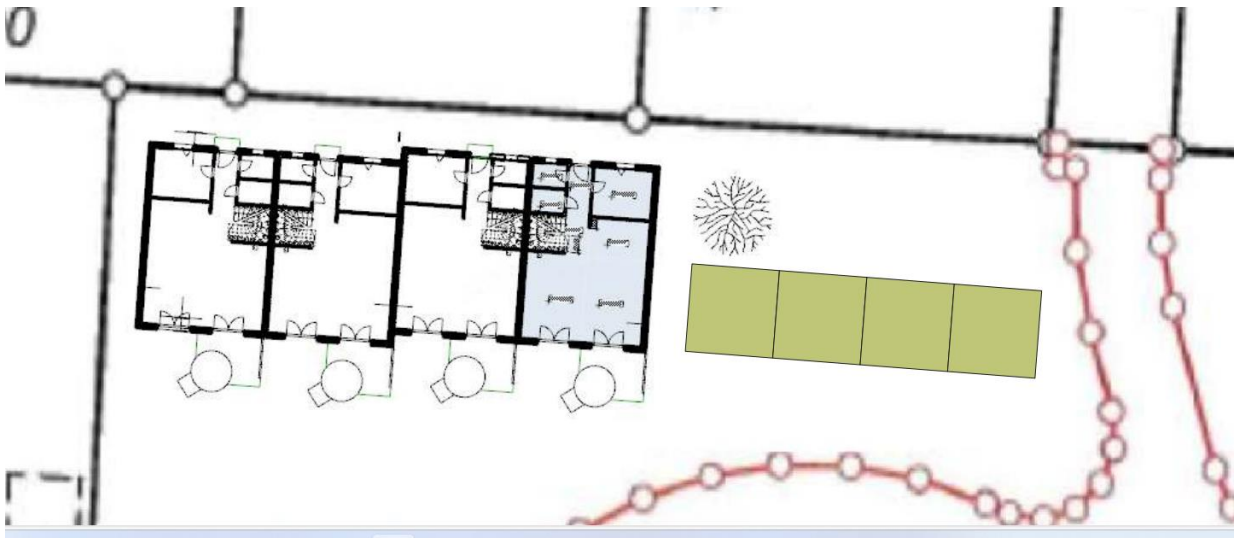


4 moderne Reihenhäuser KFW-Förderung möglich

(Stand 01.07.2024)

in 86706 Weichering - Lichtenau

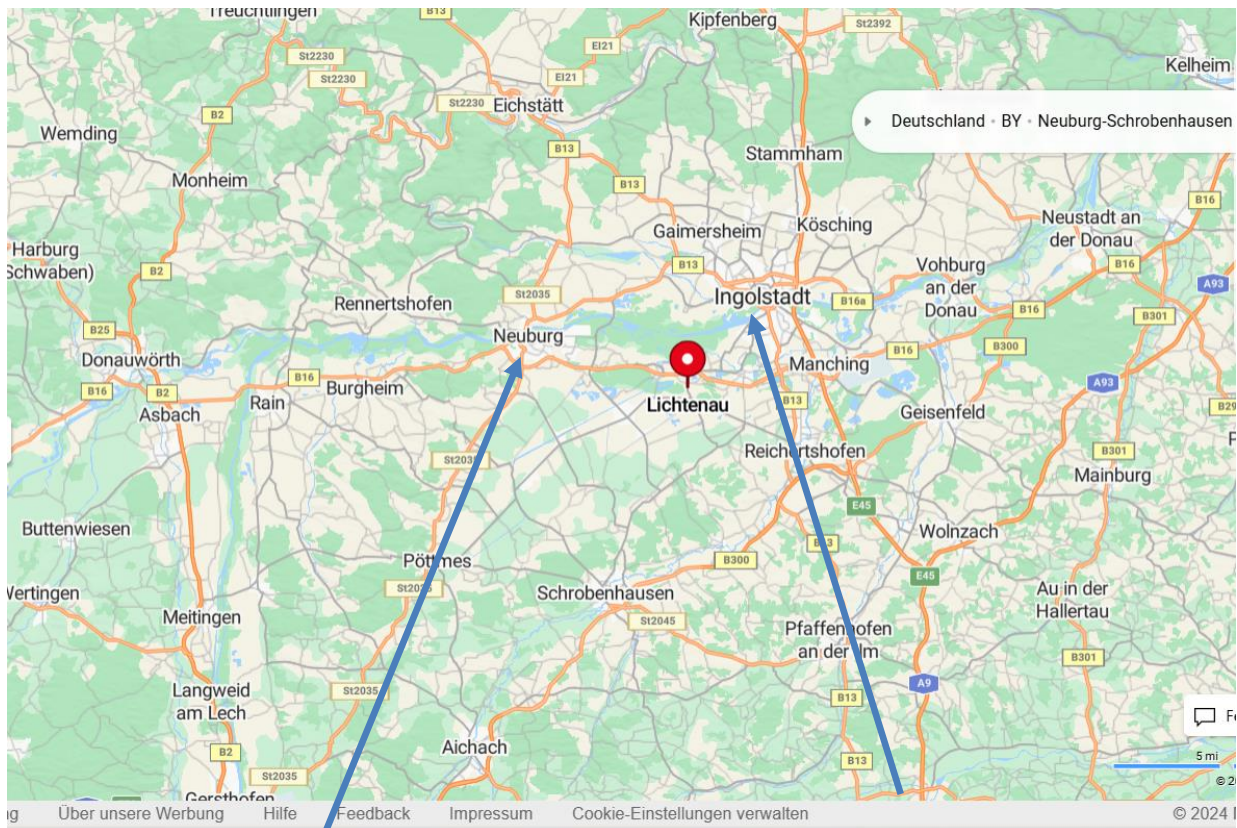
Am Unterfeld 2 bis 2c



4 moderne großzügige Reihenhäuser mit gehobener Ausstattung mit sonnigen Südterrassen und -gärten in sehr ruhiger Lage

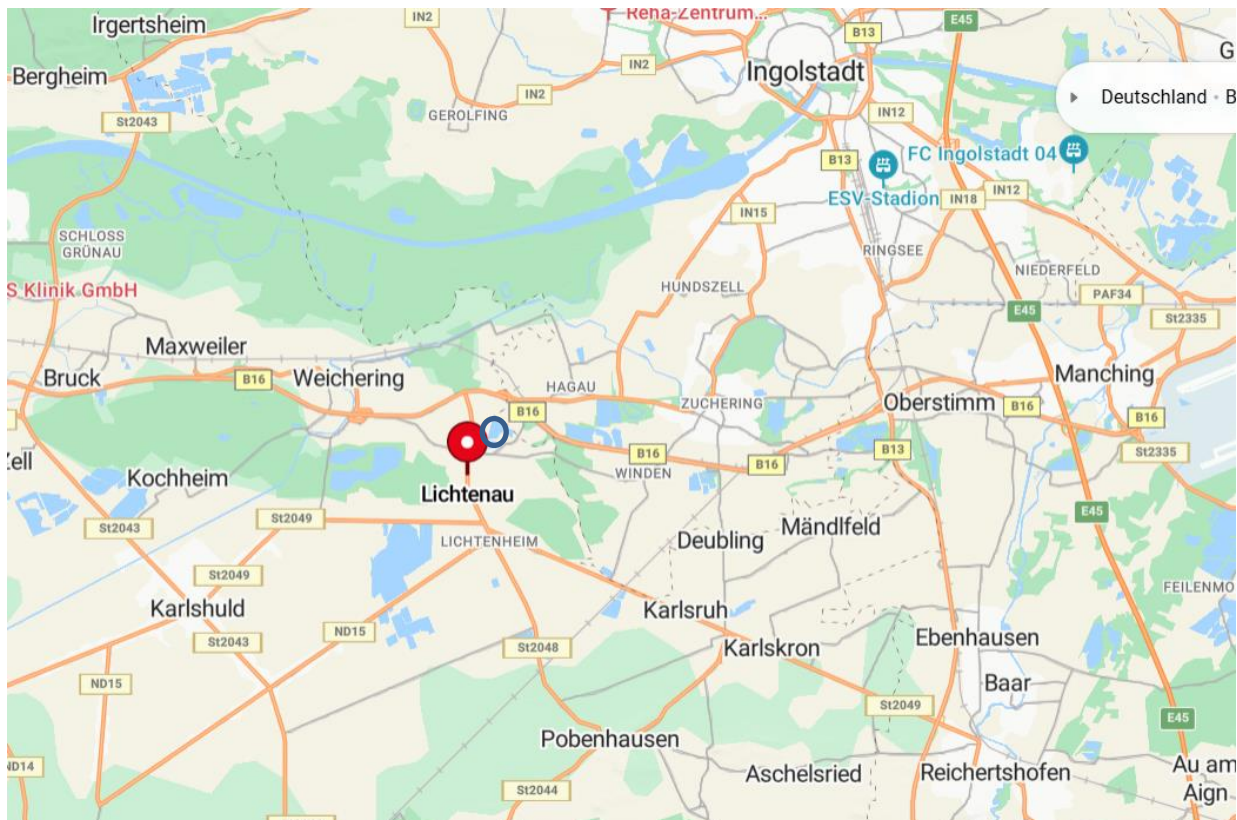
Wir stehen für energieeffizientes Bauen auf hohem Niveau

Nur 12 Min. bis Ingolstadt und 10 Min. bis Neuburg/D.



Neuburg/D.

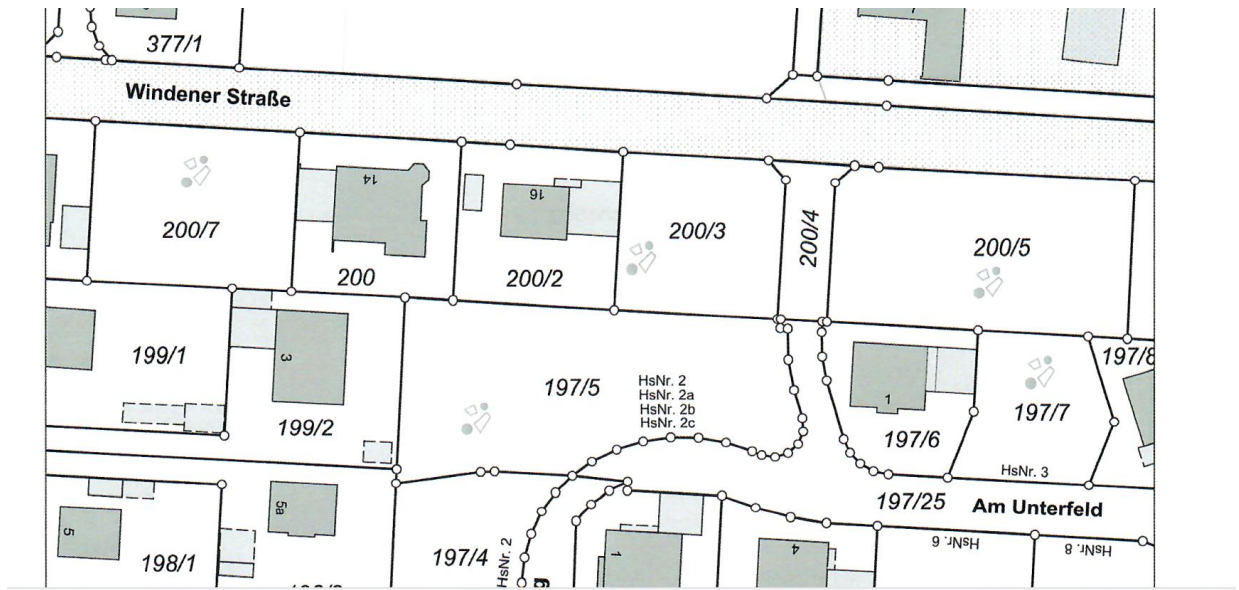
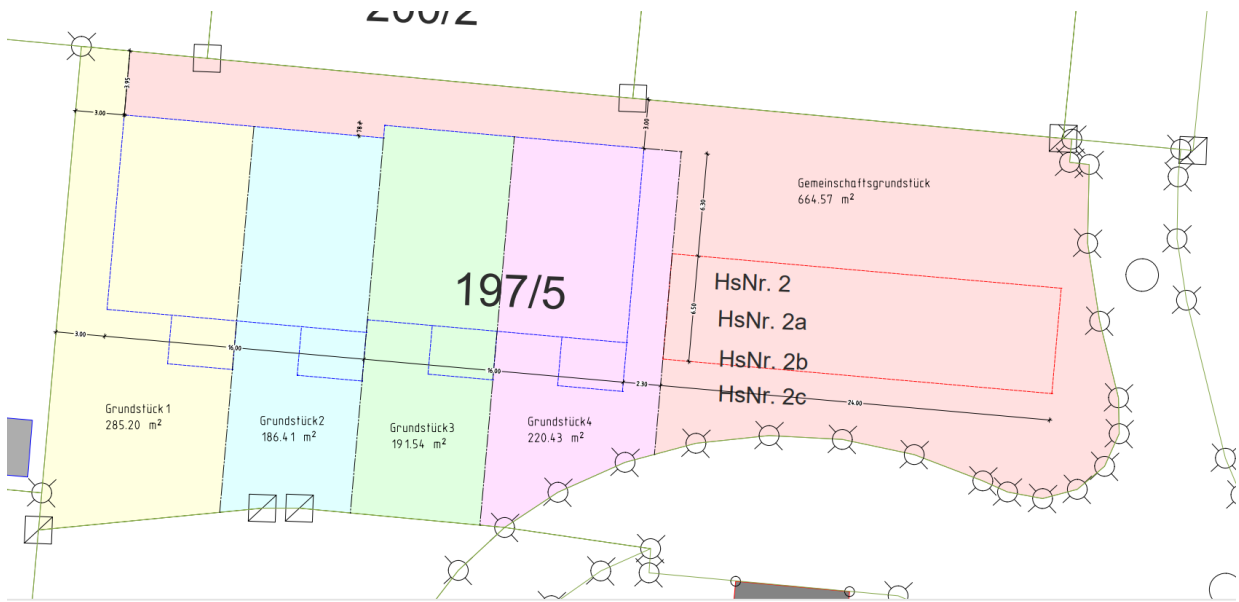
Ingolstadt



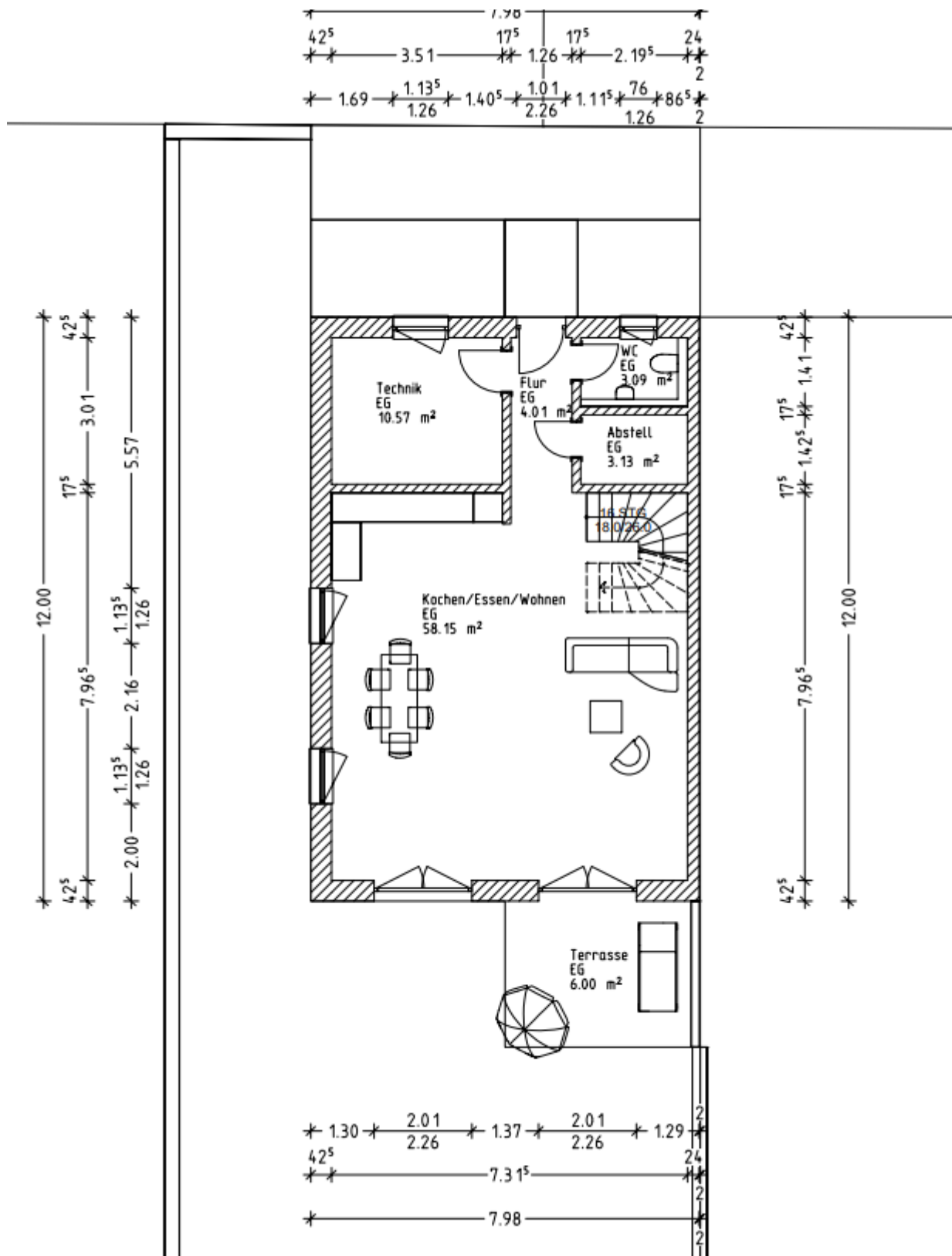
86706 Lichtenau (OT der Gemeinde Weichering)

Die räumliche Nähe zu Ingolstadt, Neuburg, Schrobenhausen, Pfaffenhofen und zur A9 - von München nach Nürnberg - macht Lichtenau als Wohnort noch attraktiver.

Lageplan

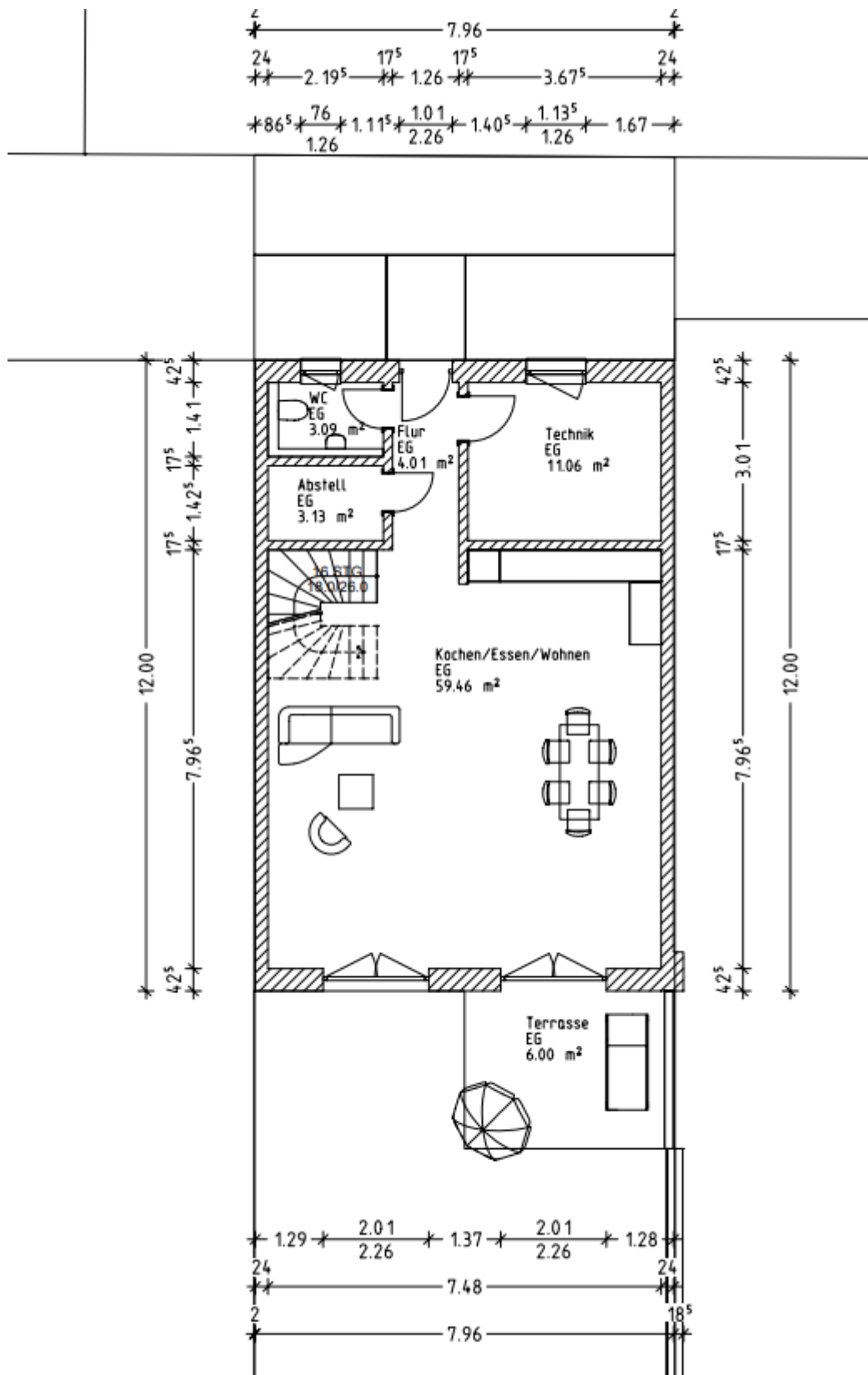


Grundriß Erdgeschoß Reiheneckhaus



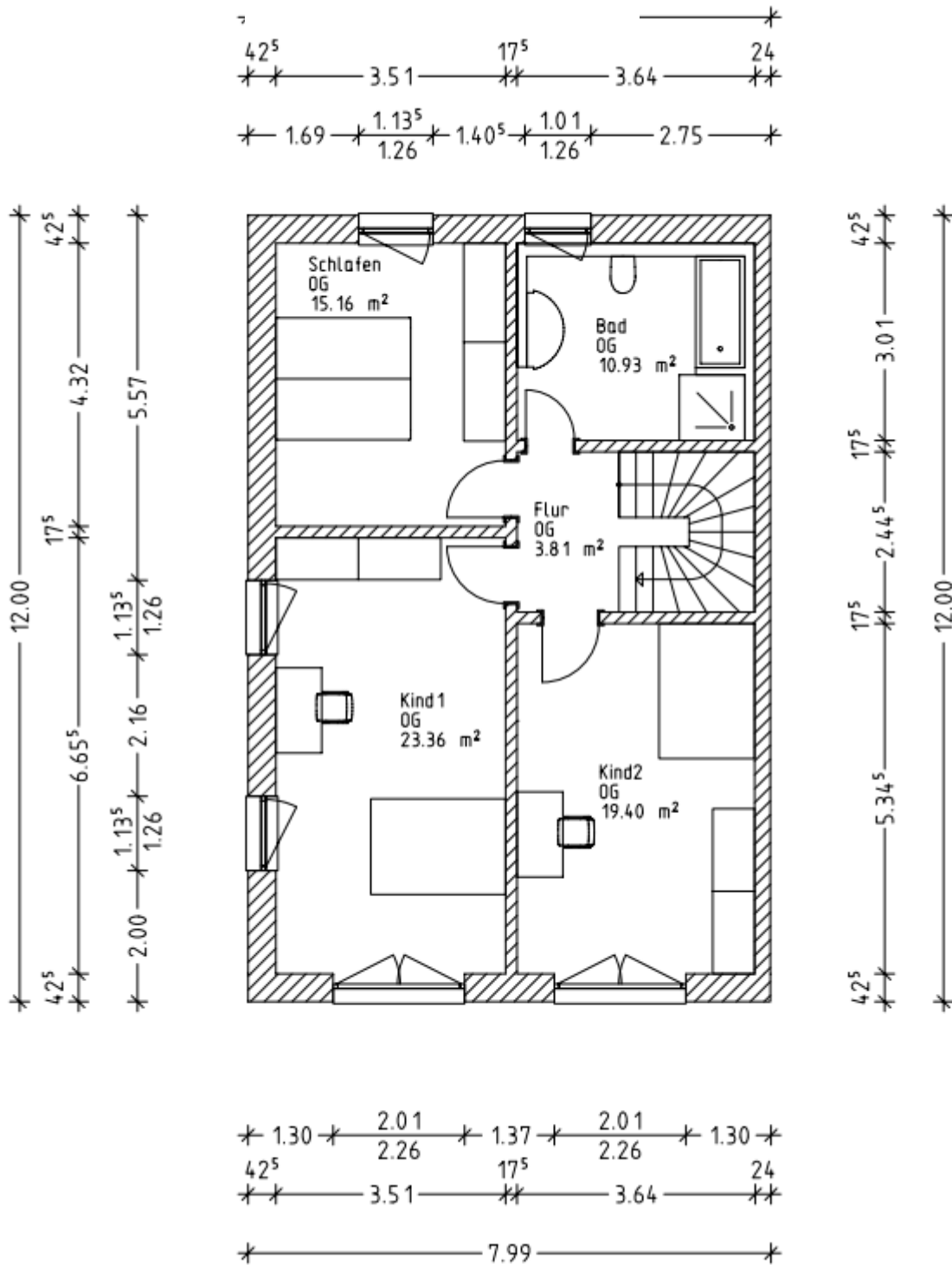
Nicht maßstabsgetreu

Grundriss Erdgeschoß Reihenmittelhaus



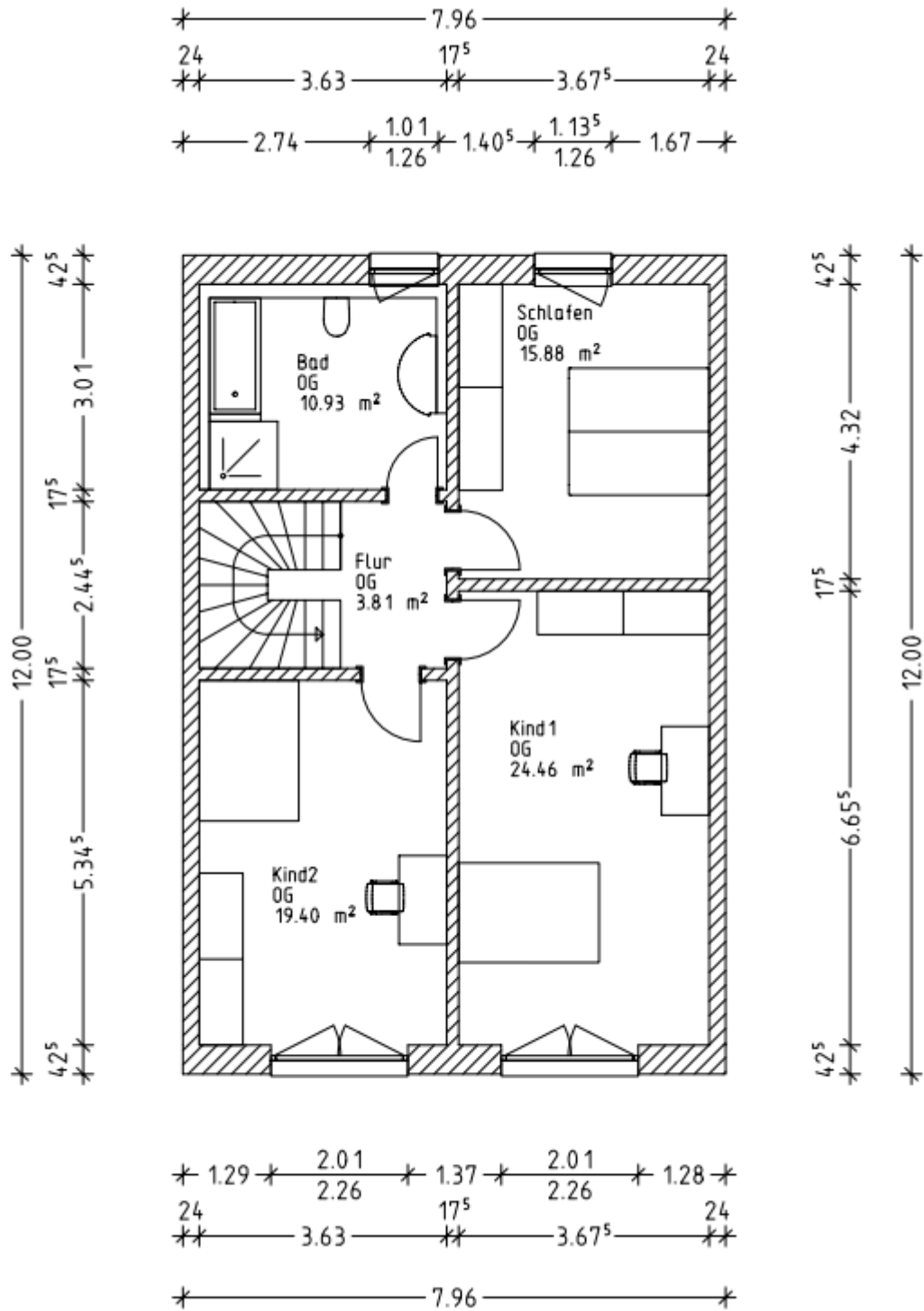
Nicht maßstabsgetreu

Grundriß Obergeschoß Reiheneckhaus



Nicht maßstabsgetreu

Grundriß Obergeschoß Reihenmittelhaus



Nicht maßstabsgetreu

3D-Ansicht Terrassenseite (Süden), Reiheneckhaus + Reihenmittelhaus



3D-Ansicht Eingangsseite (Norden) Reiheneckhaus + Reihenmittelhaus



Preisliste

Preisliste 4 Reihenhäuser 86706 Lichtenau, Am Unterfeld 2 - 2c

Lage	REH Süd-West	RMH West	RMH Ost	REH Süd-Ost
Haus-Nr.	Am Unterfeld 2	Am Unterfeld 2a	Am Unterfeld 2b	Am Unterfeld 2c
Haus-Grundstück in QM	285,20	186,41	191,54	220,43
Anteil Gem.-Grund in QM	166,14	166,14	166,14	166,14
Größe Kauffläche gesamt	451,34	352,55	357,68	386,57
Kaufpreis GS inkl. Erschließg	171.509,20 €	133.969,00 €	135.918,40 €	146.896,60 €
Haus-Wohnfl. EG + OG in QM	138,40	138,40	138,40	138,40
Kaufpreis Haus fast schlüsselfertig	374.500,00 €	359.000,00 €	359.000,00 €	374.500,00 €
Innenausbau-Pakete				
Bodenbeläge ca. 125 qm je 80,- €/qm	9.600,00 €	9.600,00 €	9.600,00 €	9.600,00 €
Fliesen Bad Boden + Wand ca. 40 qm	5.400,00 €	5.400,00 €	5.400,00 €	5.400,00 €
Fliesen Gäste-WC Boden ca. 4 qm	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €
Maler- und Spachtelarbeiten innen	6.600,00 €	6.600,00 €	6.600,00 €	6.600,00 €
Innenausbaupaket gesamt	22.400,00 €	22.400,00 €	22.400,00 €	22.400,00 €
Außenausbau-Pakete				
Terrasse herrichten, ca. 21 qm	3.200,00 €	3.200,00 €	3.200,00 €	3.200,00 €
Eingangspodest installieren, 1 Tritt	2.100,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €
Pflastern Zufahrt, Stellpl, Zuweg 150 qm	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
Doppelcarport in Metall, ca. 6 x 6 m	8.400,00 €	8.400,00 €	8.400,00 €	8.400,00 €
zu berücksichtigende Kosten				
Herstellungsbeitrag Kanal für GS	2.664,00 €	2.664,00 €	2.664,00 €	2.664,00 €
Herstellungsbeitrag Wasser für GS	455,86 €	356,08 €	361,26 €	390,44 €
Herstellungsbeitrag Wasser für Wfl.	1.071,00 €	1.071,00 €	1.071,00 €	1.071,00 €
Hausanschlüsse Strom, Wasser, Telekom	6.500,00 €	6.500,00 €	6.500,00 €	6.500,00 €
Herstellungsbeiträge + Hausanschlüsse	10.690,86 €	10.591,08 €	10.596,26 €	10.625,44 €
Gestaltung Außenanlagen	Eigenleistung	Eigenleistung	Eigenleistung	Eigenleistung
Kaufnebenkosten für Notar und Ämter	Ca. 5,5 %	Ca. 5,5 %	Ca. 5,5 %	Ca. 5,5 %

Fa. aurum Immobilien-Service ; Verkaufs-Bau- + Leistungsbeschreibung;
Projekt: 4-Spänner mit 4 RHs, Am Unterfeld 2-2c, Lichtenau; 01.07.2024

Planung

Die Planung des Projektes wird durch uns durchgeführt. Über Ausschreibungen werden die Angebote für die einzelnen Gewerke eingeholt, so dass anschließend die Vergabe an ortsansässige Firmen vorgenommen wird unter den Aspekten: Qualität, Zuverlässigkeit, Service und Preis-/Leistungsverhältnis. Für die jeweiligen handwerklichen Leistungen gibt es die gewerkübliche Garantie nach BGB. 30 Jahre Gewährleistung gibt es auf die tragende Konstruktion Ihres neuen Hauses. Nach Übergabe des Hauses an Sie erhalten Sie eine komplette Liste der beteiligten Handwerksunternehmen.

Realisierung

Die Bauleitung und -überwachung sowie die zeitliche und fachliche Koordination der einzelnen Handwerksfirmen übernehmen wir. Einzelne Wünsche und nachträgliche Änderungen werden mit dem Bauherrn und uns vor ihrer Realisierung abgestimmt, eine Verpflichtung auf Ausführung von Sonderwünschen durch uns besteht nicht, wenn möglich werden sie aber berücksichtigt. Während der Bauphase werden die einzelnen Handwerkerleistungen von uns überwacht und nach der Bauphase erfolgen Abnahmen der einzelnen Leistungen mit Übergabeprotokoll, federführend durch uns. Im Bedarfsfall auf Wunsch gegen Übernahme der Kosten kann dies auch durch den TÜV oder DEKRA ausgeführt werden, bis das Bauvorhaben komplett mängelfrei an Sie übergeben ist.

Der Rohbau

Erdarbeiten/Fundamente/Entwässerung

Der Erdaushub wird seitlich auf dem Grundstück gelagert, getrennt davon der vorher abgeschobene Humus. Sobald der Rohbau steht, werden die Arbeitsräume wieder mit wasserdurchlässigem Material verfüllt. Der restliche Außenbereich wird mit vorhandenem Material für die spätere Gestaltung der Außenanlagen hergerichtet. Die Fundamentplatte wird in wasserundurchlässigem Beton in einer Stärke von 25 - 30 cm auf einer Sauberkeits- und Drainschicht mit einer Stärke von ca. 5 - 10 cm erstellt. Die Dachentwässerung läuft über die Fallrohre in KG-Rohre, die bis in frostsichere Tiefe nach unten führen und dann in einen Sickerschacht auf dem eigenen Grundstück münden, der ca. 2,50 m tief eingegraben wird.

Außenwände

Im Erd- und Obergeschoß werden die Außenwände in Poroton-Leichtbauziegel mit entsprechendem Dämmwert (08er Ziegel eines regionalen Ziegelherstellers, 42 cm stark) erstellt, so daß eine KfW-Förderung möglich ist (wenn diese in der vorgegebenen Antragszeit von Ihnen beantragt wird und von der KfW-Bank bestätigt wurde!).

RH-Trennwände/Wohnungstrennwände

Im EG und OG werden die Kommunwände mit Verfüllziegel in ausreichender Stärke (je 17 cm) erstellt oder alternativ in Beton, entsprechend den aktuellen Schallschutznormen. Zwischen den Kommunwänden werden Matten als Brandschutz installiert, so daß auch hier die Brandschutznormen erfüllt sind..

Innenwände

Sie bestehen im Erd- und Obergeschoß aus Ziegelmauerwerk eines regionalen Ziegelherstellers, bei tragenden Wänden in einer Stärke von 17,5 cm oder wo notwendig 24 cm und bei nichttragenden Wänden von 11,5 cm.

Geschossdecken

Die Decken des Erd- und Obergeschosses werden als Filigran-Fertigdecken aus Stahlbeton mit einer Stärke von ca. 20 - 22 cm eingebaut (je nach statischer Erfordernis). Die betonierte OG-Decke wird von oben mit 24 cm Wärmedämmung gedämmt (Dämmwert lt. ENEC 2014). Der Dachboden erhält je RH eine wärmedämmte ausziehbare Bodentreppe.

Dachausbildung

Der Dachstuhl besteht aus druckimprägniertem Holz, erstellt nach den statischen Berechnungen des Zimmerers. Auf den 24 cm starken Sparren wird eine Schalung, darauf eine hochwertige, diffusionsoffene Unterspannbahn mit anschließender Lattung und Konterlattung für die Dachziegel aufgebracht. Das Dach wird mit pflegeleichten, beschichteten Betondachsteinen der Fa. Eternit, Typ „Verona“ in anthrazit eingedeckt.

Spenglerarbeiten

Die Regenrinne, Regenfallrohre und sonstige Spenglerarbeiten werden in langlebigem Titanzink ausgeführt.

Treppen

Die Treppenläufe werden als Stahlbetontreppe erstellt, die gefliest wird (Materialpreis für die Fliesen 30,- EUR inkl. 19% MwSt). Der Edelstahlhandlauf rundet die zeitlose Gestaltung ab. Andere Treppenvarianten sind auf Wunsch natürlich auch möglich (z.B. freischwebende Vollholztreppen).

Terrasse/Eingangspodest (falls im Leistungsumfang enthalten)

Der Terrassenunterbau wird mit geeignetem Recyclingmaterial stark verdichtet. Das weitere Errichten der Terrasse ist nicht im Leistungsumfang enthalten, kann aber über die separate Mehr- und Minder-Preisliste individuell vereinbart werden. Größe der Terrasse entsprechend der Planzeichnung. Das Eingangspodest – falls im Leistungsumfang enthalten - ohne zusätzliche Stufen wird mit außenanlagegeeigneten Betonsteinen auf verdichtetem Boden separat gestaltet.

Die Haustechnik

Die Rohinstallation von Heizung und Sanitär erfolgt mit hochwertigen Kunststoffrohren, Elektro wird in Leerrohren verlegt.

Heizung

Jedes RH erhält eine moderne, modulierende Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Hochleistungswärmepumpenspeicher und Pufferspeicher. Die Heizung selbst wird im Technikraum untergebracht, das luftanziehende Außengerät auf einem Fundament im Außenbereich. Die Anlage wird elektronisch Außentemperaturabhängig geregelt.

Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten eine Fußbodenheizung (bis auf Speis), wobei in der Regel ein Portaplatten- und Rohrsystem verwendet wird. Die jeweils abgetrennten Räume werden über Raumthermostate wärmetechnisch reguliert. In den Bädern wird zusätzlich eine Wandheizung installiert (Größe und Lage entsprechend den Vorgaben der Heizungsfachfirma).

Sanitärinstallation

Bad

Das Bad wird mit einer modernen, weißen Acrylbadewanne ausgestattet. Warm- und Kaltwasserzufuhr können bequem mit der funktionellen Einhebel-Aufputz-Mischgarnitur mit integrierter Handbrause geregelt werden.

Alle Bäder erhalten eine bodengleich geflieste Dusche mit einer Einhandmischbatterie mit Handbrause und Verstellstange und die Duschen werden durch eine Glaswand abgetrennt.

Die Waschtische aus weißem Kristallporzellan sind ca. 60 cm breit, versehen mit Excenter-Ablaufgarnitur und Einhebelmischbatterie.

Die Wandtiefspülklosetts sind ebenfalls weiß, mit modernem Unterputzspülkasten. Der Sitz und Deckel sind aus weißem Kunststoff.

Alle Armaturen sind auszuwählen aus dem Programm der Fa. Ideal Standard oder Gleichwertiges.

Ihre Sonderfarbwünsche erfüllen wir gerne, gegebenenfalls ist ein Aufpreis notwendig.

WC

Das WC erhält das gleiche Tiefspülklosett wie das Bad und ein weißes Handwaschbecken aus Kristallporzellan in einer Größe von ca. 42 cm. Excenter-Ablaufgarnitur und Einhebel-Aufputz-Mischbatterie sind auch hier selbstverständlich. Alle Armaturen sind auszuwählen aus dem Programm der Fa. Ideal Standard oder Gleichwertiges.

Dezentrale Lüftung

Je Wohneinheit wird eine Lüftungsteuereinheit in der Außenwand installiert, von der in den Decken verlaufend über Leitungsrohre weitere Räume in die dezentrale Lüftung über Deckenauslässe integriert werden.

Küche

In der Küche werden alle Vorbereitungen für den Einbau einer Küche mit Warm- und Kaltwasseranschluß getroffen.

Elektro

Die nachfolgende Elektro-Baubeschreibung dient als Grundlage für die standardmäßige Elektroeinrichtung Ihres neuen Hauses. Zusatzwünsche oder andere Schalterprogramme sind selbstverständlich möglich. Besprechen Sie diese direkt mit der Fachfirma, um auch eventuelle Zusatzkosten einkalkulieren zu können.

Der weitere Innenausbau

Putz

Die Wände in den Wohngeschossen erhalten einen hochwertigen Kalkgipsputz, die Feuchträume einen Kalk-Zementputz jeweils von der Fa. Schwenk, Baumit oder gleichwertig. Die Decken des Erd- und Obergeschosses werden im Rahmen der Malerarbeiten (falls im Leistungsumfang enthalten) an Übergängen und Löchern glatt verspachtelt und geschliffen und anschließend glatt weiß gestrichen.

Der wärmedämmende Außenputz wird mehrlagig aufgetragen, die Unterputzschicht mit mineralischem Leichtputz, darauf erfolgt eine Gewebespachtelung gegen spätere Haarrisse und die äußere Schicht als weiß eingelassener Edelputz mit feiner Körnung und einem zusätzlichen Egalisationsanstrich. Der Übergang vom Sockelputz zu der gedämmten Bodenplatte und zu den gedämmten Fundamenten (falls bautechnisch notwendig) wird gegen Feuchtigkeit abgedichtet und diese Isolierung wird im Rahmen der Außenanlagengestaltung zusätzlich mit einer Noppenbahn gegen Beschädigungen durch Auffüllmaterial geschützt.

Malerarbeiten innen (falls im Leistungsumfang enthalten)

Sämtliche verputzten Wände im Haus werden vollständig deckend weiß mit hochwertiger Dispersionsfarbe gestrichen. Eventuelle Trockenbauwände und die Erd- sowie die Obergeschossdecke werden an den Übergängen gespachtelt und abgeschliffen und anschließend glatt weiß gestrichen.

Fenster und Fenstertüren

Erd- und Obergeschoß

Die Fenster und Fenstertüren (5-6-Kammer-Profil, RAL-geprüft) sind aus weißem Kunststoff mit 3-fach-Verglasung (U-Wert 0,6) ohne Sprossen – entsprechend der Wärmeschutzverordnung – und lassen sich mit modernen Leichtmetallbeschlägen bequem bedienen. In jedem Raum ist selbstverständlich mindestens ein Fensterelement mit Dreh-Kippbeschlag ausgestattet. Die Fenster werden nach aktueller DIN 4108 (RAL-Montage) montiert.

Die Fenster erhalten an der Außenseite Metallfensterbänke und innen Natursteinbänke (Juramarmor grau/gelb).

Rolläden

Rolläden mit Kunststoffpanzern sind für alle rechteckigen Fenster in den Wohngeschossen vorgesehen (bis auf Dachflächen-, Treppen- und WC-Fenster). Sie werden in wärmegeprägten Ziegel-Rolladenkästen (innen geschlossen und verputzt) installiert und sind von innen elektrisch zu bedienen.

Türen

Haustür

Die formschönen Eingangstüren mit Leichtmetallbeschlag bestehen aus Aluminium, weiß pulverbeschichtet mit großdimensionierter Eisen- und Aluminiumverstärkung (daher verwindungssteif), vierseitig umlaufend mit einer Gummidichtung. Auch sie werden nach DIN 4108 (RAL-Montage mit zweiseitig klebendem Dichtband) montiert.

Innentüren

Die Innentüren und Umfassungszargen bestehen aus Röhrenspankern mit robustem und langlebigem Laminat beschichtet, mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung, wahlweise in über 8 Designs (Ahorn, Buche, Esche grau, uni weiß, Eiche etc.). Die Türblätter sind dreiseitig profiliert und die Zargen mit attraktiven abgerundeten Bekleidungen versehen. Die Türen werden mit modernen hochwertigen Edelstahldrückergarnituren bestückt.

Estrich

Auf der Bodenplatte wird eine Schweißbahnisolierung gegen Restfeuchte verlegt. Im EG und OG werden dann Estrich-Wärmedämmplatten verlegt. In Ausnahmefällen kann in den Wohngeschossen flüssige, schnell trocknende Wärmedämmung installiert werden (die Entscheidung obliegt dem Baukoordinator). Im Erd- und Obergeschoß kommt dann eine gut 3 cm starke Trittschalldämmung, auf der das Fußbodenheizungssystem installiert wird. Abschließend erhalten alle Geschosse einen hochwertigen Fließestrich.

Bodenbeläge (falls im Leistungsumfang enthalten)

Fliesen (Bad, WC)

Diese Räume – soweit vorhanden - werden mit Bodenfliesen (bis 80,- EUR/qm inkl. MwSt. für Material und Verlegung inkl. Sockelleisten) ausgestattet. Besondere Verlegeformen und zusätzliche Elemente, wie z.B. Mosaik, sind selbstverständlich möglich, in der Regel aber mit einem Mehrpreis verbunden.

Moderner Vinylboden (Wohn/Ess- und Schlafräume, Küche, Speis, Flure, Dielen, Windfang)

Hier wird topaktueller, moderner, langlebiger Vinylboden verlegt – aus diversen Designs auswählbar –, der direkt auf dem vorab gespachtelten Boden verklebt wird (bis 80,- EUR/qm inkl. MwSt. für Material und Verlegung). Fußbodenleisten werden in Holz oder passend zum Bodenbelag ausgeführt und sind in den genannten Preisen enthalten.

Keramische Wandbeläge (falls im Leistungsumfang enthalten)

Bad

Die Wände im Bad (Dachschrägen nicht) werden allseitig deckenhoch gefliest (bis 80,- EUR/qm inkl. MwSt. für Material und Arbeitsleistung).

Außenanlage

Vorgartenbereich

Im Genehmigungsplan eingezeichnete Stellplätze und Zuwegungen werden mit verdichtungsfähigem Material stark verdichtet. Weiterführende Pflasterarbeiten gehören nicht zum Leistungsumfang, können aber separat in Auftrag gegeben werden.

Gärten

Die Gärten werden mit vorhandenem Oberboden und einer Rohplanie, für eine weitere Bepflanzung und Gestaltung durch Sie, vorbereitet. Auch ein Außenwasserhahn je RH gehört zu unserem Leistungsumfang.

Hinweis zur Gewährleistung

Die Gewährleistung beträgt je nach Gewerk in der Regel nach BGB 5 Jahre, jedoch sind Rissbildungen, die aufgrund normaler bauphysikalischer Einflüsse entstehen (z.B. Schwinden und Kriechen) bei Baustoffen wie Beton, Putz, Holz, Gipskarton, Silikon-/Acrylfugen usw. keine Mängel im Sinne der Gewährleistung.

Das Bauvorhaben wird selbstverständlich entsprechend den derzeit gültigen DIN-Normen für Wärmeschutz und Schallschutz geplant und erstellt.

Allgemeine Hinweise

Sämtliche auswählbaren Materialien werden aus unserem Sortiment zur Auswahl gestellt, bzw. Sie können die Materialien bei unseren Partnerunternehmen auswählen und auch dort über besondere Wünsche sprechen. Eventuelle Mehrkosten rechnen Sie dann direkt mit den Partnerunternehmen oder mit uns ab. Beschreibungen mit dem Zusatz „... auf Wunsch...“ in dieser Baubeschreibung sind in der Regel mit einem Mehrpreis verbunden. Bitte besprechen Sie dies im Vorfeld mit uns, um spätere Missverständnisse zu vermeiden.

Beteiligte Handwerksunternehmen

Alle am Bau beteiligten und von uns beauftragten Handwerksunternehmen kommen in der Regel aus der näheren Region. Es sind alt eingesessene, renommierte Firmen, die termingetreu, serviceorientiert und qualitativ gut arbeiten. Kurze Wege und in der Regel die bereits langjährige Zusammenarbeit mit diesen Unternehmen garantieren dafür, dass ein zügiger Bauablauf erfolgt und eventuell auftretende kleine Beanstandungen umgehend zur Zufriedenheit unserer Kunden erledigt werden.

Weitere Leistungen:

Weitere Leistungen, die mit Ihrem Hausneubau zusammenhängen (z.B. evtl. Hausanschlusskosten inklusive etc.), entnehmen Sie bitte dem Ihnen von uns ausgehändigten Angebot und der beigefügten Mehr- und Minder-Preisliste, was auch Bestandteil unseres Bau-Werkvertrages mit Ihnen wird. In der Regel sind Sie als Bauherr für die ausreichende Versicherung der Baustelle und Ihres Neubaufvorhabens verantwortlich. Gerne geben wir Ihnen in diesem Zusammenhang Tipps, aber für die letztlich fachlich anerkannte Beratung empfehlen wir Ihnen unbedingt ein Gespräch mit der Versicherung Ihres Vertrauens (Bauherrenhaftpflicht, Gebäudeversicherung inkl. Bauphase, Bauwesen- bzw. Bauleistungsversicherung).