

Wohnen in **Pfronten-Kreuzegg**

6 Doppelhaushälften und ein 4 Familienhaus mit Tiefgaragenstellplätzen



**BT Projekt
GmbH**
Unternehmen
der
Bayerischen
Trendhaus
GmbH



BT Projekt GmbH
Gutenbergstraße 6 – 87435 Kempten
info@bt-projekt-gmbh.de
Tel.: 0831-58094095

Historisches und Lage von Pfronten-Kreuzegg

In Pfronten-Kreuzegg im wunderschönen Ostallgäu entstehen 6 Doppelhaushälften, ein Mehrfamilienhaus mit 4 modernen Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage. Direkt am Fuße der Allgäuer Alpen liegt Pfronten, benachbart zu Füssen mit dem wunderschönen Schloss Neuschwanstein und zum Tannheimer Tal/Österreich. Auch die nördlich gelegene Burgruine Eisenberg ist wenige Minuten von Kreuzegg zu erreichen. Die zentrumsnahe ruhige Lage, die guten Infrastruktur-Angebote, die reichen Ausblicke in die umgebende Bergwelt und die damit verbundenen Naherholungs-Möglichkeiten kennzeichnen den hervorragenden Standort. Ziel des vorliegenden Konzepts ist es die Entwicklung einer zeitgemäßen Haus- und Wohnbebauung am Bruder-Georg-Weg, die die ortstypische Baustruktur neu interpretiert und ergänzt. Hier entsteht ein hochwertiges Wohnquartier in moderner Architektursprache, die sich mit den lokalen Besonderheiten auseinandersetzt. Mit den vier versetzt angeordneten Baukörpern erhalten alle Baukörper eine gleichwertig gute Orientierung mit Freibereichen.

Viele werden eine Erklärung brauchen, wenn es um die Straßenbezeichnung Bruder-Georg-Weg geht. Man weiß, dass Andreas Erhart gemeint ist, der in Rom bei den Kapuzinern eintrat und dabei den Ordensnamen "Bruder Georg" annahm. Andreas Erhart stammte von einem großen Bauernhof, sein Großvater Johann hatte sogar das größte Anwesen im Ortsteil Kreuzegg.

Objektbeschreibung

Die projektierten, familienfreundlichen und exklusiven **Doppelhaushälften** mit jeweils 5 Zimmern (Esszimmer und Wohnzimmer im modernen offenen Stil), offener Küche, Küchen-Vorratsraum, Diele, Garderobe, Gäste-WC, 3 Schlafzimmer im OG, Abstellraum (OG), Badezimmer, sonnenfreundlicher Loggia, Wohnstudio im DG, 1 großen Kellerraum, 1 Technikraum, Terrasse und Garten liegen in Pfronten-Kreuzegg im Bruder-Georg-Weg 26.

Das auf Ihre Bedürfnisse ausgerichtet **Mehrfamilienhaus** im Bruder-Georg-Weg besitzt im Erdgeschoss zwei wunderschöne Wohnungen mit jeweils zwei Zimmern, Esszimmer und Wohnzimmer mit offener Küche, Diele, Abstellraum (EG), Badezimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kellerabteil und südlich gelegener Terrasse mit Garten. Der Panorama Bergblick wird Sie begeistern.

Die darüber liegenden 3 Zi. Maisonetten-Wohnungen mit charmanten Charakter liegen im Obergeschoss mit innenliegender Treppe ins Dachgeschoss, mit offenen Wohn- und Essbereich mit Küche, Flur, 1 Abstellraum (OG), Gäste-WC, Badezimmer lichtdurchfluteter Loggia, 2 Schlafzimmer im DG und 1 Kellerabteil.

Zum Bruder-Georg-Weg hin sind teilweise die Stellplätze (Besucherstellplatz) zu den Häusern sowie die Tiefgarageneinfahrt angeordnet. Pro Wohneinheit sind hier 2 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen.

Ausstattung

Die Häuser werden massiv, Stein auf Stein, gebaut und sind mit den besten Markenprodukten ausgestattet. Eingangsbereiche, Toiletten, Bäder und WC sind mit Keramik-Bodenbeläge versehen. In den Wohn- und Schlafräumen wird der Hygiene und Gesundheit zuliebe nur Echtholzparkett verarbeitet und ausgelegt. Selbstverständlich erhalten unsere Häuser einen nach EnEV/Bauteilenachweis isolierten Keller und bei Notwendigkeit in wasserdichter Ausführung, somit sind spätere böse Überraschungen ausgeschlossen.

Die moderne Wärmepumpe in Verbindung der Photovoltaikanlage (nur im Mehrfamilienhaus), Niedertemperatur-Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sowie der Brauchwasser Erwärmung, bietet die bekannten Vorteile zur Einsparung von Energiekosten. Die fachgerechte und der EnEV/GEG entsprechende Bauausführung wird durch qualifizierte Bauleitungen dokumentiert. Auf der nächsten Seite zeigen wir Ihnen einige der wichtigsten Ausstattungsmerkmale.





Hier einige besondere Ausstattungsmerkmale:

- **KFW 55 Gebäudestandard**
(wird durch die KFW aktuell nicht gefördert)
- **Massivbauweise**
Ziegel auf Ziegel, mit hochdämmenden Planziegel, dies schafft ein gesundes und wohliges Raumklima!
- **Niedertemperatur - Fußbodenheizung**
In allen Wohnräumen
- **Wärmepumpe**
Luft-Wasser Premiumanlage. Von nun an profitieren Sie beim sparsamen Energieverbrauch durch Ihr A+ Haus!
- **ENEV – Energiebedarf - A+**
Der Endenergiebedarf liegt bei der modernen Haustechnik laut Vorschau bei den Doppelhaushälften – 19,2 und bei dem Mehrfamilienhaus bei – 20,00 kWh/qm/Jahr!
- **Echtholzparkett**
Alle Wohnräumen und Schlafzimmer werden mit einem 2 Schicht Echtholzparkett, Verlegeart Schiffsboden, Eiche hell, ausgestattet. (Oberfläche Werksversiegelt)



Hier einige weitere besondere Ausstattungsmerkmale:

- **Außenhaut Keller, Wand + Dach**
Wärmeschutz nach EnEV/GEG, Kellerdämmung nach Bauteilekatalog, hochdämmende Außenwandziegel, Dachdämmung.
- **3-fach Verglasung**
Kunststofffenster als mehrfach Kammerprofil mit 3-fach Isolierverglasung!
- **Kontrollierte Wohnraumbelüftung**
Dezentrale Einzelwohnraum-Lüfter mit Wärmerückgewinnung in allen Schlaf- u. Wohnräumen.
- **Elektrische Rollos**
Alle Fenster erhalten elektrische Panzerrollladen oder Beschattungsjalousien mit Einzelsteuerung.
- **Tiefgarage**
Als einzigartig darf eine Tiefgarage für die hier beschriebene Baumaßnahme erwähnt werden, mit 2 TG-Garagenplätzen unter (!) den Doppelhäusern und geräumige TG-Stellplätzen für das Mehrfamilienhaus sowie einem oberirdischen Besucherstellplatz am Haus.
- **Vollunterkellerung**
geräumiges Kellergeschoss mit dazugehörigen Kellerabteil.



Hier einige weitere besondere Ausstattungsmerkmale:

- **Eigenes Badezimmerdesign**

Planen Sie Ihr Badezimmerausstattung nach Ihren Wünschen mit der Firma Gienger Haustechnik (Es können Fliesen, Keramik- und Ausstattungsteile geändert werden).

- **Terrassen / Balkon**

Alle Doppelhaushälften und Wohnungen verfügen über Terrassenflächen (barrierefreien Zugang), die Maisonetten-Wohnungen verfügen über einen Balkon.







Traumlage mit Bergblick

BT Projekt
GmbH



BT Projekt GmbH
Gutenbergstraße 6 – 87435 Kempten
info@bt-projekt-gmbh.de
Tel.: 0831-58094095

Doppelhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

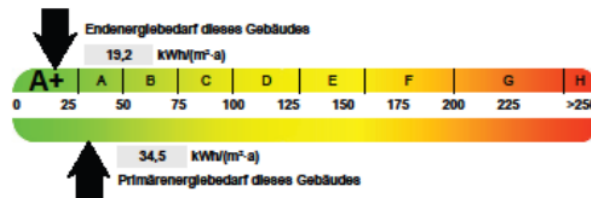
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 10,7 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 34,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 67,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁷

Ist-Wert 0,30 W/(m²·K) Anforderungswert 0,45 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

19,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
Geothermie und Umwälzwärme	72,3	%
Wärme- und Kälteerdgewinnung	27,7	%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

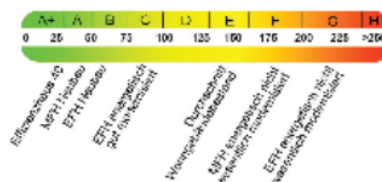
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁷: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

³ dreiwertige Angabe

Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

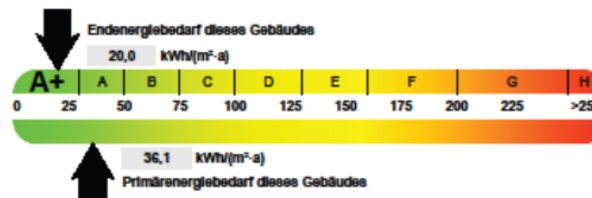
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11,2 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 36,1 kWh/(m²-a) Anforderungswert 68,8 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v⁵

Ist-Wert 0,27 W/(m²-K) Anforderungswert 0,41 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20,0 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil	
Solare Strahlungsenergie	18,4 %	
Geothermie und Umweltwärme	54,5 %	
Wärme- und Kälterückgewinnung	27,1 %	

Ersatzmaßnahmen ⁶

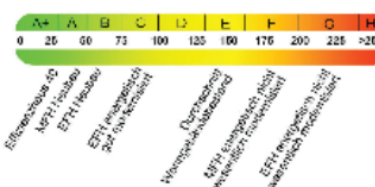
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_v⁵: _____ W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfwerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau

⁶ freiwillige Angabe

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ansichten MFH

BT Projekt
GmbH

SÜDEN MFH



Unverbindliche Maße

Hinweis:
Die hier dargestellte
Holzvollverschalung
entspricht nicht der
tatsächlichen
Ausführung.

OSTEN MFH



NORDEN MFH



WESTEN MFH

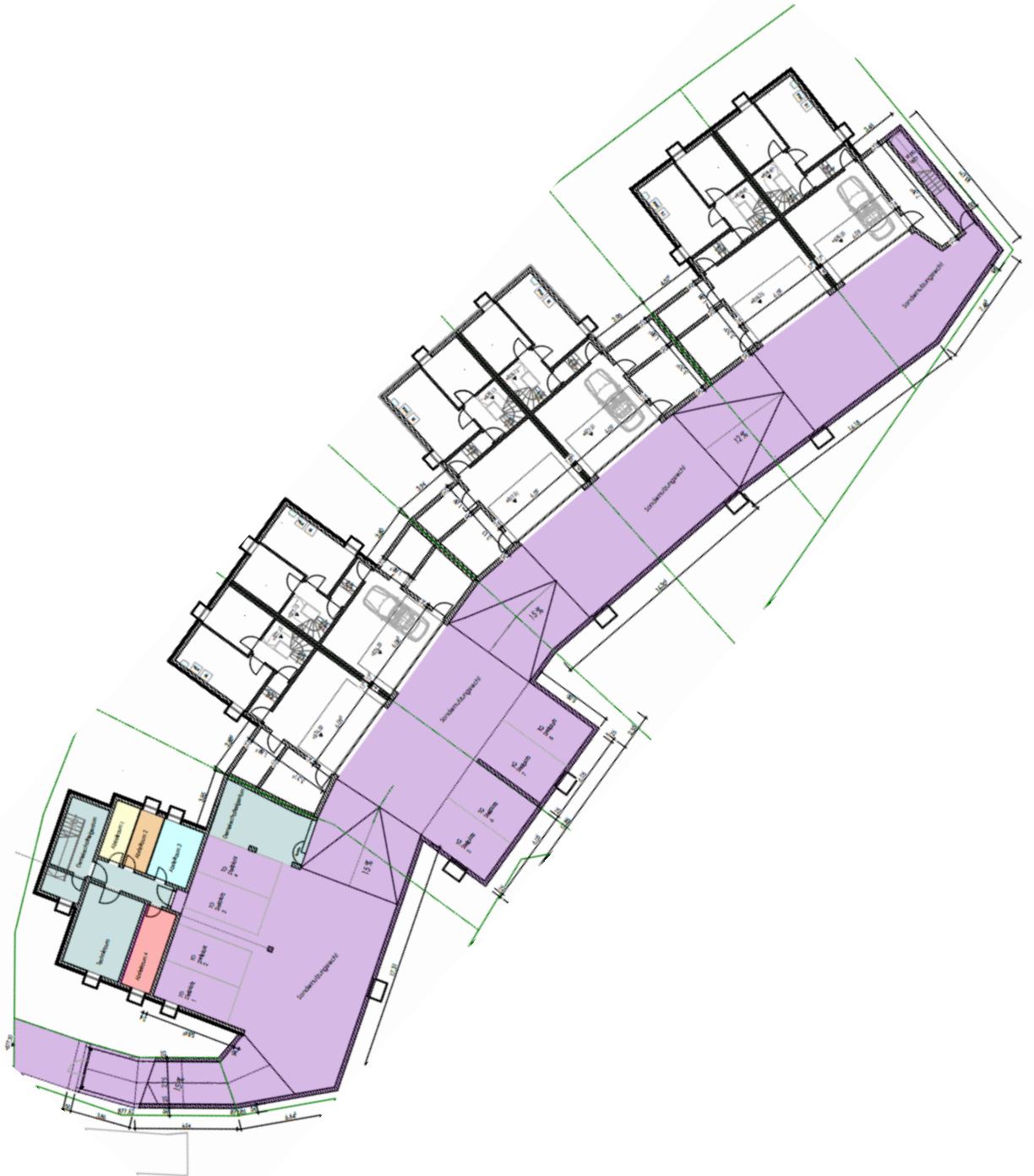




Unverbindliche Maße

Hinweis:
Die hier dargestellte
Holzvollverschalung
entspricht nicht der
tatsächlichen
Ausführung.

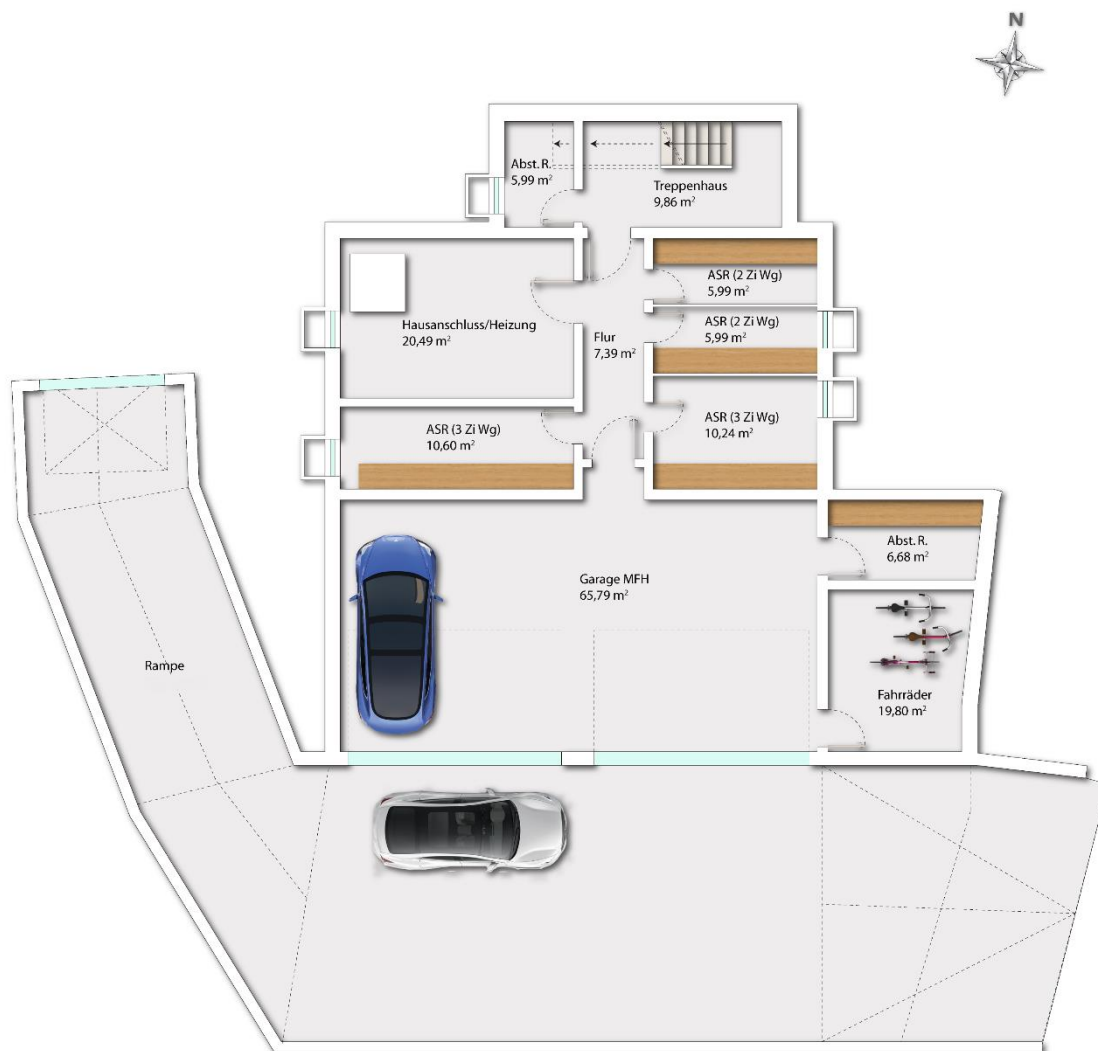




Hinweis: Die TG-Abfahrt wird auf 3,75m Breite geändert.
Siehe Seite 13

Unverbindliche Maße

Kellergeschoss + Tiefgarage



Kellerräume

Bezeichnung	Nutzfläche
Abstellraum 1 (2 Zi Wg)	6,00 m ²
Abstellraum 2 (2 Zi Wg)	6,00 m ²
Abstellraum 3 (3 Zi Wg)	10,24 m ²
Abstellraum 4 (3 Zi Wg)	10,60 m ²

Gemeinschaftsräume

Bezeichnung	Nutzfläche
Fahrradraum	19,80 m ²
Abstellraum	6,00 m ²
Heizung /Technik	20,50 m ²

Durch mathematische Rundungen weicht die Summe zur Gesamt-Angabe ab

Unverbindliche Maße

Erdgeschoss Wohnung 1+ 2



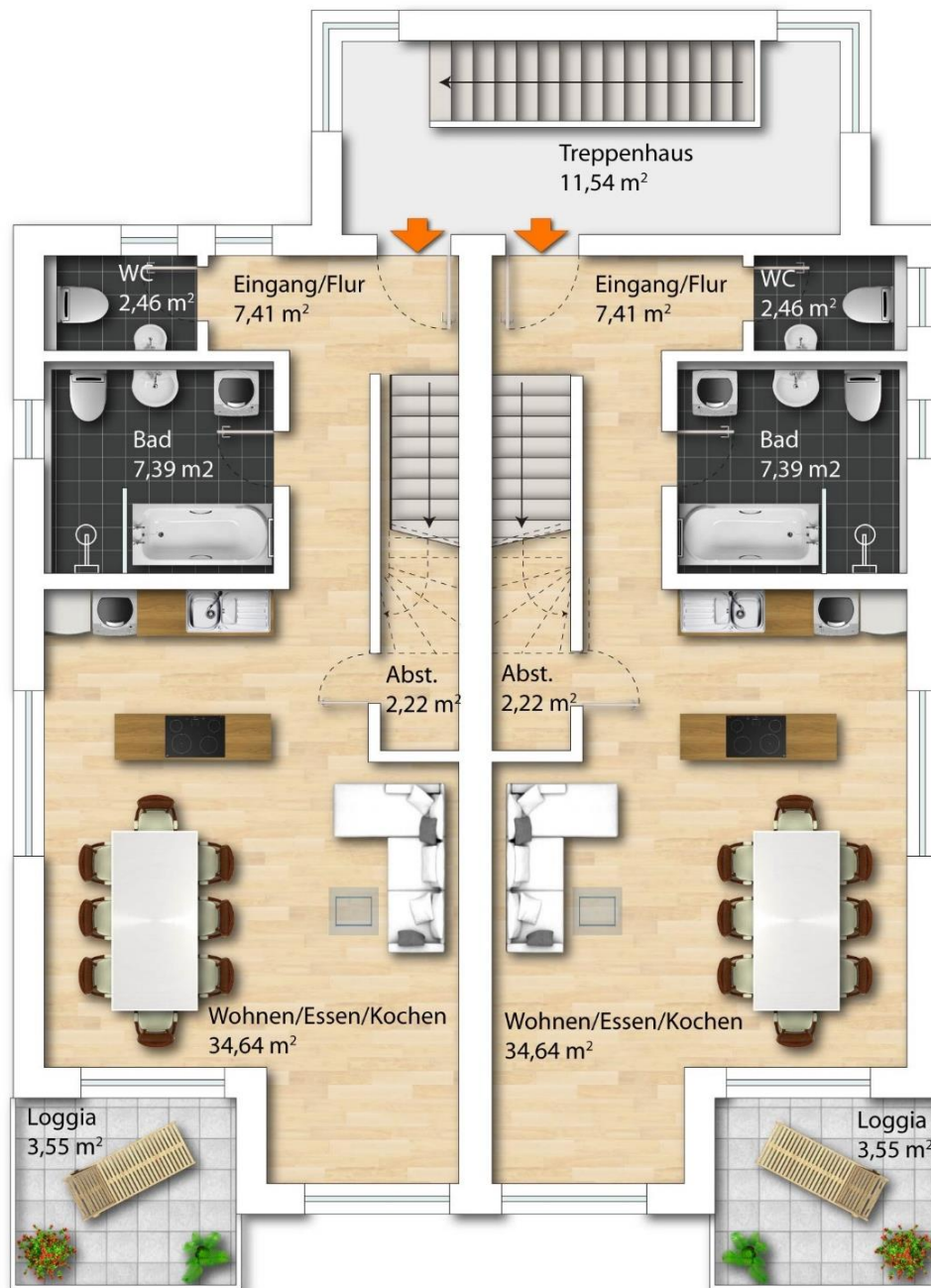
Wohnung 1 & Wohnung 2

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Nutzfläche
Diele/Flur	9,67 m ²	
Abstellraum	1,06 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen	28,42 m ²	
Bad/WC	6,02 m ²	
Schlafen	13,01 m ²	
Terrasse	3,54 m ²	3,54 m ²
Kellerabteil		6,00 m ²
Gesamt	61,72 m²	71,26 m²

Durch mathematische Rundungen weicht die Summe zur Gesamt-Angabe ab

Unverbindliche Maße

Maisonetten-Wohnungen 3+4 Obergeschoss



Durch mathematische Rundungen weicht die Summe zur Gesamt-Angabe

Unverbindliche Maße

Maisonetten-Wohnungen 3+4 Obergeschoss

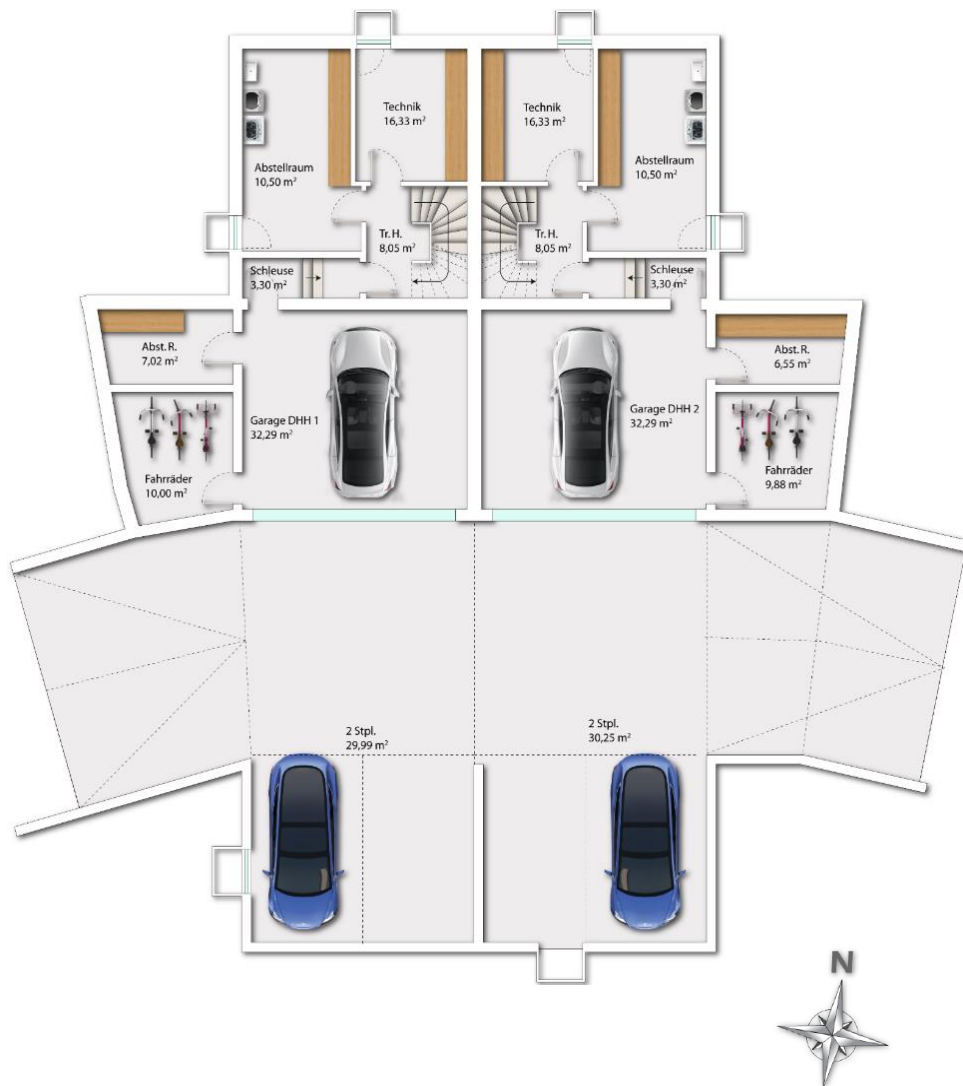


OG + DG Wohnung 3 & Wohnung 4

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn- Nutzfläche
Eingang/Flur	7,41 m ²	
Abstellraum	2,22 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen	34,64 m ²	
WC	2,46 m ²	
Bad	7,39 m ²	
Schlafen 1	26,80 m ²	4,94 m ²
Schlafen 2	16,92 m ²	5,32 m ²
Loggia	3,55 m ²	3,55 m ²
Flur DG	0,93 m ²	
Kellerabteil		10,21 m ²
Gesamt	102,32 m²	126,34 m²

Durch mathematische Rundungen weicht die Summe zur Gesamt-Angabe ab.

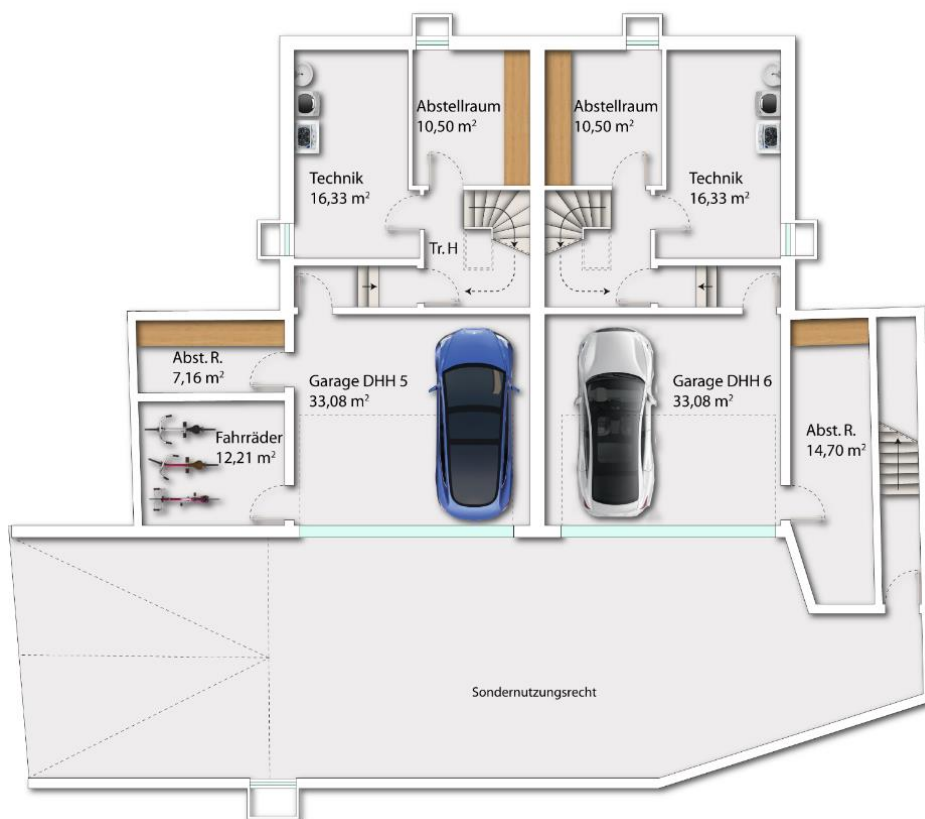
Kellergeschoss DHH 1- 5



Durch mathematische Rundungen weicht die Summe zur Gesamt-Angabe ab.

Unverbindliche Maße

Kellergeschoss DHH 6



Durch mathematische Rundungen weicht die Summe zur Gesamt-Angabe ab.

Unverbindliche Maße

Kellergeschoss DHH 1- 6

Doppelhaushälfte 1 Untergeschoss

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn-Nutzfläche
Technikraum		16,33 m ²
Abstellraum		10,50 m ²
Treppenhaus		8,05 m ²
Schleuse		3,30 m ²
Garage DHH1		32,29 m ²
Abstellraum Garage		7,02 m ²
Fahrräder		10,00 m ²
Gesamt		87,49 m²

Doppelhaushälfte 2 Untergeschoss

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn-Nutzfläche
Technikraum		16,33 m ²
Abstellraum		10,50 m ²
Treppenhaus		8,05 m ²
Schleuse		3,30 m ²
Garage DHH2		32,29 m ²
Abstellraum Garage		6,55 m ²
Fahrräder		9,88 m ²
Gesamt		86,90 m²

Doppelhaushälfte 3 Untergeschoss

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn-Nutzfläche
Technikraum		16,33 m ²
Abstellraum		10,50 m ²
Treppenhaus		8,05 m ²
Schleuse		3,30 m ²
Garage DHH3		32,29 m ²
Abstellraum Garage		6,87 m ²
Fahrräder		10,48 m ²
Gesamt		87,82 m²

Doppelhaushälfte 4 Untergeschoss

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn-Nutzfläche
Technikraum		16,33 m ²
Abstellraum		10,50 m ²
Treppenhaus		8,05 m ²
Schleuse		3,30 m ²
Garage DHH4		32,29 m ²
Abstellraum Garage		7,06 m ²
Fahrräder		11,45 m ²
Gesamt		88,98 m²

Doppelhaushälfte 5 Untergeschoss

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn-Nutzfläche
Technikraum		16,33 m ²
Abstellraum		10,50 m ²
Treppenhaus		8,05 m ²
Schleuse		3,30 m ²
Garage DHH5		32,29 m ²
Abstellraum Garage		7,16 m ²
Fahrräder		12,01 m ²
Gesamt		89,64 m²

Doppelhaushälfte 6 Untergeschoss

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn-Nutzfläche
Technikraum		16,33 m ²
Abstellraum		10,50 m ²
Treppenhaus		8,05 m ²
Schleuse		3,30 m ²
Garage DHH6		32,29 m ²
Abstellraum Garage		14,70 m ²
Gesamt		85,17 m²

Unverbindliche Maße

Erdgeschoss DHH 1- 6

Durch mathematische Rundungen weicht die Summe zur Gesamt-Angabe ab.



Doppelhaushälfte EG

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn-Nutzfläche
Diele/Flur	3,39 m ²	
Garderobe	3,09 m ²	
Vorrat	1,76 m ²	
Wohnen	27,68 m ²	
Essen	14,14 m ²	
Kochen	11,16 m ²	
Treppe		3,95 m ²
Gäste WC	2,11 m ²	
Terrasse	7,72 m ²	7,72 m ²
Gesamt	71,05 m²	82,72 m²

Unverbindliche Maße

Obergeschoss DHH 1 - 6



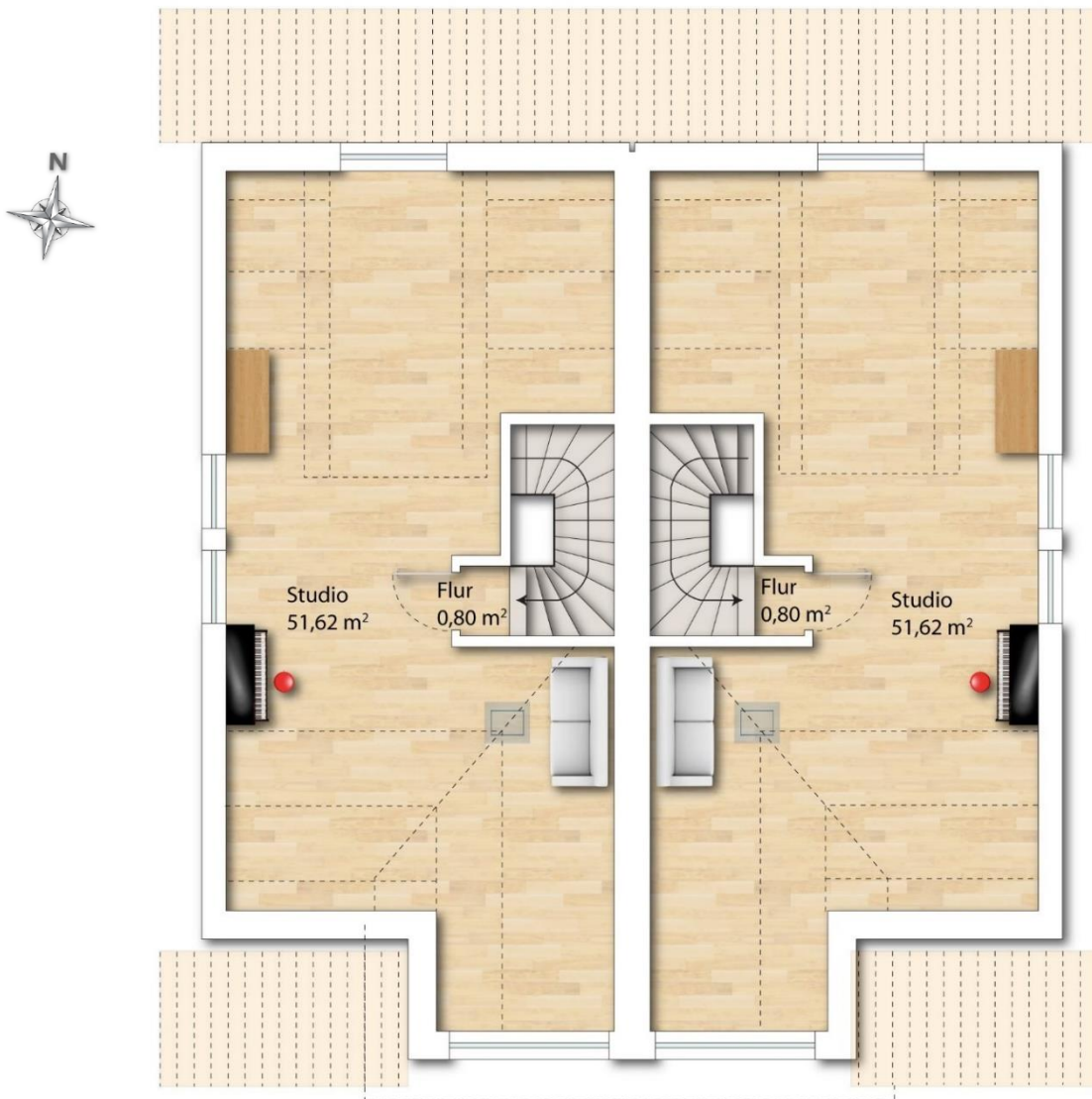
Doppelhaushälfte OG

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn-Nutzfläche
Flur OG	4,71 m ²	
Abstellraum	1,65 m ²	
Kind 1	11,51 m ²	
Kind 2	11,57 m ²	
Eltern	20,79 m ²	
Bad	8,77 m ²	
Treppe		4,23 m ²
Loggia	2,28 m ²	2,28 m ²
Gesamt	61,28 m²	67,79 m²

Durch mathematische Rundungen weicht die Summe zur Gesamt-Angabe ab.

Unverbindliche Maße

Dachgeschoss DHH 1 - 6



Doppelhaushälfte DG

Bezeichnung	DIN Wohnfläche	Wohn-Nutzfläche
Flur DG	0,80 m ²	
Studio	51,62 m ²	10,92 m ²
Gesamt	52,42 m²	63,34 m²

Durch mathematische Rundungen weicht die Summe zur Gesamt-Angabe ab.

- Prüfgebühren
- Architektenleistungen
- Statik/Prüfstatik
- Bauherrenhaftpflicht
- 5 Jahre Gewährleistung
- Energiepass nach GEG
- Ingenieurleistungen
- Blower-Door-Test
- Bauwasser
- Baustrom
- Baugenehmigungsgebühren

HINWEISE

Die hier im Exposé verwendeten Einrichtungsgegenstände oder Darstellungen von Sträuchern, Bäumen und Einrichtungsgegenständen in den Außenanlagen und den 3D-Animationen der Gebäude, dienen nur zu Illustrationszwecken.

Die Ausstattung passen wir Ihren Wünschen an, **Sie** legen diese fest. Für Sie ist nur der geschlossene Notarvertrag über den Ankauf Ihres Wunschobjektes bindend und die dort festgeschriebenen Vereinbarungen, Baupläne und der dort von Ihnen mitbestimmten Baubeschreibung und eventuelle Sonderwünsche.

Die Baubeschreibung zum Objekt können Sie im Detail als PDF bei uns anfordern, gerne senden wir Ihnen diese als Druckausgabe zu. Sollten Sie dem Objekt später näher treten wollen, so werden die Objektunterlagen nochmals durch das Notariat überreicht.

(Wir haben uns bemüht das gegenständliche Exposé mit den relevanten Angaben zu erstellen, können aber Fehler und Irrtümer nicht ausschließen. Änderungen und Irrtümer sind ausdrücklich vorbehalten.)

Bitte nehmen Sie sich die Zeit und studieren Sie dieses Exposé, die Bauplanung und die Baubeschreibung im Hinblick auf Ihre ganz persönlichen Wünsche. Finden Sie hier Gefallen und Übereinstimmung so freuen wir uns auf Ihren Anruf und Ihren Besuch. Gerne erteilen wir Ihnen Auskunft zu Ihren Fragen.

Ein Gespräch das sich lohnt!

Tel: 0831 - 58094095

Überreicht durch:

Wir schaffen Werte!

BT Projekt GmbH

ein Unternehmen der



Ein Gespräch das sich lohnt!
Tel: 0831 - 58094095