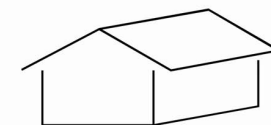




*Modern – Energieeffizient – Ruhig – Komfortabel – Großzügig*

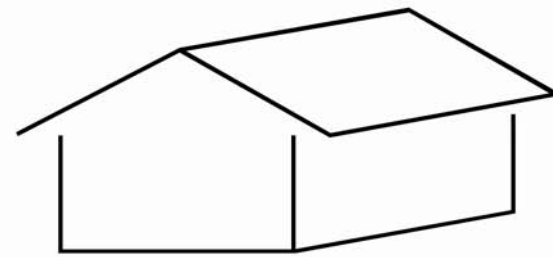
***Wohnen in familienfreundlicher Umgebung***

Hannelore  
Gebelein  
Immobilien



Alleinvertrieb durch:

Hannelore  
Gebelein  
Immobilien



Alexanderstraße 11  
95444 Bayreuth

Tel.: 0921/726480

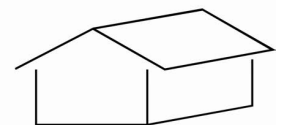
[www.immobilien-gebelein.de](http://www.immobilien-gebelein.de)

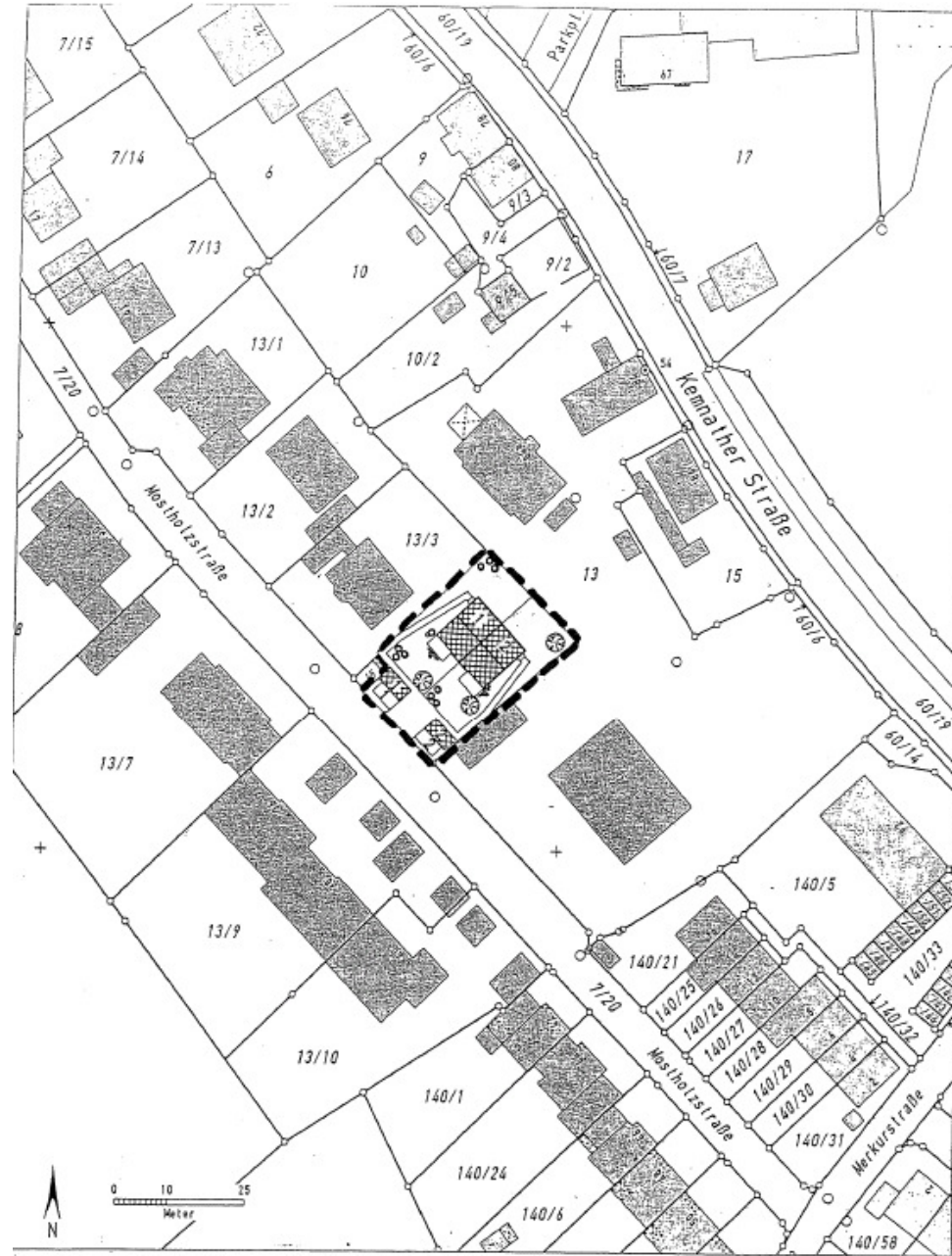
Email: [info@immobilien-gebelein.de](mailto:info@immobilien-gebelein.de)

## Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage in Aichig

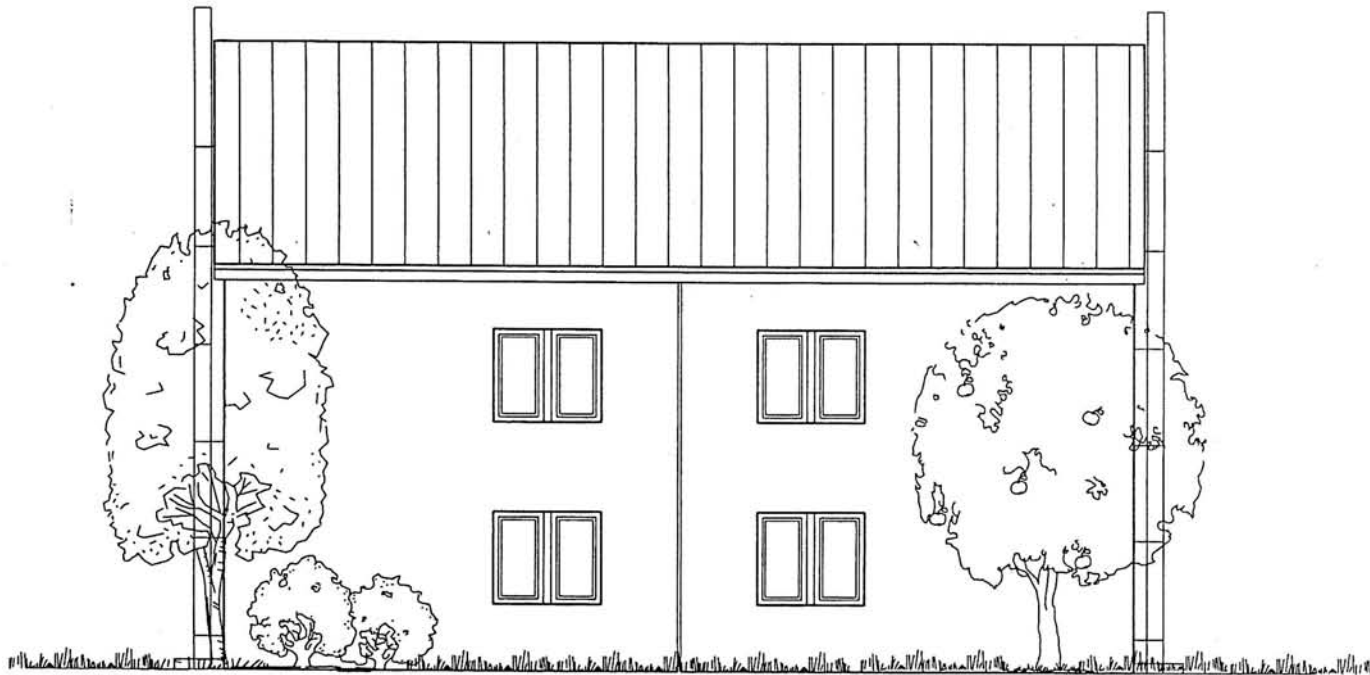
<b>Objekt :</b>	<b>Neubau:</b> 2 Doppelhaushälften von ca. 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 402 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche. Mostholzstraße 27 95448 Bayreuth
<b>Baubeginn:</b>	geplant Anfang 2012
<b>Fertigstellung:</b>	Herbst 2012
<b>Kaufpreis €</b>	327.550,00 VB zzgl. Einzelgarage € 7.900,- und Stellplatz € 2.900,-
<b>Courtage:</b>	<b>PROVISIONSFREI</b>
<b>Was erreiche ich zu Fuß?</b>	Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Fitnessstudio, die Eremitage und verschiedene Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe. Nicht weit entfernt finden Sie Banken, Getränkemarkte, Kindergarten und Schule. Auch einige Speiserestaurants sind in wenigen Minuten zu erreichen.
<b>Wie sieht es mit Freizeitangeboten aus?</b>	Guter Standort für Sportler: Zum Joggen, Walken, und Biken. Entspannung, Waldspaziergänge und Naturkunde kommen hier nicht zu kurz.
<b>Wie weit ist das Stadtzentrum entfernt?</b>	Die Bushaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt, so kann man bequem shoppen fahren.

Hannelore  
Gebelein  
Immobilien





# LAGEPLAN



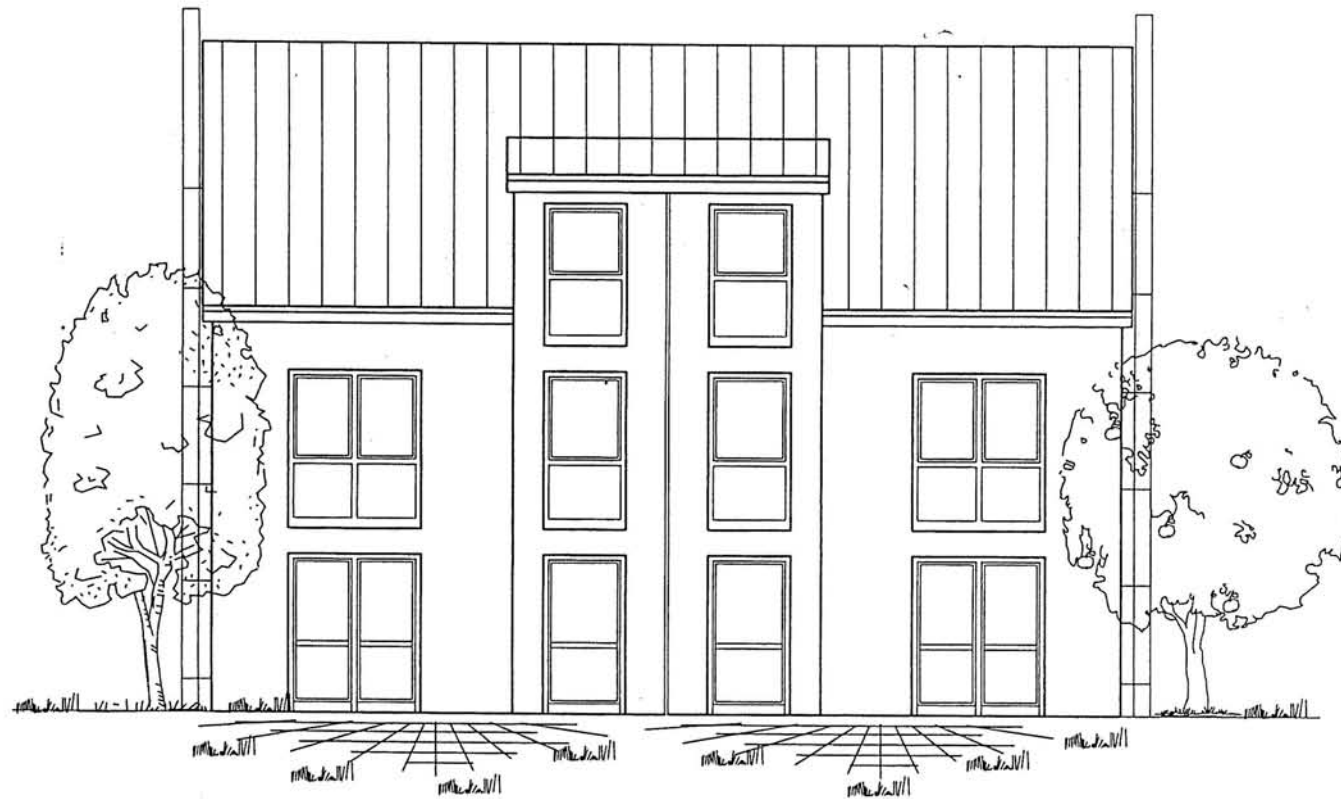
**NORD-OSTANSICHT**



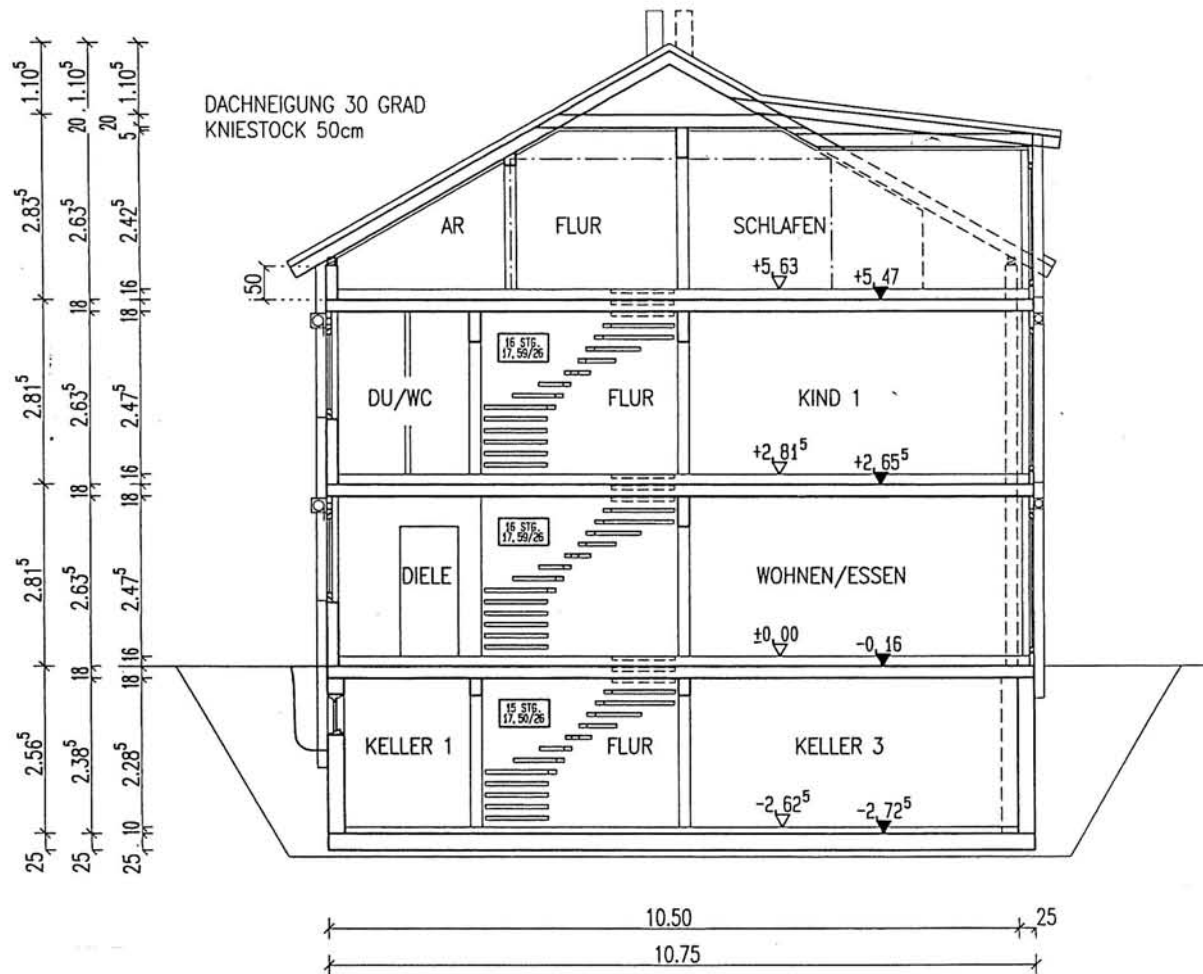
**NORD-WESTANSICHT**



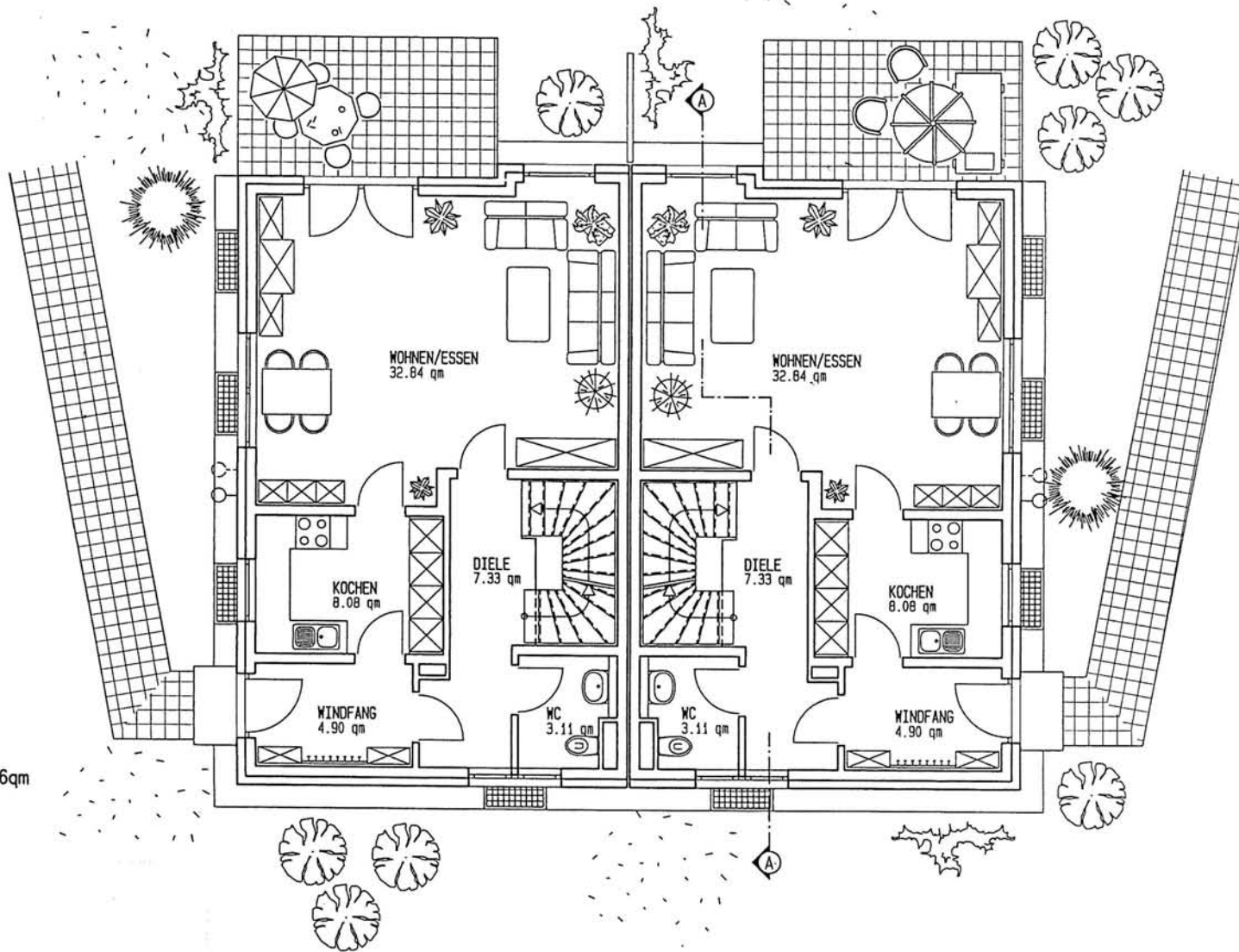
**SÜD-OSTANSICHT**



**SÜD-WESTANSICHT**

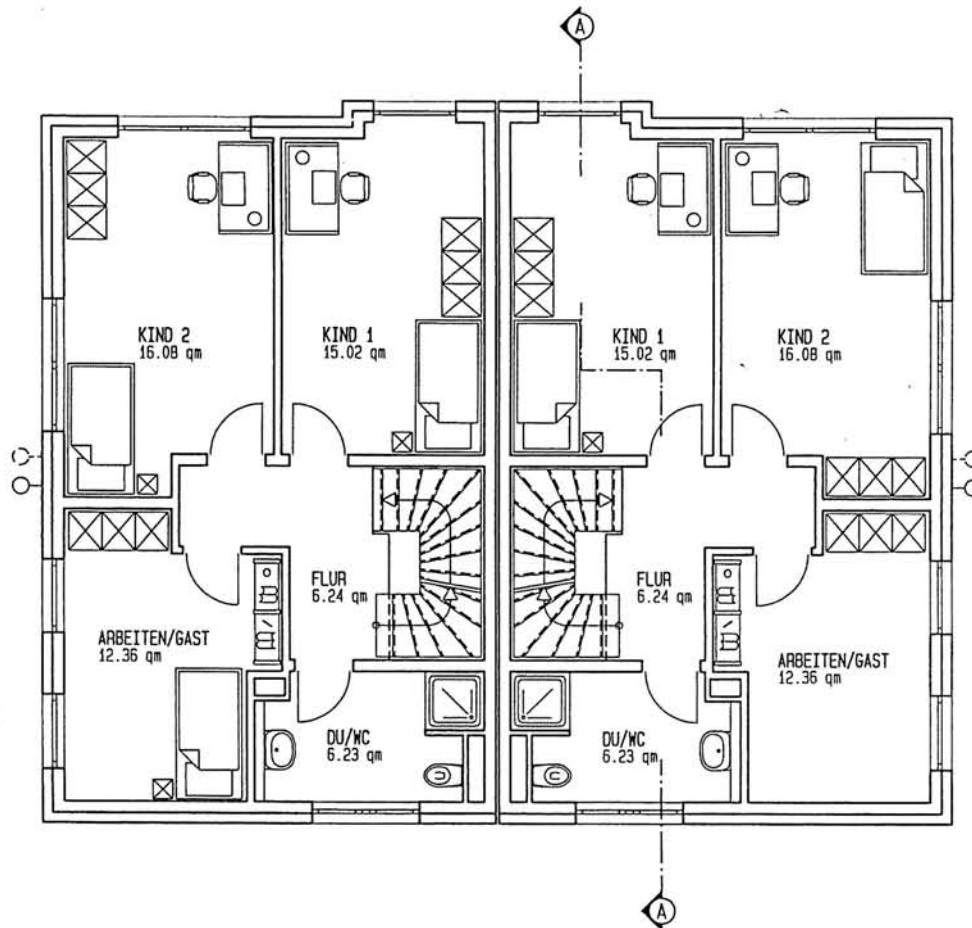


# SCHNITT



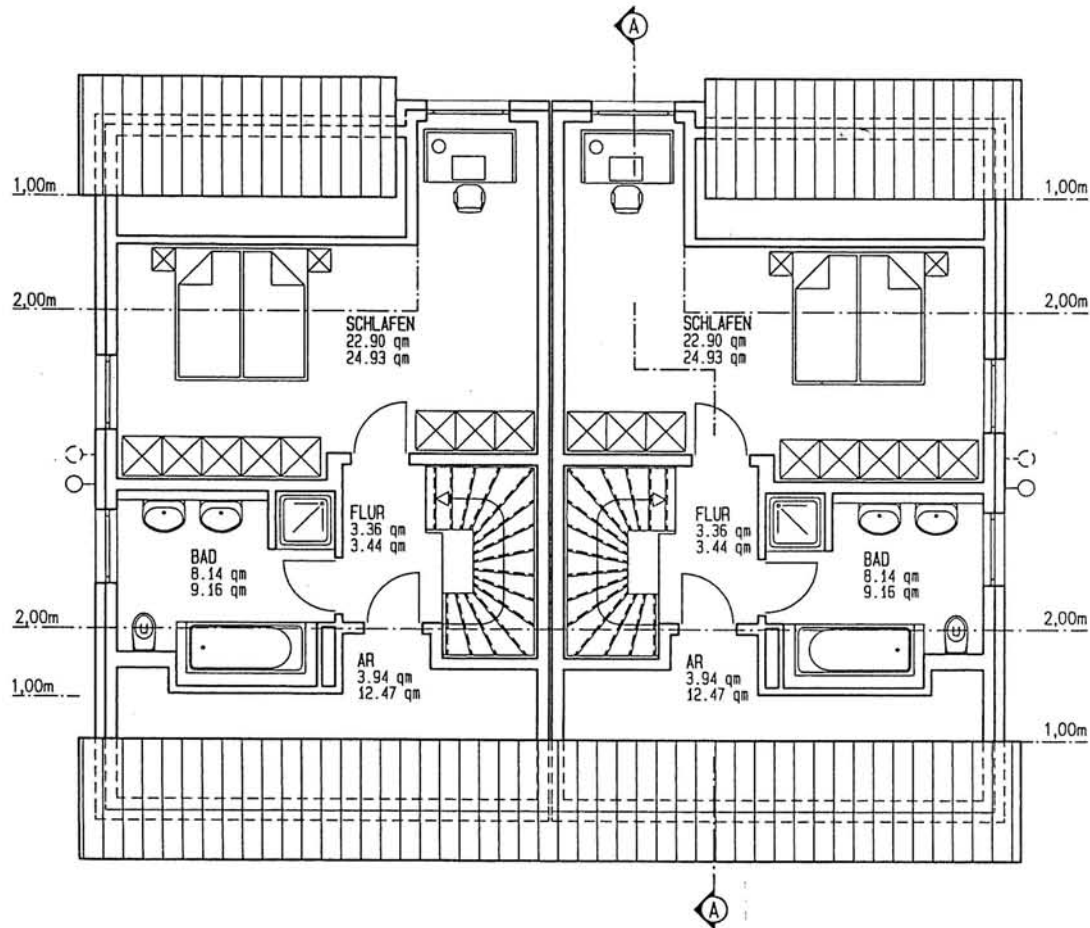
WOHNFLÄCHE EG: 56,26qm

# ERDGESCHOSS



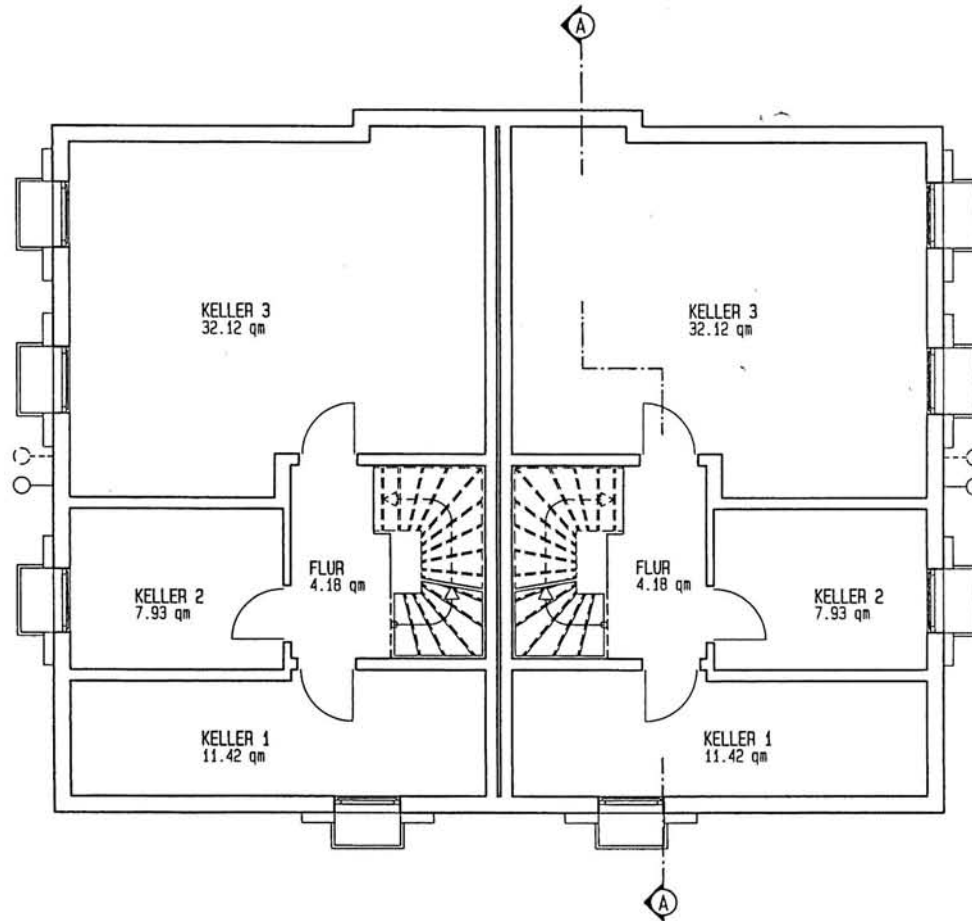
WOHNFLÄCHE OG: 55,93qm

# OBERGESCHOSS



WOHNFLÄCHE DG: 38,34qm

# DACHGESCHOSS



NUTZFLÄCHE KG: 55,56qm

# KELLERGESCHOSS

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **Vorbemerkung:**

Das Bauvorhaben wird durch die Fa. Strukturbau, Bayreuth, betreut und in allen Teilen schlüsselfertig erstellt.  
Die in den Bauplänen dargestellte Einrichtung dient lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten.  
Die zeichnerischen Ausdrucksmittel der Inneneinrichtung gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgebend ist der nachstehende Text.  
Der vorgesehene bauliche Wärmeschutz entspricht den Forderungen der Energieeinsparverordnung 2009.  
Der Schallschutz richtet sich nach der gültigen Fassung der DIN 4109 (erhöhter Schallschutz).

TEIL I:  
A) Erschließung  
B) Außenanlagen  
C) Garagen

## **Baubeschreibung Teil I**

### **A) ERSCHLIESSUNG**

#### **1. Straßen**

Die öffentlichen Straßen sind ausgebaut. Jedes Haus wird direkt oder über Gemeinschaftswege an die öffentliche Straße angebunden.

#### **2. Kanäle**

Die öffentlichen Kanäle liegen in der öffentlichen Erschließungsstraße. Die einzelnen Häuser werden über Stichkanäle bzw. Sammelkanäle, die in den Gärten bzw. Wohnwegen liegen, an die öffentlichen Kanäle angeschlossen.

Die Abwässer der Garagen, Stellplätze, Straßen und Garagenhöfe werden in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet, bzw. auf dem Grundstück versickert.

### **3. Wasser**

Die Hauptwasserleitung verläuft in der öffentlichen Erschließungsstraße. Die Häuser werden einzeln an die Hauptleitung bzw. an eine im Vorgartenbereich oder im Wohnweg liegende Stichleitung angeschlossen.

### **4. Strom**

Jedes Haus wird an das Hauptstromkabel angeschlossen.

### **5. Gasversorgung**

Jedes Haus wird an die öffentl. Gasversorgung angeschlossen.

### **6. Beheizung**

Die Wärmeversorgung erfolgt über Gasbrennwerttechnik mit Solarunterstützung.

### **7. Aufschließung**

Das Grundstück wird vom Aufwuchs geräumt, freigelegt und auf die durch öffentliche Straßen erforderliche Höhe gebracht. Höhendifferenzen werden durch Böschungen ausgeglichen.

## **B) AUSSENANLAGEN**

### **1. Wohnwege / Gartenzugangswege / Hauszugangswege**

Wohnwege ca. 1,50 m breit, Hauszugangsweg- und Gartenzugangswegbreite ca. 1,00 m. Ausführung in Betonpflaster auf Schotterunterbau nach Wahl des Verkäufers. Die Wege sind nur für den Fußgängerverkehr bestimmt.

### **2. Terrassen**

Die Terrassen vor den Wohnzimmern werden mit einem Belag aus Betonpflaster nach Wahl des Verkäufers versehen. Ausführungen mit Schotterunterbau, Pflaster im Splittbett verlegt, ca. 12,5 m<sup>2</sup> groß.

Die Terrassen erhalten im Bereich der Gebäudetrennfugen eine Sichtschutzwand von ca. 2,00 m Länge und ca. 1,80 m Höhe, soweit der Sichtschutz nicht durch Hausversätze gebildet wird.

### **3. Einfriedung**

Mit Maschendrahtzaun, ca. 80 cm hoch. Je Haus ein Gartentürchen passend zum Zaun. Vorgärten ohne Einfriedung.

### **4. Mutterbodenauftrag**

Der auf dem Grundstück vorhandene Mutterboden wird geborgen und bei Fertigstellung der Eigenheime auf die einzelnen Hausgrundstücke grob aufgetragen.

### **5. Pflanzarbeiten**

Feinplanum, Ansaat und Bepflanzung der Gärten und Vorgärten wird vom Käufer vorgenommen, Gemeinschaftsgrünflächen werden entsprechend dem Freiflächenplan vom Verkäufer angelegt.

## **C) GARAGEN- / STELLPLATZANLAGE**

Es werden lt. Bebauungsplan Garagen und Stellplätze errichtet. Der Hauskäufer ist lt. behördlicher Verordnung verpflichtet, je 1 Garage und 1 Stellplatz zu erwerben.

Jedem Garagen- und Stellplatzeigentümer wird ein entsprechender Miteigentumsanteil an den Zufahrts- und Gemeinschaftsgrünflächen überlassen, soweit nicht öffentlich.

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG / GARAGEN**

### **1. Fundamente**

Die Garagen werden auf Betonfundamenten entsprechender Güte frostfrei gegründet.

### **2. Garagenkörper (ca. 6,00 x 3,00)**

Die Garage besteht aus einer monolithischen Betonkonstruktion.

### **3. Dach**

Das Dach wird als Flachdach mit Abdichtung ausgeführt.

### **4. Außenansicht**

Außenflächen und Innenflächen erhalten eine Farbbeschichtung passend zur Gesamtgestaltung

## **5. Abwasser**

Das Dachflächenwasser der Garage wird über innenliegende Fallrohre (Kunststoff) in den Kanal geleitet, bzw. auf dem Grundstück versickert.

## **6. Garagenvorplätze, Zufahrten und Stellplätze**

Die befahrbaren Flächen werden mit Betonpflaster nach Wahl des Verkäufers, auf entsprechendem Unterbau versehen.

## **7. Gemeinschaftsanlagen**

Die Erstanlage von Grünflächen, die Garagen und Stellplätze umgeben, wird entsprechend den Festsetzungen der Baubehörde nach Wahl des Verkäufers vorgenommen.

Die Pflege, Unterhaltung und Erneuerung unterliegt den Miteigentümern ab völliger oder teilweiser Übergabe. Gleiches gilt für andere Gemeinschaftsflächen und –anlagen.

Den Garagen-Eigentümern ist bekannt, dass das Wagenwaschen und das Nach- und Umfüllen von Benzin oder Öl innerhalb der Garagen-Anlage verboten ist.

Änderungen in der Bauausführung, soweit sie behördlicherseits auferlegt sind oder dem Verkäufer technisch notwendig erscheinen, bleiben vorbehalten. Sie müssen jedoch unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers dem Käufer zumutbar sein.

## BAUBESCHREIBUNG TEIL II

### **1. ALLGEMEINES**

Das Einfamilien- Doppelhaus ist ein Massivhaus mit ca. 30° Grad Dachneigung. Es wird in seinen tragenden Teilen in konventioneller Bauweise (Mauerwerksbau) erstellt.

#### **1.1 Statik**

Alle tragenden Teile sind nach den Forderungen der gültigen DIN-Vorschriften bemessen.

#### **1.2 Wärmeschutz**

Wärmedämmung nach DIN 4108 und Energieeinsparungsverordnung (ENEV) 2009.

#### **1.3 Brandschutz**

Das Einfamilien- Doppelhaus entspricht als Massivhaus den Brandschutzbestimmungen der Bauordnung.

#### **1.4 Schallschutz**

Aufgrund der Massivbauweise erfüllt das Einfamilien- Doppelhaus die nach DIN 4109 gestellten Anforderungen (Normalschallschutz).

## **2. Technische Beschreibung – R O H B A U**

### **2.1 Erdarbeiten**

Die Erdarbeiten beinhalten den Baugruben- und Fundamentaushub sowie das Wiederverfüllen der Arbeitsräume.

### **2.2 Entwässerungsarbeiten**

Entwässerungsleitungen innerhalb und außerhalb des Hausgrundrisses.

### **2.3 Gründungsarbeiten**

Streifenfundamente und / oder Stahlbeton-Fundamentplatte aus WU-Beton in Abmessungen nach statischen Erfordernissen auf Sauberkeitsschicht.

### **2.4 Kelleraußenwände**

Stahlbetonwände aus WU-Beton, Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

### **2.5 Doppelhaustrennwände**

2 schalig aus Vollziegel- und / oder Kalksandvollsteinmauerwerk nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen mit dazwischen liegender 5 cm starker Trennwandplatte.

### **2.6 Tragende Innenwände**

Hochlochziegel-Mauerwerk nach statischen Erfordernissen.

## **2.7 Nichttragende Innenwände**

Aus Hochlochziegel-Mauerwerk und / oder Leichtbauwände (Gipskartonständerwände).

## **2.8. Außenwände**

Hochlochziegel-Mauerwerk und / oder Kalksandsteinmauerwerk nach statischen Erfordernissen.

## **2.9 Decken**

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen, schalungsglatt.

## **2.10 Zimmerarbeiten**

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl nach statischen Erfordernissen.

## **2.11 Dachdeckenarbeiten**

Dacheindeckung mit Betondachsteinen auf Unterspannbahn, Konterlattung und Lattung.

## **2.12 Klempnerarbeiten**

Sämtliche Regenrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink.

## 2.13 Innentreppe

Die Geschosstreppen werden als Harfentreppen ausgeführt. Trittstufen aus Buche (naturbunt, blockverleimt), einseitigem Holzhandlauf vom Kellergeschoss. bis zum Dachgeschoss.**2.14 Trockenputzarbeiten**

Dachschräge und Decke (Kehlbalkenlage) im Dachgeschoss mit Lattenrost, Dampfbremssfolie (winddichte Ebene) und Gipskartonbekleidung. Die Wärmedämmung wird mit 180 mm Dicke vom Fußpunkt des Dachstuhls bis zur Kehlbalkenlage und in der Kehlbalkenlage geführt. Zusätzlich kommt eine Untersparrendämmung  $d = 30$  mm im ausgebauten Dachraum zur Ausführung. Die Ausführungsbemessung der Dämmung erfolgt nach ENEC 2009.

## 3. HAUSTECHNIK

### 3.1 Heizung (Gas) / Warmwasserbereitung

Warmwasserheizung im Einrohrsystem mit Gastherme in Brennwerttechnik, Therme und Warmwasserspeicher im Keller. Witterungsgeführte Vorlauftemperatur-Regelung und Heizkörperthermostatventile. Die Beheizung der Räume erfolgt durch Niedertemperatur-Ventilheizkörper mit profilierter Front, Farbe ähnlich RAL 9010.

Heizkörper nach DIN 4701 bemessen werden eingebaut im:

EG: Wohnen / Essen, Diele, Küche, Windfang

OG: Kind 1, Kind 2, Arbeiten / Gast, Du / WC

DG: Schlafen, Bad

Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Gastherme, Bevorratung durch einen Warmwasserspeicher mit 160 Liter Fassungsvermögen.

## 3.2 Sanitäranlagen

### Leitungen

Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kupferrohr und / oder Kunststoffrohr.  
Abwasserleitung aus Rau-Piano-Kunststoffrohr. Die Objektanschlüsse werden aus HAT-Rohr ausgeführt.  
Gartenwasserauslaufventil (absperrbar und entleerbar) am Giebel.

## 3.3 Einrichtung und Ausstattung

### 3.3.1 Separate Toilette im EG (ca. 1,40 m hoch gefliest)

- 1 WC, wandhängend, weiß mit Unterputzspülkasten und Wasserspartaste, Ringsitz (weiß) mit Papierhalter
- 1 Handwaschbecken, weiß mit Warm- und Kaltwasseranschluss sowie mit Einhebelmischer
- 1 Handtuchring
- 1 Spiegel 50 x 50 cm

### 3.3.2 Küche

Anschluss für Küchenspüle mit Eckventilen für Kaltwasser und Warmwasser sowie Abwasseranschluss.

### 3.3.3 DU / WC OG (türhoch gefliest)

- 1 Waschtisch ca. 60 x 50 cm, weiß mit Warm- und Kaltwasseranschluss, mit Einhebelmischer
- 1 Stahlblechbrausewanne 80 x 80 cm, Farbe weiß  
Einhebelmischbatterie höhenverstellbare Haltevorrichtung  
Körperbrause mit verstellbarem Brausekopf
- 1 WC, wandhängend, weiß mit Unterputzspülkasten und Wasserspartaste, Ringsitz (weiß)
- 1 Handtuchhalter, 2-armig
- 1 Toilettenpapierhalter
- 1 Spiegel 60 x 40 cm

### **3.3.4 Badezimmer DG (türhoch gefliest, Dachschräge nicht gefliest)**

- 2 Waschtische ca. 60 x 50 cm, weiß mit Warm- und Kaltwasseranschluss, mit Einhebelmischer
- 1 Stahlblecheinbaubadewanne 180 x 80 cm, Farbe weiß  
mit Einhebelmischbatterie und Handbrause mit verstellbarem Brausekopf
- 1 Stahlblechbrausewanne 80 x 80 cm, Farbe weiß  
Einhebelmischbatterie höhenverstellbare Haltevorrichtung  
Körperbrause mit verstellbarem Brausekopf
- 1 WC, wandhängend, weiß mit Unterputzspülkasten und Wasserspartaste, Ringsitz (weiß)
- 2 Handtuchhalter, 2-armig
- 1 Toilettenpapierhalter
- 2 Spiegel 60 x 40 cm

### **3.3.5 Keller**

- 1 Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasseranschluss und Abfluss
- Stahlausgussbecken mit KW + WW-Anschluss

## **3.4 Elektroanlage**

Die Elektroinstallation wird nach den VDE-Vorschriften und nach den Richtlinien des zuständigen Energieversorgungsunternehmens betriebsfertig installiert.

Das gesamte Leitungsnetz wird über FI-Schutzschalter gesichert.

Im Wohnbereich werden Schalter und Steckdosen, Farbe weiß, unter Putz installiert. Im Kellergeschoss wird die Installation auf der Wand ausgeführt. Die Rundfunk- und Fernsehversorgung erfolgt über Sternverkabelung vom Übergabepunkt aus.

Antennenanschluss und Antenne sind ebenso wie der Telefonanschluss Käuferleistung.

## **EG**

### **3.4.1 Wohnen / Essen**

Eine 2-fach geschaltete Deckenbrennstelle mit Serienschalter, eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 5 Steckdosen, eine Doppelsteckdose, eine Antennensteckdose, eine Telefonanschlussdose.

### **3.4.2 Küche**

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, Anschluss für Elektroherd, Spülmaschine und Dunstabzugshaube, 5 Steckdosen davon 3 im Bereich der Arbeitsplatzhöhe.

### **3.4.3 Windfang**

1 Deckenbrennstelle mit Lichttaster, eine Steckdose

### **3.4.4 Diele**

1 Deckenbrennstelle mit Lichttaster, eine Steckdose, ein Lätwerk.

### **3.4.5 Hauseingang**

Ein Anschluss für Eingangsleuchte, ein Klingeltaster für die Lätwerke in der Diele und im Obergeschoss.

### **3.4.6 WC**

Eine Wandbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose.

### **3.4.7 Terrasse**

Ein Anschluss für Wandleuchte, eine Steckdose von innen abschaltbar.

## **OG**

### **3.4.8 Flur**

Eine Deckenbrennstelle mit Lichttaster, eine Steckdose, ein Lautwerk.

### **3.4.9 Kind 1 + 2 je**

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, vier Steckdosen, eine Doppelsteckdose, eine Antennenanschlussdose.

### **3.4.10 Arbeiten / Gast**

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, vier Steckdosen, eine Doppelsteckdose, eine Antennenanschlussdose.

### **3.4.11 Du / WC**

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, je Waschtisch eine Wandbrennstelle, schaltbar, je Waschtisch eine Doppelsteckdose in Verbindung mit dem Lichtschalter.

## **DG**

### **3.4.12 Schlafen**

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, eine Antennenanschlussdose, 1 Telefonanschluss.

### **3.4.13 Bad**

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter, eine Steckdose, eine Doppelsteckdose am Waschtisch.

#### **3.4.14 Flur**

Eine Deckenbrennstelle mit Lichttaster, ein Steckdose.

#### **2.4.15 Abstellraum**

Eine Ovalleuchte mit Ausschalter.

### **KG**

#### **3.4.16 Heizung / Keller 2**

Eine Ovalleuchte mit Ausschalter und Anschluss für Heizung.

#### **3.4.17 Treppe**

Wechselschaltung mit entsprechenden Decken- oder Wandauslässen im Treppenhaus.

#### **3.4.18 Keller 1 und 3**

Eine Ovalleuchte mit Ausschalter sowie 1 Steckdose je Kellerraum. Je eine zusätzliche Steckdose für Gullypumpe, Waschmaschine und Trockner.

## **4. AUSBAU**

### **4.1 Estricharbeiten**

Die Geschossdecken erhalten einen schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschichtdämmung nach DIN 4108/4109 und ENEV 2009. Kellerräume erhalten Zementstrich auf Trennlage.

### **4.2 Innenputz**

Alle gemauerten Wände in den Wohngeschossen werden mit einem einlagigen Gips-Maschinenputz versehen. Gemauerte Kellerwände werden mit Kalkzementputz versehen. Betonwände bleiben unverputzt.

### **4.3 Außenputz**

Die Fassadenflächen erhalten ein Vollwärmeschutzsystem mit Kunststoffreibputz, Fabrikat STO oder gleichwertig. Dämmstoffdicke nach ENEV 2009.

### **4.4 Fensterarbeiten**

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung nach ENEV 2009 und außenseitiger Leichtmetallfensterbank.

### **4.5 Innentüren / Haustüre**

Türblätter einschl. Holzmontagezargen der Wohnräume kunststoffbeschichtet mit Holzdekor Buche. Türblätter mit Röhrenspankern. Hauseingangstür als Kunststoff-Konstruktion mit Verglasung ( $U_w = 1,8 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ), 3-fach Verriegelung und PZ-Schloss.

### **4.6 Rolladenarbeiten**

Rolläden an allen Fenstern des Erd-, Ober- und Dachgeschosses sowie an der Terrassentür als Aufsatz- bzw. Vorbaurolläden.

#### 4.7 Fliesenarbeiten

Vorgesehen sind Wandfliesen und Bodenfliesen, 1. Wahl Materiallistenpreis bis 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

BAD OG: Wände ringsum türhoch gefliest,  
Fußboden gefliest.

BAD DG: Wände ringsum türhoch gefliest, Dachschräge nicht gefliest,  
Fußboden gefliest.

KÜCHE: Fliesenspiegel an der Installationswand, ca. 60 cm hoch und ca. 3,00 m lang.  
Fußboden gefliest, mit Fliesensockel

WC: Wände ringsum ca. 1,40 m hoch gefliest.  
Fußboden gefliest.

Windfang: Fußboden gefliest mit Fliesensockel

Diele: Fußboden gefliest, mit Fliesensockel

Flur KG: Fußboden gefliest, mit Fliesensockel

#### **4.8 Natursteinarbeiten**

Innenfensterbänke aus Naturstein (Jura-Marmor, d = 30 mm) an allen Fenstern im EG, OG und DG mit gemauerter Brüstung. In den Bädern werden die Brüstungen gefliest.

#### **4.9 Bodenbelagsarbeiten (Wohnräume soweit**

Vorgesehen ist Laminatboden zu einem Materiallistenpreis bis zu 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto einschl. Sockelleisten.  
Kellerräume Zementschicht ohne Belag.

#### **4.10. Malerarbeiten**

Sämtliche Decken in den Wohnräumen der Wohngeschosse werden mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen.  
Die Wandflächen in den Wohngeschossen werden, soweit nicht gefliest, mit Innendispersion (weiß) gestrichen. Kellerwände und -decken erhalten einen einmaligen Dispersionsanstrich (weiß).  
Metallteile werden, soweit nicht verzinkt, nach entsprechender Vorbehandlung lackiert.