

# Neubau von Eigentumswohnungen im neuen Baugebiet "Parsberg West"



## Überschaubare, persönliche Anlage mit nur 4 Wohnungen

- durchdachte und praktische Raumaufteilung
- zwei Wohnungen **barrierefrei** nach DIN 18040
- zentrale Lage mit kurzem Weg zu Innenstadt und zum Freizeitzentrum
- **Bad mit Fenster**
- Ziegelmassivbauweise mit wohngesundem Kalkputz
- überall Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- **Videosprechanlage**
- große Terrasse/Balkon
- regionale Planer und Handwerksfirmen
- **Parkettböden**
- pro Wohnung zwei Stellplätze
- auf Wunsch auch Garage möglich

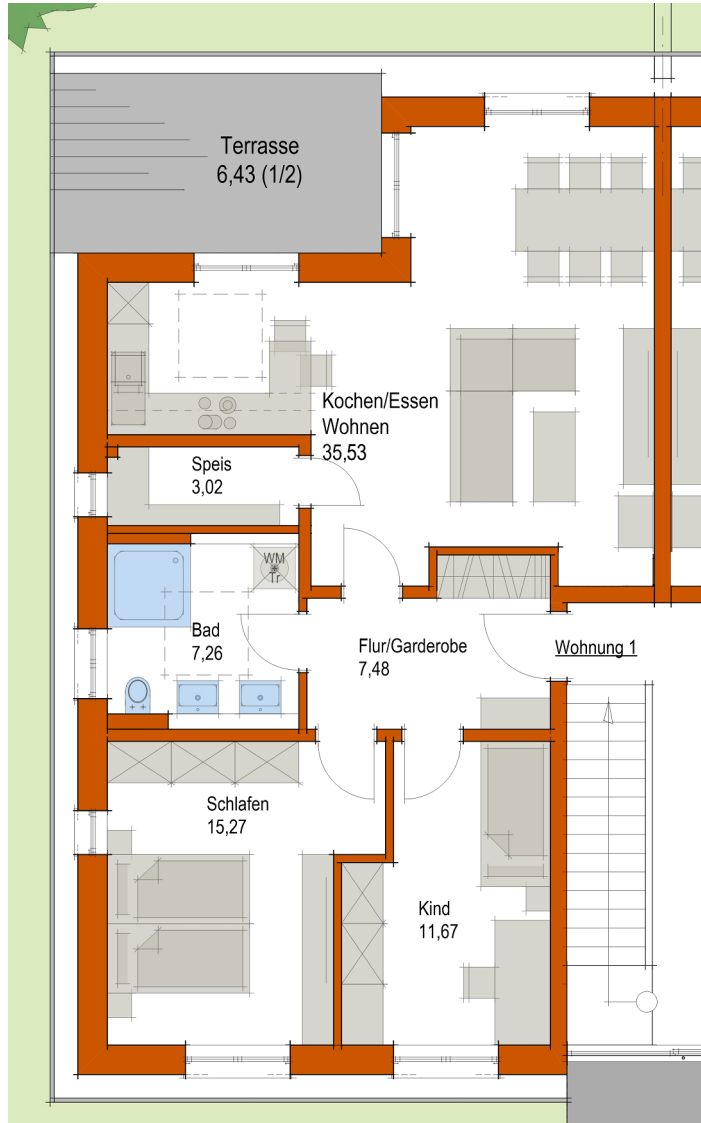


# Übersicht



Wohnung 1 (Erdgeschoss)	86,66 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnung 2 (Erdgeschoss)	87,66 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnung 3 (Obergeschoss)	84,76 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnung 4 (Obergeschoss)	84,76 m <sup>2</sup> Wohnfläche

# Wohnung 1 (Erdgeschoss)

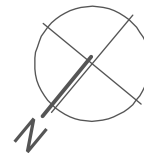


Flur/Garderobe	7,48 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	35,53 m <sup>2</sup>
Speis	3,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,27 m <sup>2</sup>
Kind	11,67 m <sup>2</sup>
Terrasse *	12,86 m <sup>2</sup>

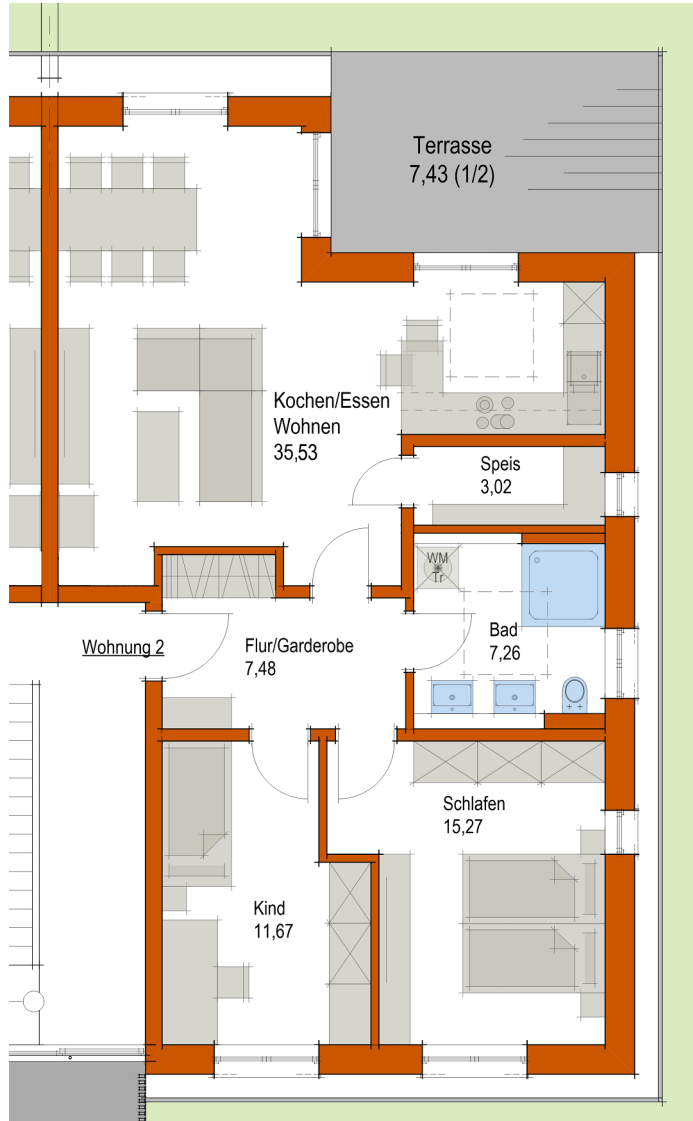
\*: entsprechend Wohnflächenverordnung  
zu Hälfte angerechnet

GESAMT

86,66 m<sup>2</sup>



# Wohnung 2 (Erdgeschoss)

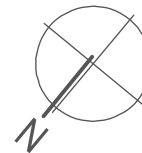


Flur/Garderobe	7,48 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	35,53 m <sup>2</sup>
Speis	3,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,27 m <sup>2</sup>
Kind	11,67 m <sup>2</sup>
Terrasse *	14,86 m <sup>2</sup>

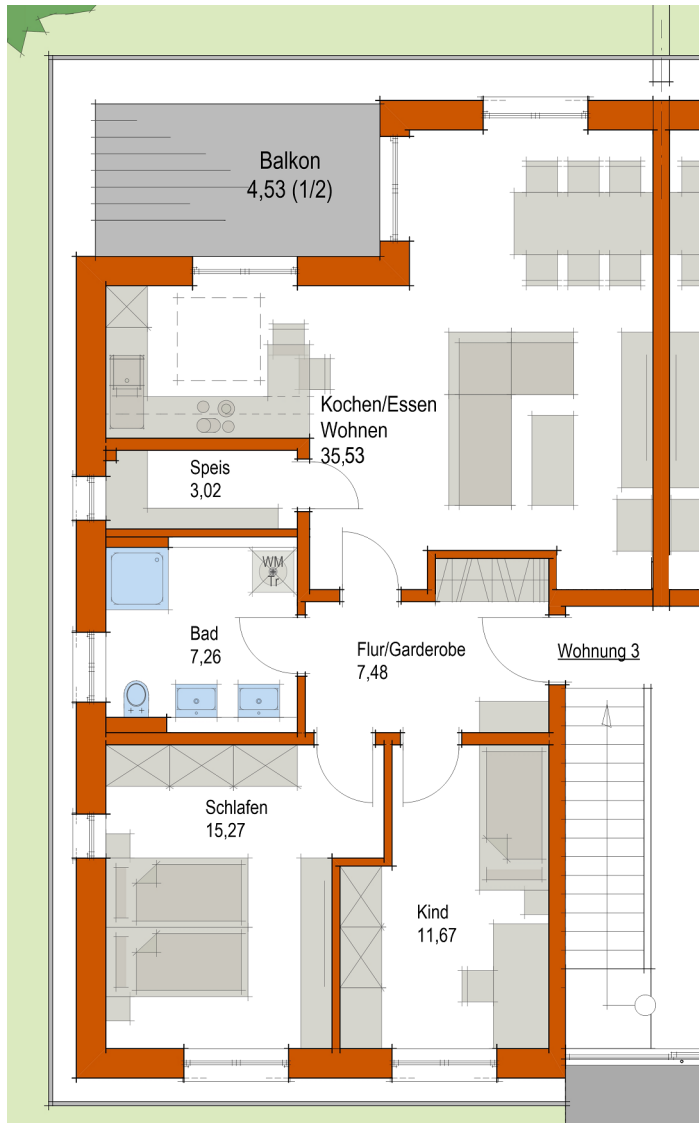
\*: entsprechend Wohnflächenverordnung  
zu Hälfte angerechnet

GESAMT

87,66 m<sup>2</sup>



# Wohnung 3 (Obergeschoss)

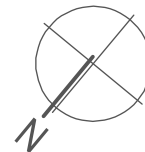


Flur/Garderobe	7,48 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	35,53 m <sup>2</sup>
Speis	3,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,27 m <sup>2</sup>
Kind	11,67 m <sup>2</sup>
Balkon *	9,06 m <sup>2</sup>

\*: entsprechend Wohnflächenverordnung  
zu Hälfte angerechnet

GESAMT

84,76 m<sup>2</sup>



# Wohnung 4 (Obergeschoss)

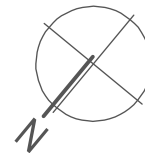


Flur/Garderobe	7,48 m <sup>2</sup>
Kochen/essen/Wohnen	35,53 m <sup>2</sup>
Speis	3,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,27 m <sup>2</sup>
Kind	11,67 m <sup>2</sup>
Balkon *	9,06 m <sup>2</sup>

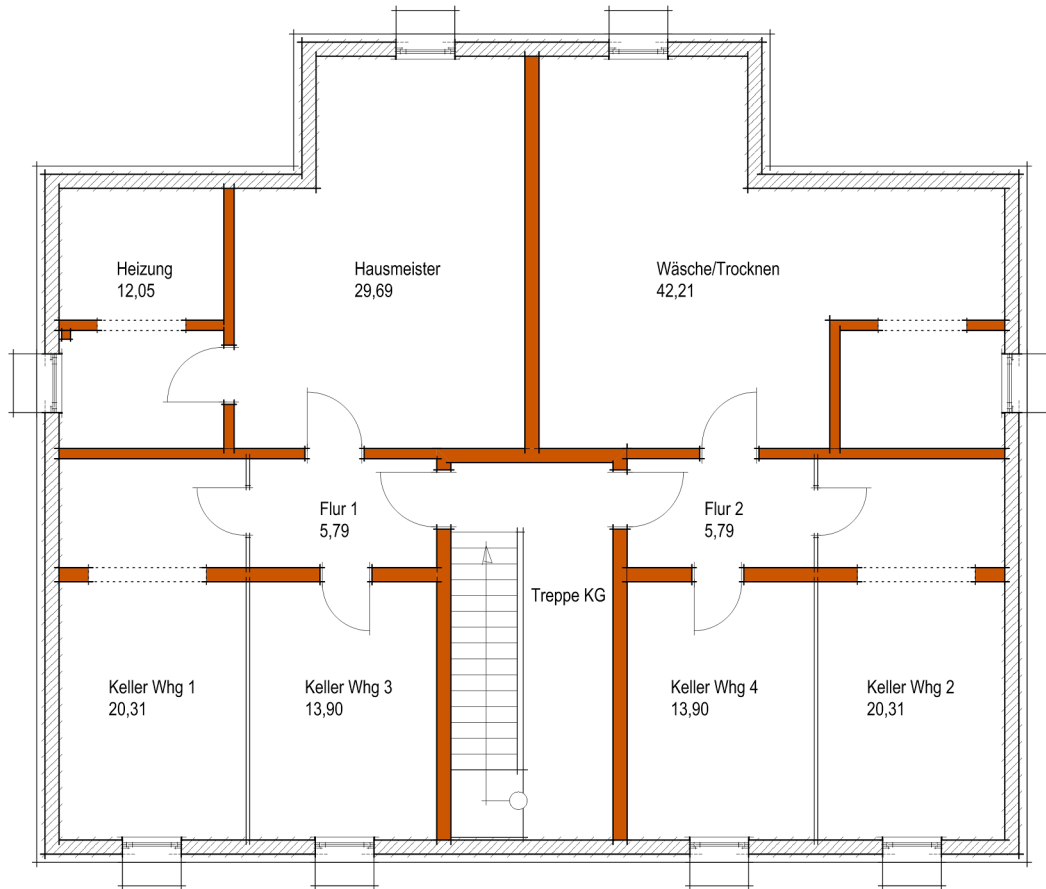
\*: entsprechend Wohnflächenverordnung  
zu Hälfte angerechnet

GESAMT

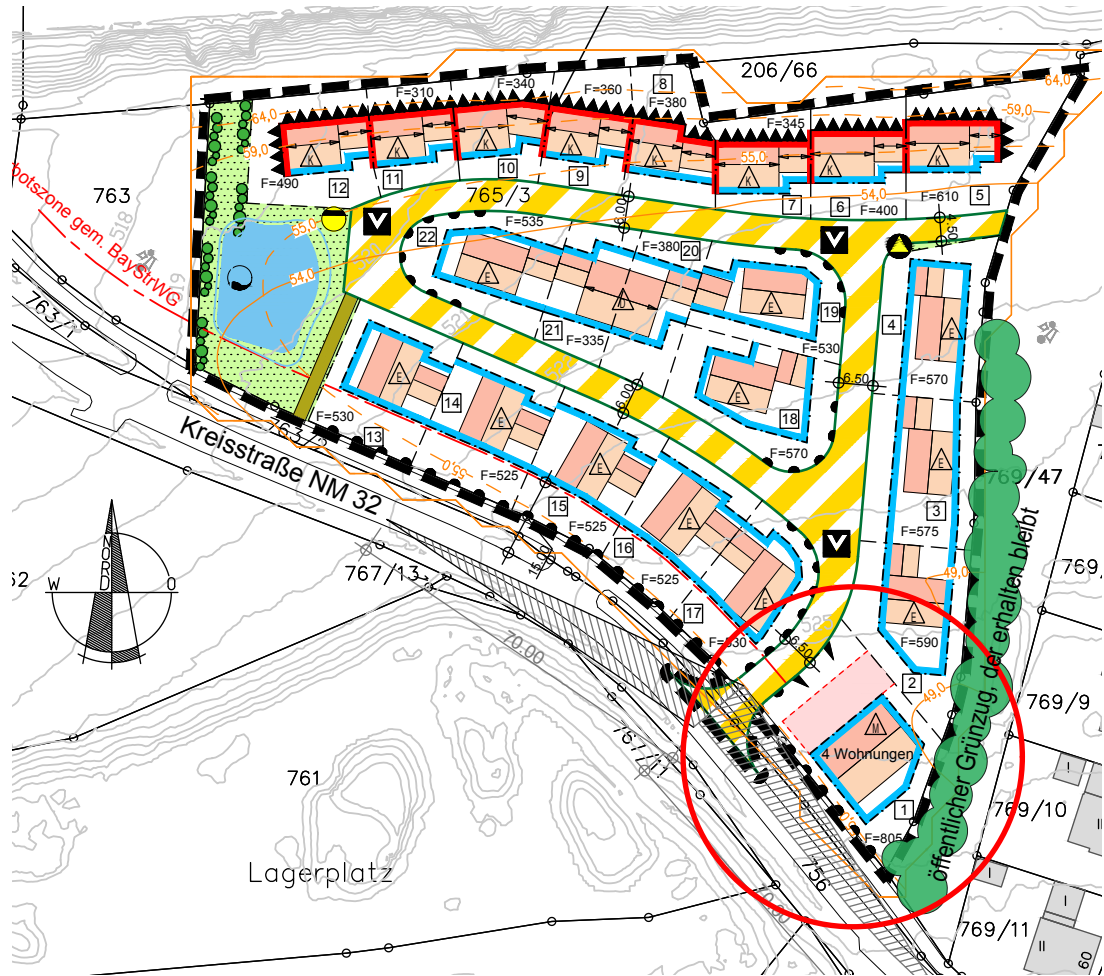
84,76 m<sup>2</sup>



# Keller



# Lageplan



Bebauungsplan der Stadt Parsberg "Parsberg West"



# Baubeschreibung

für ein 4-Familienhaus in Parsberg, Baugebiet „Parsberg West“, Brechtstraße

## 1. Grundlagen und Allgemeines

### a. Baugrundstück

Das Gebäude wird auf dem Grundstück der Parzelle 1 im Baugebiet „Parsberg West“ der Gemarkung Parsberg errichtet. Das Grundstück befindet sich im Gemeindebereich der Stadt Parsberg. Der Nachweis über die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch den Bauträger erbracht. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor.

### b. Planung und Bauüberwachung

Durch den Bauträger wird eine Planung zur Baugenehmigung erstellt. Mit Übergabe des Gebäudes erhält der Käufer eine Ausfertigung der Bauantragspläne sowie die Baugenehmigung. Genehmigungsgebühren werden vom Bauträger übernommen.

Sämtliche weiteren Werk- und Detailplanungen, notwendige statische Berechnungen sowie die Erstellung eines Energieausweises nach der aktuell gültigen EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt ebenfalls der Bauträger auf seine Kosten.

Während der kompletten Planungs- und Bauzeit wird die Baumaßnahme durch einen erfahrenen Architekten und Bauhandwerker betreut. Die Übergabe der Wohnung erfolgt schlüsselfertig.

### c. Gebäudetyp

Es wird ein 4-Familienhaus in Ziegel-Massivbauweise errichtet. Das Gebäude ist unterkellert, besitzt zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss mit jeweils zwei Wohnungen) sowie ein nicht-ausgebautes Dachgeschoss. Die Dachform wird als Satteldach ausgeführt. Der südöstliche Anbau wird mit einem flach geneigten Kiesdach erstellt.

d. Wohnfläche/Nutzfläche

Die Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) beträgt bei

- Wohnung 1 ca. 86,66 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2 ca. 87,66 m<sup>2</sup>
- Wohnung 3 ca. 84,76 m<sup>2</sup>
- Wohnung 4 ca. 84,76 m<sup>2</sup>

Die Fläche der Terrasse bzw. des Balkons ist dabei entsprechend § 4 WoFIV zur Hälfte ihrer Fläche enthalten.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener zusätzlicher Abstellraum im Keller.

e. Allgemeine Hinweise

Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen sind Vorschläge des Architekten und nicht im Leistungsumfang enthalten (Ausnahme: Sanitärgegenstände). Maße für Einbaumöbel oder Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am fertigen Objekt zu nehmen nach Fertigstellung aller Ausbaugewerke wie Innenputz, Estrich usw.

f. Energetischer Standard

Für das Gebäude wird ein Energieausweis nach der aktuell gültigen EnEV erstellt. Der Energieausweis wird dabei als Energiebedarfsausweis erstellt. Der Energieausweis ist derzeit in Vorbereitung.

g. Brandschutz/Schallschutz/Wärmeschutz

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Brandschutz werden erfüllt (z.B. Ausstattung der Wohnung mit den notwendigen Rauchmeldern).

Die gesetzlichen Vorgaben nach DIN 4109 im Hinblick auf den Schallschutz werden eingehalten. Zur Einhaltung des Trittschallschutzes werden schwimmende Estriche ausgeführt.

Ebenso erfüllt werden die Vorschriften die sich aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Hinblick auf den Wärmeschutz ergeben. Die komplette Gebäudehülle wird mindestens entsprechend EnEV gedämmt.

#### h. Erschließung

Die Anschlüsse für Kanal, Wasser, Gas und Strom werden komplett erstellt, einschl. der Anschlussgebühren. Die Leitungsverlegungen werden so erstellt, dass jede Wohneinheit über separate Messeinrichtungen für Strom, Wasser und Wärme getrennt abgerechnet werden kann.

## 2. Rohbau

#### a. Erdarbeiten/Entwässerungskanalarbeiten

Erdaushub erfolgt im für die Baumaßnahme erforderlichen Umfang. Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren. Die Arbeitsräume werden mit geeignetem Auffüllmaterial hinterfüllt und das Gelände planiert. Sämtliche Regen- und Schmutzwasserleitungen werden im Erdreich mit PVC-Rohren im erforderlichen Gefälle verlegt.

#### b. Gründung

Fundamente werden nach statischer Erfordernis als Streifenfundamente bzw. einer entsprechend bewehrten Bodenplatte ausgeführt. Auf der Bodenplatte wird zum Schutz gegen aufsteigende Diffusionsfeuchte eine Abdichtung verlegt.

#### c. Außenwände/Innenwände

Außenmauerwerk aus hochwärmedämmendem Ziegel-Mauerwerk in einer Stärke von 42,5 cm entsprechend den Anforderungen aus Statik und EnEV. Horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit beim Umfassungsmauerwerk und Innenmauerwerk im Erdgeschoss. Innenmauerwerk aus Ziegel entsprechend den statischen Erfordernissen.

#### d. Geschossdecken

Decke über KG, EG und über OG als Stahlbetondecke nach statischer Erfordernis.

e. Dachstuhl/Dacheindeckung

Tragwerk des Daches als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl in Form eines Satteldachs. Hölzer aus Nadelholz nach statischer Erfordernis. Aufbringen einer Dachschalung. Dacheindeckung mit engobiertem Dachziegel.

f. Spenglerarbeiten

Ausführung der Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Verblechungen am Dach, Kaminverkleidung, Fallrohre, Mauerabdeckungen) in Titanzink.

g. Balkone

Ausführung der Balkone aus thermisch getrennten Stahlbeton-Balkonplatten mit außenseitigem Stahlgeländer als Absturzsicherung.

### 3. Fenster/Türen/Sonnenschutz

a. Fenster

Fenster und Fenstertüren als hochwertige Marken-Kunststofffenster, innen weiß und außen grau. Der Anschluss zum Mauerwerk erfolgt entsprechend der sog. „RAL-Montage“ sowie nach den Vorgaben der EnEV. Die Verglasung wird als 3-fach Verglasung ausgeführt. Die Fensterbleche außen werden aus Aluminium eloxiert ausgeführt.

Die Kellerräume erhalten 3-fach verglaste, weiße Kunststofffenster als Dreh-Kipp-Fenster. Die Kellerfenster erhalten Kunststofflichtschächte mit feuerverzinkten Abdeckrosten und Abhebesicherung.

b. Französische Balkone

Im Bereich von bodentiefen Fenstern im OG wird eine Absturzsicherung entsprechend bayerischer Bauordnung angebracht.

### c. Innentüren

Innentüren als weiße Türen mit Röhrenspankern Mittellage. Drückergarnituren in Edelstahl.

Die einzelnen Wohnungen erhalten selbstschließende Wohnungseingangstüren mit Türspion und absenkbarer Bodendichtung.

### d. Sonnenschutz

An allen Fenstern des Bereiches „Kochen/Essen/Wohnen“ wird ein Sonnenschutz aus elektrisch betriebenen Raffstores angebracht. An allen anderen Fenstern der Wohnung wird ein Sonnenschutz aus manuell betriebenen Rollos angebracht.

## 4. Ausbau

### a. Putzarbeiten

Der Innenputz in allen Wohn- und Schlafräumen wird als atmungsaktiver und feuchteregulierender Kalkputz ausgeführt. Die Bäder erhalten einen Kalkzementputz. Die Betondecken werden glatt gespachtelt.

Die Außenwände werden mit einem mehrlagigen, mineralischen Putzsystem aus wärmedämmendem Unterputz und leicht strukturiertem Oberputz versehen. Die Putzflächen erhalten zusätzlich einen Farbanstrich.

### b. Estricharbeiten

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung und Randstreifen.

### c. Fliesen- und Natursteinbeläge

In allen Räumen der Wohnung (Ausnahme: Schlafen und Kind) werden die Böden gefliest. Im Bad werden die Wände im Bereich Dusche, Badewanne und Waschbecken gefliest.

Fliesenpreise incl. Verlegung:

- 73,00 Euro/m<sup>2</sup>

Die Innenfensterbänke werden mit massiven Natursteinplatten ausgeführt.

d. Bodenbelagsarbeiten

Die Schlafräume „Schlafen“ und „Kind“ erhalten einen Boden aus Parkettboden.

Parkettboden incl. Verlegung

- 75,00 Euro/m<sup>2</sup>

e. Malerarbeiten

Die Innenwände und die Betondecken erhalten einen zweimaligen Anstrich auf mineralischer Basis (Silikatfarbe)

f. Eingang/Treppenhaus

Wärmedämmte Aluminiumhaustür nach EnEV mit seitlichen Glasteilen aus 3-fach Verglasung.

Die Haustür wird mit einem Vordach überdacht.

Für jede Wohnung wird im Eingangsbereich ein Briefkasten sowie eine Videosprechanlage vorgesehen.

Die Treppe des Treppenhauses wird als Betontreppe schallmindernd gelagert ausgeführt.

Das Treppenhaus einschließlich Treppenlauf wird vom Keller bis zum Obergeschoss mit Naturstein belegt.

Eine auf den Allgemeinstrom aufgelegte Treppenhausbeleuchtung nach DIN ist enthalten.

## 5. Haustechnik

### a. Heizungsinstallation

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine wandhängende Gasbrennwerttherme mit Fußbodenheizung, separat regulierbar durch Einzelraumregelung. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die vorgenannte Therme.

### b. Sanitäre Installation

Kaltwasser- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahlrohren, Abflussleitungen in SML-Rohren bzw. HT-Rohren ausgeführt. Alle Leitungen werden sowie konstruktiv möglich, unter Putz verlegt und nach den einschlägigen Vorschriften wärme- und schallgedämmt. Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen Gartenwasseranschluss mit automatischer Selbstentleerung.

### c. Sanitäre Einrichtungen

Bad:

Duschwanne als superflache Stahlbrausewanne 120x120 cm im EG bzw. 90x90 cm im OG, Duschatrennung als Ganzglasabtrennung aus Sicherheitsglas im OG. Waschtische weiß, ca. 60 x 50 cm mit Handtuchhalter 2-armig, WC als Wand-Tiefspülklosett ca. 36 x 56 cm, incl. WC-Papierhalter mit Deckel und WC-Wandgarnitur. Incl. Badheizkörper ca. 177 x 60 cm. Hochwertige Markenarmaturen von Grohe. Über dem Waschtisch wird ein LED-beleuchteter Spiegelschrank montiert. Der Einbau einer Badewanne ist ebenfalls möglich.

### d. Lüftung

Je Wohneinheit wird eine kontrollierte dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung installiert.

### e. Elektroinstallation

Installation nach VDE Richtlinien, DIN-Normen und den Vorschriften des Energieversorgers. Die gesamte Elektroinstallation in der Wohnung sowie im Treppenhaus wird unter Putz verlegt. Weißes Schalterprogramm eines namhaften Markenherstellers.

	Steckdosen	Lichtschalter	Antenne	Netzwerk/Telefon	Schalter Sonnenschutz
Flur/Garderobe	2	2		1	
Kochen	9+1 (E-Herd)	1			1
Essen/Wohnen	7	3	1	2	2
Speis	3	1			
Bad	5	2			
Schlafen	6	2	1	1	
Kind	4	2	1	2	
Terrasse/Balkon	1	1 (innen)			

Zusätzlich wird eine Klingelanlage mit elektrischem Türöffner bei der Haustür und Video-Sprechanlage in der Wohnung installiert. Alle beheizten Räume erhalten außerdem einen Regler zur Steuerung der Fußbodenheizung.

## 6. Außenanlagen

Hier sind folgende Außenanlagen enthalten:

- Einfassung Traufstreifen einschl. Befüllung mit Zierkies.
- Einfassung Terrasse mit Betonleistenstein.
- Befestigung Terrasse mit Terrassenplatten 40/40 aus Betonpflaster.
- Einfassung und Befestigung von Zugang, Zufahrt sowie von Stellplätzen.
- Errichtung einer Sitzschutzwand zwischen den Gartenanteilen der Wohnung 1 und 2, Höhe mindestens 1,80 m
- Errichtung einer Einzäunung der zu Wohnung 1 und 2 gehörenden Gartenanteile aus verzinktem Doppelstabmatten-Zaun. Jeder Garten erhält eine Gartentür im Zaun.
- Humusplanie von nicht befestigten Flächen.



- Pflanzen von Bäumen entsprechend den Auflagen aus dem Bebauungsplan.
- Pflanzen von Hainbuchenhecken auf der Hauseingangsseite.
- Liefern und Aufstellen von Mülltonnenboxen.

Parsberg, 09.05.2019

H.I.B. Projektbau GmbH  
Burgstraße 7  
92331 Parsberg  
09492-7880 457

Amtsgericht Nürnberg HRB 34144  
Steuernummer 201/128/00590  
Geschäftsführer: Alois Iberl, Reinhard Hierl