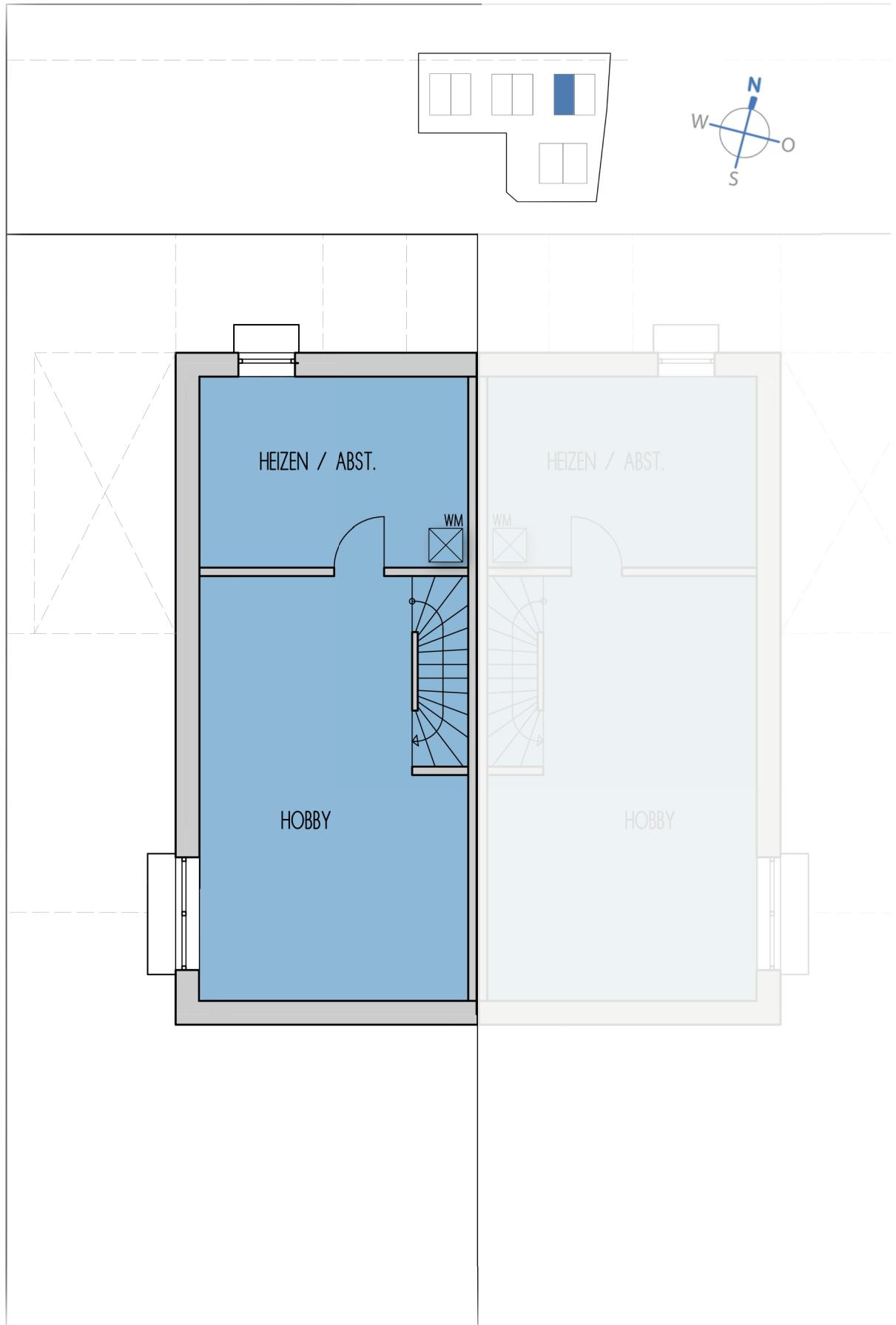


Goldammerstraße 12/1

Wohnflächenberechnung

Studio	ca. 29,4	m ²
Bad SW*	ca. 3,9	m ²
Gesamtfläche Dachgeschoss	ca. 33,3	m²

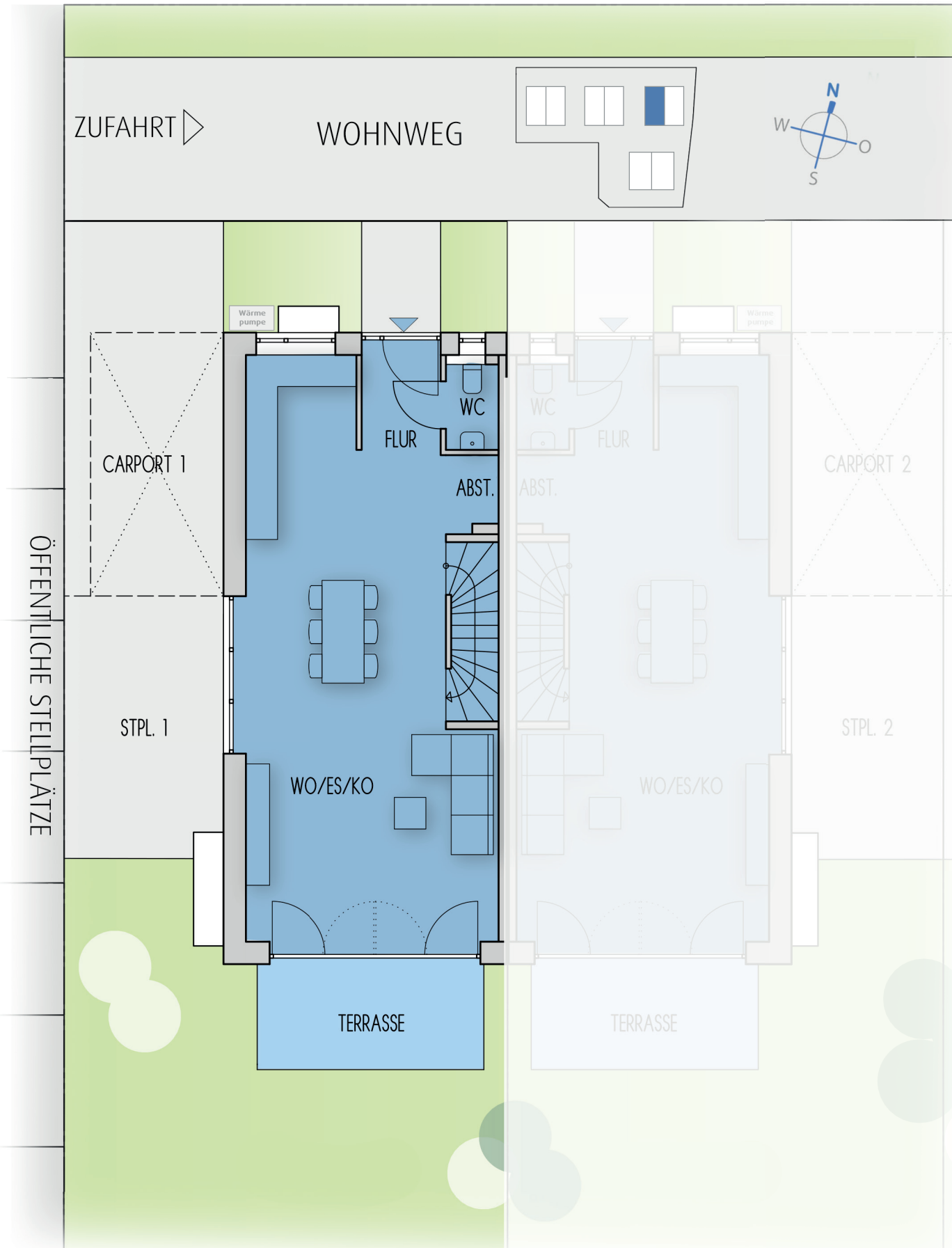
*SW = Sonderwunsch



Goldammerstraße 12/4

Nutzflächenberechnung

Hobby	ca.	32,6	m ²
Heizen/Abstellraum	ca.	16,1	m ²
Gesamtfläche Untergeschoss	ca.	48,7	m ²



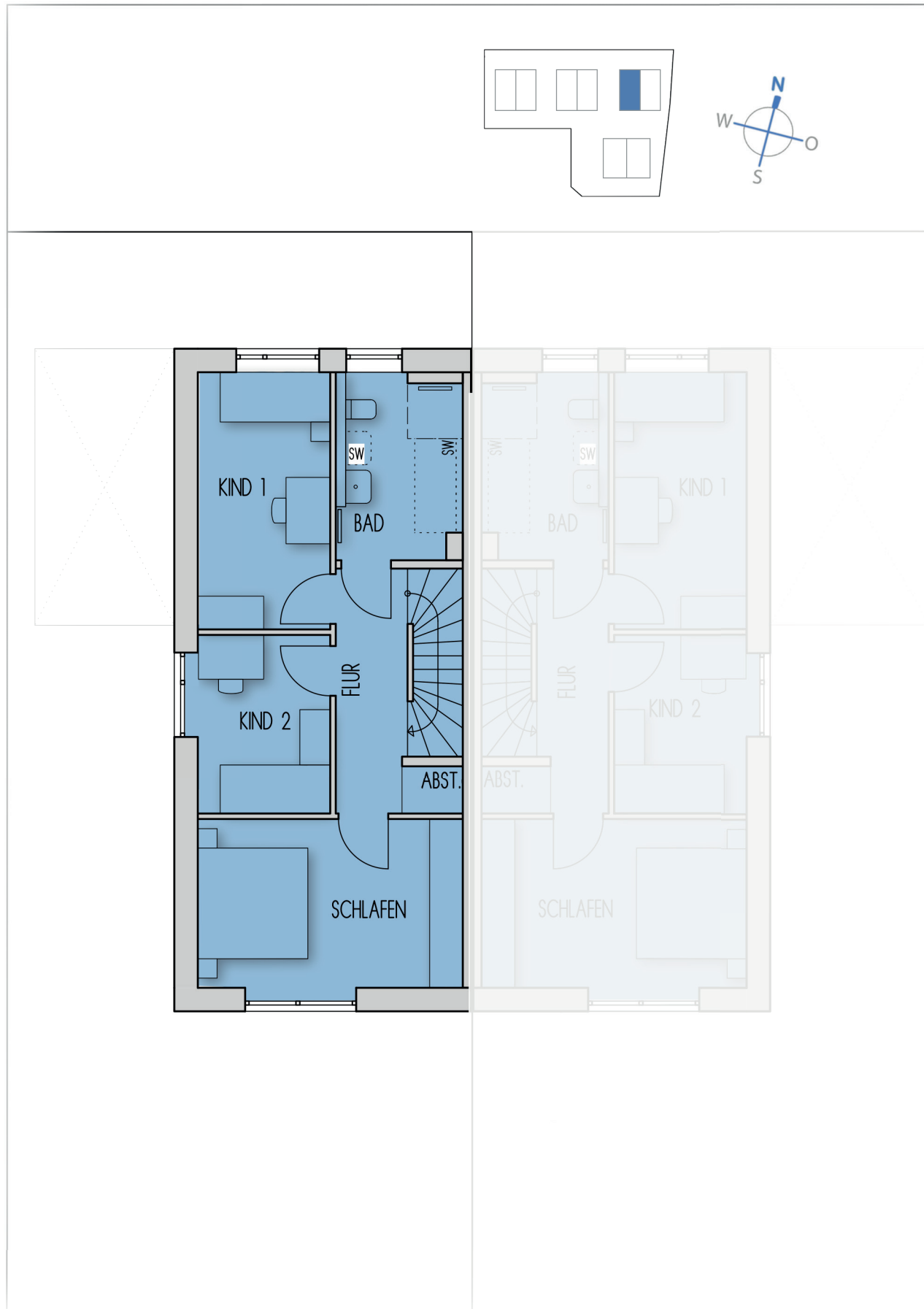
Goldammerstraße 12 /4

Wohnflächenberechnung

Wohnen/Essen/Kochen	ca.	43,5	m ²	
WC	ca.	1,7	m ²	
Abstellbereich	ca.	1,4	m ²	
Flur	ca.	4,4	m ²	
Terrasse*	8,6 m ² / 2	ca.	4,3	m ²

Gesamtfläche Erdgeschoss ca. 55,3 m²

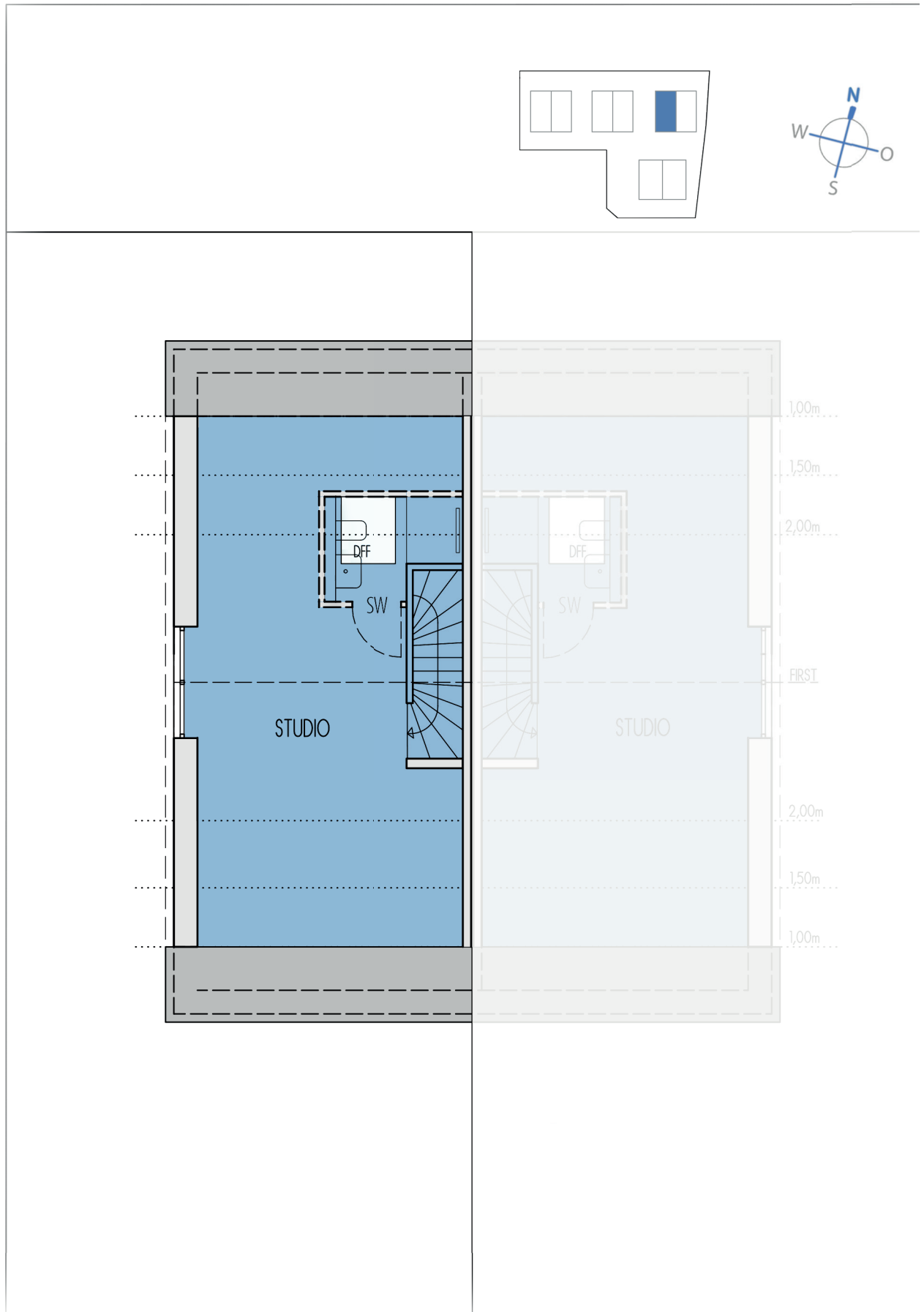
* Die Fläche (m²) von Terrassen wird zu 50% berechnet



Goldammerstraße 12 /4

Wohnflächenberechnung

Schlafen	ca.	15,0	m ²
Kind 1	ca.	11,5	m ²
Kind 2	ca.	8,2	m ²
Bad	ca.	7,4	m ²
Flur	ca.	5,7	m ²
Abstellbereich	ca.	1,0	m ²
Gesamtfläche Obergeschoss	ca.	48,8	m²



Goldammerstraße 12 /4

Wohnflächenberechnung

Studio	ca.	27,0	m ²
Bad SW*	ca.	4,7	m ²
Gesamtfläche Dachgeschoss	ca.	31,7	m²

*SW = Sonderwunsch

Baubeschreibung

Rohbau-/ Erdarbeiten

Aushub, Abfuhr, Deponierung und Wiederverfüllung

Entwässerung

Kunststoff-Grundleitungen inkl. erforderlicher Kontrollschächte und Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Wände und Decken

Stahlbetondecken, Mauerwerkswände außen (gegen Erdreich: Beton mit Dämmung) D=30-49 cm, innen D=11,5-24 cm oder massive, nicht tragende Gipsdielenwände D=10 cm; zweischalige Gebäudetrennwände

Treppen

mit Stahlunterkonstruktion aus Rechteckrohr mit Massivholzstufen und Rundholzhandlauf Buche

Gartenterrasse

Kies und Betonplatten im Gartenbereich ohne Stahlbetonplatte

Dach

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

Verwahrung

Fallrohre und Verkleidungen aus Titanzinkblech

Haustür

Haustür aus Holz mit Zweifachverglasung (1x Sicherheitsglas)

Fenster

Kunststoffelemente weiß mit Pilzkopfverriegelung außer Dachflächenfenster, Wärmeschutzverglasung als Dreifachverglasung an allen Fenstern der Wohnungen, Aluminium-Außensimsen, Innensimsen aus poliertem Naturstein oder gefliest (in Nassräumen)

Rollläden

Kunststoffrollläden mit Motor und Einzelschalter an allen Fenstern der Häuser, Revisionsöffnung mit Kunststoffbeschichtung (weiß), außer Dachflächenfenster

Putz

Innen: Gipsputz oder tapezierfähige Spachtelung, außer Untergeschoss (UG), außen: Deckputz mit Farbgebung

Estrich

Estrich auf Dämmung

Bodenbeläge

Eiche-Parkett in Wohn- und Essbereichen, Kinder- und Schlafzimmern, Flur im OG und Studio, massiv, Stäbe 16,0 x 2,3 cm, im Parallel-Verband verlegt, Versiegelung (Vergütung bei Eigenleistung 40,- €/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten), Vinyl-Boden im Hobby-Raum

Fliesen

Feinkeramische Wand- und Bodenfliesen bis 30/60 cm (Material 40,- €/m², Vergütung 55,- €/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten) in Bädern, WC's, Küchen, Flur EG und Flur UG, Wandfliesen siehe oben, im Bad ca. 2,40 m hoch, WC ca. 1,25 m hoch, Küche max. 3,00 m². Die Fugenbreite richtet sich nach der Formatgröße und der Fliesenart

Türen

Zimmertüren sturzhoch mit CPL-Holz oder weißer Beschichtung, Beschläge und Griffe aus Edelstahl, Buntbartschloss mit einem Schlüssel je Tür, Nebenräume Stahl-Eck-Zargen, Türblatt weiß (kunststoffbeschichtet) oder Brandschutztüren aus Stahl

Malerarbeiten

Böden in Heizräumen mit ölbeständiger Beschichtung Wände mit weißem Anstrich, in allen Räumen (außer Heizräumen), Fluren und Studios Raufasertapete mittlerer Körnung an Decken und Wänden hell gestrichen (Vergütung 4,50 €/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten)

Briefkästen

Mit Klingel- und Sprechanlage: am Hauszugang

Schließanlage

Schließzylinder mit drei Schlüsseln
gleichschließend

Stellplätze

Fahrgasse und Stellplätze in Betonverbundpflaster, Carport (SW) als verzinkte Stahlkonstruktion mit einer abschließbaren Steckdose je Stellplatz sowie Vorbereitung einer PV-Anlage auf Carportdach

Heizung/Technik

Niedertemperatur-Heizungsanlage mit Wärmepumpe sowie zentrale Warmwasserversorgung und außen temperaturabhängiger Regelung, Fußbodenheizung, Wärmeregler jeweils über Thermostatregler an den Wänden. Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad

Lüftungsanlage

Fensterfalzlüfter 1 x pro Raum für Außenluftnachströmung bei geschlossenem Fenster

Dunstabzug

Anschlussmöglichkeit in den Küchen über die Außenwand oder Vorbereitung für Umluftsystem

Sanitärinstallation

Körperschallentkoppelte Kunststoffentwässerungsleitungen, Trinkwasserversorgung mit wärme gedämmten Kunststoffrohren, Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss im Heizraum, Alle sonstigen Einrichtungsgegenstände sind Markenfabrikate: D-Code-Serie von Duravit oder gleichwertig

WC

Tiefspülklosett wandhängend, Keramik, Einbauspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoffsitz mit Deckel und Toilettenpapierhalter

Waschtisch

Hochwertige Keramik mit verchromtem Einhebelmischer, Kristallspiegel

Dusche

Bodengleicher, gefliester Duschbereich mit Duschrinne, Armatur als Einhebelmischer mit Unterputzmontage, verchromt, Handbrause und Brauseschlauch mit Wandstange, als Sonderwunsch: Duscabtrennung

Sonderwunsch

Ein zusätzlicher Waschtisch, ein Waschmaschinenanschluss im Bad oder eine Badewanne können teilweise eingeplant werden

Waschen/Trocknen

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner im UG

Gartenhahn

Ein frostsicherer Gartenhahn auf Terrassenseite

Elektrozähler

Zählerschrank im UG, Absicherung der Stromkreise mit Elektrounterverteiler unter Putz

Nebenräume

Leitungen als Aufputzmontage, Abstellraum Ausschalter und Steckdose, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Heizungsanschluss

Medien

Zuleitung mit Übergabepunkt. Netzwerksammelpunkt im Flur, weitere Verteilung in jedes Wohn- und Schlafzimmer als CAT 7 Leitung mit Datendose

Sprechanlage

Mit Ruftaster und mithörgesperrter Gegensprechanlage zur Haustüre und Wandapparat

Rauchmelder

Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Lithiumbatterie, 1 Stück je Schlafräum und Flur zur Wohnungstüre und 1 Stück je Treppenhaus

Wohnbereich

Weißer Großflächenschalter und Schukosteckdosen als Unterputzinstallation gemäß VDE-Richtlinien ohne Beleuchtungskörper, in jedem Raum ein Deckenauslass mit Ausschaltung, im Schlafzimmer und im Flur mit Kreuzschaltung, im Bad zusätzlich ein Wandauslass mit Serienschaltung, Kühlschrank-, Herd- und Spülmaschinenanschluss in der Küche, 45 Steckdosen pro Doppelhaushälfte, Lage nach Wunsch der Käufer, Einzelschaltung der Rollladenmotoren am Fenster, Balkon / Terrasse: Spritzwassergeschützte Steckdose, Auslass für Außenleuchte von innen schaltbar

Gartenanlage

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

Ausführung

Fa. Böhringer Creativbau GmbH ist verpflichtet, das gesamte Bauvorhaben nach Maßgabe des genehmigten Plans / 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.

Exposé/Vertrag

Das Exposé dient der Veranschaulichung des Projekts. Vertragsgrundlage ist die Plandarstellung des Baugesuches sowie der individuelle Kaufvertrag.

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/ Gemeinschafts-eigentums 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 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.

Mehrwertsteuer

Alle Preise in der Baubeschreibung sind einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Wärmeschutz

Die Anforderungen an die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) sowie die Effizienzhaus-Stufe 40 Erneuerbare-Energien-Klasse werden durch eine integrierte Lösung zwischen Gebäudehülle und Gebäudetechnik, also Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Dämmung, erreicht. Dazu erhält jeder Erwerber einen Energiebedarfsausweis.

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. zehnmütiges Stoßlüften mit weit geöffneten Fenstern und offenen Innentüren mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche, um hohe Feuchtigkeitwerte 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
Fax 07131 / 74570 - 10

info@boehringer.net

www.boehringer.net