



NORIPLANA
MASSIVHAUS

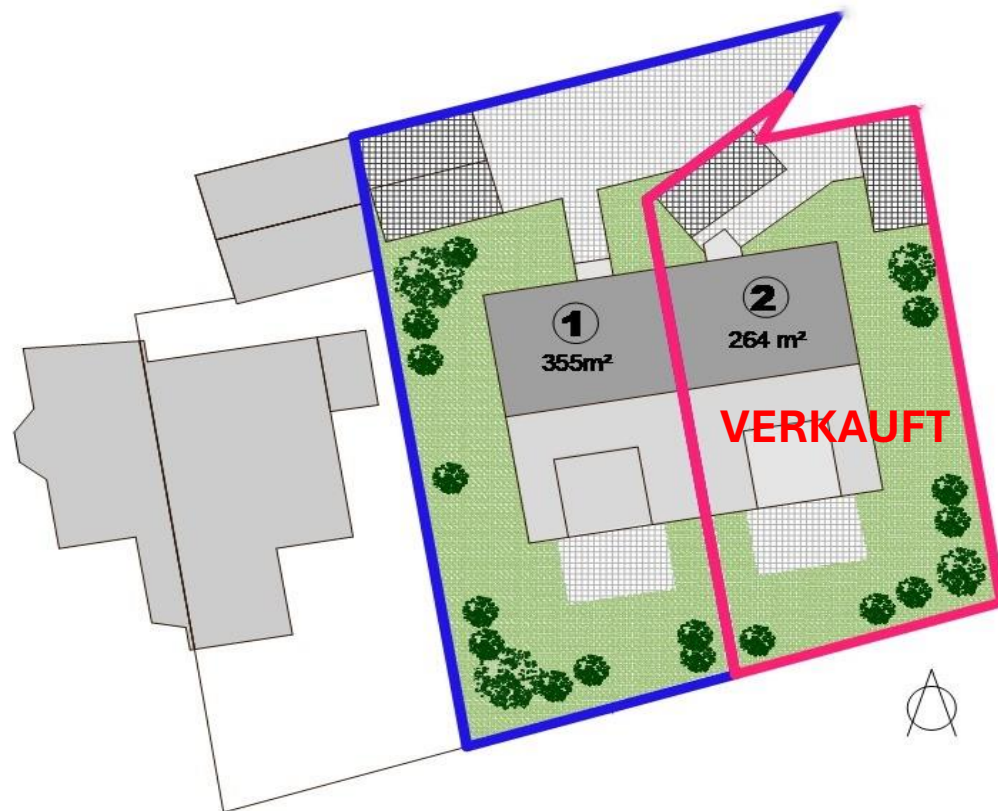
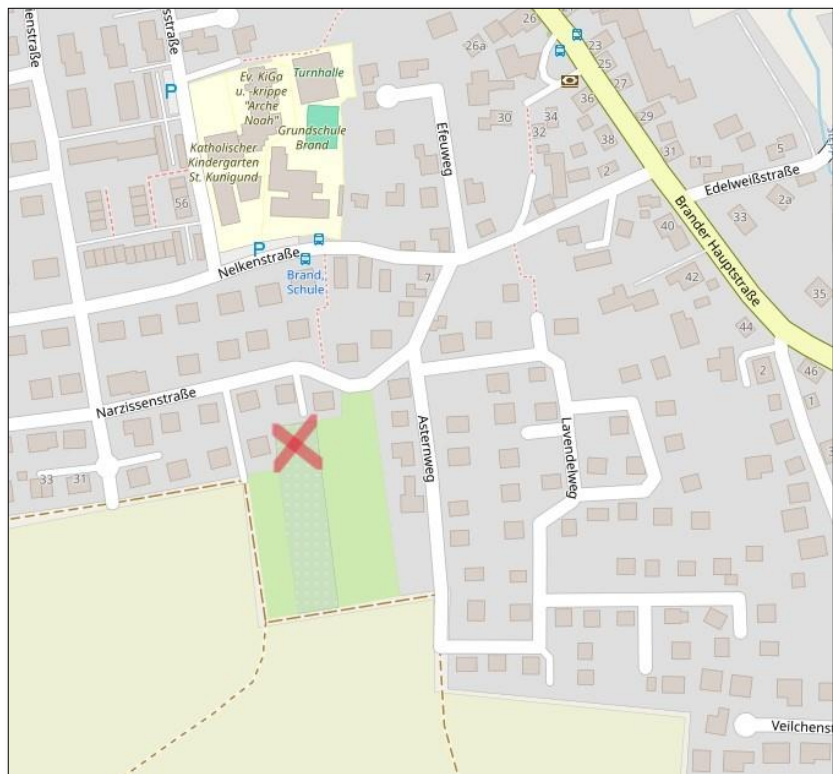
Neubau-Doppelhaus in Eckental , OT Brand



Errichtung von zwei großzügigen Doppelhaushälften in Massivbauweise



Lageplan



Die im Verkaufsprospekt abgebildeten Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Lage- und Objektbeschreibung

In der Narzissenstraße 9 in 90542 Eckental, OT Brand erstellen wir zwei Doppelhaushälften in massiver Ziegelbauweise

Das **überwiegend nach Süden ausgerichtete Baugrundstück** bietet den neuen Hauseigentümern eine **ruhige, natürliche und werthaltige Wohnlage**. Der südliche Grundstücksbereich ist **nahezu unbebaut**, die umliegenden Häuser bestehen fast ausschließlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Der Markt Eckental bietet seinen knapp 16.000 Einwohnern eine **komplette Infrastruktur** bestehend aus Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Vereinen, medizinischer Versorgung, ÖPNV und umfangreiche Gastronomie.

Verkehrstechnisch optimal liegt der Markt Eckental direkt an der Bundesstraße 2 **inmitten des Städtedreiecks „Nürnberg – Erlangen – Lauf“**. Nach Erlangen und Lauf sind es lediglich ca. 10 km, nach Nürnberg ungefähr 13 km. Die Autobahnauffahrt zur A3 wird in 12 km erreicht, die A9 in 10 km.

Die Doppelhaushälften verfügen über **drei Wohngeschosse**, Erd- und Dachgeschoss sowie jeweils ein ausgebautes Studio. Angenehm **helle und lichtdurchflutete Aufenthaltsräume** werden durch die geplanten bodentiefen Fensterelemente erreicht, das Bad profitiert von einer **großzügigen Dachgaube** mit 2-flügligem Wohnraumfenster.

Unsere **geplante Hausausstattung** umfasst eine **moderne Luft-Wasserwärmepumpe**, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, **Fliesen- und Parkettbeläge**, Kunststofffenster mit **Wärmeschutzverglasung** sowie farbigen Außenprofilen, VELUX Dachflächenfenster mit Solar-Außenrollo, **ALU-Haustüre**, umfangreiche Elektroausstattung inkl. **LAN-Dosen mit CAT-7 Verkabelung** etc.





Erdgeschoss

Diele	ca.	13,6 m ²
WC	ca.	2,5 m ²
Garderobe	ca.	2,7 m ²
HT-Raum	ca.	11,0 m ²
Küche	ca.	8,6 m ²
Wohnen/Essen	ca.	30,0 m ²
Terrasse	ca.	18,0 m ²

Wohnnutzfläche ca. 77,4 m²
(inkl. Terrasse zu ½)

Wohnfläche DIN II.BV ca. 76,7 m²
(inkl. Terrasse zu ½)

Raum für Ihre Notizen:



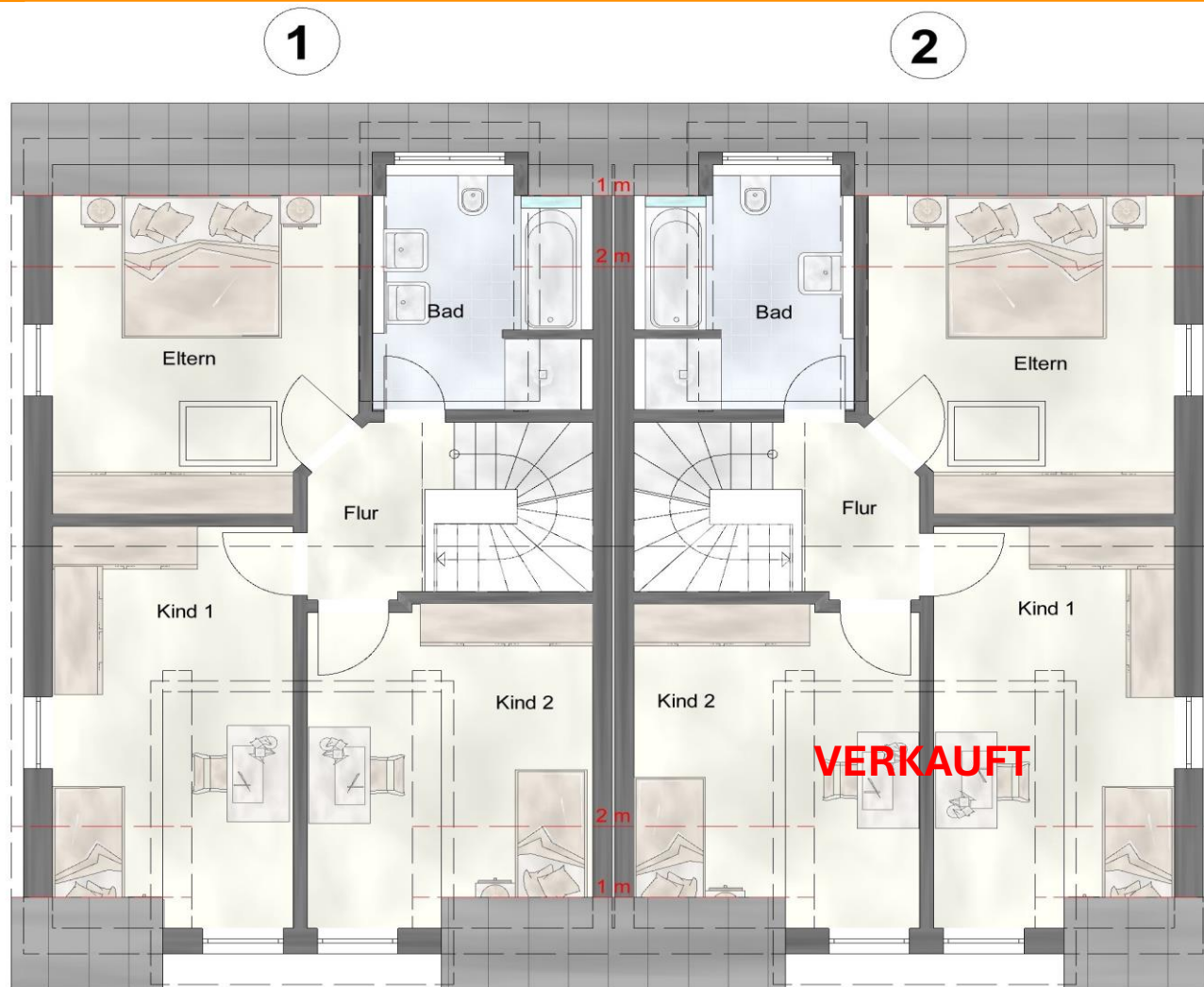


Dachgeschoss

Flur	ca.	4,0 m ²
Bad	ca.	12,3 m ²
Eltern	ca.	14,8 m ²
Kind 1	ca.	16,2 m ²
Kind 2	ca.	17,0 m ²

Wohnnutzfläche	ca.	64,3 m ²
Wohnfläche DIN II.BV	ca.	56,1 m²

Raum für Ihre Notizen:



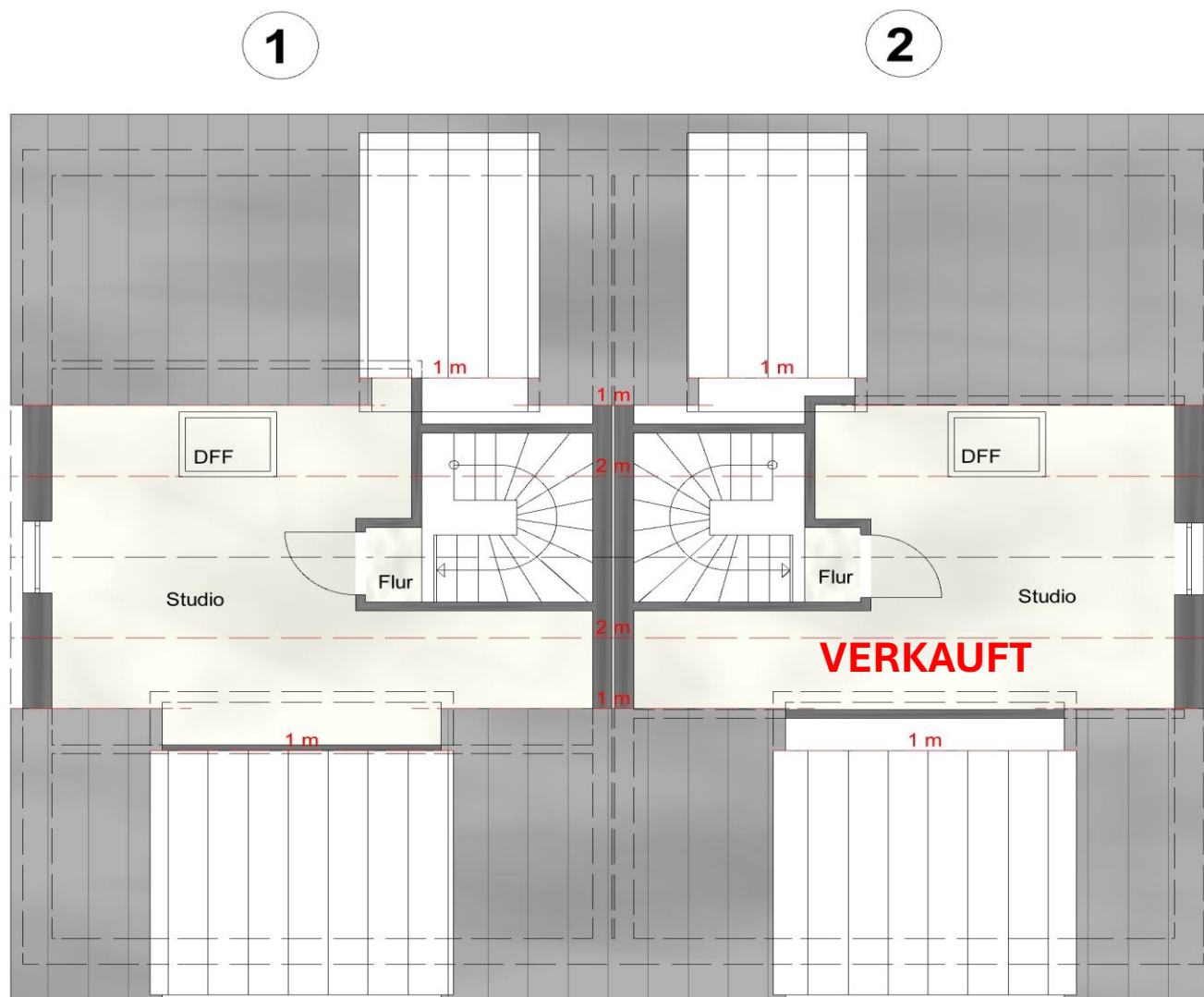
Die im Verkaufsprospekt abgebildeten Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.



Studio

Flur	ca.	0,7 m ²
Studio	ca.	32,4 m ²
Wohnnutzfläche	ca.	33,1 m ²
Wohnfläche DIN II.BV	ca.	15,8 m²

Raum für Ihre Notizen:

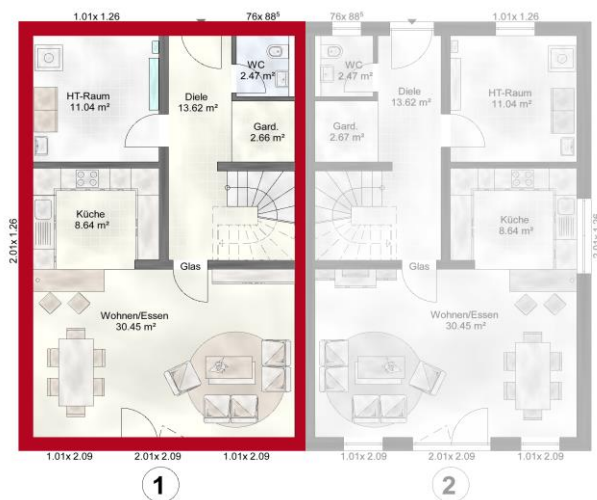


Die im Verkaufsprospekt abgebildeten Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Flächen, Maße, Preise

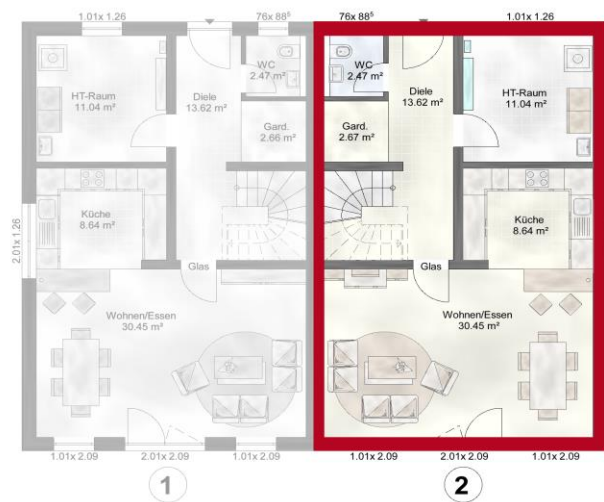
Doppelhaushälfte 1 / Süd-Westen

Grundstücksgröße gesamt	ca. 355 m ²
Außenmaße Doppelhaushälfte:	7,365 m x 11,49 m
Satteldach Dachneigung:	45 Grad
Dachgeschoss Kniestock:	50 cm
Wohnnutzflächen gesamt:	ca. 174 m ²
Wohnfläche II.BV gesamt:	ca. 148 m ²
Kaufpreis Doppelhaushälfte 1:	€ 678.000,-



Doppelhaushälfte 2 / Süd-Osten

VERKAUFT



Die im Verkaufsprospekt abgebildeten Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.



A: Rohbau- und Ausbaugewerke

1. Erdarbeiten, Bauwerkssohle und Hausfundament

Abheben des Humusbodens mit seitlicher Lagerung. Alle weiteren Erdarbeiten, wie Grobplanum des Grundstückes und Aufschüttung mit vorhandenem Humus sind im Leistungsumfang enthalten. Als Hausfundament wird eine 25 cm starke wasserundurchlässige Stahlbeton-Bodenplatte eingebaut. Unterhalb der Bodenplatte erfolgt der Einbau einer Tragschicht in frostsicherer Ausführung. Zwischen Tragschicht und Bodenplatte erfolgt der Einbau einer Schotterschicht mit Folienabdeckung.

2. Entwässerungsarbeiten

Sämtliche Entwässerungsleitungen für das Schmutz- und Regenwasser bestehen aus Kunststoffrohren und werden außerhalb des Gebäudes, im Bereich des Arbeitsraums, im Sandbett verlegt und an das öffentliche Kanalnetz, gemäß behördlichen Vorgaben, angeschlossen. Revisionsschächte werden in der erforderlichen Anzahl eingebaut.

3. Rohbauarbeiten

Die massiven Außenwände werden mit wärmedämmenden Ziegeln z.B. UNIPOR W10 der Firma Leipfinger Bader in einer Stärke von 36,5 cm erstellt. Die Kommuntrennwände der Doppelhaushälften werden zweischalig in Öko-Kalkstein in einer Wandstärke von 2 x 24 cm mit eingelegten Dämmplatten ausgeführt. Die Innenwände der Wohn-geschosse werden aus Planziegeln der Firma Leipfinger Bader gemauert, Mauerstärken gemäß Statik. Die Erdgeschossdecke wird als massive Stahlbetondecke in erforderlicher Stärke erstellt.

Die Planung umfasst folgende lichte Rohbauhöhen:

Erdgeschoss	ca. 2,65 m
Dachgeschoss	ca. 2,68 m
Studio	ca. 2,80 m

Das Bad und das WC erhalten an den Installationswänden gemauerte Vormauerungen als Ablage in einer Stärke bis ca. 15 cm. Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen erhalten wärme gedämmte Rollladenkästen.

4. Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl aus Konstruktionsvollholz oder mit vorgetrocknetem Holz erstellt. Sichtbare Sparrenköpfe sind gehobelt. Die sichtbaren Dachüberstände betragen an den Traufseiten ca. 30 cm und an den Giebelseiten ca. 15 cm, berechnet ab Außenkante des Außenputzes ohne Einrechnung der Dachrinnen. Die Untersichtschalung besteht aus gehobelten Nut- und Federbrettern aus Fichtenholz.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachsteinen der Firmen BRAAS oder NELSKAMP, die Auswahl erfolgt durch den Bauträger. Der Dachfirst wird als Trockenfirst (Aero-First) erstellt. Zur Sicherheit gegen Sturmschäden werden die Ziegel mit Klammern an die Unterkonstruktion befestigt. Gegen Flugschnee und Staub von außen wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn nach Herstellervorschrift eingebaut. Für Schaffung der Hinterlüftungsebene wird auf die Unterspannbahn eine Lattung und Konterlattung aufgebracht. Im Traufbereich wird ein Aero-Lüftungsprofil mit integriertem Traufgitter eingebaut.

5. Flaschnerarbeiten

Sämtliche Flaschnerarbeiten wie Dachrinnen, Traufbleche, Regenfallrohre, Mauerwerkanschlüsse, Mauerabdeckungen etc. werden aus Titanzinkblech ausgeführt.

6. Geschosstreppe

Einbau einer 2-läufigen, offenen und freitragenden Massivholzterasse, System Treppenmeister Typ VIVA. Die Massivholzstufen sind schallmindernd in der Wand gelagert. Das Treppen- und Brüstungsgeländer verfügt über einen Massivholzhandlauf sowie über senkrechte Geländerstäbe aus Edelstahl. Die Materialstärke der Massivholzstufen, beträgt ca. 44 mm, sie bestehen aus Buche naturbunt, parkettverleimt. Ausführung der Oberfläche in Lack seidenglanz.

7. Fenster und Fenstertüren

Einbau von weißen Kunststofffenstern mit 3-fach Isolierglas, mit Einhand-Dreh/Kipp-Beschlägen und 2-facher Pilzzapfenverriegelung. Die Fenstergriffe erhalten eine einbruchhemmende „Secustik®“ - Funktion. Die Fenstergrößen und Fensterformen ergeben sich aufgrund der Planskizzen. Badfenster erhalten auf Wunsch durchblickgeschützte Verglasungen. Die Innenfensterbänke sind aus Juraarmor gemäß Mustervorlage, Außenfensterbänke aus eloxiertem Aluminium EV 1. Sämtliche Wohnraumfenster erhalten Kunststoffrollläden mit Gurtwickler, die Farbauswahl der Rollos und Fasergurte erfolgt durch den Bauträger.

8. Heizung und Warmwasserversorgung

Einbau einer modernen Monoblock Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage z.B. Fabrikat BOSCH Typ CS5800i AW5 mit dem umweltfreundlichen und zukunftssicheren Kältemittel R290. Alle Komponenten des Wärmepumpenkreislaufs sind platzsparend im Außenteil untergebracht. Die Anbindung an das Heizsystem erfolgt über wasserführende Leitungen in das Haus. Die BOSCH-Wärmepumpe arbeitet modulierend und passt so ihre Leistung an den aktuellen Wärmebedarf an. Bei Niedertemperatur-Anwendungen wird die höchste Effizienzklasse A+++ erreicht. Optional ist eine Auslegung auf aktive Kühlung möglich. Im Erd- und Dachgeschoss sowie im Studio erfolgt der Einbau einer Fußbodenheizung. Ein Heizkreisverteilerschrank pro Wohngeschoss wird an zentraler Stelle eingebaut. Im Bad erfolgt der Einbau eines elektrisch betriebenen Handtuchheizkörpers.

9. Sanitärinstallation und Sanitärausstattung

Die Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus vernetzten Mehrschicht-Verbundrohren. Die Fallleitungen werden mit Dämmschläuchen überzogen. Im Haustechnikraum erfolgt die Installation auf Putz. Die Installation der Brauchwasserversorgung erfolgt ab der Wasseruhr bzw. ab Hausinnenseite. Der Heizkessel und der Warmwasserspeicher werden, soweit erforderlich, mit den notwendigen Kaltwasseranschlüssen sowie Ventilen und Füllhähnen ausgestattet. Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung (GEG 2023) gedämmt. Eventuell vorhandene Druckschwankungen des örtlichen Wassernetzes werden durch den Einbau eines Hauswasserwerks in der Brauchwasserleitung ausgeglichen.

Es wird ein Ausgussbecken nach Mustervorlage mit Kaltwasseranschluss gemäß Planunterlagen eingebaut. Für die Waschmaschine wird ein Abzweig mit entsprechender Schlauchverschraubung installiert. Gartenseitig wird eine frostsichere Außenwasserzapfstelle installiert. Eine Entleerung im Winter ist nicht mehr notwendig. Die Küche erhält einen Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss auf Putz an der in der Werkplanung festgelegten Stelle. Für die Spülmaschine wird ein Abzweig für eine Kaltwasseranschlussmöglichkeit eingebaut. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten verchromte Eckventile. Gemäß Trinkwasserverordnung sowie zur gesetzlich vorgeschriebenen Verminderung einer Legionellenbildung wird eine Warmwasserzirkulation nach Mustervorlage eingebaut.

Die folgende Auswahl der Sanitärobjekte und Armaturen stellt die Standardausstattung dar. Der Standort und die Anzahl der jeweiligen Sanitärobjekte ergeben sich aus den Planskizzen.

Die Sanitärobjekte erhalten Sie in der Farbe „weiß“ nach Mustervorlage.

Waschtische:

Bestehend aus Kristallporzellan der Marke „Villeroy & Boch“, Serie „O.NOVO“. Die Breite der Waschtische beträgt je ca. 60 cm. Pro Waschtisch wird eine Einhandhebelmischbatterie der Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion eingebaut.

Handwaschbecken:

Bestehend aus Kristallporzellan der Marke „Villeroy & Boch“, Serie „O.NOVO“. Die Breite des Handwaschbeckens beträgt ca. 45 cm. Es wird eine Einhandhebelmischbatterie der Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion eingebaut.

Hänge-WC - Anlage:

Bestehend aus Kristallporzellan der Marke „Villeroy & Boch“, Serie „O.NOVO“ mit einem Kunst-stoffsitz und Kunststoffdeckel von Villeroy & Boch, softclose, aus gleicher Serie. Das wandhängende, spülrandlose WC erhält einen Unterputzspülkasten mit weiß/glanzchrom farbiger Betätigungsplatte Fabrikat Geberit, Typ SIGMA 30 inkl. wassersparender Sparstoptaste.

Badewanne:

Die Körperform-Badewanne aus Acryl oder wahlweise Stahlblech, z.B. Fabrikat „Kaldewei“ oder gleichwertig gemäß Mustervorlage, wird in der Größe von ca. 180 x 80 x 43 cm auf schalldämmenden Füßen eingebaut. Im Leistungsumfang ist eine Einhandhebelfüll- und Brausebatterie, der Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion enthalten, die als Aufputzarmatur an der Wand befestigt wird. Es wird ein Wannenbrauseset mit Handbrause Modell Pulsify 105 der Marke „Hans Grohe“ mit Schlauch und Halter eingebaut.

Dusche:

Bodengleiche, im Gefälle geflieste „Walk-In-Dusche“, Größe ca. 140 cm x 100 cm mit Linienentwässerung mittels Edelstahlrinne inkl. Edelstahl- abdeckung bis zu einer Länge von 100 cm gemäß Mustervorlage. Unter den Bodenfliesen wird eine spezielle Feuchtigkeitsabdichtung eingebracht. Der DuschEinstieg erhält dabei falls notwendig eine geflieste Schwelle. Im Leistungsumfang ist eine Einhandbrausebatterie Marke „Hans Grohe“, Modell „Rebris E“ mit ECO-Wassersparfunktion enthalten, die als Aufputzarmatur an der Wand befestigt wird. Zusätzlich wird eine Brausegarnitur inkl. Brausestange 90 cm mit Handbrause Modell Pulsify 105 und Brauseschlauch der Marke „Hans Grohe“ eingebaut.

10. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des VDE bzw. des zuständigen Stromversorgungsunternehmens. Der Anschluss an das öffentliche Stromversorgungsnetz ist im Leistungsumfang enthalten. Es wird ein Aufputz-Zählerschrank mit Zählerfeld, 3 FI-Schalter und bis zu 18 Sicherungsautomaten und Stromkreisen installiert. Standardmäßig werden Elektroleitungen bei gemauerten Wänden unter Putzverlegt. Im Haustechnikraum erfolgt die Elektroinstallation generell auf Putz. Potentialausgleichsleitungen der Wasser- und Heizungsrohre sowie Fundamenterdungen gemäß VDE-Vorschriften sind im Leistungsumfang enthalten. Deckenauslässe werden im Zuge der Rohbauarbeiten mit Leerrohren in die Betondecken eingebaut. Schalter, Steck- und Anschlussdosen werden in den Farben „reinweiß oder cremeweiß“ nach Mustervorlage eingebaut.

Die nachfolgend aufgeführten LAN-Anschlussdosen gemäß Baubeschreibung erhalten eine CAT-7 Verkabelung in den bereits vorhandenen Kabelleerrohren, zusammenlaufend im Haustechnikraum. Die Leitungskabel werden an ein 6-Feld-Patchpanel angeschlossen und abschließend geprüft. Die einzelnen Räume gemäß Planung erhalten folgende Ausstattung:

Rauchmelder:

Gemäß Vorschrift bauen wir in allen Schlafräumen, Kinderzimmern, Gästezimmern und Flure, welche zu Aufenthaltsräumen führen, batteriebetriebene Rauchmelder mit Warnfunktion ein.

Raumthermostate:

Jeder Raum mit Fußbodenheizung erhält zur individuellen Temperaturregelung ein BOSCH G1-Einzelraumthermostat in der Farbe weiß nach Mustervorlage.

Hausanschlussraum:

1 x Deckenauslass mit Schalter, 3 x Einfachsteckdosen, 1 x Einfachsteckdose mit separater Absicherung für Waschmaschine, 1 x Einfachsteckdose mit separater Absicherung für Wäschetrockner, 1 x 1-fach-LAN-Anschlussdose inkl. CAT-7 Verkabelung zur Inbetriebnahme und Fernwartung der Wärmepumpe.

Hinweis: Beinhaltet sind alle für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage notwendigen Elektro-zuleitungen und Anschlüsse.

Diele Erdgeschoss:

1 x Deckenauslass mit Wechselschaltung, 2 x Einfachsteckdosen, 1 x 1-fach-LAN-Anschlussdose inkl. CAT-7 Verkabelung

Flur Dachgeschoss und Flur Studio:

1 x Deckenauslass mit Wechselschaltung, 2 x Einfachsteckdosen

Hauseingang:

1 x Wandauslass für eine Außenleuchte mit Kontrollschaltung innen-seitig, 1 x Klingelleitung mit Läutwerk in Diele

Treppenhaus:

1 x Lichtwandauslass je Treppenlauf mit Wechselschalter

WC:

1 x Deckenauslass mit Schalter, 2 x Einfachsteckdosen

Garderobe:

1 x Deckenauslass mit Schalter, 2 x Einfachsteckdosen

Wohnen / Essen:

2 x Deckenauslass mit Schalter, 4 x Einfachsteckdosen, 4 x Doppelsteckdosen, 1 x 1-fach-LAN-Anschlussdose inkl. CAT-7 Verkabelung



Küche:

1 x Deckenauslass mit Schalter, 1 x Herdanschlussleitung (Starkstrom mit separater Absicherung), 1 x Einfachsteckdose für die Spülmaschine mit separater Absicherung, 5 x Einfachsteckdosen, 2 x Doppelsteckdosen

Eltern:

1 x Deckenauslass mit Schalter, 3 x Einfachsteckdosen, 2 x Doppelsteckdosen

Kinderzimmer:

1 x Deckenauslass mit Schalter, 3 x Einfachsteckdosen, 2 x Doppelsteckdosen, 1 x 1-fach-LAN-Anschlussdose inkl. CAT-7 Verkabelung.

Bad:

1 x Deckenauslass mit Schalter, 1 x Wandauslass mit Schalter, 2 x Einfachsteckdosen, 2 x Doppelsteckdosen, 1 x Anschlussdose für Handtuch-Heizkörper

Studio:

1 x Deckenauslass mit Schalter, 3 x Einfachsteckdosen, 2 x Doppelsteckdosen, 1 x 1-fach-LAN-Anschlussdose inkl. CAT-7 Verkabelung

Terrasse:

1 x Wandauslass mit Kontrollschaltung im Innenbereich, 1 x Außensteckdose IP 44 mit Kontrollschaltung im Innenbereich

Es erfolgt der Einbau einer Photovoltaik-Vorbereitung, bestehend aus 6 PV-Solarleitungen je 6 mm² inkl. Erdung.

11. Innenputz

In den Räumen der Wohngeschosse außer im Bad erhalten alle nicht gefliesten Wandflächen einen glatten 1-lagigen Gipsfertigputz (Oberfläche Q2) gemäß den Vorschriften und Richtlinien des Putzherstellers. Stoßgefährdete Kanten erhalten Eckschutzschienen.

12. Außenputz, Haussockel

Es wird ein 3-lagiger witterungsbeständiger Außenputz nach Herstellervorschrift ausgeführt. Auf dem Unterputz wird eine Gewebespachtelung aufgebracht, abschließend kommt ein weiß eingefärbter Silikonharz-Kratzputz in der Körnung 2-3 mm zur Ausführung. Der Haussockel ist umlaufend ca. 30 cm hoch. Er erhält einen wasserabweisenden Farbanstrich in der Farbe „standardgrau“ nach Mustervorlage. Der untere Anschlussbereich des Haussockels wird mit einer Dichtungsschlämme, Höhe ca. 15 cm, vor Bodenfeuchte geschützt. **Hinweis:** Die Haustrennwände der Doppelhaushälften erhalten keinen Außenputz.

13. Estrich

Die Ausführung der Estricharbeiten erfolgen unter Berücksichtigung der Vorschriften für den Schallschutz im Hochbau und den Vorgaben des GEG 2023. Zur Vermeidung von Schallbrücken werden zu den verputzten Wandflächen Randstreifen eingelegt. Im Bad, WC und Haustechnik mit Bodenfliesen wird eine Estro-Faser-Bewehrung eingebaut. Als zuverlässigen und vorschriftsmäßigen Schutz gegen eine mögliche aufsteigende Diffusionsfeuchte verlegen wir auf die wasserundurchlässige Stahlbetonbodenplatte eine Polymerbitumen-Sperrbahn. In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Estrich eingebaut. Auf einer mindestens ca. 80 mm starken Wärme- und Trittschalldämmung wird ein ca. 65 mm starker Zementestrich aufgebracht.



14. Dachdämmung und Trockenputz-Verkleidungen

Die Sparrenfelder der Dachschrägen und der Deckenflächen werden mit hochwertiger Wärmedämmung in der Wärmeleitgruppe WLG 035, Stärke ca. 200 mm, gedämmt. Rauminnenseitig wird eine PE-Folie als Dampfbremse vollflächig eingebaut. Die wind- und dampfdichten Wandanschlüsse erfolgen mit speziellen Klebe- und Dichtbändern.

Decken und Deckenschrägen werden im Dachgeschoss und Studio mit tapezierfähigen Gipskartonplatten in einer Stärke von ca. 12,5 mm verkleidet. Die Stoßfugen werden in Q2-Qualität gespachtelt. Der Aufbau erfolgt auf einer Unterkonstruktion mit ausgerichteter Lattung aus Holz. Zusätzlich wird eine Untersparrendämmung zwischen Traglattung gemäß EnEV-Berechnung eingebaut.

Die Treppen- und Wandabmauerungen im Studio werden aus Trockenbau erstellt, sie bestehen aus einem Metallständersystem mit dazwischen eingelegter Dämmschicht und beidseitig einseitiger Beplankung mit Gipskartonplatten der Stärke von ca. 12,5 mm.

15. Innenfensterbänke

In den Wohnräumen mit Wohnraumfenster erhalten sämtliche Brüstungen Innenfensterbänke aus Jura-Marmor nach Mustervorlage, ca. 30 mm stark, Oberfläche poliert, Kanten gefast und poliert. Das Bad und WC erhalten geflieste Fensterbänke.

16. Rollläden

Fensterelemente mit Rollladenkasten erhalten Kunststoffrollladen aus Hart-PVC-Profilen mit Lüftungsschlitzen und Gurtbedienung. Ab einer Elementbreite von ca. 1,76 m wird lt. Hersteller jede 5. Lamelle aus Aluminium mit gleicher Oberfläche gefertigt. Die Rollladenpanzer stehen in mindestens drei Farben zur Auswahl. Die Rollläden laufen in seitlichen Kunststoff-Führungsschienen, die direkt an den Fenstern angebracht sind. Die Gurtwickler für die beigen oder grauen Rollladengurte werden unter Putz eingesetzt. Alle Gurtauslässe erhalten eine Bürstendichtung zur Vermeidung von Zugluft. Bei größeren Fensterelementen ab 4 m² werden zur einfacheren Bedienung Übersetzungsgetriebe eingebaut.

17. Hauseingangstür

Die wärmegeämmte Hauseingangstür besteht aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen und ist in verschiedenen Modellvarianten nach Mustervorlage erhältlich. Die Technik der Hauseingangstür besteht aus einer massiven Rahmenkonstruktion mit drei umlaufenden Dichtungsebenen sowie einer automatisch absenkbaren Schwellendichtung. Die Hauseingangstür erhält eine 7-fach-Sicherheits-Verriegelung mit auf-bohrgeschütztem Sicherheitszylinder inkl. Gefahrenfunktion sowie 5 Wendeschlüsseln. Die Rohbau-Breite der Haustür beträgt ca. 113,5 cm. Die Türstärke beträgt ca. 96 mm.

Das Türblatt erhält einen von innen verschraubten, einbruch-hemmenden Sicherheitsbeschlag und eine äußere Griffstange gemäß Mustervorlage aus Edelstahl. Zum Einbau kommt ein Schnäpper zur manuellen Umstellung und der Anschlussmöglichkeit eines elektrischen Türöffners. Der Bodenanschluss der Haustür wird thermisch getrennt und abgedichtet.

18. Innentüren

Sämtliche Innentüren bestehen aus Türblättern mit Röhrenspankern und Umfassungszarge mit Rundkante. Beinhaltet sind Profil-Gummi-lippendichtungen, Bänder, Buntbarteinsteckschloss, Schlüssel und Drückergarnituren. Die Innentüren in den Wohngeschossen verfügen über eine lichte Durchgangshöhe von ca. 2,09 m. Die Innentüren erhalten eine hartbeschichtete Oberfläche aus CPL-Schichtstoff. Zur Auswahl stehen verschiedene Dekore nach Mustervorlage. Die Drückergarnituren erhalten Sie in unterschiedlichen Ausführungen in Edelstahl mit Rosetten nach Mustervorlage. Auf Wunsch können die Bad- und WC-Tür preisgleich mit einem Drehriegel ausgestattet werden. Das Buntbartschloss mit Schlüssel entfällt dann.

19. Wand- und Bodenfliesen

Die Fliesenauswahl treffen Sie aus dem reichhaltigen Mustersortiment in den Ausstellungsräumen unserer Fliesenlegermeister oder dessen regionalen Großhandelspartnern. Der reine Fliesen Materialwert beträgt EUR 50,00 pro m² inklusive 19 % Mehrwertsteuer. Die Verlegung bezieht sich auf Steingutfliesen mit gepresster Kante (leicht gerundet) bis zu einer Fliesengröße von 40/40 cm bzw. der Sondergröße 30/60 cm, jeweils bei gerader Verlegung. Bei abweichenden Fliesenmaterialarten, Fliesengrößen und Verlegemustern kann ein Aufpreis für erhöhten Verlegeaufwand und Verschnitt anfallen.

Die Verfugung sämtlicher Boden- und Wandfliesen erfolgt in Standard-farben (weiß oder grau) nach Mustervorlage. Übergänge zu anderen Bodenbelägen werden mit Abschlussschienen in Aluminium hergestellt. Folgende Räume erhalten Fliesenbeläge:

WC:

Einbau von Boden- und Wandfliesen an den in den Planskizzen vorgesehenen Installationsvormauerungen. Die Ablagen der Sanitär-vormauerungen werden ebenfalls gefliest. Als Kantenschutz werden Jolly-Schienen aus ALU eloxiert silber matt eingesetzt. Die Übergänge von Bodenfliese zu Wandfliese bzw. zum Fliesensockel werden elastisch verfugt.

Haustechnikraum:

Einbau von Bodenfliesen mit Fliesensockel. Die Übergänge von Boden-fliese zu Sockelfliese werden elastisch verfugt.

Bad:

Das Bad erhält Bodenfliesen und an allen senkrechten Wänden umlaufend auf einer Höhe von ca. 1,85 m Wandfliesen. Die in den Planskizzen enthaltene, ca. 2,25 m (Rohbaumaß) hohe und massive Duchtrennwand erhält ebenfalls beidseitig Wandfliesen, Ablagen bei Installationsvormauerungen werden ebenfalls gefliest. Als Kanten-schutz werden Jolly-Schienen aus ALU eloxiert silber matt eingesetzt. Die Badewanne wird eingemauert und gefliest. Im Spritzwasserbereich der Badewanne und der Dusche sowie unter den Bodenfliesen wird eine alternative Feuchtigkeitsabdichtung inkl. erforderlichem Gefällestrich eingebaut. Die Badewanne und die Dusche sowie alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden elastisch verfugt.



20. Malerarbeiten

Die Fugen der Filigrandeckenelemente im Erdgeschoss werden mit Spachtelmasse verschlossen. Im Anschluss daran werden die Decken der Wohngeschosse mit Raufaser (nach Mustervorlage) tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Die gemauerten Wände im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Studio werden mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Die Ausführung der Spachtelarbeiten für die Oberflächen von Wänden und Decken erfolgen in der Qualitätsstufe 2 (Q2). Die Gipskartondecken der Deckenverkleidung werden mit Raufaser (nach Mustervorlage) tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen. Dachsparren, Dachuntersichten und alle sonstigen Holzteile an den Fassaden werden in Holztönen offenporig lasiert.

21. Bodenbelagsarbeiten

Alle nicht gefliesten Räume erhalten einen vollflächig verklebten Vinylbelag z.B. Fabrikat MODULEO oder GER-FLOR (Made in Europe), 30/40er Nutzungsklasse, Standardprägung gemäß Mustervorlage in zahlreichen Dekoren, fachgerecht im wilden Verband verlegt. Das Vinyl erhält Sockelleisten (Fichtekern) in matt weiß. Die Bemusterung erfolgt direkt bei unseren Bodenlegerunternehmen.

22. Dachflächenfenster

Das im Studio geplante Dachflächenfenster, z.B. Fabrikat VELUX, wird als innenseitig weißes Klapp-Schwing-Kunststofffenster mit ENERGIE-PLUS 3-fach Verglasung, Wärmedämmpaket und Eindeckrahmen ausgeführt. Die Größe des Dachflächenfensters erfolgt gemäß Planskizze. Das Dachflächenfenster erhält zur Verdunkelung, erhöhter Wärmedämmung und Hitzereduktion einen solar betriebenen Außenrollo, Standardfarbe dunkelgrau mit Handsender.

23. TÜV Rheinland – 4 Phasen-Check

Das Bauvorhaben wird von der Planung bis zur Fertigstellung auf der Grundlage von technischen Vorschriften und Regelwerken, sowie der vertraglichen zugesicherten Eigenschaften des Objekts usw. durch erfahrende Sachverständige des TÜV Rheinlands mittels vereinbarten 4-Phasen-Check begleitet.

24. Energieausweis – Gebäudeenergiegesetz GEG 2023

Die Erstellung des Energieausweises erfolgt auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes GEG 2023. Der Energieausweis wird bei Übergabe des Hauses an den Erwerber übergeben.

25. Übergabe Ihres Hauses

Vor der Fertigstellung Ihres Hauses erfolgt eine Vorabbegehung mit dem Prüfsachverständigen des TÜV Rheinland. Nach Fertigstellung des Hauses erfolgt die Übergabe, die vom Erwerber und vom Bauleiter mittels einer Hausbegehung durchgeführt wird. Nach Anfertigung und Unterzeichnung des schriftlichen Übergabeprotokolls werden sämtliche Schlüssel des Hauses an den Erwerber übergeben.

26. Gewährleistung

Die Gewährleistung des Hauses richtet sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und beträgt 5 Jahre. Die Gewährleistung für eingebaute mechanische und elektrische Anlagen oder Teile davon, so genannte bewegliche Teile, bei welchen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und die Funktionsfähigkeit hat, unterliegt der jeweiligen Herstellergarantie und beträgt im Regelfall 2 Jahre.

Bei elastischen Verfugungen (z.B. Silikonfugen), handelt es sich um Fugen, welche wiederholt und nachhaltig mechanischen, chemischen und biologische Einwirkungen ausgesetzt sind. Sie sind regelmäßig durch den Erwerber auf Beschädigungen zu überprüfen und bei Bedarf zu erneuern. Sie unterliegen deshalb nicht der Gewährleistung.

27. Sonstige und besondere Hinweise

Eventuell gewünschte Zusatzleistungen gegen Mehrpreis sind schriftlich zu vereinbaren. Mehrpreise beinhalten grundsätzlich Lohn- und Materialkosten, Transport- und Montagekosten, sowie die gesetzlich gültige Mehrwertsteuer. Um einen geordneten und zügigen Bauablauf zu gewährleisten, können die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Wahlmöglichkeiten, Sonderwünsche und Ausstattungsfestlegungen nur bis zum Zeitpunkt der Erstellung der vom Erwerber abgezeichneten Werkplanung berücksichtigt werden. Andernfalls erfolgt die Festlegung durch unsere technische Abteilung. Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere, jedoch gleichwertige, ersetzt werden, soweit dies geboten ist. Technische Änderungen, die aufgrund behördlicher Auflagen, Materialänderungen oder aufgrund von Lieferantenwechsel bedingt sind, sowie solche, die dem Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Qualitätsminderung darstellen. Bei eventuellen Abweichungen zwischen Planunterlagen und Baubeschreibung gilt diese Baubeschreibung als vorrangig. Fest einzubauende oder mitzuliefernde Einrichtungen und Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung angegeben. Sonstige in Plänen eingezeichnete Einrichtungen und Gegenstände geben nur Wahl- bzw. Stellmöglichkeiten wieder und sind nicht Leistung der Firma Noriplana Massivhaus.

Sämtliche in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und in den Planunterlagen angegebenen Maße sind Sollmaße, mit den zulässigen Toleranzen. Die endgültige Ausführung erfolgt nach den vom Erwerber abgezeichneten Werkplänen. Gegenüber den Eingabeplänen können sich aus bautechnischen Gründen Maßabweichungen ergeben, die jedoch die Qualität und Funktion des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

28. Sonstige Leistungen

Soweit im notariellen Kaufvertrag zwischen der Firma Noriplana Massivhaus und dem Erwerber nicht anderweitig bestimmt oder vorgesehen, sind folgende sonstigen Leistungen und Kosten im vertraglichen Leistungsumfang beinhaltet:

- (1) Die Vermessungskosten des Grundstückes sowie die spätere behördenseitig vorgenommene Gebäudeeinemessung und deren Kosten.
- (2) Alle Genehmigungs- und Abnahmegebühren von Behörden sowie sämtliche Anschluss- und Ersterschließungskosten des Grundstückes. Erstellung der Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie die Versorgungsanschlüsse von Wasser, Strom und die Anbindung der Telekommunikation.
- (3) Herstellung der Stellplätze sowie der Hauseingangs- und Zufahrtswege mittels versickerungsfähigem Öko-Pflaster nach Mustervorlage. Die Einfassungen werden mit Betonrabatten erstellt.
- (4) Errichtung einer Terrasse in einer Größe von ca. 18 m² mit Betonwerksteinplatten nach Mustervorlage im Maßstab 40/40 cm. Die Einfriedungen gemäß Planskizzen erfolgen mittels eines Doppelstabmattenzauns in der Farbe anthrazit.

Die Planung unterliegt dem Urheberrecht und ist Eigentum der Noriplana Massivhaus.

Nürnberg, 24. September 2025



NORIPLANA
MASSIVHAUS

Neubau-Doppelhaus in Eckental , OT Brand

Bauen ...
... nur besser!

Erfolgreich und zuverlässig seit 1977

Vertrieb und Verantwortlicher Bauträger gemäß MaBV:

NORIPLANA

Generalunternehmen für Massivhausbau GmbH

Donaustraße 36 | 90451 Nürnberg

Tel. 0911 – 99 55 228 | E-Mail: info@noriplana.de | www.noriplana.de