



KFWG 40 QNG WOHNUNGEN

ErlenEcoLiving - Komfort genießen und energieintelligent wohnen in Pilsach

Architekturkonzept by Berschneider + Berschneider GmbH

FISCHERHAUS 
BauPartner 

Daheim in der Natur, zwischen Stadt und Land:
Wohnen im ErlenEcoLiving!

ERLEN
EcoLiving

WILLKOMMEN ZUHAUSE!

Platz für Leben, Familie und Karriere.
Nachhaltig. Komfortabel. Inflationssicher.

INHALT

ZUM PROJEKT	4
ZAHLEN & FAKTEN	6
MAKROLAGE	8
MIKROLAGE	10
FISCHERHAUS BAUPARTNER	12
GRUNDRISSE	
HAUS B - ÜBERSICHT	14
HAUS B - UNTERGESCHOSS	16
HAUS B - ERD- UND OBERGESCHOSS	17
HAUS B - WOHNUNGEN	18
HAUS C - ÜBERSICHT	22
HAUS C - UNTERGESCHOSS	24
HAUS C - ERD- UND OBERGESCHOSS	25
HAUS C - WOHNUNGEN	26
ARCHITEKTURBÜRO BERSCHNEIDER	30
BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG	31
KONTAKT	37

Ländlich wohnen, umgeben von GRÜN!

- » 14 modern geschnittene Wohnungen für unzählige Glücksmomente
- » Jeweils 7 Wohnungen pro Haus
- » großzügige, freundliche und helle 2-, 3- oder 4- Zimmerwohnungen
- » Die Richtige dabei: von ca. 60 bis ca. 98 qm Wohnfläche
- » Nur ein Schritt ins Freie: Terrassen und Gartenanteile attraktive Balkone in den Obergeschossen
- » 14 überdachte Stellplätze sowie 7 Außenstellplätze
- » Barrierefreie Wohnungen verfügbar
- » Plattformlift von der Tiefgarage bis ins Obergeschoss
- » Besondere Akzente:
 - Böden in Vinyl
 - Marken-Sanitärausstattung in Bädern zum Wohlfühlen
 - Aluminiumrollladen-System
 - und vieles mehr
- » Alles gut verstaut: Jede Wohneinheit verfügt über einen bis zwei private Kellerräume.
- » Mehrwert durch clevere Flächennutzung: Jeder Tiefgaragenplatz bietet zusätzlichen Raum für Fahrräder und Recyclingbehälter
- » Möbelkonzept: Küchenkonzept inklusive



ZUM PROJEKT

Gut für Sie - gut fürs Klima!

Höchste Energieeffizienz mit QNG Zertifizierung für jede Wohneinheit

Wenn Wohnen Freude machen soll, dann müssen großzügiger Platz und gehobene Ausstattung zueinanderfinden.

Als Vordenker der Branche haben wir schon vor Jahren einen FischerHaus-Standard entwickelt, der unseren Bau-Paaren ein äußerst hohes Maß an Einsparung bei Energie und Werthaltigkeit beim Eigenheim sichert.

Die unter höchst ökologischen Ansprüchen gebauten Häuser entlasten und binden 186 Tonnen CO² über den Lebenszyklus hinweg - eine spürbare Entlastung für den ökologischen Footprint. Thermohülle, wärmeschutzverglaste Fenster, intelligente Heiztechniken und der selbst produzierte Sonnenstrom schonen zudem den Geldbeutel. Automatische Rollläden vervollständigen den komfortablen Wärmeschutz im Sommer.

Der angrenzende Wald mit Biotop lockt nicht nur an schönen Tagen zum fröhlichen Verweilen und Energie tanken im Freien. Die Umgebung lässt sich am besten mit „familienfreundlich“ und „besonders vielfältiger Freizeitwert“ beschreiben.

Zudem verfügt jede Wohnung über einen schönen Bereich für frische Luft: Überdachte Loggien, Terrassen, Gärten und Balkone lassen Sie die freie Natur der Umgebung genießen.



Effiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe



Von ca. 60 bis ca. 98 qm



Vorbereitung PV-Anlage

Glasfaserleitung



Erlenweg Gemeinde Pilsach

Großzügige, helle Räume



7 Wohnungen pro Gebäude



Werthaltigkeit: Klimapositive Holzbauweise
186 Tonnen Co² Einsparung



Großzügige Parkplatzsituation

Selbst produzierter Ökostrom in der Eigentümergemeinschaft möglich



Lage erfüllt Lebensträume

Pilsach - malerisch gelegen unweit der Kreisstadt Neumarkt i. d. Opf.

Natur und stille Täler – trotzdem stadtnah

Serviceorientiert, modern und dabei grün und voller Lebensqualität: Pilsach ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt und befindet sich im Tal der Pilsach, welche die Gemeinde durchfließt und nördlich von Neumarkt in die Schwarzach mündet. Westlich erhebt sich der Ottenberg, wo der neue Wohnraum geschaffen wird.

Einkaufsmöglichkeiten nur in Neumarkt

- 📍 6 km Neumarkt (Stadtmitte)
- 📍 18 km Altdorf bei Nürnberg (Stadtmitte)
- 📍 45 km Nürnberg (Stadtmitte)

4 km zur Autobahnausfahrt Neumarkt (5 Minuten)



Foto: Schwarzer Laber





Foto: Schwarzer Laber



Foto: Landgasthof Meier



Foto: Fuchs Europoles

Freizeit, Arbeit, Bildung und Komfort

In Pilsach lässt sich leben!

Um aus einem modernen und komfortablen Haus echtes Wohnglück zu schaffen, müssen hoher Freizeitwert, Erholungscharakter sowie die Nähe zu hochwertigen Arbeitsplätzen u. Bildungsangeboten zusammenkommen.

» Der Freizeitwert

Wer sich einfach gern bewegt oder wer größere sportliche Ambitionen verfolgt, findet eine erstaunliche Auswahl in der direkt angrenzenden Landkreisstadt Neumarkt.

Die Stadt bietet alles, was man sich vorstellen kann.

- Ganzjähriges Schwimmvergnügen
- Eislaufen im Winter
- Fußball und Tennisplätze, sowie Vereine

Ein großzügiges Netz hervorragend ausgebauter und beschildeter Fahrrad- und Wanderwege erschließen die idyllischen und ruhigen Täler mit einer ungeahnten Vielzahl von Sehenswürdigkeiten.

» Arbeit und Bildung

- Chefs Culinar
- Tchibo
- FUCHS Europoles
- Fritz Berger Camping

- Fischer Automobile
- Edenharder Container und Abfallwirtschaft
- Kita / Kindergarten und Grundschule

» Medizinische Versorgung

- Allgemeinmediziner im Ort

» Täglicher Bedarf

- Landbäckerei und Metzgerei im Ort
- Mehrere Gaststätten mit Biergärten
- Hotel am Schloss

» ÖPNV

- Mehrere Bushaltestellen fußläufig im Ort
- 7 km zum Bahnhof Neumarkt

» Sehenswertes

- Wasserschloss Pilsach (Privatbesitz)
- Rosenfriedhof Dietkirchen
- Geotrop Doggerfelsen Niederhofen
- Quelle der Schwarzen Laber
- Schwarzer Laber Radweg bis Regensburg



Foto: Reinhard Mederer



Foto: Derzno

Unser Ziel: Ganzzeitig zufriedene Kunden

Verantwortung für heute, morgen und viele Jahrzehnte

» Wohneigentum mit positivem + ökologischem Fußabdruck

FischerHaus baut seit 1961 als familiengeführtes, mittelständisches Unternehmen individuell geplante, hoch energieeffiziente Häuser aus dem natürlich nachwachsenden Baustoff Holz. Das Unternehmen erhielt, ebenso wie Häuser aus seiner Produktion, bereits eine Vielzahl von Preisen und Auszeichnungen.

Die FischerHaus BauPartner GmbH bringt die Kompetenz des Familienunternehmens in Sachen Hausbau ganzheitlich ein, um ihren Kunden die Gesamtleistung von der Grundstückerschließung, Planung und Bauantragsstellung über den schlüsselfertigen Hausbau aus einer fachkundigen Hand zu bieten.

» Weil es einfach geht!

Sie freuen sich über Ihr bereits bezugsfertiges Haus: Sie müssen nur noch ankommen, aufschließen und sich wohlfühlen. Grundstückssuche, Planung und Umsetzung ihres Projektes haben wir für Sie erledigt! Sie profitieren von bis ins Detail ausgearbeiteten und genehmigten Wohnkonzepten und können nach dem Notartermin entspannt den Einzug ins eigene Zuhause planen.

» Weil es für besonders energieeffizientes Bauen Förderungen gibt!

Die Häuser „ErlenEcoLiving“ bieten Ihnen die Möglichkeit, eine besonders kosten- und energieeffiziente Immobilie zu erwerben. Durch den Stan-



dard „klimafreundlicher Neubau mit QNG-Siegel“ können Sie mit niedrigen Verbrauchskosten rechnen. Somit profitieren sowohl Sie, als auch die Umwelt von Ihrem neuen Zuhause. Der Bund fördert nachhaltige Bauwerke, indem er staatliche Zuschüsse - z.B. in Form deutlich zinsverbilligter Darlehen - ausgibt. Mehr Info`s unter www.kfw.de

» Für ein warmes und klimafreundliches Zuhause!

Wärme geht unter die Haut - besonders, wenn sie den Geldbeutel und das Klima entlastet. Ihr neues Heim in Pilsach umhüllt Sie sicher und energieeffizient dank der nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe, die direkt mit dem selbst produzierten Strom und dem Batteriespeicher versorgt wird. Behaglichkeit ist ein Bedürfnis.

» Ausstattung & Wohnqualität für höchste Ansprüche!

Wir betreuen Sie vollumfänglich bis zum Einzug in Ihr Zuhause. Die Auswahl der Designelemente ist einer der spannendsten Momente beim Hausbau. In unserem Hausdesignzentrum in Bodenwöhr können Sie nach Wunsch Ihren gesamten Innenausbau festlegen. Unsere Ausstattungsexperten begleiten, beraten und unterstützen Sie dabei mit großem Engagement und voller Leidenschaft. Selbst die Küche und weitere Möbel bieten wir in unserem Hausdesignzentrum auf Wunsch an, so dass Sie direkt einziehen und kochen können.



Fotos: FischerHaus



BAUTRÄGER

Haus B

Alles auf einen Blick - 7 Wohneinheiten auf 3 Stockwerken

	Zimmer	Wohnfläche	Kellerraum	Abstellraum	Parkflächen (mögliche Zuteilung)	Außenbereich
Souterrain B.0.0.	UG	1	62,74 m ²	6,78 m ² unter der Treppe	5,87 m ²	Freiflächenstellplatz Garten
Wohnung B.0.1.	EG	3	85,63 m ²	4,85 m ²	6,87 m ²	TG-Stellplatz Freiflächenstellplatz Garten Loggia überdacht
Wohnung B.0.2.	EG	2	58,52 m ²	4,85 m ²	11,37 m ²	Freiflächenstellplatz Balkon
Wohnung B.0.3.	EG	4	98,83 m ²	4,85 m ²	6,68 m ²	TG-Stellplatz Freiflächenstellplatz Garten Loggia überdacht
Wohnung B.1.1.	OG	3	84,95 m ²	4,85 m ²	6,68 m ²	TG-Stellplatz Loggia überdacht
Wohnung B.1.2.	OG	2	58,49 m ²	4,85 m ²	6,68 m ²	TG-Stellplatz Balkon
Wohnung B.1.3.	OG	4	98,21 m ²	4,85 m ²	6,68 m ²	TG-Stellplatz Freiflächenstellplatz Loggia überdacht

Süd - Ansicht

West - Ansicht

Nord - Ansicht

Ost - Ansicht



Haus B - Kellergeschoss

Alles auf einen Blick - 1 Wohneinheit und Nebenräume



Haus B - Erdgeschoss | Obergeschoss

Alles auf einen Blick - 3 Wohneinheiten pro Stockwerk



2 Zimmer-Wohnung

Souterrain B.0.0.	KG
Wohn - / Essbereich	42,52 m ²
Bad	7,80 m ²
Schlafen	10,42 m ²
Terrasse 1/2	2,00 m ²
<hr/>	
Wohnfläche Gesamt	62,74 m²
zzgl. Kellerraum	7,78 m ²
zzgl. Abstellraum	5,87 m ²



2 Zimmer-Wohnung

Wohnung B.0.2.	EG
Wohn - / Essbereich	32,98 m ²
Bad	5,59 m ²
Schlafen	15,75 m ²
Balkon 1/2	4,20 m ²
<hr/>	
Wohnfläche Gesamt	58,52 m²
zzgl. Kellerraum	4,85 m ²
zzgl. Abstellraum	6,87 m ²

Wohnung B.1.2.	0G
Wohn - / Essbereich	32,98 m ²
Bad	5,59 m ²
Schlafen	15,75 m ²
Balkon 1/2	4,17 m ²
<hr/>	
Wohnfläche Gesamt	58,49 m²
zzgl. Kellerraum	4,85 m ²
zzgl. Abstellraum	11,37 m ²

3 Zimmer-Wohnung

Wohnung B.0.1.	EG
Wohn - / Essbereich	37,12 m ²
Flur	2,41 m ²
Bad	8,94 m ²
Schlafen	14,65 m ²
WC	1,72 m ²
Kinderzimmer	14,32 m ²
Loggia 1/2	6,47 m ²
Wohnfläche Gesamt	85,63 m²
zzgl. Kellerraum	4,85 m ²
zzgl. Abstellraum	6,87 m ²

Wohnung B.1.1.	OG
Wohn - / Essbereich	36,47 m ²
Flur	2,43 m ²
Bad	8,94 m ²
Kinderzimmer	14,32 m ²
WC	1,72 m ²
Schlafen	14,60 m ²
Loggia 1/2	6,47 m ²
Wohnfläche Gesamt	84,95 m²
zzgl. Kellerraum	4,85 m ²
zzgl. Abstellraum	6,68 m ²



4 Zimmer-Wohnung

Wohnung B.0.3.	EG
Eingang	5,32 m ²
Bad	7,80 m ²
Wohn - / Essbereich	36,05 m ²
Flur	2,41 m ²
Arbeiten	11,39 m ²
Kinderzimmer	13,02 m ²
WC	1,72 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Loggia 1/2	6,47 m ²
Wohnfläche Gesamt	98,21 m²
zzgl. Kellerraum	4,85 m ²
zzgl. Abstellraum	6,68 m ²

Wohnung B.1.3.	OG
Eingang	5,32 m ²
Bad	7,80 m ²
Wohn - / Essbereich	36,05 m ²
Flur	2,41 m ²
Arbeiten	11,39 m ²
Kinderzimmer	13,02 m ²
WC	1,72 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Loggia 1/2	6,47 m ²
Wohnfläche Gesamt	98,21 m²
zzgl. Kellerraum	4,85 m ²
zzgl. Abstellraum	6,68 m ²

Haus C

Alles auf einen Blick - 7 Wohneinheiten auf 3 Stockwerken

	Zimmer	Wohnfläche	Kellerraum	Abstellraum	Parkflächen (mögliche Zuteilung)	Außenbereich
Souterrain C.0.0.	UG	2	73,45 m ²	6,78 m ² unter der Treppe	~ 4,00 m ²	Unterfahrstellplatz Garten
Wohnung C.0.1.	EG	3	85,63 m ²	4,85 m ²	6,87 m ²	TG-Stellplatz Freiflächenstellplatz Garten Loggia überdacht opt. Stellplatz vor Logia
Wohnung C.0.2.	EG	2	58,52 m ²	4,85 m ²	~ 4,00 m ²	Unterfahrstellplatz Balkon
Wohnung C.0.3.	EG	4	98,21 m ²	4,85 m ²	7,38 m ²	TG-Stellplatz Unterfahrstellplatz Loggia überdacht
Wohnung C.1.1.	OG	3	84,95 m ²	4,85 m ²	6,87 m ²	TG-Stellplatz Freiflächenstellplatz Loggia überdacht
Wohnung C.1.2.	OG	2	58,49 m ²	4,85 m ²	11,66 m ²	Unterfahrstellplatz Balkon
Wohnung C.1.3.	OG	4	98,21 m ²	4,85 m ²	7,38 m ²	TG-Stellplatz Unterfahrstellplatz Loggia überdacht

Süd - Ansicht



West - Ansicht



Nord - Ansicht



Ost - Ansicht



* Abbildung zeigt beispielhafte Darstellung. Tatsächliche Ausführung kann abweichen.

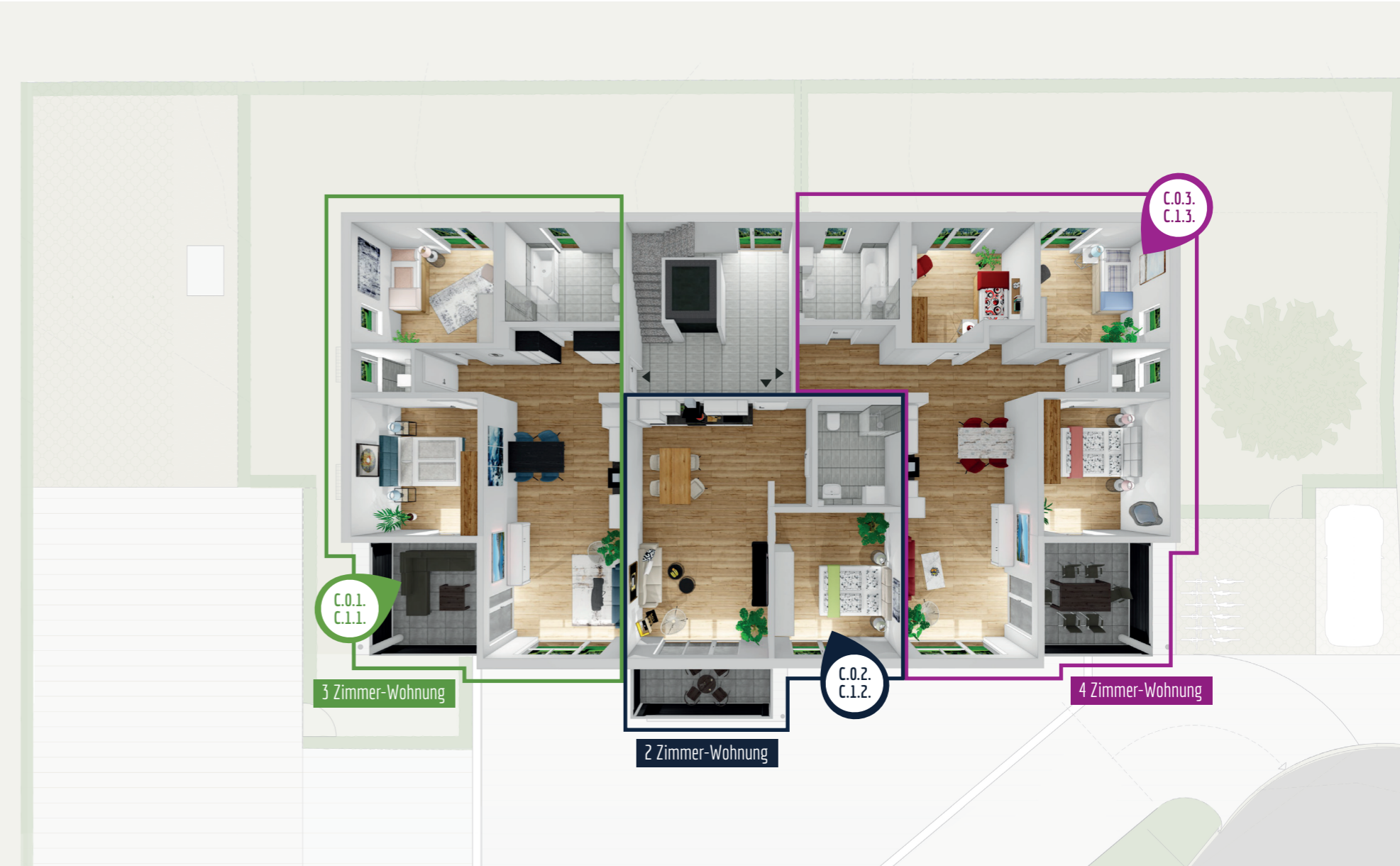
Haus C - Kellergeschoss

Alles auf einen Blick - 1 Wohneinheit und Nebenräume



Haus C - Erdgeschoss | Obergeschoss

Alles auf einen Blick - 3 Wohneinheiten pro Stockwerk



2 Zimmer-Wohnung

Souterrain C.0.0.	KG
Wohn - / Essbereich	42,52 m ²
Bad	7,80 m ²
Schlafen	16,63 m ²
Terrasse 1/2	6,50 m ²
<hr/>	
Wohnfläche Gesamt	73,45 m ²
zzgl. Kellerraum	6,78 m ²
zzgl. Abstellraum	~ 4,00 m ²



2 Zimmer-Wohnung

Wohnung C.0.2.	EG
Wohn - / Essbereich	32,98 m ²
Bad	5,59 m ²
Schlafen	15,75 m ²
Balkon 1/2	4,20 m ²
<hr/>	
Wohnfläche Gesamt	58,52 m ²
zzgl. Kellerraum	4,85 m ²
zzgl. Abstellraum	~ 4,00 m ²



Wohnung C.1.2.	OG
Wohn - / Essbereich	32,98 m ²
Bad	5,59 m ²
Schlafen	15,75 m ²
Balkon 1/2	4,17 m ²
<hr/>	
Wohnfläche Gesamt	58,49 m ²
zzgl. Kellerraum	4,85 m ²
zzgl. Abstellraum	11,66 m ²

3 Zimmer-Wohnung

Wohnung C.0.1. EG

Wohn - / Essbereich	37,12 m ²
Flur	2,41 m ²
Bad	8,94 m ²
Schlafen	14,65 m ²
WC	1,72 m ²
Kinderzimmer	14,32 m ²
Loggia 1/2	6,47 m ²

Wohnfläche Gesamt 85,63 m²

zzgl. Kellerraum 4,85 m²

zzgl. Abstellraum 6,87 m²

Wohnung C.1.1. OG

Wohn - / Essbereich	36,47 m ²
Flur	2,43 m ²
Bad	8,94 m ²
Kinderzimmer	14,32 m ²
WC	1,72 m ²
Schlafen	14,60 m ²
Loggia 1/2	6,47 m ²

Wohnfläche Gesamt 84,95 m²

zzgl. Kellerraum 4,85 m²

zzgl. Abstellraum 6,87 m²



4 Zimmer-Wohnung

Wohnung C.0.3. 4 Zimmer

Eingang	5,32 m ²
Bad	7,80 m ²
Wohn - / Essbereich	36,05 m ²
Flur	2,41 m ²
Arbeiten	11,39 m ²
Kinderzimmer	13,02 m ²
WC	1,72 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Loggia 1/2	6,47 m ²

Wohnfläche Gesamt 98,21 m²

zzgl. Kellerraum 4,85 m²

zzgl. Abstellraum 7,38 m²

Wohnung C.1.3. 4 Zimmer

Eingang	5,32 m ²
Bad	7,80 m ²
Wohn - / Essbereich	36,05 m ²
Flur	2,41 m ²
Arbeiten	11,39 m ²
Kinderzimmer	13,02 m ²
WC	1,72 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Loggia 1/2	6,47 m ²

Wohnfläche Gesamt 98,21 m²

zzgl. Kellerraum 4,85 m²

zzgl. Abstellraum 7,38 m²



Architekturbüro Berschneider

Architektur und Innenarchitektur

Ein Architekturbüro mit Stammsitz in Pilsach, das mit den Gründern aus und mit dem Ort seit 40 Jahren gewachsen ist.

Als regional verwurzelt Büro für Architektur- und Innenarchitektur in der Oberpfalz planen und realisieren Berschneider + Berschneider seit 1984 anspruchsvolle Bauvorhaben in den Bereichen Neubau, Sanierung, Umbau, Denkmalschutz. Seit 2019 sind sie mit einer Zweigstelle in der Neumarkter Altstadt vertreten.

Architektur und Innenarchitektur aus einem Guss: so die Philosophie. Mit dieser Leitlinie leben Berschneider + Berschneider Regionalität, planen und bauen für den jeweiligen Ort, die Menschen dort. Ausdrucksstarke Architektur, die sich harmonisch in ihr Umfeld fügt, die Nachbarschaft stimmig ergänzt.

Mit diesen Leitgedanken freute es Berschneider + Berschneider besonders, bereits vor einigen Jahren im eigenen Heimatort die Fortschreibung Bebauung und Straßenführung Erlenweg entwickeln zu dürfen. Gemeinsames Ziel mit der Gemeinde Pilsach war die Chance, innerorts ein freies Areal für neuen Wohnraum zu nutzen. Statt neue Flächen am Ortsrand zu bebauen, wollten wir

**BERSCHNEIDER
+
BERSCHNEIDER**
**ARCHITEKTEN BDA
+
INNENARCHITEKTEN**

im Sinne der Nachhaltigkeit an dieser Stelle auch Wohnungen schaffen, die neben Einfamilienhäusern einen individuellen Bedarf im Ort decken.

Ziel war von allen Seiten eine für Pilsach verträgliche, lockere Bebauung, die sich harmonisch einfügt, anstatt die baurechtlichen Möglichkeiten voll auszuschöpfen. Eine spannende Aufgabe mit den Vorgaben des geeigneten Grundstücks, das aber auch Vorteile und Reiz der Wohnungen ermöglicht, wie beispielsweise den großzügigen Blick über Pilsach.

Mit diesen Faktoren wurde mit der Gemeinde ein Konzept entwickelt, welches auch Basis für den Bebauungsplan wurde.

Mit der Firma FischerHaus BauPartner konnte ein Bauträger gewonnen werden, der sich den vielen Herausforderungen am Erlenweg stellte. FischerHaus steht ebenfalls für die nachhaltigen Gedanken, trägt das Bebauungskonzept mit, verzichtet auf die baurechtlich mögliche maximale Ausnutzung und steht damit klar für die beste Lösung für Pilsach. Eine Wohnbebauung, die sich mit ansprechender Architektur in das vorhandene Gelände fügt und die das Ortsbild von Pilsach harmonisch ergänzt.



Bau- und Leistungsbeschreibung

In dieser Baubeschreibung handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen, Keller und Stellplätzen im Untergeschoss. Die Außenanlagen sind in der Gemeinschaft begrünt. Das Bauvorhaben wird als Bauträgermaßnahme durchgeführt, d. h. Sie erwerben die Vertragsleistungen/Bauleistungen, Architektur- und Ingenieurleistungen etc. zu einem Festpreis. Genannte Ausstattungen beziehen sich auf den Vertragsplan.

ERLEN
Ecoliving

1. SERVICELEISTUNGEN

- Gewährleistung von 5 Jahren nach BGB
- Energieausweis gemäß GEG

» 1.1. Planungsleistungen:

- Baueingabe- und Ausführungsplanung einschließlich dafür entstehender Gebühren.

2. ERDARBEITEN

- Baugrubenaushub, inkl. erforderliche Fundamente, Leitungsgräben, sowie Hinterfüllung.

3. UNTERGESCHOSS BAUWEISE

- Fundamentbodenplatte / Fundamente nach statischen Erfordernissen
- Der Keller und die Kelleraußenwände werden in Stahlbeton ausgeführt.
- Die Kellerinnenwände werden (je nach statischer Erfordernis) in Mauerwerk oder Stahlbeton, Außenwände zusätzl. mit Wärmedämmung gem. Energieberechnung, ausgeführt.

» 3.1. Kellerabteile

- Alle Kellerabteile abschließbar. Trennwandsystem mit Drückergarnitur, Licht und Steckdose.

» 3.2. Müll- und Fahrradräume vor PKW UG Tiefgarage

- Abschließbares Trennwandsystem mit Drückergarnitur, Licht und Steckdose.

» 3.3. Lichtschächte

- Falls Lichtschächte geplant sind, werden diese mit

Gitterrosten und Aushubsicherung ausgeführt.

4. WÄNDE HAUS

Die Außenwand ist eine mehrschichtige, massive Holzrahmenkonstruktion in vorgefertigter Holztafelbauweise.

Sie zeichnet sich durch hervorragende Dämmeigenschaften aus und trägt zur konsequenten Energieeinsparung bei.

- U-Wert der gesamten Wandkonstruktion einschließlich Fassade entspricht 0,11 W/m²K (im Gefach)

» 4.1. Putz-Außenwand

- Fugenlose, durchgefärbte Putzfassade (Kratzputz 3,0) als organischer Putz gemäß Vorgabe des Bauträgers

» 4.2. Wohnungstrennwände

Zwischen den einzelnen Wohnungen werden spezielle Wohnungstrennwände mit einem doppelten Riegelaufbau und einer Entkopplung durch eine Luftschicht ausgeführt.

» 4.3. Innenwände

Die Innenwände ab Oberkante Bodenplatte sind beidseitig 2-lagig beplankt und werden ebenfalls als Holzrahmenkonstruktion erstellt.

5. DECKENKONSTRUKTION

Hochwertige Geschossdecke mit keilverzinktem, technisch getrocknetem Konstruktionsvollholz mit einem Mindestquerschnitt von 80x240 mm.

6. STÜTZEN UND TRÄGER

Aus statischen Gründen sind evtl. folgende Bauteile erfor-

derlich:

- sichtbare Unterzüge im Innenbereich gemäß Planung
- Verkleidung mit Gipsbauplatten

7. DACHKONSTRUKTION

Dachneigung und Form ist in den Plänen ersichtlich.

- Dachstuhl als Nagelplattenbinderkonstruktion
- Traufseitige Dachvorsprünge mit sichtbaren Sparrenköpfen und aufliegender Profilholzschalung
- Dachvorsprünge kleiner 20 cm mit einer waagrechten, oberflächenbehandelten Holzblenden

» 7.1. Dacheindeckung

Ton-Dachziegel. Farbe nach Wahl des Bauträgers, sofern keine andere Auflage der Behörde vorliegt.

» 7.2. Spenglerarbeiten / Dachentwässerung

Die Spenglerarbeiten für Dachrinnen, Fallrohre und Blecharbeiten werden in Titan-Zink ausgeführt.

» 7.3. Lasurarbeiten

Alle sichtbaren Holzteile im Außenbereich werden mit hochwertigen, lösemittelfreien, umweltfreundlichen Lasuren oder Anstrichen nach Wahl des Bauträgers versehen.

8. HAUSTÜRE

Die Maße sind im Grundrissplan ersichtlich.

- Ausführung als Aluminiumhaustüre
- Motorschloss
- Sicherheitsverriegelung
- Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion

- Außengriff: Edelstahl Stangengriff bis 800 mm
- Innendrücker: Edelstahl mit Edelstahlrosetten
- Nebeneingangstüre bei Haus B im UG

» 8.1 Schließanlage

Die Wohnungseingangstüren im Erd- und in den Obergeschossen, sowie die Abstellräume im Keller sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

» 8.2. Klingel / Sprechanlage

Klingelanlage mit Sprechanlage direkt neben der Haustüre oder in der Briefkastenanlage integriert.

» 8.3. Briefkasten

Vor der Haustüre wird eine Briefkastenanlage eingebaut. Auswahl nach Vorgabe des Bauträgers.

» 8.4. Fenster und Terrassentüren

Hocheffiziente Wärmedämmgläser mit einer 3-fach Isolierverglasung innen weiß/ außen farbig

- Kunststoff-Fenster mit 6-Kammer-Mitteldichtungssystem, 3-fach Verglasung, Verstärkungsprofilen und erhöhter Basis-Sicherheit durch zwei Pilzzapfen mit Sicherheitsschließstück
- Aluminiumrollläden mit Kurbelbedienung, Elektrische Rollladensteuerung in den Wohnzimmern (ausgenommen Loggiabereich)

» 8.5. Außenfensterbänke

- Aluminium Fensterbänke
- Kellernerbenräume erhalten keine Fensterbank

» 8.7. Balkone / Logien

Die Ausführung der Alu-Balkonanlagen und Geländer

gemäß Planung.

- Glas-Geländer/Brüstung aus Glas
- Bodenbelag: Werksteinplatten nach Wahl des Bauträgers

9. TECHNISCHE GRUNDAUSSTATTUNG

Gemäß nachfolgender Aufstellung:

- Rauchmelder mit Batteriebetrieb für Flure, Wohn- und Schlafräume
- Zählerschrank mit Komplettfeld und Einbau im Hausanschlussraum
- Die Verkabelung des Zählerschranks erfolgt auf das Meßkonzept 1 x 2-Richtungszähler für Strombezug vom Energieversorger und ggf. Einspeisung einer PV-Anlage
- Die technische Ausstattung wird gemäß gesetzlichen Vorgaben ausgeführt
- Die Verbrauchszähler für Heizung und Warmwasser werden angemietet und über die WEG abgerechnet

10. ELEKTROINSTALLATION

- Die komplette Installation wird entsprechend den aktuellen gültigen VDE-Richtlinien ausgeführt. Schalter- und Steckdosendesign der Marke Busch-Jäger nach Wahl des Bauträgers
- Die gesamte Elektroinstallation wird mit einem Prüf- und Messprotokoll übergeben.
- Beantragung des Stromanschlusses beim zuständigen Versorgungsunternehmen
- kompletter betriebsfertiger Anschluss der Haustechnik, einschließlich der Fußbodenheizungskom-

ponenten mit

- Sicherungsautomaten und Leitungsverlegung
- Beleuchtung in den Treppenhäusern, dem Technikraum, dem Hauseingang und in der Tiefgarage

» 10.1. Elektroausstattung - Untergeschoss

Die Installation im Untergeschoss erfolgt in den Nebenräumen „Aufputz“ (Kellerabteile, Technikraum, Lagerraum)

10.1.1. Technik KG (unbeheizt)

- 5 x Steckdose 1-fach
- 1 x Schalter
- 1 x Lichtauslass innen
- LAN-Kabel zwischen Wechselrichter und Patchpanel

10.1.2. Hauseingang UG

- 1 x Brennstelle vorbereitet für Bewegungsmelder
- 1 x Steckdose 1-fach
- 1x Beleuchtung

10.1.3. Kellerabteil jeweils

- 1 x Schalter
- 1 x Brennstelle
- 1 x Steckdose
- 1x Beleuchtung

10.1.4. Kellerschuppen vor PKW

- 1 x Schalter
- 1 x Brennstelle
- 1 x Steckdose
- 1x Beleuchtung

10.1.5. Kellernerbenräume und Flur jeweils

- 1 x Schalter

- 1 x Brennstelle
- 1 x Steckdose
- 1x Beleuchtung

10.1.6. Treppenhaus je Etage

- 1 x Lichtauslass
- 3 x Schalter
- 1 x Steckdose 1-fach
- 1 x Rauchmelder mit Batteriebetrieb

10.1.7. Spitzboden

- 1 x Schalter (Kontrollleuchte)
- 1 x Brennstelle
- 1 x Steckdose 1-fach
- 1x Beleuchtung

» 10.2. Elektroausstattung-Wohnungen

Jede Wohneinheit erhält eine Elektro-Unterverteilung mit Multimediafeld. Die Anmeldung für einen Fernseher obliegt dem Bewohner. Glasfaseranschluss ist im Anschlussraum vorhanden.

10.2.1. Multimedia-Ausstattung je Wohnung

- 1 x Gegensprechanlage Audio
- 1 x Klingeltaster vor der Wohnungseingangstüre
- 1 x Telefondose mit Leitung
- 1 x LAN-Doppelsteckdose mit 2 Kat. 7 Leitungen 1000 MHz (Wohnzimmer und Büro)
- Antennenanschlusssdosen mit Leerrohr und Koaxialkabel (Wohnzimmer und je Schlafzimmer)

10.2.2. Terrasse / Balkon

- 1 x Außensteckdose
- 1 x Kontroll-Ausschaltung für Außenbeleuchtung
- 1x Beleuchtung

10.2.3. Wohnen / Essen / Kochen

- 3 x Lichtauslass
- 3 x Schalter
- 3 x Steckdose 1-fach
- 4 x Steckdose 2-fach
- 1 x Steckdose für Kühlschrank mit sep. Stromkreis
- 1 x Steckdose für Dunstabzug
- 1 x Steckdose für Geschirrspüler mit sep. Stromkreis
- 1 x E-Herd-Anschluss
- 1 x Backofenanschluss mit sep. Stromkreis

10.2.4. Schlafen

- 1 x Steckdose 1-fach
- 2 x Steckdose 2-fach
- 1 x Rauchmelder mit Batteriebetrieb
- 2 x Schalter
- 1 x Lichtauslass innen

10.2.5. Zimmer (Kind / Individual)

- 1 x Steckdose 1-fach
- 2 x Steckdose 2-fach
- 1 x Rauchmelder mit Batteriebetrieb
- 1 x Schalter
- 1 x Lichtauslass innen

10.2.6. Diele/Flure (bei 3 und 4 Zi.Whg.)

- 1 x Steckdose 1-fach
- 2 x Schalter
- 1 x Lichtauslass innen
- 1 x Rauchmelder mit Batteriebetrieb

10.2.7. WC (bei 3 und 4 Zi.Whg.)

- 1 x Steckdose 1-fach

- 1 x Schalter
- 1 x Lichtauslass innen

10.2.8. Duschbad (1 und 2 Zi.Whg.)

- 2 x Steckdose 1-fach
- 1 x Schalter
- 1 x Lichtauslass
- 1 x zusätzliche Brennstelle – ohne Schalter
- 1 x Trockneranschluss mit sep. Stromkreis
- 1 x Waschmaschinenanschluss mit sep. Stromkreis

10.2.9. Bad (bei 3 und 4 Zi.Whg.)

- 2 x Steckdose 1-fach
- 1 x Schalter
- 1 x Lichtauslass
- 1 x zusätzliche Brennstelle – ohne Schalter
- 1 x Trockneranschluss mit sep. Stromkreis
- 1 x Waschmaschinenanschluss mit sep. Stromkreis

11. HAUSTECHNIK

» 11.1. Sanitärrohinstallation

Ihre gesamte Sanitärinstallation wird nach den aktuell gültigen DIN-Vorschriften gemäß Planung ausgeführt.

» 11.2. Grundinstallation

- Kaltwasseranschluss im Technikraum am Wasserzähler einschließlich Rückschlagventil, Feinfilter und Druckminderungsventil
- Kaltwasserleitungen aus Kunststoff-Mehrschichtverbundrohren zu den Sanitärobjekten und zur Küchenspüle einschließlich Kaltwasserverteiler mit Absperreinrichtung im Technikraum und Anschluss an die Leitungen in den Installationswänden
- Warmwasserleitungen aus wärmegeprägtem Kunst-

stoff- Mehrschichtverbundrohren zu den Sanitärobjekten bzw. zur Küchenspüle einschließlich Anschluss an den Warmwasserspeicher im Technikraum und an die Leitungen in den Installationswänden

- Getrennte Abrechnungsmöglichkeiten für Kalt- und Warmwasserzähler

» 11.3. Gartenwasseranschluss

Alle Terrassen im Erdgeschoss mit Gartenanteil erhalten je einen frostsicheren Gartenwasseranschluss. Je Haus wird zusätzlich ein Allgemeingartenwasseranschluss zur Verfügung gestellt.

» 11.4. Zirkulationsleitung

Zur Sicherstellung der Hygiene aber auch als Komfort ist eine Zirkulationsleitung für Warmwasser mit Umwälzpumpe und Zeituhr betriebsfertig angeschlossen.

» 11.5. Heizungsbau

Die Heizung wird als Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Außeneinheit pro Gebäude inkl. Frischwassermodul ausgeführt.

» 11.6. Raumheizung

- Fußbodenheizung in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen
- Heizkreisverteiler mit elektrischen Stellantrieben zur raumweisen Temperaturregelung mit Raumthermostaten in allen Wohn- und Schlafräumen
- Elektrische Handtuchheizkörper in allen Duscbädern

» 11.7. Lüftungsanlage

- Wohnungslüftung als dezentrales Zu- und Abluftsystem mit Wärmerückgewinnung in Wohn- und

Schlafräumen mittels Laibungslüfter in der Fassade.

- Nassräume ohne Fenster werden nach Vorschrift mechanisch mittels Kleinraumlüfter entlüftet.

» 11.8. Estrich

- Fließestrich auf Calciumsulfatbasis (CAF)

» 11.9. Treppe

Die Treppe im Untergeschoss wird betoniert / gefliest ausgeführt. Die Treppe ins Obergeschoss wird gemäß Grundriss als Stahlterrasse und Stufen nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

» 11.10. Plattformlift

- Schachttüren als Drehtüren mit großem Türblatt (Klarglasausschnitt). Der Lift entspricht der Norm EN81-20/50.

12. PV-ANLAGE VORBEREITUNG

In jedem Haus wird ein Leerrohr für die spätere Installation einer PV-Anlage zum Dach vorgesehen.

13. INNENAUSBAU

14. INNENFENSTERBÄNKE

Innenfensterbänke werden aus massivem Naturstein Jura eingebaut.

Wahlweise in:

- Jura grau oder gelb gebürstet
- Hinweis: Bei Natursteinen können farbliche Abweichungen und Einschlüsse möglich sein. Kellerfenster in Nebenräumen erhalten keine Fensterbank

15. SPACHTELN

» 15.1. Spachteln Nebenräume Untergeschoss

Die Fugen eines schalungsglatten Betonkellers werden überspachtelt und geschliffen. Die Qualität der Verspachtelung in Nutzkellern wird ohne besondere Anforderungen an die Oberfläche ausgeführt. Alternativ werden die Wände im Untergeschoss verputzt.

» 15.2. Spachtelarbeiten EG, OG

Die Spachtelarbeiten im Erd- und Obergeschoss werden streichfähig einschließlich einem Grundanstrich mit weißer Dispersionsfarbe ausgeführt.

16. MALERARBEITEN

Malerarbeiten mit weißer Dispersionsfarbe auf Wänden und Decken.

17. WAND- UND BODENFLIESEN

In Duscbädern und Bädern erhalten die zu fliesenden Wand- und Bodenflächen im Spritzwasserbereich zur Abdichtung eine wasserundurchlässige Beschichtung. Alle Fliesen an Böden oder Wänden werden 2/3 Verband verlegt.

» 17.1. Sockelausführung

Untergeschoss, Treppenhaus, Bäder und Technikraum mit Fliesensockel, alle weiteren in weißem Holzsockelleisten.

18. FLIESEN IM TREPPENHAUS / UNTERGESCHOSS

nach Wahl des Bauträgers:

» 18.1. Fliesen in Bädern / WC

- Ausführung der Fliesen mit einem Materialwert 30,- €/m² brutto
- Format verlegt im 2/3 Verband
- Wände: Gäste-WC ca. 3 qm Fliesenspiegel
- Wände: Bad/Duschbad rundum ca. 1,20 m und im Duschbereich raumhoch

19. SANITÄROBJEKTE / AUSSTATTUNG

Sanitärobjekte in weiß, (MyStyle 2.0, Europa, Duravit D-Code oder gleichwertig)

» 19.1. Ausstattung: Duschbäder

- 1 x Handwaschbecken, Porzellan, ca. 50 cm breit mit
- Marken-Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) verchromt
- 1 x Hänge-WC, Ausführung als Tiefspüler in Sanitär-farbe
- Verdeckt eingebauter Spülkasten, Spartaste und Toilettensitz
- 1 x Flachduschwanne
- Kunstglasduschtüre
- Aufputz Marken-Einhandmischer, verchromt und verstellbarer Handbrause

In 3 und 4 Zi-Whg zusätzlich.:

- 1 x Acryl-Duo-Mittelablaufwanne, ca. 180 x 80 cm
- Aufputz Marken-Einhandmischer, verchromt mit verstellbarer Handbrause
- 1 x Aufputz-Armatur für Badewanne

» 19.2. Sanitärvorbereitung Küchen

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinen-an-schluß, Ablauf und Eckventile verchromt

20. BÖDEN

Es ist ein Vinyl-Boden in allen Wohnräumen, außer den Bädern vorgesehen. Auswahl nach Musterkollektion des Bauträgers.

21. INNENTÜREN

Weißlack-Innentüren mit formschönen Drückergarni-turen in Edelstahl. Die WC`s erhalten eine abschließ-bare Rosettengarnitur. Zu den Wohnungen werden Wohnungseingangstüren mit Profilzylinderschloss ausgeführt.

22. FREI-KRAFTFAHRZEUGSTELLPLÄTZE

Die Zuordnung der Kraftfahrzeugstellplätze erfolgt gemäß Kaufvertrag und Teilungserklärung. Die Ausführung im Außenbereich erfolgt nach planerischer Vorgabe mit Betonverbundpflaster.

» 22.1. PKW-Stellplätze Überdacht

Es werden in Haus B insgesamt 5 Garagenplätze im Unter-geschoss des Hauses geschaffen. In Haus C werden 4 Stellplätze im Untergeschoss des Hauses und weitere 5 überdachte Stellplätze errichtet. Die Betonwände werden weiß gestrichen. Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gewährleistet.

23. AUSSENBEREICH

» 23.1. Außenanlagen

Die Gärten, die den Wohnungen zugeordnet sind, werden humusiert. Flächen des Gemeinschaftsgartens werden durch den Bauträger begrünt. Im inneren des Grundstü-ckes werden die Gärten durch Rabatten optisch abge-grenzt. Eine Einfriedung ist nicht Vertragsbestandteil.

Dies kann dann später über die WEG individuell geregelt werden.

» 23.2. Pflasterarbeiten

Haus Zuwegung, Einfahrt und Terrassen sind in der Grundleistung enthalten. Beläge der Terrassen werden aus Betonwerksteinplatten nach Wahl des Bauträgers auf Sand oder Splittbett mit Randbefestigung erstellt. Ausführung der Haus Zuwegung erfolgt mit Verbundsteinen nach Wahl des Bauträgers.

24. HINWEISE

» 24.1. Wohnungsübergabe

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

» 24.2. Wartungsverträge

Über die Hausverwaltung sollten folgende Wartungsver-träge abgeschlossen werden:

- Heizung
- Hebeanlagen (falls vorhanden)
- Fenster und Haustüren
- Rauchwarnmelder
- Plattformlift

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass Verschlech-terungen aufgrund normaler Abnutzung, fehlerhafter Behandlung oder unterlassener Wartung keinen Sach-mangel darstellen; dies gilt auch für Schäden an Pflanzen aufgrund falscher oder unzureichender Pflege.

» 24.3. Hinweis zu Holz im Außenbereich

Außenliegende Holzteile reißen, kriechen und schwinden, insbesondere wenn außen liegende Holzteile auf Wunsch des Erwerbers in einer anderen Farbe als Natur lasiert oder lackiert werden. Farbnachbesserungen aufgrund der vorgeschilderten Umstände sind nicht Leistungs-inhalt und werden vom Erwerber in Eigenleistung besei-tigt, sofern kein Mangel vorliegt. Für Malerarbeiten nur anerkannte Markenfabrikate verwenden. Die Hersteller geben bei allen Produkten Standardzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Wartungsanstriche, insbe-sonders bei Materialien die der Witterung ausgesetzt sind gehen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft.

25. AUSDRÜCKLICHE VEREINBARUNG

Sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde, gelten nur die in dieser Baubeschrei-bung festgelegten Arbeiten als Leistungsumfang, auch wenn spätere Pläne etwas anderes wiedergeben.Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung ist ledig-lich ein Einrichtungsvorschlag und nicht im Kaufpreis enthalten. Änderungen bedingt durch behördliche Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, bleiben vorbehalten.

Sollte es im Fall von höherer Gewalt (Pandemie, Krieg, usw.) zu Lieferproblemen bestimmter Materialien kommen, erhält der Bauträger freie Entscheidungsge-walt, auf gleichwertige Materialien auszuweichen. Die vorliegende Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages. Die in der Baubeschrei-bung enthaltenen Angaben und Leistungsmerkmale stehen in den Diensten der Verwendungseignung der Werkleistungen.

Konstruktions- und Materialänderungen gegenüber dieser Baubeschreibung behalten wir uns vor, soweit sie technisch notwendig sind, der gewöhnliche oder vorausgesetzte Gebrauch des zukünftigen Vertrags-gegenstandes nicht wesentlich oder nachteilig beein-trächtigt wird, sie keine Qualitätsminderung darstellen oder dem Fortschritt dienen und die Änderungen dem Käufer, unter Berücksichtigung der beiderseitigen Inte-ressen, zumutbar sind.

26. STAND

Bodenwöhr, Mai 2024

» **BAUAUSFÜHRUNG**



FischerHaus BauPartner GmbH
Rathausplatz 4-6
92439 Bodenwöhr
info@fischerhaus-baupartner.de
www.fischerhaus-baupartner.de

» **PLANUNG**

BERSCHNEIDER
+ **BERSCHNEIDER**
+ **ARCHITEKTEN BDA**
+ **INNENARCHITEKTEN**

Berschneider + Berschneider GmbH
Architekten BDA + Innenarchitekten BDIA
Hauptstraße 10
92367 Pilsach bei Neumarkt i.d. OPf.
mail@berschneider.com

Die in diesem Expose enthaltenen Abbildungen zeigen beispielhafte Darstellungen, sowie Sonderausstattungen welche in den Standartleistungen nicht enthalten sind. Die tatsächliche Ausführung kann daher abweichen.