



Unser Standard:  
kfW 55 - 40+  
Niedrigenergie

NACHHALTIG, MODERN, NATÜRLICH.

# Ein Haus aus Holz



# Wir realisieren Ihr Traumhaus aus Holz



## Willkommen in der Welt von Holzbau Nüßlein

Einem Ort, an dem Holzhäuser nicht nur errichtet, sondern nachhaltige und moderne Wohnkonzepte geschaffen werden. Unser Fokus liegt nicht allein auf dem Bau von Häusern, sondern auf der Schaffung von Lebensräumen, die durch umweltfreundliche Ideen geprägt sind.

In unserer Philosophie verschmelzen wir die traditionelle Handwerkskunst des Holzbaus mit einem zeitgemäßen Verständnis für Effizienz und Komfort. Egal, ob es sich um einen Neubau oder eine Sanierung handelt, bei uns entstehen nicht bloß Wohnräume, sondern nachhaltige Oasen, welche Ihr Wohlbefinden sowie Ihren Geldbeutel im Blick haben.

Wir stehen  
für:

- ✓ Sicherheit
- ✓ Zufriedenheit
- ✓ Vertrauen
- ✓ Ehrlichkeit



# Inhaltsverzeichnis



## 1. Holzhausbau

1.1. Ihre individuelle Ideallösung .....	6
1.2. Beispielhaus „Solide Familienoase“ .....	8
1.3. Beispielhaus „Komfort Residenz“ .....	9
1.4. Beispielhaus „Exclusive Living“ .....	10
1.5. Baukosten & Baunebenkosten .....	10

## 2. Sanierung

2.1. traditionelle Sanierung .....	14
2.2. serielle Sanierung .....	15

## 3. Innenausbau

3.1. Ästhetik im Innenausbau .....	18
3.2. Treppen & Küchen .....	19

## 4. Aufstockung

4.1. Aufstockung mit Nüßlein .....	22
4.2. Vorteile des Dachausbaus mit Holz .....	23

HOLZHAUSBAU

**Individuelle Lebensräume  
gefertigt aus Holz**





# Bauen Sie Ihre Zukunft aus Holz

Unser Standard:  
KfW 55 - 40+  
Niedrigenergie

## Ihre individuelle Ideallösung

**Unser Motto. „Es gibt nichts auf der Welt, was man nicht machen könnte...“**

...und das setzen wir konsequent um. Von der individuellen Holzbauweise bis zum speziellen Haustyp, sei es ein Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus, ein Haus mit Einliegerwohnung oder ein Reihenhauses. Mit uns als Partner müssen Sie keine Kompromisse eingehen. Teilen Sie uns Ihre Wünsche mit, wir setzen sie um – passend zu Ihrem Budget.

Wir planen und bauen mit einer Kombination aus Kreativität und den neuesten technischen Möglichkeiten, die der moderne Holzhausbau bietet. Dabei legen wir Wert auf individuelle Lösungen, die sich nahtlos in Ihre Lebensweise einfügen.

Freuen Sie sich auf außergewöhnliche Wohn- und Lebensqualität, die exakt Ihren Vorstellungen entspricht.

Übrigens: Alle unsere Häuser, unabhängig davon, ob in Fachwerk- oder Holzständerbauweise, entsprechen den Niedrigenergie-Standards (KfW 55 - 40+) bzw. dem Passivhausstandard – ganz nach Ihren Wünschen.

Unsere Musterhaus-Beispiele finden Sie auf Seite 8-10





## Unsere Musterhaus-Beispiele

Entdecken Sie unsere Musterhaus-Beispiele und gewinnen Sie Einblicke in verschiedenste Raumkonzepte. Von kompakten Einfamilienhäusern bis zu großzügigen Wohnflächen – finden Sie Ihr ideales Zuhause.



Abbildung beispielhaft.

### 1. Solide Familenoase

Quadratmeter: 100-200 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4-8 Zimmer  
Geschosse: 1-2

Ein günstiges und dennoch geräumiges Haus, das sich ideal für junge Familien eignet. Mit 4-8 Zimmern bietet es ausreichend Platz für alle Bedürfnisse.

Preis: *auf Anfrage*

## HOLZHAUSBAU



### 2. Komfort Residenz

Quadratmeter: Ab 200 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5-12 Zimmer  
Geschosse: 2

Das Angebot für Komfortliebhaber. Dieses individuelle Hausmodell bietet großzügige und moderne 5-12 Zimmer auf zwei Etagen.

Preis: *auf Anfrage*



Abbildung beispielhaft.





Abbildung beispielhaft

### 3. Exclusive Living

Quadratmeter: Ab 270 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 6-14 Zimmer  
 Geschosse: 2-3

Unser exklusivstes Angebot beeindruckt mit großzügigen 6-14 Zimmern auf zwei oder drei Etagen. Hier erleben Sie Wohnkomfort und zeitlose Eleganz.

Preis: auf Anfrage

## HOLZHAUSBAU



### Baukosten und Baunebenkosten im Blick behalten

Der Hausbau umfasst nicht nur den reinen Bau des Gebäudes, sondern es entstehen auch Nebenkosten, die oft übersehen werden können. Dazu gehören unter anderem:

#### 1. Grunderwerbsteuer und Notarkosten

#### 2. Erschließungskosten

#### 3. Baunebenkosten

#### 4. Finanzierungskosten

Um Ihnen eine transparente Kostenkalkulation zu ermöglichen, finden Sie auf unserer Webseite eine Muster-Übersicht möglicher Gesamtkosten. Bitte beachten Sie jedoch, dass diese Angaben nur als Richtwerte dienen. Für eine detaillierte und individuelle Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Aktuelle Kostenkalkulationen ansehen

Der Hausbau ist eine langfristige Investition und es ist wichtig, alle Kostenfaktoren zu berücksichtigen. Wir unterstützen Sie dabei, Ihr Traumhaus im Rahmen Ihres Budgets zu realisieren.

Über den QR-Code erhalten Sie Einblick in unsere Muster-Kostenkalkulationen.





SANIERUNG | SERIELLE SANIERUNG

## Moderne Lösungen für zeitgemäßes Wohnen





VERWANDLUNG FÜR ZEITLOSE ELEGANZ

## Komfort der Gegenwart: Traditionell sanieren



### Traditionelle Sanierung: Zeitgemäßer Wohnkomfort

Die Sanierung von Häusern ist ein entscheidender Schritt, um Wohnkomfort zu steigern und Energieeffizienz zu verbessern. Bei uns stehen Sie im Mittelpunkt und wir bieten innovative Lösungen für die Sanierung Ihres Hauses.

Individuelle Sanierungslösungen:  
Unsere Experten analysieren sorgfältig den Zustand Ihres Hauses und entwickeln maßgeschneiderte Sanierungskonzepte. Egal, ob es um energetische Verbesserungen, Modernisierung von Innenräumen oder die Erneuerung der Fassade geht – wir finden die optimale Lösung für Ihre Bedürfnisse.



EFFIZIENT UND ZUKUNFTSORIENTIERT

## Seriell sanieren: Im Einklang mit modernen Standards

### Serielle Sanierung: Effizient und Zukunftsorientiert

Die serielle Sanierung ist eine effiziente Methode, um Wohneinheiten in kurzer Zeit zu modernisieren und auf den neuesten energetischen Standard zu bringen. Bei uns setzen wir auf serielle Sanierungslösungen, die zeitgemäßes Wohnen ermöglichen.

#### Effiziente Abläufe:

Durch die standardisierten Prozesse bei der seriellen Sanierung können wir Zeit und Kosten optimieren. Dies ermöglicht eine zügige Umsetzung Ihrer Vorhaben.

#### Niedrigenergie-Standards für alle:

Wir bringen alle Wohneinheiten auf einen Niedrigenergie-Standard. Dies trägt nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern steigert auch die Wohnqualität für alle Bewohner.



Ausführliche Infos zur  
seriellen Sanierung



## INNENAUSBAU

### Kreativer Innenausbau: Lösungen für Ihr Wohnambiente





## Holz und handwerkliche Perfektion für zeitlose Behaglichkeit

### Natürliches Wohnen mit Nüßlein

Im Innenausbau schaffen wir mit unserer Trockenbauweise wohnliche Atmosphären in bisher ungenutzten Dach- oder Untergeschossräumen. Ob durch das Abhängen zu hoher Decken oder die geschickte Unterteilung großer Altbausäle – Holz und handwerkliche Präzision ermöglichen rasche, saubere Verwandlungen! Naturholz, vielfältig in Gesichtern, Farben und Charakteren, von rustikal bis futuristisch. Sie bestimmen und wir setzen mit hochwertigem, langlebigem Naturholz um.

### Von warmem Holz bis zu stilvollen Innentüren – Ästhetik im Innenausbau

Schönheit, die von innen kommt! Holz, klassische Fliesen, stilvolle Innentüren: kleine Details schaffen große ästhetische Behaglichkeit. Bei Nüßlein setzen wir nicht nur um, sondern zeigen Ihnen auch ungewöhnliche Möglichkeiten auf. Unsere geschulten Mitarbeiter gestalten nicht nur Räume, sondern schaffen bleibende Freude in Ihrem Zuhause. Wir wissen nicht nur, welche Türen zum Boden passen, sondern sorgen für perfekte Raumharmonie als Rahmen für Ihre Einrichtung.



### Treppen aus Holz: Handwerkliche Eleganz für jeden Aufstieg

Wir schaffen die perfekte Verbindung von Funktionalität und Ästhetik. Unsere Holztreppe verleihen Ihrem Zuhause handwerkliche Eleganz und zeitlose Schönheit.



### Küchen mit Stil: Funktionale Eleganz für Ihre Kreationen

Bei Nüßlein gestalten wir Küchen mit zeitloser Eleganz, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch beeindruckend sind.





AUFSTOCKUNG

## Aufstocken & Aufleben: Neue Dimensionen für Ihr Zuhause





ZUSÄTZLICHER WOHNRAUM OHNE EXTRA-GRUNDSTÜCKSKOSTEN!

## Verdoppeln Sie Ihre Wohnfläche: Aufstockung mit Nüßlein



### Entdecken Sie die Vorteile der Aufstockung

Erweitern Sie Ihre Wohnfläche und entdecken Sie die Vorteile einer Aufstockung bei Flachdachbungalows und Fertighäusern. Immer mehr Hausbesitzer entscheiden sich für ein neues Dach, um zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen, ohne zusätzliche Grundstückskosten zu tragen.

Sprechen Sie mit uns, denn wir verfügen über das Know-how und die Kompetenz für den perfekten Dachausbau sowie erfolgreiche Dachsanierungen. Das beinhaltet nicht nur den Dachausbau selbst, sondern auch den kompletten Innenausbau und die Koordination aller Gewerke.



KOMPAKT ZUSAMMENGEFASST

## Die 4 größten Vorteile der Dachaufstockung mit Holz:

### 1. Schnelle Umsetzung

Die Verwendung von Holz ermöglicht eine äußerst zügige Realisierung Ihres Bauvorhabens. Die einfache und schnelle Bearbeitung dieses vielseitigen Materials verkürzt die Bauzeit erheblich. Insbesondere Aufstockungen können in der Regel bereits innerhalb eines Tages regendicht abgeschlossen werden.

### 2. Geringe Belastung

Holz zeichnet sich durch seine Leichtigkeit aus, was sich positiv auf die Tragfähigkeit des bestehenden Gebäudes auswirkt. Im Vergleich zu anderen Materialien ist die Belastung durch Holz gering. Dies ermöglicht nicht nur einen flexibleren Einsatz, sondern minimiert auch den Einfluss auf die Struktur und Statik Ihres bestehenden Bauwerks.

### 3. Wärmedämmung

Die Eigenschaften von Holz machen es zu einem exzellenten Material für eine effektive Wärmedämmung. Mit einer Holzkonstruktion lassen sich die strengen Anforderungen der Energieeinsparverordnung einfach und mit geringen Wandstärken erfüllen. Diese ökologische Lösung bietet ein angenehmes Raumklima in Ihrem Haus.

### 4. Wohlbefinden

Durch die Verwendung von Holz in einer diffusions- und gleichzeitig wärme- sowie schalldämmenden Konstruktion schaffen Sie ein gesundes und behagliches Raumklima. Die natürlichen Eigenschaften des Holzes fördern Ihr Wohlbefinden, während die diffusionsoffene Bauweise für eine optimale Luftzirkulation sorgt.





## Wir freuen uns auf Ihr Traumhaus-Projekt

Der direkte Kontakt für weitere Informationen, persönliche Beratung und eine individuelle Projektabstimmung:



[info@holzbau-nuesslein.de](mailto:info@holzbau-nuesslein.de)



+49 954 71 519



@holzbau\_nuesslein\_



Holzbau Nüßlein

Holzbau Nüßlein GmbH & Co. KG  
Scheßlitzer Straße 7, 96199 Zapfendorf



Andreas Nüßlein



Franz Nüßlein