

# BAUBESCHREIBUNG:

**ÄPFINGEN  
MITTE**



Nachhaltig • Modern • Besonders

## **BAUVORHABEN: 3-FAMILIEN-HAUS**

Hauptstraße 52, 88437 Maselheim-Äpfingen

Ein Projekt der:     **HÄMA-Bau eG&R**  
                          **Walpertshofer Straße 2**  
                          **88487 Mietingen**

***Vertreten durch die Geschäftsführer:***

***- Herrn Andreas Härle***  
***- Herrn Johannes Maier***

### **Allgemeines:**

Das Mehrfamilienhaus wird auf der Grundlage der Genehmigungsplanung durch die zuständigen Behörden sowie der zugehörigen Werk- und Statikpläne und dieser Baubeschreibung errichtet. Bei Abweichungen von den Bauantragsplänen gelten die Baubeschreibung und die Werkpläne. Änderungen infolge behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten, die sich während der Werkplanung des Objektes oder aufgrund örtlicher Gegebenheiten als notwendig oder zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten und gelten bereits jetzt als anerkannt. Insbesondere während der Werkplanung und Bauphase können sich aus technischen Erfordernissen zusätzliche Versorgungsschächte, Vormauerungen usw. als notwendig erweisen - deren Einrichtung wird vom Erwerber schon jetzt akzeptiert und stellt für diesen keine Wertminderung dar.

### **Grundlage für die Bauausführung:**

Die einschlägigen DIN-Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Genehmigung geltende Wärmeschutzberechnung (GEG 2023). Weiterhin die anerkannten Regeln der Technik und die nachfolgende Baubeschreibung.  
Das Gebäude wird als klimafreundliches Wohngebäude (Effizienzhaus KfW 40) errichtet. Die geplanten Wohnungen werden schlüsselfertig laut nachfolgender Beschreibung erstellt.

### **Hohe Energieeinsparpotentiale (Effizienzhaus 40)**

Mit unserem Effizienzhäusern nach KfW 40 sind Sie in der Lage, sich noch unabhängiger von diesen äußeren Kostenfaktoren zu machen. Die Mehrinvestition in zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen und Haustechnik bietet Ihnen hohe Energieeinsparungspotentiale. Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Bestandteil unserer Firmenphilosophie. Daher setzen wir selbstverständlich umweltschonende Technik mit einem hohen Wirkungsgrad ein.

# **BAUVORHABEN: 3-FAMILIEN-HAUS**

Hauptstraße 52, 88437 Maselheim-Äpfingen

## **Baugrundstück:**

Das Grundstück liegt an der Hauptstraße 52 in 88437 Äpfingen.

## **Keller:**

Sie erhalten ein Betonfertigg Keller mit einer geglätteten Bodenplatte und Schutzanstrich.

## **Hybridbauweise:**

Beim Holzhybridbau werden die Materialien Holz, Beton und Stahl mit ihren jeweiligen Stärken vereint. Holz als nachhaltiger Baustoff und tragendes Element für die Gebäudehülle dominiert bei der Holzhybridbauweise. Beton als statisches Element wird für das Fundament, Treppenaufgänge und für Betondecken verwendet. So entstehen Beton- und Holzkonstruktionen für Wohngebäude und Objektbauten in ressourcenschonender mehrgeschossiger Holzhybridbauweise.

## **Elektroinstallation:**

Die Ausführung erfolgt nach den jeweiligen VDE-Richtlinien. Der mehrreihige Zählerschrank wird im Untergeschoss angebracht. Jede Wohneinheit erhält eine Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und einem Medienverteiler. Jede Wohnung erhält eine Klingel, Sprechanlage mit Türöffner sowie Videoüberwachung.

Das Treppenhaus, die Flure im Untergeschoss sowie die Allgemeinbereiche der Außenanlage werden an den Allgemeinzähler angeschlossen. Schalterprogramm: JUNG AS 500 alpinweiß.

Videosprechanlage: bticino, Monitore mit 5 Zoll Display.

Dunstabzüge sind nur als Umluft-Abzüge möglich.

Die Anzahl der Räume Ihrer Wohneinheit entnehmen sie bitte den Plänen.

Entsprechend wird folgende Installation vorgenommen:

Eingangsbereich: 1 Video-Türstation mit Farbkamera und Sprechanlage für jede Wohneinheit

Treppenhaus, Gemeinschaftsflure und Allgemeinaußenanlage: Leuchten nach Beleuchtungskonzept mit Bewegungsmelder oder Sensor  
1 Klingeltaster an jeder Wohnungstüre

Pro Waschmaschine-/Trocknerkombination: 2 Steckdose mit separatem Stromkreis

## BAUVORHABEN: 3-FAMILIEN-HAUS

Hauptstraße 52, 88437 Maselheim-Äpfingen

Heizung/Technik:	1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung und Leuchte Sämtliche erforderlichen Anschlüsse für Heizung, Sanitär und Lüftungsanlage ohne Drucküberwachung	1 Steckdose unter Schalter
Kellerraum:	1 Ein-Ausschaltung und Leuchte	1 Steckdose unter Schalter
Balkon/Terrasse:	1 Außensteckdose	1 Wandauslass mit Ein-/Ausschaltung innen
Bad:	1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung 1 Wandauslass beim Spiegel mit Ein-/Ausschaltung	1 Doppelsteckdose beim Waschtisch
WC:	1 Ein-Ausschaltung und Leuchte	1 Steckdose unter Schalter
Schlafzimmer:	1 Deckenauslass mit Kreuzschaltung 2 Doppelsteckdosen	1 Steckdose 2 Leerdosen mit Leerrohr zum Medienverteiler
Kinderzimmer:	1 Deckenauslass mit Wechselschaltung 1 Doppelsteckdose	2 Steckdosen 2 Leerdosen mit Leerrohr zum Medienverteiler
Wohnen/Essen:	3 Deckenauslässe mit 2 Ausschaltungen 2 Steckdosen	3 Doppelsteckdosen 2 Leerdosen mit Leerrohr zum Medienverteiler
Küche:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose für den Kühlschrank	1 Steckdose für den Geschirrspüler 1 Kraftanschluss für den Herd (400 Volt)
Flur/Diele:	1 Steckdose Unter-/ und Medienverteiler mit einer Steckdose	Deckenauslässe je nach Plan mit Wechsel- oder Tasterschaltung Treppe zum DG 2 mit Deckenauslass mit Wechselschaltung
Ankleide (nur DG):	1 Ein-Ausschaltung und Leuchte	1 Steckdose unter Schalter
Carport:	Als Vorbereitung für Wallbox wird ein Kanalsystem bis zum Zählerschrank vorgesehen	

# BAUVORHABEN: 3-FAMILIEN-HAUS

Hauptstraße 52, 88437 Maselheim-Äpfingen

## **Sanitärinstallation:**

Wavin-Mehrschicht-Verbundrohre Die Ablaufrohre werden als Schallschutzrohre und mit zusätzlicher Isolierung hergestellt.  
Die Wasserleitungen bestehen aus Wavin-Mehrschicht-Verbundrohre, Isolierung nach DIN-Norm.

## **Ausstattung Sanitär:**

### Badewannenanlage BAD:

- Badewanne Acryl one, 170x75cm, weiss, VIGOUR
- Wannenträger f. Badewanne one, 170x75cm, Höhe 57cm, VIGOUR
- CARE 2K-Montage-Schnellschaum B2 400ml, f. Wannenträgermontage, CONEL
- Ab-/Überlaufgarnitur mit Zulauf TRINNITY, 725mm Länge, mit GV, Badewanne flach
- Farbset zu Wannengarnitur für Badewanne, m. Wasserzulauffunktion, verchromt, TRINNITY
- Anschlusset Viega 16mm x 1/2"G, f. Zulauf, Mutiplex/Rotaplex Trio / Trio-F
- Universal UP-Körper VIGOUR-Box für Bade-/Brausebatterie und Thermostat, VIGOUR
- Farbset Badebatterie derby neu für VIGOUR-Box VUPK, verchromt, VIGOUR
- Wandanschlussbogen individual 4.0 eckig, verchromt, VIGOUR
- Wannenset individual 2.2 m. Wandhalter, Schl. u.HB.1-str. softedge, verchromt, VIGOUR

### Duschanlage BAD:

- Bodenablauf DRAIN DN 50, waagrecht, CONEL Zulauf DN50, mit Aufsatz, Rost 150mm
- Dünnbettflansch DRAIN, CONEL für Abläufe
- Universal UP-Körper VIGOUR-Box für Bade-/Brausebatterie und Thermostat, VIGOUR
- Farbset Brausebatterie derby für VIGOUR-Box VUPK, verchromt VIGOUR
- Wandanschlussbogen individual 4.0 eckig, verchromt, VIGOUR
- Brausegarnitur individ.2.2 m. Stange 90cm, Schl. u.HB 3-str. softedge, verchromt, VIGOUR

## BAUVORHABEN: 3-FAMILIEN-HAUS

Hauptstraße 52, 88437 Maselheim-Äpfingen

### Waschtisanlage BAD:

- VIS WT-Element E3 f. Trockenbau, f. Einloch-Batterie, BH: 1120mm, CONEL
- Montageset f. Waschtisch b. 750 mm m. geringem Schallschutz, TRINNITY
- Waschtisch clivia, eckig, 65x48 cm, weiss, VIGOUR
- Eckventil 1/2" m. Schubrossette, verchromt, mit Längenausgleich und ASAG Schell, 2x
- Waschtisch-Röhrensiphon 1 1/4"G, mit Verstellrohr, 120mm, TRINNITY
- Einhand-Waschtischbatterie derby, mit Ablaufgarnitur, verchromt, VIGOUR
- Handtuchhalter derby, 450 mm, 2-teilig, schwenkbar, verchromt, VIGOUR
- Kristallspiegel 80x60cm, rechteckig
- Spiegelbefestigung Druckknopf-Set bis 0.8qm m.2 Bef.-blechen, TRINNITY

### WC-Anlage BAD:

- Wand-WC-Montageelement Duofix, BH 1120mm m.UP-Spülkasten Sigma Bet.v.vorn, Geberit
- Bausatz Duofix f. Vorwandmontage, Geberit, verzinkt
- Schallschutzset UNI f.WC/Bidet/Urinal, hohe Schalldämmung DIN 52219, TRINNITY
- Wand-Tiefspül-WC clivia, ohne Spülrand, weiss, VIGOUR
- WC-Sitz derby rund m. Edelstahlscharnier, abnehmbar mit Absenkautomatik, VIGOUR
- Geberit Abdeckplatte Sigma01 weiss-alpin f.2-Mengen-Spülung, für UP320/UP300
- Papierhalter derby ohne Deckel, verchromt, VIGOUR

### WC-Anlage GÄSTE-WC:

- Wand-WC-Montageelement Duofix, BH 1120mm m.UP-Spülkasten Sigma Bet.v.vorn, Geberit
- Bausatz Duofix f. Vorwandmontage, Geberit, verzinkt
- Schallschutzset UNI f.WC/Bidet/Urinal, hohe Schalldämmung DIN 52219, TRINNITY
- Wand-Tiefspül-WC clivia, ohne Spülrand, weiss, VIGOUR
- WC-Sitz derby rund m. Edelstahlscharnier, abnehmbar mit Absenkautomatik, VIGOUR
- Geberit Abdeckplatte Sigma01 weiss-alpin f.2-Mengen-Spülung, für UP320/UP300
- Papierhalter derby ohne Deckel, verchromt, VIGOUR

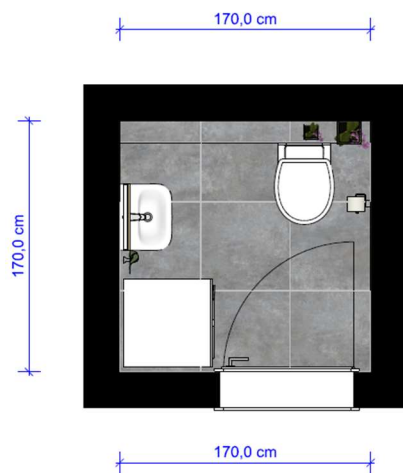
# BAUVORHABEN: 3-FAMILIEN-HAUS

Hauptstraße 52, 88437 Maselheim-Äpfingen

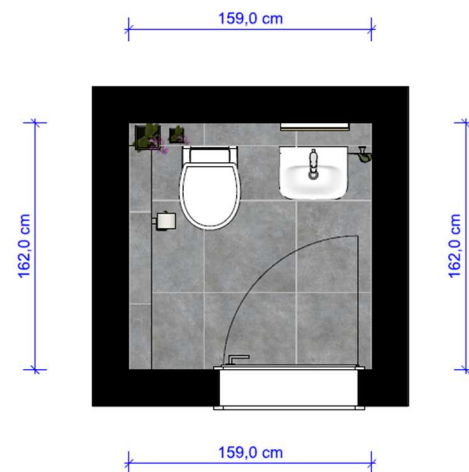
## Waschtisanlage GÄSTE-WC:

- VIS WT-Element E3 f. Trockenbau, f. Einloch-Batterie, BH: 1120mm, CONEL
- Montageset f. Waschtisch b. 750 mm m. geringem Schallschutz, TRINNITY
- Handwaschbecken clivia, eckig 45x35 cm, weiss, VIGOUR
- Eckventil 1/2" m. Schubrosette, verchromt, mit Längenausgleich und ASAG Schell, 2x
- Waschtisch-Röhrensiphon 1 1/4"G, mit Verstellrohr, 120mm, TRINNITY
- Einhand-Waschtischbatterie derby XS, Piccolo m. Ablaufgarnitur, verchromt, VIGOUR
- Handtuchhalter derby, 350 mm, verchromt, VIGOUR
- Kristallspiegel 60x45cm, rechteckig
- Spiegelbefestigung Druckknopf-Set bis 0.8qm m.2 Bef.-blechen, TRINNITY

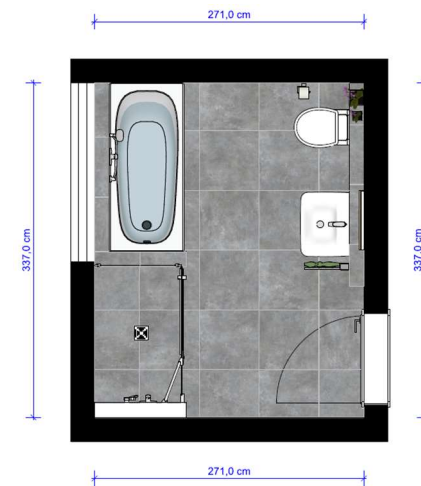
## Beispielbilder:



Gäste-WC der Wohnungen EG und OG



Gäste-WC der Wohnung DG



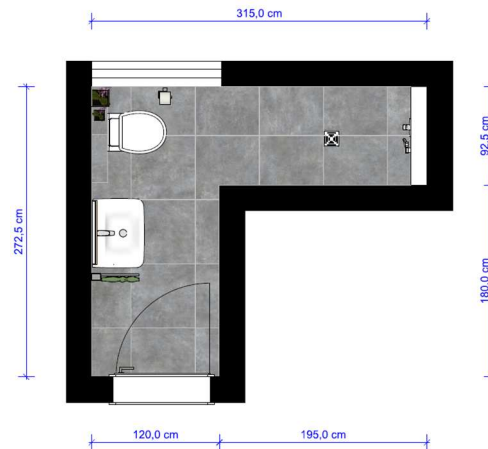
Bad der Wohnungen EG und OG

# BAUVORHABEN: 3-FAMILIEN-HAUS

Hauptstraße 52, 88437 Maselheim-Äpfingen



Bad der Wohnung im DG (1. Etage)



Bad der Wohnung im DG (2. Etage), dieses Badezimmer erhält keine Badewanne.

## Lüftungsanlage:

Jede Wohnung erhält eine eigene Lüftungsanlage der Firma Vallox (Auslegung der Anlage lt. Berechnung)

Nachhaltige, energieeffiziente und innovative Lüftung für das ideale Innenraumklima. Das maßgeschneiderte Gerätesortiment beinhaltet Lüftungsgeräte und Lüftungsanlagen für jede Anforderung und nahezu jeden Einsatzbereich. So stellen Sie sicher, dass die kompakten und leistungsstarken Lüftungsgeräte rund um die Uhr für die Frischluftversorgung sorgen.

## Heizung:

Buderus Luft-Wärme-Pumpe (mit 800 Liter Pufferspeicher)

Mit Buderus Luft-Wärmepumpen gestalten Sie Ihre Energieversorgung für Heizung und Warmwasserbereitung nachhaltig und effizient. Dabei sparen Sie nicht nur Heizkosten, sondern verringern auch Ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Sie machen regenerative Energien zuverlässig: Die Pufferspeicher von Buderus gleichen Differenzen zwischen Wärmeerzeugung und Wärmebedarf kontinuierlich aus. So können Sie regenerative Energien jederzeit, je nach Bedarf und unabhängig von Wetterlagen nutzen. Pufferspeicher können überschüssige Wärme, die nicht direkt nach dem Heizvorgang verbraucht wird, aufnehmen und über lange Zeit verlustarm speichern. So können Sie einmal erzeugte Wärme bei Bedarf abrufen. Das beugt nicht nur Wärmeverlusten vor. Es sorgt auch dafür, dass die Heizung weniger Anfahrzyklen braucht. So verlängert ein Pufferspeicher auch die Lebensdauer der Heizanlage.



## **BAUVORHABEN: 3-FAMILIEN-HAUS**

Hauptstraße 52, 88437 Maselheim-Äpfingen

### **Fenster:**

Fensterelemente aus Kunststoff (weiß) mit 3-fach-Isolierverglasung und Schallschutz. Elektronisch betriebene Jalousien an allen Fenstern.

### **Fußbodenheizung:**

In der kompletten Wohnung wird eine Fußbodenheizung verlegt. Diese ist in jedem Raum separat regelbar.

### **Wohnungsstation:**

Es wird eine Wohnungsstation Friwara Hybrid WSHY-FB eingebaut. Diese dient der Warmwasserversorgung und zusätzlich der Versorgung und Regelung der Flächenheizung. Die Station wurde speziell für niedrige Vorlauftemperaturen entwickelt (35°C - 45°C). Bei der Warmwasserbereitung wird über den Plattenwärmeübertrager der erste Temperaturhub vorgenommen und mit Hilfe des Durchlauferhitzers, je nach gewünschter Zapftemperatur (40 60 °C), der zweite.

### **Bodenbeläge / Fliesen:**

In den Räumen: Diele/Flur, Schlafen, Kind, Kochen/Essen/Wohnen ist der Bodenbelag, im Materialwert von 40 €/m<sup>2</sup>, einschließlich MwSt., frei wählbar. Im vorgenannten Preis sind Sockelleisten anteilig enthalten.

In unseren Fliesenleistungen (Bad und Gäste-WC) ist ein kalkulierter Materialwert von 30 €/m<sup>2</sup> einschließlich MwSt. enthalten. Materialkosten für einen Sockel sind anteilig im vorgenannten Preis enthalten.

Kalkulierte Fliesengrößen:

Bis 30 cm x 40 cm oder 30 cm x 60 cm, (größere Maße, Sondergrößen oder Mosaik erfordert einen Verlege-Mehraufwand).

Bad und Gäste-WC erhalten Wandfliesen in Teilbereichen. Im Bereich der Dusche raumhoch. Im Bereich von Sanitärgegenständen so hoch wie die Vormauerungen bzw. Installationswände.

Die Böden der Duschen sind gefliest. Die Abdichtung in den Bädern erfolgt nach der entsprechenden Anforderung der DIN 18534.

### **Photovoltaikanlage:**

Die PV-Anlage geht anteilmäßig in den Besitz der Wohnungskäufer über.

Sauberer Strom aus eigener Herstellung - dies ist für Sie mit der auf dem Dach angebrachten PV-Anlage möglich. Diese senkt die monatliche Stromrechnung, sorgt für mehr Unabhängigkeit vom Energiemarkt und ist eine klimafreundliche Lösung.

### **Sonderwünsche:**

Nach Rücksprache mit dem Bauträger oder Planer - vorbehaltlich der technischen Möglichkeiten und der termingerechten Anmeldung - möglich. Den Mehrpreis trägt der Käufer.

# **BAUVORHABEN: 3-FAMILIEN-HAUS**

Hauptstraße 52, 88437 Maselheim-Äpfingen

## **Gewährleistung:**

Die Gewährleistung erfolgt nach BGB (5 Jahre).

## **Übergabe:**

Bei der Übergabe der Wohnung erfolgt eine gemeinsame Abnahme durch den Bauträger und/oder dem Bauleiter und Ihnen. Dabei wird ein von allen Seiten zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt

## **Bauendreinigung:**

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben, die Feinreinigung ist durch die Erwerber vorzunehmen.

## **Sonstiges:**

- Maßliche Differenzen der Innenraummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben, bleiben vorbehalten.
- Dauerelastische Fugen müssen in regelmäßigen Zeitabständen überprüft, gewartet und gegebenenfalls erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden. Nach dem Stand der Technik können hier auch Schrumpfrisse oder Haarrissbildung auftreten, die keinen Mangel darstellen.
- Die beschriebenen, aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere ersetzt werden, wenn dies aufgrund der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheint.
- Änderungen an Konstruktions- und Ausführungsarbeiten, die durch Änderungen der Bauvorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten.
- Durch Technikinstallationen, vor allem in Bädern und WCs, kann es zu geringen Grundrissveränderungen kommen.
- Im Bereich der Kellerräume befinden sich teilweise sichtbare Haustechnikleitungen an Decke und Wand.
- Zu liefernde oder einzubauende Einrichtungen sind in dieser Leistungsbeschreibung aufgeführt. Sonstige in den Bauplänen, Prospekten und sonstigen Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und ist in den Leistungen nicht enthalten.
- Vorliegende Baubeschreibung entspricht dem derzeitigen Planungsstand. Nichtwertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung aufgrund von Auflagen der Behörden, Änderung der Lieferprogramme sowie geringfügige Abweichungen der Innenmaße bleiben vorbehalten. Wir behalten uns Änderungen hinsichtlich der Ausführung zum Zwecke der Verbesserung und Optimierung des Objektes vor.
- Das Gebäude wird nach den von der Baubehörde genehmigten Plänen und den Arbeitsplänen sowie der Baubeschreibung gefertigt. Anlässlich der technischen Ausarbeitung der Arbeitspläne können sich Änderungen von Bauteilen gegenüber den beurkundeten Teilungsplänen ergeben. Abweichungen sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.