

WOHNVIELFALT TRIFFT NACHHALTIGKEIT

NEUBAU FELLBACH OEFFINGEN

30%
BETREUTES
WOHNEN



NEUBAU WOHNVIELFALT TRIFFT NACHHALTIGKEIT

REGIONALES	4
PROJEKTÜBERSICHT	12
HYBRIDBAUWEISE	14
BETREUTES WOHNEN	17
WOHNUNGSÜBERSICHT	19
GRUNDRISSE	21
KELLERRÄUME UND PARKEN	48
BAUBESCHREIBUNG	50

KULTUR, NATUR & INNOVATION
**LANDESHAUPTSTADT
STUTTGART**

Stuttgart ist die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg und mit rund 630.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landes. Sie bildet das Zentrum der Region, mit etwa 2,8 Millionen Menschen und ist Sitz der Landesregierung sowie zahlreicher Landes- und Bundesbehörden.

Als wichtiger Wirtschafts- und Finanzstandort beherbergt Stuttgart Unternehmen wie Daimler, Porsche, Bosch und Mahle.





Fellbach
Oeffingen
11 km / 25 min



EINE STADT VOLLER GESCHICHTE, KULTUR UND INNOVATION.

Das Stadtbild prägen Anhöhen, Weinberge, Täler und Grünanlagen wie der Rosensteinpark, der Schlossgarten und der Killesbergpark. Bildungseinrichtungen wie die Universität Stuttgart, die Universität Hohenheim und die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst bereichern die Stadt. Sehenswerte Bauwerke sind der Stuttgarter Hauptbahnhof, der mit

dem Projekt Stuttgart 21 ab 2026 internationales Drehkreuz wird, die MHP Arena sowie der Fernsehturm, das Wahrzeichen der Stadt. Die Weissenhofsiedlung von 1927 gilt als Meilenstein moderner Architektur.

Stuttgart bietet zahlreiche Museen wie das Porsche- und Mercedes-Benz-Museum, das Landesmuseum, die Staatsgalerie und das Haus der Geschichte. Kulturell glänzt Stuttgart mit den Staatstheatern — dem weltweit größten Drei-Sparten-

Theater — sowie dem Musicalzentrum in Möhringen und dem Friedrichsbau Varieté.

Im Zentrum der Stadt liegen die Stiftskirche, das Alte Schloss aus dem 10. Jahrhundert und das Neue Schloss, dessen Grundsteinlegung 1746 erfolgte und das seit 1918 im Besitz des Landes ist.

DAS TOR ZUR LANDESHAUPTSTADT

LEBEN UND WOHNEN IN FELLBACH UND OEFFINGEN

FELLBACH

Die Stadt der Weine und Kongresse vereint die Vorzüge des urbanen Lebens mit Ruhe und Natur. Mit rund 46.000 Einwohnern bietet Fellbach eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität vor den Toren Stuttgarts.

OEFFINGEN

Der Stadtteil Oeffingen mit beinahe 7.000 Einwohnern, bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und ist der perfekte Wohnort für Familien, Paare sowie Senioren, die eine ruhige Wohnlage mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.



Die Weinberge rund um den Kappelberg laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren ein. Auch das Naherholungsgebiet am Max-Eyth-See oder der Remstal-Radweg sind nur einen Katzensprung entfernt.

Kulturell hat Fellbach ebenfalls viel zu bieten: Die Schwabenlandhalle ist ein bekannter Veranstaltungsort für Konzerte, Theater, Kongresse und Messen. Kunstinteressierte kommen in der Galerie der Stadt Fellbach auf ihre Kosten, während

zahlreiche Feste – allen voran der Fellbacher Herbst – den Jahreskalender bereichern.

Am Fuße des Kappelbergs profitieren Familien von einem umfassenden Bildungsangebot. In Fellbach gibt es mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen, darunter Gymnasien, Realschulen und die Internationale Schule. Auch eine Musikschule und eine Volkshochschule bieten vielfältige Möglichkeiten zur Weiterbildung und Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit der Stadtbahnlinie U1 ist Fellbach bestens an das Stuttgarter Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße B14 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A81 und A8.

Auch der Stuttgarter Hauptbahnhof sowie der Flughafen sind über die S-Bahn sehr gut erreichbar. Dank des ausgebauten Busnetzes sind auch die Stadtteile und angrenzenden Gemeinden mit der Stadt verbunden.



ZUKUNFTSWEISENDES NEUBAUPROJEKT

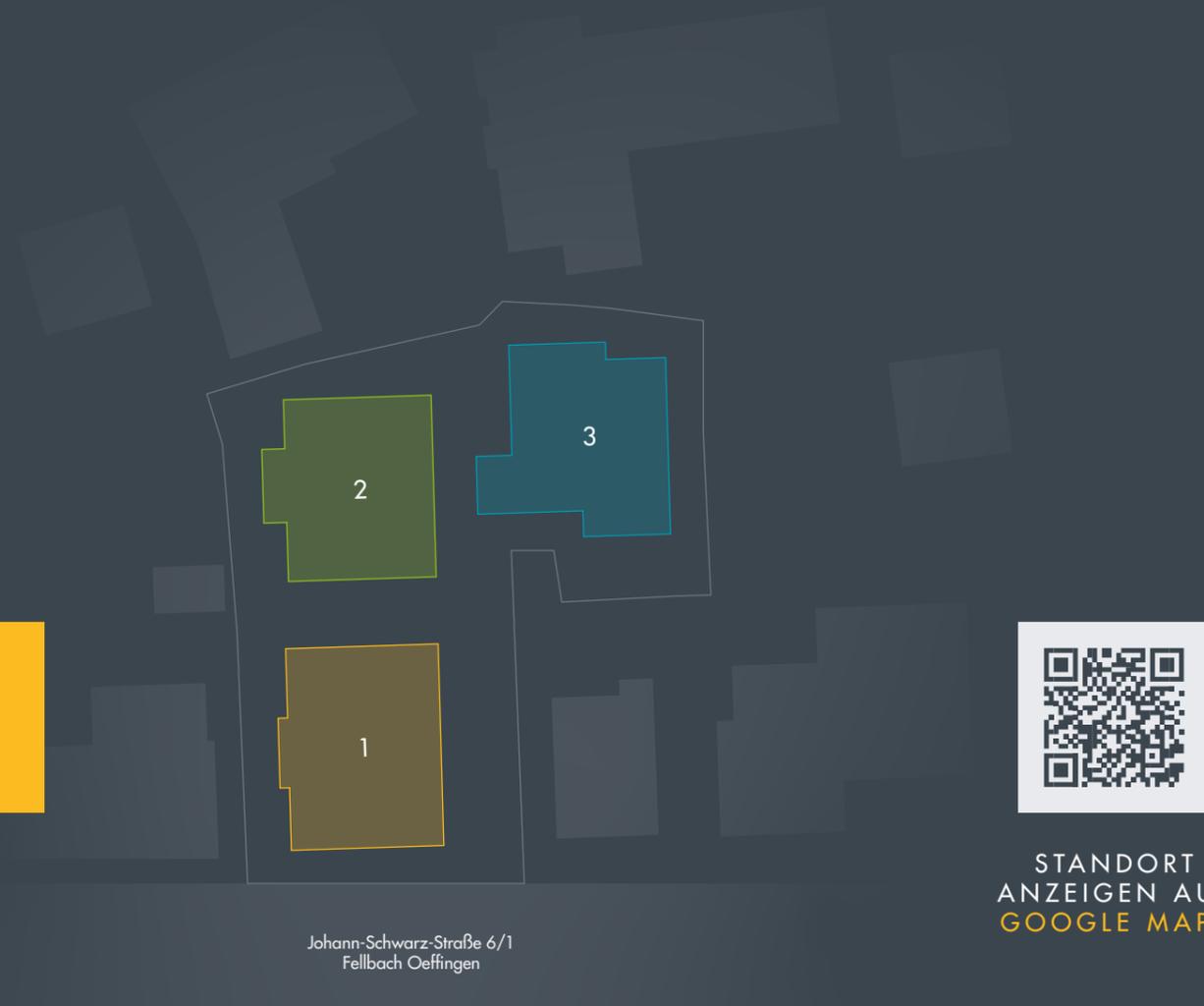
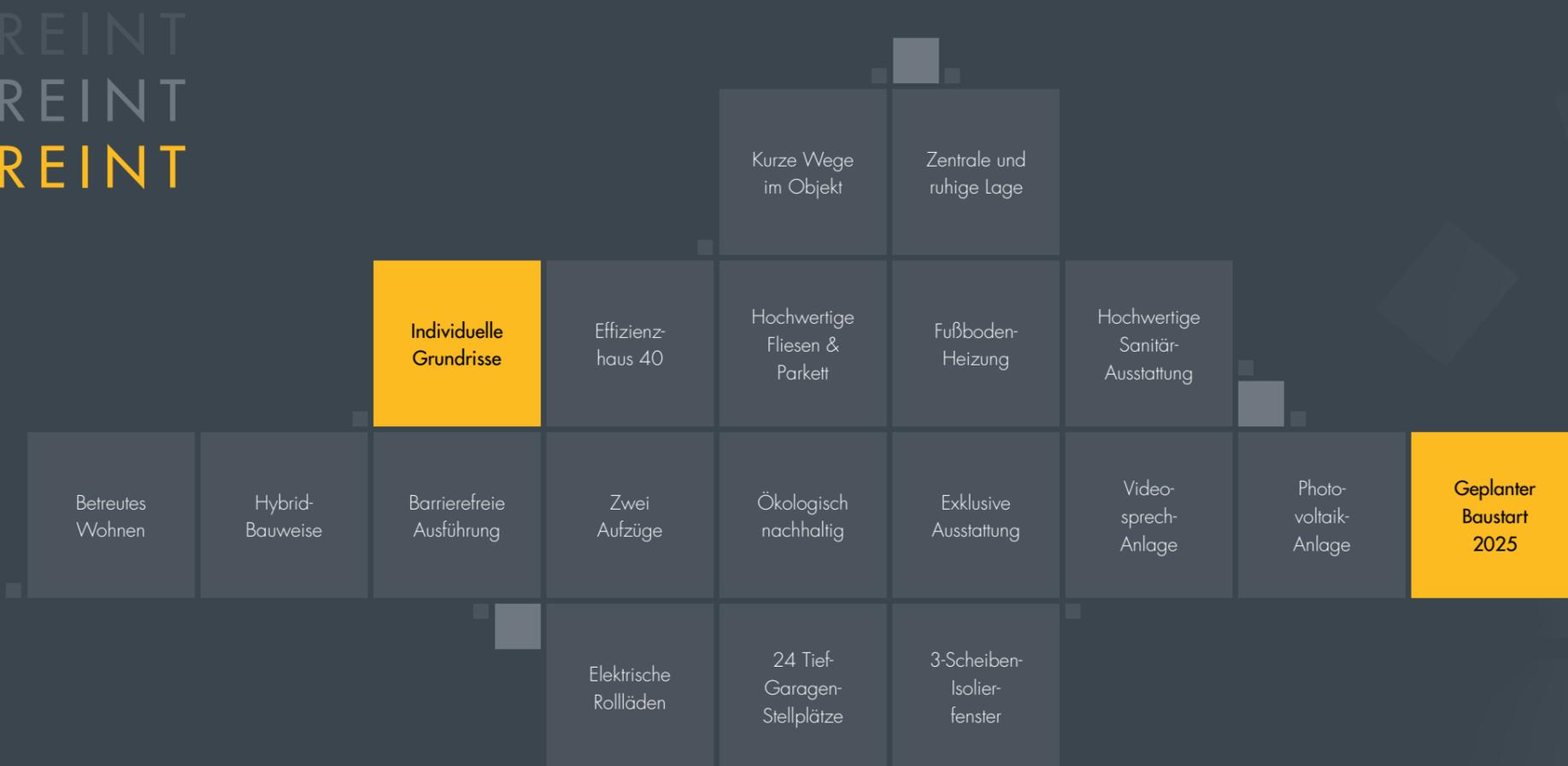
WOHNKOMFORT BAUKUNST NACHHALTIGKEIT

VEREINT
VEREINT
VEREINT

Unser Projekt umfasst drei Wohngebäude, die unterschiedliche Wohnformen für alle Bedürfnisse des Alltags bieten.

Während zwei Mehrfamilienhäuser klassische Wohnungen für Singles, Paare und Familien bereitstellen, wird ein Haus speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet sein.

Das betreute Wohnen ermöglicht älteren Menschen, ihren Alltag selbstbestimmt und dennoch mit der nötigen Unterstützung zu gestalten. Sei es als Einzelwohnung oder in einer Wohngruppe. Diese Wohnformen bieten Sicherheit und Komfort in einem modernen und freundlichen Umfeld.



STANDORT
ANZEIGEN AUF
GOOGLE MAPS

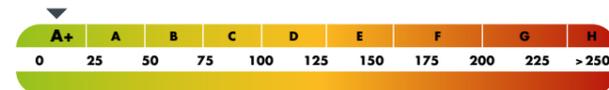
Johann-Schwarz-Straße 6/1
Fellbach Oeffingen

HYBRIDBAUWEISE

HOLZ UND BETON IN PERFEKTER KOMBINATION

Unser Projekt wird Ihr Zuhause, in dem die Wärme und Nachhaltigkeit von Holz mit der Stabilität und Langlebigkeit von Beton vereint wird. Mit der innovativen Holz-Beton-Hybridbauweise schaffen wir für Sie ein Effizienzhaus 40, das höchsten ökologischen Standards entspricht und gleichzeitig maximalen Wohnkomfort bietet.

Durch die Kombination dieser beiden Baustoffe genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Holz sorgt für ein gesundes Raumklima und eine behagliche Atmosphäre, während Beton für hohe Tragfähig- und Feuerbeständigkeit sowie hervorragenden Schallschutz sorgt. Diese Bauweise ist nicht nur besonders energieeffizient, sondern auch wertbeständig und umweltfreundlich.



Effizienzhaus 40 bedeutet, dass der Primärenergiebedarf Ihres neuen Zuhauses bei nur 40% eines klassischen Neubaus liegt. Somit werden die Energiekosten spürbar gesenkt und gleichzeitig der Wert der Immobilie erhöht.





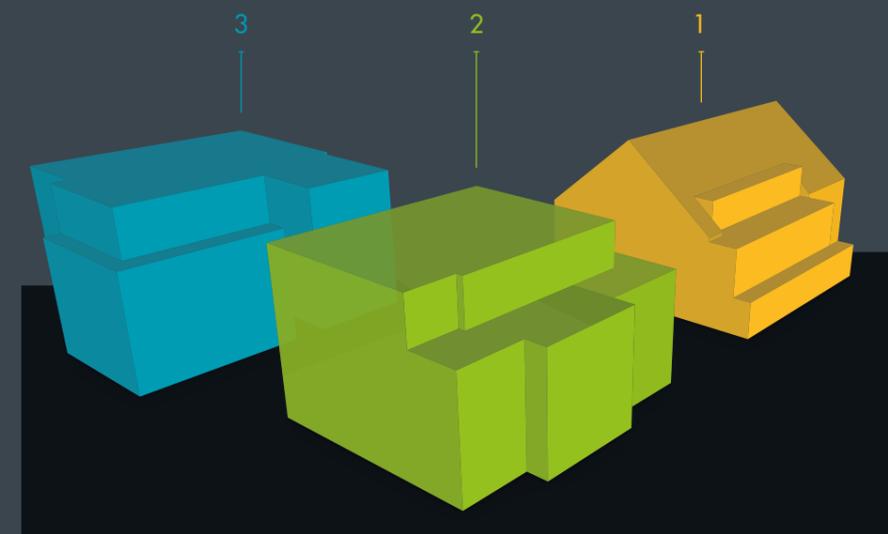
BETREUTES WOHNEN

JUNG UND ALT VEREINT UNTER EINEM DACH MODERNE WOHNUNGEN FÜR JEDE LEBENSITUATION

Unserem Projekt liegt ein Wohnkonzept zugrunde, welches die Bedürfnisse aller Altersgruppen vereint. Es schafft für Singles, Familien und Senioren ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort bietet und ein nachbarschaftliches Miteinander fördert. Hier entstehen Wohnungen, die auf die verschiedenen Lebensphasen abgestimmt sind. Die Wohnungen bieten flexible und offene Grundrisse, die sich den individuellen Lebenssituationen anpassen lassen.

Familien freuen sich über großzügige und helle Räume mit viel Platz zum Leben und Spielen. Senioren profitieren vom Angebot des betreuten Wohnens, für eine lange Unabhängigkeit in einer hochwertigen und barrierefreien Wohnung. Ebenso für Singles sind die attraktiven Eigentumswohnungen ein ideales Zuhause.

Dieses generationsübergreifende Wohnprojekt bietet zahlreiche Vorteile, die den Alltag der Bewohner bereichern werden. Durch die Mischung aus jungem und betreutem Wohnen, entsteht ein lebendiges Miteinander, in dem jeder sein Zuhause finden kann. Der Austausch zwischen den Generationen bereichert das Zusammenleben und fördert ein harmonisches, respektvolles Miteinander.



WOHNUNGSÜBERSICHT

<p>HAUS 1 BETREUTES WOHNEN Seite 21–33</p>		<p>HAUS 2 MEHRFAMILIENHAUS Seite 34–41</p>		<p>HAUS 3 MEHRFAMILIENHAUS Seite 42–47</p>	
8 Einheiten ca. 43–82 m ²	Aufzug	5 Einheiten ca. 75–145 m ²	Gemeinsamer Aufzug Balkone und Garten	5 Einheiten ca. 55–150 m ²	



HAUS 1 GEMEINSCHAFTS- RAUM ERDGESCHOSS



Gesamt ca. 64,2m ²			
Begegnung ca. 46,3m ²	Kochen ca. 8,0m ²	WC ca. 5,5m ²	Terrasse ca. 4,4m ²

HAUS 1 WOHNUNG 1

ERDGESCHOSS
1,5 ZIMMER



Gesamt
ca. 49,6m²

Eingang
ca. 6,0m²

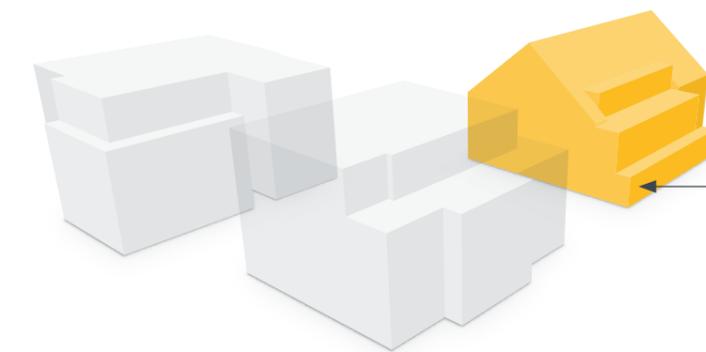
Wohnen, Essen
und Kochen
ca. 33,1m²

Bad
ca. 6,5m²

Terrasse
ca. 4,0m²

Garten
ca. 10,0m²

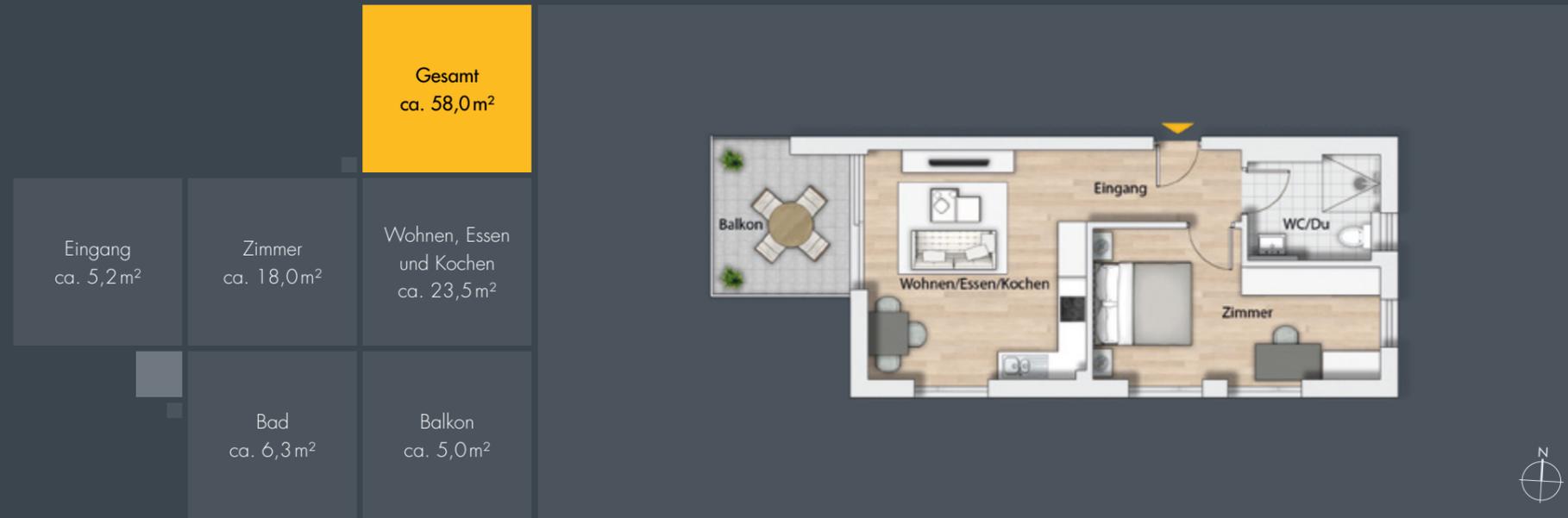




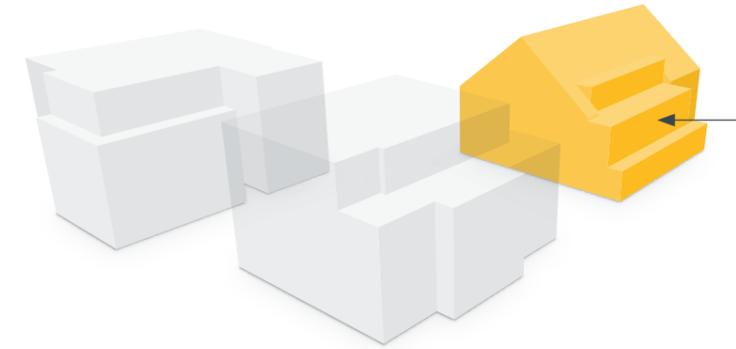
HAUS 1
WOHNUNG 2
 ERDGESCHOSS
 3 ZIMMER



HAUS 1
WOHNUNG 3
OBERGESCHOSS
2 ZIMMER

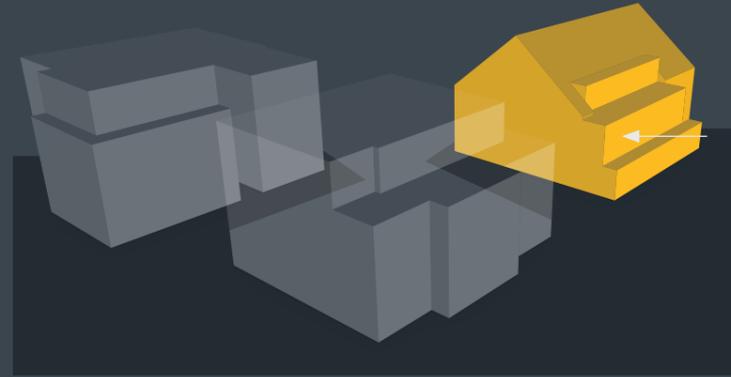


HAUS 1
WOHNUNG 4
OBERGESCHOSS
1,5 ZIMMER



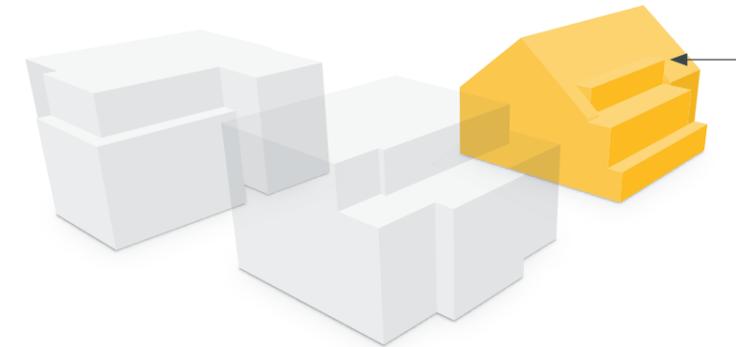
HAUS 1 WOHNUNG 5

OBERGESCHOSS
3 ZIMMER



	Eingang ca. 6,3m ²	Gesamt ca. 71,8m²
Zimmer I ca. 14,8m ²	Zimmer II ca. 11,0m ²	Wohnen, Essen und Kochen ca. 20,5m ²
Bad ca. 7,2m ²	Flur ca. 7,0m ²	Balkon ca. 5,0m ²





HAUS 1
WOHNUNG 6
 DACHGESCHOSS
 2,5 ZIMMER



HAUS 1 WOHNUNG 7

DACHGESCHOSS
2,5 ZIMMER



Gesamt ca. 72,9m ²		
Eingang ca. 6,5m ²	Wohnen, Essen und Kochen ca. 34,7m ²	Zimmer ca. 13,3m ²
WC ca. 6,9m ²	Abstellraum ca. 2,8m ²	Dachterrasse ca. 8,7m ²





HAUS 2 WOHNUNG 1

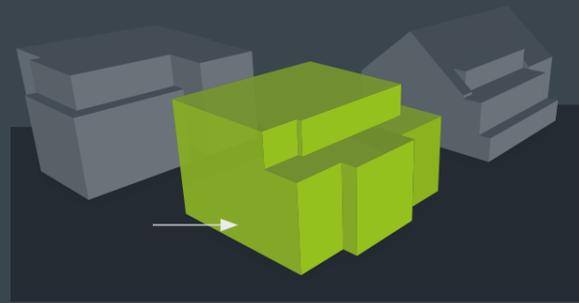
ERDGESCHOSS
3,5 ZIMMER



Windfang und Flur ca. 10,7m ²	Wohnen, Essen und Kochen ca. 39,6m ²	Zimmer I ca. 14,0m ²	Zimmer II ca. 11,6m ²	Bad ca. 6,6m ²	WC ca. 1,9m ²	HWT ca. 3,0m ²	Terrasse ca. 5,5m ²	Garten ca. 27,5m ²
--	---	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

HAUS 2 WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS
3 ZIMMER



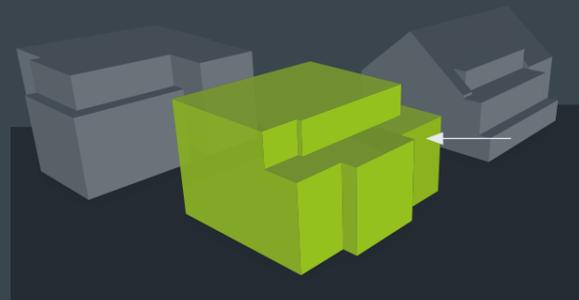
Gesamt
ca. 78,1 m²

Windfang und Flur ca. 9,0m ²	Wohnen, Essen und Kochen ca. 30,8m ²	Zimmer I ca. 10,6m ²	Zimmer II ca. 12,8m ²	Bad ca. 6,0m ²	WC ca. 1,6m ²	HWT ca. 2,8m ²	Terrasse ca. 4,5m ²	Garten ca. 100,0m ²
---	---	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------



HAUS 2 WOHNUNG 3

OBERGESCHOSS
3,5 ZIMMER



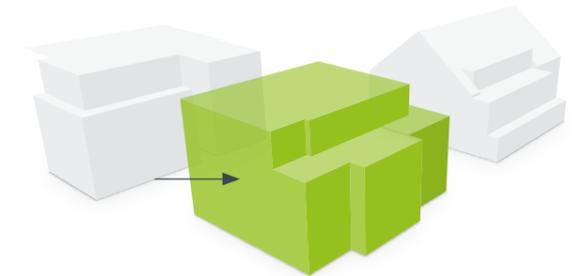
Gesamt
ca. 91,8m²

Windfang und Flur ca. 10,7m ²	Wohnen und Essen ca. 32,5m ²	Kochen ca. 7,1m ²	Zimmer I ca. 14,0m ²	Zimmer II ca. 11,6m ²	Bad ca. 6,6m ²	WC ca. 1,9m ²	HWT ca. 3,0m ²	Balkon ca. 4,4m ²
--	---	---------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------------------	---------------------------------



HAUS 2 WOHNUNG 4

OBERGESCHOSS
3 ZIMMER

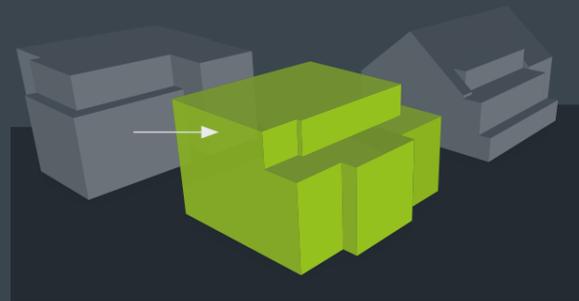


Gesamt
ca. 76,9m²

Windfang und Flur ca. 9,0m ²	Wohnen und Essen ca. 26,0m ²	Kochen ca. 4,8m ²	Zimmer I ca. 10,6m ²	Zimmer II ca. 12,8m ²	Bad ca. 6,0m ²	WC ca. 1,6m ²	HWT ca. 2,8m ²	Balkon ca. 3,3m ²
---	---	---------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------------------	---------------------------------



HAUS 2 WOHNUNG 5 DACHGESCHOSS 4 ZIMMER



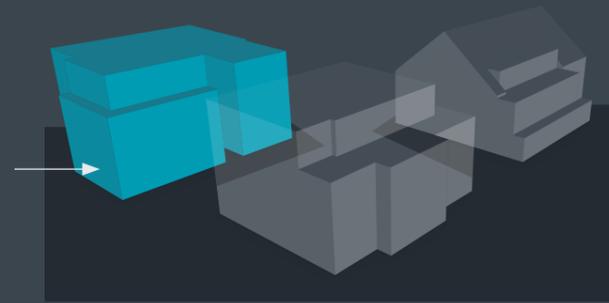
Gesamt
ca. 143,0m²

Windfang ca. 5,5m ²	Flur ca. 10,0m ²	Wohnen, Essen und Kochen ca. 50,0m ²	Zimmer I ca. 15,6m ²	Zimmer II ca. 15,1m ²	Masterbad ca. 7,5m ²	Gäste-WC ca. 5,2m ²	Dachterrasse ca. 31,2m ²	Abstellraum ca. 2,9m ²
-----------------------------------	--------------------------------	---	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	--	--------------------------------------



HAUS 3 WOHNUNG 1

ERDGESCHOSS
2 ZIMMER

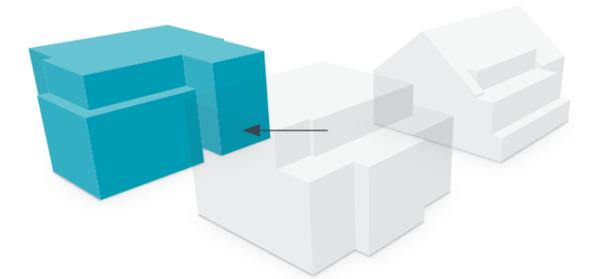


Eingang ca. 3,1 m ²	Wohnen und Essen ca. 25,0 m ²	Kochen ca. 4,0 m ²	Gesamt ca. 55,4 m²
Zimmer ca. 14,3 m ²	Bad ca. 5,4 m ²	Terrasse ca. 3,6 m ²	Garten ca. 20,0 m ²



HAUS 3 WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS
4 ZIMMER



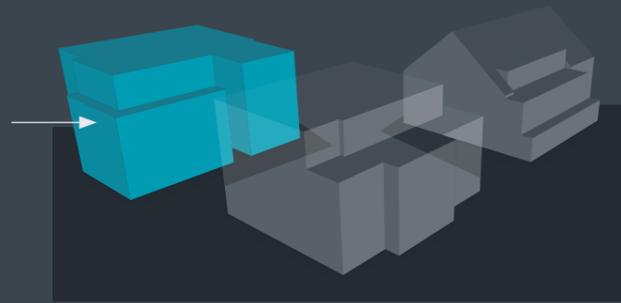
**Gesamt
ca. 110,6 m²**

Eingang und Flur ca. 11,6 m ²	Wohnen, Essen und Kochen ca. 39,7 m ²	Zimmer I ca. 10,7 m ²	Zimmer II ca. 10,7 m ²	Zimmer III ca. 14,5 m ²
Abstellraum ca. 2,7 m ²	Bad ca. 8,7 m ²	WC ca. 2,2 m ²	Terrasse ca. 9,8 m ²	Garten ca. 140,0 m ²



HAUS 3 WOHNUNG 3

OBERGESCHOSS
2 ZIMMER

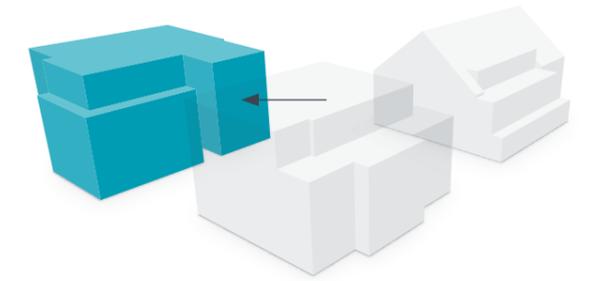


		Eingang ca. 3,1 m ²	Gesamt ca. 55,4 m²
Wohnen, Essen und Kochen ca. 29,0 m ²	Zimmer ca. 14,3 m ²	Bad ca. 5,4 m ²	Balkon ca. 3,6 m ²



HAUS 3 WOHNUNG 4

OBERGESCHOSS
4 ZIMMER



Eingang und Flur ca. 11,6 m ²	Wohnen, Essen und Kochen ca. 39,7 m ²	Zimmer I ca. 10,7 m ²	Zimmer II ca. 10,7 m ²	Zimmer III ca. 14,5 m ²	Abstellraum ca. 2,7 m ²	Bad ca. 8,7 m ²	WC ca. 2,2 m ²	Balkon ca. 7,5 m ²
--	--	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------	------------------------------	----------------------------------

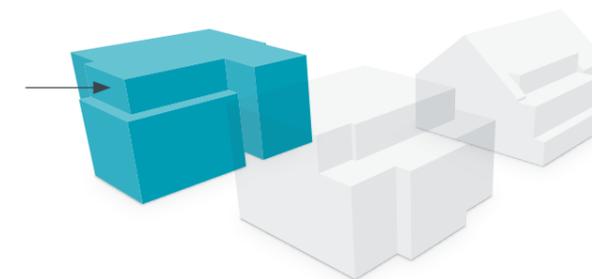
Gesamt ca. 108,3 m²





HAUS 3 WOHNUNG 5

DACHGESCHOSS
4,5 ZIMMER



<p>Gesamt ca. 149,2m²</p>		<p>Flur I und II ca. 21,2m²</p>	<p>Wohnen, Essen und Kochen ca. 47,1m²</p>	<p>Zimmer I ca. 11,4m²</p>				
<p>Zimmer II ca. 13,5m²</p>	<p>Zimmer III ca. 11,6m²</p>	<p>Ankleide ca. 7,3m²</p>	<p>Masterbad ca. 10,0m²</p>	<p>Abstellraum ca. 3,9m²</p>	<p>Bad ca. 5,1m²</p>	<p>WC ca. 3,1m²</p>	<p>Terrasse ca. 12,4m²</p>	<p>Balkon ca. 2,6m²</p>



KELLERRÄUME
TIEFGARAGE
FAHRRADSTELLPLÄTZE
WASCHEN
TECHNIK



Baubeschreibung

1. Projektübersicht

1.1 Allgemein

Auf den Grundstücken 165/1, 163 und 162 in Fellbach Oeffingen werden drei Mehrfamilienhäuser errichtet. Es wird eine Tiefgarage, mit ausreichend Stellplätzen für das Projekt geplant. Des Weiteren sind zwei Aufzüge geplant. Die Bestandsgebäude werden abgerissen und entsorgt. Die Grundlage des Bauvorhabens bilden das einzureichende Baugesuch, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB, die einschlägigen DIN-Vorschriften, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und Versorgungsunternehmen sowie diese Baubeschreibung. Die Wohnungsplanung wird gemeinsam mit dem Bauherren besprochen und erläutert. Sie ist Bestandteil des Notarvertrages. Die genaue Wohnfläche ergibt sich nach dem Putzabzug. Im Übrigen unterliegen Maße, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Statik, Haustechnik und/oder den aktuellen Baunormen. Einrichtungsgegenstände, die in den Plänen zeichnerisch dargestellt sind, in der Baubeschreibung jedoch nicht beschrieben werden, gehören nicht zum Leistungsumfang.

1.2 Erschließung

Das Grundstück wird vollständig erschlossen. Anschlüsse für Kanalisation, Wasser, Strom, Breitbandanschluss sowie Anschluss Telekommunikation und TV sind im Kaufpreis enthalten. Der Kanalanschluss des Mehrfamilienhauses wird an den bestehenden Ortskanal angeschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die angrenzende Johann-Schwarz-Straße. Die Tiefgarage wird ebenfalls über die Johann-Schwarz-Straße zugefahren. Die innere Erschließung erfolgt über gemeinsame Treppenhäuser mit Aufzug. Von diesen können alle Wohnungen, die Kellerräume und die Tiefgarage stufenlos erreicht werden. Die Herrmann Wohnbau GmbH (im Folgenden Bauträger genannt) beantragt Telefonanschluss und installiert die TV-SAT-Anlage. Jeder Erwerber kann mit dem zuständigen Anbieter seinen individuellen Vertrag abschließen. Die notwendige Anschlussdose in der Wohnung gehört mit zum jeweiligen individuellen Vertragsverhältnis zwischen Erwerber und Anbieter. Alle weiteren Leitungen und Dosen werden vom Bauträger im Rahmen dieser Baubeschreibung abgedeckt.

1.3 Energiekonzept

Das Gebäude wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärmespeicher versorgt. Der Primärenergiebedarf der Häuser erfüllt die Vorgaben als KfW-Effizienzhaus 40. Nach Abschluss des Bauvorhabens bekommt der Erwerber den jeweiligen Energieausweis ausgehändigt.

1.4 Planungsphase

Grundlage der Bauplanung sind die vorliegenden Planunterlagen. Es werden vom Bauträger folgende Leistungen erbracht:

- Erstellung der statischen Berechnung mit Bewehrungsplänen, Energieberechnung, sowie notwendige Unterlagen
- Erstellung der Werkplanung
- Die behördlichen Genehmigungskosten sind im Festpreis enthalten
- Sofern notwendig wird ein Bodengutachten erstellt

1.5 Bauspezifische Angaben

Versorgung:

Das Grundstück erhält einen Hausanschluss für Strom, Telefon, SAT-Antenne, Abwasser und Wasser.

Gebühren:

Öffentliche Gebühren, wie Baugenehmigungen, baurechtliche Abnahmen, TÜV, Vermessungsgebühren, Anschlussgebühren, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Objekts entstehen, sind im Preis enthalten.

2. Bauphase

2.1 Allgemein

Bauleitung und Bauüberwachung

Der Bauträger setzt erfahrene Projekt- und Bauleiter zur Überwachung des Bauvorhabens ein. Die Erwerber erhalten einen direkten Ansprechpartner vor Ort. Dieser koordiniert und überwacht die ordnungsgemäße Ausführung der beauftragten Firmen. Zusätzlich gibt es eine baubegleitende Kontrolle über einen unabhängigen Sachverständigen des TÜV-Süd oder DEKRA.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung umfasst einen Baustrom- und Bauwasseranschluss sowie alle für die Errichtung der Gebäude nötigen Werkzeuge und Materialien.

2.2 Abbruch

Sämtliche Kosten, die durch den Abbruch und den Abtransport der Gebäude sowie der anliegenden Scheune entstehen, werden vom Bauträger übernommen.

2.3 Erdarbeiten

- Abschiebung und Lagerung von Mutterboden auf dem Grundstück
- Erdaushub für Baugrube, Fundamente und Rohrleitungen innerhalb des Baukörpers
- Lagerung sofern möglich ebenfalls auf dem Grundstück
- Eventuelle Zwischenlagerung auf fremdem Grundstück, inkl. Abfuhr
- Baugrubenverfüllung, auch mit vorhandenem Material, soweit dieses hierfür verwendet werden kann, einschließlich verdichten
- Anfüllen der Terrassen
- Setzungen sind im Bereich des Arbeitsraumes möglich
- Alle Erd- und Rohrgrabenarbeiten außerhalb des Baukörpers
- Abfuhr und Lagerung des nicht verwendeten Aushubmaterials auf eine Erddeponie
- Rohplanie (Ausführung Garten siehe Außenanlage)

Entwässerung und Drainage

Die Kanalisation innerhalb und außerhalb des Gebäudes bis zu den Hausanschlussschächten für Schmutz- und Regenwasser im Trenn-/Mischsystem in PVC-Rohren erfolgt nach den örtlichen Vorschriften und den derzeit geltenden Bestimmungen in Ausführung, Querschnitt und Gefälle. Die Grundleitungen werden über einen Kontrollschacht an den Ortskanal angeschlossen. Die Drainagerohre aus PVC werden nach DIN verlegt. Spülmöglichkeit für die Drainage erfolgt über die Spülschächte.

3. Rohbauarbeiten

3.1 Rohbau

Das Mehrfamilienhaus wird in einer Hybrid-Bauweise in Kombination aus Holz und Beton erstellt. Die tragenden Wände und Decken werden in Stahlbeton hergestellt. Die nichttragenden Außenwände werden als Holzständerwand ausgeführt (Details folgen).

3.1.1 Fundament/Bodenplatte

Die Ausführung der Gründung der Streifen- und Einzelfundamente erfolgt nach statischer Erfordernis, frostsicher in Stahlbeton. Die Bodenplatte wird in Stahlbeton gefertigt. Die Betongüte und die Abmessung erfolgen nach statischer Erfordernis. Unter der Bodenplatte wird eine kapillarbrechende Schotterschicht mit Folienabdeckung eingebracht. Unter dem gepflasterten Bereich wird keine Bodenplatte ausgeführt. Beschreibung siehe TG-Boden.

3.1.2 Feuchtigkeitsperre

Die Abdichtung des Kellers und der Tiefgarage erfolgt nach DIN gegen nichtstauendes Sicker- und drückendes Wasser.

3.1.3 Tiefgarage

Die Außenwände im erdangeschütteten Bereich werden aus Stahlbeton-Massivwänden ausgeführt. Die Kellerlichtschächte werden aus Betonfertigteilen und Gitterrostabdeckungen mit Sicherung gegen Anheben erstellt.

3.1.4 Wohngeschosse

Die tragenden Außenwände in den Wohngeschossen werden aus Kalksandsteinen oder Stahlbeton erstellt. Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen, möglicherweise in unterschiedlichen Wandstärken und Rohdichten.

3.1.5 Tragende Innenwände

Das statische Tragsystem wird aus Stahlbeton + KSL erstellt. Die nichttragenden Außenwände werden aus wärmedämmten Holzständerwänden erstellt.

3.1.6 Nichttragende Innenwände

Im Untergeschoss werden die ca. 11,5cm starken Wände aus Kalksandstein gemauert. In den Wohngeschossen werden nichttragende Innenwände als beidseitig 2-fach beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt. Die Verkleidung von Installationsschächten und Vorsatzschalen erfolgt aus 2-fach beplankter Gipskarton-Ständerwänden, in Nassräumen unter Verwendung von hydrophobierten Feuchtraumplatten oder in GIS-System, nach Vorgabe Bauträger.

3.1.7 Decken

Die Geschosdecken werden aus Stahlbeton mit Filigran-Halbfertigteildecken mit Aufbeton oder alternativ mit Ortbeton erstellt. Die Stärke entspricht der statischen Erfordernis.

3.1.8 Treppen

Treppenläufe und Podeste im gemeinschaftlichen Treppenhaus werden in Stahlbeton ausgeführt sowie mit Naturstein und wo möglich, mit umlaufenden Sockel belegt. Die Stahlgeländer werden weiß lackiert und enthalten einen Edelstahl-Handlauf.

3.2 Zimmermann, Dachdämmung u. -eindeckung

Der Dachstuhl erhält eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion nach statischer und energetischer Erfordernis in Form eines Stuttgarter Daches

inkl. Gauben und Bereichen mit Flachdach. Die Dämmung erfolgt entsprechend energetischer Berechnung. Das Dach erhält eine Eindeckung mit Harz- od. Tannuspflanne der Fa. Braas od. glw. Das Flachdach wird nach den Flachdachrichtlinien abgedichtet und mit einem Gründach versehen. Installation Photovoltaikanlage entsprechend auf dem Flachdach.

3.3 Abdichtung Flachdach

Die Flachdachbereiche erhalten eine Abdichtung und Wärmedämmung nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerkes mit Dampfsperre, Dampfdruckausgleichsschicht, Dämmung und Polymerbitumenbahnen, oder glw.

3.4 Flaschnerarbeiten

Dachrinnen, Traubleche und Fallrohre, einschließlich der erforderlichen Formteile werden in Titanzink verbaut. Die Verwahrungen, Attikaabdeckungen und Dachrandausbildungen erfolgen in Titanzink- oder Alublechen. Die Regenfallrohre werden an das Entwässerungssystem angeschlossen. Balkon- bzw. Loggia-Geländer werden in Edelstahl mit Gloselementen ausgeführt. Die franz. Balkone werden mit verzinktem Stabgeländern versehen.

3.5 Isolierungsarbeiten

Die gesamte Außenfassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend den Anforderungen und Berechnungen zum KfW-Effizienzhausstandard nach der EnEV 2016. Die Unterseite der Untergeschossdecke sowie Teile der Wände erhalten entsprechend der Erfordernis eine Wärmedämmung nach Vorgabe wärmeschutztechnischer Berechnung.

3.6 Außenputzarbeiten

Die Außenwände erhalten einen mineralischen Außenputz, z.B. Rauputz, Körnung 2–3 mm od. glw. Die Erker werden farblich abgesetzt. Farbauswahl nach Vorgabe Bauträger sowie eine Holzverschalung mit Begrünung.

3.7 Trockenbau

Die in den Wohnungen notwendigen Bereiche, in denen Leitungen oder Leitungsverzüge an Wänden und Decken mit Gipskarton verkleidet werden müssen, werden verspachtelt und für den Maler vorbereitet. Oberbelag siehe Malerarbeiten. In den Wohngeschossen werden nichttragende Innenwände als beidseitig 2-fach beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt. Die Verkleidung von Installationsschächten und Vorsatzschalen erfolgt aus 2-fach beplankter Gipskartonständerwänden, in Nassräumen unter Verwendung von hydrophobierten Feuchtraumplatten oder in GIS-System, nach Vorgabe Bauträger.

4. Innenausbau

4.1 Innenputz und Malerarbeitern

Die Wände und Decken erhalten in den Wohnräumen Malervlies, weiß gestrichen. Die Nassräume erhalten an den nicht gefliesten Flächen Kalkzementputz, Malervlies, weiß gestrichen. Im Treppenhaus erhalten die Wände und Decken Rauputz, Körnung zw. 2–3 mm, weiß gestrichen. Die Fugen, die sich zwischen den Fertigteilelementen befinden, werden mit Acryl geschlossen, ebenso die Fuge zwischen Sockel im Treppenhaus und Wand. Die Betonwände in der Tiefgarage bleiben naturbelassen, bzw. werden an den notwendigen Stellen gedämmt und die gemauerten Kellerwände werden weiß gestrichen, ebenso die Wände im Heiz- und Technikraum.

4.2 Estricharbeiten

Im Wohnbereich, auf den Podesten im Treppenhaus und im Zugang im Untergeschoss wird ein schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung nach DIN ausgeführt. Die restlichen Kellerräume sowie der Technikraum erhalten einen Glattstrich. Nach der Trocknung erhält dieser einen staubbindenden Anstrich.

4.3 Fenster und Rollladen

Fenster

Holzfenster, 3-fach-Isolierverglasung, Farbe nach Vorgabe Bauträger, Wärmedämmeigenschaft entsprechend Anforderungen Energiekonzept. Die Fenster und Fenstertüren sind RAL-qualitäts- und gütegeprüft und werden entsprechend den RAL-Vorschriften eingebaut (RAL-Montage). Einflüglige Fenster und Fenstertüren erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag. Zweiflüglige Fenster und Fenstertüren erhalten einen Dreh-Kipp- und einen Dreh-Beschlag. Feststehende Elemente sind nicht zu öffnen. Fenster in Bad und WC erhalten satiniertes Glas. Die Fenster im Erdgeschoss werden mit einem abschließbaren Griff ausgeführt. Sie erhalten je 2 Schlüssel pro Fenster.

Fensterbänke

Innensimse aus Naturstein, Jura-Marmor oder glw. nach Vorgabe Bauträger, außer bei bodentiefen, Fenstern im Keller und Dachflächenfenstern. Im Bad und WC werden die Fensterbänke innen gefliest. Die Außenfensterbänke bestehen aus wetterfestem Material, Alu-Fensterbank oder glw., Farbe und Material nach Vorgabe Bauträger.

Rollladen

Sämtliche Fenster, außer Keller-, Treppenhaus- und Schrägenfenster sowie Sonderelemente, erhalten elektrische Aufsatz- oder Vorbaurollläden entsprechend baulicher Möglichkeit, mit Putzträger. Der Rollladenpanzer besteht je nach Bedarf aus Kunststoff oder Aluminium mit einer Verstärkung, wird elektrisch betrieben, die Farbe erfolgt nach Vorgabe Bauträger. Dachflächenfenster erhalten einen solarbetriebenen Aufsatzrollladen.

4.4 Türen**Haustüre**

Die Haustüre ist eine wärmedämmte Aluminiumtüre, Farbe nach Vorgabe Bauträger mit Glasausschnitt. Der Haustürgriff erfolgt in Edelstahl, dreifach Verriegelung und Sicherheitszylinderschloss, RC 2-Standard, mit 3 Schlüsseln pro Wohnung.

Wohnungseingangstüren

Hochwertige Holzzeingangstüre in weiß mit Vollspan-Türblatt und Schalldämmeinlage, Futter, Drückergarnitur und Profilzylinder. Die Wohnungseingangstüren erfüllen den RC 2-Standard, mit dreiseitiger Doppeldichtung und Schallex. Sie erhalten 3 Schlüssel pro Wohnung

Innentüren

Alle Innentüren sind hochwertige Holztüren in Weißlack mit Röhrenspankern, glattem Türblatt mit Gummilippendichtung und dreiseitiger Doppeldichtung. Drückergarnitur erfolgt aus Edelstahl mit Rundrosette, Karcher Design Rhodos oder glw. Die Türen haben ein Buntbarteinsteckschloss und jeweils einen Schlüssel. Das Bad und das Gäste-WC sind von innen über ein Dreh-Schloss abschließbar.

Kellertüren

Die Stahltüren werden gemäß der Bauauflage als Verbindungstüren zwischen Treppenhaus, Keller und Tiefgarage erstellt. Sonstige Türen im Keller bzw. im Erdgeschoss zu den Abstellraum- und Technikräumen werden als Zinkal-Türen ausgeführt. Die Kellertüren werden in die Schließanlage integriert.

4.5 Fliesenarbeiten

Die Küchen, Bäder und Gäste-WCs erhalten Boden- und Wandfliesen. Die Küche erhält einen umlaufenden Sockel. Der Ausstellungs-Bruttomaterialpreis liegt bei 60€/m². Die Auswahl erfolgt nach der Vorgabe Bauträger. In den Bädern werden alle Wände, an denen Einrichtungsgegenstände montiert sind, auf Höhe der Vormauern, ca. 125cm, hoch gefliest, im Bereich der Dusche türhoch. In den Gäste-WCs werden die Wände

an denen Einrichtungsgegenstände angebracht werden, ebenfalls auf die Höhe der Vormauern gefliest. Die Küche erhält einen Fliesenspiegel (max. 2,5 qm). Oberhalb der Fliesen sind die Wände verputzt, Malervlies und weiß gestrichen. Es sind Fliesen mit dem Format 30x60cm vorgesehen. Sonderverlegungen sind nicht vereinbart. Die Eckschienen erfolgen aus Kunststoff. Die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen, auf Gipskartonplatten und sonstigen Materialübergängen, sind Wartungs- und Arbeitsfugen, die zum Zeitpunkt der Übergabe ordnungsgemäß mit Silikon hergestellt werden. Es handelt sich um Arbeitsfugen, die regelmäßig gewartet ggf. erneuert werden müssen. Die fachgerechte Wartung und ggf. Erneuerung der Arbeitsfugen ist Sache des Erwerbers.

4.6 Bodenbelagsarbeiten

Der Bodenbelag in den Wohnungen wird mit einem Fertigparkett vorgegeben. Es wird ein strapazierfähiges Parkett (z.B. Eiche oder glw.) ausgeführt. Der Ausstellungs-Bruttomaterialpreis liegt bei 60€/m², einschl. Holzsockelleiste in weiß. Die Auswahl erfolgt nach Vorgabe Bauträger.

4.7 Belag Terrasse und Loggia

Die Terrassen und die Loggias erhalten einen Oberbelag in Form von witterungsbeständigen Platten und werden im Splittbett verlegt. Der Ausstellungs-Bruttomaterialpreis liegt bei 60€/m². Die Auswahl erfolgt nach der Vorgabe Bauträger.

5. Technische Ausrüstung**5.1 Aufzug**

Es werden zwei Personen-Aufzüge, Fa. Otis oder glw., schalltechnisch entkoppelt, eingebaut. Die Türe der Kabine ist innen Edelstahl gebürstet, außen lackiert. Die Wände innen sind kunststoffbeschichtet, der Fußbodenbelag wird gemäß Treppenhausbelag in Naturstein belegt. Der Aufzug erhält einen Handlauf in Edelstahl, einen Spiegel sowie eine Aufschaltung ans Notrufsystem (käuferseits als Mietsystem).

5.2 Heizungsanlage

Das Gesamtobjekt wird energiesparend und zukunftsorientiert über eine gemeinsam genutzte Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher beheizt. Ausführung und Dimensionierung nach Vorgaben der berechneten EnEV-Werte. In den Wohnungen werden alle Wohnräume mit einer Fußbodenheizung beheizt, die Bäder erhalten zudem einen elektrischen Handtuchheizkörper. Die Heizungen werden mittels elektronischer, komfortabler Einzelraumregelung gesteuert. Die Auslegung der Raumheizflächen entspricht der Wärmebedarfsberechnung DIN 4701.

Der Fußbodenheizkreisverteiler wird in jeder Wohnung in einem Unterputzschrank mit sichtbarer (weißer) Abdeckung eingebaut. In der Regel wird der Verteiler im Flur angebracht. In den Küchen wird je eine Kalt- und Warmwasserleitung mit Eckventil bis zum eingezeichneten Spültisch installiert. Der Anschluss einer Spülmaschine erfolgt über ein Zweizeige-/Kaltwasserabsperventil. Im Treppenhaus werden flache Heizkörper montiert. Position und Anzahl entsprechend Erfordernis.

5.3 Lüftung

Die Wohnungen werden unter der Berücksichtigung der DIN 1946 Teil 6 und der DIN 18017 mit einer dezentralen, kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Mindestens 1 Badezimmer oder Gäste-WC pro Wohnung wird mit Einraumventilatoren ausgestattet, zweistufiger Abluftventilator mit einer Grundstufe im Dauerbetrieb. Bei Aktivierung über Lichtschalter schaltet der Ventilator in die zweite Stufe. Die Nachströmung erfolgt über in den Fenstern eingebaute Lüftungselemente (Fensterfalzlüfter und Durchströmen der Räume mittels Türenunterschnitt). Weitere Bäder bzw. Gäste-WCs erhalten bedarfsgesteuerte einstufige Lüfter, gesteuert über Lichtschalter mit Zeitverzögerung und Nachlaufrelais. In den Küchen ist die Möglichkeit eines Anschlusses der Dunstabzugshaube an eine Wanddurchführung gegeben. Im Dachgeschoss ggf. über Dach.

5.4 Versorgungsleitungen

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden als Metallverbundrohr bzw. Kunststoffrohr ausgeführt. Die Leitungen in den Untergeschossen liegen sichtbar vor den Wänden bzw. nach Vorgabe der Planung unter den Decken. Alle Warmwasserleitungen werden mit der notwendigen Mineralfasermatte oder -schale mit entsprechender Ummantelung gedämmt. Die Kaltwasserleitungen erhalten die notwendige Schwitzwasserdämmung. Die Wasserzähler, Schmutzfilter und Druckminderer werden nach Erfordernis ausgeführt. Jede Wohnung erhält die Vorbereitung zum Einbau eines separaten Kalt- und Warmwasserzählers zur ordnungsgemäßen Abrechnung der Verbrauchskosten. Bestellung und Einbau erfolgen über die Hausverwaltung.

5.5 Entwässerung

Die Abwasserleitungen im Gebäude werden in Kunststoffrohr oder SML-Gussrohr, die am Gebäude abführende Abflussleitung der sanitären Gegenstände und die Strangentlüftung werden in PE-Rohren ausgeführt.

5.6 Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation wird entsprechend der Planung eingebaut. Alle Waschtische und WCs werden als Vorwandmontage installiert. Die

Abwasserleitungen werden, gemäß dem Entwässerungsplan, in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet. Die Wasserleitungen werden in ausreichender Dimension verwendet. Der notwendige Trinkwasser- und Abwasseranschluss wird an den öffentlichen Ver- und Entsorger hergestellt. Die beschriebenen Einbauelemente geben den Standard wieder, wohnungsspezifische Einbauten sind den beiliegenden Plänen zu entnehmen. Die Planung stellt die Grundlage für die mitverkauften Sanitär-objekte dar. Eine individuelle Auswahl kann bei dem Großhändler des Sanitärinstallateurs (Vorgabe Bauträger) ausgewählt werden. Änderungen der Planung sind möglich, müssen aber mit der Bauleitung entsprechend abgestimmt werden und können mehrkostenpflichtig sein.

5.7 Sonstige Sanitärinstallationen

Für die Bewässerung der Balkon- bzw. Kübelpflanzen auf den Terrassen und Loggias wird pro Wohnung jeweils eine Außenwasserstelle als frostsicheres Außenventil installiert. Waschmaschinenanschlüsse befinden sich zum Teil in den Wohnungen (siehe Grundriss) oder im Waschkaschinenraum im UG, bestehend aus Schlauchventil mit Rohrentlüfter, Kaltwasserzähler und AP-Geruchsverschluss. Im Waschkaschinenraum können nur Kondentrockner aufgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Tiefgarage und der Waschkaschinenraum ohne Hebeanlage entwässert werden können. Im Technikraum wird ein Ausgusswaschbecken mit Kaltwasseranschluss eingebaut. Abrechnung erfolgt über die Gemeinschaft.

5.8 Elektroinstallation

Fundamentärer als geschlossener Ring nach DIN 18014. Hausanschluss und Zählerplatz im Technikraum im UG. Die Stark- und Schwachstromanlage wird nach der DIN 18015-1 ausgeführt. Jede Wohnung erhält vorbereitete Telefon-/DSL-Anschlussdosen. Der Anschluss ist bei einem Telefonanbieter seitens des Erwerbers zu beantragen. Analog wird die TV-/Rundfunk-/DSL-Versorgung bereitgestellt und ist über den Erwerber beim jeweiligen Anbieter zu beantragen. Die gesamte Elektroinstallation wird nach den einschlägigen Vorschriften (VDE) ausgeführt. Jede Wohnung erhält einen eigenen Zählerplatz im Zählerschrank im Technikraum. Der Unterverteiler mit FI-Schutzschalter wird in den jeweiligen Wohnungen installiert. Die Installation, auch für Telefon- und SAT-Antennenanschluss, beginnt ab Hausanschluss/Panzerisierung innerhalb des Hauses. Die Elektroleitungen werden in den Wohnräumen unterputzt und in den Decken verlegt. Im Technikraum, der Tiefgarage, bei den Fahrradabstellplätzen und in den Kellern erfolgt die Installation aufputz. Alle Abdeckungen, Schalter, Taster und Steckdosen werden von einem Markenfabrikat, z.B. Jung AS 500, Farbe weiß, oder glw. eingebaut, nach Vorgabe Bauträger. Die Lage der Steckdosen, Schalter und Brenn-

stellen in den Wohnungen wird soweit möglich mit den Erwerbern abgestimmt. Hierzu wird ein individueller Elektroplan seitens des ausführenden Elektroinstallateurs erstellt. Die Erwerber haben die Möglichkeit Ihre Vorstellungen und Wünsche in die Elektroplanung einfließen zu lassen. Sonderwünsche sind kostenpflichtig.

Videoegensprechanlage an Hauptzugang, Gegensprechanlage in der Wohnung mit Monitor, Position in der Wohnung nach Abstimmung Käufer. Tasterschaltungen werden entsprechend Erfordernis, z.B. in den Fluren und im Treppenhausbereich eingebaut. Der Bauträger behält sich vor im Treppenhaus-, Tiefgaragen- und Kellerbereich die Schaltungstechnik für die Beleuchtung über Bewegungsmelder zu gewährleisten. Ausstattungswert 2 entsprechend dem Merkblatt zur Elektroinstallation in Wohngebäuden (HEA) gibt die Empfehlung für die vorliegende Elektroplanung. Die Auflistung der einzelnen Positionen für die Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche können Sie Anlage 2 entnehmen

6. Tiefgarage

Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen im Untergeschoss. Pflasterbelag oder Asphalt, Stellplatzmarkierung durch farbliche Kennzeichnung am Boden oder an der Wand. Garagentor als Rolltor. Bedienung per Zugschalter innen und per Funk außen, Öffnung von außen per Finger-Print-Scanner. Jeder Stellplatz erhält einen Funktaster für den PKW.

7. Außenanlage

Ausführung entsprechend behördlichen Auflagen. Auf dem Grundstück wird ein Kinderspielplatz (gemäß LBO § 69) erstellt. Die Zuwegung zum Hauseingang und entlang des Gebäudes zum Spielplatz wird mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag gepflastert, die Ausführung erfolgt mit Randstein. Auswahl und Fabrikat nach Auswahl Bauträger. Die Höhenunterschiede werden über ein Gefälle ausgeglichen, der stufenlose Zugang zum Haupteingang ist gewährleistet. Die Gartenflächen der Wohnungen sowie die Gemeinschaftsfläche neben dem Spielplatz erhält einen Rollrasen. Briefkastenanlage im Eingangsbereich erfolgt freistehend oder als Wandeinbau in Farbe grau. Jede Wohnung erhält 2 Schlüssel für den zugewiesenen Briefkasten (nicht in der Schließanlage integriert).

8. Käuferleistungen

Telefonanschluss sowie die jeweiligen Gebühren, Messgeräte (oder auch Mietgebühren) für Heizungs- und Wärmemenge und Kalt- sowie Warmwasserverbrauch. Außenanlagen sind entsprechend behördlicher Auflagen im Kaufpreis enthalten.

8.1 Gewährleistung, Wartung & Pflege

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrags. Für Anlagenteile und -geräte, die innerhalb der Gewährleistung dem natürlichen Verbrauch unterliegen, gilt Folgendes:

Heizung:

Für bewegliche Teile, wie Pumpenanlage, Motoren, Aggregate, Thermostate, Feuerungsanlage, Ventile und andere Verschleißteile und den von Feuer berührten Teilen der Heizung beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

Sanitär:

1 Jahr Gewährleistung auf deren Aggregate

Elektro:

1 Jahr Gewährleistung auf bewegliche Teile wie Relais, Zähler, Klingeltasten, Lichttasten, Schalter, Lüfter etc.

Malerarbeiten:

2 Jahre Anstrichen für Bauteile, insbesondere die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. außenliegende Holzteile), sind im Bedarfsfall sofort durch die Käufer durchzuführen.

Risse in Bauteilen, Putz etc., die aufgrund der bauphysiologischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen, Schwinden und Setzungen) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Dauerelastische Acryl- oder Silikon-Verfugungen sind Wartungsfugen, die bei auftretenden Rissen nicht unter die Gewährleistung fallen. Bei fachlich mangelhaftem Anbringen der Verfugungen beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

Die laufende Wartung, z.B. der technischen Anlagen (wie Heizung und Aufzug) sind Aufgabe des Erwerbers. Der Abschluss von Wartungsverträgen ist notwendig.

8.2 Zusätzliche Informationen, Veräußerer, Exposéerstellung

Veräußerer und Projektsteuerung:

Herrmann Wohnbau GmbH
Esslinger Straße 91
70734 Fellbach

Vertrieb und Exposéerstellung:

Herrmann Immobilien GmbH
Esslinger Straße 91
70734 Fellbach

Telefon: 0711-906527-0
E-Mail: info@herrmann-immobilien.net
Internet: www.herrmann-immobilien.net

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit der genannten Person wird damit nicht bezweckt.

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist kein Prospekt im juristischen Sinne. Eventuell enthaltene Illustrationen sind Entwürfe und keine wesentlichen Elemente im Sinne der Baubeschreibung.

9. Sonstiges

Änderungen dieser Baubeschreibung, welche die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange, Statik, Haustechnik, behördliche Auflagen und die Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich dem Bauträger vorbehalten. Farben, die in der Baubeschreibung beschrieben sind, werden durch den Bauträger vorgegeben. Die tatsächliche Anordnung von Einrichtungen und Ausstattungen richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und kann, falls notwendig, durch den Verkäufer angepasst werden. Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bauten- bzw. Projektierungs- und Vorfertigungsstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff bzw. Beeinträchtigung in das Sondereigentum eines Miterwerbers und/oder in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sonderwünsche, die Mehrkosten verursachen, können nur dann umgesetzt werden, wenn darüber zuvor eine gesonderte schriftliche Vergütungsvereinbarung zwischen Verkäufer und Erwerber getroffen wurde. Der Bauträger behält sich vor, für die Bearbeitung von Sonderwünschen einen GU-Aufschlag zu berechnen. Dieser kann auch zum Tragen kommen, wenn der Sonderwunsch nicht beauftragt wird. Technische Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, sowie Änderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt durch noch nicht bekannte behördliche Auflagen oder Abstimmungen erforderlich werden und daraus resultierende Planungs- und Projektablaufänderungen bleiben vorbehalten. Zusätzlich können bauliche Veränderungen, wie z.B. Schächte, Unterzüge, Stürze und Träger aus Gründen der Statik oder haustechnischen Installation notwendig werden oder maßliche Änderungen erfordern.

Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate bleiben vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind. Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften oder Abstimmungen es notwendig werden lassen, können die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umwelt- oder sozialverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit, mindestens jedoch eine Gleichwertigkeit darstellt. Nach Bezugsfertigstellung wird mit jedem Erwerber ein Abnahmetermin durchgeführt. Das Ergebnis wird in einem Protokoll festgehalten und durch den Erwerber unterzeichnet. Erst nach der Übergabe können Eigenleistungen wie

z.B. der Einbau der Küche vom Erwerber erbracht werden. Die in den Verkaufsunterlagen genannten Wohnflächen werden aus den Massen der Bauzeichnungen entsprechend der Wohnflächenverordnung nach Fertigmaß ermittelt, mit der Maßgabe dass die Terrassen und Loggias bzw. Dachterrasse mit 50% angerechnet wurden. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungsvorschläge und Einrichtungsgegenstände dienen, soweit nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, als Orientierungshilfen und sind nicht mitverkauft. Die angegebenen Maße gelten mit den bauüblichen Toleranzen.

Quellenangaben verwendeter Bilder (alle shutterstock.com)

- S. 5: ID 1495020824, Panorama Stuttgart, Simon Dux Media
- S. 6: ID 2499475329, Stuttgart Mitte, uslatar
- S. 7: ID 1730094298, Flat building, HQ Vectors Premium Studio
ID 2406314031, Castle Square, Sina Ettmer Photography
ID 1765530587, The public library of Stuttgart, elpaqu
ID 1586659822, Women holding shopping bags, Juice Flair
ID 2518191339, Stuttgart TV Tower, Deutschland Abgelichtet
- S. 8: ID 1497502190, Vineyards in Stuttgart, Vincent Vroom
- S. 9: ID 1594577812, Lutherkirche Fellbach, Zeeshan Jawaid
ID 2211016507, Max Eyth See, Simon Dux Media
ID 1852959478, Happy family riding bikes, Juice Flair
ID 2540626693, Music school Fellbach, imageBROKER.com
ID 2299954297, Kids with backpacks, Evgeny Ata-manenko
- S. 15: ID 2040338033, Modernes Wohnzimmer, onzon
- S. 16: ID 2053457675, Fröhliche Familie, Studio Romantic

Visualisierungen

- Titelseite sowie Seite 2, 10, 11 und 18: GK-Render GmbH
- Seite 20–47, Innenräume und Grundrisse: EPCS GmbH
- Seite 49: Render Vision

Exposé

Layout, Grafiken und Bildbearbeitung
Robert Schönleber, stilbruch-werbeagentur.de

Aufgestellt, März 2025



