

IHR NEUES ZUHAUSE

Wallertheim

NEUBAU-DOPPELHAUSHÄLFEN

Neubau von 12 Doppelhaushälften
Bahnhofstraße/Schimsheimer Straße · 55578 Wallertheim



INHALTSVERZEICHNIS

Gartenansicht Haus 9 - 12	6 - 7
Gartenansicht Haus 1 - 8	8 - 9
Standort Leben & Wohnen in Wallertheim	10 - 11
Freiflächenplan	12 - 13
Daten Fakten Highlights	15
Eingangsansicht Haus 3 - 8	16 - 17
Grundrisse & Visualisierungen	19 - 25
Grundriss Dachgeschoss · Ausbauvariante mit Bad (SW)	27
360° Virtueller Rundgang - QR Code	29
Baubeschreibung	34 - 47
Grundstücks- und Projektentwickler	48 - 49
Hinweise zum Prospekt	50
Impressum	51



Unverbindliche Visualisierung

GARTENANSICHT HAUS 9 - 12



Unverbindliche Visualisierung

Studienseminar

GARTENANSICHT HAUS 1 - 8



LEBEN & WOHNEN IN WALLERTHEIM

Wallertheim, ein charmantes Dorf mit ca. 1.700 Einwohnern im Herzen von Rheinhessen, das sich durch seine malerischen sanften Hügel, Weinberge und einer bezaubernden ländlichen Landschaft auszeichnet. Es ist ein beliebtes Ziel für Weinliebhaber und Touristen, die die landschaftliche Schönheit der Region erkunden möchten.

In Wallertheim finden Sie traditionelle deutsche Architektur, darunter Fachwerkhäuser und historische Gebäude. Das Dorf verfügt über ein reiches kulturelles Erbe und das ganze Jahr über finden mehrere Weinfeste und Veranstaltungen statt, bei denen Besucher lokale Weine probieren und die lokalen Traditionen erleben können.

Die Umgebung bietet Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren und lässt Besucher die natürliche Schönheit der Region Rhein Hessens genießen. Wallertheim liegt verkehrsgünstig an der B 420 und L 407, die zur BAB A 61 und A 63 führen. Die Auffahrten liegen in ca. 5 km Entfernung. Auch Bahn- und Busverbindungen sind nach allen Richtungen vorhanden.

Eine Grundschule und ein kommunaler Kindergarten sind im Ort, ebenso Ärzte, eine Apotheke, Banken, Geschäfte sowie weitere handwerkliche und technische Betriebe.

Hier entstehen in moderner Bauweise 12 Doppelhaushälften mit 5 Zimmern, ca. 126 m² Wohnfläche sowie Terrasse mit Garten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



FREIFLÄCHENPLAN

Bahnhofstraße/Schimsheimer Straße · 55578 Wallertheim



DATEN | FAKTEN | HIGHLIGHTS

- 12 Doppelhaushälften in massiver Bauweise
- Wohn-/Nutzfläche ca. 135 m²
- Alle Häuser verfügen über 5 Zimmer, ein großes Bad mit Wanne, Dusche und Handtuchheizkörper, Gäste-WC sowie einen Abstellraum im Dachgeschoss
- Der Abstellraum im Dachgeschoss kann als Sonderwunsch zu einem 2. Bad umgebaut werden
- Die Häuser verfügen über eine Fußbodenheizung
- Jedes Haus mit Luft-Wärmepumpe
- Elektrische Rollläden, ausgenommen Dachflächenfenster
- 2 Pkw-Stellplätze inklusive
- Garage als Sonderwunsch möglich
- Schlüsselfertige Erstellung, ausgenommen Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbeläge





Unverbindliche Visualisierung

Schimsheimer Straße

EINGANGSANSICHT HAUS 3 - 8



Unverbindliche Visualisierung

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Doppelhaus 1, 3, 5, 7, 10, 12
(gespiegelt) Doppelhaus 2, 4, 6, 8, 9, 11

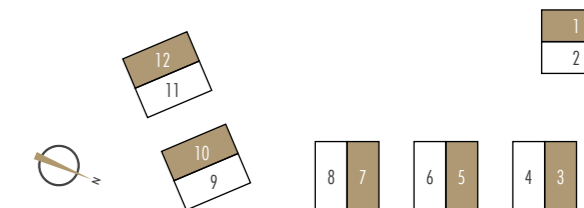
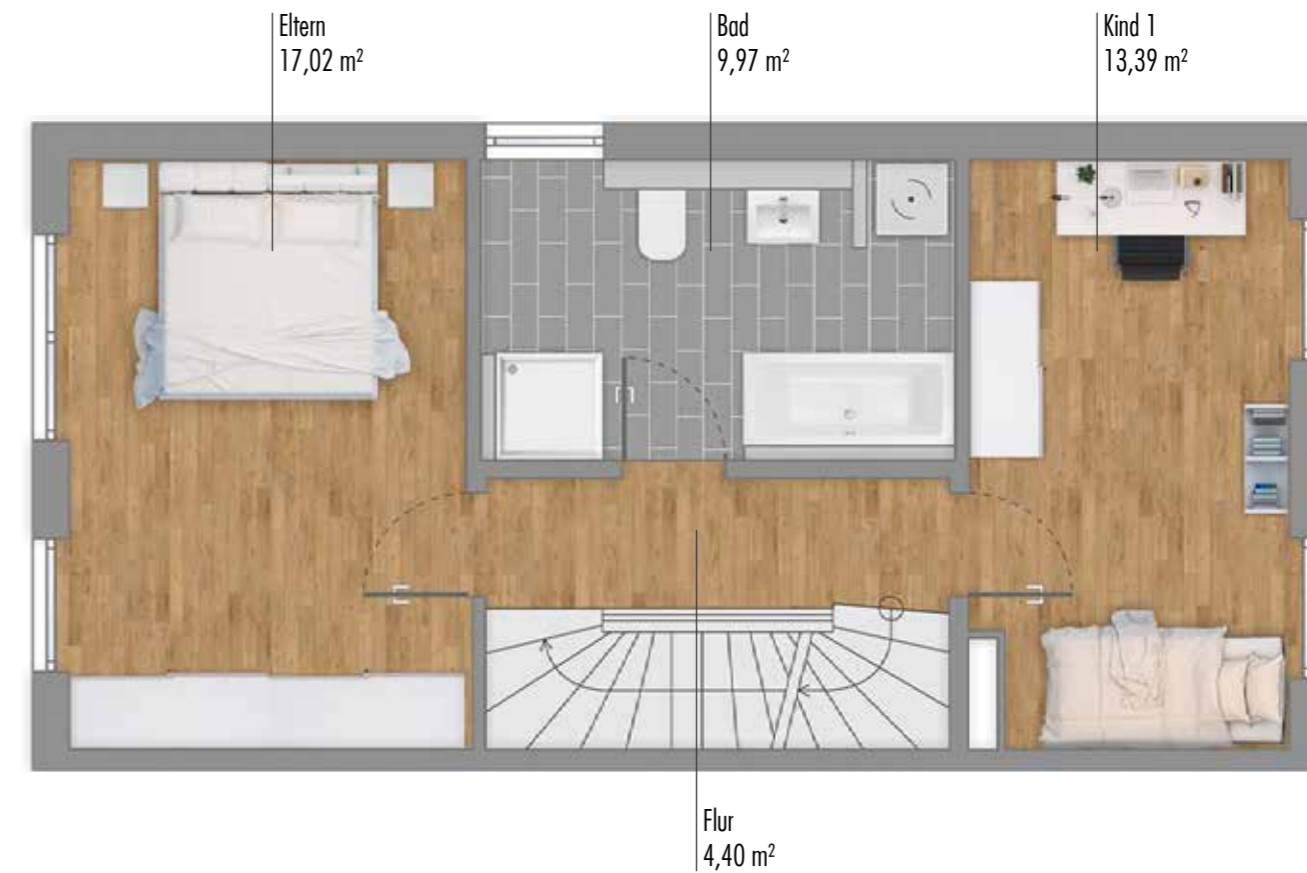




Unverbindliche Visualisierung

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Doppelhaus 1, 3, 5, 7, 10, 12
(gespiegelt) Doppelhaus 2, 4, 6, 8, 9, 11



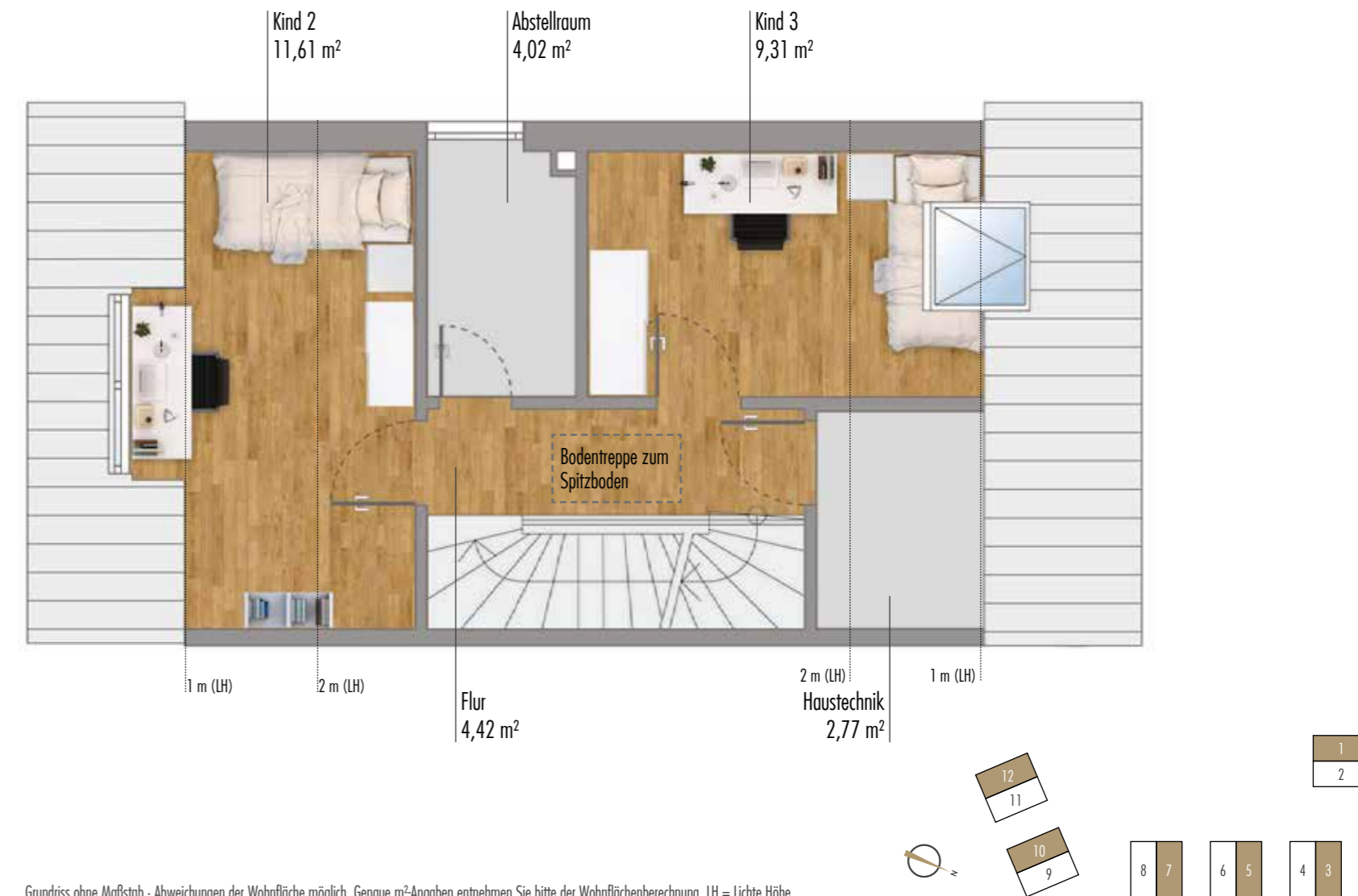
Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



Unverbindliche Visualisierung

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Doppelhaus 1, 3, 5, 7, 10, 12
(gespiegelt) Doppelhaus 2, 4, 6, 8, 9, 11



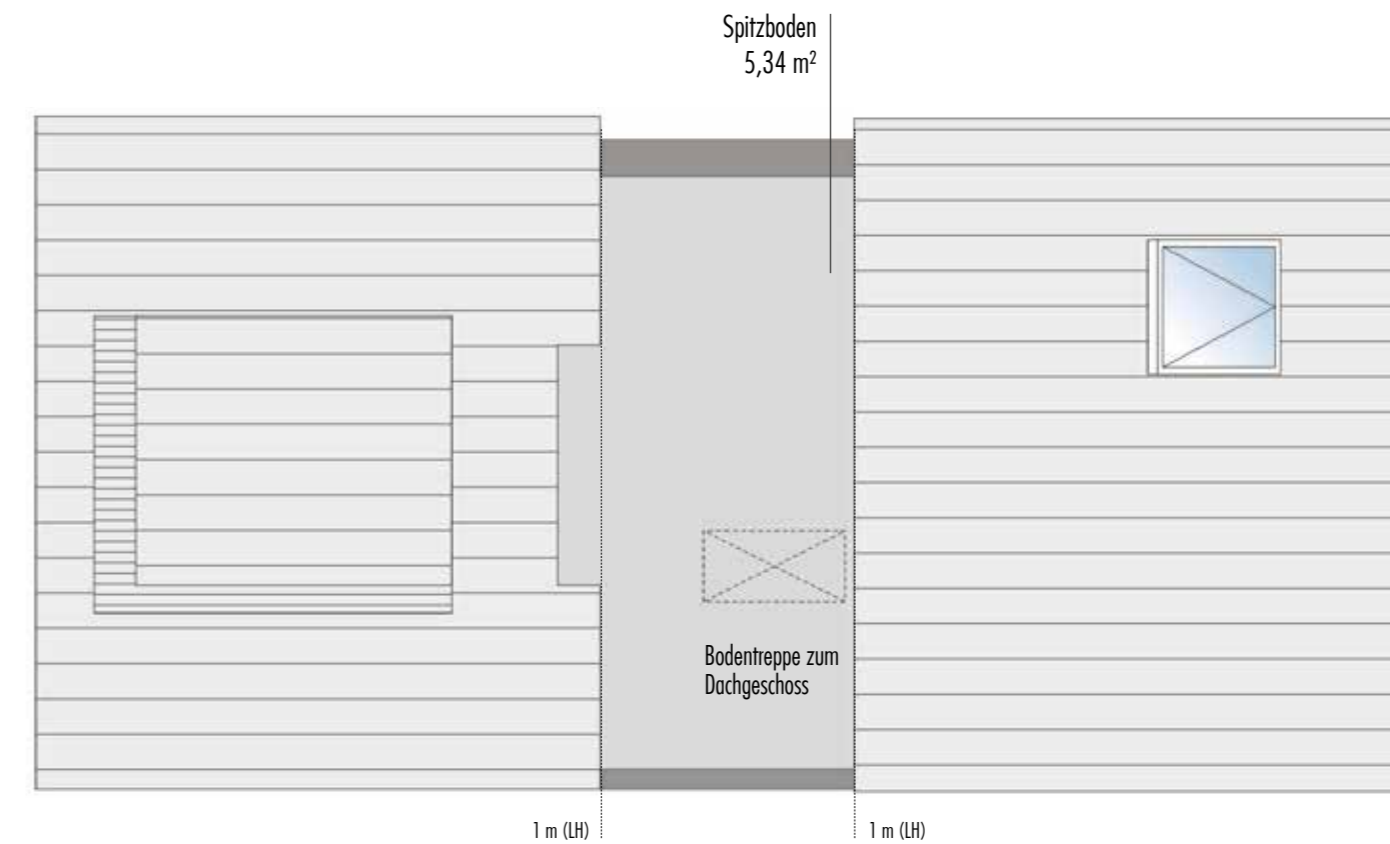
Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung. LH = Lichte Höhe



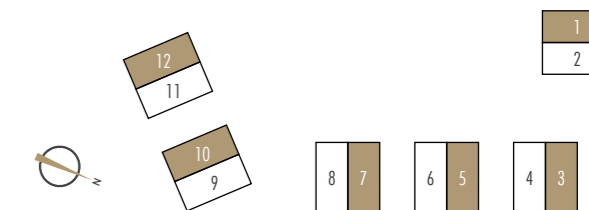
Bild Dachgeschoss Kind 3 - Unverbindliche Visualisierung

GRUNDRISS SPITZBODEN

Doppelhaus 1, 3, 5, 7, 10, 12
 (gespiegelt) Doppelhaus 2, 4, 6, 8, 9, 11



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung. LH = Lichte Höhe



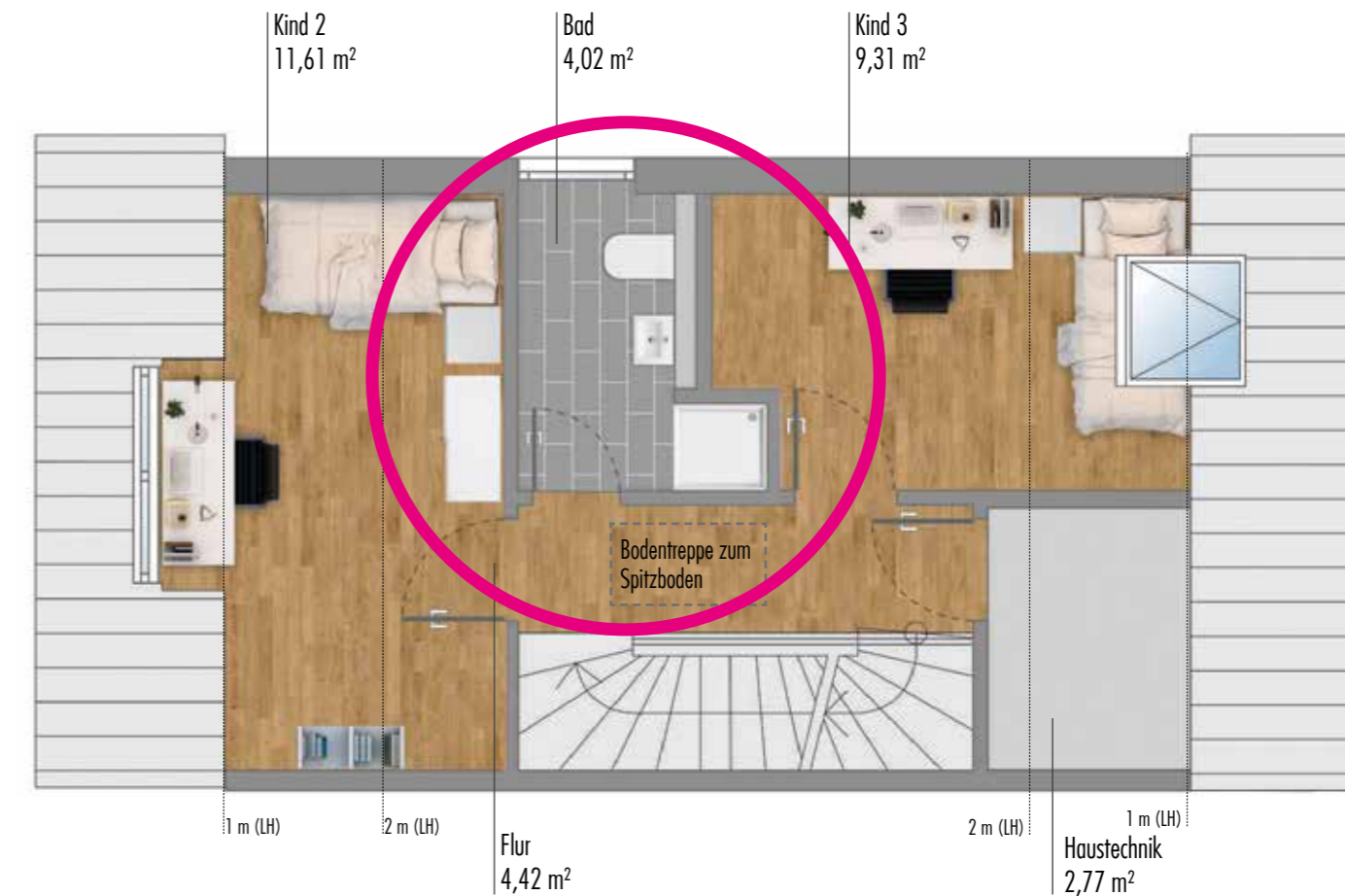
IHR NEUES ZUHAUSE

Wallerstein

NEUBAU-DOPPELHAUSHÄLFEN

SONDERWUNSCH: GRUNDRISS DACHGESCHOSS · AUSBAUVARIANTE MIT BAD

Doppelhaus 1, 3, 5, 7, 10, 12
 (gespiegelt) Doppelhaus 2, 4, 6, 8, 9, 11



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung. LH = Lichte Höhe

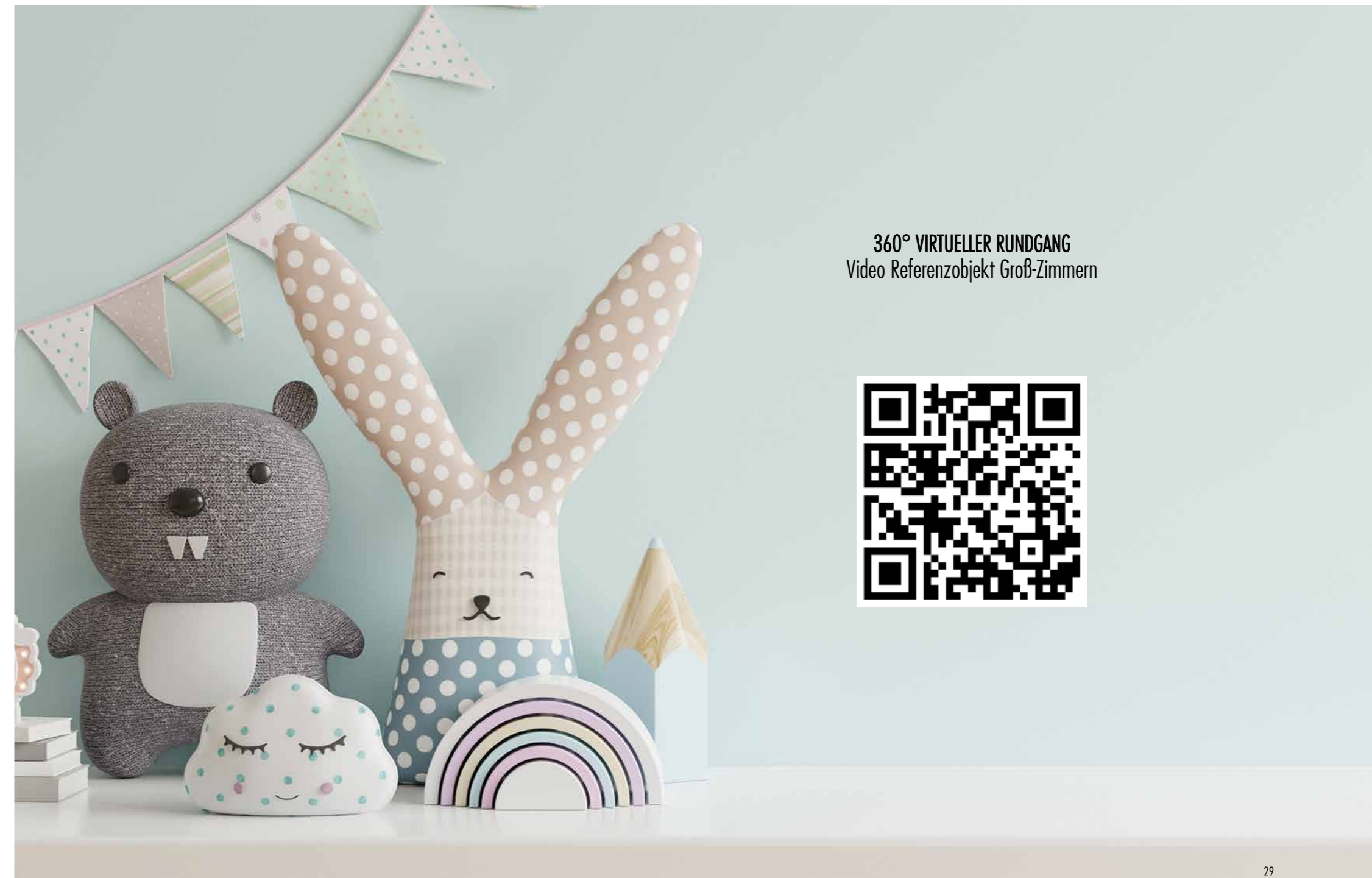
HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

360° VIRTUELLER RUNDGANG

Video Referenzobjekt Groß-Zimmern

QR Code scannen und
virtuell durch alle Räume laufen.

Leichte Abweichungen der Raumaufteilungen möglich.



360° VIRTUELLER RUNDGANG
Video Referenzobjekt Groß-Zimmern





Hickelhäuschen

Wie genau die Kästchen auf dem Boden aufgezeichnet werden, ist gar nicht so wichtig. Hauptsache, es gibt ein paar sinnvolle Spielregeln.

In einer einfachen, weit verbreiteten Variante muss der Stein jeweils von Feld 1 bis Feld 9 geworfen werden.

Trifft man das entsprechende Feld, so beginnt man loszuhüpfen (zu hickeln), das heißt, auf einem Bein zu hüpfen.

Das Feld mit dem Wurfstein wird jedoch übersprungen. Feld 4 und 5 betritt man mit beiden Beinen, um danach in Feld 6 wiederum auf nur einem Bein zu landen.

Die Felder 7 und 8 sind wieder beidbeinig zu absolvieren, genau wie das letzte Feld 9 (oft der Himmel genannt).

Anschließend vollführt man eine halbe Drehung, landet abermals beidbeinig auf 9 und gelangt nun hickelnd wieder zum Anfang zurück.

Im Feld vor dem Wurfstein muss dieser noch aufgesammelt werden. Je nach Variante ist das Spiel in Runden eingeteilt, das heißt, zu Beginn der nächsten Runde muss der Stein ein Feld weiter geworfen werden als in der Runde zuvor. Wer zuerst in das letzte Feld geworfen hat und richtig gesprungen ist, hat gewonnen.

Begeht man einen Fehler bei Wurf (Stein landet außerhalb oder auf der Linie des ausgesuchten Feldes) oder Sprung (man tritt auf die Umrandung, vergisst einen Sprung, vergisst den Stein beim Rücklauf oder kommt aus dem Gleichgewicht und muss mit beiden Füßen den Boden an einer unerlaubten Stelle berühren), ist sofort der nächste Mitspieler dran.



Waagrecht

- 2. Brettspiel
- 4. Möbelstück
- 7. Elternteil (Kosenamen)
- 8. Zeichnen
- 9. Freizeitbeschäftigung
- 10. Geschwisterkind

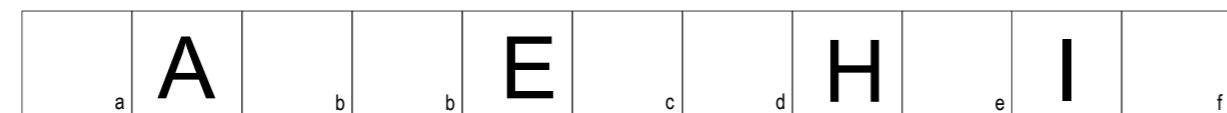
Senkrecht

- 1. Gebäude
- 3. Freude
- 5. Mutter, Vater, Kind
- 6. Himmelskörper

Die Auflösung findest Du auf Seite 50.



Bei richtiger Lösung ergibt sich aus den kleinen Buchstaben ein Ort in Rheinland-Pfalz.



BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben

Neubau eines Doppelhausprojektes mit insgesamt 12 Wohneinheiten

Adresse

Bahnhofstraße/Schimsheimer Straße · 55578 Wallertheim

Werkunternehmer

Seifert Wohnraum GmbH

Darmstädter Straße 125 · 63741 Aschaffenburg

1. Grundlagen

Die Seifert Wohnraum GmbH baut Ihre Hauseinheiten als Teil eines Doppelhausprojektes in Massivbauweise unter Beachtung der behördlichen Auflagen und Bestimmungen sowie Einhaltung der bautechnischen und bauphysikalischen Nachweise.

Die Hauseinheit wird gemäß Gebäudeenergiegesetz 2020 realisiert.

In der folgenden Baubeschreibung werden Sie als Kunde und das Unternehmen Seifert Wohnraum GmbH als Werkunternehmer bezeichnet.

Grundsätzlich sind ALLE Vereinbarungen zwischen dem Kunde und dem Werkunternehmer schriftlich niederzulegen, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten und Unklarheiten bereits im Vorfeld auszuschließen.

2. Architekten- und Ingenieurleistungen

Die Kosten für den Blower-Door Test sind im Werklohn enthalten. Die Gebäudeabsteckung und die Einmessung des Schnurgerüsts gehören ebenso zum Leistungsbestandteil des Werkunternehmers. Die Kosten der evtl. Grenzmarkierung der neuen Grundstücke trägt die WEG, wenn dies von behördlicher Seite aus vorgeschrieben wird.

Grundstücksmarkierungen der einzelnen Sondernutzungsflächen werden nicht vom Werkunternehmer geschuldet.

3. Unsere Leistungen

3.1 Bauleitung/Kundenbetreuung

Während der Bauzeit obliegt die Bauleitung dem Werkunternehmer. Der Kunde hat kein Weisungsrecht gegenüber den Handwerksunternehmen und deren Mitarbeitern. Eine Baustellenbegehung ist aus versicherungstechnischen Gründen nicht möglich.

Sollten Änderungswünsche auftreten, sind diese mit der Kundenbetreuung zu besprechen und schriftlich zu vereinbaren. Eine Verpflichtung, Sonderwünsche auszuführen, besteht für den Werkunternehmer nicht. Insbesondere dann nicht, wenn die Änderungen den Bauablauf beeinflussen.

3.2 Rohbauleistung

3.2.1 Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung schließt den Auf- und Abbau von Gerüsten sowie die Aufstellung einer Mobiltoilette ein. Die Baustelleneinrichtung wird für die gesamte Bauzeit vorgehalten und nach Beendigung zurückgebaut.

Verpackungsmaterialien (Folien, Pappe, Paletten usw.), die während der Bauzeit durch Leistungen des Werkunternehmers auf dem Baugrundstück anfallen, werden fachgerecht durch den Werkunternehmer entsorgt.

Der Werkunternehmer kümmert sich um die Einrichtung von Baustrom und Bauwasser und übernimmt die anfallenden Verbrauchskosten für alle vom Werkunternehmer geschuldeten Bauleistungen während der Bauphase.

3.2.2 Erdarbeiten

Alle notwendigen Erdarbeiten für die Vorbereitung des Untergrundes sowie benötigte Fundament- und Rohrleitungsgräben sind im Werklohn enthalten.

Im Vorfeld wird der Boden abgetragen und seitlich auf dem Baugrundstück gelagert. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird der Boden auf dem Baugrundstück gegebenenfalls verteilt und grob eingeebnet. Zusätzlicher Boden zur Gestaltung der Sondernutzungsflächen bzw. Gemeinschaftsfläche gehört nicht zum Leistungsumfang. Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren.

3.2.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Konstruktion wird nach statischen Anforderungen bemessen und erstellt.

Die Gründung erfolgt frostfrei. Unter der Erdgeschosssohle (bewehrte Bodenplatte) wird eine kapillarbrechende Schotter-Kiesschicht eingebaut. Alternativ können Streifenfundamente und Frostschürzen in der statisch erforderlichen Breite in Erdschalungen betoniert und frostfrei gegründet werden.

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken aus Filigrandeckenelementen erstellt. Die vorgefertigten Filigrandeckenelemente sind schalungsglatt und erhalten zur vollständigen Deckenstärke eine

Ortbetonschicht gemäß statischen Berechnungen. Die Elementfugen der einzelnen Deckenteile werden in den Wohngeschossen für den späteren Innenausbau verspachtelt. Dabei gilt die Qualitätsstufe „Q2“ als vereinbart.

3.2.4 Maurerarbeiten

Alle Außenwände des Wohngebäudes werden gemäß statischen Vorgaben als Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig erstellt und anschließend mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt.

Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig sowie in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung hergestellt. Die Haustrennwände werden in allen Geschossen aus Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig ausgeführt.

Zwischen den Haustrennwänden wird Steinwolle gemäß schall- und wärmetechnischer Berechnung eingebracht.

Alle Stoßfugen sind geklebte Systemfugen, die gem. Herstellerrichtlinien verarbeitet werden.

3.2.5 Abdichtungsarbeiten

Sämtliche im Erdreich befindlichen Außenwände bzw. Außenwandteile erhalten eine Dichtschlämme auf Basis einer Zement-Kunststoff-Mischung.

Die Abdichtung auf der Bodenplatte im Erdgeschoss erfolgt mittels bituminöser Abdichtungsbahn gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit.

Sämtliche Wände im Erdgeschoss erhalten unter und über der ersten Steinlage eine Querschnittabdichtung gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit.

3.2.6 Entwässerungsarbeiten

Die Abführung von Niederschlagswasser und Abwasser erfolgt je nach örtlichem Kanalnetz als Misch- oder Trennsystem.

Alle Abwasserleitungen werden in PVC KG-Rohren ausgeführt. Nach Erfordernis wird ein gemeinsamer Kanalkontrollschacht mit Steigeisen im Außenbereich zur Reinigung der Abwasserleitung eingebaut. Lage und Anzahl richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten und nach den Forderungen des zuständigen Versorgers/des zuständigen Amtes.

3.2.7 Zimmermannsarbeiten

Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion als Satteldach ausgeführt. Die Dimensionierung der Sparren, Pfetten und Kehlbalken des Dachgebälks richtet sich nach den statischen Berechnungen.

Gartenseitig wird eine Schleppgaube in Holzkonstruktion ausgeführt. Die Außenwandflächen der Dachgauben werden mit Zinkblech verkleidet.

Der Zugang zum Spitzboden wird durch eine Bodeneinschubtreppe in den Maßen von ca. 120 x 60 cm hergestellt.

Die Kehlbalkendecke über DG zum Spitzboden wird mit OSB Platten belegt.

Der von außen sichtbare Dachüberstand wird gehobelt und passend zum Fassadenkonzept gestrichen.

3.2.8 Spenglerarbeiten

Die Dachflächenentwässerung erfolgt über Rinnen und Regenfallrohre und Einlaufstützen aus Titanzink.

Notwendige Wandanschlüsse und -verkleidungen werden ebenfalls aus Titanzink oder gleichwertig hergestellt. Die Standrohre (grau oder schwarz) einschließlich der Standrohrkappen sind verzinkt.

3.2.9 Dachdeckerarbeiten

Oberhalb der Sparren wird eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn eingebaut. Zur Aufnahme der Dachziegel wird eine Trag- und Konterlattung verlegt. Die Eindeckung der Dachflächen erfolgt mit Bondachsteinen Fa. Nelskamp, Typ: Finkenberger Pfanne oder gleichwertig. Diese sind nach Vorschrift gegen Windlasten gesichert. Die Dachflächen werden in anthrazit gehalten.

Dachflächenfenster werden inkl. aller notwendigen Nebenarbeiten jedoch ohne Rollläden und Verdunkelung eingebaut.

3.2.10 Grundstücksanschlüsse

Die zentralen Grundstücksanschlüsse für Strom, Wasser und Telefon, sowie die Zuleitungen zu den jeweiligen Häusern inkl. aller Nebenarbeiten sind nicht im Werklohn enthalten. Der Werkunternehmer geht davon aus, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen mind. 1m auf der Sondernutzungsfläche liegen.

3.3 Ausbauleistung

3.3.1 Heizungsinstallation

Es wird eine zukunftsweisende ökologische Heizungsanlage als Luft-Wärme-Pumpen-Anlage je Hauseinheit errichtet.

Sämtliche Aufenthaltsräume im Haus erhalten eine Fußbodenheizung. Über eine Systemträgerplatte erfolgt die Aufnahme der Heizschleifen. Die Steuerung erfolgt als Einzelraumregelung über Raumthermostate, Nebenräume und Flure unter 6 m² sind nicht separat geregelt.

Die Ausführung der sichtbaren Heizungsleitungen erfolgt in C-Stahl gepresst. In Schächten sowie im Bereich der Fußbodenebene (Bodenaufbau) und in den verputzten Wänden erfolgt die Ausführung als Kunststoffrohr (verpresst).

Im Bad im 1.OG wird, zusätzlich zur Fußbodenheizung, ein elektrischer Badheizkörper installiert, welcher bei Bedarf manuell zugeschaltet werden kann.

Die Raumtemperaturen werden nach den anerkannten Regeln der Technik wie folgt ausgelegt:

- Wohn- und Schlafräume +20°
- Bäder/Duschen +24°

3.3.2 Sanitär-, Be- und Entwässerungsinstallation

Leitungssystem

Die gesamte Sanitärinstallation wird ausschließlich aus Markenfabrikaten erstellt. Dies umfasst auch die Zu- und Abwasserleitungen. Für die Entwässerungsleitungen im Badbereich kommen schallgedämmte Rohre zum Einsatz.

Die Ausführung der Warm- und Kaltwasserleitungen erfolgt im sichtbaren Bereich in Edelstahl bzw. im Schacht und im Bodenaufbau in Mehrschichtverbundrohr mit Schutzummantelung. Der Zu- und Abwasseranschluss für die Spüle in der Küche erfolgt auf der verputzten Wandfläche in Mehrschichtverbundrohrtechnik.

Zähleinrichtungen

Jede Hauseinheit erhält einen eigenen Kaltwasserzähler. Die Zähleinrichtung wird vom Werkunternehmer im HAR im EG installiert.

Sanitärobjekte

Der Kunde kann zwischen drei Sanitärpaketen wählen. Die Sanitärpakete 2 und 3 sind schriftlich mit der Kundenbetreuung zu vereinbaren. Hierfür fallen Mehrkosten an. Grundfarbe der Sanitärobjekte ist weiß. Grundleistung-Sanitärpaket 1 gemäß Katalog.

EG-WC

Ein Handwaschbecken Keramik „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 45 cm x 34 cm.

Eine Einhand-Waschtischarmatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.

Ein Wand-Tiefspül-WC „VIGOUR“ ONE spülrandlos mit passendem WC-Sitz.

Eine WC-Betätigungsplatte GEBERIT Sigma 30.

EG-Küche

Ein Anschluss für die Spüle (Kalt- und Warmwasseranschluss) auf Putz.

Die Spülmaschine kann an den Anschluss der Spüle mit installiert werden.

OG-Bad

Ein Waschtisch Keramik „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 60 cm x 45 cm.

Eine Einhand-Waschtischarmatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.

Eine Duschwanne Acryl „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 90 cm x 90 cm x 2,5 cm.

Eine Unterputz-Brausearmatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.

Eine Brausegarnitur mit Stange 90 cm, Individual 1.0 verchromt.

Ein Wandanschlussbogen Individual 4.0 verchromt.

Eine Badewanne Duo Acryl „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 180 cm x 80 cm.

Eine Unterputz-Wannenarmatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.

Ein Wannenset Individual 1.0 verchromt.

Ein Wandanschlussbogen Individual 4.0 verchromt.

Ein Wand-Tiefspül-WC „VIGOUR“ ONE, spülrandlos mit passendem WC-Sitz.

Eine WC-Betätigungsplatte GEBERIT Sigma 30.

Ein Handtuchwärmekörper COSMO, elektrisch, Maße ca. 113 cm x 60 cm.

Ein Kaltwasser-Abwasseranschluss für die Waschmaschine.

Terrasse

Eine frostfreie Außenzapfstelle zur Entnahme von Frischwasser.

3.3.3 Lüftung

Es wird eine benutzerunabhängige Zu- und Abluftanlage gemäß Lüftungskonzept eingebaut. Die Zuluft erfolgt über Zuluftelemente in den Wohn- und Schlafräumen. Die Abluftelemente werden im WC, Bad und Abstellraum DG eingebaut.

3.3.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation der einzelnen Räume wird wie folgt vereinbart. Es gelten die technischen Anschlussbedingungen (TAB) der jeweiligen Netzbetreiber.

Schaltermaterial

Fa. GIRA oder gleichwertig, Farbe: Polarweiß glänzend.

Hausanschluss

Jede Hauseinheit erhält einen eigenen Stromzähler sowie eine eigene Stromzählersäule. Die Lage der Säule ist von der Erschließungssituation abhängig.

Leitungsführung

In allen Wohngeschossen werden die Leitungen unter Putz bzw. in den Trockenbauwänden sowie auf der Rohbetondecke in der Dämmebene verlegt. Die Installation der Leitungen im Hausanschlussraum erfolgt auf Putz.

Schwachstromanlage

Es wird eine Klingel-, Türsprech- und Türöffnungsanlage der Fa. BITCION oder gleichwertig installiert. Die Türsprecheinheit ist im EG vorgesehen. Jede weitere Türsprecheinheit muss, falls diese gewünscht ist, gesondert in Auftrag gegeben werden.

TV-Anlage

In den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern werden Homeway-Dosen (Multimediasdosen mit CAT7- und TV-Anschluss für die Nutzung von TV, Telefon und Netzwerk) gesetzt.

Ausstattung der einzelnen Räume

Elektrische Rollläden

Alle Fenster erhalten elektrische Rollläden mit je 1 Jalousienschalter pro Fenster, mit Ausnahme der Dachflächenfenster.

EG-Eingang außen

Ein Wandauslass in Ausschaltung

EG-Flur

Ein Deckenauslass in Wechselschaltung

Eine Einfachsteckdose

Eine Türsprecheinheit

EG-WC

Ein Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung

Eine Einfachsteckdose

EG-HAR

Ein Deckenauslass in Ausschaltung

Eine Einfachsteckdose

EG-Küche

Ein Deckenauslass in Ausschaltung

Zwei Doppelsteckdosen

Eine Einfachsteckdose zum Anschluss der Dunstabzugshaube (Umluftbetrieb)

Eine Herdanschlussdose

Eine Einfachsteckdose zum Anschluss des Backofens

Eine Einfachsteckdose zum Anschluss der Spülmaschine

Eine Einfachsteckdose zum Anschluss des Kühlschranks

Ein Raumthermostat

EG-Wohnen/Essen

Ein Deckenauslass in Wechselschaltung

Ein Deckenauslass in Ausschaltung

Eine Dreifachsteckdose

Zwei Doppelsteckdosen

Eine Homeway-Dose

Ein Raumthermostat

EG-Terrasse

Ein Wandauslass in Aus-Kontrollschaltung

Eine Einfachsteckdose in Aus-Kontrollschaltung

EG-OG Treppenhaus

Wandauslass in Wechselschaltung

OG-Kind

Ein Deckenauslass in Ausschaltung

Zwei Doppelsteckdosen

Eine Einfachsteckdose

Eine Homeway-Dose

Ein Raumthermostat

OG-Eltern

Ein Deckenauslass in Wechselschaltung

Zwei Doppelsteckdosen

Eine Einfachsteckdose

Eine Homeway-Dose

Ein Raumthermostat

OG-Flur

Ein Deckenauslass in Kreuzschaltung

Eine Einfachsteckdose

OG-Bad

Ein Deckenauslass in Ausschaltung

Ein Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung

Zwei Doppelsteckdosen

Eine Doppelsteckdose oder zwei Einzelsteckdosen zum Anschluss der Waschmaschine des Trockners

Eine Steckdose zum Anschluss des Elektro-Handtuchheizkörpers

Ein Raumthermostat

OG-DG Treppenhaus

Wandauslass in Wechselschaltung

DG-Kind 2/3

Ein Deckenauslass in Ausschaltung

Zwei Doppelsteckdosen

Eine Einfachsteckdose

Eine Homeway-Dose

Ein Raumthermostat

DG-Abstellraum

Ein Deckenauslass in Ausschaltung

Eine Einfachsteckdose

DG-Flur

Ein Deckenauslass in Wechselschaltung

Eine Einfachsteckdose

DG-Haustechnik

Ein Deckenauslass in Ausschaltung

Eine Einfachsteckdose

Eine Aufputz-Doppelsteckdose für die Heizungsanlage

Eine LAN-Dose für die Luft-Wärme-Pumpe

Spitzboden

Ein Deckenauslass in Ausschaltung

Eine Einfachsteckdose

3.3.5 Innenputzarbeiten

Alle Außenwände und tragenden Innenwände werden mit Maschinenputz (Gipsputz) verputzt (Ausführung: einlagig, geglättet). Sämtliche Außenecken werden mit Eckputzschienen versehen. Die Wände im Bad, die nicht mit Fliesen (s. Punkt 3.3.11) ausgeführt werden. Dieser Putz ist durch den Kunden mit einer geeigneten Schlussbeschichtung zu versehen. Die Deckenfugen in den Wohnräumen sowie die Stoßfugen der Gipskartonplatten der Trockenbauwände werden „Q2“ verspachtelt.

Die Oberfläche der verputzten Wände ist durch den Kunde mit einer Schlussbeschichtung (z.B. mittlere Raufasertapete oder Rauputz) zu versehen, um sichtbare Haarrisse zu vermeiden. Diese Maßnahme ist durch den Kunden bauseits in Eigenleistung zu verrichten.

3.3.6 Außenputzarbeiten

Die Außenwände erhalten einen zweilagigen mineralischen Leichtputz, der auf das WDV-System abgestimmt ist. Die Oberfläche ist strukturiert nach Wahl der DS Wohnbau GmbH mit einer Korngröße von mind. 2,5 mm. Im Sockelbereich wird ein Spritzschutz mit Zementfaser verstärktem Sockelputz ausgeführt.

Alle rissgefährdeten Bereiche werden mit einer Gewebeeinlage (Armierung) überbrückt. Alle Außenecken sowie der Übergang vom Sockelputz zum Außenputz erhalten Eckschutzschienen oder Sockelschienen. Die Farben der Außenfassaden richten sich nach dem Gestaltungskonzept der DS Wohnbau GmbH.

3.3.7 Trockenbau und Dämmarbeiten

Alle nichttragenden Innenwände in den Wohngeschossen werden aus Trockenbau-Ständerwänden doppelt beplankt hergestellt. Die Plattenstöße werden ebenfalls „Q2“ verspachtelt.

Die Dachschrägen erhalten eine Mineralfaser-Dämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung. Raumseitig wird eine Dampfbremsschicht mit allen erforderlichen Anschlüssen an Wänden, Durchdringungen und Dachflächenfenster angebracht.

Die Dachschrägen im Dachgeschoss werden mit einer Lattung sowie Gipskartonplatten versehen. Die Plattenstöße werden „Q2“ verspachtelt. Im Spitzboden werden keine Verkleidungen eingebracht.

3.3.8 Schreinerarbeiten – Innentüren

Die Zimmertüren werden mit einer Umfassungszarge und Türblättern mit Röhrenstreifeneinlage sowie beidseitiger Drückergarnitur aus Aluminium ausgeführt. Oberfläche der Türen CPL weiß. Die Höhe der Türen beträgt 2,13 m ab Oberkante Fertigfußboden.

Entsprechend dem Lüftungskonzept erhalten die Türen Unterschnitte von ca. 1 cm. Im Fall technischer Erfordernisse können weitere Überstromöffnungen hergestellt werden.

3.3.9 Fenster- und Verglasungsarbeiten, Rollladenarbeiten, Haustür

Fenster: Die genaue Ausführung erfolgt nach den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung. Die Fenster sind Kunststofffenster in der Farbe Anthrazit (innen weiß) und verfügen über ein 5-Kammerprofil. Die Verglasung der Fenster erfolgt mit einem Wärmeschutzglas. Das Fenster, das als 2. Rettungsweg im OG dient, erhält zusätzlich eine Nothandkurbel.

EG-WC

1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag Klarglas, Alu-Fensterbank außen

EG-Küche

1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag Klarglas, Alu-Fensterbank außen

EG-Wohnen/Essen

1 bodentiefes Fensterelement, festverglast, Klarglas, mit Fassadenrinne außen

1 bodentiefes zweiteiliges Fensterelement, Seitenteil festverglast, Klarglas und 1-Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, mit Fassadenrinne außen

OG-Kind

1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

OG-Bad

1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht Glas satiniert, Alu-Fensterbank außen

OG-Eltern

1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

1 bodentiefes zweiteiliges Fensterelement, Seitenteil festverglast, Klarglas und 1-Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

DG-Abstellraum

1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Glas satiniert, Alu-Fensterbank außen

DG-Kind

2-flgl als 1 Dreh- und 1 Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag Klarglas, Alu-Fensterbank außen

Rollläden

Ausführung in Kunststoff, Farbe hellgrau, mit kugelgelagerter Stahlwelle.

Alle Fenster erhalten elektrische Rollläden, mit Ausnahme der Dachflächenfenster.

Haustür

Zur Ausführung kommt eine Kunststoffhaustür in der Farbe anthrazit (innen weiß), mit 3-fach Verriegelung.

3.3.10 Estricharbeiten

In den Geschossen EG, OG und DG wird ein schwimmend verlegter Zementestrich eingebaut.

Unter dem Estrich wird eine Systemtrittschalldämmschicht zur Aufnahme der Fußbodenheizung sowie eine Wärmedämmung verlegt.

Eine ausreichende Estrichtrocknung für die Bodenbeläge, welche vom Kunden verlegt werden, ist durch den Werkunternehmer nicht geschuldet.

3.3.11 Fliesenarbeiten

Der Kunde kann zwischen drei Fliesenpaketen wählen. Für die Pakete 2 und 3 fallen Mehrkosten an und sind schriftlich mit der Kundenbetreuung zu vereinbaren. Die Verlegerart ist direkt mit dem beauftragten Fliesenleger abzustimmen. Anstelle einer Fensterbank wird die untere Fensterlaibung im Gäste-WC gefliest.

Die nicht gefliesten Bereiche sind vom Kunden mit einer geeigneten Schlussbeschichtung zu versehen. Grundleistung - Fliesenpaket 1 gemäß Katalog

Bodenflächen

Flur, Küche, Gäste-WC und Hausanschlussraum im Erdgeschoss sowie das Bad im Obergeschoss erhalten hochwertige Bodenfliesen entsprechend dem Fliesenpaket 1. Die Farbe ist vom Kunden aus dem Fliesen-Paket 1 zu bemustern.

Wandflächen

Folgende Wandflächen werden mit hochwertigen Fliesen entsprechend dem Fliesen - Paket 1 ausgeführt.

Gäste-WC:	WC und Waschtisch-Wand:	Vorwandhoch
Bad:	WC und Waschtisch-Wand:	Vorwandhoch
	Wände der Dusche:	Raumhoch
	Badewannenrück- u. Seitenwand	Vorwandhoch

Die Sockel in Flur, Hausanschlussraum und Küche im Erdgeschoss werden als Fliesensockel (geschnitten aus der Bodenfliese) ausgeführt. Die Wandflächen im Gäste-WC sowie im Bad, die nicht mit Wandfliesen ausgeführt werden, erhalten ebenfalls einen Fliesensockel.

Verlegung

Klebeverfahren im Kreuz- oder wilden Verband auf vorhandenen Putz bzw. Estrich parallel zu den Wänden. Andere Verlegetechniken, wie z.B. Diagonalverlegung, 1/2-oder 1/3-Verband sowie Fugenschnitt, etc. müssen als Sonderwunsch im Rahmen der Fliesendurchsprache vereinbart, kalkuliert und beauftragt werden.

3.3.12 Malerarbeiten

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht im Werklohn enthalten. Jedoch ist vom Kunden aufgrund von evtl. auftretenden Rissbildungen eine geeignete Schlussbeschichtung, z.B. Tapete, aufzubringen.

Weiterhin ist der Endanstrich der Treppenstahlkonstruktion durch den Kunden auszuführen (Endanstrich wird nicht durch den Werkunternehmer durchgeführt).

3.3.13 Natursteinarbeiten

Die Innenfensterbänke aller brüstungshohen Fenster erhalten eine Natursteinfensterbank nach Mustervorlage des Werkunternehmers, ca. 2 cm stark. Die Fensterbänke werden beidseitig in die Laibung eingefasst und stehen ca. 2-4 cm vor dem aufgetragenen Maschinenputz an den Wänden vor. Das Gäste-WC erhält keine Fensterbank, da hier Fliesen vorgesehen sind.

3.3.14 Bodenbeläge

Alle Bodenbelagsarbeiten, die nicht in den Fliesenarbeiten (Punkt 3.3.11) genannt sind, werden durch den Werkunternehmer nicht ausgeführt. Für die Einbringung des Bodenbelags steht dem Kunden eine Stärke von ca. 15 mm inkl. Trittschalldämmung zur Verfügung.

3.3.15 Innentreppe

Die Geschosstreppen werden als schallentkoppelte Zweiholmtreppe in Stahl-Holzkonstruktion mit massiven Blockstufen ausgeführt.

3.3.16 Rauchmelder/ Brandmelder

Die laut Bauverordnung vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind seitens des Kunden zu erbringen und nicht Leistung des Werkunternehmers.

3.3.17 Baureinigung

Das Gebäude wird „besenrein“ übergeben. Die Fensterscheiben werden gesondert gereinigt. Alle sonstigen Reinigungsarbeiten, die nach der Abnahme notwendig sind, hat der Kunde auszuführen und sind im Werklohn nicht enthalten.

4. Außenanlage

Für jede Wohneinheit werden zwei KFZ-Stellplätze erstellt.

Zur allgemeinen Ausleuchtung der Straße werden bedarfsabhängig Straßenlampen hergestellt.

Die KFZ-Stellplätze, die Fahrradstellplätze, die Privatstraße, die Wertstoffplätze sowie die Zuwegung zu den Häusern im Vorgartenbereich werden gepflastert.

Für die Terrassenausführung werden Betonsteinplatten Farbe grau, ca. 40 cm x 40 cm, in Splittbett verlegt und mit Leistensteinen eingefasst. Die Terrassengrößen entsprechen den dargestellten Flächen im Freiflächenplan.

Der Anschluss der Abdichtung an den Terrassenfenster im EG erfolgt zu Gunsten eines höheren Komforts mit einer Schwellenhöhe von ca. 5 cm. Es wird von der 15 cm Sollhöhe abgewichen, weshalb der Abdichtungsanschluss damit nicht der DIN-Norm entspricht.

Außen vor den Terrassenfenster wird zum Schutz gegen eindringendes Wasser eine Entwässerungsrinne eingebaut. Die Rinnen und Rinnenabläufe sind von den Bewohnern regelmäßig zu reinigen, um den ungehinderten Ablauf zu gewährleisten.

Die Hauseingänge werden je nach Geländesituation mit Blockstufen ausgeführt. Generell erhält jedes Haus einen ca. 40 cm breiten umlaufenden Kiesstreifen als Spritzschutz, nach Vorgaben des Werkunternehmers.

Das restliche Grundstück wird nach Beendigung aller Arbeiten grob gesäubert. Weitere Arbeiten an der Außenanlage, wie z.B. Raseneinsaat, Bepflanzungen, Auffüllung mit Mutterboden, weitere Pflasterarbeiten und sonstige Landschaftsarbeiten wie Umzäunung sind nicht vereinbart und nicht im Werklohn enthalten.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann nicht von einem vollständig ebenen Grundstück ausgegangen werden. Die Modellierung der einzelnen Grundstücke und Gemeinschaftsflächen obliegt dem Werkunternehmer.

Die Häuser erhalten eine Terrassenabtrennung zwischen den Doppelaushälften als Stahlkonstruktion mit Trespa-Füllung.

Über der Haustüre wird ein Vordach als Stahl-Glas-Konstruktion montiert.

5. Allgemeine Vertragsbedingungen

5.1 Baudurchsprache

Alle Abweichungen und Ergänzungen zu der vorliegenden Baubeschreibung werden im Rahmen der Baudurchsprache gesondert mit der Kundenbetreuung festgelegt und müssen schriftlich vereinbart werden.

Die gewählten Ausstattungsoptionen werden zu einem verbindlichen Vertragsbestandteil. Jegliche Mehrleistungen sind im Festpreis nicht enthalten und sind vom Kunden gesondert schriftlich in Auftrag zu geben und zu vergüten.

Bei Abweichungen zwischen den Bauplänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

5.2 Eingabepläne zur Baugenehmigung

Die Eingabepläne zur Baugenehmigung bzw. zum Bauanzeigeverfahren sind maßgebend für die Gestaltung des gesamten Bauvorhabens. Diese Pläne sind zur Maßentnahme jedoch nur bedingt geeignet.

Bei der Planung der späteren Einrichtung, insbesondere bei Einbauküchen sind die Maße grundsätzlich am Bau zu nehmen. Die dargestellte Möblierung ist nur als unverbindlicher Vorschlag zu verstehen und nicht Teil des Leistungsumfangs.

5.3 Versicherungen

Eine Bauleistungsversicherung inkl. Feuerrohbauversicherung wird während der Bauphase nicht vom Werkunternehmer abgeschlossen und ist Aufgabe des Kunden.

5.4 Finanzierung

Vor Vertragsabschluss hat der Kunden dem Werkunternehmer eine Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen.

5.5 Arbeiten nach der Übergabe

Eigenleistungen seitens des Kunden dürfen erst nach rechtsverbindlicher Abnahme ausgeführt werden.

Alle Acrylfugen sowie notwendige Nebenarbeiten sind durch den Maler (Eigenleistung des Kunden) herzustellen. Bei Ausführung der Bodenbelagsarbeiten (Teppich, Laminat o.ä. in Eigenleistung des Kunden) ist darauf zu achten, dass eine Trittschalldämmung eingebaut wird.

6. Anmerkung

Die dargestellten Fotos dienen ausschließlich der Bebilderung.

7. Hinweise

Zwischen den Häusern wird eine dauerelastische Fuge ausgeführt. Diese ist regelmäßig zu warten. Die Gewährleistung dafür beträgt 1 Jahr ab Abnahme.

„VIGOUR“ ist eine Marke der Firma SEEGERs KG. Keramische sowie emaillierte Objekte werden mit unterschiedlichen Verfahren hergestellt. Es können daher trotz gleicher RAL-Farbe geringe Farbabweichungen auftreten. Diese Farbabweichung stellt keinen Mangel dar. Für die oben beschriebenen Marken und Modelle können nach Wahl des Werkunternehmers alternative, gleichwertige Hersteller sowie alternative gleichwertige Modelle verbaut werden. Die notwendige Duschabtrennung ist nicht in der Leistung des Werkunternehmers enthalten.

Beim Erhärten der Betonbauteile können auf Grund von Schwindprozessen (Materialeigenschaften von Stahlbeton) Rissbildungen auftreten. Diese stellen keinen Mangel dar.

Rissbildungen an den Hölzern der Dachkonstruktion sind möglich und zulässig.

Eine Satellitenanlage, Receiver, TV, Telefonanlage und Netzwerkzubehör sowie Beleuchtungskörper etc. sind im Werklohn nicht enthalten.



Die genannten Küchenelemente/Geräte dienen der Beschreibung und sind nicht Leistungsbestandteil des Werkunternehmers.

Die Oberflächenqualität Q2 eignet sich für mittel- und grobstrukturierte Wandbekleidungen, z.B. Raufasertapete (Körnung RM oder RG), Oberputze (Korngröße/Größtkorn über 1 mm) soweit sie vom Putzhersteller für das jeweilige System freigegeben sind. Aufgrund von evtl. auftretenden Rissbildungen ist vom Kunden eine Schlussbeschichtung, z.B. Tapete aufzubringen.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Schwinden und Kriechen der Baustoffe und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach der Fertigstellung feine Risse im Bereich von Stahlbetondecken, Beton- und Mauerwerkswänden sowie auf verputzten Flächen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die nach DIN angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, keinen Mangel dar.

An den Übergangsstellen von Trockenbauwänden zu massiv verputzten Wänden/Decken kann es aufgrund unterschiedlichen Materialverhaltens zu Rissbildungen kommen. Diese müssen im Zuge der Malerarbeiten (durch den Kunden) dauerelastisch mit Acryl ausgespritzt werden. (Dauerelastische Acrylfugen sind Wartungsfugen und können auch innerhalb der Gewährleistungszeit abreißen. Dies kann konstruktiv nicht verhindert werden. Für Rissbildungen an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Werkunternehmers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Kunde verantwortlich.

Bei farblich behandelten Zimmertüren (z.B. CPL-weiß) bleiben nach Montage die Gehrungsschnitte sichtbar. Dies stellt keinen Mangel dar.

Aschaffenburg, 03.05.2023

Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.



GRUNDSTÜCKS- UND PROJEKTENTWICKLER WAHRE WERTE. SEIT 1990.

Seit der Gründung der Firma DREGER im Jahr 1990 ist die DREGER Immobiliengruppe der Immobilie verpflichtet. Zunächst als Maklerunternehmen, schnell auch als Bauträger und mittlerweile als leistungsfähige Unternehmensgruppe, die viele weitere Dienstleistungen rund um das Thema Immobilien anbietet. Kaum ein anderes Immobilienunternehmen im Umkreis kann eine so langjährige und vor allem umfangreiche Erfahrung nachweisen wie die DREGER Immobiliengruppe.

Der Bau einer Immobilie beginnt mit der sorgfältigen Beantwortung vieler Fragen. Zum Beispiel nach der Bebaubarkeit des Grundstücks und danach, welche die passende Zielgruppe für die entstehenden Gebäude bzw. den Standort mit seiner Infrastruktur und aktuellen Entwicklung ist. Um das herauszufinden, nehmen wir uns viel Zeit, denn am Ende soll ein Zuhause entstehen, in dem Sie sich über verschiedene Lebensphasen hinweg wohlfühlen, das generationsübergreifend Bestand hat und in der Lage ist, sich verändernden Bedingungen anzupassen. Falls Sie die Immobilie als Kapitalanlage erwerben, soll sich Ihr Haus natürlich optimal vermieten lassen. Auch dies lässt sich durch sorgfältige Planung steuern. Eine umfangreiche Marktkenntnis, die wir im Rahmen zahlreicher verwirklichter Bauprojekte und mittlerweile tausenden Beratungsgesprächen erlangt haben, hilft uns bei all diesen Überlegungen.

Wir wissen, worauf unsere Kunden Wert legen und beziehen aktuelle Trends in unsere Bauvorhaben ein – immer mit etwas Spielraum für Ihre persönliche Note neben den nötigen Gedanken der Wirtschaftlichkeit. Ihr Vorteil liegt dabei auf der Hand: Denn kurze Wege innerhalb unserer Unternehmensgruppe garantieren Wirtschaftlichkeit und schnelle Entscheidungen. Faktoren, die insbesondere in den Bereichen Immobilien und Neubauprojekte von großem Wert sind.



Auflösung Rätsel von Seite 32

Waagerecht

2. Dame
4. Sofa
7. Mama
8. Malen
9. Spielen
10. Schwester

Senkrecht

1. Haus
3. Spass
5. Familie
6. Sonne

Ort in Rheinland-Pfalz: Wallertheim

Bildrechte

Seite 1, 4, 14, 29, 30 - iStock Bilder -
gekauft durch Hermann Immobilien Rhein-
Main GmbH
Seite 48 - DREGER Immobiliengruppe

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

55578 Wallertheim
Schimsheimer Straße/Bahnhofstraße

Beratung & Verkauf

Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH
63486 Bruchköbel · Hauptstr. 47-49
Telefon 06181 9780-0
E-Mail: info@hermann-immobilien.de

Projektentwicklung/Grundstücksverkauf

DS Wohnbau GmbH
Darmstädter Straße 125
63741 Aschaffenburg

Baupartner

Seifert Wohnraum GmbH
Darmstädter Straße 125
63741 Aschaffenburg

Layout

Hermann Immobilien Rhein-Main-GmbH

