

# NOVUS

MODERN UND ENERGIEEFFIZIENT WOHNEN  
IM HERZEN VON SCHWÄBISCH GMÜND



Hohe **KfW-Förderung** für Kapitalanleger und Eigennutzer.  
150.000 € günstiges Förderdarlehen und 45.000 € Tilgungszuschuss!  
Für Eigennutzer insgesamt sogar 300.000 € günstiges Darlehen (KfW 261 + 308).

# VERZEICHNIS



EIN EINMALIGER MEHRWERT: DIE SYNERGIE AUS  
GÜNSTIGEN ZINSEN, STAATLICHER FÖRDERUNG  
UND ÜBERDURCHSCHNITTLLICHER AUSSTATTUNG  
SOWIE DIE MODERNE UND HOCHWERTIGE  
ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE SICHERN DEN  
BEWOHNERN EINE SEHR HOHE LEBENSQUALITÄT  
UND ERSCHWINGLICHES WOHNEN. SOWOHL FÜR  
EIGENUTZER ALS AUCH FÜR KAPITALANLEGER  
ERGEBEN SICH SO GUTE CHANCEN FÜR  
WERTSTEIGERUNGEN UND VERMÖGENSZUWACHS.

Vorwort	04
Angebot im Überblick	08
KfW-Fördermöglichkeit	10
Schwäbisch Gmünd Steckbrief	12
Mikrolage	14
Besonderheiten	16
Wohneinheiten	26
Loxone	40
Preisliste	42
Baubeschreibung	44

# VORWORT

Im Herzen von Baden-Württemberg liegt die charmante Stadt Schwäbisch Gmünd. Malerisch eingebettet in das Tal der Rems und umgeben von einer idyllischen Hügellandschaft, wird diese historische Stadt oft als Juwel der Schwäbischen Alb bezeichnet. Die reiche kulturelle Geschichte prägt noch heute das Stadtbild. Die beeindruckende Architektur aus dem 18. und 19. Jahrhundert, geprägt von repräsentativen Villen und Bürgerhäusern mit kunstvoll verzierten Fassaden sowie gleich zwei Schlössern, verleiht der Stadt ihren einzigartigen Charme. In Schwäbisch Gmünd lässt es sich gut leben!

In der Weißensteiner Straße 56/1, einer zentrumsnahen und bevorzugten Lage in Schwäbisch Gmünd, entstehen 6 exklusiv ausgestattete, energieeffiziente Wohneinheiten in einem zur Sanierung anstehenden Mehrfamilienhaus. Durch eine tiefgreifende Kernsanierung, inklusive eines Erweiterungsanbaus, der Erstellung von Balkonen und Außenstellplätzen, wird dieses repräsentative Anwesen den modernsten Wohnansprüchen gerecht. Die Immobilie erfüllt sämtliche Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 (KfW EE WPB) im Rahmen der energetischen Sanierung.

Profitieren Sie als Kapitalanleger vom KfW-Programm 261: günstige Zinsen für einen Förderkredit von 150.000 € pro Wohnung (ab 2,03 %) und ein Tilgungszuschuss von 45.000 € pro Wohnung!

Wir stehen Ihnen gerne für Ihre Anfragen zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!





### Objekt | Südansicht

Das Objekt befindet sich in einer etablierten und gut entwickelten Lage in der Weißensteiner Straße 56/1, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

- ● ● ● ●
- ● ● ● ●
- ● ● ● ●
- ● ● ● ●
- ● ● ● ●

# ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Anschrift	Weissensteinerstraße 56/1 73525 Schwäbisch Gmünd
Initiator	Novus Projektbau GmbH Hintere Schmiedgasse 29
Objektart	Mehrfamilienhaus / Massivbauweise
Wohneinheiten	6 Einheiten
Wohnflächen:	von 62,06 m <sup>2</sup> bis 92,11 m <sup>2</sup>
Garage/Aussenstellplätze	3/3
Kaufpreise	Wohneinheiten von 263.276 € bis 390.363 € Stellplatz 12.000 € / Garage 16.000 €
Erwerbsnebenkosten	Derzeit 5 % Grunderwerbsteuer, ca. 2 % Notar und Grundbuchkosten, Zinsen, Bereitstellungskosten während der Bauzeit nach Anfall
Mieterwartung	ca. 12,50 € - 14 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche Garage 80 € Stellplatz 60 €
KfW-Förderung	KfW Effizienzhaus 55 EE WPB // Max. 150.000 €/WE Darlehen // 20 % Tilgungszuschuss + 10 % WPB-Bonus insgesamt 45.000 € Tilgungszuschuss. Für Eigennutzer ist zusätzlich das Programm 308 mit bis zu 150.000 € günstigem Darlehen erhältlich
Fertigstellung	Bezugsfertigstellung 1Q. - 2Q. 2027

KfW

**Förderdarlehen  
150.000 €**

**Doppelter  
Tilgungszuschuss  
45.000 €**

**Zusätzliches Förderdarlehen  
für Familien und Alleinerziehende  
mit Kind bis zu 150.000 €**

Energetische nachhaltige  
Sanierung eines 6-Familien-Haus  
nach **KfW 55 EE WPB**

Zinsgünstiges KfW-Darlehen in  
Höhe von **150.000 € ab ca.  
2,03% effektivem Jahreszins  
für Eigennutzer und Kapitalanleger  
nach KfW Programm 261**

Weniger zurückzahlen durch  
attraktive KfW-Fördermöglichkeiten  
und **doppelte Tilgungszuschüsse  
bis zu 45.000 € für Eigennutzer und  
Kapitalanleger** (je Wohneinheit)

Förderdarlehen nach KfW Programm 308  
für Familien und Alleinerziehende mit Kind  
zur Selbstnutzung bis zu 150.000 € ab ca.  
2,03%



## STAATLICHE FÖRDERUNGEN GENIESSEN.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Investition liegt in der Kombination aus zinsgünstigen Darlehen, attraktiven staatlichen Förderprogrammen sowie der energieeffizienten Bauweise mit niedrigen Nebenkosten und potenziell günstigen Kaltmieten. Diese Faktoren machen die Immobilie zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage mit hohem Wertsteigerungspotenzial.

**KfW**

Effizienzhaus 55 EE + Bonus

**150.000 €**  
KfW-Förderkredit

**ab ca. 2,03%**  
effektivem Jahreszins\*

KfW-Förderkredit

**+ 10 %**  
Tilgungszuschuss WPB

**= 45.000**  
Tilgungszuschuss in Euro

**+ Förderung nach Programm  
308 für Familien zur  
Eigennutzung**

Stand 2025

Unser Projekt wird gemäß den Standards des KfW-Effizienzhauses 55 EE WPB entwickelt. Hierdurch eröffnet sich für Kapitalanleger und Eigennutzer die Möglichkeit, von einem günstigen Förderkredit in Höhe von bis zu 150.000 € zu profitieren, von denen 20% als Tilgungszuschuss gewährt werden. Darüber hinaus erhalten Sie einen 10 % WPB-Bonus. Der Tilgungszuschuss von insgesamt 45.000 € senkt den rückzuzahlenden Kreditbetrag und verkürzt die Laufzeit. Dies bedeutet, dass Sie nicht die volle Kreditsumme zurückzahlen müssen. Top Förderung nach KfW Programm 261 - für Kapitalanleger und Eigentümer!

**KfW-Programm 308 „Jung kauft Alt“  
Wohneigentum für Familien und  
Alleinerziehende mit Kind!**

Zusätzliches Förderdarlehen für Familien: bis zu 150.000 € ab ca. 2,03% Zins für den Kauf oder die energetische Sanierung! Der Kredithöchstbetrag liegt bei 100.000 € bis 150.000 € für Familien mit Kindern und Alleinerziehende. Diese Förderung ist einkommensabhängig und ergänzt das Förderdarlehen aus dem Programm 261. So erhalten Eigennutzer insgesamt bis zu 300.000 € zinsgünstiges Förderdarlehen.

**Novus Nebenkosten- bzw. Kaltmieteneffekt**

Durch die intelligente, energetische Bauweise reduzieren sich die Aufwendungen für Energie und Heizung erheblich. Dies hat einen positiven Einfluss auf Ihre Gesamtkosten bzw. auf die potenziell erzielbare Kaltmiete bei Vermietung. Niedrige Nebenkosten steigern den Wert Ihrer Immobilie deutlich und senken Ihre monatliche Belastung.

\*Regelmäßige Anpassung durch KfW Bank möglich)

# SCHWÄBISCH GMÜND: DIE PERLE IM REMSTAL

Schwäbisch Gmünd verzaubert mit seinem historischen Charme und modernem Lebensgefühl. Eingebettet in die malerische Landschaft des Remstals, lädt die Stadt zum Entdecken und Wohlfühlen ein.

Bzaubernde Altstadt: Bummeln Sie durch die verwinkelten Gassen mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, bewundern Sie den imposanten Marktplatz und die gotische Heilig-Kreuz-Münsterkirche.

Kultur und Genuss: Lassen Sie sich vom vielfältigen Angebot der Stadt verzaubern. Besuchen Sie Museen, Theater und Galerien, oder genießen Sie die schwäbische Küche in gemütlichen Restaurants und Cafés.

Natur und Freizeit: Erkunden Sie die reizvolle Umgebung auf gut ausgebauten Wander- und Radwegen, entspannen Sie in den idyllischen Parks oder genießen Sie einfach die Ruhe und Natürlichkeit der Umgebung.

## Schwäbisch Gmünd - die familienfreundliche Stadt:

- Ausgezeichnete Bildungseinrichtungen
- Zahlreiche Freizeitangebote
- Sicherer und familienfreundliches Umfeld

## Optimale Anbindung und Wirtschaftskraft:

- Verkehrsgünstige Lage
- Gute Anbindung an Autobahn und Schienenverkehr
- Zahlreiche mittelständische Unternehmen und starke Schmuckindustrie

## Schwäbisch Gmünd - die perfekte Wahl:

- Charmante Stadt mit historischem Flair
- Hohes Maß an Lebensqualität
- Nähe zur Natur
- Familienfreundliche Umgebung
- Gute Bildungsmöglichkeiten
- Vielfältige Freizeitangebote

Entdecken Sie Schwäbisch Gmünd und lassen Sie sich von dieser Stadt verzaubern!

# STECKBRIEF SCHWÄBISCH GMÜND.

**Bundesland:**

Baden-Württemberg

**Landkreis:**

Ostalbkreis

**Postleitzahl:**

73525

**Bevölkerung:**

ca. 61.000 (Stand 2023)

**BIP / Einwohner**

Das BIP pro Einwohner in Schwäbisch Gmünd lag im Jahr 2020 bei 41.200 €.

**Die größten Unternehmen  
in Schw. Gmünd:**

Robert Bosch GmbH

Voestalpine AG

Schwäbische Hüttenwerke GmbH

Paul Hartmann AG

Leuze electronic GmbH + Co. KG





# MIKROLAGE

Schwäbisch Gmünd

## VERSORGUNG

### Einkaufsmöglichkeiten:

- Fußgängerzone mit vielfältigen Geschäften
- Wochenmarkt
- Mehrere Einkaufszentren
- Supermärkte und Discounter in allen Stadtteilen
- Fachgeschäfte in den größeren Wohngebieten

### Gastronomie:

- Breites Angebot an Restaurants, Cafés und Bars in der Innenstadt
- Gaststätten in allen Stadtteilen

### Medizinische Versorgung:

- Klinikum Schwäbisch Gmünd
- Mehrere Facharztpraxen
- Apotheken in allen Stadtteilen

## FREIZEIT

### Sehenswürdigkeiten:

- Historische Altstadt mit Fachwerkhäusern
- Heilig-Kreuz-Münster
- Johanniskirche
- Predigerkirche
- Schwäbisch Gmünder Rathaus
- Deutsches Schmuckmuseum
- Museum im Prediger
- Landschaftspark Wetzgau
- Himmelsstürmer

### Sport und Freizeit:

- Hallenbäder und Freibäder
- Sportplätze und Sporthallen
- Wander- und Radwege
- Kino
- Vielfältige Vereine

## BILDUNG

### Grundschulen:

- Grundschulen in allen Stadtteilen

### Weiterführende Schulen:

- 5 Gymnasien
- 3 Realschulen
- 2 Werkrealschulen
- 2 Berufsschulen
- 1 Förderschule

### Hochschulen:

- Hochschule für Gestaltung
- Pädagogische Hochschule

### Sonstiges:

- Landesgymnasium für Hochbegabte

## ANBINDUNG

### Fernverkehr:

- Bahnhof Schwäbisch Gmünd mit Anbindung an die IC-Linie Stuttgart-Nürnberg
- Autobahn A7 & A8 (20min. Entfernung)

### Regionalverkehr:

- Busverbindungen in alle Stadtteile und umliegende Gemeinden
- Regionalbahnverbindungen nach Stuttgart, Aalen

## + FAZIT

Schwäbisch Gmünd ist eine Stadt mit einer guten Makrolage. Die Stadt bietet eine gute Versorgung, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, eine gute Bildungsinfrastruktur und eine gute Anbindung an den Fern- und Regionalverkehr. Die Wirtschaftsstruktur ist gut diversifiziert und der Arbeitsmarkt ist stabil. Die Stadt ist sicher und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.



## BESONDERHEITEN & AUSSTATTUNG

1. Dezentrale Lüftungsanlage
2. Loxone Smart Home-System (optional Aufpreis)
3. Hochwertige, flächenbündige Türzargen mit Drückergarnitur
4. Fußbodenheizung
5. Anhydritestrich
6. Individuelles Farbkonzept
7. Intelligente Elektroinstallationen mit Gira-Schaltern
8. Dimmbare LED Beleuchtung
9. Designelemente
10. Hochwertige Design-Vinylböden
11. 3-fach verglaste Fenster mit einem U-Wert von 0,7
12. Begehbarer bodentiefe Duschen
13. Modernes Badezimmer, Fliesen im Grossformat und Design-Spiegel
14. Balkon oder Terrasse zu jeder Wohnung
15. PV Anlage Vorbereitet





## BESONDERHEITEN & AUSSTATTUNG

8. Dimmbare LED Beleuchtung

9. Designelemente

10. Hochwertige Design-Vinylböden

11. 3-fach verglaste Fenster mit einem U-Wert von 0,7

## EXKLUSIVES BAD-DESIGN: ZEITGENÖSSISCHE ELEGANZ MIT HOCHWERTIGER SANITÄRKERAMIK

Jede einzelne Komponente wurde mit größter Sorgfalt ausgewählt, um einen Raum von herausragender Qualität und ansprechendem Design zu gestalten. Die exquisiten Keramikfliesen verleihen dem Badezimmer einen Hauch von Luxus, während die hochwertigen Elemente aus Sanitärkeramik für Bequemlichkeit und Funktionalität sorgen.



12. Begehbarer bodentiefer Duschen

13. Modernes Badezimmer, Fliesen im Großformat (120 x 60 cm), Design-Spiegel und Hochwertige Armaturen



## HOCHWERTIGE MATERIALIEN FÜR ANSPRUCHSVOLLES WOHNEN

Beim Interieur wird großer Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Der Einsatz von Klickvinyl in Holzoptik verleiht den Räumen eine natürliche Wärme und zeitlose Eleganz. Die Fußbodenheizung sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine gleichmäßige Verteilung in allen Räumen. Die großzügigen Fenster runden das Interieur perfekt ab.



## TRAUMHAFTES SCHLAFZIMMER MIT CHARME UND WOHLFÜHLGARANTIE

Helle Eleganz trifft auf natürliche Wärme:  
Die Schlafzimmer überzeugen mit  
großzügigem Schnitt und lichtdurchfluteten  
Räumen. Sie bieten ausreichend Platz  
für Kleiderschränke und Kommoden  
und schaffen zugleich eine gemütliche  
Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Behaglichkeit pur: Der beheizte Fußboden  
mit Klickvinyl in Holzoptik sorgt für wohlige  
Wärme und ein angenehmes barfuß  
Gefühl.

Ein Ort zum Entspannen: Lassen Sie  
sich von der Atmosphäre verzaubern  
und genießen Sie Ihr ganz persönliches  
Refugium der Ruhe und Geborgenheit.



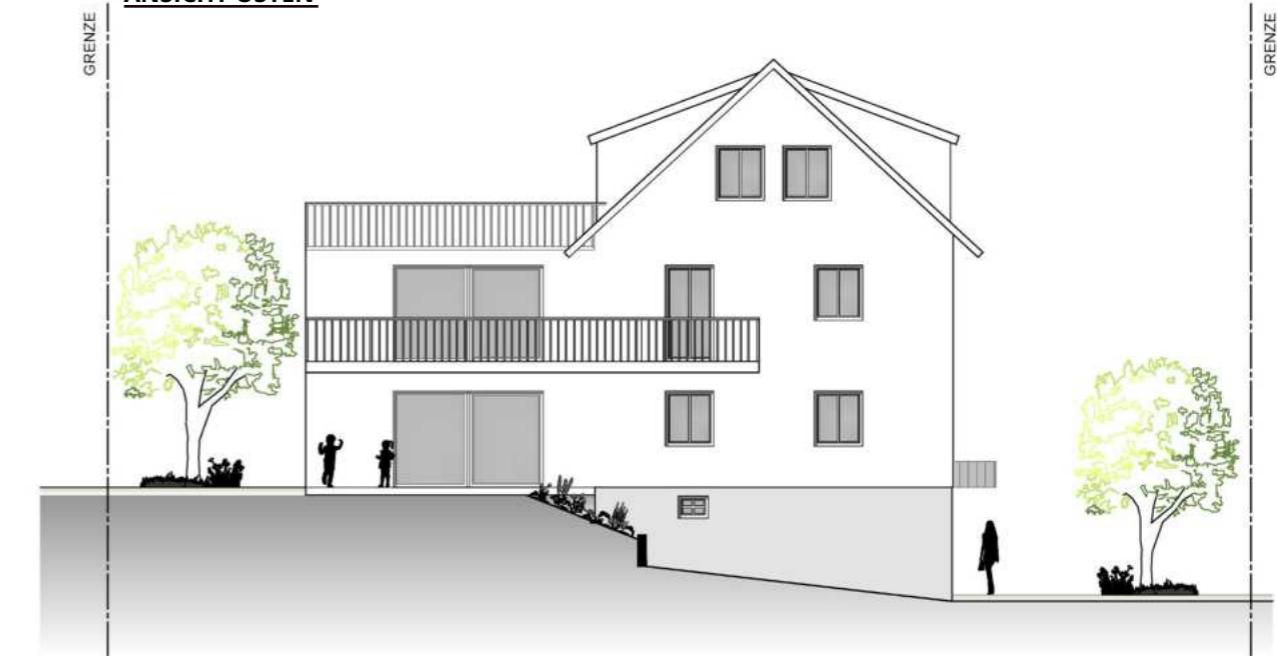
W O H N E I N H E I T E N  
U N D V I S U A L I S I C H E R U N G E N  
I N D E R Ü B E R S I C H T

O B J E K T A N S I C H T E N  
V O N O S T , W E S T , N O R D U N D S Ü D

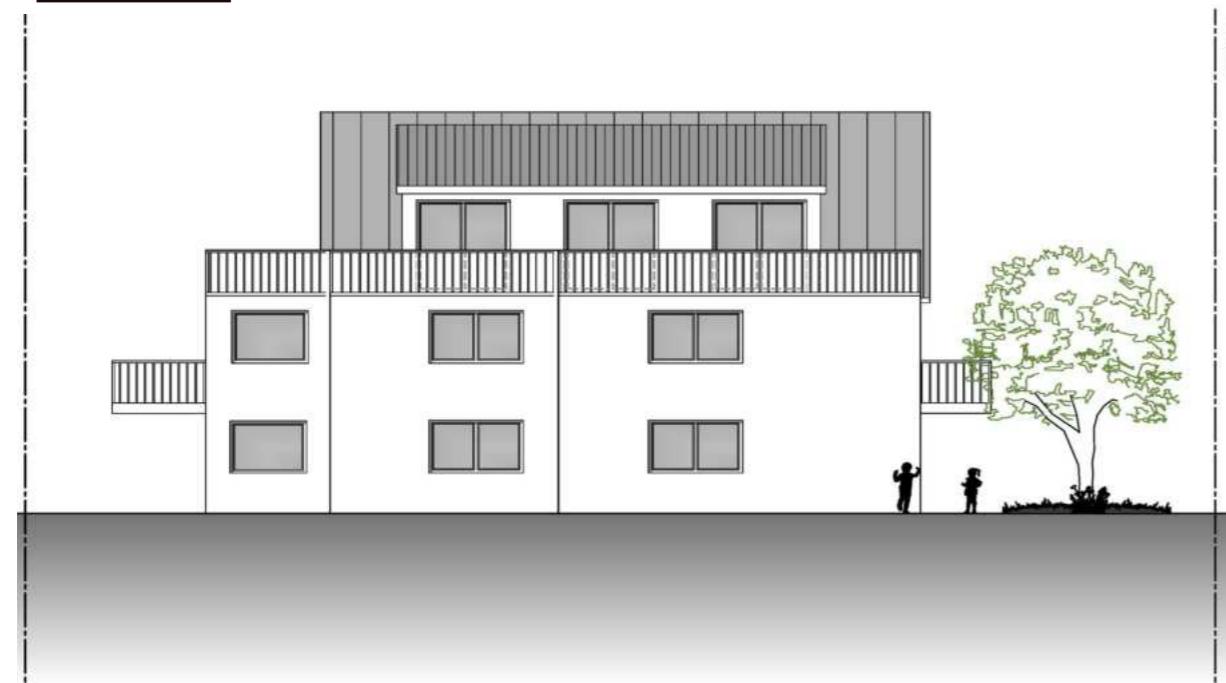
ANSICHT NORDEN



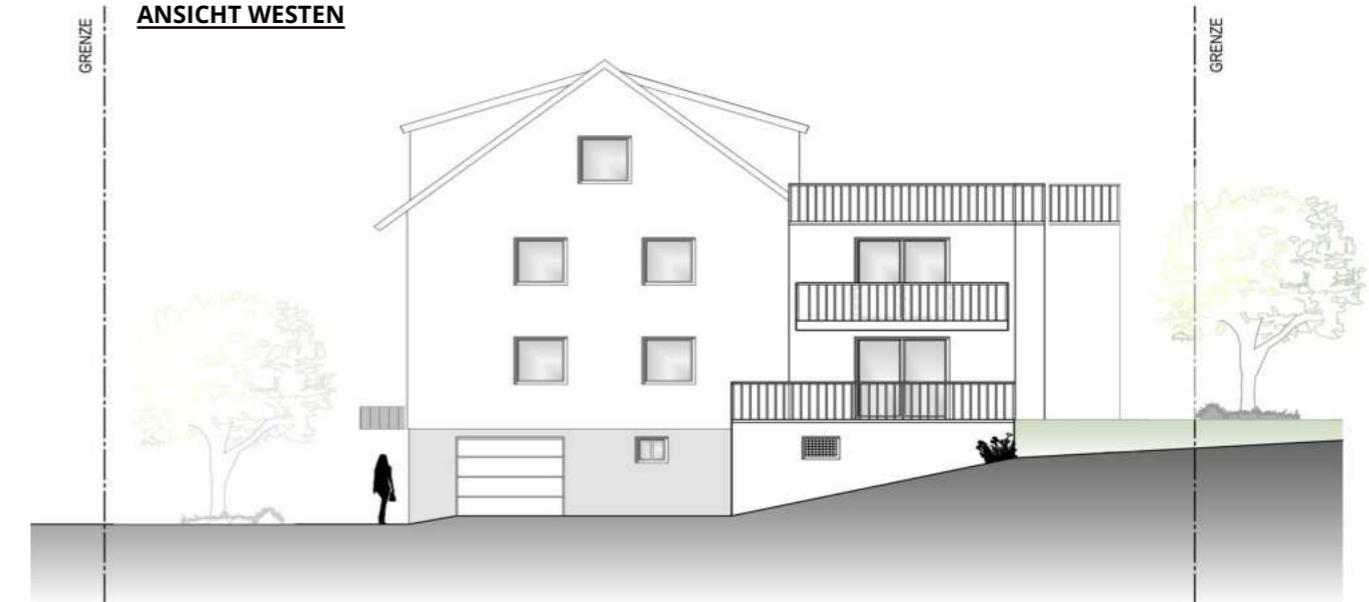
ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



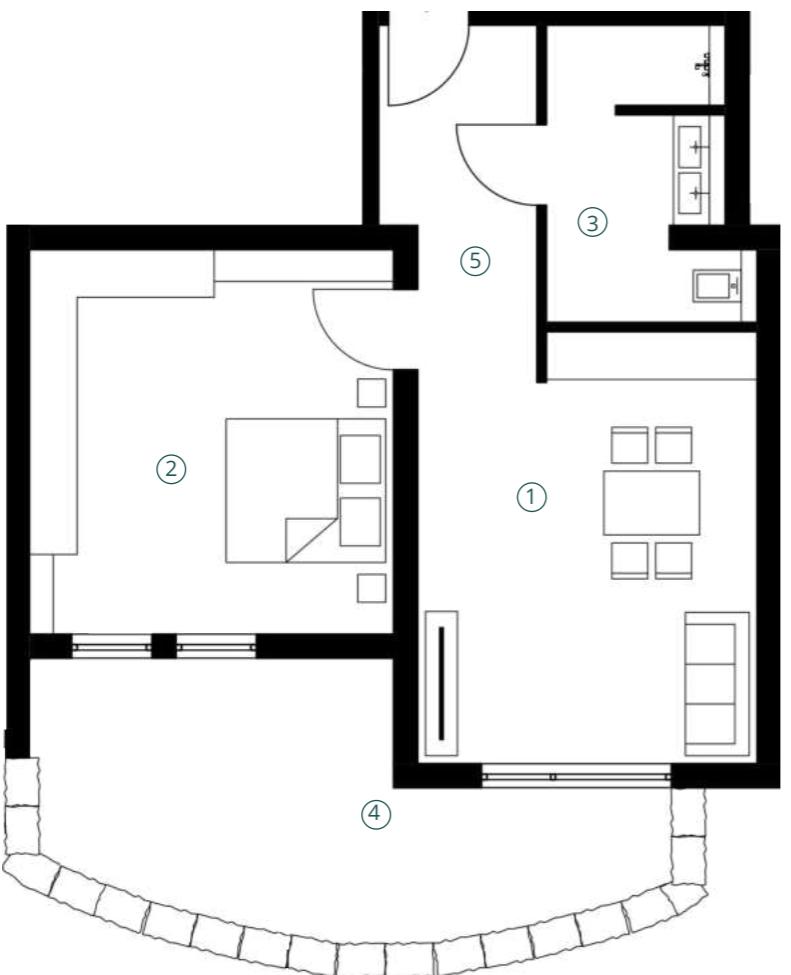
ANSICHT WESTEN



# 01

## WOHNEINHEIT

2,5 - ZIMMER - WOHNUNG // UNTERGESCHOSS



Die Untergeschoßwohnung präsentiert sich als gemütliche 2,5-Zimmerwohnung, ideal für Singles oder Paare. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, einen kombinierten Wohn- und Essbereich, eine

Küche und ein Bad. Trotz ihrer kompakten Größe bietet sie alles, was man für ein angenehmes Wohnen benötigt. Die Wohnung verfügt außerdem über eine schöne Terrasse bzw. einen Lichthof.

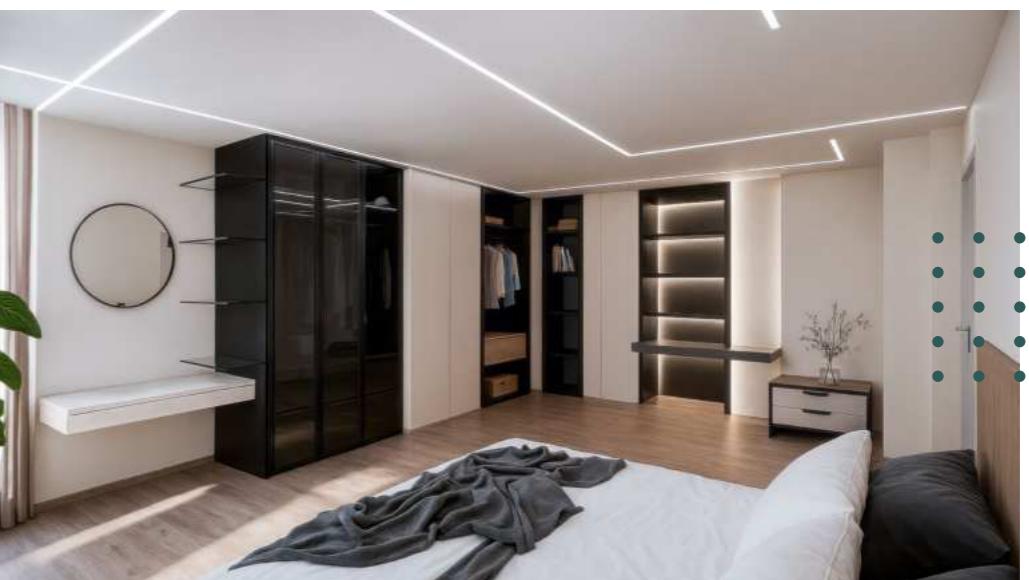
- |                        |                            |                |                            |          |                           |
|------------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------|---------------------------|
| ① Wohnen/ Essen/ Küche | <b>22.06 m<sup>2</sup></b> | ② Schlafzimmer | <b>22.05 m<sup>2</sup></b> | ③ Bad/WC | <b>7.79 m<sup>2</sup></b> |
| ④ Terrasse/Lichthof    | <b>4,17 m<sup>2</sup></b>  | ⑤ Flur         | <b>7.78 m<sup>2</sup></b>  |          |                           |

**Wohnfläche gesamt (-3% Putz):** **62.06 m<sup>2</sup>**

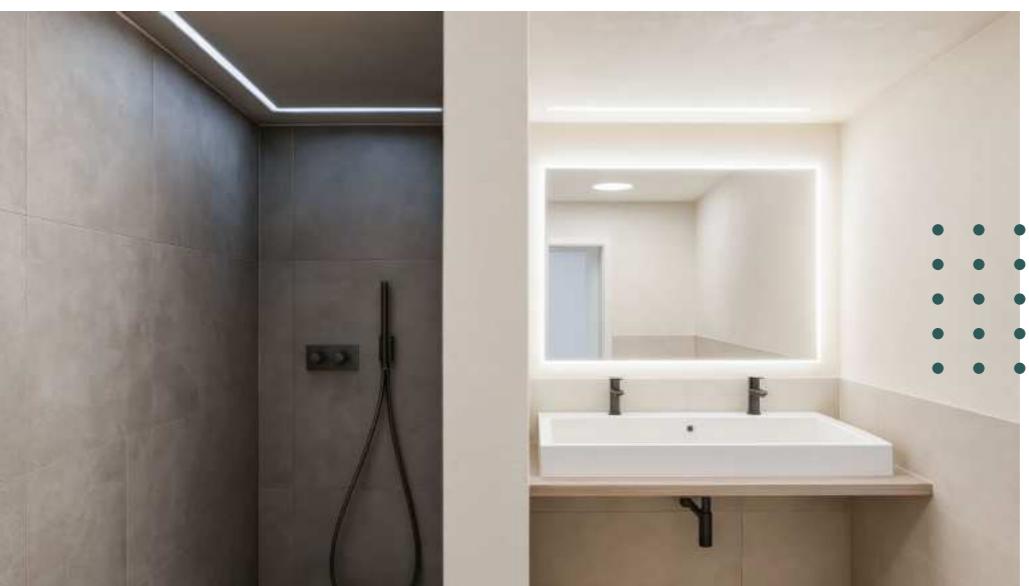
Pläne können leicht abweichen



WOHNZIMMER / ESSZIMMER



SCHLAFZIMMER



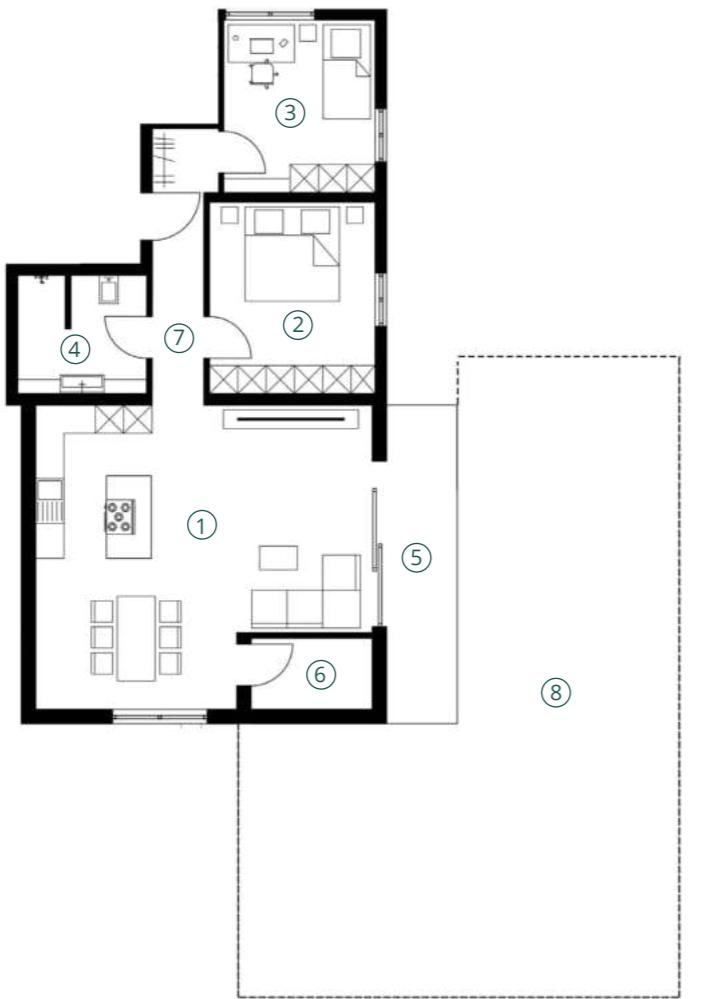
BADEZIMMER

Visualisierungen dienen nur als Beispiele.

# 02

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // ERDGESCHOSS



Die erste Erdgeschoßwohnung mit 3,5 Zimmern ist ideal für eine Familie und bietet viel Raum zum Wohlfühlen. Sie umfasst ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und einen großzügigen Wohn-, Ess-

und Küchenbereich. Das Badezimmer ist ebenfalls gut ausgestattet. Der lange, großzügige Balkon bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

- ① Wohnen/Essen/Küche    **41.32 m<sup>2</sup>**
- ② Schlafzimmer                **14.25 m<sup>2</sup>**
- ③ Kinderzimmer                **11.75 m<sup>2</sup>**
- ④ Bad/WC                      **6.73 m<sup>2</sup>**
- ⑤ Terrasse                      **5.06 m<sup>2</sup>**
- ⑥ Abstell                      **3.88 m<sup>2</sup>**
- ⑦ Flur                          **6.85 m<sup>2</sup>**
- ⑧ Gartenanteil                **ca.100 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt (-3% Putz):                    87.30 m<sup>2</sup>**

Pläne können leicht abweichen



WOHNZIMMER / ESSZIMMER



SCHLAFZIMMER



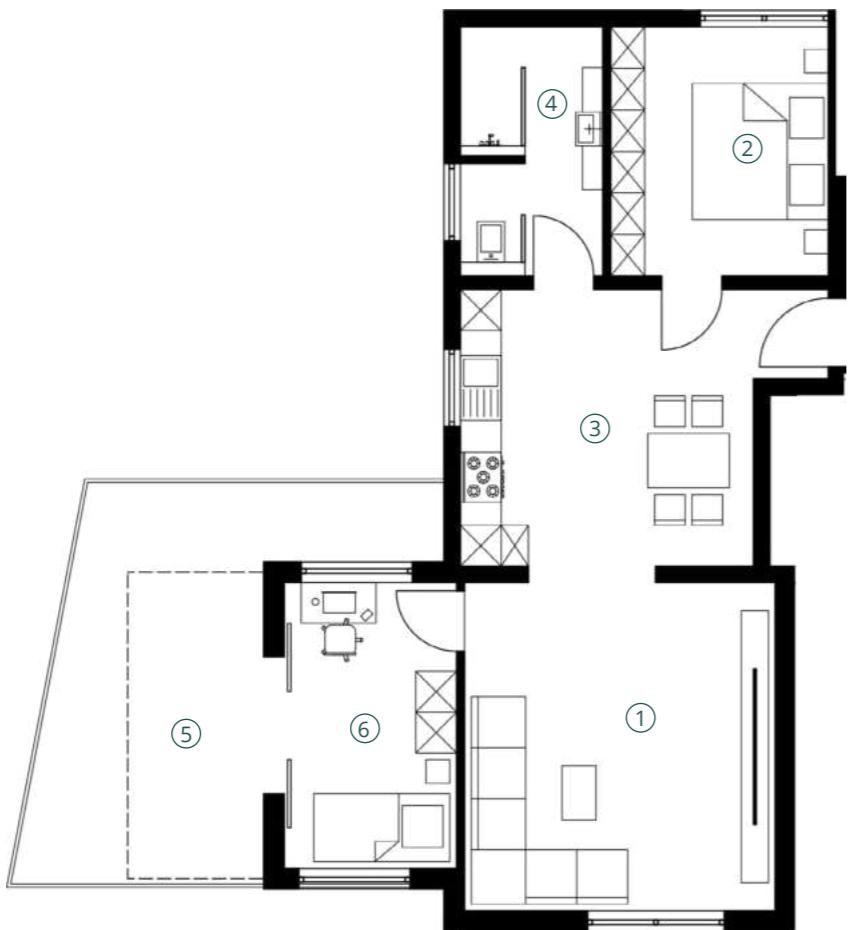
BADEZIMMER

Visualisierungen dienen nur als Beispiele.

# 03

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // ERDGESCHOSS



Die zweite Erdgeschosswohnung mit 3,5 Zimmern überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet genügend Platz für eine Familie. Sie umfasst ein Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche mit integriertem Essbereich

sowie ein Bad/WC und einen praktischen Abstellraum. Besonders einladend ist die überdachte Terrasse, perfekt für gemütliche Abende im Freien und Grillen. Der Flur bietet ausreichend Raum, um ihn als Garderobe zu nutzen.

- ① Wohnzimmer **22.05 m<sup>2</sup>**
- ④ Bad/WC **7.07 m<sup>2</sup>**

- ② Schlafzimmer **11.71 m<sup>2</sup>**
- ⑤ Balkon/Terrasse **7.87 m<sup>2</sup>**
- ③ Küche/Essen **18.94 m<sup>2</sup>**
- ⑥ Kinderzimmer **10.65 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt (-3% Putz):**

**76.18 m<sup>2</sup>**

*Pläne können leicht abweichen*



WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER



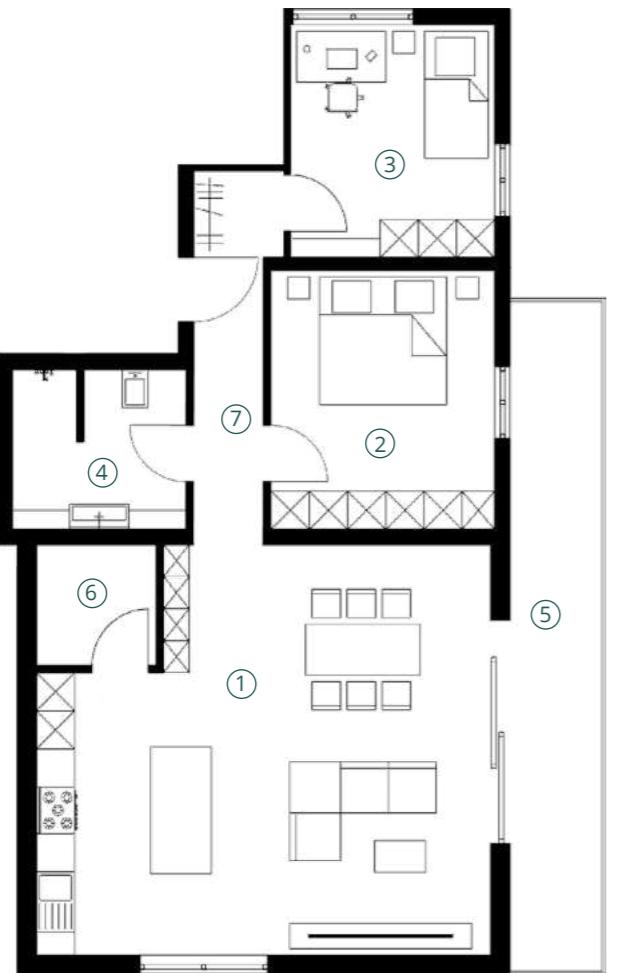
KÜCHE / ESSZIMMER

*Visualisierungen dienen nur als Beispiele.*

# 04

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // OBERGESCHOSS



Die erste Obergeschosswohnung mit 3,5 Zimmern ist ideal für eine Familie und bietet viel Raum zum Wohlfühlen. Sie umfasst ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und einen großzügigen Wohn-, Ess-

und Küchenbereich. Das Badezimmer ist ebenfalls gut ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist der lange, großzügige Balkon, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

- |  |  |  |
|--|--|--|
| ① Wohnen/Essen/Küche<br>41.97 m <sup>2</sup> | ② Schlafzimmer<br>14.25 m <sup>2</sup> | ③ Kinderzimmer<br>11.75 m <sup>2</sup> |
| ④ Bad/WC<br>6.73 m <sup>2</sup>              | ⑤ Balkon<br>3.98 m <sup>2</sup>        | ⑥ Abstell<br>3.57 m <sup>2</sup>       |
| ⑦ Flur<br>6.85 m <sup>2</sup>                |  |  |

**Wohnfläche gesamt (-3% Putz): 86.55 m<sup>2</sup>**

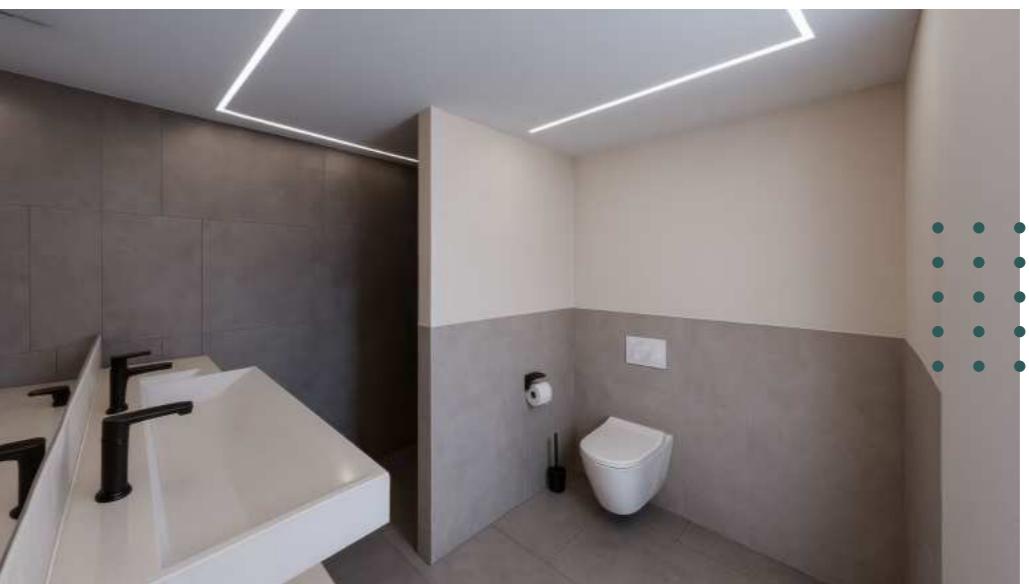
Pläne können leicht abweichen



WOHN- & ESSZIMMER / KÜCHE



SCHLAFZIMMER



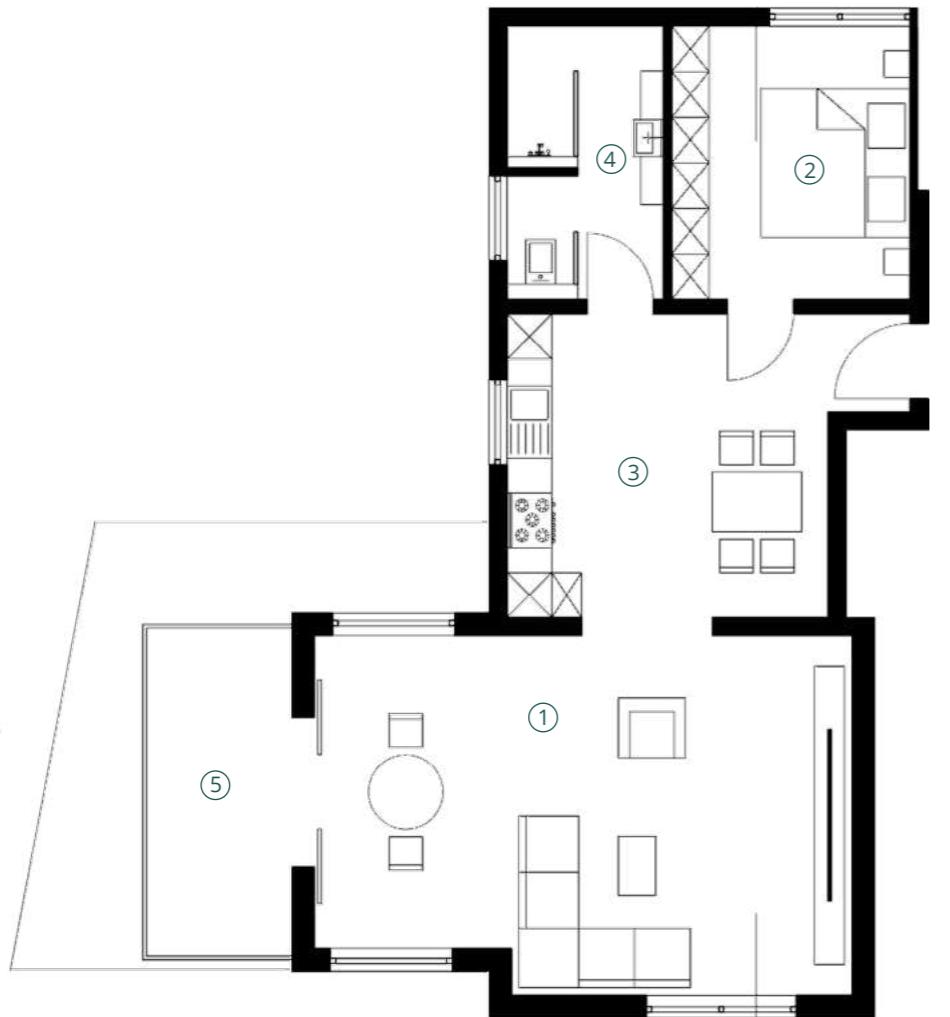
BADEZIMMER

Visualisierungen dienen nur als Beispiele.

# 05

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // OBERGESCHOSS



Die zweite Obergeschosswohnung mit 3,5 Zimmern punktet mit einer funktionalen Aufteilung und bietet viel Raum für eine Familie. Sie besteht aus einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem

- ① Wohnzimmer **33.18 m<sup>2</sup>**
- ④ Bad/WC **7.07 m<sup>2</sup>**

- ② Schlafzimmer **11.71 m<sup>2</sup>**
- ③ Küche/Essen **18.94 m<sup>2</sup>**
- ⑤ Balkon **2.25 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt (-3% Putz):**

**71.02 m<sup>2</sup>**

*Pläne können leicht abweichen*



WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER

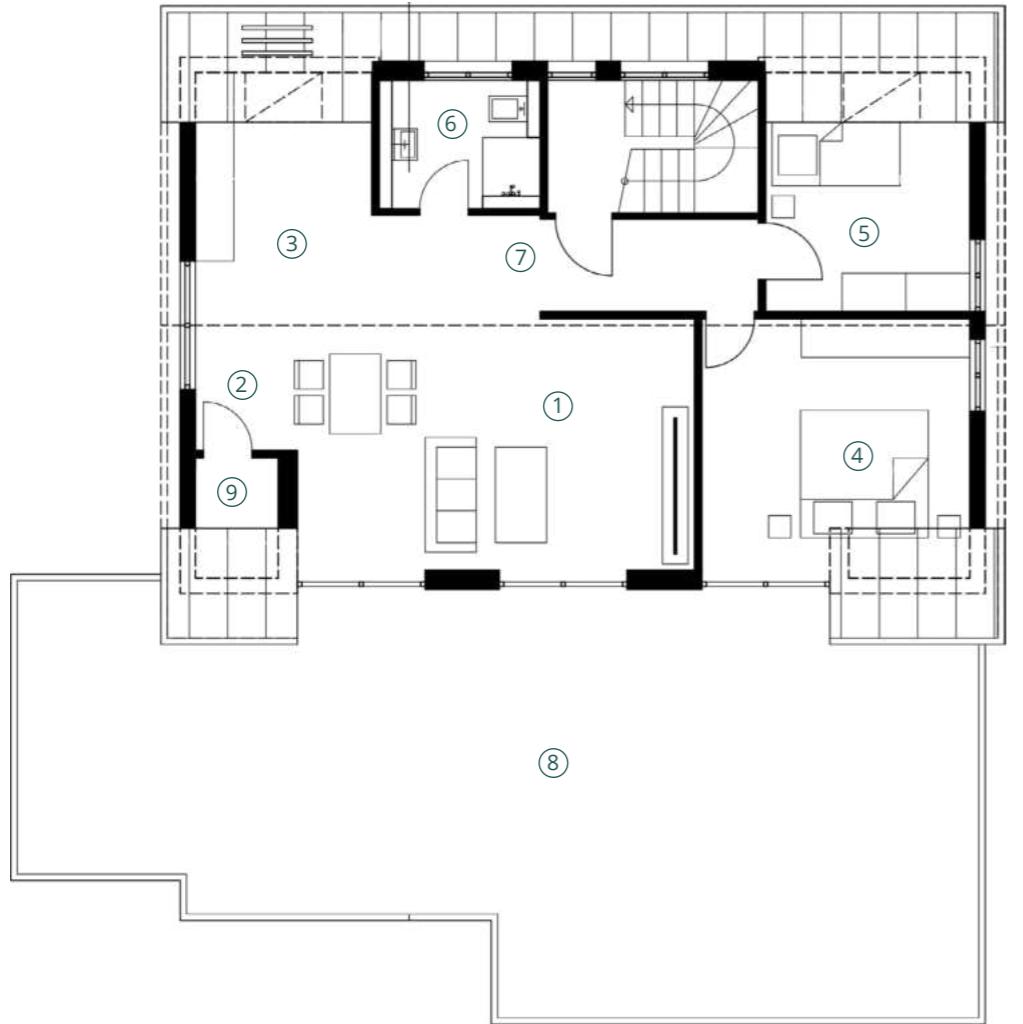


KÜCHE

# 06

## WOHNEINHEIT

3,5 - ZIMMER - WOHNUNG // DACHGESCHOSS



Die Dachgeschoßwohnung besticht durch ihre 3,5 Zimmer, die sich wie folgt aufteilen: ein gemütliches Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein offenes Wohnzimmer, das harmonisch in den Essbereich

übergeht. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die mit knapp 70 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche viel Platz zum Entspannen bietet. Alle Zimmer sind über einen zentralen Flur miteinander verbunden.

① Wohnzimmer

**16.59 m<sup>2</sup>**

② Esszimmer

**11.19 m<sup>2</sup>**

③ Küche

**7.59 m<sup>2</sup>**

④ Schlafzimmer

**14.32 m<sup>2</sup>**

⑤ Kinderzimmer

**8,42 m<sup>2</sup>**

⑥ Bad/WC

**4.31 m<sup>2</sup>**

⑦ Flur

**9.22 m<sup>2</sup>**

⑧ Dachterrasse

**21.65 m<sup>2</sup>**

⑨ Abstell

**1 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt (-3% Putz):**

**92.11 m<sup>2</sup>**

Pläne können leicht abweichen



WOHNZIMMER / ESSZIMMER



KÜCHE



BADEZIMMER

Visualisierungen dienen nur als Beispiele.

# LOXONE



## ENTDECKEN SIE DIE ZUKUNFT DES WOHNENS MIT DEM LOXONE SMART HOME-SYSTEM.

Als autorisierter Partner der Loxone Electronics GmbH sind wir stolz darauf, Ihnen eine umfassende Palette an innovativen Lösungen für die Automatisierung und Steuerung Ihres Zuhause präsentieren zu können.

### WAS IST EIN SMART HOME?

Ein vernetztes Zuhause, das nahtlos Komfort, Effizienz und Sicherheit bietet. Loxone ermöglicht die volle Kontrolle über Ihr Zuhause, von Beleuchtung bis Sicherheit, egal wo Sie sind.

**NOVUS**  
**PREISLISTE**

**WOHNEINHEIT 01**  
Untergeschoss

Wohnfläche:  
**62,06 m<sup>2</sup>**

Zimmer:  
**2,5**

Verkaufspreis:  
**263.276 €**

**WOHNEINHEIT 02**  
Erdgeschoss

Wohnfläche:  
**87,30 m<sup>2</sup>**

Zimmer:  
**3,5**

Verkaufspreis:  
**367.852 €**

**WOHNEINHEIT 03**  
Erdgeschoss

Wohnfläche:  
**76,18 m<sup>2</sup>**

Zimmer:  
**3,5**

Verkaufspreis:  
**327.660 €**

**WOHNEINHEIT 04**  
Obergeschoss

Wohnfläche:  
**86,55 m<sup>2</sup>**

Zimmer:  
**3,5**

Verkaufspreis:  
**372.208 €**

**WOHNEINHEIT 05**  
Obergeschoss

Wohnfläche:  
**71,02 m<sup>2</sup>**

Zimmer:  
**2,5**

Verkaufspreis:  
**303.494 €**

**WOHNEINHEIT 06**  
Dachgeschoss

Wohnfläche:  
**92,11 m<sup>2</sup>**

Zimmer:  
**3,5**

Verkaufspreis:  
**390.363 €**

Parkierung:

3 Garagenstellplätze je **16.000 €**  
3 Stellplätze je **12.000 €**

**BAUBESCHREIBUNG  
IN DER ÜBERSICHT**



## 1. Allgemeine Beschreibung

Im Rahmen einer umfassenden Sanierungsmaßnahme wird das Mehrfamilienhaus in der Weisensteiner Straße 56/1, ein Bestandsbau aus dem Jahr 1954, vollständig modernisiert und auf den neuesten energetischen und technischen Stand gebracht. Ziel ist die Schaffung von sechs hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten, die sowohl architektonisch als auch energetisch heutigen Wohnansprüchen in vollem Umfang gerecht werden.

Das Gebäude wird nach dem Effizienzhausstandard KfW 55 EE (Erneuerbare Energien) modernisiert. Neben umfassenden energetischen Verbesserungen und der Erneuerung der gesamten Haustechnik steht eine hochwertige Innenausstattung im Mittelpunkt des Konzepts. Jede der sechs Wohnungen erhält entweder einen Balkon oder eine Terrasse, großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und zeitgemäße Ausstattung.

## 2. Gebäudekonstruktion und Bauweise

Die Sanierung erfolgt unter Erhalt der tragenden Bausubstanz in Massivbauweise. Sämtliche Bauteile werden hinsichtlich Statik, Feuchtigkeitsschutz, Schall- und Wärmeschutz untersucht und – sofern erforderlich – saniert oder ersetzt. Das Gebäude umfasst vier Vollgeschosse mit einer Gesamtwohnfläche von rund 473 m<sup>2</sup>. Die Außenwände werden mit einem 18 cm starken Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nach GEG versehen; im Bereich des Anbaus kommt ein 16 cm starker mineralischer Dämmstoff zum Einsatz.

Die bestehende Dachkonstruktion wird erhalten, statisch ertüchtigt und mit einer neuen Dacheindeckung aus Tonziegeln in der Farbe Anthrazit (Hersteller Creaton oder gleichwertig) versehen. Zur Einhaltung der Energieeffizienzvorgaben wird das Dach mit einer Kombination aus 20 cm Zwischensparren- und 8 cm Aufsparrendämmung ausgestattet. Die resultierenden U-Werte liegen im Bereich  $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Die Kellerwände erhalten innenseitig eine 10 cm starke Dämmung, um insbesondere in der Untergeschoßwohnung eine gleichmäßige Raumtemperatur zu gewährleisten. Die Geschossdecken werden schall- und wärmeschutztechnisch auf den heutigen Stand gebracht.

## 3. Fenster, Außenelemente und Verschattung

Alle Fenster werden vollständig erneuert und durch dreifachverglaste Kunststofffenster (Aluplast oder gleichwertig) mit einem maximalen U-Wert von 0,95 W/m<sup>2</sup>K ersetzt. Die Fensterrahmen werden außen in Anthrazit und innen in Weiß ausgeführt. Zur Verschattung und zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung werden alle Fenster mit elektrisch steuerbaren Rollläden ausgestattet.

Fensterbänke innen bestehen aus weißer Keramik (1 cm), außen auswitterungsbeständigem Naturstein (2 cm). Im Erdgeschoss kommt Sicherheitsverglasung (VSG/ESG) zum Einsatz, um einen erhöhten Einbruchschutz zu gewährleisten.

Alle Wohnungen verfügen über private Freibereiche in Form eines Balkons oder einer Terrasse. Die Ausführung erfolgt mit frostbeständigen Plattenbelägen und modernen Glasgeländern.

## 4. Heizungs-, Lüftungs- und Energiekonzept

Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Tecalor. Diese ist vollständig kompatibel mit den Anforderungen des KfW-Standards für erneuerbare Energien. Die Wärmeverteilung erfolgt in allen Wohnräumen über eine komfortable Fußbodenheizung, die in jedem Raum individuell regulierbar ist.

Zur Sicherstellung einer kontrollierten und hygienischen Wohnraumlüftung wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Stiebel Eltron oder gleichwertig) in allen Wohneinheiten installiert. Diese sorgt für einen kontinuierlichen Luftaustausch bei gleichzeitiger Energieeinsparung.

Die Dachflächen des Gebäudes sind für eine optionale Nachrüstung mit einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Entsprechende Leerrohre und Anschlusspunkte für Wechselrichter und Speichertechnik sind vorgesehen.

## 5. Innenausbau und Ausstattung

Alle Innenwände werden in Qualitätsstufe Q3 glatt verputzt, mit Malervlies tapeziert und in neutralen Farbtönen (Weiß oder Beige) gestrichen. Die Raumhöhen orientieren sich am Bestand und werden soweit möglich modernisiert.

Die Bodenbeläge bestehen in den Wohn- und Schlafräumen aus hochwertigem, pflegeleichtem Klick-Vinyl, schwimmend verlegt. In den Bädern kommen moderne, großformatige Feinsteinzeugfliesen (120 × 60 cm) zum Einsatz, rutschhemmend gemäß Rutschklasse R9.

Die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet und verfügen über Handtuchheizkörper, Unterputzspülkästen (Geberit oder gleichwertig), wassersparende 2-Mengen-Spülungen und Sanitärkeramik von Duravit oder vergleichbarer Qualität. Die Armaturen stammen von Hansgrohe.

Die Wohnungseingangstüren entsprechen der Schallschutzklasse III und sind einbruchhemmend nach RC2 ausgeführt. Die Innentüren werden flächenbündig montiert, in Weiß oder Schwarz lackiert, mit Edelstahlbeschlägen.

## 6. Elektroinstallation und Kommunikation

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Sicherungskasten mit FI/RCD-Schutzschaltern sowie einen Multimediateiler. Die gesamte Elektroinstallation erfolgt gemäß VDE-Vorgaben. Die Stromversorgung umfasst:

- Mindestens vier Steckdosen pro Raum
- Jeweils ein Lichtschalter und ein Raumthermostat pro Zimmer
- Jalousienschalter an allen Fenstern mit Rollläden
- LED-Deckenbeleuchtung im Flur, Wohn- und Badezimmerbereich (neutralweiß, dimmbar)
- Decken-Spots in Schlaf- und Nebenräumen

Für den digitalen Alltag sind Internet- und TV-Anschlüsse über Glasfaser oder Breitbandanschluss in allen Wohn- und Schlafbereichen vorbereitet. Als Schalterprogramm kommt GIRA zum Einsatz – wahlweise in Schwarz Matt oder Weiß Matt.

## 7. Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche

Die Außenflächen des Grundstücks werden mit Augenmerk auf Funktionalität und Ästhetik neu angelegt. Die Gehwege und Stellplätze bestehen aus pflegeleichtem Doppel-T-Verbundpflaster. Die Beleuchtung des Außenbereichs erfolgt über energiesparende LED-Leuchten mit Bewegungsmeldern.

Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz; optional kann ein Garagenstellplatz erworben werden. Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen umfassen zudem:

- Einen zentralen Technikraum
- Einen Wasch- und Trockenraum mit Anslüssen für Waschmaschinen und Trockner
- Private Kellerabteile für jede Wohneinheit

Die Erdgeschosswohnungen sind schwellenlos und barrierefrei erreichbar.

## 8. Sonderausstattungen (optional)

Auf Wunsch und gegen Aufpreis können folgende individuelle Ausstattungen oder Erweiterungen gewählt werden:

- Installation einer betriebsbereiten Photovoltaikanlage inkl. Wechselrichter
- Erweiterte Smart-Home-Ausstattung zur Licht- und Heizungssteuerung (z. B. Loxone)
- Auswahl alternativer Bodenbeläge wie Parkett oder Design-Vinyl
- Zusätzliche Außenstellplätze oder Garagen

## 9. Rechtliche Hinweise gemäß MaBV (§ 3)

Diese Baubeschreibung dient als Grundlage für den geschuldeten Leistungsumfang gemäß § 3 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Alle hier beschriebenen Maßnahmen und Ausstattungsdetails stellen den Soll-Zustand bei Bezugsfertigkeit dar. Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen oder Verfügbarkeit gleichwertiger Materialien und Produkte bleiben vorbehalten, sofern diese den Wert oder die Funktion nicht mindern.



## ZUSAMMENFASSUNG DER BAUBESCHREIBUNG

### 1. Baukörper

- **Bauweise:** Massivbau (Bestand)
- **Außenwände:** Mauerwerk 24 cm mit Wärmedämmverbundsystem
- **Grundstücksgröße:** 668 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche gesamt:** 473 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Geschosse:** 4
- **Anzahl der Wohneinheiten:** 6
- **Balkone/Terrassen:** Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse

Mauerwerk, Dach Gebälk sowie Hausanschluss bleibt im Bestand!

### 2. Energetische Ausstattung

- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser (EE-kompatibel)  
Firma Tecalor
- **Fußbodenheizung:** In allen Wohnräumen mit individueller Steuerung
- **Dach:** Hochgedämmtes Satteldach mit U-Wert ≤ 0,14 W/m<sup>2</sup>K  
Zwischensparendämmung 20cm Auf Dach Dämmung 8 cm  
(Neu eingedeckt auf Bestandsgebälk) Ziegel Anthrazit/ Grau (Creaton)
- **Fenster:** Dreifachverglaste Wärmeschutzfenster mit U-Wert ≤ 0,95 W/m<sup>2</sup>K Kunststofffenster  
3-fach verglast in Anthrazit Aluplast oder gleichwertig
- **Rollläden:** Sonnenschutz (elektrisch)
- **Fensterbänke:** Keramik Simsen innen 1cm Dick & außen 2 cm
- **Fassade:** Wärmedämmverbundsystem (18 cm) zur Senkung des Heizwärmebedarfs
- **Fassade Anbau:** Mineral. Faserdämmstoff (16 cm)
- **Lüftung:** Dezentrale Lüftungsanlage Stiebel Eltron
- **Photovoltaikanlage:** Optional zur Eigenstromproduktion vorbereitet
- **Kellerdämmung:** 10 cm starke Dämmung der Wände zum Keller, In der UG-Wohnung  
für besseren Wärmeschutz Berechnung TK-Baupartner.

### 3. Innenausbau

#### Wände und Decken:

- **Innenwände:** Glatt verputzt Q3 und Malervlies und weiß/beige gestrichen
- **Bäder und WC:** Gefliest Wandbereiche in den Nasszellen bis zur Deckenhöhe und Teilbereiche 1,20 cm hoch. Fliesen Größe 120 x 60 cm
- **Schallschutz:** Schallschutz nach DIN 4109
- **Brandschutz:** Brandschutzmaßnahmen gemäß DIN 4102, inklusive Rauchmeldern in allen Räumen

#### Bodenbeläge:

- **Wohn- und Schlafräume:** Klick Vinyl Boden schwimmend verlegt
- **Bäder:** Hochwertige Fliesen, rutschfest, R9 in modernen Designs 120 x 60 cm

#### Türen:

- **Wohnungseingangstüren:** Schallschutzklaasse III, einbruchhemmend Porta oder gleichwertiges
- **Innentüren:** Flächenbündige Holzlammer Türe Weiß oder Schwarz lackiert, mit Edelstahlbeschlägen Porta oder gleichwertiges

#### Sanitäranlagen:

- **Bäder:** Ausgestattet mit bodengleichen Duschen, Handtuchheizkörpern, Markenarmaturen von Hans Grohe, und (Waschmaschinenschlüssen Optional)
- **Toiletten:** Unterspülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung von Geberit WC Toiletenschüssel der Firma Duravit oder Ähnliches.

#### 4. Außenbereich:

- **Fassade:** 2 mm Reibeputz Hell gestrichene Putzfassade, Lokalfarbe Anthrazit WDVS 18 cm Styropor Dämmung inkl. Fassaden Verkleidung am Anbau
- **Dach:** Dachaufbau 8 cm Aufsparrendämmung inkl. Dacheindeckung mit Tonziegeln Anthrazit und Blechverwahrungen in Anthrazit.
- **Stellplätze:** zugewiesene Stellplätze und Garagen Plätze
- **Außenanlagen:** Grüne Freiflächen, Zuwege und Beleuchtung im Außenbereich Parkplätze mit 6er Pflasterstein Doppel T-Verbundpflaster
- **Terrassen/Balkone:** mit Glas Geländern ausgestattet Terrassen/Balkone, je nach Wohneinheit

#### 5. Elektro- und Multimedia-Ausstattung:

- **Stromanschlüsse:** Jede Wohneinheit verfügt über einen Sicherungskasten ausgestatten mit FI 's nach DIN-Norm und mit einem Multimedia-Kasten.
- **Beleuchtung:** LED-Leisten in den Decken in Wohn/Flur und Bad Bereich Neutrales Licht Dimmbar. In Schlaf und Nebenzimmer Deckenspots
- **Steckdosen:** In allen Zimmern mindestens 4 Steckdosen, 1 Schalter sowie ein Thermostat.
- **Schalter:** In allen Zimmern ist mindestens 1 Licht Schalter und ein Jalousien-Schalter. (Außer Nassräume).
- **Multimedia:** Alle Wohnungen sind mit Internet- und TV-Anschlüssen (Breitbandkabel oder Glasfaser) ausgestattet.

*Alle Steckdosen und Schalter des Herstellers Gira in Schwarz Matt / Weiß Matt*

#### 6. Zusätzliche Ausstattung:

- **Barrierefreiheit:** Die Erdgeschosswohnung ist barrierefrei zugänglich
- **Sicherheitsausstattung:** Sicherheitsverglasung bei Fenstern und Balkontüren im Erdgeschoss
- **Aufzug:** Kein Aufzug im Gebäude
- **Abstellräume:** Kellerabteile oder zusätzliche Abstellräume pro Wohneinheit
- **Waschraum:** Der an den Technikraum angeschlossene Waschraum bietet Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung.

#### 7. Sonderausstattungen (Optional):

- Individuelle Auswahl der Bodenbeläge (Vinyl, Parkett, Fliesen)
- Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung (optional)
- Zusätzliche Stellplätze oder Garagenstellplätze
- Erweiterter Smart-Home-Einsatz (Lichtsteuerung, Heizung Loxone)



**Adresse:**  
Hintere Schmiedgasse 29,  
73525 Schwäbisch Gmünd

**Telefon:**  
07171 9594940