

WEINBLICK
FLEIN



FLEIN – BEI HEILBRONN

Moderner Neubau zwischen Ruhe und Stadt

WOHNBAU  MÜLLER

Mitten im Grünen – nah am Leben



WILLKOMMEN IN FLEIN

Ein Zuhause zwischen Weinbergen, Lebensqualität und Stadtnähe

Flein ist einer dieser Orte, die man sofort ins Herz schließt. Eingebettet in sanfte Weinberge, geprägt von jahrhundertealter Weinbaukultur und einem lebendigen Miteinander, verbindet die Gemeinde das Beste aus zwei Welten: ländliche Ruhe und unmittelbare Stadtnähe. Wer hier ankommt, spürt schnell, warum Flein zu den beliebtesten Wohnlagen im Raum Heilbronn zählt.

Die weitläufigen Rebhänge, Spazierwege und Aussichtspunkte laden täglich aufs Neue dazu ein, die Natur zu genießen – sei es bei einer entspannten Runde durch die Weinberge, einer kleinen Radtour oder beim Sonnenuntergang über dem Zweifelberg, einem der bekanntesten Weinlagen der Region. Gleichzeitig bietet der charmante Ortskern mit Bäckereien, Cafés, guter Gastronomie und allen wichtigen Nahversorgern kurze Wege für den Alltag und ein Umfeld, in dem man sich sofort zu Hause fühlt.

Familien profitieren von einem hervorragenden Betreuungs- und Schulangebot, Sport- und Kulturvereinen sowie einem aktiven Gemeindeleben, das den Ort lebendig macht. Und wer beruflich oder privat auf Mobilität angewiesen ist, genießt die perfekte Anbindung nach Heilbronn – nur wenige Minuten entfernt – sowie den schnellen Zugang zur A6 und A81.

Regionaltypische Weinfeste, traditionelle Veranstaltungen, die Natur des Fleiner Schmidbergs und die offene, freundliche Atmosphäre machen Flein zu einem Ort, der nicht nur zum Wohnen, sondern zum Leben einlädt. Ein Ort, an dem man durchatmet, zur Ruhe kommt und gleichzeitig alles in der Nähe hat, was das moderne Leben braucht.

Flein – hier finden Sie Heimat, Lebensqualität und die schönsten Seiten des Weinbaugebiets Heilbronn in einem Ort vereint.

13 Eigentumswohnungen Ilsfelder Straße 76



NEUBAUPROJEKT IN FLEIN Urban, modern und komfortabel

Klare Linien, die elegante Kombination aus Sattel- und Flachdach sowie charmante Gauben prägen das Erscheinungsbild dieses hochwertigen Neubaus, der sich harmonisch in die umliegenden Weinberge und ruhige Nachbarschaft der Ilsfelder Straße 76 einfügt.

Auf vier Ebenen – und einem Tiefgaragengeschoss – entstehen dreizehn charmante Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 60 m² und 88 m² und 2,5- bis 4,5 Zimmern. Bodentiefe Fenster, moderne Grundrissgestaltung und offene Wohnkonzepte schaffen helle, großzügige Räume mit viel Flair. Offene Küchen verbinden Wohn- und Essbereich zu einem kommunikativen Mittelpunkt. Im Dachgeschoss beeindrucken die Wohnungen zusätzlich mit bis zu 3,65 m hohen Decken, die ein besonders großzügiges Raumgefühl erzeugen.

Dank der leichten Hanglage liegt eine Wohnung im Untergeschoss auf Gartenniveau mit eigenem Garten. Drei der vier Erdgeschosswohnungen verfügen ebenfalls über private Gärten mit Terrasse, alle übrigen Wohnungen über sonnige Balkone.

Das Gebäude überzeugt auch technisch: Photovoltaikanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung setzen klare Zeichen für Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit. Hochwertige Ausstattung wie Parkett, moderne Sanitärelemente und 3-fach verglaste Fenster runden das Gesamtbild ab.

Besonderer Komfort: Durchdachte Grundrisse bieten viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – für ein Zuhause, das sich Ihren Bedürfnissen anpasst.

Dieses Projekt vereint stilvolles Wohnen, moderne Technik und nachhaltiges Konzept – ein Zuhause, das Lebensqualität, Komfort und Zukunftsfähigkeit auf einzigartige Weise verbindet.

SCHÖNE LAGE UND - GUTE INFRASTRUKTUR



Heilbronn Innenstadt	12 min	7 km
Neckarsulm Innenstadt	18 min	10 km
Weinsberg Innenstadt	18 min	10 km
Stuttgart Innenstadt	50 min	55 km
Autobahn A81	7 min	5 km
Autobahn A6	18 min	15 km
S-Bahn Heilbronn	12 min	7 km
Flughafen STR	60 min	60 km

Minuten in Auto-Fahrtzeit nach google-maps



DAS WICHTIGSTE DIREKT UMS ECK

Grundschule Flein	4 min	1 km
Kindergärten 2x	2 min	500 m
Supermarkt Edeka	5 min	1 km
Supermarkt Kaufland	9 min	4 km
Apotheke	4 min	500 m
Bushaltestelle	2 min	300 m
Arzt / med. Versorgung	3 min	600 m
Kreissparkasse + Volksbank	2 min	500 m
Öffentl. Kfz E-Station	2 min	500 m
Weinpanorama Flein-Talheim	8 min	2 km
Freibad Heilbronn	12 min	7 km
Breitenauer See	17 min	13 km

Minuten in Auto-Fahrtzeit nach google-maps

Raum für Ihr Leben -
elegant und zukunftsorientiert





HIGHLIGHTS – MODERNE AUSSTATTUNG

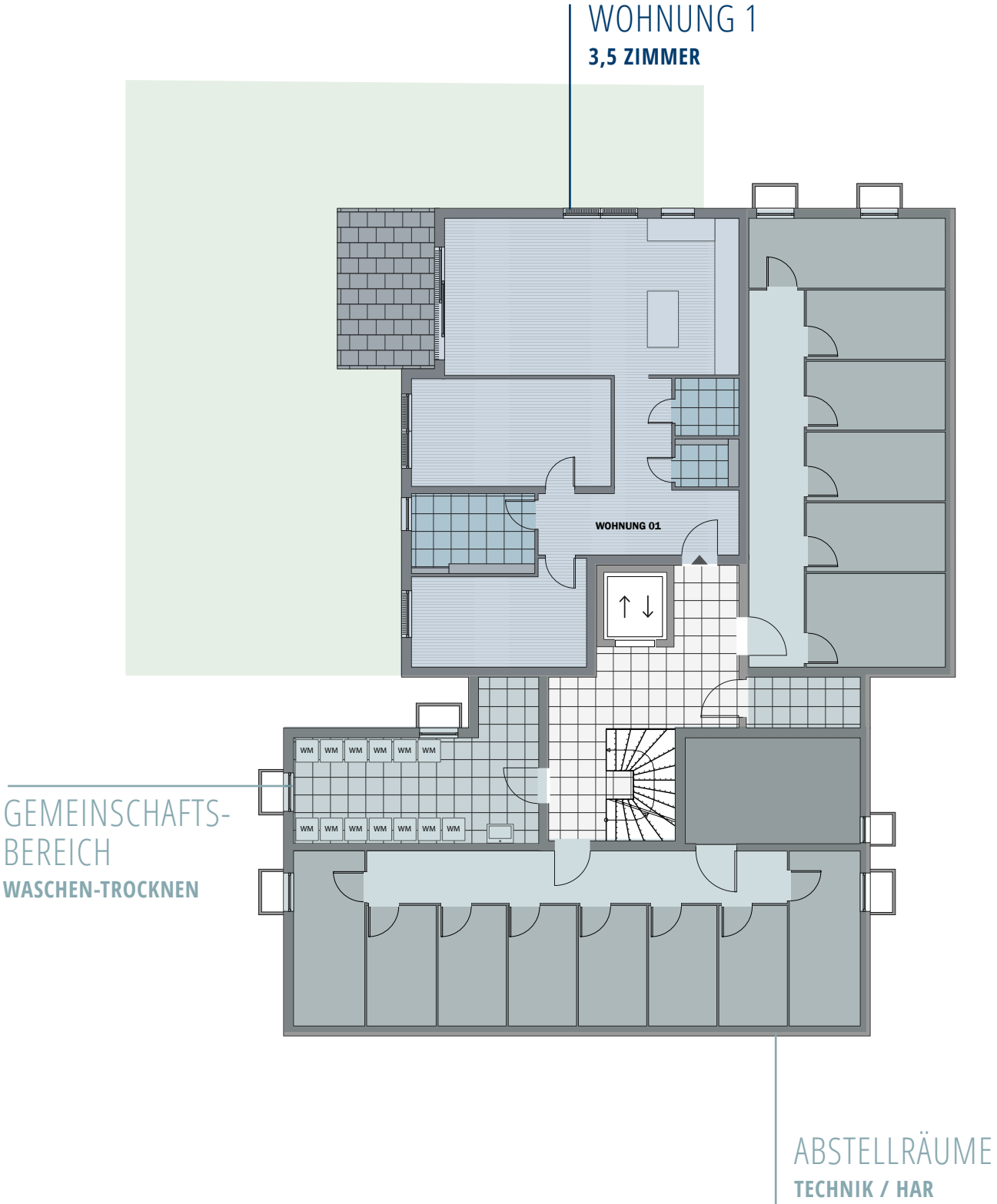
- > Helle Räume durch große Fenster
- > Eicheparkett & Feinsteinzeug
- > Fußbodenheizung mit Raumsteuerung
- > Sanitärobjekte von Laufen & Hansgrohe
- > Bodengleiche Duschen mit Echtglas
- > Elektrische Handtuchheizkörper
- > 3-fach verglaste Kunststofffenster
- > Hebe-Schiebe-Elemente an Balkonen
- > Elektrische Rollläden & Raffstores
- > Granit-Innensimse
- > Große Terrassen & Balkone
- > Privatgärten mit Rollrasen (EG)
- > Videosprechanlage mit Farbdisplay
- > Luft-Wasser-Wärmepumpe
- > Fensterlüfter (REGEL-AIR)
- > TG-Stellplätze mit abschließbarer 220-V-Steckdose
- > Barrierefreier Außenstellplatz
- > Aufzug bis in alle Ebenen
- > Ruhige, zentrale Wohnlage



ANSICHT NORD-WEST



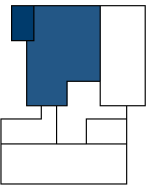
UNTERGESCHOSS



WOHNUNG 1

3,5 Zimmer-Wohnung
88,56 m² Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	32,20 m²
Schlafen	15,06 m²
Kind	11,69 m²
Diele/Flur	13,23 m²
Bad	6,96 m²
WC	2,08 m²
Abstellraum	2,47 m²
Putzabzug (0,5%)	-0,42 m²
Terrasse (1/2)	5,29 m²
Gartenanteil	ca. 133,81 m²



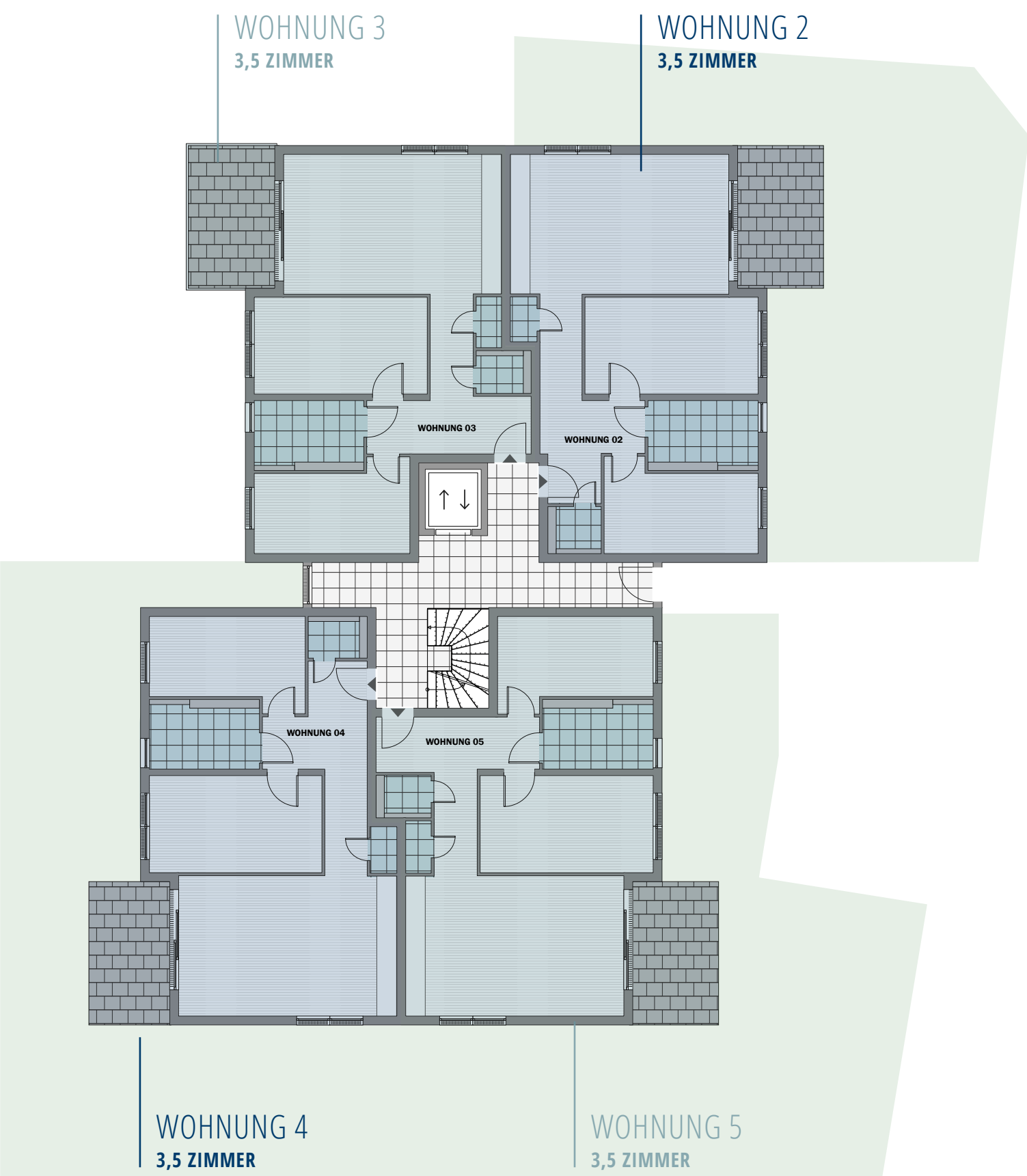
Maßstab ca. 1 : 100
unverbindliche Illustration



ANSICHT NORD-OST



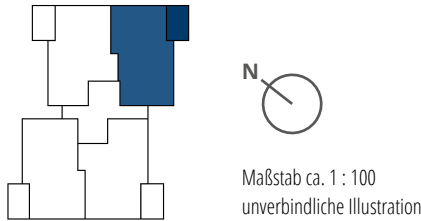
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 2

3,5 Zimmer-Wohnung
79,74 m² Wohnfläche

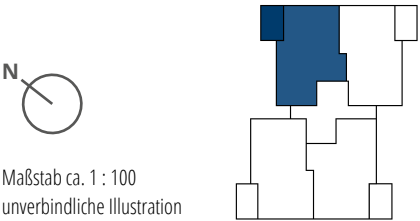
Wohnen/Essen/Kochen	27,02 m²
Schlafen	14,86 m²
Kind	11,53 m²
Diele/Flur	11,31 m²
Bad	6,86 m²
WC	2,19 m²
Abstellraum	1,05 m²
Putzabzug (0,5%)	-0,37 m²
Balkon (50%)	5,29 m²
Gartenanteil	ca. 129,34 m²



WOHNUNG 3

3,5 Zimmer-Wohnung
80,43 m² Wohnfläche

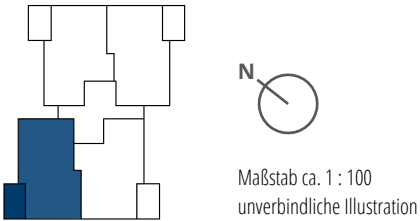
Wohnen/Essen/Kochen	27,02 m²
Schlafen	14,86 m²
Kind	11,69 m²
Diele/Flur	11,85 m²
Bad	6,86 m²
WC	2,08 m²
Abstellraum	1,16 m²
Putzabzug (0,5%)	-0,38 m²
Balkon (50%)	5,29 m²



WOHNUNG 4

3,5 Zimmer-Wohnung
80,21 m² Wohnfläche

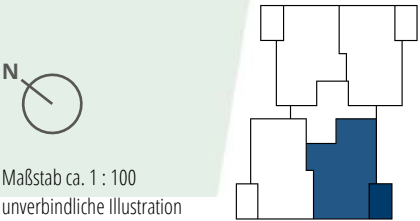
Wohnen/Essen/Kochen	27,02 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Kind	11,69 m ²
Diele/Flur	11,85 m ²
Bad	6,86 m ²
WC	2,22 m ²
Abstellraum	1,07 m ²
Putzabzug (0,5%)	-0,38 m ²
Terrasse (50%)	5,02 m ²
Gartenanteil	ca. 107,74 m ²



WOHNUNG 5

3,5 Zimmer-Wohnung
80,41 m² Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	27,02 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Kind	11,69 m ²
Diele/Flur	11,81 m ²
Bad	6,86 m ²
WC	2,08 m ²
Abstellraum	1,18 m ²
Putzabzug (0,5%)	-0,38 m ²
Terrasse (50%)	5,29 m ²
Gartenanteil	ca. 115,36 m ²



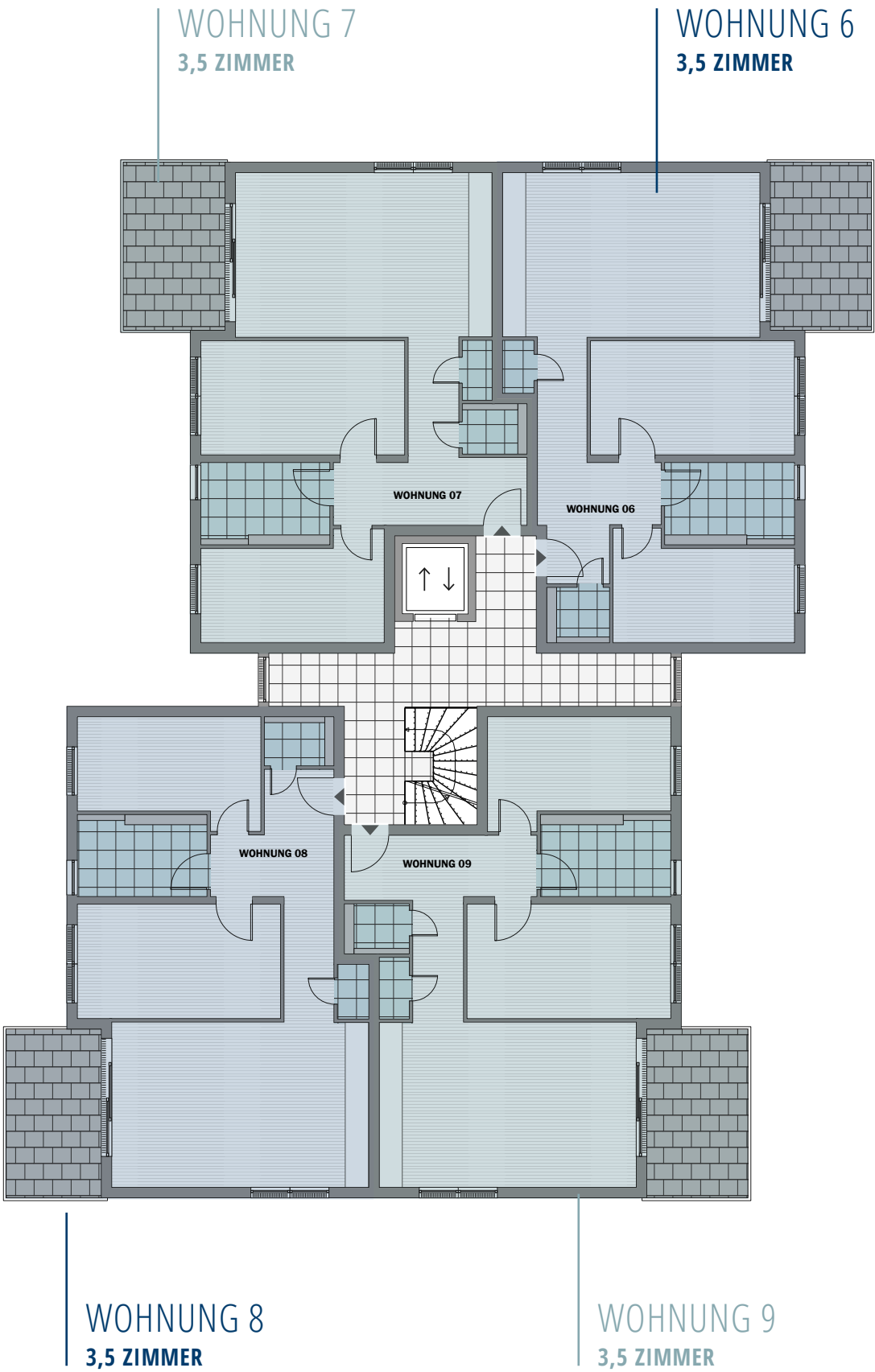
Ihr Rückzugsort in bester Lage
modern, hell, gemütlich



ANSICHT SÜD-OST



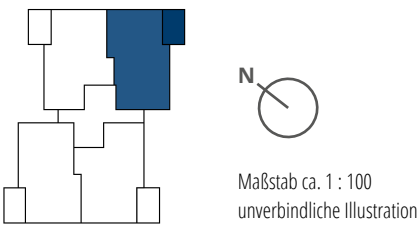
OBERGESCHOSS



WOHNUNG 6

3,5 Zimmer-Wohnung
79,74 m² Wohnfläche

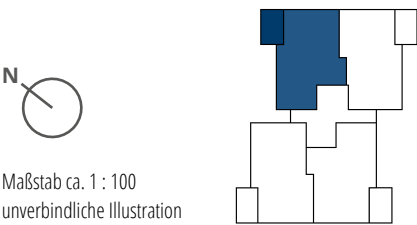
Wohnen/Essen/Kochen	27,02 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Kind	11,53 m ²
Diele/Flur	11,31 m ²
Bad	6,86 m ²
WC	2,19 m ²
Abstellraum	1,05 m ²
Putzabzug (0,5%)	-0,37 m ²
Balkon (50%)	5,29 m ²



WOHNUNG 7

3,5 Zimmer-Wohnung
80,43 m² Wohnfläche

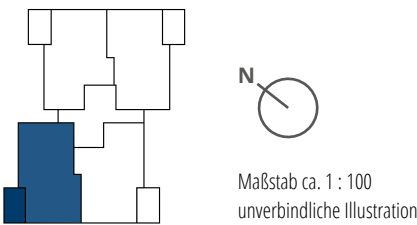
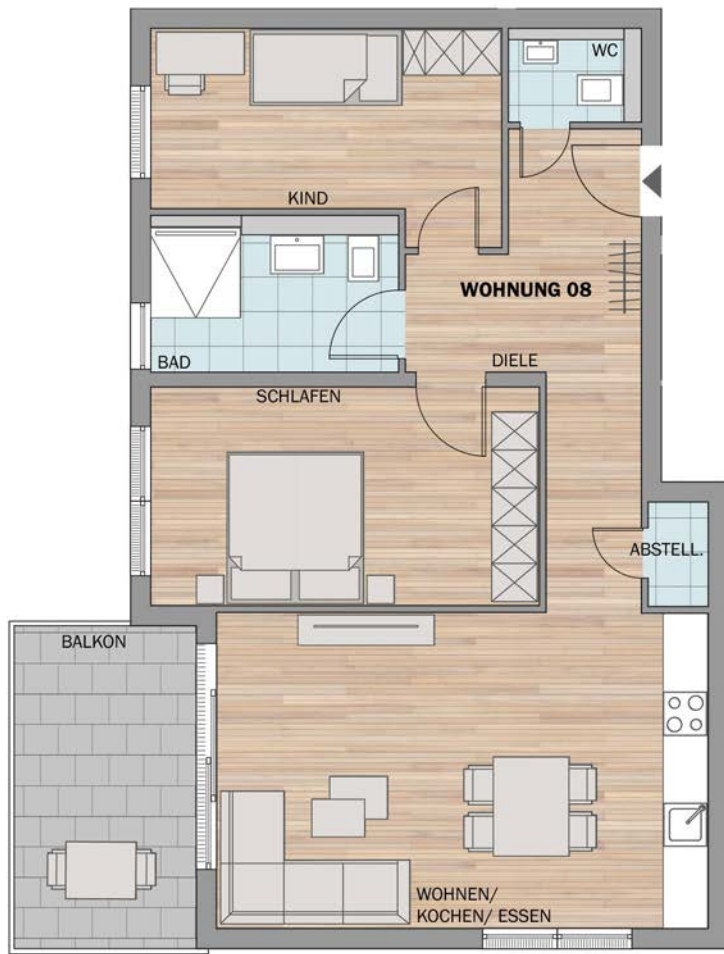
Wohnen/Essen/Kochen	27,02 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Kind	11,69 m ²
Diele/Flur	11,85 m ²
Bad	6,86 m ²
WC	2,08 m ²
Abstellraum	1,16 m ²
Putzabzug (0,5%)	-0,38 m ²
Balkon (50%)	5,29 m ²



WOHNUNG 8

3,5 Zimmer-Wohnung
80,12 m² Wohnfläche

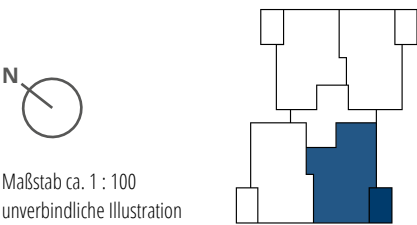
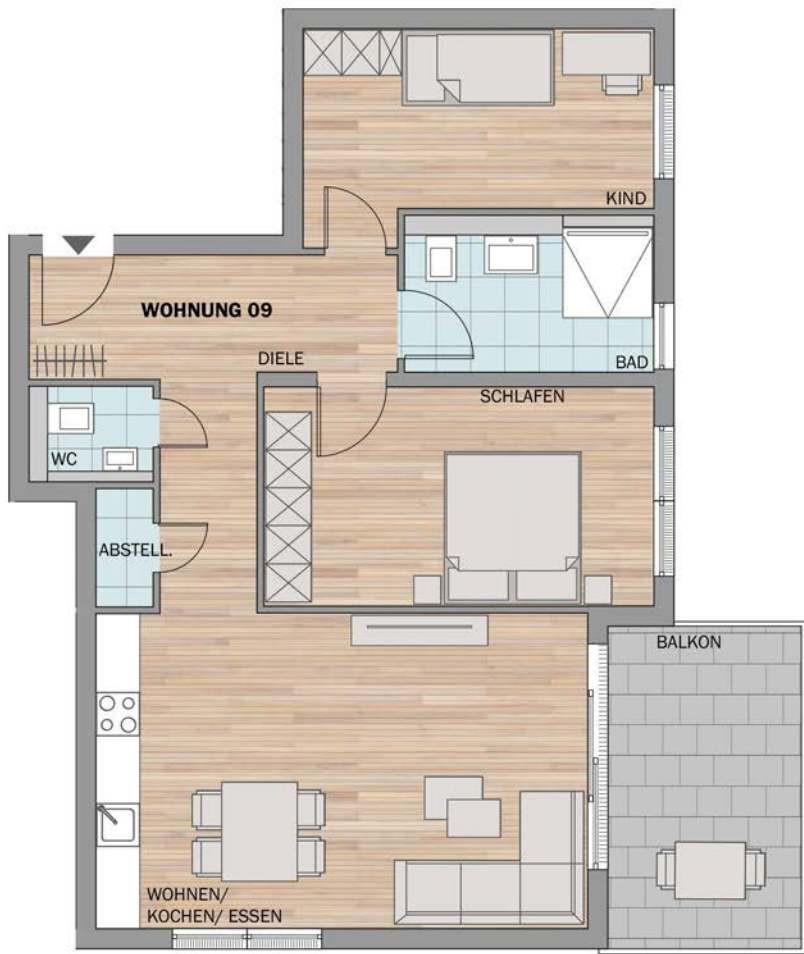
Wohnen/Essen/Kochen	27,02 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Kind	11,69 m ²
Diele/Flur	11,85 m ²
Bad	6,86 m ²
WC	2,22 m ²
Abstellraum	1,07 m ²
Putzabzug (0,5%)	-0,38 m ²
Balkon (50%)	4,93 m ²



WOHNUNG 9

3,5 Zimmer-Wohnung
80,41 m² Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	27,02 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Kind	11,69 m ²
Diele/Flur	11,81 m ²
Bad	6,86 m ²
WC	2,08 m ²
Abstellraum	1,18 m ²
Putzabzug (0,5%)	-0,38 m ²
Balkon (50%)	5,29 m ²



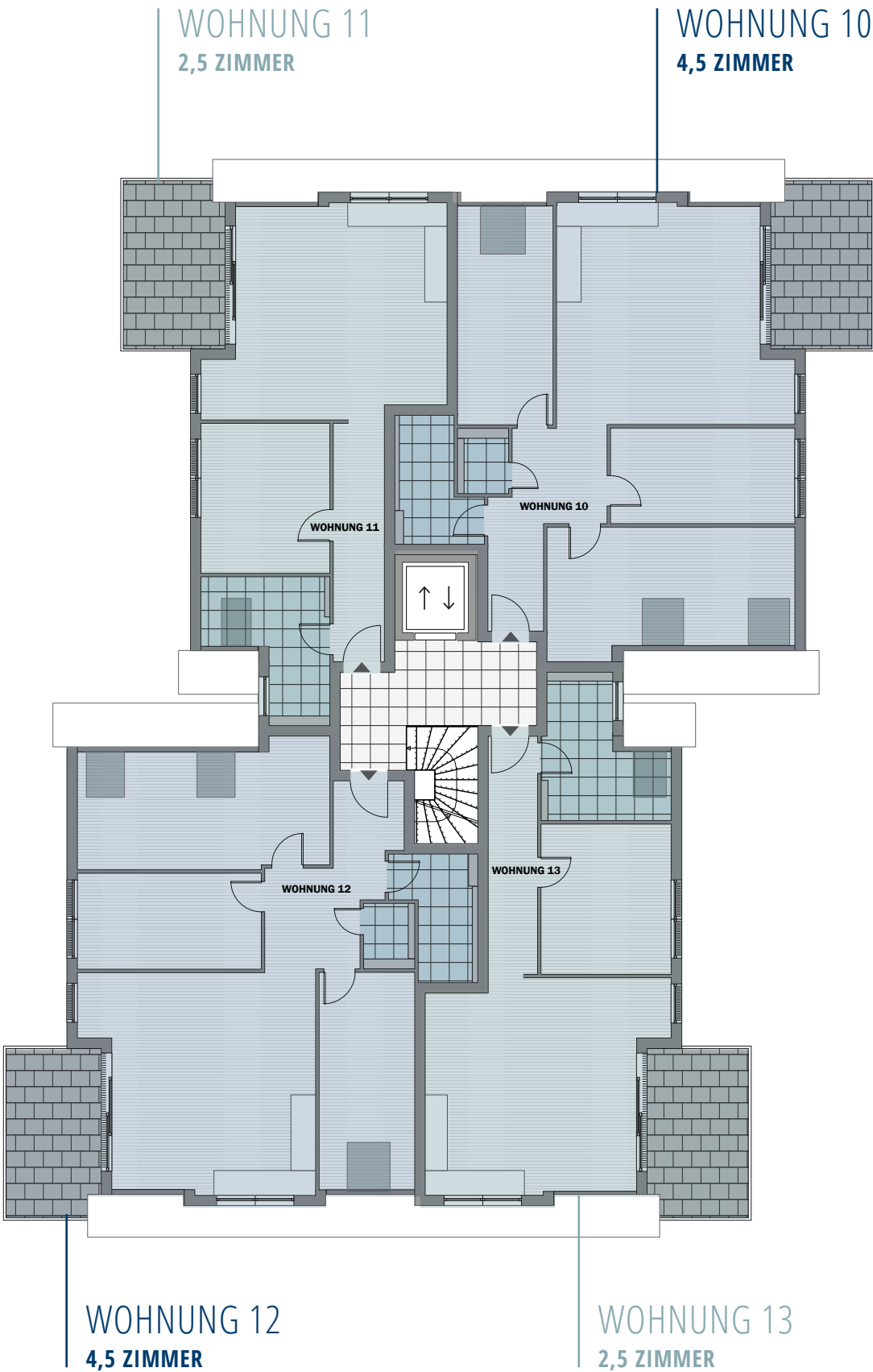
Hier entsteht ein Rückzugsort,
der jeden Tag besonders macht



ANSICHT SÜD-WEST



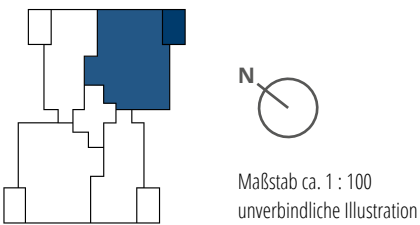
DACHGESCHOSS



WOHNUNG 10

4,5 Zimmer-Wohnung
88,84 m² Wohnfläche
100,98 m² Grundfläche

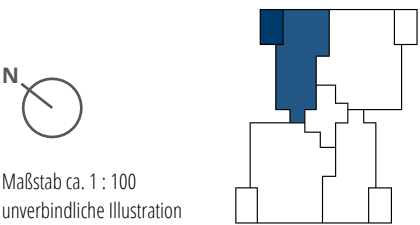
	W.Fl.	G.Fl.
Wohnen/Essen	21,51 m²	23,16 m²
Kochen	6,73 m²	6,73 m²
Schlafen	8,79 m²	11,92 m²
Ankleide	6,91 m²	7,23 m²
Kind 1	11,05 m²	11,05 m²
Kind 2	11,20 m²	13,07 m²
Bad	5,77 m²	5,77 m²
Flur	5,59 m²	5,59 m²
Diele	4,45 m²	4,45 m²
WC	2,06 m²	2,06 m²
Putzabzug (0,5%)	-0,42 m²	-0,46 m²
Balkon (50%)	5,20 m²	10,41 m²



WOHNUNG 11

2,5 Zimmer-Wohnung
60,06 m² Wohnfläche
68,62 m² Grundfläche

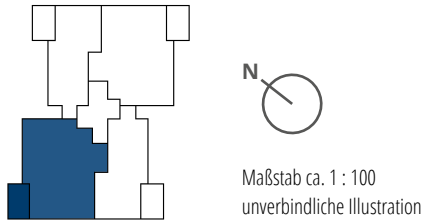
	W.Fl.	G.Fl.
Wohnen/Essen	20,95 m²	22,80 m²
Kochen	6,73 m²	6,73 m²
Schlafen	12,26 m²	12,26 m²
Bad	7,19 m²	8,70 m²
Diele/Flur	8,01 m²	8,01 m²
Putzabzug (0,5%)	-0,28 m²	-0,29 m²
Balkon (50%)	5,20 m²	10,41 m²



WOHNUNG 12

4,5 Zimmer-Wohnung
88,66 m² Wohnfläche
100,63 m² Grundfläche

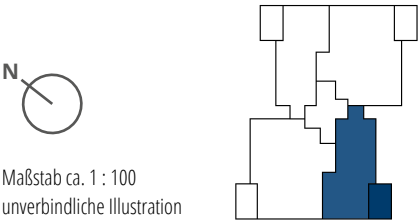
	W.Fl.	G.Fl.
Wohnen/Essen	21,51 m ²	23,16 m ²
Kochen	6,73 m ²	6,73 m ²
Schlafen	9,06 m ²	12,29 m ²
Ankleide	6,54 m ²	6,96 m ²
Kind 1	11,05 m ²	11,05 m ²
Kind 2	11,20 m ²	13,07 m ²
Bad	5,77 m ²	5,77 m ²
Flur	5,89 m ²	5,89 m ²
Diele	4,43 m ²	4,43 m ²
WC	2,06 m ²	2,06 m ²
Putzabzug (0,5%)	-0,42 m ²	-0,46 m ²
Balkon (50%)	4,84 m ²	9,68 m ²



WOHNUNG 13

2,5 Zimmer-Wohnung
60,71 m² Wohnfläche
68,93 m² Grundfläche

	W.Fl.	G.Fl.
Wohnen/Essen	20,95 m ²	22,80 m ²
Kochen	6,73 m ²	6,73 m ²
Schlafen	12,26 m ²	12,26 m ²
Diele/Flur	8,01 m ²	8,01 m ²
Bad	7,84 m ²	9,01 m ²
Putzabzug (0,5%)	-0,28 m ²	-0,29 m ²
Balkon (50%)	5,20 m ²	10,41 m ²

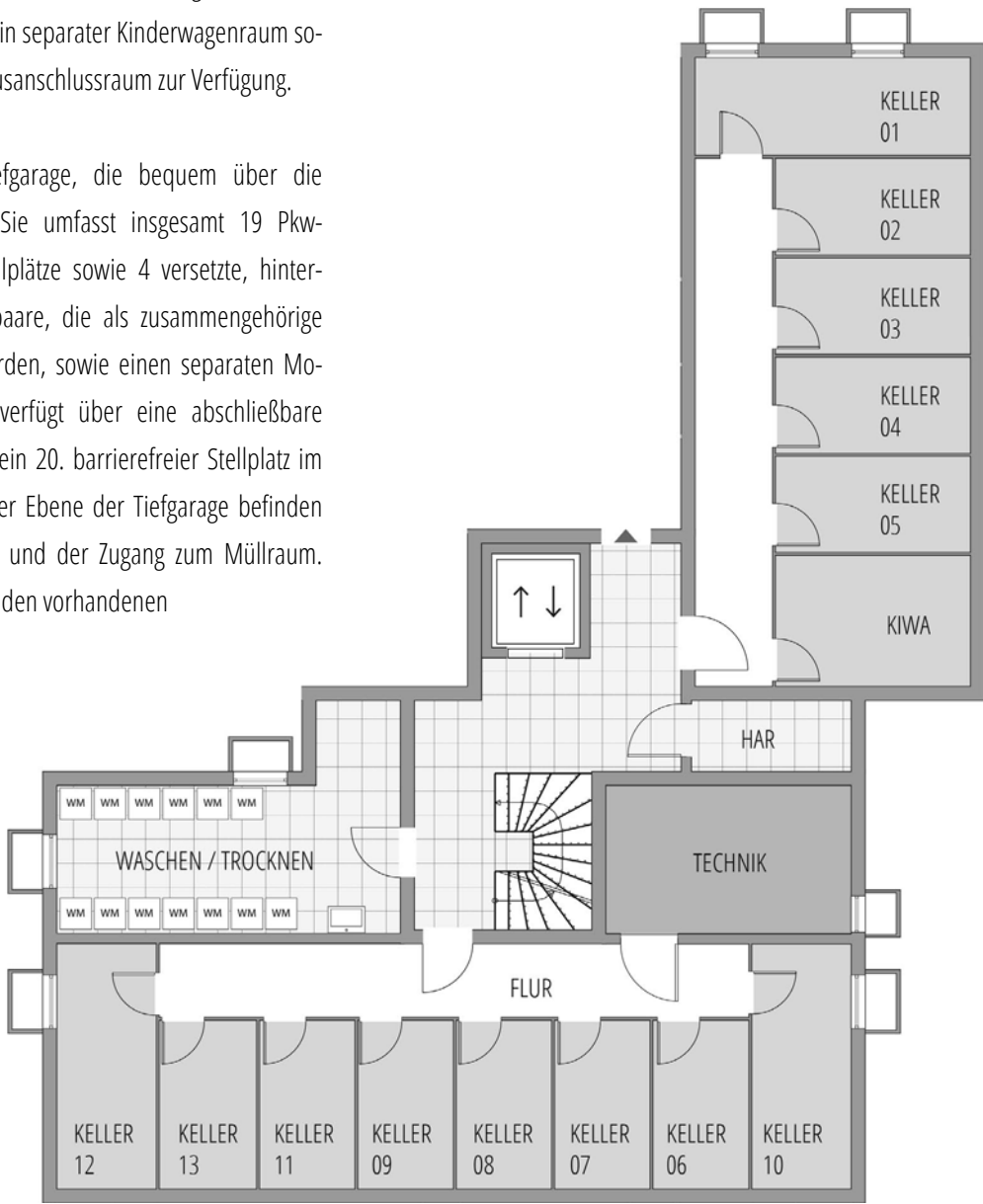


UNTERGESCHOSS

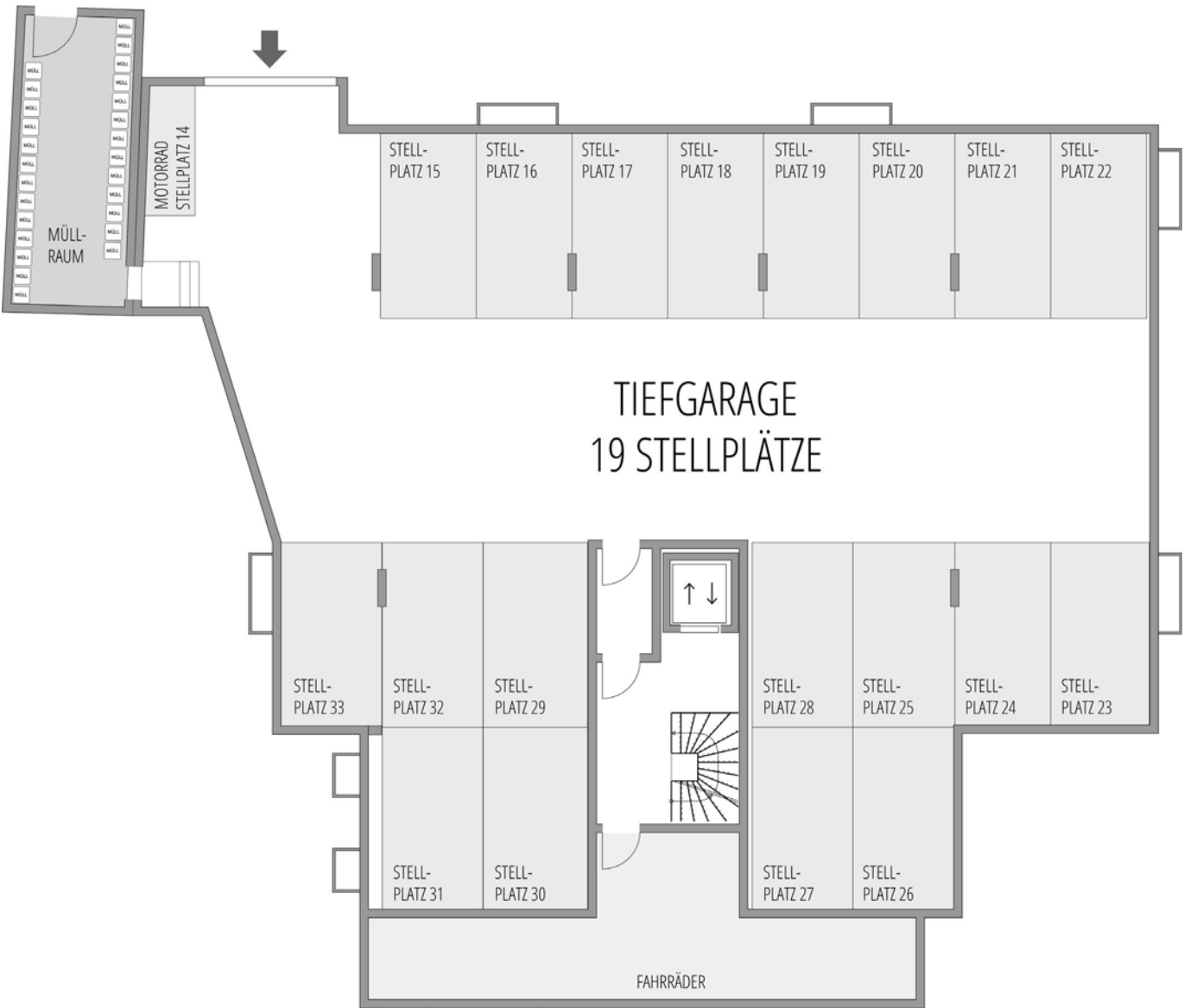
KELLERRÄUME UND TIEFGARAGE

Das Untergeschoss des 13-Familienhauses überzeugt durch seine praktische Aufteilung. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen, abschließbaren Kellerraum. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein separater Kinderwagenraum sowie ein zentraler Technik- und Hausanschlussraum zur Verfügung.

Eine Ebene tiefer liegt die Tiefgarage, die bequem über die Ilsfelder Straße einfahrbar ist. Sie umfasst insgesamt 19 Pkw-Stellplätze – davon 11 Einzelstellplätze sowie 4 versetzte, hintereinander angeordnete Stellplatzpaare, die als zusammengehörige Doppel-Stellplätze angeboten werden, sowie einen separaten Motorradstellplatz. Jeder Stellplatz verfügt über eine abschließbare 220-V-Steckdose. Zusätzlich steht ein 20. barrierefreier Stellplatz im Freien (EG) zur Verfügung. Auf der Ebene der Tiefgarage befinden sich außerdem der Fahrradraum und der Zugang zum Müllraum. Alle Etagen sind komfortabel über den vorhandenen Aufzug erreichbar.



TIEFGARAGE



BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN

1 Mehrfamilienwohnhaus mit 13 Wohnungen und einer Tiefgarage in 74223 Flein, Ilsfelder Str. 76

BAUWEISE

Ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoß und einer Tiefgarage mit 19 PKW-Stellplätzen, 1 Motorradabstellplatz sowie 1 Stellplatz im Freien.

ANTEILMÄSSIGES GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Haustechnikraum, Wasch- / Trockenraum, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum, Müllraum

SONDEREIGENTUM UND GEBRAUCHSRECHTE

Wohnungen Nr. 1 - 13 und Kellerräume Nr. 1 - 13 Kellerräume im Untergeschoss durch Holz- oder Metallkonstruktion abgetrennt. Zylinder gleich- schließend zu den Wohnungseingangstüren.

TG-Motorradabstellplatz Nr. 14

TG-Stellplätze Nr. 15 - 33

Stellplatz (barrierefrei) im Freien Nr. 34

ROHBAU

ERDARBEITEN

Ausheben der Baugrube, Arbeitsräume und Fundamente, spätere Roh- und Feinplanie des Grundstücks.

KANALISATIONSARBEITEN

Alle im Erdreich liegenden Abwasserleitungen in PVC-Rohren. Ausführungen nach den behördlich genehmigten Kanalisationsplänen.

FUNDAMENTE

Stampf- und Stahlbeton nach statischer Berechnung.

Bodenplatte nach statischer Berechnung.

UG-AUSSENWÄNDE

Doppelhäuptiger Schalbeton nach statischer Berechnung. Die Kellerfenster werden als Kunststofffenster bzw. als offene Lüftungsfenster in der Tiefgarage ausgeführt.

UMFASSUNGSWÄNDE

Kalksandsteinmauerwerk (Stärke nach Angabe des Statikers) mit Vollwärmeschutzsystem (Stärke nach Angabe des Bauphysikers).

ZWISCHEN- UND TRENNWÄNDE

Tragende Wände und Wohnungstrennwände nach den statischen Erfordernissen. Nichttragende Zwischenwände aus Gipsdielen, Gipskartonständerwände oder gleichwertigem. Abmauerungen aus Bimsplatten oder Gipsdielen.

Der Wechsel zwischen Massiv- und Trockenbauelementen wird mit einer sichtbaren Dehnungsfuge ausgeführt.

DECKEN

Decken über Unter- und Wohngeschossen in Stahlbeton. Stürze, Ober- und Unterzüge in Stahlbeton, teilweise aus Stahlbetonfertigteilen. Betongüte nach statischer Berechnung.

BODEN UNTERGESCHOSS

Im Untergeschoss (Kellerräume) Betonboden mit Glattstrich. Tiefgarage mit Pflasterbelag.

TREPPEN, BALKONE

Stahlbeton oder Betonfertigteile. Die Balkonbrüstungen werden mit einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion und mit farblich behandelten Trespa-Füllungen oder gleichwertigem versehen. Farbe nach Angabe des Architekten.

KAMINE, ENTLÜFTUNG

Heizungskamine nach den einschlägigen Vorschriften. Querschnitte nach Angabe des Fachingenieurs.

ISOLIERUNG GEGEN ERDFEUCHTE

Die Außenwände im Untergeschoss werden gegen Feuchtigkeit isoliert oder Ausführung in WU-Beton.

ZIMMERARBEITEN

Dachkonstruktion aus Tannen- oder Fichtenholz, imprägniert. Ortgang- und Traufverkleidung in Eternit oder Holzschalung.

DACHDECKARBEITEN

Geneigtes Satteldach mit Ziegeleindeckung

FLASCHNERARBEITEN

Regenrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen usw. aus Titan-Zinkblech.

AUSBAU

KUNSTSTEINARBEITEN

Treppenbelag und Podeste aus Granit oder gleichwertigem, wo erforderlich Sockel.

AUFZUG

Personenaufzug vom TG – DG. Seilfördertechnik. Kabine aus Stahlblech (verkleidet), Decke mit Beleuchtung (Abschaltautomatik), Rückansicht mit Spiegel (Teilbereich), Griffstange.

HAUSTÜRELEMENT

Die Haustüre besteht aus einer LM-Konstruktion mit Vordach, Briefkästen in Haustürseitenelement oder daneben. Zentral-schließanlage mit der Wohnungseingangstüre gleichschließend sowie eingebautem elektrischem Türöffner in der Haustüre, Klingel und Türsprechanlage sowie eine Kamera für die Videoüberwachung.

SCHLOSSER- UND METALLARBEITEN

Im Untergeschoss, je nach Auflagen der Behörde feuerhemmende Stahltüren.

Treppengeländer aus Stahl mit Edelstahlhandlauf, Lichtschächte mit verzinkten Gitterrosten abgedeckt. Balkonbrüstungen in Stahlkonstruktion, feuerverzinkt oder lackiert.

Geländer im Freien feuerverzinkt. Ausführung nach Angabe des Architekten.

GLASERARBEITEN

Kunststofffenster weiß, Isolierglas mit je einem Dreh-Kipp-Flügel für jeden Raum. Übrige Fenster sind feststehend bzw. als Putzflügel ausgebildet. Die Balkonfenstertüren werden als Hebe-Schiebe-Element ausgeführt (außer DG). Im Dachgeschoß werden die Balkonfenstertüren als Drehtüren ausgeführt und erhalten seitlich ein festverglastes Element. Fensterteilung laut Werkplanung.

Die Ausgangstüre wird mit einer Flachschwelle ausgeführt. Im Bereich der Türschwelle wird ein

Ablaufrost (nur im DG) eingebaut. Hierbei handelt es sich um eine nicht DIN-konforme Ausführung. Bei dieser Ausführung handelt es sich um eine Sonderkonstruktion und kann auf Wunsch des Wohnungskäufers näherliegend erläutert werden. Die Käufer stimmen dieser Bauausführung mit dem Erwerb der Wohnung zu.

Fenster mit Dreischeiben-Wärmeschutzglas. Eine entsprechende Anzahl von Fenstern wird mit REGEL-AIR Fensterlüftern für die mechanische Raumentlüftung ausgestattet.

Fenster im Erdgeschoss abschließbar. Dachflächenfenster aus Kunststoff, innen weiß, mit Zweischeiben-Wärmeschutzglas.

ROLLADENARBEITEN

Elektrische Jalousien im Wohn-/Essbereich und in der Küche (Farbe nach Angabe des Architekten).

Elektrische Rollläden (Farbe nach Angabe des Architekten) in den restlichen Räumen.

Im Dachgeschoß erhalten sämtliche Dachflächenfenster in den Wohnräumen elektrische Rollläden.

In den Wohnungen 10 und 12 erhalten die Dachflächenfenster in den Bädern zusätzlich einen elektrischen Antrieb.

ESTRICHARBEITEN

Schwimmender Zement- oder Anhydrit-Estrich in allen Räumen der Wohnungen und im Treppenhaus nach DIN. Bewehrung wo erforderlich.

BAUBESCHREIBUNG

TÜREN – WOHNUNGSGESCHOSSE

Wohnungseingangstürblätter (glatt) mit Doppelfalz, schallhemmende Ausführung, mit schwerem Türblatt (Dekor weiß), Spion, 3-fach-Verriegelung und Sicherheitsbeschlägen in Edelstahl sowie Stahlzargen (Zargen nach Farbkonzept des Architekten), Profilzylinder, Türbreite ca. 1,00 m. Durchgangshöhe ca. 2,10 m

Innentüren mit Türfutter (Dekor weiß), Profildichtung im Falz, BB-Einsteckschloss. Türgriff in Edelstahl, Durchgangshöhe ca. 2,10 m

GIPSERARBEITEN

Außenputz: Wärmedämmverbundsystem mit farbllichem Schlussanstrich, Putzart und Farbton wird vom Architekten/Bauträger bestimmt.

Sockel: Glatter Zementputz bzw. Schalbeton, gestrichen.

Innenputz: In Wohn- und Schlafräumen Fertig-Gipswandputz. In Küchen, Bädern, separatem WC, wo keine Wandplatten verwendet werden, Fertig-Gipswandputz.

Treppenhaus: Rauputz mit Farbanstrich nach Angabe des Architekten/Bauträgers.

UG-Trennwände: Bestich auf allen gemauerten Wänden.

BODENBELAGSARBEITEN

In Schlaf- und Kinderzimmer sowie Ankleide, Wohnen/Essen/ Küche und Diele: Eiche- Schiffsbodenparkett, vollflächig verklebt. (€ 80,-- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt, inkl. Sockel), nach vorliegendem Muster. Auf Wunsch ist in der Küche auch ein Fliesenboden mit keramischen Bodenfliesen bis 30/60 möglich. Auswahl nach vorliegenden Musterplatten (€ 80,-- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

FLIESENARBEITEN

Aufgrund von unterschiedlichen Aufbauhöhen der Bodenbeläge aus Parkett und Bodenfliesen sowie bedingt durch die Abdichtungsrichtlinien entsteht im Bereich des Belagswechsel in der Türleibung ein Höhenversatz bzw. ein Gefälle von bis zu 15 mm im Bodenbelag. Die Materialübergangsschiene wird aus Aluminium Natur ausgeführt.

Bad

Keramische Wandplatten bis 30/60 im Duschbereich raumhoch gefliest (im Dachgeschoss bis ca. 2 m). Keramische Wandplatten bis 30/60 an den übrigen Wänden ca. 1,20 m hoch. Auswahl nach vorliegenden Musterplatten. (€ 80,-- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

WC

Keramische Wandplatten bis 30/60 an den Wänden ca. 1,20 m hoch Auswahl nach vorliegenden Musterplatten. (€ 80,-- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

Bad + WC

Keramische Bodenfliesen bis 30/60, Auswahl nach vorliegenden Musterplatten. (€ 80,-- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

Abstellraum in der Wohnung

Keramische Bodenfliesen bis 30/60, Auswahl nach vorliegenden Musterplatten. (€ 80,-- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

Fenstersimsen

Innensimse aus Granit. Breite nach Angabe des Architekten. Kein Innensims in der Küche und im Bad.

Terrassen/Balkone

Betonplatten auf Kiesbett oder Stelzen verlegt. Größe und Farbe nach Angabe des Bauträgers. Im Randbereich eine Kiesfangleiste. (€ 40,-- inkl. MwSt. pro qm fertig verlegt)

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Decken, Podestuntersichten und Treppenläufe im Treppenhaus mit Innendispersionsfarbanstrich, weiß oder leicht getönt, nach Angabe des Architekten. Alle Wände und Decken in den Wohnungen werden mit Raufaser (mittlere Körnung) tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

In Bad und WC werden die nicht gefliesten Wände und die Decke mit Raufaser (mittlere Körnung) tapeziert und mit wasserfester Dispersionsfarbe weiß gestrichen. (Vergütung € 8,-- inkl. MwSt. pro qm für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten für Decken und Wände in allen Räumen).

Im Untergeschoss werden Wände und nicht isolierte Decken mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, ebenfalls die Balkonuntersichten.

Stahltüren, Treppengeländer und sonstige Eisenteile grundiert und mit Lackfarbanstrich versehen. (verzinkte Eisenteile werden nicht lackiert)

TECHNISCHER AUSBAU

HEIZUNGSINSTALLATION

Die Heizungsanlage wird in Form einer monovalenten Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit zentraler Warmwasserbereitung erstellt.

Dimensionierung der gesamten Anlage nach Berechnung und Angabe des Fachplaners.

Fußbodenheizung in allen beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben, ein Handtuchwärmer mit E-Heizstab wird zusätzlich zur Fußbodenheizung in den Bädern EG – DG (wo möglich) eingebaut.

Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Heizkörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

LÜFTUNG

Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter in Verbindung mit den im Fensterrahmen integrierten

Außenluft-Nachstromöffnungen. Die Funktion der raumübergreifenden Lüftung wird über ca. 10 mm gekürzte Wohnraumtüren gewährleistet. Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnung, die zweite Stufe ist

nutzungsabhängig. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes.

TIEFGARAGENLÜFTUNG

Die Tiefgarage wird natürlich über Fassadenöffnungen, Tiefgaragentor und/oder Lüftungsbauwerke belüftet. Auch die Entrauchung findet im Notfall über diese Öffnungen statt.

Unter ungünstigen Wetterverhältnissen kann es in der Tiefgarage vereinzelt zu abtropfender Kondensatbildung und Schneeeintrag kommen. Derartige Ereignisse und deren Erfordernisse unterliegen nicht der Gewähr des Verkäufers.

SANITÄRE INSTALLATION

Im Standard enthalten sind nachfolgend beschriebene Einrichtungsgegenstände mit Zubehör in der Farbe Weiß, Ausstattung und Anordnung gemäß Grundrissplanung, Waschbecken und WC als Fabrikat Laufen Pro S oder gleichwertig, Badarmaturen Hansgrohe Talis S oder gleichwertig.

Die Wasserzähler werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

WC

Als wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten und Wasserspartaste, Kunststoffstz und Deckel mit Absenkautomatik, Papierrollenhalter (Fabrikat Emco Loft).

Handwaschbecken

In den WC's aus Sanitärporzellan (Breite 45 cm) mit verchromter Einhebelmischbatterie und einem Handtuchhalter. Kristallspiegel ca. 50 x 70 cm, verdeckte Befestigung.

Handwaschbecken

In den Bädern (Breite 90 cm) aus Sanitärporzellan mit verchromter Einhebelmischbatterie und einem Handtuchhalter. Kristallspiegel ca. 90 x 50 cm, verdeckte Befestigung.

Duschen

Bodengleich geflieste Duschböden mit Unterputz-Einhebelmischbatterie, verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch, Brausestange und verstellbarem Brausehalter. Duschtrennwand aus Echtglas (Größe nach Angabe des Architekten).

Anschlüsse Küche

Für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputz Installation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit abgestopftem Anschluss.

BAUBESCHREIBUNG

Waschmaschinen

Anschlüsse für Waschmaschinen/ Kondensat Wäschetrockner im UG. In den Wohnungen gegen Aufpreis wenn möglich. Kaltwasseranschluss mit Eckventil und Abwasseranschluss für die Waschmaschine als Aufputz Installation.

Wasseranschlüsse außen

1x frostsicherer Außenwasserhahn in den EG-Wohnungen jeweils an der Terrasse, ein frostsicherer Außenwasserhahn am Gebäude zur Pflege der Gemeinschaftsflächen.

Ausgussbecken

Ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasserhahn in dem gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum und im Haustechnikraum als Aufputz Installation.

ELEKTRO-INSTALLATION

In den Wohngeschossen werden alle Leitungen unter Putz bzw. in Beton verlegt. Im UG Feuchtraumkabel auf Putz. Gemeinschaftsräume, UG-Flure und der Außenbereich erhalten Leuchten, die an den Allgemeinzähler angeschlossen sind.

Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume im UG erhalten eine Leuchte und eine Steckdose, angeschlossen an den Wohnungszähler.

Im Wasch- und Trockenraum sind zwei abschließbare Steckdosen pro Wohnung vorgesehen.

Die Zählereinrichtungen sind zentral im UG untergebracht. Die Wohnungsabsicherung erfolgt über Verteiler/Medienverteiler (nur Verkabelung) an geeigneter Stelle in Flur/Diele. TV-Breitbandkabel (wenn vom Versorger möglich). Rauchmelder in notwendiger Anzahl. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet.

Photovoltaikanlage versorgt gemeinschaftlich genutzten Stromverbrauch.

Flur/Diele

Brennstellen nach Bedarf (max. 3) mit Kreuzschaltung, 1 Steckdose, 1 Telefondose

Küche

1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Anschluss für Elektroherd, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank, 1 Steckdose für Dunstabzug, 3 Doppelsteckdosen in 1.10 m Höhe. Dunstabzug im Umluftverfahren.

Bad

1 Deckenbrennstelle und 1 Brennstelle über dem Spiegel mit Doppelschalter, 1 Doppelsteckdose pro Waschtisch, Bade- und Duschwannenerdung.

WC – separat

1 Brennstelle mit Ausschaltung. 1 Steckdose

Wohnen/Essen

2 Brennstellen mit Ausschaltung, 2 Steckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefondose

Schlafzimmer

1 Brennstelle an der Decke mit Kreuzschaltung, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefondose

Kinderzimmer

1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefondose

Abstellraum

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose

Terrasse/Balkon

1 LED-Wandleuchte nach Wahl des Bauträgers mit Ausschaltung (von innen schaltbar) 1 Steckdose (wasserdicht), im EG von innen schaltbar

Treppenhaus

Treppenhaus- und Eingangsbeleuchtungen, Bewegungsmelder und Lichttaster in ausreichender Zahl

TG-Stellplatz

1 Steckdose abschließbar (220 Volt)

Klingelanlage

Anläuteplatte an der Haustüre mit Klingelknopf und Namensschild, an jeder Wohnungseingangstüre Klingelknopf und Namensschild, in Flur/Diele Gegensprechanlage mit Türöffner inkl. Farbbildschirm.

AUSSENANLAGE

Bepflanzung der Allgemeinfläche nach dem Plan des Architekten. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine Gartengestaltung mit Rollrasen in den ausgewiesenen Sondernutzungsrechten (wo möglich). Als Abgrenzung wird eine Kirschlorbeerecke gepflanzt. Die Gartengestaltung gibt der Bauträger vor, alle Änderungen sind abzustimmen.

Der Außenstellplatz wird mit sickerfähigem Betonpflaster ausgeführt.

Zufahrt zur Tiefgarage mit sickerfähigem Betonpflaster. Hauszüge mit sickerfähigem Betonpflaster.

1 Außenleuchte am Hauseingang, Wegbeleuchtung mit Bewegungsmeldern. Ausreichende Beleuchtung beim Hauszugang und im Treppenhaus. Die Tiefgarage erhält ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb. 1 Handsender pro TG-Stellplatz und TG-Motorradabstellplatz.

ALLGEMEINES

Sollten zwischen dieser Baubeschreibung und den Verkaufsplänen Differenzen bestehen, so sind die Arbeitspläne M 1 : 50 und Detailpläne des Architekten und der Fachingenieure maßgebend. Notwendig werdende Abmauerungen für Installationsschächte sowie Vormauerungen für Versorgungsleitungen wurden in der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.

Änderungen in der Ausführung, welche keine Wertminderung bedeuten oder die aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeit erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Zur besseren Übersicht sind die Grundrisse möbliert dargestellt. Es werden jedoch nur die Einrichtungsgegenstände eingebaut, die in der vorstehenden Baubeschreibung aufgeführt sind. Sonderwünsche sind zur Koordinierung eines reibungslosen Ablaufes frühzeitig und nur schriftlich mitzuteilen. Sonderwünsche können nur mit unserer schriftlichen Genehmigung und im Rahmen der technischen Möglichkeiten ausgeführt werden.

Die Ausführung von Sonderwünschen bleibt in jedem Fall außerhalb irgendwelcher Verantwortung unsererseits. Die Kosten eventueller Sonderwünsche sind direkt mit den ausführenden Handwerkern zu verrechnen. Die Kosten für eine notwendige Umplanung werden jedoch von uns auf Stundenbasis (€ 150,-- pro Stunde zzgl. ges. MwSt.) berechnet.

Dauerelastische Ausfugungen sind Wartungsfugen und unterliegen deshalb nicht der Gewährleistung.

Die Wohnung erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe.

Fenster, Einrichtungsgegenstände, Wandfliesen, Fußböden etc. werden grob gereinigt. (Eine End- bzw. Feinreinigung der Wohnung durch den Käufer vor dessen Einzug erübrigt sich dadurch nicht.)

Heilbronn, 25.07.2025

WOHNBAU MÜLLER GMBH

REFERENZEN

74223 Flein, Haigernstr. 24 + 26
36 Wohneinheiten
Fertigstellung April.2024



74906 Bad Rappenau, Wimpferstr. 53
8 Wohneinheiten
Fertigstellung Dez. 2021



74223 Flein, Weststr. 2
8 Wohneinheiten
Fertigstellung September. 2020



74182 Obersulm-Willsbach, Kreuzweg 20 + 22
15 Wohneinheiten
Fertigstellung März. 2019



NOTIZEN

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IMPRESSUM
Auftraggeber: Wohnbau Müller GmbH
Grafik/Satz/Visualisierungen: Kapes 3d Solutions - www.kapes-3dsolutions.de
Quellenangaben: Abbildungen © 123rf.com © Adobe Stock, © geoportal-bw.de

Haftungsausschluss: Die gültige Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der beglaubigten Baubeschreibung. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft und unverbindliche Illustrationen. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Dieses Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahlen geringfügig verändern. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.

www.wohnbau-mueller.com

BAUTRÄGER

Wohnbau Müller GmbH

Hellmuth-Hirth-Str. 1 | 74081 Heilbronn

Tel. 07131 / 20 40 99 - 0 | info@wohnbau-mueller.com

ARCHITEKT

Dipl.-Ing. und fr. Architekt Hannes Buck

Hellmuth-Hirth-Str. 1 | 74081 Heilbronn
