



# Neubau MFH mit unverbautem Seeblick

78337 WANGEN/ÖHNINGEN



# Inhalt

---

	Das Projekt	3
	Lage und Umgebung	4-9
	Energiekonzept	10
	Zugänglichkeit	11
	Ansichten und Grundrisse	12-27
	Baubeschreibung und Preisliste	28-37
	Kontakt	38

# Ihr Traumblick auf den Bodensee - ein Leben lang.



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Untersee, dem kleineren, idyllischen Teil des Bodensees!

In Wangen – einem Teilort der Gemeinde Öhningen, entsteht auf der Halbinsel Höri das Projekt Haus Seeblick. Dieses Neubauprojekt umfasst sieben Wohneinheiten unterschiedlicher Größe mit gehobener Ausstattung.

Von der Einzimmerwohnung bis hin zur großzügigen Dachgeschoss-Wohnung bietet jede Einheit Wohnen mit hohem Komfort. Alle Wohnungen sind nach Süden hin ausgerichtet. Dank bodentiefer und großzügiger Fensterflächen und verglasten Balkonbrüstungen genießen sie eine hervorragende Aussicht auf den nur ca.40m entfernten See und die umliegende Landschaft. Das Motto „Leben wo andere Urlaub machen“ wird hier tatsächlich umgesetzt.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf einen barrierefreien Zugang und Energieeffizienz gelegt. Alle Wohnungen sind bequem mit einem Aufzug erreichbar und verfügen über 1-2 KfZ Stellplätze. Ein Fahrradraum, sowie Abstellplätze für Motorroller ergänzen das Angebot.

Wer noch mehr Nähe zum See möchte, kann sich über den Bauträger eine fußläufig erreichbare exklusive Parzelle in unmittelbarer Nähe zum See mieten.

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus Stil, Komfort und Natur im Haus Seeblick am Bodensee.

**Willkommen daheim!**

# Umgebung

---



Drohnenaufnahme: Blick auf Untersee



Drohnenaufnahme: Blick auf Wangen

# Umgebung

---



Drohnenaufnahme: Untersee/Wangen Richtung Öhningen



Drohnenaufnahme: Ausblick von Binderwies auf den See

# Beschreibung und Lage

Das Grundstück liegt im westlichen Teil des Ortes Wangen direkt an der L192. Die Erschließung erfolgt über den Weg Binderwies in die Tiefgarage und über eine Zufahrt über das Grundstück 2369/2. Fußläufig ist es von Norden her über die Hauptstraße (L192) erreichbar.

Die Bushaltestelle Wangen Pension Auer ist nur 20 Meter entfernt. Von dort aus fährt der Höribus alle 30 Minuten in Richtung Radolfzell oder Stein am Rhein, CH.

Ein Bistro, ein Spielplatz, sowie eine Apotheke sind im Ort zu Fuß erreichbar, alles weitere ist im nur 3,5 km entfernten Öhningen zu finden.

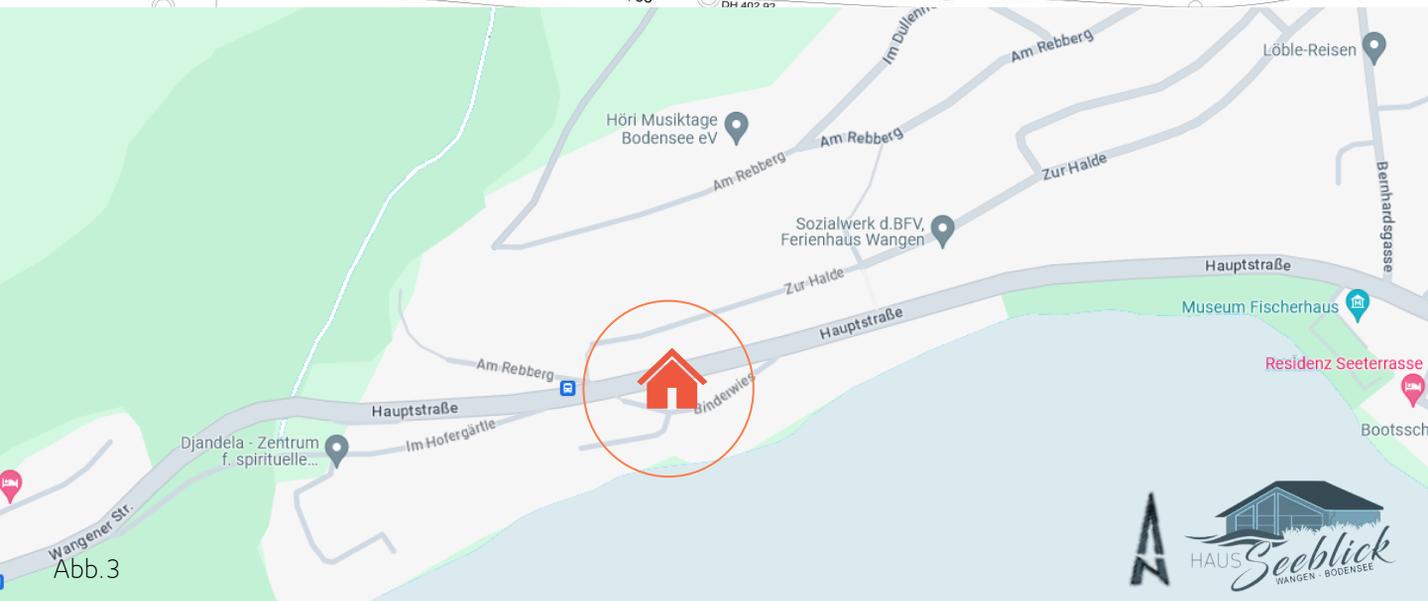


Abb.3

# Exklusive Parzellen mit Seezugang

Die exklusiven Parzellen, die nur 400 Meter vom Haus entfernt und bequem zu Fuß erreichbar sind, können über den Bauträger gemietet werden, um die Nähe zum See voll auszukosten.

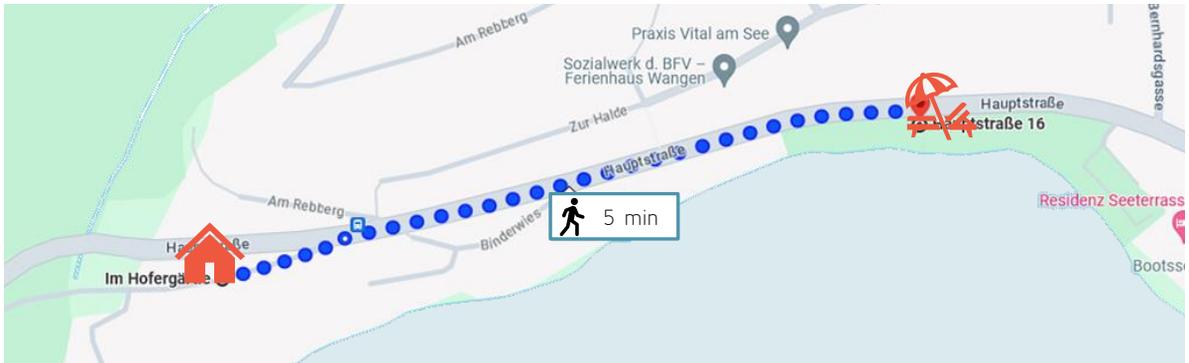


Abb.1



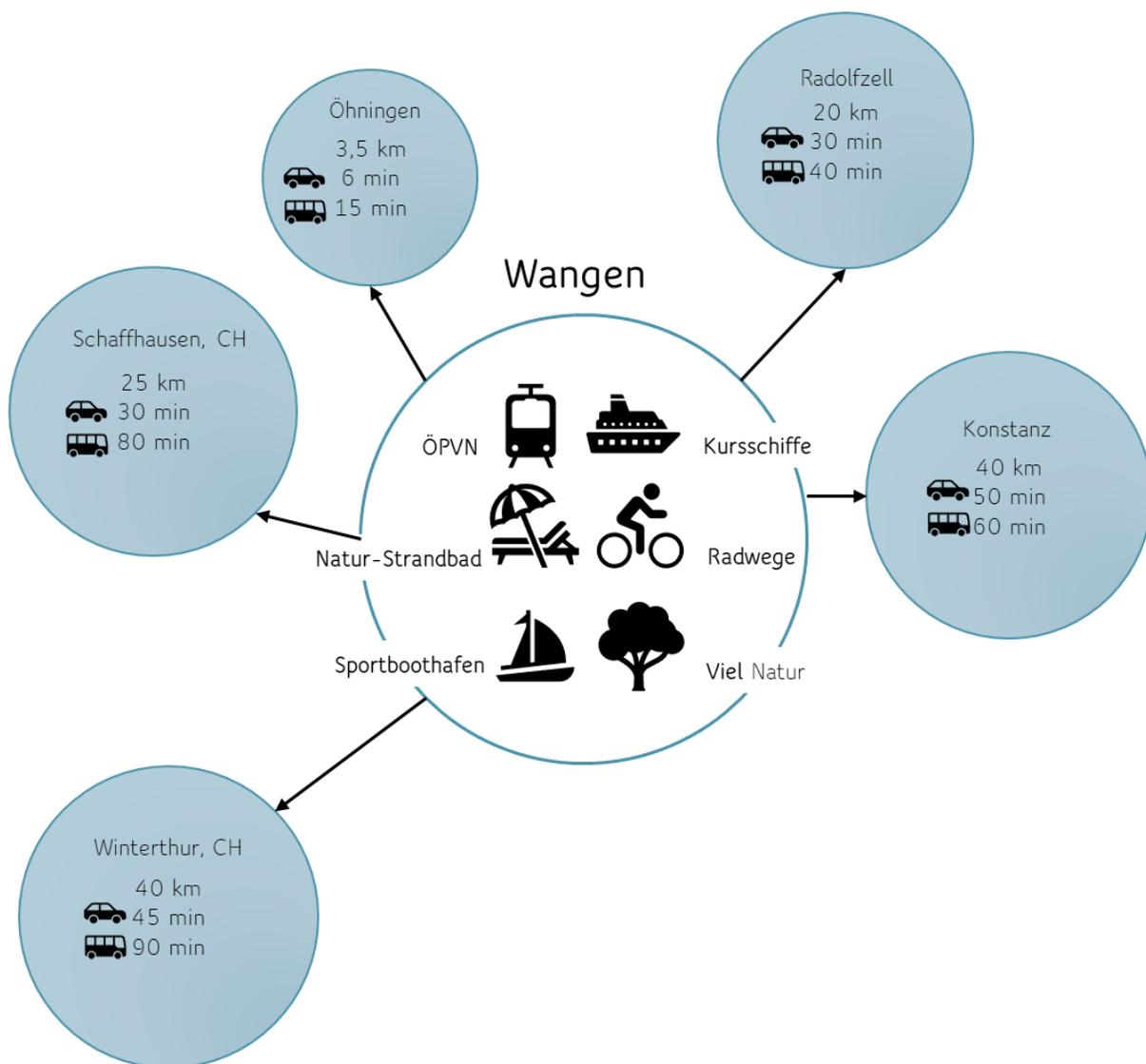
Abb.2

# Umgebung

Die etwa 1050 Einwohner von Wangen leben idyllisch am Untersee, umgeben von Wiesen und Obstgärten. Gut ausgebaute Bus- und Schiffslinien sorgen für schnelle Verbindungen in größere Städte und die Schweiz.

Viele Radwege und die Nähe zur Natur sind weitere Pluspunkte. Nicht zu vergessen sind der Sportboothafen und das nahegelegene Natur-Strandbad.

Für die Nahversorgung liegt Öhningen nur 3,5 km entfernt.



# Bildergalerie

---



Fußgängerperspektive: Ausblick auf Untersee vom Grundstück



Fußgängerperspektive: Ausblick auf Untersee

# Energiekonzept

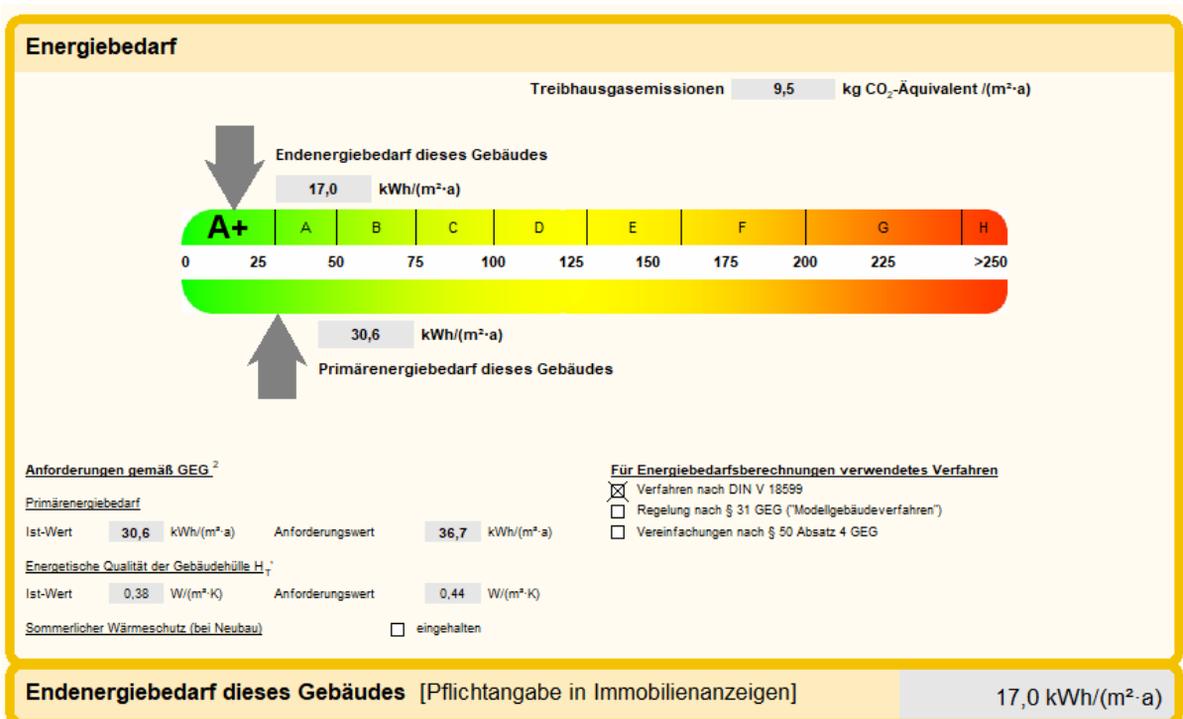


Bei der Planung und Umsetzung des Projektes „Haus Seeblick“ wird großen Wert auf ein effizientes Energiekonzept gelegt. Die Gebäudehülle aus hochwärmendämmendem monolithischem Mauerwerk sorgt sowohl für einen zeitgemäßen Wärmeschutz im Winter und ebenso für einen effizienten sommerlichen Wärmeschutz. Die Fenster erhalten Lamellenraffstore die eine Verschattung gewährleisten, ohne den Ausblick gänzlich zu verhindern.

Heizung und Warmwasserversorgung wird durch eine Luft-Wasser Wärmepumpe gewährleistet. Eine Photovoltaikanlage mit Speichereinheit deckt einen Anteil des benötigten Strombedarfs

Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für kontinuierliche Frischluftzufuhr und den Abtransport verbrauchter Luft. Dadurch ist auch bei längerer Abwesenheit nutzerunabhängig für den hygienisch notwendigen Mindestluftwechsel gesorgt.

Somit wird in jeder Wohnung ein angenehmes Raumklima gewährleistet.



# Zugänglichkeit ohne Schwellenangst

---

Alle Wohnungen sind über einen Aufzug aus der Tiefgarage und die Außenstellplätze barrierefrei erreichbar. Einer der Außenstellplätze erfüllt die Anforderungen an einen barrierefreien Stellplatz, der auch von einem Rollstuhlfahrer genutzt werden kann..

Die Wohnungen selbst sind großzügig, entsprechen jedoch nicht in allen Belangen einer barrierefreien Planung gemäß DIN 18040 Teil 2

Sollte hier Bedarf herrschen und Planung und Baufortschritt es zulassen, können entsprechende Wünsche berücksichtigt werden.

Alle Wohnungen besitzen einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung, sowie einen zugeordneten Abstellraum im Erdgeschoss.

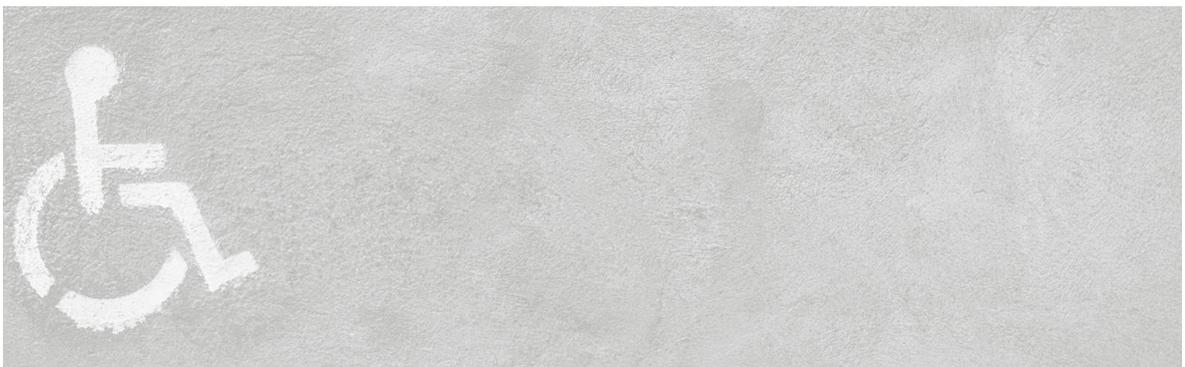


Abb.4

# Ansicht Süd



# Ansicht West



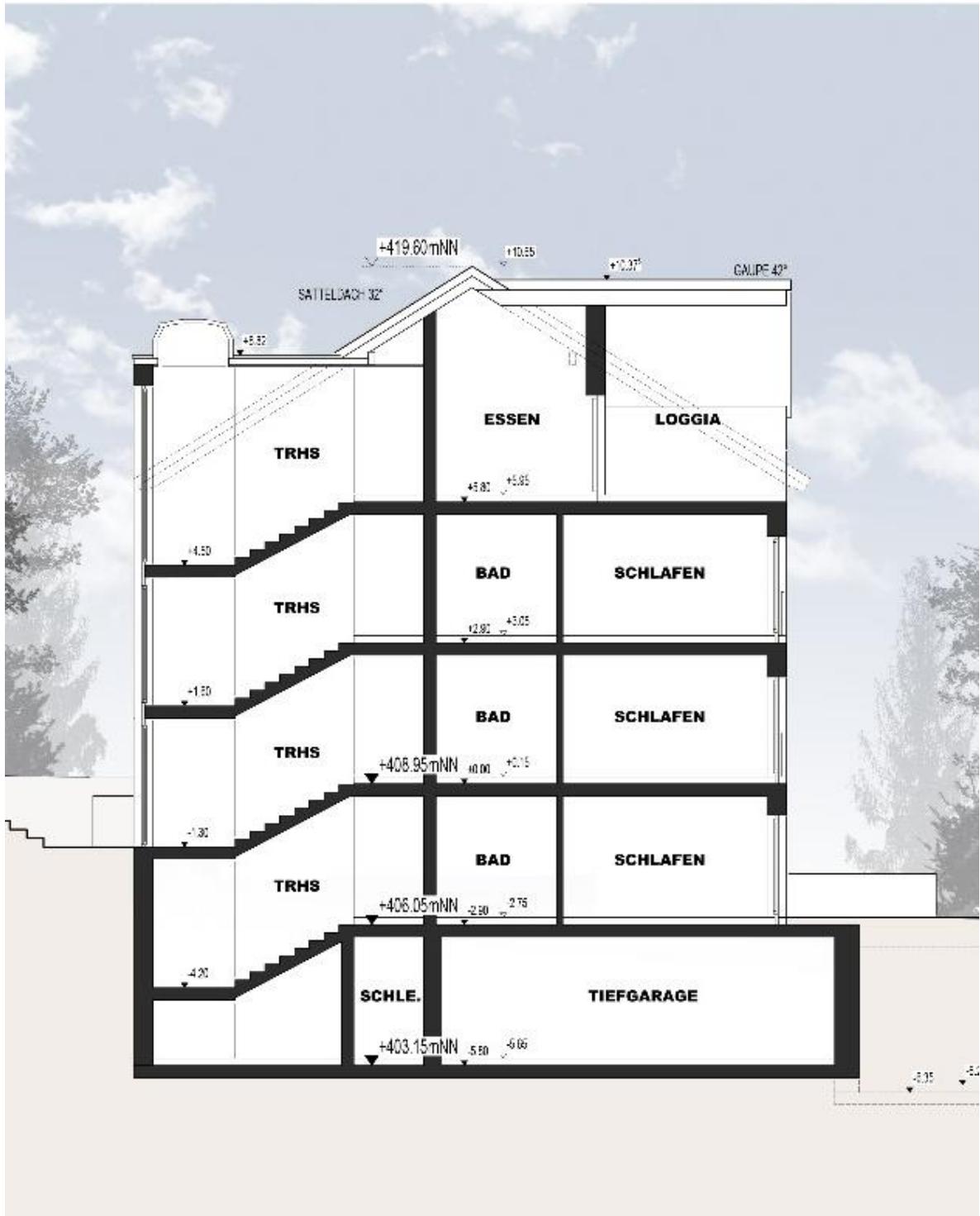
## Ansicht Nord



## Ansicht Ost



## Schnitt





## Tiefgarage

Doppelparker Stellplätze  
gerade, ohne Neigung 2,30 x 5,00 m

- 1 Stellplatzhöhe 1,50 m
- 2 Stellplatzhöhe 1,80 m
- 3 Stellplatzhöhe 1,50 m
- 4 Stellplatzhöhe 1,80 m

Tiefgaragenparkplätze

- 5 6,60x2,80 m
- 6 6,65x2,80 m
- 7 5,00x2,70 m
- 8 Zweiradstellplätze
- 9 2,60 x 5,00 m
- 10 2,57 x 5,00 m
- 11 2,60 x 5,00 m

Fahrradraum mit Hoch-Tiefständer



## Untergeschoss

Wohnung 1 mit Garten

Wohnung 2 mit Garten

Abstellräume

K1 4,68 m<sup>2</sup>

K2 6,99 m<sup>2</sup>

K3 3,86 m<sup>2</sup>

K4 4,08 m<sup>2</sup>

K5 4,08 m<sup>2</sup>

K6 6,39 m<sup>2</sup>

K7 3,67 m<sup>2</sup>

Außenparkplätze

STPL.1 Barrierefrei 3,50 x 5,00 m  
(noch nicht im Plan dargestellt )

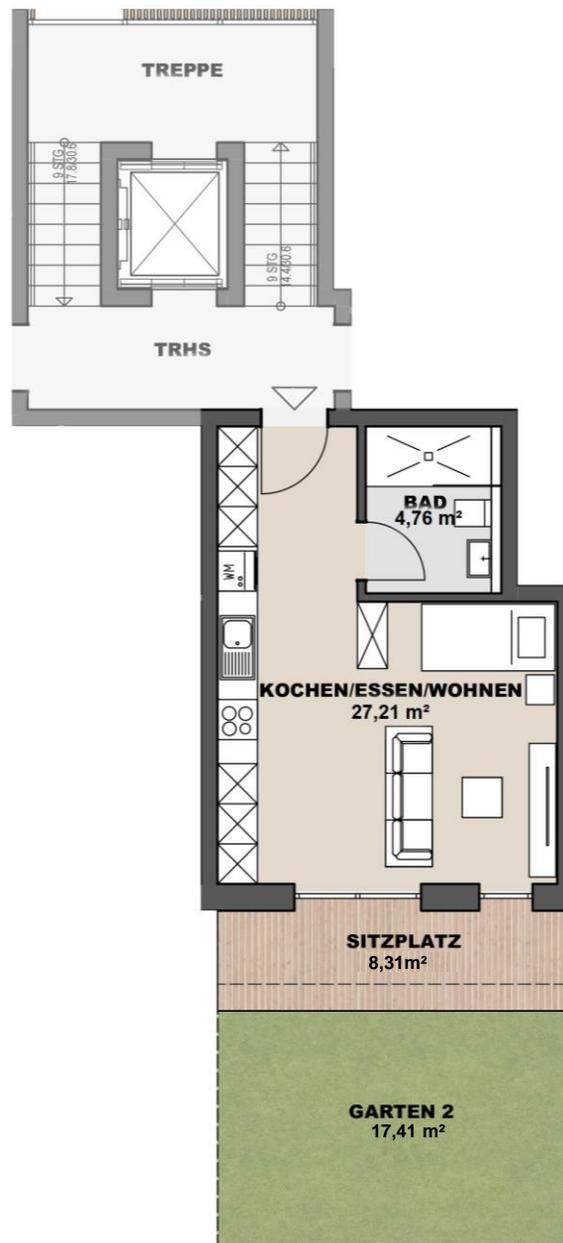
STPL.2 2,72x 5,00 m

STPL.3 2,72x 5,00 m



## Wohnung 1

Eingang	2,57 m <sup>2</sup>	100%	2,57 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,40 m <sup>2</sup>	100%	3,40 m <sup>2</sup>
WC/Du	3,34 m <sup>2</sup>	100%	3,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,53 m <sup>2</sup>	100%	12,53 m <sup>2</sup>
Küche	7,63 m <sup>2</sup>	100%	7,63 m <sup>2</sup>
Essen Wohnen	26,75 m <sup>2</sup>	100%	26,75 m <sup>2</sup>
Bad	4,82 m <sup>2</sup>	100%	4,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,03 m <sup>2</sup>	100%	15,03 m <sup>2</sup>
Sitzplatz überdacht	13,67 m <sup>2</sup>	50%	6,84 m <sup>2</sup>
Sitzplatz	8,51 m <sup>2</sup>	50%	4,26 m <sup>2</sup>
Garten	142,75 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>87,17 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung 2

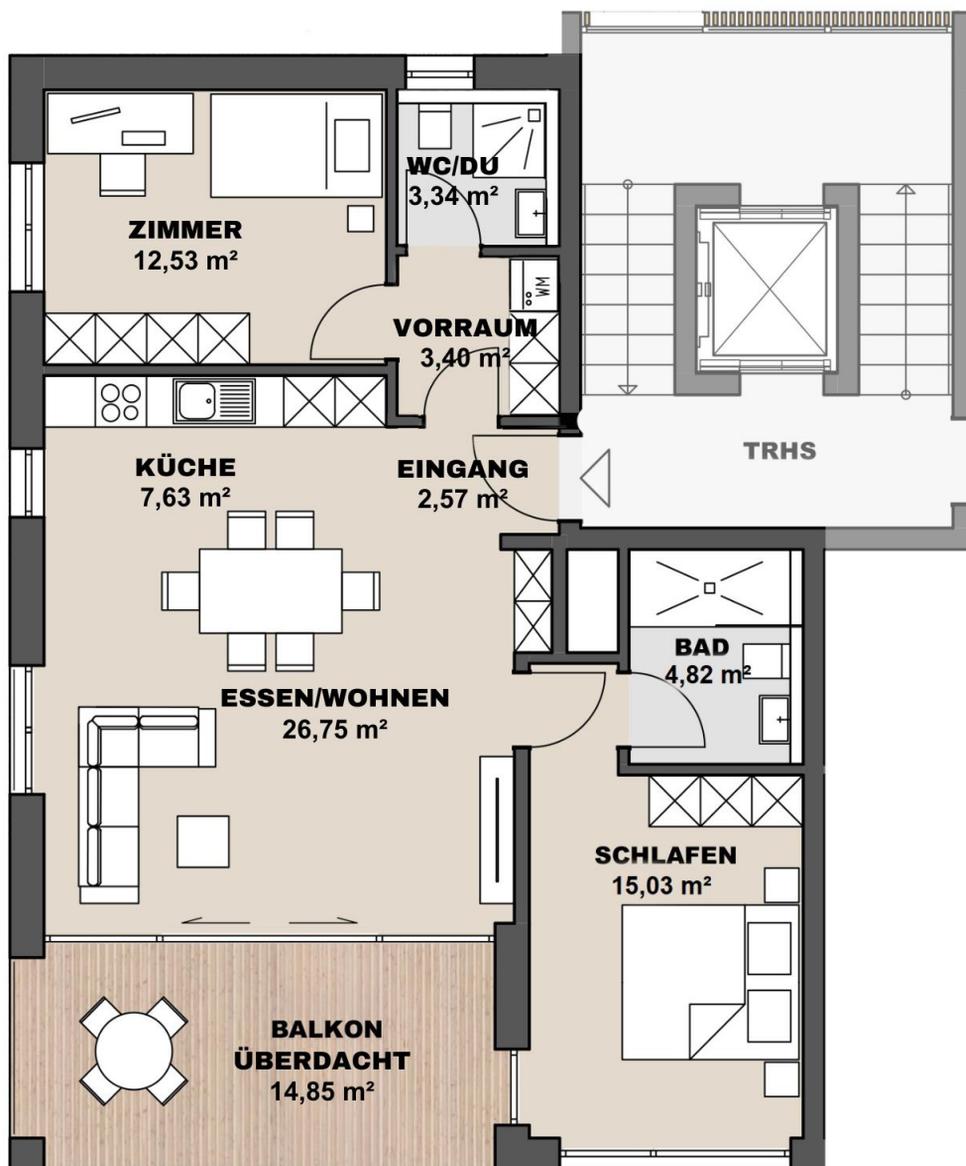
Kochen Wohnen	27,21 m <sup>2</sup>	100%	27,21 m <sup>2</sup>
Bad	4,76 m <sup>2</sup>	100%	4,76 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Terrasse	8,31 m <sup>2</sup>	50%	4,16 m <sup>2</sup>
Garten	16,70 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>36,13 m<sup>2</sup></b>



## Erdgeschoss

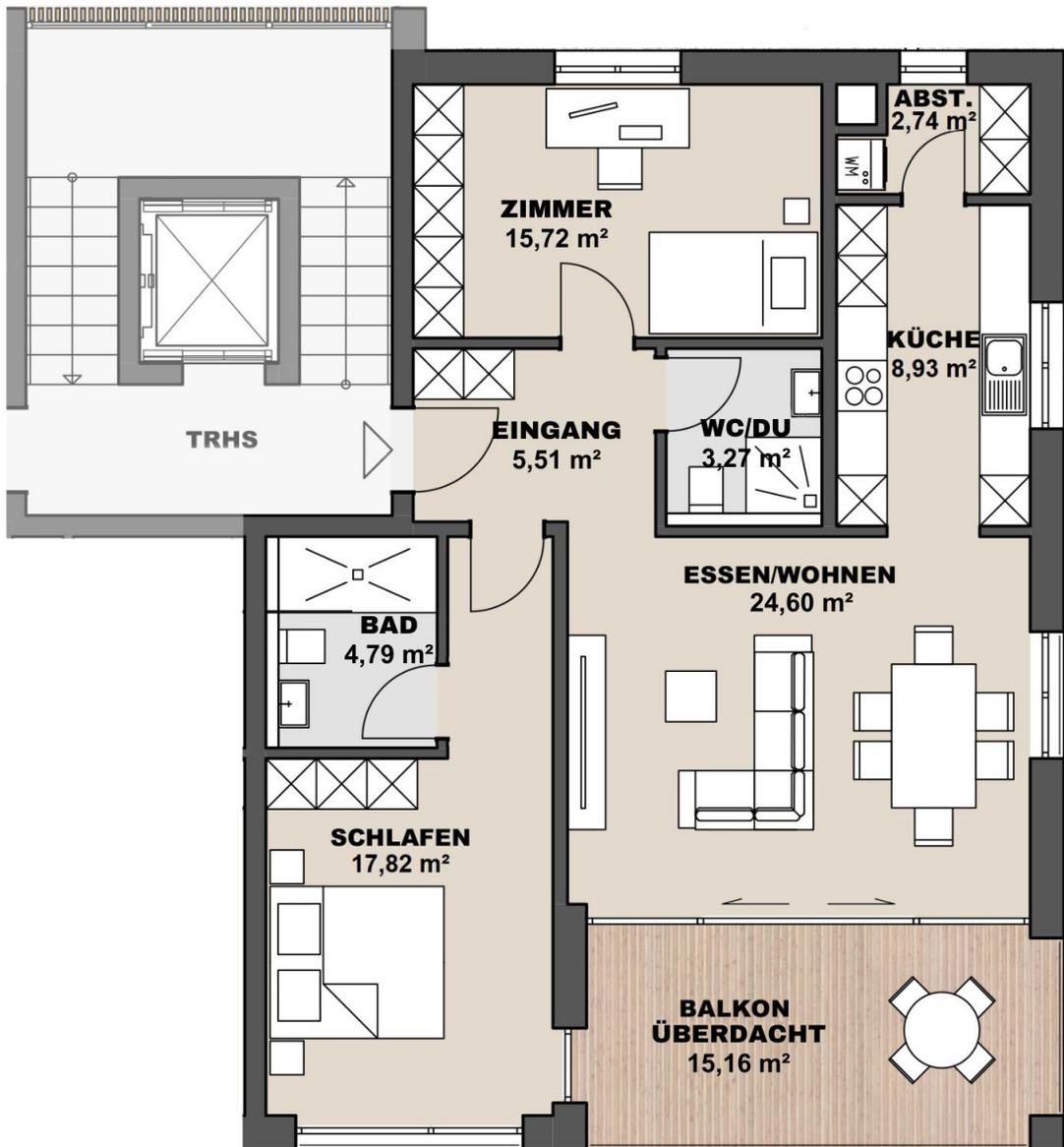
Wohnung 3

Wohnung 4



## Wohnung 3

Eingang	2,57 m <sup>2</sup>	100%	2,57 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,40 m <sup>2</sup>	100%	3,40 m <sup>2</sup>
WC/Du	3,34 m <sup>2</sup>	100%	3,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,53 m <sup>2</sup>	100%	12,53 m <sup>2</sup>
Küche	7,63 m <sup>2</sup>	100%	7,63 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	26,75 m <sup>2</sup>	100%	26,75 m <sup>2</sup>
Bad	4,82 m <sup>2</sup>	100%	4,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,03 m <sup>2</sup>	100%	15,03 m <sup>2</sup>
Balkon	14,85 m <sup>2</sup>	50%	7,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>83,50 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung 4

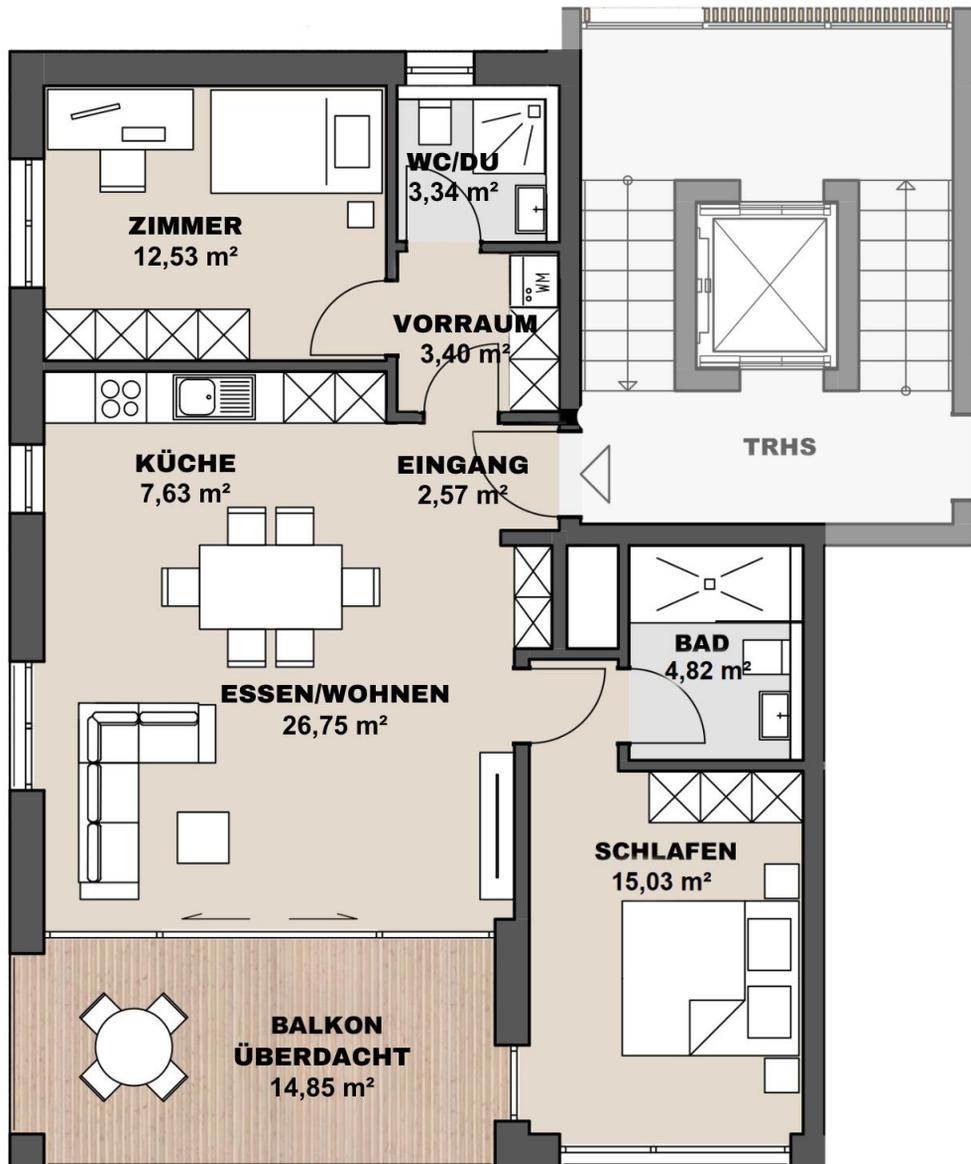
Eingang	5,51m <sup>2</sup>	100%	5,51m <sup>2</sup>
Zimmer	15,72m <sup>2</sup>	100%	15,72m <sup>2</sup>
WC/Du	3,27m <sup>2</sup>	100%	3,27m <sup>2</sup>
Küche	8,93m <sup>2</sup>	100%	8,93m <sup>2</sup>
Abstell	2,74m <sup>2</sup>	100%	2,74m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	24,60m <sup>2</sup>	100%	24,60m <sup>2</sup>
Bad	4,79m <sup>2</sup>	100%	4,79m <sup>2</sup>
Schlafen	17,82m <sup>2</sup>	100%	17,82m <sup>2</sup>
Balkon	15,16m <sup>2</sup>	50%	7,58m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>90,96m<sup>2</sup></b>



## Obergeschoss

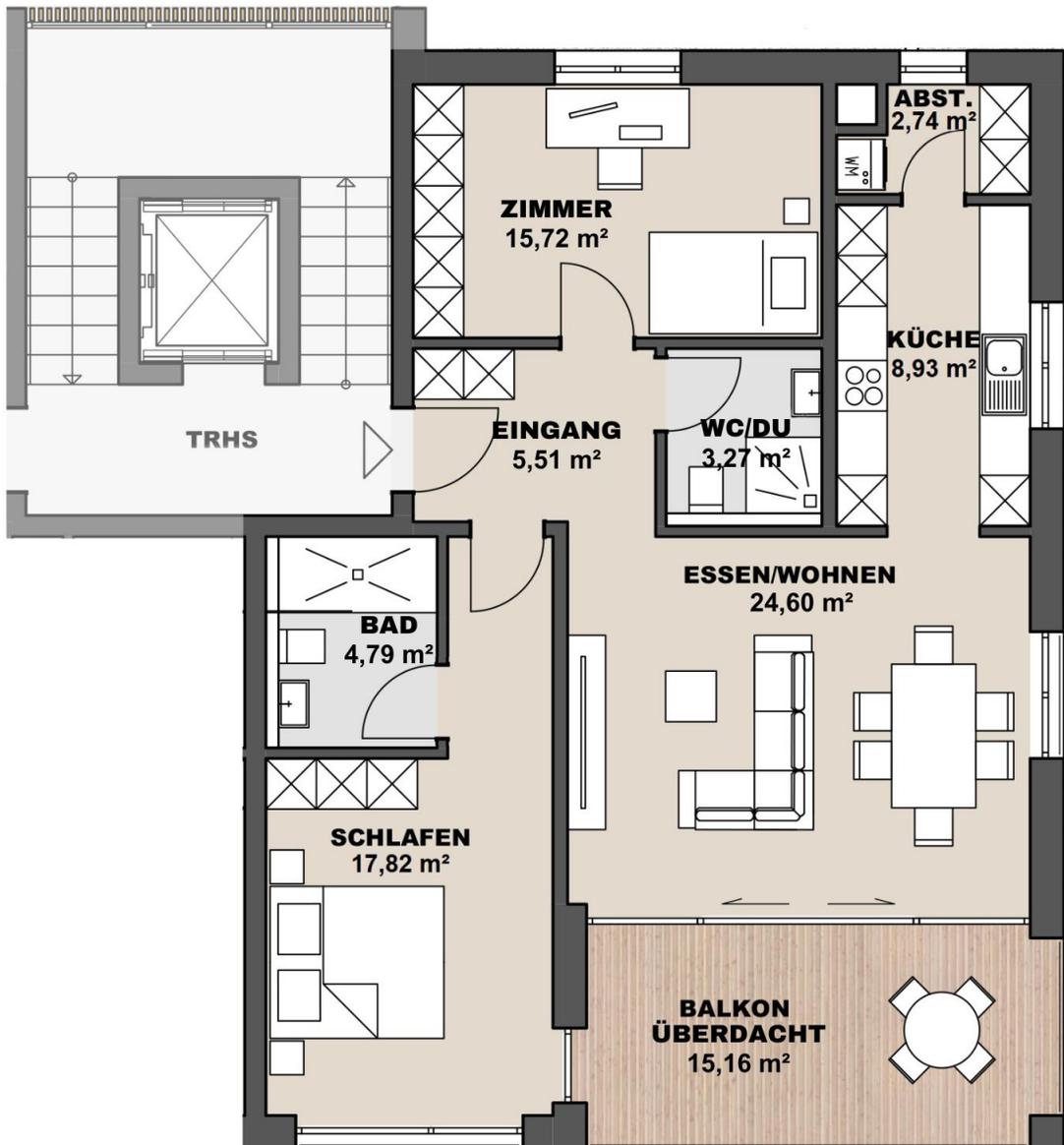
Wohnung 5

Wohnung 6



## Wohnung 5

Eingang	2,57 m <sup>2</sup>	100%	2,57 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,40 m <sup>2</sup>	100%	3,40 m <sup>2</sup>
WC/Du	3,34 m <sup>2</sup>	100%	3,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,53 m <sup>2</sup>	100%	12,53 m <sup>2</sup>
Küche	7,63 m <sup>2</sup>	100%	7,63 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	26,75 m <sup>2</sup>	100%	26,75 m <sup>2</sup>
Bad	4,82 m <sup>2</sup>	100%	4,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,03 m <sup>2</sup>	100%	15,03 m <sup>2</sup>
Balkon	14,85 m <sup>2</sup>	50%	7,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>83,50 m<sup>2</sup></b>



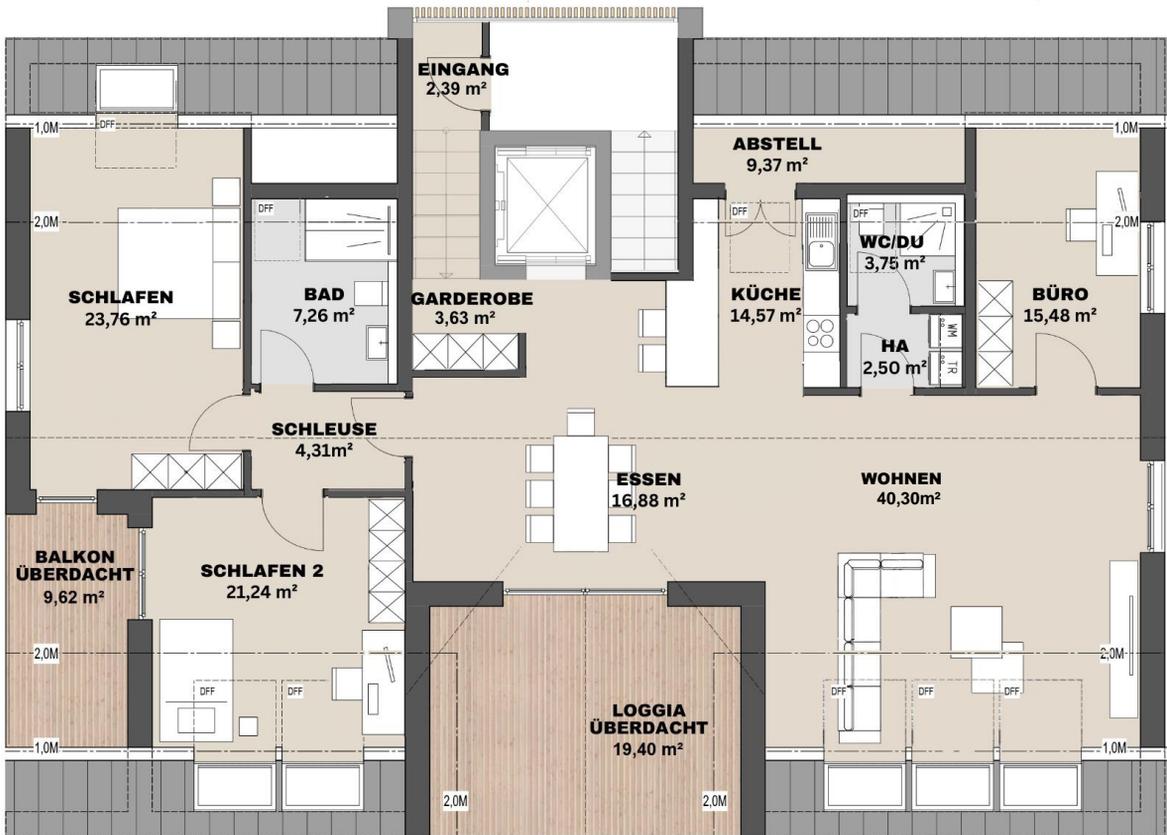
## Wohnung 6

Eingang	5,51m <sup>2</sup>	100%	5,51m <sup>2</sup>
Zimmer	15,72m <sup>2</sup>	100%	15,72m <sup>2</sup>
WC/Du	3,27m <sup>2</sup>	100%	3,27m <sup>2</sup>
Küche	8,93m <sup>2</sup>	100%	8,93m <sup>2</sup>
Abstell	2,74m <sup>2</sup>	100%	2,74m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	24,60m <sup>2</sup>	100%	24,60m <sup>2</sup>
Bad	4,79m <sup>2</sup>	100%	4,79m <sup>2</sup>
Schlafen	17,82m <sup>2</sup>	100%	17,82m <sup>2</sup>
Balkon	15,16m <sup>2</sup>	50%	7,58m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>90,96m<sup>2</sup></b>



# Dachgeschoss

Wohnung 7



## Wohnung 7



Perspektive Ausblick von Loggia auf den See

# Wohnung 7

---

Eingang		2,39m <sup>2</sup>	100%	4,79m <sup>2</sup>
Garderobe		3,63m <sup>2</sup>	100%	3,63m <sup>2</sup>
Essen		16,88m <sup>2</sup>	100%	16,88m <sup>2</sup>
Küche		14,57m <sup>2</sup>	100%	14,57m <sup>2</sup>
Abstell	1 bis 2m	-2,29m <sup>2</sup>	50%	-1,45m <sup>2</sup>
		9,37m <sup>2</sup>	100%	9,37m <sup>2</sup>
	0 bis 1m	-4,87m <sup>2</sup>	100%	-4,87m <sup>2</sup>
	1 bis 2m	-4,50m <sup>2</sup>	50%	-2,25m <sup>2</sup>
HA		2,50m <sup>2</sup>	100%	2,50m <sup>2</sup>
WC/Du		3,75m <sup>2</sup>	100%	3,75m <sup>2</sup>
Büro	1 bis 2m	-1,86m <sup>2</sup>	50%	-0,93m <sup>2</sup>
		15,48m <sup>2</sup>	100%	15,48m <sup>2</sup>
	0 bis 1m	-2,99m <sup>2</sup>	100%	-2,99m <sup>2</sup>
	1 bis 2m	-5,88m <sup>2</sup>	50%	-2,94m <sup>2</sup>
Wohnen		40,30m <sup>2</sup>	100%	40,30m <sup>2</sup>
	0 bis 1m	-6,83m <sup>2</sup>	100%	-6,83m <sup>2</sup>
	1 bis 2m	-9,95m <sup>2</sup>	50%	-4,98m <sup>2</sup>
Schleuse		4,31m <sup>2</sup>	100%	4,31m <sup>2</sup>
Bad		7,26m <sup>2</sup>	100%	7,26m <sup>2</sup>
	1 bis 2m	-1,13m <sup>2</sup>	50%	-0,57m <sup>2</sup>
Schlafen		23,76m <sup>2</sup>	100%	23,76m <sup>2</sup>
	0 bis 1m	-3,70m <sup>2</sup>	100%	-3,70m <sup>2</sup>
	1 bis 2m	-5,40m <sup>2</sup>	50%	-2,70m <sup>2</sup>
Schlafen 2		21,24m <sup>2</sup>	100%	21,24m <sup>2</sup>
	0 bis 1m	-4,56m <sup>2</sup>	100%	-4,56m <sup>2</sup>
	1 bis 2m	-6,63m <sup>2</sup>	50%	-3,32m <sup>2</sup>
Balkon überdacht		9,62m <sup>2</sup>	50%	4,81m <sup>2</sup>
	0 bis 1m	-2,20m <sup>2</sup>	50%	-1,10m <sup>2</sup>
	1 bis 2m	-3,20m <sup>2</sup>	25%	-0,80m <sup>2</sup>
Loggia überdacht		19,40m <sup>2</sup>	50%	9,70m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>				<b>135,96m<sup>2</sup></b>

# Preisliste

---

## Untergeschoss

Wohnung 1	879.500,-€
Inkl. Sondernutzungsrecht Terrasse/Garten	
Wohnung 2	338.700,-€
Inkl. Sondernutzungsrecht Terrasse/Garten	

## Erdgeschoss

Wohnung 3	919.600,-€
Wohnung 4	994.900,-€

## Obergeschoss

Wohnung 5	999.600,-€
Wohnung 6	1.086.300,-€

## Dachgeschoss

Wohnung 7	1.786.100,-€
-----------	--------------

## Stellplätze

Tiefgaragenstellplatz Auto	33.000,-€
Tiefgaragenstellplatz Auto Doppelparker	25.000,-€
Tiefgaragenstellplatz Zweirad, Größe je nach Bedarf (max. 3 Rollerplätze)	21.000,-€
Stellplatz außen	17.500,-€
Stellplatz außen barrierefrei	20.000,-€

# Baubeschreibung

---

## 1.Vorbereitungsarbeiten

- 1.1 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen soweit erforderlich
- 1.2 Räumungen, Rodungen, Abbrüche, Geländevorbereitungen
- 1.3 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung etc.
- 1.4 Honorare für alle Fachplaner

## 2.Gebäude

### 2.1 Baugrubenaushub

**2.1.1** Abtrag von Kulturerde, Aushub in offener Baugrube. Der Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials nach Deponie Unternehmer. Hinterfüllen des Bauwerks inkl. Verdichten, Erstellen der Rohplanie inkl.Humusieren (bereit für Gärtner / Bepflanzungen).

Mehraufwendungen, welche durch spezielle Bodenbeschaffung entstehen, wie z.B. Fels, Grundwasser, Pfählung, Kupferbelastungen usw. gehen zu Lasten des Bauträgers.

Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen gemäß geologischem Gutachten und statischem Konzept des Ingenieurs oder der Behördenauflagen

### 2.2 Rohbauarbeiten

**2.2.1** Baustelleneinrichtung komplett inkl. aller notwendigen Geräte

#### 2.2.2 Kanalisation

Schmutz- und Regenwasserleitungen z.B. in PVC oder ähnliches inkl. allen notwendigen Schächten und Anschlüssen. Dimensionierung und Ausführung gemäß Architekten und den örtlichen Vorschriften der Behörden.

#### 2.2.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

##### *Untergeschoss*

Bodenfoundationen, Bodenplatte, erdberührte Außenwände und Decken, mit notwendigen Abdichtungen gegen Feuchtigkeit. Bodenplatte, Untergeschoss, Innenwände, Decken und Stützen sind teils sichtbar bleibende Betonarbeiten.

##### *Geschossdecken*

Ausführung in Beton, Dimensionierung und Betonqualität gemäß Angabe des Ingenieurs.

##### *Treppenhaus*

Decken-, Treppenläufe und Podestuntersichten teils in Beton, teils in Beton gestrichen oder verputzt. Gemäß Gestaltungskonzept Architekt und Bauträger.

Wo es die Erdbebensicherheit oder die Statik erfordert, werden teilweise die Außen- sowie die Innenwände in den Wohn- / Unter- und Treppenhausgeschossen ebenfalls in Betonarbeit ausgeführt. Dimensionierung und Betonqualität nach Angabe Ingenieur.

#### 2.2.4 Maurerarbeiten

##### *Untergeschoss*

Innenwände teilweise in Kalksandstein, Beton. Dimensionierung und Ausführung gemäß Angabe des Statikers. Kellertrennwände bleiben unverputzt.

##### *Wohnungsgeschosse*

Außenwände in monolithischem Mauerwerk, U-Wert gemäß Berechnung des Energieberaters, Dimensionierung und Ausführung gemäß Angabe des Statikers. Nichttragende Wände werden in Trockenbauweis (GK-Metallständerwände) ausgeführt.

##### *Treppenhaus*

Wände und Brüstungen teilweise aus Beton oder Mauerwerk. Dimensionierung und Ausführung gemäß Angabe des Statikers.

#### 2.4 Fenster, Außentüren

2.4.1 Fenster aus Kunststoff, PVC-Profile entsprechend statischer Notwendigkeit stahlverstärkt, U-Wert gemäß Berechnungen des Energieberaters. Fenster mit Festverglasungen, sowie mit Öffnungsflügel. Öffnungsflügel erhalten standardmäßig einen Dreh-Kipp-Beschlag gemäß Grundriss und Fassadenpläne des Architekten. Im Wohn- und Essbereich teilweise mit Schiebetüren. Wohn- und Schlafräume nach Norden erhalten Fenster mit erhöhtem Schallschutz. Fenster nach Süden werden mit einer Sonnenschutzverglasung ausgeführt

##### 2.4.2 Eingangstüre:

Aus Holz oder Metall mit Sichtfeld aus Glas, Element entsprechend den energetischen Berechnungen und den bauphysikalischen Anforderungen. Türe mit einbruchhemmender Dreipunktverriegelung.

#### 2.5 Blechenerarbeiten

2.5.1 Ausführung sämtlicher Blechenerarbeiten in Titanzink Abdeckungen aus Aluminium..

#### 2.6 Bedachungsarbeiten

2.6.1 Flachdächer als Warmdach mit Folien- oder als Bitumenabdichtung. Extensive Begrünung, gemäß Vorgaben aus dem Bebauungsplan Steildach als Sparrendach mit Ziegeleindeckung. Dachflächenfenster gemäß Planunterlagen.

2.6.2 Terrassen/Loggien mit Beton-Gehwegplatten im Splittbett. Alternativ erfolgt, gegen Mehrpreis, die Ausführung mit einem Holzrost (Lärche, Douglasie oder HPC-Terrassendielen massiv )

2.6.3 Rauchabzug (RWA) über dem Treppenhaus - je nach Anforderungen aus Brandschutzkonzept. Ggfs. RWA über Treppenhausfenster im obersten Geschoss, nach Auflagen aus der Baugenehmigung.

## 2.7 Fassadenputze

2.7.1 Auf die monolithischen Mauerwerkswände wird ein 2-lagiges Putzsystem mit Grund- und Oberputz. Auf die wärme gedämmte Betonwände wird ein Wärmedämmverbundsystem bestehend aus Armierungspachtelung und Oberputz aufgetragen. Fassadenfarbe gemäß Farbkonzept Architekt und Bauträger. Fensterbänke Ausführung z.B. in Alu pulverbeschichtet.

## 2.8 Äußere Abschlüsse, Sonnenschutz

2.8.1 Alle Fenster der Wohnungen erhalten Raffstore in Leichtmetall, Farbe einheitlich, gemäß Farbkonzept Bauträger.

Dachflächenfenster werden gegen Mehrpreis mit einer außenliegenden Verschattung ( textile Rollos oder Rollläden) ausgeführt..

Sämtliche Verschattungselemente sind elektrisch angetrieben.

## 2.9 Elektroanlagen

2.9.1 Hauptverteilung für Haus, Unterverteilung mit allen Sicherheitselementen, Licht- und Kraftstromzuleitungen zu allen Verbraucherstellen. Steckdosen, Schalter und Lampenstellen in sämtlichen Wohnbereichen teils unter teils auf Putz montiert.

2.9.2 Platzierung der Schalter, Steckdosen, TV-/ Radiodosen und Lampenstellen gemäß Elektroplan Grundausstattung. Die Beleuchtung für die Kellerräume, Hobbyräume, Technikräume, Allgemeinräume,

Treppenhäuser, Außenbeleuchtung Zugang und Carport gemäß Angaben Elektroplaner bzw. ausführendem Unternehmen.

Die Hauptverteilung für alle Wohnungen ist im Untergeschoss, die Unterverteilungen werden in den jeweiligen Wohnungen installiert. Wohnungsverteiler mit Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschalter gemäß Vorschriften. Radio - TV über Kabelanschluss (exklusive Receiver).

Jede Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage und Videoanlage mit elektrischem Türöffner für den Haupteingang.

Rauchwarnmelder müssen vor Bezug montiert werden. Diese werden über die noch zu bestimmende Hausverwaltung organisiert und montiert. Im Zuge der Gründungsversammlung kann auch vereinbart werden, dass diese im Verantwortungsbereich jedes einzelnen Wohnungseigentümers liegt. Kosten für die Rauchwarnmelder sind nicht im Kaufpreis enthalten.

### *Allgemeinräume*

Im Untergeschoss für Keller, Gangbereiche UG. Teilweise mit Bewegungsmelder gesteuert, oder manuell via Taster.

Treppenhäuser vom EG - Dachgeschoss, sowie die Umgebungsbeleuchtung, gemäß Konzept Architekt und Bauträger. Teilweise mit Bewegungsmelder gesteuert, oder manuell via Taster.

Elektropläne Grundausstattung gemäß Elektroplanung

### 2.9.3 Photovoltaik

Die Dachfläche wird gemäß Energiekonzept mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) versehen. Um den möglichen Eigenstromverbrauch zu optimieren, wird eine Batteriespeicheranlage projektiert.

#### 2.10-Heizungsanlage / Lüftung

**2.10.1** Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe gemäß den Angaben des Energieberaters und den Berechnungen des Fachingenieurs. Das Warmwasser wird über Wohnungsstationen bedarfsgerecht elektrisch nachgeheizt.

**2.10.2** Die Raumheizung erfolgt in allen Wohn- und Schlafräumen über Fußbodenheizung mit elektrisch geregelten Raumthermostaten. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper

**2.10.3** Dezentrale mechanische Lüftungseinrichtungen zur Sicherstellung des nutzerunabhängigen Mindestluftwechsels gemäß den Vorgaben des Energieberaters. Zum Einsatz kommen sogenannte Außenwandeinsätze im Wechselbetrieb und integrierter Wärmerückgewinnung.

#### 2.11 Sanitäranlage

**2.11.1** Steigleitungen und Fallrohre sind in Leitungsschächten in den Decken und Wänden eingelegt oder eingebaut. Komplette Kaltwasserleitungen sind von der Hauseinführung abgenommen und über ein Druckreduzierventil zu allen Verbraucherstellen geführt.

Pro Wohnung mit Gartenanteil ein Außenhahn mit Entleer Ventil oder in frostsicherer Ausführung. Zu- und Ableitungen, Apparate sowie deren Platzierung in den Wohnungen gem. Sanitärplanung Grundausstattung (Anlage 2)

Im Untergeschoss wird im Technikraum eine Enthärtungsanlage installiert, um die Wasserhärte zu reduzieren und das Leitungsnetz vor Ablagerungen zu schützen, sofern die vorherrschende Wasserhärte dies erfordert.

Pro Wohnung ist ein Waschmaschinen- und ein Trockneranschluss im Kaufpreis enthalten. Falls gewünscht, kann die Einrichtung eines zusätzlichen Waschmaschinenanschlusses im Kellerraum geprüft werden. (gegen Mehrpreis)

#### 2.12 Kücheneinrichtungen

In den Küchen wird ein Anschluss und Abfluss für Einbauspüle und Geschirrspülmaschine eingerichtet.

Die Küche selbst ist nicht im Liefer- und Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Bis zum Baubeginn müssen die jeweiligen Anschlusspunkte für Sanitär und Elektro durch den Käufer verbindlich geliefert werden.

In der Küche sind seitens Elektroplanung folgende Elektroinstallationen vorgesehen:

1x Backofen, 1X Kühlschrank, 1x Dunstabzug (**nur Umluftbetrieb!**), 1x Geschirrspülautoamt, 1x Kochfeld, 2 Stück Doppelarbeitsplatzsteckdosen (4 Steckdosen).

Weitere notwendige Elektroinstallationen werden gegen Aufpreis nach Kenntnis der Installationspläne (Küche) ausgeführt.

### 2.13 Liftanlage

Personen-Lift gemäß Gestaltungskonzept Architekt und Bauträger unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Lift ist zur Nutzung durch Rollstuhlfahrer geeignet, entspricht aber nicht in allen Details der DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen.

### 2.14 Gipserarbeiten

#### *Wohnungswände*

Wände mit Grundputz zur Aufnahme von Edelputz mit einer Körnung 1,5 mm geeignet.

#### *Wohnungsdecken*

STO Decoperl weiß - o. glw.

In den *Treppenhäusern* werden die Wände mit einem Fertigabrieb, Körnung 1,5 mm versehen - Farbton weiß.

In den Treppenhäusern werden die Decken teils Beton gestrichen, oder verputzt und gestrichen. Gemäß Gestaltungskonzept Architekt und Bauträger.

### 2.15 Metallbauarbeiten

#### *Außen Geländer*

Balkongeländer gemäß Plänen Architekt, Ausführung als Glasgeländer mit oberseitiger Metalleinfassung, fertig behandelt gemäß Gestaltungs- und Farbkonzept Bauträger. Sonstige Außengeländer aus verzinktem Stahl. Handläufe in Edelstahl.

#### *Innen-/ Treppenhausgeländer*

als Handlauf aus Edelstahl wo erforderlich als Staketengeländer. Briefkastenanlage in Alu Front oder lackiert, gemäß Farbkonzept Architekt und Bauträger.

Die Kellerabteile werden je nach Einbausituation mit Aluprofilwänden abgetrennt.

### 2.16 Schreinerarbeiten

#### **2.16.1 Wohnungsabschlusstüren**

Schallisolierte Türe mit Stahlzarge oder Holzzarge, mit eingebautem Spion, Gummidichtung, Dreipunkt-Verriegelung und Sicherheitsschild, Beschläge blank Standard, Türblatt innen weiß gestrichen, lackiert oder mit Kunstharz belegt. Zum Treppenhaus hin, Farbe einheitlich, gemäß Farbkonzept Bauträger.

### 2.16.2 Innentüren/Zimmertüren

Zimmertüren mit Röhrenspanfüllung und Zarge. Ausführung z.B. weiß gestrichen, lackiert oder mit Kunstharz belegt. Keller, Abstellräume, Technik- und Allgemeinräume nach Bau- und Brandschutzvorschrift, gestrichen, lackiert oder mit Kunstharz belegt, gemäß Farbkonzept Bauträger.

Türbänder sichtbar, Stahl oder Alu matt, Drückergarnituren Edelstahl oder Alu matt

### 2.17 Schließanlage

Sicherheits - Schließanlage gem. Schließplan mit 5 Schlüsseln, Zylinder bei Haustüren, Wohnungstüren, Kellertüren, teils Türen von Nebenräumen UG und Briefkastenanlage.

### 2.18 Bodenbeläge

#### 2.18.1 Estrich

In den Wohnungen und den Treppenhäuser Anhydrit (Fließestrich) oder Zementestrich.

Kellerräume, Technikraum und Tiefgarage und angrenzende Nebenräume Beton flügelgeglättet oder mit Verbundestrich.

#### 2.18.2 Bodenbeläge Wohnungen

Eingang, Korridor, Küche, Essen, Wohnen, Zimmer, Bad/WC, DU/WC, etc., Ausführung frei wählbar z.B. Keramikplatten, Parkett oder Teppich.

Elastofugen sind Wartungsfugen.

Dekorstreifen sind im Budgetpreis nicht enthalten. Verlegung von Mosaik und farbiges Verfugen wird gesondert berechnet. Werden andere Bodenbeläge gewünscht, (z.B. Naturstein) müssen diese eine Woche nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages bekannt gegeben werden, sofern noch kein Estrich eingebaut wurde. Der Mehrpreis geht zu Lasten der Käuferschaft. Diagonalverlegungen sind Sonderleistungen.

##### 2.18.2.1 Fliesen

Material- Listenpreis für Bodenbeläge bis Euro 38,-. pro m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.) Dies gilt für Bodenfliesenbeläge bis zu einer Fliesengröße von 60x60 cm, zuzüglich der Kosten für die Verlegung, Sockel, Verfugung in grau und aller Nebenarbeiten:

Gesamtpreis: 130,-. pro m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.)

##### 2.18.2.2 Holz, Parkett

Material- Listenpreis bis Euro 55,-. pro m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.) Dies gilt für Bodenholzbeläge (Verlegung kleben oder auf Dämmung lose) zuzüglich der Kosten für die Verlegung, passender Sockelbeläge und aller notwendigen Nebenarbeiten:

Gesamtpreis: 130,-. pro m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.)

Die Verlegung von Laminatbodenbelägen ist auf Grund des Schallschutzes nicht möglich.

### 2.18.2.3 Teppichbeläge

Material- Listenpreis bis Euro 55,-. pro m2 (inkl. MwSt.) zuzüglich der Kosten für die Verlegung, passender Sockelbeläge und aller notwendigen Nebenarbeiten:  
Gesamtpreis: 130,-. pro m2 (inkl. MwSt.)

### 2.18.3 Bodenbelag Treppenhaus

Bodenbelag Treppenhäuser aus Feinsteinzeug gemäß Muster bzw. gemäß Farbkonzept des Bauträgers.

### 2.18.4 Sockel

Ausführung Sockel: Sockel gekurbelt bei Teppich Belägen, Keramiksockel bei Keramik Belägen, Holzfuerniersockel bei Parkett.

## 2.19 Wandbeläge

### 2.19.1 Wände in gebrannten Materialien

BAD/ DU/ WC und Küche teils Ausführung mit Keramikplatten oder Abrieb gemäß Plan Architekt, bei den Keramikplatten mit Material- Listenpreis Euro 38,- pro m2 (inkl. MwSt.).

Duschbereiche werden bis ca. 2,10 m gefliest. Andere Wandbereiche zwischen 1,20 m und 1,40m (Steingutfliesten bis Größe 30/60). Für Bereiche in welchen Wandfliesen auf Wunsch entfallen werden keine Minderpreise erstattet. Ausführung dann mit Edelputz und passendem Fliesensockel.

Die Küchen erhalten auf Wunsch an den Wänden, die im Plangrundriss mit Hängeschränken versehen sind, einen Fliesenspiegel, dieser wird je nach Größe der Käuferschaft separat in Rechnung gestellt. Der Fliesenspiegel wird vor Einbau der Küche ausgeführt.

Verfugung in grau oder weiß.

Verlegung von Mosaik sowie farbiges Verfugen wird gesondert berechnet.

## 2.20 Malerarbeiten

### 2.20.1 Wohnungswände

#### *Wohnungsdecken*

Edelputz 1,5 mm weiß

STO Decoperl weiß – o. glw.

Das Treppenhaus erhält an den Decken einen Anstrich in Weiß. Die Wände erhalten einen Fertigabrieb - Körnung 1,5 mm

Tiefgarage verbleibt in Beton. Boden in Tiefgarage mit Beschichtung gegen Chloridsalze gemäß gültiger Norm / DIN - sog. OS-Beschichtung.

## 2.21 Umgebungs-/Gartenarbeiten

### 2.21.1 Gartenanlage

Fertig erstellte Umgebungsgestaltung gemäß beiliegendem Umgebungsplan inkl. der Erstbepflanzung, die vom Bauträger bestimmt wird. Diese umfasst alle auf die Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen (inkl. Zufahrtsstraße, Werkleitungen, usw.) anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Erschließungs-, Umgebungs-, Baureinigungs- und Bauräumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare und Baunebenkosten.

Sämtliche Sitzplätze im Erdgeschoss bei Terrassen mit Zementplatten schwimmend verlegt.

## Änderungen technischer Art

Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen sind vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Baugenehmigung gültigen Vorschriften. Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung der Konstruktion, aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufes oder aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme, bleiben vorbehalten.

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Fabrikate und Typenbezeichnungen geben den vorgesehenen Qualitätsstandard wieder. Der Einbau von Produkten mit vergleichbaren Qualitätsmerkmalen bleibt vorbehalten. Über den Einbau von „oder bzw. glw.“ Positionen entscheidet der Bauträger. Farbliche Abbildungen aus Katalogen und dergleichen sowie auch zeichnerische Ausdrucksmittel (Einbau- und Wandschränke, Mobiliar, Bepflanzung usw.) sind nicht Bestandteil der Vertragsleistung. Soweit vorstehend nicht beschrieben, erfolgt die Material- und Farbauswahl nach Vorgabe des Bauträgers und entsprechend Vorgaben seitens der Behörden.

## Nebenkosten

Sämtliche Kosten zum Erwerb werden vom Käufer übernommen. Die spätere Einmessung des Gebäudes zur Katasternachführung durch einen Vermessungsingenieur trägt die Eigentümergemeinschaft.

## Angebote von Sonderwünschen

Alle vom Käufer, Auftraggeber oder Erwerber des Bauvorhabens gewünschten Änderungen oder Erweiterungen der Bauleistung gegenüber dieser Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Das Angebot erfolgt auf dem Schriftwege. Nach Anerkennung und Unterzeichnung des Angebotes erfolgt die Ausführung der gewünschten Leistung. Mehraufwendungen, die aufgrund von Sonderwünschen entstehen, werden separat abgerechnet. Der Bauträger behält sich vor, Sonderwünsche abzulehnen, falls sie dem Gesamtaufortschritt entgegenstehen.

## Sonstiges

Bezugsbereite Baureinigung des Neubaus ist im Schlüsselfertigpreis enthalten.

Durch das Zusammendrücken der Trittschalldämmung können im Bereich Boden-Wandanschluss Fugen bis zu 5 mm entstehen, diese Fugen sollten nach ca. 2-5 Jahren (nach Abschluss der Setzung) vom Käufer dauerelastisch geschlossen werden. Die Kosten für diesen nachträglichen Fugenverschluss sind im Kaufpreis nicht enthalten. Prinzipiell gilt: Silikonfugen sind Wartungsfugen und daher von der Gewährleistung ausgeschlossen.



Bei Interesse, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Informationen.

## Kontakt

Dieter Ruhland  
Tel. 07735/2666  
E-Mail: [Dieter-Ruhland@t-online.de](mailto:Dieter-Ruhland@t-online.de)

Ruhland Fliesenfachgeschäft GmbH  
Weiler Straße 23  
78343 Gaienhofen/Horn

# Quellenverzeichnis

---

- Abb.1** Google (n.d.). [Google Maps Preview Wangen-Öhningen] abgerufen 28.06.2024, von <https://www.google.de/maps/>
- Abb.2** Google (n.d.). [Google Maps Routenplaner ein Spaziergang von Im Hofergärtle 1, 78337 Öhningen nach Hauptstraße 16, 78337 Öhningen] abgerufen 28.06.2024, von <https://www.google.de/maps/>
- Abb.3** Google (n.d.). [Street View Bild Untersee 47,9] abgerufen 28.06.2024, von <https://www.google.de/maps/>
- Abb. 4** Foto: Tim Mossholder/Unsplash.com
- Abb. 5** Knörzer, B. K. N. (n.d.). BEKA Parksysteme GmbH. Bernd Knörzer, Nico Knörzer. <https://beka-parksysteme.de/de/p-parker.php>

Von allen anderen Abbildungen ist der Bauträger der Rechteinhaber.

Alle anderen in diesem Exposé verwendeten Abbildungen sind entweder privat oder wurden vom Bauträger erworben und stammen aus dem persönlichen Archiv des Bauträgers.

Die Erlaubnis zur Nutzung und Veröffentlichung dieser Abbildungen wurde vom Bauträger erteilt. Jegliche Vervielfältigung oder Weiterverwendung der Abbildungen ohne ausdrückliche Zustimmung des Urhebers ist untersagt.