



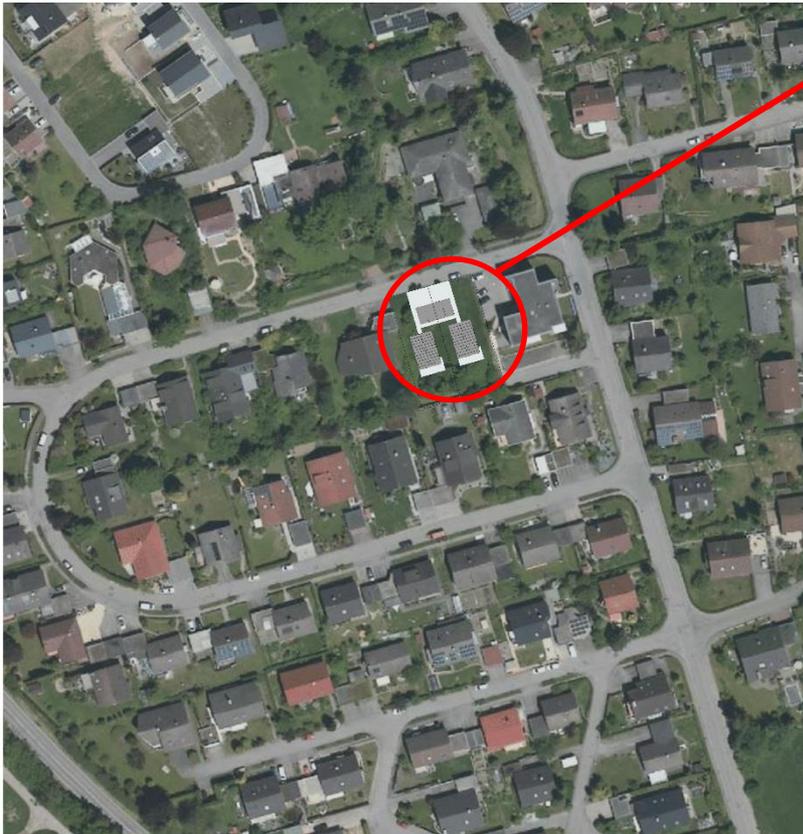
WOHNEN IM GRÜNEN - NEUBAUPROJEKT  
BIRKENHARD, WARTHAUSEN  
**EXPOSÉ**

# INHALT

---

LAGE	S. 3 - 4
PROJEKTBECHREIBUNG	S. 5 – 6
AUSSTATTUNG / ENERGIEAUSWEIS	S. 7 - 8
HAUS A – GRUNDRISSE	S. 9 – 12
HAUS B – GRUNDRISSE	S. 13 - 16
ZAHLUNGSPLAN	S. 17
GEBÄUDESCHNITTE	S. 18-19
KONTAKT	S. 20

# LAGEPLAN



Berggrubenweg  
Flurstücke 558/2 und 558/31  
88447 Birkenhard, Warthausen

## LAGE

---

Die Ortschaft Birkenhard liegt ca. 5km vor den Toren der Kreisstadt Biberach an der Riss. Neben Höfen, Oberhöfen und Röhrwangen ist Birkenhard einer von vier Teilorten der Gemeinde Warthausen. Diese gehört mit rund 5.300 Einwohnern zu den größten Landgemeinden im Kreis Biberach.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im angrenzenden Biberach oder Warthausen sichern eine sehr gute Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ebenso sind Apotheken, Ärzte, Physiotherapiepraxen u.v.m. in wenigen Minuten erreichbar.

Im Ort selbst gibt es eine Kindertageseinrichtung mit drei Gruppen und verlängerten Öffnungszeiten. Eine Kinderkrippe sowie die Grundschule sind im benachbarten Warthausen angesiedelt.

Der Landkreis Biberach bietet mit seiner abwechslungsreichen Landschaft einen großen Naherholungswert. Diese erschließt sich unter anderem über ein gut ausgebautes Netz von Rad- und Wanderwegen. In den Sommermonaten laden zahlreiche Badeseen sowie das Freibad zwischen Birkenhard und Warthausen zum Baden ein.

Weiterhin verfügt Birkenhard über eine gute Verkehrsanbindung und ist über die Bundesstraße B30 an das Autobahndreieck Neu-Ulm und das überregionale Straßennetz angebunden. Ebenso verkehren Stadt- und Linienbusse, welche das ÖPNV-Angebot vervollständigen.

PROJEKT | ULMER HOFGUT



## PROJEKTbeschreibung

---

Die S+K Projekte GmbH errichtet in der Ortschaft Birkenhard / Warthausen zwei freistehende Einfamilienhäuser in KfW55 Bauweise mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Diese passen sich harmonisch in das abfallende Gelände und die Gartenlandschaft ein.

Der Hauptzugang zu den beiden Häusern erfolgt vom Berggrubenweg aus, welcher auf der nördlichen Grundstücksseite verläuft. Von hier aus werden auch die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen von der öffentlichen Straße auf das Grundstück verlegt.

Die Beheizung sowie Warmwasserbereitung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Weiterhin wird ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung installiert, mit einer zentralen Einheit im Technikeller.

Dieser befindet sich im Untergeschoss der Häuser, mit angegliederter Waschküche. Ein großzügiger Kellerraum und ein möglicher Büroraum mit Zugang zum Garten sind hier ebenfalls angeordnet. Das Büro verfügt als vollwertiges Zimmer über zwei Fenster, die übrigen Kellerräume über Lichtschächte.

Das Erdgeschoss erschließt sich über einen großzügigen Eingangsbereich mit Gäste-WC, welcher direkt in den Wohn- und Essbereich übergeht. Die offene Küche mit Speisekammer verlaufen hier an der westlichen Seite. Im Wohnzimmer blickt man durch die nach Süden hin ausgerichteten Panoramafenster in den Garten, welcher über einen kleinen Balkon mit Außentreppe erreichbar ist.

Zum Obergeschoss gehören zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Loggia und ein Bad mit Dusche und separater Badewanne.

Vor dem Haus wird eine Einzelgarage mit Carport erstellt. Der Zugang zum Haus sowie die PKW Stellfläche werden gepflastert.

## AUSSTATTUNG

---

### INKLUSIVE

- Garage mit Funkfernbedienung sowie ein Carport
- Terrasse mit Holzbodenbelag
- Parkettboden der Holzart Eiche
- Massivholztreppe der Holzart Eiche
- Fliesenboden in Bad und WC
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Badezimmer zusätzlich zur Fußbodenheizung mit Handtuchwärmer
- Badezimmer mit Sanitärgegenständen von namhaften Herstellern
- Fenster mit 3-facher Scheibenisolierverglasung
- Elektrisch betriebene Sonnenschutzjalousien im EG bzw. Rollläden im OG

### OPTIONAL (GEGEN AUFPREIS)

- Smart-Home-Haustechniksteuerung
- Video-Wechselsprechanlage mit Farbdisplay
- E-Mobility Vorbereitung oder fertige Ladestation

# ENERGIEKENNWERTE

---

## ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse                      KfW 55
- Energiekennwert                              In Bearbeitung
- Energieausweistyp                            Bedarfsausweis
- Warmwasser in Energie                    Enthalten
- Heizungsart                                    Zentralheizung
- Befeuerungsart                              Luft-Wasser-Wärmepumpe

# HAUS A | EINFAMILIENHAUS

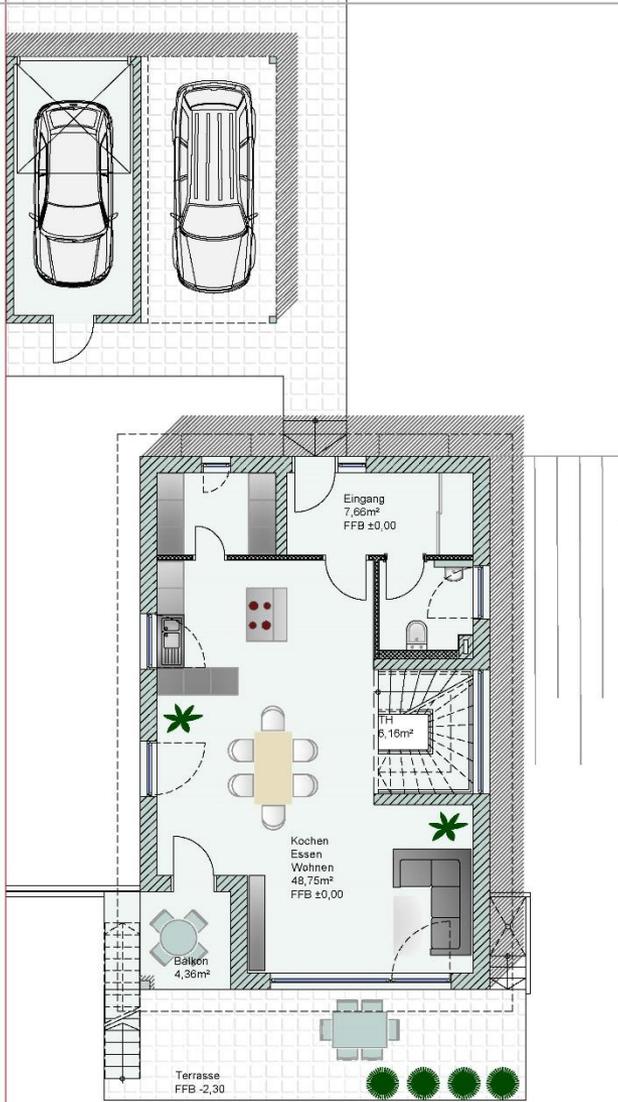


## Haus A / Grundstück A

- Gesamtwohnfläche ca. 163,34 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 630 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 889.000,00 €

# HAUS A | ERDGESCHOSS



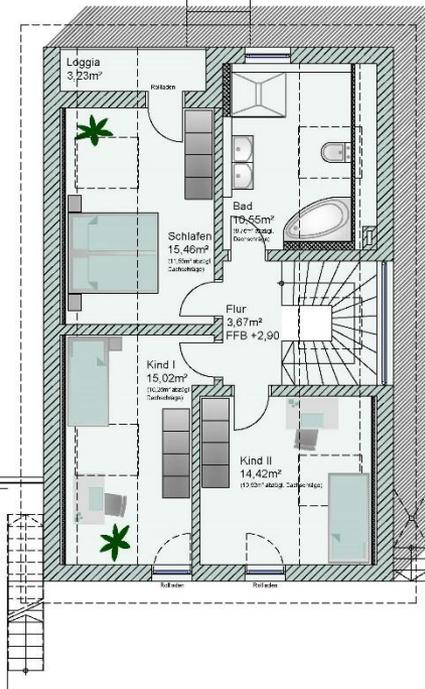
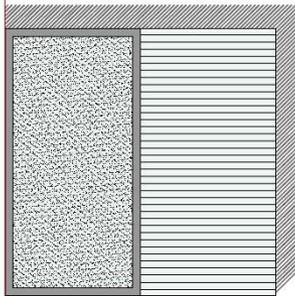
## Haus A / Erdgeschoss

- Eingang ca. 7,66 m<sup>2</sup>
- WC ca. 3,97 m<sup>2</sup>
- Speisekammer ca. 4,88 m<sup>2</sup>
- Kochen, Essen, Wohnen ca. 48,75 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 4,36 m<sup>2</sup> ca. 2,18 m<sup>2</sup>  
(davon werden 50 % angerechnet)
- Terrasse ca. 23,00 m<sup>2</sup> ca. 21,50 m<sup>2</sup>  
(davon werden 50 % angerechnet)

**Wohnfläche EG**

**ca. 88,94 m<sup>2</sup>**

# HAUS A | 1. OBERGESCHOSS

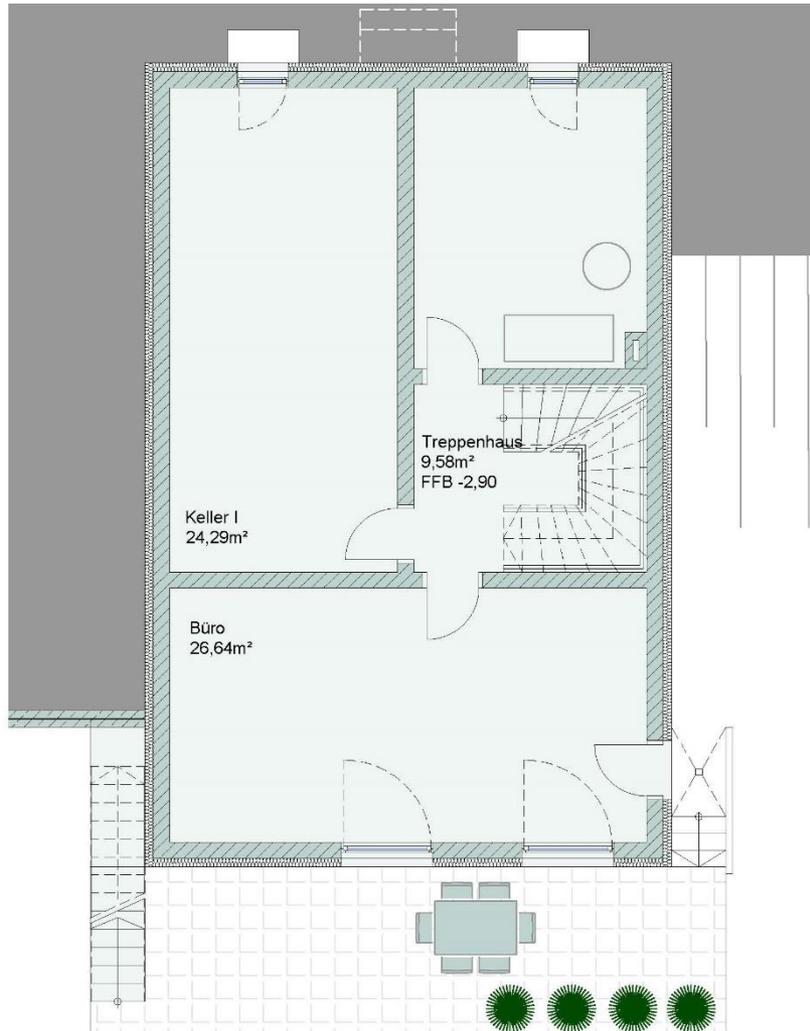


## Haus A / 1. Obergeschoss

- Schlafen ca. 11,55 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 0,81 m<sup>2</sup>  
(davon werden 50 % angerechnet)
- Bad ca. 10,55 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 3,67 m<sup>2</sup>
- Kind I ca. 10,26 m<sup>2</sup>
- Kind II ca. 10,92 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche 1. OG ca. 47,76 m<sup>2</sup>**

# HAUS A | UNTERGESCHOSS



## Haus A / Untergeschoss

- Technik ca. 14,18 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 24,29 m<sup>2</sup>
- Büro ca. 26,64 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche UG** ca. 26,64 m<sup>2</sup>

## HAUS B | EINFAMILIENHAUS



### Haus B / Grundstück B

- Gesamtwohnfläche ca. 163,34 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 550 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 875.000,00 €

# HAUS B | ERDGESCHOSS



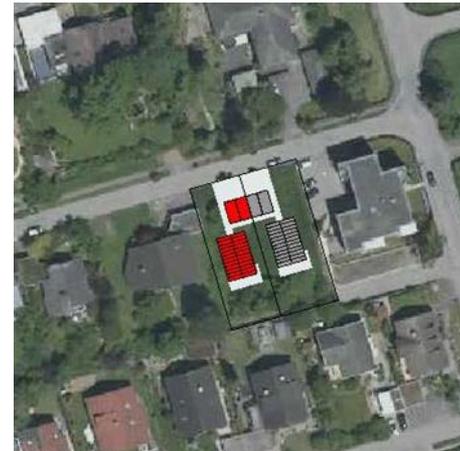
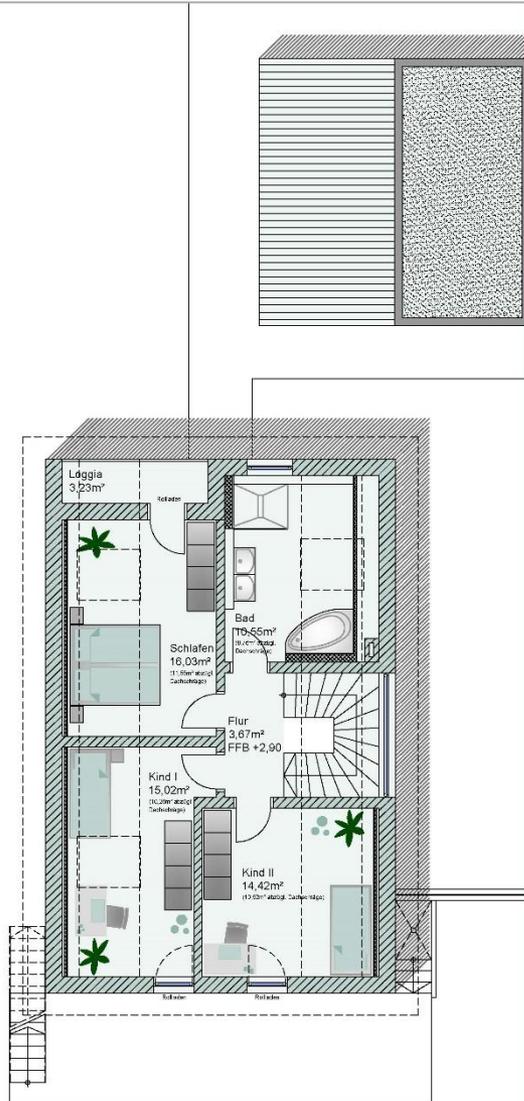
## Haus B / Erdgeschoss

- Eingang ca. 7,66 m<sup>2</sup>
- WC ca. 3,97 m<sup>2</sup>
- Speisekammer ca. 4,88 m<sup>2</sup>
- Kochen, Essen, Wohnen ca. 48,75 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 4,36 m<sup>2</sup> ca. 2,18 m<sup>2</sup>  
(davon werden 50 % angerechnet)
- Terrasse ca. 23,00 m<sup>2</sup> ca. 21,50 m<sup>2</sup>  
(davon werden 50 % angerechnet)

**Wohnfläche EG**

**ca. 88,94 m<sup>2</sup>**

# HAUS B | 1. OBERGESCHOSS

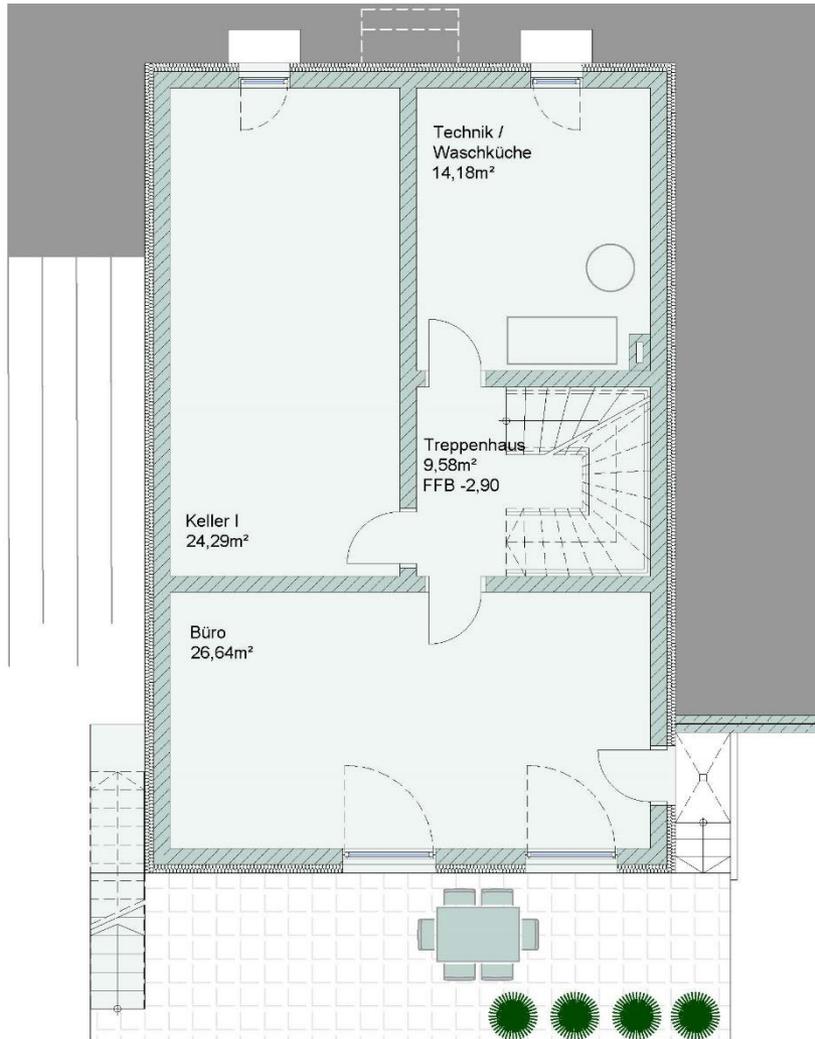


## Haus B / 1. Obergeschoss

- Schlafen ca. 11,55 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 0,81 m<sup>2</sup>  
(davon werden 50 % angerechnet)
- Bad ca. 10,55 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 3,67 m<sup>2</sup>
- Kind I ca. 10,26 m<sup>2</sup>
- Kind II ca. 10,92 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche 1. OG ca. 47,76 m<sup>2</sup>**

# HAUS B | UNTERGESCHOSS



## Haus B / Untergeschoss

- Technik ca. 14,18 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 24,29 m<sup>2</sup>
- Büro ca. 26,64 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche UG** ca. 26,64 m<sup>2</sup>

## ZAHLUNGSPLAN

---

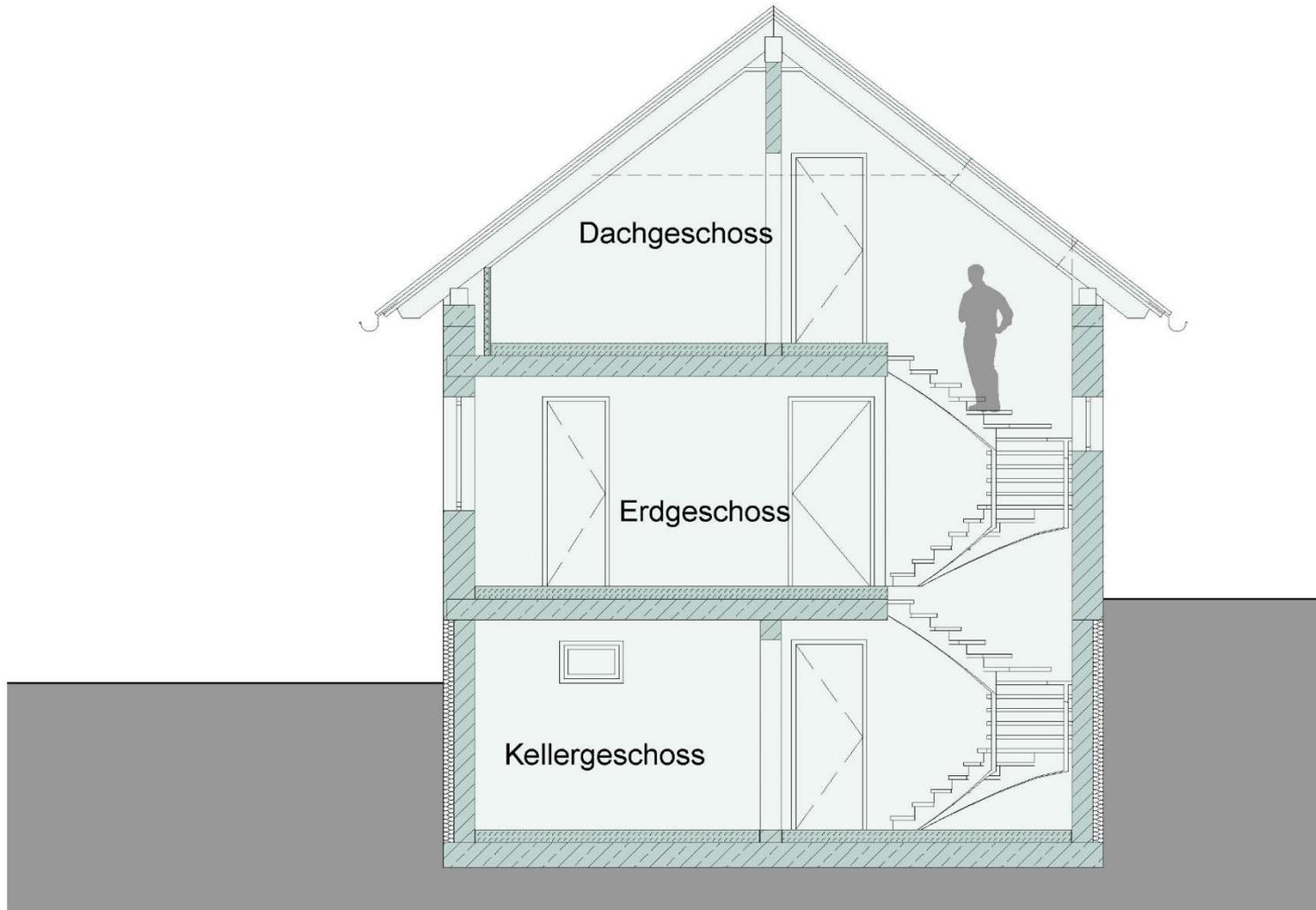
Die genannten Kaufpreise sind Festpreise inkl. 19 % MwSt. die sich im Falle von Lohn- und Materialpreiserhöhungen nicht verändern. Nicht enthalten sind Sonderwünsche, die jeweils gültige Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten.

Der Kaufpreis ist gem. den gesetzlichen Bestimmungen nach folgendem Zahlungsplan zu begleichen:

1. Baugrundstück nach Beginn der Erdarbeiten	25,0 % *
2. nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten und Herstellung der Dachflächen	33,6 %
3. Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie Fenstereinbau einschließlich der Verglasung	13,3 %
4. für den Innenputz, ohne Beiputzarbeiten, sowie für den Estrich	5,1 %
5. Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	4,0 %
6. für die Fassadenarbeiten	10,5 %
7. nach vollständiger Fertigstellung	3,5 %
8. nach Käuferabnahme ohne wesentliche Mängel	5,0 %

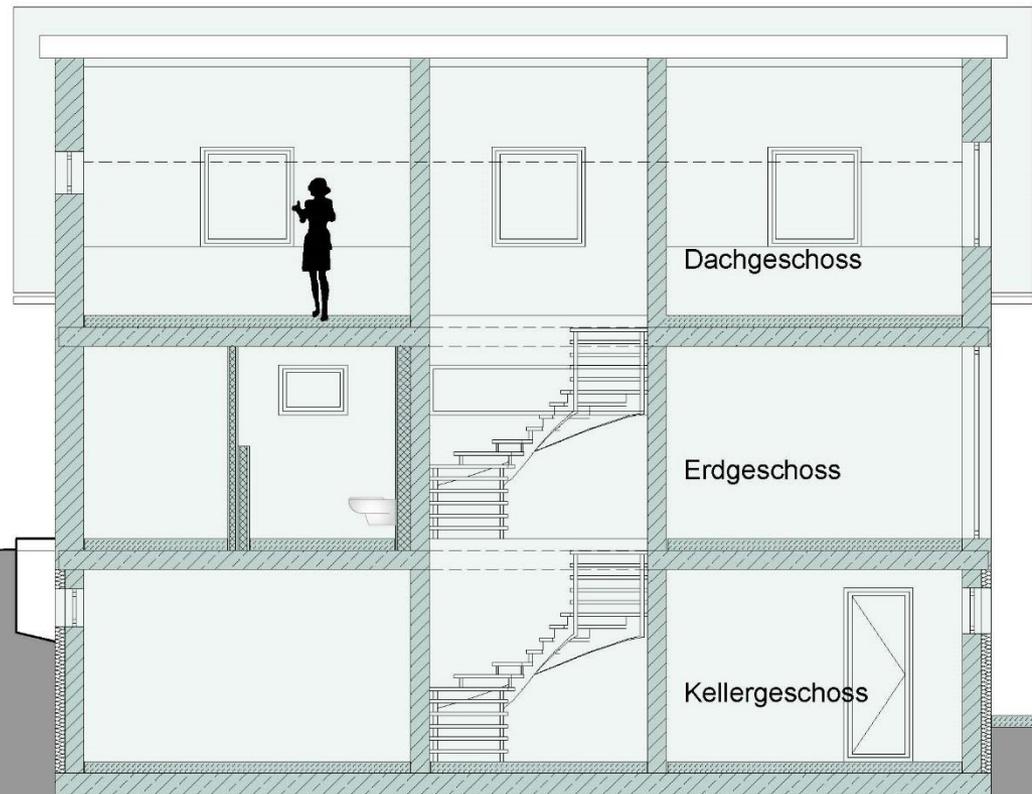
\*Die erste Kaufpreisrate ist von 30,0 % auf 25,0 % reduziert, da der Erwerber ab dem 01.01.2009 5,0 % des Kaufpreises einbehalten darf. Die 5,0 % sind mit rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel zur Zahlung bei der letzten Kaufpreisrate fällig.

# GEBÄUDESCHNITT



# GEBÄUDESCHNITT

Garage  
und  
Carport



## KONTAKT

---

### **S+K Projekte GmbH**

Edisonallee 19

89231 Neu-Ulm

Tel. 0731 9225-0

Fax. 0731 9225-200

[immobilien@scherr-klimke.de](mailto:immobilien@scherr-klimke.de)

[www.suk-projekte.de](http://www.suk-projekte.de)

### **Ihre Ansprechpartnerin**

Frau Maike Oswald

Tel. 0731 9225-150

[m.oswald@scherr-klimke.de](mailto:m.oswald@scherr-klimke.de)

Geschäftsführer: Markus Mayr, Andreas Malucha

Registergericht: Amtsgericht Memmingen | Registernummer: HRB 15957

*Angebots-/Haftungsvorbehalt: Alle Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem derzeitigen Planungsstand vom 24.03.2020. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle bildhaften Darstellungen sind beispielhaft und somit unverbindlich.*