

# 20 attraktive Wohneinheiten & 2 Gewerbeeinheiten mit Blick auf den Neckar und Burg Hornberg



*Wir bauen, Sie leben.*

*Unverbindliche Illustration!*

**SMBY**  
BAUTRÄGER GMBH

Bauträger  
Mehmet Demirbas  
Tel.: 0152 2496 4289  
[info@smby-bautraeger.de](mailto:info@smby-bautraeger.de)

**M & B**  
IMMOBILIEN

Immobilienmakler  
Yusuf Demirbas  
Tel.: 0176 3214 8607  
[info@m-b-immo.de](mailto:info@m-b-immo.de)

# Daten

|                          |                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Objektart:               | Wohn- & Geschäftshaus                                        |
| Objekttyp:               | Mehrfamilienhaus mit Gewerbe                                 |
| Bauweise:                | Massiv - KfW55 Standart                                      |
| Dachtyp:                 | Flachdach                                                    |
| Vermarktungsart:         | Kauf                                                         |
| Baujahr:                 | 2025                                                         |
| Grundstücksfläche:       | 2564 m <sup>2</sup>                                          |
| Wohnfläche:              | 1972 m <sup>2</sup>                                          |
| Nutzfläche:              | 1402 m <sup>2</sup>                                          |
| Anzahl Wohneinheiten:    | 20                                                           |
| Anzahl Gewerbeeinheiten: | 2                                                            |
| Befeuerung:              | Luft-Wasser-Wärmepumpe                                       |
| Heizungsart:             | Fußbodenheizung                                              |
| Energieausweis:          | Ja, Bedarfsausweis                                           |
| Lüftung:                 | Dezentrale Lüftung                                           |
| Etagenanzahl:            | 4 + TG                                                       |
| Aufzüge:                 | Ja, pro Wohnblock 1 Aufzug                                   |
| Stellplätze:             | 32 in der TG, 11 im Außenbereich                             |
| Gartennutzung:           | Ja                                                           |
| Terrasse/Balkon:         | Ja                                                           |
| Verfügbar ab:            | August 2025                                                  |
| Lage:                    | Flurstück Nr. 4579/17<br>Ehrenmalstraße<br>74855 Haßmersheim |



\* Dieses Verkaufsexpose ist rechtlich nicht bindend. Minimale Änderungen sind möglich. Dies dient nur zur Veranschaulichung vorab des Bauprojektes.

# Beschreibung & Lage

Möchten Sie glücklich und zufrieden mit ihrer Familie zusammen leben ?! Das ist Ihre Gelegenheit Ihrem Glück ein Schritt näher zu kommen. Das Projekt umschließt alles - von qualitativen Aussenanlagen bis hin zu professionellen Verarbeitungen mit hochwertigen Materialien. Geniessen Sie die freie Aussicht auf den Neckar und den Burg Hornberg.

Die elegante Außenfassade sorgt für eine wohltuend moderne Atmosphäre. In dem Aussenbereich befindet sich ein großer Kinderspielplatz der für viel Spaß und Freude sorgt. Außerdem gibt es auch eine überdachte Müll- und Fahrradstellfläche.

Alle Räumlichkeiten erhalten durch die großen bodentiefen Fenstern optimal natürliches Licht. Die hellen und großzügigen Räumlichkeiten im offenen Baustil bieten Ihrer Familie und dem Familienleben viel Raum und flexible Möglichkeiten. Der offene Wohn- und Essbereich grenzt direkt an die große Terrasse/Balkon/Dachterasse, mit einem traumhaften Blick auf den Neckar und Burg Hornberg. Mit einer Raumhöhe von 2.50m erhalten die Räumlichkeiten eine geräumige Sicht.

Die Decken und Wände sind schalldämmend für eine ruhige und angenehme Zeit mit Freund und Familie. Die Fensterrolläden sind für eine bequeme Nutzung elektrisch ausgestattet. Die Bodenbeläge werden, je nach Nutzung, mit Fliesen, Laminat und Naturstein ausgeführt. Nach Wunsch können dies geändert werden. Für eine optimale Erwärmung werden alle Räumlichkeiten mit Fußbodenheizung verlegt, die separat per Thermostat in jedem Raum manuell geregelt werden kann.

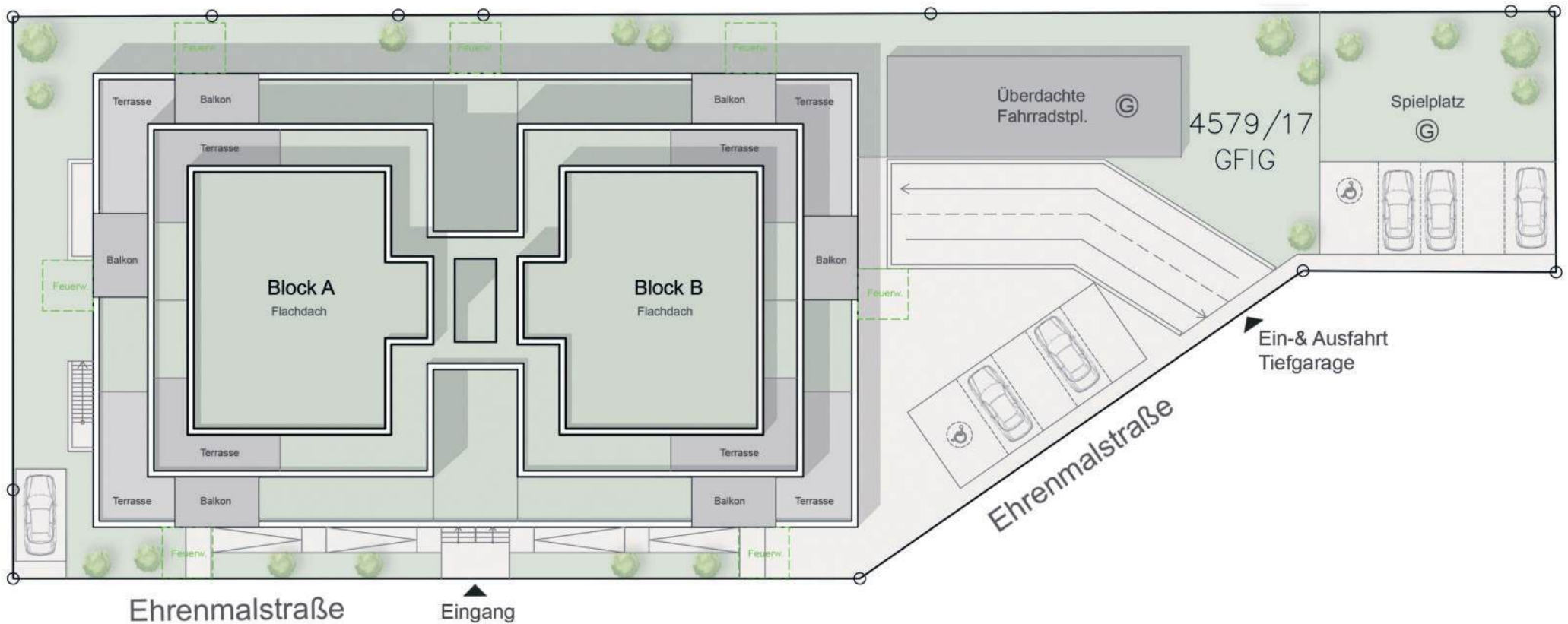
Im Untergeschoss bekommt jede Wohn- und Gewerbeinheit einen Kellerraum und einen Parkplatz. Die Waschräume werden als Gemeinschaftsfläche genutzt.

Die detaillierte Baubeschreibung finden Sie auf der Seite 14 - 19.

Das Projekt befindet sich in der schönen und ruhigen Gemeinde Haßmersheim im Neckar-Odenwald-Kreis. Mit einer sehr alten Geschichte befinden sich einige alt-historische Bauten und Sehenswürdigkeiten in Haßmersheim. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe die man mit Fahrrad und zu Fuß erreichen kann. Ebenso gibt es eine Bahnstation die man sehr leicht über eine Brücke erreichen kann. Die Stadtmitte erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten. Außerdem gibt es in der Nähe viele Wandermöglichkeiten in den Bergen, Wiesen und Wälder wo man w.z.B. den Burg Hornberg und von dort aus den Neckar besichtigen kann. Natürlich gibt es einige Bildungsmöglichkeiten in Haßmersheim und näherer Umgebung.



# Freiflächenplan



## Block A

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Gewerbe im EG   | GE1     |
| Wohnung im EG   | 17, 18  |
| Wohnung im 1.OG | 1, 2, 3 |
| Wohnung im 2.OG | 7, 8, 9 |
| Wohnung im DG   | 13, 14  |

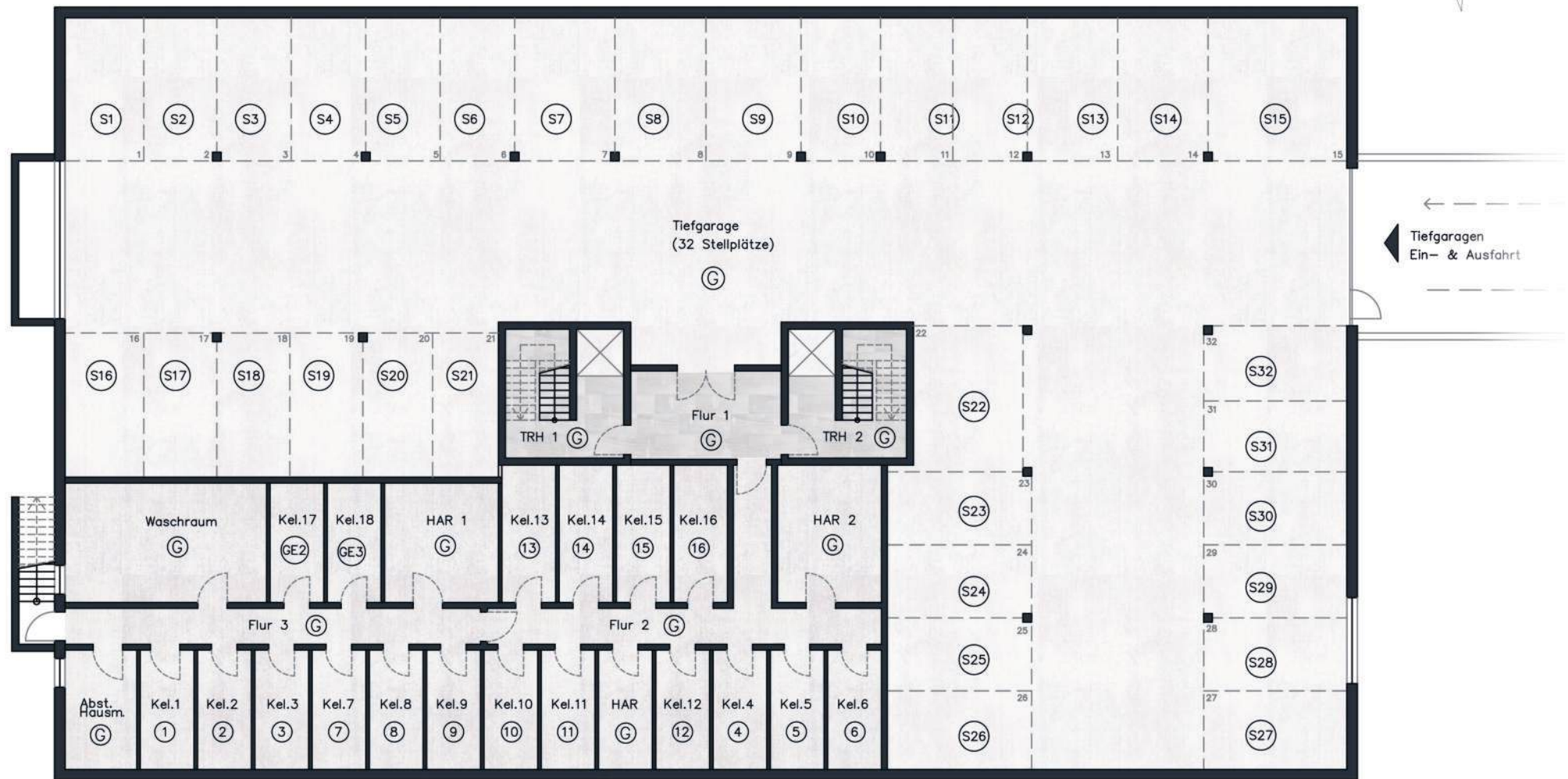
## Block B

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Gewerbe im EG   | GE2        |
| Wohnung im EG   | 19, 20     |
| Wohnung im 1.OG | 4, 5, 6    |
| Wohnung im 2.OG | 10, 11, 12 |
| Wohnung im DG   | 15, 16     |

## Gemeinschaftsflächen ©

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Spielplatz              | ca. 125 m² |
| überdachte Fahrradstpl. | ca. 105 m² |

# Grundriss Untergeschoss



## Gemeinschaftsflächen ②

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Tiefgarage | 810,1 m <sup>2</sup> |
| Waschraum  | 29,1 m <sup>2</sup>  |
| HAR 1      | 16,5 m <sup>2</sup>  |
| HAR 2      | 17,3 m <sup>2</sup>  |
| HAR        | 7,8 m <sup>2</sup>   |
| Abst. HM   | 10,3 m <sup>2</sup>  |

## Gemeinschaftsflächen ③

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Treppenhaus 1 | 10,7 m <sup>2</sup> |
| Treppenhaus 2 | 10,7 m <sup>2</sup> |
| Flur 1        | 15,8 m <sup>2</sup> |
| Flur 2        | 23,6 m <sup>2</sup> |
| Flur 3        | 18,3 m <sup>2</sup> |

## Je Einheit - 1 Kellerraum

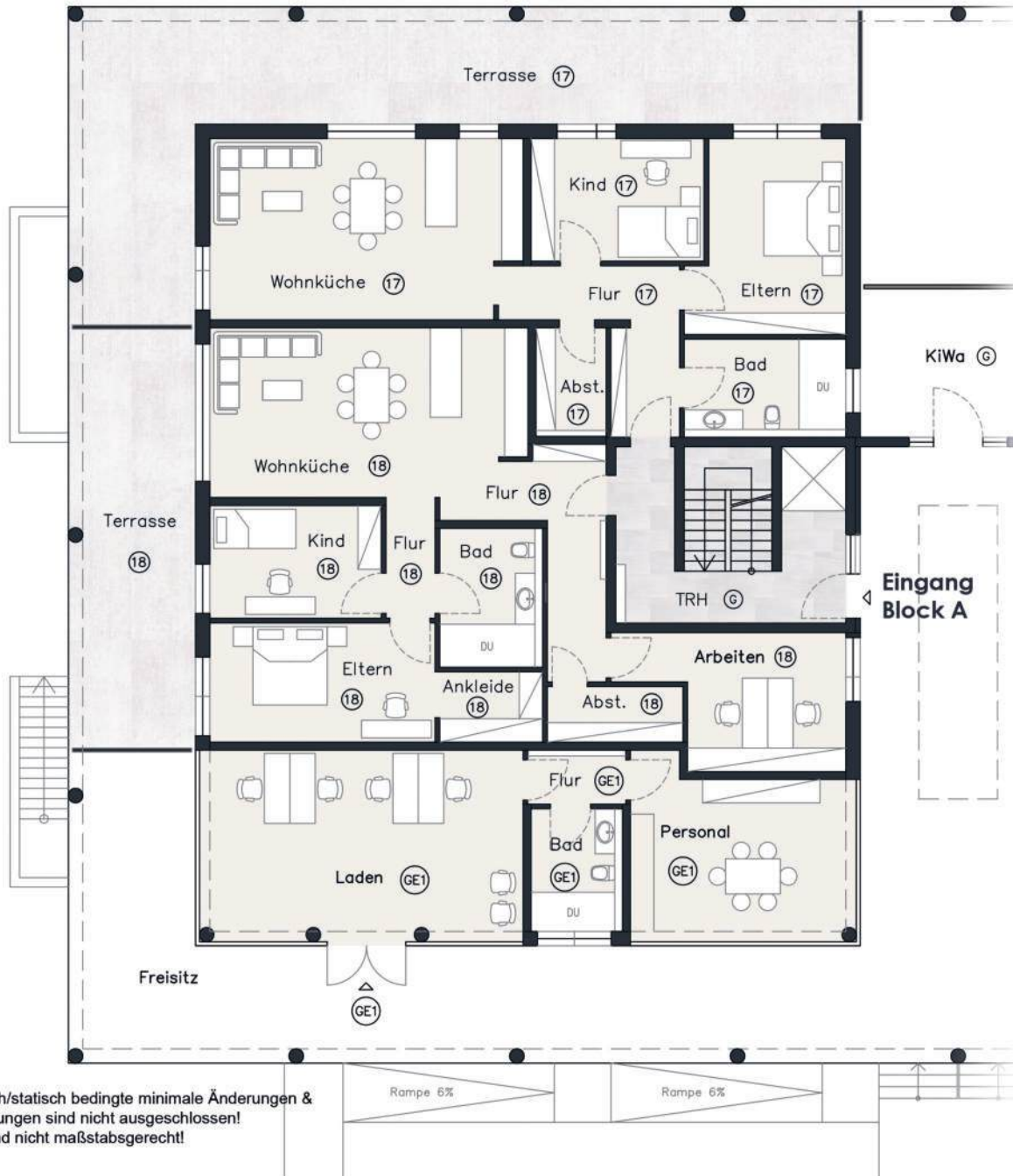
|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Kellerräume 1 - 12  | 7,8 m <sup>2</sup> |
| Kellerräume 13 - 16 | 9,0 m <sup>2</sup> |
| Kellerräume 17 - 18 | 7,8 m <sup>2</sup> |

## Je Einheit - 1 Stellplatz

Insgesamt 32 Stellplätze in der TG  
davon 4 Behindertenparkplätze

Technisch/statisch bedingte minimale Änderungen &  
Abweichungen sind nicht ausgeschlossen!  
Pläne sind nicht maßstabsgerecht!

# Block A - Grundriss Erdgeschoss



## Gewerbereinheit - GE1

Laden/Büro - 70,9 m<sup>2</sup>

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Ladenfläche       | 37,1 m <sup>2</sup> |
| Bad/WC            | 7,9 m <sup>2</sup>  |
| Flur              | 3,5 m <sup>2</sup>  |
| Personal          | 22,4 m <sup>2</sup> |
| Freisitz/Terrasse |                     |

## Wohnung - 17

3-Zimmer Whg. - 111,9 m<sup>2</sup>

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Flur              | 11,6 m <sup>2</sup> |
| Abst.             | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Bad               | 9,9 m <sup>2</sup>  |
| Kind              | 13,9 m <sup>2</sup> |
| Eltern            | 18,7 m <sup>2</sup> |
| Wohnküche         | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Terrasse (x 0.25) | 16,8 m <sup>2</sup> |

## Wohnung - 18

4-Zimmer Whg. - 122,5 m<sup>2</sup>

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Flur              | 13,3 m <sup>2</sup> |
| Abst.             | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Arbeiten          | 16,9 m <sup>2</sup> |
| Flur              | 3,9 m <sup>2</sup>  |
| Eltern            | 17,3 m <sup>2</sup> |
| Ankleide          | 4,7 m <sup>2</sup>  |
| Kind              | 12,7 m <sup>2</sup> |
| Bad               | 8,6 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche         | 32,3 m <sup>2</sup> |
| Terrasse (x 0.25) | 7,8 m <sup>2</sup>  |

## Gemeinschaftsflächen - G

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Treppenhaus        | 15,5 m <sup>2</sup> |
| Gehilfe-KiWa Abst. | 18,9 m <sup>2</sup> |
| Aufzug (6 Pers.)   |                     |

Technisch/statisch bedingte minimale Änderungen & Abweichungen sind nicht ausgeschlossen! Pläne sind nicht maßstabsgerecht!

# Block B - Grundriss Erdgeschoss

## Gewerbeeinheit - GE2

Laden/Büro - 70,9 m<sup>2</sup>

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Ladenfläche       | 37,1 m <sup>2</sup> |
| Bad/WC            | 7,9 m <sup>2</sup>  |
| Flur              | 3,5 m <sup>2</sup>  |
| Personal          | 22,4 m <sup>2</sup> |
| Freisitz/Terrasse |                     |

## Wohnung - 19

3-Zimmer Whg. - 111,9 m<sup>2</sup>

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Flur              | 11,6 m <sup>2</sup> |
| Abst.             | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Bad               | 9,9 m <sup>2</sup>  |
| Kind              | 13,9 m <sup>2</sup> |
| Eltern            | 18,7 m <sup>2</sup> |
| Wohnküche         | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Terrasse (x 0.25) | 16,8 m <sup>2</sup> |

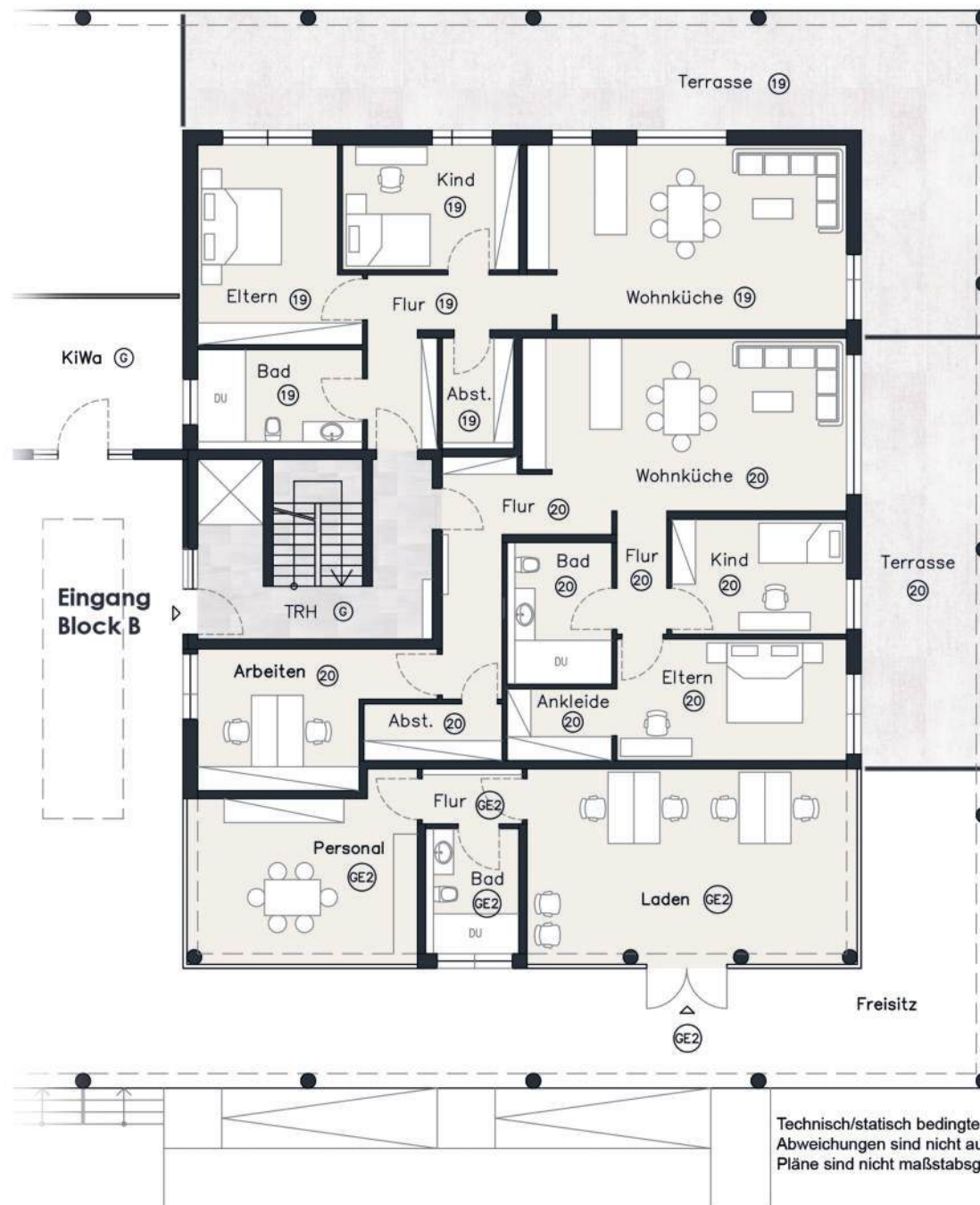
## Wohnung - 20

4-Zimmer Whg. - 122,5 m<sup>2</sup>

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Flur              | 13,3 m <sup>2</sup> |
| Abst.             | 5,0 m <sup>2</sup>  |
| Arbeiten          | 16,9 m <sup>2</sup> |
| Flur              | 3,9 m <sup>2</sup>  |
| Eltern            | 17,3 m <sup>2</sup> |
| Ankleide          | 4,7 m <sup>2</sup>  |
| Kind              | 12,7 m <sup>2</sup> |
| Bad               | 8,6 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche         | 32,3 m <sup>2</sup> |
| Terrasse (x 0.25) | 7,8 m <sup>2</sup>  |

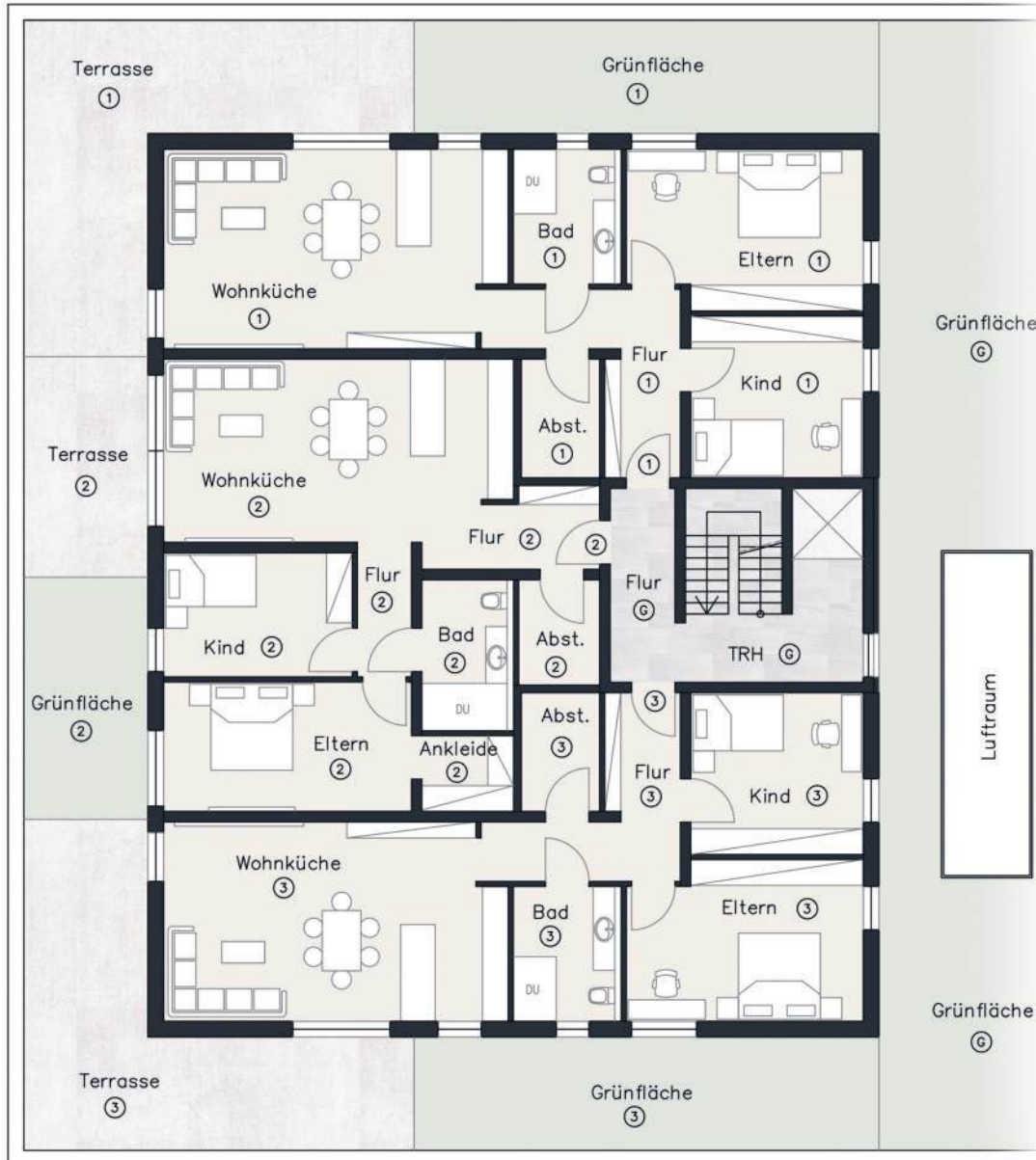
## Gemeinschaftsflächen - G

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Treppenhaus         | 15,5 m <sup>2</sup> |
| Gehhilfe-KiWa Abst. | 18,9 m <sup>2</sup> |
| Aufzug (6 Pers.)    |                     |



Technisch/statisch bedingte minimale Änderungen & Abweichungen sind nicht ausgeschlossen! Pläne sind nicht maßstabsgerecht!

# Block A - Grundriss 1. Obergeschoss



## Wohnung - 1

### 3-Zimmer Wohnung - 105,0 m<sup>2</sup>

|       |                     |                   |                     |
|-------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur  | 11,6 m <sup>2</sup> | Eltern            | 19,8 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 5,0 m <sup>2</sup>  | Wohnküche         | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Bad   | 7,9 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 9,6 m <sup>2</sup>  |
| Kind  | 15,1 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |

## Wohnung - 2

### 3-Zimmer Wohnung - 93,3 m<sup>2</sup>

|        |                     |                   |                     |
|--------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur   | 11,4 m <sup>2</sup> | Ankleide          | 3,8 m <sup>2</sup>  |
| Abst.  | 4,6 m <sup>2</sup>  | Wohnküche         | 32,3 m <sup>2</sup> |
| Bad    | 7,5 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 3,7 m <sup>2</sup>  |
| Kind   | 12,7 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |
| Eltern | 17,3 m <sup>2</sup> |                   |                     |

## Wohnung - 3

### 3-Zimmer Wohnung - 105,0 m<sup>2</sup>

|       |                     |                   |                     |
|-------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur  | 11,6 m <sup>2</sup> | Eltern            | 19,8 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 5,0 m <sup>2</sup>  | Wohnküche         | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Bad   | 7,9 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 9,6 m <sup>2</sup>  |
| Kind  | 15,1 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |

## Gemeinschaftsflächen - G

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Treppenhaus      | 8,7 m <sup>2</sup> |
| Flur             | 6,8 m <sup>2</sup> |
| Aufzug (6 Pers.) |                    |

Technisch/statisch bedingte minimale Änderungen & Abweichungen sind nicht ausgeschlossen! Pläne sind nicht maßstabsgerecht!

# Block B - Grundriss 1. Obergeschoss

## Wohnung - 4

3-Zimmer Wohnung - 105,0 m<sup>2</sup>

|       |                     |                   |                     |
|-------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur  | 11,6 m <sup>2</sup> | Eltern            | 19,8 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 5,0 m <sup>2</sup>  | Wohnküche         | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Bad   | 7,9 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 9,6 m <sup>2</sup>  |
| Kind  | 15,1 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |

## Wohnung - 5

3-Zimmer Wohnung - 93,3 m<sup>2</sup>

|        |                     |                   |                     |
|--------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur   | 11,4 m <sup>2</sup> | Ankleide          | 3,8 m <sup>2</sup>  |
| Abst.  | 4,6 m <sup>2</sup>  | Wohnküche         | 32,3 m <sup>2</sup> |
| Bad    | 7,5 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 3,7 m <sup>2</sup>  |
| Kind   | 12,7 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |
| Eltern | 17,3 m <sup>2</sup> |                   |                     |

## Wohnung - 6

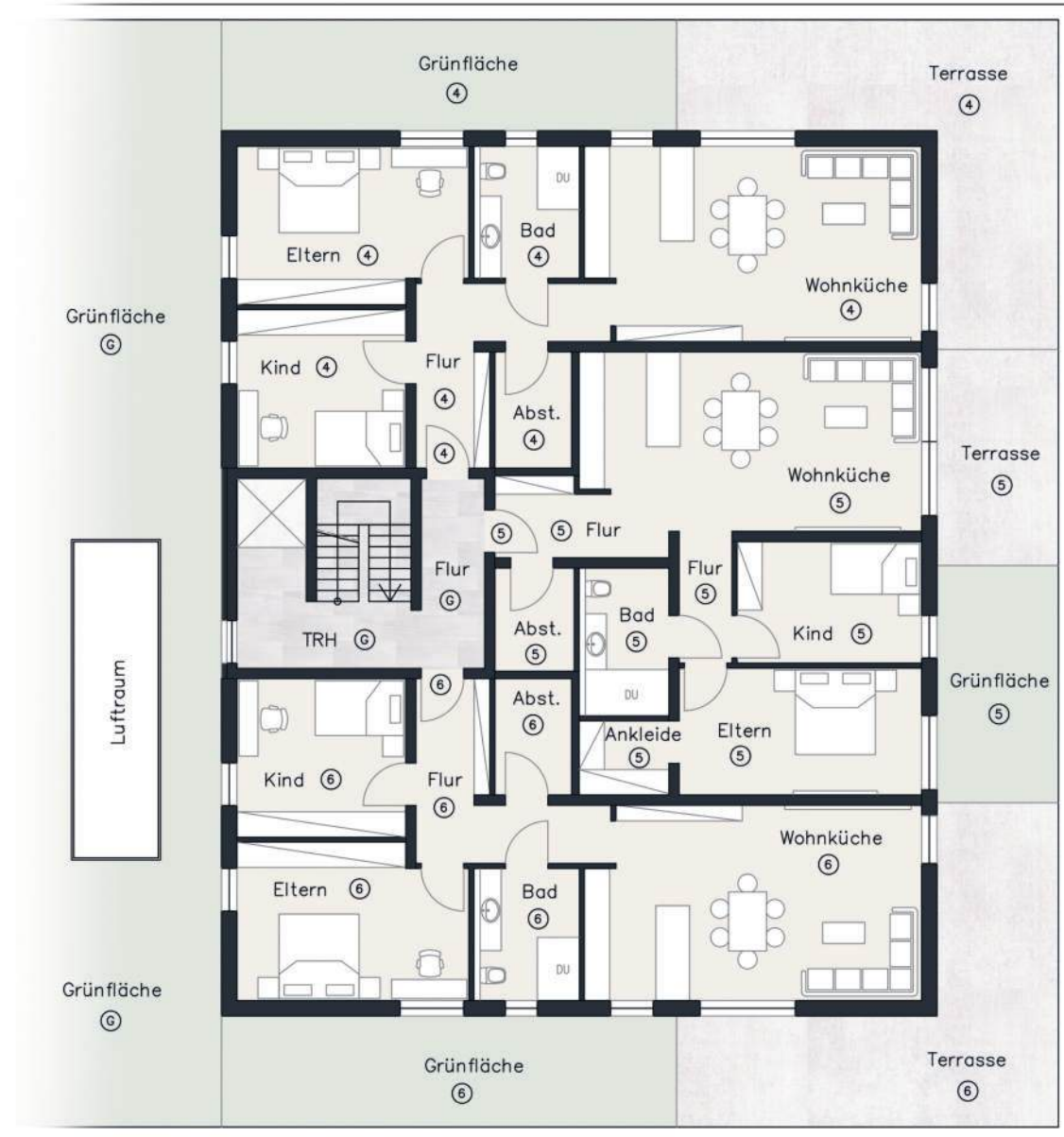
3-Zimmer Wohnung - 105,0 m<sup>2</sup>

|       |                     |                   |                     |
|-------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur  | 11,6 m <sup>2</sup> | Eltern            | 19,8 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 5,0 m <sup>2</sup>  | Wohnküche         | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Bad   | 7,9 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 9,6 m <sup>2</sup>  |
| Kind  | 15,1 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |

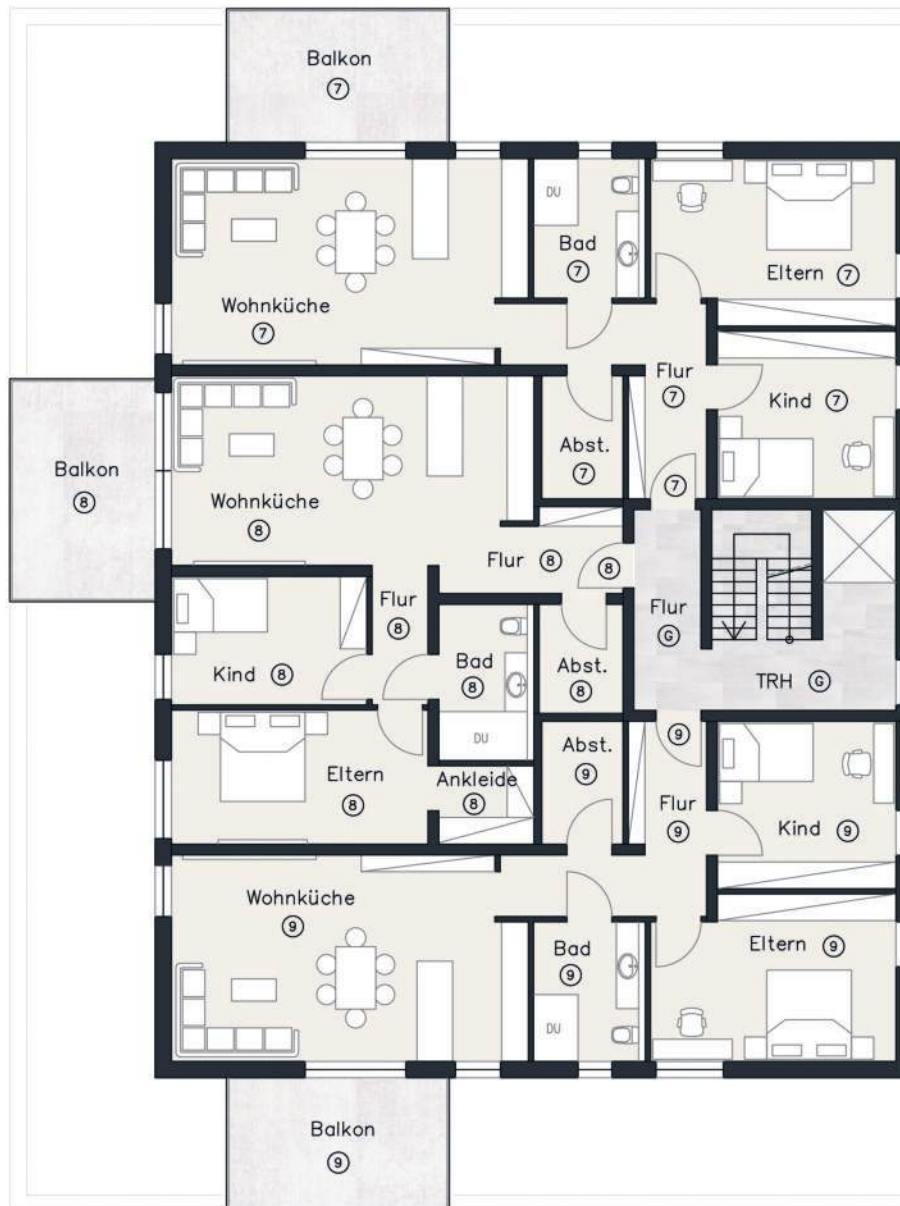
## Gemeinschaftsflächen - G

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Treppenhaus      | 8,7 m <sup>2</sup> |
| Flur             | 6,8 m <sup>2</sup> |
| Aufzug (6 Pers.) |                    |

Technisch/statisch bedingte minimale Änderungen & Abweichungen sind nicht ausgeschlossen! Pläne sind nicht maßstabsgerecht!



# Block A - Grundriss 2. Obergeschoss



## Wohnung - 7

3-Zimmer Wohnung - 99,2 m<sup>2</sup>

|       |                     |                 |                     |
|-------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Flur  | 11,6 m <sup>2</sup> | Eltern          | 19,8 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 5,0 m <sup>2</sup>  | Wohnküche       | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Bad   | 7,9 m <sup>2</sup>  | Balkon (x 0.25) | 3,8 m <sup>2</sup>  |
| Kind  | 15,1 m <sup>2</sup> |                 |                     |

## Wohnung - 8

3-Zimmer Wohnung - 93,7 m<sup>2</sup>

|       |                     |                 |                     |
|-------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Flur  | 11,4 m <sup>2</sup> | Eltern          | 17,3 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 4,6 m <sup>2</sup>  | Ankleide        | 3,8 m <sup>2</sup>  |
| Bad   | 7,5 m <sup>2</sup>  | Wohnküche       | 32,3 m <sup>2</sup> |
| Kind  | 12,7 m <sup>2</sup> | Balkon (x 0.25) | 4,1 m <sup>2</sup>  |

## Wohnung - 9

3-Zimmer Wohnung - 99,2 m<sup>2</sup>

|       |                     |                 |                     |
|-------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Flur  | 11,6 m <sup>2</sup> | Eltern          | 19,8 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 5,0 m <sup>2</sup>  | Wohnküche       | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Bad   | 7,9 m <sup>2</sup>  | Balkon (x 0.25) | 3,8 m <sup>2</sup>  |
| Kind  | 15,1 m <sup>2</sup> |                 |                     |

## Gemeinschaftsflächen - G

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Treppenhaus      | 8,7 m <sup>2</sup> |
| Flur             | 6,8 m <sup>2</sup> |
| Aufzug (6 Pers.) |                    |

Technisch/statisch bedingte minimale Änderungen & Abweichungen sind nicht ausgeschlossen! Pläne sind nicht maßstabsgerecht!

# Block B - Grundriss 2. Obergeschoss

## Wohnung - 10

3-Zimmer Wohnung - 99,2 m<sup>2</sup>

|       |                     |                 |                     |
|-------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Flur  | 11,6 m <sup>2</sup> | Eltern          | 19,8 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 5,0 m <sup>2</sup>  | Wohnküche       | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Bad   | 7,9 m <sup>2</sup>  | Balkon (x 0.25) | 3,8 m <sup>2</sup>  |
| Kind  | 15,1 m <sup>2</sup> |                 |                     |

## Wohnung - 11

3-Zimmer Wohnung - 93,7 m<sup>2</sup>

|       |                     |                 |                     |
|-------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Flur  | 11,4 m <sup>2</sup> | Eltern          | 17,3 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 4,6 m <sup>2</sup>  | Ankleide        | 3,8 m <sup>2</sup>  |
| Bad   | 7,5 m <sup>2</sup>  | Wohnküche       | 32,3 m <sup>2</sup> |
| Kind  | 12,7 m <sup>2</sup> | Balkon (x 0.25) | 4,1 m <sup>2</sup>  |

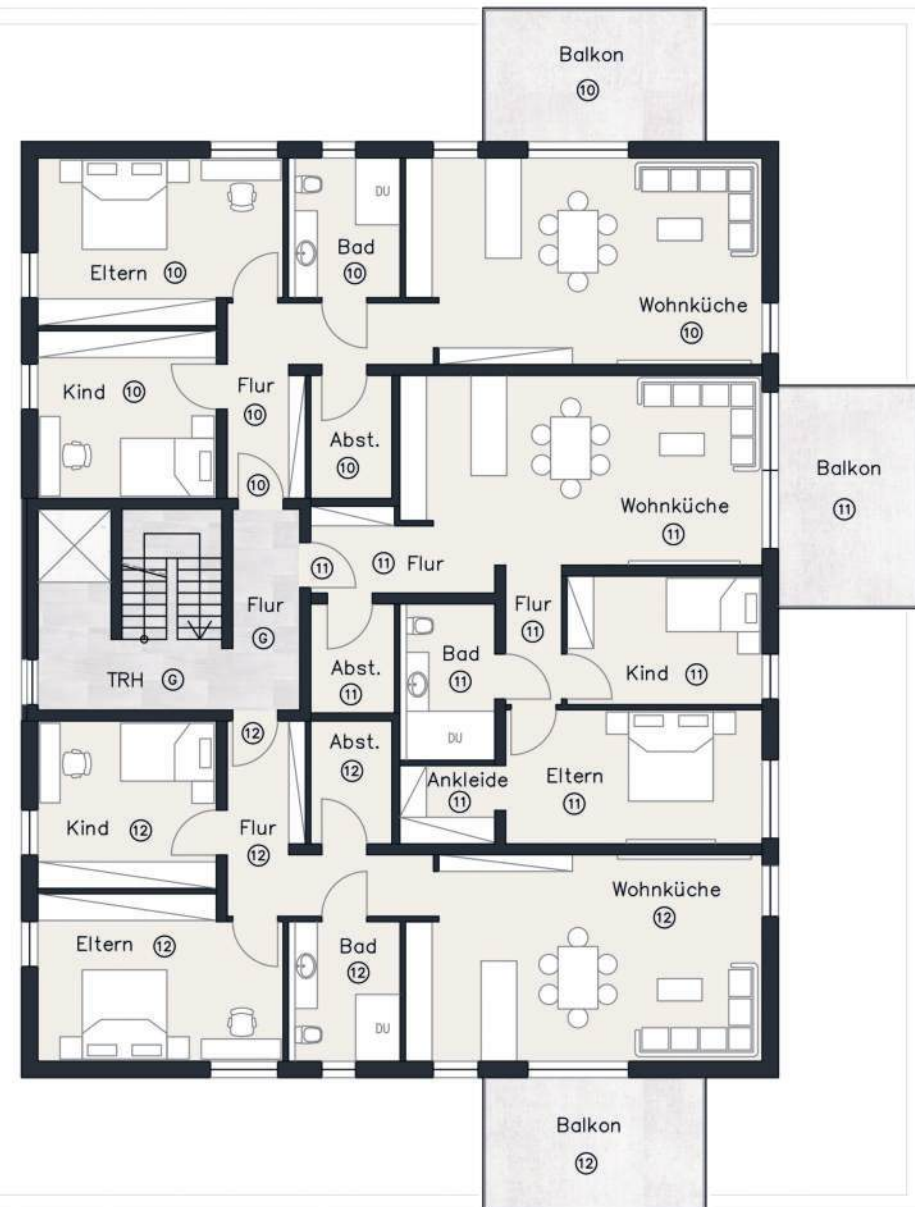
## Wohnung - 12

3-Zimmer Wohnung - 99,2 m<sup>2</sup>

|       |                     |                 |                     |
|-------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Flur  | 11,6 m <sup>2</sup> | Eltern          | 19,8 m <sup>2</sup> |
| Abst. | 5,0 m <sup>2</sup>  | Wohnküche       | 36,0 m <sup>2</sup> |
| Bad   | 7,9 m <sup>2</sup>  | Balkon (x 0.25) | 3,8 m <sup>2</sup>  |
| Kind  | 15,1 m <sup>2</sup> |                 |                     |

## Gemeinschaftsflächen - G

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Treppenhaus      | 8,7 m <sup>2</sup> |
| Flur             | 6,8 m <sup>2</sup> |
| Aufzug (6 Pers.) |                    |



# Block A - Grundriss Dachgeschoss

## Wohnung - 13

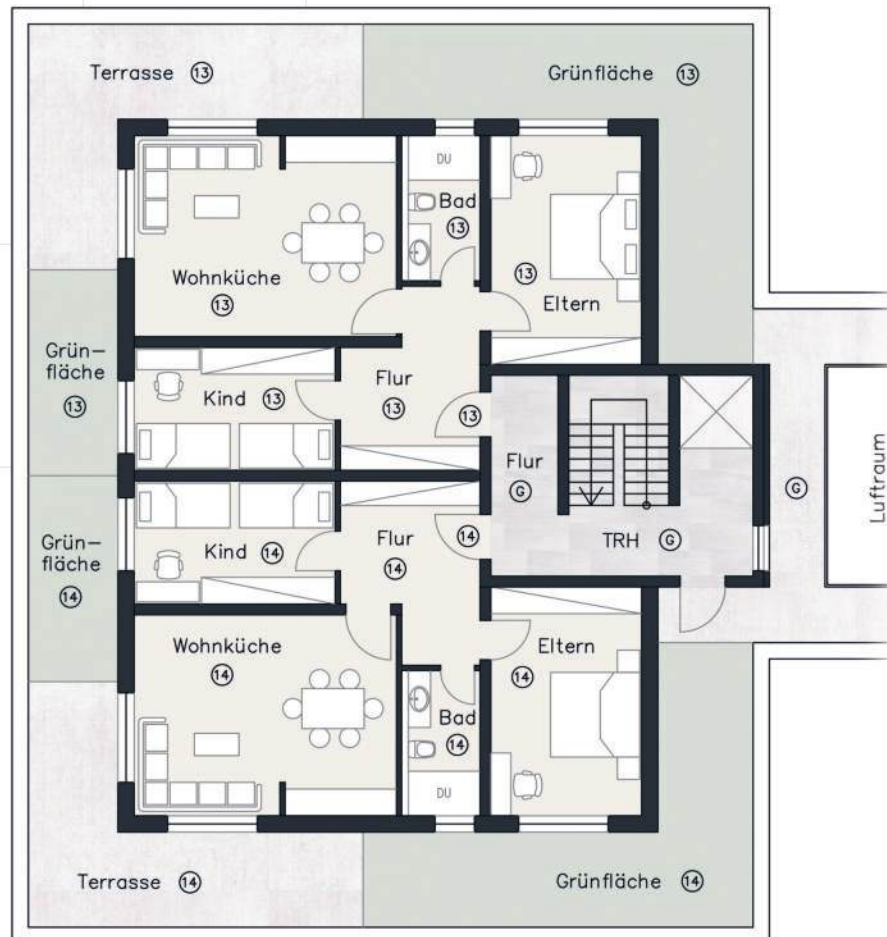
3-Zimmer Wohnung - 78,9 m<sup>2</sup>

|        |                     |                   |                     |
|--------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur   | 11,1 m <sup>2</sup> | Wohnküche         | 26,5 m <sup>2</sup> |
| Bad    | 5,7 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 5,7 m <sup>2</sup>  |
| Kind   | 12,5 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |
| Eltern | 17,4 m <sup>2</sup> |                   |                     |

## Wohnung - 14

3-Zimmer Wohnung - 78,9 m<sup>2</sup>

|        |                     |                   |                     |
|--------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur   | 11,1 m <sup>2</sup> | Wohnküche         | 26,5 m <sup>2</sup> |
| Bad    | 5,7 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 5,7 m <sup>2</sup>  |
| Kind   | 12,5 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |
| Eltern | 17,4 m <sup>2</sup> |                   |                     |



## Gemeinschaftsflächen - G

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Treppenhaus      | 8,7 m <sup>2</sup> |
| Flur             | 6,8 m <sup>2</sup> |
| Aufzug (6 Pers.) |                    |

Technisch/statisch bedingte minimale Änderungen & Abweichungen sind nicht ausgeschlossen! Pläne sind nicht maßstabsgerecht!

# Block B - Grundriss Dachgeschoss



## Wohnung - 15

3-Zimmer Wohnung - 78,9 m<sup>2</sup>

|        |                     |                   |                     |
|--------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur   | 11,1 m <sup>2</sup> | Wohnküche         | 26,5 m <sup>2</sup> |
| Bad    | 5,7 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 5,7 m <sup>2</sup>  |
| Kind   | 12,5 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |
| Eltern | 17,4 m <sup>2</sup> |                   |                     |

## Wohnung - 16

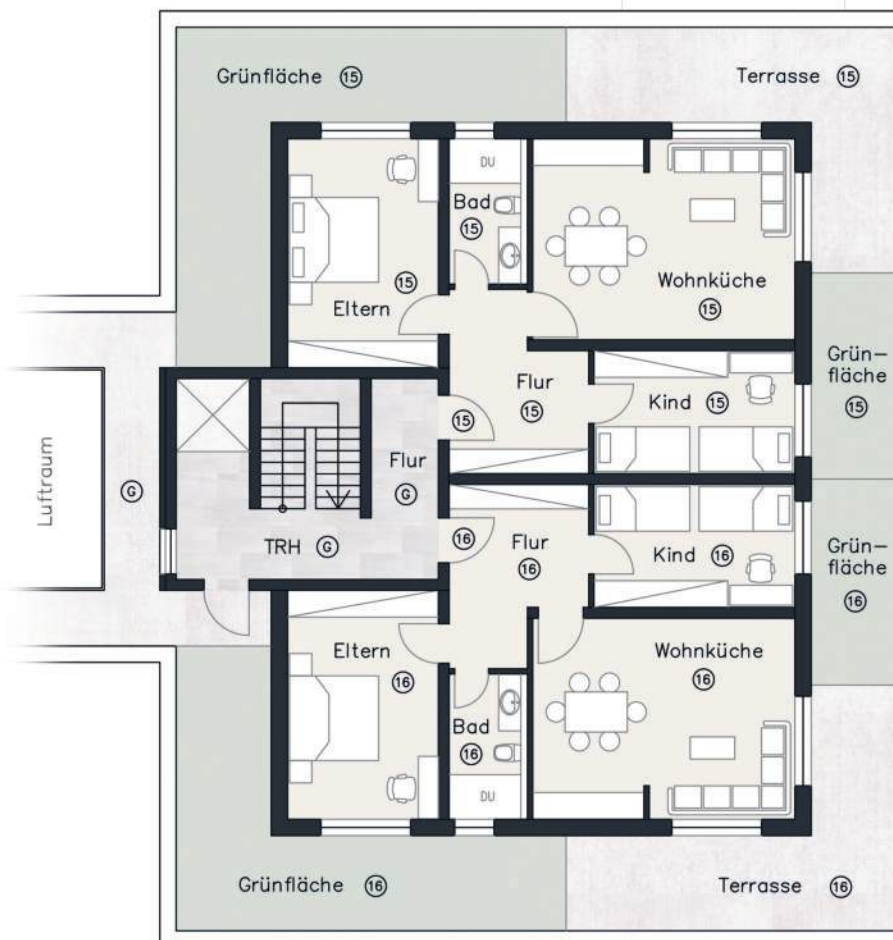
3-Zimmer Wohnung - 78,9 m<sup>2</sup>

|        |                     |                   |                     |
|--------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Flur   | 11,1 m <sup>2</sup> | Wohnküche         | 26,5 m <sup>2</sup> |
| Bad    | 5,7 m <sup>2</sup>  | Terrasse (x 0.25) | 5,7 m <sup>2</sup>  |
| Kind   | 12,5 m <sup>2</sup> | Grünfläche        |                     |
| Eltern | 17,4 m <sup>2</sup> |                   |                     |

## Gemeinschaftsflächen - G

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Treppenhaus      | 8,7 m <sup>2</sup> |
| Flur             | 6,8 m <sup>2</sup> |
| Aufzug (6 Pers.) |                    |

Technisch/statisch bedingte minimale Änderungen & Abweichungen sind nicht ausgeschlossen! Pläne sind nicht maßstabsgerecht!



# Baubeschreibung

**Erschließung:** Im Leistungsumfang sind die Anschlussgebühren Wasser, Abwasser, Elektro und Telekom enthalten. Die Kosten für Erschließungswege, innerhalb des Grundstücks, sind ebenfalls enthalten. Die Anschlussgebühren von den Versorgern wie Telekom innerhalb der Wohnungen gehen zu Lasten des Käufers.

**Erdarbeiten:** Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, Aushub bzw. Auffüllung der Baugrube, der Fundamente und Rohrleitungsgräben und die Erdarbeiten für die Hausanschlüsse auf dem Baugrundstück einschl. Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

**Gründung:** Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente gemäß statischen Erfordernissen.

**Wände:** Kelleraußenwände 24 cm stark aus Stahlbeton in WU-Ausführung (Wasserundurchlässiger Beton) mit Feuchtigkeitsabdichtung der Kelleraußenwände gegen das Erdreich durch Verwendung von Beton gem. statischen Erfordernissen und der Zusammenarbeit mit einer Fachfirma als Weisse Wanne. Außenmauerwerk als Mauerwerk in Porenbeton in 36,5 cm starker Ausführung, nach gültigen EnEV. Wohnungstrennwände als Mauerwerk, Wandstärken nach Richtwerten der Schallschutzverordnung bzw. der DIN 4109, putzfertig. Die nichttragenden Innenwände in Porenbeton- oder Porenbetonmauerwerk, d = 11,5 cm.

**Geschossdecken:** Stahlbetondecken als Fertigteildecke bzw. Stahlbetondecke massiv. Stoßfugen werden gespachtelt und die Unterseite wird streichfertig hergestellt. Zur Verhinderung von Kältebrücken werden die Stahlbetondecken und Stürze von außen gedämmt.

**Entwässerung:** Außenentwässerung als PVC-Rohre mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Die Befestigung der im Gebäude liegenden Entwässerungsleitungen erfolgt mit Schalldämmeinlage, siehe Beschreibung Sanitärinstallation. Die Installationsrohre werden innerhalb der Wohnung verlegt, die Schlitze mit Schalldämmmörtel oder gleichwertigem Material verfüllt oder entsprechend den Richtlinien mit einer Gipskartonverkofferung geschlossen. Sickerschächte und Revisionsschächte nach Erfordernis. Die Entwässerung der Dachterrassen erfolgt über ein umlaufendes Rinnensystem und außen liegenden Fallrohren. Ebenso werden die Balkone über Fallrohre entwässert.

**Treppen:** Die Treppenläufe und Podestplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen entsprechend den Vorgaben des Statikers hergestellt, Belag aus Naturstein, mit Stahlstabgeländer.

**Balkone/Laubengänge:** Die Balkonplatten werden auskragend aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt und thermisch vom Gebäude abgetrennt mit Milchglasfüllung als Geländer. Balkon und Laubengänge erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugplatten. Die Feuchtigkeitsisolierung der Laubengänge erfolgt durch eine bituminöse Verklebung und anschließendem Aufbau mit Feinsteinzeugplatten. Die Platten im Format 60 x 60 cm werden im Splittbettverfahren verlegt. Materialpreis Feinsteinzeugplatten 25,00 € brutto/m².

# Baubeschreibung

**Flaschnerarbeiten:** Sämtliche Flaschnerarbeiten wie Rinnen, Rinnenabläufe und Fallrohre in Titanzink. In nicht gefährdeten Bereichen werden die Regenrohre direkt an die PVC Entwässerungsleitungen angeschlossen.

**Erdarbeiten TG:** Der Mutterboden wird in max. 30 cm Stärke abgetragen und seitlich gelagert. Die Baugrube wird ausgehoben und der Bodenaushub wird auf dem Grundstück getrennt vom Mutterboden gelagert und später entsprechend auf dem Gelände verteilt. Die Arbeitsräume werden nach Beendigung der Arbeiten mit dem vorhandenen Bodenaushub wieder angefüllt. Überschüssiger Bodenaushub wird abgefahren. Alle Freiflächen erhalten – soweit erforderlich – eine Auffüllung mit Füllboden.

**Konstruktion TG:** Die Außenwände, die Decke und die Bodenplatte werden als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion gemäß statischem Erfordernis 24 cm stark erstellt. Dadurch sind die Kellerräume / Kellerersatzräume ausschließlich als Abstellräume nutzbar. Die Rampe erhält einen Belag aus Betonsteinpflaster. Unterhalb der gepflasterten Sohle wird eine Flächendrainage verlegt. Die Bodenplatte der Tiefgarage erhält einen K4-Pflasterbelag.

Die Innenwände werden gemäß den statischen Anforderungen und den Architektenzeichnungen sowohl aus Beton als auch aus Mauerwerk erstellt.

**Installation TG:** Sämtliche in der Tiefgarage verlaufenden Installationen und Leitungstrassen werden unverkleidet Aufputz verlegt.

**Heizungsinstallation TG:** Luftwasserwärmeheizung gemäß EnEV2016 mit ausreichenden Wasserspeichieranlagen. Die Außengeräte werden innerhalb des Grundstückes im Gartenbereich gemäß Genehmigungspläne aufgestellt.

Die Verrohrung erfolgt unterhalb der Kellerdecke mit Isolierung.

Es wird sowohl die Heizwärme als auch Wärme für die Trinkwassererwärmung erzeugt.

**Lüftung TG:** Die Tiefgarage wird mittels einer s.g. „Freien Lüftung“ be- und entlüftet über Schächte und Öffnungen gemäß behördlicher Auflagen.

**Putzarbeiten:** Sämtliche gemauerten Wände in den Wohn- und Geschäftsräumen werden mit einem Gipsputz verputzt, Nassräume erhalten als Grundputz einen Kalkzementputz. Alle Innenwände werden glatt gespachtelt und gestrichen. Als Außenputz entsprechend der gültigen EnEV kommt ein Grundputz und wird mit einem Kunstharzgebundenen Armierungsmörtel versehen. Der Deckputz erfolgt als Strukturputz Körnung bis 2 mm, weiß oder leicht getönt. Die Sockelflächen werden, wenn erforderlich, verputzt und gestrichen.

**Estricharbeiten:** Insgesamt werden alle Flächen von Wohn- und Geschäftsräumen mit einem schwimmenden Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit Randstreifen eingebaut. Im Bereich der Nutzflächen wie Kellerräume, Abstellräume, Heizraum usw. wird ein Zementestrich auf Trennlage ausgeführt.

# Baubeschreibung

**Fliesen- und Plattenarbeiten:** Alle Böden der Bäder werden mit keramischen Platten im Klebverfahren gefliest. Die Wandfliesen werden auf einer Höhe von 1,50 m verklebt, der Duschbereich wird raumhoch gefliest, die Böden der Abstellräume werden ebenso gefliest. Anschlüsse an Böden werden dauerelastisch verfugt. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen. Materialpreis Fliesen: 25,00 € brutto/ m<sup>2</sup>. Innenfensterbänke werden in Naturstein Padangkristall ausgeführt, außer in den Bädern.

Bei Materiallieferungen durch den Käufer schließen wir die Gewährleistung allgemein aus. Für Rückvergütungen gelten unsere Brutto Einkaufspreise.

**Schreinerarbeiten:** Innentüren als Holztürelemente, Weißlack beschichtet. Futter und Bekleidung in Rundkantenausführung. Türdrücker entsprechend Bemusterung. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Holz-Zarge, das Türblatt wird als Rauchschutztürblatt, Profilzylindersicherheitsschloß, Stoßgriff außen, Türdrücker innen (gemäß Bemusterung), beidseitig in Weiß beschichtet, in Klimaklasse 2, ausgeführt. Einige Innentüren erhalten Lüftungsschlitze nach Bedarf.

**Fenster/Fensterbänke:** Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster innen weiß-außen antrazit, Profile im Mehrkammersystem, eingebaut. Sämtliche Elemente werden in 3-Scheiben-Isolierverglasung gemäß KfW 55 Anforderungen ausgeführt. Pro Fenster ein Dreh- bzw. ein Drehkipppflügel, Beschläge einbruchhemmend. Die Fenster mit Zwangsbelüftung erhalten Isolierverglasungen entsprechend der EnEV 2016 erstellten Berechnungen und Schallschutzklasse 4. Ausführung gemäß Plan.

Im Bereich der Treppenhäuser werden Kunststofffenster eingebaut. Alle Rollläden nach baulichen Voraussetzungen in elektrischer Ausführung außer die im Kellerbereich & Treppenbereich. Außenfensterbänke in Aluminiumausführung.

**Rolladenarbeiten:** Alle Wohnungen erhalten Kunststoffrollläden in Form von Aufbaurollläden in elektrischer Ausführung. Bedienung mittels Tastschalter im Türbereich. Jalousien gegen Aufpreis.

**Natursteinarbeiten:** Die Treppenstufen, die Innenfensterbänke und Podeste in den Treppenhäusern werden in Naturstein Padang Kristall hell ausgeführt.

**Malerarbeiten:** Die Wandflächen und Decken der einzelnen Wohn- und Geschäftsräume werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Der Kellerflur, die Kellerräume und die Tiefgarage erhalten an den Wänden einen Anstrich mit weißer Farbe. Die Kellerräume erhalten einen staubbindenden Anstrich mit Sockelausbildung.

**Schließanlage:** Sämtliche Türen, außer den Zimmerinnentüren, werden mit Profilzylindern einer Schließanlage ausgestattet. Notausgangstüren, Brandabschnittstüren etc. werden entsprechend mit Blindzylindern versehen.

# Baubeschreibung

**Baureinigung:** Im Leistungsumfang ist eine Baugrundreinigung enthalten.

**Fußbodenheizung:** Zur Erwärmung aller Wohn- und Geschäftsräume kommt eine Fußbodenheizung zum Einsatz, Schleifen und Verlegedichte gemäß Wärmebedarfsberechnung. Alle Räume sind getrennt über Thermostate regelbar.

**Wärmeverteilung:** Die Wärmeverteilung erfolgt über wärmegeämmte Rohrleitungen, Wärmedämmung nach EnEV.

**Verbrauchsmessung:** Die Verbrauchsmessung erfolgt über elektronische Wärmemengenmesser werden durch die WEG (Bauherren) bauseits eingebaut und ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers.

**Sanitäre Einrichtung:** Alle Sanitäröbjekte werden in Weiß mit verchromten Armaturen und Accessoires montiert. Verbaut wird gemäß Bemusterung der Firma Reisser die Programme "Ideal-Standard" und "Golf", näheres siehe Raumbuch.

|                    |                                                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WC-Anlage:         | UP-Spülkasten mit Wandtiefspülklosett aus Kristallporzellan. WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff und metallscharnieren. |
| Waschbeckenanlage: | Waschbecken in Größe 60cm mit Einhebelmischer.                                                                        |
| Duschanlage:       | Begehbare Dusche mit einem abnehmbaren Edelstahlrost.                                                                 |
| Küche:             | Untertischanschlüsse für Spüle, Spülmaschinenanschluss über Kombinations-Eckventil an der Kaltwasserleitung.          |

**Elektro:** Die gesamte Elektroinstallation wird nach den gültigem VDE-Vorschriften und der aktuellen DIN Bestimmungen (DIN 18015 Teil 1- 3) ausgeführt. Die Hauseinspeisung und die Zählerstandorte befinden sich im Kellergeschoss. Alle Kabel und Leitungen, unter Putz oder in Ständerwänden verlegt. Aufputzelektroprogramm mit integrierten Raumthermostaten vom Hersteller Panasonic. Treppenhäuser erhalten Schalter und eine absperzbare Steckdose inkl. sämtlicher Beleuchtungskörper. Am Hauseingang wird eine Leuchte mit Bewegungsmelder installiert. Zwei Parkplätze in der Tiefgarage erhalten für die Elektromobilität Ladestationen. Die Elektroinstallation der Geschäftsräume werden nach Bedürfnissen der Nutzer ausgelegt.

**Außenanlagen:** Die Aussenanlagen werden gemäß beiliegendem Aussenanlagenplan errichtet. Jeder Garten, welche einer EG-Wohnung zugeordnet ist, Doppelstabmattenzäunen verzinkt eingezäunt. Der Garten ist humusiert, inkl. Begrünung (nur Graseinsäen), ohne Bepflanzung (Bäume usw. sind nicht dabei). Die restlichen Wege zu den Hauseingängen werden gepflastert.

**Parkplätze/Stellplätze:** Es werden insgesamt 32 TG-Plätze und 4 TG-Plätze davon behindertgerecht errichtet, zwei davon haben elektrische Ladestationen. Die Tiefgaragenstellplätze werden gesondert verkauft, beachte Parkplätze außen.

# Baubeschreibung

**Bodenbelagsarbeiten:** Folgende Beläge kommen zur Ausführung, Bodenaufbau und Trittschall nach Vorschrift: Materialien und Strukturen nach Bemusterung. Preis. Standartgrößen für Wand- und Bodenfliesen sind max. 60 cm \* 60 cm. Für Vinyl und Parkett gilt 25 cm \* 120 cm. Der m<sup>2</sup>-Preis max. sind € 25€ für alle Wand- und Bodenbeläge.

**Mülltonnenplatz/Fahrradstellplatz:** Für die gesamte Einheit ist ein zentraler Standort für die Mülltonnen und die Fahrräder überdacht oberirdisch vorgesehen.

**Dezentrale Lüftung:** Die Wohn- und Geschäftsräume erhalten gemäß der KfW 55 Vorgaben zentrale oder dezentrale Lüftungen.

**Keller:** Jede Wohnung und Einheit erhält einen eigenen, abgetrennten und absperrbaren Abstellraum im Keller. Die Lüftung erfolgt über einen Schlitz in der Türe und einem Schlitz oberhalb der Türe.  
Alle Wohnungen erhalten im Kellergeschoss / Waschraum eigenen Waschmaschinenplatz mit Steckdose.

**Briefkästen und Freisprechanlage:** Die Briefkastenanlage wird freistehend vor dem jeweiligen Hauseingang montiert. Die Wohn- und Geschäftsräume erhalten eine Audio/Video-Freisprechanlage mit jeweils einem Gegenapparat.

**Aufzugsanlagen:** Es werden zwei Aufzugsanlagen des Herstellers Otis oder andere verbaut mit jeweils 5 Stops mit einer Edelstahlkabine und einem SIM-Karten Notrufsystem.

**Planänderungen/Sonderwünsche:** Änderungs- und Sonderwünsche der Käufer sind grundsätzlich möglich, sofern es der Baufortschritt zulässt. Diese müssen technisch durchführbar sein und nicht die Gesamtgestaltung verändern oder sonstige bautechnische Nachteile verursachen und baubehördlich genehmigungsfähig sein.  
Sonderwünsche, Zusatzleistungen in Ergänzung der vorliegenden Bau- und Lieferbeschreibungen oder eigene Auswahl von Materialien im Bereich Wand- und Bodenfliesen, Bodenbeläge und Wandoberflächen sind ohne Rechtsanspruch möglich, sofern Lieferung und Aufbau den Bauablauf nicht beeinträchtigen und verzögern.  
Änderungs- und Sonderwünsche sind ausschließlich schriftlich zu vereinbaren.  
Hierzu gelten die im Kaufvertrag festgelegten Abwicklungsmodalitäten. Mehrkosten durch Planänderungen und Sonderwünsche werden den Käufern vom Generalunternehmer/Unternehmer in Rechnung gestellt, falls diese nicht bereits bei Abschluss des Kaufvertrages berücksichtigt wurden.

# Allgemeine Bedingungen

Die Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigungen, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die Fachgutachten, die VOB (Teil C), die einschlägigen DIN Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigungen gelten, die Verordnung und Richtlinien der Behörden, sowie die Werk- und Detailplanung des Architekten.

Die Bauausführung erfolgt auf der Grundlage der Baugenehmigung, den geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, den anerkannten Regeln der Bautechnik und dieser Baubeschreibung.

Für alle Änderungen, die durch Auflagen der Behörden entstehen, erklärt der Käufer bereits jetzt seine Zustimmung. Änderungen, bei denen die Qualität nicht wesentlich verändert wird, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung und Auflagen der Behörden oder aufgrund statischer Erfordernisse bleiben vorbehalten. "Oder-Positionen" werden vom Bauträger entschieden. Maßabweichungen bis zu 3 % bleiben unberücksichtigt.

Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen verstehen sich zum Nachweis der DIN 18011 (Stell- und Bewegungsflächen). Aus ihrer Darstellung leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab. Dasselbe gilt auch für zusätzlich gestalterische Elemente, wie z.B. Pergolen, Pflanztröge, Einbauschränke, offene Kamine usw..

Sonderwünsche entgegen der Baubeschreibung können nach der Rohbaufertigstellung nicht mehr berücksichtigt werden. Eigene Absprachen des Eigentümers mit Handwerkern zwecks Durchführung zusätzlicher Einbauten oder ähnlichem bleiben in jedem Fall außerhalb der Verantwortung. Für Eigenleistungen ist die Gewährleistung ausgeschlossen. Kommen jedoch in Eigenverantwortung Eigenleistungen und Sonderwünsche zur Ausführung und werden dadurch Arbeiten anderer Handwerker beschädigt oder zusätzlich erforderlich, so werden alle entstehenden Mehrkosten dem Käufer direkt vom Handwerker berechnet.

Rückvergütungen und Gutschriften für Bauteile oder Einbauten, die nicht zur Ausführung kommen, werden nach Genehmigung und rechtzeitiger Bekanntgabe des Änderungswunsches gewährt. Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Abnahme auf eigene Gefahr. Die Firma SMBY Bauträger GmbH. ist nicht verpflichtet, das Betreten der Baustelle außerhalb der üblichen Arbeitszeit zu ermöglichen. Der Einzug ist ab dem Tage der Bezugsgabe möglich. Übernahmeprotokoll wird erstellt. Verwaltung, Instandhaltung und Reinigung ist Sache der Eigentümergemeinschaft, ebenso die Pflege der Außenanlagen, Grünanlagen, Zugangswege, Stellplätze und des Kinderspielplatzes.

Der Festpreis beinhaltet ausschließlich die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen. Eigenleistungen sind nach Absprache mit dem Bauträger möglich. Der Wert der erbrachten Leistungen wird in Anrechnung gebracht.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Regelungen der II. BVO (Stand November 2003) unter Zugrundelegung der Fertigmaße. Abweichend von den Regelungen der II. BVO in § 42 Absatz 3 II. BVO werden auch Flächen einbezogen, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts als Aufenthaltsraum genügen. Zubehörräume und Wirtschaftsräume sind hiervon ausgenommen. Flächen unter Treppen werden angerechnet, wenn diese den Höhenmaßen des § 44 II. BVO genügen.

# Exterior



# Exterior



Unverbindliche Illustrationen!

# Interior



# Interior



Unverbindliche Illustrationen!



# Wir bauen, Sie leben.

*-SMBY Bau*



LBS Immobilien GmbH Südwest  
Axel Martin  
Telefon +49 62 61 86 2147  
Mobil +49 151 40531120  
[axel.martin@lbs-sw.de](mailto:axel.martin@lbs-sw.de)

LBS Immobilien GmbH Südwest  
Levin Neureuter  
Telefon +49 6261 862147  
Mobil +49 152 02478773  
[levin.neureuter@lbs-sw.de](mailto:levin.neureuter@lbs-sw.de)