BWB

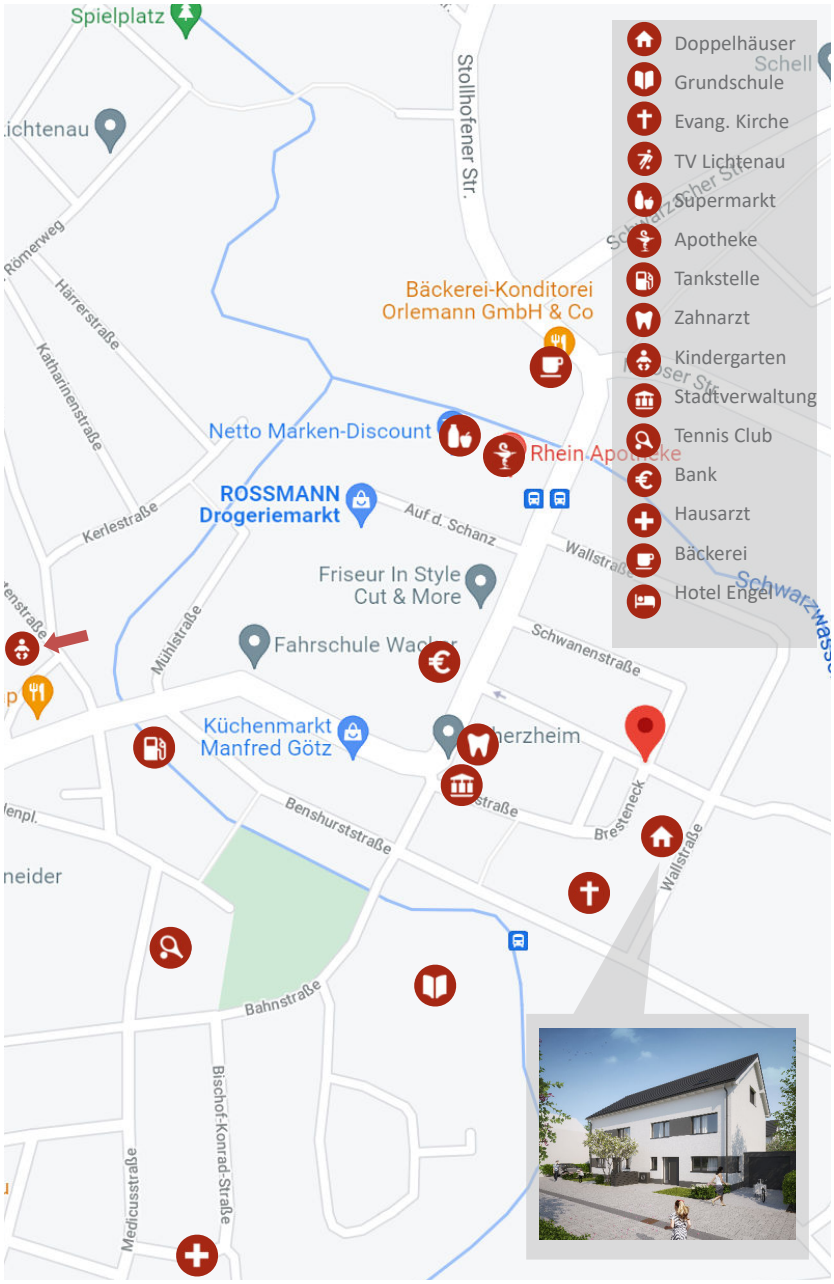
Wohnen am Bresteneck.

Moderne Doppelhaushälften im Lichtenauer Ortskern.

Lichtenau - Hier möchten wir leben!

Lichtenau liegt in der Oberrheinischen Tiefebene in der Nähe zum Rhein und der französischen Grenze. Mit ca. 5.000 Einwohnern zählt Lichtenau sowohl als familienfreundlicher Wohnort als auch mit seinem Gewerbegebieten und der funktionierenden Infrastruktur als wichtiger Wirtschaftsstandort.

Wirtschaft & Soziales
Weltweit bekannte Unternehmen sowie örtliche Gewerbe bieten gute Arbeitsplatzbedingungen und tragen mit ihren Produkten und Dienstleistungen zum positiven Image Lichtenaus bei. In Lichtenau gibt es eine Grundschule, Kindergärten und eine Volkshochschule.

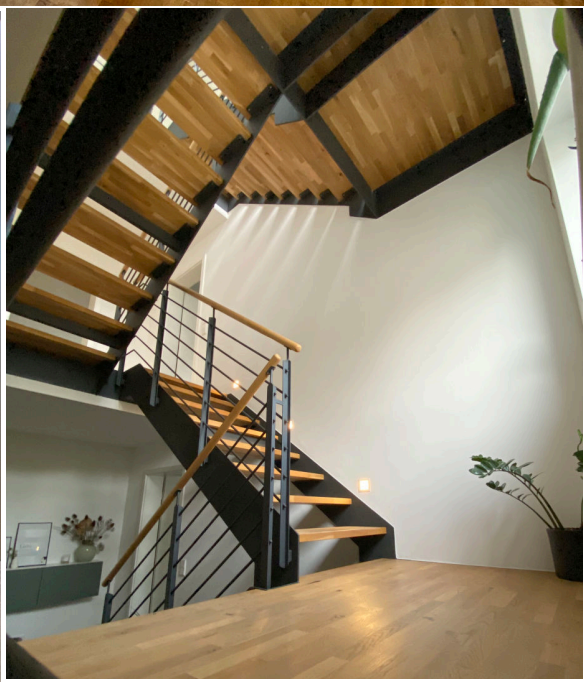


Erholung nebenan.
Auch die Erholung kommt in Lichtenau nicht zu kurz. Mit etwa 5.000 Einwohnern hat Lichtenau mehr als 50 Vereine und verfügt nicht zuletzt deswegen über ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Sport- und Tennisplätze, Trimm-Dich-Pfad, Baggerseen und das gut ausgebaute Netz von Radwegen bieten viele Gelegenheiten für körperlichen Ausgleich. Erholungssuchende können die Bäderstadt Baden-Baden bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichen. Die Nähe zum Rhein und zum Elsass lädt zu Spaziergängen und Ausflügen ein. Die hervorragende Gastronomie trägt neben Landschaft und Klima ebenfalls zur hohen Lebensqualität in Lichtenau bei.

Ideal gelegen.
In wenigen Minuten ist die A5 und der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden mit dem Auto erreichbar. Städte wie Bühl, Achern und Baden-Baden sind Wirtschaftszentren, die unzählige große Unternehmen und Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Die Häuser entstehen am Bresteneck: Sie sind zentral im Lichtenauer Ortskern und dennoch in ruhiger Lage, von gepflegten Wohngebäuden und Gärten umgeben.

Die Gebäude werden durch ihre moderne Architektur geprägt. Dank der Lage nahe des Ortskerns sind Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Arztpraxen, Grundschule etc. fußläufig erreichbar.



Schöne Ausstattung bis ins Detail.

In Ihrem Eigenheim erwartet Sie eine durchweg gehobene Ausstattung. Diese beginnt bei Vinylboden in Holzoptik in den Wohnräumen und ausgewählten Fliesen im Bad und WC, beides nach Ihrer Wahl.
Das großzügig geschnittene Tageslichtbad im Obergeschoss lässt keine Wünsche offen. Die bodengleiche Dusche ist komfortabel zu begehen und in gefliester Ausführung auch ein optisches Highlight. Handtuchheizkörper, hochwertige Sanitärgegenstände von Villeroy & Boch und Armaturen von Hans Grohe gehören zum hochwertigen Interieur. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss mit Handwaschbecken ist vorgesehen.

Energiesparen und Wohlfühlen.

In Zeiten steigender Energiekosten ist es besonders wichtig, auf eine unabhängige und kostengünstige Technologie zu setzen. Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung bietet höchsten Heizkomfort und Warmwasseraufbereitung bei geringen Betriebskosten. Die Fußbodenheizung kann in allen Wohnräumen separat über Einzelraumthermostate geregelt werden. Eine besonders gut gedämmte Außenhülle und Fenster mit 3-fach Verglasung runden das energieeffiziente Konzept ab und lassen Sie auch die Wintermonate behaglich warm genießen.

An alles gedacht.

Neben Garagen stehen Stellplätze entlang der Zufahrt zur Verfügung. Im Erdgeschoss der Häuser befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, im Dachgeschoss der Technikraum. Eine Sprech- und Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich vorgesehen.

Gut zu wissen: Eine individuelle Raumplanung ist im Innenbereich möglich,; die Ausstattung ist ebenso nach Wahl anpassbar.

Wir weisen darauf hin, dass die gezeigten Grafiken, Grundrisse und deren Einrichtungen allein der Visualisierung dienen und nicht unbedingt maßstabsgerecht sind. Grundriss und Flächenangaben entsprechen dem OG und dem DG der Doppelhaushälfte.

EG

Beispielhaus

Erdgeschoss

Wohnen | Essen | Kochen	49,18m²
WC	2,27m²
Flur	8,90m²
HWR	3,22m²
Terrasse (0,5 * 15,75m²)	7,87m²
Gesamt	**71,44m²**
Garage	16,50m²

Wir weisen darauf hin, dass die gezeigten Grafiken, Grundrisse und deren Einrichtungen allein der Visualisierung dienen und nicht unbedingt maßstabsgerecht sind. Grundriss und Flächenangaben entsprechen dem KG und dem EG der Doppelhaushälfte 1.

OG/DG

Beispielhaus

Obergeschoss

Schlafen	19,73m²
Kind 1	13,38m²
Kind 2	13,24m²
Bad	10,28m²
Flur	4,95m²
Gesamt	**61,58m²**

Dachgeschoss

Gäste/Hobby	32,08m²
Abstellraum	9,66m²
Technik	5,87m²
Flur	2,95m²
Gesamt	**50,56m²**

Wir weisen darauf hin, dass die gezeigten Grafiken, Grundrisse und deren Einrichtungen allein der Visualisierung dienen und nicht unbedingt maßstabsgerecht sind. Grundriss und Flächenangaben entsprechen dem OG und dem DG der Doppelhaushälfte 1.

Baubeschreibung Doppelhaushälfte

Projekt:
Am Bresteneck, Lichtenau

Projektnummer 1014
Bauort: Am Bresteneck, 77839 Lichtenau
Stand: 01.03.2023

Vorbemerkung:

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt nach Maßgaben dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, den Planungsunterlagen sowie anerkannter Regeln der Technik. Dazu gehören DIN-Normen, behördliche Bestimmungen, bauaufsichtliche Zulassungen, Vorschriften der Berufsgenossenschaften und die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO). Sämtliche Leistungen werden nach VOB Teil B/C, neuester Fassung ausgeführt. Die Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung werden eingehalten. Es kommen nur zugelassene Bau- und Werkstoffe zum Einsatz. Die Grundlagen der Ausführung des Projektes sind die Baugenehmigung und die Baubeschreibung.
Das in den Grundrissen eingezeichnete Mobiliar ist, falls in der Baubeschreibung nicht vorhanden, lediglich ein Einrichtungsbeispiel des Architekten und erfüllt damit rein gestalterische Zwecke. Die im Außenbereich planerisch verwirklichten Anlagen sind ebenfalls nur Gestaltungsvorschläge. Die vorrangige Dokumentation ist somit die Baubeschreibung.

1. Rohbau

1.1 Hochbauarbeiten

Gründung
Frostfreie Gründung nach statischem Erfordernis mit Einzel-, Streifen-, und/ oder Plattenfundamenten.

Erd- Obergeschosse

Umfassungswände der Wohngeschosse: Außenwände in monolithischer Ziegelbauweise mit einer Wandstärke von 36,5 cm erstellt. Betonwände mit WDVS falls statisch erforderlich.

Innenwände: Zwischenwände in den Wohngeschossen in HLZ, als Kalksandsteinwände oder in Trockenbauweise System Knauf oder gleichwertig.

Geschossdecken: Stahlbeton-Massiv-Decken im Erd- und Obergeschoss.

1.2 Zimmermannsarbeiten/Dachdecker:

Als Dachkonstruktion wird eine Holzkonstruktion nach Statik als Satteldach ausgeführt. Die Dachisolierung erfolgt mit Mineralwolle nach Anforderungen der GEG und Dampfbremse. Die Dachhaut wird mit Betondachsteinen gedeckt. Zur Dachentwässerung werden Dachrinnen, Ablaufrohre, Anschlussbleche usw. aus Titanzink verwendet. Fensteranschlüsse etc. im Bereich der Terrasse werden mit Flüssigkunststoff ausgeführt.

2. Ausbau

2.1 Heizungsinstallation

Das Objekt erhält als Heizsystem eine Wärmepumpe. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls mit der Wärmepumpe. Diese wird mit einem E- Heizstab ausgestattet als Not-/ Zusatzheizung.
Einbau einer Fußbodenheizung mit Einzelraum-Thermostat-Regelung in den Wohnräumen im EG, OG sowie DG. Die Bäder im OG erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmekörper, welche elektrisch betrieben werden.

Die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art, innerhalb des Gebäudes, werden durch den Planer festgelegt und nötigenfalls abgeändert.

2.2 Sanitäre Installationen

Die Anschluss- und Abwasserleitungen werden aus PP-Rohren oder gleichwertig innerhalb des Hauses ausgeführt, außerhalb des Hauses aus PVC-Rohren oder gleichwertig.

2.3 Sanitäre Einrichtungen

Alle Bäder erhalten die im Grundrissplan ausgewiesenen Sanitärelemente in Ausführung weiß. Die Armaturen sind verchromt. Die Ausstattung wird aus hochwertigen Produkten in Qualität und Form zu dem Haustyp passend zusammengestellt. Änderungen bei gleicher Qualität bleiben vorbehalten. Duschabtrennungen sind nicht im Angebotsumfang enthalten.

Im Einzelnen sind vorgesehen:

<u>Küche Erdgeschoss</u>
- Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abwasseranschluss für die Aufstellung einer Spüle
- Kaltwasseranschluss für Spülmaschine

<u>WC Erdgeschoss</u>
- Wandhängendes Tiefspül-WC, Fabrikat: Villeroy & Boch, Omnia Architektura
- Handwaschbecken, Fabrikat: Villeroy & Boch, Omnia Architektura
- Einhebelmischer, Fabrikat: Hansgrohe Focus 70

<u>Terrasse Erdgeschoss</u>
- Gartenzapfhahn in frostsicherer Ausführung

<u>Bad Obergeschoss</u>
- Bodengleich geflieste Duschen mit Duschrinne
- Duscharmatur Croma 100 Vario mit Brausestange
- Waschtisch, Fabrikat Villeroy & Boch, Omnia Architektura
- Waschtischbatterie Hansgrohe Focus E2
- Wandhängendes Tiefspül-WC, Fabrikat: Villeroy & Boch, Omnia Architektura
- Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner

2.4 Haustechnik- Elektro- Installation

Die Ausführung entspricht den geltenden VDE-Richtlinien.
Die Verkabelung erfolgt in den Wohnräumen und im Kellerflur in Unterputz-Bauweise, in den übrigen Kellerräumen als Aufputzinstallation. In die Betondecken werden Leerrohre eingelegt. Die Antennen- und Telefonanschlüsse werden in Leerrohre verlegt und entsprechende Kabel eingezogen. Der Antennenanschluss ist als Kabelanschluss vorgesehen.
Als Ausstattung ist das Schalterprogramm Fabrikat „Jung Type AS 500“ in reinweiß. Gegen Mehr-/ Minderpreis kann nach Absprache auch ein anderes Schalterprogramm nach Wahl des Käufers ausgeführt werden.
Der Zählerschrank wird im Technikraum installiert. Dieser ist mit einem separaten Wärmepumpenzähler ausgestattet.
Für die einzelnen Bereiche ist folgende Installation vorgesehen:

Eingangsbereich

Anordnung eines Wandauslasses mit Bewegungsmelder. Klingel-Tür-Sprechanlage, mithörgesperrt mit Türöffner für Hauseingangstüre sowie entsprechende Anlage in der Wohnungsdiele. Montage der Klingelanlage in der Wand neben Haustür.

Erdgeschoss

Flur
- 1 Deckenauslass mit Taster- oder Wechselschaltung - 1 Doppelsteckdose

WC
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Kochen
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose im Arbeitsbereich
- 1 Dreifachsteckdose im Arbeitsbereich
- 1 Anschlussleitung für Hängeschrankbeleuchtung
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Herdanschluss, 5-polig
- 1 Wandauslass für Umlufthaube

Wohnen / Essen
- 3 Deckenauslässe mit Ausschaltung - 1 Einfachsteckdose
- 5 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Telefonanschlussdose

Terrasse
- 1 Außensteckdose
- 1 Wandleuchte mit Ausschaltung von innen

Obergeschoss

Zimmer 1
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerdose mit Antennenkabel

Zimmer 2
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerdose mit Antennenkabel Zimmer 3
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerdose mit Antennenkabel

Dusche/ WC
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung von außen
- 1 Doppelsteckdose mit Deckel
- 1 Wandauslass für Badschrank
- Anschluss für Handtuchheizkörper

Dachgeschoss

Schlafen
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerdose mit Antennenkabel
- 1 Leerdose mit Telefonkabel

Bad
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung von außen
- 1 Doppelsteckdose mit Deckel
- 1 Wandauslass für Badschrank

Abstellkammer
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose

Flur
- 1 Deckenauslass mit Taster- oder Wechselschaltung
- 1 Doppelsteckdose

Photovoltaik-Anlage mit 5 kWp gemäß baurechtlicher Anforderung wird ausgeführt.

2.5 Verputzarbeiten

Innenputz

Mauerwerkswände erhalten einen einlagigen Innenputz. Trockenbauwände werden an den Stößen gespachtelt. Glatte Sichtbeton-Untersichten der Wohnungsdecken bleiben unverputzt, Fugen verspachtelt. In den Bädern werden die Putzflächen im Spritzwasserbereichen als Kalkzementputz ausgeführt. Im Keller wird das Treppenhaus/ der Flur verputzt.

Außenputz

Fassadenputz als rauer Strukturputz, zweilagig, weiß.

2.6 Glaserarbeiten (nur Wohngeschosse bzw. Einliegerwohnung)

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach).
Fensterrahmen werden innen weiß ausgeführt und erhalten außen ein farbiges Dekor nach der Farbpalette des Herstellers, vorgesehen ist ein Grauton. Außenfensterbänke aus Aluminium mit seitlichen Kunststoffabschlüssen sofern erforderlich, Innenfensterbänke aus Granit oder Gussmarmor (nur Fenster mit gemauerten Brüstungen). Innenfensterbänke im Bad werden gefliest falls diese im Bereich des Fliesenspiegels liegen. Die Fenster der Bäder erhalten Strukturglas.

2.7 Rollläden

Ausführung von Rollläden im ausgebauten Wohnbereich. Elektrische Steuerung an großem Fensterelement vor der Terrasse, die übrigen Rollläden erhalten Gurtroller.
Fenster im nicht ausgebauten Technikraum/ Hauswirtschaftraum sowie an den Dachfenstern erhalten keine Rollläden.

2.8 Schreiner-/ Metallbauarbeiten

Innentüren

Die Innentüren und ihre Zargen werden weiß, mit Röhrenspaneinlage ausgeführt und haben eine umlaufende elastische Dichtung. Beschläge aus Edelstahl.

Haustür

Die Haustüre wird als Leichtmetalltür Fabrikat Groke oder gleichwertig ausgeführt, einbrennlackiert in einer Standardfarbe des Herstellers mit Stoßgriff aus Edelstahl. Ausstattung mit elektrischem Türöffner und Profilzylinderschloss.
Die Türsprech-, Türöffner- und die Klingelanlage wird in die Wand eingelassen.

2.9 Estricharbeiten

Ausführung eines schwimmenden Heizestrichs in den Wohnräumen des EG, OG und DG mit Wärme- und Trittschalldämmung.

2.10 Fliesenlegerarbeiten

Keramische Wand- und Bodenfliesen bis zu einem Materialpreis von 30,00€/ m2 (Brutto-Listenpreis).

Bäder und WC

Wände und Böden mit keramischen Fliesen aus Feinsteinzeug. Wände werden im Bereich von Sanitärgegenständen bis zu einer Höhe von ca. 1,20m gefliest, im Duschbereich raumhoch. Die Badewannen werden eingemauert und erhalten eine Revisionsöffnung. Silikonfugen überall wo erforderlich. Fensterlaibungen werden gefliest, Kanten werden mit Edelstahl- Eckschienen gefasst. Fliesenformate 20 x 20 cm, 30 x 30 oder 30 x 60cm. Verlegung der Bodenfliesen im wilden Verband.

Terrasse und Balkon

Betonplatten Format 40 x 40cm nach Mustervorlage des Auftragnehmers.

2.11 Bodenbelagsarbeiten

Ausführung aller nicht gefliesten Bodenflächen in den Wohnräumen mit Vinyl, Dekor Eiche.

2.12 Treppenbauarbeiten

Die Innentreppen werden als Stahl- Holzkonstruktion mit Massivholzstufen aus Buche keilgezinkt und einem aufgesetzten Holzhandlauf ausgeführt. Die Stahlkonstruktion wird lackiert nach Mustervorlage des Auftragnehmers.

2.13 Maler- und Tapezierarbeiten: Wohnräume

Wände, Decken und das gesamte Treppenhaus erhalten Raufasertapete, weiß gestrichen.

Bäder/ WC

Nicht geflieste Wandbereiche und Decken erhalten eine Vliestapete, weiß gestrichen.

2.14 Schlosserarbeiten: Briefkastenanlage

Briefkastenanlage aus Metall in die Wand eingelassen.

2.15 Außenanlagen

Nach der Verfüllung der Baugrube wird das Gelände mit Mutterboden eingeebnet und mit Rasen eingesät. Die Bepflanzung der Flächen erfolgt nach den Angaben des genehmigten Bepflanzungsplans beziehungsweise dem Konzept des Bauträgers. Der Eingangsbereich vor der Haustür, der Stellplatz sowie die Zufahrt werden mit einem Betonpflaster versehen. Lichtschächte werden mit Gitterrosten als Abdeckung ausgeführt.

Zur Doppelhaushälfte ist ein zusätzlicher Stellplatz und eine Garage zugeordnet.

3 Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB (gültige Fassung bei Vertragsabschluss) und beträgt 5 Jahre nach Abnahme der Wohnung.
Technische Einrichtungen (z.B. Aufzug, Heizung, elektrisches Garagentor) sind für die Dauer der Gewährleistungsfrist von den jeweiligen Lieferfirmen warten zu lassen. Die Kosten hierfür trägt der AG. Technische Einbauten haben eine generelle Gewährleistung von 2 Jahren.

Bühl, den 01.03.2023

Interesse geweckt?

Rufen Sie uns gleich an!

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Alfred Krampfert
Tel. 0 72 23 - 1315
E-Mail. info@krampfert-bau.de

KRAMPFERTBAU
SCHLÜSSELFERTIG. MASSIV. INDIVIDUELL.

Krampfert Wohnbau GmbH
Bastian-Gugel-Straße 11
77815 Bühl

Tel. 0 72 23 - 1315
E-Mail. info@krampfert-bau.de
Website. www.krampfert-bau.de

krampfert.bau

Krampfert Wohnbau GmbH

Die Krampfert Wohnbau GmbH ist als Teil aus der traditionsreichen 1966 gegründeten Krampfert GmbH Bauunternehmung hervorgegangen und ein inhabergeführtes Unternehmen. Von Karlsruhe bis Offenburg ist das Familienunternehmen Krampfert bekannt als leistungsstarker Projektentwickler und Generalunternehmer für individuell geplante, schlüsselfertige Massivhäuser. Vom Neubau privater Traumhäuser über gewerblich genutzte Immobilien bis hin zu Sanierungen und Umbaumaßnahmen ist die Firma Krampfert ein zuverlässiger Partner.

Unser Fokus liegt auf professioneller Beratung, Kostentransparenz sowie eine hohe Qualität der Baustoffe, Ausstattung und Haustechnik. Diese Werte teilen auch unsere regionalen Handwerkspartner, mit denen wir seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten. Bei uns gibt es das Rundum-Sorglos-Paket zum Festpreis und mit Termingarantie. Vom Bauantrag über Erdarbeiten und Rohbau bis hin zum Ausbau kümmern wir uns um alles.

Impressum

Krampfert Wohnbau GmbH | Alfred Krampfert | Bastian-Gugel-Straße 11 | 77815 Bühl | www.krampfert-bau.de
Objektadresse: Alter Winzerkeller | 77815 Eisental
Kontakt: Dipl.-Ing. Alfred Krampfert | Telefon: 0 72 23 - 1315 | E-Mail: info@krampfert-bau.de

Bildquellennachweis: Raumlabor 3: 3D-Visualisierungen S. 1, 5, 6 | www.google.de/maps: S. 3 | GRUNDRISSProfi: Grundrisse S. 5,6 | www.lichtenau-baden.de S. 2, 3 | bestehende Kundenhäuser S. 4 | Konzeption | Gestaltung | Umsetzung: Johannes Krampfert | Bastian-Gugel-Str. 11 | Telefon: 0 72 23 - 1315

Wir weisen darauf hin, dass die gezeigten Grafiken und Einrichtungen unverbindlich sind und allein der Visualisierung dienen. Die Grundrisse sind des Weiteren nicht unbedingt maßstabsgerecht.