

# IMMO-SHOP-PROJEKTGESELLSCHAFT

IHR PARTNER FÜR INNOVATIVES BAUEN IN DER REGION

## Modernes Stadthaus im Ortskern Architektonisch reizvoll wohnen auf 3 Etagen

- 3-fach verglaste Fenster
- Videosprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Mehr Infos unter  
Fon 07143/96 86 53



Besigheim · Bügelestorstr. 7

Provisionsfreier  
Verkauf

WWW.IMMO-SHOP-PROJEKTGESELLSCHAFT.COM

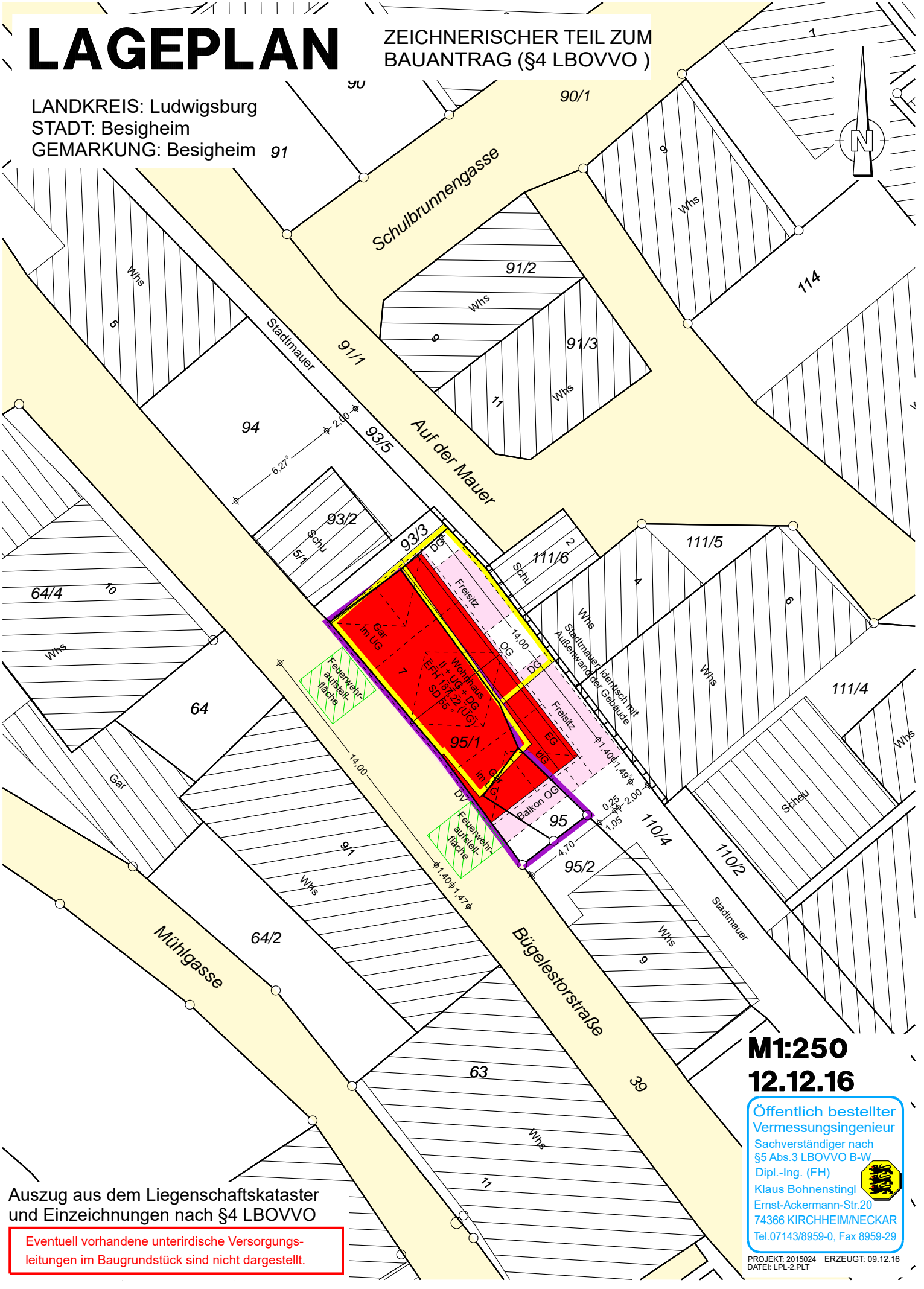
HAUPTSTR. 18 · 74354 BESIGHEIM



# LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM  
BAUANTRAG (§4 LBOVVO)

LANDKREIS: Ludwigsburg  
STADT: Besigheim  
GEMARKUNG: Besigheim 91



**M1:250**  
**12.12.16**

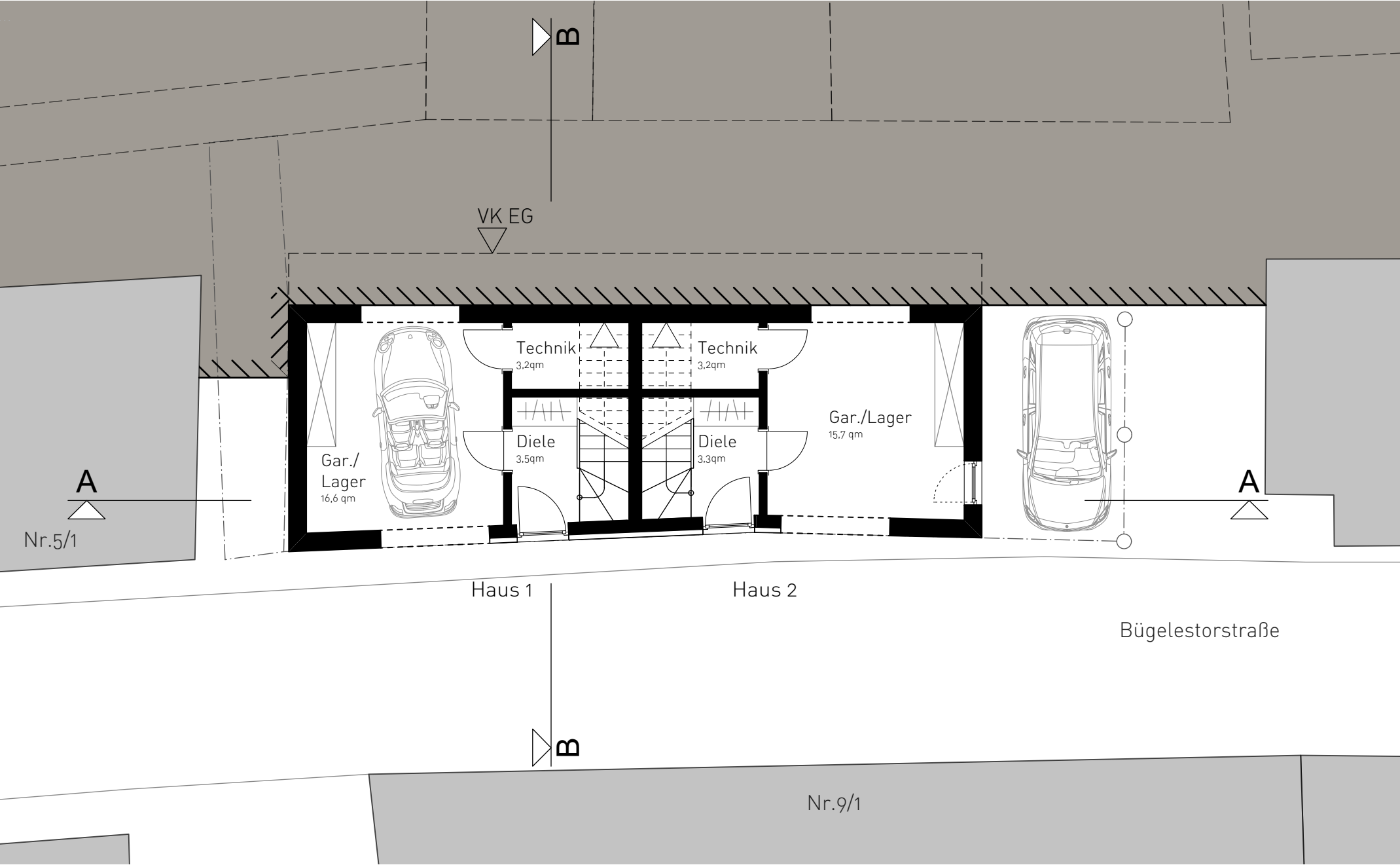
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur  
Sachverständiger nach  
§5 Abs.3 LBOVVO B-W  
Dipl.-Ing. (FH)  
Klaus Bohnenstingl  
Ernst-Ackermann-Str.20  
74366 KIRCHHEIM/NECKAR  
Tel.07143/8959-0, Fax 8959-29



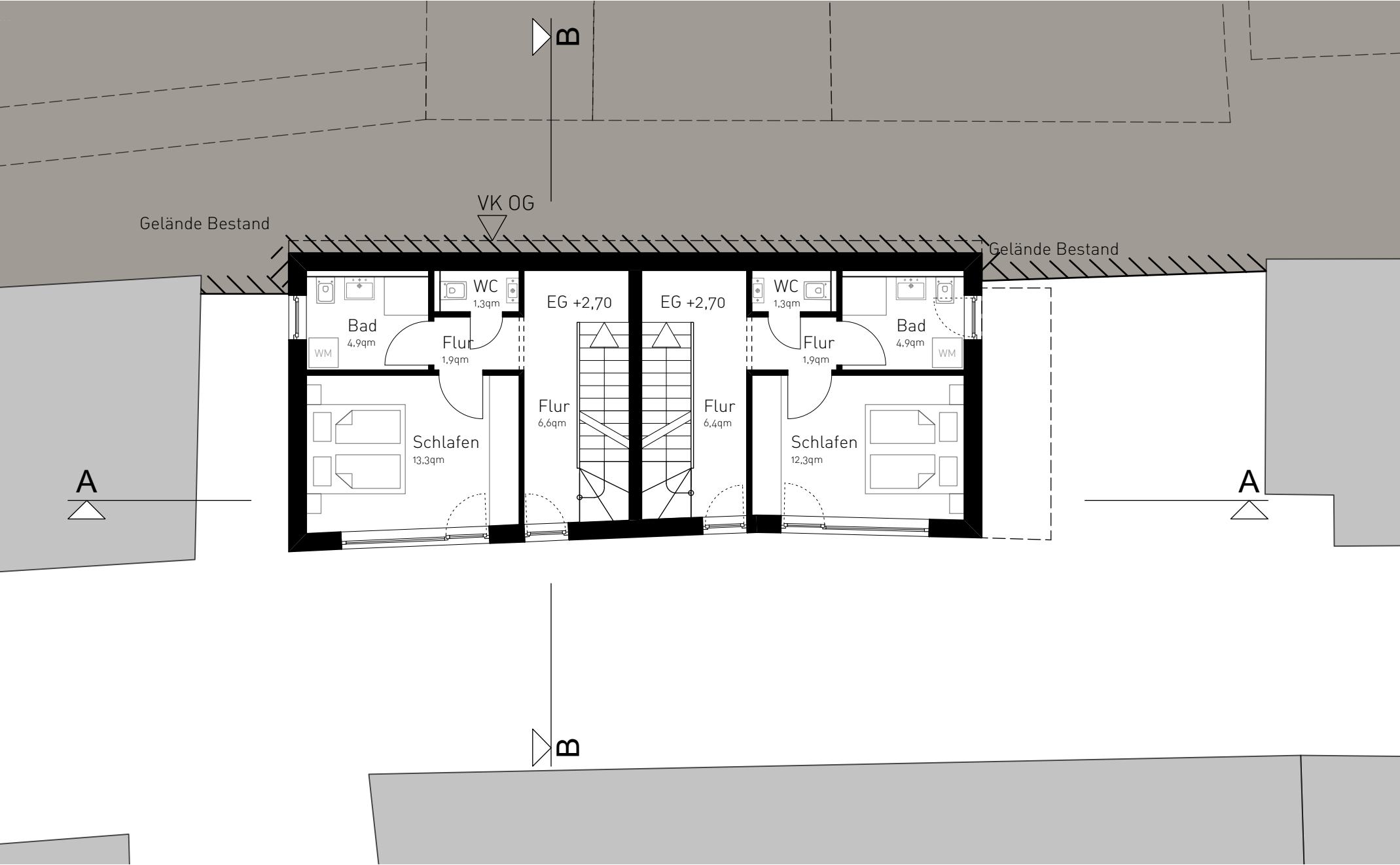
PROJEKT: 2015024 ERZEUGT: 09.12.16  
DATEI: LPL-2.PLT

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
und Einzeichnungen nach §4 LBOVVO

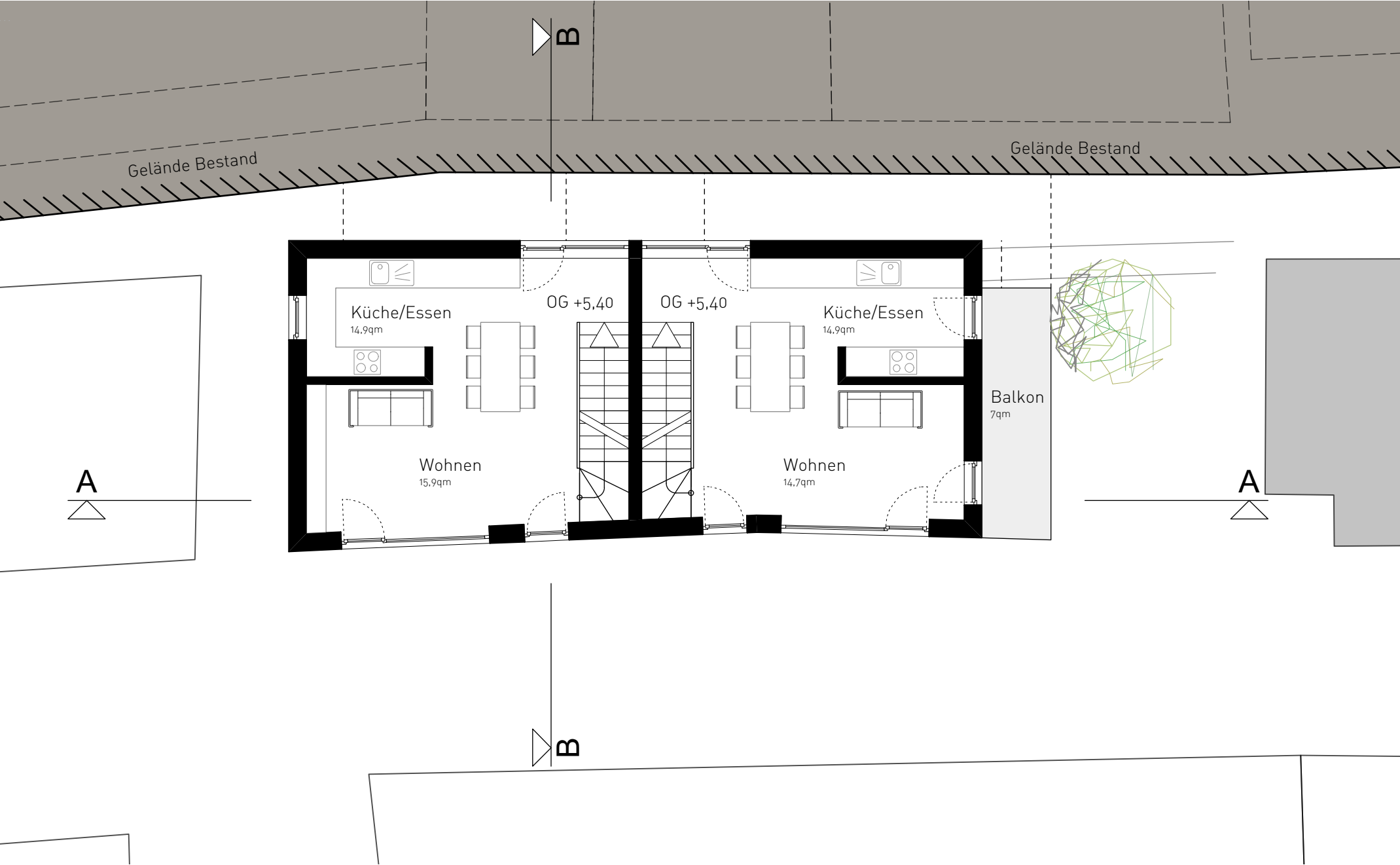
Eventuell vorhandene unterirdische Versorgungs-  
leitungen im Baugrundstück sind nicht dargestellt.



Grundriss UG M1:100



Grundriss EG M1:100



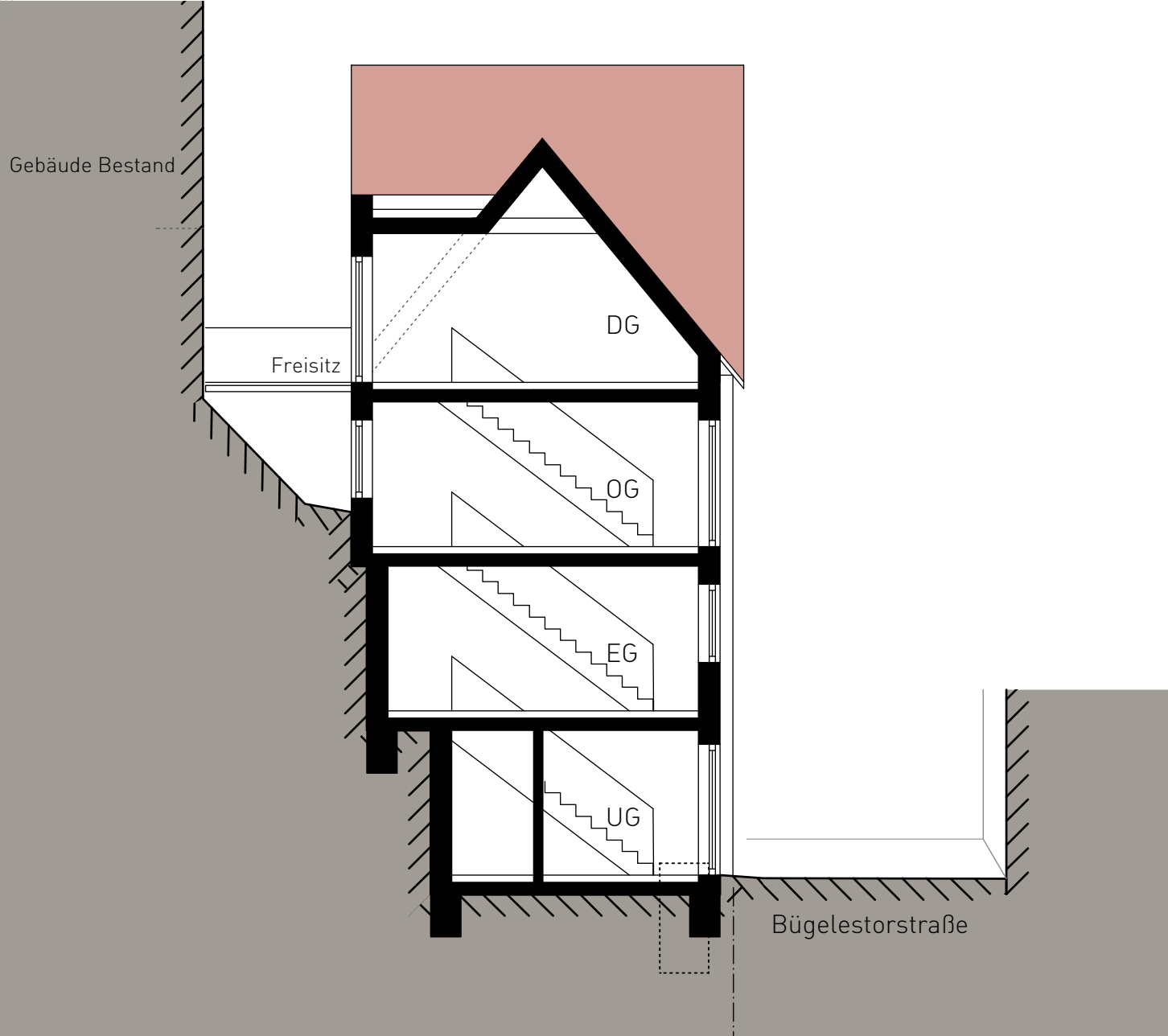
Grundriss OG M1:100



Grundriss DG M1:100



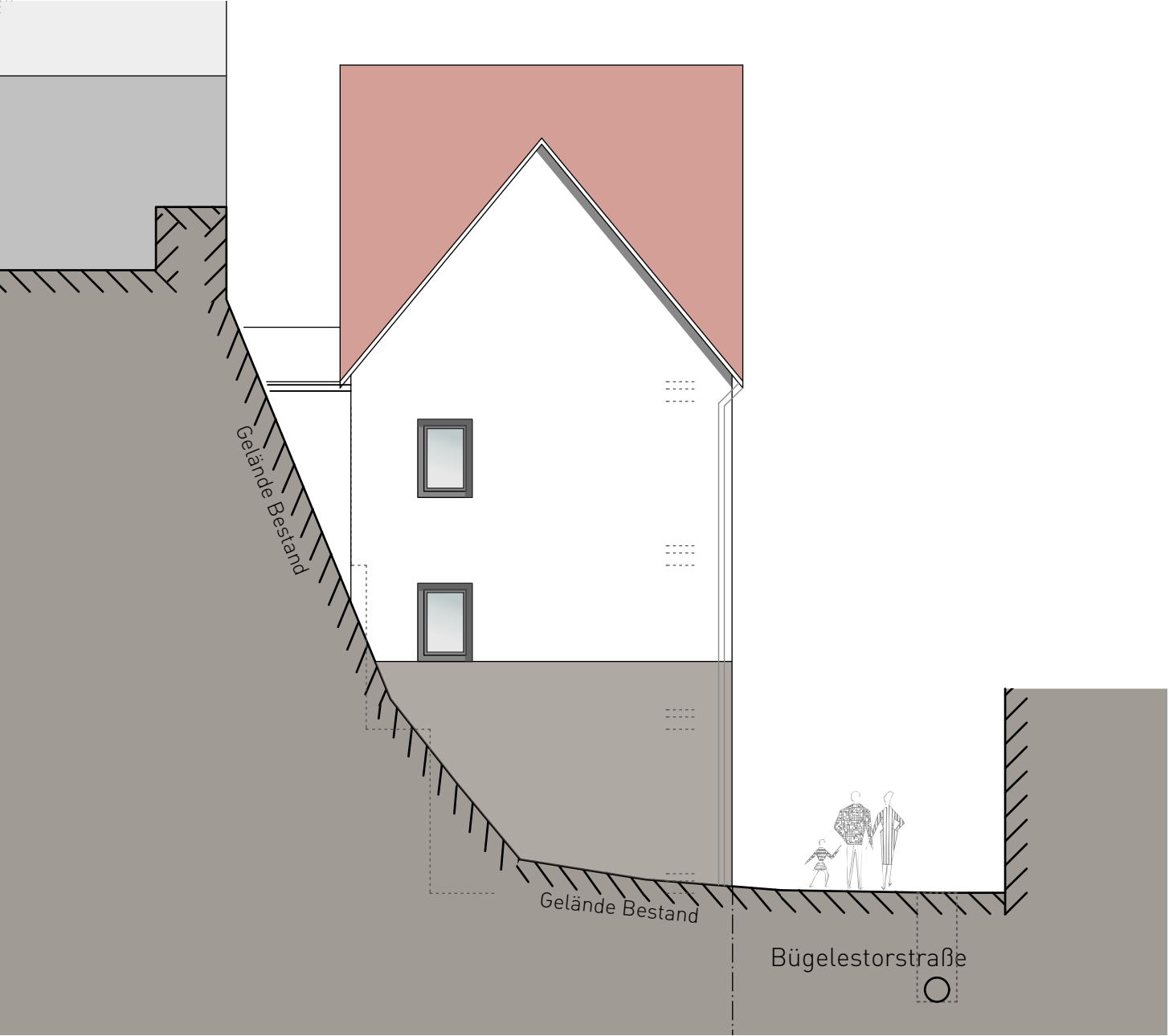
Schnitt A M1:100



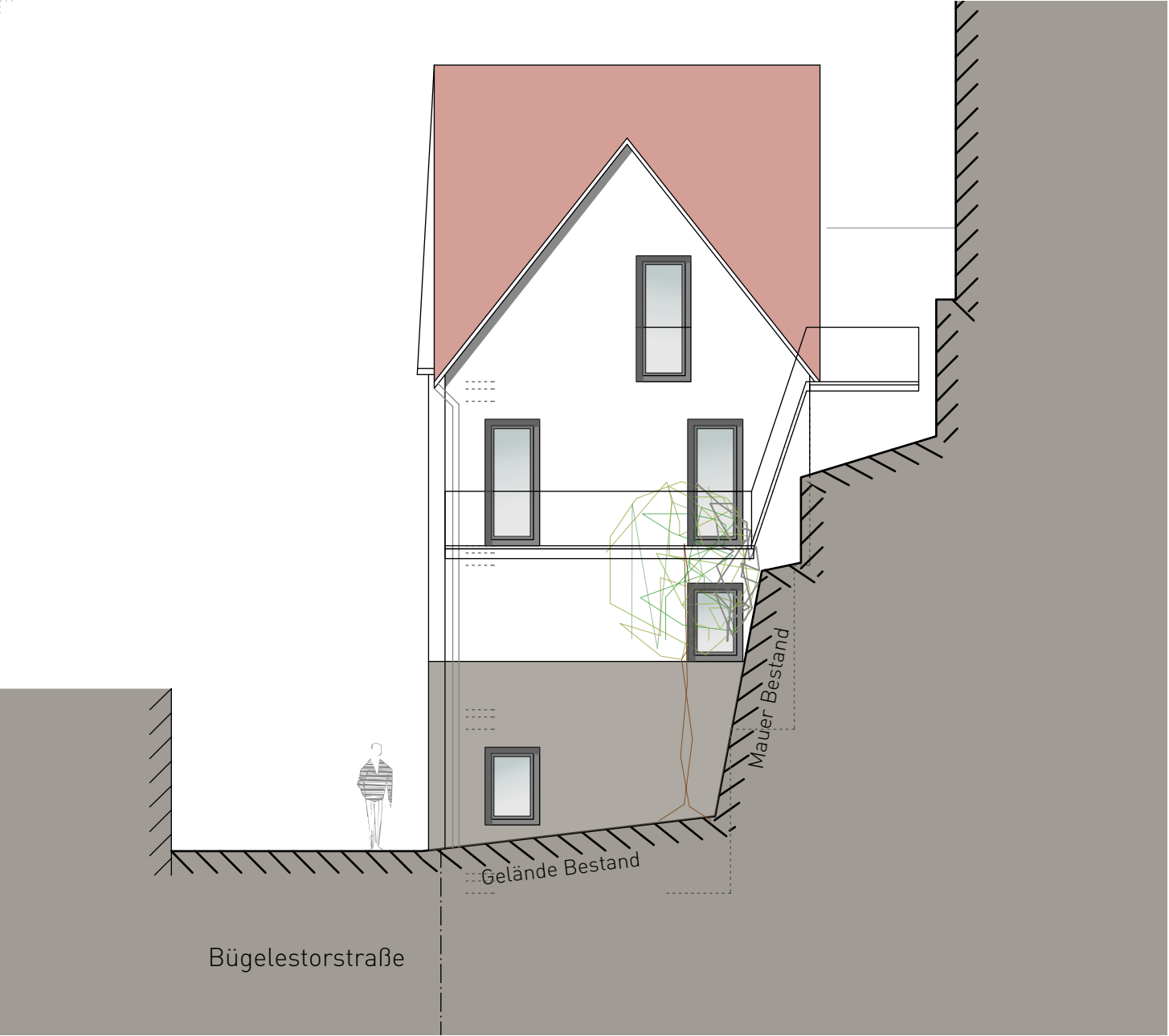
Schnitt B M1:100



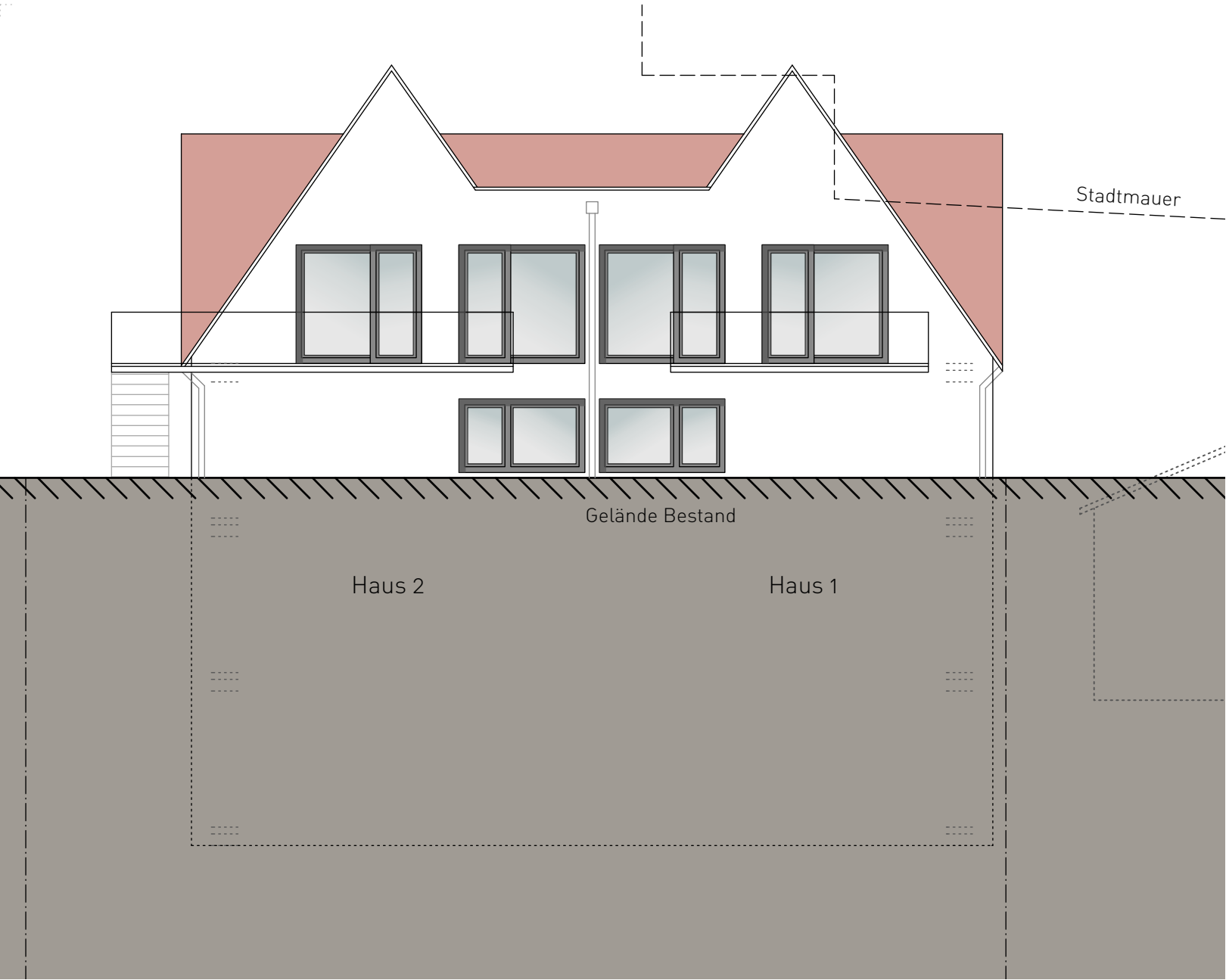
Ansicht Bügelestorstraße M1:100



Seitenansicht Haus 1 M1:100



Seitenansicht Haus 2 M1:100



Ansicht Stadtmauer M1:100

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Sehr geehrte Kunden,

in dieser Baubeschreibung wird Ihr zukünftiges schlüsselfertiges Haus in der von uns ausgeführten Qualität und Leistungsumfang beschrieben. Hierin besteht für Sie, wie auch für unsere und Ihre Handwerker ein Leitfaden, nach dem Ihre Häuser gebaut werden.

- 1| Architekten- und Ingenieurleistungen
- 2| Baustelleneinrichtung
- 3| Erdarbeiten, Entwässerung
- 4| Rohbau
- 5| Zimmermannsarbeiten
- 6| Dachdeckung
- 7| Flaschnerarbeiten
- 8| Treppenanlagen
- 9| Heizungsinstallation
- 10| Sanitärinstallation
- 11| Elektroinstallation
- 12| Estricharbeiten
- 13| Fenster, Fenstertüren, Rollläden
- 14| Verputzarbeiten
- 15| Türen
- 16| Innenausstattung: Böden, Wände, Decken
- 17| Balkone
- 18| Garage
- 19| Außenanlagen

### Allgemeines

Als vereinbart gelten die Vertragsunterlagen in folgender Rangfolge.

- a) Der Bauvertrag
- b) die Bau- und Leistungsbeschreibung
- c) die Pläne
- d) die anerkannten Regeln der Technik LBO, DIN, VOB

Die in Vertragsplänen dargestellten Gegenstände, wie Autos, Möbel, Markisen, Gartenzubehör oder Badezimmerschmuck und Badeinteilungen sind nicht in der geschätzten Bausumme vereinbart. Siehe hierzu auch die letzte Seite. Auf Grund technischen Fortschritts, konstruktiver Erfordernisse oder Produktionsumstellungen bei Vorlieferanten bleiben Änderungen, ohne unzumutbare Qualitätsminderung, vorbehalten. Technische Neuerungen können umgesetzt werden. Bei Holz, Marmor, Keramik, Sanitärfarben können Abweichungen (Farbton, Maserung, Brand, Struktur) auftreten da dies Naturprodukte sind.

**Das Haus wird gemäß der zum Zeitpunkt der Abgabe des Baugesuches gültigen Energieeinsparverordnung erstellt und erfüllt somit modernste Anforderungen!**

### 1 | Architekten und Ingenieurleistungen, Versicherungen

Der Bauträger übernimmt die notwendigen Abklärungen mit der Baubehörde und den Versorgungsbetrieben sowie um die Baugenehmigung und Freigabe.

Maßangaben der Baupläne bedeuten immer Rohbaumaße.

1.1 Baugesuch durch Bauträger  
Erstellung des Baugesuchs (M 1 : 100) inkl. Bauantrag

1.2 Statik  
Ausführung der statischen Berechnungen und Wärmeschutznachweis durch den Statiker oder Energieberater von der Immo Shop Projektgesellschaft.

1.3 Bauleitung  
Überwachung und Koordination der an der Baustelle auszuführenden, vertraglich vereinbarten Bauleistungen. Dies gilt auch für die terminlich korrekte Abwicklung.

1.4 Vermesser  
Alle erforderlichen Vermessungsarbeiten am Bau, außer Katastervermessung.

1.5 Versicherungen  
Immo Shop Projektgesellschaft stellt das notwendige Versicherungspaket zur Verfügung.

### 2 | Baustelleneinrichtung

2.1. Vollständige Einrichtung der Baustelle inklusive Bau-WC sowie Überwachung und Prüfung.

2.2 Bauwasser im Leistungsumfang enthalten

2.3 Baustrom im Leistungsumfang enthalten

### 3 | Erdarbeiten, Entwässerung

3.1 Humus (Oberboden)  
Abschieben und abfahren des vorhandenen Mutterbodens.

3.2 Erdaushub  
Fundamentaushub inklusive Abfuhr und Deponie.

3.3 Verfüllung  
Maschinelle Wiederverfüllung der Arbeitsräume bis ursprüngliches Geländeneiveau inklusive verdichten. In wiederverfüllten Bereichen kommt es zu Setzungen.

### 4 | Rohbau

Statische Erfordernisse gehen der Beschreibung vor. Mit Ziegelmauerwerk oder Kalksandstein verwenden wir einen gesunden, atmungsaktiven Baustoff für die Außenwände. Hohe Wärmedämmung und guter Schallschutz sind die Garantien für behagliches Wohnen. Die waagerechten Geschoßdecken werden als Fertigteildecken ausgeführt. Durch ihr hohes Gewicht (Masse) sorgen sie zusätzlich für gute Schalldämmung.

4.1 Fundamente

IMMO SHOP PROJEKTGESELLSCHAFT, HAUPTSTR 18, 74354 BESIGHEIM  
BAUBESCHREIBUNG FÜR STADTHÄUSER IIN 74354 BESIGHEIM, BÜGELESTORSTRABE 7

Unter den tragenden Wänden Streifenfundamente aus Beton. Es wird ein gut tragfähiger Untergrund der Bodenklasse 3 bis 5 als gewachsener Untergrund vorausgesetzt.

#### 4.2 Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Außenwände: Ziegelmauerwerk oder Kalksandstein.

Tragende Innenwände: Kalksandstein, Beton, Stärke je nach Erfordernis.

Nichttragende Innenwände.

Systemwände in Trockenbauweise 10 cm stark oder Kalksandstein 11,5 cm.

Haustrennwände: Kalksand-Vollsteine mit höherer Rohdichte oder Beton, je nach Schallschutz-technischen Vorgaben, für gute Schalldämmung.

Zwischen den Häusern eine 4 cm starke Trennfuge.

#### 4.3 Dachgeschoss

Giebelwände: Außenmauerwerk wie EG/OG

Raumhöhe: Die lichte Raumhöhe bis zum Dach gemäß Werkplaneintrag.

Nichttragende Innenwände: Systemwände in Trockenbauweise 10 cm stark.

### 5 | Zimmermannsarbeiten

Dachstuhl aus Nadelholz in zimmermannsmäßiger Konstruktion. Dimensionierung nach statischen Erfordernissen. Imprägnierung gegen Fäulnis und Insektenbefall. Dachschrägen in Wohnräumen sind wärmegeklämmt, unterseitig mit Gipsbauplatten auf Lattung, tapezierfähig verkleidet. Die Galerieböden werden zimmermannsmäßig oder aus Beton hergestellt. Mineralwoll-Wärmedämmung zwischen den Sparren inklusive Dampfsperre. Die Gesamtfläche wird

bündig mit PE-Folie überspannt. Verkleidung der Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten

Dachgesims: Untersichtschalung an den Trauf- und Giebelflächen, auf den Sparren aus Fichtenholz-Profilen. Dachüberstände an den Traufseiten ca. 50 cm, an den Giebelseiten ca. 25 cm.

### 6 | Dachdeckung

Eindeckung mit Tonziegel oder gleichwertig.

Inklusive notwendiger Lüftungspfannen, Firstpfannen in wartungsarmer Trockenverlegung.

Giebelanschluss durch Ortgangpfannen.

Unterspannbahn gegen Staub und Flugschnee, diffusionsfähig mit Konterlattung. Dunstrohrpfannen im Bereich der Sanitärentlüftungsrohre.

### 7 | Flaschnerarbeiten

Vorgehängte, wartungsarme Halbrund-Dachrinnen, Regenablaufrohre, Kehlbleche und Gaubenanschlüsse. Ausführung aus Titanzink. Anschlussrohre in Hart-PVC.

### 8 | Treppenanlagen

Treppen: Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen aus Buche oder Massibetontreppen mit Buchestufen.

### 9 | Heizungsinstallation

Wir vom Immo Shop möchten, dass Sie sich rundherum wohl fühlen. Deshalb profitieren Sie von dem modernen Infrarot-Heizsystem vom Immo Shop. Durchlauferhitzer Stiebel Eltron 27 kW für die Warmwasserversorgung.

Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

### 10 | Sanitärinstallation

Das hochwertige und anspruchsvolle Sanitärprogramm (Derby Style) oder gleichwertiges vom Immo Shop lässt, angefangen von der pflegeleichten Badeeinrichtung, dem Warm- und Kaltwasseranschluss im Gäste-WC, den wandhängenden Klosetts bis hin zur Gartenzapfstelle, keinen Wunsch offen. Waschtisch aus Kristallporzellan ca. 60 x 49 cm. Einhand-Mischbatterie mit Zugknopf-Ablaufgarnitur, zweiteiliger Design-Handtuchhalter mit passender Seifenschale und Glashalter Kristallglas-Spiegel 60 x 45 cm oder Rundspiegel Ø 55 cm.

#### Badewanne

Hochwertige Acryl-Einbauwanne 175 x 75 cm, eingefliest. Einhand-Wannen-Mischbatterie mit separatem Wanneneinlauf. Handbrause, z.B. Hans Grohe Chromajet, kunststoffbezogener Metall-Brauseschlauch ca. 125 cm lang. Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehknopf, Wannengriff 30 cm und Badetuchhalter ca. 60 cm. Andere Formen, wie z.B. im Planeintrag gegen Mehrpreis.

#### Duschwanne

Große Duschwanne, 80 x 80 cm oder 90 x 90 cm, oder Bodentief mit Duschrinne, Größe je nach Platz und Ihrem Wunsch bringt maximalen Komfort. Einhand-Brause-Mischbatterie, Handbrause von Hans Grohe mit 3-fach verstellbarem Massagekopf an einer schlanken Wandstange. Kunststoffbezogener Brause-Schlauch ca. 150cm.

WC im Bad: Wie Gäste-WC.

#### Separates WC

Gäste-WC´s sind mit einem wandhängenden Porzellan-WC ausgestattet. Kunststoff-Sitz und Deckel sind formschön abgestimmt. Chrom-Papierhalter.

Handwaschbecken aus derselben Serie, ca. 45 x 35 cm, pflegeleichte Einhand-Mischbatterie mit Zugknopf-Ablaufgarnitur, Handtuchhaken, Kristall-Spiegel Ø ca.45 cm rund oder rechteckig.

Spültisch- und Spülmaschinenanschluss in der Küche Kalt- und Warmwasser-Zuleitung sowie Abflusstutzen für den bauseitigen Anschluss von Spültisch und Geschirrspülmaschine nebeneinander. Die Zuleitungen erhalten die erforderlichen Absperr-Eckventile.

1 Waschmaschinenanschluss:

Kaltwasser-Zuleitung mit Absperrhahn. Abflusstutzen mit Röhrensiphon für den bauseitigen Anschluss Ihrer Waschmaschine.

### 11 | Elektroinstallation

Elektroinstallation ab Hauptsicherung im Zählerschrank nach den Vorschriften des VDE und des EVU. Der Zählerschrank ist im Festpreis enthalten. Ebenso die Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner. Schalter und Steckdosen in Großflächen-Ausführung. Reichliche Bestückung.

### 11.1 Schalter und Steckdosen

Schalter und Steckdosen in Großflächen-Ausführung:

In den Wohnräumen Alpinweiß z.B. ST Jung 550 oder AS 500; Leitungen werden unter Putz verlegt. Bestückung der Räume: Ausschaltung (1 Schalter), Wechselschalter (2 Schalter), Kreuzschaltung (3 Schalter) und Tasterschaltung (mehrere Schalter)

jeweils auf einen Lampenanschluss (Decken- oder Wandanschluss) innerhalb des Raumes bezogen:

Wohnen:	2 Ausschaltungen 3 Einzelsteckdosen 2 Doppelsteckdosen
Essen:	1 Wechselschaltung 1 Einzelsteckdose bei Schalter 1 Doppelsteckdose
Eltern:	1 Kreuzschaltung 1 Einzelsteckdose 2 Doppelsteckdosen
Kind 1:	1 Ausschaltung 1 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose
Kind 2:	1 Ausschaltung 1 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose
Küche:	1 Ausschaltung 3 Einzelsteckdosen 4 Doppelsteckdosen 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine
Bad:	1 Herdanschlussdose 2 Ausschaltungen 3 Einzelsteckdosen 1 FI-Schutzschalter
Raumzuleitung	
WC:	1 Ausschaltung mit Steckdose
Flur:	1 Taster- oder Kreuzschaltung mit 3 Schaltern und 2 Brennstellen 1 Doppelsteckdose
Balkon:	1 Ausschaltung innenliegend, inkl. formschöner Außenlampe 1 Einzelsteckdose, von innen abschaltbar 1 FI-Schutzschalter
Abstellräume EG:	1 Ausschaltung 1 Doppelsteckdose
Technikraum:	1 Ausschaltung 2 Einzelsteckdosen
Außenbeleuchtung:	1 Außenlampe mit Bewegungsmelder neben der Haustüre
Garage:	1 Ausschaltung mit Neonlampe und 1 Einzelsteckdose.

### 11.2 Türsprechanlage:

Briefkasten, Türsprech- und Türöffneranlage, 2 Wandsprechgeräte je Haus. Klingeldrucker neben der Haustüre mit Vorbereitung für Namensschild.

Telefonanschluss, Antennenanschlüsse oder Kabelanschluss für TV, in allen Wohn und Schlaf-Zimmern.

## 12 | Estricharbeiten

12.1 In ausgebauten Wohnräumen  
EG/OG/DG:

Schwimmender Estrich aus Hartschaum-Dämmplatten mit Trittschalldämmung und Zementestrich oder Anhydritestrich.

## 13 | Fenster, Fenstertüren und Rollläden

Moderne Kunststofffenster in handwerklicher Qualitätsarbeit von namhaften Profilverstellern. Ausgezeichnete Dichtigkeit, selbstverständlich Wärmedämmglas und beste Markenbeschläge für hohe Langlebigkeit und besten Bedienkomfort.

Wohnraum-Fenster und Fenstertüren:

Moderne Kunststofffenster mit **3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung**.

Bei Bad und WC-Fenstern Ornamentglas Satinato. Fensterbänke:

Innen: hochwertiger **Granit, z.B. Padank Christal**, ca. 20 mm stark, bis 20 cm tief, auf Mörtelpunkten verlegt (nur Wohnräume). Bei gefliesten Wänden kommen Keramikfliesen zur Ausführung.

Außen:

Alu, grau, silber oder weiß nach Vorgabe vom Immo Shop, ca. 20 cm tief.

Dachflächenfenster: In ausgebauten Wohnräumen Kunststofffenster als kombinierte Klapp-Schwing-Flügel, Fabrikat Velux oder Roto mit Dämmkeil. Wärmedämmverglasung. Außenabdeckung und Eindeckrahmen aus Aluminium, dunkelbraun eloxiert, Anzahl gemäß Planeintrag.

Rollläden:

Alle geraden, rechteckigen Fenster in ausgebauten Wohnräumen (s. Grundrissplan), bei denen die Einbauhöhe gewährleistet ist, erhalten Kunststoffrollläden mit Lüftungs- und Lichtschlitzen. Rollladenbedienung per Funk, Dachflächenfenster, Festverglasungen, WC, Badezimmerfenster und Treppenhausfenster bleiben ohne Rollläden.

## 14 | Verputzarbeiten

14.1 Innenputz :

In ausgebauten Wohnräumen  
Einlagiger glatter Gipsputz als tapezierfähiger Untergrund.

In Abstellräumen, Technikraum Dispersionsanstrich ohne Putz an massiven Wänden und Decken.

14.2 Außenputz:

Erd-, Obergeschoss, Giebel  
Mineralischer Oberputz, mit Vollwärmeschutz. Bei sichtbarer, freistehender UG- Außenwand (Mauerwerk) wird ebenfalls ein Vollwärmeschutz angebracht und Oberputz aufgetragen.

## 15 | Türen

15.1 Haustüre:

IMMO SHOP PROJEKTGESELLSCHAFT, HAUPTSTR 18, 74354 BESIGHEIM  
BAUBESCHREIBUNG FÜR STADTHÄUSER IIN 74354 BESIGHEIM, BÜGELESTORSTRABE 7

Haustürelement, Größe gemäß Planeintrag, aus Aluminium. Vierseitig umlaufende Dichtung. Pfiffige Außengriffe aus Edelstahl. Schließanlage mit Profilylinder-sicherheitsschloss fünffach Verriegelung mit 4 Schlüsseln je Haus.

15.2 Wohnraum-Innentüren und -rahmen  
Wahlweise in Optik Weiß glatt oder Buche.  
Abgerundete Kanten, Bekleidungen mit Rundprofil, elegante zweiteilige Edelstahl Drücker-Garnituren. Oberflächen umweltfreundlich und pflegeleicht behandelt. Einsteckschloss. Bad und WC mit Verriegelungsgarnitur.

## 16 | Innenausstattung

Böden, Wände, Decken

Alle Wohnräume innerhalb Ihres Hauses erhalten Raufasertapeten, weiß gestrichen an Wänden und Decken, außer die gefliesten Wandflächen. Stöße der Betondeckenplatten werden vom Maler gespachtelt. Hier kann es zu leichten Schattenbildung bei schrägem Lichteinfall kommen, was keinen Minderungsgrund darstellt. Alle Preisangaben gehen von gerader Verlegung mit rechteckigen Fliesen und grauer Verfugung aus.

### Preise Bodenbeläge:

- I. Wand- und Bodenfliesen, Feinsteinzeug  
Freie Auswahl bis zu € 30,-/m<sup>2</sup>  
Materialpreis.
- II. Parkettböden oder Laminat in allen  
Varianten bis zu € 30,- /m<sup>2</sup> Materialpreis.

Gerne bemustern wir Ihnen ein repräsentative Auswahl an Bodenbelägen.

Die Preise gelten für alle ausgebauten Wohnräume und verstehen sich inklusive Verlegekosten.

16.1 Wohnen, Essen, Flur, Kinder- & Schlafzimmer  
Boden: Parkett mit passenden Sockelleisten.

16.2 Küche  
Boden: Fliesen mit Keramiksockel wo sichtbar.

Wand: An der Küchenwand Fliesenspiegel bis 5 m<sup>2</sup>. Dies entspricht ca. 8 laufende Meter Fliesen über Ihrer Arbeitsplatte. Die Küche erhält in der Außenwand ein Lüftungsrohr mit Rückschlagklappe und Außengitter zum Anschluss einer Dunstabzugshaube durch Ihren Küchenlieferanten.

16.3 Bad  
Boden: Fliesen mit Sockelfliesen wo keine Wandfliesen angebracht werden.  
Wand: An senkrechten Wandflächen und alle Vormauerungen werden bis zu einer Fläche von 15m<sup>2</sup> gefliest, im DG nicht an den Dachschrägen. Die übrigen senkrechten Wandflächen erhalten schönen gefilzten Kalkgipsputz. Das gibt Ambiente!

16.4 Gäste-WC  
Boden: Keramikfliesen, Preise wie im Bad, grau verfugt und Keramiksockel.

Wand: An senkrechten Wandflächen bis zu gesamt 5 m<sup>2</sup> gefliest. Im DG nicht an Dachschrägen. Die übrigen senkrechten Wandflächen werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

16.5 Abstellräume  
Wände und Decken weiß gestrichen oder gespritzt. Bodenfliesen ohne Sockelfliesen.

16.6 Hausanschluss-Technikraum  
Bodenfliesen ohne Sockelfliesen gemäß Angabe Immo-Shop.  
Wand und Decke: Dispersionsanstrich, weiß

## 17 | Balkon

17.1 Balkon  
Als begehbarer Endbelag wird ein Granitsteinbelag oder ähnliches auf Feinsplitt verlegt bis € 50,-/m<sup>2</sup>.

## 18 | Garagen als FT-Garagen

Damit die Garagen freundlich und hell sind, werden Rohwände weiß gestrichen oder gespritzt. Die Garagen erhalten einen eigenen Stromanschluss, einen Deckenlichtanschluss und ein Sektionaltor mit Antrieb und 1 Handsender.

## 19 | Außenanlagen

Ihre Zugangs- und Zufahrtsbereiche werden mit ausgesuchten Pflastersteinen belegt, Entwässerungsrinnen oder Schächte werden je nach Vorgabe vom Immo Shop eingebaut.

## 20 | Sonstiges

Alle Abweichungen und Gegenstände zu dieser Baubeschreibung, die der Bauherr wünscht sind Sonderleistungen/Sonderwünsche. Diese können bei den Handwerksfirmen bemustert werden. Sonderwünsche, soweit Sie nicht gewerke-übergreifend sind, sind mit den Handwerksfirmen direkt zu vereinbaren und der Bauleitung vor Arbeitsbeginn schriftlich mitzuteilen. Terminverzögerungen, die durch Sonderleistungen oder Sonderwünsche wie Sonderfliesen, Badumplanung, Bemusterung, Eigenleistungen etc. entstehen, hat die Bauleitung nicht zu verantworten. Für Eigenleistungen besteht keine Überwachungs-Pflicht durch uns und es wird keine Gewährleistung durch Immo Shop Projektgesellschaft übernommen. Selbstverständlich ist die Überwachung und Kosten aller Anschlussarbeiten an die Versorger und besorgen die Formulare für Sie und Ihre eigenen Zähler.

**Wir freuen uns auf eine konstruktive und kreative Zusammenarbeit mit Ihnen, von Ihrer Detailplanung bis zur Übergabe und darüber hinaus. Ihr Immo Shop Team**