

An abstract graphic consisting of several overlapping, wavy, ribbon-like shapes in various shades of blue, ranging from light cyan to deep navy. The shapes flow horizontally across the middle of the page, creating a sense of movement and depth. The background is a solid, medium-blue color.

MAIN  
SIDE

## Neubau-Eigentumswohnungen in Hainburg am Main

Mühlgasse 12, Angergasse 5 + 9, 63512 Hainburg

## INHALTSVERZEICHNIS

Vogelperspektive vom Projekt	4 - 5
Lage/Willkommen in Hainburg am Main	6 - 7
Geschichte des Mains	8 - 9
Daten/Fakten/Highlights	11
Freiflächenplan	12 - 13
Grundrisse + Visualisierungen Haus 2A + 2B	14 - 29
Grundrisse + Visualisierungen Haus 3	30 - 37
Tiefgarage/Keller	38 - 39
Baubeschreibung	40 - 46
Ihr Bauträger	48 - 49
Hinweise zum Prospekt	50
Impressum	51



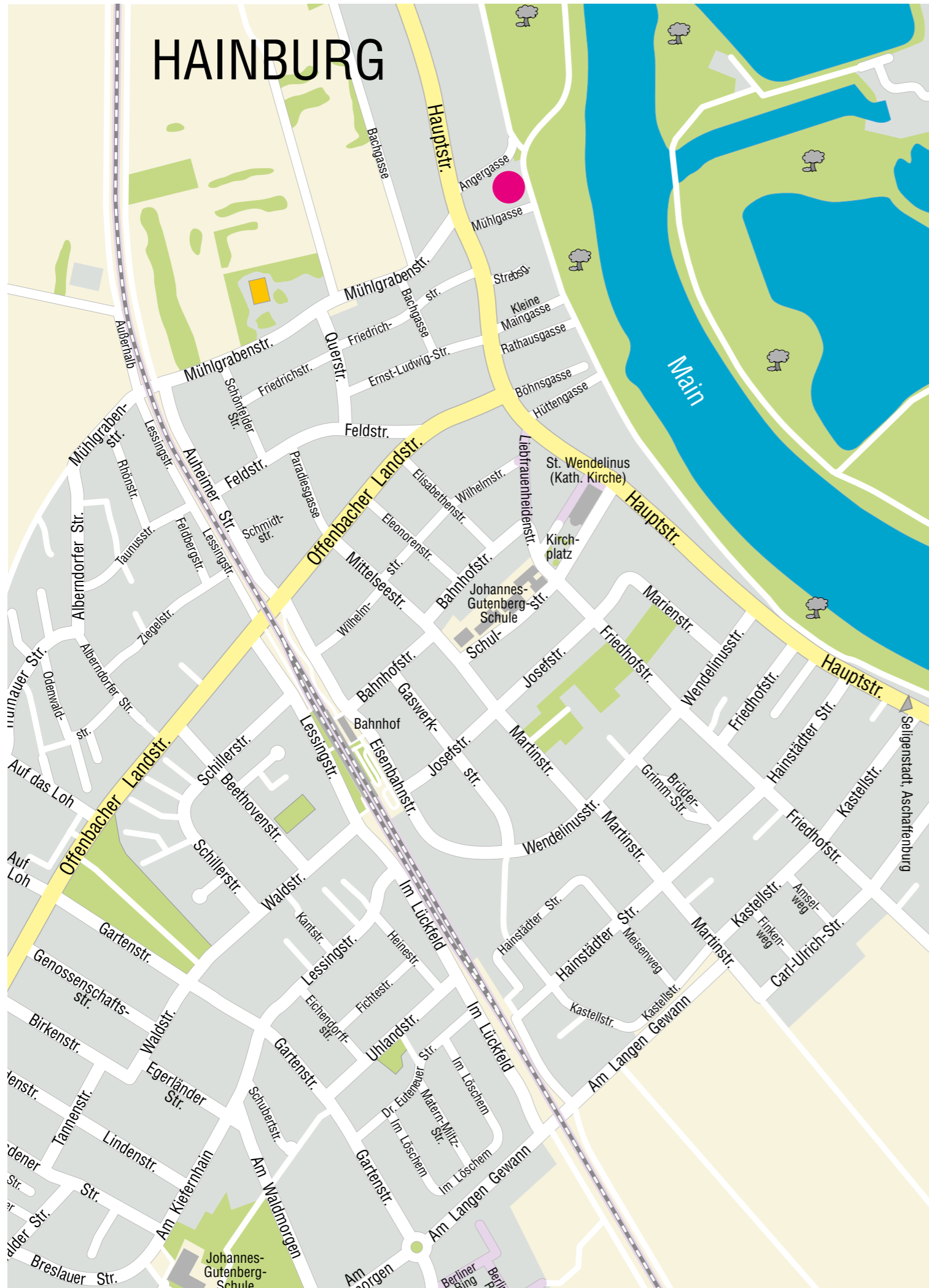


Hinweis:  
Die Bepflanzung mit Hecken, Büschen  
und Bäumen ist nur eine beispielhafte  
Darstellung.

Unverbindliche Visualisierung



# HAINBURG



## WILLKOMMEN IN HAINBURG AM MAIN

In Hainburg am Main, in Top-Lage mit Blick zum Main, entstehen 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten in exklusiver, moderner Ausstattung.

Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Neubau-Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 60 - 112 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung hat eine Terrasse, Loggia oder Dachterrasse. Die Erdgeschosswohnungen haben alle einen Garten.

Hainburg am Main ist eine Gemeinde im Bundesland Hessen. Die Stadt liegt verkehrsgünstig und ist gut an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden. Die Bundesautobahn A3 verläuft in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Städte wie Frankfurt am Main, Würzburg und Aschaffenburg.

Es gibt verschiedene öffentliche Einrichtungen, darunter eine Grundschule, eine Gesamtschule und Kindergärten. Die medizinische Versorgung wird durch Arztpraxen und Apotheken sichergestellt. In Hainburg finden Sie auch eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Restaurants, die den täglichen Bedarf decken.

Die Umgebung von Hainburg am Main bietet viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung. Die Gemeinde selbst hat Sportplätze, Spielplätze und Grünflächen. In der Nähe befinden sich auch der Main, der zum Radfahren, Spazierengehen und Bootfahren einlädt sowie Wälder und Naturschutzgebiete für Wanderungen und Naturliebhaber.

Hainburg am Main hat einige historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten zu bieten. Dazu gehören die Burgruine Hainburg, die als Wahrzeichen der Gemeinde gilt und die evangelische Pfarrkirche St. Michael. Es gibt auch kulturelle Veranstaltungen und Vereine, die das kulturelle Leben in der Gemeinde bereichern.

Drohnenaufnahme vom Projekt Juli 2023







Drohnenaufnahme vom Projekt Juli 2023

“Jeder Tag am Wasser  
ist ein Geschenk für die Seele.

## DIE GESCHICHTE DES MAINS

Der Main ist mit ca. 500 km Flussstrecke der längste rechte Nebenfluss des Rheins.

Die Quellflüsse des Mains entspringen im Fichtelgebirge und in der Fränkischen Alb. Am westlichen Rand der Stadt Kulmbach im Stadtteil Melkendorf nahe dem Schloss Steinenhausen vereinigen sich die beiden Quellflüsse zum eigentlichen Main.

Der Flusslauf hält trotz vieler markanter Richtungswechsel seine Hauptfließrichtung von Ost nach West bei und berührt dabei mehrere fränkische Mittelgebirge. Am Main liegen große Teile des fränkischen Weinbaugebiets und zahlreiche, teils gut erhaltene historische Stadtkerne.

Große Ballungsräume durchfließt der Main um Würzburg und Frankfurt. Gegenüber der Mainzer Altstadt, zwischen Ginsheim-Gustavsburg und der Maarau in Mainz-Kostheim, mündet er in den Rhein.

Der Main ist nicht besonders lang, aber gleichwohl ein historisch und geografisch bedeutender Fluss.

In der Spätantike bildete sein Unterlauf zwischen Miltenberg und Großkrotzenburg ein kurzes Stück der Außengrenze der Provinz Obergermanien des Römischen Reichs. Die Mainlinie trennte im 19. Jahrhundert die Einflussphären der beiden deutschen Großmächte Österreich und Preußen innerhalb des Deutschen Bundes mit seinem Sitz in Frankfurt unmittelbar am Main.

Der tatsächlich über weite Strecken innerhalb Oberdeutschlands verlaufende Main ist zwar weder eine Dialekt-, noch eine Kulturgrenze, doch gliedert nach häufigem Verständnis die Mainlinie Deutschland in einen nördlichen und südlichen Teil.

Das Rhein-Main-Gebiet ist verkehrsgeographisch die Mitte Deutschlands und Europas.





iStock Foto

## DATEN | FAKTEN | HIGHLIGHTS

- 20 Neubau-Eigentumswohnungen mit Tiefgarage
  - Haus 2A - 8 Wohnungen
  - Haus 2B - 6 Wohnungen
  - Haus 3 - 6 Wohnungen
- 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Ca. 60 m<sup>2</sup> - 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschosswohnungen mit Garten
- Jede Wohnung mit Terrasse, Loggia oder Dachterrasse
- Design-Vinyl-Boden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Bodengleiche begehbare Duschen
- Großformatige Fliesen in den Bädern
- Malervlies
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Videogegensprechanlage
- Pelletheizung nach KfW 55-Standard
- Aufzug von der Tiefgarage/Keller in alle Wohnetagen
- Renommierter Bauträger: NESKA GmbH



# FREIFLÄCHENPLAN

Mühlgasse 12, Angergasse 5 + 9, 63512 Hainburg



SNR = Sondernutzungsrecht/  
Gartenanteil

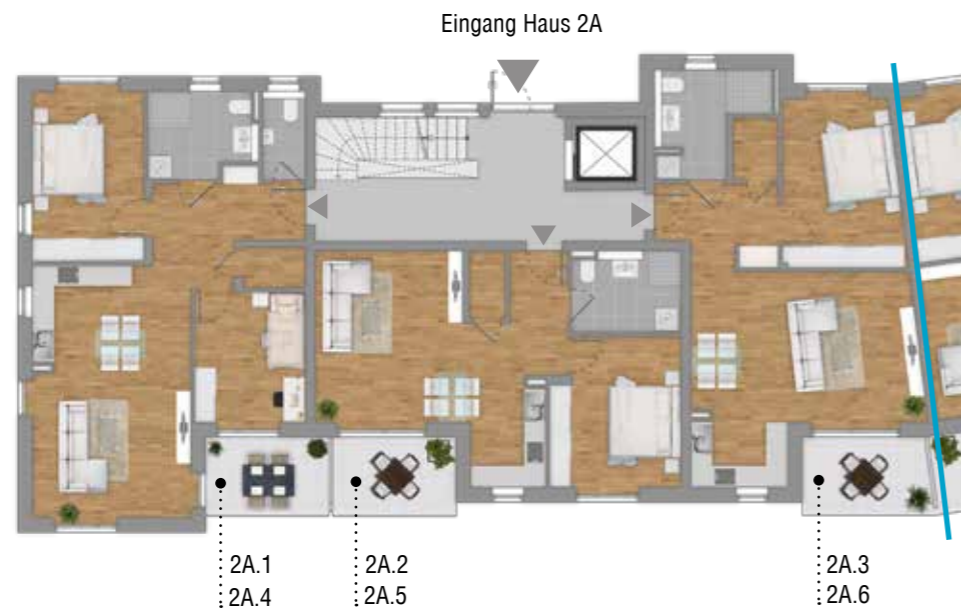
Hinweis:  
Die Bepflanzung mit Hecken, Büschen  
und Bäumen ist nur eine beispielhafte  
Darstellung.

Unverbindliche Visualisierung



## GESCHOSSÜBERSICHT HAUS 2A

Erdgeschoss + Obergeschoss



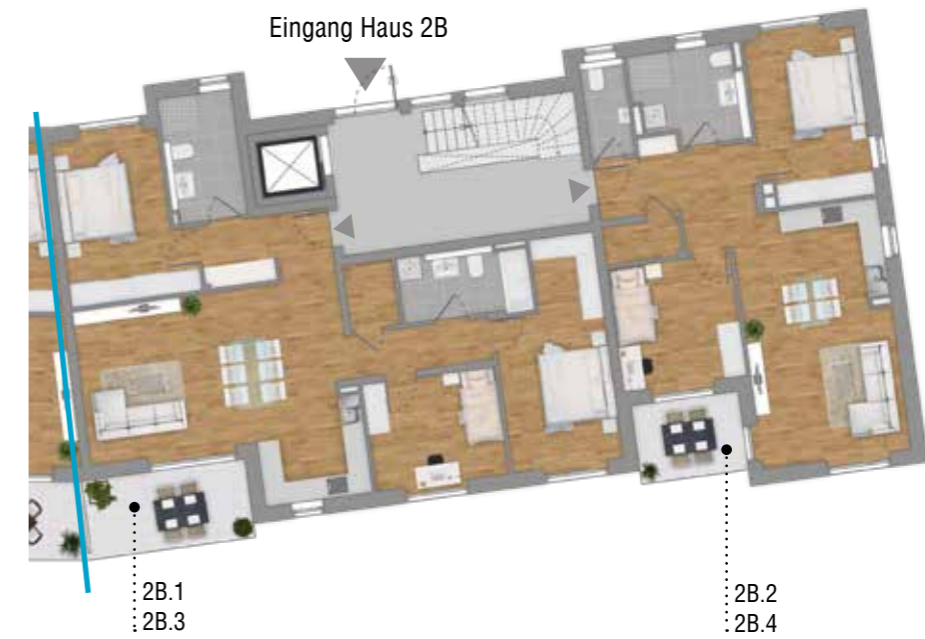
Staffelgeschoss



Grundriss ohne Maßstab - unverbindliche Visualisierung

## GESCHOSSÜBERSICHT HAUS 2B

Erdgeschoss + Obergeschoss



Staffelgeschoss



Grundriss ohne Maßstab - unverbindliche Visualisierung

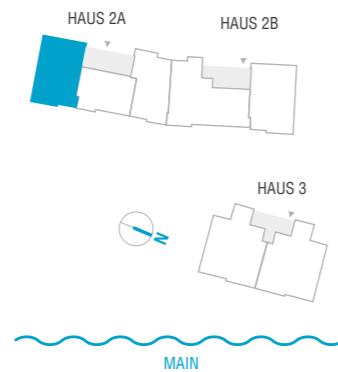


### 3-ZIMMER-WOHNUNG

EG · ETW 2A.1  
OG · ETW 2A.4



Wohnen/Kochen/Essen	30,33 m <sup>2</sup>	Diele/Flur	9,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,51 m <sup>2</sup>	Bad	6,74 m <sup>2</sup>
Kind	11,13 m <sup>2</sup>	WC	2,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,98 m <sup>2</sup>	Terrasse/Loggia	3,78 m <sup>2</sup> (7,56 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>81,09 m<sup>2</sup></b>

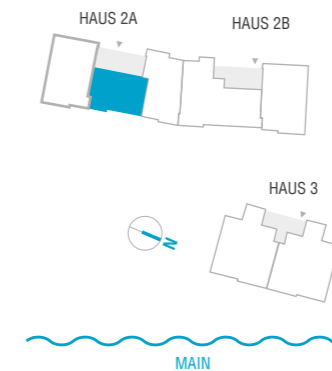


### 2-ZIMMER-WOHNUNG

EG · ETW 2A.2  
OG · ETW 2A.5



Wohnen/Kochen/Essen	27,97 m <sup>2</sup>	Diele/Flur	5,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,42 m <sup>2</sup>	Bad	6,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,93 m <sup>2</sup>	Terrasse/Loggia	3,78 m <sup>2</sup> (7,56 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>60,33 m<sup>2</sup></b>



Grundriss ohne Maßstab · unverbindl. Visualisierungen · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche · Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich · Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

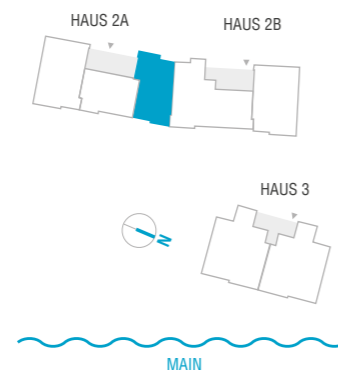


2-ZIMMER-WOHNUNG

EG · ETW 2A.3  
OG · ETW 2A.6



Impressionen Wohnen | Essen | Kochen



Wohnen/Kochen/Essen	31,08 m <sup>2</sup>	Diele/Flur	7,35 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,16 m <sup>2</sup>	Bad	7,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,19 m <sup>2</sup>	Terrasse/Loggia	3,87 m <sup>2</sup> (7,74 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>66,98 m<sup>2</sup></b>

Grundriss ohne Maßstab · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche · Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich · Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung · Bild + Grundriss unverbindliche Visualisierungen



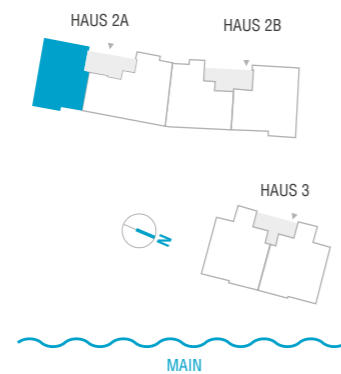
## 2-ZIMMER-WOHNUNG

SG · ETW 2A.7

HAUS 2A



Wohnen/Kochen/Essen	31,31 m <sup>2</sup>	Diele/ Flur	8,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,10 m <sup>2</sup>	Bad	7,43 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,76 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	5,49 m <sup>2</sup> (10,98 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>70,67 m<sup>2</sup></b>

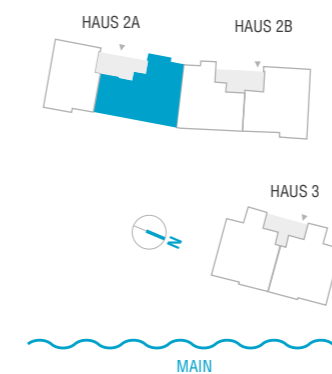


## 3-ZIMMER-WOHNUNG

SG · ETW 2A.8



Wohnen Essen	24,34 m <sup>2</sup>	Flur	5,44 m <sup>2</sup>
Kochen	6,28 m <sup>2</sup>	Bad	7,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,61 m <sup>2</sup>	WC	2,18 m <sup>2</sup>
Kind	12,10 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	8,72 m <sup>2</sup> (17,44 m <sup>2</sup> )
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>	Balkon	1,29 m <sup>2</sup> (2,58 m <sup>2</sup> )
Diele	6,90 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>93,45 m<sup>2</sup></b>



Grundriss ohne Maßstab · unverbindl. Visualisierungen · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche · Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich · Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

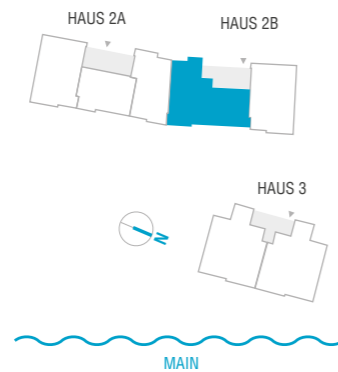


### 4-ZIMMER-WOHNUNG

EG · ETW 2B.1  
OG · ETW 2B.3



Wohnen/Kochen/Essen	37,17 m <sup>2</sup>	Flur	4,74 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	14,96 m <sup>2</sup>	Bad 1	7,07 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	16,90 m <sup>2</sup>	Bad 2	6,43 m <sup>2</sup>
Kind	11,05 m	Terrasse/Loggia	5,04 m <sup>2</sup> (10,08m <sup>2</sup> )
Abstellraum	2,57 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>112,59 m<sup>2</sup></b>
Diele	6,66 m <sup>2</sup>		

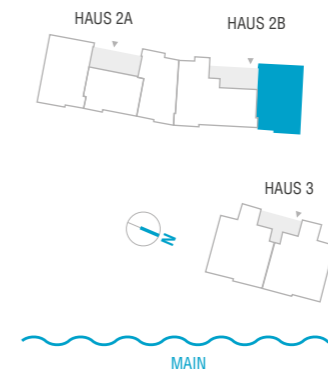


### 3-ZIMMER-WOHNUNG

EG · ETW 2B.2  
OG · ETW 2B.4



Wohnen/Kochen/Essen	28,49 m <sup>2</sup>	Diele/Flur	9,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,25 m <sup>2</sup>	Bad	7,37 m <sup>2</sup>
Kind	11,76 m <sup>2</sup>	WC	3,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,30 m <sup>2</sup>	Terrasse/Loggia	3,33 m <sup>2</sup> (6,65 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>80,62 m<sup>2</sup></b>



Grundriss ohne Maßstab · unverbindl. Visualisierungen · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche · Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich · Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.





HAN  
Unverbindliche Visualisierung

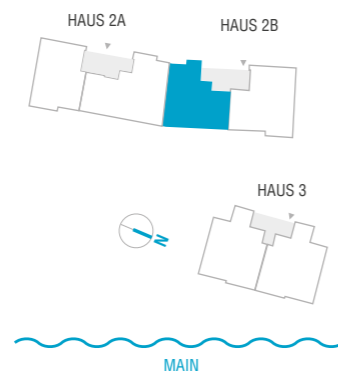


## 2-ZIMMER-WOHNUNG

SG · ETW 2B.5



Wohnen/Kochen/essen	27,01 m <sup>2</sup>	Diele/Flur	6,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,84 m <sup>2</sup>	Bad	9,96 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,30 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	8,63 m <sup>2</sup> (17,25 m <sup>2</sup> )
		Balkon	0,70 m <sup>2</sup> (1,40 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>71,19 m<sup>2</sup></b>

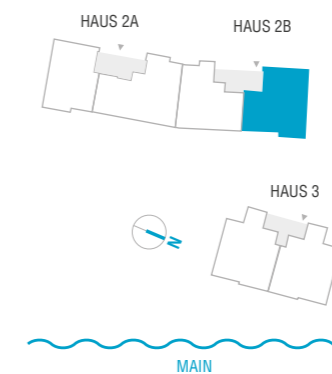


## 3-ZIMMER-WOHNUNG

SG · ETW 2B.6



Wohnen/Kochen/essen	30,35 m <sup>2</sup>	Diele/Flur	10,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,62 m <sup>2</sup>	Bad	9,04 m <sup>2</sup>
Kind	10,59 m <sup>2</sup>	WC	2,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,04 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	6,14 m <sup>2</sup> (12,28 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>85,62 m<sup>2</sup></b>



Grundriss ohne Maßstab · unverbindl. Visualisierungen · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche · Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich · Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



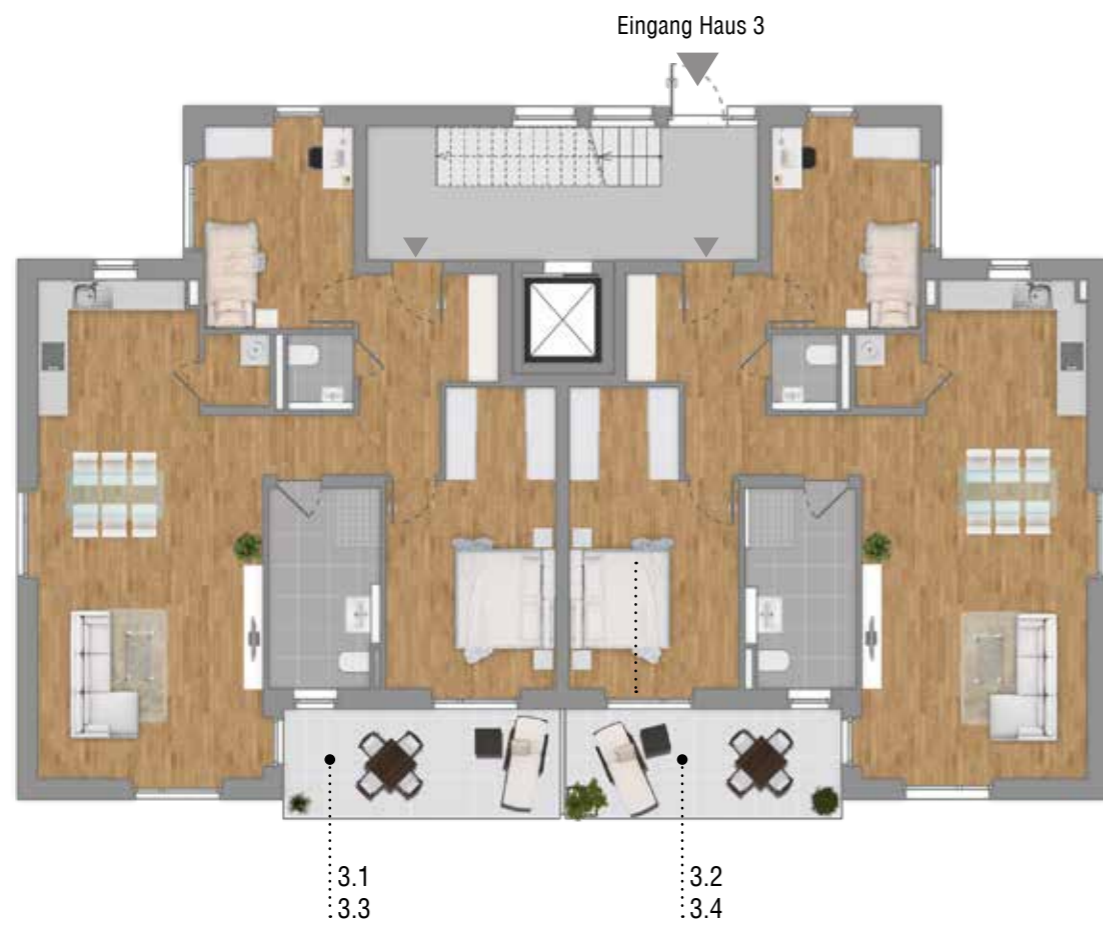


Unverbindliche Visualisierung



# GESCHOSSÜBERSICHT HAUS 3

Erdgeschoss + Obergeschoss



Grundriss ohne Maßstab · unverbindliche Visualisierung

# GESCHOSSÜBERSICHT HAUS 3

Staffelgeschoss



Grundriss ohne Maßstab · unverbindliche Visualisierung

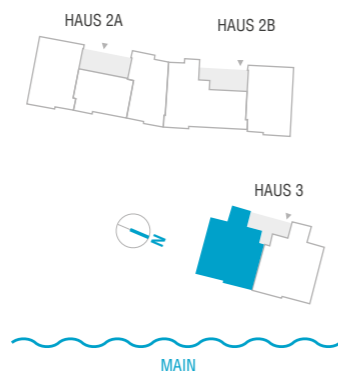


3-ZIMMER-WOHNUNG

EG · ETW 3.1  
OG · ETW 3.3



Wohnen/Kochen/Essen	41,00 m <sup>2</sup>	Diele/Flur	11,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,14 m <sup>2</sup>	Bad	8,63 m <sup>2</sup>
Kind	11,95 m <sup>2</sup>	WC	1,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,89 m <sup>2</sup>	Terrasse/Loggia	6,08 m <sup>2</sup> (12,16 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>100,91 m<sup>2</sup></b>

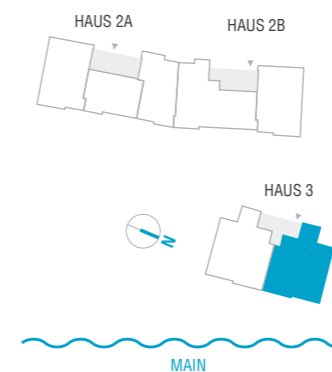


3-ZIMMER-WOHNUNG

EG · ETW 3.2  
OG · ETW 3.4



Wohnen/Kochen/Essen	41,00 m <sup>2</sup>	Diele/Flur	11,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,14 m <sup>2</sup>	Bad	8,63 m <sup>2</sup>
Kind	11,95 m <sup>2</sup>	WC	1,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,89 m <sup>2</sup>	Terrasse/Loggia	6,08 m <sup>2</sup> (12,16 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>100,91 m<sup>2</sup></b>



Grundriss ohne Maßstab · unverbindl. Visualisierungen · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche · Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich · Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.





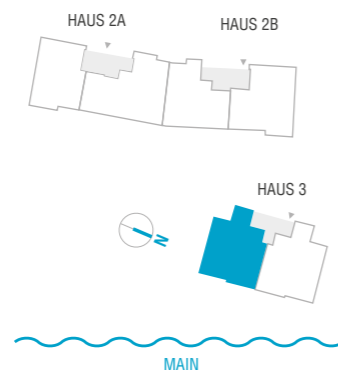




Impressionen Dachterrasse

2-ZIMMER-WOHNUNG

SG · ETW 3.5



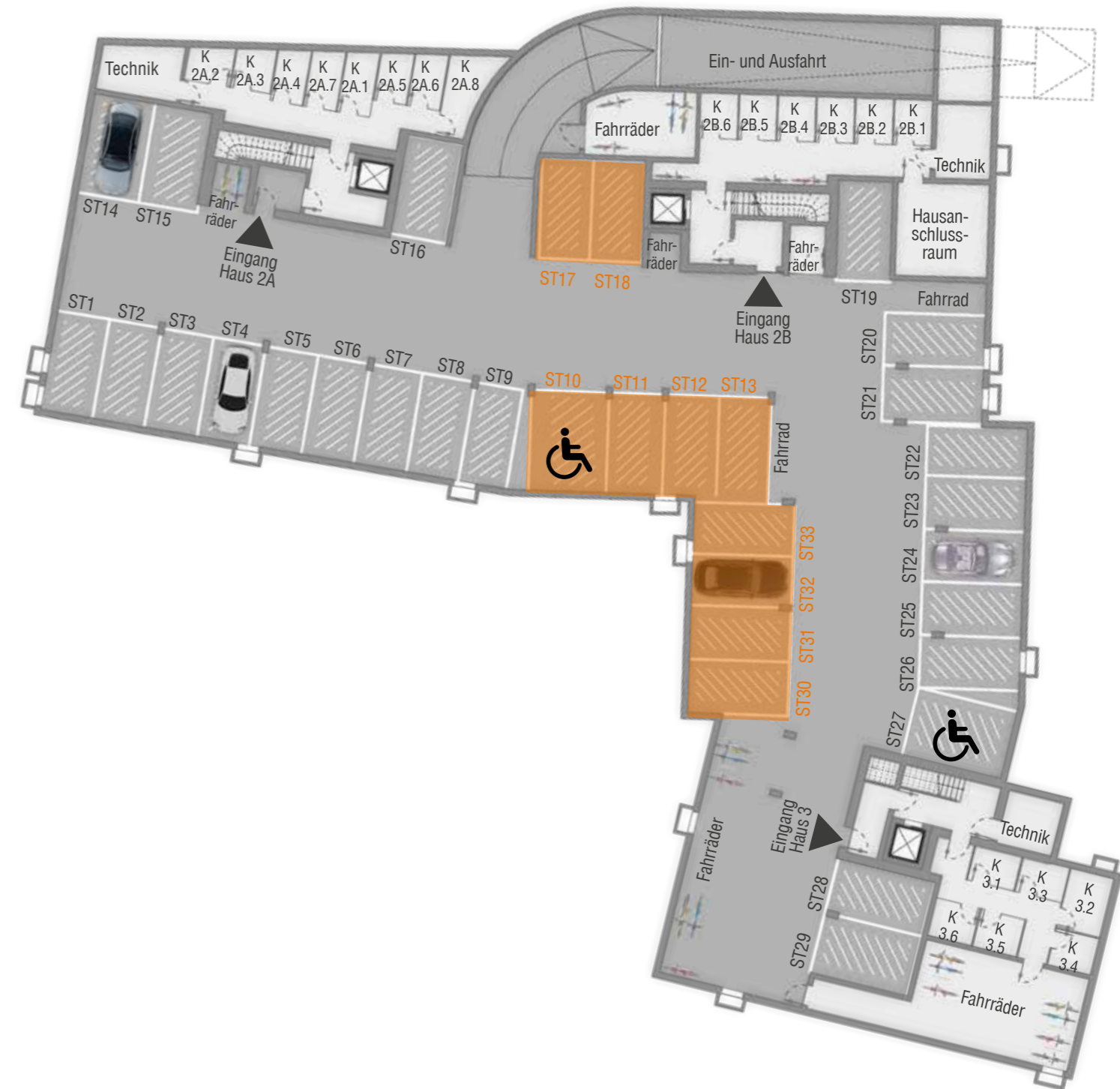
Wohnen/Kochen/Essen	33,18 m <sup>2</sup>	Diele/Flur	7,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,01 m <sup>2</sup>	Bad	8,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,10 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	15,97 m <sup>2</sup> (31,94 m <sup>2</sup> )
		<b>Wohnfläche gesamt (ca.)</b>	<b>82,18 m<sup>2</sup></b>

Grundriss ohne Maßstab · Wohnfläche ca. Angaben · Flächenangabe in Klammern = Grundfläche · Geringe Abweichungen der Wohnfläche in den einzelnen Etagen möglich · Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung · Bild + Grundriss unverbindliche Visualisierungen



## TIEFGARAGE | KELLER

- Insgesamt 33 TG-Stellplätze, davon 2 behindertengerecht
- Die TG-Stellplätze 10 - 13, 17, 18 und 30 - 33 (orange gekennzeichnet) sind für die Wohnungen im 2. Bauabschnitt vorgesehen.
- Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum
- Abstellflächen für Fahrräder und Lastenfahrräder
- E-Anschluss für E-Bikes teilweise vorhanden
- Technikräume + Hausanschlussraum
- Für E-Autos werden die Leerrohrvorrichtungen in die Tiefgarage verlegt. Weitere Details in der Baubeschreibung.
- Aufzug von der Tiefgarage/Keller in alle Wohnetagen



Grundriss ohne Maßstab - unverbindliche Visualisierung  
 Die Nummerierung der Fahrradstellplätze ist den Planungsunterlagen der Teilungserklärung zu entnehmen.

# BAUBESCHREIBUNG

Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohnungen und einer Tiefgarage  
Mühlgasse 12, Angergasse 5, Angergasse 9 in 63506 Hainburg am Main

## 1. Allgemeine Ausstattungsmerkmale

Die bei der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Normen liegen allen zur Ausführung kommenden Gewerken zugrunde, unter besonderer Berücksichtigung der:

- DIN 4108 für Wärmeschutz (EnEV 2016, KfW 55)
- DIN 4102 für Brandschutz

Weiterhin wird für den baulichen Schallschutz folgende Richtlinie vereinbart: VDI 4100 SSt 1 (siehe Anlage 1)

Abweichungen in technischen Einzelheiten, Maßen und beschriebenen Materialien bleiben bei gleichwertiger oder höherwertiger Qualität während der Bauausführung und Detailplanung bzw. als Ergebnis von Ausschreibungen, vorbehalten.

In den Plänen dargestellte Begrünungen, Bepflanzungen, Einrichtungen und Möblierungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Leistung, sondern gelten der besseren Außen- und Grundrissübersicht.

### Wichtig:

Derzeit werden in statischen Berechnungen auch Wände, die eine Stärke von 11,5 cm haben als „tragend“ eingerechnet. Will der Kunde später einmal Wände entfernen (z.B. Zusammenlegung zweier Zimmer) ist dies immer mit dem Statiker abzuklären.

## 2. Kanalisationsarbeiten

Alle im Erdreich liegenden Abwasserleitungen in Kunststoffrohren, ansonsten Ausführung nach den behördlich genehmigten Kanalisationsplänen mit Anschluss an die Ortskanalisation. Rigolen-Einbau gemäß Entwässerungsplan.

## 3. Fundamente, Gründung und Abdichtung

Fundamente nach statischer Berechnung in Stahlbeton; Grundleitungen aus Kunststoffrohren. Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl. Ausführung Kelleraußenwände und Bodenplatte in Stahlbeton. Danach Wiederauffüllung der Arbeitsräume mit späterer Roh- und Feinplanung des Bereiches um das Gebäude. Bodenplatte in WU-Ausführung.

## 4. Wandkonstruktionen

Tragende Außenwände im Keller WU-Beton nach Statik. Im EG, 1.OG und SG sind die Außenwände nach statischen und wärmedämmenden Erfordernissen. Stützen und Unterzüge aus Stahlbeton, Bewehrungen und Betongüten entsprechend den statischen Berechnungen.

Alle nicht tragenden Innentrennwände im Trockenbau sind zwischen 10 cm und 18 cm. Alle tragenden Wände sind 17,5 cm, 20 cm oder stärker aus Kalksandstein oder gleichwertig, nach statischen bzw. schallschutztechnischen Erfordernissen.

## 5. Estricharbeiten

In allen Geschossen, von EG bis SG, wird als Unterboden ein schwimmender Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung verlegt.

## 6. Decken

Die Decken werden gemäß statischer Berechnung aus Stahlbeton bzw. in Betonfertigteilen oder als Fertigdecken nach statischen Erfordernissen hergestellt.

## 7. Treppen

Die vertikale Erschließung des Gebäudes vom KG bis SG erfolgt über eine Stahlbetontreppe.

## 8. Dachkonstruktion/Flachdachabdichtung

Wärmedämmung gemäß Wärmeschutz-Nachweis. Dachkonstruktion mit Folienabdichtung. Flachdacharbeiten gemäß Flachdachrichtlinien.

## 9. Spenglerarbeiten

Die Dach-, Balkon- und Terrassenentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Regenfallrohre. Anschlüsse von Wand an Dach oder Ähnlichem aus Zinkblech oder gleichwertig.

## 10. Schlosserarbeiten

Die Balkone und das Treppenhaus erhalten Geländer aus Edelstahl oder Pulverbeschichtung, oder gleichwertig. Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

## 11. Fenster

Alle Fensterelemente aus Kunststoffprofilen. Alle Fenster erhalten eine Dreischeiben-Isolierverglasung nach Wärmeschutzverordnung. Zu öffnende Fensterflügel erhalten verdeckt liegende Beschläge.

Alle zu öffnenden Fenster erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium. Farbe EV1. Alle Fenster (bis auf Kellerfenster und Treppenhausfenster) erhalten elektrische Rollläden aus Kunststoff. Sämtliche Fenster entsprechen der Wärmeschutzverordnung.

## 12. Fenster allgemein

Kellerfenster teilweise in Lichtschächten. Kellerfenster werden als Zweischeiben-Isolierverglasung gemäß Wärmeschutzverordnung eingebaut. Farbe der Fensterprofile nach Wahl des Bauträgers.

Die Öffnungsrichtungen aller Fensterelemente sind vom Bauträger festgelegt.

### Achtung:

Bei Fenstertüren zum Balkon, bzw. zur Terrasse kann es Schwellen und damit Stufen geben. Dies liegt an den erforderlichen Isolierungen und damit verbundenen unterschiedlichen Aufbauhöhen innerhalb und außerhalb der Wohnung.

## 13. Aufzug

Seilaufzugsanlage für 8 Personen bis ca. 600 kg von KG bis SG.

Die Kabinenmaße sind: Breite ca. 1,10 m, Tiefe ca. 1,40 m, Höhe ca. 2,10 m.

Die Türabmessungen sind: Breite ca. 0,90 m und Höhe ca. 2,05 m.

Mit Beleuchtung, Handlauf und Spiegel. Die Schachttüren sind aus Edelstahl.

## 14. Wärmeversorgung des Gebäudes

Vollautomatischer Niedertemperatur-Pelletkessel mit Saugzuggebläse und Pufferspeicher zur Verfeuerung von Holzpellets.

Das Wärmeverteilnetz versorgt mittels Metallrohren die Wohnungsstationen aller Wohnungen, wobei jeder abgeschlossene fußbodenbeheizte Raum ein separates elektrisches Raumthermostat zur Regelung erhält. Das gesamte Wärmeverteilnetz wird wärmedämmung ausgeführt und erhält Einbauvorrichtungen für Verbrauchererfassungsgeräte zur Nebenkostenermittlung. Nebenräume (z.B. Abstellräume, Gäste-WCs, einige Flure, ...) erhalten keine separate Regelung bzw. Fußbodenheizung.

Jede Wohnung erhält eine Übergabestation, in der das Trinkwasser erwärmt und die Fußbodenheizung versorgt wird.

Die Fußbodenheizung wird in Kunststoffrohren ausgeführt.

## 15. Trink-/Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt aus einem zentralen, mit der Heizungsanlage gekop-



pelten Warmwasserspeicher.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt in einem Wärmetauscher in jeder Wohnung im hygienischen Durchflussverfahren.

## 16. Lüftungsanlage

Dezentrale Einzelraum-Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Innen mit Design-Blende weiß, außen mit Laibungselementen, nach Wahl des Bauträgers. Bedarfsgerechter, hygienischer Grundluftwechsel in Einzelräumen. Komplette mit Filter, Steuerung und Bedienteil. Die Platzierungen der Lüftungsgeräte werden vom Bauträger bestimmt.

Im Inneren dürfen die Lüftungsblenden nicht zugestellt werden. Die Einzelraum-Lüftungsgeräte werden mit einer zentralen Steuerung eingebaut. Bäder können getrennt davon sein.

Der Bauträger behält sich vor die Lüftungsanlage bei gleichwertiger Ausführung in einer anderen Art und Weise auszuführen. Es kann einzelne Räume geben die keine Lüftungsgeräte erhalten. Wandhauben können von außen sichtbar ausgeführt werden.

## 17. Innentüren

Türblatt und Zarge mit Rundkante, CPL weiß/naturweiß.

## 18. Wohnungseingangstüren

Entsprechend Klimaklasse 3 und Schallschutzklasse 3. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

## 19. Hauseingangstür

Hauseingangstüren in Aluminiumausführung; 2-Schwenkhaken-Bolzenschloss; oder gleichwertig. Briefkästen und Videosprechanlage werden im Hauseingangsbereich montiert. Nach Wahl des Bauträgers.

## 20. Türen Treppenhaus und Keller

Die Türen vom Treppenhaus und in den Kellerbereichen werden nach brandschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

## 21. Bodenbeläge

Bad und Gäste-WC Wandfliesen:  
- Feinsteinzeugfliese NAT Clear GC01 Glocal, 60 cm \* 120 cm

Bad und Gäste-WC Bodenfliesen:  
- Feinsteinzeugfliese NAT Clear GC01 Glocal, 80 cm \* 80 cm

Fugen- und Silikonfarbe nach Wahl des Bauträgers. Bad & Gäste-WC Wände werden max. bis ca. 1,2m hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch. F Teilweise Wandbereiche ohne Fliesen, nach Wahl des Bauträgers.

Bodenbelag in allen Wohnungen:  
Vinyl, Tilo Designboden Basico (Artikel Nr. V1132NK31), schwimmend verlegt (Klickverfahren), Sockelleiste weiß Standard.

Im Treppenhaus erfolgt die Verlegung von Granitplatten nach Wahl des Bauträgers. Terrassen und Balkone erhalten Betonplatten nach Wahl des Bauträgers. Verlegung der Terrassenplatten auf Splitt, Verlegung der Balkonplatten auf Splitt oder Stellsiegeln, nach Wahl des Bauträgers.

## 22. Außenfassade

Außenfassade im Wärmedämm-Verbundsystem gemäß Wärmeschutzverordnung.

Auf die Wärmedämmung wird ein Grundputz (Armierungsschicht) und ein Deckputz (z.B. Körnung 2-3 mm) aufgetragen. Fassadenfarbe des Gebäudes nach Wahl des Bauträgers. Die Fassadenfarbe kann von den Plänen abweichen.

## 23. Innenputz

Die Wände im Erdgeschoss bis SG erhalten einen einlagigen Gipsputz und in den Bädern wird Kalkzementputz eingebaut. Sämtliche Deckenfugen werden geschlossen. Ausführung in Q2.

## 24. Maler- und Tapezierarbeiten

Die Wände und Decken in den Wohnungen werden tapezierfertig in Q2 dem Käufer übergeben (ohne Tapete, ohne Anstrich und ohne Grundierung). Das Treppenhaus erhält einen Rauputz in weiß oder Tape mit Anstrich weiß oder gleichwertig.

## 25. Kellertrennwände

Die Kellertrennwände werden als leichte Metalltrennwände (Lochblech), verzinkt, ausgeführt.

## 26. Elektrische Anlagen für Wohnungen und Allgemeinflächen

Alle Leitungen werden unter Putz verlegt, außer Kellerräume, hierfür wird eine Aufputzinstallation vorgeesehen.

Die Zähler- und Allgemein-Verteilung werden im KG installiert.

Beleuchtung Treppenhaus, Kellerflächen, Tiefgarage, alle Balkone und Terrassen wird der Bauträger ausführen, Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Eine Videosprechanlage wird eingebaut, nach Wahl des Bauträgers.

## 27. Sanitärinstallation allgemein

Hauptwasserzuleitung und Hauptwasserzähler befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss. Die Wärmemengenzähler, Kaltwasserzähler und Warmwasserzähler werden innerhalb der Wohnungen eingebaut.

Die Messeinrichtungen werden angemietet. Der Käufer tritt in die Mietverträge ein, gemäß Teilungserklärung.

Jede Wohnung erhält einen Anschluss für eine Waschmaschine innerhalb der Wohnung.

## 28. Sanitärobjekte

- DIANA S100 – Wand-Tiefspülklosett mit Bedientaste

- Begehbare Dusche mit Duschrinne (ohne Glasduschwand)

- DIANA M100-E Waschtisch, Größe 60 x 48 cm in allen Bädern

- DIANA M100-E Handwaschbecken, Größe 45 x 36 cm, nur in den Wohnungen mit Gäste-WC

- DIANA S100 Badewanne, Größe 170 x 75 cm, nur in den Wohnungen 2B.1 (Erdgeschoss) und 2B.3 (Obergeschoss)

- Doppelwaschbecken nur im Bad der Wohnung 1B.8 (Staffelgeschoss)

### Hinweis:

Generell können die Revisionsöffnungen der Ablaufrohre wie auch Absperrventile oder sonstige für das Gebäude erforderliche Einbauteile im Bereich von Kellerabteilen liegen, die Sondereigentum sind. Hier ist durch den Eigentümer eine Begehbarkeit und Erreichbarkeit sicherzustellen.

## 29. Rauchwarnmelder

Der Verkäufer wird Rauchwarnmelder anmieten und einbauen lassen.

Der Käufer tritt in die Mietverträge ein, gemäß Teilungserklärung.

## 30. Außenanlage

Befahrbare und begehbare Flächen im Außenbereich werden mit Betonsteinen gepflastert, oder entsprechend den Auflagen der Behörde ausgeführt.

Der Unterbau wird aus Schotter und Splitt ausgeführt. Die Terrassenbeläge werden ebenfalls mit Betonsteinen gepflastert.



Der Gartenbereich des Gebäudes wird ca. 20 cm mit Mutterboden planiert. Entsprechend den Auflagen der Behörde wird ein Spielplatz erstellt und der Gartenbereich bepflanzt.

Gartenbereiche der Erdgeschosswohnungen werden durch Bepflanzungen optisch getrennt, nach Wahl des Bauträgers.

Müllstellflächen überdacht und auf gepflasterten Flächen (ohne Müllbehälter).

Die Ausführung, die Lage und Maße der Einhausungen der Müllbehälter wird vom Bauträger bestimmt. Die Pflege der Außenanlagen obliegt ab Übergabe der Eigentümergeinschaft.

Die Fahrradstellplätze im Außenbereich werden ohne Einhausung hergestellt.

### **31. Tiefgarage**

(Mühlgasse 12, Angergasse 5 & 9, Flur-Nr.: 477/7)

Im Bereich der Tiefgarage (unterhalb Haus 2A & 2 B und Haus 3) werden offene Verdunstungsrinnen eingebaut, Ausführung nach Wahl des Bauträgers. Die Tiefgarage erhält eine entsprechende Beschichtung. Die Beschichtung muss jährlich augenscheinlich auf Risse kontrolliert bzw. gewartet werden. Sollten Risse entstehen müssen diese im Auftrag der Eigentümergeinschaft von einer Fachfirma wieder verschlossen werden.

Die Verdunstungsrinnen werden offen ausgeführt.

### **32. Sonstige Ausführungen**

Alle sonstigen Ausführungen, die in dieser Baubeschreibung nicht genannt wurden und auf der Baustelle noch nicht hergestellt wurden, erfolgen nach Wahl des Bauträgers.

### **33. E-Ladestationen für E-Auto und E-Bike**

Für Elektro-Autos werden lediglich die Leerrohrvorrichtungen vom Technikraum in die Tiefgarage verlegt.

Für Elektrofahrräder werden im Keller an den Fahrradstellplätzen mit der Nr. 31 sowie 33 in Haus 2B

und Nr. 07 und 09 in Haus 3 jeweils eine Anschlussmöglichkeit vorgesehen.

Falls Bedarf für E-Ladestationen für Autos besteht, sind alle Folgeleistungen (z.B. Lademanagement, Ladestation, Leitungen, ...) und Folgekosten von der Eigentümergeinschaft und/oder vom Käufer zu tragen.

Vom Versorgungsträger, werden hierfür gesamt 22 KW zu Verfügung gestellt.

### **34. Allgemeine Hinweise**

Die Stärke von Wänden in der Planung entspricht der Baueingabeplanung. Durch eine statische Berechnung wird festgelegt, wie stark die Wände sein müssen und ob ggf. Wandbereiche betoniert werden. Daher werden dann nach der statischen Berechnung die exakten Stärken, die Lage von Installations-schächten, Vormauerungen usw. bestimmt. Es kann zu Änderungen in der Form kommen, dass sich die Wandstärken verändern, Abmauerungen erforderlich sind (insbesondere in Bädern, Küchen, Abstellkammern und Fluren/Dielen).

Ist dem Käufer die Einhaltung bestimmter lichter Raummaße wichtig, muss dies dem Verkäufer mitgeteilt und darüber eine Vereinbarung getroffen werden.

Änderungen, die keine Qualitätsminderung und baulichen Nachteile mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, ebenso der Austausch der Baumaterialien durch gleichwertige, bleiben vorbehalten.

Sollte es am Gebäude nach Fertigstellung geringfügige Abweichungen zu den DIN-Normen ergeben, die die Nutzung der Wohnungen nicht beeinträchtigen und die Funktion der Wohnung nicht gefährden, so wird der Käufer und/oder die Eigentümergeinschaft diese Abweichungen dulden.

Die Ausführungsplanung bzw. Planunterlagen werden dem Käufer nicht übergeben.

Sollten zur DIN 4109, Beiblatt 2, Schallschutz, Abweichungen zum Ist-Zustand (gebauten Zustand)

von bis zu 2 dB entstehen, so hat der Käufer diese zu dulden, 2 dB Abweichung ist für das menschliche Gehör kaum hörbar bzw. verstehbar.

Die dezentralen Wohnraumlüfter können bei nutzerabhängiger Einstellung deutlich hörbare Geräusche erzeugen.

Für Anlagenteile, für die üblicherweise eine regelmäßige Wartung erfolgen muss, ist diese von der Eigentümergeinschaft auszuführen bzw. ein Wartungsvertrag über eine Fachfirma abzuschließen (z.B. für Heizung, Flachdächer, Tiefgaragentor, Aufzug, Lüftungsanlage, Hebeanlage, Beschichtung Tiefgarage, Rigole, Brandschutztüren, Fenster, Ober-türschließer, sonstige maschinelle Einrichtungen und Gegenstände, etc. ...). Bei Nichteinhaltung der Wartungsvorschriften erlischt unter Umständen die Gewährleistung. Wartungsverträge sind zwingend mit Fachfirmen abzuschließen. Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung für Fußbodenheizung und Lüftungsanlage sind vom Käufer zu tragen.

Eventuelle Störungen der Heizungsanlage sind innerhalb der Gewährleistungszeit von der Fachfirma, welche durch die Eigentümerschaft oder Verwalter im Rahmen eines Wartungsvertrages beauftragt werden, zu beseitigen.

Die Formulierungen „oder“, „es bleibt vorbehalten“ und ähnlich sagen aus, dass sich der Verkäufer die Möglichkeit offen hält zwischen verschiedenen Alternativen zu wählen.

Moosbildungen und ähnliche Verfärbungen auf Terrassen und Balkonen sind keine Mängel, die der Bau-träger zu verantworten hat.

Entgegen der DIN können Absperrventile, bzw. Putzöffnungen von Versorgungs-, Entsorgungs- und Heizleitungen gegebenenfalls auch in den Kellerab-teilen liegen, die zum Sondereigentum gehören. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienst-Arbeiten ist der Zugang während der üblichen Geschäftszeiten nach Vereinbarung zu ermöglichen.

In den Bädern oder Abstellräumen wird kein Boden-ablauf für die Waschmaschinen hergestellt, daher hat jeder Käufer dafür Sorge und Verantwortung zu tra-

gen, dass die Waschmaschinen und Trockner nicht auslaufen.

Die nichttragenden Innenwände sind aus Trockenbaukonstruktion hergestellt. Sollte der Käufer später Schränke oder ähnliches an die Wand montieren wollen, so hat er dafür geeignete Befestigungselemente zu verwenden.

Falls der Zugang zum Dach über eine Wohnung im letzten Obergeschoss erfolgen muss, ist der jeweiligen Person entsprechend Zutritt zu gewähren.

Die Müllcontainer sind durch die Wohneigentümergeinschaft oder Verwalter zu bestellen.

Wohnungen, Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben. Fenster, Fliesen und sonstige Oberflächen bedürfen noch einer Reinigung durch die Käufer vor Inbetriebnahme.

In einem Neubau entweicht Feuchtigkeit innerhalb der ersten Jahre. Auf ausreichende Lüftung (Stoß-lüftung) und Heizen ist besonders zu achten, da ansonsten Schimmelbildung auftreten kann (trotz bester Wärmeisolierung). Bei Möbelstücken an Außenwänden, insbesondere an der Anbauwand ist auf einen ausreichenden Abstand von ca. 15 cm zu achten, damit eine Hinterlüftung stattfinden kann.

Risse in Bauteilen, im Putz usw., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen, Schwinden und Setzungen) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Risse an Silikon- oder Acrylfugen sind ebenfalls keine Gewährleistungsmängel. Sie entstehen mit der Zeit, z.B. durch Setzungen und sind bauphysikalische Eigenschaften. Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen.

Alle Wartungsfugen am Gebäude sind Sache des Eigentümers bzw. Eigentümergeinschaft.

Eine „WU-Beton-Ausführung“ des Kellergeschosses garantiert keine 100 %-ige Feuchtedichtheit. Trotz mangelfreier Ausführung können leichte Feuchtigkeiten an Kellerflächen auftreten, die aufgrund von bauphysikalischen Eigenschaften entstehen können.

Dies ist kein Mangel.

Unter die Waschmaschinen und Trockner sind vom Käufer Trittschallmatten (Gummimatten) zu legen.

Gartenflächen sind teilweise unterkellert und werden als Flachdachbegrünung ausgeführt.

Die Abdichtung der Tiefgaragendecke liegt ca. 20 cm bis 40 cm unter der Geländeoberkante der Grünflächen, daher ist es strengstens untersagt auf diesen Flächen Grabungen, Verankerungen von Gegenständen, Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern oder kleine Baumaßnahmen aller Art, in der Erdfläche durchzuführen. Dies gilt auch für Flächen wo eine extensive Dachbegrünung vorgesehen ist.

Die Pflege dieser Allgemeinflächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Lüftungsschächte der Tiefgarage werden offen hergestellt und mit Gitterrost begehbar ausgeführt.

Bei den Besucherparkplätzen 35 und 36 an Haus 2A ist die Breite der Stellfläche ca. 2 m, so dass ein Teil des dort parkenden Autos auf die öffentliche Straße ragt.

Aschaffenburg, Februar 2023

Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.





## IHR BAUTRÄGER

**STARK. SICHER. FAIR.**

WILLKOMMEN BEI NESKA

Sie wünschen sich ihr eigenes Zuhause?

Bei NESKA finden Sie Ihr Eigenheim direkt ohne Umwege.

Sie profitieren dabei von den Vorzügen exklusiver Neubauimmobilien und Revitalisierungsobjekten. Wir beraten Sie auf Augenhöhe und beantworten Ihre Fragen.

Willkommen Zuhause. Im Eigenen.

Uns ist es wichtig, für jeden sein eigenes Wohlfühlreich zu schaffen. Schließlich ist es nicht irgendein Eigenheim, das wir planen und bauen – sondern Ihres. Unsere Schwerpunkte liegen in der Konzeptionierung und Realisierung von Eigentumswohnungen, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Mit unseren zukunftsorientierten Konzepten streben wir stets eine zeitgemäße, hochwertige und umweltbewusste Bauweise an. Für unsere Wohnprojekte ist eine gute Ausstattung gegeben.



## HINWEISE ZUM PROSPEKT

### **Bildnachweise**

Seite 7 + 8: Drohnenaufnahmen · Neska Bauträger GmbH

Seite 10: iStock Foto · Hermann Immobilien GmbH

Seite 48: Foto + Visualisierungen · Neska Bauträger GmbH

Alle unverbindlichen Visualisierungen  
sind Eigentum von Hermann Immobilien GmbH.

### **Textnachweise**

Seite 9: Textauszug aus wikipedia.org.

Seite 49: Textauszug Neska Bauträger GmbH

### **Layout**

Hermann Immobilien GmbH

### **Bitte beachten Sie!**

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten.

Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.

## IMPRESSUM

### **Adresse Projekt**

Mühlgasse 12, Angergasse 5 + 9  
63512 Hainburg

### **Beratung & Verkauf**

Hermann Immobilien GmbH  
Hauptstraße 47-49 · 63486 Bruchköbel  
Telefon 06181 97800  
kontakt@hermann-immobilien.de  
hermann-immobilien.de



### **Bauträger**

NESKA Bauträger GmbH  
Würzburger Straße 194 - 196  
63743 Aschaffenburg





