

Die Häuser

- Die 6 Gartenhäuser bilden eine **Reihenhausgruppe** längs der nördlichen Wohnstraße. Es sind Satteldachhäuser, die mit ihren Gartenseiten **südorientiert** sind.
- Die Häuser werden auf Grundstücken der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau auf dem Wege von **Erbbaurechten** errichtet. Daher ist eine Finanzierung des Grundstückspreises für den Hauserwerber nicht erforderlich. Das Erbbaurecht wird auf 99 Jahre bestellt, die Option eines **Grundstückserwerbs** ist im Erbauvertrag vorgesehen.
- Die Häuser sind in Zweiergruppen gegeneinander versetzt, sodass entlang der Straße auf dem jeweiligen Grundstück **Stellplätze** bzw. **Carpports** und **Abstellräume** angeordnet werden können.
- Die Grundrisse sind ausgefeilt und geben Raum für vielfältige Ausbau- und Möblierungsvarianten. Das Obergeschoss ist **direkt vom Eingang** aus zugänglich. Somit ist der Wohnbereich ungestört vom Zusammenleben von "Alt und Jung".
- Die Häuser werden als **Massivhäuser** gemäß Bodengutachten und Schallschutzgutachten des Bebauungsplans ausgeführt.
- Als Haustypen werden **4 Mittelhäuser** und **2 Endhäuser** zur Auswahl angeboten. Die Haustypen werden jeweils als **Basishaus** erstellt. Erfahrungsgemäß bietet insbesondere die Gestaltung der Außenanlagen große Einsparmöglichkeiten durch **Eigenleistungen**. Darüberhinaus sind individuelle Selbsthilfeleistungen bei Maler- und Tapezierarbeiten sowie Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten möglich. Selbstverständlich können die Häuser auch schlüsselfertig angeboten werden.
Durch **Sonderwünsche** kann die Basisausführung außerdem erweitert werden.
- Alle Häuser werden gemäß der **Energieeinsparverordnung** (EnEV 2002) erstellt, d.h. die Erwerber können ihren Darlehensantrag auf Gewährung von Förderdarlehen (soweit angeboten und verfügbar, z.B. bei der L-Bank) über die Gemeinde und die Wohnungsbauförderstelle einreichen.



Haus - Typ	Gebäude	Grundstück	Wfl. ohne DG	Wfl. mit DG
Haus 1	Endhaus	278 m ²	118,4 m ²	158,4 m ²
Haus 2, 3, 4, 5	Mittelhaus	167 m ²	118,4 m ²	158,4 m ²
Haus 6	Endhaus mit Erker	284 m ²	125,1 m ²	165,1 m ²

**6 GARTENHÄUSER
BRETTEN-RINKLINGEN**

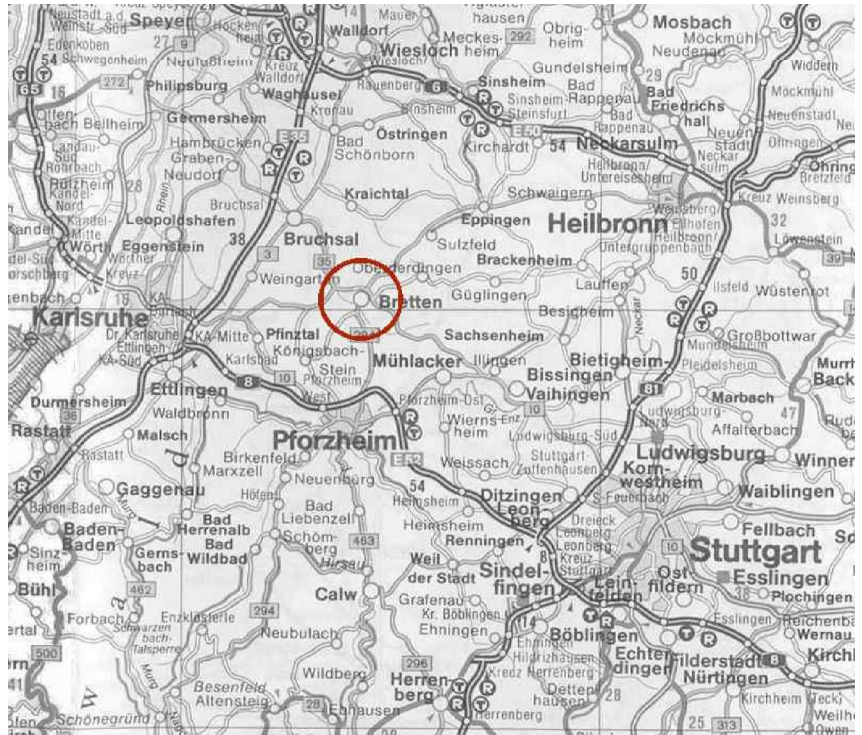
HAUSTYPEN

Lage in der Region

Die Große Kreisstadt Bretten ist mit ihren rund 28.000 Einwohnern ein aufstrebendes Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Karlsruhe, Pforzheim, Stuttgart und Heilbronn.

Inmitten des reizvollen **Kraichgau** gelegen, ist die Stadt sowohl von der gewerblichen Struktur als auch von den Möglichkeiten der **Naherholung** ein beliebter Wohnstandort.

Es bestehen gute **Verkehrsverbindungen** zu den Autobahnen sowie direkte Anbindungen an das überregionale Eisenbahnnetz und an die Stadtbahnlinien von Karlsruhe, Heilbronn und Stuttgart.



Der Ort

Rinklingen ist der älteste Stadtteil von Bretten mit einladendem **Ortskern**.

Das neue Baugebiet "Breitwiesen" ist eine unmittelbare Abrundung des Innenortes.

Kindergarten, Grundschule, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie **ärztliche Versorgung** sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Ein intaktes und reges Vereinsleben für die unterschiedlichsten Interessen ist direkt im Ort vorhanden.

Die **weiterführenden Schulen** in Bretten sind durch Bus- und Stadtbahnverbindungen gut angeschlossen. Mit dem Anschluss an das **Stadtbahnnetz** öffnet sich Rinklingen auch nach Karlsruhe und in die gesamte Region.

**6 GARTENHÄUSER
BRETTEN-RINKLINGEN**

LAGE IN DER REGION

Flächen Basis-Mittelhaus:

Erdgeschoss

Kochen	9,87qm
Diele	6,84qm
WC	1,73qm
Abstellraum	1,24qm
Wohnen / Essen	40,56qm
Summe EG	60,24qm

Obergeschoss

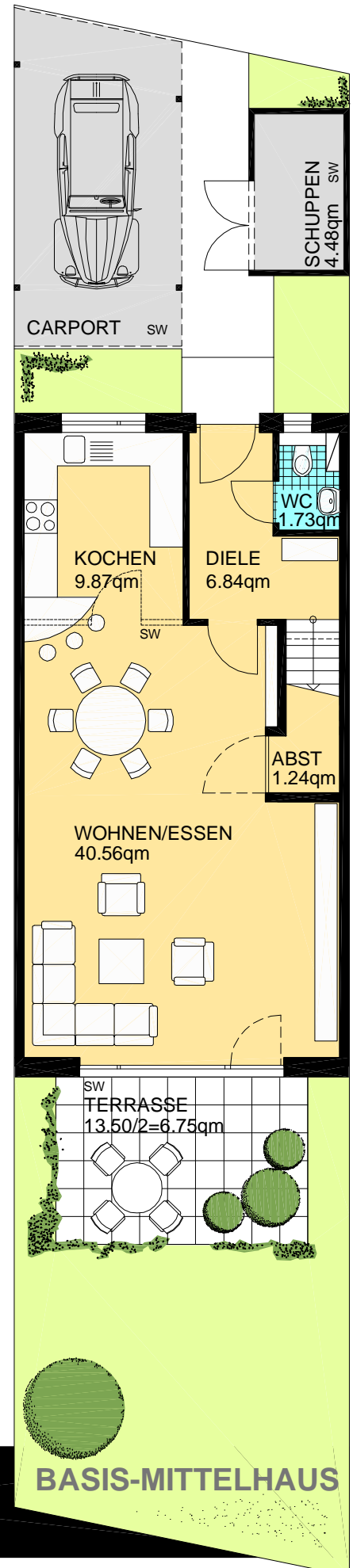
Eltern	17,19qm
Bad	8,15qm
Flur	3,13qm
Kind	16,67qm
Kind	13,02qm
Summe OG	58,16qm

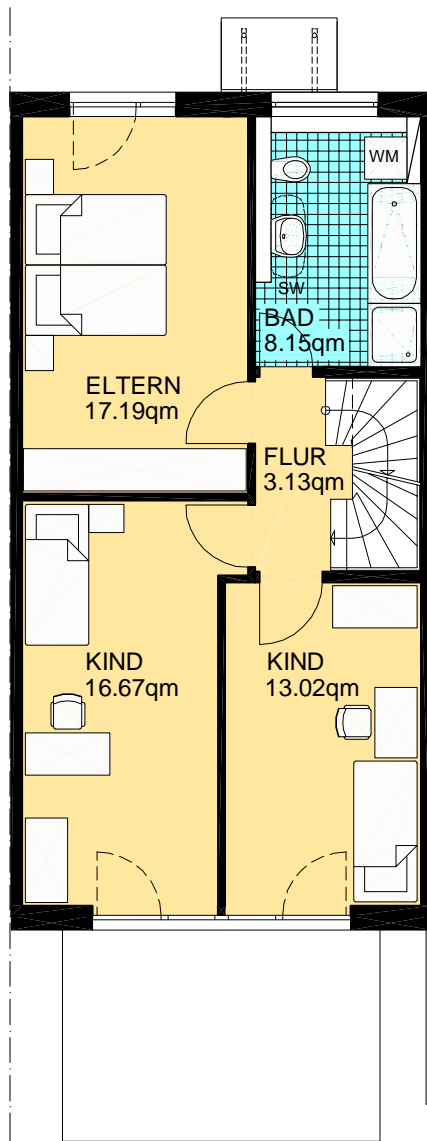
Gesamtsumme 118,40qm

Dachgeschoss nicht ausgebaut,
verfügbare Wohnfläche ca. 40qm

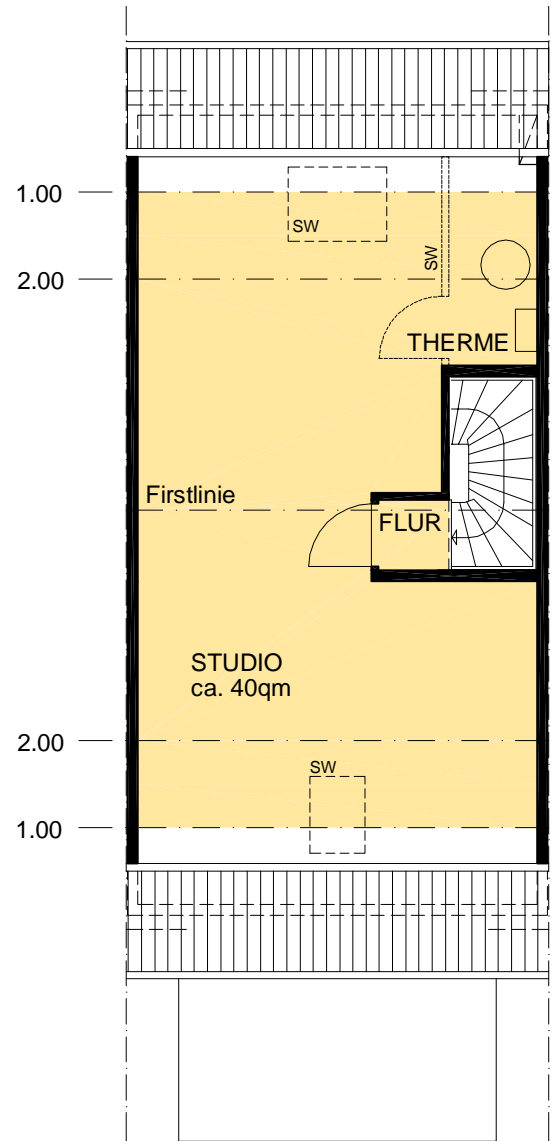
Sonderwünsche:

Terrasse	6,75qm
Schuppen	4,48qm
Carport	





OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

6 GARTENHÄUSER
BRETEN-RINKLINGEN

BASIS-MITTELHAUS

Flächen Basis-Endhaus:

Erdgeschoss

Kochen	9,87qm
Diele	6,84qm
WC	1,73qm
Abstellraum	1,24qm
Wohnen / Essen	40,56qm
Summe EG	60,24qm

Obergeschoss

Eltern	17,19qm
Bad	8,15qm
Flur	3,13qm
Kind	16,67qm
Kind	13,02qm
Summe OG	58,16qm

Gesamtsumme 118,40qm

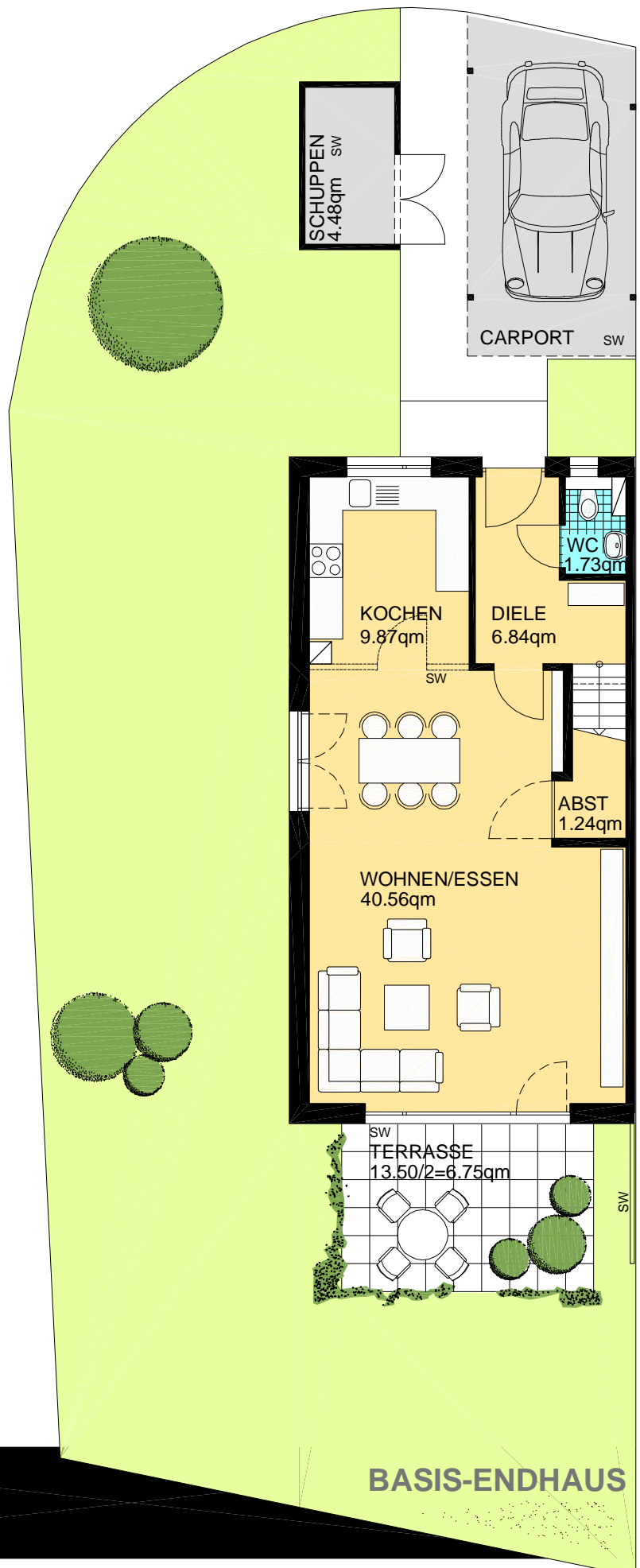
Dachgeschoss nicht ausgebaut,
verfügbare Wohnfläche ca. 40qm

Sonderwünsche:

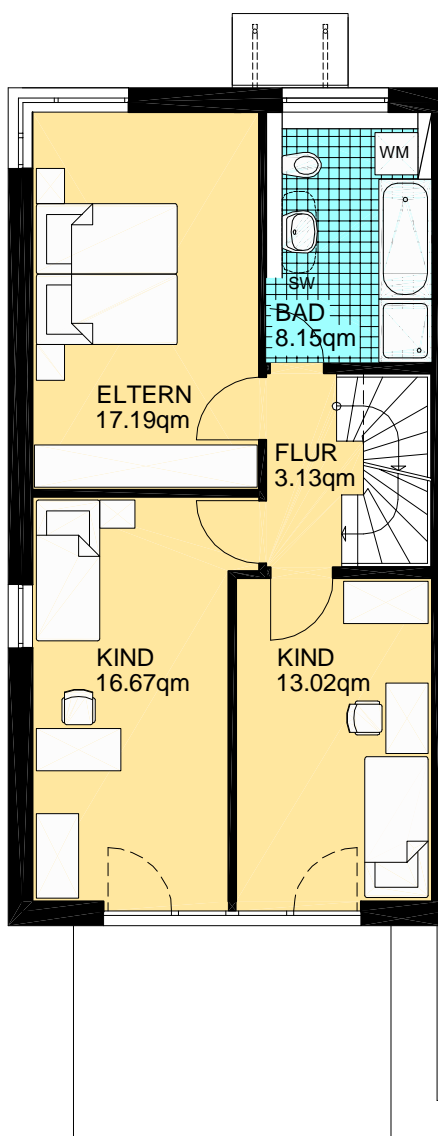
Terrasse	6,75qm
Schuppen	4,48qm
Carport	

ERDGESCHOSS

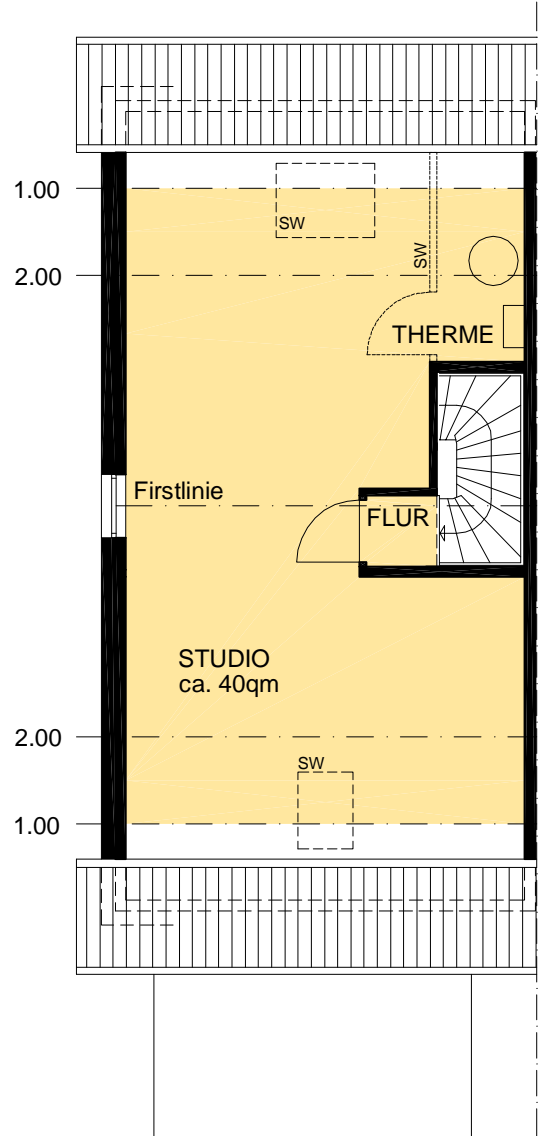
**6 GARTENHÄUSER
BRETEN-RINKLINGEN**



BASIS-ENDHAUS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Flächen Endhaus:

Erdgeschoss

Kochen	9,67qm
Diele	6,84qm
WC	1,73qm
Abstellraum	1,24qm
Wohnen / Essen	44,10qm
Summe EG	63,58qm

Obergeschoss

Eltern	19,93qm
Bad	8,02qm
Flur	7,54qm
Kind	13,01qm
Kind	13,01qm
Summe OG	61,51qm

Gesamtsumme 125,09qm

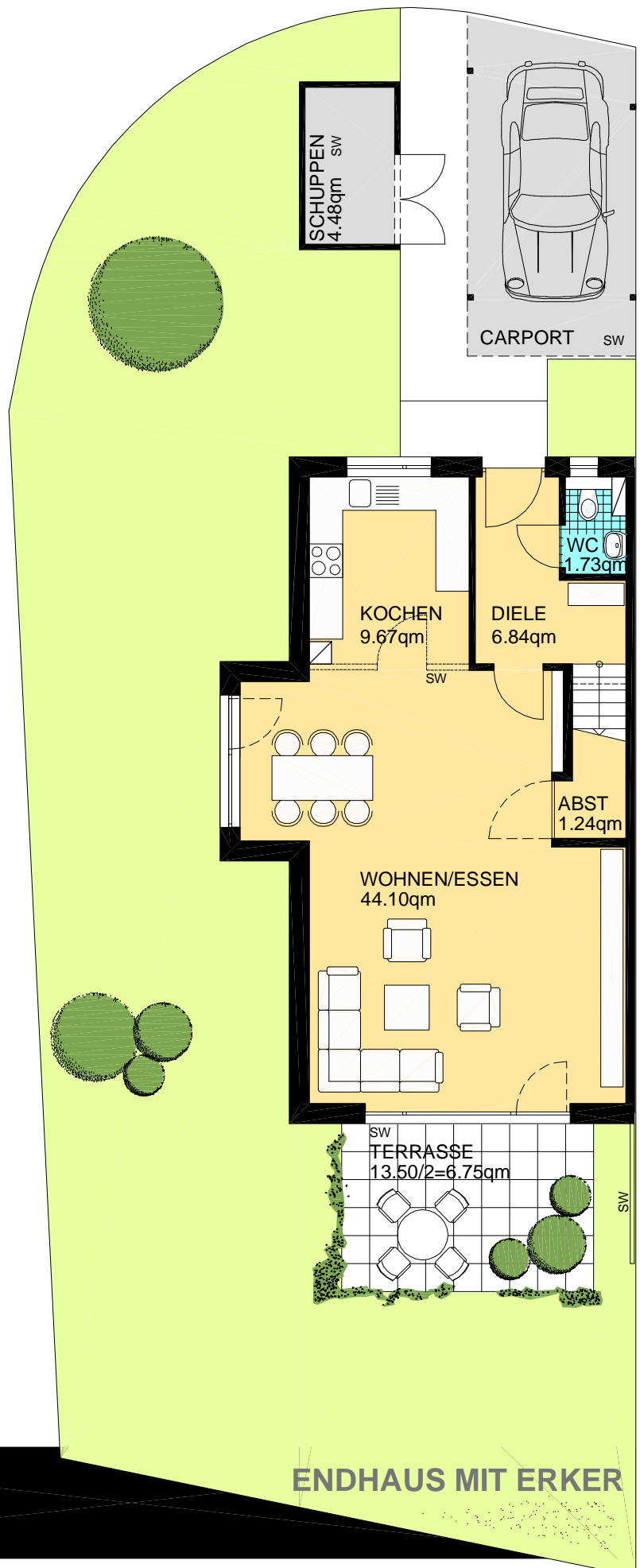
Dachgeschoss nicht ausgebaut,
verfügbare Wohnfläche ca. 40qm

Sonderwünsche:

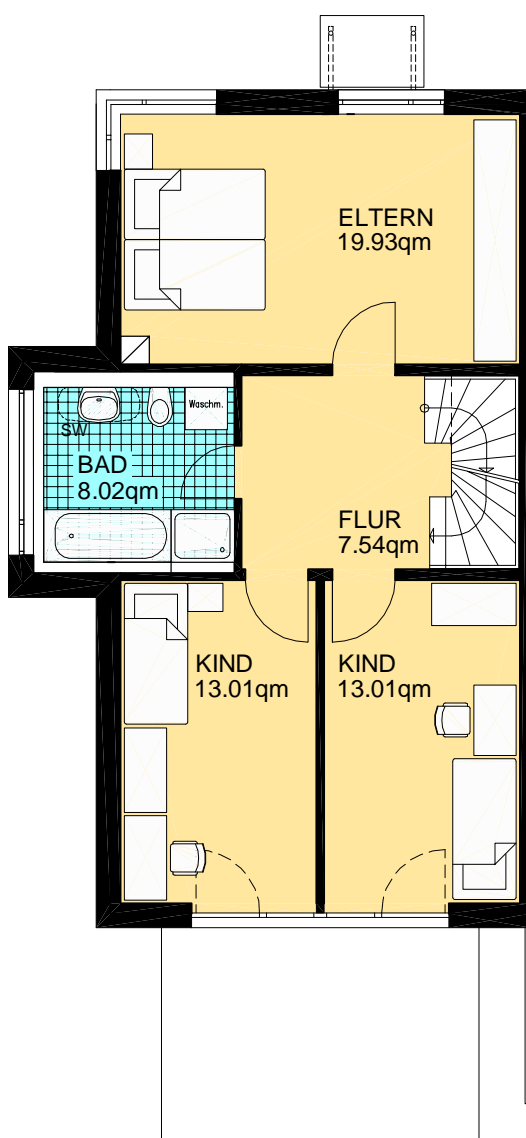
Terrasse	6,75qm
Schuppen	4,48qm
Erker	
Carport	

ERDGESCHOSS

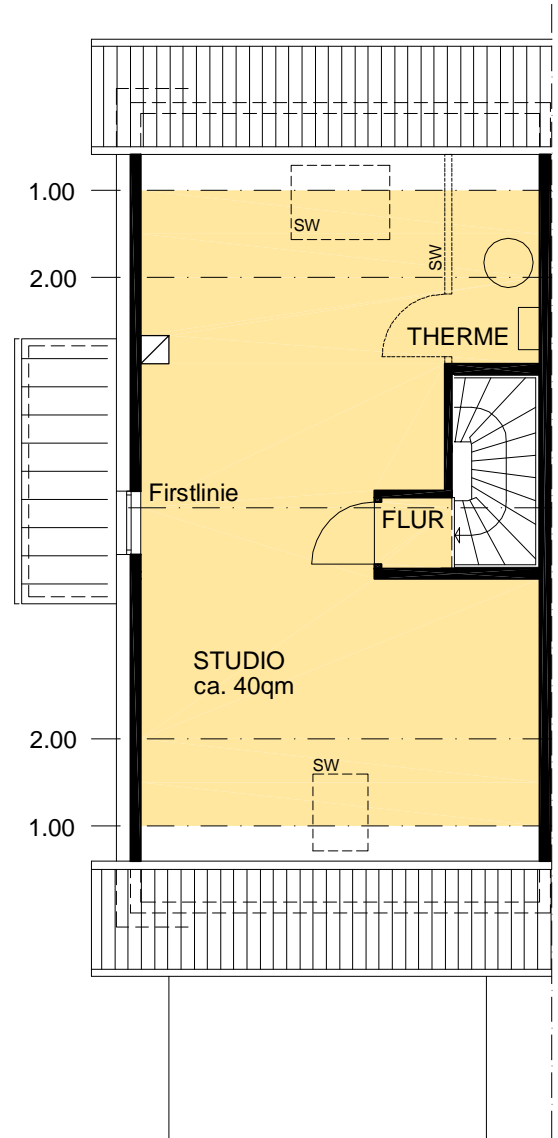
**6 GARTENHÄUSER
BRETEN-RINKLINGEN**



ENDHAUS MIT ERKER



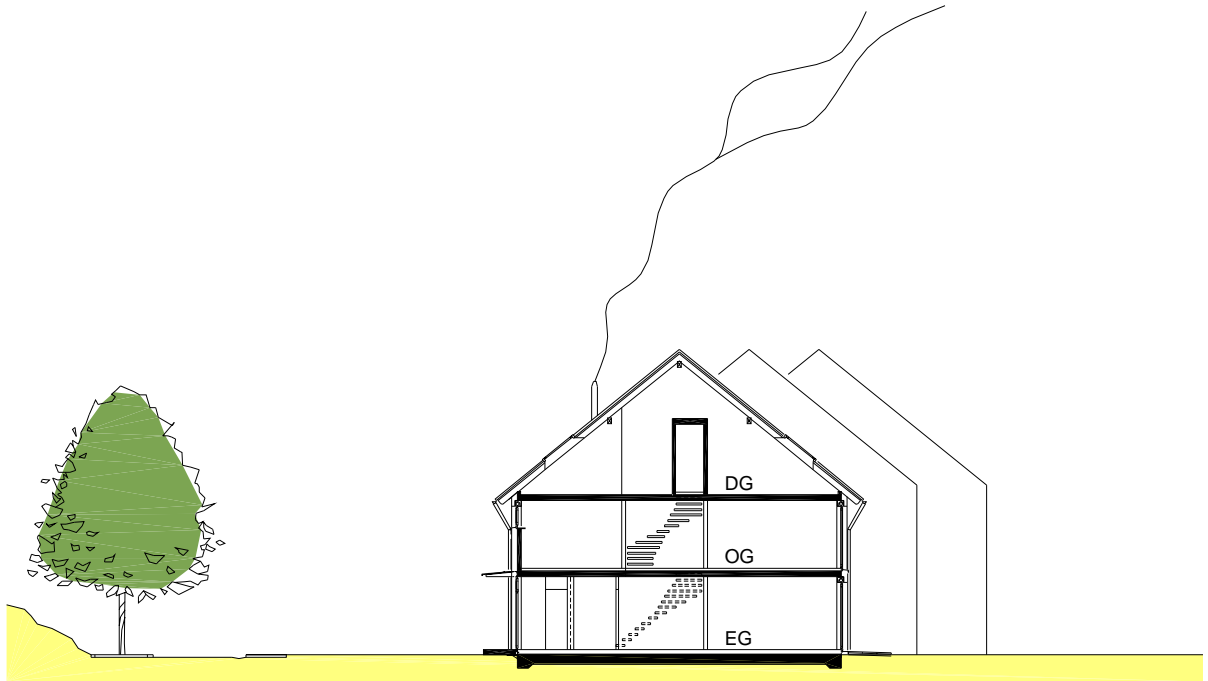
OBERGESCHOSS



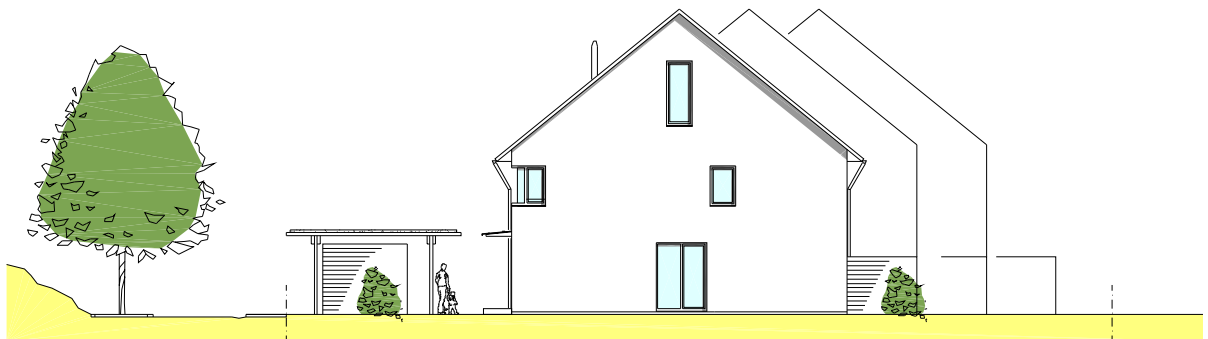
DACHGESCHOSS

6 GARTENHÄUSER
BRETEN-RINKLINGEN

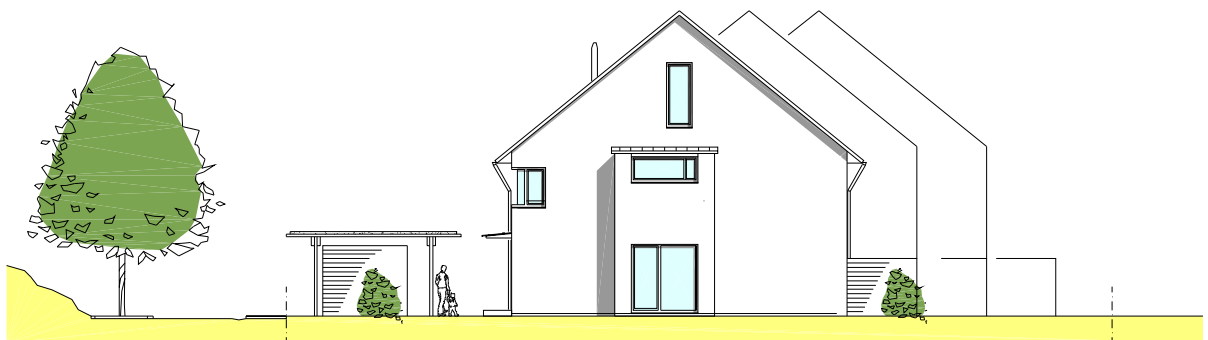
ENDHAUS MIT ERKER



QUERSCHNITT



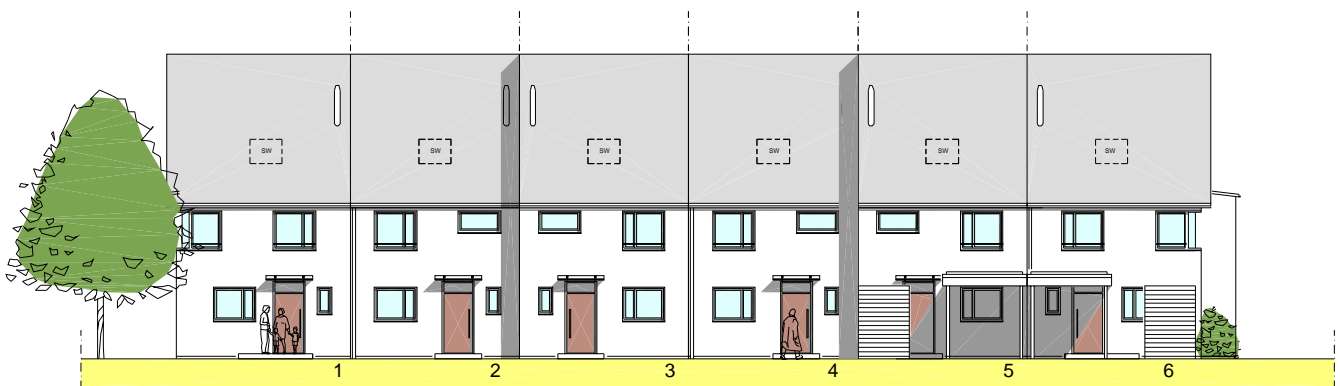
BASIS-ENDHAUS



ENDHAUS MIT ERKER

6 GARTENHÄUSER
BRETEN-RINKLINGEN

QUERSCHNITT /
GIEBELANSICHT



STRASSENANSICHT



GARTENANSICHT

**6 GARTENHÄUSER
BRETTEN-RINKLINGEN**

ANSICHTEN

Heizung

Im Dachgeschoss wird eine energiesparende Niedertemperatur-Brennwert-Gastherme eingebaut. Die Temperaturregelung erfolgt witterungsabhängig und ist über Absenckprogramme zusätzlich steuerbar. Es kommen nur inländische bewährte Markenfabrikate zum Einsatz (z. B. Viessmann, Buderus, Paradigma o. glw.). Die Wohnräume erhalten weiß lackierte Kompakt-Heizkörper mit Thermostat-Ventilen.

Sanitär

Frischwasserleitungen werden in hochwertigen Kunststoff- oder Metallverbundrohren ausgeführt, Abwasserleitungen in Guss- oder Kunststoffrohren. Die Warmwasserbereitung für das Bad erfolgt zentral gekoppelt an die Heizanlage über einen 120 l Warmwasserspeicher.

Die Sanitär-Ausstattung umfasst:

- emaillierte Stahlbadewanne 170/75 cm, Dusche 75/90 cm
- Kristallporzellan-Waschbecken im Bad, ca. 65 x 50 cm
- Kristallporzellan-Waschbecken im WC, ca. 40 x 30 cm
- Wandhänge-Tiefspültoiletten, weiß, Sitz und Deckel
- Brausegarnitur mit Schlauch, Handbrause, Wandstange verchromt
- Einhebelmisch-Armaturen, inländisches Markenfabrikat (Hansa o. glw.), verchromt
- im Bad ist ein Anschluss für die Waschmaschine vorgesehen
- die Küchen erhalten einen 5l Untertisch-Elektroboiler und einen Anschluss für Spülbecken und Spülmaschine
- ein Wanddurchbruch für die Dunstabzugshaube in der Küche ist vorgesehen

Elektro

Die Elektroinstallation wird gemäß VDE- und EVU-Vorschriften installiert. Die Grundausstattung erfolgt je nach Raumgröße mit 1 bis 2 Decken-Brennstellen und Steckdosen-Stückzahl wie folgt:

- Wohnraum 8
 - Schlafrum 5
 - Kinderzimmer 3
 - Badezimmer 2
 - Küche 8
 - je Flur 1
 - DG 1
 - Außenbereich 1 (+ 2 Leuchtenanschlüsse)
außerdem:
 - Klingel mit Sprechstelle im EG,
 - Grundinstallation für Telefon und Medienanschluss werden geliefert (Wohnzimmer und in zwei OG-Räume)
- Als Schalterprogramm ist JUNG ST 550 weiß o. glw. vorgesehen.
Die Installation erfolgt unter Putz.

Innentüren

Holztüren mit Umfassungszargen (Oberfläche Türblatt Buche furniert natur oder weiß lackiert), Tür- und Fenstergriffe in Metall. Im Basishaus ist die Tür zum DG enthalten.

Fliesen

Die Bäder erhalten auf dem gesamten Boden und spritzwasserbeanspruchten Wandbereichen der Dusche und Badewanne fachgerechte Spachtelabdichtungen. Die Bäder werden an den Wänden türhoch und am Boden mit Markenkeramik gefliest (Einzelhandels-Verkaufspreis 20,- Euro /m2 inkl. MwSt.).

Die installierten Wände der WC's werden bis ca. 1,25 m Höhe gefliest (Preisgruppe wie in Bädern).

In den Küchen werden Bodenfliesen wie oben beschrieben verlegt. Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte ca. 3,00 m2 (Preisgruppe wie in Bädern).

Tapezier- und Malerarbeiten

Alle sonstigen Decken- und Wandflächen im EG, OG sowie im Treppenhausbereich DG werden mit Raufasertapete, mittelfein, tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Basishaus

Vorbereitende Maßnahmen

Die Versorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Antenne sind unter der Bodenplatte des Erdgeschosses verlegt und befinden sich im WC Erdgeschoss bzw. im Abstellraum unter der Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss.

Jedes Haus erhält einen eigenen Kanalanschlussschacht.

Sämtliche Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Anschlussgebühren für Telefon und Kabelfernsehen sind vom Erwerber zu tragen.

Sämtliche Erdarbeiten werden einschl. Wiedereinbau einer Humusbodenschicht mit Grobplanum ausgeführt. Abwasserleitungen aus Hartkunststoff werden fachgerecht im Sandbett verlegt. Das Anlegen der Gartenbereiche sowie die Befestigung der Flächen für Carport, Abstellraum und Terrasse ist als Eigenleistung vorgesehen.

Gründung

Die Häuser sind nicht unterkellert. Die Gründung erfolgt über eine ca. 30 cm dicke Bodenplatte, die auf einer verdichteten Tragschicht eingebaut ist. Die Bodenplatten werden jeweils im Reihenhausversatz getrennt.

Massivbau - Tragkonstruktion

Die Trennwände zwischen den Häusern werden vom Erdgeschoss bis zum Dach als zweischalige Massivwände hergestellt. Diese sind zum Schallschutz über alle Geschosse durch eine breite Fuge getrennt. Die Außenwände werden massiv gemauert und verputzt. Schallschutz gemäß Schallschutzgutachtens nach Stand der Technik und gemäß den behördlichen Auflagen, Wärmeschutz nach EnEV 2002.

Innenwände

Sämtliche tragenden Innenwände werden gemauert oder nach statischer Erfordernis in Betonbauweise erstellt. Die nichttragenden Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden in Gipselement - Trockenbauweise erstellt, Oberflächen tapezierfertig gespachtelt.

Dach

Auf der diffusionsoffenen Unterspannbahn und der umweltverträglich auf Salzbasis imprägnierten Lattung wird das zimmermannsmäßig errichtete Dach mit Betondachsteinen eingedeckt.

Die Blechenerarbeiten (Rinnen, Rohre, Verwahrungen) werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Die Dachflächen werden zwischen den massiven Fichte/Tanne-Sparren entsprechend den Anforderungen nach EnEV 2002 hochwertig gedämmt. Die Dachinnenseite erhält eine dampfbremsende Folie.

Decken

Die Decken werden als massive Betondecken ausgeführt und deren Unterseite malerfertig glatt hergestellt.

Estrich

Die Böden im EG und OG sowie der Flurbereich im DG erhalten einen massiven schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung.

Treppen

Die Häuser erhalten zum Obergeschoss führende Stahlbetontreppen mit einem Stahlgeländer und Handlauf. Die Treppe zum Dachgeschoss ist beim Basishaus bereits enthalten.

Fenster / Fenstertüren / Haustüre

Es werden hochwertige weiße Kunststoffenster eingebaut. Die Fenster (außer im WC/ EG) sind mit wartungsarmen Kunststoffrolläden ausgestattet. Die Außensimse bestehen aus Aluminium, die Innensimse aus Werkstein. Die Hauseingangstür erhält wegen der klima- und einbruchstechnischen Anforderungen im Türblatt Metalleinlagen. Die Haustüre wird mit Einbruch-Schutzbeschlägen ausgestattet. Der Eingang wird von einem Vordach überdeckt.

Bodenbeläge

Spachteln des Untergrundes falls erforderlich. Verlegen von Teppich-, Linoleum- oder Kunststoffböden nach Mustervorlage im Erd- und Obergeschoss (Einzelhandels-Verkaufpreis 15,-- Euro /m2 inkl. MwSt.). Sockel werden materialgleich ausgeführt.

Außenanlagen

Ein ebenen des Geländes, Verteilen des Mutterbodens, Herstellen des Grobplanums mit Kiesstreifen entlang den Hauswänden.

Endreinigung

Das Haus wird in einem sauberen Zustand, besenrein übergeben.
Die Nassreinigung der Fenster wird bereits vor der Abnahme durchgeführt.

Sonderausstattung

Als Sonderwunsch-Pakete werden ergänzend zum Basis-Haus angeboten:

• Ausbau Dachgeschoss

Verkleidung der Dachschrägen
Einbau Dachflächenfenster
Estrich - Verlegung
Boden- und Wandbeläge
Heizungs- und Elektroinstallation

• Erker am Endhaus

Vergrößerung der Wohnfläche über zwei Geschosse mit flexibler Nutzung

• Befestigung Außenflächen

Autoabstellplatz
Zugang
Terrasse

• Carport

Holzkonstruktion mit begrüntem Dach

• Abstell-Laube

Holzkonstruktion als Unterstellmöglichkeit für Räder, Gartengerät, etc.

• Pergola über Terrasse

Stahl-/ Holzkonstruktion als Rankgerüst zur Beschattung

• Sichtschutzwand

Stahl-/ Holzkonstruktion

Preise und weitere individuelle Sonderlösungen auf Anfrage.

Die Darstellung auf dem Titelbild zeigt das Endhaus Nr.6 mit Erker, Terrasse, Sichtschutzwand und Pergola (jeweils Sonderausstattungen).

**6 GARTENHÄUSER
BRETEN-RINKLINGEN**

SONDERAUSSTATTUNG

Bauträger und Vertrieb

Pfaus GmbH

Ihr Ansprechpartner: Wolfram Pfaus

Tel. 07252/ 958202

email: pfaus@vodafone.de

Planung und Bauleitung

Projektgemeinschaft

Dipl. Ing. W. Pfaus, Bretten

archis Architekten + Ingenieure GmbH, Karlsruhe

Grundstückseigentümer und Erbpachtgeber

Evangelische Stiftung Pflege Schönau

Heidelberg

**6 GARTENHÄUSER
BRETTEN-RINKLINGEN**

PROJEKT BETEILIGTE