

# *Moderne Stadthäuser*

## *Stadt nah wohnen im Grünen*



# Gessertshausen

## Die Anbindung



Gessertshausen ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg. Sie liegt ca. 15 km westlich von Augsburg und zählt ca. 4200 Einwohner. Die Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen setzt sich aus den früher selbständigen Gemeinden Deubach, Döpshofen, Gessertshausen, Margertshausen und Wollishausen zusammen. Sie liegt an der Schmutter und im einzigen Naturpark Mittelschwabens, im Naturpark Augsburg-Westliche Wälder.

Gessertshausen verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen. Per Bahn ist Augsburg in 15 Min. erreichbar. Der Autobahnanschluss Ulm – München A8 ist in ca. 15 Fahrminuten zu erreichen.

# Gessertshausen

## Verkehrsgünstig



Das idyllische Grundstück befindet sich in zweiter Reihe in der Gartenstraße am Ortseingang und ist äußerst verkehrsgünstig gelegen. Der Bahnhof ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelläden, Ärzte, Apotheken, Banken etc. sind vorhanden und zu Fuß erreichbar.

Eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung sind vor Ort. Weiterführende Schulen sind in der Nachbargemeinde Diedorf und Augsburg vorhanden.

# Das Grundstück

## Ausflugsziele



*Das Naherholungsgebiet des Schmutter- und Schwarzachtales ist ein beliebtes Ausflugsziel, wobei das Schmuttertal ein nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesenes Gebiet mit europaweiter Bedeutung ist.*



*Geschichtlich bedeutsam ist die nahegelegene Kloster-siedlung Oberschönenfeld, ein im Jahr 1211 gegründetes Zisterzienserinnen-Kloster, welches in den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden das Schwäbische Volkskundemuseum beherbergt.*

# Die Lage

## Gartenstraße



Auf dem Grundstück werden 6 Doppelhäuser mit 12 Wohneinheiten errichtet. Die Zufahrt für die Doppelhäuser erfolgt über die Gartenstraße. Die Zuwegung zu den Grundstücken und Stellplätzen wird als Spielstraße ausgebaut. Jede Wohneinheit erhält zwei Stellplätze, eine Garage ist auf Sonderwunsch möglich.

Die Versorgung der Häuser mit Strom, Wasser und Wärme erfolgt über eine Technische Zentrale. Die Wärmeerzeugung wird über eine Pellet Anlage erzeugt, wodurch die Häuser einen Energieeffizienzwert von 50 erreichen. Es ist geplant weitere angrenzende Grundstücke an die Technische Zentrale anzuschließen.

# *Ansicht Garten*



---

# Objektbeschreibung

---

*Objekt - Nr.: 15035*

**Baujahr:** 2016-2017

**Wohnfläche / Nutzfläche / Zimmer:** ca. 136 m<sup>2</sup> Wfl. / 25 m<sup>2</sup> Nfl. / 5 Zimmer

**Grundstücksgrößen:** 330 m<sup>2</sup> - 390 m<sup>2</sup>

## **Beschreibung:**

*Auf dem Grundstück in der Gartenstraße in Gessertshausen sind zwölf Doppelhaushälften geplant. Die Häuser präsentieren sich mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> mit 4 Schlafräumen und praktischen Abstellflächen auf jeder Ebene.*

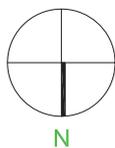
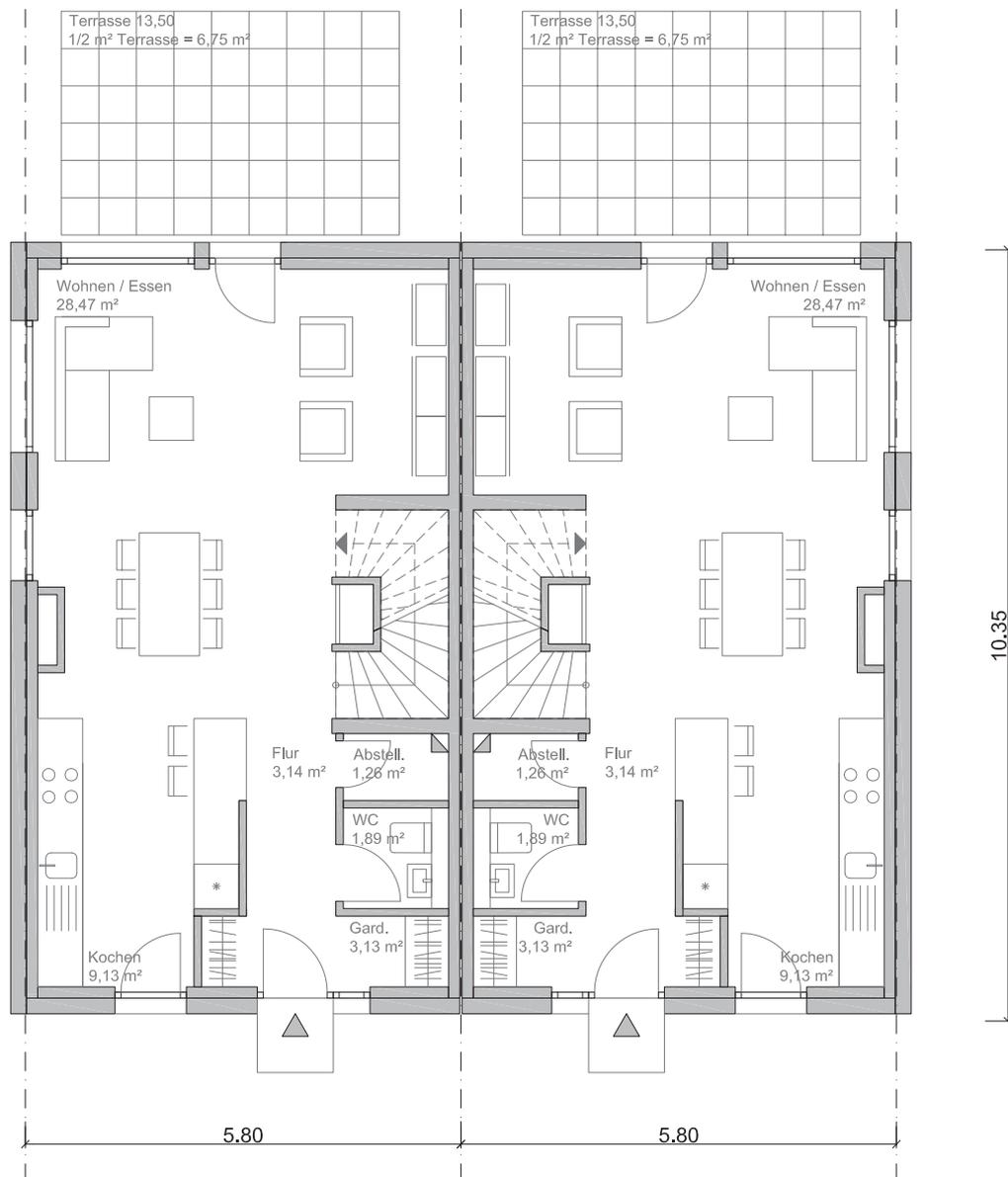
*Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger und offener Wohn-Essbereich, der an den Küchenbereich grenzt. Die bodentiefen Fenster unterstreichen die offene und sehr helle Raumgestaltung. Auf dieser Ebene ist auch ein Gäste-WC vorgesehen.*

*Das Obergeschoss steht in seiner Helligkeit und der geräumigen Raumgestaltung dem Erdgeschoss in nichts nach. Zwei große Schlafzimmer, der Hauswirtschaftsraum und das auf dieser Ebene vorhandene Hauptbad lassen eine vielfältige Möbelierung zu. Im Tageslicht-Badezimmer werden Fliesen und Badelemente namhafter Hersteller eingebaut. Vorhanden sind eine Badewanne sowie eine ebenerdige Dusche.*

*Das Dachgeschoss präsentiert sich mit zwei Räumen sowie einem Abstellraum, der gegen Aufpreis auch als Duschbad ausgebaut werden kann.*

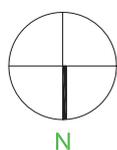
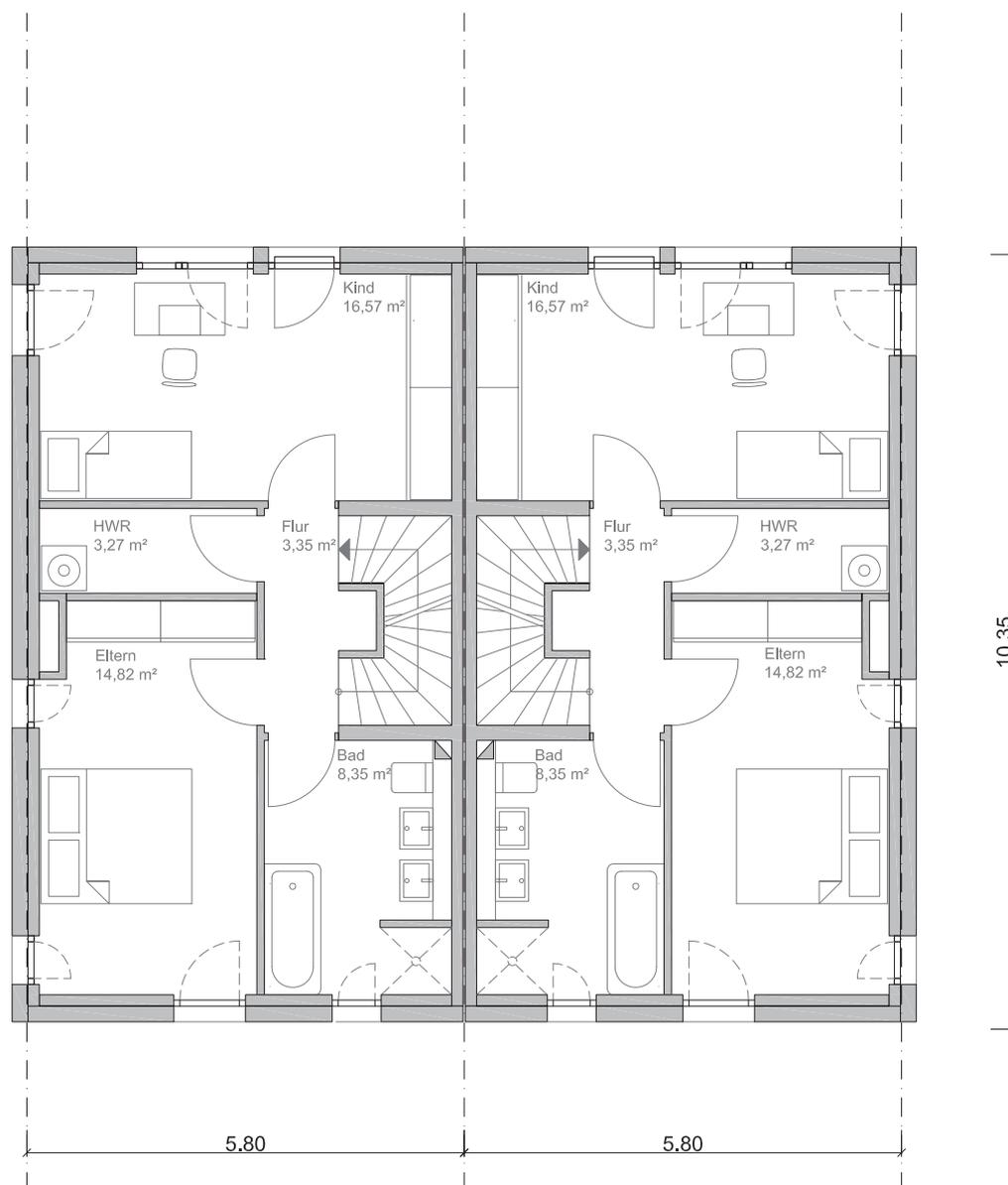
*Der Spitzboden mit seiner Grundfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> kann als Abstellraum genutzt werden.*

# Erdgeschoss



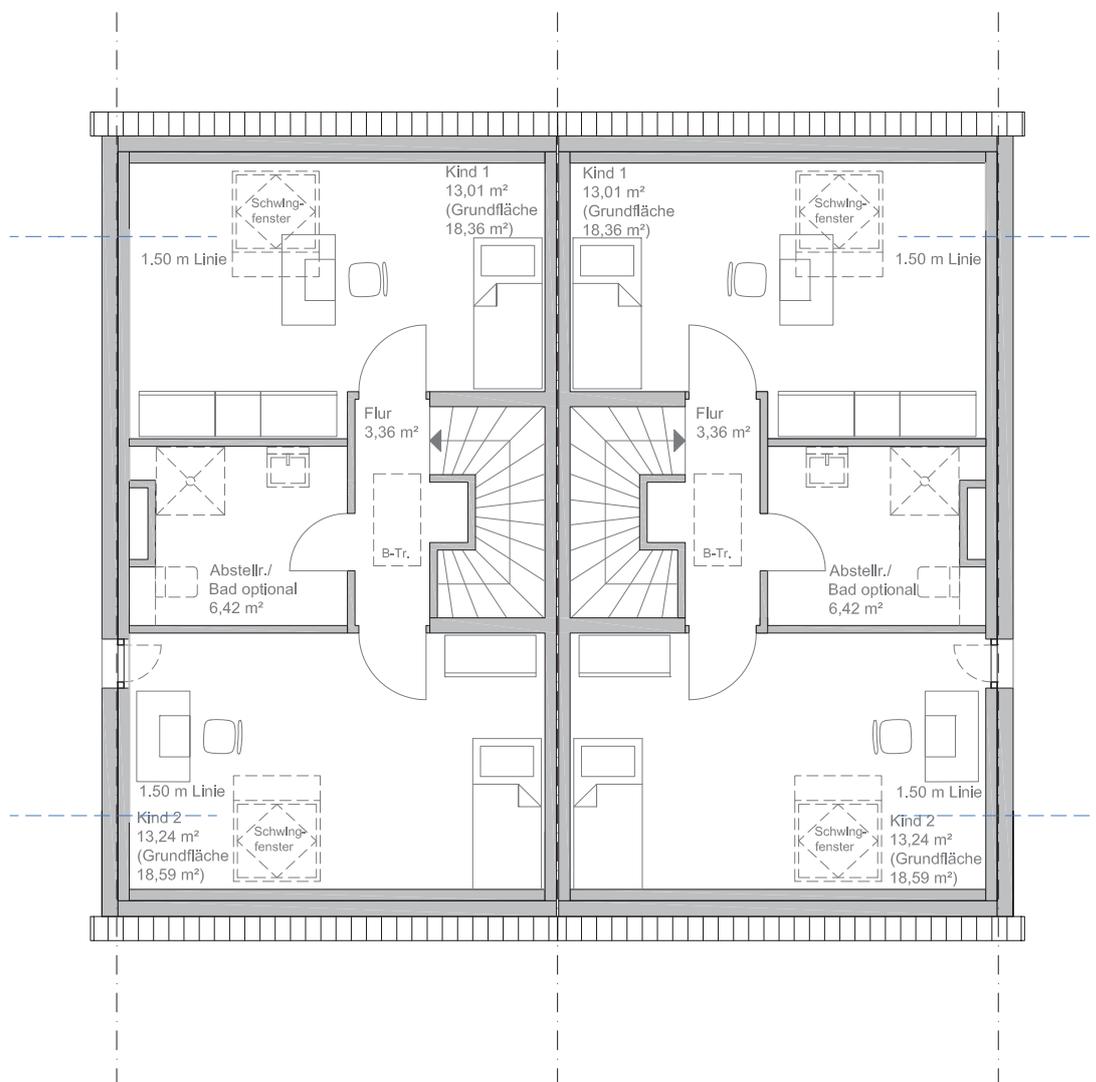
Wohnfläche Erdgeschoss 53,77 m<sup>2</sup>

# Obergeschoss



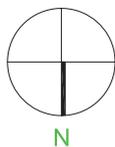
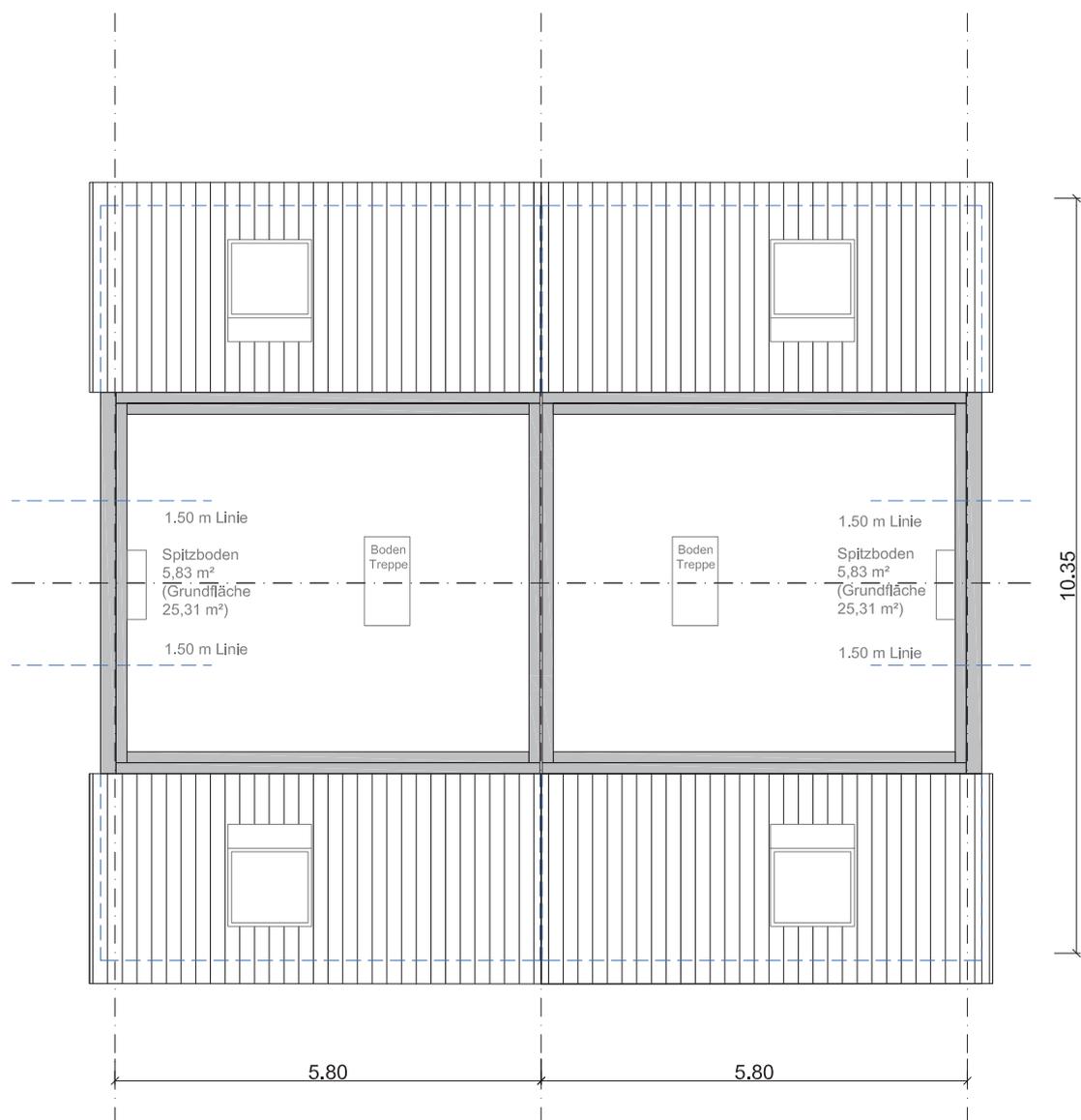
Wohnfläche Obergeschoss 46,36 m<sup>2</sup>

# Dachgeschoss



Wohnfläche Dachgeschoss 36,03 m<sup>2</sup>

# Spitzboden



Grundfläche Dachspitz 25,31 m<sup>2</sup>

# Ausstattung

---

- *Solide Massivbauweise in schlüsselfertiger Erstellung*
- *Treppe als Holz-Stahlkonstruktion mit Handlauf*
- *Hochwertiges Stein- bzw. Feinsteinzeug als Ausstattung in Bad und Gäste-WC*
- *Hochwertige 3fach-verglaste Fenster und Fenstertüren*
- *geradlinige Hauseingangstür mit seitlichem Fensterelement und FSB Türdrucker*
- *Rollläden, außer Dachflächenfenster*
- *Badezimmer mit Sanitärausstattung namhafter Hersteller  
(z.B. Grohe, Keramag, begehbare Dusche ist Standard)*
- *Gäste-WC*
- *Nutzung von DVBT (vorbereitete Leerrohre werden für spätere SAT-Anlage eingebaut)*
- *Wärmeversorgung über Pellet Anlage in der Technischen Zentrale*
- *Wohnraumlüftung als Abluftanlage*
- *Erstellung inklusiver Haus-Zuwegung und Stellplätze*
- *Energieeffiziente Bauweise gem dem Energiekonzept (KfW 50)*

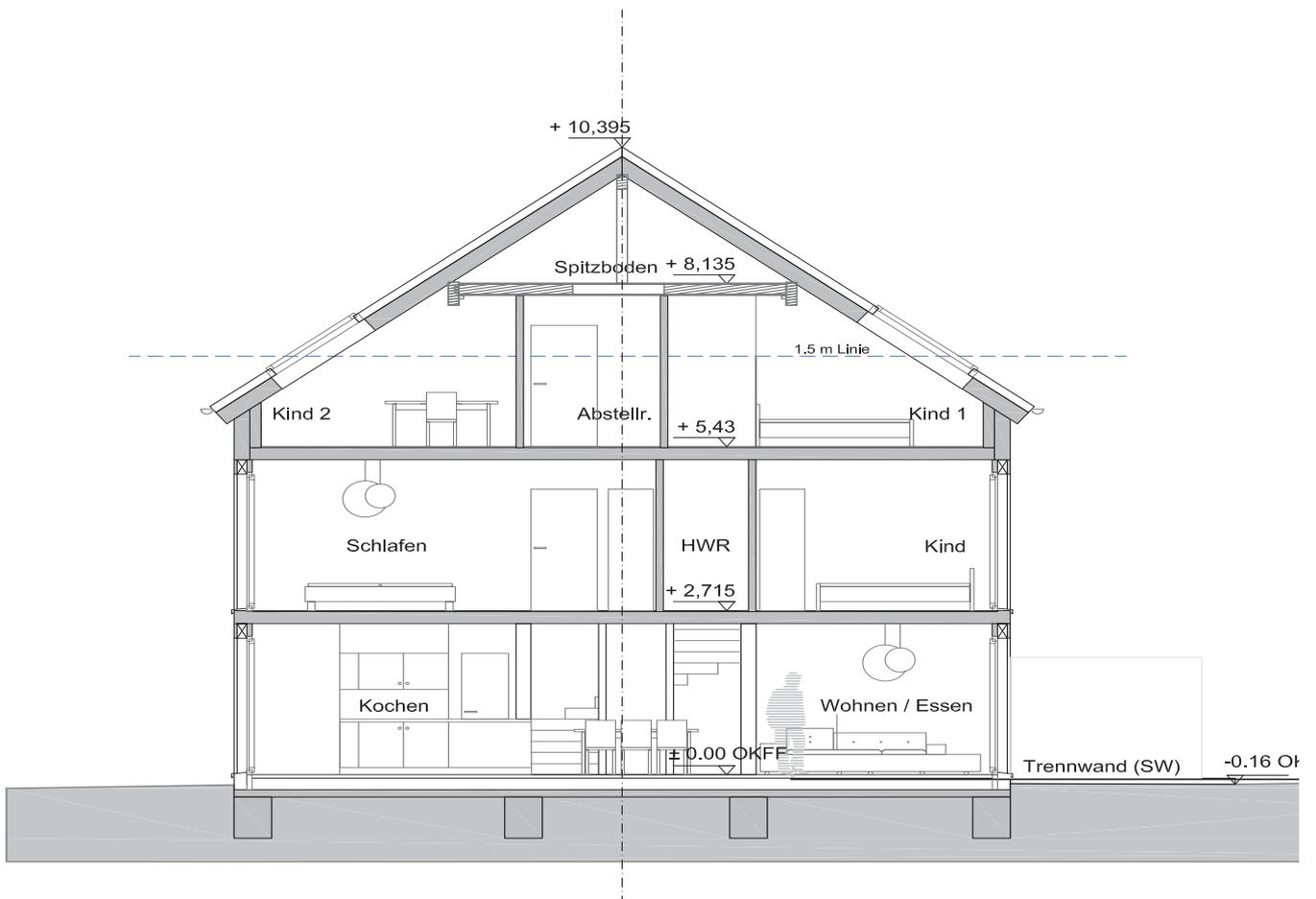
**Eigenleistung:** *Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge*

**Kaufpreis:** *lt. Liste*

# *Ansicht Innenraum*



# Schnitt



# *Ansicht Giebel*



# Kurze Baubeschreibung

## Baustelleneinrichtung

Enthalten sind notwendige Geräte, ein Kran, wenn erforderlich, sowie Bauwasser- und Baustrom.

## Erdarbeiten

Der Oberboden wird abgeschoben, gelagert. Die Fundamente werden ausgehoben und überschüssiger Boden wird abgefahren.

## Außenanlagen

Nach Fertigstellung Ihres Hauses werden die Zuwege mit Verbundpflaster angelegt, Oberboden wird verteilt, um das Gebäude wird ein Kiesstreifen angelegt.

## Eingangspodest

Das Eingangspodest wird passend zum Verbundpflaster in Sichtbeton-Blockstufen in Farbe grau hergestellt.

## Entwässerung

Die Leitungsrohre für die Entwässerung werden aus Kunststoff im Gefälle verlegt.

## Fundamente

Die Abtragung der Lasten erfolgt, abhängig von den statischen Erfordernissen, über Fundamente mit nichttragender Bodenplatte.

## Bodenplatte

Auf das verdichtete Erdreich wird zum Schutz von Kapillarfeuchtigkeit eine Folie aufgebracht. Hierauf wird gemäß DIN eine Bodenplatte aus Beton gegossen. Auf die Bodenplatte wird eine ca. 20 cm starke Wärmedämmung verlegt.

## Außenwände und tragende Innenwände

Die Außenwände bei Vollgeschossen, die Giebelwände und die tragenden Innenwände werden in großformatigem, massivem Kalksandsteinmauerwerk oder wo erforderlich Beton gemäß Statik hergestellt. Wohnraumseitig werden die Wände in Qualitätsstufe 2 (Q2), hergestellt.

## Trennwände (zum Nachbarn)

Die Trennwände zum Nachbarn werden zweischalig aus massiv gemauertem Kalksandstein mit zusätzlicher Trennfuge zwischen den Häusern ausgeführt und mit Schalldämm-Platten versehen

## Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände werden in massiven Vollgipsdielen ausgeführt.

## Decken

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gemäß den

statischen Berechnungen ausgeführt.

## Dachkonstruktion

### Dachstuhl

Der Dachstuhl mit Dachüberstand wird als Satteldach, der Drempel als Holzkonstruktion ausgeführt.

### Dachdecker und Spenglerarbeiten

Das Dach erhält eine diffusionsoffene Unterspannfolie und wird entsprechend der Wärmebedarfsberechnung gedämmt. Die Eindeckung erfolgt mit Betondachpfannen.

### Spenglerarbeiten

Die Dachentwässerung erfolgt über Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech.

### Trockenbauarbeiten

Die Dachflächenunterseiten werden mit Fermacellplatten verkleidet. Oberfläche tapezierfähig (Q2).

## Wärmedämmung

### Bodenplatte

Auf der Bodenplatte wird ein Zement- oder Anhydritestrich auf einer Wärmedämmschicht Polystyrol/Schüttung mit 20 cm Stärke schwimmend verlegt.

### Außenwände

Die Außenwände erhalten ein wärmedämmendes Putzverbundsystem entsprechend der Wärmebedarfsberechnung.

### Dach

Die Wärmedämmung im Dachgeschoss wird mit Mineralfaserdämmung zwischen den Sparren, nach den Anforderungen für Niedrigenergiehäuser EnEV, des Wärmeschutznachweis ausgeführt.

### Treppe

Die Treppe zwischen den Etagen wird als Zweiholmtreppe aus grundierten Stahlprofilen ausgeführt. Die Trittstufen bestehen aus massivem Holz „Buche-Parkett“.

### Türen

#### Haustür

Als Haustür kommt ein formschönes Türelement zur Ausführung. Vorgesehen ist eine 6-fach-Verriegelung für hohe Sicherheit gegen Einbruch. Thermisch getrennter Schwelle, Ausführung Türgriff FSB oder gleichwertig.

### Innentüren

Alle Wohn- und Nutzräume erhalten weiße Holztüren mit Wabenzelleneinlage, Oberfläche Weißlack Höhe der Türen 2,11m.

#### **Fenster**

Bei den Fenstern und Fenstertüren handelt es sich um hochwertige Kunststofffenster/-türen mit Profilen, 3-fach Isolierverglasung in einer speziellen einbruchhemmenden Ausführung.

#### **Rollläden**

Alle Fenster, mit Ausnahme der Dachflächenfenster, erhalten Kunststoffrollläden, Farbe grau, mit Gurtwickler.

#### **Sanitär**

Die Verlegung der Warm- und Kaltwasserleitungen erfolgt mit hochwertigen Kunststoffverbundrohren nach DIN. Die Entwässerungsleitungen werden in den Wohnräumen mit Schalldämmung versehen sind. Die ausgewählten Sanitärobjekte sind Markenfabrikate

#### **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung der Häuser erfolgt über eine Pelletanlage in der Technischen Zentrale.

Die Beheizung der Häuser erfolgt durch Nahwärme Die Beheizung und die Bereitstellung von Warmwasser der einzelnen Häuser wird über einen Plattenwärmetauscher gewährleistet, der in jedem Haus installiert wird.

Alle Wohnräume, außer Abstellräume und Hauswirtschaftsraum, erhalten Profilheizkörper mit Thermostatventilen entsprechend der technischen Berechnung. Im Badezimmer im Obergeschoss wird ein Handtuch-Heizkörper montiert.

#### **Elektroinstallation**

Die Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt gemäß den gültigen VDE-Richtlinien mit Steckdosen, Schaltern und Auslässen.

#### **Telefon**

Die Verlegung von Leerrohren und die Installation von Leerdosen, sowie ein Anschlusskabel im Versorgerschacht vom Dachboden ausgehend zum Technikraum sind im Leistungsumfang enthalten

#### **Fernsehen**

Im Versorgungsschacht vom Erdgeschoß zum Dachraum wird ein Leerrohr verlegt, um die Möglichkeit einer späteren Verlegung einer SAT-Anlage durch den Käufer offen zu halten.

#### **Fliesen**

Für die Ausführung der Wandfliesenarbeiten werden keramische Fliesen verwendet. Die Bodenbeläge werden mit Fliesen aus Steinzeug ausgeführt gem. Bemusterung.

#### **Bad, Gäste WC**

Die Wände im Bad werden im Bereich der Dusche und Badewanne und Vorwand Waschtisch und Toilette gefliest. Der Fußboden erhält Bodenfliesen gemäß der Bemusterung.

#### **Küche**

Die Fliesenarbeiten umfassen die Herstellung eines Fliesenspiegels von ca. 3,00 m<sup>2</sup> sowie die Verlegung der Fußbodenfliesen.

#### **Diele im Erdgeschoss, Vorrats-und Hauswirtschaftsraum**

Der Fußboden erhält Bodenfliesen gemäß der Bemusterung.

#### **Wohnraumlüftung**

Mit dieser Anlage wird die verbrauchte Raumluft durch frische sauerstoffreiche Luft ersetzt. Die Zuluft erfolgt über den Fensterrahmen.

#### **Hausanschlusskosten**

Die Kosten für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse von der Straße ins Grundstück werden zusätzlich erhoben.

#### **Ingenieurleistungen**

Im Lieferumfang enthalten sind sämtliche Planungs- und Ingenieurleistungen ab Baugenehmigung.

#### **Unterlagen zur Qualitätssicherung**

Sind im Lieferumfang ebenfalls enthalten.

#### **Außenanlage**

Der Stellplatz und die Zuwegung zum Haus sind enthalten, ebenso ein Standbriefkasten sowie eine Außenleuchte von Philips.

Stand: 15.04.2016

# Kontakt

## Firmen



### Projektentwicklung

Nexus IB Immobilien und Bauprojekte GmbH&Co.KG  
Liebigstr. 46, 64293 Darmstadt  
Tel. 06151-9188744  
Info@Nexus-IB.de  
www.Nexus-IB.de

### Bauausführung

Heinrich Wengertler Projektbau GmbH  
Röllbacher Straße 16, 63911 Klingenberg  
am Main,  
Tel. 09372-40878-0 Fax 09372-40878-18  
Info@Wengertler-Bau.de  
www.Wengertler-Bau.de

### Vertrieb

Sparkasse Augsburg  
Halderstraße 9, 86150 Augsburg  
Tel. 0821-3255-2090  
Immobiliencenter@sska.de  
www.sska.de