

# Exposé

#### **Wohnung in Heilbronn**

# Neubau Erstbezug: Charmante 1-Zimmer und 2-Zimmer Wohnungen in zentraler Lage von Heilbronn



#### Objekt-Nr. OM-316476

#### Wohnung

Vermietung: **369 € + NK** 

Ansprechpartner: Dimitri Rodionov

Allee 82 74072 Heilbronn Baden-Württemberg Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	1. OG
Heizkosten	50 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.107 €		

#### Exposé - Beschreibung

#### Objektbeschreibung

WICHTIG: Die Wohnungen  $N_0$  102,  $N_0$  110, sind reserviert. Es bleiben eine 1-Zimmer und eine 2-Zimmer Wohnung.

WICHTIG: Diese Wohnungen werden sozialgefördert (daher ist auch der Mietpreis extrem günstig). Diese Wohnungen dürfen ausschließlich vermietet werden an die Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein der Stadt Heilbronn! Andere Bewerbungen können leider nicht berücksichtigt werden.

Alle Details zum Wohnberechtigungsschein können Sie hier finden:

https://www.heilbronn.de/rathaus/buergerservice-a-z/inhalt/wohnberechtigung.html

WICHTIG: ich bin Eigentümer und Vermieter! Ich bin kein Makler.

WICHTIG: ich wohne in München und kann nicht zu einer Besichtigung persönlich kommen.

Es werden insgesamt vier 1-Zimmer bzw. 2-Zimmer Wohnungen zur Miete angeboten, im gleichen Neubau-Mehrfamilienhaus.

Diese hellen und lichtdurchfluteten Neubau-Eigentumswohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus "Otthello" im Herzen von Heilbronn. Die wunderschönen Etagenwohnungen verfügen über eine Wohnfläche von ca.  $25m^2$  (1-Zimmer-Wohnungen) oder  $52m^2$  (2-Zimmer-Wohnungen) und sind ab dem 1. Januar 2025 bezugsfertig. Die durchdachte Raumaufteilung im geplanten Grundriss, eine moderne Bauweise sowie hochwertige Materialien sichern ein erstklassiges künftiges Wohngefühl.

Jede Wohnung wird mit einer hochwertigen Neubauküche ausgestattet, zu jeder Wohnung gehört ein Außenstellplatz.

#### **Ausstattung**

Die Wohnung ist sehr hochwertig ausgestattet:

Fenster: Kunststoffelemente innen weiß, mit Wärmeschutzverglasung als Dreifachverglasung an allen Fenstern;

Rolläden: Aluminiumlamellen, Bedienung mit Motor und Einzelschalter an allen Fenstern der Wohnungen;

Bodenbeläge / Fliesen: Feinkeramische Wand- und Bodenfliesen und hochwertige Bodenbeläge aus Linoleum (75,- €/m²) in Fluren, Bädern, im Bad ca. 2,40m hoch;

Türen: Eingangstüren mit schwerem Türblatt, weiß beschichtet, digitaler Türspion, Sicherheitsschloss mit 3 Schlüsseln, Zimmertüren sturzhoch mit weißer Beschichtung, Beschläge und Griffe aus Edelstahl;

Heizung: Anschluss an Fernwärmeleitungsnetz, sowie zentrale Warmwasserversorgung, Fußbodenheizung mit Wärmeregelung jeweils über Thermostatregler an den Wänden, Wärmemessung mit gemieteten Wärmemengenzählern (Wartung und Erfassung

durch Fachfirma), Handtuchheizkörper in den Bädern;

Abstellräume: Lochblechtrennwände oder gemauerte Wände mit Türe und Profilzylinderschloss

Dusche: Bodengleicher, gefliester Duschbereich mit Bodeneinlauf, Armatur als Einhebelmischer mit Unterputzmontage, verchromt, Handbrause und Brauseschlauch

mit Wandstange;

Waschen / Trocknen: Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner im Waschraum;

Küche: hochwertige Einbauküche mit Kühlschrank, Spülmachine, Spüle mit

Armatur, Ceran-Kochfeld, Abfallsammler, Besteckkasten, Unterschränke,

Spritzschutz aus Material der Arbeitsfläche.

#### Fußboden:

Laminat, Fliesen

#### Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

#### **Sonstiges**

Sehr geehrte Mietinteressentin, Sehr geehrter Mietinteressent,

Die Wohnungen sind auf den Grundrissen zu sehen (s. Datei "Expose"), die Wohnungsnummer sind: 102, 110, 202, 310. Zu jeder Wohnung gehört ein Außenstellplatz und ein Keller.

Die 1-Zimmer-Wohnungen: Kaltmiete 369.50 EUR, Warmmiete 469.50 EUR

Die 2-Zimmer-Wohnungen: Kaltmiete 578.07 EUR, Warmmiete 700.00 EUR

Die Nebenkosten / Hausgelder werden Anfang November genau kalkuliert (das Haus ist Neubau). Aktuell sind es Schätzungen.

Die Wohnungen werden privat angeboten, direkt vom Eigentümer.

Diese Neubauwohnungen werden ab dem 1. Januar 2025 verfügbar. Ein früherer Mietbeginn ist nicht möglich, weil das aktuell Haus noch fertiggestellt wird. Die Schlüssel werden aber bereits Mitte Dezember 2024 übergeben.

Vielen Dank für Ihr Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,

Dimitri Rodionov

#### Lage

Als eine der Universitätsstädte Deutschlands liegt Heilbronn etwa 50 Kilometer nördlich von Stuttgart am Neckar. Als sechstgrößte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg sowie aufgrund der wirtschaftlichen und akademischen Stärke spielt Heilbronn mit über 125.000 Einwohnern regional wie auch international eine große Rolle. Die Region Heilbronn ist über ihre Grenzen hinaus für ihre unternehmerische Vielfalt und wirtschaftliche Stärke bekannt. So sind unterschiedlichste (Welt-)Marktführer wie Audi, Bechtle, Layher, Lidl und Schunk in unmittelbarer Nähe. Unterstützend hinzu kommen die hohe Innovationsdynamik und -kraft, welche durch eigenständige Forschungszentren vorangetrieben werden. Aber auch das vielseitige kulturelle Angebot steigert die Lebensqualität in hohem Maße. Als bekannte Weinregion mit einem Freizeitpark, Science Center, Museen, Burgen und vielem mehr ist der Freizeitwert bemerkenswert. Das Objekt befindet sich in attraktiver Wohnlage in der Heilbronner Kernstadt.

Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht es Ihnen, die Fußgängerzone in nur etwa 2 Minuten zu Fuß zu erreichen. Das Neckarufer sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls innerhalb von maximal 5 Gehminuten erreichbar. Eine Stadtbus- und Stadtbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Umgebung, und den Heilbronner Hauptbahnhof erreichen Sie in etwa 10 Minuten zu Fuß.

Das Angebot an Freizeitaktivitäten, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind in näherer Umgebung vorhanden. Zeitgleich, um dem Trubel zu entkommen, können Sie im gegenüberliegenden Park entspannen. Alternativ lädt das Bundesgartenschau Gelände, das 2019 in Heilbronn eröffnet wurde, zum Verweilen ein.

#### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



Hausansicht 2



Küche 1-Zimmer-Wohnung



Küche 2-Zimmer-Wohnung



Küche 2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung



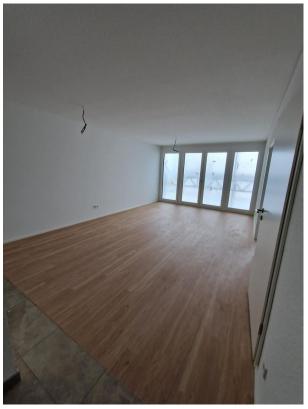
2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung







3

# Böhringer bietet Planung und Ausführung aus einer Hand sowie



Angebot einer Mietpoolverwaltung



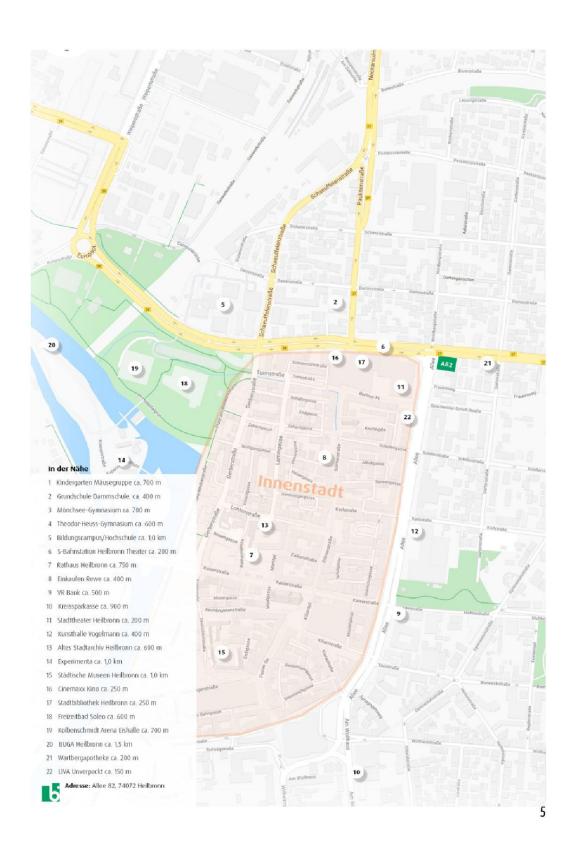
Der Einbau der Küchen ist im Wohnungspreis enthalten

**KFW 40** 24.000 € Investitionszuschuss je Wohneinheit



Mietwohnraumförderungen für sozial gebundenen Wohnraum

A

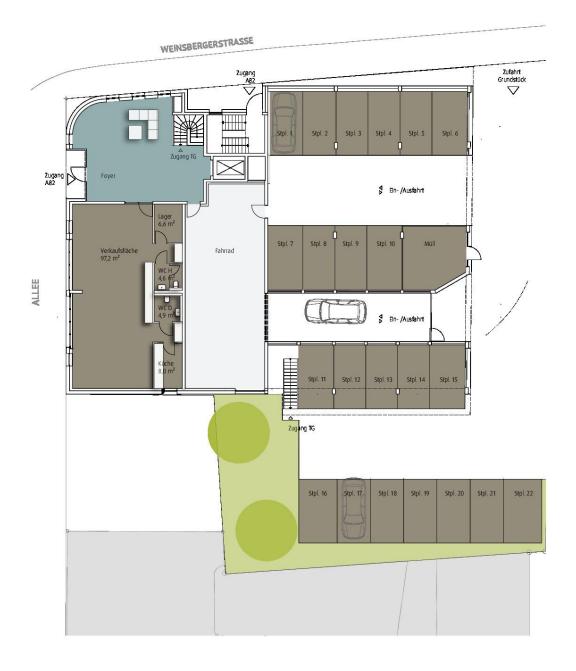


Untergeschoss (ohne Maßstab)

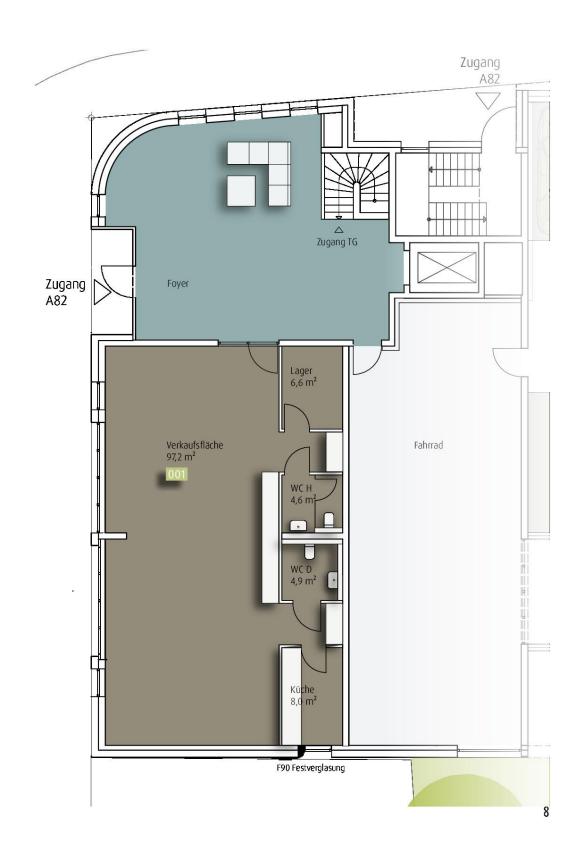


6

Erdgeschoss (ohne Maßstab)

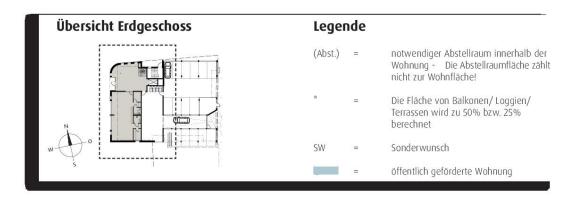


7



Allee 82

Erdgeschoss M 1:100



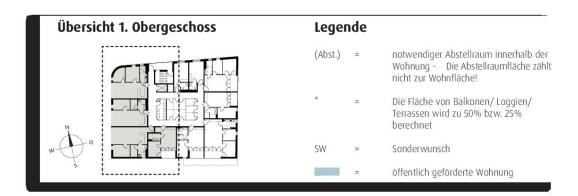
Gewerbeeinheit		001	
Verkaufsfläche	ca.	97,2	m
Lager	ca.	6,6	m
WČ H	ca.	4,6	m
WC D	ca.	4,9	m
Küche	ca.	8,0	m
Gesamtfläche	са.	121,3	m





Allee 82

1. Obergeschoss M 1:100



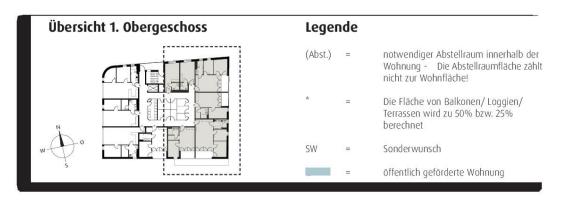
3- Zimmer- Wohnung		101		2- Zimmer- Wohnung		102	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen	ca. ca.	35,0 13,6	m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen	ca. ca.	35,0 11,3	m² m²
Kind Bad	ca.	9,6 6,5	m² m²	Bad	ca.	5,1	m²
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²	Gesamtfläche	ca.	51,4	m²
2- Zimmer- Wohnung		103		2- Zimmer- Wohnung		104	
2- Zimmer- Wohnung				2- Zimmer- Wohnung			
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	39,8	m²	Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	24,2	m²
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen	ca.	39,8 12,8	$m^2$	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen	ca.	24,2 11,8	$m^2$
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad		39,8 12,8 6,3	m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad		24,2 11,8 5,2	m² m²
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen	ca.	39,8 12,8	$m^2$	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen	ca.	24,2 11,8	$m^2$





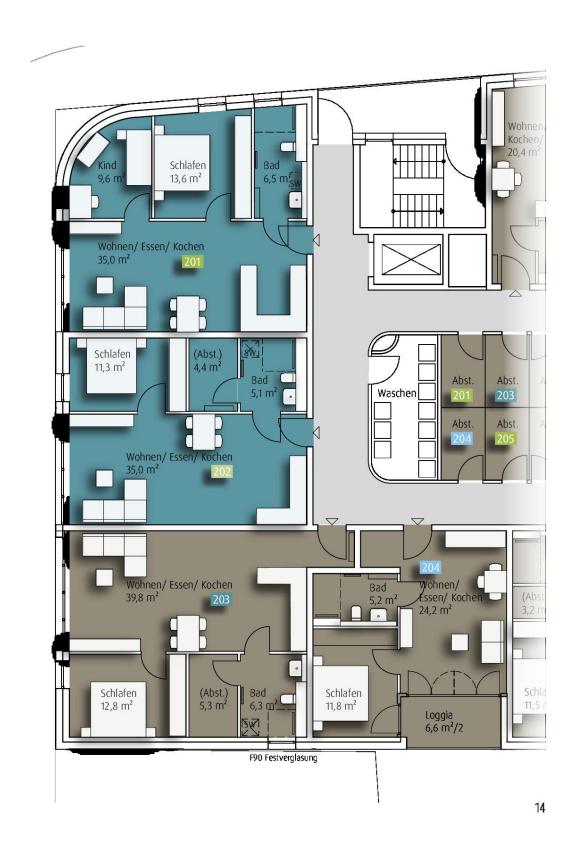
#### Allee 82

#### 1. Obergeschoss M 1:100



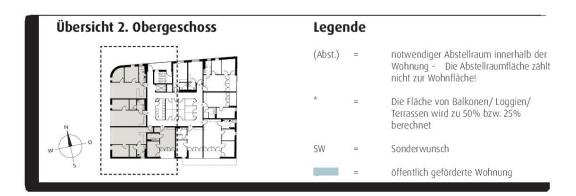
2- Zimmer- Wohnung		105		3- Zimmer- Wohnung		106	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad	ca. ca. ca.	22,2 11,5 4,8	m² m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad	ca. ca.	34,1 13,0 7,6	m² m² m² m²
Abst. Loggia* 6,5 m²/2	ca.	3,2 3,3	m <sup>2</sup>	Kind Loggia* 8,0 m²/2	ca.	9,7 4,0	m²
Gesamtfläche	са.	45,0	m²	<u>Gesamtfläche</u>	ca.	68,4	m²
2- Zimmer- Wohnung		107		3- Zimmer- Wohnung		108	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Abst. Loggia* 6,1 m²/2	ca. ca. ca. ca. ca.	23,2 12,5 4,6 3,3 3,1	m² m² m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Kind Loggia* 7,7 m²/2	ca. ca. ca. ca.	26,4 13,2 5,4 8,8 3,9	m² m² m² m² m²
Gesamtfläche	са.	46,7	m²	Gesamtfläche	ca.	57,7	m²
1- Zimmer- Wohnung		109		1- Zimmer- Wohnung		110	
Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen Bad	ca.	18,6 3,5	m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen Bad	ca.	20,4 3,5	m² m²
Gesamtfläche	ca.	22,1	m²	Gesamtfläche	ca.	23,9	m²





#### Allee 82

#### 2. Obergeschoss M 1:100



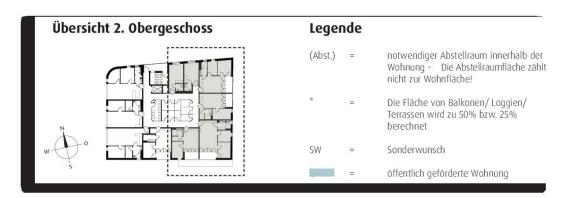
3- Zimmer- Wohnung		201		2- Zimmer- Wohnung		202	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²	Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²
Schlafen	ca.	13,6	$m^2$	Schlafen	ca.	11,3	$m^2$
Kind	ca.	9,6	$m^2$	Bad	ca.	5,1	$m^2$
Bad	ca.	6,5	$m^2$			20.5	
		0.00		Gesamtfläche	ca.	51,4	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²	ST			
2- Zimmer- Wohnung		203		2- Zimmer- Wohnung		204	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	39,8	m²	Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	24,2	
							m²
Schlafen	ca.	12.8	$m^2$	Schlafen	ca.	-	m² m²
Schlafen Bad	ca. ca.	12,8 6.3	m² m²	Schlafen Bad	ca.	11,8	
		12,8 6,3 5,3				-	$m^2$





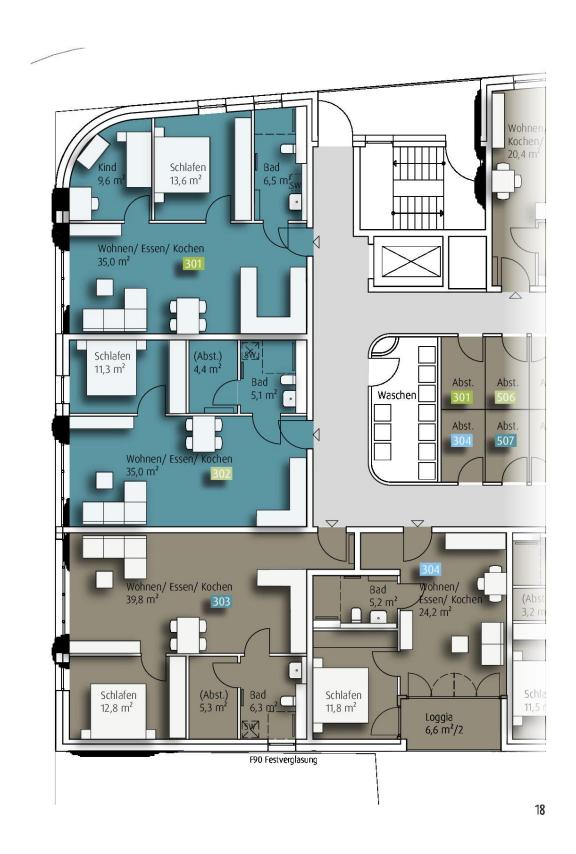
#### Allee 82

#### 2. Obergeschoss M 1:100



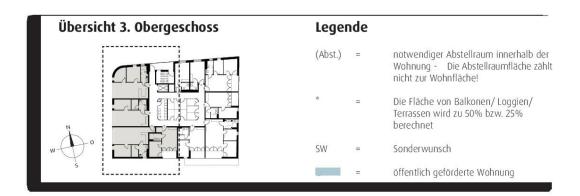
2- Zimmer- Wohnung		205		3- Zimmer- Wohnung	206	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Abst. Loggia* 6,5 m²/2	ca. ca. ca. ca.	22,2 11,5 4,8 3,2 3,3	m² m² m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen ca. Schlafen ca. Bad ca. Kind ca. Loggia* 8,0 m²/2 ca.	34,1 13,0 7,6 9,7 4,0	m² m² m² m² m²
Gesamtfläche	ca.	45,0	m²	Gesamtfläche ca.	68,4	m²
2- Zimmer- Wohnung		207		3- Zimmer- Wohnung	208	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Abst. Loggia* 6,1 m²/2	ca. ca. ca. ca.	23,2 12,5 4,6 3,3 3,1	m² m² m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen ca. Schlafen ca. Bad ca. Kind ca. Loggia* 7,7 m²/2 ca.	26,4 13,2 5,4 8,8 3,9	m² m² m² m² m²
Gesamtfläche	ca.	46,7	m²	Gesamtfläche ca.	57,7	m²
1- Zimmer- Wohnung		209		1- Zimmer- Wohnung	210	
Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen Bad	ca.	18,6 3,5	m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen ca. Bad ca.	20,4 3,5	m² m²
Gesamtfläche	ca.	22,1	m²	Gesamtfläche ca.	23,9	m²





#### Allee 82

#### 3. Obergeschoss M 1:100



3- Zimmer- Wohnung		301		2- Zimmer- Wohnung	302	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Kind Bad	ca. ca. ca.	35,0 13,6 9,6 6,5	m² m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen ca. Schlafen ca. Bad ca.	35,0 11,3 5,1	m² m² m²
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²	Gesamtfläche ca.	51,4	m²
2- Zimmer- Wohnung		303		2- Zimmer- Wohnung	304	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad	ca. ca.	39,8 12,8 6,3	m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen ca. Schlafen ca. Bad ca.	24,2 11,8 5,2	m² m² m²
Gesamtfläche	ca.	58,9	m²	Loggia* 6,6 m²/2 ca.	3,3	m²

Gesamtfläche

**Böhringer Creativbau GmbH**, Wilhelmstraße 14, 74074 Heilbronn Tel.: 07131/74570 - 0, info@boehringer.net, www.boehringer.net

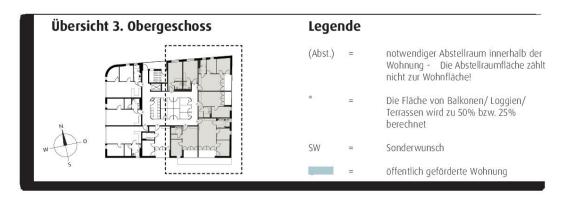


ca. 44,5 m<sup>2</sup>



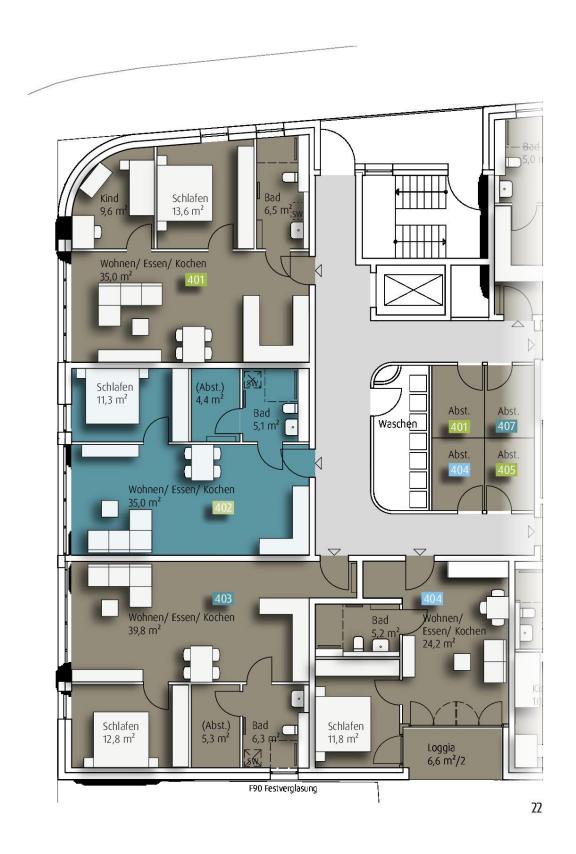
#### Allee 82

#### 3. Obergeschoss M 1:100



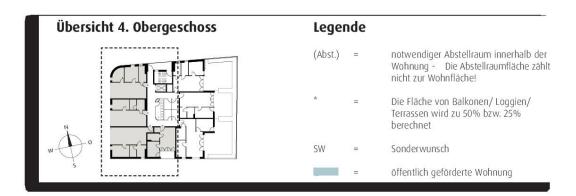
2- Zimmer- Wohnung		305		3- Zimmer- Wohnung	306	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Loggia* 6,5 m²/2	ca. ca. ca.	22,2 11,5 4,8 3,3	m² m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen ca. Schlafen ca. Bad ca. Kind ca. Loggia* 8,0 m²/2 ca.	34,1 13,0 7,6 9,7 4,0	m² m² m² m² m²
<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca.</u>	41,8	m²	Gesamtfläche ca.	68,4	m²
2- Zimmer- Wohnung		307		3- Zimmer- Wohnung	308	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Abst. Loggia* 6,1 m²/2	ca. ca. ca. ca.	23,2 12,5 4,6 3,3 3,1	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	Wohnen/ Essen/ Kochen ca. Schlafen ca. Bad ca. Kind ca. Loggia* 7,7 m²/2 ca.	26,4 13,2 5,4 8,8 3,9	m² m² m² m² m²
Gesamtfläche	ca.	46,7	m²	Gesamtfläche ca.	57,7	m²
1- Zimmer- Wohnung		309		1- Zimmer- Wohnung	310	
Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen Bad	ca.	18,6 3,5	m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen ca. Bad ca.	20,4 3,5	m² m²
Gesamtfläche	ca.	22,1	m²	Gesamtfläche ca.	23,9	m²





Allee 82

4. Obergeschoss M 1:100



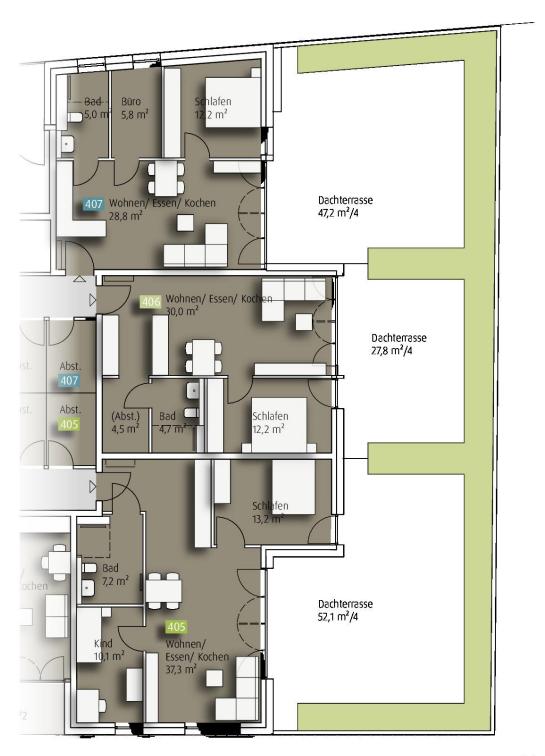
3- Zimmer- Wohnung		401	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²
Schlafen	ca.	13,6	$m^2$
Kind	ca.	9,6	$m^2$
Bad	ca.	6,5	m²
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²

2- Zimmer- Wohnung		402	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²
Schlafen	ca.	11,3	$m^2$
Bad	ca.	5,1	m²
Gesamtfläche	ca.	51,4	m²

2- Zimmer- Wohnung		403	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	39,8	m
Schlafen	ca.	12,8	m
Bad	ca.	6,3	m
Gesamtfläche	ca.	58,9	m

2- Zimmer- Wohnung 404				
Wohnen/ Es:	sen/ Kochen	ca.	24,2	m²
Schlafen		ca.	11,8	$m^2$
Bad		ca.	5,2	$m^2$
Loggia*	6,6 m²/2	ca.	3,3	m²
Gesamtfläch	ie	ca.	44,5	m²

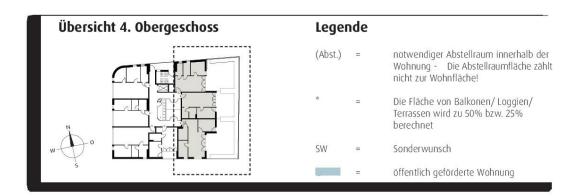




24

Allee 82

4. Obergeschoss M 1:100



3- Zimmer- Wohnung		405	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	37,3	m²
Schlafen	ca.	13,2	m²
Bad	ca.	7,2	m²
Kind	ca.	10,1	m²
Dachterrasse* 52,1 m²/4		13,0	m²
Gesamtfläche	ca.	80,8	m <sup>2</sup>

2- Zimmer- Wohnung				
Wohnen/ Essen	/ Kochen	ca.	30,0	m²
Schlafen		ca.	12,2	$m^2$
Bad		ca.	4,7	$m^2$
Dachterrasse*	27,8 m <sup>2</sup> /4	ca.	7,0	m²
Gesamtfläche		ca.	53,9	m²

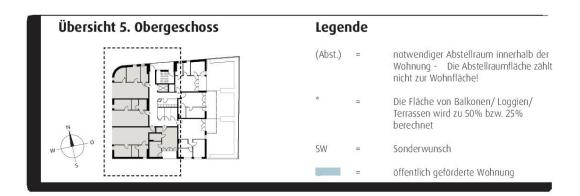
2,5- Zimmer- Wohnung			407	
Wohnen/ Essen,	/ Kochen	ca.	28,8	m²
Schlafen		ca.	12,2	$m^2$
Bad		ca.	5,0	$m^2$
Büro		ca.	5,8	$m^2$
Dachterrasse*	47,2m²/4	ca.	11,8	m²
Gesamtfläche		ca.	63,6	m²





### Allee 82

#### 5. Obergeschoss M 1:100



3- Zimmer- Wohnung		501	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²
Schlafen	ca.	13,6	$m^2$
Kind	ca.	9,6	m²
Bad	ca.	6,5	m²
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²

2- Zimmer- Wohnung		502	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²
Schlafen	ca.	11,3	$m^2$
Bad	ca.	5,1	m²
Gesamtfläche	ca.	51,4	m²

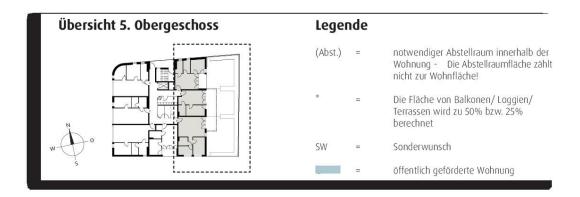
2- Zimmer	· Wohnung		504		
Wohnen/ Ess	en/ Kochen	ca.	24,2	m²	
Schlafen		ca.	11,8	$m^2$	
Bad		ca.	5,2	$m^2$	
Loggia*	6,6 m <sup>2</sup> /2	ca.	3,3	m²	
Gesamtfläch	ca.	44,5	m²		





Allee 82

5. Obergeschoss M 1:100



3- Zimmer-	Wohnung			
Wohnen/ Ess	en/ Kochen	ca.	32,9	m²
Schlafen	SCORE STAN SAN DIAM CONTRACTOR	ca.	13,3	$m^2$
Bad		ca.	4,7	$m^2$
Kind		ca.	8,1	$m^2$
Flur		ca.	2,5	$m^2$
Balkon*	9,0 m²/2	ca.	4,5	m²
Gesamtfläch	e	ca.	66,0	m²

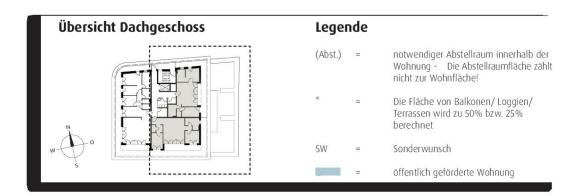
2- Zimmer	- Wohnung		506	
Wohnen/ Es	sen/ Kochen	ca.	22,2	m²
Schlafen		ca.	12,5	$m^2$
Bad		ca.	4,7	$m^2$
Balkon*	17,3 m²/2	ca.	8,7	m²
Gesamtfläch	ne	ca.	48,1	m²





Allee 82

Dachgeschoss M 1:100



3- Zimmer- Wohnung		602	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	36,8	m²
Schlafen	ca.	12,3	m²
Bad	ca.	8,8	m²
Kind	ca.	12,1	m²
Flur	ca.	8,2	m²
Flur	ca.	2,1	m²
Abst.	ca.	2,1	m²
Dachterrasse* 46,9 m <sup>2</sup> /4	ca.	11,7	m²
Gesamtfläche	ca.	94,1	m²



### Baubeschreibung

#### **ROHBAU - ERDARBEITEN**

Aushub, Abfuhr, Deponierung und Wiederverfüllen

#### **ENTWÄSSERUNG**

Kunststoff-Grundleitungen inkl. erf. Kontrollschächte, Drainage und Anschluss an die öffentliche Kanalisation

#### **UNTERGESCHOSS**

Tragkonstruktion aus Stahlbeton, Innenwände: Beton oder Mauerwerk

#### WOHNGESCHOSSE

Stahlbetondecken, Mauerwerks- oder Betonwände außen, Beton mit Dämmung, D=20-24 cm, innen D=11,5-24 cm oder massive, nicht tragende Gipsdielenwände oder Metallständerwände D=10 cm

#### TREPPE

Betonfertigteiltreppen oder Stahlkonstruktion, Schmutzfangmatte im Eingangsbereich

#### LOGGIA/BALKONE

Stahlbeton-Massivplatten oder verzinkte Stahlkonstruktion, Bitumendachbahn, Kies und Betonplatten, mit Entwässerungsrinne vor Balkontüre ca. 0-2 cm unter Türschwelle, über Wohnbereichen mit Wärmedämmung, Schwelle vom Wohnbereich zur Loggia/Balkon

#### **DACH**

Flachdach mit Wärmedämmung, Abdichtung

#### **VERWAHRUNG**

Fallrohre und Verkleidungen aus Titanzinkblech

#### **AUSBAU - AUFZUG**

Personenaufzug (Untergeschoss bis Dachgeschoss)

#### HALISTÜRE

Haustüre mit Zweifachverglasung als Leichtmetallkonstruktion (1x Sicherheitsglas)

#### FENSTER

Kunststoffelemente innen weiß, mit Wärmeschutzverglasung als Dreifachverglasung (außer Dachflächenfenster) an allen Fenstern der Wohnungen, Aluminium-Außensimsen, Innensimsen aus poliertem Naturstein oder gefliest (in Nassräumen). Fenster im Untergeschoss: Kunststofffenster oder Mäusegitter.

#### ROLLLÄDEN

Aluminiumlamellen, Bedienung mit Motor und Einzelschalter an allen Fenstern der Wohnungen

#### PUT7

Innen: Gipsputz oder tapezierfähige Spachtelung, außer Nebenräume im Untergeschoss (UG), außen: Wärmedämmverbundsystem mit Farbgebung

#### **ESTRICH**

UG Nebenräume Glattstrich, sonst Estrich auf Trittschalldämmung

#### **BODENBELÄGE/FLIESEN**

Feinkeramische Wand- und Bodenfliesen bis 30/60 cm oder Bodenbeläge aus Vinyl, Linoleum nach Wahl (Material 30,- €/m², Vergütung 45,- €/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten) in Fluren, Bädern, Wandfliesen siehe oben, im Bad ca. 2,40 m hoch. Die Fugenbreite richtet sich nach der Formatgröße der Fliesen sowie der Fliesenart

#### TÜREN

Eingangstüren mit schwerem Türblatt, weiß beschichtet, digitaler Türspion, Sicherheitsschloss mit 3 Schlüsseln, Zimmertüren sturzhoch mit weißer Beschichtung, Beschläge und Griffe aus Edelstahl, Buntbartschloss mit einem Schlüssel je Tür. Nebenräume im UG: Stahl-Eck-Zargen, Türblatt weiß (kunststoffbeschichtet) oder Brandschutztüren aus Stahl mit Farbanstrich Brandschutztüren in Fluren als Leichtmetallkonstruktion mit Sicherheitsglas

#### MALERARBEITEN

Böden in Nebenräumen mit ölbeständiger Beschichtung, Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gestrichen; allgemeine Flure in Sichtbetonoptik oder Rauputz, Wohnungen mit Raufasertapete mittlere Körnung an Decken und Wänden, hell gestrichen (Vergütung 4,50 €/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten)

#### **BRIEFKÄSTEN**

Mit Klingel- und Sprechanlage am Hauszugang

Stand Dezember.2021

#### **GELÄNDER**

Stahltreppengeländer mit Edelstahlhandlauf, Balkongeländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit Füllungen oder massive Brüstung; Absturzsicherung, wo erforderlich

#### **SCHLIESSANLAGE**

Hauseingänge gleichschließend mit Garage, Abstellraum und Wohnung

#### GARAGE

Tragkonstruktion in Stahlbeton, Haupttor mit Torantrieb und einem Handsender je Wohnung

#### **ABSTELLRÄUME**

Lochblechtrennwände oder gemauerte Wände mit Türe und Profilzylinderschloss. Zu beachten: Die Abwasserrohr- und Leitungsführung wird auf Putz an Decken und Wänden im UG geführt

#### **HEIZUNG / TECHNIK**

Anschluss an Fernwärmeleitungsnetz mit außentemperaturabhängiger Regelung, sowie zentrale Warmwasserversorgung, Fußbodenheizung mit Wärmeregelung jeweils über Thermostatregler an den Wänden, Wärmemessung mit gemieteten Wärmemengenzählern (Wartung und Erfassung durch Fachfirma), Handtuchheizkörper in den Bädern

#### TRINKWASSERSTATION

Warmwasserbereitung innerhalb der Wohnung mit einer Wohnungsstation, Trinkwasser wird mit Heizungswasser direkt erwärmt, keine Wärmeverluste durch lange Leitungsführung, dadurch keine kostenintensiven Nachweisverfahren für Legionellenbildung notwendig

#### LÜFTUNGSANLAGE

Innenliegende Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet, Wohnungen in schall- und stickoxydexponierter Lage mit Zuluftsystem über Dach

#### SANITÄR-INSTALLATION

Körperschallentkoppelte Kunststoffentwässerungsleitungen. Trinkwasserversorgung mit wärmegedämmten Kunststoffrohren.

Einrichtungsgegenstände sind Markenfabrikate: D-Code Serie von Duravit oder gleichwertig

#### WC

Tiefspülklosett wandhängend, Keramik, Einbauspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoffsitz mit Deckel und Toilettenpapierhalter

#### WASCHTISCH

Hochwertige Keramik mit verchromtem Einhebelmischer, Kristallspiegel

#### DUSCHE

Bodengleicher, gefliester Duschbereich mit Bodeneinlauf, Armatur als Einhebelmischer mit Unterputzmontage, verchromt, Handbrause und Brauseschlauch mit Wandstange

#### WASCHEN/TROCKNEN

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner im Waschraum

#### **KÜCHE**

Kochzeile mit Kühlschrank, Spülmachine, Spüle mit Armatur, Ceran-Kochfeld, Abfallsammler, Besteckkasten, Unterschränke,

Spritzschutz aus Material der Arbeitsfläche

#### **DUNSTABZUG**

Anschlussmöglichkeit für Umluftsystem

#### **ELEKTRO-INSTALLATION**

Zählerschrank zentral im Untergeschoss, Absicherung der Stromkreise mit Elektrounterverteilern in den Wohneinheiten unter Putz

#### NEBENRÄUME

Leitungen als Aufputzmontage, Allgemeinräume und automatische Treppenhausbeleuchtung mit Ausschaltung, Beleuchtungskörper und Heizungsanschluss auf Allgemeinzähler

#### MEDIEN

Zuleitung von Übergabepunkt zur Wohnung als Glasfaserkabel. Netzwerksammelpunkt im Flur

#### RAUCHMELDER

Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Lithiumbatterie 1 Stück je Schlafraum und 1 Stück je Gemeinschaftstreppenhaus

#### WOHNUNGEN

Weiße Großflächenschalter und Schukosteckdosen als Unterputzinstallation gemäß VDE-Richtlinien ohne Beleuchtungskörper

Wohn- / Esszimmer: Insgesamt 1 Serienschaltung für Deckenbrennstelle, 7 Steckdosen, Telefonkabel in Leerdose. 1 Steckdose und 1 Lampenauslass auf der Terrasse.

Fernseh- / Rundfunkempfang: Nicht enthalten: Anschlusskosten für die Einrichtung von Telefon und Kabel-TV.

Küche: 1 Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen, Anschluss für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzugshaube.

Diele/ Flur je: 1 Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, falls notwendig eine Kreuzschaltung.

Schlafzimmer je: 1 Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen, 1 TV-Leerrohr, 1 Telefonleerrohr.

Kinderzimmer je: 1 Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen, 1 TV-Leerrohr, 1 Telefonleerrohr.

Abstellraum je: 1 Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 1 Steckdose.

Bad/Duschbad/Gäste-WC je: 1 Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Wandauslass für Wandbrennstelle. Lage nach Wunsch der Käufer.

Loggia / Balkon / Terrasse: Spritzwassergeschützte Steckdose. Anschluss für Außenleuchte von innen schaltbar

Tiefgarage: Abschließbare 230 V Steckdose Vorbereitung für PV-Anlage auf dem Dach.

#### **AUSSENANLAGE**

Wege mit Betonsteinen, Roh- und Feinplanie um das Gebäude, Bepflanzung, Setzungen im Bereich der Arbeitsräume können nicht ausgeschlossen werden (1-2 Jahre).

#### **AUSFÜHRUNG**

Die Fa. Böhringer Creativbau GmbH ist verpflichtet, das gesamte Bauvorhaben nach Maßgabe des genehmigten Aufteilungsplans / der genehmigten Baupläne und der vorstehenden Baubeschreibung zu errichten. In Übereinstimmung mit den einschlägigen Bauvorschriften ist das Bauwerk nach

dem Stand der Technik und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst unverzüglich ab Baubeginn technisch einwandfrei schlüsselfertig zu erstellen. Hierbei sind nur normgerechte Baustoffe zu verwenden. Für die entsprechenden Vorschriften, Qualitäten und Normen ist der Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung / Baufreigabe maßgebend. Soweit die Pläne und die Baubeschreibung differieren, hat die Baubeschreibung Vorrang.

#### **EXPOSÉ / VERTRAG**

Das Exposé dient der Veranschaulichung des Projekts. Vertragsgrundlage ist die Plandarstellung des Teilungsbaugesuches, die Teilungserklärung sowie der individuelle Kaufvertrag.

#### ÄNDERUNG

Die Fa. Böhringer Creativbau GmbH behält sich vor, von der hiernach vorgegebenen Bauausführung, Einrichtung und Ausstattung des Bauwerks abzuweichen, wenn dies aus technischen oder architektonischen Gründen notwendig oder zweckmäßig werden sollte und dies einem Erwerber auch sonst zugemutet werden kann, insbesondere für ihn keine Wertminderung bedeutet. Änderungen an Gebäudeteilen dürfen ohne Rücksprache mit einem Erwerber vorgenommen werden, wenn diese nicht dessen Eigentum betreffen und keinen Einfluss auf die Gebrauchsfähigkeit des Bauwerks/Gemeinschaftseigentums haben. Die Verwendung anderer Baustoffe ist zulässig, wenn diese den angebotenen und den übrigen Bauleistungen qualitativ gleichwertig sind. Soweit in der Baubeschreibung keine genaue Bestimmung getroffen ist, steht das Bestimmungsrecht im Zweifel dem Bauträger zu. Einzeichnungen in den Plänen, die nicht unmittelbar mit dem Bauwerk zusammenhängen oder nur der Veranschaulichung dienen (wie Bepflanzung, Möblierung etc.), sind von der Herstellungspflicht nicht umfasst und nicht mitveräußert, soweit sie nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Die Wohn- und Nutzflächenangaben in Bauplänen, Prospekten und dgl. stellen keine zugesagte Beschaffenheit dar; evtl. Abweichungen müssen sich aber in den bauüblichen Toleranzen halten.

Stand Dezember 2021

#### **KÄUFERWUNSCH**

Planmäßige Veränderungen können bei rechtzeitiger, schriftlicher Vereinbarung der Käufer mit der Fa. Böhringer Creativbau GmbH ausgeführt werden, soweit keine baurechtlichen bzw. nachbarrechtlichen Veränderungen tangiert werden. Eine finanzielle Vergütung, z.B. bei Wegfall von Wänden, Türen oder Heizkörpern ist ausgeschlossen. Soweit die Käufer den Sonderwunsch nicht bei Fa. Böhringer Creativbau GmbH, sondern direkt bei einem Handwerker in Auftrag geben, ist die vereinbarte Summe an den Handwerker zu bezahlen und die Gewährleistungsfrist direkt mit dem Handwerker zu vereinbaren. Eine Bodenbeschichtung als Bodenbelag ist nicht möglich.

#### **EIGENLEISTUNG**

Im Hinblick auf die zwischen Bauträger und den bauausführenden Unternehmen und Handwerkern abgeschlossenen Pauschalverträge sowie hierbei zugesicherte Unternehmensansprüche und Gewährleistungen sind Eigenleistungen nur in begrenztem Umfang möglich. Es können nach rechtzeitiger schriftlicher Mitteilung an die Bauleitung folgende Eigenleistungen zugelassen werden: Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten. Das Gebäude wird in diesem Fall ohne die vereinbarten Leistungen fertiggestellt und in diesem Zustand dem Erwerber übergeben. Die sogenannten Eigenleistungen dürfen erst nach Absprache, nach Feuchtigkeitsmessung des Untergrundes und Besitzübergabe des vertragsgegenständlichen Gebäudes begonnen werden. Für Arbeiten, welche die Erwerber in Eigenleistung erbringen oder unmittelbar bei Dritten in Auftrag geben sowie für hierdurch verursachte Folgeschäden haftet die Veräußerin nicht.

#### **GESTALTUNG**

Um die Einheitlichkeit der Gesamtanlage und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die Farbgebung, Materialauswahl usw. der Fa. Böhringer Creativbau GmbH vorbehalten. "Oder"-Positionen werden von der Fa. Böhringer Creativbau GmbH entschieden. Die Auswahl und Anordnung der Bepflanzung wird von der Firma Böhringer Creativbau GmbH festgelegt.

#### **MEHRWERTSTEUER**

Alle Preise in der Baubeschreibung sind einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z. Zt. 19 % angegeben.

#### WÄRMESCHUTZ

Die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) sowie des KfW- Standards "Effizienzhaus 40" an den gesamten Energieverbrauch des Gebäudes werden durch eine integrierte Lösung zwischen Gebäudehülle (Dämmung) und Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung) erreicht. Jeder Erwerber erhält einen Energiebedarfsausweis.

#### REINIGUNG

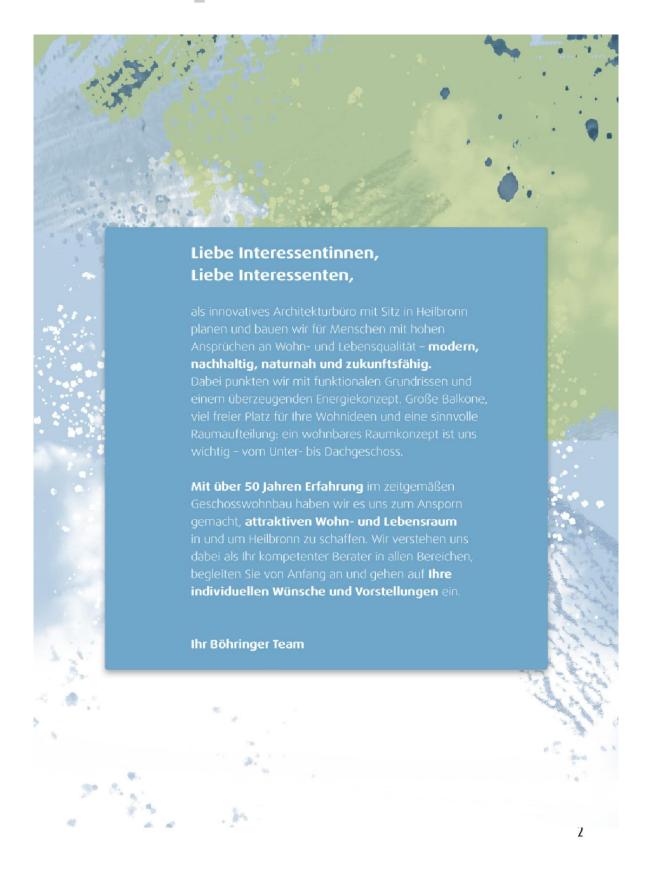
Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich nicht.

#### **SCHIMMEL**

Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel an Außenwänden mit einem Abstand von ca. 4 cm aufzustellen, damit eine ständige Luftzirkulation gewährleistet ist. Bei Einbauküchen an Außenwänden ist auf eine dauerhafte Hinterlüftung der Einbauschränke an allen Seiten zu achten. Das ideale Raumklima wird erreicht durch eine Raumtemperatur von ca. 22° und eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 50%. Die Luftfeuchtigkeit ist durch ca. zehnminütiges Stoßlüften mit weit geöffneten Fenstern und offenen Innentüren mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche, um hohe Feuchtigkeitswerte zu regulieren (z.B. nach Duschen, Kochen), sollten die Zimmertüren geschlossen bleiben. Ständig gekippte Fenster sind zu vermeiden.









# Böhringer bietet Planung und Ausführung aus einer Hand sowie



Angebot einer Mietpoolverwaltung

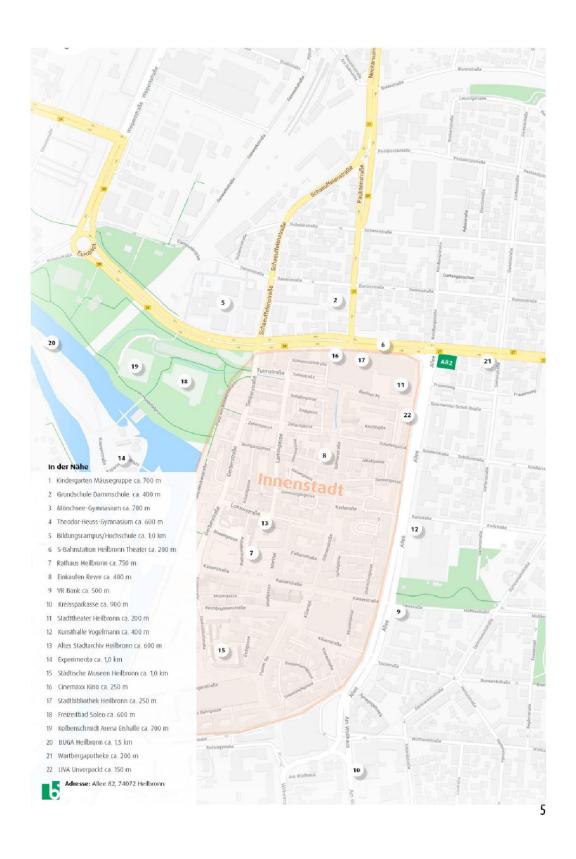


Der Einbau der Küchen ist im Wohnungspreis enthalten

**KFW 40** 24.000 € Investitionszuschuss je Wohneinheit



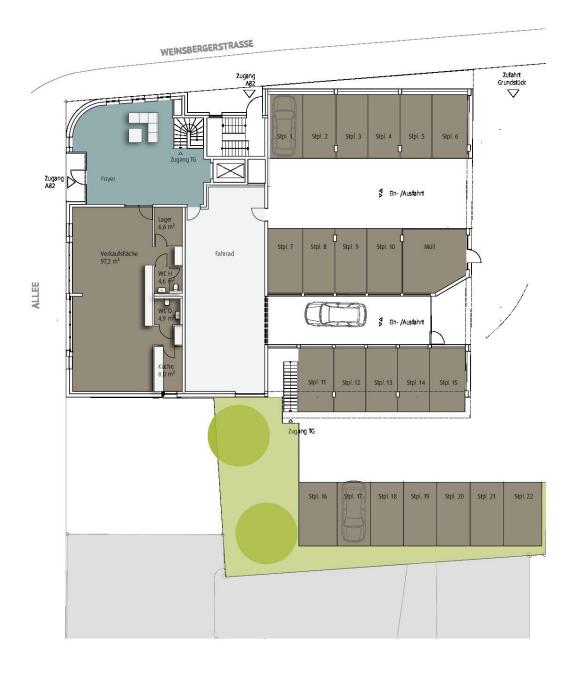
Mietwohnraumförderungen für sozial gebundenen Wohnraum

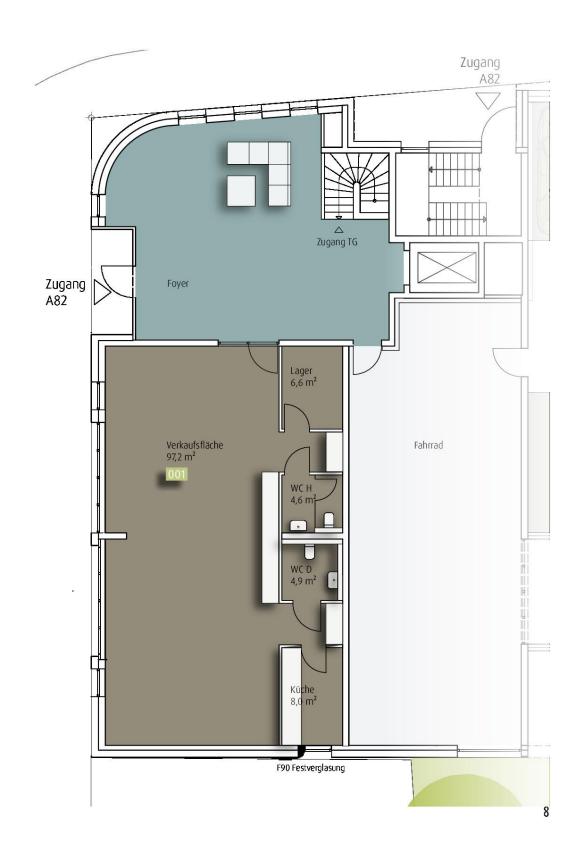


Untergeschoss (ohne Maßstab)



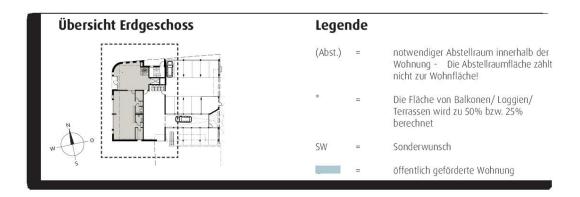
Erdgeschoss (ohne Maßstab)





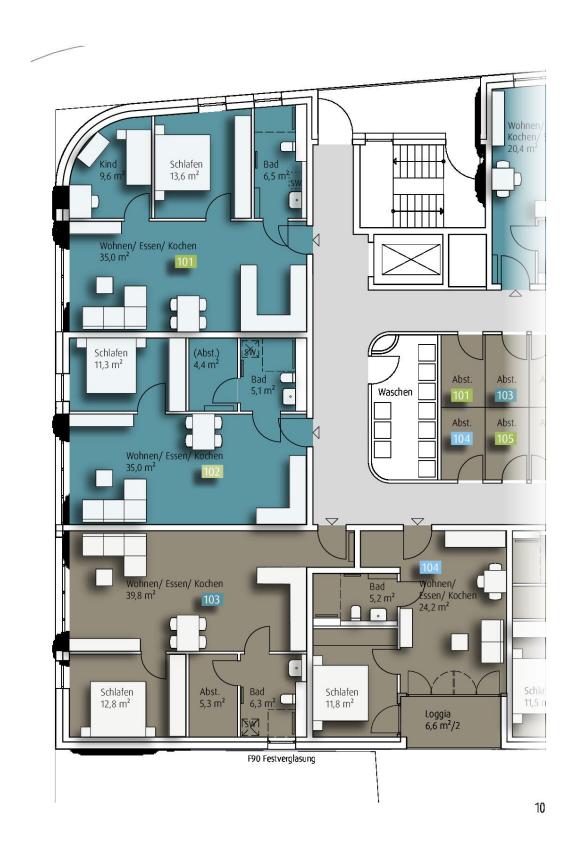
Allee 82

Erdgeschoss M 1:100



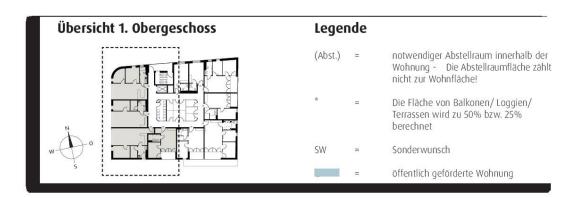
Gewerbeeinheit		001	
Verkaufsfläche	ca.	97,2	m²
Lager	ca.	6,6	$m^2$
WČ H	ca.	4,6	$m^2$
WC D	ca.	4,9	$m^2$
Küche	ca.	8,0	m²
Gesamtfläche	ca.	121,3	m²





Allee 82

1. Obergeschoss M 1:100



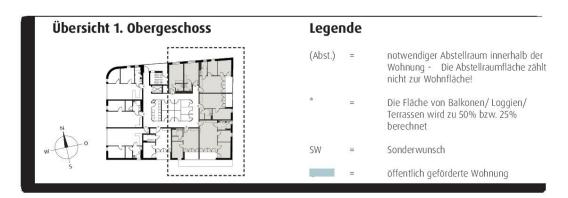
3- Zimmer- Wohnung		101		2- Zimmer- Wohnung		102	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²	Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	П
Schlafen	ca.	13,6	$m^2$	Schlafen	ca.	11,3	Г
Kind	ca.	9,6	$m^2$	Bad	ca.	5,1	Г
Bad	ca.	6,5	$m^2$				
				Gesamtfläche	ca.	51,4	n
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²				
2- Zimmer- Wohnung		103		2- Zimmer- Wohnung		104	
16-70	ca		m²		ra	100 × 100 × 100	
Wohnen/ Essen/ Kochen	са. са.	39,8	m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	24,2	ר
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen	ca.	39,8 12,8	$m^2$	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen	ca.	24,2 11,8	ו
<b>2- Zimmer- Wohnung</b> Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Abst.	400000	39,8		Wohnen/ Essen/ Kochen		24,2	ſ





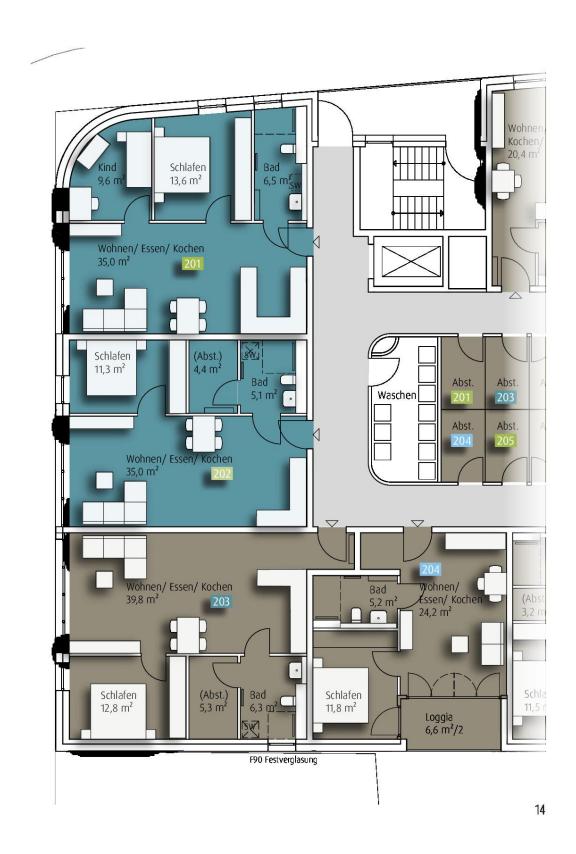
Allee 82

1. Obergeschoss M 1:100



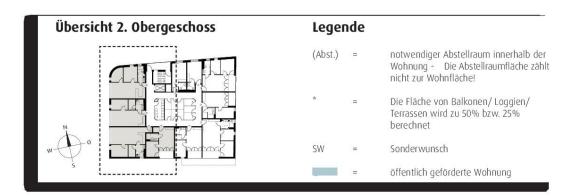
2- Zimmer- Wohnung		105		3- Zimmer- Wohnung		106	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad	ca. ca. ca.	22,2 11,5 4,8	m² m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad	ca. ca.	34,1 13,0 7,6	m² m² m² m²
Abst. Loggia* 6,5 m²/2	ca.	3,2 3,3	m <sup>2</sup>	Kind Loggia* 8,0 m²/2	ca.	9,7 4,0	m²
Gesamtfläche	са.	45,0	m²	<u>Gesamtfläche</u>	ca.	68,4	m²
2- Zimmer- Wohnung		107		3- Zimmer- Wohnung		108	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Abst. Loggia* 6,1 m²/2	ca. ca. ca. ca. ca.	23,2 12,5 4,6 3,3 3,1	m² m² m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Kind Loggia* 7,7 m²/2	ca. ca. ca. ca.	26,4 13,2 5,4 8,8 3,9	m² m² m² m² m²
Gesamtfläche	са.	46,7	m²	Gesamtfläche	ca.	57,7	m²
1- Zimmer- Wohnung		109		1- Zimmer- Wohnung		110	
Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen Bad	ca.	18,6 3,5	m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen Bad	ca.	20,4 3,5	m² m²
Gesamtfläche	ca.	22,1	m²	Gesamtfläche	ca.	23,9	m²





Allee 82

2. Obergeschoss M 1:100



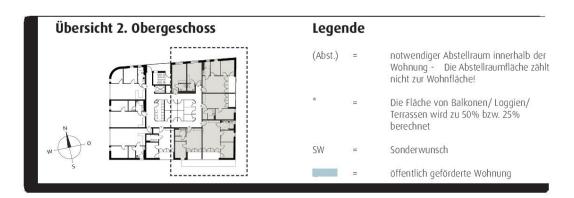
3- Zimmer- Wohnung		201		2- Zimmer- Wohnung		202
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	$m^2$	Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0
Schlafen	ca.	13,6	m²	Schlafen	ca.	11,3
Kind	ca.	9,6	$m^2$	Bad	ca.	5,1
Bad	ca.	6,5	$m^2$			
				Gesamtfläche	ca.	51,4
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²			970
2- Zimmer- Wohnung		203		2- Zimmer- Wohnung		204
	ca.		m²	Section Section Control of the Section Contro	ca.	
Wohnen/ Essen/ Kochen	са. са.	39,8		Wohnen/ Essen/ Kochen	са. са.	24,2
	ca.	39,8 12,8	m² m² m²	Section Section Control of the Section Contro	ca.	24,2 11,8
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen		39,8 12,8 6,3	m²	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad	са. са.	24,2 11,8 5,2
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad	са. са.	39,8 12,8	m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen	ca.	24,2 11,8





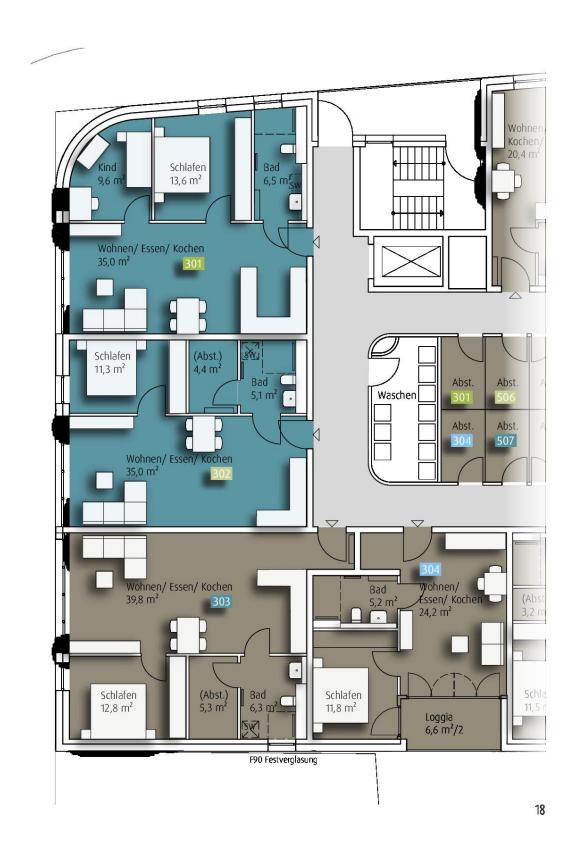
Allee 82

2. Obergeschoss M 1:100



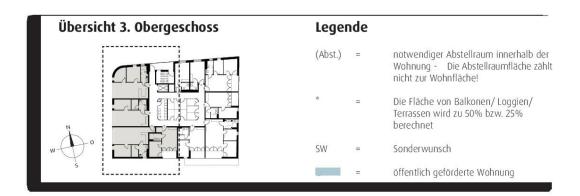
2- Zimmer- Wohnung		205		3- Zimmer- Wohnung	206	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Abst. Loggia* 6,5 m²/2	ca. ca. ca. ca.	22,2 11,5 4,8 3,2 3,3	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	Wohnen/ Essen/ Kochen ca. Schlafen ca. Bad ca. Kind ca. Loggia* 8,0 m²/2 ca.	34,1 13,0 7,6 9,7 4,0	m² m² m² m² m²
Gesamtfläche	ca.	45,0	m²	Gesamtfläche ca.	68,4	m²
2- Zimmer- Wohnung		207		3- Zimmer- Wohnung	208	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Abst. Loggia* 6,1 m²/2	ca. ca. ca. ca.	23,2 12,5 4,6 3,3 3,1	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	Wohnen/ Essen/ Kochen ca. Schlafen ca. Bad ca. Kind ca. Loggia* 7,7 m²/2 ca.	26,4 13,2 5,4 8,8 3,9	m² m² m² m² m²
Gesamtfläche	ca.	46,7	m²	Gesamtfläche ca.	57,7	m²
1- Zimmer- Wohnung		209		1- Zimmer- Wohnung	210	
Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen Bad	са. са.	18,6 3,5	m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen ca. Bad ca.	20,4 3,5	m² m²
Gesamtfläche	ca.	22,1	m²	Gesamtfläche ca.	23,9	m²





### Allee 82

# 3. Obergeschoss M 1:100



3- Zimmer- Wohnung		301		2- Zimmer- Wohnung	302	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Kind Bad	ca. ca. ca.	35,0 13,6 9,6 6,5	m² m² m² m²	Wohnen/ Essen/ Kochen ca Schlafen ca Bad ca	11,3	m² m² m²
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²	Gesamtfläche ca	). <u>51,4</u>	<u>m²</u>
2- Zimmer- Wohnung		303		2- Zimmer- Wohnung	304	

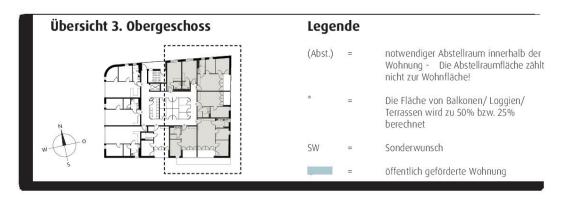
2- Zimmer- wonnung		303		Z- Zimmer- V	wonnung		304	
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad	ca. ca.	39,8 12,8 6,3	m² m² m²	Wohnen/ Esse Schlafen Bad	n/ Kochen	ca. ca. ca.	24,2 11,8 5,2	m² m² m²
Gesamtfläche	ca.	58,9	m²	Loggia*	6,6 m <sup>2</sup> /2	ca.	3,3	m²
				Gesamtfläche		ca.	44,5	m²





### Allee 82

#### 3. Obergeschoss M 1:100



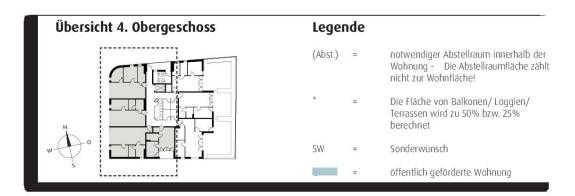
2- Zimmer- Wohnung		305		3- Zimmer- Wohnung		306		
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Loggia* 6,5 m²/2	ca. ca. ca.	22,2 11,5 4,8 3,3	m² m² m² m²	Schlafen Bad Kind	ca. ca. ca. ca. ca.	34,1 13,0 7,6 9,7 4,0	m² m² m² m² m²	
Gesamtfläche	ca.	41,8	m²		ca.	68,4	m²	
2- Zimmer- Wohnung		307		3- Zimmer- Wohnung		308		
Wohnen/ Essen/ Kochen Schlafen Bad Abst. Loggia* 6,1 m²/2	ca. ca. ca. ca.	23,2 12,5 4,6 3,3 3,1	m² m² m² m² m²	Schlafen Bad Kind	ca. ca. ca. ca. ca.	26,4 13,2 5,4 8,8 3,9	m² m² m² m² m²	
Gesamtfläche	ca.	46,7	m²	Gesamtfläche	ca.	57,7	m²	
1- Zimmer- Wohnung		309		1- Zimmer- Wohnung		310		
Wohnen/ Essen/ Kochen/ Schlafen Bad	ca.	18,6 3,5	m² m²		ca. ca.	20,4 3,5	m² m²	
Gesamtfläche	ca.	22,1	m²	Gesamtfläche	ca.	23,9	m²	





Allee 82

4. Obergeschoss M 1:100



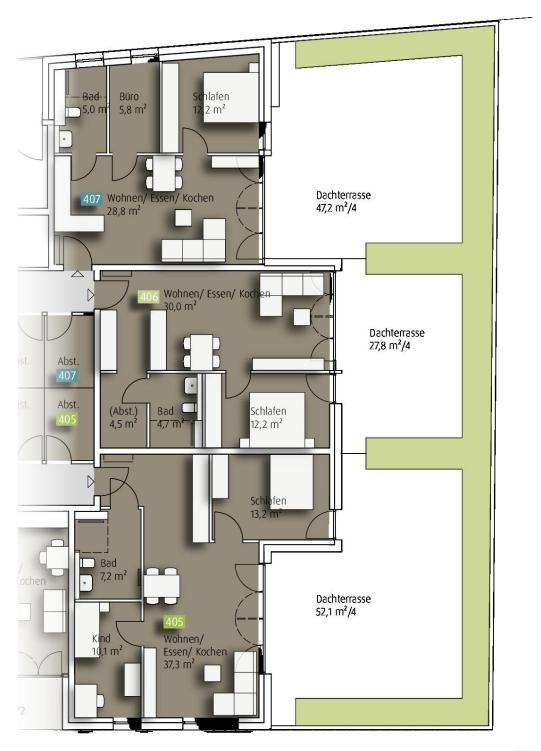
3- Zimmer- Wohnung		401	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²
Schlafen	ca.	13,6	$m^2$
Kind	ca.	9,6	$m^2$
Bad	ca.	6,5	m²
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²

2- Zimmer- Wohnung		402	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²
Schlafen	ca.	11,3	$m^2$
Bad	ca.	5,1	m²
Gesamtfläche	ca.	51,4	m²

2- Zimmer- Wohnung		403	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	39,8	m²
Schlafen Bad	ca.	12,8 6.3	m² m²
Gesamtfläche	ca.	58.9	m²

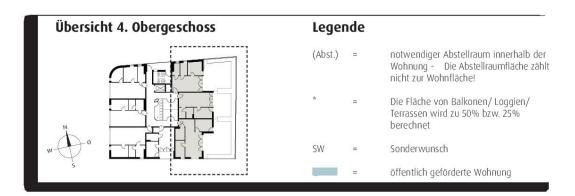
2- Zimmer		404		
Wohnen/ Es	sen/ Kochen	ca.	24,2	m²
Schlafen		ca.	11,8	$m^2$
Bad		ca.	5,2	$m^2$
Loggia*	6,6 m²/2	ca.	3,3	m²
Gesamtfläch	ne .	ca.	44.5	m²





Allee 82

4. Obergeschoss M 1:100



3- Zimmer- Wohnung		405	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	37,3	m²
Schlafen	ca.	13,2	$m^2$
Bad	ca.	7,2	m²
Kind	ca.	10,1	$m^2$
Dachterrasse* 52,1 m <sup>2</sup> /4	ca.	13,0	m²
Gesamtfläche	ca.	80,8	m²

2- Zimmer- V		406		
Wohnen/ Esser	/ Kochen	ca.	30,0	m²
Schlafen		ca.	12,2	$m^2$
Bad		ca.	4,7	$m^2$
Dachterrasse*	27,8 m <sup>2</sup> /4	ca.	7,0	m²
Gesamtfläche		ca.	53,9	m²

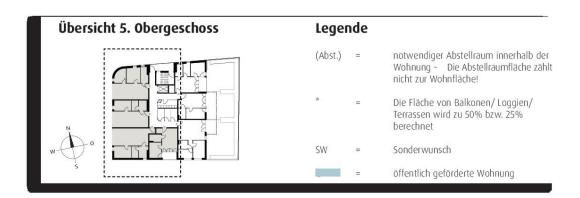
2,5- Zimmer- Wohnung			407		
Wohnen/ Essen	/ Kochen	ca.	28,8	m²	
Schlafen		ca.	12,2	$m^2$	
Bad		ca.	5,0	$m^2$	
Büro		ca.	5,8	$m^2$	
Dachterrasse*	47,2m²/4	ca.	11,8	m²	
Gesamtfläche		ca.	63.6	m²	





## Allee 82

## 5. Obergeschoss M 1:100



3- Zimmer- Wohnung		501	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²
Schlafen	ca.	13,6	$m^2$
Kind	ca.	9,6	$m^2$
Bad	ca.	6,5	m²
Gesamtfläche	ca.	64,7	m²

Zimmer- Wohnung		502		
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	35,0	m²	
Schlafen	ca.	11,3	$m^2$	
Bad	ca.	5,1	m²	
Gesamtfläche	ca.	51,4	m²	

2- Zimmer- Wohnung				
Wohnen/ Es	sen/ Kochen	ca.	24,2	m²
Schlafen		ca.	11,8	$m^2$
Bad		ca.	5,2	$m^2$
Loggia*	6,6 m²/2	ca.	3,3	m²
Gesamtfläch	ne	ca.	44,5	m²

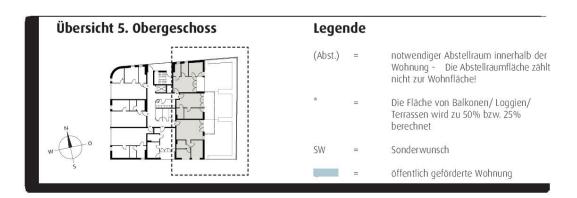
**Böhringer Creativbau GmbH**, Wilhelmstraße 14, 74074 Heilbronn Tel.: 07131/74570 - 0, info@boehringer.net, www.boehringer.net





Allee 82

5. Obergeschoss M 1:100



3- Zimmer-	Zimmer- Wohnung		505		
Wohnen/ Esse	en/ Kochen	ca.	32,9	m²	
Schlafen		ca.	13,3	$m^2$	
Bad		ca.	4,7	$m^2$	
Kind		ca.	8,1	$m^2$	
Flur		ca.	2,5	m²	
Balkon*	9,0 m²/2	ca.	4,5	m²	
Gesamtfläche	2	ca.	66,0	m²	

22,2 12,5	m² m²
12,5	m²
4,7	$m^2$
8,7	m²
48,1	m²
	8,7

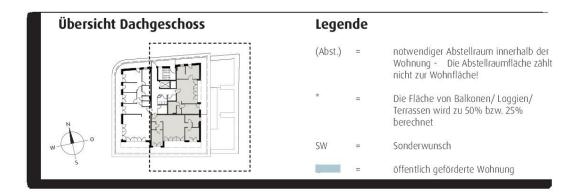
**Böhringer Creativbau GmbH**, Wilhelmstraße 14, 74074 Heilbronn Tel.: 07131/74570 - 0, info@boehringer.net, www.boehringer.net





Allee 82

Dachgeschoss M 1:100



3- Zimmer- Wohnung		602	
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca.	36,8	m²
Schlafen	ca.	12,3	m²
Bad	ca.	8,8	m²
Kind	ca.	12,1	m²
Flur	ca.	8,2	m²
Flur	ca.	2,1	m²
Abst.	ca.	2,1	m²
Dachterrasse* 46,9 m <sup>2</sup> /4	ca.	11,7	m²
Gesamtfläche	ca.	94,1	m²

**Böhringer Creativbau GmbH**, Wilhelmstraße 14, 74074 Heilbronn Tel.: 07131/74570 - 0, info@boehringer.net, www.boehringer.net



## Baubeschreibung

#### **ROHBAU - ERDARBEITEN**

Aushub, Abfuhr, Deponierung und Wiederverfüllen

#### **ENTWÄSSERUNG**

Kunststoff-Grundleitungen inkl. erf. Kontrollschächte, Drainage und Anschluss an die öffentliche Kanalisation

#### **UNTERGESCHOSS**

Tragkonstruktion aus Stahlbeton, Innenwände: Beton oder Mauerwerk

#### WOHNGESCHOSSE

Stahlbetondecken, Mauerwerks- oder Betonwände außen, Beton mit Dämmung, D=20-24 cm, innen D=11,5-24 cm oder massive, nicht tragende Gipsdielenwände oder Metallständerwände D=10 cm

#### TREPPE

Betonfertigteiltreppen oder Stahlkonstruktion, Schmutzfangmatte im Eingangsbereich

#### LOGGIA/BALKONE

Stahlbeton-Massivplatten oder verzinkte Stahlkonstruktion, Bitumendachbahn, Kies und Betonplatten, mit Entwässerungsrinne vor Balkontüre ca. 0-2 cm unter Türschwelle, über Wohnbereichen mit Wärmedämmung, Schwelle vom Wohnbereich zur Loggia/Balkon

#### **DACH**

Flachdach mit Wärmedämmung, Abdichtung

### **VERWAHRUNG**

Fallrohre und Verkleidungen aus Titanzinkblech

#### **AUSBAU - AUFZUG**

Personenaufzug (Untergeschoss bis Dachgeschoss)

#### HAUSTÜRE

Haustüre mit Zweifachverglasung als Leichtmetallkonstruktion (1x Sicherheitsglas)

#### **FENSTER**

Kunststoffelemente innen weiß, mit Wärmeschutzverglasung als Dreifachverglasung (außer Dachflächenfenster) an allen Fenstern der Wohnungen, Aluminium-Außensimsen, Innensimsen aus poliertem Naturstein oder gefliest (in Nassräumen). Fenster im Untergeschoss: Kunststofffenster oder Mäusegitter.

#### ROLLLÄDEN

Aluminiumlamellen, Bedienung mit Motor und Einzelschalter an allen Fenstern der Wohnungen

#### PUT7

Innen: Gipsputz oder tapezierfähige Spachtelung, außer Nebenräume im Untergeschoss (UG), außen: Wärmedämmverbundsystem mit Farbgebung

#### **ESTRICH**

UG Nebenräume Glattstrich, sonst Estrich auf Trittschalldämmung

#### **BODENBELÄGE/FLIESEN**

Feinkeramische Wand- und Bodenfliesen bis 30/60 cm oder Bodenbeläge aus Vinyl, Linoleum nach Wahl (Material 30,- €/m², Vergütung 45,- €/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten) in Fluren, Bädern, Wandfliesen siehe oben, im Bad ca. 2,40 m hoch. Die Fugenbreite richtet sich nach der Formatgröße der Fliesen sowie der Fliesenart

### TÜREN

Eingangstüren mit schwerem Türblatt, weiß beschichtet, digitaler Türspion, Sicherheitsschloss mit 3 Schlüsseln, Zimmertüren sturzhoch mit weißer Beschichtung, Beschläge und Griffe aus Edelstahl, Buntbartschloss mit einem Schlüssel je Tür. Nebenräume im UG: Stahl-Eck-Zargen, Türblatt weiß (kunststoffbeschichtet) oder Brandschutztüren aus Stahl mit Farbanstrich Brandschutztüren in Fluren als Leichtmetallkonstruktion mit Sicherheitsglas

#### MALERARBEITEN

Böden in Nebenräumen mit ölbeständiger Beschichtung, Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gestrichen; allgemeine Flure in Sichtbetonoptik oder Rauputz, Wohnungen mit Raufasertapete mittlere Körnung an Decken und Wänden, hell gestrichen (Vergütung 4,50 €/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten)

#### **BRIEFKÄSTEN**

Mit Klingel- und Sprechanlage am Hauszugang

Stand Dezember.2021

#### **GELÄNDER**

Stahltreppengeländer mit Edelstahlhandlauf, Balkongeländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit Füllungen oder massive Brüstung; Absturzsicherung, wo erforderlich

#### **SCHLIESSANLAGE**

Hauseingänge gleichschließend mit Garage, Abstellraum und Wohnung

#### GARAGE

Tragkonstruktion in Stahlbeton, Haupttor mit Torantrieb und einem Handsender je Wohnung

#### **ABSTELLRÄUME**

Lochblechtrennwände oder gemauerte Wände mit Türe und Profilzylinderschloss. Zu beachten: Die Abwasserrohr- und Leitungsführung wird auf Putz an Decken und Wänden im UG geführt

#### **HEIZUNG / TECHNIK**

Anschluss an Fernwärmeleitungsnetz mit außentemperaturabhängiger Regelung, sowie zentrale Warmwasserversorgung, Fußbodenheizung mit Wärmeregelung jeweils über Thermostatregler an den Wänden, Wärmemessung mit gemieteten Wärmemengenzählern (Wartung und Erfassung durch Fachfirma), Handtuchheizkörper in den Bädern

### TRINKWASSERSTATION

Warmwasserbereitung innerhalb der Wohnung mit einer Wohnungsstation, Trinkwasser wird mit Heizungswasser direkt erwärmt, keine Wärmeverluste durch lange Leitungsführung, dadurch keine kostenintensiven Nachweisverfahren für Legionellenbildung notwendig

#### **LÜFTUNGSANLAGE**

Innenliegende Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet, Wohnungen in schall- und stickoxydexponierter Lage mit Zuluftsystem über Dach

#### SANITÄR-INSTALLATION

Körperschallentkoppelte Kunststoffentwässerungsleitungen. Trinkwasserversorgung mit wärmegedämmten Kunststoffrohren.

Einrichtungsgegenstände sind Markenfabrikate: D-Code Serie von Duravit oder gleichwertig

#### WC

Tiefspülklosett wandhängend, Keramik, Einbauspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoffsitz mit Deckel und Toilettenpapierhalter

#### WASCHTISCH

Hochwertige Keramik mit verchromtem Einhebelmischer, Kristallspiegel

#### DUSCHE

Bodengleicher, gefliester Duschbereich mit Bodeneinlauf, Armatur als Einhebelmischer mit Unterputzmontage, verchromt, Handbrause und Brauseschlauch mit Wandstange

#### WASCHEN/TROCKNEN

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner im Waschraum

#### **KÜCHE**

Kochzeile mit Kühlschrank, Spülmachine, Spüle mit Armatur, Ceran-Kochfeld, Abfallsammler, Besteckkasten, Unterschränke,

Spritzschutz aus Material der Arbeitsfläche

#### **DUNSTABZUG**

Anschlussmöglichkeit für Umluftsystem

### **ELEKTRO-INSTALLATION**

Zählerschrank zentral im Untergeschoss, Absicherung der Stromkreise mit Elektrounterverteilern in den Wohneinheiten unter Putz

### NEBENRÄUME

Leitungen als Aufputzmontage, Allgemeinräume und automatische Treppenhausbeleuchtung mit Ausschaltung, Beleuchtungskörper und Heizungsanschluss auf Allgemeinzähler

#### MEDIEN

Zuleitung von Übergabepunkt zur Wohnung als Glasfaserkabel. Netzwerksammelpunkt im Flur

#### RAUCHMELDER

Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Lithiumbatterie 1 Stück je Schlafraum und 1 Stück je Gemeinschaftstreppenhaus

#### WOHNUNGEN

Weiße Großflächenschalter und Schukosteckdosen als Unterputzinstallation gemäß VDE-Richtlinien ohne Beleuchtungskörper

Wohn- / Esszimmer: Insgesamt 1 Serienschaltung für Deckenbrennstelle, 7 Steckdosen, Telefonkabel in Leerdose. 1 Steckdose und 1 Lampenauslass auf der Terrasse.

Fernseh- / Rundfunkempfang: Nicht enthalten: Anschlusskosten für die Einrichtung von Telefon und Kabel-TV.

Küche: 1 Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen, Anschluss für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzugshaube.

Diele/ Flur je: 1 Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, falls notwendig eine Kreuzschaltung.

Schlafzimmer je: 1 Wechselschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen, 1 TV-Leerrohr, 1 Telefonleerrohr.

Kinderzimmer je: 1 Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen, 1 TV-Leerrohr, 1 Telefonleerrohr.

Abstellraum je: 1 Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 1 Steckdose.

Bad/Duschbad/Gäste-WC je: 1 Ausschaltung mit Anschluss für Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Wandauslass für Wandbrennstelle. Lage nach Wunsch der Käufer.

Loggia / Balkon / Terrasse: Spritzwassergeschützte Steckdose. Anschluss für Außenleuchte von innen schaltbar

Tiefgarage: Abschließbare 230 V Steckdose Vorbereitung für PV-Anlage auf dem Dach.

## AUSSENANLAGE

Wege mit Betonsteinen, Roh- und Feinplanie um das Gebäude, Bepflanzung, Setzungen im Bereich der Arbeitsräume können nicht ausgeschlossen werden (1-2 Jahre).

#### **AUSFÜHRUNG**

Die Fa. Böhringer Creativbau GmbH ist verpflichtet, das gesamte Bauvorhaben nach Maßgabe des genehmigten Aufteilungsplans / der genehmigten Baupläne und der vorstehenden Baubeschreibung zu errichten. In Übereinstimmung mit den einschlägigen Bauvorschriften ist das Bauwerk nach

dem Stand der Technik und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst unverzüglich ab Baubeginn technisch einwandfrei schlüsselfertig zu erstellen. Hierbei sind nur normgerechte Baustoffe zu verwenden. Für die entsprechenden Vorschriften, Qualitäten und Normen ist der Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung / Baufreigabe maßgebend. Soweit die Pläne und die Baubeschreibung differieren, hat die Baubeschreibung Vorrang.

### **EXPOSÉ / VERTRAG**

Das Exposé dient der Veranschaulichung des Projekts. Vertragsgrundlage ist die Plandarstellung des Teilungsbaugesuches, die Teilungserklärung sowie der individuelle Kaufvertrag.

#### ÄNDERUNG

Die Fa. Böhringer Creativbau GmbH behält sich vor, von der hiernach vorgegebenen Bauausführung, Einrichtung und Ausstattung des Bauwerks abzuweichen, wenn dies aus technischen oder architektonischen Gründen notwendig oder zweckmäßig werden sollte und dies einem Erwerber auch sonst zugemutet werden kann, insbesondere für ihn keine Wertminderung bedeutet. Änderungen an Gebäudeteilen dürfen ohne Rücksprache mit einem Erwerber vorgenommen werden, wenn diese nicht dessen Eigentum betreffen und keinen Einfluss auf die Gebrauchsfähigkeit des Bauwerks/Gemeinschaftseigentums haben. Die Verwendung anderer Baustoffe ist zulässig, wenn diese den angebotenen und den übrigen Bauleistungen qualitativ gleichwertig sind. Soweit in der Baubeschreibung keine genaue Bestimmung getroffen ist, steht das Bestimmungsrecht im Zweifel dem Bauträger zu. Einzeichnungen in den Plänen, die nicht unmittelbar mit dem Bauwerk zusammenhängen oder nur der Veranschaulichung dienen (wie Bepflanzung, Möblierung etc.), sind von der Herstellungspflicht nicht umfasst und nicht mitveräußert, soweit sie nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Die Wohn- und Nutzflächenangaben in Bauplänen, Prospekten und dgl. stellen keine zugesagte Beschaffenheit dar; evtl. Abweichungen müssen sich aber in den bauüblichen Toleranzen halten.

Stand Dezember 2021

#### **KÄUFERWUNSCH**

Planmäßige Veränderungen können bei rechtzeitiger, schriftlicher Vereinbarung der Käufer mit der Fa. Böhringer Creativbau GmbH ausgeführt werden, soweit keine baurechtlichen bzw. nachbarrechtlichen Veränderungen tangiert werden. Eine finanzielle Vergütung, z.B. bei Wegfall von Wänden, Türen oder Heizkörpern ist ausgeschlossen. Soweit die Käufer den Sonderwunsch nicht bei Fa. Böhringer Creativbau GmbH, sondern direkt bei einem Handwerker in Auftrag geben, ist die vereinbarte Summe an den Handwerker zu bezahlen und die Gewährleistungsfrist direkt mit dem Handwerker zu vereinbaren. Eine Bodenbeschichtung als Bodenbelag ist nicht möglich.

#### **EIGENLEISTUNG**

Im Hinblick auf die zwischen Bauträger und den bauausführenden Unternehmen und Handwerkern abgeschlossenen Pauschalverträge sowie hierbei zugesicherte Unternehmensansprüche und Gewährleistungen sind Eigenleistungen nur in begrenztem Umfang möglich. Es können nach rechtzeitiger schriftlicher Mitteilung an die Bauleitung folgende Eigenleistungen zugelassen werden: Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten. Das Gebäude wird in diesem Fall ohne die vereinbarten Leistungen fertiggestellt und in diesem Zustand dem Erwerber übergeben. Die sogenannten Eigenleistungen dürfen erst nach Absprache, nach Feuchtigkeitsmessung des Untergrundes und Besitzübergabe des vertragsgegenständlichen Gebäudes begonnen werden. Für Arbeiten, welche die Erwerber in Eigenleistung erbringen oder unmittelbar bei Dritten in Auftrag geben sowie für hierdurch verursachte Folgeschäden haftet die Veräußerin nicht.

#### **GESTALTUNG**

Um die Einheitlichkeit der Gesamtanlage und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die Farbgebung, Materialauswahl usw. der Fa. Böhringer Creativbau GmbH vorbehalten. "Oder"-Positionen werden von der Fa. Böhringer Creativbau GmbH entschieden. Die Auswahl und Anordnung der Bepflanzung wird von der Firma Böhringer Creativbau GmbH festgelegt.

#### **MEHRWERTSTEUER**

Alle Preise in der Baubeschreibung sind einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z. Zt. 19 % angegeben.

#### WÄRMESCHUTZ

Die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) sowie des KfW- Standards "Effizienzhaus 40" an den gesamten Energieverbrauch des Gebäudes werden durch eine integrierte Lösung zwischen Gebäudehülle (Dämmung) und Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung) erreicht. Jeder Erwerber erhält einen Energiebedarfsausweis.

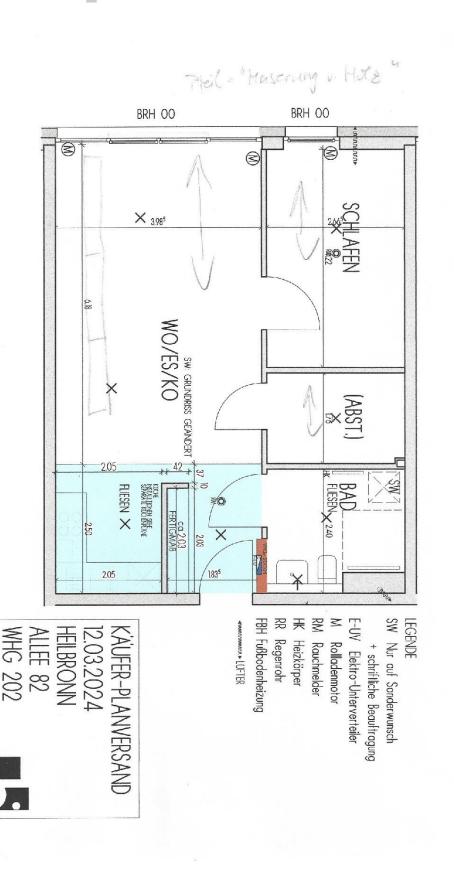
#### REINIGUNG

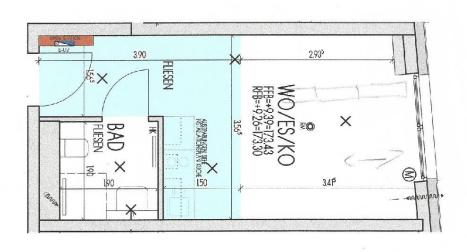
Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich nicht.

#### **SCHIMMEL**

Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel an Außenwänden mit einem Abstand von ca. 4 cm aufzustellen, damit eine ständige Luftzirkulation gewährleistet ist. Bei Einbauküchen an Außenwänden ist auf eine dauerhafte Hinterlüftung der Einbauschränke an allen Seiten zu achten. Das ideale Raumklima wird erreicht durch eine Raumtemperatur von ca. 22° und eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 50%. Die Luftfeuchtigkeit ist durch ca. zehnminütiges Stoßlüften mit weit geöffneten Fenstern und offenen Innentüren mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche, um hohe Feuchtigkeitswerte zu regulieren (z.B. nach Duschen, Kochen), sollten die Zimmertüren geschlossen bleiben. Ständig gekippte Fenster sind zu vermeiden.







n 32H 1 JamesoH - JUST

KÄUFER-PLANVERSAND 12.03.2024 HEILBRONN ALLEE 82 WHG 310 M 1:50 EGENDE
SW Nur auf Sonderwunsch
+ schriftliche Beauftragung
E-UV Elektro-Unterverteiler
M Rollladenmotor
RM Rauchmelder
HK Heizkörper
RR Regenrohr
FBH Fußbodenheizung

