



HELU Wohnbau und Immobilien GmbH · Hauptstr. 21 b · 86853 Langerringen
Telefon +49 (0) 8232 8085095 · info@helu-wohnbau.de

www.helu-wohnbau.de

Hinter den Gärten

MEHRFAMILIENHAUS
OFFINGEN



„WENN DAS GLÜCK AUF EINEN WARTET,
KOMMT MAN GERNE NACH HAUSE.

Hier beginnt unser Wochenende mit
einem Frühstück im Grünen.
So soll es sein. So soll es bleiben.



Markt

OFFINGEN

Offingen – ein junger Markt mit vielen Möglichkeiten im Landkreis Günzburg. In der lebens- und lebenswerten Marktgemeinde im Mindeltal fühlen sich Familien rundum wohl. Denn wo naturnahes Wohnen auf ausgezeichnete Versorgung und moderne Ideen trifft, steht dem jungen Familienglück nichts im Weg.

Mit einem ausgiebigen Frühstück auf dem Balkon beginnt Euer Wochenende im schönen Offingen im Donauried an den Ufern von Donau und Mindel. In dieser Gemeinde ist Gemeinschaftsgefühl garantiert. Ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot macht die Gemeinde mit ca. 4.300 Einwohnern zu einem echten Wohlfühlort. Die lebendige Vereinslandschaft und der idyllische Donauradwanderweg schaffen ein großartiges Freizeitangebot. Hier könnt Ihr eine der schönsten Flusslandschaften Europas genießen und an der einzigartigen Radlertankstelle Offingen Energie tanken. Das Legoland in unmittelbarer Nähe lässt nicht nur Kinderherzen höher schlagen, sondern verspricht einzigartige Erlebnisse für Groß und Klein.

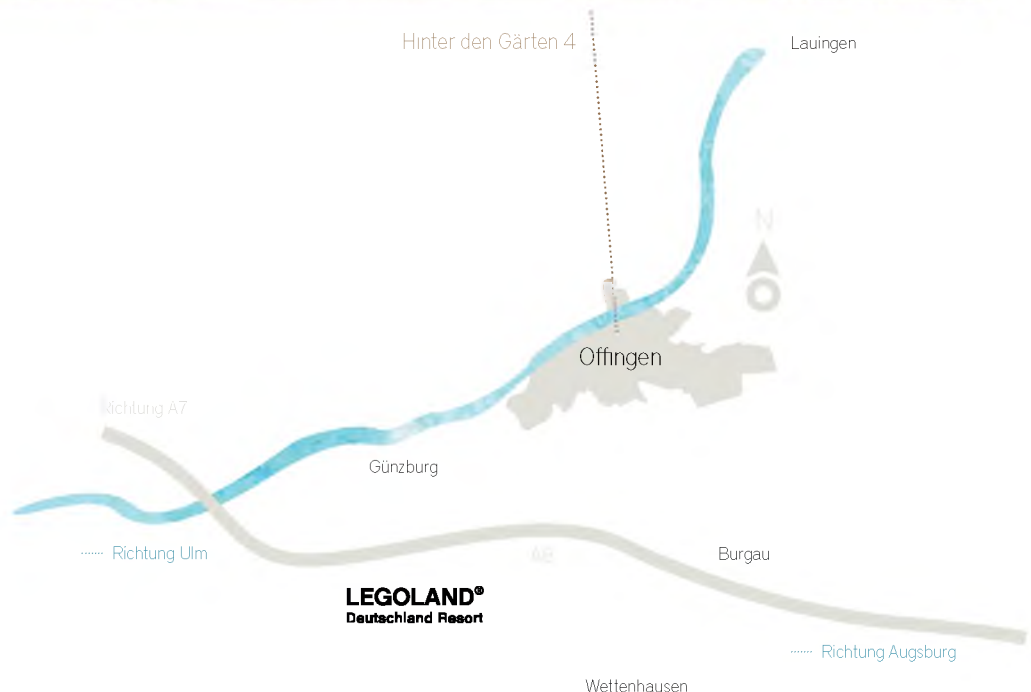
Findet Euer persönliches Glück in Offingen.





Offingen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur: Im Ort befinden sich zwei Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Umgebung in Günzburg, Burgau, Wettenhausen und Lauingen. Ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten (Einzelhandel, zwei Bäckereien, eine Metzgerei und drei Lebensmittelmärkte) sowie Allgemein- und Zahnärzte runden das sehr gute Gesamtangebot der Gemeinde Offingen ab.

Das Nahverkehrsangebot ist hervorragend. Dank des Anschlusspunkts Bahnhof Offingen bietet sich stündlich die Möglichkeit, nach Ulm und Augsburg zu fahren. Über die Zufahrt Burgau (8 km) ist auch die A8 Stuttgart-München sowie die A7 in wenigen Minuten zu erreichen. Vorzeigefähig ist auch das Radwegnetz entlang der Kreis- und Staatsstraßen.



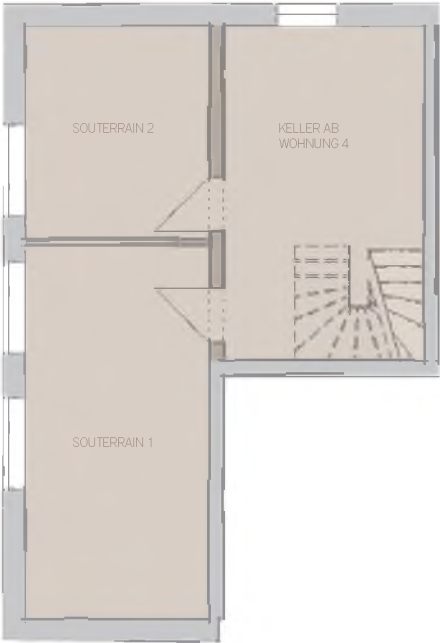
HINTER DEN GÄRTEN 4



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 4	
Erdgeschoss	
Diele	10,32 m²
WC	2,25 m²
Bad	7,97 m²
Kind	10,19 m²
Schlafen	14,15 m²
Kochen/Wohnen/Essen	42,55 m²
Terrasse	15,71 m²
Souterrain 1	18,57 m²
Souterrain 2	10,58 m²
Gesamt	132,30 m²
Keller AB	16,11 m²



WOHNUNG 3	
Erdgeschoss	
Diele	6,44 m²
AB	3,00 m²
Bad	6,83 m²
Schlafen	12,24 m²
Kochen/Wohnen/Essen	16,93 m²
Terrasse	14,21 m²
Souterrain	17,71 m²
Gesamt	77,37 m²



WOHNUNG 2	
Erdgeschoss	
Diele	6,44 m²
AB	3,00 m²
Bad	6,41 m²
Schlafen	12,24 m²
Kochen/Wohnen/Essen	16,94 m²
Terrasse	14,21 m²
Souterrain	17,71 m²
Gesamt	76,95 m²



WOHNUNG 1	
Erdgeschoss	
Diele	7,93 m²
WC	2,00 m²
Bad	7,67 m²
Kind	10,19 m²
Schlafen	14,15 m²
Kochen/Wohnen/Essen	42,55 m²
Terrasse	15,71 m²
Souterrain 1	18,57 m²
Souterrain 2	10,58 m²
Gesamt	129,36 m²
Keller AB	16,30 m²

OBERGESCHOSS



WOHNUNG 8
Obergeschoss

Diele	4,91 m ²
WC	2,25 m ²
Bad	8,03 m ²
Kind	9,88 m ²
Schlafen	14,03 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	51,66 m ²
Balkon	8,57 m ²
Gesamt	99,32 m²
Keller	7,18 m ²

WOHNUNG 7
Obergeschoss

Diele	6,63 m ²
AB	2,81 m ²
Bad	6,83 m ²
Schlafen	11,95 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	20,23 m ²
Balkon	2,65 m ²
Gesamt	51,10 m²
Keller	7,07 m ²

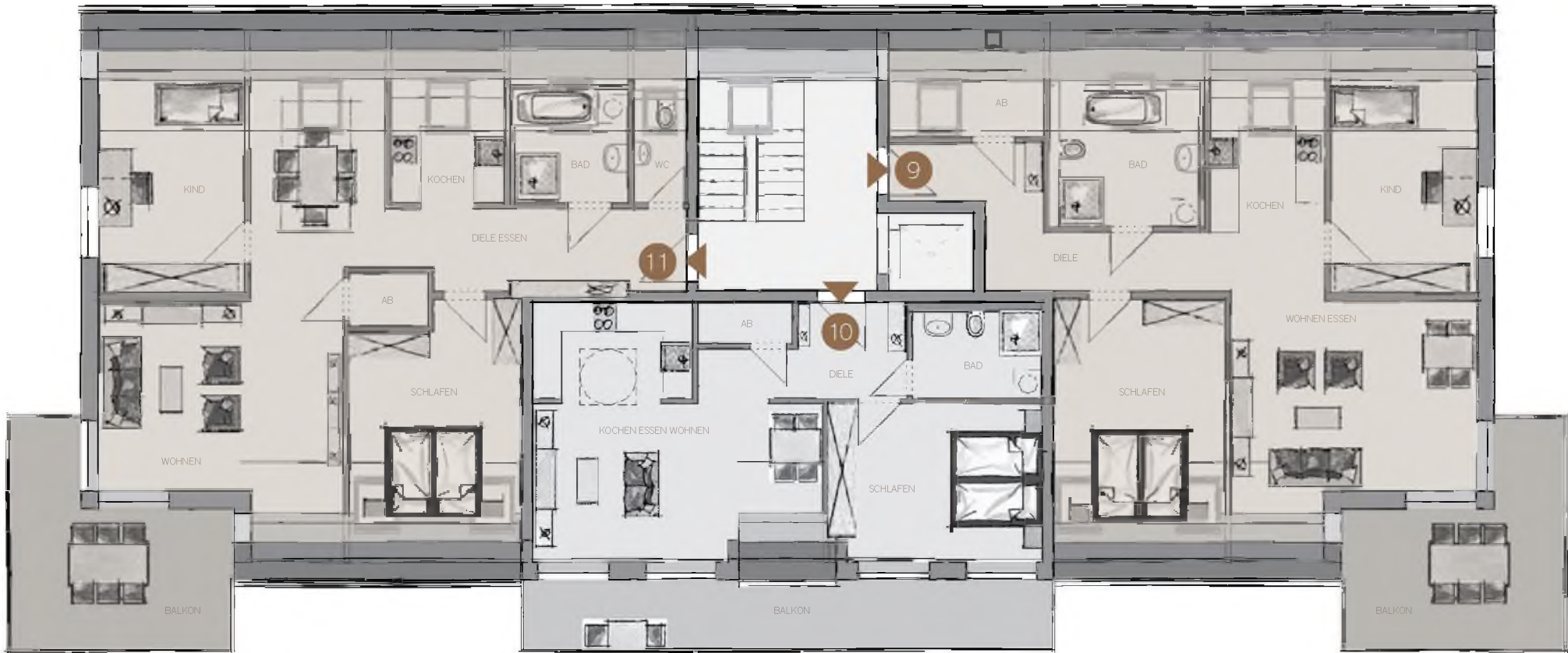


WOHNUNG 6
Obergeschoss

Diele	6,63 m ²
AB	2,81 m ²
Bad	6,41 m ²
Schlafen	11,95 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	20,24 m ²
Balkon	2,63 m ²
Gesamt	50,66 m²
Keller	7,07 m ²

WOHNUNG 5
Obergeschoss

Diele	7,93 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	7,33 m ²
Kind	10,19 m ²
Schlafen	14,04 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	46,19 m ²
Balkon	8,34 m ²
Gesamt	96,02 m²
Keller	7,19 m ²



WOHNUNG
Dachgeschoss

11

Diele/Essen	26,47 m ²
WC	2,47 m ²
AB	1,87 m ²
Bad	5,76 m ²
Kind	17,16 m ²
Schlafen	19,16 m ²
Kochen	8,90 m ²
Wohnen	24,39 m ²
Balkon	8,57 m ²
Gesamt	114,74 m²
Keller	11,94 m ²

WOHNUNG
Dachgeschoss

10

Diele	7,08 m ²
AB	1,75 m ²
Bad	5,61 m ²
Schlafen	15,24 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	27,84 m ²
Balkon	8,42 m ²
Gesamt	65,95 m²
Keller	11,94 m ²

WOHNUNG
Dachgeschoss

9

Diele	14,35 m ²
Bad	12,82 m ²
Kochen	10,34 m ²
AB	7,30 m ²
Kind	17,15 m ²
Schlafen	20,37 m ²
Wohnen/Essen	24,38 m ²
Balkon	8,62 m ²
Gesamt	115,33 m²
Keller	11,19 m ²



BAUBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE: HINTER DEN GÄRTEN 4 · OFFINGEN

Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen, davon 4 Gartenwohnungen und 7 Wohnungen mit Balkon. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Auf dem Grundstück werden 11 Carports und 6 Stellplätze mit befestigter Zufahrt entstehen.

Erschließung: Im Kaufpreis sind die Kosten für die erstmalige Erschließung der Wohnanlage mit Kanal, Wasser, Telefon und Strom sowie die Gemeinschaftszufahrt zu den Carports und Stellplätze enthalten.

1. ROHBAU

Erdarbeiten: Der Baugrund besteht aus tragfähigem Unterboden. Baugrubenaushub nach Baukörper u. Vorschriften, Wiederverfüllung des Arbeitsraumes und verdichten, Humus verteilen und Grobplanie herstellen.

Beton- und Maurerarbeiten: Die Beton- und Mauerwerksgüten, sowie deren Abmessungen und Bewehrungen, werden nach statischen Erfordernissen, sowie den entsprechenden DIN- und EnEV-Vorgaben ausgeführt.

Entwässerung: Abwasserbeseitigung mit Kunststoffrohren in den örtlichen Straßenkanal. Regenwasserbeseitigung mit Kunststoffrohren. Das Regenwasser wird entweder versickert oder in den örtlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Abwasserleitungen im Gebäude mit Kunststoffrohren in schalldämmender Ausführung mit Revisionsöffnungen.

Fundamente: Unter den Kellerräumen Stahlbeton-Bodenplatte, Stärke nach statischen Erfordernissen einschl. eingelegtem Fundamenterder.

Kellergeschoss: Außenwände in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Auf die Kelleraußenwand wird eine Perimeterdämmung gemäß EnEV-Berechnung aufgebracht. Dichtanschluss der Bodenplatte an aufgehenden Außenwänden durch Fugenbänder, wasserundurchlässige Ausführung. Tragende Innenwände und Treppenhauswände in Stahlbeton, Ziegel- oder Kalksandstein-Mauerwerk. Nichttragende Innenwände als Ziegelmauerwerk. Mauerwerkdecke als Stahlbetonmassivdecke mit Filigran-Fertigteilplatten und Aufbeton. Aufzugschachtwände in Stahlbeton.

Erd- u. Obergeschoss: Außenwände als Ziegelmauerwerk, 36,5 cm stark, die tragenden Innenwände und Wohnungstrennwände in Ziegel- oder Kalksandstein-Mauerwerk 17,5/24 cm stark, nach statischen Erfordernissen. Nichttragende Zwischenwände als Gipskarton-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt oder Ziegelmauerwerk. Vorwandinstallationen in den Wohnungen mit Gipskarton-Platten verkleidet oder abgemauert. Geschossdecken als Stahlbetonmassivdecke (Filigran-Fertigteilplatten und Aufbeton).

Spenglerarbeiten: Sämtliche Spenglerarbeiten in Titanzink-Blech, Edelstahl verzinkt (Uginox) oder Aluminium lackiert.

Zimmererarbeiten: Dachkonstruktion als geneigtes Satteldach, in Nadelholz KVH Nsi (technisch getrocknetes, festigkeitssortiertes Vollholzprodukt) nach statischen Erfordernissen. Dämmung zwischen den Sparren mit Mineralwolle gemäß EnEV-Vorgaben. Raumseitige Gipskartonverkleidung.

Dachdeckerarbeiten: Eindeckung mit Betondachsteinen in Farbe anthrazit auf Konter- und Dachlatung. First- und Gratabdeckung in Trockenverlegung. Die Gauben werden verblecht.

Außenputz: Der Außenputz besteht aus einem Grundputz mit mineralischen Zuschlägen sowie einem Oberputz in Scheibenputzstruktur der Stärke von 2 – 3mm. An den erforderlichen Stellen (z.B. Deckenrand, Rolladenkästen) wird im Fassadenbereich eine Gewebespacktelung eingearbeitet. Bis 30 cm Höhe wird am gesamten Haus außen ein Sockelputz zum Schutz gegen Feuchtigkeit aus dem Boden und Spritzwasser angebracht. Der Sockelputz erhält eine Abdichtung bis 5 cm über Oberkante geplantes Gelände.

2. BAUTENSCHUTZ

Schallschutz: Wohnungstrenn- und Treppenhauswände als Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk, 20 – 24 cm stark, mit erhöhter Rohdichte nach DIN 4109. Erhöhter Schallschutz nach Beiblatt 2. Auf den Geschossdecken schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung.

Wärmedämmung: Gemäß EnEV 2016

3. HAUSTECHNIK

Heizungsanlage: Spitzenlastkessel als Gasbrennwertgerät. Gasbetriebenes BHKW (Kraftwärmekopplung) für die Wärme- und Allgemeinstromversorgung.

Haustechnik: Haustechnische Installationen: Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärtechnik 35 dB(A

Fußbodenheizung mit mehreren Heizkreisen, Verteilerkasten und Ventilsteuerung über Raumthermostate, entsprechend der Heizungsverordnung. Beheizt werden alle Wohnräume, Aufenthaltsräume, Küchen und Bäder. Die Heizungs- und Warmwasserleitungen werden gegen Wärmeverlust isoliert. Miet-Wärmemengenzähler und getrennte Miet-Wassermähler in jeder Wohnung. Im Bad wird ein Handtuch-Heizkörper montiert.

Sanitär-Installation: Abwasserleitungen in schallgedämmten Kunststoffrohren, Warm- und Kaltwasserleitungen in Metallverbundrohren. Im Keller als Aufputzleitungen. Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner in jeder Wohnung.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände und Armaturen:

Badewanne (Whg. 1, 4, 5, 8, 9, 11): Eingeflieste Acrylbadewanne (Größe 170 x 75 cm) mit verchromter Armatur als Einhand-Badebatterie inkl. Wannenset

Duschanlage: Geflieste Dusche mit Ablaufrinne aus Metall. Duschsystem Ideal rain (Aufputz) mit 200 mm Regendusche und Handbrause

Waschtisch: Waschtisch Connect AIR 600 mm breit in Weiß. Einhand-Waschtischbatterie TESI verchromt

WC-Anlage: IS Wand-TWC Connect AIR mit WC Sitz und Abdeckplatte Sigma 30

Waschtisch (gemäß Planung): Connect AIR 400 mm breit in Weiß, Einhand-Waschtischbatterie TESI verchromt

Badheizkörper: Badheizkörper exklusiv 1800 x 60 mm weiß

Elektroinstallation: Die Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften und auf Grundlage der Ausführungspläne.

Wohnungsinstallation: Leitungsverlegung unter Putz. Unterverteilung in der Diele unter Putz mit Einbauprodukten. Schalter und Steckdosen ohne Leuchtmittel. (Hersteller Busch-Jäger oder Gira).

Hauseingang: Ein Wandauslass für Beleuchtung mit Schalter

Küche: Jeweils eine Anschlussdose für den Elektroherd, die Dunstabzugshaube, die Geschirrspülmaschine und den Kühlschrank.

Bad: Anschluss für Waschmaschine + Trockner

Terrasse/Balkon: Eine schaltbare Steckdose und ein Wandauslass mit Schalter

Antenne und Telefon: Die laufenden Gebühren für Antennen- und Telefonanschluss müssen von den Wohnungseigentümern getragen werden.

Klingel-/Sprechanlage: Kombinierte Klingel-Gegensprechanlage mit Türöffner und Kamera von der Diele zur Haustüre. Klingel an der Wohnungseingangstüre. Eine Montage eines Monitors an der Wohnungseingangstür ist als Sonderwunsch jederzeit möglich.

Gemeinschaftsräume: Bewegungsmelder oder Schalter mit Decken-/Wandauslass und Beleuchtungskörper in allen Gemeinschaftsbereichen.

Räume gemäß Planung	Steckdosen	Deckenauslässe	Schalter	Bewegungsmelder	Wandauslass	Antenne	Netzwerk zweifach	Rauchmelder
Flur	1	2		1				1
Küche	6	1	1					
Essen	2	1	1					
Wohnen	2	1	1			1	1	
Gäste-WC	1		1		1			
Schlafen	4	1	1			1		1
Kind	4	1	1					1
Bad	3	1	2		1			
Abstellraum	1	1	1					
Keller	1	1	1					

Lüftung: Einbau von Abluftventilatoren für den Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6 in Küche u. Bad. Die Zuluft erfolgt über Fenstermembranen.

4. AUSBAU

Innenputz: Innenputz in den Wohngeschossen als Kalk-Gipsputz gefilzt, in Keller + Bädern mit Kalk-Zementputz.

Fenster: Sämtliche Fenster bzw. Fenster-Türkombinationen gem. EnEV-Vorgaben. Mehrkammer-Kunststoffprofile Farbe: außen grau, innen weiß und 3-fach Isolierverglasung, umlaufende Dichtungen und Verriegelung. Die Fenster in den Wohngeschossen werden mit einem verdeckten Dreh-Kippbeschlag ausgeführt.

Rolladenarbeiten: Kunststoff-Rolladenpanzer mit Lüftungsschlitzen, Rolladen-Sturzkästen an allen Fenstern im EG, OG und dem DG, nicht vor untergeordneten Räumen und im Treppenhaus. Elektrische Bedienung über Auf- und Ab-Taster an den Fenstern.

Dachflächenfenster: Marken-Dachflächenfenster mit 2-fach-Isolierverglasung. Für die Verschattung wird ein Außenrollo (Screen) aus kunststoffbeschichtetem Glasfasergewebe verwendet.

Außensimse: Aluminium-Fensterbleche, beschichtet

Natursteinarbeiten: Natursteinsimse innen bei allen gemauerten Brüstungen.

Fliesenarbeiten: Sämtliche Böden in Bädern und Toiletten erhalten Bodenfliesen inkl. Sockel. Die Bekleidung der Wandflächen erfolgt mit Wandfliesen im Spritzwasserbereich bis zu einer Höhe von 1,20 m. Dachschrägen sind hiervon ausgenommen. Der Nassbereich der Duschen ist deckenhoch gefliest. Als zusätzlichen Schutz tragen wir im Spritzwasserbereich bei Badewanne bzw. Dusche vor dem Fliesen eine Flüssigabdichtung auf. Die zu verarbeitenden Fliesen haben eine Kantenlänge von 30 x 60 cm und sind bis zu einem Materialpreis von 30,- € pro m² (inkl. MwSt.) vorgesehen. Werden kleinere oder größere Fliesen ausgesucht bzw. Dekore, Bordüren oder Sonderverlegungen (z.B. diagonal) gewünscht, so können zusätzliche Kosten entstehen, die vom Bauherrn zu tragen sind. Bei anderen Größen sind Verlegemehrkosten einzukalkulieren. Die Anschlussfugen zwischen Wand und Boden werden elastisch versiegelt und unterliegen als Wartungsfugen nicht der Gewährleistung.

Bodenbeläge:

Unterböden im KG: Zement-Glattestrich ca. 45 mm mit Bodenanstrich.

Unterböden in Wohnräumen: Schwimmender Heizestrich, ca. 65 mm Estrichstärke auf Dämmplatten, Trittschalldämmung.

Oberflächenbeläge in Wohngeschossen:

Bad und WC: Keramische Bodenfliesen nach Bauträgemuster. In Bad und WC farblich auf Wandfliesen abgestimmt. Brutto-Materialwert der Fliesen 30,- € pro m².

Küche, Diele und alle anderen Wohnräume erhalten einen Eiche Parkett-Belag, der schwimmend verlegt wird. Brutto-Materialwert des Parketts 30,- € pro m².

Balkone: Beton-Massivplatte mit fertiger Betonoberfläche.

Im Treppenhaus-Flur werden Fliesen verlegt. Die Trittstufen der Treppen erhalten einen Fliesen- oder Natursteinbelag.

Türen: Wohnungseingangstüren: Aus weißem/grauem Mehrkammer-Kunststoff gefertigt, mit Zylinderschloss und Außengriff aus Edelstahl. Innentüren als weiß laminierte Röhrenspantürlätter mit Holzumfassungszarge und 3-seitig umlaufender Dichtung. Alle Beschläge in Leichtmetall. Räume ohne Fenster erhalten ein Lüftungsgitter in der Türe. Sanitärräume erhalten eine WC-Schliessung mit drehbarem Riegel.

Hauseingangstüre: Aus Leichtmetall Farbe außen grau, innen weiß mit Glasausschnitt und Zylinder-schloss.

Schlosserarbeiten: Die Treppengeländer werden in lackiertem Flachstahl mit Handlauf gefertigt. Absturzsicherungen und Balkongeländer werden als Stahlgeländer, verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt.

Kellerabteile: Metall-Lamellen-Trennwände mit Metall-Türen zum System passend.

Aufzug: Personenaufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss in barrierefreier Ausführung.

Malerarbeiten:

Außen: Farbgestaltung nach Gesamtkonzept

Keller: Decken und Wände werden in weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Treppenhaus + Wohnungen: Alle Wände in den Wohnräumen (nicht bei gefliesten Wänden), mit weißer Mineralfarbe. Betondecken (Filigrandecken) werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Fugenschnitte, die im Putz an rissgefährdeten Stellen eingearbeitet und mit elastischem Material gefüllt sind, bleiben im fertigen Zustand sichtbar und stellen keinen Mangel dar.

5. AUSSENANLAGEN:

Terrassen und Zuwegungen: Betonsteinpflaster auf Splittbett/Kiesunterbau.

Grünflächen: Die Gartenfläche wird mit Humus aufgeschüttet, planiert, mit Rasen angesät und teilweise bepflanzt.

Zuwegungen: Betonsteinpflaster – Höhenunterschiede werden abgeböscht oder mit Winkelstützwänden versehen.

Briefkastenanlage: Gemeinschaftsanlage mit entsprechender Anzahl abschließbarer Briefkästen.

Baureinigung: Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

6. SONSTIGES:

Änderungen gegenüber dieser Baubeschreibung und Abweichungen zwischen Eingabe- und Arbeitsplänen, sofern diese durch baurechtliche Auflagen erforderlich oder technisch zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten. Bei Differenzen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend. Sonderwünsche in Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen wie z.B. andere Art der Innentüren, andere Fliesenbeläge, Bodenbeläge, Anstriche, Sanitäre Einrichtungen, zusätzliche elektrische Installationen usw. sind möglich, auch Architektenleistungen, verursachen möglicherweise einen Aufpreis. Änderungen sind rechtzeitig dem Bauträger schriftlich mitzuteilen.

Gewährleistung: Es gelten die gesetzlichen, im Kaufvertrag vereinbarten Regelungen.

Gewährleistungsausschluss:

- A. Bauholz ist ein natürlicher, gewachsener Baustoff. Er kann Schwinden, Längsrisse, Farb- und Maserungsunterschiede aufweisen, die jedoch keinen Grund zur Beanstandung darstellen.
- B. Elastisch verfüllte Fugen unterliegen ständiger Wasserbelastung, chemischer Beanspruchung und aggressiven Reinigungsverfahren, was dazu führt, dass feuchtigkeitsbeanspruchte Fugen gepflegt und gewartet werden müssen. Sie gelten daher, wie sämtlichen andere im Haus befindliche Fugen, als Wartungsfugen mit eingeschränkter Gewährleistung. Ihr Zustand muss in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und der Dichtstoff ggf. erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden.
- C. Risse zwischen Mauerwerk und Dachflächen (Verkleidung der Dachuntersicht) haben ihren Ursprung in der unterschiedlichen Materialausdehnung (Holz/Stein). Risse bis zu einer Breite von 0,3 mm stellen keinen Mangel dar.
- D. Für Setzungen im Bereich der Außenanlagen kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Angebotsvorbehalt: Alle Angaben dieses Projektes wurden mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind teilweise nicht maßstabsgetreu. Die gezeichnete Möblierung dient lediglich dazu, Raumverhältnisse und Stellflächen anschaulich zu machen. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann aufgrund von eventuellen Druck- oder Schreibfehlern nicht gegeben werden. Das Exposé wurde vor der endgültigen Baugenehmigung erstellt. Änderungen aufgrund von Bauvorschriften, die von der Genehmigungsbehörde noch vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden.

Bauherr:

HELLU Wohnbau und Immobilien GmbH

Hauptstraße 21b · 86853 Langerringen