

Exposé

# ZUM BURGSTALL 32

Horbach

92637 Weiden



**HK Projektbau**

12 energieeffiziente  
Wohnungen entstehen im  
idyllisch gelegenen  
Baugebiet Horbach.



# NEUBAU

12 Wohneinheiten zu 73 m<sup>2</sup> oder 99 m<sup>2</sup>  
mit Tiefgarage in Weiden, Zum Burgstall 32  
Realisierung in energieeffizenter Bauweise KfW 40 EE QNG-PLUS

Erdige, ruhige Farbtöne sorgen  
sofort für ein Gefühl der  
Gemütlichkeit.



# ANSICHTGARTEN

Idyllische Gärten vereinen die zeitlose  
Architektur mit der Nähe zur Natur.

Das Gebäude schafft eine einmalige Kombination aus Natur und urbanem Stadtleben.



GUTE GRÜNDE

Wohnen in der Stadt. Wohnen in der Natur.  
Wohnen im eigenen ZUHAUSE.

# **1STÄDTISCH 2AM WALDRAND**

Grün und doch urban.  
Gut, beides zu haben!



Die perfekte Lage macht es möglich. Eine PV-Anlage sorgt zudem für nachhaltige Energiegewinnung. Alles eingebettet in die umgebende Natur.

Energieeffizient dank KfW 40 EE QNG-PLUS

# GRUND RISS 99

Echtholzparkett,  
3-fach-Verglasung,  
elektrische Rollläden,  
Fußbodenheizung;

Nur einige technische Merkmale der Wohnungen.

Grundriss der Wohnungen – Variante 1



Wohnung Variante 1 (6x)

Wohnfläche Gesamt: **99,98 m<sup>2</sup>**

Energieeffizient dank KfW 40 EE QNG-PLUS

# GRUNDRISS 73

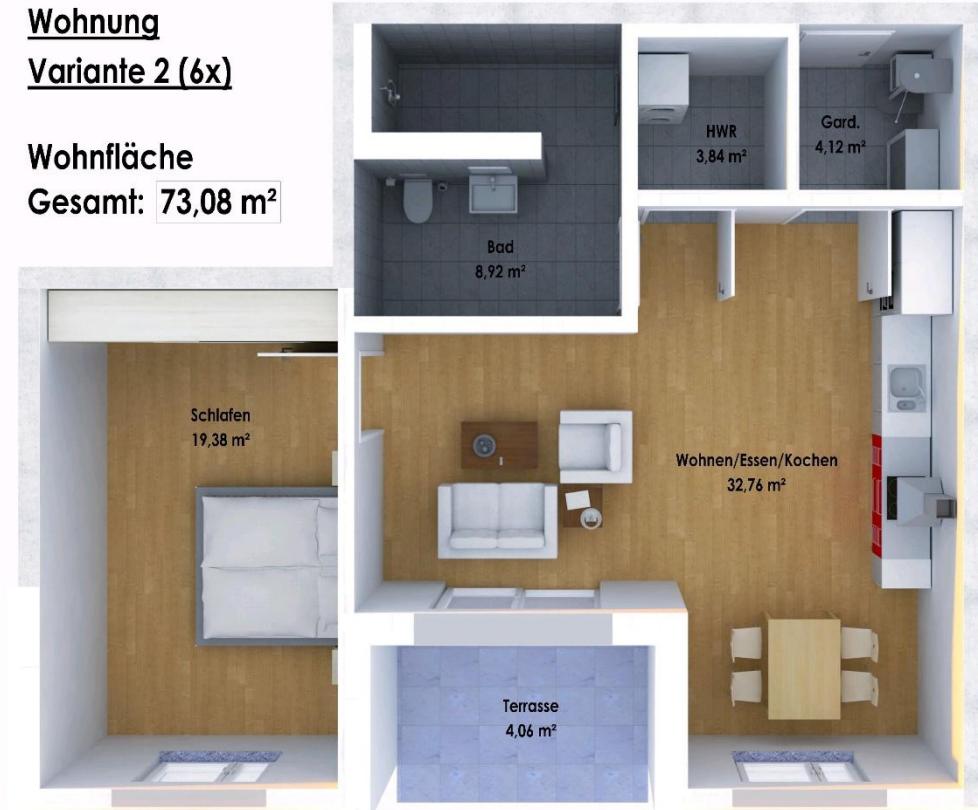
Echtholzparkett,  
3-fach-Verglasung,  
elektrische Rollläden,  
Fußbodenheizung;

Nur einige technische Merkmale der Wohnungen.

Grundriss der Wohnungen – Variante 2

Wohnung  
Variante 2 (6x)

Wohnfläche  
Gesamt: 73,08 m<sup>2</sup>



Das Bauvorhaben wird entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen DIN-Normen zum Zeitpunkt der Baueingabe sowie den statischen, brandschutztechnischen, schalltechnischen und energetischen (KfW 40 EE QNG-PLUS) Erfordernissen erstellt.

## 1 Bauwerk – Rohbau

### 1.1 Erdarbeiten

Abtrag des Mutterbodens, gesamter Baugrubenaushub einschließlich Arbeitsräume, Wiedereinfüllen der Arbeitsräume und lagenweises Verdichten. Der vorhandene Humus wird im Bereich der Pflanzflächen fein verteilt, überschüssiges Material wird abgefahren und entsorgt.

### 1.2 Kellergeschoss/Tiefgarage

Außenwände und tragende bzw. nichttragende massive Innenwände aus Beton (soweit erforderlich wärmegedämmt) nach statischer Festlegung. Die Lichtschächte bzw. Lüftungsschächte mit verzinktem Gitterrost inklusive Abhebesicherung. Die Kellerfenster in Kunststoff-weiß mit Isolierglas. Die Bodenplatte im Bereich der Tiefgarage wird mit einem Gefälle und Verdunstungsrinne ausgeführt. Die Oberfläche erhält eine OS11b-Beschichtung in der TG bzw. OS10-Beschichtung im Bereich Verdunstungsrinne, KFZ-Aufzug und Zufahrt. Die Kellerdecke wird als Stahlbetonmassivdecke entsprechend den statischen Berechnungen erstellt.

### 1.3 Erd-, 1. OG und 2. OG

Die Umfassungswände in massivem Mauerwerk. Die Innenwände werden in massivem Mauerwerk, Trockenbau bzw. Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen erstellt. Die Geschossdecken als Stahlbetonmassivdecken.

### 1.4 Dach

Die oberste Geschossdecke wird wärmegedämmt (Gefälledämmung nach technischer Erfordernis) und mit Dachdichtungsbahn abgedichtet.

Extensive Dachbegrünung mit Kiesstreifen, nicht unter der PV-Anlage.

Sämtliche Spenglerarbeiten – Rinnenkästen, Fallrohre – werden in Alu-Kupferbraun ausgeführt.

### 1.5 Treppenhaus

In die Geschosse führt eine trittschallgedämmte Stahlbetontreppe. Der Treppenbelag erfolgt in Naturstein. Das mitlaufende Geländer wird als Rundrohrhandlauf ausgeführt.

### 1.6 Aufzug

Es kommt ein 4-Personen-Aufzug Typ ISI2040 der Fa. Schmidt und Sohn mit 4 Haltestellen oder gleichwertig zur Ausführung. Aufzugskabine ca. 1100 × 1400 mm, Kabinetür ca. 900 × 2100 mm.

Es kommt ein Autoaufzug Typ Pegasos mit Stahlportal der Fa. Lödige Industries mit 2 Haltestellen gegenüber zur Ausführung. Aufzugskabine ca. 2850 × 5800 × 2100 mm. Torgröße ca. 2800 × 2100 mm.

### 1.7 Balkone

Die Balkone im 1. OG und 2. OG werden als Stahlbetonbalkone thermisch getrennt bzw. wärmegedämmt ausgeführt. Die Ober- und Unterseiten werden schalungsglatt hergestellt. Die Stirn- und Unterseiten werden mit Außenwandfarbe gestrichen. Die Balkongeländer in ansprechender Gestaltung durch Festlegung des Verkäufers. Die Entwässerung der Balkonoberseite erfolgt über außenliegende Entwässerungsleitungen mit sichtbaren Fallrohren aus Alu-Kupferbraun.

## 2 Bauwerk – Ausbau

### 2.1 Innenputz

Sämtliche gemauerten Wände werden mit einlagigem Maschinenglattputz versehen (Q2).

### 2.2 Außenputz

Das Außenmauerwerk erhält einen Vollwärmeschutz nach EnEV.

### 2.3 Estrich

Schwimmender Estrich in allen Räumen (EG, 1. OG und 2. OG) inkl. Trittschall- und Wärmedämmung. Installationsleitungen für Strom, Wasser, Heizung und Telefon werden teilweise auf dem Rohfußboden in der Dämmung verlegt.

## 2.4 Fliesenarbeiten und Bodenbeläge

Bad/WC, DU/WC: Boden- und Wandfliesen nach Raumkonzept, Verfugung hellgrau, gefliest Duschen in allen Wohnungen.

Speise, Diele/Garderobe, HWR: Bodenfliesen mit Fliesensockel. Wert der Fliesen wie bereits angegeben.

Schlafen, Kind, Wohnen/Essen/Kochen: Hier wird ein 2-Schicht-Fertigparkett auf Estrich schwimmend verlegt.

Die Fliesen und Bodenbeläge können bei uns im Hause bemustert werden. Wert der Fliesen 40,- €/m<sup>2</sup>.

Sonderwünsche bei der Materialauswahl sowie Bordüren, Dekore und Diagonalverlegung können direkt mit dem ausführenden Handwerker vereinbart und abgerechnet werden.

## 2.5 Sanitär-Rohinstallation

Komplette Installation ab Wasseruhr. Warm- und Kaltwasserrohre in Kunststoff und/oder Edelstahl. Bei den EG-Wohnungen im Bereich der Terrassen wird je ein frostfreier Gartenwasseranschluss installiert. Der Wasserverbrauch (Kalt- und Warmwasser) innerhalb der Wohnungen wird über Zähler auf Mietbasis erfasst.

## 2.6 Sanitärausstattung

Siehe Anlage 1.

Sonderwünsche sind gegen entsprechende Zuschläge möglich, solange diese Wünsche die Maße der hier geplanten Einrichtungsgegenstände (Dusche, Waschbecken etc.) nicht verändern.

## 2.7 Heizungsanlage

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die zentrale Wärmeerzeugung und Verteilung wird witterungsgeführ und zeitgesteuert. Die Warmwasserbereitung wird zentral zur Verfügung gestellt und steht mittels Zirkulationsleitung an den Wohnungswasserzählern zur Verfügung. Die Wohnungen können jeweils einzeln vom Heizungssystem mittels UP-Absperrungen abgesperrt werden.

Wärmeverteilung in der Wohnung: Alle zu beheizenden Wohnräume werden mit einer Fußbodenheizung über einen UP-Fußbodenheizungsverteiler versorgt. Die jeweiligen Räume erhalten ein Raumthermostat zur individuellen Temperaturregelung. Die Dämmung der Fußbodenheizung erfolgt mit trittschallgedämmtem Polystyrol und Randdämmstreifen gemäß Planung der Bodenaufbauten.

## 2.8 Elektroinstallation

Anschluss ab Endverschlusskasten des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens. Zählerschrank nach Vorschrift des EVU mit mindestens 14 Zählerplätzen. Sämtliche Steig- und Versorgungsleitungen im EG, 1. OG und 2. OG (außer im Technikraum, Keller und TG) werden unter Putz oder in Trockenbauwänden verlegt. Potentialausgleich und Fundamenterdung gemäß VDE-Vorschrift.

Schalter und Steckdosen aus dem Programm der Fa. Busch-Jäger Balance SI Reinweiß oder gleichwertig.

Elektroausstattung: siehe Anlage 2. Sonderwünsche sind gegen entsprechende Zuschläge möglich.

## 2.9 Lüftung

Die Be- und Entlüftung der Räume erfolgt über ein dezentrales Lüftungsgerät Fabrikat Lunos oder gleichwertig.

## 2.10 PV-Anlage

Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 28,35 kW/p gemäß Energiekonzept. Durchdringungsfreie Befestigungstechnik auf dem Flachdach durch Eigengewicht bzw. zusätzlich geforderte Ballastierung.

## 2.11 Türen

Haustüre: Aluminium-Haustüre Farbe Terrabrown. Mehrfachverriegelung inkl. Profilzylinder, elektrischem Türöffner mit Schnäpper zur Tagesentriegelung, Flachform-Obentürschließer. Versetzen der Haustüre mit beidseitiger Fugenabdichtung nach RAL. Briefkastenanlage mit Klingeltableau, Sprechstelle und je Wohnung ein Briefkasten.

Innentüren: Weißlacktüren RAL 9016, Türblätter ca. 40 mm mit stabilen Röhrenspanstegen, Zargenkanten abgerundet. Drückergarnitur und Schloss in Edelstahl.

Wohnungseingangstüren: Weißlack 9016, SSK 3, Klimaklasse 3, Türblatt ca. 40 mm stark, mit Obentürschließer und Spion.

Kellertüren: Metalltüren nach Brandschutzkonzept.

Kellerabteile mit leichten Trennwänden aus verzinktem Metall mit Lochblechverkleidung oder gleichwertig, passende Türen ebenfalls als verzinkte Metallkonstruktion mit Lochblechfüllung.

## 2.12 Fenster und Fensterbänke

Kunststoff-Fenster außen RAL 8014 Sephiabraun, innen weiß, U-Wert  $U_w = 0,68 \text{ W/m}^2\text{K}$  (berechnet nach EN ISO 10077-1:2010 / EN ISO 10077-2:2012, Referenzmaß  $123 \times 148 \text{ cm}$ ). 3 Dichtungsebenen für optimale Dichtigkeit und Schallschutz, hoch wärmedämmende 3-Scheiben-Verglasung  $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ ; Montage der Fensterelemente nach RAL-Richtlinien. Fensterbänke außen in Samtbraun, innen in Naturstein oder gleichwertig.

## 2.13 Rollläden

Roka Therm Rolllokosten, Alu-Rolllopanzer in der Farbe Samtbraun. Alle Rollläden werden elektrisch, dezentral eingebaut. Keine Rollladenkästen im Treppenhaus und Keller.

## 2.14 Maler-, Lackierarbeiten, unterseitige Deckenspachtelung

Alle geputzten und gespachtelten Flächen werden mit Dispersionsfarbe weiß matt, waschbeständig nach DIN, lösemittelfrei gestrichen – ein Grundanstrich und ein Schlussanstrich.

Innenputzflächen: Wandanschlussfugen mit Acryl verfugt.

Deckenfugen sauber verspachtelt, anschließend weiß gestrichen.

## 2.15 Trockenbauarbeiten

Leichte Trennwände im Erd-, 1. OG und 2. OG entsprechend den Anforderungen wärmegedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet. Flächen standardmäßig Q2 gespachtelt und geschliffen, Wandanschlüsse mit elastischen Acrylfugen abgefugt.

# 3 Außenanlagen

## 3.1 Pflaster, Pflanzflächen und Einfriedung

Befestigte Flächen im Außenbereich werden mit Betonpflaster ausgeführt. Rasenflächen mit Humus angedeckt und angesät. Pflege nach der Anwachphase durch Eigentümer (Sondernutzungsbereich) bzw. Eigentümergemeinschaft (Gemeinschaftsflächen).

## 3.2 Erschließung

Versorgungsanschlüsse für Strom, Wasser gemäß Versorgungsunternehmen sowie Anschluss an das örtliche Schmutzwasserkanalensystem enthalten. Regenwasser vom Dach und befestigten Flächen wird in begrünte Seitenbereiche geleitet und flächenhaft versickert. Übergabeanschluss der Telekom im Technikraum. Inbetriebnahme von Telefon/Internet durch den Käufer.

## 4 Sonstiges

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zugrunde. Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden. Die Verwendung von qualitativ gleichwertigen Baustoffen/Bauelementen bleibt vorbehalten. Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen und können reißen. Diese Fugen sind Wartungsfugen. Feine Risse in Stahlbeton-, Gips- oder Putzflächen, die die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, stellen keinen Mangel dar.

Hinweis zu Parkettböden: Holz lebt und passt sich dem Feuchtegehalt der Raumluft an. Während der Heizperiode sinkt die Luftfeuchtigkeit, das Holz trocknet aus und schwindet – sichtbare Fugen entstehen. Bei 20–22 °C und ca. 50–65 % rel. Luftfeuchtigkeit kann dem entgegengewirkt werden. Raumluftbefeuhter sind während der Heizperiode empfehlenswert. Im Sommer schließen sich die Fugen meist wieder. Die Oberflächentemperatur des Parketts darf 27 °C nicht überschreiten. Verstärkte Fugenbildung bei Fußbodenheizung ist kein Qualitätsmangel.

Maße für Einrichtungen sind vom Erwerber am Bau zu nehmen. Für aus den Plänen entnommene Maße wird nicht gehaftet. Zeichnerische Ausdruckmittel gelten nicht als Baubeschreibung; maßgebend ist nur der Text.

Die Wohnungen werden bei der Abnahme im besenreinen Zustand übergeben.



Vielen Dank für Ihr Interesse.  
Für Fragen und Infos stehen  
wir Ihnen sehr gerne jederzeit  
zur Verfügung.

E x p o s é

# ZUM BURGSTALL 32

**HK Projektbau**

HK Projektbau GmbH & Co. KG  
Schlehenweg 4 (Postadresse)  
An der Bahn 5 (Showroom)  
92706 Luhe-Wildenau

[h.klein@hk-projektbau.de](mailto:h.klein@hk-projektbau.de)  
0170 3242359  
[www.hk-projektbau.de](http://www.hk-projektbau.de)

Geschäftsführer: Herbert Klein  
Handelsregister: Weiden i.d.OPf., HRA 2779