



OBERSTENFELD LICHTENBERGER STRASSE 8

unverbindliche Illustration

Notizen

Liebe Interessent*innen,

als innovativer Projektentwickler, mit Sitz in Heilbronn, planen und bauen wir für Menschen mit hohen Ansprüchen an Wohn- und Lebensqualität - modern, nachhaltig, naturnah und zukunftsfähig. Dabei punkten wir mit funktionalen Grundrissen und einem überzeugenden Energiekonzept. Große Balkone, viel freier Platz für Ihre Wohnideen und eine sinnvolle Raumaufteilung:
Ein wohnbares Raumkonzept ist uns wichtig - vom Unter- bis zum Dachgeschoss

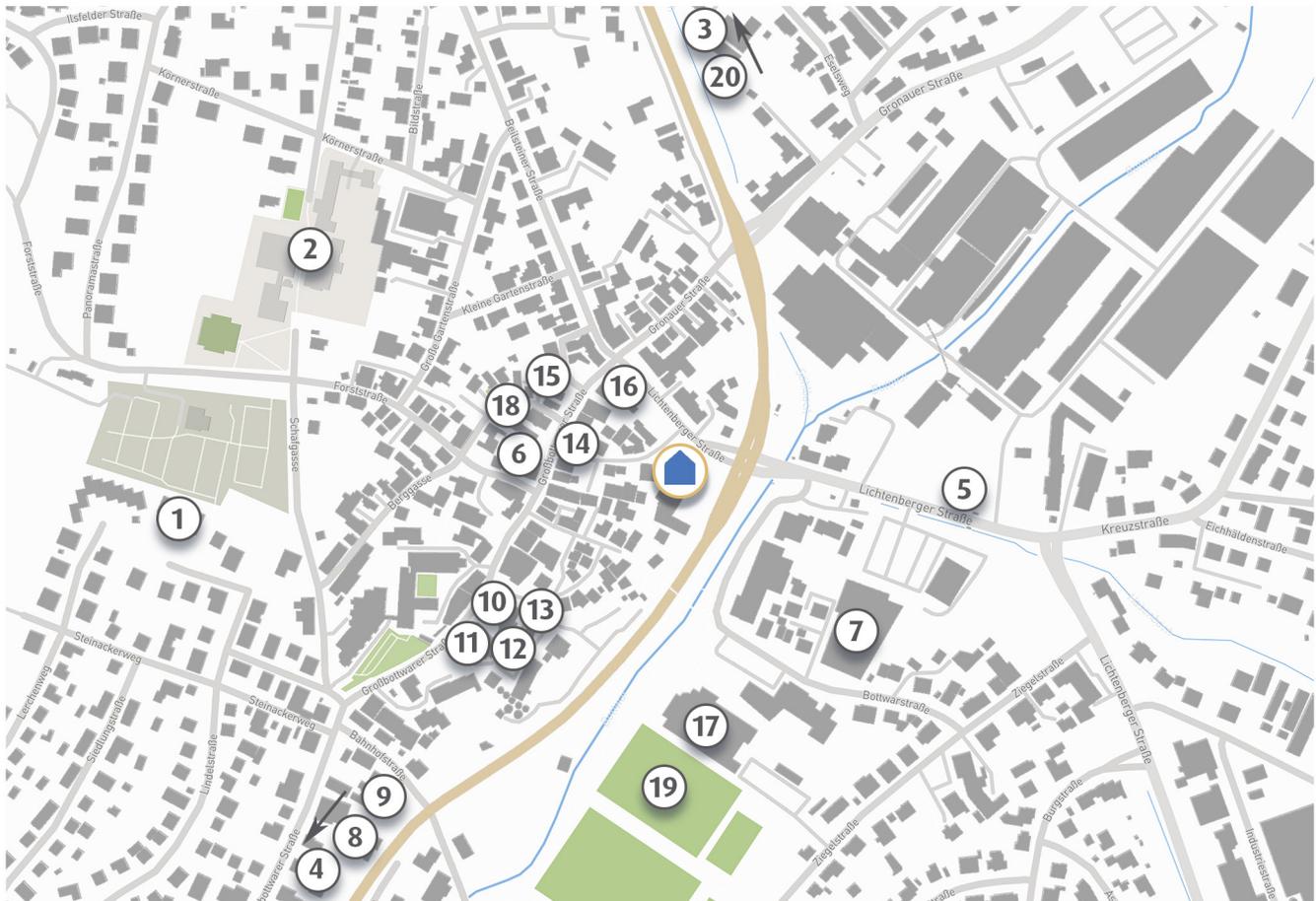
Seit über 50 Jahren ist es unser Ansporn, attraktiven Wohn- und Lebensraum in und um Heilbronn zu schaffen. Wir verstehen uns dabei als Ihr kompetenter Berater in allen Bereichen, begleiten Sie von Anfang an und gehen auf Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen ein

Ihr Böhringer Team



Lage

Oberstenfeld



- | | |
|--|------------|
| 1. Kindergarten Hauäcker | ca. 600 m |
| 2. Lichtenberger Grundschule | ca. 400 m |
| 3. Herzog-Christoph-Gymnasium | ca. 2,6 km |
| 4. Matern-Feuerbacher-Realschule | ca. 4,0 km |
| 5. Bushaltestelle Lichtenberger Straße | ca. 180 m |
| 6. Gemeinde Oberstenfeld | ca. 160 m |
| 7. Einkaufen Edeka | ca. 220 m |
| 8. Einkaufen Lidl | ca. 2,9 km |
| 9. Drogeriemarkt Rossmann | ca. 2,5 km |
| 10. Hausarztpraxis Schulz | ca. 230 m |
| 11. Kinderarztpraxis Kimmig | ca. 230 m |
| 12. Stifts-Apotheke | ca. 230 m |
| 13. Kreissparkasse | ca. 220 m |
| 14. Volksbank | ca. 110 m |
| 15. Bäckerei Übele | ca. 140 m |
| 16. Restaurant Orakel | ca. 80 m |
| 17. Restaurant Bürgerstube | ca. 280 m |
| 18. Eiscafé BACI | ca. 120 m |
| 19. Sportplatz | ca. 400 m |
| 20. Mineralfreibad | ca. 950 m |

Im Herzen des Bottwartals und am Rande der Löwensteiner Berge, entsteht in der Weinbaugemeinde Oberstenfeld zentral ein neues Wohn- und Geschäftshaus. Oberstenfeld liegt zwischen Heilbronn und Stuttgart und hat dadurch eine verkehrsgünstige Lage. Die Gemeinde verfügt über alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf, diese sind zu Fuß schnell zu erreichen. Die reizvolle Landschaft um Oberstenfeld lädt zum Erholen ein.

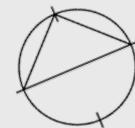
Lage

Oberstenfeld



Erdgeschoss

Kein Maßstab

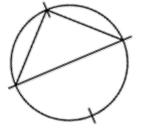


Lichtenberger Straße

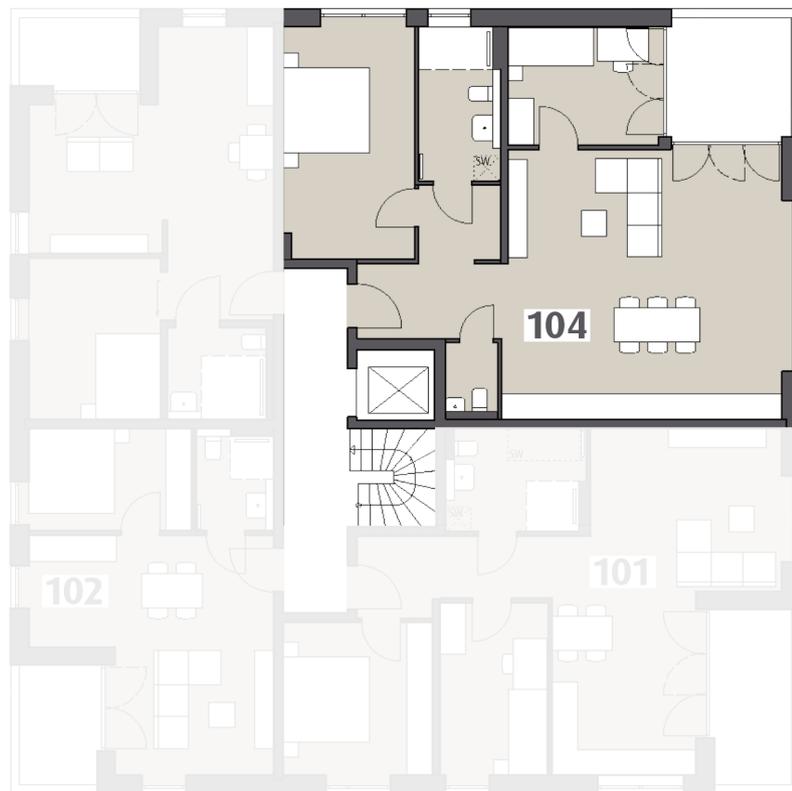


Obergeschoss

Kein Maßstab

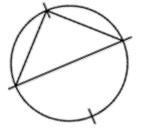


Lichtenberger Straße

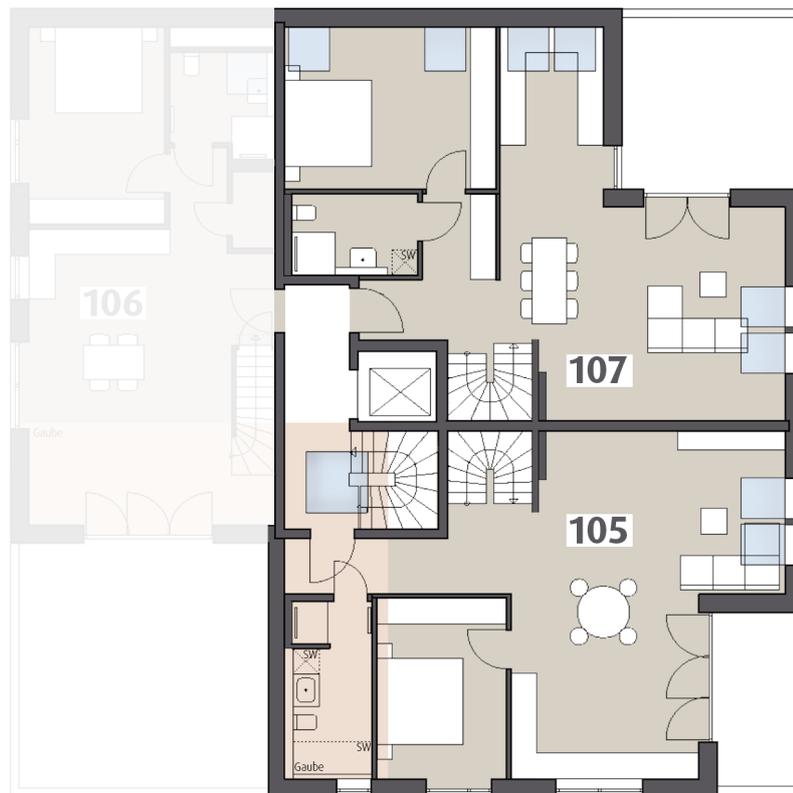


1. Dachgeschoss

Kein Maßstab

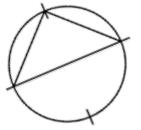


Lichtenberger Straße

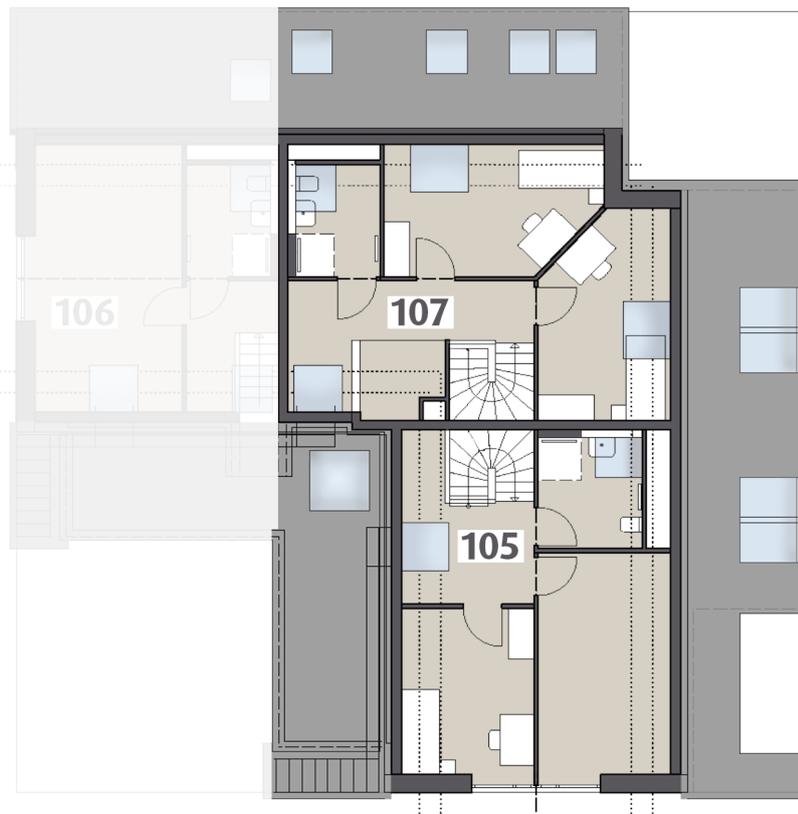


2. Dachgeschoss

Kein Maßstab



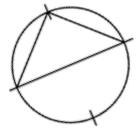
Lichtenberger Straße



001

M 1:100

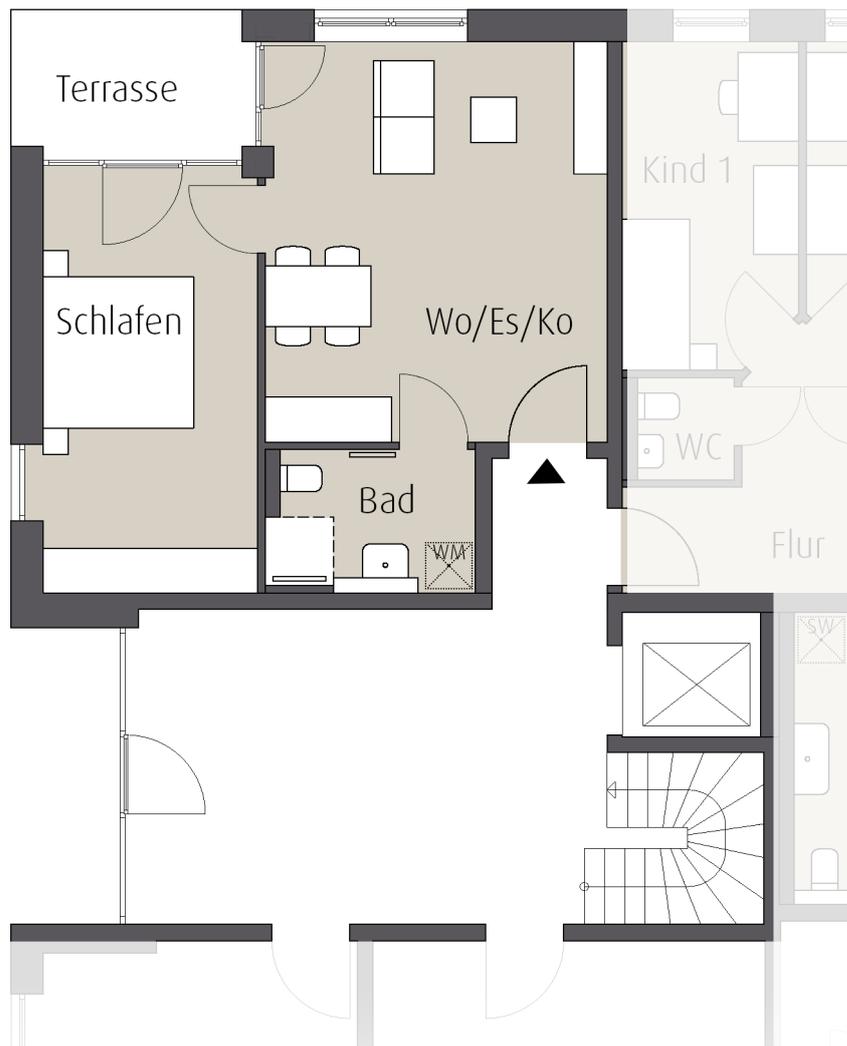
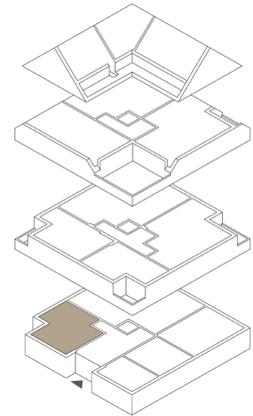
2-Zimmer-Wohnung



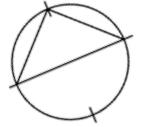
Erdgeschoss

Wohnen/ Essen/ Kochen	ca. 23.6 m ²
Schlafen	ca. 16.1 m ²
Bad	ca. 4.9 m ²
Terrasse*	(5.5 m ² /2) ca. 2.8 m ²

Gesamtfläche ca. 47.4 m²

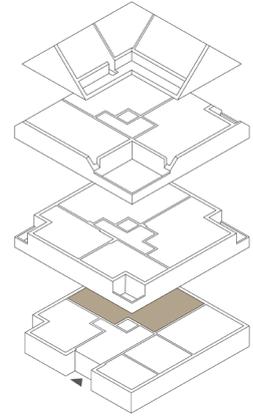


4-Zimmer-Wohnung



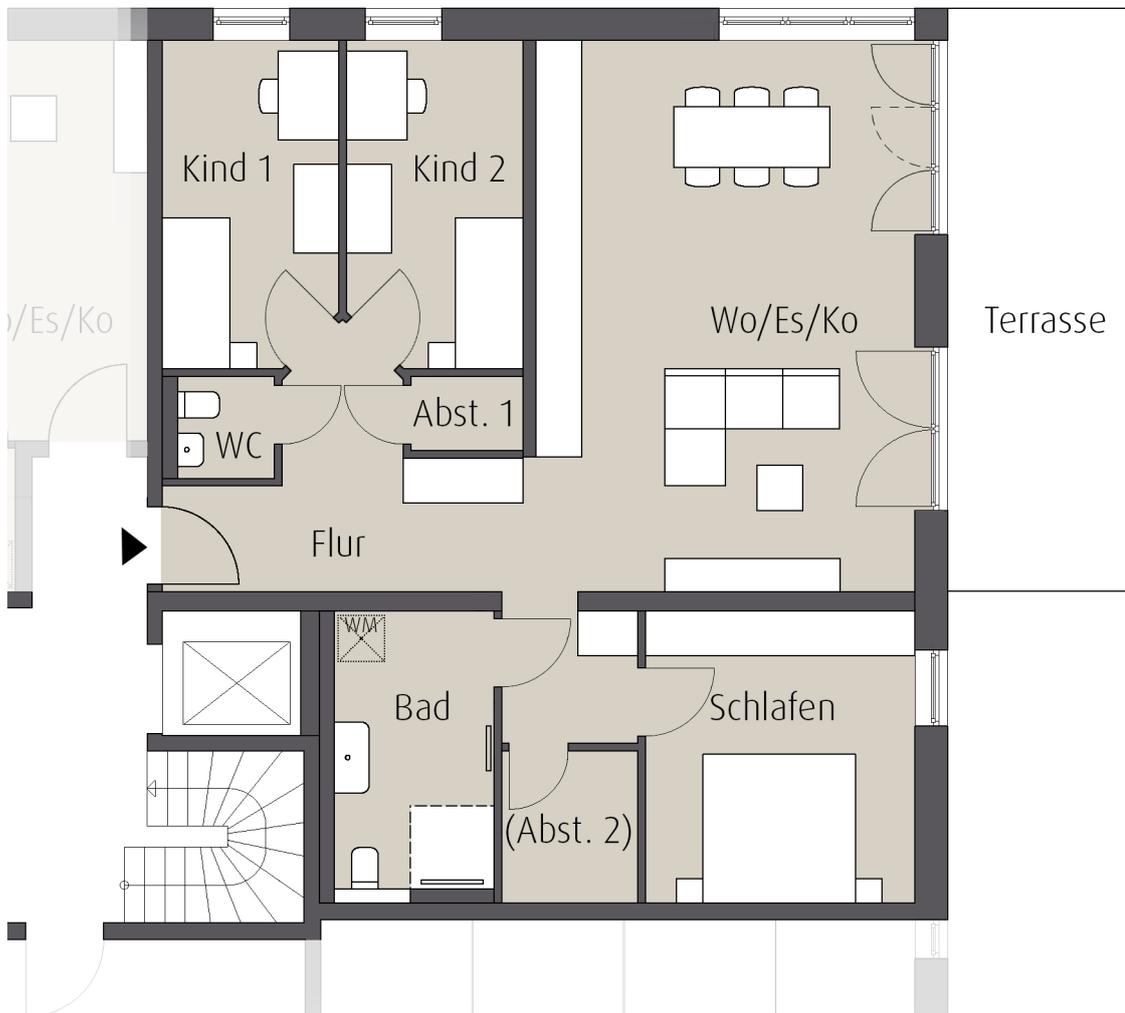
Erdgeschoss

Wohnen/ Essen/ Kochen	ca. 36.6 m ²
Schlafen	ca. 13.4 m ²
Kind 1	ca. 9.7 m ²
Kind 2	ca. 9.7 m ²
Bad	ca. 7.7 m ²
WC	ca. 1.6 m ²
Flur	ca. 14.2 m ²
Abst.1	ca. 1.4 m ²
(Abst.2	ca. 3.6 m ²)
Terrasse*	(18.5 m ² /4) ca. 4.6 m ²

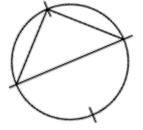


Gesamtfläche

ca. 98.9 m²

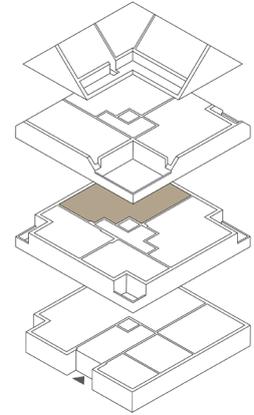


3-Zimmer Wohnung



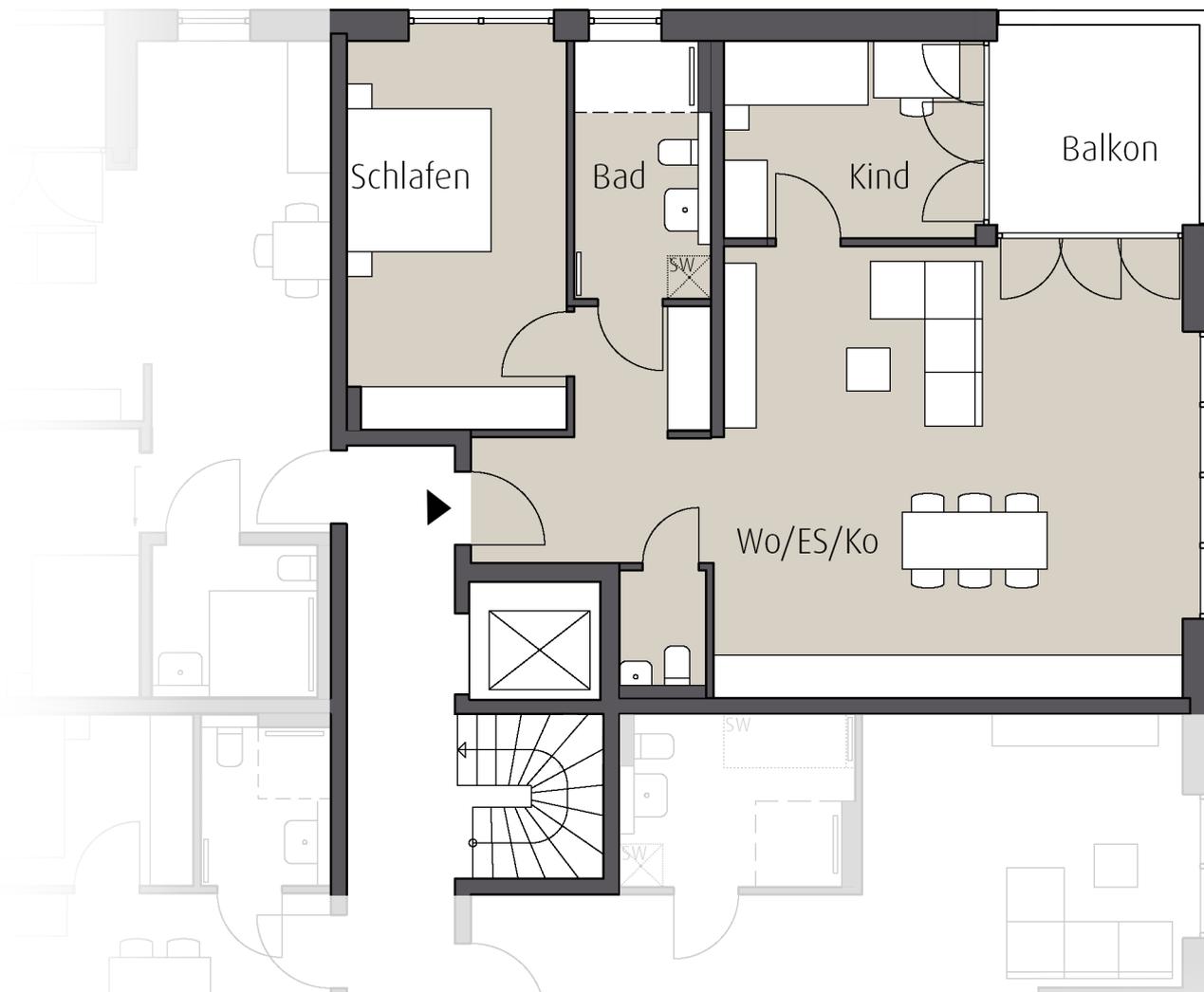
Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 41.3 m ²
Schlafen	ca. 16.8 m ²
Kind	ca. 9.4 m ²
Bad	ca. 6.5 m ²
Flur	ca. 9.4 m ²
WC	ca. 1.8 m ²
Balkon*	(7.8 m ² /2) ca. 3.9 m ²

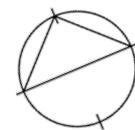


Gesamtfläche

ca. 89.1 m²



4-Zimmer Wohnung



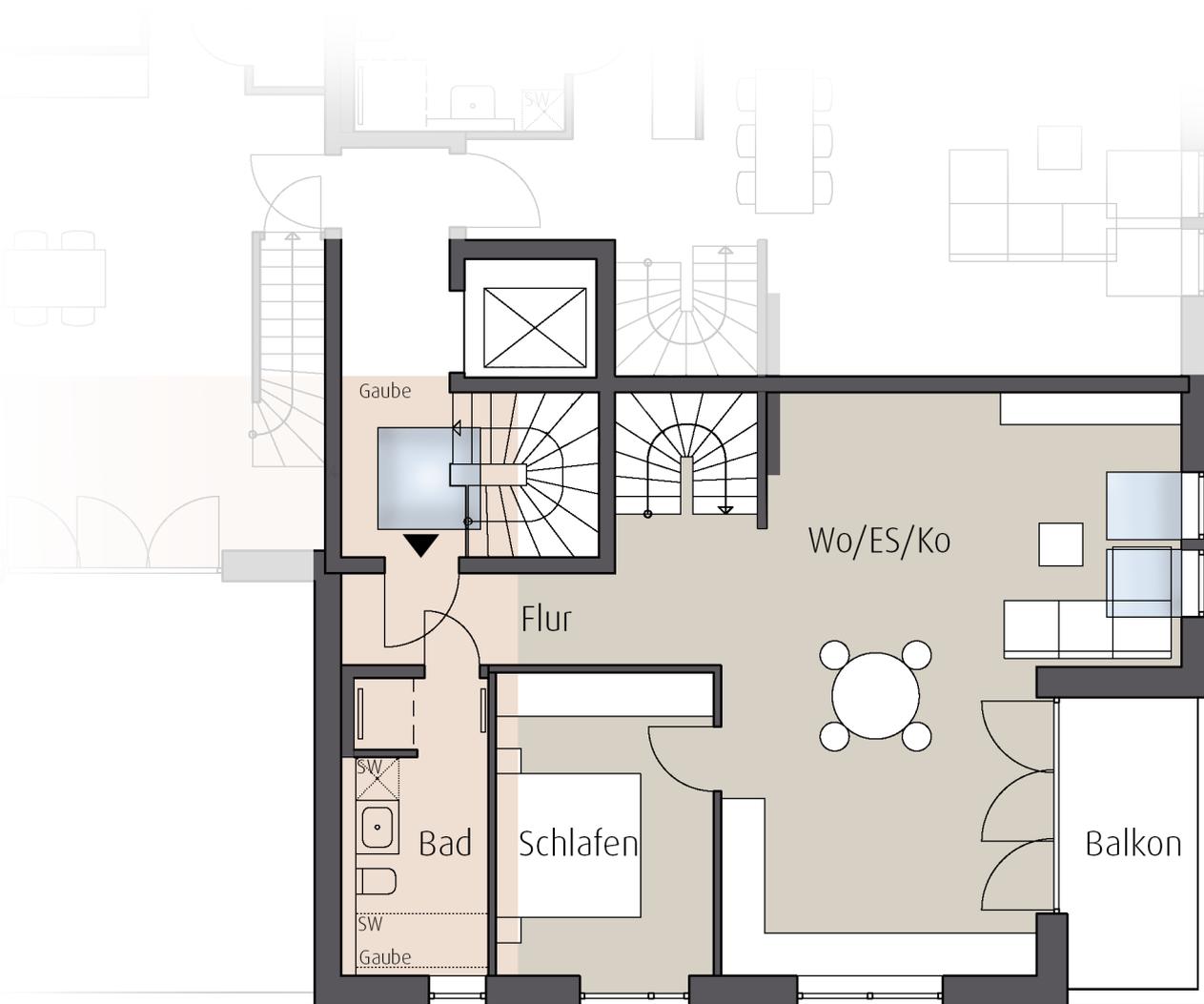
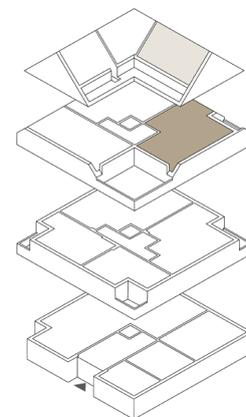
1. Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 40.1 m ²
Schlafen	ca. 13.0 m ²
Flur	ca. 10.1 m ²
Bad	ca. 7.7 m ²
Balkon*	(6.9 m ² /2) ca. 3.4 m ²

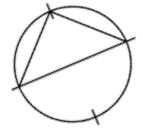
DG 1 Wohnfläche ca. 74.3 m²

DG 2 Wohnfläche (S.15) ca. 38.2 m²

Gesamtfläche ca. 112.5 m²



4-Zimmer Wohnung



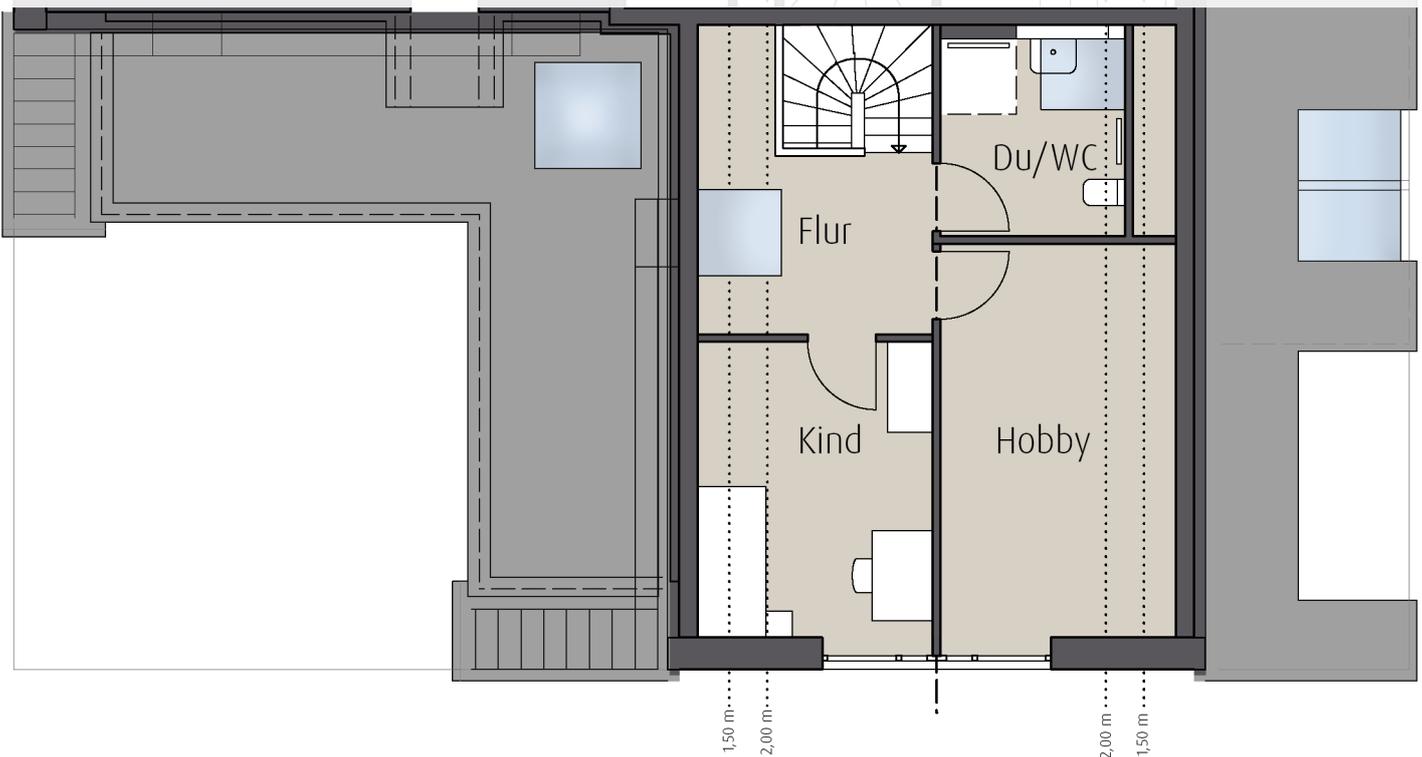
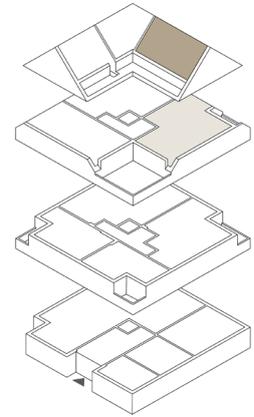
2. Dachgeschoss

Kind	ca. 10.7 m ²
Hobby	ca. 14.1 m ²
Du/Wc	ca. 6.2 m ²
Flur	ca. 7.2 m ²

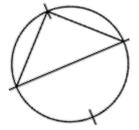
DG 1 Wohnfläche (S.14) ca. 74.3 m²

DG 2 Wohnfläche ca. 38.2 m²

Gesamtfläche ca. 112.5 m²



4-Zimmer Wohnung



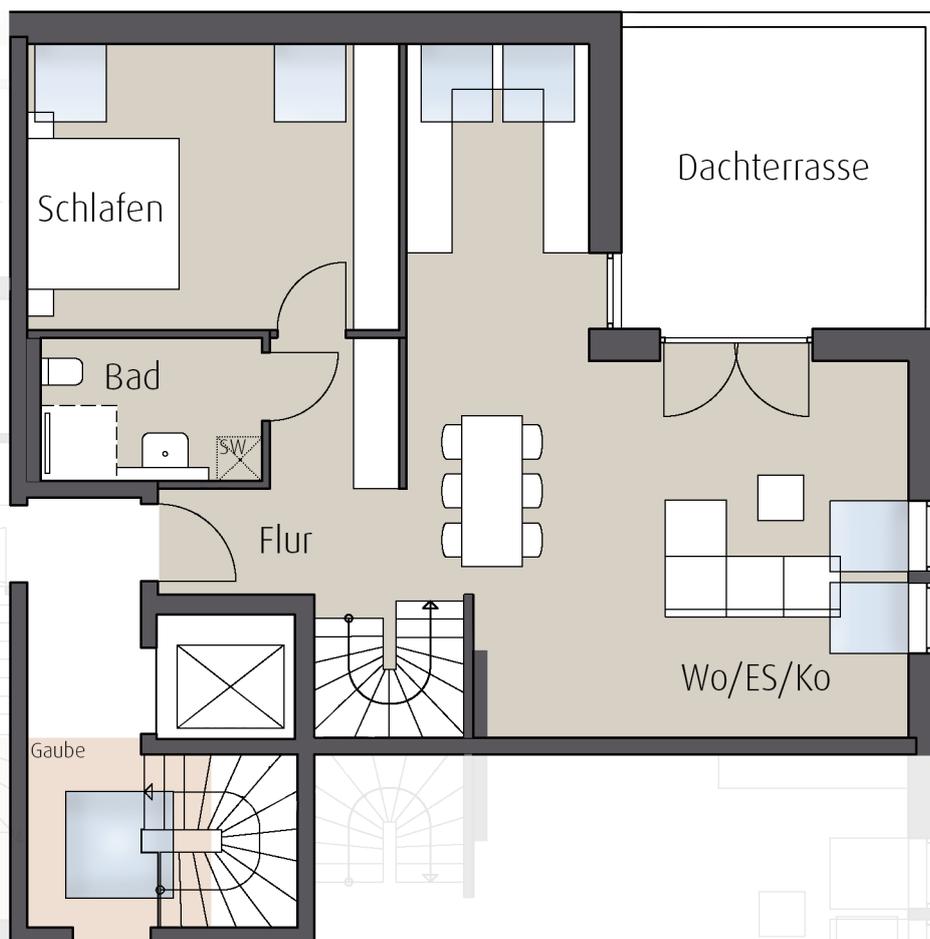
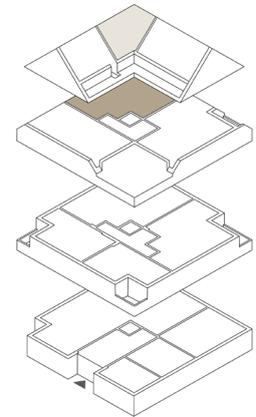
1. Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 38.4 m ²
Schlafen	ca. 16.7 m ²
Bad	ca. 5.4 m ²
Flur	ca. 10.5 m ²
Dachterrasse*	(16.0 m ² /2) ca. 8.0 m ²

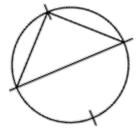
DG 1 Wohnfläche ca. 79.0 m²

DG 2 Wohnfläche (S.19) ca. 38.1 m²

Gesamtfläche ca. 117.1 m²



4-Zimmer Wohnung



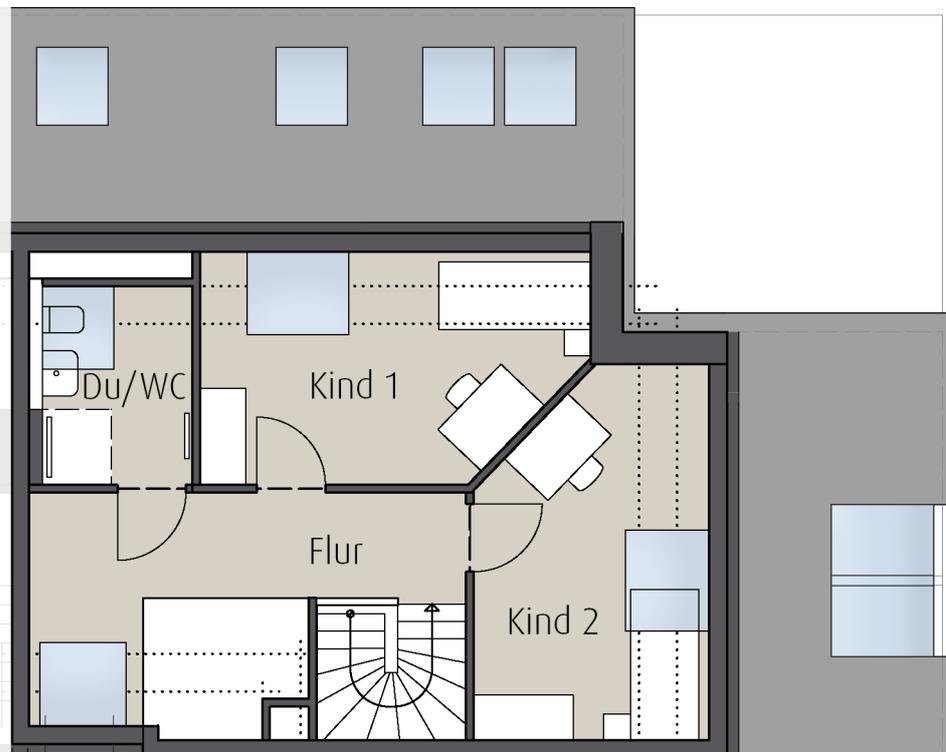
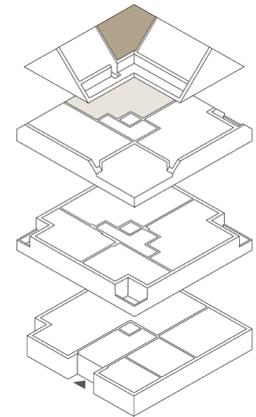
2. Dachgeschoss

Kind 1	ca. 12.1 m ²
Kind 2	ca. 11.4 m ²
Du/WC	ca. 4.8 m ²
Flur	ca. 9.8 m ²

DG 1 Wohnfläche (S.18) **ca. 79.0 m²**

DG 2 Wohnfläche **ca. 38.1 m²**

Gesamtfläche **ca. 117.1 m²**



Baubeschreibung

Rohbau-/ Erdarbeiten

Aushub, Abfuhr, Deponierung und Wiederverfüllung

Entwässerung

Kunststoff-Grundleitungen inkl. erforderlicher Kontrollschächte und Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Wände und Decken

Stahlbetondecken, Mauerwerkswände außen Erdgeschoss (EG): Beton mit Dämmung

Übrige Geschosse: Porenbeton D=30-42,5 cm, innen D=11,5-24 cm oder massive, nicht tragende Gipsdielenwände D=10 cm

Treppen

Systemtreppen als Beton- oder Stahlkonstruktion mit Natursteinbelag im Treppenhaus, Schmutzfangmatte im Eingangsbereich
Maisonnettetreppe: Systemtreppe mit Holzstufen (Buche) und Geländer als Stahlkonstruktion, Holzhandlauf oder gemauerte Brüstung

Balkone/Dachterrassen

Stahlbeton-Massivplatten, Bitumendachbahn, Kies und Betonplatten mit Entwässerungsrinne vor Balkontüre ca. 0-2 cm unter Türschwelle,
Balkone, Loggien, Dachterrassen mit Wärmedämmung ca. 10 cm hohe Schwelle vom Wohnbereich zum Balkon (Durchgangshöhe evtl. niedriger als 1,9 m)

Gartenterrasse

Vgl. Balkone, jedoch Kies und Betonplatten im Gartenbereich ohne Stahlbetonplatte

Dach

Nadelholzkonstruktion mit Wärmedämmung zwischen den Sparren, Unterspannbahn, sichtbare Holzteile gehobelt mit Anstrich oder Lasur, Dacheindeckung mit Betondachsteinen

Verwahrung

Fallrohre und Verkleidungen aus Titanzinkblech

Aufzug

Personenaufzug (Erdgeschoss bis 1. Dachgeschoss)

Haustür

Haustür als Leichtmetallkonstruktion mit Zweifachverglasung (1x Sicherheitsglas)

Fenster

Kunststoffelemente weiß mit Pilzkopfverriegelung außer Dachflächenfenster, Wärmeschutzverglasung als Dreifachverglasung an allen Fenstern der Wohnungen, Aluminium-Außensimsen, Innensimsen aus poliertem Naturstein oder gefliest (in Nass-räumen)

Rollläden

Kunststoffrollläden mit Motor und Einzelschalter an allen Fenstern der Wohnungen, Revisionsöffnung mit Kunststoffbeschichtung (weiß), außer Dachflächenfenster in Fluren und Nassräumen

Putz

Innen: Gipsputz oder tapezierfähige Spachtelung, außer Nebenräume im EG,
außen: Deckputz mit Farbgebung

Estrich

Nebenräume: Glattstrich, sonst Estrich auf Trittschalldämmung

Bodenbeläge

Eiche-Parkett in allen Fluren, Wohnzimmern und Schlafräumen massiv, Stäbe 16,0 x 2,3 cm, im Parallel-Verband verlegt, Versiegelung (Vergütung bei Eigenleistung 40,- €/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten)

Fliesen

Feinkeramische Wand- und Bodenfliesen bis 30/60 cm (Material 40,- €/m², Vergütung 55,- €/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten) in Bädern, WC's, Küchen, Wandfliesen siehe oben, im Bad ca. 2,40 m hoch, WC ca. 1,25 m hoch, Küche max. 3,00 m². Die Fugenbreite richtet sich nach der Formatgröße und der Fliesenart

Türen

Eingangstüren mit schwerem Türblatt, Buche-CPL-Beschichtung oder weiß beschichtet, Sicherheitsschloss mit 3 Schlüsseln, digitaler Türspion, Zimmertüren sturzhoch mit Buche-Naturholz furnier oder weißer Beschichtung, Beschläge und Griffe aus Edelstahl, Buntbartschloss mit einem Schlüssel je Tür, Nebenräume Stahl-Eck-Zargen, Türblatt weiß (kunststoffbeschichtet) oder Brandschutztüren aus Stahl

Malerarbeiten

Böden in Nebenräumen mit ölbeständiger Beschichtung, Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gestrichen, Wohnungen mit Raufasertapete mittlerer Körnung an DEcken und Wänden weiß gestrichen (Vergütung 4,50€/m² für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten)

Briefkästen

Mit Klingel- und Sprechanlage: am Hauszugang

Geländer Haupttreppenhaus

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

Schließanlage

Hauseingänge gleichschließend mit Abstellraum und Wohnung

Stellplätze

Fahrgasse und Stellplätze in Betonverbundpflaster

Abstellräume

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

Heizung/Technik

Niedertemperatur-Heizungsanlage mit Wärmepumpe sowie zentrale Warmwasserversorgung und außentemperaturabhängiger Regelung, Fußbodenheizung, Wärmeregulierung jeweils über Thermostatregler an den Wänden. Wärmemessung mit gemieteten Wärmemengenzählern (Wartung und Erfassung durch Fachfirma), elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern

Lüftungsanlage

Innenliegende Bäder und WC's werden mechanisch entlüftet, Fensterfalzlüfter 1 x pro Raum für Außenluftnachströmung bei geschlossenem Fenster

Dunstabzug

Anschlussmöglichkeit in den Küchen über die Außenwand oder Vorbereitung für Umluftsystem, je nach Lage der Küche zur Außenwand

Schwelldfreie Wohnung

Das Badezimmer sowie der Wohn- und Schlafraum sind mit dem Rollstuhl zugänglich. Die Sanitär-gegenstände, Schalter und Steckdosen können als Sonderwunsch auf rollstuhlgerechte Höhe gesetzt werden, Haltegriffe sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Darüber hinausgehende bauliche Maßnahmen, wie z.B. ein höheres oder breiteres Durchgangsmaß an Türen oder niedriger Einbau von Türklinken sind nicht vorgesehen, aber möglich.

Sanitärinstallation

Körperschallentkoppelte Kunststoff-entwässerungsleitungen, Trinkwasserversorgung mit wärmegeämmten Kunststoffrohren, Einrichtungsgegenstände sind Markenfabrikate: D-Code-Serie von Duravit oder gleichwertig

WC

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

Waschtisch

Hochwertige Keramik mit verchromtem Einhebelmischer, Kristallspiegel

Dusche

Bodengleicher, gefliester Duschbereich mit Duschrinne, Armatur als Einhebelmischer mit Unterputzmontage, verchromt, Handbrause und Brauseschlauch mit Wandstange, als Sonderwunsch: Duschtrennung

Sonderwunsch

Ein zusätzlicher Waschtisch, ein Waschmaschinenanschluss im Bad oder eine Badewanne können teilweise eingeplant werden

Waschen/Trocknen

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner im Waschaum im EG

Gartenhahn

Bei Wohnungen mit Dachterrasse: ein frostsicherer Gartenhahn auf Terrassenseite

Elektrozähler

Zählerschrank im EG, Absicherung der Stromkreise mit Elektrounterverteiltern in den Wohneinheiten unter Putz

Nebenträume

Leitungen als Aufputzmontage, pro Abstellraum Ausschalter und Steckdose auf Wohnungszähler, Waschmaschinen- und Trockneranschluss mit abschließbaren Steckdosen auf Wohnungszähler, Allgmeinräume und Treppenhausbeleuchtung mit Präsenzmelder, Beleuchtungskörper und Heizungsanschluss auf Allgmeinanzähler

Medien

Zuleitung von Übergabepunkt zur Wohnung. Netzwerksammelpunkt im Flur, weitere Verteilung in jedes Wohn- und Schlafzimmer als CAT 7 Leitung mit Datendose

Sprechanlage

Mit Ruftaster und mithörgesperrter Gegen-sprechanlage zur Haustüre und Wandapparat

Rauchmelder

Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Lithiumbatterie, 1 Stück je Schlafraum und Flur zur Wohnungstüre und 1 Stück je Gemeinschaftstreppehaus

Wohnungen

Weißer Großflächenschalter und Schukosteckdosen als Unterputzinstallation gemäß VDE-Richtlinien ohne Beleuchtungskörper, in jedem Raum ein Deckenauslass mit Ausschaltung, im Schlafzimmer und im Flur mit Kreuzschaltung, im Bad zusätzlich ein Wandauslass mit Serienschaltung, Kühlschranks-, Herd- und Spülmaschinenanschluss in der Küche
-28 Steckdosen pro 2-Zimmerwohnung,
-33 Steckdosen pro 3-Zimmerwohnung,
-38 Steckdosen pro 4-Zimmerwohnung,
Lage nach Wunsch der Käufer,
Einzelschaltung der Rollladenmotoren am Fenster, Balkon / Terrasse: Spritzwassergeschützte Steckdose, Auslass für Außenleuchte von innen schaltbar

Gartenanlage

Wege mit Betonsteinen, Roh- und Feinplanie um das Gebäude, Raseneinsaat und Bepflanzung, Setzungen im

Bereich der Arbeitsräume können nicht ausgeschlossen werden (1-2 Jahre)

Ausführung

Fa. Böhringer Creativbau GmbH ist verpflichtet, das gesamte Bauvorhaben nach Maßgabe des genehmigten Aufteilungsplans / der genehmigten Baupläne und der vorstehenden Baubeschreibung sowie in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bauvorschriften zu errichten. Das Bauwerk ist nach dem Stand der Technik und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst unverzüglich ab Baubeginn technisch einwandfrei schlüsselfertig zu erstellen und hierbei 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

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.

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, 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 Pauschalverträgen 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. Fa. Böhringer Creativbau GmbH vorbehalten. „Oder“-Positionen werden von Fa. Böhringer Creativbau GmbH entschieden. Die Auswahl und Anordnung der Bepflanzung wird von Fa. Böhringer Creativbau GmbH festgelegt.

Mehrwertsteuer

Alle Preise in der Baubeschreibung sind einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Wärmeschutz

Die Anforderungen an die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Energieeinsparverordnung (GEG), also Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Dämmung werden durch eine integrierte Lösung zwischen Gebäudehülle und Gebäudetechnik erreicht. Dazu erhält jeder Erwerber 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, um eine ständige Luftzirkulation zu gewährleisten. 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°C und eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 55%. Die Luftfeuchtigkeit ist durch ca. zehminütiges 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.

Die Abstellräume im Erdgeschoss liegen außerhalb der wärmeisolierten Hülle. Somit sind sie im Winter kalt und im Sommer durch das Außenklima kühl und feucht. Beispielsweise Textilien, Leder, Papier oder Holz eignen sich daher nicht für die Lagerung im Erdgeschoss.

Trittschall

Um Trittschallübertragungen zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel, die auf dem Boden stehen, nicht fest an Wände zu verschrauben.



Böhringer Creativbau GmbH
Wilhelmstraße 14
74072 Heilbronn
Fon 07131 / 74570 - 0
Fax 07131 / 74570 - 0
info@boehringer.net