

2 moderne Doppelhaushälften **in Karlshuld - Kleinhohenried**



2 großzügige moderne Doppelhaushälften
mit 4 Zimmern, großem Keller, sonnigem Südgarten,
und gehobener Ausstattung

Wir stehen für energieeffizientes Bauen auf hohem Niveau

Ihr Ansprechpartner für Beratung und Informationen: **Herr Jopp**
Termine gerne jederzeit nach Vereinbarung **Tel.: 0 84 54 / 91 16 20**

Nur 10 Min. bis Neuburg/Donau und 20 Min. bis Ingolstadt-West/AUDI



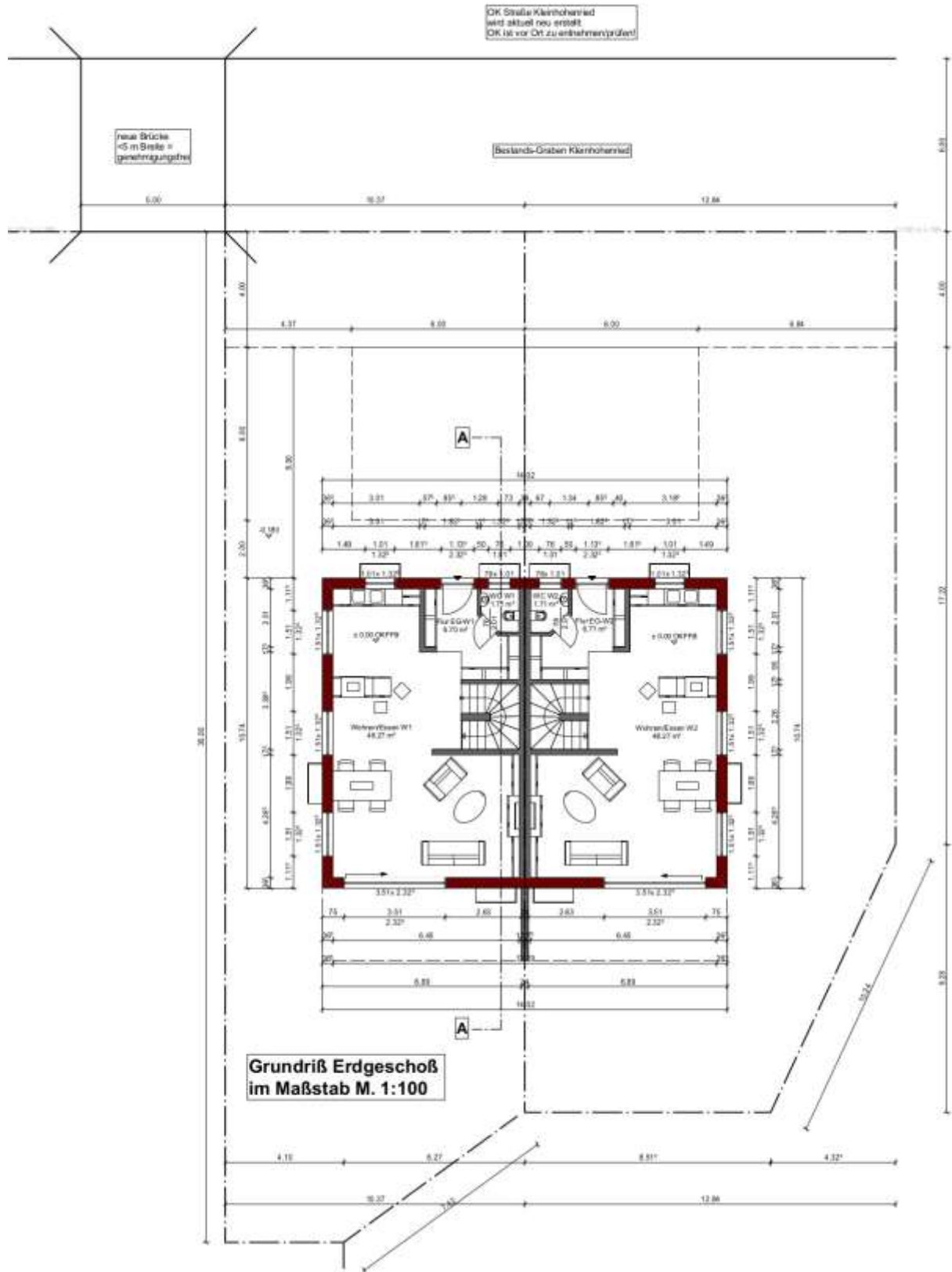
Kleinhohenried

Karlshuld - Kleinhohenried

Die räumliche Nähe zu Neuburg/Donau, Ingolstadt, Schrobenhausen, Manching und Pfaffenhofen macht Karlshuld als Wohnort der Zukunft noch attraktiver.

Karlshuld – Neuburg/D.	7 km
Karlshuld – Manching	15 km
Karlshuld – Ingolstadt	20 km
Karlshuld – München - Flughafen	70 km

Lageplan 2 DHH in Karlshuld-Kleinhohenried (nicht maßstabsgetreu)



Schematische Perspektive Eingangsbereich



Schematische Perspektive Terrassenbereich



Kauf-Preisliste 2 Doppelhaushälften Karlshuld-Kleinhohenried

DHH	Lage	m ² -Wfl. ca.	m ² -Grundst.ca	Kaufpreis
3	Süd-West-DHH	125,00	381 m ²	404.900,00 €
4	Süd-Ost-DHH	125,00	350 m ²	399.900,00 €

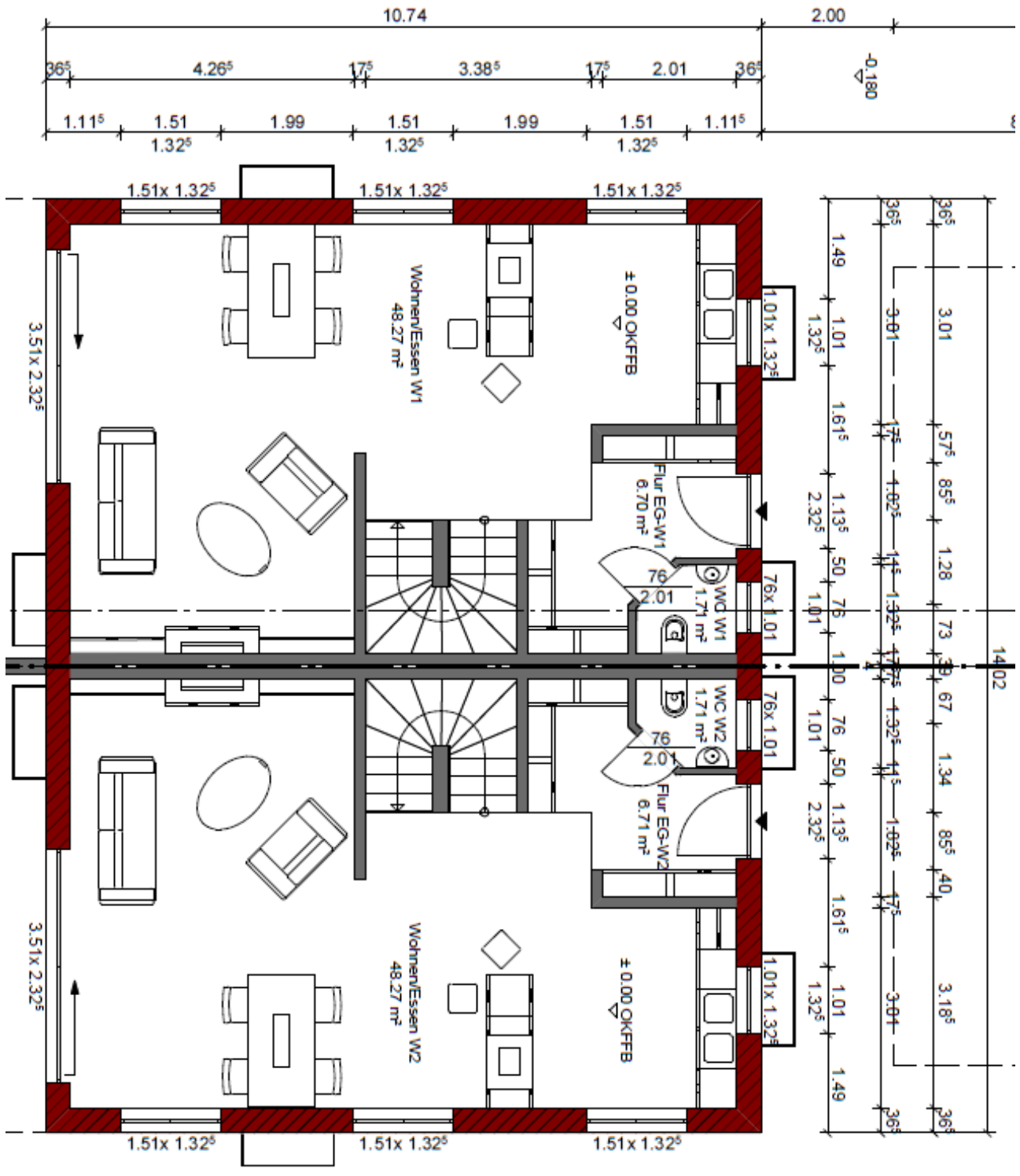
2 gepflasterte Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten.
Je DHH ist eine Terrasse mit 21 m² Größe enthalten.
Die Kaufpreise gelten für schlüsselfertige Häuser inkl. Keller.

Hinweis:

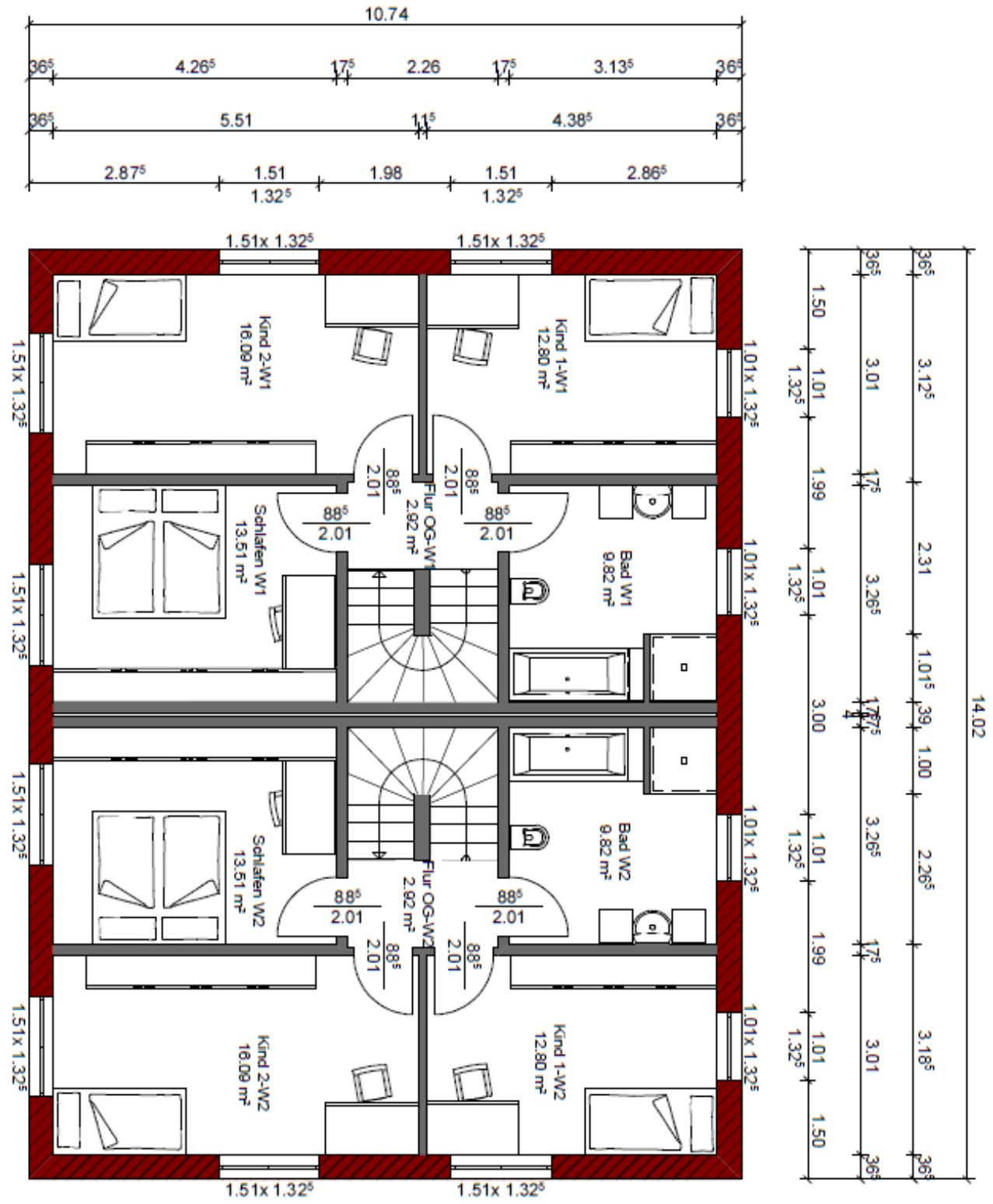
Die angegebenen m²-Maße sind Rohbaumaße, Terrassen sind zu einem Drittel in der Wohnfläche enthalten.

26.07.2017

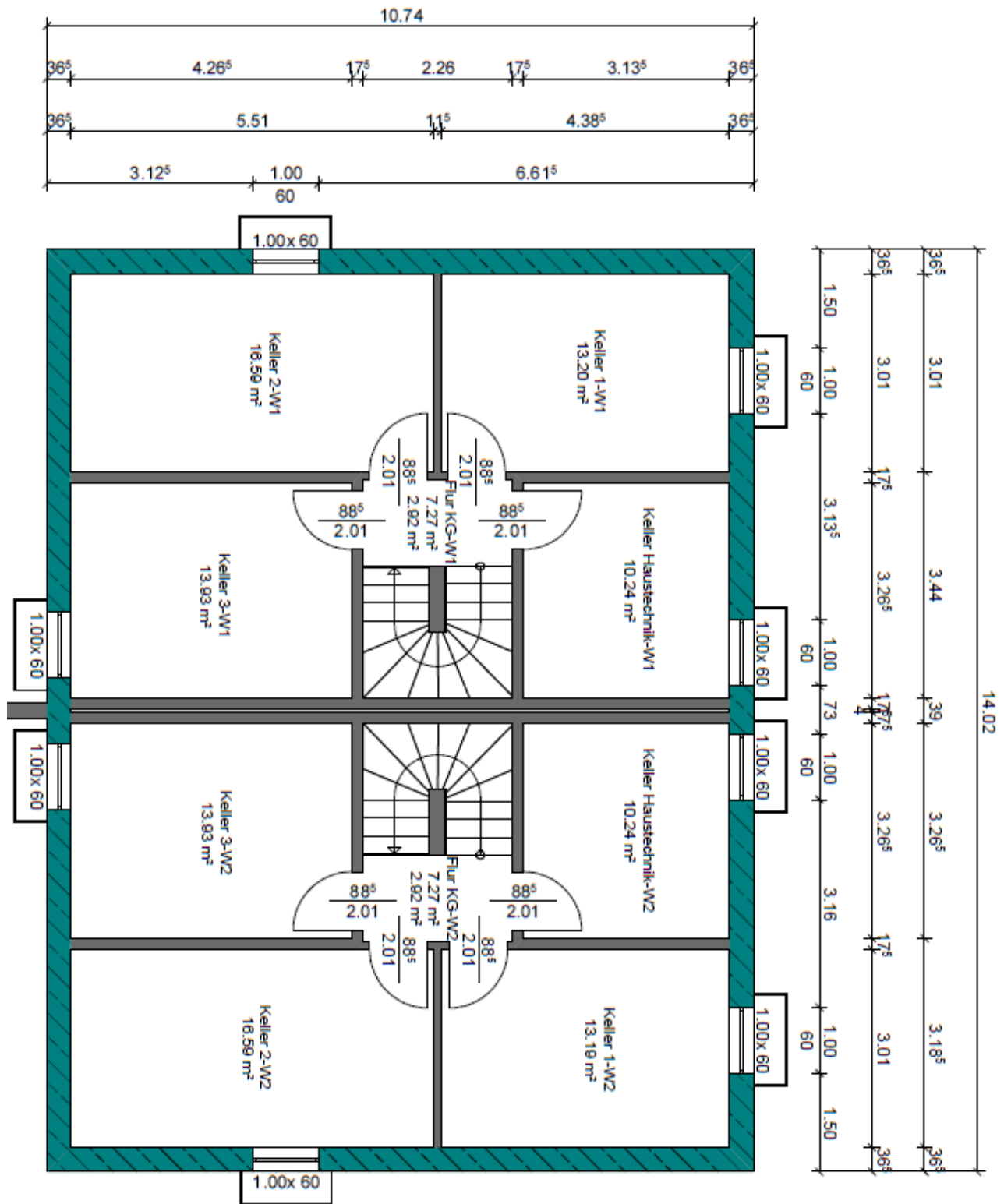
Erdgeschoß-Grundriß (nicht maßstabsgetreu)



Obergeschoß-Grundriß (nicht maßstabsgetreu)



Kellergeschoß-Grundriß (nicht maßstabsgetreu)





aurum Immobilien-Service GmbH & Co. KG
Verkaufs- Bau- und Leistungsbeschreibung
Projekt: 2 DHH mit KG, E+I, Walmdach in Kleinhohenried
26.07.2017

Planung

Die Planung des Projektes wird durch uns durchgeführt. Über Ausschreibungen werden die Angebote für die einzelnen Gewerke eingeholt, so dass anschließend die Vergabe an ortsansässige Firmen vorgenommen wird unter den Aspekten: Qualität, Zuverlässigkeit, Service und Preis-/Leistungsverhältnis. Alle Firmen werden mit VOB-Verträgen gebunden, die 5 Jahre Gewährleistung nach BGB für die jeweiligen Leistungen beinhalten. 30 Jahre Gewährleistung gibt es auf die tragende Konstruktion Ihres neuen Hauses. Nach Übergabe des Hauses an Sie erhalten Sie eine komplette Liste der beteiligten Handwerksunternehmen.

Realisierung

Die Bauleitung und –überwachung sowie die zeitliche und fachliche Koordination der einzelnen Handwerksfirmen übernehmen wir. Einzelne Wünsche und nachträgliche Änderungen werden mit dem Bauherrn und uns vor ihrer Realisierung abgestimmt, eine Verpflichtung auf Ausführung von Sonderwünschen durch uns besteht nicht, wenn möglich werden sie aber berücksichtigt. Während und nach der Bauphase erfolgen Abnahmen der einzelnen Leistungen mit Übergabeprotokoll, federführend durch uns und im Bedarfsfall durch den TÜV oder DEKRA, bis das Bauvorhaben komplett mängelfrei an Sie übergeben ist.

Der Rohbau

Erdarbeiten/Fundamente/Entwässerung

Der Erdaushub wird seitlich auf dem Grundstück gelagert, getrennt davon der vorher abgeschobene Humus. Sobald der Rohbau steht, werden die Arbeitsräume wieder verfüllt, unter den Kellerlichtschächten wird eine wasserdurchlässige Schicht eingebaut und der restliche Außenbereich mit vorhandenem Material für die spätere Gestaltung der Außenanlagen hergerichtet. Die Fundamentplatte wird in wasserundurchlässigem Beton in einer Stärke von 25 - 30 cm auf einer Sauberkeits- und Drainschicht mit einer Stärke von ca. 5 - 10 cm erstellt. Die Dachentwässerung läuft über die Fallrohre in KG-Rohre, die bis in frostsichere Tiefe nach unten führen und dann in einen Sickerschacht auf dem eigenen Grundstück münden, der ca. 2,50 m tief eingegraben wird.

Außenwände

Zum Schutz gegen drückendes Wasser wird der Keller mit geschalteten und betonierten Außenwänden in einer Stärke von 25 cm als wasserundurchlässig ausgeführt. Nach außen werden die Kellerwände mit Perimeterdämmplatten (Stärke nach ENEC 2014) gedämmt. Die Kellerfenster aus Kunststoff mit Drehkippflügel und Thermozarge, Isolierverglasung 24 mm, erhalten nach außen Fertigteillichtschächte inkl. Rost und Abhebesicherung. Im Erd- und Obergeschoß werden die Außenwände in Poroton-Leichtbauziegel oder Gasbetonsteinen mit entsprechendem Dämmwert erstellt, Stärke entsprechend Statik und ENEC-Berechnung.

Innenwände

Sie bestehen im Keller-, Erd- und Obergeschoß ebenfalls aus Ziegelmauerwerk, bei tragenden Wänden in einer Stärke von 17,5 cm oder wo notwendig 24 cm und bei nichttragenden Wänden von 11,5 cm.

Geschossdecken

Die Decken des Keller-, Erd- und Obergeschosses werden als Filigran-Fertigdecken aus Stahlbeton mit einer Stärke von 18-20 cm eingebaut (je nach statischer Erfordernis). Die Decke des Obergeschosses wird von oben mit 2 x 12 cm starken Styroporplatten gedämmt.

Dachausbildung

Der Dachstuhl besteht aus druckimprägniertem Holz, erstellt nach den statischen Berechnungen des Zimmerers. Auf den Sparren wird eine Schalung, darauf eine hochwertige, diffusionsoffene Unterspannbahn mit anschließender Lattung und Konterlattung für die Dachziegel aufgebracht. Das Dach wird mit pflegeleichten, beschichteten Betondachsteinen der Fa. Eternit, Braas oder gleichwertig eingedeckt.

Spenglerarbeiten

Die Regenrinne, Regenfallrohre und sonstige Spenglerarbeiten werden in langlebigem Titanzink ausgeführt. Auf Wunsch können diese Arbeiten auch in Kupfer ausgeführt werden.

Treppen

Die Treppen werden als Stahlbetontreppen erstellt, die gefliest werden. Der Edelstahlhandlauf rundet die zeitlose Gestaltung ab. Andere Treppenvarianten sind auf Wunsch natürlich auch möglich (z.B. freischwebende Vollholztreppen).

Terrasse/Eingangspodest (falls im Leistungsumfang enthalten)

Der Terrassenunterbau wird mit geeignetem Recyclingmaterial stark verdichtet. Anschließend werden moderne Betonwerksteinplatten (Materialwert: 20,- EUR/qm inkl. MwSt.) auf einem Splittbett verlegt, so dass der Wasserablauf gewährleistet ist. Seitlich verhindern einbetonierte graue Leistensteine ein Verschieben der Terrassenplatten. Größe der Terrasse entsprechend der Planzeichnung. Das Eingangspodest mit einer zusätzlichen Stufe wird betoniert und mit Granit belegt.

Die Haustechnik

Die Rohinstallation von Heizung und Sanitär erfolgt mit hochwertigen Kunststoffrohren, Elektro wird in Leerrohren verlegt.

Heizung

Ihr Haus erhält eine moderne, modulierende Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Schicht- und Pufferspeicher. Die Heizung selbst wird im Techniraum untergebracht, das luftanziehende Außengerät auf einem Fundament im Außenbereich. Die Anlage wird elektronisch außentemperaturabhängig geregelt.

Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten eine Fußbodenheizung (bis auf Speis), wobei in der Regel ein Portaplatten- und Rohrsystem verwendet wird. Die jeweils abgetrennten Räume werden über Raumthermostate wärmetechnisch reguliert. Im Bad wird zusätzlich eine Wandheizung installiert (Größe und Lage entsprechend den Vorgaben der Heizungsfachfirma).

Sanitärinstallation

Bad

Ihr Bad wird mit einer modernen, weißen Acrylbadewanne ausgestattet. Warm- und Kaltwasserzufuhr können bequem mit der funktionellen Einhebelmischgarnitur mit integrierter Handbrause geregelt werden.

Die weiße Duschwanne aus Acryl ist mit einer Einhandmischbatterie mit Handbrause und Verstellstange versehen und erhält eine Duschkabine aus Kunststoffverglasung. Auf Wunsch kann der Duschboden auch bodengleich gefliest werden, so dass dann die Duschwanne entfällt, auf diese Weise wäre Ihre Dusche dann gleichzeitig barrierefrei konzipiert.

Der Waschtisch aus weißem Kristallporzellan ist ca. 60 cm breit, versehen mit Excenter-Ablaufgarnitur und Einhebelmischbatterie.

Das Wandtiefspülklosett ist ebenfalls weiß, mit modernem Unterputzspülkasten. Der Sitz und Deckel sind aus weißem Kunststoff.

Alle Armaturen sind auszuwählen aus dem Programm der Fa. Ideal Standard oder Gleichwertiges. Ihre Sonderfarbwünsche erfüllen wir gerne, gegebenenfalls ist ein Aufpreis notwendig.

WC

Das WC erhält das gleiche Tiefspülklosett wie das Bad und ein weißes Handwaschbecken aus Kristallporzellan in einer Größe von ca. 42 cm. Excenter-Ablaufgarnitur und Einhebelmischbatterie sind auch hier selbstverständlich. Alle Armaturen sind auszuwählen aus dem Programm der Fa. Ideal Standard oder Gleichwertiges.

Küche

In der Küche werden alle Vorbereitungen für den Einbau einer Küche mit Warm- und Kaltwasseranschluß getroffen.

Elektro

Die nachfolgende Elektro-Baubeschreibung dient als Grundlage für die standardmäßige Elektroeinrichtung Ihres neuen Hauses. Zusatzwünsche oder andere Schalterprogramme sind selbstverständlich möglich. Besprechen Sie diese direkt mit der Fachfirma, um auch eventuelle Zusatzkosten einkalkulieren zu können.

Der weitere Innenausbau

Putz

Die Wände in den Wohngeschossen erhalten einen hochwertigen Kalkgipsputz, die Feuchträume und der Keller einen Kalk-Zementputz jeweils von der Fa. Schwenk, Quickmix oder gleichwertig. Die Decken des Erd- und des Obergeschosses werden im Rahmen der Malerarbeiten an Übergängen und Löchern glatt verspachtelt und geschliffen und anschließend glatt weiß gestrichen.

Der wärmedämmende Außenputz wird mehrlagig aufgetragen, die Unterputzschicht mit mineralischem Leichtputz, darauf erfolgt eine Gewebespachtelung gegen spätere Haarrisse und die äußere Schicht als weiß eingelassener Edelputz mit feiner Körnung und einem zusätzlichen Egalisationsanstrich. Der Übergang vom Sockelputz zur gedämmten Bodenplatte wird gegen Feuchtigkeit abgedichtet und diese Isolierung wird im Rahmen der Außenanlagengestaltung zusätzlich mit einer Noppenbahn gegen Beschädigungen durch Auffüllmaterial geschützt.

Malerarbeiten

Sämtliche verputzten Wände im Haus werden vollständig deckend weiß mit hochwertiger Dispersionsfarbe gestrichen. Eventuelle Trockenbauwände und die Keller-, Erd- sowie die Obergeschosdecke werden an den Übergängen gespachtelt und abgeschliffen und anschließend glatt weiß gestrichen.

Fenster und Fenstertüren

Erd- und Obergeschoß

Die Fenster und Fenstertüren (5-6-Kammer-Profil, RAL-geprüft) sind aus weißem Kunststoff mit 3-fach-Verglasung (U-Wert 0,6) ohne Sprossen – entsprechend der Wärmeschutzverordnung – und lassen sich mit modernen Leichtmetallbeschlägen bequem bedienen. In jedem Raum ist selbstverständlich mindestens ein Fensterelement mit Dreh-Kippbeschlag ausgestattet. Die Fenster werden nach aktueller DIN 4108 (RAL-Montage) montiert.

Die Fenster erhalten an der Außenseite Metallfensterbänke und innen Natursteinbänke (Juramarmor grau/gelb).

Rolläden

Rolläden mit Kunststoffpanzern sind für alle rechteckigen Fenster in den Wohngeschossen vorgesehen (bis auf Dachflächen-, Treppen- und WC-Fenster). Sie werden in wärmedämmten Ziegel-Rolladenkästen (innen geschlossen und verputzt) installiert und sind von innen über Gurtwickler manuell zu bedienen.

Türen

Haustür

Die formschöne Eingangstür mit Leichtmetallbeschlag besteht aus Aluminium, weiß pulverbeschichtet mit großdimensionierter Eisen- und Aluminiumverstärkung (daher verwindungssteif), vierseitig umlaufend mit einer Gummidichtung. Auch sie wird nach DIN 4108 (RAL-Montage mit zweiseitig klebendem Dichtband) montiert.

Innentüren

Die Innentüren und Umfassungszargen bestehen aus Röhrenspanstreifen mit robustem und langlebigem Laminat beschichtet, mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung, wahlweise in über 8 Designs (Ahorn, Buche, Esche grau, uni weiß, Eiche etc.). Die Türblätter sind dreiseitig profiliert und die Zargen mit attraktiven abgerundeten Bekleidungen versehen. Die Türen werden mit modernen hochwertigen Edelstahldrückergarnituren bestückt.

Estrich

Im Kellergeschoß wird eine Schweißbahnisolierung gegen Restfeuchte verlegt und darauf Estrich-Wärmedämmplatten. In allen Wohngeschossen wird flüssige, schnell trocknende Wärmedämmung installiert. Im Erd- und Obergeschoß kommt dann eine gut 3 cm starke Trittschalldämmung, auf der das Fußbodenheizsystem installiert wird. Abschließend erhalten alle Geschosse einen hochwertigen Fließestrich.

Bodenbeläge

Fliesen (Bad, WC)

Diese Räume – soweit vorhanden - werden mit Bodenfliesen (bis 65,- EUR/qm inkl. MwSt. für Material und Verlegung inkl. Sockelleisten) ausgestattet. Besondere Verlegeformen und zusätzliche Elemente, wie z.B. Mosaik, sind selbstverständlich möglich, in der Regel aber mit einem Mehrpreis verbunden.

Moderner Vinylboden (Wohn/Ess- und Schlafräume, Küche, Speis, Flure, Dielen, Windfang)

Hier wird topaktueller, moderner, langlebiger Vinylboden verlegt – aus diversen Designs auswählbar –, der direkt auf dem vorab gespachtelten Boden verklebt wird (bis 60,- EUR/qm inkl. MwSt. für Material und Verlegung).

Fußbodenleisten werden in Holz oder passend zum Bodenbelag ausgeführt und sind in den genannten Preisen enthalten.

Keramische Wandbeläge

Bad, WC

Die Wände im Bad (Dachschrägen nicht) werden allseitig deckenhoch gefliest (bis 65,- EUR/qm inkl. MwSt. für Material und Arbeitsleistung), die Wände in den WC's umlaufend ca. 1,50 m hoch.

Außenanlage

Vorgartenbereich

Die eingezeichneten Stellplätze und Zuwegungen werden mit Schotter und/oder anderem versickerungsfähigen Material hergerichtet und verdichtet (bis 50 m² sind im Leistungsumfang enthalten). Falls im Leistungsumfang gesondert festgelegt, werden sie anschließend mit Verbundsteinen sickerfähig gepflastert.

Gärten

Die Gärten werden mit vorhandenem Oberboden und einer Rohplanie, für eine weitere Bepflanzung und Gestaltung durch Sie, vorbereitet. Sollte nicht genügend geeignetes Material vorhanden sein, bemühen wir uns um für Sie möglichst kostengünstige Zusatzlieferungen und Einbau dieses Materials. Auch ein Außenwasserhahn gehört zu unserem Leistungsumfang.

Hinweis zur Gewährleistung

Die Gewährleistung beträgt nach BGB 5 Jahre, jedoch sind Rissbildungen, die aufgrund normaler bauphysikalischer Einflüsse entstehen (z.B. Schwinden und Kriechen) bei Baustoffen wie Beton, Putz, Holz, Gipskarton, Silikon-/Acrylfugen usw. keine Mängel im Sinne der Gewährleistung.

Das Bauvorhaben wird selbstverständlich entsprechend den derzeit gültigen DIN-Normen für Wärmeschutz und Schallschutz geplant und erstellt.

Allgemeine Hinweise

Sämtliche auswählbaren Materialien werden aus unserem Sortiment zur Auswahl gestellt, bzw. Sie können die Materialien bei unseren Partnerunternehmen auswählen und auch dort über besondere Wünsche sprechen. Eventuelle Mehrkosten rechnen Sie dann direkt mit den Partnerunternehmen oder mit uns ab. Beschreibungen mit dem Zusatz „... auf Wunsch..“ in dieser Baubeschreibung sind in der Regel mit einem Mehrpreis verbunden. Bitte besprechen Sie dies im Vorfeld mit uns, um spätere Missverständnisse zu vermeiden.

Beteiligte Handwerksunternehmen

Alle am Bau beteiligten und von uns beauftragten Handwerksunternehmen kommen in der Regel aus der näheren Region. Es sind alt eingesessene, renommierte Firmen, die termingetreu, serviceorientiert und qualitativ gut arbeiten. Kurze Wege und in der Regel die bereits langjährige Zusammenarbeit mit diesen Unternehmen garantieren dafür, dass ein zügiger Bauablauf erfolgt und eventuell auftretende kleine Beanstandungen umgehend zur Zufriedenheit unserer Kunden erledigt werden.

Weitere Leistungen:

Weitere Leistungen, die mit Ihrem Hausneubau zusammenhängen (z.B. evtl. Hausanschlusskosten inklusive etc.), entnehmen Sie bitte dem Ihnen von uns ausgehändigten Angebot und der beigegefügt Mehr- und Minder-Preisliste, was auch Bestandteil unseres Bau-Werkvertrages mit Ihnen wird. In der Regel sind Sie als Bauherr für die ausreichende Versicherung der Baustelle und Ihres Neubauvorhabens verantwortlich. Gerne geben wir Ihnen in diesem Zusammenhang Tipps, aber für die letztlich fachlich anerkannte Beratung empfehlen wir Ihnen unbedingt ein Gespräch mit der Versicherung Ihres Vertrauens (Bauherrenhaftpflicht, Gebäudeversicherung inkl. Bauphase, Bauwesen- bzw. Bauleistungsversicherung).