



Baubeschreibung

Grundstück

Anschrift:

Maxburgstraße 32
67434 Neustadt

Neubau eines 5 Familienhaus, mit Tiefgarage, bodentiefer Dusche und Aufzug in allen Stockwerken. Das Gebäude wird in Monolithischer Bauweise Stein auf Stein erstellt.

Das Mauerwerk ist diffusionsoffen und das Raumklima dadurch sehr angenehm.

Es wird ein KW40 Standard angestrebt, dadurch hätte der Käufer die Möglichkeit für eine KFW Förderung.

Neustadt an der Weinstraße gehört zu den beliebtesten Wohnorten der Pfalz. Die Stadt verbindet historischen Charme mit modernem Lebensstil und liegt eingebettet zwischen Weinbergen und dem Pfälzerwald. Der Stadtteil Hambacher Höhe ist besonders für seine naturnahe und ruhige Wohnlage bekannt und beliebt man ist in ca. 5 Minuten Fußläufig in der Innenstadt, hervorragender Infrastruktur und



Volkert Bau GmbH | Weinstr. 187 | 67434 Neustadt - Hambach

Volkert Bau GmbH

Weinstr. 187
67434 Neustadt - Hambach

☎ 0 63 21 / 93 75 196

☎ 0 63 21 / 93 75 197

✉ info@volkert-bau.de

🌐 www.volkert-bau.de

der Blick auf den Haardtrand. Die Hambacher Höhe bietet auch unmittelbaren Zugang zu Wanderweg und Radwegen, welche in unmittelbarer Nähe sind.

Das Wohnhaus in der Maxburgstraße 32 befindet sich in ruhiger und sonniger Lage und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Freizeitangebote. Die Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Nähe macht diesen Standort besonders attraktiv für Berufstätige, Familien und Ruhesuchende.

Durch die Anbindung an die B38 und B39 lassen sich in ca. 30 Minuten die Einkaufsstädte Mannheim und Karlsruhe erreichen.

Die tragenden Bauteile und die Fassade sind unveränderbar. Die Umgestaltung der Innenliegenden nicht tragenden Wände ist nach Absprache und Planungsgespräch möglich.

Bankverbindung:

VR BANK SUEDPFALZ EG
IBAN: DE 8254862500 0006729479
BIC: GFND3333

Geschäftsführer:

Jürgen Volkert

Handelregisternummer:

HRB-Nr. 62430

Steuernummer:

3165209506

Rodung und Erdarbeiten

Das Grundstück wird vor den Bauarbeiten gerodet und der notwendige Erdaushub für das Gebäude, Terrassen und Zuwege wird seitlich gelagert für die spätere Modellierung des Grundstück.

Die Entwässerungsleitungen werden gemäß Genehmigung verlegt und angeschlossen.

Rohbauarbeiten

Gründung:

Die Gründung des Wohnhaus erfolgt über eine tragende Bodenplatte, die Dimension der Bodenplatte richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Geschoßdecken:

Die Geschoßdecken werden als Fillikranplattendecke in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt. Unterseite tapeziefähig, Oberseite Ortbeton. Die Decke erhält an den Stoßfugen eine tapezierfähige Spachtelung.

Die Kellerwände und die Wände der Einfahrt werden in WU-Beton ausgeführt nach den statischen Erfordernissen.

Die Fahrstuhlwände werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Außenwände bestehen aus Wärmedämmsteinen nach energetischer Berechnung. Die Innenwände zum Treppenhaus und zur Nachbarwohnung werden mit Schallschutzsteinen ausgeführt. Die tragenden Innenwände mit Gasbeton- oder Ziegelmauerwerk. Die nicht tragenden Wände mit Gipsdielen oder Trockbauwänden.

Treppen:

Die Treppe besteht aus einer einläufigen Stahlbetontreppe, welche schallentkoppelt ist.

Ausbauarbeiten

Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Das Dach besteht aus einem Flachdach mit Begrünung. Dieses wird nach statischer Berechnung in Nadelhölzern ausgeführt. Die Traufe erhält eine auf den Sparren eine Sichtschalung aus Nadelholz in Nut- und Federschalung mit dem Profil C. Die Schalung erhält eine weiße Lasur.

Über den Sparren wird eine dampfdiffusionsoffe Unterspannbahn als winddichte Schicht verbaut. Die Dachrinnen, Fallrohre und Blechverwahrung werden in Titan-Zink ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre werden an die Grundleitung angeschlossen. Das Flachdach wird zwischen den Sparren gedämmt.

Das Dach erhält entweder eine Eindeckung aus einer 2-lagigen Bitumenschweißbahn oder PVC-Abdichtungsbahn.

Fenster-, Rolladen- und Haustürarbeiten

Verbaut werden Kunststoff-Fenster mit Dreh- und Kipp-Funktion, sie sind mit feuerverzinktem Walzstahl verstärkt zudem besitzen sie umlaufende Dichtungen an den Flügel und Rahmen und sind 3 fach mit Isolierglasverglasung Uw-Wert 1,0. Die Außen- und Innenfarbe ist weiß.

Außenfensterbänke: Alu-Außenfensterbänke Farbe: Aluminium-Natur. Ausladung 120 mm.

Für den sommerlichen Wärmeschutz und den nächtlichen Sichtschutz erhalten sämtliche Fenster und Fenstertüren einen Kunststoffrolläden, außer im Treppenhaus.

Die Kunststoffrolläden bestehen aus Hart-PVC, Rolladenkasten aus PVC, Kugellager und Leitwalzen. Der Rolladendeckel ist zum Raum hin weiß, kunststoffbeschichtet und wärmeisoliert. Alle Fenster erhalten elektrisch betriebene Rollläden, außer im Treppenhaus.

Die Hauseingangstür wird als Kunststofftür mit Glasteil ausgeführt und erhält einen Schließzylinder mit Not- und Gefahrfunktion, schließbar auch wenn der Schlüssel auf der anderen Seite steckt. Einen elektrischen Türöffner. Auf der Innenseite erhält die Haustüranlage die Briefkästen mit Videosprechanlage. Fabton weiß.

Der U-Wert der Hauseingangstür beträgt 1,30

Innenputzarbeiten

Die Wände aus Mauerwerk erhalten in den Wohnräumen einen ca 10 mm starken Gipsputz. In den Bädern wird statt einem Gipsputz ein Kalkzementputz aufgebracht. Der Gipsputz wird Tapezierfertig ausgeführt (Q2). Die Gipswandbauplatten werden Tapezierfertig verspachtelt (Q 2).

Ein zusätzliches Feinspachtel bzw. Fleckspachteln der Oberflächen vor Tapezieren sind nach DIN 18 363 als Nebenleistung dem Gewerk " **Maler- und Tapezierarbeiten** " zugeordnet.

Estricharbeiten

Die Wohnräume in dem Erd-, Obergeschoß erhalten einen schwimmenden Heizestrich.

Vorgesehener Aufbau, ges. 16cm:

5cm Wärmedämmung
3cm Trittschalldämmung
6,5cm Heizestrich
1,5cm Belag (Fliesen / Parkett / Venyl)

Die Wohnräume im DG erhalten einen schwimmenden Heizestrich.

Vorgesehener Aufbau, ges. ca 19 - 23cm: je nach Wärmeschutzberechnung
7 - 11cm Wärmedämmung
3cm Trittschalldämmung
6,5cm Heizestrich
1,5cm Belag (Fliesen / Parkett / Venyl)

Sämtliche Zimmer mit Trittschall- bzw. mit Wärmedämmung erhalten umlaufende Randstreifen, zur Schallentkopplung der Bereich Fußboden und Wand.

Heizungsanlage

Die Wohnräume werden über eine zentrale Luftwärmepumpe im Außenbereich beheizt. Diese ist sowohl für Erzeugung vom Warmwasser sowie für die Verteilung des Heizkreislaufes zuständig. Das warme Wasser wird über einen ausreichend dimensionierten Warmwasserspeicher vorgehalten. Die zu beheizenden Räume werden über ein Fußbodenheizung erwärmt.

Sanitär-Installatian

Frischwasser- und Warmwasser-Leitungen

Werden im Mehrschichtverbundrohr oder gleichwertig mit Isoliermantel gemäß DIN-EN und DVGW-Richtlinien spezifiziert nach örtlicher Wasserqualität.

Abwasserleitungen werden in HT-Kunststoffrohr verlegt. Die Fallstränge werden in HT-Rohr mit Schallschutz ausgeführt.

Waschmaschinen-Anschluß

In den Wohnungen wird ein Anschluß für die Waschmaschine vorgesehen. Der Anschluß wird nach Absprache mit dem Instalateur hergestellt.

Küchenanschluß

- 1 Kaltwasser-Anschluß mit Doppelspindeleckventil zum Anschluß eines Geschirrspülers und der Spüle.
- 1 Warmwasser-Anschluß.

Außenanlage

Die EG-Wohnungen erhalten jeweils eine frostfreie Außenzapfstelle.

Bad

- 1 Wandhängendes WC, Fabrikat Laufen Pro A
- 1 WC-Sitz, Fabrikat Laufen Pro A mit Softclose
- 1 Geberit-Unterputzspülkasten
- 1 Waschtisch 65 x 48 cm Fabrikat Laufen Pro A
- 1 Waschtischarmatur, Fabrikat Grohe Europlus
- 1 Kaldewei Saniform Stahl-Badewanne 180 x 80 cm
- 1 Aufputz-Wannen-Armatur, Fabrikat Grohe Europlus, inklusive Brauseschlauch und Handbrause
- 1 Bodengleich geflieste Dusche in den Maßen 100 x 140 cm, die Duschtrennung ist nicht enthalten.
- 1 Aufputz-Brausearmatur, Fabrikat Grohe Europlus, inklusive Brauseschlauch und Handbrause

WC

- 1 Wandhängendes WC, Fabrikat Laufen Pro A
- 1 WC-Sitz, Fabrikat Laufen Pro A mit Softclose
- 1 Geberit-Unterputzspülkasten
- 1 Waschtisch 36 x 25 cm Fabrikat Laufen Pro A
- 1 Waschtischarmatur, Fabrikat Grohe Europlus

Elektroarbeiten

Die Elektroinstallation wird entsprechend den einschlägigen VDE-Vorschriften sowie den techn. Anschlußbedingungen des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens erstellt. In die Fundamentplatte wird ein Fundamentanker gemäß Vorschriften eingebaut.

Diele / Flur

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose

Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 10 Steckdosen
- 2 Steckdosen mit separater Zuleitung für z.B. Spülmaschine
- 1 Herdanschlussdose

WC

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

Wohnen / Essen

- 2 Deckenauslässe mit je einer Ausschaltung
- 10 Steckdosen
- 1 Anschluß TV
- 1 Telefon- / Internetanschlusspunkt

Bad

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandanschluss
- 2 Steckdosen

Kind / Büro

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Anschlussdose für TV
- 1 Telefon- / Internetanschlusspunkt

Schlafen

- 1 Deckenauslass mit Tasterschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Anschluß TV
- 1 Telefon- / Internetanschlusspunkt

Außenbereich / Eingang und Tiefgaragenabfahrt

- 2 Wandauslass mit Lampe, mit Bewegungsmelder



Volkert Bau GmbH

Weinstr. 187
67434 Neustadt - Hambach

☎ 0 63 21 / 93 75 196

☎ 0 63 21 / 93 75 197

✉ info@volkert-bau.de

🌐 www.volkert-bau.de

Kellerräume

1 Deckenauslass mit Tasterschaltung
2 Steckdosen

Stellplatz in der Tiefgarage

1 Anschlußleitung für Walbox oder Steckdose

Alle Schalter und Steckdosen als Großflächen-Schalter in weiß, Fabrikat " **Berker S1** " oder gleichwertig, die Installation erfolgt außer im KG Unterputz.

Wohnraumtüren

Innentüren mit Röhrenspaneinlage, Bundbartschloss und einer Edelstahlgarnitur. Die Oberfläche der Tür erhält eine Weißlackoptik.

Wohnungseingangstür

Diese ist eine Schallgedämmte Tür mit Weißlackoberfläche Klimaklasse 2, einer Edelstahlgarnitur. Die Tür erhält einen Schließzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion, schließbar auch wenn der Schlüssel auf der anderen Seite steckt.

Treppenhaus

Das Treppenhaus wird mit einem Natursteinboden belegt. Es wird ein Handlauf an der Wandseite verbaut. Der Fahrstuhl hält in allen Stockwerken.

Bodenbelag der Wohnungen

Sämtliche Wohnräume ohne Fliesenbelag erhalten einen schwimmend verlegten hochwertigen Vinylboden mit einem Materialwert von 40,00 €/m² inklusive Umsatzsteuer.

Dieser kann nach der Bemusterung im Fachhandel ausgesucht werden.

An den Wänden erhalten die Räume eine Weiße Sockelleiste.

Fliesenarbeiten Wohnungen

WC

3 Wände werden ca 1,20m hoch mit Wandfliesen 60 x 30 cm gefliest. Die Fensterbänke im Bereich von gefliesten Wänden erhalten ebenfalls Fliesen.

Der Fußboden erhält Bodenfliesen 60 x 30 cm, die nicht gefliesten Wände erhalten einen 6cm hohen Sockel aus den Bodenfliesen.

Die Fliesen sind zu einem Materialwert von 40,00 €/m² inkl. Umsatzsteuer **nach der Bemusterung im Fachhandel oder beim Fliesenleger auswählbar**

Bankverbindung:

VR BANK SÜEDPFALZ EG
IBAN: DE 8254862500 0006729479
BIC: GFND3333

Geschäftsführer:

Jürgen Volkert

Handelregisternummer:

HRB-Nr. 62430

Steuernummer:

3165209506

Bad

3 Wände werden ca 1,20 m hoch, mit Wandfliesen 60 x 30 cm gefliest., im Duschbereich wird stattdessen Raumhoch gefliest. Die Fensterbänke im Bereich von gefliesten Wänden erhalten ebenfalls Fliesen. Der Fußboden erhält Bodenfliesen 60 x 30 cm, die nicht gefliesten Wände erhalten einen 6cm hohen Sockel aus den Bodenfliesen.

Die Fliesen sind zu einem Materialwert von 40,00 €/m² inkl. Umsatzsteuer **nach der Bemusterung im Fachhandel oder beim Fliesenleger auswählbar.**

Diele

Der Fußboden erhält Bodenfliesen 60 x 30 cm, die nicht gefliesten Wände erhalten einen 6cm hohen Sockel aus den Bodenfliesen.

Die Fliesen sind zu einem Materialwert von 40,00 €/m² inkl. Umsatzsteuer **nach der Bemusterung im Fachhandel oder beim Fliesenleger auswählbar.**

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke erhalten eine " Padang Cristall " Granit-Fensterbank, wahlweise kann diese auch in Marmor " Carra CD " ausgeführt werden.

Malerarbeiten

Wohnräume

Die **Decken** erhalten **Malerflies** und einen einfachen Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe. Die Wände erhalten eine Raufaser und einen einfachen Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe.

Im Penthouse wird die Decke mit Rigipsplatten verkleidet und mit einem **Malerflies** und einen einfachen Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe ausgeführt.

Die **Wände im Penthouse** werden mit **Malerflies** und einen einfachen Anstrich mit weißer Innendispersionsfarbe ausgeführt.

Fassadenarbeiten

Die Außenfassade erhält einen mineralischen Außenputz mit der Körnung von 3,0 mm. Es wird ein mindestens 30 cm hoher gefilterter Sockel ausgeführt.

Die farbliche Gestaltung richtet sich nach dem Farbkonzept des Erbauer.

Schlosserarbeiten

Der Zugang zum Treppenhaus durch die Garage und der Hausanschlußraum erhalten eine Stahltür. Die Abstellräume erhalten Trennwände mit Stahl lamellen und je eine Tür.

Das Garagentor erhält eine Notentriegelung.

Aufzug

Der Aufzug ist mit einem Spiegel und 2 Handläufen ausgestattet. Die Türen erhalten eine Edelstahloptik. Der Boden des Aufzug erhält einen passenden Bodenbelag. Die Farbgestaltung des Aufzug richtet sich nach dem Farbkonzept des Erbauer.

Funktionsräume, Garage und Kellerräume

Die Funktionsräume und die Garage erhalten an den Wänden einer Innendispersionsfarbe in weiß oder hellgrau. Die Decke wird nach der Wärmeschutzberechnung gedämmt. Oder die Dämmung wird mit dem Estrich des EG ausgeführt.

Grünanlage

Die nicht gepflasterten Außenflächen werden zur Bepflanzung vorbereitet.

Schließanlage

Das Haus erhält eine Schließanlage, mit dem jeweiligen Wohnungsschlüssel lässt sich die Haustür, die jeweilige eigene Wohnungstür und das Tiegaragentor öffnen. Welches auch über Funk anzusteuern ist. Hier zu werden 3 Schlüssel je Wohneinheit ausgeliefert.

Außenanlage

Pflasterarbeiten

Die 2 Stellplätze, die Zufahrt zur Tiefgarage, die Zuwege und die Eingangstreppen, erhalten eine Pflasterbelag mit Betonpflaster grau auf einem geeigneten Unterbau, gemäß der Freiflächenplanung des Bauträgers.

Terrassen und Balkone

Die Terrassen und Balkone erhalten einen Plattenbelag aus Betonplatten grau mit einer Abmessung 40 X 40 X 4,5 cm in einem Splittbett.

Balkongeländer

Die Balkongeländer werden in verzinktem Profilstahlrahmen hergestellt. Die Verkleidung erfolgt mit Verbundharzplatten, nach dem Farbkonzept des Erbauer.

In der Penthousewohnung erfolgt die Füllung aus Klarglas.

Hausanschlüsse

Im Preis sind Herstellungskosten für Wasser, Strom und der verfügbaren Kommunikationleitung enthalten.

Diese werden vom Anschlußraum in die einzelnen Wohnungen weitergeleitet und verteilt.

Architekten und Ingenieursleistungen

In den Herstellungskosten sind die Baueigabeplanung, Ausführungsplanung sowie die Statischen Berechnungen, der Nachweis nach EnEv und die Baubegleitung enthalten.

Das Bauvorhaben wird von einem Gutachter betreut, welcher auch bei der gemeinsamen Abnahme des Gemeinschaftseigentum anwesend ist.

Auf Wunsch kann der Gutachter auch bei der Abnahme des Wohnungseigentum behilflich sein. (Sonderleistung)

Photovoltaikanlage

Das Haus erhält eine Photovoltaikanlage mit Speicher, welcher in das Gemeinschaftseigentum einspeist.

Hinweis

Sämtliche Acryl- und Silikonfugen sind Wartungsfugen und von der Gewährleistung ausgeschlossen. Diese müssen alle 2 Jahre auf Dichtigkeit überprüft werden.

Der Bauherr behält sich das Recht vor, gleichwertige Produkte zu verwenden, welche den statischen, Schallschutztechnischen und Energetischen Richtlinien entsprechen.

Sämtlich Fliesen und Sanitärprodukte werden im Fachhandel bemustert. Sie bekommen rechtzeitig eine Liste wo dies stattfinden kann.

Änderungen und Sonderwünsche von Ihnen erfüllen wir gerne.

Neustadt den 06.08.2025