

# #ANDENSTREUOBSTWIESEN

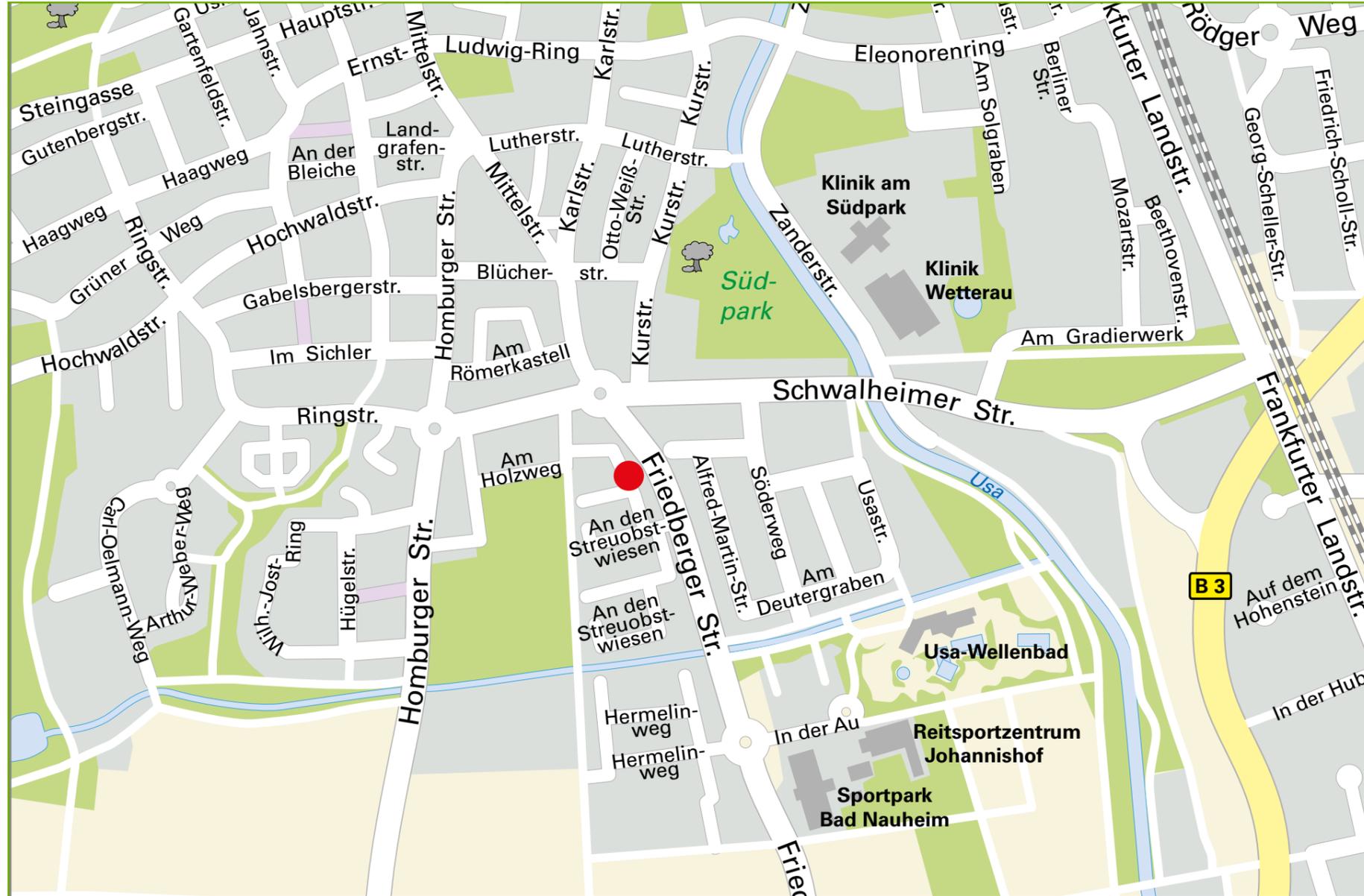
## BAD NAUHEIM





## #INHALTSVERZEICHNIS

Willkommen in Bad Nauheim	Seite 7	Grundrisse	Seite 18 - 29
Eingangsansicht	Seite 8   9	Baubeschreibung	Seite 31 - 37
Freiflächenplan	Seite 10   11	Ihr Bauträger	Seite 38   39
Projekthighlights	Seite 13	Hinweis zum Prospekt	Seite 40
Eingangsansicht	Seite 14   15	Impressum	Seite 41
Gartenansicht	Seite 16   17		



## #WILLKOMMEN IN **BAD NAUHEIM**

Wohnen, wo schon Bismarck und Einstein Urlaub machten

Willkommen in der Gesundheitsstadt Bad Nauheim! Am Rande des Taunus im Norden Frankfurts gelegen, ist Bad Nauheim mit 32.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im hessischen Wetteraukreis. Als Kurstadt hat Bad Nauheim eine lange Tradition und bietet ein attraktives, vom Jugendstil geprägtes Stadtbild. Weitläufige Parkanlagen wie der historische Kurpark, zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und eine sehr gute Infrastruktur mit hervorragender Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet stehen für eine exzellente Lebensqualität.

Zum hohen Wohn- und Freizeitwert trägt das umgebende Naherholungsgebiet mit vielen Wander- und Radwegen ebenso bei wie das reichhaltige Angebot an Restaurants, Cafés und Bars im gesamten Stadtgebiet. Sportanlagen und renommierte Vereine wie der traditionelle Tennisclub Rot-Weiss und der Golfclub Bad Nauheim laden zu vielfältigen Aktivitäten ein.

Für Kinder und Jugendliche gibt es Kindertagesstätten und Horte sowie alle Schulformen. Im Kinder- und Jugend-

haus finden neben regelmäßigen Treffen auch Veranstaltungen wie Konzerte oder Poetry Slams statt.

Attraktiv auch für Pendler: Mit der eigenen Anschlussstelle an die A 5, einem gut ausgebauten Stadtbusnetz und zahlreichen Verbindungen in die umliegenden Ortsteile und Städte wie Friedberg und Butzbach sind Sie bestens ans Rhein-Main-Gebiet angeschlossen.

Exklusiv wohnen im Süden Bad Nauheims: Unser Projekt liegt im neuen Baugebiet in der Straße „An den Streuobstwiesen“. Hier entstehen in bevorzugter Lage 6 moderne Kettenhäuser, die besonders junge Familien ansprechen und eine schnelle Anbindung in die Natur und in die City bieten. Sportstätten befinden sich in der Nähe, ebenso Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Familienfreundlich. Lebenswert. Bad Nauheim.



unverbindliche Visualisierung

**#EINGANGSANSICHT**

# #FREIFLÄCHENPLAN





## #PROJEKTHIGHLIGHTS

- Massive Bauweise
- KfW-Effizienzhaus 55
- 6-Zimmer mit ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei Tageslichtbäder
- Hochwertige Fliesen & Badausstattung
- Fußbodenheizung
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Malervlies an Decken und Wände
- Aluminium-Rollläden mit elektrischem Antrieb
- Terrasse mit Garten + Dachterrasse
- Garage im Haus + Stellplatz
- Renommierter Bauträger: Bernhard Bauträger Immobilien

# #EINGANGSANSICHT

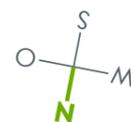




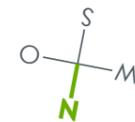
**#GARTENANSICHT**

# HAUS 6 (HAUS 1 GESPIEGELT)

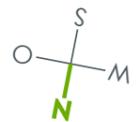
Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss



# 2. Obergeschoss

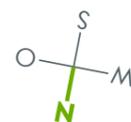


#IMPRESSIONENGARTEN



# HAUS 5 & 3 (HAUS 4 & 2 GESPIEGELT)

Erdgeschoss



ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche  
Abweichungen der Wohnfläche möglich · Genaue m²-Angaben entnehmen Sie  
bitte der Wohnflächenberechnung.





Illustration Kinderzimmer (unverb. Visualisierung)

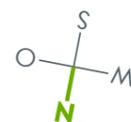
## 1. Obergeschoss



ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche  
 Abweichungen der Wohnfläche möglich · Genaue m²-Angaben entnehmen Sie  
 bitte der Wohnflächenberechnung.



## 2. Obergeschoss



**Errichtung von 6 Kettenhäusern mit 12 Stellplätzen  
An den Streuobstwiesen 4  
61231 Bad Nauheim**

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **Rohbauarbeiten**

#### Abwasser / Kanalarbeiten

Die Grundleitungen werden in PVC-Rohr entsprechend der Planung des Architekten bzw. des Fachingenieurs verlegt. Der Schmutzwasserkanal wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

#### Bodenplatte

Die Fundamente, die Bodenplatte werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton nach Angabe des Statikers hergestellt.

#### Abdichtung gegen Feuchtigkeit

Die horizontale Isolierung unter Mauerwerkswänden im Erdgeschoss wird mit Bitumenpappe unter der ersten Schicht hergestellt.

#### Wände in den Wohngeschossen

Die Außenwände und die Wohnungstrennwände werden gemäß Werkplanung und statischer Berechnung in Kalksandstein-Mauerwerk d=17,5cm errichtet. Die sonstigen Innenwände in Stahlbeton, Kalksandsteinmauerwerk bzw. Gipskarton-Ständerwänden, Stärke entsprechend der Architektenpläne. Die lichten Höhen der Wohngeschosse werden gemäß den Plänen der Teilungserklärung hergestellt und betragen in den Räumen ohne abgehängte Decke ca. 2,60 m.

#### Decken

Die Decken über dem Erd-, 1. und 2. Obergeschoss werden als Stahlbetondecken entsprechend der Statik ausgeführt.

### Treppen

Im Treppenhaus wird eine Zweiholmtreppenanlage mit Geländer bzw. Handlauf eingebaut, Fertigstufen in Holz (Eiche).

### Dachaufbau

Das Flachdach erhält eine Dampfsperre mit Gefällewärmmedämmung, Abdichtungsbahn und extensiver Begrünung.

### Klempnerarbeiten

Wandanschlüsse bzw. -einfassungen und Mauerabdeckungen im Dachbereich aus Zinkblech. Die Dachdurchführungen werden in Zinkblech oder Walzblei ausgeführt. Die Regenrinnen und Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt.

### Außenputz

Der Außenputz wird als Wärmedämmverbundsystem entsprechend des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Farbe und Körnung nach Angabe des Architekten.

### Garage

Die Garagen werden in Massivbauweise hergestellt und erhalten ein Sektionaltor mit Fernbedienung gemäß Angaben des Architekten.

## **Allgemeiner Ausbau**

### Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, Außenfarbe nach Wahl des Architekten, innen weiß, Sicherheitsbeschläge mit Pilzkopfverriegelung (RC-2N) und abschließbaren Griffen im Erdgeschoss entsprechend der Architektenpläne. Dreifachverglasung und innere Glashalteleisten, sowie äußerer, umlaufender Versiegelung, verdeckte Einhandbeschläge. Die Fenster und Fenstertüren erhalten jeweils eine Dreh-Kipp-Beschlag gemäß den Architektenplänen, Sicherheitsverglasung wo Vorschrift.

Die Fensterbänke der Fenster und Fenstertüren erhalten außenseitig Alu – Fensterbänke.

### Rollläden

Die Fenster und Fenstertüren im Bereich der Wohnräume (außer im WC) erhalten außenliegende Aluminium-Rollläden mit elektrischem Antrieb. Steuerung dezentral an jedem Fenster.

### Terrassen

Die Dachterrassen erhalten eine Dampfsperre mit Gefällewärmmedämmung, Abdichtungsbahn. Darauf -wie auch auf den Terrassen im Erdgeschoss- werden Werksteinplatten der Firma RINN (40x40x4,2 cm, Modell Bellino) im Kiesbett verlegt. Die Entwässerung erfolgt

mittels Flachdachabläufen, die über Fallrohre an die Kanalgrundleitung angeschlossen werden.

### Schlosserarbeiten/Metallbauarbeiten

Die Geländer der französischen Balkone und der Dachterrassen werden gemäß Architektenplan pulverbeschichtet, (Farbe nach Wahl des Architekten).

Über der Haustür wird ein Vordach nach Detailplanung des Architekten angebracht mit seitlich integriertem Briefkasten.

### Türen

**Wohnungs-Innentüren** Fabrikat Herholz, als glattes Röhrenspantürblatt, weiß, Serie „Zeitlos“, mit gleicher Holzzarge. Die Türen erhalten je ein Buntbartschloss mit einem Schlüssel, Drückergarnitur von Hoppe, Typ Amsterdam, Edelstahl matt oder gleichwertig. Die Türen der innenliegenden Räume erhalten ein Lüftungsgitter.

**Hauseingangstür** mit thermisch getrennten Aluminiumprofilen, einbrennlackiert, nach Detailplan des Architekten mit Sicherheitsbeschlag und elektrischem Türöffner. Verglasung einbruchhemmend.

### Innenputzarbeiten

Die Filigran-Decken in den Wohnräumen erhalten eine Fugenspachtelung. Die Decken in den Bädern

und Duschbädern erhalten abgehängte Decken aus Gipskartonplatten 12,5 mm, auf fachgerechter Unterkonstruktion, zur Aufnahme der Einbauleuchten.

Alle gemauerten Wände in den Wohnräumen und im Treppenhaus, soweit sie nicht gefliest sind, erhalten einen Spachtelputz.

### Estriche

Die Estriche in den Wohngeschossen werden als schwimmende Estriche auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung entsprechend des Wärmeschutznachweises ausgeführt.

### Bodenbeläge

Alle nicht gefliesten Wohnräume erhalten einen Parkettbelag mit Holzsockelleisten (Wert einschl. Verlegung bis € 75,00 / qm inkl. MwSt.)

### Fliesenarbeiten

Die Wände in Bad, Duschbad und WC werden ca. 1.20 m hoch (im Bereich der Dusche ca. 2,10 m hoch) im Dünnbettverfahren gefliest, Materialpreis bis € 40,00/ qm inkl. MwSt. (Fliesengröße bis 60x60 cm).

Der Boden in Bad, Duschbad, WC, Abstellraum und Hauswirtschaftsraum erhalten Fliesen im Dünnbettverfahren. Materialpreis bis € 40,00 / qm inkl. MwSt. (Fliesengröße bis 60x60 cm)

### Maler- und Tapezierarbeiten

Die Decken und die nicht gefliesten Wände in den Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert und weiß angelegt.

### Dichtheitsprüfung

Mittels Differenzdruck-Messverfahren („blower-door-test“) wird die Luftdichtheit des Gebäudes dokumentiert.

### Energieausweis

Es wird ein bedarfsabhängiger Energieausweis erstellt, der dem jeweiligen Käufer in Kopie ausgehändigt wird.

### **Technischer Ausbau**

#### **Allgemeines zu den haustechnischen Anlagen:**

Das Haus wird an die öffentliche Nahwärmeversorgung, das Wasser-, Strom-, Glasfaser- und Kanalnetz der Stadtwerke Bad Nauheim angeschlossen.

### Heizung und Warmwasserversorgung

Warmwasserversorgung und Beheizung erfolgt über die Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Bad Nauheim. Fußbodenheizung mit raumindividueller Thermostatsteuerung (Abstellraum/HWR unbeheizt) entsprechend nach Angaben des Fachingenieurs für Wärmeschutz.

### Sanitärinstallation

Kalt- und Warmwasserleitungen, Steigestränge in Verbundrohr einschließlich Wärmedämmung in den entsprechenden Dimensionen. Die Anbindeleitungen in Kunststoffrohr. Innenliegende Räume erhalten eine mechanische Abluftanlage mit Nachlaufrelais über Lichtschalter geschaltet. Entwässerungs-Fallrohre in SML-Gußleitungen oder gleichwertig.

### **Sanitär-Ausstattung**

#### **Bad, Duschbad und WC**

Anzahl und Anordnung der Objekte gemäß Plan.

#### Waschtische:

Fabrikat: Geberit,  
Kollektion: Renova Plan,  
Farbe: weiß  
Bad: 600 x 480 mm  
Duschbad: 500 x 380 mm  
WC: 400 x 250 mm

#### Armatur:

Einhand-Waschtischbatterie  
Fabrikat: Grohe  
Kollektion: Eurostyle Cosmopolitan  
Farbe: Chrom

#### WC:

Fabrikat: Geberit wandhängend mit verdecktem Spülkasten  
Kollektion: Renova Plan,  
Größe: 360 x 540 mm  
Farbe: weiß

#### Badewanne:

Fabrikat: Kaldewei  
Kollektion: Saniform Plus  
Abmessungen: 170 x 75 cm  
Farbe: weiß

#### Armatur:

Unterputz-Einhand-Brausebatterie  
Fabrikat: Grohe  
Kollektion: Eurostyle Cosmopolitan  
Farbe: Chrom

#### Duschrinne:

Fabrikat: Geberit,  
Serie: Cleanline  
Oberfläche: Edelstahl,

#### Armatur:

Unterputz Einhand-Brausebatterie  
Fabrikat: Grohe  
Kollektion: Eurostyle Cosmopolitan  
Farbe: Chrom

### **Küche**

Verchromte Anschlüsse für Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Spülmaschinenanschluss.

Im Hauswirtschaftsraum ist für die Waschmaschine ein Wasseranschluss vorgesehen.

### **Außenbewässerung**

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle.

### **Elektroinstallation**

#### Allgemein:

Die gesamte Elektroanlage wird gemäß den gültigen VDE-Richtlinien erstellt.

### **Fundamentenderanlagen**

Erdungsanlage mit Anschluss an den Zentralpotentialausgleich der Elektroanlage nach VDE.

### **Elektroinstallation**

Die Installation wird als Unterputz-Installation mit den entsprechenden Sicherungen und der FI-Schutzschaltung ausgeführt. Ausführung der Schalter und Steckdosen: Fabrikat Gira, Schalterprogramm E2.

Garderobe:

1	Wechselschaltung
1	Deckenauslass
1	Steckdose

WC:

1	Ausschaltung
1	Deckenauslass
1	Steckdose

Abstellraum(HA):

1	Ausschaltung
1	Deckenauslass
1	Steckdose

Flur:

1	Tasterschaltung
1	Deckenauslass
1	Wandauslass an der Treppe
1	Steckdose

Wohnen:

2	Wechselschaltungen
2	Deckenauslässe
8	Steckdosen
1	zweifache Datendose

Küche:

1	Ausschaltung
1	Deckenauslass
6	Steckdosen
1	Herdanschluss

1	Spülmaschinenanschluss
1	Anschluss Dunstabzugshaube

Terrasse:

1	Ausschaltung
1	Wandauslass schaltbar
1	Steckdose von innen abschaltbar

HWR:

1	Ausschaltung
1	Deckenauslass
2	Steckdosen (für Waschmaschine und Trockner)

Zimmer 1,2,3,4:

1	Ausschaltung
1	Deckenauslass
4	Steckdosen
1	einfache Datendose

Bad/Duschbad:

1	Ausschaltung
2	LED Einbauleuchten
1	Wandauslass schaltbar
1	Steckdose

Schlafen:

1	Wechselschaltung
2	Deckenauslässe
4	Steckdosen
1	einfache Datendose

**Außenanlage:**

Die Grünflächen werden mit mind. 30 cm Mutterboden eingedeckt und mit Rasen eingesät. Pflasterflächen werden entsprechend dem Flächengestaltungsplan des Architekten aus Rechteckpflaster, d = 8 cm, hergestellt.

Die übrige Bepflanzung erfolgt nach den Festlegungen der Baugenehmigung.

**Allgemeines:**

Für Planung und Ausführung gelten:

- Die anerkannten Regeln der Baukunst.
- Die anerkannten Regeln der Technik.
- Die Ausführungspläne.
- Die Baugenehmigung.
- Die Baubeschreibung und die Planung des Architekten und der Fachingenieure.

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.

Die in den Plänen dargestellten Abmessungen sind Rohbaumaße ohne Putz, Estrich, Fliesenbelag und Installationskanäle.

Die in den Verkaufsunterlagen genannten Wohnflächengrößen werden aus den Maßen der Bauzeich-

nungen entsprechend der DIN 283 Teil 2 entnommen mit der Maßgabe, dass

- die Terrassen- Balkon- und Loggiaflächen mit 50 % der Grundfläche zur Wohnfläche angerechnet werden,

- für Putz ein Abzug von 1,5 % zugrunde gelegt wird.

Die so berechnete Wohnfläche darf von der tatsächlichen Wohnfläche geringfügig (+/- 2 %) abweichen.

Die Bauzeit beträgt ca. 12 Monate ab Beginn der Erdarbeiten.

Stand: 27.01.2020

Änderungen, Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.



## IHR BAUTRÄGER

„Jede Immobilie ist einmalig und erfordert individuelle Lösungen.  
Bei der BERNHARD Bauträger Immobilien GmbH sind Sie in besten Händen.“

Gerade in der Baubranche sind Erfahrung und Know-how entscheidend für den Erfolg.

Bei der BERNHARD Bauträger Immobilien GmbH sind Sie an der richtigen Stelle, wenn es um anspruchsvolle private und gewerbliche Bauprojekte geht, denn hier wird die Kompetenz aus mehr als 30 Jahren Erfahrung und ein hohes Qualitätsbewusstsein unter einem Dach gebündelt. Als Bauträger oder Generalunternehmer, stets kompromisslos in Sachen Qualität, Kundenbedürfnissen und Verlässlichkeit.

Ihr Partner für exklusive Immobilien in den besten Lagen von Frankfurt, Vordertaunus und Rhein-Main.



Bild: von links nach rechts

Geschäftsführer Gerhard Blum  
Geschäftsführer Dipl.-Ing. Christian Blum

**Bitte beachten Sie:**

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen.

Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.



# IMPRESSUM

**Adresse Projekt:**

An den Streuobstiwesen 4  
61231 Bad Nauheim

**Beratung & Verkauf:**

Hermann Immobilien GmbH  
Hauptstr. 47-49 · 63486 Bruchköbel  
Telefon 06181 9780-0  
E-Mail [info@hermann-immobilien.de](mailto:info@hermann-immobilien.de)  
[www.hermann-immobilien.de](http://www.hermann-immobilien.de)

**Bauträger:**

Bernhard Bauträger Immobilien GmbH  
Heinestraße 25  
64354 Reinheim

**Bilder:**

Seite 36 · Referenzobjekte  
Bernhard Bauträger Immobilien GmbH

Umschlag · @Adobe Stock  
Seite 10 · @iStock



