

VORHANG AUF FÜR IHR NEUES ZUHAUSE

EXPOSÉ



Hauptstraße 74
88515 Langenenslingen

RE VITA BAU
Sanierungs- und Bauleistungen

ÜBER DEN ORT

LAGEBESCHREIBUNG

2



DIE GEMEINDE LANGENENSLINGEN

Langenenslingen mit seinen neun Ortsteilen liegt landschaftlich sehr reizvoll sowohl am Fuße als auch auf der Schwäbischen Alb. Neben den Informationen über die Entstehung unserer Gemeinde erhalten Sie auch aktuelle Informationen über verschiedene Themen und Veranstaltungen. Die von den zahlreichen Gewerbebetrieben angebotenen Arbeitsplätze machen neben der herrlichen Wohnqualität das Leben in unserer Gemeinde noch reizvoller.

Die Gemeinde Langenenslingen bietet neben Bauland für private Wohnbauvorhaben auch Bauflächen für Gewerbebetriebe zu attraktiven Konditionen an. Ausgedehnte Wälder sowie das bestens ausgebaute und beschilderte Wegenetz, bieten hervorragende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Bei einem Spaziergang können Sie auch in Ruhe die Schönheit der Natur genießen und die vielen seltenen Pflanzen bewundern.



SCHULEN: GRUNDSCHULE, REALSCHULE RIEDLINGEN, GYMNASIUM RIEDLINGEN, FÖRDERSCHEULE RIEDLINGEN

EINKAUFEN: METZGEREI, BÄCKEREI, POSTFILIALE, SPARKASSEN-GELDAUTOMAT

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN: DIE INSGESAMT 9 ORTSTEILE LIEGEN SOWOHL AM FUßE ALS AUCH AUF DER SCHWÄBISCHEN ALB, SO DASS DAS GEMEINDEGEBIET ZWISCHEN 540 UND 800M ÜBER DEM MEERESSPIEGEL LIEGT. DIE GESAMTGEMEINDE ZÄHLT RUND 3.600 EINWOHNER.

FÜR DIE KLEINEN: KINDERGARTEN

BUS UND BAHN: ZAHLREICHE BUSVERBINDUNGEN IN ALLE RICHTUNGEN. BAHNVERBINDUNG NUR ÜBER RIEDLINGEN

ANKOMMEN, WOHLFÜHLEN UND ENTSPANNEN

OBJEKTBE SCHREIBUNG

4



ReVita wird von Revitalisierung abgeleitet und steht hier für Wiederbelebung alten erhaltenswerter Bausubstanz. Durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen entsteht bezahlbare, zeitgemäße Wohnqualität. Dabei soll das charakteristische Erscheinungsbild des Bestandsgebäudes erhalten bleiben. Es ist uns ein Anliegen, dass die Vielfalt an Baustilen in einer Stadt nicht durch „Einheitsoptik“ ersetzt wird.

Das Gebäude liegt unmittelbar am Ortszentrum gegenüber dem Rathausplatz und verfügt über zwei Zugangswege. Über den Eingang der Hauptstrasse her können Sie zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad (genügend überdachte Stellplätze vor dem Haus) über einen naheliegenden Zebrastreifen das Ortszentrum erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Kirche, Rathausplatz erschließen sich innerhalb der ersten 200 Metern oder in ca. 10 Gehminuten sind Sie am Kindergarten und Grundschule.

Die Zufahrt ans Gebäude erfolgt über parallel laufende Biberachstrasse von hinten, welche kurzfristig stark ansteigt, dann abflacht und im Hinterhofbereich mündet. Sie können hier über einen frei- und/oder einen überdachten Stellplatz verfügen. Vom überdachten Stellplatz gelangen Sie bequem trockenen Fußes ins Treppenhaus im Untergeschoss des Gebäudes. Hier können Sie Ihre Etage über eine $\frac{3}{4}$ -gewendelte, geräumige Treppe oder auch barrierefrei mit einer Aufzugsanlage Ihre Etage erreichen.

Pro Etage stehen zwei 4-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Die barrierefreien Wohnungen besitzen 3 Zimmer, einem Koch-/Wohn-/Essbereich, ein großzügiges Bad (Wanne, bodenebene Dusche, WC, Waschtisch, Anschlüsse Waschmaschine/Trockner), ein zweites WC (mit Waschtisch, WC und bodenebene Dusche), einen Hauswirtschaftsraum sowie zwei Balkone (Erdgeschoss mit Garteninnenhof). Es stehen genügend Stellflächen für Schränke und Garderoben zur Verfügung.

Das 3-Generationenmodell mitten im Ort: Als Besonderheit sind die durchschnittlich 120m² großen Wohnungen in sich noch einmal räumlich geschlossen. So kann bei einer familiären Nutzung der hinter kleinere Teil von den Kindern ruhig und abgeschlossen genutzt werden. Alternativ können Sie mit wenigen Umbauarbeiten die Wohnung in zwei kleinere Einheiten trennen. Dann verfügt jede der beiden kleinen Wohnungen einen separaten Zugang, eine Küche, Bad, Schlafzimmer und eigenen Balkon. Dieses bietet sich sehr gut für ein Mehrgenerationenmodell (Eltern/Kinder oder Eltern/Großeltern) an.



Preise und Wohnkombinationen

Erdgeschoss

6

Wohnung Nr. 1

Anzahl Zimmer: 2
Kaufpreis:

RESERVIERT

Wohnfläche: 95,76m²

230.000,00 €

Wohnung Nr. 2

Anzahl Zimmer: 1
Kaufpreis:

Wohnfläche: 42,91m²

110.000,00 €

Wohnung Nr. 3

Anzahl Zimmer: 2
Kaufpreis:

Wohnfläche: 42,91m²

110.000,00 €

Wohnung Nr. 4

Anzahl Zimmer: 2
Kaufpreis:

Wohnfläche: 87,31m²

210.000,00 €

Sie haben die Möglichkeit, nach Fertigstellung einen KfW-Zuschuss (z.B. Programm 430) von bis zu 30.000€ je Wohneinheit zu erhalten.

Bei jeder Wohnung ist ein Stellplatz im Kaufpreis enthalten. Ein weiterer Stellplatz kann für 6.000 € dazugekauft werden oder für 20,00 €/Monat gemietet werden.

Preise und Wohnkombinationen

1. Obergeschoss

8

Wohnung Nr. 5

Anzahl Zimmer: 2
Kaufpreis:

RESERVIERT

Wohnfläche: 95,76m²

230.000,00 €

Wohnung Nr. 6

Anzahl Zimmer: 1
Kaufpreis:

Wohnfläche: 42,91m²

110.000,00 €

Wohnung Nr. 7

Anzahl Zimmer: 1
Kaufpreis:

Wohnfläche: 42,91m²

110.000,00 €

Wohnung Nr. 8

Anzahl Zimmer: 2
Kaufpreis:

Wohnfläche: 87,31m²

210.000,00 €

Sie haben die Möglichkeit, nach Fertigstellung einen KfW-Zuschuss (z.B. Programm 430) von bis zu 30.000€ je Wohneinheit zu erhalten.

Bei jeder Wohnung ist ein Stellplatz im Kaufpreis enthalten. Ein weiterer Stellplatz kann für 6.000 € dazugekauft werden oder für 20,00 €/Monat gemietet werden.

Qualitative Merkmale:

- KfW Effizienzhaus 55
- wärmebrückenminimierte Bau-/Sanierungsweise
- mit Luftdichtheitskonzept und Luftdichtheitsgeprüft

ReVita-Objektmerkmale:

- kompakte, gut organisierte Grundrisse
- unterschiedliche Wohnungskombinationen möglich
- großer Außenwohnbereich mit Platz für Familien mit Kindern
- KfW 55 Standard, garantiert angenehmes Wohnklima und niedrige Heizkosten
- Mehr Wohnkomfort durch barrierereduzierte Bauweise
- 3-Generationen-Wohnen möglich
- Aufzugsanlag
- Stellplätze

Technische Ausstattung:

- Gas-Brennwertanlage mit Anteil Erneuerbare Energien
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Komplette Installationen ((Fußboden-)Heizung/Wasser/Elektro) neu

Unschlagbar: Ihre geldwertende Vorteile im Überblick:

- Hohe Sanierungszuschüsse und günstige Kredite der KfW

Allgemein:

Das Gebäude liegt unmittelbar am Ortszentrum gegenüber dem Rathausplatz und verfügt über zwei Zugangswege. Über den Eingang der Hauptstraße her können Sie zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad (genügend überdachte Stellplätze vor dem Haus) über einen naheliegenden Zebrastreifen das Ortszentrum erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Kirche, Rathausplatz erschließen sich innerhalb der ersten 200 Metern oder in ca. 10 Gehminuten sind Sie am Kindergarten und Grundschule. Die Zufahrt ans Gebäude erfolgt über parallel laufende Biberachstrasse von hinten, welche kurzfristig stark ansteigt, dann abflacht und im Hinterhofbereich mündet. Sie können hier über einen frei- und/oder einen überdachten Stellplatz verfügen.

Vom überdachten Stellplatz gelangen Sie bequem trockenen Fußes ins Treppenhaus im Untergeschoss des Gebäudes. Hier können Sie Ihre Etage über eine $\frac{3}{4}$ -gewendelte, geräumige Treppe oder auch barrierefrei mit einer Aufzugsanlage Ihre Etage erreichen.

Pro Etage stehen zwei 4-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Die barrierefreien Wohnungen besitzen 3 Zimmer, einem Koch-/Wohn-/Essbereich, ein großzügiges Bad (Wanne, bodenebene Dusche, WC, Waschtisch, Anschlüsse Waschmaschine/Trockner), ein zweites WC (mit Waschtisch, WC und bodenebene Dusche), einen Hauswirtschaftsraum sowie zwei Balkone (Erdgeschoss mit Garteninnenhof). Es stehen genügend Stellflächen für Schränke und Garderoben zur Verfügung.

Das 3-Generationenmodell mitten im Ort: Als Besonderheit sind die durchschnittlich 130 qm großen Wohnungen in sich noch einmal räumlich geschlossen. So kann bei einer familiären Nutzung der hinter kleinere Teil von den Kindern ruhig und abgeschlossen genutzt werden. Alternativ können Sie mit wenigen Umbauarbeiten die Wohnung in zwei kleinere Einheiten trennen. Dann verfügt jede der beiden kleinen Wohnungen einen separaten Zugang, eine Küche, Bad, Schlafzimmer und eigenen Balkon. Dieses bietet sich sehr gut für ein Mehrgenerationenmodell (Eltern/Kinder oder Eltern/Großeltern) an.

Architekten- und Ingenieurleistungen

Architekten- und Ingenieurleistungen und Fachplanungen für die in Auftrag zu gebenden Bauleistungen, sowie die Bauleitung, sind im Festpreis enthalten.

Energiestandard

Der erreichte Energie-Standard des Hauses beträgt KfW 55, (45% weniger Heizenergieverbrauch als ein entsprechender Neubau nach ENEC 2016)).

Baukörper

Entsprechend, Bauantrag

Ausführung Neubauanteil

Gründung

Betonstreifenfundamente, Betongüte/Abmessungen entsprechend den statischen Erfordernissen. Bodenplatte Estrichbeton bewehrt gemäß Statik, mit integrierter Fußbodenheizung. Darunter, tragende Perimeterdämmschicht auf verdichtetem Kiesunterbau.

Außenwände

Ziegel mit Innenputz, alternat. Holz-Ständer-Konstruktion aufbauend mit einem Wärme-Dämm-Verbundsystem, Putzfassade.

Fenster

Kunststoff 3-Fachverglasung, weiß, Uw 0,9, entsprechend Planunterlagen, Simsen innen, Multiplex Birke oder Buche, außen Granit anthrazit. Jalousien, auf Wunsch Rollläden (in Abstimmung mit der Bauleitung) grafitfarben, incl. E-Motor

Türen

Holzwerkstoffe, weiß lackiert.

Innenwände

Teilw. Alternat. Holz-Ständer-Konstruktion und Ziegelmauerwerk

Decke über EG, OG1, OG2

Betondecke nach Statik, Trittschall nach DIN

Ausführung Bestandsgebäude

Bodenplatte

Estrichbeton baujahrtypisch

Außenwände

UG, Beton, Kellerfenster Kunststoff, nach Planvorlage, bei außenliegenden Raum min.. 60/60, 2-fach Verglasung, bei Erfordernis Beton-Lichtschaft mit Gitterrost, Maschenweite 30/30 mm.

Wohngeschosse

Die Außenwände werden mit einem ökologischen Wärmedämmsystem (Steinwolle, altern. Zellulose und Holzweichfaserplatten) versehen, Oberfläche verputzt. Alle Fenster Kunststoff weiß, UW 0,9, 3-Fachverglasung. Simsen innen Stein und außen aus Aluminium, Außenjalousien, incl. E-Motor. Türen Holzwerkstoffe, weiß lackiert. Wandfliesen in den Bädern, Duschbereich 2,00 m hoch, ansonsten mindestens 1,20 m hoch bzw. Höhe Vorbauinstallationen samt Ablage. In den Küchen über Arbeitsplatte.

Die fertige lichte Höhe der Stockwerke beträgt 2,30 m, Fußböden Vinyl, Wände tapezierfertig vorbereitet, Decke Gipskarton Q2, ebenfalls streich-/tapezierfertig vorbereitet.

Der Dachstuhl besteht aus einer Pfettenkonstruktion aus Holz, hier wird zwischen den Sparren und flächig darüber eine Dämmung eingebracht. Die Konstruktion wird luft- und winddicht ausgeführt. Einhaltung sommerlicher Wärmeschutz. Die Dachuntersichten werden mit Gipskarton verkleidet, verspachtelt, streich-/tapezierfertig vorbereitet.

Dachdeckung Muldenfalzziegel, inklusive Regenrohre und -rinnen, Titanzink. Balkon Holzkonstruktion, Belag Terrassendielen Kunststoff oder Holz, auf Lagerhölzern, Geländer und Feuertreppe Stahl verzinkt.

Treppenhaus

Innentreppe $\frac{3}{4}$ -gewandelt um einen Aufzugsschacht mit großzügigem Treppenhaus. Weiter werden die Wohnungen barrierefrei über eine Aufzugsanlage vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen

Ausführung Außenbereich

Stellplätze

Ein Carport als hausanschließender überdachter Bereich aus Holzkonstruktion, begrüntem Flachdach. Ein zweiter Stellplatz im Freien gegenüberliegend

Außenanlagen

Betonpflasterplatten in den Zugangsbereichen (bis Eingangstüren und in den Carports), Terrasse Betonplatten in aufgelockertem Läuferverband, Garten, Rasen und Einfriedung immergrüne Hecke (schwarzgrüner Liguster oder Thuja).

Ausführung Technische Anlagen/Gebäudeausstattung

Heizung

Gas-Brennwert-Technik mit Anteil Erneuerbare Energien, Fußbodenheizung in allen Wohngeschossen, Treppenhaus unbeheizt. Abrechnung Bedarfs- und Verbrauchskosten über „Minol“.

Sanitärinstallationen

Abfluss- und Entlüftungsleitungen sowie Fallstränge bestehen aus schallgedämmtem Abwassersystem. Abwasser-Anschlussleitungen aus temperaturbeständigen Kunststoffen. Entlüftungsleitung wird über Dach geführt Wasserleitungen: Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl-Rohrsystem mit Pressverbindungstechnik für die Trinkwasserinstallation nach DIN 1988 mit DVGW-Systemprüfzeichen. Etagenleitungen aus PE -XC Rohr (Sanfix Fosta o.g.w.). Alle Leitungen werden nach DIN isoliert bzw. gedämmt. Die Küchen erhalten Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser und Spülmaschine. Die Anschlüsse werden teilweise im Sockelbereich der Küchenunterschranke geführt. Küchenanschlüsse und Geräte sind vom Erwerber auszuführen.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Badewanne 170 x75 mit Zubehör; Waschtisch 65 x 50 unterfahrbar mit Zubehör; Wand WC, spühandlos mit Zubehör, Duschelement max. 2cm mit Duschkabine Glas, Sonderanfertigung; Armaturen Aufputz, in der Dusche mit Thermostat; ohne Mobilar

Lüftung

Dezentrale Wohnungslüftung mit Einzelraumregelung. Auslegung nach Norm-Luftwechselrate, min. 80% Wärmerückgewinnungsgrad. Druckdifferenzmessung (BlowerDoor) enthalten.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation entspricht den VDE EVU u. DIN Vorschriften. Sie beginnt ab Hausanschlusskasten (Hauptsicherung). Der Hauptzählerkasten wird Aufputz installiert nach Angaben des Fachingenieurs. In sicherheitsrelevanten Bereichsinstallationen, wie z.B. Bad, ist ein Fehler-Stromschutzschalter vorgesehen. In den ausgewiesenen Wohnräumen wird die Elektroinstallation „Unterputz“ verlegt. Die Flächen-Schalter und Steckdosen werden in weißem Farbton ausgeführt. (Hersteller Jung o. g. w.).

- Wohnräume: Genaue Lage der Schalter-, Steckdosen- und Lichtauslässe werden, wenn gewünscht, individuell vor Baubeginn festgelegt.
- Kellergeschoss: Jeder massive Kellerraum erhält eine Brennstelle einschließlich Schiffsarmatur mit Ausschalter und Steckdose als Aufputzinstallation.
- Technik- bzw. Hausanschluss-Bereich: 1 Deckenleuchte sowie 1 Ausschaltung, 1 Waschmaschinenanschluss und die erforderlichen Steckdosen bzw. Kraftstromanschlüsse nach Angabe des Fachingenieurs für die Haustechnik-Grundausstattung.
- Treppenhaus und Flur im UG: 1 Decken- oder Wandbrennstelle mit Bewegungsmelder.
- Wohnzimmerbereich: Antennenanschluss, Internetanschluss, 4 Steckdosen, 2 Deckenbrennstellen mit Serienschaltung. Telefonanschluss, Türöffner/Sprechanlage.
- Esszimmerbereich 4 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter.
- Küchenbereich: 4 Steckdosen über der Arbeitsplatte, 2 Decken- oder Wandbrennstellen, 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine, Herdanschlussdose, Dunstabzugshaube u. Kühlschrank.
- Treppenbereich: 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschalter je Geschoss.
- Flure: 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter. Telefonanschluss, Türöffner/Sprechanlage.
- WC: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter.
- Bad: 2 Steckdosen. 1 Deckenbrennstelle, 1 Lichtauslass für Spiegelschrank.
- Terrasse: 1 Steckdose, 1 Lichtauslass mit Schalter.
- Schlafzimmer: 3 Steckdosen. 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter.
- Zugangsbereich/Carports: Wandbrennstellen mit Bewegungsmelder auf den Wegen zum Gebäude, je Carport 1 Steckdose, eine Deckenbrennstelle mit Ausschalter.

Allgemein

Sie erwerben eine Immobilie nach Art und Umfang entsprechend der Beschreibung gemäß den vorgenannten Punkten. Nebenkosten Notar und Grunderwerb.

Beginn/Fertigstellung

Nach Verkauf von 50% der Einheiten. Fertigstellung 24 Monate nach Verkauf der 50% der Einheiten. Fertigstellungstermin/Verzögerungen werden rechtzeitig angezeigt.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag und die gesamte Abwicklung wird über das Notariat Biberach, Herr Frey vorbereitet und durchgeführt. Gegenstand des Vertrages ist der Erwerb der jeweiligen Eigentumsanteile in Verbindung der Erweiterung mit Kernsanierung des Gebäudes, sowie optional die herausnehmbare Eigenleistungen, bzw. zu buchbare Erweiterungen.

Öffnungsklausel

Der Bauträger behält sich vor, während der Bauphase planerische, technische oder aufteilungsrechtliche Änderungen vorzunehmen zu dürfen, solange diese ausdrücklich und begründbar zu besseren Lösungen oder der Notwendigkeit dienen.

Änderungswünsche der einzelnen Wohnungszuschnitte sind möglich, sofern diese aus technischer Sicht problemlos umsetzbar sind. Bitte kontaktieren Sie uns bei Bedarf, Prüfung/Umsetzung vorbehalten.



Ihr Ansprechpartner:

Wolfgang Pohrisch
Geschäftsführer

Mobilfunk: 0171 - 5332039
EMail: immo@revita-bau.de

RE VITA BAU
Sanierungs- und Bauleistungen

ReVita Bau GmbH
Schützenstraße 25
88348 Bad Saulgau

Telefon: 07581 - 5290090
Telefax: 07581 - 5290099
EMail: info@revita-bau.de
Web: www.revita-bau.de