

# Exposé

wohnen  
am Brestenberg



4 Reihenhäuser in Nußbach mit  
Aussicht ins Grüne zu verkaufen

Paul Frammelsberger  
Telefon 07802 927723

Esperantostraße 15  
Mobil 0178 5685295

D-77704 Oberkirch  
paul@frammelsberger.de

Freude am Wohnen

frammelsberger  
■ HOLZHAUS ■

# Exposé

## Die Lage



Nußbach, auch als das Dorf der Sonnenblumen bekannt, befindet sich, in ruhiger Lage, im Renchtal zwischen Appenweier und Oberkirch. Im Ortsteil „Herztal“ erstreckt sich das Baugebiet „Im Brestenberg“ mit unserer Immobilie in traumhafter Umgebung. Es besteht über die B28 eine direkte Anbindung an die Autobahn A5 und des Weiteren ist die Kreisstadt Oberkirch in ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Nußbach umfasst eine Grund- und Hauptschule, einen Kindergarten sowie einen Supermarkt. Als älteste Gemeinde des Renchtals repräsentiert Nußbach einen heimischen, dörflichen Charakter mit viel Idylle.

# Exposé

## Der Lageplan



## Grundstücke:

Grundstück 1	276 m <sup>2</sup>
Grundstück 2	183 m <sup>2</sup>
Grundstück 3	173 m <sup>2</sup>
Grundstück 4	237 m <sup>2</sup>

Paul Frammelsberger  
Telefon 07802 927723

Esperantostraße 15  
Mobil 0178 5685295

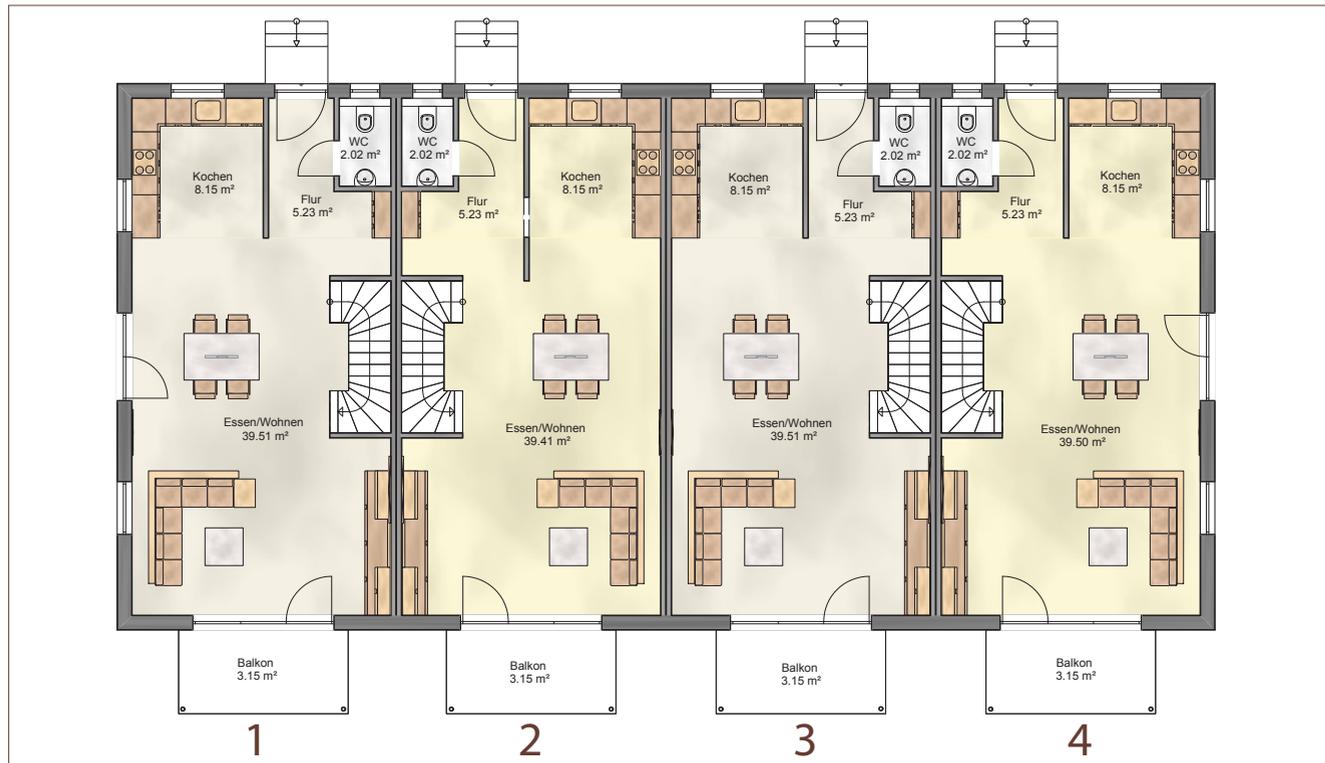
D-77704 Oberkrich  
paul@frammelsberger.de

Freude am Wohnen

frammelsberger  
HOLZHAUS

# Exposé

## Grundriss EG



### EG 1/2/3/4:

Essen/Wohnen	39.51 m <sup>2</sup>
Kochen	8.15 m <sup>2</sup>
Flur	5.23 m <sup>2</sup>
WC	2.02 m <sup>2</sup>
Balkon	3.15 m <sup>2</sup>

Paul Frammelsberger  
Telefon 07802 927723

Esperantostraße 15  
Mobil 0178 5685295

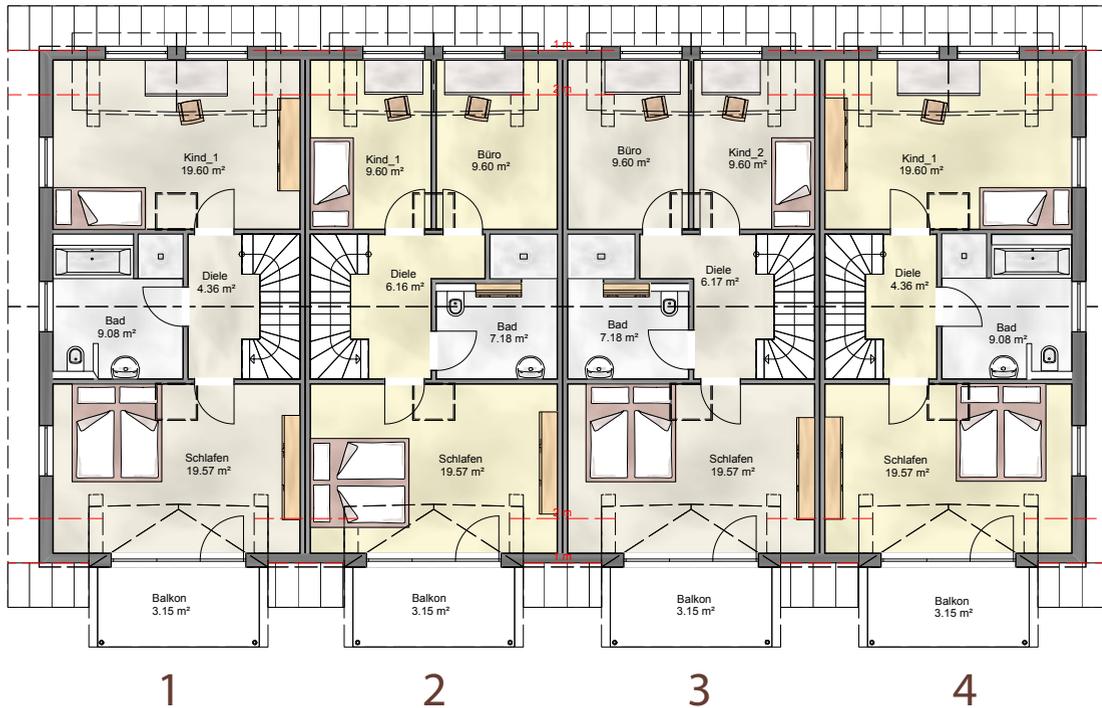
D-77704 Oberkrich  
paul@frammelsberger.de

Freude am Wohnen

frammelsberger  
HOLZHAUS

# Exposé

## Grundriss DG



### DG 1/4:

Schlafen	19,57 m <sup>2</sup>
Bad	9,08 m <sup>2</sup>
Diele	4,36 m <sup>2</sup>
Kind	19,60 m <sup>2</sup>

### DG 2/3:

Schlafen	19,57 m <sup>2</sup>
Bad	7,18 m <sup>2</sup>
Diele	6,17 m <sup>2</sup>
Kind	9,60 m <sup>2</sup>
Büro	9,60 m <sup>2</sup>

Paul Frammelsberger  
Telefon 07802 927723

Esperantostraße 15  
Mobil 0178 5685295

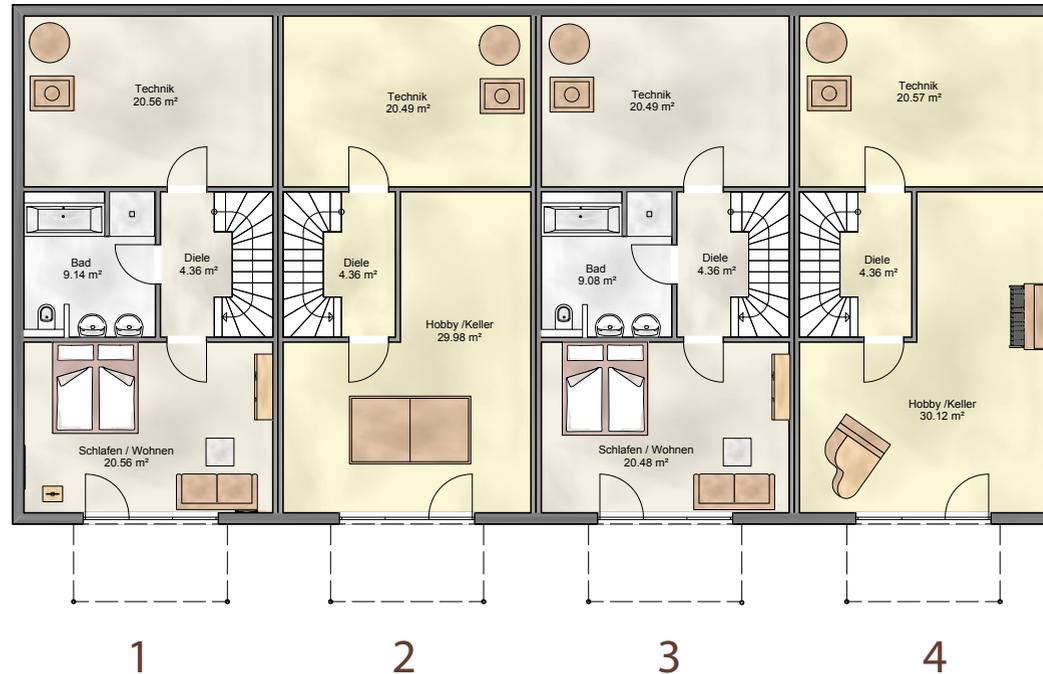
D-77704 Oberkrich  
paul@frammelsberger.de

Freude am Wohnen

frammelsberger  
HOLZHAUS

# Exposé

## Grundriss UG



### UG 1/3:

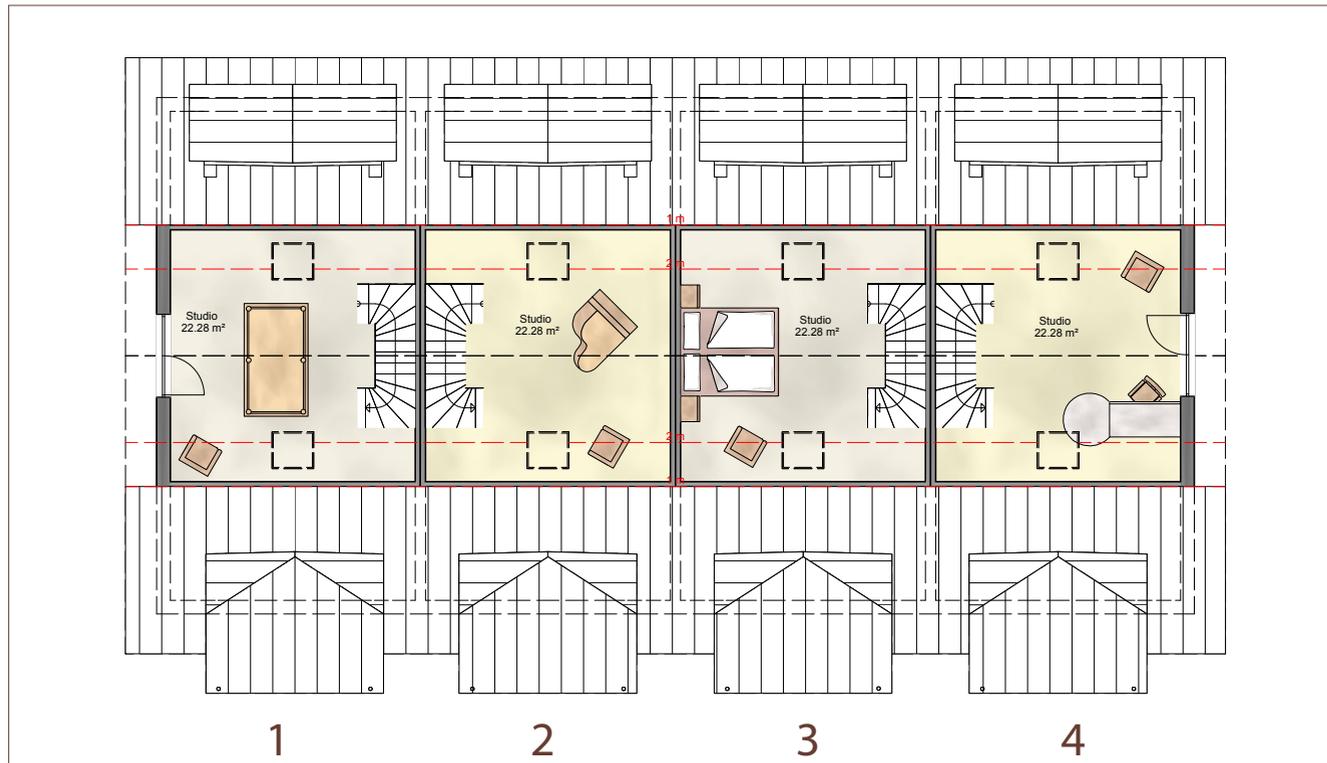
Schlafen / Wohnen	20.56 m <sup>2</sup>
Bad	9.14 m <sup>2</sup>
Diele	4.36 m <sup>2</sup>
Technik	20.56 m <sup>2</sup>

### UG 2/4:

Hobby / Keller	29.98 m <sup>2</sup>
Diele	4.36 m <sup>2</sup>
Technik	20.57 m <sup>2</sup>

# Exposé

## Grundriss Dachstudio



DG 1/2/3/4:

Studio 22.28 m<sup>2</sup>

Paul Frammelsberger  
Telefon 07802 927723

Esperantostraße 15  
Mobil 0178 5685295

D-77704 Oberkrich  
paul@frammelsberger.de

Freude am Wohnen

frammelsberger  
HOLZHAUS

## 1 Grundstückerschließung

Die Zufahrt erfolgt über eine fertig ausgebaute Straße. Das Grundstück ist an alle gängigen Ver- und Entsorgungssysteme (Wasser, Gas, Strom, TV, Telefon und Internet) angeschlossen.

## 2 Rohbauarbeiten

### 2.1 Keller

Die tragende Bodenplatte wird nach statischen Erfordernissen aus massivem Stahlbeton gefertigt. Die Außenwände sind aus Stahlbetonfertigteilelementen oder werden vor Ort gegossen. Es wird eine der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) entsprechende Außenwanddämmung angebracht. Die Innenwände werden nach statischer Erfordernis mit Stahlbetonfertigteilelementen oder als Ziegelmauerwerk ausgeführt.

### 2.2 Öko-Wand

Vom EG bis ins DG bestehen die Außenwände aus der Frammelsberger Öko-Wand mit einer Dicke von ca. 32 cm (U-Wert 0,15). Die Haustrennwände werden aufgrund schallschutztechnische Erfordernisse als entkoppelte Gebäudetrennwände mit dazwischen liegenden Mineral-Schalldämmplatten ausgeführt. Die Innenwände bestehen aus einem 11 cm starken und gedämmten Holzständerwerk.

Dämmung: Der Wärmeschutz entspricht den Vorschriften der DIN 4108 und der EnEV 2009. Zur Anwendung kommt eine rein ökologische Dämmung in Form von Zellulose sowie eine Verbundsystem aus Holzweichfaser. Das gesamt Konzept entspricht einem Kfw 70 Energieeffizienzhaus und ist Standard auf höchstem Niveau.

## 2.3 Geschossdecke

Die Kellerdecke wird in Beton als Filigrandecke nach statischer Berechnung erstellt. Im restlichen Wohnbereich werden die Decken als sichtbare Holzbalkendecke ausgebildet.

## 2.4 Treppen

Formschöne Holztreppe aus Buchen- und Fichtenholz komplett endbehandelt. (KG-EG, EG-OG).

## 2.5 Treppe außen

Betonfertigtreppe mit Granitbelag u. Treppengeländer stahl verzinkt.

## 3 Spengler Arbeiten

Alle Verblechungen an Dach und Fassade werden aus Titanzinklech hergestellt. Stahlbauteile im Außenbereich werden feuerverzinkt.

## 4 Dachkonstruktion

Vorgesehen ist ein Satteldach mit Sichtsparren, welches als zimmermannsmäßige Pfettendachkonstruktion ausgeführt wird. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen.

Dämmung: Der Wärmeschutz entspricht den Vorschriften der DIN 4108 und der EnEV 2009. Zur Anwendung kommt eine Zwischensparrendämmung in Form von Zellulose sowie eine Aufsparrendämmung aus Holzweichfaser. Das gesamt Konzept entspricht einem Kfw 70 Energieeffizienzhaus und ist Standard auf höchstem Niveau.

## 5 Dachgeschoss

Das Dachgeschoß ist durch eine Einschubtreppe zugänglich. Die Anschlüsse für eine Heizungs- und Elektroinstallation sind vorbereitet.

## 6 Terrasse und Balkon

Der Terrassen-Belag in Douglasie wird auf einem planabgezogenen Schotterbett verlegt. Die darüberliegenden Balkone werden ebenfalls mit einem Douglasien Belag ausgestattet, das Geländer besteht aus feuerverzinktem Stahl.

## 7 Fenster

Alle Fensterelemente wie auch die Terrassentüren sind aus Kunststoff und daher nahezu wartungsfrei. Durch eine 3-Scheiben-Isolierverglasung (Ug-Wert 0,6) erreichen wir einen sehr niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten. Die Kellerfenster bestehen ebenfalls aus 3-Scheiben-Isolierglas.

## 8 Türen

### 8.1 Haustür

Das Türblatt wird aus einem 68 mm starkem, wärmegeprägten Haustürrohling mit Stahlrohreinlage hergestellt. Ebenfalls integriert ist ein Glasausschnitt aus ISO-Klarglas. Die Haustür ist endbehandelt und hat folgende Sicherheitsmerkmale: aushebesichere Anubänder 3-fach, PZ-Schloss mit 3-fach Verriegelung.

### 8.2 Innentüren

Die Türblätter und Zargen sind aus Echtholz furnier in Buche, wahlweise auch aus weiß lackiertem Holz.

## 9 Boden- und Wandbeläge

Zum Einsatz kommen ausschließlich hochwertige Produkte namhafter Hersteller mit ansprechendem Design.

# Exposé

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## 9.1 Bodenbelag

WC und Bad: Bodenfliesen inklusive Sockelleisten nach Bemusterung. Materialwert in Höhe von: 20 €/qm incl. MwSt.

Übrige Wohnräume: Laminat mit 14 mm Stärke, oberflächenfertig behandelt und lackveredelt auf einer Dämmzwischenlage verlegt inklusive Sockelleisten nach Bemusterung. Materialwert in Höhe von 26€/qm incl. MwSt.

## 9.2 Wandbeläge

WC und Bad: Fliesen nach Bemusterung. Es wurden insgesamt 20 qm Wandfliesen berücksichtigt. Materialwert in Höhe von 20€/qm incl. MwSt.

## 10 Heizung

Im Technikraum sind die Gasbrennwerttherme sowie der Pufferspeicher untergebracht. Als weitere Energieerzeuger wird eine Solarthermieanlage eingesetzt. Die Beheizung aller Wohn-, Aufenthaltsräume und Bäder erfolgt über eine energiesparende Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumregelung. Als Sonderwunsch kann jedes Bad mit einem elektrischen Badheizkörper ausgestattet werden.

## 11 Sanitärinstallation (Sanitärausstattung)

Zum Einsatz kommen keramische, verchromte und emaillierte Einrichtungsgegenstände der Marke Smart aus dem Hause Pfeiffer und May. Die Ausstattung ist den Grundrissen angepasst.

### 11.1 Ausstattung Badezimmer (entsprechend Grundriss)

Körperform-Stahlbadewanne (170/75) mit Aufputz, Wannenmischer und Brausegarnitur. Bodenebene Dusche mit Unterputz Brausemischer mit Wandanschlussbogen, sowie Brausestange und Handbrause. Weißer Smart Waschtisch (60 cm) mit Smart

11.1 Waschtischmischer, die Ablaufgarnitur ist verchromt. Wand-Tiefspül-WC mit Wandeinbau-Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel.

### 11.2 Ausstattung WC (entsprechend Grundriss)

Wand-Tiefspül-WC mit Wandeinbau-Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel. Weißer Smart Waschtisch (45 cm) mit Smart Waschtischmischer, die Ablaufgarnitur ist verchromt.

### 11.3 Ausstattung Küche

Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindelventil zum Anschluss einer Geschirrspülmaschine.

### 11.4 Ausstattung Keller

Waschmaschinenanschluss im Technik Keller

### 11.5 Außenbereich

Im Erdgeschoss befindet sich ein frostsicherer Gartenwasseranschluss.

### 11.6 Abwasserleitungen

Fertiger Anschluss der kompletten Abwasserleitungen ab den einzelnen Objekten bis in die einzelnen Ablaufstutzen. Grundleitungen inkl. den erforderlichen Putzstücken und Entlüftungen in HT-Rohre.

## 12 Elektroinstallation

Die Hauptverteilung (Zählerschrank) und Elektroleitungen werden komplett geliefert und im Keller (Technikraum) montiert. Die Sicherungsautomaten sind im Hauptverteiler eingebaut. Für erhöhte Sicherheit wird in den Stromkreis der Nassräume (Bäder) ein Fehlerstromschutzschalter eingebaut.

12 Das Schalterprogramm von Hager, Busch Jäger, Jung oder Berker entspricht modernster Technik und zeichnet sich durch individuelles Design und Funktion aus. Bei der Grundausrüstung wurden im Standardprogramm die Farben Weiß oder Creme zu Grunde gelegt.

### 12.1 Ausstattung der Räume

	Steckdosen	2-fach Steckdose	Lichtauslässe	Lichtschalter	Klingelanlage mit Gong	Anschluss TV	Telefonleerdose	Thermost. Fußbodenheiz.	Anschluss Elektroherd	Anschluss Geschirrspüler	Anschluss Waschmaschine	Anschluss Trockner
<b>EG</b>												
Diele/Eingang	1		1	2	1							
Wohnen/Essen	3	2	2	4		1	1	1				
WC	1		2	1				1				
Küche	7		1	1					1	1		
Balkon	1		1	1								
<b>OG</b>												
Schlafzimmer		2	1	2				1				
Kinderzimmer	2	1	1	1				1				
Büro	2	1	1	1				1				
Bad	2		2	1				1				
Balkon	1		1	1								
<b>DG</b>												
Studio	1		1	1								
<b>KG</b>												
Diele			1	2								
Technik	3		1	1							1	1
Hobby	3		1	1								
Terrasse	1		1	1								

### 13 Außenanlagen

Die Humusrohplanie erfolgt mit vorhandenem Mutterboden. Die Rasenansaat ist durch den Käufer vorzunehmen. Sämtliche Zugangswege und Abstellflächen erhalten einen Pflasterbelag.

### 14 Sonderwünsche

Alle Sonderwünsche sind gemeinsam mit der Bauleitung abzusprechen und schriftlich festzulegen. Direkt mit den Handwerkern vereinbarte Sonderwünsche sind nicht Gegenstand der Abnahme.

### 15 Hinweise

Konstruktive oder technische Änderungen, die keine Wertminderung darstellen oder aufgrund behördlicher Auflagen auszuführen sind, bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungs- Ausstattungsgegenstände, soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, sind Vorschläge des Architekten und in unserem Leistungsumfang nicht enthalten. Dies gilt auch bezüglich der Außenanlagengestaltung.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die tatsächlich vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte. Zur Anwendung kommt die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Das Gesamtkonzept des Objekts entspricht einem KfW Energieeffizienzhaus 70.

### 16 Gewährleistung

Es gelten die im Kaufvertrag vereinbarten, gesetzlichen Regelungen.

### Zusatzoption

- 1 **Carport** (7.970 €)  
Mechanisch befestigtes Flachdach mit Stahlstützen und Fundamenten für einen überdachten Autostellplatz.
- 2 **Kellerausbau Variante 1** (10.370 €)  
Der Keller hat im Flur und im Hobbyraum zusätzlich Fußbodenheizung. Der Fußboden ist im Flur und im Hobbyraum mit Laminat belegt, im Technikkeller ist der Boden gefliest. Die Wände sind fertig tapeziert.
- 3 **Kellerausbau Variante 2** (18.000 €)  
Der Keller wird zu einer Wohneinheit mit Bad ausgebaut. Das Bad enthält eine Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken der Marke Smart. Ein weiteres Fenster oder eine Lüftung ist ebenfalls vorgesehen. Fußbodenbelag im Flur und Wohnen ist Laminat. Bad und Technikraum werden gefliest. In den Wohnbereichen wird Fußbodenheizung verlegt.
- 4 **Ausbau Dachboden** (11.830 €)  
Der Dachboden wird durch eine Treppe zugänglich gemacht und ist bezugsfertig. Folgende Ausstattung ist enthalten: Estrich, Fußbodenheizung und Malerarbeiten. Falls gewünscht kann der Raum zur Treppe mit einer Innenwand abgetrennt werden und ist durch eine separate Tür zugänglich.
- 5 **Dachgaube Nord** (4.380 €)  
Die Zimmer auf der Nordseite im OG werden durch eine Dachgaube erweitert.

- 6 **Edelstahlkamin außen oder Schornstein innen verputzt** (4.800 €)  
Verputzter Kamin innen  
Die einzelnen Reihenhäuser können mit einem Kamin ausgestattet werden. Der Rauchrohranschluss ist im Wohnraum EG.
- 7 **Wärmepumpe incl. Lüftungsanlage** (15.500 €)
- 8 **PV-Anlage** (8.500 €)
- 9 **Elektrische Jalousien/Rollläden** (3.900 €)

### Eigenleistungen

- 1 **Malerarbeiten im ganzen Haus** (-5.300 €)
- 2 **Bodenbelag selbständig Einkaufen und Verlegen** (-6.200 €)
- 3 **Boden- und Wandfliesen** (-2.700 €)

# Exposé

## Preistabelle

Grundstück mit Ökohaus gemäß BuL	276 m <sup>2</sup>	Haus Nr. 14	365.500 €
Grundstück mit Ökohaus gemäß BuL	183 m <sup>2</sup>	Haus Nr. 16	333.300 €
Grundstück mit Ökohaus gemäß BuL	173 m <sup>2</sup>	Haus Nr. 18	331.500 €
Grundstück mit Ökohaus gemäß BuL	237 m <sup>2</sup>	Haus Nr. 20	358.500 €