

## Wohnen im Ortskern von Löchgau

5 Eigentumswohnungen mit Aufzug

Mehr Infos unter  
Fon 07143/ 96 86 53



**KfW 40 Haus**

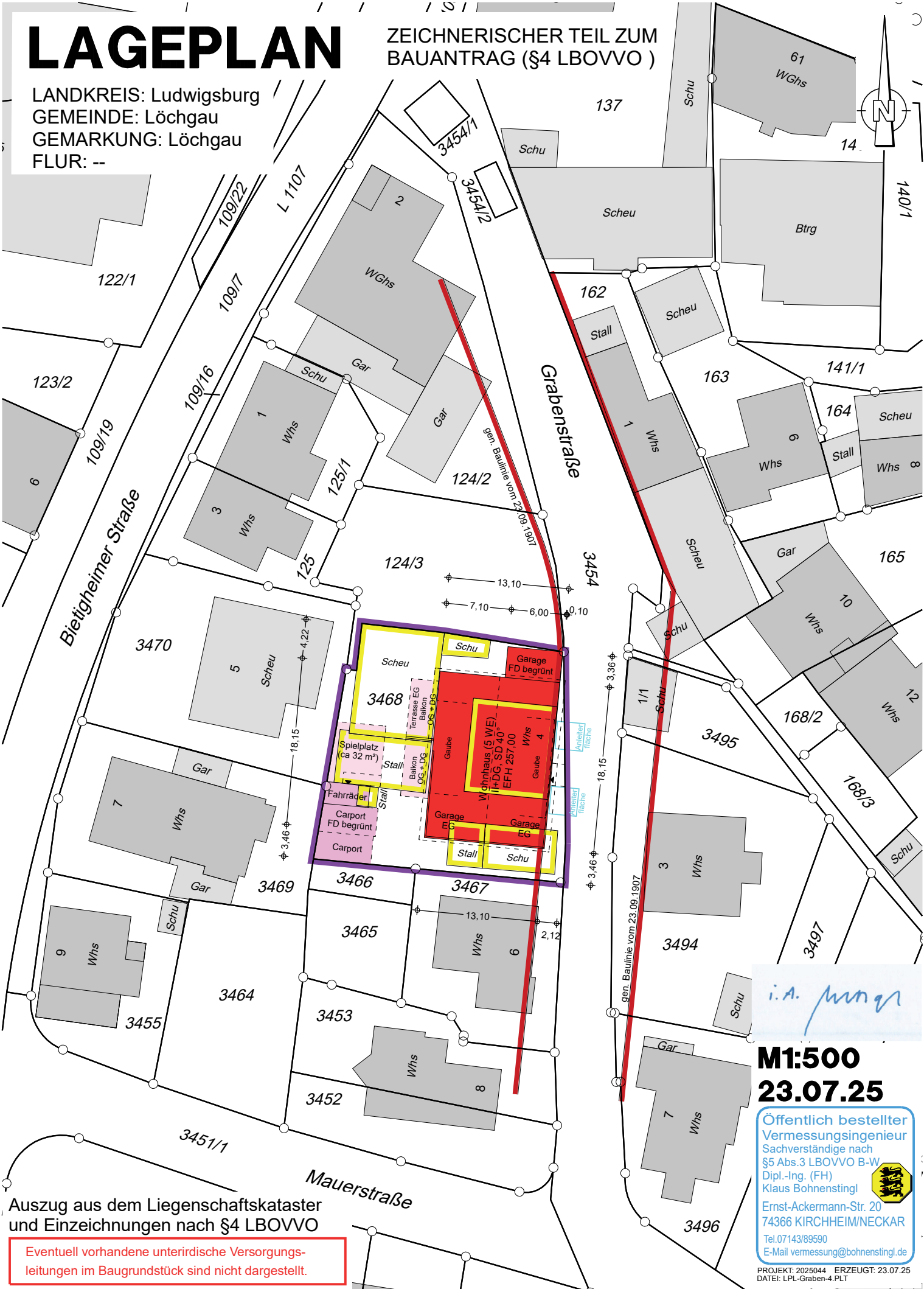
**Grabenstr. 4  
Löchgau**

- PV-Anlage zur Eigenstromnutzung
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Bodentiefe Duschen
- 3-fach verglaste Fenster

# LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM  
BAUANTRAG (§4 LBOVVO)

LANDKREIS: Ludwigsburg  
GEMEINDE: Löchgau  
GEMARKUNG: Löchgau  
FLUR: --



i.A. *junger*

**M1:500**  
**23.07.25**

Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur  
Sachverständige nach  
§5 Abs.3 LBOVVO B-W  
Dipl.-Ing. (FH)  
Klaus Bohnenstingl  
Ernst-Ackermann-Str. 20  
74366 KIRCHHEIM/NECKAR  
Tel. 07143/89590  
E-Mail [vermessung@bohenstingl.de](mailto:vermessung@bohenstingl.de)



PROJEKT: 2025044 ERZEUGT: 23.07.25  
DATEI: LPL-Graben-4.PLT

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
und Einzeichnungen nach §4 LBOVVO

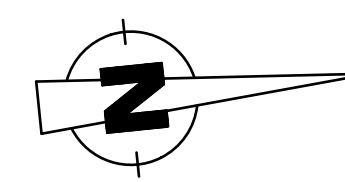
Eventuell vorhandene unterirdische Versorgungs-  
leitungen im Baugrundstück sind nicht dargestellt.











# Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 5 WE 3 Garagen und 2 Carports

Gemeinde: Löchgau  
Gemarkung: Löchgau  
Landkreis: Ludwigsburg

BAUHERR: Immo-Shop-Projektgesellschaft mbH  
Wasilios Totsikas  
74354 Besigheim, Hauptstraße 18

BAUORT: 74369 Löchgau  
Grabenstraße 4  
Flurstück-Nr. 3468

DECKBLATT  
ERDGESCHOSS M: 1 : 100

Bietigheim-Bissingen / Besigheim, den 21. Juli 2025 / 05. September 2025 / 17. Oktober 2025

Der Bauherr:

Der Planverfasser:

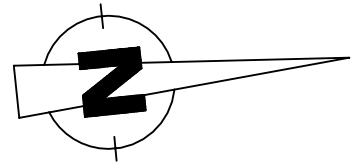
Der Architekt:

PB Planen & Bauen GmbH  
Eckhard Borchardt  
74354 Besigheim, Kirchstr. 29  
Telefon: 07143 - 960 66 73

KMB Plan Werk Stadt GmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Mike Geer  
74321 Bietigheim-Bissingen, Austraße 131

05.09.2025  
Datum/Unterschrift

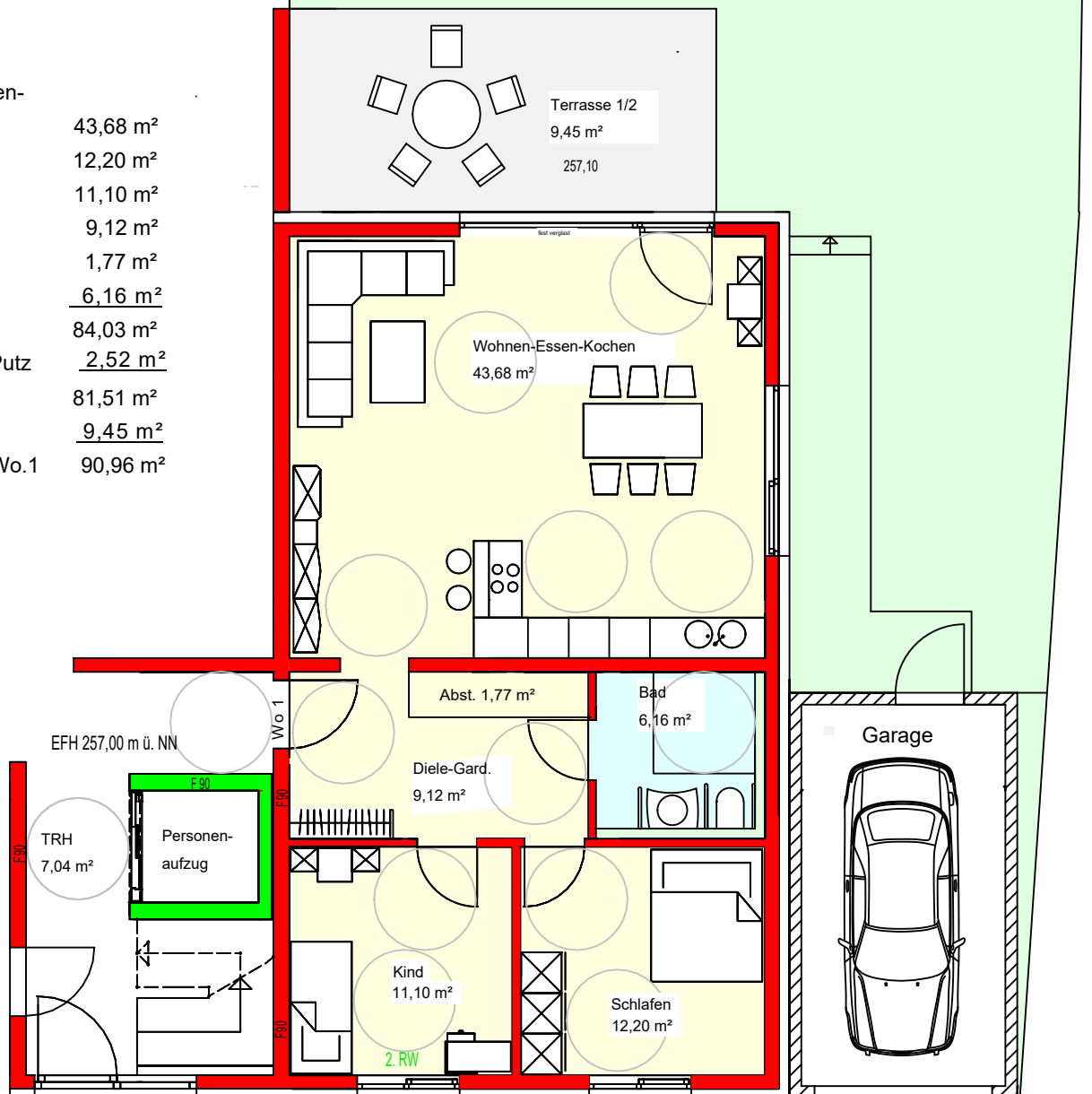




Grundstücksanteil  
Wohnung 1 = 126,20 m<sup>2</sup>

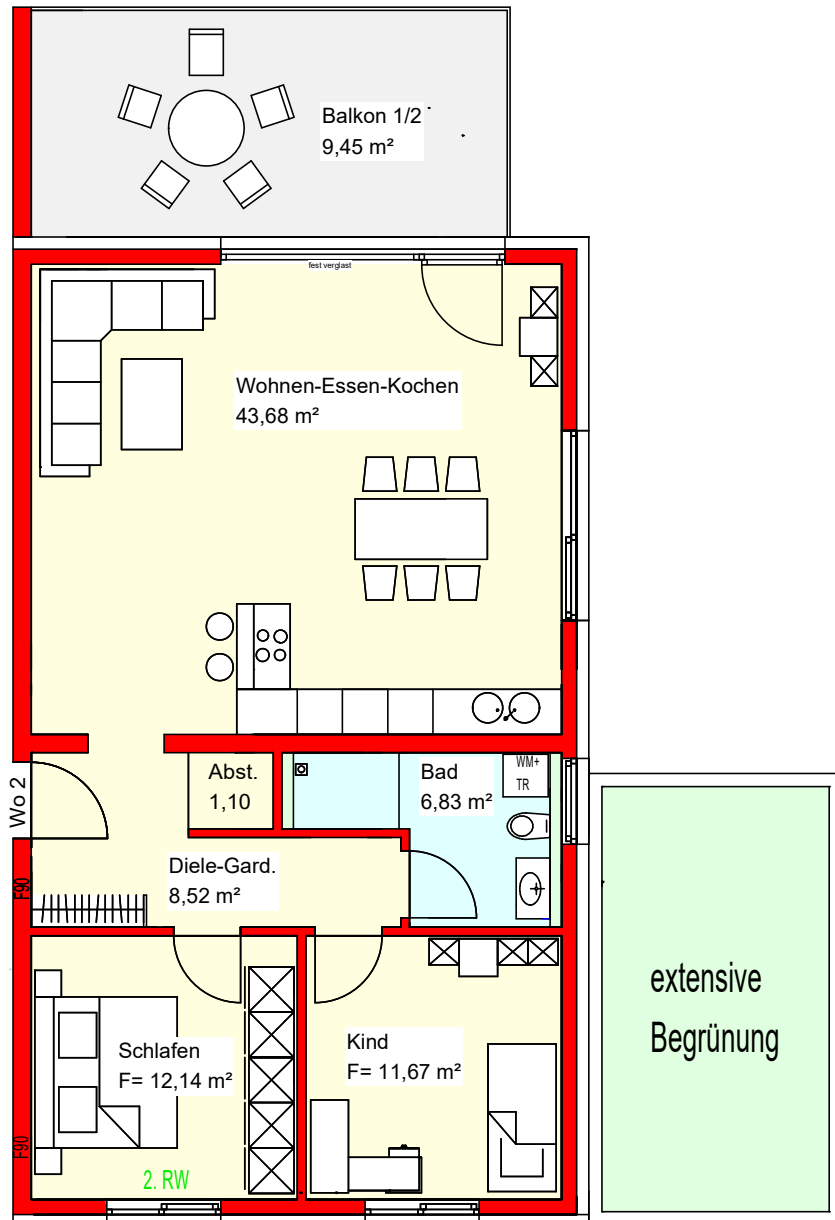
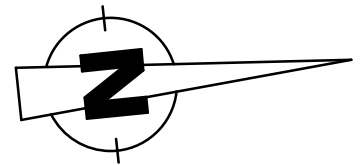
### Wohnung 1

Wohnen-Essen-	
Kochen	43,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,20 m <sup>2</sup>
Kind	11,10 m <sup>2</sup>
Diele	9,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,77 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
	84,03 m <sup>2</sup>
abzügl. 3 % Putz	2,52 m <sup>2</sup>
	81,51 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	9,45 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wo.1	90,96 m <sup>2</sup>



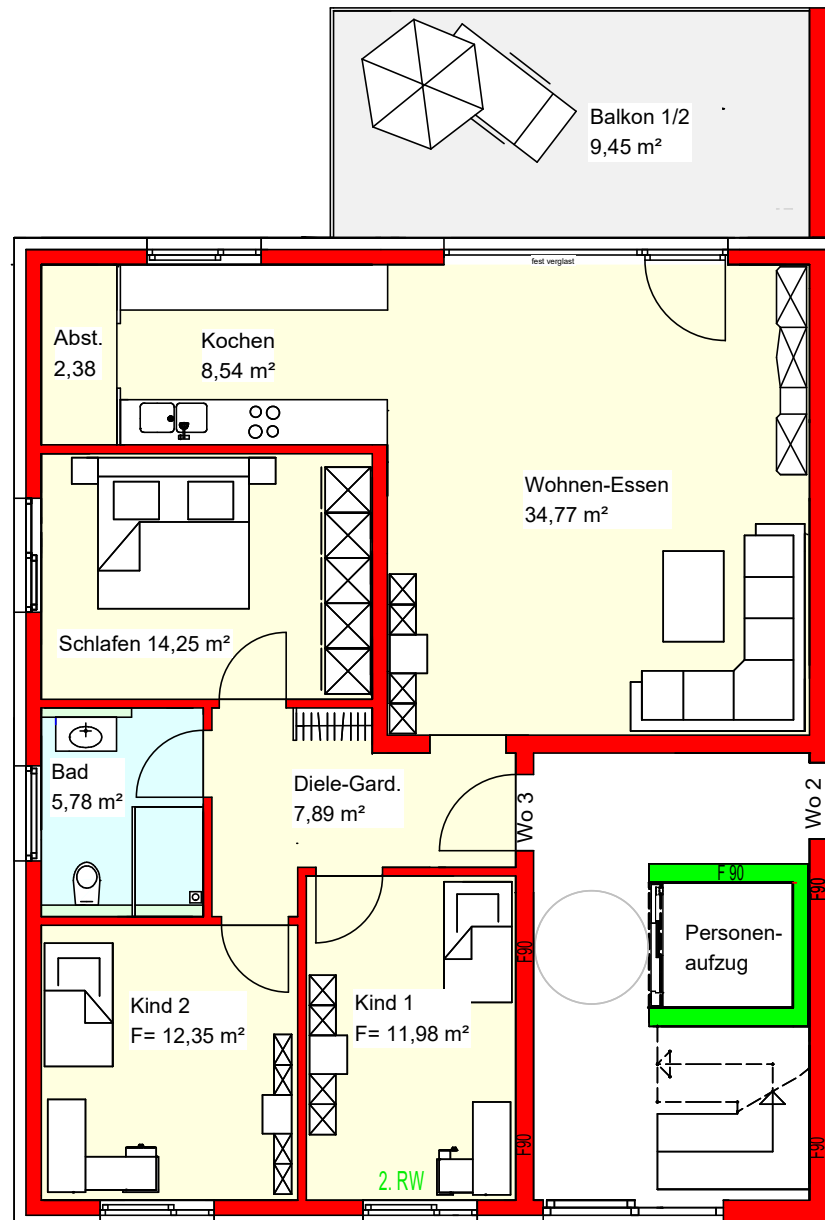
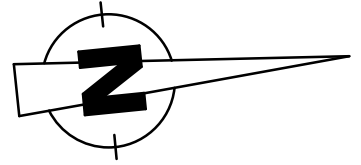
OBERGESCHOSS

M: 1 : 100



# Wohnung 2

Wohnen-Essen-Kochen	43,68 m²
Schlafen	12,14 m²
Kind	11,67 m²
Diele	8,52 m²
Abstellraum	1,10 m²
Bad	6,83 m²
	83,94 m²
abzügl. 3 % Putz	2,52 m²
	81,42 m²
Balkon 1/2	9,45 m²
Wohnfläche Wo.2	90,87 m²

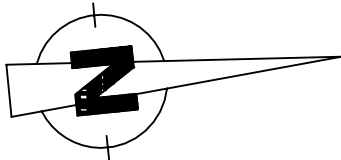


### Wohnung 3

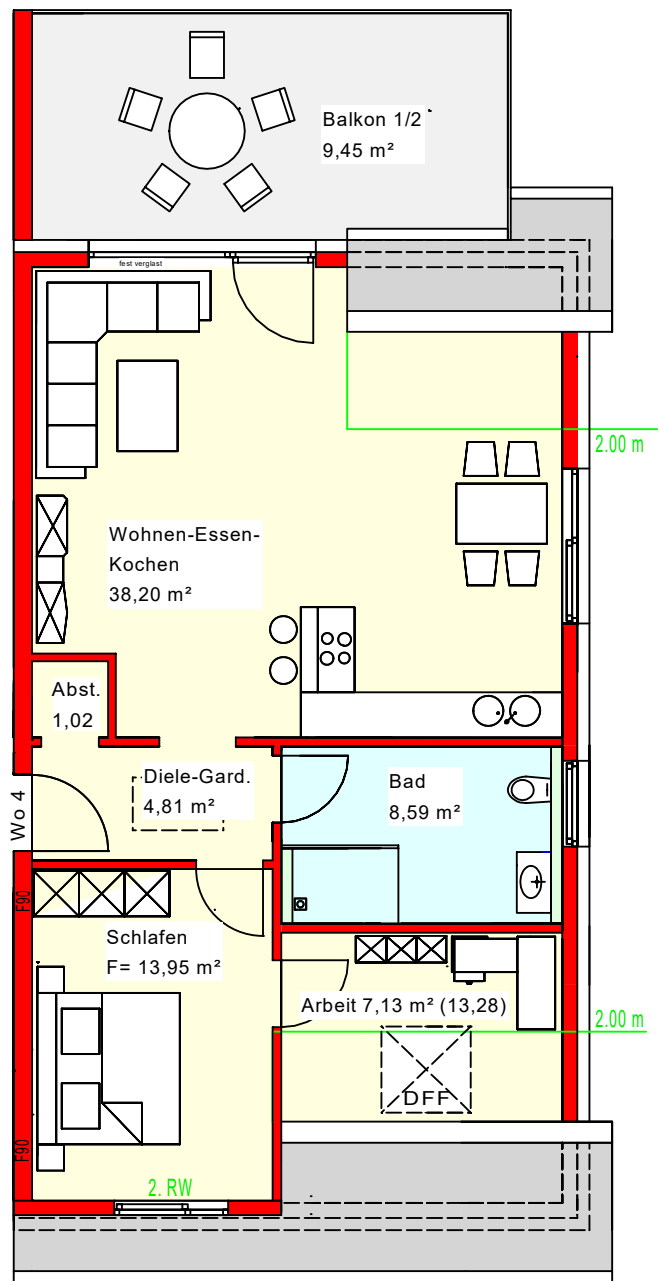
Wohnen-Essen-	34,77 m <sup>2</sup>
Kochen	8,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,25 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,98 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,35 m <sup>2</sup>
Diele	7,89 m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>
	<u>97,94 m<sup>2</sup></u>
abzügl. 3 % Putz	2,94 m <sup>2</sup>
	<u>95,00 m<sup>2</sup></u>
Balkon 1/2	9,45 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wo.2	<u>104,45 m<sup>2</sup></u>



1. DACHGESCHOSS M. 1 : 100



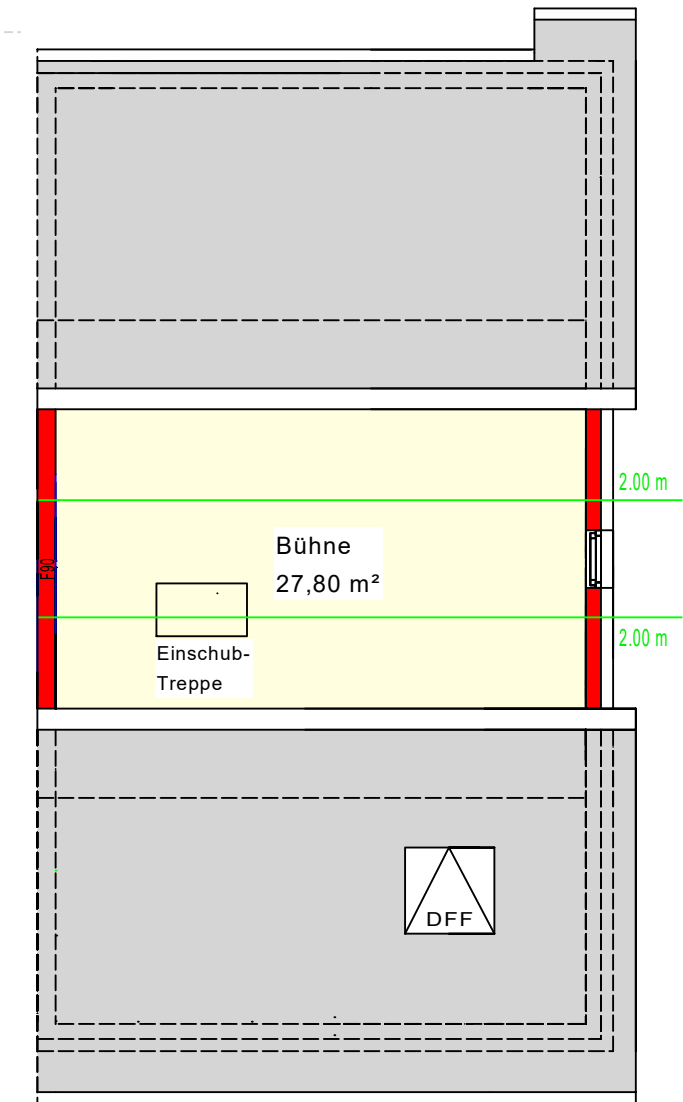
2. DACHGESCHOSS M. 1 : 100



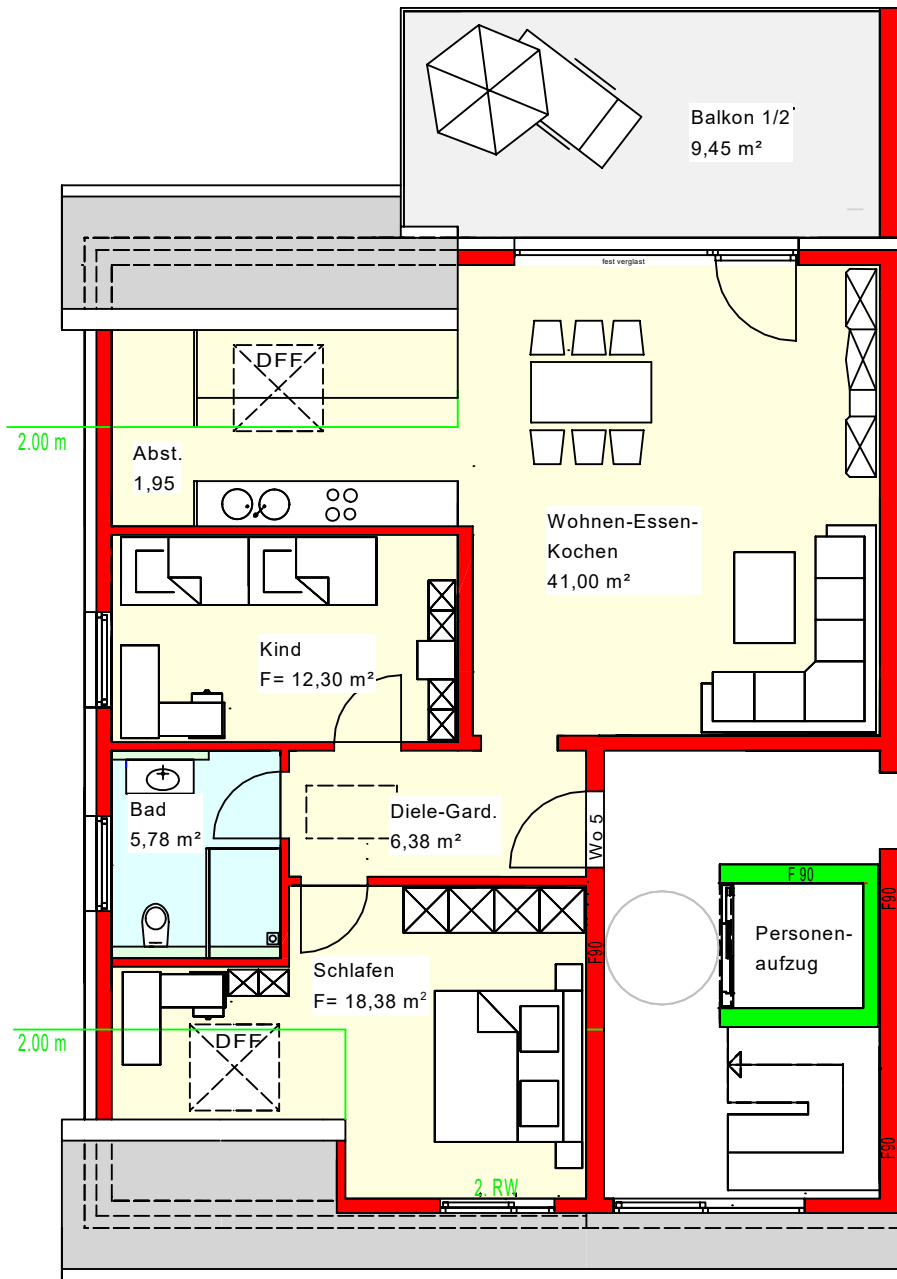
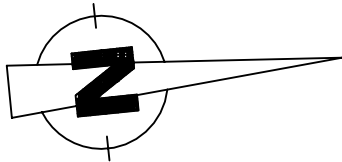
Wohnung Nr. 4  
1. Dachgeschoss

Wohnen-Essen-Kochen	38,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,95 m <sup>2</sup>
Arbeit	7,13 m <sup>2</sup>
Bad	8,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,02 m <sup>2</sup>
Diele-Gard.	4,81 m <sup>2</sup>
	73,70 m <sup>2</sup>
abzügl. 3 % Putz	2,21 m <sup>2</sup>
	71,49 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	9,45 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wo.4 80,94 m<sup>2</sup>  
=====



1. DACHGESCHOSS M. 1 : 100

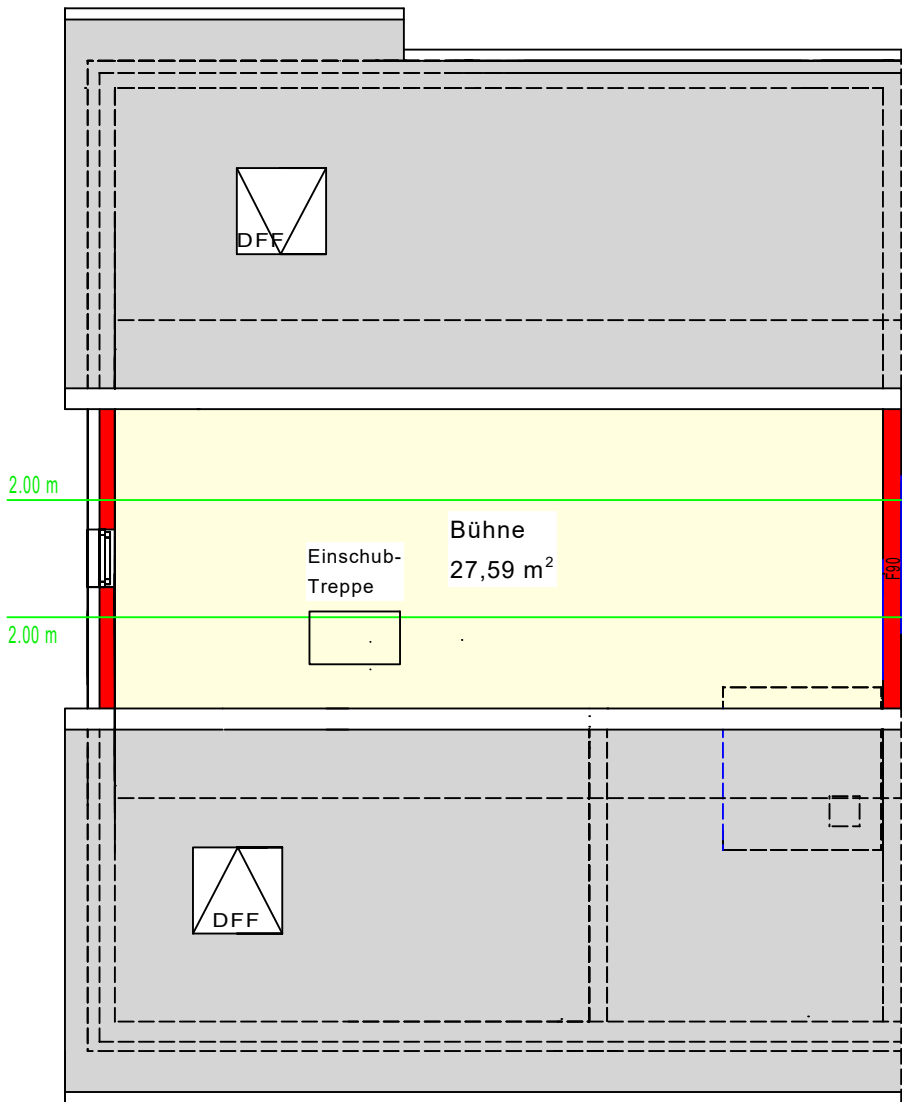


Wohnung Nr. 5  
1. Dachgeschoss

Wohnen-Essen-Kochen	41,00 m <sup>2</sup>
Kind	12,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,38m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,95 m <sup>2</sup>
Diele-Gard.	6,38 m <sup>2</sup>
	85,79 m <sup>2</sup>
abzügl. 3 % Putz	2,57 m <sup>2</sup>
	83,22 m <sup>2</sup>

Balkon 1/2	9,45 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wo.5	92,67 m <sup>2</sup>
=====	

2. DACHGESCHOSS M. 1 : 100



**IMMO SHOP PROJEKTGESELLSCHAFT MBH, HAUPTSTR 18, 74354 BESIGHEIM**  
**BAUBESCHREIBUNG 5 FAMILIENHAUS**  
**IN DER GRABENSTRASSE 4 IN 74369 LÖCHGAU**

**Bau- und Leistungsbeschreibung**  
**Zum Architektenauftrag**

Sehr geehrte Kunden,

in dieser Baubeschreibung wird Ihr zukünftiges schlüsselfertiges Haus in der von uns ausgeführten Qualität und Leistungsumfang beschrieben. Hierin besteht für Sie, wie auch für unsere und Ihre Handwerker ein Leitfaden, nach dem Ihre Häuser gebaut werden.

- 1| Architekten- und Ingenieurleistungen
- 2| Baustelleneinrichtung
- 3| Erdarbeiten, Entwässerung
- 4| Rohbau
- 5| Zimmermannsarbeiten
- 6| Dachdeckung
- 7| Flaschnerarbeiten
- 8| Treppenanlagen
- 9| Heizungsinstallation
- 10| Sanitärinstallation
- 11| Elektroinstallation
- 12| Estricharbeiten
- 13| Fenster, Fenstertüren, Rollläden
- 14| Verputzarbeiten
- 15| Türen
- 16| Innenausstattung: Böden, Wände, Decken
- 17| Terrassen
- 18| Garagen
- 19| Außenanlagen

**Allgemeines**

Als vereinbart gelten die Vertragsunterlagen in folgender Rangstelle.

- a) Der Bauvertrag
- b) die Bau- und Leistungsbeschreibung
- c) die Pläne
- d) die anerkannten Regeln der Technik  
LBO, DIN, VOB

Die in Vertragsplänen dargestellten Gegenstände, wie Autos, Möbel, Markisen, Gartenzubehör oder Badezimmerschmuck und Badeinteilungen sind nicht in der geschätzten Bausumme vereinbart. Siehe hierzu auch die letzte Seite.  
Auf Grund technischen Fortschritts, konstruktiver Erfordernisse oder Produktionsumstellungen bei Vorlieferanten bleiben Änderungen, ohne unzumutbare Qualitätsminderung, vorbehalten. Technische Neuerungen können umgesetzt werden. Bei Holz, Marmor, Keramik, Sanitärfarben können Abweichungen (Farbton, Maserung, Brand, Struktur) auftreten da dies Naturprodukte sind.

**Das Haus wird gemäß der zum Zeitpunkt der Abgabe des Baugesuches gültigen Energieeinsparverordnung erstellt und erfüllt somit modernste Anforderungen!**

**1 | Architekten und Ingenieurleistungen, Versicherungen**

Der Bauträger übernimmt die notwendigen Abklärungen mit der Baubehörde und den Versorgungsbetrieben sowie um die Baugenehmigung und Freigabe. Immo-Shop-Projektgesellschaft beginnt mit den vertraglich vereinbarten Leistungen ab Erteilung der Baugenehmigung.

Maßangaben der Baupläne bedeuten immer Rohbaumaße.

1.1 Baugesuch durch Bauträger  
Erstellung des Baugesuchs (M 1:100) inkl. Bauantrag

1.2 Statik  
Ausführung der statischen Berechnungen und Wärmeschutznachweis durch den Statiker von der Immo Shop Projektgesellschaft.

1.3 Bauleitung  
Überwachung und Koordination der an der Baustelle auszuführenden, vertraglich vereinbarten Bauleistungen. Dies gilt auch für die terminlich korrekte Abwicklung.

1.4 Vermesser  
Alle erforderlichen Vermessungsarbeiten am Bau, außer Katastervermessung.

1.5 Versicherungen  
Immo Shop Projektgesellschaft stellt das notwendige Versicherungspaket zur Verfügung.

**2 | Baustelleneinrichtung**

2.1. Vollständige Einrichtung der Baustelle inklusive Bau-WC sowie Überwachung und Prüfung der Punkte

2.2 Bauwasser im Leistungsumfang enthalten

2.3 Baustrom im Leistungsumfang enthalten

**3 | Erdarbeiten, Entwässerung**

3.1 Humus (Oberboden)  
Abschieben und abfahren des vorhandenen Mutterbodens.

3.2 Erdaushub  
Baugrubenaushub inklusive Abfuhr und Deponie.

3.3 Verfüllung  
Maschinelle Wiederverfüllung der Arbeitsräume bis ursprüngliches Geländeniveau inklusive verdichten. In wiederverfüllten Bereichen kommt es zu Setzungen.



**IMMO SHOP PROJEKTGESELLSCHAFT MBH, HAUPTSTR 18, 74354 BESIGHEIM**  
**BAUBESCHREIBUNG 5 FAMILIENHAUS**  
**IN DER GRABENSTRASSE 4 IN 74369 LÖCHGAU**

### 3.5 Drainage, wenn notwendig

Für die äußere Wasserabführung wird eine Drainageleitung entlang der UG -Außenwände (Erdberührter Bereich) in Filterpackung verlegt. Nicht an Grenzwänden.

## 4 | Rohbau

Statische Erfordernisse gehen der Beschreibung vor. Mit einer massiven Bauweise verwenden wir einen gesunde und atmungsaktive Baustoffe für die Außenwände. Hohe Wärmedämmung und guter Schallschutz sind die Garanten für behagliches Wohnen. Die waagerechten Geschoßdecken werden als Fertigteildecken ausgeführt. Durch ihr hohes Gewicht (Masse) sorgen sie zusätzlich für gute Schalldämmung.

### 4.1 Fundamente

Unter den tragenden Wänden Streifenfundamente oder Bodenplatte aus Beton. Es wird ein gut tragfähiger Untergrund der Bodenklasse 3 bis 5 als gewachsener Untergrund vorausgesetzt.

### 4.2 Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Außenwände: Kalksandstein.

Tragende Innenwände: Kalksandstein, Stärke je nach Erfordernis.

Nichttragende Innenwände: Systemwände in Trockenbauweise

Haustrennwände: Beton oder Kalksandsteinwände je nach Schallschutz-technischen Vorgaben, für gute Schalldämmung.

### 4.3 Dachgeschoss

Giebelwände: Wie EG/OG

Raumhöhe: Die lichte Raumhöhe bis zum Dach gemäß Werkplaneintrag. Nichttragende

Innenwände: Systemwände in Trockenbauweise

## 5 | Zimmermannsarbeiten

Dachstuhl aus Nadelholz in zimmermannsmäßiger Konstruktion. Dimensionierung nach statischen Erfordernissen. Umweltfreundliche Imprägnierung gegen Fäulnis und Insektenbefall. Dachschrägen in Wohnräumen sind wärmegeklämmt, unterseitig mit Gipsbauplatten oder OSB Platten auf Lattung, tapezierfähig verkleidet. Die Galerieböden werden zimmermannsmäßig oder aus Beton hergestellt. Mineralwoll-Wärmedämmung zwischen den Sparren inklusive Dampfsperre. Die Gesamtfläche wird Bündig mit PE-Folie überspannt. Verkleidung der Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten Dachgesims: Untersichtschalung an den Trauf- und Giebelflächen, auf den Sparren aus Fichtenholz-Profilen. Sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe gehobelt. Dachüberstände an den Traufseiten ca. 20 cm, an den Giebelseiten ca. 15 cm.

## 6 | Dachdeckung

Eindeckung mit Tonziegel Erlus oder gleichwertig. Inklusive notwendiger Lüftungspfannen, Firstpfannen in wartungsarmer Trockenverlegung. Giebelanschluss durch Ortgangpfannen.

Unterspannbahn gegen Staub und Flugschnee, diffusionsfähig mit Konterlattung. Dunstrohrpfannen im Bereich der Sanitärentlüftungsrohre.

## 7 | Flaschnerarbeiten

Vorgehängte, wartungsarme Halbrund-Dachrinnen, Regenablaufrohre, Kehlbleche und Gaubenanschlüsse. Ausführung aus Titanzink. Anschlussrohre in Hart-PVC.

## 8 | Treppenanlagen

Treppen: Vom Erd- bis zum Obergeschoßgeschoss Massivfertigteiltreppen mit Granitstufen.

## 9 | Heizungsinstallation

Wir vom Immo Shop möchten, dass Sie sich rundherum wohl fühlen. Deshalb profitieren Sie von einer energiesparenden, sehr modernen Bosch Luft/Wasser Wärmepumpe Compress CS 7000i AW 7 IRE-S aussen, monovalent mit Fußbodenheizung. Eine umweltfreundliches Heizungssystem und die Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, spart Ihnen bares Geld und der Umwelt unnötige Emissionen. Photovoltaikanlage auf dem Dach für die Eigenstromerzeugung errichtet. Warmwasser über Stiebel Eltron DHE Touch 18/21/24 Komfort-Durchlauferhitzer 234459 vollelektronisch gesteuert. Nicht beheizt sind Kellerräume, Kellerflure, Garage und Abstellräume. Eine einzelraumgesteuerte Heizung in allen Wohnräumen, Flur, Küche, Bad und WC sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

## 10 | Sanitärinstallation

Das moderne und anspruchsvolle Sanitärprogramm vom Derby Style Vigour lässt, angefangen von der pflegeleichten Badeeinrichtung, dem Warm- und Kaltwasseranschluss im Gäste-WC, den wandhängenden Klosetts bis hin zur Gartenzapfstelle, keinen Wunsch offen. Waschtisch aus Kristallporzellan ca. 60 x 49 cm. Einhand-Mischbatterie mit Zugknopf-Ablaufgarnitur, zweiteiliger Design-Handtuchhalter.

### Duschwanne

Große Duschwanne, 80 x 80 cm oder 90 x 90 cm, oder Bodentief mit Duschrinne, Größe je nach Platz und Ihrem Wunsch bringt maximalen Komfort. Einhand-Brause-Mischbatterie, Handbrause von Hans Grohe mit 3-fach verstellbarem Massagekopf an einer schlanken Wandstange. Kunststoffbezogener Brause-Schlauch ca. 150cm. WC im Bad: Wie Gäste-WC.

**IMMO SHOP PROJEKTGESELLSCHAFT MBH, HAUPTSTR 18, 74354 BESIGHEIM**  
**BAUBESCHREIBUNG 5 FAMILIENHAUS**  
**IN DER GRABENSTRASSE 4 IN 74369 LÖCHGAU**

### **Separates WC**

Gäste-WCs sind mit einem wandhängenden Porzellan-WC ausgestattet. Kunststoff-Sitz und Deckel, sind formschön abgestimmt. Chrom-Papierhalter. Handwaschbecken aus derselben Serie, ca. 45 x 35 cm, pflegeleichte Einhand-Mischbatterie mit Zugknopf-Ablaufgarnitur.

Spültisch und Spülmaschinenanschluss in der Küche Kalt- und Warmwasser-Zuleitung sowie Abflusstutzen für den bauseitigen Anschluss von Spültisch und Geschirrspülmaschine nebeneinander. Die Zuleitungen erhalten die erforderlichen Absperr-Eckventile. 1 Waschmaschinenanschluss: Kaltwasser-Zuleitung mit Absperrhahn. Abflusstutzen mit Röhrensiphon für den bauseitigen Anschluss Ihrer Waschmaschine.

Außenwasseranschluss/Gartenzapfstelle  
Damit Sie ihre Gieskanne nicht tropfend durch ihr Haus tragen müssen erhalten Sie einen Außenwasseranschluss an der Terrasse. Mit Frostsicherung und Rückschlagventil. Platzierung nach Vorgabe vom Immo Shop.

### **11 | Elektroinstallation**

Elektroinstallation ab Hauptsicherung im Zählerschrank nach den Vorschriften des VDE und des EVU. Der Striebel Zählerschrank ist im Festpreis enthalten. Ebenso die Türsprechanlage von Elcom Audio mit elektrischem Türöffner. Schalter und Steckdosen in Großflächen-Ausführung. Reichliche Bestückung.

#### **11.1 Schalter und Steckdosen**

Schalter und Steckdosen in Großflächen-Ausführung:

In den Wohnräumen Alpinweiß z.B. ST Jung 550 oder AS 500; Leitungen werden unter Putz verlegt. Bestückung der Räume: Ausschaltung (1 Schalter), Wechselschalter (2 Schalter), Kreuzschaltung (3 Schalter) und Tasterschaltung (mehrere Schalter) jeweils auf einen Lampenanschluss (Decken- oder Wandanschluss) innerhalb des Raumes bezogen:

Wohnen:	2 Ausschaltungen 3 Einzelsteckdosen 2 Doppelsteckdosen
Essen:	1 Wechselschaltung 1 Einzelsteckdose bei Schalter 1 Doppelsteckdose
Eltern:	1 Kreuzschaltung 1 Einzelsteckdose 1 Ausschaltung 1 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose 2 Doppelsteckdosen
Kind 1:	1 Ausschaltung 1 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose
Kind 2:	1 Ausschaltung 1 Einzelsteckdose

1 Doppelsteckdose

Küche:	1 Ausschaltung 3 Einzelsteckdosen 4 Doppelsteckdosen 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine 1 Herdanschlussdose
Bad:	2 Ausschaltungen 3 Einzelsteckdosen 1 FI-Schutzschalter für Raumzuleitung
WC:	1 Ausschaltung mit Steckdose
Flur:	1 Taster- oder Kreuzschaltung mit 3 Schaltern und 2 Brennstellen 1 Doppelsteckdose
Terrasse:	1 Ausschaltung innenliegend, inkl. formschöner Außenlampe 1 Einzelsteckdose, von innen abschaltbar 1 FI-Schutzschalter
Außenbeleuchtung:	1 Außenlampe mit Bewegungs-melder neben der Haustüre

#### **11.2 Türsprechanlage:**

Briefkasten, Türsprech- und Türöffneranlage, 1 Wandsprechgeräte pro Wohnung. Klingeldrucker neben der Haustüre mit Vorbereitung für Namensschild. Telefonanschluss und Antennenanschlüsse, Netzwerkanschluss in allen Wohn und Schlaf-Zimmern.

### **12 | Estricharbeiten**

#### **12.1 In ausgebauten Wohnräumen**

EG/OG/DG:

Schwimmender Estrich aus Hartschaum-Dämmplatten mit Trittschalldämmung und Zementestrich oder Anhydrit Estrich.

### **13 | Fenster, Fenstertüren und Rollläden**

Moderne Kunststofffenster in handwerklicher Qualitätsarbeit von namhaften Profilverstellern. Ausgezeichnete Dichtigkeit, selbstverständlich Wärmedämmglas und beste Markenbeschläge für hohe Langlebigkeit und besten Bedienkomfort.

#### **Wohnraum-Fenster und Fenstertüren:**

Moderne Kunststofffenster Marke nach Wahl vom Immo Shop, Verglasung erfolgt mit Dreifach-Glas Ug 0,6, warme Kante schwarz mit normaler Glasleiste, w-Wert 0,86 W/m²K gem. DIN EN 10 077. Im Bad und WC-Fenster Ornamentglas mit Mastercarré.

Fensterbänke:Innen: hochwertiger **Granit, z.B. Padank Christal**, ca. 20 mm stark, bis 20 cm tief, auf Mörtelpunkten verlegt (nur Wohnräume). Bei gefliesten Wänden kommen Keramikfliesen zur Ausführung.

**IMMO SHOP PROJEKTGESELLSCHAFT MBH, HAUPTSTR 18, 74354 BESIGHEIM**  
**BAUBESCHREIBUNG 5 FAMILIENHAUS**  
**IN DER GRABENSTRASSE 4 IN 74369 LÖCHGAU**

Außen:

Alu, grau, silber oder weiß nach Vorgabe vom Immo Shop, ca. 18 cm tief.

Dachflächenfenster: In ausgebauten Wohnräumen Kunststofffenster als kombinierte Klapp-Schwing-Flügel, Roto Designo Klapp-Schwingfenster, 3-fach Comfort (9G) 3fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung mit Schallschutzklasse 3 inkl. Eindeckrahmen. Wärmedämmwert Dachfenster: 0,99 W/(m<sup>2</sup>·K Roto 847, Typ 9/14 mit Dämmkeil. Wärmedämmverglasung. Außenabdeckung und Eindeckrahmen aus Aluminium, dunkelbraun eloxiert, Anzahl gemäß Planeintrag.

Rollläden

Alle geraden, rechteckigen Fenster in ausgebauten Wohnräumen (s. Grundrissplan), bei denen die Einbauhöhe gewährleistet ist, erhalten Kunststoffrollläden mit Lüftungs- und Lichtschlitzen. Rollladenbedienung elektrisch. Dachflächenfenster, Festverglasungen, Treppenhaufenster, Keller- und Garagenfenster bleiben ohne Rollläden.

## **14 | Verputzarbeiten**

### **14.1 14.1 Innenputz**

In ausgebauten Wohnräumen  
Einlagiger, glatter Gipsputz als tapezierfähiger Untergrund.

14.2 In Abstellräumen, Trockenraum, Technikraum  
Dispersionsanstrich ohne Putz an massiven Wänden und Decken.

14.2 Außenputz  
Sockel-, Obergeschosse, Giebel

Mineralischer Oberputz auf Vollwärmeschutz. Bei sichtbarer, freistehender Außenwand wird ebenfalls ein Oberputz aufgetragen.

## **15 | Türen**

### **15.1 Haustüre**

Haustürelement, Größe gemäß Planeintrag, aus Aluminium. Vierseitig umlaufende Dichtung. Pfiffige Außengriffe aus Edelstahl. Sicherheitsschloss fünffach Verriegelung mit 4 Schlüsseln je Haus.

15.2 Wohnraum-Innentüren und -rahmen  
in Optik , Weiß (Lackweiß 9016) glatt. Die Oberfläche ist eine CPL-Beschichtung mit 2 mm Rundungen an den Kanten,

Karniesprofil, Bekleidungen mit Rundprofil. Elegante zweiteilige Edelstahl Drücker-Garnituren, Fabrikat Hoppe E1400 mit Rosetten. Oberflächen umweltfreundlich und pflegeleicht behandelt. Einsteckschloss. Bad und WC mit Verriegelungsgarnitur.

## **16 | Innenausstattung**

Böden, Wände, Decken

Individualität und gehobener Wohnkomfort – diesem Anspruch werden wir vom Immo Shop mit unserer großen Auswahl an hochwertigen Boden- und Wandmaterialien gerecht. Mit umweltfreundlichen Produkten schaffen wir für Sie ein behagliches Wohngefühl. Egal ob Fliesen, Parkett oder andere Beläge, wir achten auf Herstellerangaben und Inhaltsstoffe, damit Sie gesund wohnen. Die Verarbeitung erfolgt mit lösemittelfreien Klebern! Alle Wohnräume innerhalb Ihres Hauses erhalten Raufasertapeten oder Rauhputz, weiß gestrichen an Wänden und Decken, außer den gefliesten Wandflächen.

Alle Preisangaben gehen von gerader Verlegung mit rechteckigen Fliesen und grauer Verfugung aus.

### **Preise Bodenbeläge:**

- I. Wand- und Bodenfliesen, Feinsteinzeug  
Freie Auswahl bis zu € 40,-/m<sup>2</sup> (Materialpreis)
- II. Parkettböden oder Laminat in allen Varianten  
bis zu € 40,- /m<sup>2</sup> (Materialpreis)

Gerne bemustern wir Ihnen ein repräsentative Auswahl an Bodenbelägen.

Die Preise gelten für alle ausgebauten Wohnräume und verstehen sich inklusive Verlegekosten.

16.1 Wohnen, Essen, Flur, Kinder- & Schlafzimmer  
Boden: Parkett mit passenden Sockelleisten.

16.2 Küche  
Boden: Fliesen mit Keramiksockel wo sichtbar.

16.3 Bad

Boden: Fliesen mit Sockelfliesen wo keine Wandfliesen angebracht werden.

Wand: An senkrechten Wandflächen und alle Vormauerungen werden bis zu einer Fläche von 15m<sup>2</sup> gefliest, im DG nicht an den Dachschrägen. Die übrigen senkrechten Wandflächen erhalten schönen gefilzten Kalkgipsputz. Das gibt Ambiente!

16.4 Gäste-WC

Boden: Keramikfliesen, Preise wie im Bad, grau verfugt und Keramiksockel.

Wand: An senkrechten Wandflächen bis zu gesamt 5 m<sup>2</sup> gefliest. Im DG nicht an Dachschrägen. Die übrigen senkrechten Wandflächen werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

16.5 Abstellräume

Wände und Decken weiß gestrichen oder gespritzt. Bodenfliesen mit Sockelfliesen.

16.6 Hausanschluss-Technikraum

Bodenfliesen mit Sockelfliesen gemäß Angabe Immo-Shop.

Wand und Decke: Dispersionsanstrich, weiß



**IMMO SHOP PROJEKTGESELLSCHAFT MBH, HAUPTSTR 18, 74354 BESIGHEIM**  
**BAUBESCHREIBUNG 5 FAMILIENHAUS**  
**IN DER GRABENSTRASSE 4 IN 74369 LÖCHGAU**

**17 | PV Anlage 18 KWp**

17.1 PV-Module: Trina Vertex S+TSM-450NEG9R.28  
- 450 Wp (BFR,DG)

17.2 Hybridwechselrichter MA 10KW  
Wechselrichter SMA 10KW

17.3 Fenecon Home Batteriespeicher  
Hochvolt Batterie mit 14kwh KWH

**Wir freuen uns auf eine konstruktive und kreative Zusammenarbeit mit Ihnen, von Ihrer Detailplanung bis zur Übergabe und darüber hinaus. Ihr Immo Shop Team**

**18 | Terrassen und Balkonbeläge**

18.1 Terrasse und Balkone  
Als begehbarer Endbelag werden Terrassenplatten in Betonoptik 60x60 Verlegung auf Feinsplitt verlegt.

**19 | Carport und Garagen**

Der Carport erhält einen eigenen Stromanschluss, und einen Deckenlichtanschluss sowie vorbereitung Anschluß für eine Wallbox 11 KW.

**20 | Außenanlagen**

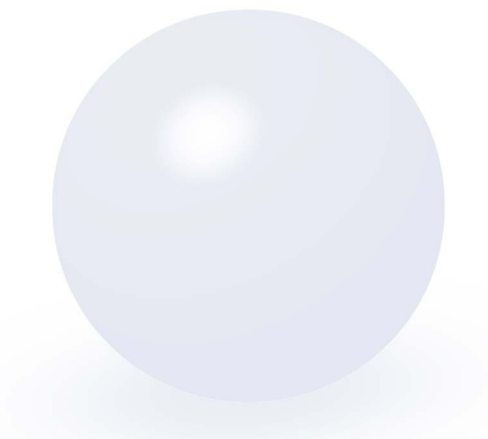
Ihre Zugangs- und Zufahrtsbereiche werden mit ausgesuchten Pflastersteinen belegt, Entwässerungsrinnen oder Schächte werden je nach Vorgabe vom Immo Shop eingebaut. Weiterhin legen wir einen Kies- oder Schotterstreifen um das Haus um die Fassade gegen aufspritzendes Regenwasser zu schützen. So bleibt Ihr Haus länger schön. Lage, Größe und Ausführung des Müllabstellplatzes wird im Zuge der Herstellung der Außenanlagen festgelegt. Die gekennzeichneten Grünflächen, werden passend geplant und modelliert und erhalten eine erste Raseneinsaat.

**20 | Sonstiges**

Alle Abweichungen und Gegenstände zu dieser Baubeschreibung, die der Bauherr wünscht sind Sonderleistungen/Sonderwünsche. Diese können bei den Handwerksfirmen bemustert werden. Sonderwünsche, soweit Sie nicht Gewerke-übergreifend sind, sind mit den Handwerksfirmen direkt zu vereinbaren und der Bauleitung vor Arbeitsbeginn schriftlich mitzuteilen. Terminverzögerungen, die durch Sonderleistungen oder Sonderwünsche wie Sonderfliesen, Badumplanung, Bemusterung, Eigenleistungen etc. entstehen, hat die Bauleitung nicht zu verantworten.

Für Eigenleistungen besteht keine Überwachungs-Pflicht durch uns und es wird keine Gewährleistung durch Immo Shop Projektgesellschaft übernommen.

Selbstverständlich sind die Überwachung und die Kosten aller Anschlussarbeiten an die Versorger und das besorgen der Formulare für Sie und Ihre eigenen Zähler enthalten.



## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG nach der WoFIV

Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit  
3 Garagen und 2 Carports

74369 Löchgau, Grabenstraße 4

### Wohnung Nr. 1 (3-Zimmerwohnung barrierefrei)

#### Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Kochen	43,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,20 m <sup>2</sup>
Kind	11,10 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Abstell	1,77 m <sup>2</sup>
Diele-Gard.	<u>9,12 m<sup>2</sup></u>
brutto:	84,03 m <sup>2</sup>
abzüglich 3 % Putz	- <u>2,52 m<sup>2</sup></u>
	81,51 m <sup>2</sup>
Balkon ½	+ 9,45 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 1 insgesamt:</b>	<b>90,96 m<sup>2</sup></b>

## **Wohnung Nr. 2 (3-Zimmerwohnung)**

### **Obergeschoss:**

Wohnen, Essen, Kochen	43,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,14 m <sup>2</sup>
Kind	11,67 m <sup>2</sup>
Bad	6,83 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,10 m <sup>2</sup>
Diele-Garderobe	<u>8,52 m<sup>2</sup></u>
brutto:	83,94 m <sup>2</sup>
abzüglich 3 % Putz	- <u>2,51 m<sup>2</sup></u>
	81,43 m <sup>2</sup>
Balkon ½	+ 9,45 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 3 insgesamt:</b>	<b>90,88 m<sup>2</sup></b>



### **Wohnung Nr. 3 (3-Zimmerwohnung)**

#### **Obergeschoss:**

Wohnen, Essen	34,77 m <sup>2</sup>
Kochen	8,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,25 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,98 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,35 m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Diele-Gard.	<u>7,89 m<sup>2</sup></u>
brutto:	97,94 m <sup>2</sup>
abzüglich 3 % Putz	- <u>2,94 m<sup>2</sup></u>
	95,00 m <sup>2</sup>
Balkon ½	+ 9,45 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 3 insgesamt:</b>	<b>104,45 m<sup>2</sup></b>

## **Wohnung Nr. 4 (3-Zimmerwohnung)**

### **Dachgeschoss:**

Wohnen, Essen, Kochen	38,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,95 m <sup>2</sup>
Arbeit	7,13 m <sup>2</sup>
Bad	8,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,02 m <sup>2</sup>
Diele-Garderobe	<u>4,81 m<sup>2</sup></u>
brutto:	73,70 m <sup>2</sup>
abzüglich 3 % Putz	- <u>2,21 m<sup>2</sup></u>
	71,49 m <sup>2</sup>
Balkon ½	+ 9,45 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 4 insgesamt:</b>	<b>80,94 m<sup>2</sup></b>

## **Wohnung Nr. 5 (3-Zimmerwohnung)**

### **Dachgeschoss:**

Wohnen, Essen, Kochen	41,00 m <sup>2</sup>
Schlafen-Arbeiten	18,38 m <sup>2</sup>
Kind	12,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,95 m <sup>2</sup>
Diele-Garderobe	<u>6,38 m<sup>2</sup></u>
brutto:	85,79 m <sup>2</sup>
abzüglich 3 % Putz	- <u>2,57 m<sup>2</sup></u>
	83,22 m <sup>2</sup>
Balkon ½	<u>+ 9,45 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 5 insgesamt:</b>	<b>92,67 m<sup>2</sup></b>



### **Zusammenstellung:**

<b>Wohnung Nr. 1</b>	<b>90,96 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung Nr. 2</b>	<b>90,88 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung Nr. 3</b>	<b>104,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung Nr. 4</b>	<b>80,94 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung Nr. 5</b>	<b>92,67 m<sup>2</sup></b>

**WOHNFLÄCHE INSGESAMT:** **459,90 m<sup>2</sup>**  
=====

74354 Besigheim, den 18. September 2025

PB Planen & Bauen GmbH  
Eckhard Borchardt  
74354 Besigheim, Kirchstrasse 29  
Telefon: 07143 – 960 66 73

## Eigentumswohnungen in Löchgau, Grabenstraße 4

Wohnungsnummer	Etage	Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis Whg. in €
1	EG	3	90,96	<b>479.359,00 €</b>
2	1.OG	3	90,88	<b>479.850,00 €</b>
3	1.OG	4	104,45	<b>549.850,00 €</b>
4	DG	2	80,94	<b>429.000,00 €</b>
5	DG	3	92,67	<b>489.250,00 €</b>

Einzelgarage Nr. 6	<b>25.000,00 €</b>
Einzelgarage Nr. 7	<b>25.000,00 €</b>
Einzelgarage Nr. 8	<b>25.000,00 €</b>
Carport Nr. 9	<b>20.000,00 €</b>
Carport Nr. 10	<b>20.000,00 €</b>