



Neubau Dreifamilienhaus

Wilhelm-Grönemeyer-Straße 29, 63796 Kahl am Main



Süd-West



Nord-Ost



Süd-Ost

Das Dreifamilienhaus ist unterteilt in eine große Wohnung im hinteren Teil des Hauses, **Wohnung 1 im Abgeschlossenheitsplan gelb**, in die der Bauherr selber einzieht, sowie zwei Eigentumswohnungen.

Wohnung 2 (78,375 qm) (im Abgeschlossenheitsplan blau),

Erdgeschoss im vorderen Teil des Hauses, mit Terrasse, zwei Stellplätzen inklusive E-Ladesäule sowie einer Lager Box. Die Wohnung wird bezugsfertig mit Küche übergeben

Wohnung 3 (84,565 qm) (im Abgeschlossenheitsplan rot),

Maisonette-Wohnung im 1. Stock sowie Spitzboden mit großem Balkon, zwei Stellplätzen inklusive E-Ladesäule sowie einer Lager Box. Die Wohnung wird bezugsfertig mit Küche übergeben

Es stehen für alle Wohnungen überdachte Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung.

Das Dreifamilienhaus liegt in einer Neubau-Siedlung am Ende einer Sack-Gasse, absolut ruhige Lage, angrenzend an das Haus sind alte Obstbaum Bestände so weit das Auge reicht.

Diese Flächen können nicht bebaut werden! Sie wohnen sozusagen direkt im Grünen!

300 m zu Fuß zum Main (kein Überschwemmungsgebiet!), 800 m zum nächsten Supermarkt, den Ortskern mit guter Infrastruktur erreichen Sie zu Fuß in 15 Minuten.

Kahl am Main ist Naherholungsgebiet, sowie ein Badeparadies. Mehrere Seen laden zum Baden ein. Zwei Autobahnauffahrten (A45) sowie ein Regional-Pendler Bahnhof runden die perfekte Lage ab.

Kahl am Main, Regierungsbezirk Unterfranken (Freistaat Bayern),
liegt direkt an der hessischen Grenze und gehört zur
Metropolenregion Bayrisch-Rhein Main.

Hanau erreichen Sie in 10 Minuten, Aschaffenburg in 15 Minuten, Frankfurt in 20 Minuten,
ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto

Wir haben großen Wert auf die Handwerker gelegt und daher wird das
komplette Haus von ortsansässigen bzw. regionalen bekannten deutschen erfahrenen
Handwerksbetrieben gebaut.

Handwerkerliste:

Rohbau: Schaab GmbH Alzenau,

Dachstuhl/Gebälk/Dämmung: Zimmerei Noe Alzenau, **Dachdeckerarbeiten:** Meisterbetrieb Frank Hessler
& Androutsos Bedachung GmbH Aschaffenburg, **Elektroinstallation:** Elektromeister Ralf Wyschka, Rodgau

Stahlbauarbeiten: P+W Metallbau Kahl am Main, **Innenausbau:** Heiko Krebs Hösbach,

Sanitär & Heizung: Thomas Schielein Haustechnik Alzenau, **Pflasterarbeiten:** Schaab GmbH Alzenau,

Fenster & Türen: Frank Krainhöfer GmbH Krombach, **Bäder:** Richter & Frenzel Aschaffenburg,

Exklusiv Verkauf durch:



ZIPF IMMOBILIEN Im Ziegelhaus 13, 63751 Gelnhausen, 06051-18000

Das Dreifamilienhaus befindet sich schon im Bau.

Einzugstermin ist für Ende Sommer 2026 geplant.



Bau/Leistungsbeschreibung

Architekten- und Ingenieursleistungen

Vor- und Entwurfsplanung

Erstellen der Bauantragsunterlagen

Baueingabepläne 1: 100, Baugesuch, Baubeschreibung, Wohn- und Nutzflächenberechnung, Volumenberechnung

Die Bauleitung ist im Leistungsumfang enthalten.

Bauvorbereitung

Baustromanschluss, Bauwasseranschluss, Antragstellung für Abwasseranschluss, Anmeldung des Bauvorhabens

Verkehrssicherung und Bauzaun falls erforderlich

Der Verbrauch von Baustrom und Bauwasser ist im Preis enthalten.

Antragstellung für die Bauleistungsversicherung, die Glasversicherung sowie die

Feuer- und Elementarversicherung. (Prämienübernahme bis Bauübergabe)

Erdarbeiten/Entwässerung

Oberbodenabtrag und Entsorgung teilweise seitlich lagern zum Wiederverfüllen und lageweisem Verdichten der Arbeitsräume, sofern das Aushubmaterial geeignet ist.

Weiterhin wird der Aushub für die tragende Bodenplatte vorgenommen. Dies gilt ebenso für die erforderlichen Abwasserleitungen innerhalb des Hausgrundrisses und außerhalb. Einbau der Abwasserrohre, Heizungsrohre, Strom- und Telekom Leitungen mit Anschlüssen an das entsprechende Netz

Es werden PVC-Hartrohre in den entsprechenden Dimensionen, die vorherberechnet bzw. vom Planverfasser festgelegt wurden, eingebaut.

Die Rohrgräben werden nach Verlegen der Grundleitung mit dem entsprechenden Material wieder verfüllt. Die Grundleitungen werden entsprechend den technischen Regeln abgesandet.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird entsprechend den Erfordernissen eingerichtet.

Hierzu gehören das Auf- und Abbauen der erforderlichen Gerüste und des Kranes.

Im Preis enthalten sind weiterhin die Kosten für den Baustrom und den Bauwasserverbrauch sowie das Schnurgerüst zum Erstellen des Baukörpers.

Betonarbeiten/Gründung/Konstruktion

Die Gründung erfolgt über eine nach der Statik bewehrte Bodenplatte.

Bodenplatte sowie Streifen-/Einzelfundamente in Beton/Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Tragende

Konstruktion der Wände aus Beton oder Mauerwerk, nichttragende Innenwände entsprechend Ausführungsplanung aus Mauerwerk oder Gipskartonständerwänden. Alle Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Fundamenterder

Der Fundamenterder aus Edelstahl wird fachgerecht eingebaut.
Anschlussfahne im Anschlussraum und an der Dachrinne.

Sauberkeitsschicht

Sofern erforderlich wird unter der Bodenplatte eine Sauberkeitsschicht, die das Erdreich vom Beton trennt, eingebaut. Bei sandigem Boden wird eine PVC-Folie eingebaut.

Die Bodenplatte ist gegossen. Die Mauerarbeiten beginnen

Dies ist der aktuelle Stand des Bauvorhabens (Stand 1.10.2025)

Maurerarbeiten

Tragende Innenwände bestehen aus Hochlochziegeln bzw. Kalksandsteinen $b=17,50\text{cm}$ bis $b=24\text{ cm}$, Festigkeitsklasse + Ausbildung nach Statik.

Die Treppenhauswände werden aus Kalksandvollsteinen oder aus Schallschutzziegeln $d = 24\text{ cm}$ erstellt. Ausbildung nach dem Schallschutznachweis Januar 2012.

Die Außenwände ohne Erdanschüttung, im UG bis DG werden gemäß statischen Erfordernissen in Absprache mit Statiker und Architekten fachgerecht ausgeführt. Siehe Wärmeschutznachweis. Außenmauerwerk KS Planstein $b=17,50\text{cm}$ bis $b=24\text{ cm}$. Die Wände werden mit Dämmmörtel gemauert oder verklebt. Vollwärmeschutz nach Vorgabe des Energieberaters.

Rolladenkästen

In die vertikal stehenden, rechteckigen Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse werden zum Großteil wärmegeämmte Rollladenkästen eingebaut. Schrägfenster und die Treppenhausverglasung erhalten keine Rollläden.

Hausanschlüsse/Zähleinrichtungen/Gebühren

Die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Telekom, TV werden vom Bauherren organisiert und bezahlt. Die Kosten für die Baugenehmigung, Prüfstatik, Vermessung, Absteckung und Gebäudeeinemessung sowie die Kosten für den Lageplan werden vom Bauherrn übernommen.

Dach

Dachform gemäß Baugenehmigung als Satteldach. Nagelplattenkonstruktion nach statischen Berechnungen in Holz mit Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung und Dampfbremse. Eindeckung mit Folie/Schweißbahn oder in Stehfalztechnik mit Zinkblech. Dachziegel: Braas Frankfurter Pfanne matt schiefergrau

Spengler Arbeiten/Dachrinnen

Vorgehängte, halbrunde Dachrinne, 5-teilig, aus Zink. Die Rinnenbögen sowie die Einhängestutzen und Ablaufrohrböden für den Anschluss der Fallrohre werden nach Erfordernis eingebaut.

Die Regenablaufrohre werden aus dem gleichen Material wie die Dachrinnen, einschließlich Rohrschellen hergestellt. Die Standrohre bestehen aus einem Druckgussrohr mit einer Höhe von ca. 50 cm.

Die Brüstungsabdeckungen werden aus vor bewittertem Zinkblech oder Alu-Abdeckung erstellt.

Fenster

Kunststoff-Fenster in innen weiß/außen anthrazit mit 3-fach-Verglasung nach aktueller EnEV2014/2016 und teilweise mit elektrischen Rollläden. Alle Fenster und Fenstertüren als Einhanddrehkipp-/Drehbeschlag, Schiebeelemente oder mit feststehendem Unter-/Seitenteil.

Haustür in Aluminium mit Mehrfach- oder automatischer Verriegelung, Briefkasten-/Klingelanlage und Türsprechanlage als Gegensprechanlage zu jeder Wohnung.

Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium, Farbe anthrazit einbrennlackiert.

Ausstattung Bad

Waschbecken mit Unterschränk in Holzoptik und WC in edler Sanitärkeramik: Richter & Frenzel Designserie.

Moderne Design-Armaturen als Aufputz-Einhebelmischer Hans Grohe, Regendusche HANSGROHE, WC-Papierhalter, Bürstengarnitur und Handtuchhalter von KEUCO.

Badewannen in Acryl von DURAVIT, Duschen bodengleich gefliest mit Einlaufrinne, Echt Glas-Duschabtrennung oder Fest Glas (Höhe je 1,90m).

Ausstattungsgegenstände in weiß. Fliesen Betonoptik.



Bad Erdgeschoss



Bad 1. Stock



Bad Dachgeschoss

Küchen

Beide Eigentumswohnungen sind mit einer hochwertigen Küche ausgestattet

Alle Elektrogeräte sind von Siemens.

Ausführung in Alpinweiß matt, Bodenleiste schwarz, Arbeitsplatten Betonoptik Schiefergrau



Küche Erdgeschoss Wohnung 2



Küche 1. Stock Wohnung 3

Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Abstell-/Hauswirtschaftsraum in jeder Wohnung.

Heizung

Komplett betriebsfertige Zentralheizung (Wärmepumpe) nach EnEV2014/2016 mit zentraler Warmwasserversorgung. In allen Wohnräumen Warmwasser-Fußbodenheizung mit Raumthermostaten und elektrischen Steuerventilen, die für jeden Raum die gewählte Temperatur automatisch steuern.

Elektroinstallation

Elektroinstallation nach Vorschrift der Versorgungsbetriebe. Fundamente derterder.

Unterverteilung mit automatischen Sicherungen in den Wohnungen. Kabel- und Steigleitungen Unterputz.

Einzelheiten nach Elektroplan.

Schalter und Steckdosen der Wohnungen im modernen weißen Design (Standardprogramm der Firma GIRA oder glw.). Außenleuchte als Aufbauleuchten.

Kabelanschluss oder Gemeinschaftsantenne. Rauchmelder gem. HBO.

Türen

Wohnungseingangstüren Stahl mit Sichtfenstern in Holzumfassungszargen mit schalldämmender Lippendichtung und Schalllex. Profilzylinderschloss mit Sicherheitsbeschlag.

Innentüren mit Holzzargen und Türblättern in Dekor Weißlack. Alle Türen mit Leichtmetallbeschlägen (silberfarben) als Rosettengarnitur.

Alle Wohnungsinnentüren haben eine Höhe von 213,5cm (Rohbaurichtmass von Fertigfussboden).

Fußböden

In allen Wohnräumen schwimmender Estrich über Schall- und Wärmedämmschicht.

In allen Wohnräumen (außer Fliesenbereich) Klebe-Parkett in Holzoptik „Eiche“

Balkon und Terrasse mit Bodenplatte, Holzboden mit offenen Fugen im Kiesbett verlegt.

Fliesenarbeiten

Hochwertige Wand- und Bodenfliesen 60 x 80 in Betonoptik in Bad und Du/WC sowie Gäste-WC

Äußere Gestaltung

Die Fassade des Hauses wird einem atmungsaktiven mineralischem Putz anspruchsvoll in Eisblau-grau farblich gestaltet. Der Balkon mit Zugangstreppe zur Wohnung 3 wird in Edelstahl anthrazit lackiert mit Milchglasscheiben ausgeführt.

Außenanlage

Bepflanzung gemäß baurechtlichen Vorschriften. Zuwegung, Pkw-Stellplätze und Zufahrt Verbundsteine in grau.

Zentrale Versorgung

Die Versorgungs-Zentrale des Hauses befindet sich im Nebengebäude, für jeden Eigentümer jederzeit zugänglich, Zentralheizung, Stromzähler, Wasserzähler, Telekom, TV-Hauptanschlüsse für alle Wohnungen.

Allgemeine Hinweise

Die in den Plänen eingezeichneten Ausstattungen oder Einrichtungen dienen dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitgeliefert bzw. eingebaut werden nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten Bestandteile.

Änderungen, die sich aus technischer Notwendigkeit der statischen Berechnung, dem technischen Fortschritt oder aus Anordnung der Baurechtsbehörden ergeben, bleiben vorbehalten. Geringfügige Abweichungen sind gestattet, wenn sie nach Meinung des Bauherrn mit baulichen Verbesserungen verbunden und nicht Wertmindernd sind. Für den Schallschutz gilt der Mindestschallschutz der aktuell gültigen Vorschriften als vereinbart.

Sonderwünsche sind schriftlich zu beantragen. Ihre Ausführung bedarf der Zustimmung des Bauherrn, sie kann aus technischen oder terminlichen Gründen verweigert werden.

Mehrkosten können mit dem Bauherrn oder dem beteiligten Handwerker direkt abgerechnet werden.

Gewährleistungen und Haftung für Sonderwünsche sind vom Erwerber direkt mit dem Auftragnehmer zu regeln.

Terminverzögerungen, die durch Sonderwünsche oder Mehrleistung entstehen, sind nicht durch den Verkäufer/Bauherrn zu vertreten.

Grundrissänderungen sind nicht möglich

Die Wohnungen werden nach einer Bauendreinigung übergeben.