

HEINZ VON HEIDEN
MASSIVHÄUSER



ModicuS-Hausserie
Durchdachte Bauweise zum unschlagbaren Preis.



Hausbau: Schnell und unkompliziert dank der Modicus-Hausserie

Der Clou an dieser Hausserie: Die Grundrisse der Hausserie Modicus sind so vorkonfiguriert, dass alle Bauteile bereits vor der Montage vorgefertigt werden und wir daher eine Bauzeit bereits ab 4 Monaten anbieten, sodass Sie schnell einziehen können.

Heinz von Heiden baut auf:

- 15 Monate Festpreisgarantie
- Zahlung mit Hausübergabe
- Ausgezeichnete Bonität
- 5-Sterne Bauherren-SchutzbriefPlus
- Über 90 Jahre Erfahrung
- Über 55.000 gebaute Häuser

Mehr zu den Modicus-Häusern





Einfamilienhaus Modicus S3



Warum ein Modicus-Haus?

Schnell, präzise und kostensparend bauen

Modicus Häuser bestehen aus vorgefertigten Systemkomponenten, die auf der Baustelle präzise montiert werden. So verkürzt sich die Bauzeit erheblich. Gleichzeitig sorgt die standardisierte Produktion für höchste Qualität und eine präzise Umsetzung jedes Details.

Nachhaltigkeit trifft Effizienz

Weniger Materialverbrauch, weniger Abfall, weniger Energieeinsatz – die Vorfertigung reduziert den ökologischen Fußabdruck und macht den Bau ressourcenschonender. Hochwertige Dämmung und nachhaltige Baustoffe sorgen zudem für eine hohe Energieeffizienz, die sich langfristig positiv auf den Energieverbrauch auswirkt. Ein Modicus Haus ist damit eine kluge Entscheidung – ökologisch und wirtschaftlich.

Effizient geplant, vielseitig nutzbar

Die Modicus-Serie basiert auf bewährten Konzepten, die Funktionalität und Wohnkomfort optimal verbinden. Die durchdachte Planung ermöglicht einen schnellen Einzug ohne Kompromisse bei Qualität oder Ausstattung. Ob für junge

Familien, Paare oder Senioren – ein Modicus Haus passt zu vielen Lebenssituationen und vereint Effizienz mit Komfort und Stil.

Warum ein Modicus Haus?

Kosteneffizient: Durch Vorfertigung sparen Sie Material, Zeit und Baukosten.

Kurze Bauzeit: Ihr neues Zuhause entsteht in Rekordzeit.

Hohe Qualität: Präzise Fertigung sorgt für langlebige und stabile Häuser.

Energieeffizient: Nachhaltige Materialien und moderne Dämmtechnik senken langfristig die Betriebskosten.

Mit unseren Modicus Häusern entscheiden Sie sich für eine clevere, zukunftsorientierte Bauweise. Effizient geplant, nachhaltig konzipiert und schnell gebaut – Modicus ist der sichere Weg in die eigenen vier Wände.

Ausstattung auf einen Blick

Modicus B1



Modicus B3



Modicus S3



Modicus V3



- Bodengutachten
- Erdarbeiten
- Bodenplatte (WU-Beton)
- 24 cm Porenbeton-Mauerwerk
- Energieeffiziente Wärmepumpe mit integrierter Lüftungsanlage
- Photovoltaik-Anlage mit 4 Modulen und einer Leistung von ca. 1,78 kWp
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Gebäudeautomation wibutler
- 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz
- Wandintegrierte elektr. Aluminium Rollläden
- SCHÖNER WOHNEN-Fiesen

Innovative Haustechnik für maximalen Wohnkomfort

Modicus Häuser stehen für durchdachte Planung, zeitgemäße Architektur und intelligente Technologien. Ein besonderes Highlight ist die hochmoderne Quantum Wärmepumpe, die drei zentrale Funktionen in einem System vereint: Heizung, Wohnraumlüftung und Warmwasserbereitung.

Die Vorteile auf einen Blick:

- Ein Gerät – drei Funktionen (Heizung, Lüftung und Warmwasser)
- Platzsparend – nur ca. 0,4 m² Stellfläche im Innenbereich notwendig
- Platzgewinn vor dem Haus, da keine Außeneinheit notwendig ist
- Minimale Schallgeräusche im Außenbereich
- Wärmerückgewinnung über Abluftanlage
- Einfache Bedienung durch den Quantum Generationsregler

Zusätzlich statten wir jedes Modicus-Haus mit einer intelligenten Gebäudeautomation von wibutler aus. Von der Beleuchtung über Beschattung bis zur Raumtemperaturregelung – in einem smarten System lässt sich das Zuhause bequem per App, Sprachsteuerung oder automatisierter Szenenführung bedienen.

Weitere Vorteile der wibutler Gebäudeautomation:

- Zukunftssicher: Das System ist flexibel erweiterbar
- Nachhaltig und energiesparend durch automatisierte Abläufe und intelligente Verbrauchssteuerung
- Erhöhte Sicherheit durch automatisierte Lichtszenen, Anwesenheitssimulation oder smarte Benachrichtigungen
- Einfacher Zugang und Bedienkomfort per App, Smartphone oder Tablet – auch von unterwegs

Modicus Häuser – Zukunft inklusive.



wibutler

wibutler ist die Plattform für digitale Gebäudetechnik. Smarte Geräte und Systeme verschiedenster Hersteller werden nahtlos miteinander vernetzt. So lassen sich Gebäude besonders einfach steuern – und werden messbar effizienter.



Quantum QE – Die zukunftssichere Wärmepumpe

- All-in-One-Wärmepumpe 0,8–6 kW
- Low GWP Kältemittel: R513 A
- Geringes Gewicht ermöglicht einfachen Transport und Einbringung
- Geringer Footprint und Tower-Konzept spart Montageaufwand
- Flextarif-Ready, SG-Ready, PV-Ready – ideal für Spitzenlastmanagement und thermische Energiespeicherung
- Einfache Inbetriebnahme durch Quantum-App über QR-Code
- Dezentrale Lösung ideal für den Neubau – mit Raumluft als Wärmequelle

Unsere Haus-Typen

Modicus B1

Bungalow mit 86 m²



Wohnfläche nach WoFIV	86,00 m ²
Wohnfläche nach DIN 277	84,88 m ²
Außenmaße	10,59 m × 9,96 m
Zimmer	3
Dach	Walmdach 25°
Geschosse	1
Energieeffizienzklasse	A+

Ein kompaktes und gut durchdachtes Zuhause, das genug Raum für alles bietet.

Modicus S3

Einfamilienhaus mit 128,1 m²



Wohnfläche nach WoFIV	128,09 m ²
Wohnfläche nach DIN 277	146,74 m ²
Außenmaße	11,05 m × 8,54 m
Zimmer	4
Dach	Satteldach 45°
Geschosse	1,5
Energieeffizienzklasse	A+

Ein klassischer Traum:
Hier ist genug Platz
für die ganze Familie.

Modicus B3

Bungalow mit 112,9 m²



Wohnfläche nach WoFIV	112,93 m ²
Wohnfläche nach DIN 277	111,60 m ²
Außenmaße	13,70 m × 9,96 m
Zimmer	4
Dach	Walmdach 25°
Geschosse	1
Energieeffizienzklasse	A

Geeignet bei mehr
Platzbedarf und trotzdem
alles auf einer Ebene.

Modicus V3

Stadtvilla mit 131,3 m²



Wohnfläche nach WoFIV	131,29 m ²
Wohnfläche nach DIN 277	134,34 m ²
Außenmaße	9,28 m × 9,28 m
Zimmer	5
Dach	Zeltdach 25°
Geschosse	2
Energieeffizienzklasse	A+

Großzügiges Wohnen mit
einem optimalem
Preis-Leistungs-Verhältnis.

Modicus B1 | Bungalow



Highlights

- Garantierte Bauzeit ab 4 Monaten
- Niedrigere Baukosten
- Geringere Heizkosten
- Einfache Instandhaltung
- Barrierearm, da alles auf einer Ebene

Ein Ort zum Ankommen.

Ein Zuhause, das genau zu Ihrem Leben passt. Helle Räume, durchdachte Architektur und ein Wohngefühl, das Freiheit schenkt. Der Modicus B1 erfüllt den Wunsch nach einem eigenen Rückzugsort – erschwinglich, komfortabel und gekonnt auf das Wesentliche reduziert.

Auf 86 m² erleben Sie Wohnen mit einem weiten Blick: ein großzügiger Wohn- und Essbereich für gemeinsames Kochen und lebendige Gespräche, ein gemütliches Schlafzimmer zum Abschalten und ein weiteres Zimmer, das all Ihre Pläne mitträgt – als Gästezimmer, Homeoffice oder kreativer Rückzugsort. Alles auf einer Ebene, barrierearm und flexibel.

Der Modicus B1 ist ein kompaktes Zuhause, das genau zu Ihrem Leben passt und Raum für alles bietet, was Ihnen heute und in Zukunft wichtig ist.

Wohnfläche nach WoFIV	86,00 m ²
Wohnfläche nach DIN 277	84,88 m ²
Außenmaße	10,59 m × 9,96 m
Zimmer	3
Dach	Walmdach 25°
Geschosse	1
Energieeffizienzklasse	A+

Erdgeschoss



Räume im Erdgeschoss
(Wohnflächenangaben gem. WoFIV)

Wohnzimmer	24,90 m ²
Schlafzimmer	18,08 m ²
Gast	11,32 m ²
Küche	6,48 m ²
Bad	8,22 m ²
Diele	7,14 m ²
Flur	2,19 m ²
Hausanschlussraum	7,67 m ²



Modicus B3 | Bungalow



Highlights

- Garantierte Bauzeit ab 4 Monaten
- Unschlagbarer Preis für einen Bungalow
- Smarte Ausstattung
- Nachhaltige Bauweise

Ein neues Kapitel Wohnen

Einziehen, durchatmen, frei entfalten. Großzügig geplant und zu einem Preis, der modernes Wohnen bezahlbar macht, lässt der Modicus B3 den Traum vom Eigenheim in jeder Hinsicht Wirklichkeit werden.

Auf 112 m² verbindet es eine offene Raumgestaltung mit klaren Sichtachsen und lichtdurchfluteten Zimmern. Durch den direkten Zugang zum Garten aus fast jedem Raum wird das Leben im Freien zum natürlichen Bestandteil des Wohnens – für entspannte Stunden im Grünen und gesellige Abende auf der Terrasse.

Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich. Hier wird gekocht, geredet und gelebt. Drei gut geschnittene Zimmer schaffen Raum für Kinder, Gäste oder ein Büro. Alles bequem auf einer Ebene – barrierearm, komfortabel und perfekt abgestimmt auf den Alltag moderner Familien.

Der Modicus B3 ist der Ort, der Ihnen jeden Tag das Gefühl gibt, genau richtig zu sein.

Erdgeschoss



Räume im Erdgeschoss

(Wohnflächenangaben gem. WoFIV)

Wohnzimmer	28,20 m ²
Schlafzimmer	15,76 m ²
Kinderzimmer I	14,09 m ²
Kinderzimmer II	12,49 m ²
Küche	7,08 m ²
Bad	8,22 m ²
WC	2,50 m ²
Diele	11,79 m ²
Flur	4,82 m ²
Hausanschlussraum	7,98 m ²



Modicus S3 | Einfamilienhaus



Highlights

- Garantierte Bauzeit ab 7 Monaten
- Unschlagbarer Preis für ein klassisches Einfamilienhaus
- Satteldach
- Smarte Ausstattung
- Nachhaltige Bauweise

Ein Zuhause fürs Leben.

Das Modicus S3 ist ein Haus, in dem der Alltag Freude macht und besondere Momente einen festen Platz haben. Es ist genau das Zuhause, von dem Familien träumen: klassisch, zeitlos und mit viel Raum für das, was wirklich zählt.

Auf 128 m² verbindet dieses Einfamilienhaus durchdachte Architektur mit großzügigem Wohnkomfort. Der fast 40 m² große Wohn- und Essbereich wird zum Herzstück des Familienlebens – für gemeinsames Kochen, lebendige Spieleabende oder ruhige Stunden auf dem Sofa. Im Dachgeschoss bieten drei Zimmer Platz für Kinder, Hobbys oder ein ruhiges Homeoffice.

Das Modicus S3 ist nicht einfach ein Haus – es ist der Ort, an dem aus Plänen Erinnerungen werden.

Wohnfläche nach WoFIV	128,09 m ²
Wohnfläche nach DIN 277	146,74 m ²
Außenmaße	11,05 m × 8,54 m
Zimmer	4
Dach	Satteldach 45°
Geschosse	1,5
Energieeffizienzklasse	A+

Erdgeschoss



Räume im Erdgeschoss

(Wohnflächenangaben gem. WoFIV)

Wohnzimmer	39,50 m ²
Küche	11,72 m ²
WC	2,55 m ²
Diele	10,86 m ²
Hausanschlussraum	8,53 m ²

Dachgeschoss



Räume im Dachgeschoss

(Wohnflächenangaben gem. WoFIV)

Schlafen	13,75 m ²
Kinderzimmer I	10,09 m ²
Kinderzimmer II	13,80 m ²
Bad	8,57 m ²
Flur	8,72 m ²



Modicus V3 | Stadtvilla



Stadtleben trifft Wohnkomfort

Ein Zuhause, das beeindruckt und bezahlbar ist. Klar strukturiert, durchdacht geplant und großzügig im Raumangebot: Die Modicus V3 Stadtvilla bietet modernen Wohnkomfort mit viel Platz für Familie, Freunde und persönliche Rückzugsorte.

Auf 131 m² bietet diese Stadtvilla alles, was das Familienleben bereichert: einen offenen Wohn- und Essbereich als Mittelpunkt des Hauses – ideal für gemeinsames Kochen, entspannte Abende oder intensive Gespräche. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen den Blick ins Grüne.

Im Obergeschoss sorgen zwei Kinderzimmer und ein komfortables Schlafzimmer für Rückzug und Ruhe. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss schafft Platz für Gäste, kreative Hobbys oder Arbeiten im Homeoffice.

Clever geplant und hochwertig gebaut – Modicus V3 ist bereit für Ihre Zukunft im eigenen Haus.

Highlights

- Garantierte Bauzeit ab 7 Monaten
- Unschlagbarer Preis für eine Stadtvilla
- Smarte Ausstattung
- Nachhaltige Bauweise

Wohnfläche nach WoFIV	131,29 m ²
Wohnfläche nach DIN 277	134,34 m ²
Außenmaße	9,28 m × 9,28 m
Zimmer	5
Dach	Zeildach 25°
Geschosse	2
Energieeffizienzklasse	A+

Erdgeschoss



Obergeschoss



Räume im Erdgeschoss

(Wohnflächenangaben gem. WoFIV)

Wohnzimmer	19,57 m ²
Küche	14,97 m ²
Gast	8,47 m ²
WC	3,23 m ²
Diele	11,31 m ²
Hausanschlussraum	8,02 m ²

Räume im Obergeschoss

(Wohnflächenangaben gem. WoFIV)

Schlafen	17,83 m ²
Kinderzimmer I	12,41 m ²
Kinderzimmer II	15,45 m ²
Bad	10,89 m ²
Flur	9,14 m ²





Bungalow Modicus B3



Der Generationswechsel findet wie geplant 2017 statt und Dr. Helge Mensching übernimmt die Geschäftsleitung.

Vertrauenswürdiger Hausbau- partner seit Jahrzehnten.

Expertise: Seit über 90 Jahren Ihr Massivhaus-Anbieter

Höchste Qualität, jahrzehntelange Erfahrung und über 55.000 verwirklichte Massivhäuser: Heinz von Heiden ist einer der führenden Massivhaus-Anbieter in Deutschland. Vom kosten-effizienten Eigenheim bis zu exklusiven Objekten bietet jedes Projekt die ideale Kombination aus hochwertiger Bauweise und einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis.

Seit 1931 verbindet das Unternehmen kostengünstiges Bauen mit der Möglichkeit, auch individuelle Ansprüche umzusetzen. Mit jahrzehntelanger Expertise und einer Bauweise, die auf Qualität, Präzision bis ins Detail und Dauerhaftigkeit setzt, bleibt Heinz von Heiden ein verlässlicher Partner für Massivhäuser, die Lebensqualität und Individualität ermöglichen.

Sicherheit: Stabilität & Bonität

Das Verhältnis zu Kunden ist bei Heinz von Heiden mehr als projektbezogen – es ist eine echte, langfristige Partnerschaft, die weit über die Bauzeit hinausgeht. Hierbei stehen verbindliche und vertrauensvolle Kommunikation im Mittelpunkt. Vom

ersten Gespräch bis zur schlüsselfertigen Übergabe begleiten engagierte Mitarbeiter mit persönlichem Einsatz und kompetenter Beratung. Gemeinsam mit zuverlässigen Handwerkern und Lieferanten wird jedes Bauvorhaben mit Sorgfalt und Leidenschaft umgesetzt.

Auch in unsicheren Zeiten bleibt Heinz von Heiden ein Fels in der Brandung. Wir sind vollständig unabhängig von Banken und frei von finanziellen Verpflichtungen ihnen gegenüber. Diese wirtschaftliche Stabilität ist eine solide Basis für Vertrauen.

Das Bonitätszertifikat CrefoZert unterstreicht diese Stärke. Es wird deutschlandweit nur 1.500 mittelständischen Unternehmen verliehen und bescheinigt Heinz von Heiden außergewöhnliche wirtschaftliche Stabilität, ein tadelloses geschäftliches Verhalten und eine positive Zukunftsprognose. Dieses Zertifikat schafft Vertrauen – bei Kunden und Partnern gleichermaßen.

Der 5-Sterne Bauherren-SchutzbriefPlus bietet ein maßgeschneidertes Rundum-sorglos-Paket für jedes individuelle Bauvorhaben.

Er enthält eine Baufertigstellungsversicherung, eine Bauherren-Haftpflichtversicherung, eine Bauleistungsversicherung sowie Versicherungen für Feuerrohrbau und Wohngebäude. Mit dieser Kombination aus finanzieller Sicherheit, Zuverlässigkeit und umfassendem Schutz setzt Heinz von Heiden neue Standards im Hausbau.

Kompetente Beratung: Rund um Betreuung

Über 250 Mitarbeiter und mehr als 200 Heinz von Heiden Vertriebspartner in Deutschland sind für Ihre Wohnräume im Einsatz. In unseren KompetenzCentren, rund 35 Musterhäusern sowie diversen Stadtbüros bieten wir Beratung und Betreuung auf höchstem Niveau. Mit unseren Bauherrenfachberatern verbindet uns eine enge, auf gegenseitiger Wertschätzung, Vertrauen und professioneller Zusammenarbeit basierende Partnerschaft. Ein umfangreicher Grundstücksbestand wird von diesen Vertriebspartnern ebenfalls gepflegt und ständig aktualisiert.

Auf Vertrauen gebaut



Zuhause ist, wo Träume wahr werden.



Heinz von Heiden baut auf:

- Energieeffiziente Wärmepumpe
- Über 2,50 m Wohnraumhöhe
- Wandintegrierte elektrische Aluminium-Rollläden
- Photovoltaik-Anlage



5-Sterne Bauherren-SchutzbriefPlus.

- Baufertigstellungsversicherung
- Bauherrenhaftpflicht inkl. Plus-Vorsorgebaustein
- Bauleistungsversicherung
- Feuer- und Rohbauversicherung
- Wohngebäudeversicherung



Massive Bauweise.

Durch das massive Bauen "Stein auf Stein" garantieren wir Ihnen ein qualitativ hochwertiges Eigenheim. Sowie außerdem:

- zuverlässigen Schallschutz
- gleichbleibende Wertbeständigkeit über Generationen hinweg
- hohe Lebens- und Wohnqualität
- über 80 % der Bauherren in Deutschland setzen auf massive Bauweise



Ausgezeichnete Bonität.

Regelmäßig wird uns von unabhängigen Ratingagenturen eine ausgezeichnete Bonität bescheinigt. Unser wirtschaftliches Ausfallrisiko kann als äußerst unwahrscheinlich eingestuft werden. Zudem zählen wir zu einem der finanziell stärksten Unternehmen des Landes.



Festpreisgarantie.

Wir versprechen Ihnen eine Festpreisgarantie für 15 Monate.

Der Bauablauf und Service rund um Ihr Heinz von Heiden Haus.

Bei Heinz von Heiden liegt Ihr Bauvorhaben in guten Händen. Lernen Sie uns kennen und vertrauen Sie unserem Heinz von Heiden-Qualitätsversprechen.



Der Bauablauf – Schritt für Schritt

Der Hausbau ist ein ebenso schönes wie großes Vorhaben. Die Fülle an Aufgaben und Planungsaufwand kann erstmal einschüchternd wirken. Doch Sie werden sehen: Gemeinsam mit Heinz von Heiden gelingt es garantiert, Ihren Traum vom Eigenheim wahr werden zu lassen!

Am Anfang steht auch die Frage: Welches Haus passt zu mir? Wir unterstützen Sie auch bei dieser Frage. Wie bei allen großen Projekten gilt auch hier: Unterteilen Sie Ihren Hausbau in einzelne Abschnitte, wird er gleich übersichtlicher. Gehen Sie mit uns einen Schritt nach dem anderen!

Erfahren Sie mehr auf unserer Homepage unter:



5-Sterne Bauherren-SchutzbriefPlus

Sicherheit geht vor! Deshalb bekommen Sie von uns den kompletten Versicherungsschutz für Ihr gesamtes Bauvorhaben. Unser 5-Sterne Bauherren-SchutzbriefPlus gewährleistet Sicherheit ab dem ersten Spatenstich. Enthalten sind fünf starke Leistungsbausteine: Baufertigstellungsversicherung, Bauherren-Haftpflicht, Bauleistungsversicherung, Feuer-Rohbauschutz und Wohngebäudeversicherung.

Nutzen Sie das günstige Kombipaket und decken Sie die wichtigsten Risiken für Ihr Haus in einem Versicherungspaket ab.

Erfahren Sie mehr auf unserer Homepage unter:



Unser „BOP“ – Das Bauherren-Online-Portal

Nach der Vertragsbestätigung haben Sie Zugriff auf unser Bauherren-Online-Portal. Hier ermöglichen wir Ihnen, vollkommen transparent den aktuellen Stand Ihres Bauvorhabens digital zu verfolgen und unkompliziert den Termin Ihres Planungsgesprächs und Ihrer Bemusterung zu vereinbaren. Außerdem können Sie wichtige Dokumente mit einem Klick downloaden.

Im Bauherren-Online-Portal haben Sie die Möglichkeit, eine digitale Ausstellung zu besuchen und sich so auf das Bemusterungsgespräch vorzubereiten. Zusätzlich haben wir Ihnen hilfreiche Tipps und Wissenswertes zum Thema Hausbau zusammengestellt, sodass Sie sich während Ihrer Bauphase stets über baurelevante Themen informieren können.



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

Modicus-Hausserie

→ nur in eingeschränkten Postleitzahlengebieten möglich

Die Planung und allgemeine Leistungen | 1

Hausplanung | 1.1

Die optimierten Grundrisse sind effektiv geplant und unveränderliche Basis für die funktionale Bauweise. Aus konstruktiven Gründen kann dieses Haus bei Eintreten folgender Kriterien nicht erstellt werden. Dieses sind insbesondere:

- Schneezone >2
- Windzone >2
- Erdbebenzone 1 bis 3
- Bergsenkungsgebiet
- Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet
- Steifeziffer des Baugrundes < 7,5 MN/m²
- Höhenunterschied des Baugrundstücks im Bereich des Hauses > 1,00 m
- Grenzbebauung oder Anbau an Bestand
- Lärmpegelbereich La > 70 dBa
- Besondere Anforderungen an den Erschütterungsschutz
- Grundriss- oder Konstruktionsänderungen
- Nah- oder Fernwärmeversorgungsgebiet
- sowie weitere Sondersituationen

Ihr Haus erfüllt den Standard GEG 2024 (16.10.2023). Dieser wird durch entsprechende Baukonstruktionen, Wärmedämmungen und Gerätetechnik bestimmt. Der Nachweis des Energieeinsparstandards wird je nach gewählter Bauart des Hauses erstellt. Ihr Haus wird einer Luftdichtheitsprüfung (Blower-Door-Test) unterzogen. Der von Ihnen gewählte Energieeinsparstandard wird in einer Energiebedarfsberechnung dokumentiert. Ergeben sich zu der derzeit vorausgesetzten GEG 2024-Standard gesetzliche Veränderungen an den Berechnungsvorschriften oder den Vorgaben, können Änderungen erforderlich werden. Im Zuge der technischen Bearbeitung wird die Einhaltung des Energiestandards geprüft. Je nach Ausstattung, örtlichen Gegebenheiten und Veränderungen der Vorgaben können dadurch zusätzliche kostenpflichtige Maßnahmen erforderlich werden. Ist ein Nachweis nicht möglich, kann der dann gültige Energiestandard nicht bestätigt werden.

Planungsgespräch / Ingenieurleistungen | 1.2

Um die Antragsunterlagen für Ihr Bauvorhaben vorzubereiten, benötigen wir von Ihnen Unterlagen. Bitte beachten Sie, dass wir erst mit der Vorplanung Ihres Bauvorhabens auf dem Grundstück beginnen können, wenn uns insbesondere die folgenden Unterlagen vorliegen:

- katasteramtliche Pläne (Flurkarte)
- Amtlicher Lageplan
- digitaler Lageplan im dxf-Format
- Kanaltiefenplan (mit Darstellung der Lage und Tiefe der Entsorgungsleitungen sowie Lage und Tiefe der Schächte vor und nach dem Anschluss)
- Bebauungsplan (aktuell und vollständig mit Planteil, Textteil und Legende)
- Eintragungen von Dienstbarkeiten (Baulisten)
- Weitere geltende Bebauungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften oder Satzungen)
- Bodengutachten (wenn in Eigenleistung)
- Höhennivellierung (topografischer Plan), wenn Bodengutachten in Eigenleistung
- Planungsvorgaben des Versorgungsunternehmens (Hauseinführungen)
- Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit (gemäß Bebauungsplan bzw. örtlichen Gegebenheiten)

→ Fortführung auf der Folgeseite

Legende

Sie = AG = Auftraggeber = Bauherren

Wir = AN = Auftragnehmer = Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser, Chromstraße 12, 30916 Isernhagen

1 | Die Planung und allgemeine Leistungen

1.2 | Planungsgespräch / Ingenieurleistungen

Wenn alle für die Planung Ihres Hauses erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen und von uns geprüft werden konnten, setzen wir uns mit Ihnen in Verbindung, um die Genehmigungsunterlagen mit Ihnen abzustimmen. Die von Ihnen getroffenen Festlegungen werden schriftlich und zeichnerisch dokumentiert und sind die verbindliche Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Baupläne.

1.3 | Bauantrag

Wir erstellen für Ihr Bauvorhaben einmalig die erforderlichen Antragsunterlagen. Diese Unterlagen erhalten Sie zur Weiterleitung an die zuständige Baubehörde. Die von uns erarbeiteten Antragsunterlagen umfassen:

- Erforderliche Bauzeichnungen, Berechnungen und Formulare
- Einzeichnen des Gebäudes, der Abstandsflächen, der Zuwegung, der Terrasse, der PKW-Stellplätze und der Grundleitungen für Schmutz- und Regenwasser in den Lageplan, Maßstab: mind. 1:500
- Wenn der Lageplan nicht vom Vermesser erstellt werden muss, zeichnen wir im Lageplan die Entwässerungsanlagen zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ein. Vorausgesetzt werden die Anschlussmöglichkeiten für das anfallende Schmutz- und Regenwasser auf dem Grundstück oder unmittelbar angrenzend. Diese Zeichnungen sind die Grundlage für die Planung der Entwässerungsanlage.
- Statische Berechnung und Positionspläne
- Energetische Nachweise auf der Grundlage des gültigen Gebäudeenergiegesetzes

Im Rahmen der Bauantragstellung erledigen wir die erforderliche Behördenkorrespondenz selbstverständlich kostenfrei. Hiermit erteilen Sie uns die entsprechende Architektenvollmacht. Die folgenden Planungsleistungen sind nicht im Vertragspreis enthalten, müssen von Ihnen, wenn erforderlich, separat zusätzlich und gegen Zahlung eines Mehrpreises beauftragt werden:

- Bauvoranfragen
- Bepflanzungs- und Grünflächenpläne
- Regenwasserversickerungsgutachten und Versickerungsnachweise
- Fachspezifische Anforderungen an die Entwässerungsplanung und Berechnungen
- Weitere Planungen auf Anordnung behördlicher Stellen
- Bestandszeichnungen (vorhandene Bebauung, Bäume, technische Anlagen etc.)
- Abbruchanträge
- Simulationen

Genehmigungsgebühren, amtliche Kosten für Vermessung und Katasterunterlagen, Gutachterkosten (z. B. Lärmschutzwertgutachten, Brandschutzwertgutachten) sowie bundeslandspezifisch erforderliche Prüfstatikerkosten sind im Vertragspreis nicht enthalten. Ebenfalls nicht im Leistungsumfang enthalten sind Schall- und Erschütterungsgutachten, die z. B. aufgrund von in der Nähe befindlichen Straßen, Bahnlinien oder Flugrouten notwendig werden können. Sofern aufgrund festgestellter oder zu erwartender Immissionen, behördlicher Auflagen usw. Mehrleistungen (wie z. B. Schallschutzfenster, bauliche Verstärkungen usw.) erforderlich werden, sind diese gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Es sind neue Gesetzesregelungen beschlossen bzw. geplant, die eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorschreiben. Dabei sind die rechtlichen Vorgaben u. a. zum Umfang der Belegungspflicht und

Die Planung und allgemeine Leistungen | 1

Bauantrag | 1.3

zu etwaigen Ausnahmetatbeständen unterschiedlich. Wir haben die Dachfläche Ihres geplanten Bauvorhabens und die daraus resultierende Mindestbelegung entsprechend den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben vorläufig bewertet. Eine abschließende Festlegung der erforderlichen Belegung kann erst im Zuge der Projektierung u. a. anhand der konkreten Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück, der Dachform und der Dachneigung erfolgen. In diesem Zusammenhang werden auch etwaige gesetzliche Ausnahmetatbestände geprüft, die ggf. durch die Belegungspflicht zu einer Anpassung der PV-Anlage führen können. Hieraus können sich kostenpflichtige Mehr- bzw. Minderleistungen (Anzahl, Leistung etc.) zu den vereinbarten PV-Modulen ergeben.

Bauleitung | 1.4

Die vereinbarte Bauleistung gewährleisten wir Ihnen mit einer qualifizierten Bauleitung vor Ort. Ihre Bauleitung hält einen engen Kontakt zu Ihnen, um sich regelmäßig mit Ihnen über Baufortschritte und Bauenstand auszutauschen. Gemeinsame Baustellentermine vereinbaren Sie auf dem direkten Weg mit Ihrer Bauleiterin oder Ihrem Bauleiter.

Das Baugrundstück | 2

Bebaubarkeit des Grundstücks | 2.1

Wir gehen davon aus, dass das vorgesehene Baugrundstück baureif und nach öffentlichem Bau- und Planungsrecht bebaubar mit Ihrem Entwurf ist.

Bebaubar ist Ihr Baugrundstück insbesondere dann, wenn es sich um ein ebenes, bebaubares Grundstück handelt, das nicht in einem Erdbeben-, Hochwasser-, Überschwemmungs- oder Erdsenkungsgebiet liegt. Hanglagen, ein erhöhter Grundwasserspiegel, Schichtenwasser, Hangwasser, offene Wasserhaltung, Versickerungsanlagen und -nachweise, Erdbeben- oder Erdsenkungsgebiete sowie ähnliche Erschwernisse, stehen der Bebaubarkeit entgegen. Auch Behinderungen der Baustellenzufahrt, Baubestand, vorhandene Gebäude, Grenzbebauungen oder sonstige Hindernisse sind vor der Bodenuntersuchung durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Abriss oder Planierung, durch Sie zu beseitigen. Diese Erschwernisse erfordern kostenpflichtige Zusatzmaßnahmen, die von Ihnen gesondert zu beauftragen sind.

Um Ihr Bauvorhaben auf Ihrem Grundstück fachgerecht einplanen zu können, benötigen wir von Ihnen die Vorlage eines Lageplanes mit Angaben zur Höhe der Geländeoberfläche (Mindestraster von 2,00 m) und mit der maßstäblichen Darstellung der Grundstücksgrenzen (mit Angaben zu den einzelnen Grenzlängen).

Sie erhalten von uns ein Bodengutachten, in dem die Tragfähigkeit Ihres Baugrundes durch einen Sachverständigen geprüft wird. Die Baugrunduntersuchung erfolgt auf der Grundlage von zwei Rammkernsondierungen oder Kleirammborungen. Mit diesem Sondierverfahren können Böden mit der Bodenklasse 1 bis 4 untersucht werden. Bei zu geringer Untersuchungstiefe, abweichender Bodenklasse oder zusätzlichen Ortsterminen sind weiterführende Maßnahmen (z. B. Baggertschurf, Abnahme der Aushubsohle) erforderlich, die gesondert berechnet werden.

Wird bei der Sondierung auf nicht tragfähige Böden gestoßen, z. B. Marschböden oder Torf, sind ergänzende Bodenuntersuchungen durch z. B. Tiefbohrungen erforderlich, damit die Gründungsebene ermittelt werden kann. Diese Leistungen sind gesondert auszuführen und im Leistungsumfang nicht enthalten. Sofern aufgrund der Bodenverhältnisse statische Veränderungen erforder-

→ Fortführung auf der Folgeseite

2 | Das Baugrundstück

2.1 | Bebaubarkeit des Grundstücks

lich werden (z.B. Mehrstärke der Bodenplatte, Bewehrungszulagen) sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Entsteht bei der Erstellung des Bodengutachtens zus. Aufwand durch z. B. Gebühren, einzuholende Genehmigungen oder Auflagen, werden diese separat in Rechnung gestellt. Etwaig erforderliche hydrogeologische Gutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes sind im Rahmen der Baugrubenbegutachtung ebenfalls von Ihnen gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Bauvorbereitend erstellen wir für Sie von Ihrem Grundstück ein Höhennivelllement (topografische Geländeaufnahme). In den Bundesländern Brandenburg und Berlin sind die Höhenmaße bereits im Lageplan vermerkt. Diese Angaben werden von uns berücksichtigt.

2.2 | Baustelleneinrichtung

Die Einrichtung Ihrer Baustelle beinhaltet die Stellung von Gerüsten und einer von uns unterhaltenen Mobiltoilette.

Die Zugänglichkeit und die notwendigen Baustellenverkehrsflächen stellen Sie sicher. Die Erstellung der Bastraße und der Arbeits-/Lagerflächen, die Demontagen von Freileitungen, Zäunen etc. sowie evtl. die Baustellensicherung (z.B. Bauzaun, Baugrube) wird von Ihnen nach Abstimmung mit der Bauleitung veranlasst.

Für die Erstellung des Bauwerkes benötigen wir spätestens bis zum Baubeginn Baustrom und -wasser auf der Baustelle. Die Einrichtung und die Verbrauchskosten für Baustrom und -wasser tragen Sie.

Verpackungsmaterialien von Baustoffen (Folien, Pappe, Paletten usw.), die während der Bauzeit auf dem Baugrundstück angefahren werden, entsorgen wir im Sinne des Umweltschutzes fachgerecht. Auch die im Verlauf der Bauarbeiten anfallende Baustoffreste werden von uns fachgerecht entsorgt.

2.3 | Gebäudeabsteckung

Die Einmessung und die Feinabsteckung erfolgen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur direkt vor der Erstellung des Schnurgerüstes. Die Einmesspunkte müssen deutlich sichtbar und vom Vermessungsingenieur dokumentiert sein. Dieser Fachingenieur ist von Ihnen direkt zu beauftragen und zu bezahlen. Erforderliche Abstimmungen mit dem Vermessungsingenieur werden von uns vorgenommen. Das Absteckungs- und Höhenprotokoll vom Vermessungsingenieur sind der Bauleitung auszuhändigen.

Wir erstellen ein Schnurgerüst für die erforderliche Dauer und halten dieses mindestens bis zur Fertigstellung der Bodenplatte vor. Spätestens nach Abschluss der Rohbauarbeiten wird dieses demontiert und beseitigt. Die Koordination erfolgt durch die Bauleitung.

Die Höhenlage des Gebäudes – bezogen auf den Erdgeschoss-Fußboden und die Sockelhöhe – erfolgt einvernehmlich mit Ihnen nach den Festsetzungen in der Baugenehmigung.

Bei Baugrundstücken mit einer Geländeneigung von mehr als 10 % im Baufenster und bei Bodenverhältnissen der Klassen 4, 5 oder 6 entsteht ein höherer Aufwand, der auf Nachweis der Mehraufwendungen von Ihnen gesondert zu vergüten ist.

Das Baugrundstück | 2

Erdarbeiten | 2.4

Der vorhandene Mutterboden wird im Bereich des Hauses – sowie umlaufend ca. 1m darüber hinaus abgetragen. Dieser wird seitlich auf Ihrem Baugrundstück in einem maximalen Abstand von 10 m gelagert. Anschließend wird bei nicht unterkellerten Häusern ein verdichtetes Gründungspolster (aus Sand oder ortsüblichen Materialien) eingebaut. Der Überstand des Gründungspolsters beträgt ca. 1m. Der Aushub der Fundamentgräben wird unmittelbar neben dem Baufeldbereich auf Ihrem Baugrundstück gelagert. Sollten vor Ort zum Vertrag abweichende Mutterboden- oder Gründungspolsterstärken erforderlich werden, so erfolgt die Verrechnung direkt mit dem Handwerker.

Eine Zu- oder Abfuhr von Erdreich ist nicht vereinbart. Ist eine Lagerung des Mutterbodens aufgrund der Grundstückssituation nicht möglich, entstehen Zusatzkosten für die Zwischenlagerung bzw. die Abfuhr des Erdreichs. Wird eine Abfuhr erforderlich, ist rechtzeitig vom Bauherrn eine chemische Bodenanalyse zu beauftragen. Auf dieser Grundlage kann ein separates Abfuhrangebot erstellt werden.

Die Kalkulationsgrundlage für das Abschieben des Mutterbodens in der Aufstandsfläche des Hauses und den ggf. erforderlichen Rohrgraben- und Frostschürzenaushub (in Abhängigkeit von der gewählten Gründungsvariante) ist ein handschafftlicher Boden (Bodenklasse 2-3, DIN 18300). Mehrkosten für abweichende Bodenklassen, Bodenaustausch oder eine von der Baubeschreibung abweichende Gründungsart sind nicht im Festpreis enthalten.

Ver- und Entsorgung / Gebäudeentwässerung | 2.5

Sofern Sie sich für ein nicht unterkellertes Haus entscheiden, werden vor dem Einbau der Bodenplatte die Grundleitungen zur Entwässerung verlegt. Im Leistungsumfang ist dabei die gesamte Rohrführung für Schmutzwasser unter der Bodenplatte enthalten. Diese werden mit dem erforderlichen Gefälle gemäß der DIN-Vorschriften auf kürzestem Weg bis max. 0,50 m außerhalb des Baukörpers verlegt.

Für die fachgerechte Einführung der Hausanschlüsse wird eine Mehrspartenhauseinführung (MSH) als Reihenausführung inkl. Installationsteil für bis zu 4 Gewerke und einer Zuleitungslänge von 4 m vorgesehen. Die Genehmigung und die technischen Vorgaben für den Einbau werden von Ihnen als Bauherr von den jeweiligen Versorgern (Strom, Wasser, ggf. Gas, Telekommunikation) schriftlich eingeholt und uns bis Planungsfreigabe zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt.

Mess-, Regel- und Übergabeeinrichtungen innerhalb oder außerhalb des Hauses sind Leistungen, die Sie direkt beim Versorgungsunternehmen bestellen. Leitungen außerhalb des Gebäudes bis zur Mess- oder Übergabestation gehören nicht zur Vertragsleistung. Dieses gilt ebenfalls für Prüf- oder Bearbeitungsgebühren der Versorgungsunternehmen. Die Installationsarbeiten beginnen nach den Absperrvorrichtungen der Zähleranlagen der Versorgungsunternehmen, aber in jedem Falle innerhalb des Hauses.

Der Anschluss von Schmutz- und Regenwasserleitungen einschließlich Druckprobe sowie die termingerechte Bereitstellung und Montage der Hausanschlüsse obliegt Ihnen als Bauherr. Die Information zu den Hausanschlüssen nebst evtl. erforderlicher Zusatzarbeiten sowie Kosten entnehmen Sie bitte den Anschlussbedingungen des jeweiligen Versorgers (z. B. Stadtwerke, Abwasserzweckverband, Stromversorger).

3 | Die Fundamentierung (Häuser ohne Keller)

3.1 | Fundamentierung

Ihr Haus soll auf sicheren Fundamenten stehen. Daher wird die Erdgeschosssohlplatte in der Beton-
güte C25/30 (WU-Beton) gemäß der statischen Berechnung bemessen und mit Frostschürzen aus
Normalbeton frostsicher gegründet.

Dabei setzen wir folgende Annahmen voraus:

- Mindestzulässige Steifeziffer: 20 MN/m² sowie Bodenpressung: 200 kN/m²
- Maximaler Grundwasserstand, mind. 100 cm unter der geplanten Fundament- bzw. Bodenplatte
- Nutzung mit beheiztem Wohnraum und Innenperaturen >= 10°C
- Ebenes Gelände

Die Erdgeschosssohlplatte aus wasserundurchlässigem Beton C25/30 (WU-Beton, Beanspruchungsklasse 2) gewährleistet den Schutz gegen Bodenfeuchtigkeit und nicht stauendes Sickerwasser.
Grundlage ist die WU-Richtlinie, herausgegeben vom Deutschen Ausschuss für Stahlbeton (DAFStb).

Sollten sich Abweichungen gegenüber den Annahmen der Typenstatik herausstellen, so werden diese je nach Aufwand mit uns abgerechnet.

Unter der Erdgeschosssohle wird eine Noppenbahn als Sauberkeitsschicht und Trennlage verlegt.
Enthalten ist der Einbau eines Erders mit Anschlussfahne in Edelstahl.

Für den verbesserten Wärmeschutz wird eine ca. 8 cm starke senkrechte Dämmung, bis zu einer Tiefe von ca. 40-60 cm umlaufend, zwischen Erdreich und Fundamentbeton als Frost- und Wärmeschutzschürze eingebaut.

4 | Der Keller (nicht möglich)

4.1 | Keller

Ein Keller ist für diese Hausserie nicht möglich.

5 | Die Wände

5.1 | Außenwände

Die Außenwände bestehen aus Porenbetonmauerwerk, Dämmplatten mit hydrophobiertem Edelstrukturputz, durchgefärbt in der Farbe Weiß. Dieser hochwertige Außenputz auf Silikonbasis ist gegenüber Silikatputzen langlebiger, farbbeständiger und schmutzabweisender.

Zur optischen Aufwertung Ihres Hauses können verschiedene Außenputzfarben lt. Musterkollektion gewählt und gesondert vereinbart werden.

Der Wandaufbau setzt sich wie folgt zusammen (von Innen nach Außen):

- Wohnraumputz
- Porenbetonmauerwerk d=24 cm
- Polystyrol-Dämmplatten (schwerentflammbar), d=16 cm, WLG 035
- weißer Edelstrukturputz auf Silikonbasis

Die Wände | 5

Außenwände | 5.1

Bei einem nicht unterkellerten Haus wird der Sockel mit Perimeterdämmung und Außenputz im Farbton Grau versehen. Dieser kann in abweichender Stärke ausgeführt werden.

Bei Errichtung des Hauses in einem Erdbebengebiet oder bei erhöhten Schallschutzanforderungen kann sich der erforderliche Wandaufbau der Außenwand verändern. Entstehende Mehraufwendungen sind von Ihnen zu tragen.

Innenwände | 5.2

Bungalows

Die tragenden und aussteifenden Innenwände im Erdgeschoss werden entsprechend den statischen Erfordernissen massiv ausgeführt.

Häuser mit Obergeschoss

Die tragenden und aussteifenden Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden entsprechend den statischen Erfordernissen massiv ausgeführt.

Häuser mit Dachgeschoss

Die tragenden und aussteifenden Innenwände im Erd- und Dachgeschoss werden entsprechend den statischen Erfordernissen massiv ausgeführt.

Allgemeines zu Innenwänden

Weitere Wände werden nach konstruktiven Festsetzungen des Auftragnehmers als verputzte massive Innenwand oder als Gipskartonständerwand erstellt. Im Bad werden imprägnierte Gipskartonbauplatten verwendet.

Geschosshöhe im EG | 5.3

Die Geschossdecke wird als wärmespeichernde Stahlbetondecke in einer Stärke entsprechend der statischen Berechnung von uns festgelegt.

Die Deckenunterseite wird schalungsglatt ausgeführt. Das Verspachteln der Elementfugen und der Deckendurchbrüche ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Dieses gehört zum Gewerk Malerarbeiten.

Dachebene | 5.4

Durch die Dachkonstruktion gebildete Deckenflächen werden im Rahmen des Trockenausbaues erstellt.

6 | Die Geschossdecken

6.1 | Stahlbetondecke

Die Geschossdecke wird als wärmespeichernde Stahlbetondecke in einer Stärke entsprechend der statischen Berechnung von uns festgelegt.

Die Deckenunterseite wird schalungsglatt ausgeführt. Das Verspachteln der Elementfugen und der Deckendurchbrüche ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Dieses gehört zum Gewerk Malerarbeiten.

6.2 | Dachebene

Durch die Dachkonstruktion gebildete Deckenflächen werden im Rahmen des Trockenausbaus erstellt.

7 | Das Dach

7.1 | Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird aus technisch getrocknetem Nadelholz der Sortierklasse C24 zimmermannsmäßig oder als Systembinderkonstruktion erstellt. Die Ausführung erfolgt gemäß den statischen Erfordernissen und unseren konstruktiven Festlegungen.

Eine Abdichtung des Dachraums (begehbarer Fläche) ist nicht enthalten.

Die Dachform, Dachneigung, Dachüberstände und Drempelhöhe (angegeben als Rohbaumaß) sind den Vertragszeichnungen zu entnehmen. In der Statik der Dachkonstruktion wird ein zus. Flächen-gewicht von 20 kg/m² berücksichtigt.

Bungalows oder Häuser mit Obergeschoss

Bei Beauftragung eines Bungalows oder eines Hauses mit Obergeschoss als oberstes Wohnge-schoss (z. B. Stadtvilla) wird das Dach als Binderdachkonstruktion (Fachwerkbinder) ausgeführt. Das Hauptdach wird als Trockenbodenbinder-Konstruktion ausgeführt. Evtl. vorhandene sekundäre Dächer (z. B. Erker) oder Nebendächer (z. B. Winkelbungalow) bleiben konstruktionsbedingt hier von unberührt. Der Untergurt des Binders (nur im Hauptdach und nicht unter den Walmdächer) wird im mittleren Bereich zwischen den Schrägen verstärkt. Die Unterkonstruktion in diesem Bereich dient ausschließlich der Lagermöglichkeit und ist statisch für eine Verkehrslast von max. 1,5 kN/m² (150 kg/m²) ausgelegt. Diese Dachkonstruktion ist nicht für Ausbauzwecke nutzbar.

Häuser mit Dachgeschoss

Ist ein nutzbarer Spitzboden vorhanden, wird dieser für Abstellzwecke mit 100 kg/m² bemessen.

Die Drempelhöhe (auch Kniestockhöhe) ist die Differenz, die sich aus der in den Dachraum verlängerten Innenseite der Erdgeschosswand ergibt, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Verschneidungspunkt Unterkante Sparren. Bitte berücksichtigen Sie, dass sich die Höhe des Drempels durch die Unterschalung des Sparrens und durch den Einbau des Estrichs verringert.

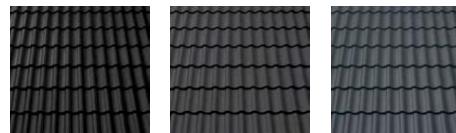
Das Dach | 7

Dacheindeckung | 7.2

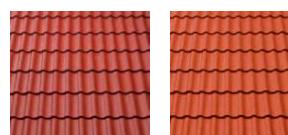
Das Dach Ihres Hauses ist viele Jahre unterschiedlichen Witterungseinflüssen ausgesetzt. Deshalb erfolgt die Dacheindeckung mit hochwertigen Braas Dachsteinen Harzer Pfanne 7 in Star Matt Qualität, in den Farben Klassisch-Rot, Tiefrot, Schiefergrau, Granit oder Tiefschwarz.

Die Unterkonstruktion besteht aus Dachlattung und Konterlattung auf einer diffusionsoffenen Unterspannbahn mit Stoßüberdeckung.

Im Festpreis enthalten sind alle erforderlichen Formteile für Ortgang, First, Grat und Belüftung. Die Firststeine werden trocken als Lüfterfirst auf entsprechenden Konstruktionsteilen verlegt. Auf Verlangen der Behörde, in z. B. schneereichen Gebieten, kann eine Schneearbrutschsicherung vorgeschrieben werden. Diese ist im Leistungsumfang nicht enthalten und kann im Rahmen der Zusatzvereinbarungen bestellt werden.



Tiefschwarz Granit Schiefergrau



Tiefrot Klassisch-Rot

Regenrinnen / Fallrohre | 7.3

Es werden halbrunde Vorhangdrinnen in hochwertiger Titanzink-Ausführung mit den erforderlichen Rinneneisen und Rinnenböden eingebaut. Die erforderlichen Fallrohre enden ca. auf Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im EG. Standrohre und Anschlüsse an die Regenwasserleitung erledigen Sie im Rahmen der Erstellung Ihrer Außenanlagen selbst.

Dachuntersichten | 7.4

Die Ausführung der Dachuntersichten ergibt sich aus der gewählten Dachvariante bzw. dem Dachüberstand sowie aus unseren Konstruktionsfestsetzungen.

Die Verkleidung erfolgt parallel zur Fassade mit glatter Nadelholzschalung. Alle sichtbaren Holzelemente werden werksmäßig mit einem ersten Holzschutzanstrich im Farbton Weiß grundiert.

8 | Die Fenster und Türen

8.1 | Haustür

In Ihrem Haus wird ein weißes Haustürelement (lichte Rohbaubreite ca. 1,135 m) aus einem hochwertigen 5-Kammer PVC-Profil mit einer Bautiefe von 76 mm eingebaut. Um eine hohe Stabilität und Verwindungssteifigkeit zu erreichen, wird der umlaufende Stahlkern im Türflügel zusätzlich mit Eckschweißverbindern verstärkt. Die thermisch getrennte Schwelle sorgt für eine hohe Dichtheit und Wärmedämmung.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen die Dreifachverriegelung mit zwei Schwenkhaken. Bandseitig sind drei Haustürbänder vorgesehen.

Die Haustür ist mit einem modernem 400 mm Edelstahl-Stangengriff, Edelstahl-Rosetten, Innendrücker und Profilzylinder ausgestattet.

Im Zuge der Bemusterung stehen Ihnen drei Türfüllungsvarianten mit Lichtausschnitten ohne Aufpreis zur Auswahl. Weitere Modelle können gegen Mehrkosten ausgewählt werden.



8.2 | Fenster

Die senkrecht stehenden Fensterelemente werden in Kunststoff weiß mit RAL-gütegeprüftem 7-Kammer Mitteldichtungsprofil, 88 mm Bautiefe, Stahlverstärkung, 3 witterungsbeständigen Dichtungsebenen und 3-Scheiben-Wärmeschutzglas fachgerecht entsprechend den Regeln der Technik montiert.

Alle sichtbaren Beschlagsteile sind mit weißen Kunststoffabdeckungen versehen. Der Fenstergriff ist weiß pulverbeschichtet. Alle Fenster sind mit einem einbruchhemmenden Beschlag, bestehend aus Pilzkopfverriegelungen, Aufbohrschutz, Fehlbediensperre und einer Griffolive mit patentiertem Sperr-Mechanismus, der das Verschieben des Beschlags von außen erschwert, ausgestattet.

Die 3-Scheiben-Wärmeschutzgläser mit einem U_g -Wert von $0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$ werden zusätzlich mit einem wärmetechnisch verbesserten Glasrandverbund geliefert. Durch Zusatzvereinbarungen können Luftzwischenraumsprossen oder Sonderverglasungen (z. B. Sicherheitsglas, Schallschutzglas etc.) vorgesehen werden. Hierdurch verändert sich je nach Einbausituation technisch bedingt der U_g -Wert.

Die Anzahl und die Rohbauöffnungsmaße der Fenster und Außentüren sind durch die jeweiligen Grundrisszeichnungen bestimmt. Die mit „F“ in den Zeichnungen gekennzeichneten Fensterelemente sind festverglast.

Die Fenster und Türen | 8

Außenfensterbänke | 8.3

Für Putzfassaden werden die Außenfensterbänke aus Aluminium geliefert und eingebaut.

Die Trittstufen und Podeste bei bodentiefen Fensterelementen im Erdgeschoss gestalten Sie im Rahmen Ihrer Außenanlagen.

Innenfensterbänke | 8.4

Die Fensterbänke im Bad werden im Zuge der Wandverfliesung mit verfliest.

Alle anderen Fensterbänke, einschl. Gäste-WC, werden in Werkstein (Kunststein White Iceberg) ausgeführt. Die Stärke der Bänke beträgt ca. 20 mm und sind je nach Einbausituation nach innen überstehend.

Sonnenschutzeinrichtungen | 8.5

Die Grundlage einer optimierten Energieeinsparung ist die Ausrichtung der großen Fensterflächen Ihres Hauses Richtung Süden. Bei großer Sonneneinstrahlung im Sommer minimieren heruntergelassene Rollläden das Aufheizen der Räume. Rollläden bieten Ihnen außerdem einen Nutzen in Form von Sicht-, Sonnen-, Schall- und Kälteschutz sowie Einbruchhemmung und Verschattung.

Rechteckige, senkrecht stehende Fenster Ihres Hauses erhalten – sofern technisch lösbar – einen Aufsatzrollladen. Durch seine Anordnung über dem Fensterelement wird er vom Putz verdeckt und ist kaum sichtbar. Die Aluminiumpanzer und die Rollladenendschienen werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Haben Sie sich außen für farbige Fenster entschieden, werden die Führungssehnen farblich an die Fensteraußenfarbe angeglichen. Durch technische Abhängigkeiten kann eine Rolladenteilung erforderlich werden.

Die komfortable Bedienung der Rollläden erfolgt mit einem Elektromotor.

Die Haustür, Nebeneingangstür, Dachflächenfenster und Wintergärten/Glaserker erhalten keine Rollläden.

Im Zuge der technischen Bearbeitung überprüfen wir den sommerlichen Wärmeschutz. Bei sehr großem Fensteranteil kann es trotz der Ausstattung mit Sonnenschutzeinrichtung zu Zusatzmaßnahmen kommen.

Fensterelemente mit Rollläden, die zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges dienen, werden mit einer Nothandkurbel ausgestattet.



Bungalow Modicus B1

9 | Der Innenausbau

9.1 | Trockenbauarbeiten

Über ausgebauten Räumen wird zwischen der Holzkonstruktion des Daches die erforderliche Dämmung eingebaut. Auf der Innenseite der Dachsparren bzw. der Deckenbalken werden eine dampfdiffusionshemmende Folie luftdicht eingebaut und die Gipskartonbauplatten auf einer Unterkonstruktion montiert. Im Bad werden imprägnierte Gipskartonbauplatten verwendet.

Die einzubauenden Dämmstoffqualitäten werden im Zuge der energetischen Berechnung individuell ermittelt. Dachaufbauten erhalten konstruktiv bedingt ggf. geringere Dämmstärken.

Erforderliche Rohrverkleidungen gehören zum Gewerk Trockenbau und werden nur im Bad und WC hergestellt. Zum Trockenausbau zählen weiter die Vorwandinstallationen im WC und Bad, soweit diese für die Unterputzinstallation erforderlich sind.

Häuser mit einem Binderdach

Die Trockenbauarbeiten bei Häusern mit einem Binderdach über dem Wohngeschoss beinhalten das Dämmen und Beplanken der Erdgeschossdecke bei Bungalows, bei Stadtvillen der Decke über dem Obergeschoss.

Aufbau der Erdgeschoss- bzw. Obergeschossdecke (Binderdächer):

- Dämmung zwischen den Dachbindern (Untergurtebene), d=24 cm, WLG 035
- Dampfbremsfolie
- Trockenbauplatte (Gipskarton)

Der nicht ausbaufähige Dachraum erhält keinen Trockenausbau. Für Revisionszwecke wird in der Decke zum Dachraum, die entsprechende Einbaumöglichkeit vorausgesetzt, eine wärmegedämmte Durchstiegluke ohne Treppe eingebaut.

Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss

Die Trockenbauarbeiten bei Häusern mit ausgebautem Dachgeschoss beinhalten das Dämmen und Beplanken der Dachgeschossdecke und der Dachschrägen.

Aufbau der Dachgeschossdecke (Kehlbalkenebene) bzw. Dachschräge (Sparrenebene):

- Dämmung zwischen den Kehlbalken / Sparren, d=24 cm, WLG 035
- Dampfbremsfolie
- Trockenbauplatte (Gipskarton)

Der Spitzboden über dem Dachgeschoss erhält keinen Trockenausbau. Für Revisionszwecke wird in der Decke zum Spitzboden (Kehlbalkenebene), die entsprechende Einbaumöglichkeit vorausgesetzt, eine wärmegedämmte Durchstiegluke ohne Treppe eingebaut.

9.2 | Spachtelarbeiten

Die Spachtel- und Verfugungsarbeiten der Trockenbauplatten (Gipskarton) sowie die dauerelastische Verfüllung der Anschlussfugen zwischen Mauerwerk und Gipskartonflächen mit einem geeigneten Dichtstoff sind im Rahmen der Malerarbeiten durch Sie zu erbringen.

Der Innenausbau | 9

Innenputz | 9.3

In ausgebauten Wohngeschossen erhalten alle Wandinnenseiten der gemauerten Wände einen geplätteten Putz, inkl. der erforderlichen Eckschutzschienen. Bäder erhalten einen für Feuchträume geeigneten Putz. Die Oberflächengüte der Putze entspricht der Qualitätsstufe Q2 (gewöhnliche Anforderungen an die Optik und Ebenheit). Die Laibungsflächen der Fenster- und Haustürelemente werden mit einer Laibungsplatte verkleidet. Diese ist streich- und tapetierbar. Nebenleistungen des Malergewerkes sind von Ihnen zu erbringen.

Estricharbeiten | 9.4

In den Wohngeschossen wird ein wärme- und schalldämmender, schwimmender Estrich mit Randdämmstreifen und den erforderlichen Bewegungsfugen aufgebracht.

Die Gesamtaufbauhöhe des Energiesparestrichs beträgt ca. 16,5 cm und weist einen hervorragenden Dämmwert auf. Die genauen Materialqualitäten werden im Wärmeschutznachweis individuell für Ihr Haus definiert.

Die Trocknungszeit des Estrichs wird witterungs- und lüftungsbedingt beeinflusst. Vor dem Verlegen der Bodenbeläge ist eine Feuchtigkeitsmessung durch den Bodenleger erforderlich. Die für die Bodenbeläge geforderten Feuchtigkeitsrichtlinien sind zu berücksichtigen. Für die Trocknungszeit des Estrichs sind im Rahmen der Bauzeitplanung 0,75 Monate vorgesehen.

Um Schäden am Bauwerk zu vermeiden, ist von Ihnen, insbesondere auch nach dem Einbringen des Innenputzes und des Estrichs, ein regelmäßiges Lüften und Heizen des Gebäudes (vor allem auch im Winter) zu gewährleisten.

Fliesenarbeiten | 9.5

Bodenfliesen:

Im Bad und Gäste-WC werden Bodenfliesen auf dem Estrich verlegt.



SCHÖNER WOHNEN-Fliesenkollektion ROYAL STONE,
Farbe „Palladium Grey“, Format 30 x 60 x 0,8 cm (R10 A/B)



SCHÖNER WOHNEN-Fliesenkollektion URBAN,
Farbe „Urban Grey“, Format 30 x 60 x 0,8 cm (R10 A/B)



SCHÖNER WOHNEN-Fliesenkollektion NATIVE STONE,
Farbe „Alver Beige“, Format 30 x 60 x 0,8 cm (R10 A/B)

9 | Der Innenausbau

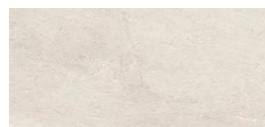
9.5 | Fliesenarbeiten

Sockelfiesen:

Im Bad und Gäste-WC werden Sockelfiesen verlegt. Bereiche mit Wandfliesen erhalten keine Sockelfiesen.

Wandfliesen:

Die senkrechten Wände im Bad werden in einer Höhe bis ca. 1,15 m verfliesst. Im Bereich einer Dusche werden die Wandflächen bis ca. 2,00 m hoch verfliesst. Im Gäste-WC wird ein ca. 1,50 m² großer Fliesenspiegel am Waschbecken erstellt. Die Wände und Deckel von Vorwandinstallationen werden verfliesst.



SCHÖNER WOHNEN-Fiesenkollektion NATIVE STONE, Farbe „Cloudy White“, Format 30 x 60 x 0,8 cm



SCHÖNER WOHNEN-Fiesenkollektion ROYAL STONE, Farbe „Platinum White“, Format 30 x 60 x 0,8 cm



SCHÖNER WOHNEN-Fiesenkollektion URBAN, Farbe „Urban White“, Format 30 x 60 x 0,8 cm

Allgemein:

- Fliesen auswahl aus unserer hochwertigen Standard-Musterkollektion.
- Es werden Fliesen im Fliesenformat 30 x 60 cm im Kreuzverband verlegt.
- Die Fliesen werden in Dünnbettmörtel parallel zu den Wänden angesetzt.
- Die Fugen werden hellgrau ausgeschlemmt.

Hinweise:

Der vorgenannte Leistungsumfang bezieht sich auf die dem Basishaus zu Grunde liegenden Räume und Raumflächen. Anschluss- und Dehnungsfugen werden elastisch verfugt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei diesen Fugen um Wartungsfugen handelt.

9.6 | Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Bodenbelagsarbeiten außerhalb der zuvor beschriebenen Flächen (Fliesenarbeiten) sowie Maler- und Tapezierarbeiten inkl. aller Nebenleistungen sind nicht in unserem Leistungsumfang enthalten und werden von Ihnen nach der Übergabe des Hauses erbracht.

Vor der Ausführung dieser Arbeiten muss sichergestellt sein, dass die darunterliegende Konstruktion ausreichend ausgetrocknet ist. Wir empfehlen daher vor der Weiterbearbeitung die Durchführung einer Feuchtigkeitsmessung. Die geplanten Bewegungsfugen müssen bis zur kompletten Bauteilaustrocknung und zum Abschluss der Bauteilsetzung funktionsfähig erhalten bleiben.

Die Treppen und Innentüren | 10

Innentüren | 10.1

Die Innentüren (Einlage als Röhrenspanstreifen) und Türzargen erhalten eine PVC-freie, pflegeleichte CPL-Beschichtung mit gerundeten Kanten. Die Türelemente sind fast raumhoch und bestehen aus einer Tür mit einer Höhe von ca. 198 cm und einer darüber angeordneten feststellenden Füllung in gleicher Optik. Eine eingearbeitete Dichtung sorgt für ein leises Schließen der Türen. Als Drückergarnitur ist eine moderne Rosettengarnitur vorgesehen. Die Rohbaubreite der Türen beträgt ca. 87,5 cm.

Folgende Oberflächen stehen ohne Aufpreis zur Auswahl:

Buche Hell CPL und Esche Weiß CPL

Buche Hell CPL



Esche Weiß CPL



Innentür mit Oberlicht

Innentreppen | 10.2



Haben Sie sich für ein Haus mit mehr als einem Wohngeschoss entschieden, wird zwischen den Geschossen eine Innentreppen eingebaut.

Zwischen den Wohngeschossen wird eine offene, eingestemmte Holzwangentreppe Typ Trend in der Holzart Buche bunt, keilzinkenverleimt und in der B/B-Sortierung eingebaut. Als Geländerstäbe werden runde Holzstäbe Typ A1 eingebaut.

Die Oberfläche ist mit umweltfreundlichen Klarlack endlackiert. Da Holz ein naturgewachsener Werkstoff ist, sind Farbabweichungen naturbedingt und stellen keinen Reklamationsgrund dar.

11 | Die Haustechnik

11.1 | Sanitärinstallation

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände sind Marken- und Qualitätsprodukte namhafter Hersteller. Die Sanitärobjecte werden in klassischem Weiß, die Armaturen in verchromter Ausführung aufputz montiert. Folgende Markenprodukte werden von uns verwendet:

- Einhebel-Mischbatterien: entsprechend den Merkmalen der IDEAL Standard-Serie „Alpha“
- Sanitärobjecte aus Keramik: entsprechend den Merkmalen der IDEAL Standard-Serie „i.life A“
- Badewanne: entsprechend den Merkmalen der IDEAL Standard-Serie „i.life“
- Duschelement: entsprechend den Merkmalen von Schedel Plan Plus

Bad-Ausstattung:

- Hochwertige Einbaubadewanne aus Acryl, ca. 170 × 75 cm. Diese ist mit einem verfliesbaren Wannenträger, Mittelablauf, eleganter Ab- und Überlaufgarnitur, verchromtem Wannenfüll- und Brause-Einhebelmischer sowie einer Handbrause ausgestattet.
- Duschelement mit mineralischer Oberfläche, Maße ca. 90 × 90 cm, Farbe Weiß. Die Einbauhöhe beträgt ca. 2 cm. Eine Einhebelmischbatterie und eine Wandstange mit Handbrause sind ebenfalls enthalten.
- Duschabtrennung Eckeinstieg, Einscheiben-Sicherheits-Glas, Echtglas klar, Maße ca. 90 × 90 cm, Höhe ca. 195 cm eingebaut. Die Abtrennung besteht aus 2 feststehenden Seitenteilen und 2 Pendeltüren, die nach innen und außen öffnen. Profilfarbe Silber, Griffen verchromt.
- Wandhängendes Wand-WC als spülrandloser Tiefspüler. Der WC-Sitz hat einen weißen Deckel mit Absenkautomatik. Die Installation erfolgt verdeckt in der Vorwand mit einem wasser-sparenden 2-Mengenspülkasten inkl. weißer WC-Betätigungsplatte
- Großer Waschtisch, ca. 65 cm breit. Dieser ist mit einer Halbsäule und einem verchromten Einhebelmischer ausgestattet. Im Bereich des Waschbeckens ist eine Vorwandinstallation vorgesehen.



Duschabtrennung Eckeinstieg



Wannenfüll- und Brause-Einhebelmische



Einhebelmischer



Hochwertige Einbaubadewanne



Wandgehängtes WC



Waschtisch und verchromter Einhebelmischer

**WC-Ausstattung** (sofern ein Gäste-WC im Grundrissplan vorhanden ist):

- Waschtisch, ca. 45 cm breit, mit Halbsäule und verchromtem Einhebelmischer. Im Bereich des Waschbeckens ist eine Vorwandinstallation vorgesehen.
- Wandhängendes Wand-WC als spülrandloser Tiefspüler. Der WC-Sitz hat einen weißen Deckel mit Absenkautomatik. Die Installation erfolgt verdeckt in der Vorwand mit einem wasser-sparenden 2-Mengenspülkasten inkl. weißer WC-Betätigungsplatte.

Küchenanschlüsse:

Ein Warmwasseranschluss mit einem Eckventil, ein Kaltwasseranschluss mit zwei Eckventilen und ein Schmutzwasseranschluss Aufputz wird für Ihren Anschluss der Küchenspüle und des Geschirrspülers vorgesehen. Die konkrete Position ist im Grundriss dargestellt. Sie ist produktionsbedingt nicht veränderbar.

Waschmaschinenanschluss:

Ein Kaltwasserzapfhahn und ein Schmutzwasseranschluss Aufputz wird für Ihren Anschluss der Waschmaschine vorgesehen.

Außenzapfstelle:

Für das Gartenwasser erhalten Sie im Erdgeschoss an der Außenwand des Hausanschlussraumes (HAR) eine frostsichere, selbsttönende Außenzapfstelle.

Allgemeines:

- Die Rohrleitungen (Kalt- und Warmwasser) bestehen aus einem hochwertigen Mehrschichtverbundrohr, entsprechend der geltenden Trinkwasserverordnung. Die Dämmung erfolgt nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes.
- Ein DIN-DVGW geprüfter Wasserfilter und ein Druckminderer werden von uns fachgerecht eingebaut.

Die in den Zeichnungen dargestellten Objekte sind Symboldarstellungen und bilden nicht unbedingt die Form der bemerkten Sanitärobjecte ab.

Die Haustechnik | 11

Sanitärinstallation | 11.1

Heizzentrale | 11.2

Es wird die Abluftwärmepumpe ohne Außengerät entsprechend den Merkmalen der Quantum QE bis 130 m² Wohnfläche vorgesehen.

Diese All-in-One-Lösung zum Heizen, Lüften und Warmwasserbereiten passt sich automatisch an die Komfortanforderungen des Gebäudes an und minimiert so den Energieverbrauch. Die hygienische Warmwasserbereitung erfolgt über eine Frischwasserstation mit Wärme aus dem integrierten Pufferspeicher.

Die digitale Regelung erfolgt direkt am Gerät oder mittels einer benutzerfreundlichen App.

Die in der Abluft aus den Räumen Bad, Gäste-WC, Küche und Hausanschlussraum EG (sofern Räume vorhanden) vorhandene Wärmeenergie wird genutzt, um diese über den Kältemittelkreislauf auf das Heiz- und Warmwassersystem zu übertragen. Die hierfür erforderlichen Kanäle werden in der Regel unter dem Estrich, auf den Wänden oder in den Dachschrägen verlegt. Je nach Grundriss

→ Fortführung auf der Folgeseite

11 | Die Haustechnik

11.2 | Heizzentrale

können teilweise Rohrkästen notwendig werden. Notwendige Leitungen, Schalldämpfer und Verteiler werden Aufputz verlegt.

Die Frischluftzufuhr erfolgt über Zuluftelemente in den Rolladenkästen der Fenster oder Terrassentüren, z. B. im Wohn-, Eltern- und Kinderzimmer (sofern Räume vorhanden). Es erfolgt keine Filterung der Außenluft. In Wohnräumen, die mit einem Fenster ohne Rollladen ausgestattet sind, erfolgt die Zuluft über Wandventile. Sind Wohnräume ausschließlich mit Dachflächenfenstern ausgestattet, erfolgt die Zuluftführung über eine spezielle Griffleiste des Dachflächenfensters. Durch die Kombination von Zu- und Ablufräumen, wird der Flur als Überströmbereich genutzt. Das bedeutet, dass die Zimmertüren zum Fertigfußboden einen Spalt von ca. 1 cm aufweisen.

Abluft-Wärmepumpen können auch im tiefsten Winter heizen. An den wenigen sehr kalten Tagen des Jahres wird die Wärmepumpe durch einen elektrischen Heizstab unterstützt. Um eine zeitgerechte Erwärmung des Estrichs während der Bauphase sicherzustellen, wird je nach Baufortschritt die Aufheizung durch den integrierten Elektroheizstab sichergestellt. Die hierdurch entstehenden Kosten tragen Sie.

Ein zusätzlicher Zählerplatz für einen Wärmepumpen-Sondertarif ist nicht vorgesehen.

Eine jährliche Wartung ist gemäß den Herstellervorgaben auszuführen. Die fachgerechte Nachfüllung und Entlüftung der Heizungsanlage ist ebenfalls im Rahmen der Wartung oder bei Bedarf durch Sie als Anlagenbetreiber durchzuführen.

Trotz geräuscharmer Betriebsweise des Geräts entstehen Schallmissionen, die Ihre Nachbarn stören können. Es werden bis zu 6 m Abstand zwischen dem Außengitter und der Nachbarbauung erforderlich. Im Zuge der technischen Bearbeitung wird die Einhaltung der geltenden Vorschriften überprüft.

11.3 | Heizung

Es wird eine Fußbodenheizung aus diffusionsdichtem Kunststoffrohr vorgesehen, deren Vorlauftemperatur auf 40 Grad ausgelegt ist. Im Badezimmer wird aufgrund des erhöhten Wärmebedarfs ein rein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper zur Unterstützung der Fußbodenheizung installiert.

Zur individuellen Regelung der Raumtemperatur verfügt jeder abgeschlossene Wohnraum über ein eigenes Thermostat. Flure bzw. Dielen, die mit einem Treppenhaus verbunden sind, werden als Raumverbund gesehen und über einen gemeinsamen Raumthermostat im EG geregelt. Abstell- und Hausanschlussräume erhalten keine Fußbodenheizung. Für die Heizkreisverteilung wird in jedem Geschoss (Hausanschlussraum, Abstellraum, Flur oder Diele) Aufputz ein Verteilerschrank vorgesehen. Technisch bedingt werden Räume, durch die Anbindeleitungen der Heizkreise geführt werden, leicht erwärmt.

11.4 | Wohnraumlüftung

Die Lüftungsanlage ist in der Heizzentrale enthalten.

Die Haustechnik | 11

Elektroinstallation | 11.5

Die gesamte elektrische Ausstattung wird nach den gültigen VDE-Vorschriften geplant und durch autorisierte Elektrofirmen ausgeführt. Um einen hohen Qualitätsstandard und eine lange Funktionalität zu garantieren, werden nur Elektromaterialien namhafter Hersteller eingesetzt.

Die Anschlussvorschriften der örtlichen Elektroversorgungsunternehmen (EVU) sind unterschiedlich. Unsere Standardelektroausstattung basiert auf den Anschlussvorschriften des Elektroversorgungsunternehmens AVACON. Werden durch das örtliche Elektroversorgungsunternehmen zusätzliche Leistungen abgefordert (z. B. zusätzlicher Zählerschrank, Sicherungen, Leitungsführungen etc.), so sind diese Kosten von Ihnen zu tragen. Der Hausanschlusskasten und Zähler werden durch das örtliche Elektroversorgungsunternehmen geliefert und innerhalb des Hausanschlussraumes montiert. Diese Leistung ist von Ihnen durch einen Antrag beim Elektroversorgungsunternehmen anzufordern.

Elektroausstattung:

Das eingesetzte hochwertige Schalter- und Steckdosenprogramm in Weiß kommt dem Trend zum klaren Einrichtungsstil entgegen. Die Rolläden, die Beleuchtung und die Fußbodenheizung verfügen über eine intelligente Steuerung per App.

Potentialausgleich:

Haupterdungsschiene mit Erder

Zählerkomplettenschrank nach DIN VDE AR:

SLS-Schalter, Überspannungsschutz, FI-Schutzschalter, Sicherungsautomaten 1 pol., Sicherungsautomat 3 pol.

Wohnzimmer inkl. Esszimmer:

2 Deckenauslässe mit Serienschaltung, 2 Steckdosen 1-fach, 2 Steckdosen 2-fach, 1 Steckdose 3-fach, 1 Doppel-Netzwerkdoose

Elternzimmer / Schlafzimmer:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 4 Steckdosen 1-fach, 1 Steckdose 3-fach, 1 Doppel-Netzwerkdoose

Kinderzimmer / Arbeiten / Gast / Studio:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 3 Steckdosen 1-fach, 1 Steckdose 3-fach, 1 Doppel-Netzwerkdoose

Ankleideraum / Abstellraum / Mehrzweckraum / Vorrat:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose 1-fach

Hausanschlussraum:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 3 Steckdosen 1-fach, 1 Steckdose 1-fach für Waschmaschine, 1 Steckdose 1-fach für z. B. Wäschetrockner, 1 Anschluss für Heizungsanlage

Küche:

2 Deckenauslässe mit Serienschaltung, 1 Steckdose 1-fach, 2 Steckdosen 2-fach über der Arbeitsplatte, 1 Steckdose 1-fach für Kühlschrank, 1 Steckdose 1-fach für Dunstabzug, 1 Steckdose 1-fach für Geschirrspüler, 1 Herdanschlussdoose

→ Fortführung auf der Folgeseite

11 | Die Haustechnik

11.5 | Elektroinstallation

Bad / Duschbad:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Wandauslass, 1 Steckdose 2-fach,
1 Steckdose für elektrischen Badheizkörper

Gäste-WC:

1 Wandauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose 1-fach

Windfang:

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose 1-fach

Diele inkl. Flur (Erdgeschoss):

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, 3 Steckdose 1-fach

Diele inkl. Flur (Ober-/Dachgeschoss):

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose 1-fach

Spitzboden:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose 1-fach

Eingangsbereich:

1 Wandauslass (außen) mit Ausschaltung (innen), Klingelanlage mit Gong und Klingeltaster

Terrassenbereich:

1 Wandauslass (außen) mit Ausschaltung (innen), 1 Außensteckdose

Rauchmelder gemäß Landesbauordnung:

Für erhöhte Sicherheit wird abhängig von der geltenden Landesbauordnung in den erforderlichen Räumen (in Schlaf-, Kinder-, Gästezimmern) und im Flur (EG/OG/DG) jeweils ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder, zentral gelegen unter der Decke, eingebaut.

Netzwerk:

Die Netzwerkabläufe enden ohne Anschluss im Hausanschlussraum.

Die vorgenannte Beschreibung gilt raumbezogen, soweit die vorgenannten Räume in den jeweiligen Vertragsgrundrissen (Verkaufszeichnungen) dargestellt sind. Die Lage der Steckdosen, Decken- und Wandauslässe ist produktionsbedingt vorgeplant und nicht veränderbar. Die konkrete Positionierung ist im Grundriss dargestellt. Im Rahmen der Gewährleistung und der geltenden Vorschriften verweisen wir auf die Unterlassung unberechtigter Eingriffe durch Dritte.

11.6 | Photovoltaik

Das Haus wird mit einer PV-Anlage ausgestattet, die aus 4 Modulen (Leistung ca. 1.78 kWp) besteht. Die Rahmen und Befestigungsklemmen der PV-Module werden in Schwarz ausgeführt. Die kaum sichtbaren Tragprofile und die Dachhaken sind silberfarben. Durch die PV-Anlage wird die Sonnenenergie umweltfreundlich in Gleichstrom umgewandelt. Der in den Solarmodulen erzeugte Gleichstrom wird über einen Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt und in das hausinterne Stromnetz eingespeist. Der Wechselrichter befindet sich im Hausanschlussraum des Bauvorhabens.

Die Haustechnik | 11

Photovoltaik | 11.6

Hinweise: Die Montage der Photovoltaikmodule kann auf allen geeigneten Dachflächen erfolgen.

Die bevorzugte Ausrichtung der Dachfläche sollte dabei nach Südosten, Süden oder Südwesten weisen. Die Anlage wird nur auf Schrägdächern mit einer Dachneigung von 8 bis 60 Grad möglich. Beträgt die Dachneigung weniger als 20 Grad, empfehlen wir die Verschmutzung der Module regelmäßig zu prüfen und ggf. eine Reinigung durchzuführen zu lassen. Für Flachdächer ist diese Anlage nicht geeignet. Es müssen ausreichend große, zusammenhängende Dachflächen (ohne Dachdurchdringungen wie Schornsteine, Entlüftungsrohren, Dachflächenfenster etc.) vorhanden sein. Um ertragsmindernde Verschattungen zu vermeiden, sind vorhandene Bebauungen und Bäume zu beachten. Der vom Wechselrichter umgewandelte Wechselstrom wird vorrangig für die Eigennutzung verwendet bzw. im optionalen Energiespeicher gespeichert. Überschüssiger Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Bedingungen für die Einspeisung des Stroms ins öffentliche Netz sind vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Anlage und den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen abhängig.

Der für die Einspeisung erforderliche Zählerplatz wird vorbereitet. Die Ausstattung ist nach den Vorschriften und Anforderungen des Energieversorgers auszuführen. Für die Einspeisung in das Versorgungsnetz ist grundsätzlich ein zusätzlicher Elektrizitätszähler bzw. Zweirichtungszähler mit Zubehör erforderlich. Die Bundesnetzagentur hat den Versorgern verbindliche Vorgaben gemacht, um die Netzdienlichkeit u. a. von PV-Anlagen zu erhöhen. Dafür benötigte zusätzliche Komponenten, Zähler und die Montage sind nicht im Leistungsumfang enthalten und müssen von Ihnen als Bauherr separat beim Elektriker beauftragt werden. In dem in der Bau- und Leistungsbeschreibung des Hausbauvertrages vereinbarten Standard-Zählerschrank ist lediglich ein Leerplatz für den Einbau des zusätzlichen Elektrizitätszählers vorgesehen.

HvH rät dem Bauherrn dringend dazu, sich vor der Bestellung der PV-Anlage rechtzeitig und umfassend über regionale Förderungsmöglichkeiten zu erkundigen, damit die etwaige Förderung nicht aufgrund von formalen Verstößen versagt wird.

Wir raten dringend dazu, sich bereits vor Abschluss des Hausbauvertrages über die Notwendigkeit einer PV-Anlage, deren vorgeschriebene Größe und Ausstattung zu erkundigen. Die Mindest- und Maximalgröße der PV-Anlage wird abschließend in der Projektplanung für Ihr Bauvorhaben bestimmt. Vor dem Anschluss an das Stromnetz muss die PV-Anlage durch Sie im Marktstammdatenregister eingetragen und beim Netzbetreiber beantragt werden, der daraufhin eine Netzverträglichkeitsprüfung durchführt.

Die Bestätigung über die Inbetriebsetzung Ihrer PV-Anlage wird dann von Ihnen zusammen mit dem Nachweis, dass die PV-Anlage bei der Bundesnetzagentur angemeldet wurde, an den Netzbetreiber übergeben. Für vorstehend beschriebene PV-Anlage sind Kosten in Höhe der gesetzlicher MwSt. (zurzeit 19%) im Gesamtpreis eingeflossen. Nach Jahressteuergesetz 2022 unterliegt die PV-Anlage derzeit einem reduzierten Mehrwertsteuersatz von 0%. Eine Gutschrift des Mehrwertsteuerbetrages auf den Preis der PV-Anlage erfolgt mit gesonderter Abrechnung. Sollten sich Abweichungen zu dieser PV-Anlage ergeben, wird über die PV-Anlage eine gesonderte Vereinbarung mit separater Kostenberechnung geschlossen.

12 | Das Nachwort

12.1 | Ausbaugewerke (Innenausbau)

Ausbaugewerke, die in Ihrer Eigenleistung erstellt werden, müssen sich in unsere Bauzeitplanung einfügen, um die nachfolgenden Leistungen nicht zu behindern. Entstehende Mehrkosten unserer Folgegewerke, hervorgerufen durch von der Planung abweichende, fehlerhafte oder verspätete Ausführungen der Ausbaugewerke in Ihrer Eigenleistung, gehen zu Ihren Lasten, soweit Sie diese zu vertreten haben. Ihre Eigenleistungen obliegen nicht der Überwachung durch unseren Bauleiter.

Sie sind zum Zeitpunkt der Ausführung der Eigenleistungen für die Baustellenabsicherung und Baustellensicherheit verantwortlich.

12.2 | Anmerkungen

Arbeits- und Gesundheitsschutzkoordination

Am 1. Juli 1998 trat die Baustellenverordnung in Kraft. Sie ist die Umsetzung der EU-Baustellenrichtlinie und dient der Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten auf Baustellen. Unabhängig von der Größe und der Art eines Bauvorhabens hat der AG während der Ausführung die allgemeinen Arbeitsschutzgrundsätze (§ 4 Arbeitsschutzgesetz) zu beachten. Nach der Baustellenverordnung haben Sie als Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass die allgemeinen Arbeitsschutzgrundsätze beachtet werden, eine Vorankündigung erstellt und an die zuständige Arbeitsschutzbehörde übermittelt wird, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erarbeiten sowie eine Unterlage für spätere Arbeiten zu erstellen.

Als Serviceleistung übernehmen wir diese – vom Gesetzgeber Ihnen auferlegten – Verpflichtungen für Sie unentgeltlich.

Bitte beachten Sie aber dabei, dass Ihnen diese Verpflichtung im Falle der Erbringung von Eigenleistungen im Rahmen des Bauvorhabens bzw. gemäß Baubeschreibung selbst obliegt. Eine Übernahme durch uns kann in diesen Zeiträumen nicht erfolgen. Im Falle der Erbringung von Eigenleistungen im Rahmen des Bauvorhabens bzw. gemäß Baubeschreibung sind Sie selbst bzw. etwaige Dritte u.a. verpflichtet, für Sie tätige Personen bei der Baubetriebsgenossenschaft anzusezieren und die staatlichen sowie berufsgenossenschaftlichen Vorschriften und Regeln des Gesundheits- und Arbeitsschutzes einzuhalten. Dabei sind die von uns erstellten Sicherheits- und Gesundheitskoordinationsunterlagen zu beachten. Diese werden durch Ihre Bauleitung während der gesamten Bauzeit auf der Baustelle verwahrt. Sollten diese ggf. dort nicht mehr auffindbar sein, weisen Sie bitte Ihre Bauleitung darauf hin.

12.3 | Versicherungen

Bauherren-SchutzbefreiPlus

Die HvH Assekuranzservice GmbH bietet Ihnen ein Versicherungspaket an, den sog. „5-Sterne Bauherren-SchutzbefreiPlus“. Dieser kann durch Sie abgeschlossen werden.

Der „5-Sterne Bauherren-SchutzbefreiPlus“ der LVM-Versicherungen bietet Ihnen kostenlos während der Bauzeit die Bauherrenhaftpflichtversicherung, die Bauleistungsversicherung und die Feuerrohbauversicherung, wenn die Wohngebäudeversicherung beantragt und abgeschlossen wird. Die Wohngebäudeversicherung ist im ersten Jahr ab Baubeginn beitragsfrei, bei zukünftigen Wohngebäude-Versicherungsprämien profitieren Sie von den Heinz-von-Heiden-Sonderkonditionen.

Die Baufertigstellungsversicherung, die Ihnen vom Auftragnehmer gemäß § 650m Abs. 2 BGB zur Verfügung gestellt wird, bietet Ihnen ergänzenden Versicherungsschutz.

Das Nachwort | 12

Sonstiges | 12.4

Auf Grund verschiedener geografischer und auch geologischer Gegebenheiten ist Deutschland in Wind-, Schnee- und Erdbebenzonen eingeteilt. Für die Erstellung des Hauses wurden kalkulatorisch die Windzone 1, die Erdbebenzone 0 und die Schneelastannahme mit 0,85 kN/m² zugrunde gelegt.

Ein Schutz vor radonhaltigen Gasen, die in wenigen Gebieten aus dem Boden austreten, ist nicht vorgesehen und muss bei Überschreitung des Grenzwertes zusätzlich vereinbart werden. Die Kalkulation für Ihr Haus erfolgt im Rahmen der technischen Bearbeitung. Die Luftschalldämmung des Hauses gegen Außenlärm ist für den Lärmpegelbereich 2 ausgelegt. Ein erhöhter Schallschutz kann auf Wunsch oder bei baurechtlichen Anforderungen im Rahmen von Zusatzaufträgen vereinbart werden.

Die Hausanschlüsse werden grundsätzlich im HAR im Erdgeschoss eingeplant. Eine evtl. Beheizung, Trocknung des Gebäudes, Betriebskosten zur Fortführung der Arbeiten sind von uns nicht kalkuliert und auch nicht mit Ihnen vereinbart. Heizungs- und Trocknungskosten zur Fertigstellung des Bauwerkes sind grundsätzlich Kosten, die Sie übernehmen.

Die Ausführung des Hauses erfolgt auf der Grundlage des gewählten Grundrisses. Abweichungen sind aus technischen Gründen nicht möglich. Gewünschte Zusatzleistungen können die ursprünglich beschriebenen Bauleistungen, die angegebenen Wohnflächen, die Innen- und Flächenmaße sowie die Gestaltung des Hauses verändern. Wir stellen aber sicher, dass die Leistungen funktionsfähig sind und der Gewährleistung unterliegen.

Technische Änderungen bleiben uns vorbehalten, sofern für die Änderung ein triftiger Grund vorliegt, die technische Änderung für Sie zumutbar oder unwesentlich ist und Wertgleichheit besteht. Ein triftiger Grund ist z. B. eintretende Liefer Schwierigkeiten von Materialien aus Gründen, die wir nicht verschuldet haben. Zugesicherte Eigenschaften sind von dieser Änderungsbefugnis nicht umfasst.

Alle in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung enthaltenen Massen und Maße sind Circa-werte. Bei Abweichungen zwischen Bauplänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung, bei Abweichungen in den Maßangaben, sind die objektbezogenen Baupläne maßgebend. Das eingezeichnete Mobiliar, Pflanzen und die Einbauten in den Plänen, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellen einen Einrichtungsvorschlag dar und sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Darstellungen in Projektvisualisierungen haben ausschließlich künstlerisch-illustrierende Funktion. Aus Visualisierungen können daher keine Ansprüche auf eine bestimmte Herstellungsart oder Material- und Konstruktionsarten hergeleitet werden.

Die Bewegungsfugen (Schwindfugen) im Estrich können Sie im Rahmen der Bodenbelagsarbeiten fachgerecht verschließen.

Für den Geländeanschluss an das Haus werden Ihnen bis zur Hausübergabe Ausführungsvorschläge unterbreitet.



Der Kontakt zu uns

Nehmen Sie gern ganz unverbindlich Kontakt zu uns auf. Wir beantworten Ihre Fragen und erzählen Ihnen noch mehr zu unserem Projekt.

Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser
Chromstraße 12
30916 Isernhagen

Folgen Sie uns doch auf:



0511/7284 0
info@heinzvonheiden.de
www.heinzvonheiden.de

HEINZ VON HEIDEN
MASSIVHÄUSER

Inspiration vor Ort – Unsere Musterhäuser und Kompetenzzentren

Entdecken Sie Ihr Traumhaus hautnah! Besuchen Sie eines unserer Musterhäuser oder KompetenzCenter und lassen Sie sich inspirieren. Unsere Experten freuen sich auf Sie.

Kompetenzzentren

KompetenzCentrum Isernhagen
Chromstraße 12
30916 Isernhagen bei Hannover

KompetenzCentrum Hallbergmoos
Lilienthalstraße 25
85399 Hallbergmoos bei München

Einfamilienhaus

Musterhaus Altena Holunderweg 10 58762 Altena-Nettenscheid	Musterhaus Augsburg Jane-Addams-Straße 51 86156 Augsburg	Musterhaus Bergkamen Am Schlagbaum 23 A 59192 Bergkamen	Musterhaus Duisburg Kaiser-Friedrich-Straße 316 47167 Duisburg
--	--	---	--

Musterhaus Eschau Elsavastraße 25 63863 Eschau	Musterhaus Finsterwalde EFH Ponnsdorfer Weg 4 A 03249 Sonnewalde-Münchhausen	Musterhaus Himmelkron St.-Gallus-Straße 5 95502 Himmelkron	Musterhaus Isernhagen Dorfstraße 24 D 30916 Isernhagen KB
--	--	--	---

Musterhaus Kamen Kamen Karree 6 C 59174 Kamen	Musterhaus Konz Könener Straße 100 54329 Konz	Musterhaus Lüneburg Stellmacherstraße 68 21335 Lüneburg	Musterhaus Niederdorfelden Hanauer Straße 10 61138 Niederdorfelden
---	---	---	--

Musterhaus Potsdam Arthur-Scheunert-Allee 66 14558 Nuthetal bei Potsdam	Musterhaus Strausberg Ernst-Thälmann-Straße 45 H 15344 Strausberg	Musterhaus Tessin EFH Gnoiener Chaussee 9 B 18195 Tessin OT Vilz	Musterhaus Wegberg Dülkener Straße 56 41844 Wegberg
---	---	--	---

Doppelhaus

Musterhaus Hamburg Reembusch 42 A 22179 Hamburg	Musterhaus Sennfeld Reichsdorfstraße 21 97526 Sennfeld
---	--



Stadtvilla

Musterhaus PLUS + Falkensee* Spandauer Straße 194 14612 Falkensee	Musterhaus Hameln Klütstraße 74 B 31787 Hameln	Musterhaus Köpenick Adlergestell 381 12527 Berlin-Köpenick
Musterhaus Lohfelden Justus-Liebig-Straße 20 34253 Lohfelden	Musterhaus Schwerin Alte Crivitzer Landstraße 24 19063 Schwerin	

Bungalow

Musterhaus Elmshorn Elisabeth-Selbert-Straße 8 25335 Elmshorn	Musterhaus Finsterwalde Bungalow Ponnsdorfer Weg 4 03249 Sonnewalde-Münchhausen	Musterhaus Kiel Bundesstraße 36 24214 Kiel-Blickstedt
Musterhaus PLUS+ Oranienburg* Saarlandstraße 65 16515 Oranienburg	Musterhaus Tessin Bungalow Gnoiener Chaussee 9 A 18195 Tessin OT Vilz	Musterhaus Wefensleben Thie 8 C 39365 Wefensleben

Bauhaus

Musterhaus Ahrensfelde Am Luch 1 16356 Ahrensfelde	Musterhaus Glinde Buernstraat 3 21509 Glinde
--	--

Zweigeschossiges Haus

Musterhaus PLUS+ Kaarst* Hanns-Martin-Schleyer-Straße 12 41564 Kaarst

* Musterhaus PLUS: Hier kann vor Ort bemustert werden

Hinweis

Bilder und Abbildungen dienen der Veranschaulichung und zeigen keine rechtsverbindlichen Farb- und Produktmuster.

Impressum

Herausgeber:

Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser
Chromstraße 12, 30916 Isernhagen

0511 / 7284 0

info@heinzvonheiden.de
www.heinzvonheiden.de

Geschäftsführer:

Dr. Helge Mensching

Sitz und Registergericht:

Amtsgericht Hannover, HRB 120362
USt-IdNr.: DE154843165

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser

Gestaltung:

Short Cuts GmbH

Stand: Juli 2025



