



Mehrfamilienhaus

Friedrichstrasse 17

Hirschberg - Leutershausen

Die Umgebung - Rhein-Neckar-Region

Die Metropolregion Rhein-Neckar ist...

Die Metropolregion Rhein-Neckar liegt im Südwesten Deutschlands, wo sich die drei Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz treffen. 2,4 Millionen Menschen leben in diesem Ballungsraum, der nicht nur geprägt wird von Städten wie Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg, Worms, Speyer, Heppenheim oder Mosbach, sondern auch von der Natur des Odenwalds und der Pfalz.

Über Ländergrenzen hinweg arbeiten hier Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Verwaltung eng zusammen. Nicht nur in der Rhein-Neckar-Region wird dies als einer der entscheidenden Faktoren ihres Erfolges gesehen.

Gemeinsam mit ihren Nachbarregionen Frankfurt/Rhein-Main im Norden und Karlsruhe/Stuttgart im Süden bildet die Metropolregion Rhein-Neckar eines der Kraftzentren Europas.

...fortschrittlich

Die Region Rhein-Neckar zählt zu den wirtschaftlichen Motoren Deutschlands mit Global Playern wie BASF, SAP, Daimler, Roche, Freudenberg, Heidelberger Druckmaschinen, Heidelberg Cement, KSB oder Fuchs Petrolub. Sie ist zudem Heimat zahlreicher mittelständischer Unternehmen und von bekannten Marken wie Betty Barclay, Birkel, Capri Sun, Hornbach, Isover, Lamy, Nolte Möbel, Trekstor, Vile-da oder Zewa.

Das regionale Bruttoinlandsprodukt lag 2016 bei 95,3 Milliarden Euro. Über 60 % der in der Region produzierten Güter gehen in den Export. Branchenschwerpunkte sind Automotive, Maschinen- und Anlagenbau, Chemie, Informationstechnologie, Biotechnologie und Life-Sciences, Energie und Umwelt sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. In vielen dieser Bereiche nimmt die Region Rhein-Neckar nationale und internationale Spitzenpositionen ein.

Gemeinsam mit einer Vielzahl renommierter For-

schungseinrichtungen wie dem Europäischen Laboratorium für Molekularbiologie oder dem Deutschen Krebsforschungszentrum bilden die 22 Hochschulen der Rhein-Neckar-Region das kreative Umfeld für innovative Technologien. Im Großraum Mannheim-Heidelberg-Ludwigshafen sind mehr als doppelt so viele Fachkräfte in der Forschung beschäftigt wie im Bundesdurchschnitt. Sowohl Hochschulen als auch außeruniversitäre Wissenschaftsinstitutionen pflegen zudem einen regen Austausch mit der Wirtschaft und sorgen so für einen fruchtbaren Wissenstransfer von der Theorie in die Praxis.

In kaum einer anderen Region hat das Streben nach wissenschaftlicher Erkenntnis eine so lange Tradition wie in der Region Rhein-Neckar. Bereits 1386 wurde in Heidelberg die erste Universität Deutschlands gegründet. Heute sind mehr als 88.000 Studierende an den Hochschulen der Region eingeschrieben, davon etwa jeder Zehnte aus dem Ausland.



Bilder © Rhein-Neckar

...lebenswert

Die Rhein-Neckar-Region bietet alles, was das Leben schön und lebenswert macht. Über 110 Theater und Kleinkunsth Bühnen, mehr als 230 Museen und Galerien sowie zahlreiche Festivals stehen für kulturelle Vielfalt. Die Städte Heidelberg („City of Literature“) und Mannheim („City of Music“) sind Mitglieder im weltumspannenden Netzwerk „Creative Cities“ der UNESCO. Drei Weltkulturerbestätten (Kloster Lorsch, Limes, Dom zu Speyer) sowie über 120 Burgen, Dome und Schlösser prägen die geschichtsträchtige Landschaft – darunter weltbekannte historische Orte wie die Schlösser Heidelberg, Schwetzingen und Hambach.

Abseits des Großstadtbetriebs finden Naturliebhaber Ruhe und Erholung in den Wäldern von drei Naturparks (Pfälzerwald, Neckartal-Odenwald, Geopark Bergstraße-Odenwald). Eine vielfältige regio-

nale Küche, Spitzengastronomie und preisgekrönte Tropfen aus vier Weinanbaugebieten (Baden, Hessische Bergstraße, Pfalz, Rheinhessen) lassen die Herzen der Feinschmecker höher schlagen.

Auch sportlich ist die Region erstklassig – mit den Eishockey-Cracks der Adler Mannheim, den Handballern der Rhein-Neckar Löwen und der TSG Ludwigshafen-Friesenheim, den Fußballern von 1899 Hoffenheim oder den Golfern von St. Leon-Rot sowie mit packenden Motorsportevents auf dem Hockenheimring. Für olympische Spitzenleistungen sorgt der Olympiastützpunkt Metropolregion Rhein-Neckar. Im Breitensport sind die Möglichkeiten nahezu unerschöpflich. Über 2.700 Sportvereine bringen die Menschen zwischen Pfälzerwald und Odenwald in Bewegung.

© Rhein-Neckar

Die Gemeinde Hirschberg

Hirschberg an der Bergstraße ist ein Zusammenschluß der Gemeinden Großsachsen und Leutershausen zur Einheitsgemeinde seit dem 1. Januar 1975. Beide Ortsteile liegen an der Bergstraße, der Bundesstraße 3, in landschaftlich reizvoller Umgebung. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Weinheim sowie ein direkter Autobahnanschluß an die A5 (Anschlußstelle Hirschberg). Die Bundesstraße 3 bildet die Verbindung aller Orte entlang der Bergstraße.

Hirschberg an der Bergstraße ist bekannt für seine schönen Wander- und Spazierwege mit einmaliger Fernsicht ins Rheintal und auf die Berge des Odenwaldes.

Der fruchtbare Boden und die klimatische Vorzugslage an den sanft abfallenden sonnigen Vorhügeln des Odenwaldes ermöglichen den Anbau edler Obstsorten sowie den Wein- und Tabakanbau.

Sehenswert sind in Leutershausen das Schloss, die Wallfahrtskirche, die evangelische Kirche mit Ihrem Turm aus dem 14. Jahrhundert sowie das Glockenspiel am neuen Rathaus. In den Wäldern über Leutershausen finden Sie außerdem, über die gut ausgebauten Wanderwege bequem zu erreichen, die Reste der Ruine Hirschburg.

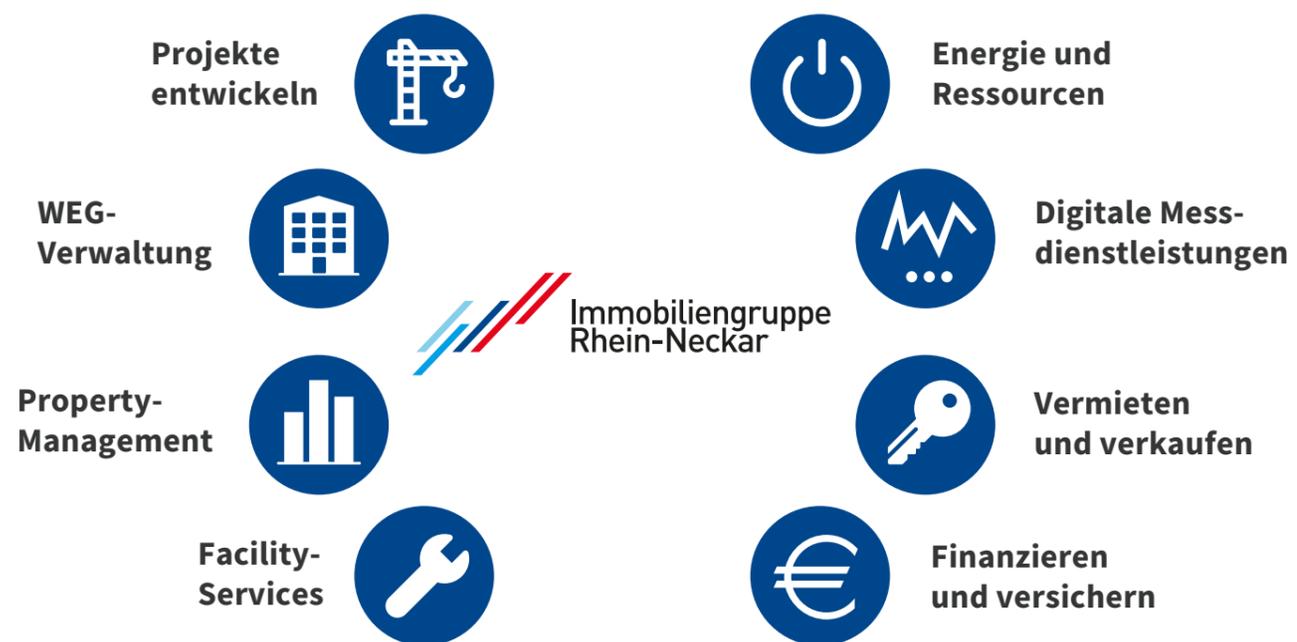
In Großsachsen ist der alte Ortskern mit der evangelischen Kirche aus dem 17. Jahrhundert mit ihrem charakteristischen Zwiebelturm sehenswert. Westlich von Großsachsen, inmitten von Obstfeldern finden Sie die Ruine der Villa Rustica, eines alten römischen Gutshofes, der im Sommer die dreiteilige Konzertreihe „Concerto Villa Rustica – Konzert in historischen Mauern“ beherbergt.

Der Bauherr



Mit über 70 Jahren Erfahrung und rund 3.000 Wohnungen im eigenen Bestand ist die Baugenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar ein etabliertes Unternehmen im Immobilienmarkt der Rhein-Neckar Region. Rund 6.000 Mitglieder vertrauen auf den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens. Die Kernkompetenzen der Familienheim Rhein-Neckar eG liegen dabei in der Vermietung des Eigenbestandes, der Projektentwicklung und der Bauträgertätigkeit. Zusammen mit unseren Tochtergesellschaften in der Immobiliengruppe Rhein-Neckar bieten wir deutschlandweit privaten und institutionellen Immobilieninvestoren und Eigentümergemeinschaften einen umfassenden Service in allen immobilienwirtschaftlichen Aufgabenstellungen.

Die wesentlichen Geschäftsbereiche der Immobiliengruppe Rhein-Neckar:

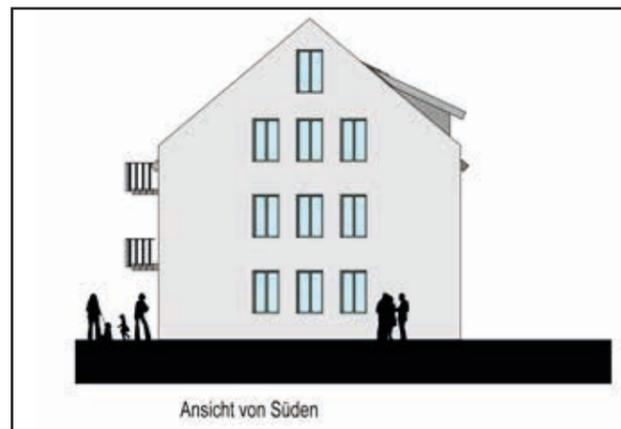


Wohnbeispiel



Das Projekt

Bei diesem Projekt handelt es sich um ein 9-Parteien-Haus. Der moderne architektonische Ansatz in Verbindung mit vielen verglasten Flächen gibt dem Haus ein zeitloses Erscheinungsbild. Die Wohnungen werden schlüsselfertig, d.h. inklusive Fliesen, Maler und Bodenbelagsarbeiten, übergeben. Jeder Wohnung ist ein eigener Parkplatz zugeordnet.



Die Ausstattung

- Zugeordneter Parkplatz zur Wohnung
- Fußbodenheizung
- Innovatives und umweltfreundliches Energiekonzept:
 - Heizwärme und zentrale Warmwasserbereitung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Digitale Steuerung der Trinkwasseranlage zur Sicherung der optimalen Wassertemperatur.
 Dadurch Energieeinsparungen bei gleichzeitiger Verbesserung von Komfort und Hygiene.
- Fenster- und Fenstertüren mit 3-facher Isolierverglasung als Kunststoff-Fenster mit Dreh-Kippbeschlag
- Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Wandhängendes Tiefspülklosett mit Einbauspülkasten in Badezimmer und WC
- Bad/WC gefliest
- Übrige Bodenflächen: Laminat
- Balkone



Wohnbeispiel

Wohnungsgrößen

Wohnungen	m ²
Wohnung 1 (EG)	ca. 101,50
Wohnung 2 (EG)	ca. 83,50
Wohnung 3 (EG)	ca. 102,00
Wohnung 4 (1 OG)	ca. 101,50
Wohnung 5 (1 OG)	ca. 83,50
Wohnung 6 (1 OG)	ca. 103,00
Wohnung 7 (DGI+II)	ca. 137,00
Wohnung 8 (DGI+II)	ca. 115,50
Wohnung 9 (DGI+II)	ca. 147,50

Geschossübersicht

Keller



Räume	m ²
Keller Wohnung 1	ca. 12,50
Keller Wohnung 2	ca. 17,00
Keller Wohnung 3	ca. 23,00
Keller Wohnung 4	ca. 9,00
Keller Wohnung 5	ca. 12,50
Keller Wohnung 6	ca. 12,50
Keller Wohnung 7	ca. 22,00
Keller Wohnung 8	ca. 16,00
Keller Wohnung 9	ca. 21,00

Erdgeschoss

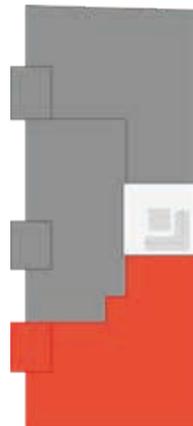
1. Obergeschoss

1. Dachgeschoss

2. Dachgeschoss



Grundriss Wohnung 1



Räume	m ²
Abstellraum	ca. 2,00
Bad	ca. 7,00
Kind	ca. 14,00
Schlafen	ca. 15,50
WC	ca. 2,00
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 52,00
Terrasse	ca. 9,00
Grundfläche Gesamt	ca. 101,50

Die Wohnfläche in dieser Wohnung beträgt ca. 96,50 m².
Die Nutzfläche inklusive Keller beträgt ca. 109,50 m².
Bei der Grundflächenberechnung ist die Terrasse/Balkon mit der gesamten Fläche eingerechnet.

Grundriss Wohnung 2



Räume	m ²
Abstellraum	ca. 1,50
Bad	ca. 6,50
Kind	ca. 10,50
Schlafen	ca. 15,00
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 41,50
Terrasse	ca. 8,50
Grundfläche Gesamt	ca. 83,50

Die Wohnfläche in dieser Wohnung beträgt ca. 79,50 m².
Die Nutzfläche inklusive Keller beträgt ca. 96,50 m².
Bei der Grundflächenberechnung ist die Terrasse/Balkon mit der gesamten Fläche eingerechnet.

Grundriss Wohnung 3



Räume	m ²
Abstellraum	ca. 2,00
Bad	ca. 7,00
Kind	ca. 14,00
Schlafen	ca. 16,00
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 54,50
Terrasse	ca. 8,50
Grundfläche Gesamt	ca. 102,00

Die Wohnfläche in dieser Wohnung beträgt ca. 97,50 m².
Die Nutzfläche inklusive Keller beträgt ca. 120,50 m².
Bei der Grundflächenberechnung ist die Terrasse/Balkon mit der gesamten Fläche eingerechnet.

Grundriss Wohnung 4



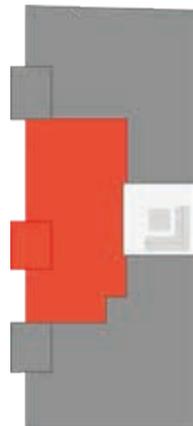
Räume	m ²
Abstellraum	ca. 2,00
Bad	ca. 7,00
Kind	ca. 14,00
Schlafen	ca. 15,50
WC	ca. 2,00
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 52,00
Balkon	ca. 9,00
Grundfläche Gesamt	ca. 101,50

Die Wohnfläche in dieser Wohnung beträgt ca. 96,50 m².
Die Nutzfläche inklusive Keller beträgt ca. 105,50 m².
Bei der Grundflächenberechnung ist die Terrasse/Balkon mit der gesamten Fläche eingerechnet.

Grundriss Wohnung 5



Räume	m ²
Abstellraum	ca. 1,50
Bad	ca. 6,50
Kind	ca. 10,50
Schlafen	ca. 15,00
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 41,50
Balkon	ca. 8,50
Grundfläche Gesamt	ca. 83,50



Die Wohnfläche in dieser Wohnung beträgt ca. 79,50 m².
Die Nutzfläche inklusive Keller beträgt ca. 92,00 m².
Bei der Grundflächenberechnung ist die Terrasse/Balkon mit der gesamten Fläche eingerechnet.

Grundriss Wohnung 6

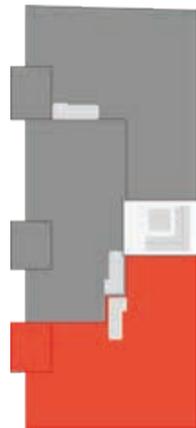


Räume	m ²
Abstellraum	ca. 2,00
Bad	ca. 7,00
Kind	ca. 14,00
Schlafen	ca. 16,00
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 54,50
Balkon	ca. 9,50
Grundfläche Gesamt	ca. 103,00



Die Wohnfläche in dieser Wohnung beträgt ca. 98,00 m².
Die Nutzfläche inklusive Keller beträgt ca. 110,50 m².
Bei der Grundflächenberechnung ist die Terrasse/Balkon mit der gesamten Fläche eingerechnet.

Grundriss Wohnung 7 (DG1 + DG2)



Räume	m ²
Bad	ca. 7,00
Galerie	ca. 19,00
Kind	ca. 14,00
Schlafen	ca. 15,50
Speicher-Zimmer	ca. 19,00
WC	ca. 3,00
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 50,50
Balkon	ca. 9,00
Grundfläche Gesamt	ca. 137,00

Die Wohnfläche in dieser Wohnung beträgt ca. 99,00 m².
Die Nutzfläche inklusive Keller beträgt ca. 120,50 m².
Bei der Grundflächenberechnung ist die Terrasse/Balkon mit der gesamten Fläche eingerechnet.

Grundriss Wohnung 8 (DG1 + DG2)



Räume	m ²
Bad	ca. 6,50
Galerie	ca. 12,50
Kind	ca. 10,50
Schlafen	ca. 15,00
Speicher-Zimmer	ca. 22,00
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 40,50
Balkon	ca. 8,50
Grundfläche Gesamt	ca. 115,50

Die Wohnfläche in dieser Wohnung beträgt ca. 86,00 m².
Die Nutzfläche inklusive Keller beträgt ca. 102,00 m².
Bei der Grundflächenberechnung ist die Terrasse/Balkon mit der gesamten Fläche eingerechnet.

Grundriss Wohnung 9 (DG1 + DG2)



Räume	m ²
Abstellraum	ca. 2,50
Bad	ca. 7,00
Galerie	ca. 20,00
Kind	ca. 14,00
Schlafen	ca. 16,00
Speicher-Zimmer	ca. 20,00
WC	ca. 2,50
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 56,00
Balkon	ca. 9,50
Grundfläche Gesamt	ca. 147,50

Die Wohnfläche in dieser Wohnung beträgt ca. 107,50 m².
Die Nutzfläche inklusive Keller beträgt ca. 128,50 m².
Bei der Grundflächenberechnung ist die Terrasse/Balkon mit der gesamten Fläche eingerechnet.

Baubeschreibung

KONZEPTION

Der Neubau auf einer Grundstücksgröße von ca. 730 m² liegt im Ortsteil Leutershausen. Das Grundstück ist eben.

Die Wohnungen sind so konzipiert, dass die Transmissionswärmeverluste und der Jahresprimärenergiebedarf den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) für Neubauten genügen bzw. diese unterschreiten.

Die gesetzliche Auflage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) regenerative Energien einzusetzen wird dadurch erreicht, dass neben der hochwertigen Dämmung eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe nach den Vorgaben der Fachingenieure eingebaut wird. Das Dämmkonzept wurde von einem qualifizierten Dipl. Ingenieur, der auch den Gebäudeenergieausweis erstellt und diesen nach Abschluss der Baumaßnahmen den Käufern vorlegt, entwickelt. Die Projekt- und Bauleitung kontrolliert die Vorgaben der Fach- und Energieplaner.

Die Baugenehmigung liegt bereits vor.

Folgende Leistungen und Arbeitsschritte werden bei der Erstellung des Gebäudes erbracht:

ROHBAU

Erdarbeiten

Fachgerechter Aushub für die Unterkellerung, entsprechend dem Geländeverlauf des Grundstücks, sowie Abfuhr des überschüssigen Erdmaterials.

Die Arbeitsräume werden nach Fertigstellung des Rohbaus und erfolgter Abdichtung fachgerecht mit geeignetem Erdmaterial wieder verfüllt.

Entwässerungsarbeiten

Sämtliche Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen im Erdreich werden nach den Vorschriften der zuständigen Behörden errichtet und an die öffentlichen Grundleitungen angeschlossen. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück über einen Sickerschacht versickert.

Abdichtungsarbeiten

Die Kelleraußenwände erhalten eine Abdichtung nach Vorgaben des Bodengutachters.

Betonarbeiten

Die Fundamente, Bodenplatten, Geschossdecken und die Kelleraußenwände werden in Stahlbeton hergestellt, nach der Bemessung des Tragwerkplaners. Die Stahlbetondecken können auch als Halbfertigteildeckenplatten mit Aufbeton hergestellt werden.

Die Aufzugsschachtwände werden in Stahlbeton oder in Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Tragende Wände können sowohl in Stahlbeton als auch in Kalksandsteinmauerwerk hergestellt werden. Die Wahl der Tragkonstruktion richtet sich nach den Vorgaben des Tragwerkplaners und den Schallschutzbestimmungen nach Mindestanforderungen der DIN 4109 Teil 1.

Maurerarbeiten

Die Außenwände, die tragenden Innenwände und die Wohnungstrennwände werden in Kalksandsteinmauerwerk (Dimension nach den Angaben des Tragwerkplaners und Schallschutzvorgaben) errichtet.

Raumtrennwände, stellenweise Flurwände und stellenweise Wohnungstrennwände können auch als Metallständerwerk, System Knauf oder gleichwertig, mit Gipskartonbeplankung und innenliegender Schallschutzdämmung erstellt werden.

AUSBAU

Dacharbeiten

Das Gebäude erhält ein Satteldach mit Betondachsteinen und einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion. Die Dämmstärken richten sich nach den Berechnungen der Energieeinsparverordnung 2016 und den Berechnungen der Fachplaner oder des Statikers.

Die Entwässerung erfolgt über Rinnen, die an die Regenentwässerung angeschlossen sind.

Blechenerarbeiten

Sämtliche Verwahrungsbleche und Attikableche werden aus Titanzink, Aluminium oder Edelstahl hergestellt – je nach Vorgabe des zuständigen Amtes.

Fassadenarbeiten/Wärmedämmverbundsystem

Das gesamte Gebäude wird mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Gesamtstärke der Dämmung wird gemäß den Berechnungen des Fachplaners, auf Basis der Energieeinsparverordnung 2016, bemessen.

Die Farbe des Oberputzes wird weiß geplant.

Metallbauarbeiten

Die Hauszugangstür wird in Aluminiummetallbauweise, farblich passend zu den Fenstern oder als Kontrast, nach Wahl des Bauträgers, ausgeführt. Die Hauszugangstüren erhalten außen einen Griffholm oder Stange, innen Drücker-Garnitur mit Rosette, elektrischen Türöffner, Obentürschließer mit Rastfeststellung.

Fensterarbeiten

Fenster/Fenstertüren/Balkontüren

Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, weiß.

Balkontüren erhalten, wo erforderlich, niedere Schwellen. (Sonderbauweise, die Flachdachrichtlinie wird nicht erfüllt)

Bodentiefe Fenster erhalten eine Brüstungsverglasung aus Sicherheitsglas, ausgenommen Erdgeschoss

Die Fenster der Bäder und WCs erhalten eine Ornamentverglasung, z. B. Master-Carré oder Satinato oder gleichwertig.

Fensterbänke innen

In den Bädern und Küchen werden die Fensterbänke gefliest.

Alle Fensterbänke in den Wohnräumen werden in Naturstein oder Kunstharzstein ausgeführt.

Fensterbänke außen

Außenfensterbänke in Aluminium, Farbe an die Fensterfarbe angeglichen – innen werden die Laibungen, Stürze und Brüstungen, wo notwendig, verputzt oder gespachtelt.

Die Fensterbänke im Bereich von Balkontüren werden in der Farbe Alu Natur eloxiert, und trittfest ausgeführt. Kellerfenster als verzinkte Stahlfenster oder aus Kunststoff – nach Wahl des Bauträgers.

Rolladenarbeiten

Fenster erhalten grundsätzlich außen liegende Rollläden, Bedienung elektrisch – teilweise mit Kurbel. Fenster, welche eine Fassadenöffnung von weniger als 1 m² ausweisen, erhalten keine Verschattungsanlagen.

Fenster und Türen des Treppenhauses, Kellerfenster, Dachflächenfenster und der angrenzenden Flure erhalten weder Rollläden noch Verschattungsanlagen.

Schlosserarbeiten

Geländer

Treppengeländer als Schlosserkonstruktion mit Flachstahlstäben, teilweise farblich behandelt und mit aufgesetztem Handlauf

Balkone

Balkone in Stahlbeton. Die Flachstahlgeländer im Außenbereich erhalten eine Verzinkung als Korrosionsschutz.

Beläge Terrassen/Balkone

Die Terrassen im EG erhalten einen Belag aus Betonwerkstein, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Die Balkone in den Obergeschossen erhalten einen Belag aus Douglasienholz oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers.

Heizung/Lüftung

Heizung

Die gemeinsame Heizzentrale befindet sich im Keller. Die Versorgung des Gebäudes erfolgt über eine Wärmepumpe im Außenbereich.

Die Wohnräume einschl. Küche und Bad erhalten eine Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizung wird raumweise durch Raumthermostate geregelt. Der Wärmemengenverbrauch wird durch Wärmemengenzähler gemessen, die stellvertretend für die Eigentümer vom Verwalter beim Ables- und Abrechnungsunternehmen gemietet werden.

Trinkwasseranlage

Die gemeinsame Trinkwasseranlage wird fortlaufend über motorisierte Kugelhähne sowie Ultraschallwasserzähler und Temperaturtauchfühler so geregelt, dass der hydraulische Abgleich und damit die optimale Wassertemperatur und -menge gesichert ist.

Lüftung

Die innen liegenden Bäder werden mit Lüftern mit Intervallsteuerung, dh. vorprogrammierter Nachlaufzeit, ausgestattet. Auf eine regelmäßige Stoßlüftung

aller Räume zum Ausbringen der Baufeuchte und zum Erreichen der Luftwechselrate ist unbedingt zu achten.

Elektro

Die Ausführung der Installation erfolgt nach VDE-Vorschrift und den technischen Anschlussbedingungen des örtlichen Stromversorgers.

Die Leitungsinstallation in den Wohnräumen und Treppenhäusern erfolgt unter Putz; in den Kellerräumen auf Putz. Die Zählerplätze zur Messung der elektrischen Energie werden im Keller installiert. Jede Wohneinheit erhält einen Elektro-Unterverteiler in der Wohnung.

Das Gebäude wird, falls verfügbar, an ein Breitbandkabelnetz angeschlossen.

Die Beleuchtung der Außenfläche und Wege erfolgt durch Wandleuchten, nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers. Die Hauseingänge werden mit Leuchten und Bewegungsmeldern ausgestattet.

Die Ausstattung der nachfolgend aufgeführten Räume erhält ein Schalterprogramm eines deutschen Herstellers, Farbe weiß.

Flure

1 bis 2 Deckenbrennstellen, 2 bis 3 Steckdosen, 1 Video-Gegensprechanlage, 1 Telefondose (WÜP), 1 Multimediaanschlussdose (TV, Internet/Telefon; WÜP).

Kochen

1 bis 2 Deckenbrennstellen, 4 Steckdosen, 1 gemeinsamer Starkstromanschluss für Herd und Backofen, 1 Steckdose Spülmaschine, 1 Steckdose Kühlschrank, 1 Steckdose für den Dunstabzug (Umluft).

Bad

1 Deckenbrennstelle, 1 Doppelsteckdose im Bereich des Waschbeckens, 1 Steckdose unter Lichtschalter.

Duschbad

1 Deckenauslass, 1 Doppelsteckdose pro Waschtisch.

Separates WC

1 Wand- oder Deckenbrennstelle, 1 Steckdose.

Abstellraum

1 Deckenbrennstelle

Schlafen

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen, 1 TV-Dose mit Koax + Cat. 7 Leerdose.

Kinder-/Arbeitszimmer

1 Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen, 1 TV-Dose mit Koax + Cat. 7 Leerdose.

Wohnen

2 Deckenbrennstellen, teilweise Wechselschaltung, 6 Steckdosen, 1 TV-Dose mit Koax + Cat. 7 Leerdose.

Balkone/Terrassen/Dachterrassen

1 Wandleuchte nach Wahl des Bauträgers von innen schaltbar, Feuchtraumsteckdose (bei Terrassen im EG und 1. OG von innen schaltbar, mit Kontrollleuchte).

Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Waschmaschinenanschluss mit zusätzlicher Steckdose für Kondentrockner. Standort für den Waschmaschinen- und Trockneranschluss ergibt sich aus den entsprechenden Planungsunterlagen.
Kellerräume

1 Deckenleuchte mit Schiffsarmatur, 1 Steckdose.

Allgemein/Gemeinschaftsräume

Flure und Treppenräume erhalten Decken- und Wandleuchten, nach Wahl des Bauträgers, geschaltet über Präsenz- oder Bewegungsmelder. Gemeinschaftsräume erhalten Decken- oder Wandleuchten, nach Wahl des Bauträgers, geschaltet über Lichtschalter.

Trockenbauarbeiten/Gipswände

Die Raumtrennwände und teilweise auch Wohnungstrennwände werden als Metallständerkonstruktion, System Knauf oder gleichwertig, mit Gipskartonbeplankung und innenliegender Schallschutzdämmung errichtet.

Innenputzarbeiten

Alle massiv errichteten Wohnungswände erhalten je nach Einbauort sowie nach Wahl des Bauträgers einen neuen, einlagigen Gips- oder Kalkzementputz. Die Putzoberflächen werden tapezierfähig, geeignet für Raufasertapete, hergestellt.

Die gemeinschaftlichen Flure und Treppenräume erhalten einen Grundputz und als Oberputz einen feinkörnigen Reibputz oder alternativ ein Malerflies glatt mit Dispersionsanstrich, Farbgestaltung nach Wahl des Bauträgers.

Die Kellerwände verbleiben bis auf die Treppenhauswände unverputzt.

Estricharbeiten

Sämtliche Wohnungen erhalten Estrichaufbauten, geeignet für Fußbodenheizungen. Die Aufbauart und -höhe richtet sich nach den schallschutztechnischen Anforderungen. Der Flur und das Treppenhaus erhalten ebenfalls Estrichaufbauten.

Bodenbelagsarbeiten

In Wohn- und Schlafräumen, Koch- und Essbereichen sowie Fluren – und soweit vorhanden –

Kinderzimmern wird Laminatbelag der Firma Meister eichenoptik oder gleichwertig, schwimmend verlegt. Die Verlegung erfolgt im unregelmäßigen Verband. Sockelleisten passend zum Bodenbelag.



Beispieldarstellung Laminat

Fliesenarbeiten



Beispieldarstellung Bad

Die Böden in Bädern, WC-Räumen sowie den Ab-

stellräumen der Wohnungen erhalten einen Farbton Beige oder Grau – Format ca. 30 cm x 60 cm oder gleichwertig nach Festlegung des Bauträgers.

Die Wände in den Bädern und WC-Räumen werden teilweise mit Wandfliesen ausgestattet. Im Duschbereich werden die Wände mindestens bis auf circa 210 cm Höhe gefliest.

Die Beläge des Treppenhauses, der Treppenstufen und der angrenzenden Flure werden in großformatigen Naturstein nach Wahl des Bauträgers ausgestattet.



Beispieldarstellung Naturstein

Sanitärausstattung

Die Anzahl und Größe der Sanitärobjekte wird entsprechend den Grundrissplänen ausgeführt.

Waschtisch Bad

Keramik-Waschtisch, Fabrikat Mystyle oder gleichwertig, Farbe Weiß, Größe nach Planung. Einhand-Waschtischarmatur, oder gleichwertig.



Waschtisch in WC-Räumen

Keramik-Waschtisch, Fabrikat Mystyle oder gleichwertig, Farbe Weiß, Größe nach Planung. Einhand-Waschtischarmatur, oder gleichwertig



WC

Keramik-Wandtiefspülklosett, Fabrikat Mystyle oder gleichwertig, WC-Sitz weiß, Drückerplatte in Weiß für Unterputz-Spülkasten.



Dusche

Der Duschbereich wird mit einer flachen Duschwanne ausgebildet, Größe gemäß Planung, Duschkabine aus Glas, Brausebatterie mit Bedienhebel unter Putz. Typ Mystyle Duschstange mit Handbrause.

Badewanne

(nur in gemäß Planung dafür vorgesehenen Wohneinheiten)

Badewanne, Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig, Größe gemäß Planung. Farbe Weiß, mit Wannenfüßen, jeweils auf dem Rohboden montiert, Unterputz-Brausebatterie mit Bedienhebel, Schlauch, Handbrause mit Wandhalter.



Küche

Eckventil für Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Anschluss für Geschirrspülmaschine und Abwasser. Lage aller Komponenten unmittelbar am Steigschacht.

Wasseruhren auf Mietbasis, die stellvertretend für die Eigentümer vom Verwalter beim Ablese- und Abrechnungsunternehmen gemietet werden, Absperrarmaturen für Warm- und Kaltwasser verchromt.

Bewässerung Außenanlagen

Zur Bewässerung der Aussenanlagen wird jede Wohneinheit im Erdgeschoss mit einem frostsicheren Außenwasserhahn ausgestattet, deren Verbrauch in der jeweiligen Wohneinheit gemessen wird (Nur bei eingeräumtem Sondernutzungsrecht, nur im EG.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren

Alle Wohnungseingangstüren bestehen aus Schallschutztüren im Sinne der Mindestanforderung der DIN 4109 einschließlich Profilzylinder. Die Drücker-Garnituren mit Knauf und Drücker in Edelstahl werden in Anlehnung an die der Zimmertüren ausgeführt. Die Türblattoberfläche besteht aus einer weißen Beschichtung.

Zimmertüren

Die Zimmertüren, inklusive Umfassungszargen und Türblättern werden als Holztüren in weiß mit Einsteckschloss mit Buntbart, Edelstahl-Drücker-Garnitur mit Rosettenabdeckung ausgeführt.

Maler- und Tapezierarbeiten

Innenwände und Decken der Wohnungen erhalten eine Raufasertapete mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Deckenuntersichten, die Untersichten der Treppenläufe und die Treppenwangen werden gespachtelt und erhalten einen Tapeten- oder Dispersionsfarbanstrich. Die gemeinschaftlichen Flure sowie die Treppenhauswände werden mit einem weißen Oberputz versehen oder erhalten ein Malerflies glatt mit Dispersionsanstrich nach Wahl des Bauträgers. Wände und Decken der Kellerräume, deren Anbindeflure sowie Funktionsräume (z. B. Trockenraum) erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Die Böden erhalten einen Anstrich.

Maisonette Treppen

Maisonettetreppen werden in Stahlkonstruktion mit aufgesetzten Holzstufen ausgeführt. Das dazugehörige Stahlgeländer erhält einen Holzhandlauf. Dies trifft ausschließlich auf mehrgeschossige Wohnungen zu.

Aufzug

Das Gebäude wird mit einem Aufzug nach Wahl des Bauträgers, ausgestattet. Dieser fährt alle Etagen außer DG II an.

Kellerabtrennungen

Gipskartonständerwände dienen als Kellertrennwände. Die Tür zum zugeordneten Keller erhält eine Schließung, welche in die bestehende Schließanlage integriert wird und mit der Wohnungsabschlusstür gleichschließend ist.

Briefkasten-Klingel-Anlage

Die Briefkasten-Klingel-Anlage wird als Leichtmetallkonstruktion mit Einbrennlackierung und integrierter Kamera ausgeführt. Farbe nach Wahl des Bauträgers. Lage der Briefkasten-Klingel-Anlage nach Wahl des Bauträgers. Die Gegensprechanlage wird als Video-Gegensprechanlage ausgeführt.

Schließanlage

Zentralschließanlage für die Hauseingangstür, Wohnungstür und Kellertüren gleichschließend. Jeder Erwerber erhält sechs Schlüssel.

Baureinigung

Sämtliche sichtbaren Oberflächen werden vor der Wohnungsabnahme grundgereinigt. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Beschilderung

Die Technik- und Funktionsräume erhalten eine Beschilderung.

Außenanlagen

Errichtung der Außenanlage einschließlich der neuen Wege und Stellplätze, erfolgt in wasser-durchlässigem Pflaster oder gleichwertigem teilversickerungsfähigem Material. Ausführung ge-

mäß Außenanlagenplan. Dieser Belag verträgt kein Streusalz.

Landschaftsbauarbeiten

Die Grünflächen werden mit Raseneinsaat gemäß Außenanlageplan ausgestattet.

Fahrradabstellplatz

Es werden Fahrradabstellplätze im UG geschaffen.

Müllplatz

Der Müllplatz befindet sich im Bereich der Stellplätze.

Brandschutz

Die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung des baulichen Brandschutzes werden gemäß den Vorgaben der Baugenehmigung umgesetzt.

SONSTIGES

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt gefertigt, Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer und/oder baulicher Erfordernisse und Weiterentwicklungen oder ähnlicher Umstände eintreten. Abweichungen und Änderungen sind demnach ohne Zustimmung des Erwerbers möglich.

Die in Grundrissen, Lageplan und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Spaliere, gestalteten Gemeinschaftsflächen, Gartenmöbel etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Die Maße der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Wohnflächenberechnung ermittelt. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“

bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen (Toleranzen im Hochbau DIN 18201/18202) möglich.

Mit dieser Baubeschreibung verlieren alle früheren Baubeschreibungen, Prospekte etc. zu diesem Bauvorhaben ihre Gültigkeit. Bei der Wohnflächenberechnung kann es aufgrund der statischen Dimensionierung von Bauteilen und Anforderungen aus der Haustechnikplanung bei den angegebenen Wohnflächen zu Abweichungen von bis zu 2 % kommen.

ZUSÄTZLICHE HINWEISE

Die durch die Sonderwünsche gegenüber den Quadratmeterangaben der vertraglich vereinbarten Wohnungsgrundrisse eventuell entfallenden Wohnflächen führen nicht zu einer Kaufpreisminderung. Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können gegen Aufpreis berücksichtigt werden, wenn sie rechtzeitig vor der Vergabe und vor Beginn der jeweiligen Handwerker-tätigkeit beim Bau-träger schriftlich angefragt, vom Käufer in Auftrag gegeben und vom Bau-träger gegengezeichnet werden, vorbehaltlich einer Prüfung auf die Möglichkeit der Ausführung. Die Kosten der jeweiligen Sonderwünsche werden Käufer entsprechend berechnet. Durch Sonderwünsche verursachte Verzögerungen in der Fertigstellung hat der Käufer zu vertreten; können Sonderwünsche nicht ausgeführt werden, so berührt dies den Erwerbsvertrag nicht.

Alle Räume sind in den kalten Jahreszeiten ständig zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst feuchte Wandstellen auftreten können. Für konstruktionsbedingte Abrisse von elastischen Verfugungen im Bereich der Fliesen wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt generell bei unterschiedlichen Materialübergängen. Der Bewegungsprozess, der nach ca. 2 Jahren beendet ist, ist eine unumgängliche Folge der Austrocknung sowie des thermischen Verhaltens unterschiedlicher Baustoffe und Bauteile. Im Bereich von Aufschüttungen, Auffüllungen etc. können im Laufe der Zeit Setzungen auftreten, so dass z. B. Nachfüllungen bzw. Nachverlegungen von Plattenbelägen (z. B. Erdterrassen, Außen-

anlagen, Zuwegung) notwendig werden. Diese Setzungen sind generell von der Gewährleistung ausgeschlossen. Für die Bepflanzung kann nur eine 2-Jährige Gewährleistung übernommen werden, wenn diese nach der Abnahme/Übergabe von der Eigentümergemeinschaft bzw. der von ihr beauftragten Verwaltung vertragsgemäß gepflegt wird.

Für technische Einrichtungen sind von der Eigentümergemeinschaft Wartungsverträge abzuschließen. Auch elastische Verfügen bedürfen der laufenden Pflege; wird hier kein entsprechender Wartungsvertrag abgeschlossen, so besteht hier wie zuvor erwähnt kein Gewährleistungsanspruch. Die Kosten für die Wartungsverträge trägt die Eigentümergemeinschaft.

Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Mannheim, 17.04.2020

Erstausstattung/Versorgererstaussattung

Das Gebäude wird bei Übergabe an die Eigentümergemeinschaft funktionsfähig „geliefert“. Um dies reibungslos in der Übergabe zum WEG-Verwalter zu gestalten, werden Leistungen auf Rechnung der WEG, falls verfügbar, wie folgt stellvertretend vom Verwalter für die Eigentümer vergeben.

Allgemeinstrombezug: Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH*, 2-Jahresvertrag

Messtechnik: Qivalo GmbH*, 10-Jahresvertrag mit marktüblichen Konditionen

WEG-Verwaltung: Treubau GmbH*, 3-Jahresvertrag

Telekommunikation: Telekom im Hause anliegend, Anschluss für jede Einheit sep.

TV/Multimedia: Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH*, 10-Jahresvertrag

Heizungswartung: Wartungsvertrag mit Heizungs-firma

Müllentsorgung: Bereitstellung in haushaltsüblichen Einheiten

Fahrstuhlwartung: Wartungsvertrag mit Fahrstuhlhersteller

Rauchmelder: Qivalo GmbH*, 10-Jahresvertrag mit marktüblichen Konditionen

Trinkwasseranalytik (z.B. Legionellenprüfung): Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH*, 2-Jahresvertrag

Wartung der Trinkwasseranlage: ACTAQUA GmbH, 10-Jahresvertrag mit marktüblichen Konditionen

*) Beteiligungsunternehmen der Familienheim Rhein-Neckar eG

Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte

Gegenstand dieses Prospekts ist die Darstellung einer konkreten Liegenschaft in Hirschberg. Alle im Prospekt dargelegten Zahlen, Daten und Fakten entsprechen nach bestem Wissen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung und geben, aus Sicht der Prospektherausgeberin und Verkäuferin, wesentliche Umstände für die Anlageentscheidung wieder. Soweit wie möglich wurden alle zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannten bzw. erkennbaren Sachverhalte und Entwicklungen berücksichtigt. Aufgrund des Erstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die im Prospekt genannten Zahlen, Daten und Fakten im Zeitverlauf noch Anpassungen unterliegen. Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gewissenhafter Prüfung Irrtümer aufgetreten sind oder sich Schreibfehler eingeschlichen haben.

Die Familienheim Rhein-Neckar eG erbringt in Ihrer Funktion als Prospektherausgeberin und Verkäuferin auch durch die Erstellung dieses Prospekts keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern vorbehalten ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen zur Nutzung als Kapitalanlage oder auf die wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat bei fachkundigen dritten Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Projekts beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile. Alle diese Faktoren sind nicht nur der allgemeinen Entwicklung der regionalen und globalen Immobilienmärkte unterworfen, sondern darüber hinaus sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel, etwa in Form von Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung wie auch der verwal-

tungs- und steuerrechtlichen Praxis. Für den Inhalt des Prospektes ist daher immer nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgebend.

Die im Prospekt gezeigten Fotos, Illustrationen und sonstigen Darstellungen dienen lediglich der Visualisierung und sind nicht als wesentliche Elemente im Sinne einer Baubeschreibung zu verstehen. Die tatsächliche Gestaltung und die Bauausführung könnten im Einzelfall hiervon abweichen. Durch die im Prospekt gezeigten Fotos, Illustrationen und sonstigen Darstellungen werden auch keine Beschaffenheit vereinbart, dies bleibt dem abzuschließenden Vertrag vorbehalten.

PROSPEKTVERANTWORTUNG UND VOLLMACHT

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und in den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernimmt – unter den Einschränkungen dieser Haftungsausschlüsse und Angabenvorbehalte – die Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin hat deswegen auch als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Aussagen zum Prospektinhalt abzugeben. Das Gleiche gilt für vom Prospekt abweichende Angaben.

Die Familienheim Rhein-Neckar e.G. erteilt auch in dem Fall, in dem externe Vertriebspartner mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt werden, diesen keinerlei rechtsgeschäftliche Vollmachten. Damit sind diese beauftragten Gesellschaften und Personen nicht berechtigt, verbindliche Zusagen oder Nebenabreden, auch nicht solche, die vom Inhalt dieses Prospektes abweichen oder darüber hinausgehen, zu treffen.

Sie sind damit weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Familienheim Rhein-Neckar e.G. ermächtigt, noch dürfen sie Erklärungen, Zahlungen

oder Leistungen verbindlich für diese entgegennehmen.

Es handelt sich bei den beauftragten Vertriebsgesellschaften nicht um Erfüllungsgehilfen der Familienheim Rhein-Neckar e.G.

Soweit im Prospekt Personen in ihrer Funktion als gesetzliche Vertreter der Prospektherausgeberin oder anderer beteiligter Vertragspartner genannt werden, dient dies lediglich der Verdeutlichung der Vertretungsbefugnisse. Eine eigenständige Werbung mit der persönlichen Reputation dieser Personen ist nicht gewollt.

VERJÄHRUNG

Ersatzansprüche wegen fehlerhafter oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Prospektherausgeberin verjähren, soweit sie nicht auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung beruhen, ein Jahr nach Kenntniserlangung eines solchen Fehlers, spätestens jedoch drei Jahre nach Herausgabe des Prospekts.

RECHTE

Die Prospektherausgeberin weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte wie auch Fotos und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird ausdrücklich untersagt.

Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil dieses Prospektes darf – auch außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes, ohne ausdrückliche Genehmigung der Prospektherausgeberin in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm oder welches Verfahren auch immer, reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanlagen, verwendbare Sprache übertragen werden.

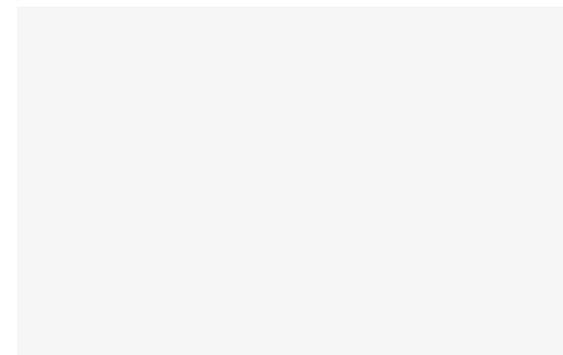


Ihr Kontakt zu uns

Auf Wunsch sind wir Ihnen bei der Suche nach einem Finanzierungspartner für Ihr Eigenheim gerne behilflich. Unter anderem bietet die L-Bank Baden-Württemberg ein Förderdarlehen und eine umfangreiche Beratung und Begleitung bis zur Kaufvertragsbeurkundung an.

Das vorliegende Verkaufsprospekt stellt einen Planungsstand dar und gilt als nicht verbindlich. Die Außen- und Innenvisualisierungen, Grundrisse und Ausstattung entsprechen nicht zwangsläufig der tatsächlichen Gestaltung der Immobilie und können im Laufe der Planungs- und Bauphase noch variieren. Abgebildete Einrichtungsgegenstände sind beispielhaft und nicht im Ausstattungsumfang enthalten. Ein Rechtsanspruch kann nicht geltend gemacht werden. Eine Haftung seitens des Vertriebspartners ist ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner





Familienheim Rhein-Neckar eG

M7, 24

68167 Mannheim

Tel. 0621-30014-0

info@fh-rn.de

www.fh-rn.de

Stand 07/2020