



EXQUISIT WOHNEN  
am Marktplatz Illertissen



ES KOMMT NICHT DARAUF AN, DEM LEBEN MEHR JAHRE ZU GEBEN,  
SONDERN DEN JAHREN MEHR LEBEN ZU GEBEN.

Alexis Carrel





Seite 06 Projekt

---

Seite 10 Lage

---

Seite 12 Illtertissen und Umgebung

---

Seite 14 Wohnung 01 bis 04

---

Seite 16 Wohnung 05 bis 07

---

Seite 18 Wohnung 08 und Option

---

Seite 20 Ansicht Erdgeschoss

---

Seite 21 Ansicht Untergeschoss

---

Seite 24 Baubeschreibung

---

Seite 28 Kontakt

Im Zentrum von Illertissen entsteht ein hochwertiges KfW-Effizienzhaus 70 im klassisch-modernen Baustil. Während sich im Erdgeschoss des Ensembles eine Gewerbeeinheit mit rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und zwei Parkplätzen befindet, sind die vier Geschosse darüber dem exquisiten und komfortablen Wohnen vorbehalten.

890 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf acht großzügige, barrierefreie Wohnungen mit Ausrichtung nach Süden bzw. Süd-Osten und Süd-Westen. Durchdachte Grundrisse und herrliche Loggien sorgen für ein edles, sonnendurchflutetes Wohlfühlambiente.

Die beiden 2-Zimmer-Wohnungen bieten rund 71 m<sup>2</sup>, die zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen rund 114 bzw. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Als besonders variabel präsentieren sich die vier rund 149 bzw. 165 m<sup>2</sup> großen 4,5-Zimmer-Wohnungen: Ohne großen Aufwand kann ein Teil der Wohnung im ersten Obergeschoss als Büro oder auch als komplette Einliegerwohnung mit WC, Bad und separatem Zugang ausgeführt werden – die ideale Lösung für Au-pairs oder Ihr Home Office. Die beiden 4,5-Zimmer-Wohnungen im 3. Obergeschoss schaffen als Maisonette-Wohnungen ein neues Wohngefühl mit den nötigen Freiräumen. Das Dachgeschoss präsentiert sich mit zwei Zimmern und einem Vollbad als der ideale Rückzugsbereich Ihrer Familie. Wohnkomfort über den Dächern der Stadt!

Zu jeder der acht Einheiten gehört ein Abstellraum, der sich auf der Geschossebene der zugehörigen Wohnung befindet und über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Der Aufzug bringt Sie bis ins Untergeschoss, das neben dem Technikraum einen Fahrradabstellraum für alle Bewohner und eine Tiefgarage mit neun PKW-Stellplätzen beherbergt.

- » Exquisit Wohnen im Herzen der Stadt: Marktplatz 4
- » Acht barrierefreie Wohnungen von 2 bis 4,5 Zimmern
- » Viel Platz: ca. 71 bis ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- » Sonnenverwöhnte Loggien mit traumhaftem Schlossblick
- » Abstellraum und Hauswirtschaftsraum auf Wohnungsetage
- » Parkettboden mit Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- » Keramische Wand- und Bodenfliesen in Bad & WC
- » Bodengleiche Dusche
- » KfW-Effizienzhaus 70
- » Außenfassade mit Vollwärmeschutzsystem
- » 3-fach-Isolierglasfenster
- » Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung
- » Tiefgarage und Fahrradabstellraum im Haus





Exklusives Wohnen definiert sich nicht allein durch die Bauweise und die Einrichtung Ihres Zuhauses. Auch der Ort spielt eine große Rolle. Erst im Zusammenspiel aus hochkarätiger Ausstattung, bester Lage und entsprechend guter Infrastruktur wird Ihre Immobilie zu einem solchen Ausnahmeobjekt, wie es das Ensemble „Exquisit Wohnen am Marktplatz Illertissen“ darstellt.

Wohnen im Herzen von Illertissen bleibt für Sie nicht länger nur ein Traum. In Ihrem neuen Zuhause genießen Sie den Blick auf das schöne Stadtensemble – und die Ruhe. Um den Herzschlag des charmanten schwäbischen Ortes zu spüren, müssen Sie nur die wenigen Schritte zum Marktplatz tun.

Hier kommen die Menschen zusammen: Beim Einkauf auf dem Wochenmarkt, auf dem Weg zum Arzt, zur Pfarrkirche St. Martin oder bei den Schlosskonzerten. Genießen Sie das Leben!

Illertissen bietet seinen rund 16.700 Einwohnern eine sehr gute Infrastruktur. Vieles lässt sich zu Fuß erledigen, und die Wege zu den Geschäften, Ärzten und Einrichtungen des täglichen Lebens sind kurz. Familien wissen ihre Kleinsten in den Kinderkrippen und Kindergärten gut untergebracht. Die Schüler schätzen die kurzen Wege zu den Grundschulen und den weiterführenden Schularten – von der Mittelschule über das Gymnasium bis zur Berufsschule ist für alle gesorgt. Sogar eine Außenstelle der FH Ulm ist vor Ort.

Neben der Musikschule und einer Vielzahl an Sportstätten bietet die VHS viele Freizeitangebote. Und auch das Konzert-, Kabarett- und Theaterprogramm von Illertissen kann sich sehen lassen. Wer einmal richtig die Seele baumeln möchte, geht in die Natur. Das Freizeitbad „Nautilla“ ist auch sehr beliebt. Die große Wasserrutsche wird von kleinen Piraten besetzt, im Wellness-Bereich entspannen die Großen.

 Projekt-Adresse	 Schule/Bildung	 Bank
 Restaurant	 Kindergarten/Hort	 Zugverbindung
 Bäcker/Café	 Arzt/Ärztehaus	 Kirche
 Einkaufen	 Apotheke	 Kultur



Denkt man an Illertissen, so hat man nicht nur die Kleinstadt mit ihrem charmannten Immobilienensemble aus historischen Gebäuden und klassischen Neubauprojekten vor Augen. Es ist auch die malerische Landschaft rund um die Iller, die Besucher zum Träumen bringt. Doch beginnen wir erst einmal mit der Stadt selbst. Sie liegt zwischen Ulm und Memmingen und blickt auf eine über 1000-jährige Geschichte zurück. Über die Jahrhunderte entwickelte sie sich zu einer wirtschaftsstarken kleinen Stadt, die ihren 16.500 Einwohnern eine hohe Lebensqualität zu bieten hat.

Die Pfarrkirche St. Martin wurde um 1590 erbaut und beherbergt einen Hochaltar der Hochrenaissance. Auch das Vöhlinschloss kennen schon die kleinsten Einwohner von Illertissen. Es wurde im 12./13. Jahrhundert gebaut und später um eine Kapelle im Rokokostil erweitert. Tagesausflügler besuchen gern das Bayerische Bienenmuseum oder das Heimatmuseum, die dort beide ein Zuhause gefunden haben. Das Kulturprogramm des Schlosses erfreut sich aufgrund seiner hochkarätigen Konzerte und Kabarets großer Wertschätzung. Und auch die „Schwabensbühne“ soll nicht unerwähnt bleiben: Das Freilichttheater unweit des Schlosses führt vor allem Mundartstücke auf. Amateure schauspielern hier auf höchstem Niveau.

Die Natur zeigt sich rund um Illertissen in ihrer ganzen Pracht und sorgt für ein buntes Freizeitvergnügen. Jung und Alt nutzt die gut markierten Wanderwege, etwa durch die Wälder zum Ried und zu den Illerauen, um einmal wieder richtig Atem zu holen.

Der Iller-Radweg führt bis nach Ulm oder Oberstorf. Auch die Allgäuer Alpen liegen vor der Tür – bei gutem Wetter beweist dies der eindrucksvolle Ausblick auf die glitzernden Bergketten. Auf zum Skispaß!

Besonders Senioren und Familien nutzen das gut ausgebaute Busnetz von Illertissen. Das Auto braucht man in Illertissen erst für die „große Welt“. In nur einer Stunde ist man mit dem Auto in den Bergen oder am Bodensee, genauso lang dauert die Autofahrt nach München. Das nur 25 km entfernt liegende Ulm erreichen Sie in knapp 20 Minuten. Die 5 km weitere Fahrt nach Memmingen ist ebenfalls



in unter einer halben Stunden zu schaffen. Und auch wer nicht per KFZ unterwegs ist, kommt rasch vom Fleck. Illertissen liegt auf der Bahnstrecke Ulm-Memmingen, so dass Sie per Bahn eine gute Anbindung nach Stuttgart oder München haben.

Wer lieber fliegt, hat die Wahl zwischen den Flughäfen Stuttgart, Memmingen, Friedrichshafen oder München. Freizeitpiloten kommen mit dem ortseigenen Sportflugplatz auf ihre Kosten.



1. OG » WOHNUNG 01

1. OG » WOHNUNG 02

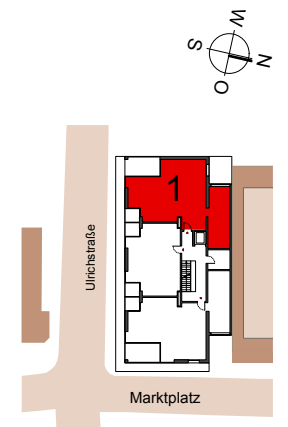
1. OG » WOHNUNG 03

2. OG » WOHNUNG 04



**3 1/2-Zimmer-Wohnung (ca. 120 qm):**  
Orientierung Süd-West

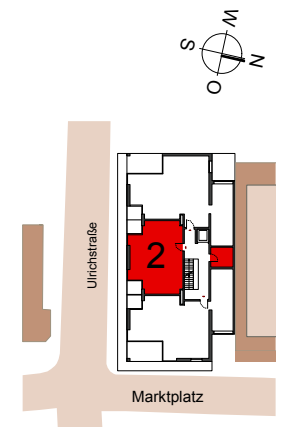
Garderobe	6,17 qm
Küche/Essen	25,84 qm
Wohnen	19,34 qm
Zimmer	13,16 qm
Schlafen	15,98 qm
Flur	2,30 qm
Bad	8,10 qm
WC	2,70 qm
Hauswirtschaft / Abstell	10,00 qm
Loggia	12,60 qm
Loggia	3,70 qm



**2-Zimmer-Wohnung (ca. 71 qm):**  
Orientierung Süd

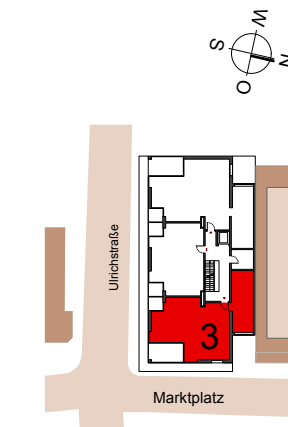
Garderobe	4,51 qm
Abstell	1,06 qm
Bad	5,24 qm
Schlafen	20,65 qm
Wohnen/Essen/Küche	32,11 qm
Loggia	3,70 qm
Loggia	3,70 qm

nicht in Wohnfläche enthalten:  
Abstellraum 7,29 qm



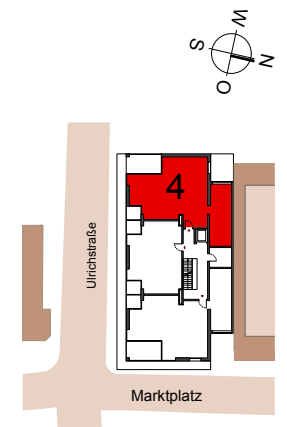
**3 1/2-Zimmer-Wohnung (ca. 114 qm):**  
Orientierung Süd-Ost

Garderobe	10,33 qm
Küche/Essen	15,12 qm
Wohnen	19,34 qm
Zimmer	12,79 qm
Schlafen	16,92 qm
Flur	2,30 qm
Bad	8,10 qm
WC	2,70 qm
Hauswirtschaft / Abstell	10,00 qm
Loggia	12,60 qm
Loggia	3,70 qm

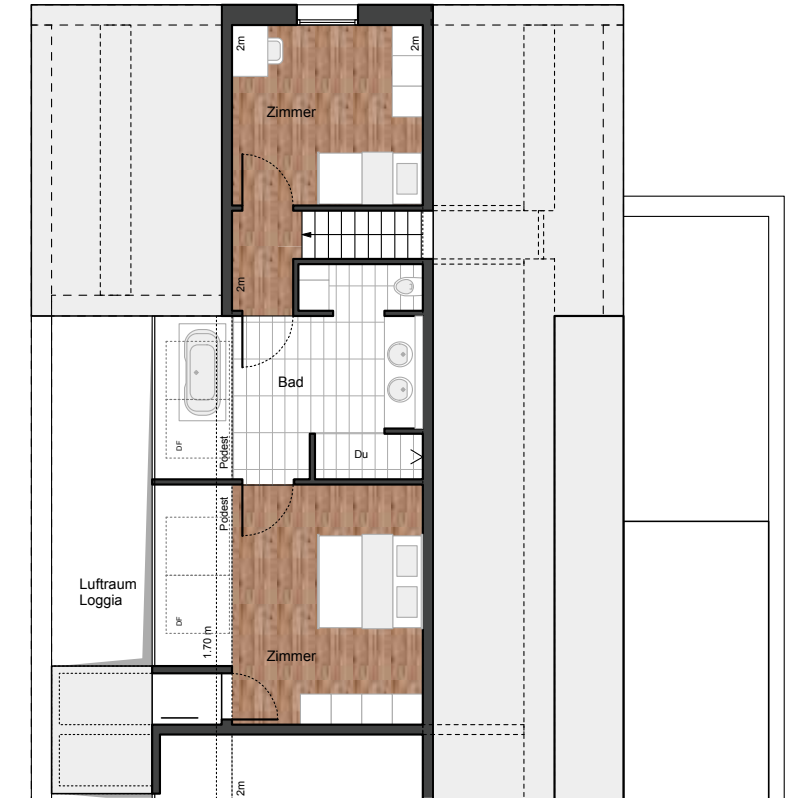
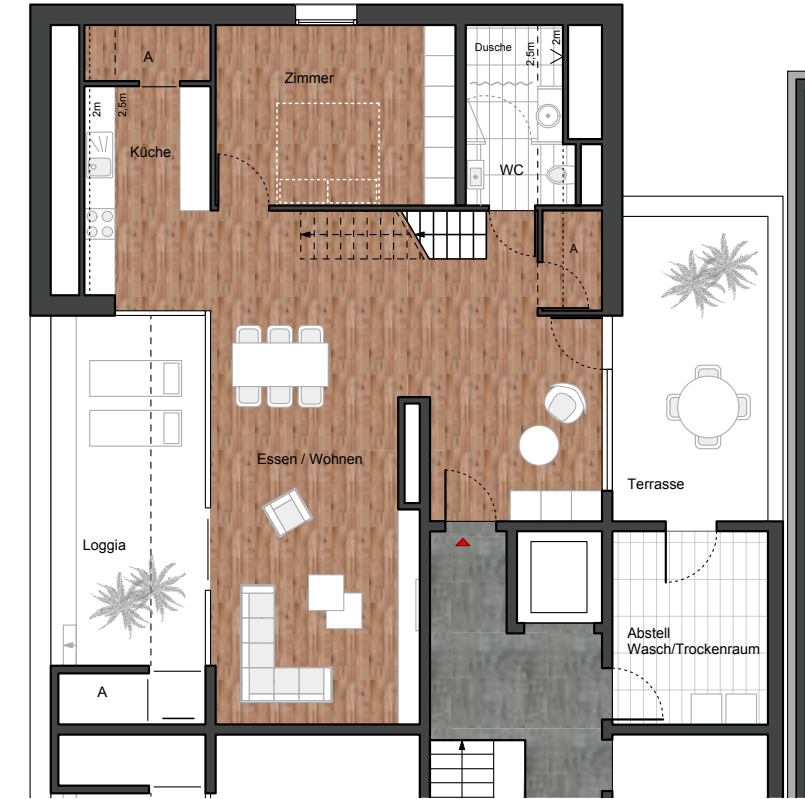


**3 1/2-Zimmer-Wohnung (ca. 120 qm):**  
Orientierung Süd-West

Garderobe	6,17 qm
Küche/Essen	25,84 qm
Wohnen	19,34 qm
Zimmer	13,16 qm
Schlafen	15,98 qm
Flur	2,30 qm
Bad	8,10 qm
WC	2,70 qm
Hauswirtschaft / Abstell	10,00 qm
Loggia	12,60 qm
Loggia	3,70 qm





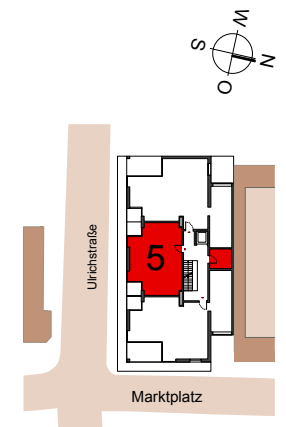


**2 - Zimmer-Wohnung (ca. 71 qm):**  
Orientierung Süd

Garderobe	4,51 qm
Abstell	1,06 qm
Bad	5,24 qm
Schlafen	20,65 qm
Wohnen/Essen/Küche	32,11 qm
Loggia	3,70 qm
Loggia	3,70 qm

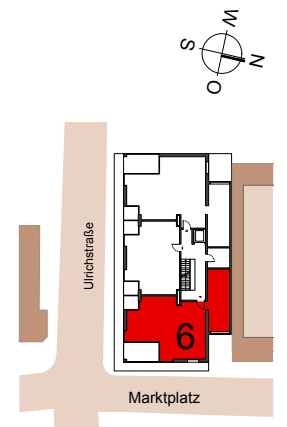
nicht in Wohnfläche enthalten:

Abstellraum	7,29 qm
-------------	---------



**3 1/2 - Zimmer-Wohnung (ca. 114 qm):**  
Orientierung Süd-Ost

Garderobe	10,33 qm
Küche/Essen	15,12 qm
Wohnen	19,34 qm
Zimmer	12,79 qm
Schlafen	16,92 qm
Flur	2,30 qm
Bad	8,10 qm
WC	2,70 qm
Hauswirtschaft / Abstell	10,00 qm
Loggia	12,60 qm
Loggia	3,70 qm



3. Obergeschoss

**4 1/2 - Zimmer-Wohnung (ca. 165 qm):**  
Orientierung Süd-West

Garderobe	13,57 qm
Essen/Wohnen	31,42 qm
Küche	10,48 qm
Abstell	2,66 qm
Zimmer	16,60 qm
Bad	4,57 qm
WC	2,10 qm

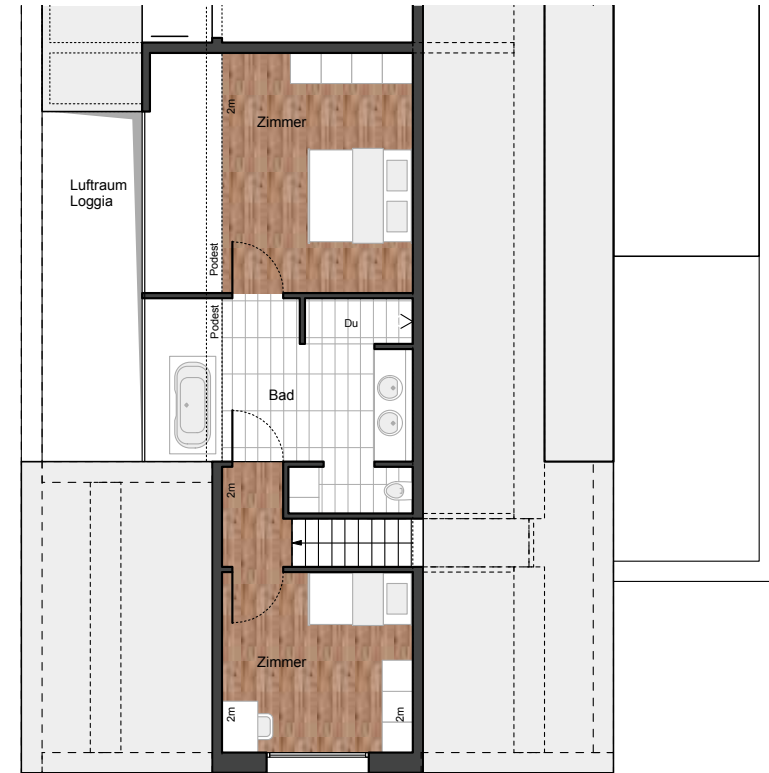
Abstell	1,54 qm
Bereich Treppe	12,34 qm
Terrasse (zu 1/2)	8,44 qm
Loggia (zu 1/2)	10,66 qm
Flur	2,51 qm
Zimmer	13,21 qm
Bad	15,78 qm
Zimmer	19,53 qm

nicht in Wohnfläche enthalten:

Abstell Loggia	2,88 qm
Wasch-/Trockenraum	11,53 qm

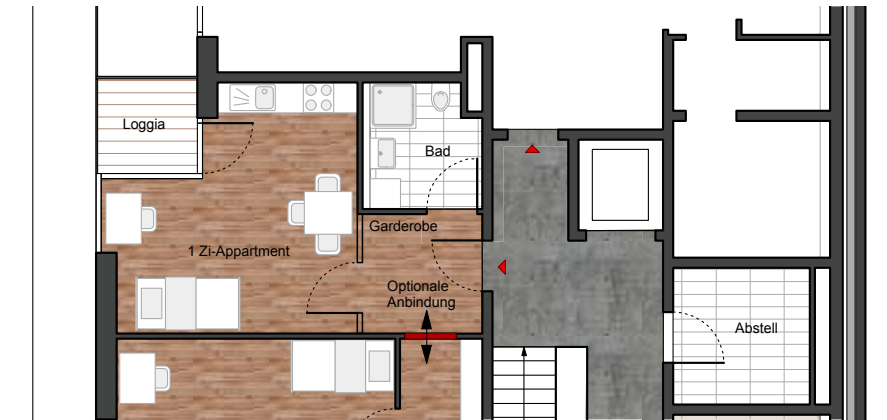
Dachgeschoss





APARTMENT

Ca. 34 m<sup>2</sup> ganz flexibel: Nutzung beispielsweise als Apartment, Büro, Jugend-, Au-pair-, Gäste- oder Seniorenwohnung. Perfekt durch optionale Anbindung an die nebenliegende 4 1/2-Zimmer-Wohnung.

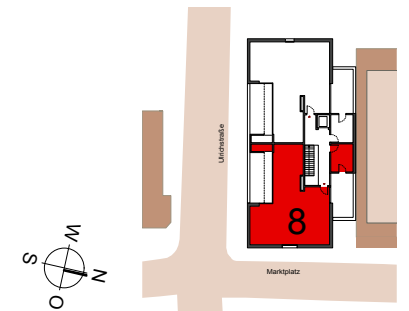


3. Obergeschoss

Dachgeschoss

<b>4 1/2- Zimmer-Wohnung (ca. 159 qm):</b> Orientierung Süd-Ost	
Garderobe	7,40 qm
Essen/Wohnen	31,42 qm
Küche	10,48 qm
Abstell	2,66 qm
Zimmer	16,60 qm
Bad	4,57 qm
WC	2,10 qm

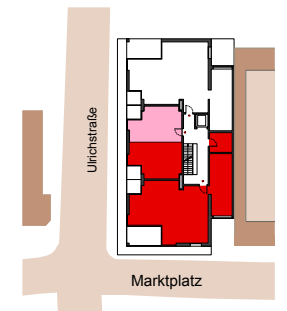
Abstell	1,54 qm
Bereich Treppe	12,34 qm
Terrasse (zu 1/2)	8,44 qm
Loggia (zu 1/2)	10,66 qm
Flur	2,51 qm
Zimmer	13,21 qm
Bad	15,78 qm
Zimmer	19,53 qm
<b>nicht in Wohnfläche enthalten:</b>	
Abstell Loggia	2,88 qm
Wasch-/Trockenraum	11,53 qm

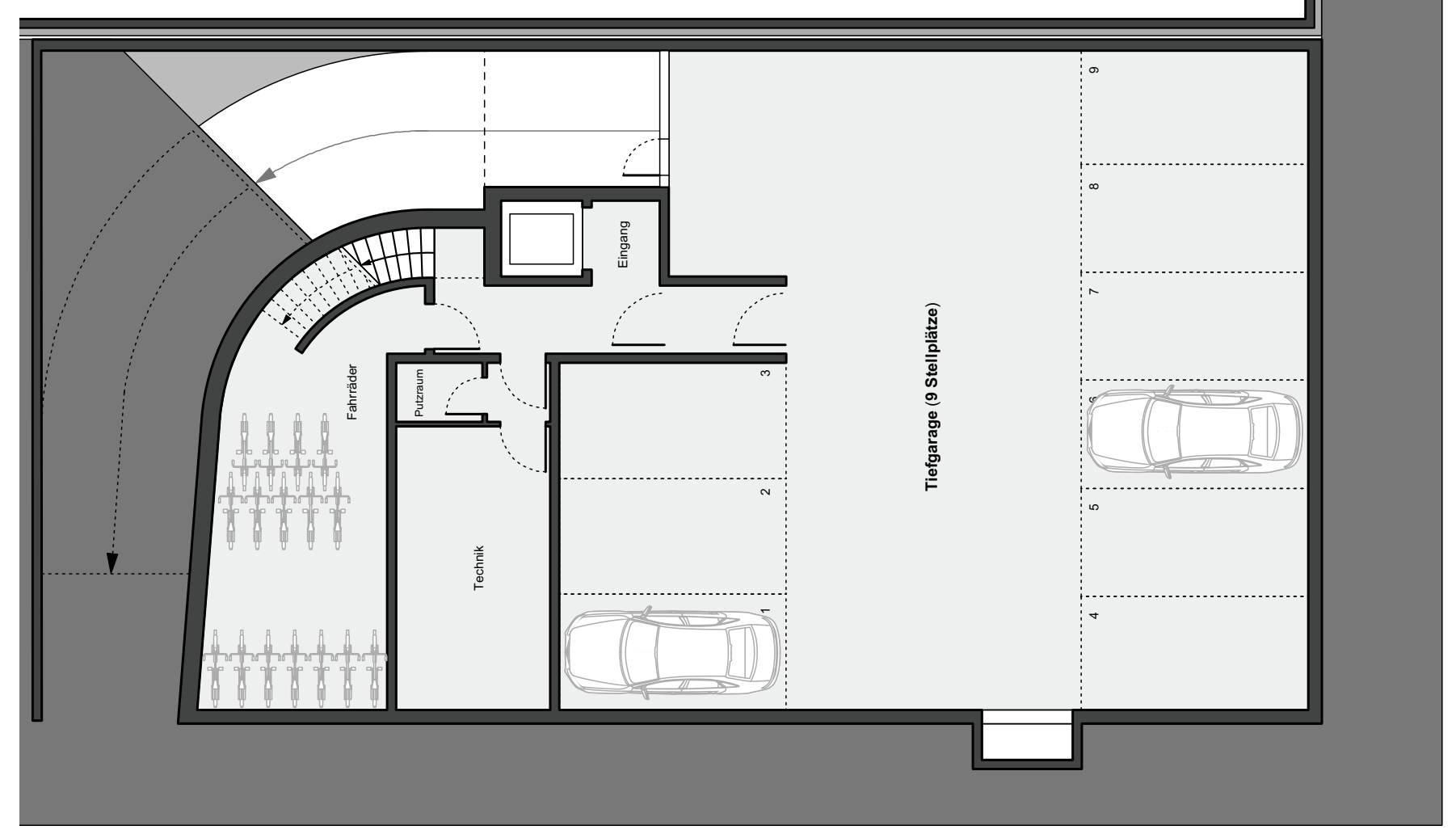
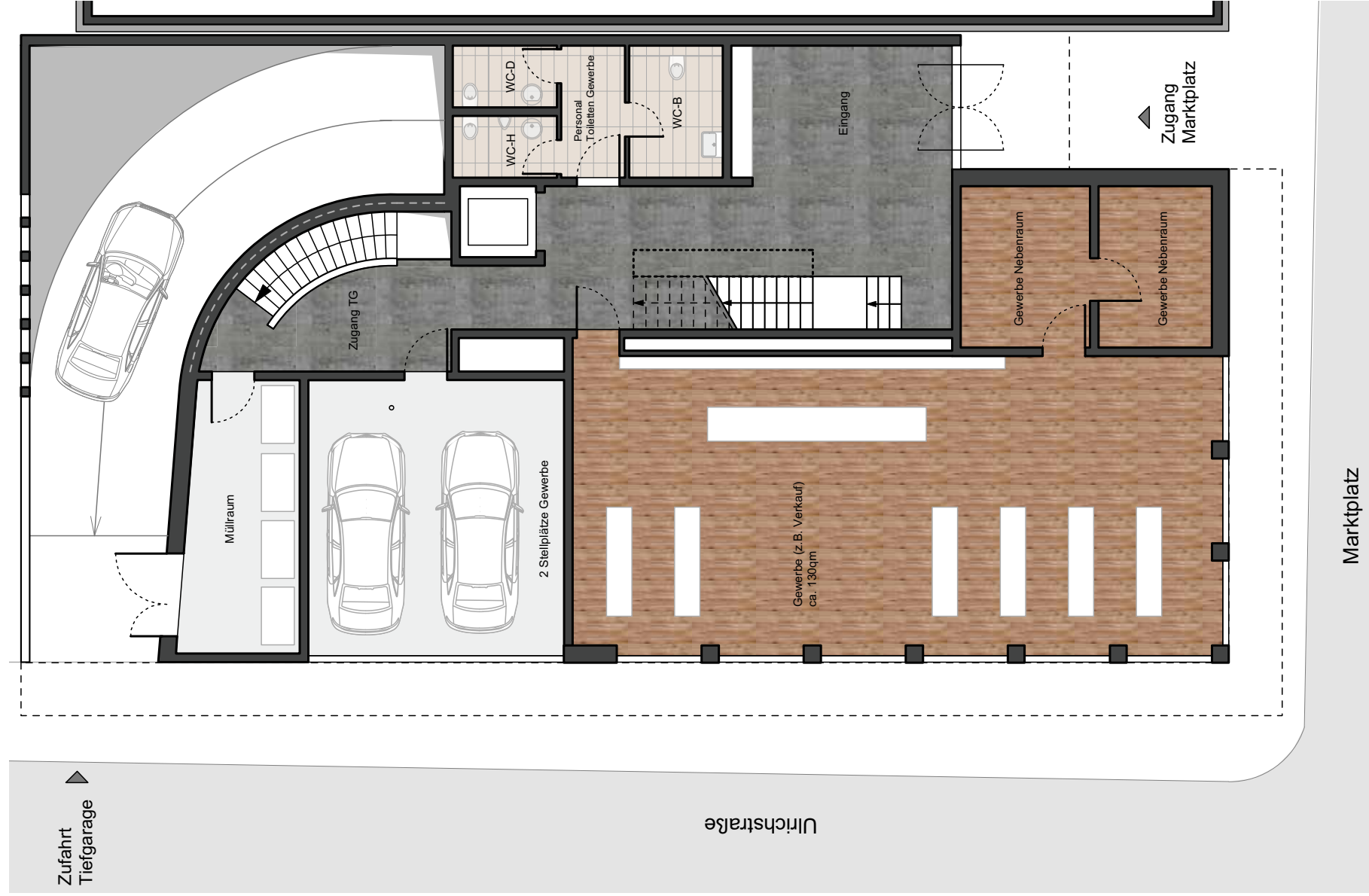


<b>4 1/2- Zimmer-Wohnung (ca. 149 qm):</b> Orientierung Süd-Ost	
<b>Hauptwohnung</b>	
Küche	10,80 qm
Essen	17,80 qm
Wohnen	22,30 qm
Schlafen	15,00 qm
Zimmer	14,00 qm

Zimmer	17,00 qm
Flur	9,50 qm
Flur	2,30 qm
Bad	8,10 qm
WC	2,70 qm
Hauswirtschaft / Abstell	10,00 qm
Loggia	12,60 qm
Loggia	7,40 qm

<b>+ "Schalteinheit" ca. 34 qm</b> z.B. als Büro, Jugend- oder Seniorenwohnung	
Garderobe	5,50 qm
Zimmer oder Büro	20,60 qm
Bad	5,00 qm
Loggia	3,70 qm
<b>nicht in Wohnfläche enthalten:</b>	
Abstell	7,29 qm







### Neubau „Exquisit Wohnen am Marktplatz Illertissen“ Ulm, den 20.01.2015

#### NUTZUNG

Das Gebäude beinhaltet insgesamt 8 Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von rund 890 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich eine Gewerbeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> sowie 2 PKW Stellplätze, die dieser direkt zugeordnet sind. Die Tiefgarage bietet Platz für 9 PKW-Stellplätze. Im Untergeschoss sind ferner ein Fahrradabstell- und ein Technikraum untergebracht. Sämtliche Abstellräume für die Wohnungen sind auf den jeweiligen Geschossen den Wohnungen direkt zugeordnet.

#### WÄRMESCHUTZ, BAUÖKOLOGIE

Das Gebäude wird unter Einhaltung der Energieeinsparverordnung 2014 als KfW-Effizienzhaus 70 errichtet. Es werden hierbei die Anforderungen der Energieeinsparverordnung zum Zeitpunkt des Bauantrags berücksichtigt.

#### BARRIEREFREIHEIT

Innerhalb der Wohnungen wird der Basisstandard nach DIN 18040-2 ausgeführt. Dieser berücksichtigt eine barrierefreie Nutzung der Wohnung mit Gehhilfen wie zum Beispiel Rollatoren. Eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Wohnung mit dem Rollstuhl (R-Standard) ist nicht vorgesehen.

#### SCHALLSCHUTZ

Der Schallschutz der Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken zwischen fremden Wohneinheiten entspricht der Schallschutzstufe II nach VDI 4100-2007. Innerhalb derselben Wohneinheit werden keine besonderen Schallschutzkennwerte vereinbart. Der Schallschutz der haustechnischen Anlagen/Wasserinstallationen erreicht einen erhöhten Schallschutz mit einem max. zulässigen Geräuschpegel von 27 dB(A).

#### BAUART

Das Gebäude wird nach statischen Erfordernissen auf Streifenfundamenten und/oder einer Stahlbetonbodenplatte gegründet. Das Untergeschoss wird als weiße Wanne in wasserundurchlässiger Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Die Errichtung der aufgehenden Geschosse erfolgt in massiver Bauweise. Die Geschossdecken und die Treppenläufe werden in Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen ausgeführt, die Außenwände und Wohnungstrennwände werden nach statischen Erfordernissen in Kalksandstein bzw. Stahlbeton ausgeführt. Die nichttragenden Innenwände der Wohnungen werden als Trockenbauständerwände mit Gipskartonbeplankung hergestellt.

Der Dachstuhl wird als Satteldach mit Sparren und Pfetten aus Nadelholz errichtet. Die Dämmung der Dachfläche erfolgt über eine zwischen den Sparren eingebrachte Mineralfaserdämmung. Das Schrägdach wird mit Dachziegeln eingedeckt. Die Dachfläche wird innerhalb der Wohnungen unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet.

Die Oberflächenqualitäten in den Wohnungen und im Treppenhaus werden in Q2 (bei Putz- und gespachtelten Gipskartonoberflächen) bzw. SB2 (bei Sichtbetonbauteilen) ausgeführt. Die Oberflächen im Untergeschoss werden in Q1 bzw. SB1 ausgeführt. In den Wohnräumen ist eine schwimmende Estrichausführung vorgesehen, welche die Heizwärmeverteilung als Fußbodenheizung erlaubt. Die Estrichkonstruktion berücksichtigt eine Trittschall- und Wärmedämmung entsprechend der Schallschutz- und Wärmeschutzberechnung.

#### FASSADE

Die Außenfassade besteht aus einem verputzten Vollwärmeschutzsystem mit Polystyrol bzw. Mineralfaserdämmung. Die Fassade der Tiefgaragenabfahrt sowie die Anschlussfassade zur Nachbarbebauung werden als Stahlbetonfer-

tigteilwände in Sichtbeton mit Kerndämmung ausgeführt. Die Farbgestaltung richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten.

#### FENSTER

Sämtliche Wohnraumfenster werden als Kunststoff-Fensterelemente mit Aluminium-Deckschale ausgeführt, die Verglasung ist als 3-fach-Isolierverglasung vorgesehen. Die Fenster werden mit einem Dreh-, Drehkippschlag oder als Festverglasung ausgeführt. Im Dachgeschoss sind zusätzlich in das Schrägdach integrierte Dachflächenfenster mit Kunststoffoberfläche vorgesehen.

Farbe der Fenster innen weiß, außen nach Gestaltungsvorschlag des Architekten. Außenfensterbänke aus Aluminium, Fensterbeschläge in Aluminium eloxiert. Innenfensterbänke in Holzwerkstoff, weiß beschichtet.

#### SONNENSCHUTZ

Der Sonnenschutz ist, soweit für den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4180-2 erforderlich, als vertikal geführte Aluminium-Raffstores bzw. Stoffmarkisen (motorisch betrieben) vorgesehen. Farbe nach Gestaltungsvorschlag des Architekten.

#### ZIMMERARBEITEN

Pfetten-Dachstuhl aus Nadelholz, Abmessungen entsprechend Statik. Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle mind. 200 mm bzw. entsprechend Wärmeschutznachweis.

#### DACHDECKER-, SPENGLER- UND SCHLOSSERARBEITEN

Balkon- und Terrassenabdichtungen werden mit Kunststoff-Folie oder Bitumenschweißbahnen ausgeführt. Die Dacheindeckung des Schrägdachs erfolgt mit Dachziegeln auf Trag- und Konterlattung. Die Spenglerarbeiten für

Verwahrungen werden in Titanzink ausgeführt.

Stahlkonstruktionen im Außenbereich werden feuerverzinkt hergestellt und lackiert. Alle innenliegenden Stahlkonstruktionen, wie etwa Geländer und Handläufe, werden grundiert und lackiert. Handläufe im Treppenhaus sind aus Edelstahl oder Holz.

#### TÜREN

Die Wohnungseingangstüren sind als Holztürblätter mit Schichtstoffoberfläche und lackierter Stahlzarge vorgesehen. Die Eingangstüren werden mit einer aufbohrgeschützten Sicherheitsgarnitur inkl. Profilzylinder und einem Türspion ausgestattet. Drückergarnituren werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Wohnungsinnentüren sind als Holztürblätter mit Schichtstoffoberfläche und lackierter bzw. mit Schichtstoffoberfläche beschichteter Holz zarge vorgesehen. Drückergarnituren der Innentüren werden in eloxiertem Aluminium ausgeführt.

#### SCHLIESSANLAGE

Als Schließanlage wird eine Zentralschließanlage ausgeführt.

#### BODENBELÄGE

Die Wohnräume mit Ausnahme von Bad, WC, Abstell- und Hauswirtschaftsraum sind mit einem Vollholzparkett ausgestattet (Materialpreis bis 30,- EUR/m<sup>2</sup>), weitere Bodenbeläge sind gegen Aufpreis möglich.

Die Terrassen- und Loggienflächen werden mit einem Belag aus fugenoffen verlegten Betonplatten in der Farbe Grau ausgeführt. Das Treppenhaus erhält einen Belag aus Naturstein- oder Feinsteinzeug, entsprechend dem Gestaltungskonzept des Architekten.

### FLIESENARBEITEN

Die Bäder und WCs der Wohnungen werden mit keramischen Wand- und Bodenfliesen gefliest (nach Bemusterung). Wandfliesen sind im Bereich der direkt mit Spritzwasser beaufschlagten Bereiche (Dusche, Badewanne) berücksichtigt, die sonstigen Wandbereiche sind mit einem Anstrich (weiß) vorgesehen. Bei den bodenebenen Duschen wird der Boden der Dusche fachgerecht abgedichtet und gefliest. Die Abstellräume der Wohnungen sind mit Bodenfliesen (nach Bemusterung) vorgesehen, die Wandflächen erhalten einen weißen Anstrich.

### MALERARBEITEN

Sämtliche Außenflächen werden gemäß Gestaltungsvorschlag und Farbkonzept des Architekten ausgeführt. In den Wohnungen werden Wände und Decken mit umweltfreundlicher, wasserlöslicher Dispersionsfarbe weiß beschichtet. Treppen-, Neben- und Kellerräume (mit Ausnahme der Tiefgarage) werden mit einem weißen Dispersionsanstrich beschichtet.

### ELEKTROINSTALLATIONEN

Das Objekt wird mit einer Starkstrominstallation mit Hauptverteiler, Zählertafel, den erforderlichen Schutzeinrichtungen und automatischen Sicherungen erstellt. Die Treppenhäuser und die allgemeinen Räume werden mit ausreichend Beleuchtungskörpern und Steckdosen ausgestattet. In jeder Wohnung befindet sich ein eigener Unterverteiler mit Fehlerstromschutzschalter und automatischen Sicherungen. Das Schaltermaterial wird in Markenqualität (z.B. JUNG, GIRA) ausgeführt. Sämtliche Wohnungen werden mit Raumthermostaten ausgestattet. Leuchtkörper in den Wohnungen sind vom Käufer zu beschaffen.

### AUFZUG

Zur bequemen Erreichbarkeit der Wohngeschosse wird im Treppenhaus ein behindertengerechter Aufzug eingebaut.

### TIEFGARAGE

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt überdacht und witterungsgeschützt von der Ulrichstraße, die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet. Der Tiefgaragenboden erhält eine Oberflächenbeschichtung zum Schutz der Stahlbetonbodenplatte durch Tausalzeintrag. Eingetragenes Niederschlagswasser wird über Verdunstungsrinnen abgeführt.

### HEIZUNGSANLAGE

Die Heizwärme-Erzeugung erfolgt über ein bivalentes Heizsystem, bestehend aus einem Pelletkessel zur Abdeckung der Grundlast und einer Gasbrennwerttherme als Spitzenlastkessel. Alternativ zum Pelletkessel kann auch eine Solarthermieanlage auf der Süddachfläche zur Ausführung kommen.

Die Übergabe der Heizwärme (einschl. Verbrauchserfassung) erfolgt über dezentrale Wohnungsstationen, welche sich in den Abstellräumen der Wohnungen auf den jeweiligen Geschossen befinden.

Die generelle Steuerung der Heizanlage erfolgt automatisch über einen Außen-temperaturfühler mit zentraler Nachtabenkung. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung, die Regelung erfolgt über Raumthermostate.

### WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Wärmetauscher über die dezentralen Wohnungsstationen in den Abstellräumen der Wohnungen. Damit ist eine bedarfsorientierte hygienische Warmwasserbereitung mit Verbrauchserfassung gewährleistet.

### LÜFTUNG

Alle Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungs Lüftung mit effizien-

ter Wärmerückgewinnung entsprechend DIN 1946-6 ausgestattet. Die Lüftungsgeräte sind dezentral innerhalb der Abstellräume der Wohnungen untergebracht. Eine individuelle Regelung der Lüftungsanlagen ist gewährleistet.

### SANITÄRINSTALLATIONEN

Es kommen keramische Einrichtungsgegenstände in der Farbe Weiß zur Ausführung. Die Abstellräume bzw. Hauswirtschaftsräume der Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss. Die Grundinstallation für die Küchenspüle und den Geschirrspüler wird im Küchenbereich installiert.

### HINWEIS

Vorliegende Baubeschreibung entspricht dem derzeitigen Planstand (Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung). Abweichungen von dieser Beschreibung bzw. den Plänen, die sich während der Weiterplanung und der Bauzeit durch behördliche Vorschriften, durch Überlegungen des Architekten, aus Gründen der Zweckmäßigkeit oder einer wirtschaftlicheren Bauweise ergeben bzw. der Verbesserung dienen, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sollten Baustoffe, die in der Baubeschreibung ausdrücklich genannt sind, zur Zeit der Bauausführung nicht oder nur schwer zu beschaffen sein, werden andere, gleichwertige Materialien verwendet. Insbesondere während der Werkplanung und Bauphase können sich aus technischer Überlegung zusätzliche Versorgungsschächte, Vormauerungen usw. als notwendig erweisen – deren Errichtung wird vom Erwerber schon jetzt akzeptiert und stellt für diesen keine Wertminderung dar.

Alle Maße und Angaben über enthaltene Baustoffe und Bauteile entsprechen den derzeit gültigen Richtwerten und Regeln zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Beim Bauträger ausliegende Modelle, Visualisierungen und Pläne des Gebäudes sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

Sämtliche im Lageplan, den Grundrissen und Ansichten eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Küchenzeilen, Zusatzbauteile, Bepflanzungen usw. sind – soweit in der Baubeschreibung nicht aufgeführt – lediglich Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge und nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

Die in den Plänen angegeben Längen-, Flächen- und Höhenmaße sind unverbindlich und können sich bei konstruktiver Durchbildung geringfügig verändern. Maße für Inneneinrichtungen sind am Bau zu nehmen. Alle Maße in den Verkaufsplänen sind Circa-Maße. Geringfügige Abweichungen stellen keine Wertminderung dar. Wir gehen gerne auf Ihre Sonderwünsche ein. Diese können, soweit es der Baufortschritt zulässt, auf Kosten der Erwerber berücksichtigt werden. Ob Sonderwünsche, Änderungen oder Eigenleistungen zugelassen werden, entscheidet ausschließlich der Verkäufer. Die Zustimmung erfolgt ausdrücklich nur in schriftlicher Form und wirkt auch nur durch schriftliche Vereinbarung. Hierdurch eventuell bedingte Terminverschiebungen sind schriftlich festzuhalten. Die Miller V&V GmbH & Co. KG ist berechtigt, für die durch die Abrechnung der Sonder- bzw. Änderungswünsche verursachten Mehraufwendungen für Architekten- und Ingenieurkosten einen Bearbeitungszuschlag von 15 Prozent der Sonder- und Wunschkosten zzgl. MwSt. zu berechnen.

**Prospektvorbehalt** Die Darstellung der Objektansichten und Ausstattungen in der Broschüre sind nicht bindend. Gleiches gilt für verwendete Fotos, die nur beispielhaft sind (Quelle: Fotolia, Thinkstock). Abgebildete Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des notariellen Bauträgervertrages und daher vom Bauträger nicht geschuldet. Der Erwerber entscheidet nach Einzug nach seinem Belieben und auf seine Kosten über die Art der Einrichtung. Der Inhalt entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens im Januar 2015. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Bauträgervertrag und die ihm zugehörige Baubeschreibung. Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

**Beratung, Finanzierung und Verkauf**

Sparkasse Neu-Ulm – Illertissen  
Frau Billur Habermann

**Telefon: 0731 / 709-288**

immo@spk-nu-ill.de  
www.sparkasse-neu-ulm-illertissen.de

**Planung**

Gerken Architekten + Ingenieure GmbH  
Freier Architekt BDA Thomas Gerken  
Hahnengasse 21  
89073 Ulm  
www.gerken-architekten.de

**Bauträger**

Miller V&V GmbH & Co. KG  
Haldenweg 12  
89281 Altenstadt



**Sparkasse**  
**Neu-Ulm – Illertissen**  
*ganz in Ihrer Nähe*

Billur Habermann | Tel. 0731 / 709-288 | Mail: immo@spk-nu-ill.de

**Beratung,  
Finanzierung  
und Verkauf!**



EXQUISIT WOHNEN  
am Marktplatz Illertissen



