

4 REIHENHÄUSER

in Augsburg-Neubergheim

begehrte Lage # hoher Komfort # KfW 55/40 # Massivbau





HIER ENTSTEHEN 4 REIHENHÄUSER



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

In einer begehrten Lage in Augsburg-Neubergheim entsteht ein modernes Neubauprojekt mit vier hochwertigen Reihenhäusern, welche den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht werden. Die massive Bauweise in KfW 55/40-Standard und Luft-Wärmepumpe garantiert dabei nicht nur Energieeffizienz, sondern auch eine nachhaltige und zukunftsweisende Architektur.



MIT DABEI

Massivbauweise

KfW 55/40 Energieeffizienzhaus

Wohnfläche von ca. 142 m² bis
ca. 151 m² Wohnfläche

5 Zimmer

Fußbodenheizung

Terrasse und Garten

Zwei Tiefgaragenstellplätze
und vieles mehr....



Wichtige Eckpunkte rund um Neubergheim, Augsburg:

- Augsburger Innenstadt (Historische Altstadt): ca. 7 km
- Ideal für kulturelle Highlights, Cafés und Veranstaltungen
- Augsburg Hauptbahnhof: ca. 3,5 km
- Universität Augsburg: ca. 6 km
- Klinikum Augsburg: ca. 9 km
- Einkaufszentren und Nahversorger: ca. 3-5 km
- Naherholungsgebiete umliegend
- Perfekt für Freizeitaktivitäten, Erholung und sportliche Betätigung in der Natur
- Autobahnanschlüsse (A8): ca. 15 km
- Sehr gute Erreichbarkeit für den schnellen regionalen und überregionalen Verkehr

STANDORT AUGSBURG/ NEUBERGHEIM

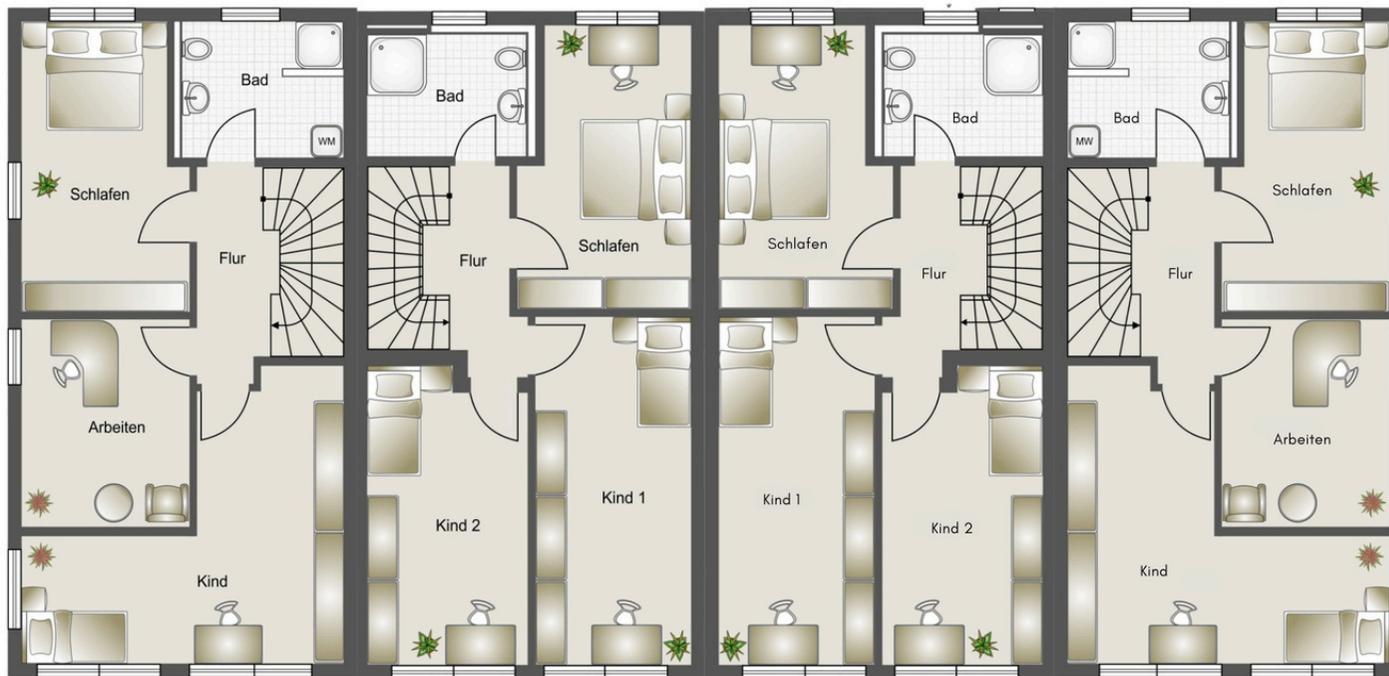
Augsburg-Neubergheim ist eine ruhige und familienfreundliche Wohngegend, die sowohl durch ihre historische Verbundenheit als auch durch moderne Impulse besticht. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität. Zudem bietet die Umgebung viel Grünfläche und Naherholungsgebiete, was den Stadtteil zu einem attraktiven Rückzugsort in unmittelbarer Nähe zur lebendigen Innenstadt macht. Die optimale Mischung!



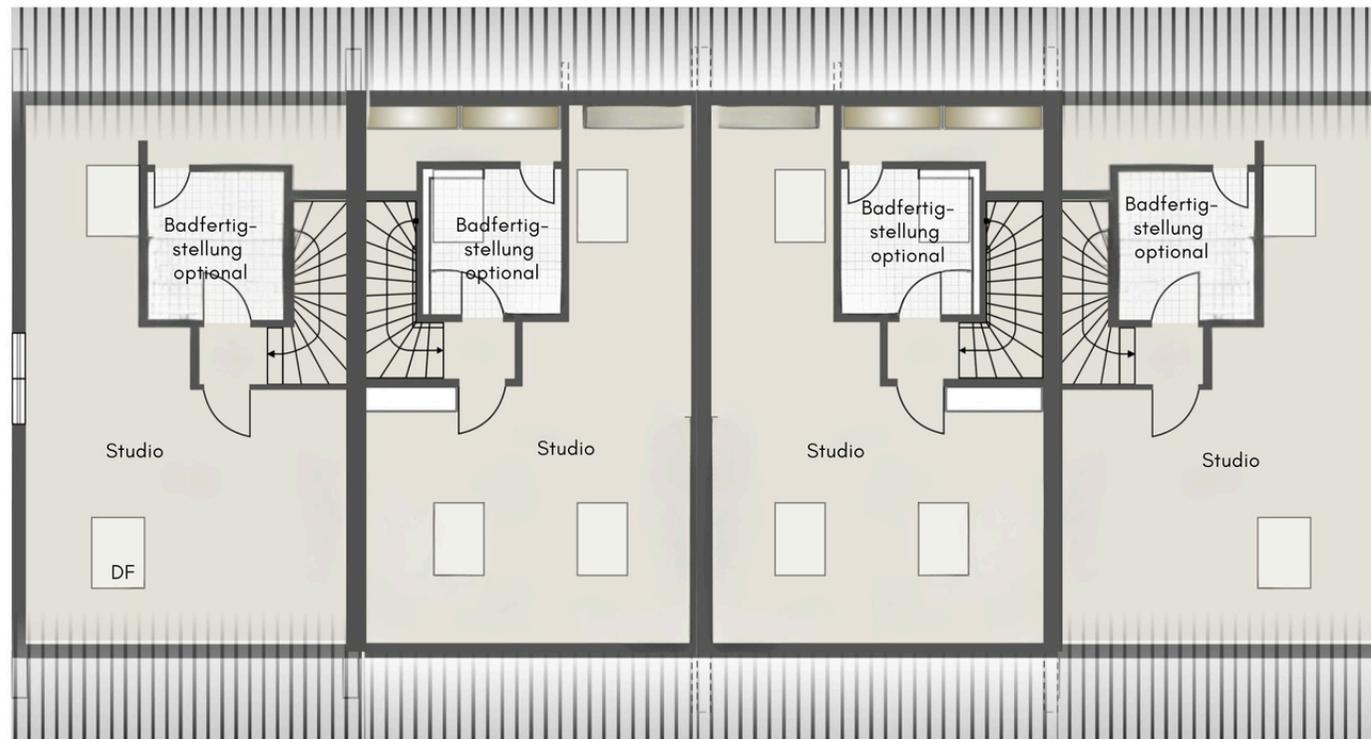
Grundrisse Erdgeschoss Haus 1 - 4



Grundrisse Obergeschoss Haus 1 - 4



Grundrisse Dachgeschoss Haus 1 - 4



Der Ausbau des Bades
und die Böden im DG
sind optional.

IMPRESSION





AUSSTATTUNG

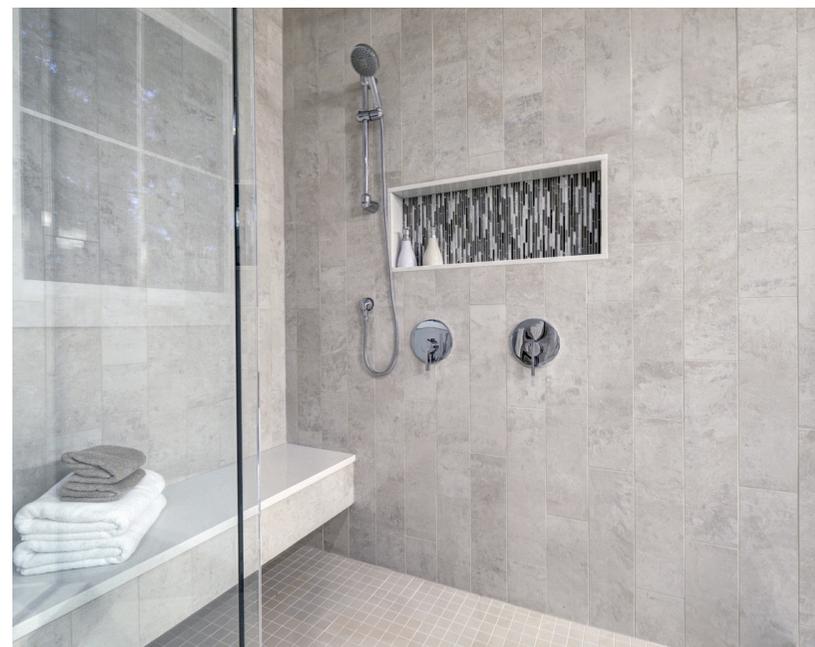
Dieses Reihenhäuser überzeugen durch eine exklusive und durchdachte Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit stilvollem Design vereint.

Die hochwertigen Bäder sind mit eleganter, zeitgemäßer Sanitärausstattung versehen und bieten eine harmonische Verbindung aus Funktionalität und Ästhetik. Besonders hervorzuheben ist die Walk-In Dusche, die durch ihre schwellenlose Gestaltung ein besonderes Wohlfühlerlebnis schafft.

Eine angenehme Wärme im gesamten Haus garantiert die Fußbodenheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgt – ideal für jede Jahreszeit.

Für gemütliche Abende und ein besonderes Ambiente sorgt der integrierte Kamin, der Ihnen die Möglichkeit bietet, einen stilvollen Schwedenofen zu integrieren – ein Highlight für Liebhaber von knisterndem Feuer und behaglicher Atmosphäre.

Diese in allen Punkten durchdachte Ausstattung macht das Haus zu einem Ort, an dem Komfort, Qualität und Wohnlichkeit auf hohem Niveau zusammentreffen.



Auszüge aus der Baubeschreibung

GEBÄUDEKONZEPTION

Auf dem Grundstück Riedweg 6, Flur Nr. 1999/14 entstehen insgesamt 4 Reihenhäuser mit Gartenanteil und eine Tiefgarage mit 8 KFZ-Abstellplätzen.

UNTERGESCHOSS

Stahlbetonbodenplatte, WU-Beton. Stahlbetonwände, WU-Beton, Perimeterdämmung entsprechend nach Wärmeschutznachweis

ERD- UND OBERGESCHOSS

Außenwände mit Schall- und Wärmedämmziegel Stärke 36,5 cm
Nichttragende Wände Ziegelmauerwerk 11,5 cm

DECKEN - Stahlbetondecken

RAUMHÖHE - ca. 2,50 Meter

TERRASSE

Abgrenzung zum Rasen mit Betonrandsteinen. Unterkonstruktion aus Kies. Verlegung mit Betonplatten 40/40. Die Reihenhäuser werden mit WPC Sichtschutzelementen mit Zaunpfosten getrennt.

TIEFGARAGE

Hier entstehen 8 Einzelstellplätze. Eine Schall- und wärmeschutztechnische Entkoppelung wird vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt wird durch eine Ampelanlage gesteuert. Garagensektionaltor mit Steuerung über Funk und Zugschnur.

KAMIN

Für die Möglichkeit einer Holzheizung wird ein einzügiger Kamin integriert.

FASSADE

Die Fassadenflächen werden mit einem Wärmedämmziegel 36,5 cm mit mineralischem Isolierputz ausgeführt.

DACH

Die Ausführung des Dachstuhl erfolgt mit trockenem Konstruktionsvollholz, Schnittklasse S gem DIN 4074. Die Dimensionierung erfolgt gem. statischen Erfordernissen.

Aufsparrendämmung wird vollflächig über den Dachsparren verlegt und ermöglicht die qualitativ hochwertige Dämmung für das Dach.

FENSTER

In den Wohngeschossen werden metallverstärkte Marken-Kunststofffenster mit einer Dreifachverglasung eingebaut. Die Fenster werden innen weiß und außen Anthrazit eingebaut. Innenliegende Griffe in Edelstahl.

Die Fensterelemente im Wohnzimmer werden mit zwei Schiebe-Hebe-Elementen eingebaut. Ausführung mit Dreifachverglasung.

ROLLÄDEN

Sämtliche Rollläden an den Fenstern sind elektrisch bedienbar.

ELEKTROINSTALLATION

Alle Elektroinstallationen werden mit den Produkten der Firma GIRA oder gleichwertig nach einschlägigen VDE- und DIN Vorschriften und in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungssträgern ausgeführt.

ENERGIEEFFIZIENZ

KfW 55/40

HEIZUNG

Moderne Luft-Wärmepumpe. Als Flächenheizsystem wird für jedes Haus eine Fußbodenheizung mit unterschiedlichen Heizkreisen vorgesehen. Jeder Raum erhält hierfür einen gesondertes Raumthermostat zur Temperaturregelung.

SANITÄRINSTALLATION

Je nach Ausführung Waschtisch, WALK-IN Dusche, Badewanne, Wandtiefspül-WC

INNENPUTZ

Der Innenputz wird an sämtlichen massiven Wänden der Wohngeschosse des Hauses als glatter Gipsputz ausgeführt. Ausführung in Q3 - Qualität.

TÜREN

INOTHERM Aluminium-Haustürelement Modell AGE 1090 oder gleichwertig, Farbe Außen und Innen RAL 7016 Matt-Anthrazit-grau matt.

Die Hauseingangstür erhält eine Glasüberdachung.

Die Zimmertüren werden als weiße, stumpf einschlagende Röhrenspankern-Türen ausgeführt.

AUSSENANLAGE

Alle Rasenflächen werden mit Rasen versehen (angesät).

Einfriedung: Die Grundstücke der einzelnen Reihenhäuser werden mit einem anthrazitfarbenen Doppelstabmattenzaun eingezäunt.

BAUPHASE

Mit dem Bau wurde bereits begonnen. Das Untergeschoss steht bereits. Die Planungen für den Bezugfertigen Einzug: Dezember 2025.



EXCELLENCE Maklerhaus

Stadtbüro Leipheim
Albert-Einstein-Str. 1, 89340 Leipheim

Stadtbüro Günzburg
Wätteleplatz 4, 89312 Günzburg

Telefon: 08221/200540
Email: post@ex-ma.de
Website: www.excellence-maklerhaus.de



 +49 8221/ 200 540

 post@excellence-maklerhaus.de

 www.excellence-maklerhaus.de