

# Ihr Eigenheim im Regensburger Westen: exklusive Doppelhäuser



## **Beratung und Verkauf:**

Ingenieurbüro Hoene, Luitpoldstraße 11 b, 93047 Regensburg

**Telefon: 0941 / 464 69 63**

**Mail: [ingenieur.hoene@gmail.com](mailto:ingenieur.hoene@gmail.com)**



## Leben in Regensburg . . .

**Regensburg** - eine Stadt, in der man das Leben genießen kann !

### **Regensburg –**

- eine faszinierende Stadt, die stetig boomt
- vereint mit der historischen Altstadt „Tradition und Moderne“
- lädt zum Einkaufsbummel im mittelalterlichen Flair ein
- zeichnet sich durch ein vielfältiges Kulturleben aus
- ist die fünftgrößte Stadt Bayerns mit 2000-jähriger Geschichte
- beherbergt drei Hochschulen mit insgesamt 32.000 Studenten
- beheimatet viele bedeutende Unternehmen aus den wichtigsten Industriezweigen
- hat mit der höchsten Gastronomiedichte für jeden Geschmack etwas zu bieten
- eine Stadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität

**Regensburg –** die historische Stadt an der Donau zieht magisch an !



### **Der Regensburger Westen - Prüfening . . .**

Der herrlich bewaldete Stadtteil Prüfening liegt im Westen der Stadt Regensburg nahe dem Schloss Prüfening, einem ehemaligen Benediktinerkloster, welches dem Viertel seinen Namen gibt. Insgesamt hat sich der Regensburger Westen zu einem bevorzugten Wohngebiet in Regensburg entwickelt. Dazu haben vor allem die Lage in reizvoller Umgebung, die idealen Naherholungsmöglichkeiten mit ihrem hohen Freizeitwert sowie die gute Anbindung an die Innenstadt beigetragen.

Die hervorragende Infrastruktur überzeugt vor allem durch:

- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in unmittelbarer Umgebung,
- Kindergärten und alle Schultypen (auch die internationale Schule) und das Blindeninstitut in der Nähe,
- Universität, Fachhochschule und Arbeitsplätze sehr gut und schnell erreichbar,
- Fahrradreichweite in die Innenstadt und gute Busanbindung im gesamten Regensburger Umkreis,
- optimale Zug- und Autobahnanbindung



## Ihr Traumhaus in der Stadt – hier können Sie Ihre individuellen Wünsche an die Innenaufteilung noch verwirklichen



Auf einem Areal von knapp 1.000 m<sup>2</sup> sind zwei Doppelhäuser mit jeweils identischen Haushälften geplant. Jede Haushälfte verfügt über einen eigenen Grundstücksanteil (Realteilung). Alle Häuser sind in einem modernen Stil und abgestimmt aufeinander in zeitlosen anthrazit und weißen Farbtönen geplant, so dass die gesamte Häuserreihe als eine harmonische Einheit erscheint.

Jede Doppelhaushälfte hat einen eigenen Hauseingang und einen eigenen Zugang zum zugehörigen Garten. Die Gärten werden mit Hecken und Zäunen voneinander abgetrennt, so dass die Privatsphäre eines jeden Bewohners gewahrt bleibt.

Das Konzept für die Gestaltung des gesamten Grundstücks ist durch den Bauplan und die dazugehörige Baugenehmigung vorgegeben. Insgesamt stehen sechs Garagen auf dem Grundstück zur Verfügung, die den jeweiligen Häusern zugeteilt werden. Der jeweilige Grundstücksanteil wird nach Zuteilung der Garagen festgelegt.

Die Häuser sind mit 131 m<sup>2</sup> (bei ausgebautem Hobbyraum z.B. als Büro oder Gästezimmer mit etwa 148 m<sup>2</sup>) sehr geräumig und können durch geringfügige Umplanungen im Innenbereich individuell an die unterschiedlichsten Bedürfnisse angepasst werden.

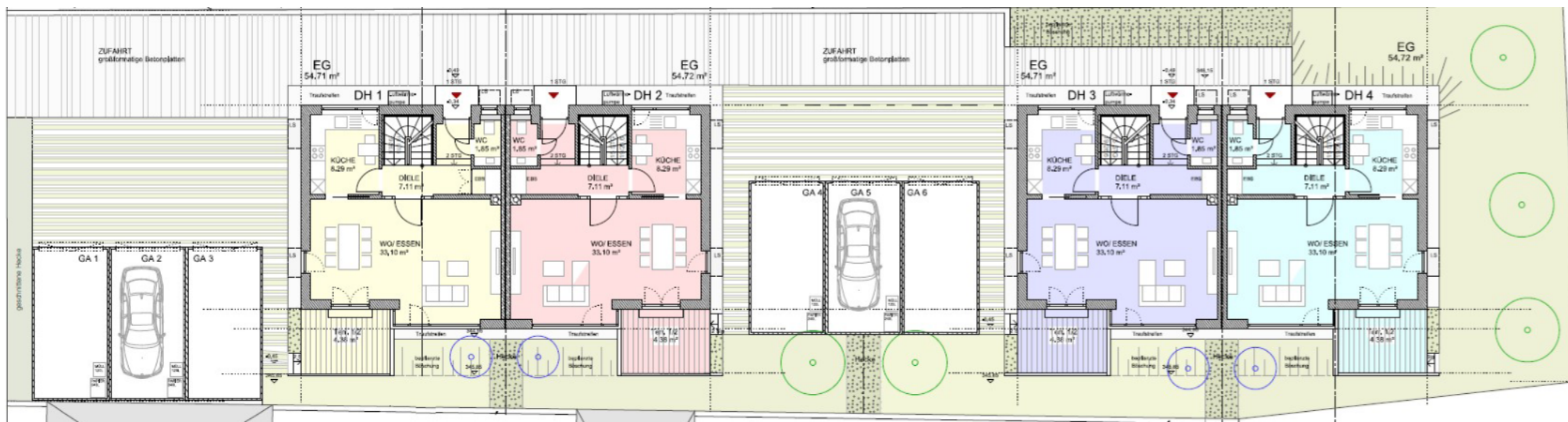
Der Nutzungsbereich spannt sich über eine breite Palette. Von den vielen Möglichkeiten, die denkbar sind, seien hier nur drei Vorschläge vorgestellt:

- *für eine mehrköpfige Familie:* Eltern-Schlafzimmer und vier separate Kinderzimmer sowie Büro / Gast im Untergeschoss
- *für Mehrgenerationenwohnen:* separater Wohn-Schlafbereich mit Bad im Dachgeschoss
- *für einen 2-Personen-Haushalt:* großzügige Räumlichkeiten (im EG offenes Wohnen mit Kochbereich knapp 50 m<sup>2</sup>) und Schlafen mit Ankleide (im OG mit etwa 36 m<sup>2</sup>) sowie großes Büro (im DG mit etwa 24 m<sup>2</sup>)



## Der Übersichtsplan

Auf dem Grundstück, das sich von der Straße weg in die Tiefe erstreckt, sind vier identische Doppelhaushälften DH 1 bis DH 4 und sechs Garagen geplant. Das Gesamtgrundstück wird so geteilt, dass zu jeder Haushälfte ein eigenes Grundstück mit eigener Flurnummer gehört. Die Zufahrt und die Hausanschlüsse werden über Dienstbarkeiten geregelt, so dass es kein Gemeinschaftseigentum zu pflegen und zu verwalten gibt. Jeder Eigentümer ist nur für seinen eigenen Haus- und Grundstücksanteil verantwortlich.



Die Grundstücke sind optimal nach Süd-Westen ausgerichtet, so dass alle Gärten den ganzen Tag hell und sonnig sind. Der Durchgang zum eigenen Garten zwischen Haus und Garage kann mit einem Gartentorchen verschlossen werden.

Eine große Terrasse mit fast 9 m<sup>2</sup> ermöglicht Platz für eine große Tischgarnitur, im Garten kann man die Liege aufstellen oder auch noch bei Bedarf einen kleinen Sandkasten für Kinder. Die Grundstücke zum jeweiligen Nachbarn sind durch einen Zaun oder Hecke abgetrennt.

Die Fenster im Wohnbereich zum Garten sind bodentief und groß, machen den Raum hell und freundlich und lassen nebenbei noch optimale solare Energiegewinne zu. Im Untergeschoss ist ein gut belichteter Hobbyraum möglich, der auch als Büro oder für Gäste genutzt werden kann.

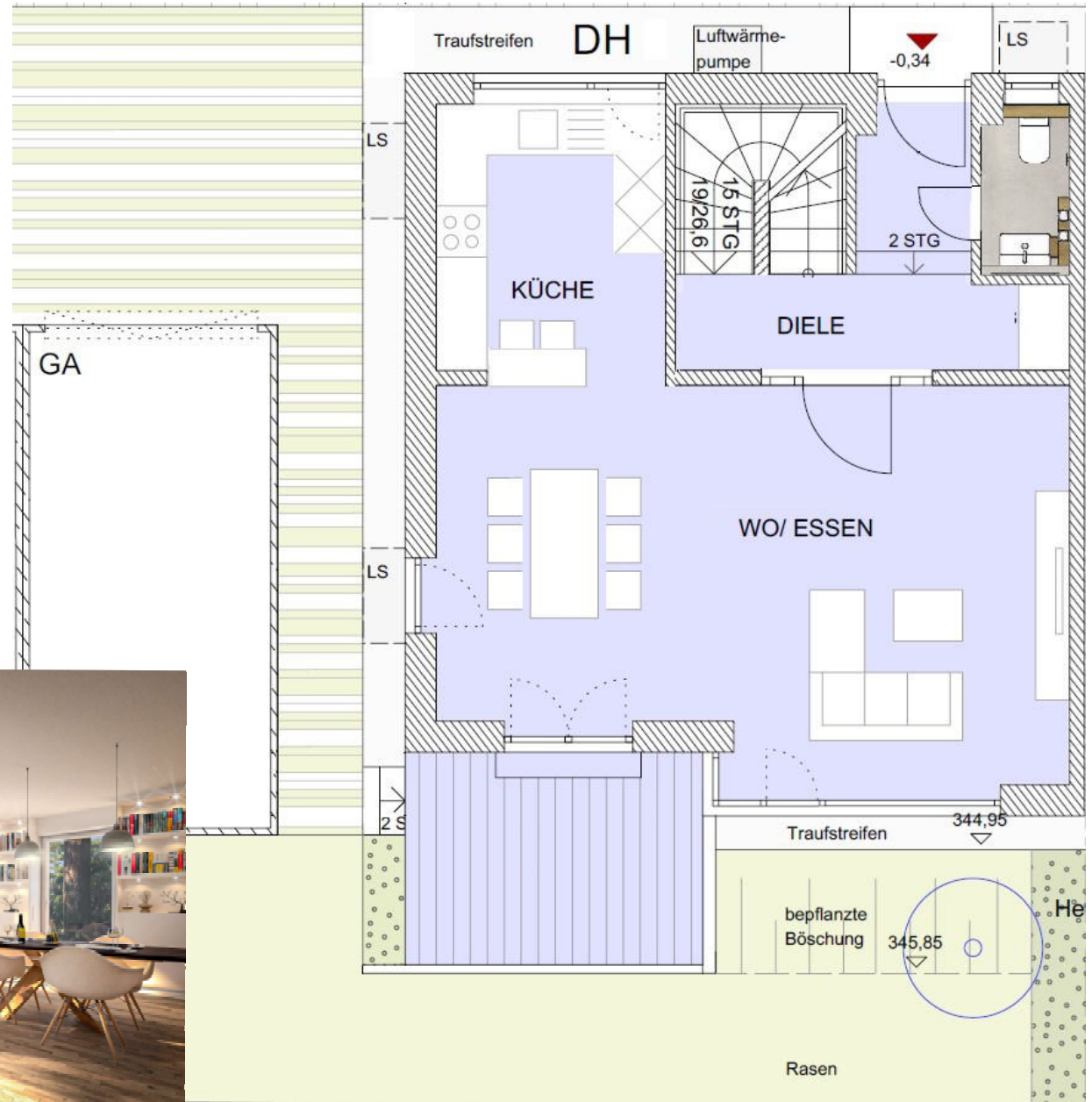
## Das Erdgeschoss

Über den repräsentativ breiten Weg vor der Häuserreihe gelangt man zu den jeweiligen Hauseingängen.

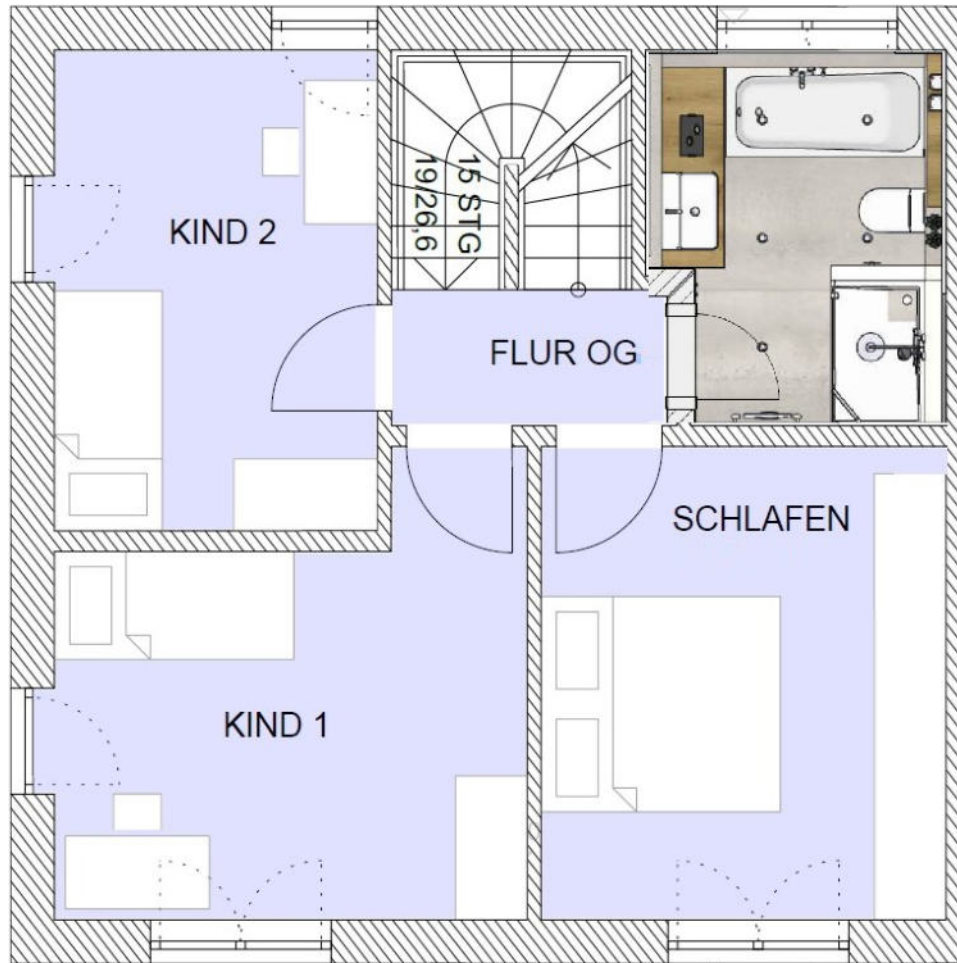
In den Doppelhaushälften sind Flur und Treppenhaus vom Wohnbereich abgetrennt. Die leicht versetzten Ebenen zwischen Eingang und Wohnbereich geben dem Hauseingang eine besondere Note.

Der Kochbereich ist modern offen mit einer wohnlichen Küche mit Theke oder Kochinsel gestaltet, kann aber auf Wunsch auch mit einer Schiebetür zum Ess-Wohnbereich abgetrennt werden.

Der Wohnbereich besticht besonders durch die großzügige Fensterfront, die einen leichten Erker-Charakter hat und den geräumigen Wohn-Essbereich auflockert. Ein weiteres Highlight ist ein Kaminzug, der noch für den Einbau eines gemütlichen Kaminofens eingeplant werden kann. Vom Essbereich tritt man auf die große Terrasse, von der man direkt in den Garten gehen kann. Selbstverständlich können in beiden Haushälften alternative Gestaltungen des Erdgeschosses geplant werden.



## Das Ober- und das Dachgeschoss

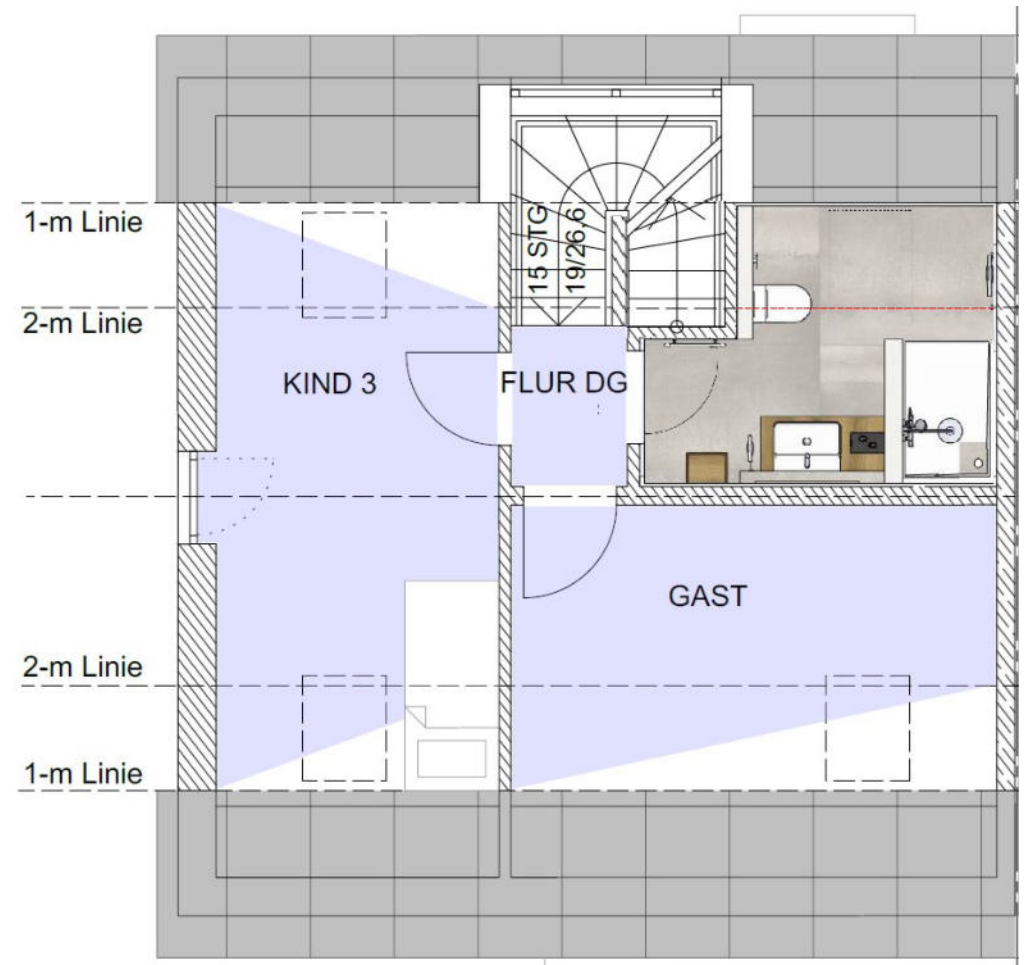


Vom Erdgeschoss gelangt man über die mit Holzbelag wohnlich gestaltete Betontreppe ins Obergeschoss.

Im Obergeschoss einer Doppelhaushälfte können je nach persönlichen Anforderungen bis zu drei Räume und ein Bad ausgebaut werden.

Eine alternative Raumaufteilung z.B. mit nur einem geräumigen Schlafzimmer und einer Ankleide, die mit einer Schiebetüre vom Schlafzimmer aus begehbar ist, wäre ebenso denkbar.

Auch das Bad kann noch individuell bemustert und gestaltet und an die jeweiligen Wünsche angepasst werden.



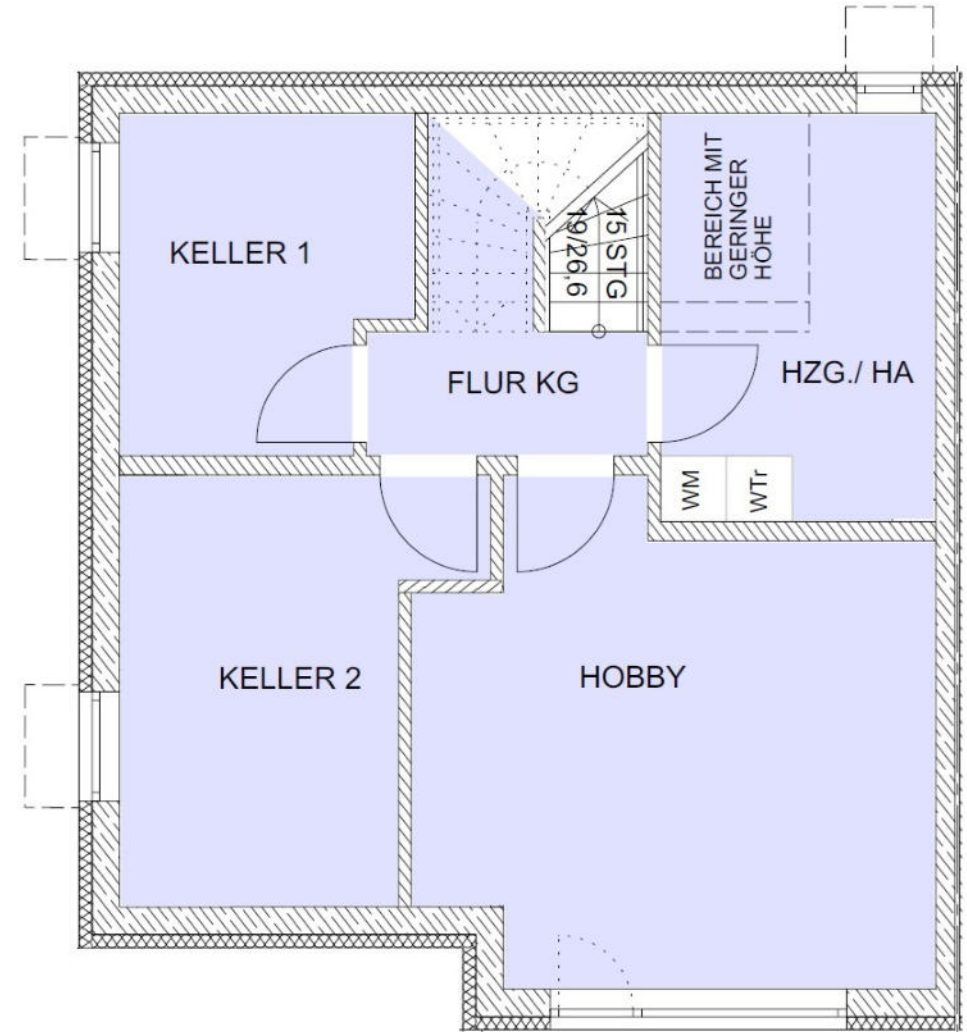
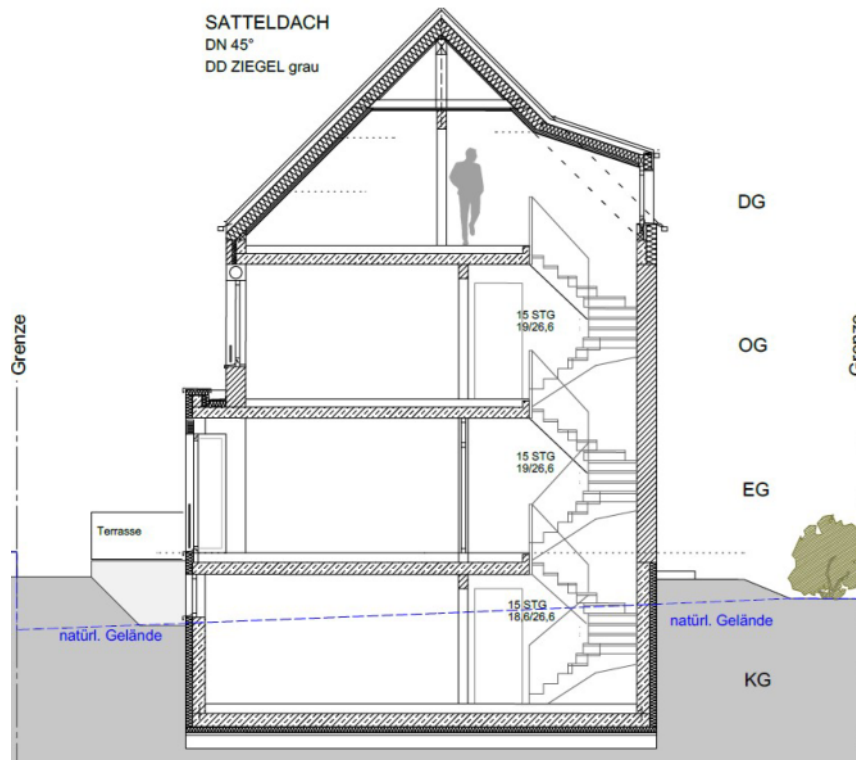
Vom Obergeschoss gelangt man ebenfalls über die Treppe ins Dachgeschoss wo sich nochmals zwei getrennte Räume und ein kleines Duschbad ausbauen lassen.

Auch hier gilt, dass die beiden Räume verbunden oder komplett offen zum Treppenhaus (in Form eines Dachstudios) gestaltet werden können. Die gemütlichen Räume im Dachgeschoss sind mit insgesamt vier großen Dachflächenfenstern sehr gut belichtet.

## Das Untergeschoss

Die Tatsache, dass man im Eingangsbereich zwei Stufen nach oben tritt, ermöglicht es, dass sich die Oberkante des Untergeschosses etwa 50cm oberhalb des Erdreiches befindet. Somit ist ein über eine begrünte Böschung hell belichteter Hobbyraum mit einem waagrecht liegenden, großen Fenster möglich. Der Hobbyraum kann – sofern er wohnlich ausgebaut wird – als weiterer Raum für Gäste oder als Arbeitszimmer genutzt werden. Dabei ist auch die Wand zwischen Hobbyraum und dem benachbarten Kellerraum in gewissem Rahmen variabel, so dass dieser auf Wunsch noch etwas vergrößert werden könnte. Nachdem die Räume im Untergeschoss eine Höhe von etwa 2,40 m haben, ist auch hier ein angenehmes Raumgefühl vorzufinden.

Außerdem befindet sich im Untergeschoss der Heizungs- und Hausanschlussraum. Hier befindet sich neben der Technik auch noch der Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschluss.



Aus dem Schnitt des Gebäudes ist die schön geschwungene harmonische Treppe sowie die angenehmen Raumhöhen ersichtlich. Auch die Räume im Dachgeschoss sind luftig und hell.

# Die Ansichten

## Ansicht Osten



## Ansicht Norden



## Ansicht Süden



## Ansicht Westen



# Baubeschreibung

## Doppelhäuser an der „Prüfeninger Schloßstraße“

Die vier Doppelhaushälften sollen alle gemeinsam jedoch individuell auf jeden zukünftigen Bewohner abgestimmt gebaut werden. Insofern ist es möglich im Vorfeld die vorgesehene Innenaufteilung und die Ausstattung entsprechend der persönlichen Bedürfnisse anzupassen. Die Häuser werden in Kooperation mit der tectum baubetreuungs gmbh errichtet, die langjährig als zuverlässiger und kompetenter Partner in der Baubranche in Regensburg bekannt ist. Dabei wird die tectum baubetreuungs gmbh dem Bauherren als Ansprechpartner rund um den Bau von der Werkplanung bis zur Fertigstellung zur Verfügung stehen.



### Eingabeplanung

Der Eingabeplan wurde im Maßstab 1:100 mit allen erforderlichen Unterlagen (z.B. Schallschutzgutachten außen) für die Baugenehmigungsbehörde bereits erstellt und genehmigt.

### Energiekonzept

Alle vier Doppelhaushälften werden entsprechend dem KfW 55 -Standard ausgestattet. Eine Energieberechnung wird durchgeführt und die Berechnungsergebnisse werden im Energiebedarfsausweis aufgeführt, welcher nach Abschluss der Baumaßnahme bei der Abnahme des Gebäudes ausgehändigt wird.

### Ausführungs- und Detailplanungen

Vor Baubeginn erstellen wir für unsere Handwerker genaue Werkpläne im Maßstab 1:50 (Grundrisse und Schnitte) sowie alle erforderlichen statischen Berechnungen. Somit ist ein zügiger und reibungsloser Bauablauf gewährleistet. Selbstverständlich können hierbei nochmals individuelle Ausstattungsdetails und Änderungswünsche berücksichtigt werden. Die dazu benötigte statische Berechnung wird ebenfalls erstellt. Ein Schallschutzgutachten (innen) wird ebenfalls erstellt und ist in den Kosten enthalten.

## Bemusterung

In zeitlicher Abstimmung mit dem Bauablauf findet die endgültige Bemusterung in den Ausstellungsräumen unserer Fachhändler statt. Die Spezialisten des Fachhandels werden Sie mit vielfältigen Vorschlägen begeistern.

## Bauleitung / Abnahme

Ein fachkundiger Bauleiter der tectum baubetreuungs gmbh koordiniert alle Arbeiten und kontrolliert die Handwerker nach strengen Qualitätskriterien. Für die Bauherren ist der Bauleiter persönlich erreichbar und informiert über den Baufortschritt. Nach der termingetreuen Fertigstellung des Hauses erfolgt bei einer gemeinsamen Begehung die Endabnahme und besenreine Übergabe.

## Baustelleneinrichtung

Der An- und Abtransport der erforderlichen Arbeitsgeräte und Gerüste für die von uns zu erbringenden Leistungen wird organisiert und ist im Gesamtpreis enthalten.

Bauwasser und Baustrom sowie deren Verbrauch für die vereinbarten Bauleistungen sind enthalten und werden von uns beantragt und eingerichtet. Des Weiteren stellen wir ein Baustellen-WC zur Verfügung und beseitigen unseren anfallenden Bauschutt.

Das Gebäude wird nach erteilter Baugenehmigung digital eingemessen und die Daten an die Behörde übermittelt. Soweit eine Abnahme des Schnurgerüsts durch die Baubehörde erforderlich ist, wird diese selbstverständlich durchgeführt. Jedes Haus erhält während der Bauzeit eine Bautüre zum Abschließen des Wohngebäudes.

Das Baugrundstück wird entsprechend der Vorschriften gesichert und mit einem Bauzaun zum öffentlichen Gehweg abgetrennt. Die Baustelle ist versichert.

## Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden (Humus) wird im Bereich des geplanten Gebäudes abgetragen und seitlich auf dem Baugrundstück gelagert.

Der Baugrubenaushub wird entsprechend der Vorschriften beprobt entsprechend der Bodenklassen eingestuft. Die Entsorgung von Aushubgut der Klasse Z0 ist enthalten. Für Aushubgut, das nicht der Klasse Z0 entspricht können Mehrkosten anfallen.

Den Erdarbeiten werden die Bodenklassen 1 (Oberboden), 3 (leicht lösbarer Boden), 4 (mittelschwer lösbarer Boden) und 5 (schwer lösbarer Boden) gemäß DIN 18300 zugrunde gelegt. Diese sind enthalten.

Die Hinterfüllung der Arbeitsräume erfolgt bis Oberkante Urgelände mit vorhandenem Auffüllmaterial. Außerdem wird dieses lagenweise verdichtet. Die spätere Zufahrtsstraße wird vorab als Baustellenzufahrt geschottert und vorab aufgetragen.

## Gründung

Auf das Planum der Baugrube kommt eine kapillarbrechende Filterschicht und eine Folienabdeckung als Gleitschicht zum Schutz vor Betonschlämme zur Ausführung. Die Gründung der Häuser besteht aus einer mit Baustahl bewehrten Bodenplatte nach statischer Berechnung in WU-Ausführung. Es wird hierbei eine zulässige Bodenpressung des Baugrundes vorausgesetzt.

Entsprechend den VDE-Richtlinien kommt ein verzinkter Fundamentanker und ein zusätzlicher Ringanker zum Einbau.

## Entwässerung

Die Entwässerungsleitungen für das Schmutzwasser werden mit wasserdichten Wanddurchführungen durch die Kellerumfassung geführt.

Die Entwässerungsleitungen für Regenwasser werden außerhalb des Gebäudes im Arbeitsraumbereich der Kellerumfassung verlegt. Die Rohrleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden außerhalb im Sandbett verlegt. Die Bemessung der Leitungen erfolgt nach der genehmigten Entwässerungsplanung.

Alle Leitungen werden entsprechend der Entwässerungsgenehmigung verbaut und gemeinsam mit den anderen Gebäuden am Übergabeschacht angeschlossen. Jede Doppelhaushälfte bekommt einen eigenen Revisionschacht. Der Anschluss der Betonschächte an das öffentliche Abwassernetz ist im Gesamtpreis enthalten. Eine Dichtheitsprüfung der Schmutzwasserkanäle wird durchgeführt.

## Kellerwände / Abdichtung

Die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton nach statischer Berechnung ausgeführt. An die Beton-Kelleraußenwand (von der Bodenplatte bis Oberkante Kellerdecke) wird außen eine Dämmung (Stärke nach Energiebedarfsberechnung) angebracht. Dadurch wird eine optimale Wärmedämmung des gesamten Kellergeschosses gewährleistet. Die Stärke der Kellerumfassung beträgt ca. 30 cm zuzüglich Außenwanddämmung. Die Rohbaulichte des Kellergeschosses wird ca. 2,58 m hoch errichtet, dies ergibt eine fertige Raumhöhe im Erd- und Obergeschoss von ca. 2,40 m. Alle Betonwände sind schalungsglatt und bleiben, außer im Hobbyraum und in den zum Wohnraum offenen Treppenhäusern, unverputzt. Zwischen Bodenplatte und aufgehender Betonaußenwand wird ein Fugenband eingebaut. Die Kellerinnenwände werden laut Planung in Planziegelmauerwerk 24cm, 17,5cm oder 11,5cm stark in Klebetechnik erstellt.

Bodenplatte und Keller-Außenwände werden als WU-Keller bis Unterkante der Kellerfenster ausgeführt. Anschließend wird die oben beschriebene Perimeterdämmung verbaut. Als Verfüllschutz und Vertikaldrainage wird abschließend eine Noppenbahn mit Filterflies vorgestellt.

## Wohngeschosswände

Die Geschosshöhe (gemessen von Oberkante Rohfußboden Erd- bzw. Obergeschoss bis Unterkante Rohfußboden Ober- bzw. Dachgeschoss) beträgt ca. 2,68 m, dies ergibt eine fertige Raumhöhe im Erd- und Obergeschoss von ca. 2,50 m. Das Dachgeschoss bleibt bis in den Dachfirst offen, so dass die Raumhöhe im Dachgeschoss am höchsten Punkt ca. 3,50 m beträgt. Die Trennwände zwischen den Doppelhaushälften werden entsprechen dem Schallschutzgutachten innen mit den entsprechenden Verfüllziegelsteinen ausgeführt

Die Außenwände in den Wohngeschossen werden mit 36,5 cm starken verzahnten Ziegelsteinen WLG  $\lambda_r=0,08$  W/(mK) ausgeführt. Die Ziegel werden mit Dünnbettmörtel verklebt. Der Wandaufbau trägt aufgrund seiner hervorragenden Eigenschaften entscheidend zu einem behaglichen Wohnklima bei. Der U-Wert der gesamten Außenwand entspricht den vorgeschriebenen Werten der aktuellen gültigen Energieberechnung. Die Innenwände in den Wohngeschossen werden aus 11,5 - 24 cm starkem Ziegelmauerwerk laut Statik aus dafür geeigneten Ziegeln errichtet.

## Geschossdecken

Alle Geschossdecken werden als Filigrandecken, d. h. als vorgefertigte Beton-Deckenelemente mit Überbeton in Betongüte C 25/30 (Unterseite glatt) nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Zwischen der Decke und der Vormauerung an der Umfassungswand wird eine mindestens 6cm starke Wärmedämmung eingebaut. Die Deckenstöße werden malerseitig sauber verspachtelt und geschliffen.

## Kamin

Auf Wunsch kann ein Kamin für den Anschluss eines Schwedenofens eingebaut werden. Der Kaminkopf über Dach wird dann mit Alublech in anthrazit verkleidet. Aufgrund der Lüftungsanlage ist beim Einbau eines Kamins auch die Installation eines Druckwächters erforderlich. Standardmäßig ist der Kamin nicht enthalten.

## Zimmerarbeiten / Dachdeckung

Der Dachstuhl sowie die Dachgauben werden als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion nach statischer Erfordernis dimensioniert und ausgeführt. Das Bauholz der Schnittklasse A ist kammergetrocknet. Die Dachgauben werden mit einem hochwertigen Alublech in anthrazit verkleidet.

Der Dachaufbau besteht von außen nach innen aus Dachziegeln, Lattung, Konterlattung, Unterspannbahn (diffusionsoffen, sd-Wert unter 0,2m) und einer ca. 18 mm starken sägerauen Holzschalung. Als Dachdeckung wird der schlichte Dachziegel Braas Tegalit in der Farbe matt-granit zur Ausführung. Eine gute Hinterlüftung des Daches nach DIN 18338 gewährleistet der Trockenfirst. Der Traufabschluss erhält ein Vogelschutzgitter aus Titanzink.



## Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten wie z.B. Dachrinnen, Fallrohre werden in hochwertigem Titanzinkblech ausgeführt.

## Elektroarbeiten

Das Versorgungsunternehmen legt die Versorgungsleitung in das Haus und montiert die Panzersicherung und den Stromzähler. Die Hausanschlusskosten der Versorgungsunternehmen wie REWAG etc. sind vom Bauherren selbst zu beauftragen und sind nicht enthalten.

Die Elektroinstallation und der Zählerschrank einschließlich der erforderlichen Zwischenverteilungen und Sicherungsautomaten entsprechen den VDE-Vorschriften und den Bestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Sie beginnt ab der Panzersicherung im Kellergeschoss bzw. im Anschlussraum im Erdgeschoss.

Nachstehend eine Aufstellung der enthaltenen Schalter bzw. Steckdosen, wobei sich die auszuführende Installation der jeweiligen Räume nach dem Grundrissplan des Hauses richtet.

Elektro	Deckenlichtauslass	Wandlichtauslass	Schalter	Einfachsteckdose	Doppelsteckdose	Dreifachsteckdose	LAN-Dose
Wohnen / Essen	2		2	2	3	1	1
Kochen	1	1	1	5 1 Herdanschlussdose	1	1	
Diele	1		2	2			1
Eingangsbereich (außen)		1 mit BWM					
Schlafen / Kind / Büro je	1		1	1	2		1
Bad (je)	1	1	1	2			
Flur (je)		1	1	1			
WC	1		1	1			
Balkon / Terrasse		1 inkl. Wandleuchte	1	1 schaltbar			
Hobbyraum	1		1	1	2		1
Kellerraum je	1		1	1			
Technik / Waschen	1		1	3 W/TR einzeln abgesichert			
Treppenraum (je Etage)		1	2 Taster				

Die Leitungen werden in den Wänden unter Putz verlegt, bei Betonwänden im Kellergeschoss erfolgt die Installation auf Putz, im Hobbyraum werden die Schaltelemente nur an Kellerinnenwänden und somit unter Putz verlegt. Im Technikraum wird zusätzlich der Anschluss der Luft-Wärmepumpe ausgeführt. Im Eingangsbereich wird eine Anläutplatte mit Taster und Sprechstelle montiert. Die zugehörige Innensprechanlage mit Türöffner wird in der Diele im EG installiert. Die Leerrohre für den Antennenanschluss werden oder vom Spitzboden zu den jeweiligen Räumen geführt. Eine funktionsfertige Satellitenanlage kann auf Wunsch zusätzlich beauftragt werden. Eingebaut werden Schalter und Steckdosen aus dem Standardprogramm der Hersteller Busch-Jäger in reinweiß oder Merten in weiß glänzend oder matt eingebaut.



## Sanitärinstallation und -ausstattung

Das Versorgungsunternehmen führt die Versorgungsleitung in das Haus und montiert den Wasserzähler. Die Hausanschlusskosten des Versorgungsunternehmens REWAG sind vom Bauherren selbst zu beauftragen und sind nicht enthalten.

Ein Feinfilter, Absperrschieber sowie ein Druckminderer werden eingebaut. Die wasserführenden Rohre sind aus korrosionsbeständigem Kunststoffrohr (z.B.: Fusiotherm-Kunststoffrohren). Die Abflussrohre bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr (HAT). Die Installationsleitungen im Kellergeschoss werden unter Putz ausgeführt, bei Betonwänden im Keller (Technikraum) erfolgt eine Aufputzmontage.

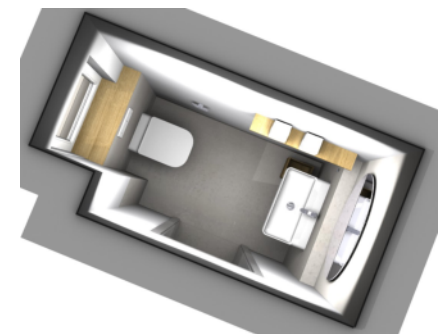
### **Sanitärinstallation:**

- Waschmaschinenanschluss mit Rohrbelüfter und Rückflussverhinderer sowie Ablaufgarnitur im dafür vorgesehenen Raum.
- Gartenwasserleitung an der Hauswand
- Küchenanschluss für Küchenspüle, mit Kombinationseckventil zum Anschluss einer Geschirrspülmaschine.

Bad und WC sind mit Sanitärobjekten und Accessoires aus hochwertigen und formschönen Design-Serien (for bathment der Firma Richter & Frenzel) in weiß ausgestattet. Alle Waschbecken werden mit einem Design-Siphon eingebaut. Sämtliche Armaturen sind verchromt aus der Serie Thalix E von Hansgrohe enthalten. Zu jedem Waschbecken gehört ein passender Handtuchhalter, zu den Handwaschbecken im separaten WC ein Handtuchhaken und zu jedem WC ein Papierrollenhalter. In der Animation dargestellte Möbel und Dekorationsgegenstände sind nicht enthalten.

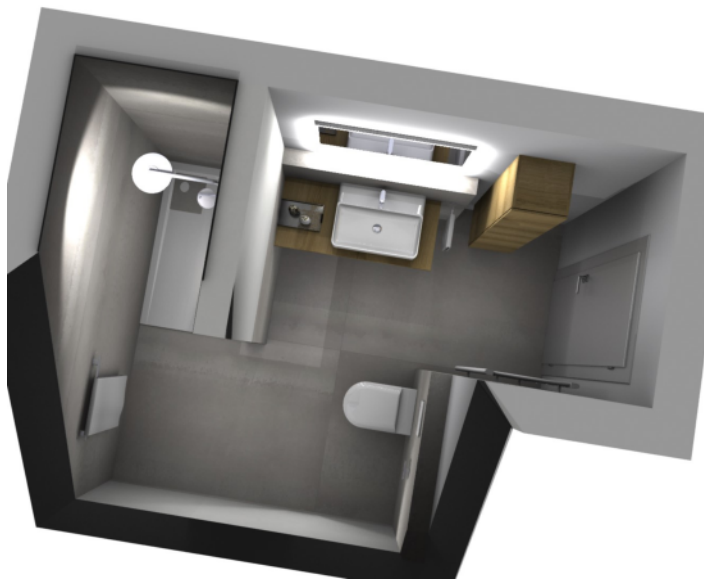
### **WC**

- Wand-Tiefspül-WC aus Kristallporzellan mit WC-Sitz, Scharniere in Edelstahl
- Burda „Öko“ Unterputzspülkasten mit Geberit-2-Mengen Abdeckplatte Samba
- Handwaschbecken 45x34cm aus Kristallporzellan mit Design-Siphon, Eck-Ventilen und verchromter Einhebel-Mischbatterie inkl. Exzenterablauf.



## Bad

- Wand-Tiefspül-WC aus Kristallporzellan mit WC-Sitz, Scharniere in Edelstahl
- Burda „Öko“ Unterputzspülkasten mit Geberit-2-Mengen Abdeckplatte Samba
- Waschtisch 65x50 cm aus Kristallporzellan mit Design-Siphon, Eckventilen und Einhebel-Mischbatterie inkl. Exzenterablauf Acryl - Körperform-Badewanne mit Überlaufgarnitur Multiplex, Handbrause, und AP-Wannenbatterie
- Dusche mit Acryl-Rechteck-Duschwanne 90x90x7cm einseitig abgemauert mit Ablaufgarnitur; alle Duschen mit AP-Brausebatterie, verchromten Brausestangenset inkl. drei Funktions-Handbrausen.



## Duschbad

- Wand-Tiefspül-WC aus Kristallporzellan mit WC-Sitz, Scharniere in Edelstahl
- Burda „Öko“ Unterputzspülkasten mit Geberit-2-Mengen Abdeckplatte Samba
- Waschtisch 65x50 cm aus Kristallporzellan mit Design-Siphon, Eckventilen und Einhebel-Mischbatterie inkl. Exzenterablauf
- Acryl-Rechteck-Duschwanne 90x90x7cm einseitig abgemauert mit Ablaufgarnitur; alle Duschen mit AP-Brausebatterie, verchromten Brausestangenset inkl. drei Funktionshandbrausen.

## Technikraum

- Wandausgussbecken mit Rückwand aus Stahl, Größe ca. 50 cm
- Zweigriffarmatur für Kalt- und Warmwasser mit schwenkbarem Rohrauslauf

## Heizungs- und Lüftungsanlage

Der Wärmebedarf wird nach DIN genau ermittelt und Ihre Heizung danach dimensioniert. Dabei erfüllen wir selbstverständlich die Vorschriften der jeweiligen Energieberechnung.

- **Luft-Wärmepumpe**

Die Luft-Wärmepumpe wird als Splitgerät der Marke Novelan oder vergleichbar im Kellergeschoss eingebaut. Sie besteht aus einem Außengerät nach Schallschutzberechnung und einer Innen-Hydraulikstation mit integriertem Puffer- und Warmwasserspeicher. Alle Heizungs- und Warmwasserrohre sind nach DIN 4108 wärmegeämmt und entsprechen ebenfalls den Vorschriften.

- **Fußbodenheizung**

In jeder Doppelhaushälfte wird Fußbodenheizung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung installiert. Sie besteht aus: FBH-Tackerplatten, Randdämmstreifen und Tackerclips und Fußbodenheizungsrohr. Je nach Anzahl der Heizkreise wird eine entsprechende Unterverteilung als Unterputzmodul eingebaut. Die Fußbodenheizung wird über elektrische Raumthermostate geregelt, die zum Schalterprogramm passen. Flure, Dielen und das Gäste-WC erhalten je nach Dimensionierung ggf. keinen eigenen Heizkreis und damit auch keinen eigenen Raumthermostat. Die Fußbodenheizung wird nach Wärmebedarfsberechnung dimensioniert. Die Auslegungstemperaturen betragen bei einer Norm-Außentemperatur von  $-18^{\circ}\text{C}$  und einer Raumtemperatur in den Wohnräumen bei  $22^{\circ}\text{C}$ , in den Arbeits- u. Schlafräumen bei  $20^{\circ}\text{C}$ , in den Bädern bei  $24^{\circ}\text{C}$ , in Flur, Dielen und WC-Räumen bei  $18^{\circ}\text{C}$ .

Fußbodenheizung wird in folgenden Räumen verlegt:

- in allen Räumen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- im Hobbyraum im Kellergeschoss

In den beiden Bädern wird zusätzlich ein elektrisch betriebener Sprossenheizkörper zur vollständigen Wärmelastabdeckung eingebaut.

- **Dezentrale Lüftungsanlage**

Die sehr gut isolierte und somit dichte Außenhülle macht es notwendig, dass in den Häusern der vorgeschriebene Mindestluftwechsel / Feuchteschutz stattfindet. Dazu werden entsprechend des Lüftungskonzeptes mehrere dezentrale, geräuscharme Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung nach Energieberechnung eingebaut, die frische Luft ansaugen und die verbrauchte Luft über Lüftungsschächte abgeben. So wird ein angenehmes Raumklima und gleichzeitig ein Schutz vor Feuchteschäden und Schimmelbildung gewährleistet. Das Lüftungssystem kann nach den individuellen Bedürfnissen (mehrere Lüftungsstufen) eingestellt werden.

## Innenputz

Die Ausführung der Innenputzarbeiten erfolgt nach DIN 18550. Gemauerte Wandflächen der Kellerräume bzw. der Bäder erhalten einen glatt verriebenen Kalkzementputz. Bei der Ausführung der Kellerumfassungswände aus Stahlbeton bleiben diese schalungsglatten Wände unverputzt, außer im als Wohnraum ausgebauten Hobbyraum.

Die Innenwände der Wohnräume erhalten einen gefilzten Einlagenputz aus Kalkgipsputz, die Bäder aus Zementputz. Alle erforderlichen Eckschutzleisten werden eingebaut. Die Putzanschlüsse an die Fenster und Fenstertüren sowie die Haustüre werden im Zuge der Putzarbeiten innenseitig mit einer diffusionsdichten und außenseitig mit einer diffusionsoffenen und schlagregendichten APU-Leiste versehen.

## Außenputz

Der zweilagige Leichtputz wird auf das Mauerwerk abgestimmt erstellt. Zur Entkopplung wird auf dem Unterputz eine vollflächige Gewebearmierung aufgebracht. Eckschutzschienen werden zum Schutz der Mauerecken und Fensterleibungen eingebaut.

Als letzte Putzlage kommt ein wasserabweisender Scheibenputz (Körnung 3 mm) zur Ausführung. Der Sockelputz (Spritzwasserbereich ca. 30cm hoch) wird als fein verriebener Zementmörtelputz ausgeführt. Die Ausführung der Putzarbeiten entspricht der DIN 18550.

Der Anstrich der Oberputzlage wird bei Malerarbeiten beschrieben.

## Estrich

Alle Räume in den Wohngeschossen und im Keller erhalten einen schwimmenden Zementestrich. Im Keller wird entsprechend der Energiebedarfsberechnung eine Wärmedämmung, in den Wohngeschossen wird eine Wärme- und Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen eingesetzt. Der schwimmende Estrich entspricht der DIN 18560.

Im Kellergeschoss wird unter der Estrichdämmung eine vollflächige Abdichtungsbahn als Kaltschweißbahn gegen Diffusionsfeuchtigkeit eingebaut.

## Dachgeschossausbau

Im Dachgeschoss sind die Dachschrägen bis zum First sowie die Dachgauben zwischen den Sparren bzw. Kehlbalcken mit einer Vollsparrendämmung (Dicke nach Energieberechnung) gedämmt. Außerdem wird zur Energieoptimierung eine Zusatzdämmung eingebaut, deren Dicke und Material ebenfalls über die Energiebedarfsberechnung bestimmt wird. Wohnraumseitig wird eine Dampfbremse (Klimamembran) verlegt.

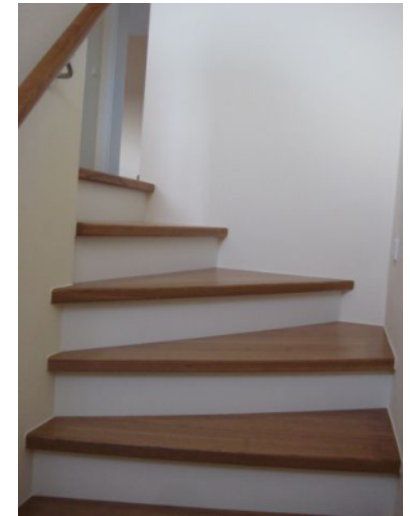
Die Deckenverkleidung wird standardmäßig im Bereich des Treppenraumes und im kompletten Dachgeschoss ausgeführt. Dort werden Gipskartonplatten auf doppeltem Lattenrost verlegt und sämtliche Stoßstellen sauber verspachtelt. Die Wandanschlüsse werden mit Acryl exakt hergestellt.

## Geschosstreppen

Eingebaut werden Stahlbeton–Massivtreppen. Die Treppenläufe sind abgemauert, so dass sich unter der Treppe im Kellergeschoss noch die Möglichkeit für einen Einbauschränk ergibt. Die Treppen können wie folgt belegt werden:

- Trittstufe Buche (hell oder dunkel geölt), Setzstufe weiß
- Trittstufe Eiche (matt lackiert), Setzstufe weiß

Weitere Ausführungen sind auf Wunsch und nach individueller Bemusterung möglich. Es wird ein runder Handlauf aus Buchen- bzw. Eichenholz (passend zum Treppenbelag) mit Edelstahlhalterungen in der seitlichen Wand montiert.



## Rollläden

Die Rollladenkästen sind aus Polystyrol-Hartschaum hergestellt. Raumseitig ist das System geschlossen und verfügt über eine winddichte Gurtdurchführung. Die Rollladenlamellen bestehen aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen 14/55mm mit Lichtschlitzen. Lieferbar ist der Rollladenbehang in grau. Durch die randverstärkten Nylongurte sowie dem hochwertigen Federzug-Gurtwickler ist eine dauerhafte und leichtgängige Funktion der Rollläden garantiert. Die Gurtwicklergehäuse sind im Mauerwerk versenkt. Es werden alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen sowie das Fenster im Hobbyraum mit Rollläden ausgestattet. Treppenhausfenster, Dachflächenfenster, Kellerfenster zu den Lichtschächten sowie das Fenster vom Gäste-WC erhalten keinen Rollladen. Auf Wunsch können die Rollläden auch elektrisch mit Funkantrieben ausgestattet werden.

## Fenster / Fenstertüren / Haustüre

### • Haustüre

Die Haustüre ist eine hochwertige witterungsunempfindliche Kunststoff-Haustüre (außen anthrazit, innen weiß) mit stabiler Stahlarmierung. Jedes Haustürelement zeichnet sich durch seine ausgeprägte Schließ- und Dichttechnik aus. Es ist ausgestattet mit einem Profilzylinder mit Sicherheitsrosette und drei Schlüsseln, Sicherheitsbeschlag außen und Drücker innen. Außerdem verfügt die Haustüre über einen elektrischen Türöffner. Zur Auswahl stehen verschiedene Modelle auf Wunsch mit Lichtausschnitten (verschiedenen Formen und Glasarten).

### • Fenster und Fenstertüren

Bei den Fenstern werden witterungsunempfindliche und pflegeleichte Kunststofffenster (außen anthrazit, innen weiß) eingebaut. Mit dem zukunftsorientierten Mehrkammerprofil in Rahmen und Flügel sind sie technisch auf dem neuesten Stand. Zusätzlich ermöglicht die große Mittelkammer eine Stahlverstärkung von 1,5 bis 3 mm, die den statischen Anforderungen angepasst ist. Selbstregulierende Pilzzapfbeschläge garantieren beste Schall- und Wärmedämmung auch bei höchster Windlast.

Durch die tief liegenden Sicherheitsteile in den Beschlagsnuten wird höchster Einbruchschutz gewährleistet. Des Weiteren sorgen drei Dichtungen für absolute Dichtheit.

Die beschriebenen Fensterelemente erhalten eine Dreischeibenverglasung (Klarglas weiß, neutral beschichtet) mit den entsprechenden Werten aus der Energie- und Schallschutzberechnung. Die Fenster im Gäste-WC erhält ein satiniertes Glas.

Sämtliche Fenster, Fenstertüren sowie die Haustüre werden nach den RAL-Montage-Richtlinien für gütegesicherte Fenster durch Fachkräfte eingebaut. Die RAL-Montage entspricht dem vom Gesetzgeber geforderten neusten Stand der Technik und gewährleistet einen winddichten und zugfreien Fensteranschluss an das Mauerwerk.

- **Dachflächenfenster**

Im Dachgeschoss werden insgesamt vier Dachflächenfenster der Marke Roto oder vergleichbar eingebaut. Der raumseitige Rahmen der Fenster besteht aus Kunststoff in weiß. Die Verglasung besteht aus einer Sicherheitsverglasung (Hagelschutz-Verglasung ).

- **Kellerfenster**

Alle Kellerräume werden mit weißen Kunststoff-Laibungsfenster mit Dreh-Kipp-Beschlag und Isolierverglasung ausgestattet.

- **Lichtschächte**

Sämtliche Kellerfenster werden im erdberührten Bereich mit glasfaserverstärkten Polyesterlichtschächten in weiß, Fabrikat ACO, MEA oder gleichwertig versehen. Die begehbaren Abdeckroste sind gegen Abheben gesichert und besitzen einen Entwässerungsanschluss am Boden. Die Ausführung des Lichtschachtes bei ausgebautem Hobbyraum wird individuell nach den baulichen Möglichkeiten angepasst.

## Innentüren

Ein wichtiges Gestaltungselement der Innenräume sind die Zimmertüren. Sie nehmen einen großen Teil der Wandflächen ein und stehen in enger Verbindung zu Wandgestaltung und dem Fußbodenbelag. Daher bieten wir Ihnen eine große Auswahl an verschiedenen Farben und Dekoren an.

Alle Innentüren liefern wir als Röhrenspantüren in Weißlack. Auf Wunsch können Sie auch Türen in CPL-Holzdekor (Buche, Kirsche etc.) auswählen. Das hochwertige Material ist besonders widerstandsfähig gegen Kratzer, Abrieb oder auch Feuchtigkeit. Verunreinigung lassen sich zudem leicht abwischen.

Die Beschläge bzw. Drückergarnituren können Sie in verschiedenen Oberflächen und Designs, passend zur Türoberfläche, in unserer Musterausstellung auswählen. Auch im Kellergeschoss werden identische Türelemente eingebaut.



## Fensterbänke

- **Außenfensterbänke**

Außenfensterbänke werden in Aluminium EV1 eloxiert eingebaut.

- **Innenfensterbänke**

Alle Fensterelemente in den Wohngeschossen erhalten Innenfensterbänke mit einer Stärke von etwa 3cm, die aus verschiedenen Natursteinen ausgewählt werden können.

## Malerarbeiten

Die Deckenfugen der Fertigteildecken werden gespachtelt. Sämtliche Wände und die gespachtelten Decken aller Wohn- und Kellerräume, wie auch die Dachschrägen und Decken des Dachgeschosses im Bereich des Treppenraumes werden mit einem gut deckenden, diffusionsoffenen Anstrich weiß gestrichen.

Die sichtbaren Holzteile des Dachstuhles im Außenbereich, wie Sparren und Pfetten bzw. die Sichtschalung erhalten einen zweimaligen offenporigen Anstrich. Dadurch ist ein guter Schutz der Holzteile im Außenbereich gewährleistet.

Der Oberputz der Außenfassade erhält einen weißen Anstrich mit einer Silikonharzfarbe (algizid- und fungizideingestellt).. Der Sockelputz erhält einen zweimaligen Anstrich.

## Bodenbeläge

Folgende Räume erhalten einen Parkettboden im Dielenformat:

- Erdgeschoss: Wohnen, Essen, Kochen
- Obergeschoss: Schlafen, Kind 1, Kind 2. Flur
- Dachgeschoss: Kind 3, Gast, Flur
- Kellergeschoss: Treppenraum, Hobbyraum (nur sofern die Option Hobbyraumbau gewählt wurde)

Standardmäßig verlegen wir einen Bodenbelag Eiche natur geölt oder mit einem Materialpreis von 35,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.. Weitere Holzarten können Sie auf Wunsch in unserem Fachhandel bemustern. Die Sockelleisten mit Eichenoberfläche sind enthalten.

## Boden- und Wandfliesen

### • Bodenfliesen

Bodenfliesen verlegen wir in folgenden Räumen:

- Erdgeschoss: WC, Diele
- Obergeschoss: Bad
- Dachgeschoss: Duschbad

### • Wandfliesen

Alle Bäder und WC-Räume werden ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest. Fliesen können aus unserer Musterkollektion gewählt oder auch in unserem Fachhandel bemustert werden. Der Materialwert der Standardfliesen beträgt bis zu 35,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.. Bereiche ohne Wandfliesen erhalten einen Fliesensockel identisch der Bodenfliese.

## Garagen

Es werden an den im Plan dargestellten Positionen insgesamt sechs massive Fertiggaragen aufgestellt. Jede Fertiggarage verfügt über Licht und Steckdose, ein elektrisches Garagentor in anthrazit. Vier der sechs Garagen (eine zu jedem Haus) erhalten zusätzlich eine elektrische Vorbereitung zum Anschluss einer Wallbox.

## Außenanlagen

- **Pflasterflächen (Stellplätze, Terrassen und Eingangsbereich)**

Bereiche vor den Garagen und Gartenzugänge werden mit Rasengittersteinen gestaltet. Die Zufahrt und die Hauseingänge werden mit einem Betonpflaster (grau) belegt. Das gesamte Pflaster wird im Splittbett auf frostsicherem Unterbau verlegt. Das Hauseingangspodest wird mit einem Randstein im Betonbett eingefasst und mit Pflasterbelag auf Splitt passend zum Eingangsbereich (Weg) belegt. Die Terrassen werden mit Terrassenplatten im Format 60 x 60 cm belegt.

- **Pflanzen**

Die Außenanlagen werden entsprechend dem Übersichtplan EG angelegt und gruppenweise mit Sträuchern und Büschen sowie mit Hecken und Bäumen gemäß der Planung bepflanzt. Nicht befestigte Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die Gebäudeanschlüsse an Pflanz- und Rasenflächen erfolgen mittels eines 30cm breiten Kiesstreifens. Die Humusierung erfolgt mit vorhandenem Humus.

## Sonstiges

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (Möblierung, Kachelöfen, offene Kamine usw.) dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Art der Ausführung sowie die in der Baubeschreibung genannten Materialien können soweit dies aus konstruktiver Notwendigkeit bzw. aus Fortschrittsgründen erforderlich ist, durch gleichwertige ersetzt werden.

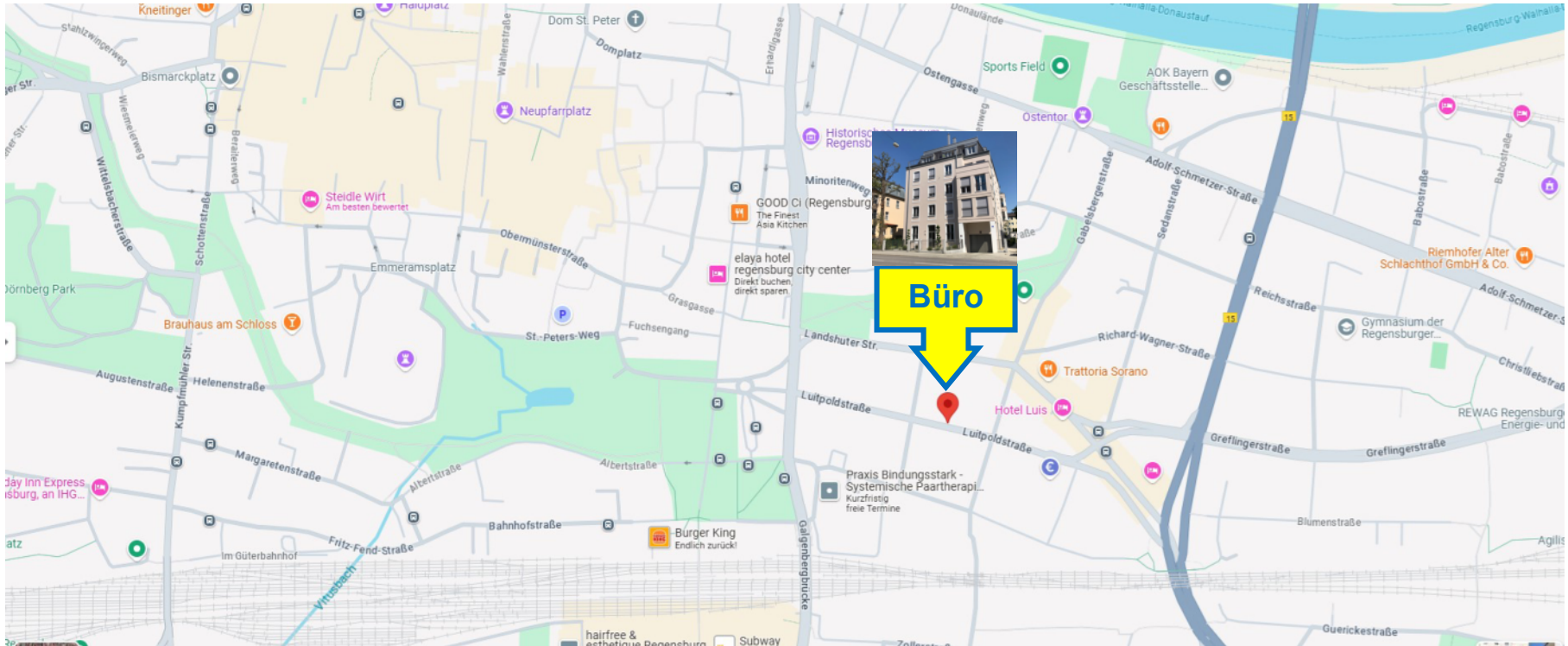
Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen, elastischen Fugen und dem Putz hervorrufen. Ebenso sind Rissbildungen an den starren Stahlbetonelementen unvermeidbar. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die nach DIN angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, keinen Mangel dar.

Elastische Fugen, Sperrfixe, Rückstauautomaten, Gullys, Fensterbeschläge und sämtliche Anstriche und Lasuren von außenliegenden Holzteilen usw. sind wartungsbedürftig und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Das Haus wird gereinigt übergeben. Vor der Abnahme findet ein Blower-Door-Test zur Überprüfung der Luftdichtigkeit statt. Es werden Rauchmelder nach den derzeit geltenden Vorschriften eingebaut. Auf Wunsch kann mit der Heizungsbau- und Elektrofirma ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden.

Der Auftragnehmer ist berechtigt, Fotos des Hauses für Werbezwecke zu verwenden.

## Beratung und Verkauf



**Beratung durch:**  
**Ingenieurbüro Hoene**  
Dr.-Ing. Monika Hoene  
(Bürogemeinschaft mit tectum baubetreuungs gmbh)  
Luitpoldstraße 11 b  
93047 Regensburg  
Telefon: 0941 4646963  
Mail: [m.hoene@tectum-haus.de](mailto:m.hoene@tectum-haus.de)

