

BAUHERRN LEITFADEN



MASSIVBAU

PLANEN · BAUEN · WOHLFÜHLEN

ASL
WOHNUNGSBAU GMBH

Was Sie mit diesem Leitfaden erwartet

Ob Sie noch ganz am Anfang stehen oder bereits erste Entscheidungen getroffen haben: Dieser Leitfaden soll Ihnen als praktischer Begleiter auf dem Weg zum eigenen Haus dienen. Wir nehmen Sie Schritt für Schritt mit durch alle Phasen des Hausbaus – vom Grundstückskauf über die Finanzierung und Planung, bis zur Bauausführung, Übergabe und darüber hinaus.

Dabei erhalten Sie:

- Erprobte Fachinformationen zu allen wichtigen Bauabschnitten
- Konkrete Tipps zur Fehlervermeidung und Projektabsicherung
- Checklisten, Beispiele & Hintergrundwissen für Einsteiger
- Einblick in regionale Besonderheiten für Bauvorhaben in Rheinland-Pfalz & Saarland

Unser Anspruch ist es, Ihnen Sicherheit zu geben, wo Unsicherheit herrscht – und Klarheit zu schaffen, wo komplexe Entscheidungen getroffen werden müssen.



ASL
WOHNUNGSBAU GMBH

ASL Wohnungsbau GmbH
Münchener Str. 10
66482 Zweibrücken
0 63 32/47 89 305
info@asl-wohnungsbau.de
www.asl-wohnungsbau.de

Inhaltsverzeichnis – Leitfaden für Bauherren



1 Einführung Seite 4

7 Genehmigungsverfahren Seite 22

2 Erste Schritte zum Eigenheim Seite 6

8 Die Bauphase – vom Spatenstich bis zum Innenausbau Seite 26

3 Finanzierung & Förderung Seite 10

9 Häufige Fehler & wie Sie sie vermeiden Seite 32

4 Grundstück finden & bewerten Seite 12

10 Abnahme, Übergabe & Einzug Seite 36

5 Hausentwurf, Partnerwahl & Kostenplanung Seite 16

11 Nach dem Einzug – Wartung, Energie & letzte Schritte Seite 40

6 Nachhaltiges Bauen Seite 20

12 ASL Wohnungsbau – Ihr Partner beim Hausbau Seite 44

Herzlich willkommen *bei* ASL Wohnungsbau



Echte Kalkulation – kein Ratespiel

Wir legen die Kosten realistisch und nachvollziehbar offen – statt mit Lockpreisen zu werben. So wissen Sie von Anfang an, was Ihr Haus wirklich kostet. Ohne Nachfinanzierung. Ohne Überraschungen.



Persönlich statt Konzernstruktur

Bei uns sprechen Sie mit Entscheidern – nicht mit wechselnden Bauleitern oder Vertrieblern. Wir begleiten Sie ehrlich, verbindlich und mit echter Verantwortung – von der Idee bis zur Übergabe.

Der Traum vom eigenen Zuhause ist für viele Menschen eines der wichtigsten Lebensziele. Doch der Weg dorthin – vom ersten Gedanken bis zur Schlüsselübergabe – ist komplex, oft emotional und nicht selten voller Herausforderungen. Gerade für Bauherren, die zum ersten Mal bauen, kann der Hausbau ein unübersichtliches Projekt werden.

Als regionaler Massivhausanbieter mit Sitz in Zweibrücken begleiten wir von ASL Wohnungsbau seit vielen Jahren Familien, Paare und Einzelpersonen im Saarland und in Rheinland-Pfalz auf diesem Weg. Mit diesem Leitfaden möchten wir Ihnen als zukünftiger Bauherr ein Werkzeug an die Hand geben, das Orientierung, Sicherheit und Fachwissen vermittelt – unabhängig davon, in welcher Phase Ihres Hausbauprojekts Sie sich aktuell befinden.



Regionale Meisterbetriebe statt Reisegewerbe

Wir arbeiten ausschließlich mit festen Handwerksbetrieben aus der Region – keine Ausschreibungen, keine Baukolonnen von irgendwo. So sichern wir Qualität, Verlässlichkeit und saubere Abläufe.



Keine Typenhäuser – sondern Ihre Idee

Unsere Konzepthäuser sind Inspiration, keine Vorgabe. Über 90% unserer Kunden bauen individuell – mit Grundrissen, die zu ihrem Leben passen. Alles beginnt mit einem weißen Blatt.

Warum Massivbau mit ASL Wohnungsbau?

Wir setzen bei all unseren Projekten auf die solide und wertbeständige Massivbauweise. Denn ein Haus soll nicht nur heute schön und funktional sein, sondern auch morgen noch Bestand haben. Unsere Bauweise steht für Qualität, Stabilität, Schallschutz, Energieeffizienz und langfristige Werthaltigkeit.

Alle Bauprojekte werden ausschließlich mit langjährig erfahrenen regionalen Meisterbetrieben umgesetzt. Damit garantieren wir kurze Wege, verlässliche Qualität und echte Handschlag-Mentalität. Als Bauherr profitieren Sie bei uns zudem von einer Preis- und Bauzeitgarantie, die Ihnen volle Planbarkeit und Sicherheit verschafft – ganz ohne böse Überraschungen.

Unser zentrales Anliegen: Ein professioneller und sorgloser Bauablauf, bei dem Sie sich gut aufgehoben fühlen. Denn wir möchten, dass Sie in Ihrem Eigenheim nicht nur wohnen – sondern leben, ankommen und sich zuhause fühlen.



VERLÄSSLICH
REGIONAL
MASSIV
ZUVERLÄSSIG
ENERGIEEFFIZIENT
QUALITÄTSBEWUSST
KUNDENORIENTIERT
VERBINDLICH
FAMILIÄR
PLANUNGSSICHER

Ihre Vision vom Zuhause – was Ihnen wirklich wichtig ist

Der Weg zum eigenen Haus beginnt nicht auf der Baustelle, sondern in Ihrem Kopf – und in Ihrer Lebensplanung. Je klarer Ihre Vorstellungen, Prioritäten und Rahmenbedingungen von Anfang an sind, desto reibungsloser verläuft der gesamte Bauprozess. Deshalb ist eine gute Vorbereitung der entscheidende Schlüssel.

Bevor erste Pläne gezeichnet oder Angebote eingeholt werden, sollten Sie sich als Familie, Paar oder Einzelperson einige grundlegende Fragen stellen:

- **Wie möchten wir wohnen – heute und in Zukunft?**
- **Wie viel Platz brauchen wir wirklich?**
- **Welche Anforderungen haben wir an das Grundstück, die Lage, den Ort?**
- **Welche Funktionen soll das Haus erfüllen (z. B. Homeoffice, barriere freies Wohnen, Kinderzimmer, Einliegerwohnung)?**
- **Welcher Stil spricht uns an: klassisch, modern, Stadtvilla, Bungalow?**
- **Welche finanziellen Rahmenbedingungen sind realistisch?**

Nehmen Sie sich die Zeit, diese Fragen offen und ehrlich zu beantworten. Denken Sie dabei auch an Ihre Lebenssituation in 10 oder 20 Jahren. Ein gut geplantes Haus wächst mit – und passt sich an Ihre Bedürfnisse an.

TIPP

Erstellen Sie gemeinsam eine Liste Ihrer Must-haves und Ihrer Nice-to-haves. Diese Liste ist ein wertvolles Werkzeug in der späteren Planung.

Warum Vorbereitung so wichtig ist

Viele Bauherren unterschätzen, wie viel Klarheit, Kommunikation und Organisation ein Bauvorhaben erfordert. Es geht um große Entscheidungen, erhebliche Investitionen und oft auch emotionale Belastung.

Wer sich frühzeitig mit den Grundlagen beschäftigt, spart später nicht nur Zeit und Geld, sondern auch Nerven. Der Bauherr ist der wichtigste Entscheider im gesamten Prozess – und je besser Sie vorbereitet sind, desto leichter fällt es Ihnen, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

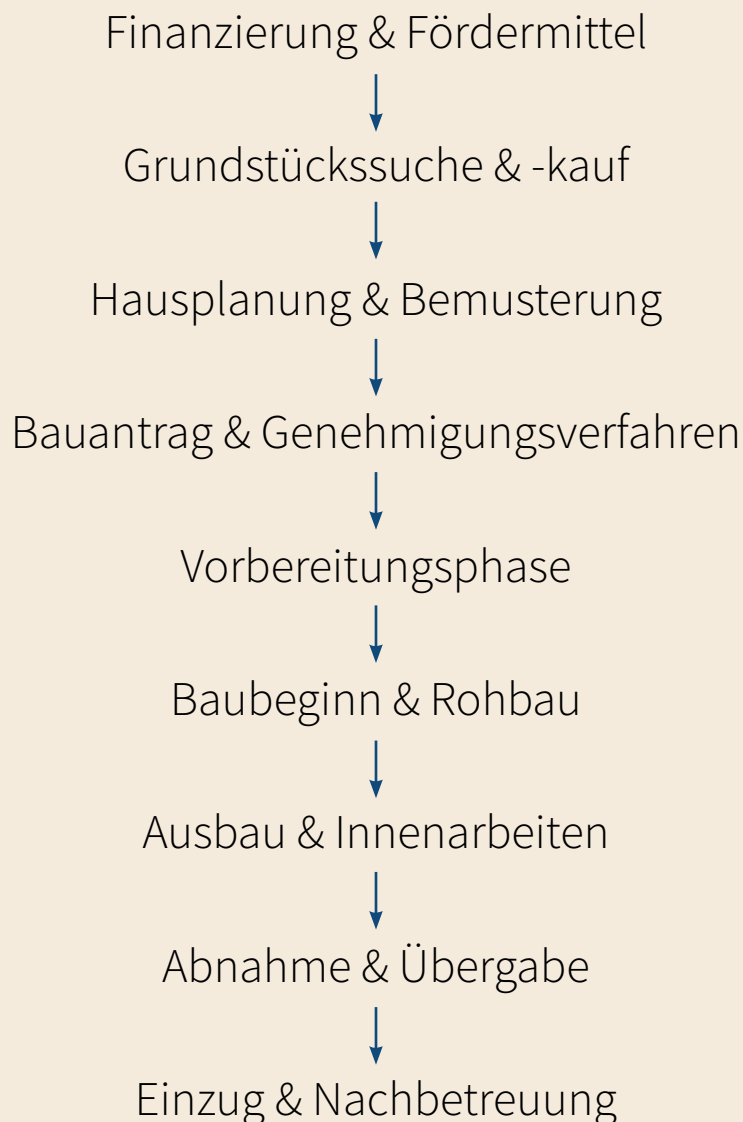
Was wir Ihnen ab der ersten Idee bieten

Bei ASL Wohnungsbau stehen wir Ihnen von Beginn an zur Seite – nicht erst bei der Bauantragsabgabe. Wir beraten Sie bereits bei der Grundstücksauswahl, begleiten Ihre Hausplanung individuell nach Ihren Wünschen und erläutern transparent die Baukosten. Gemeinsam erstellen wir mit Ihnen einen realistischen Zeit- und Budgetrahmen.

Ob freier Entwurf oder eines unserer Hauskonzepte – bei uns erhalten Sie nicht nur ein Bauvorhaben, sondern ein solides Fundament für Ihre Zukunft.

Das große Ganze verstehen – der Ablauf eines Bauprojekts

Ein Hausbau verläuft in mehreren Phasen, die alle miteinander verzahnt sind.
Je früher Sie verstehen, was wann passieren muss, desto besser können Sie Entscheidungen treffen.
Grob lässt sich der Bauprozess in folgende Etappen gliedern:

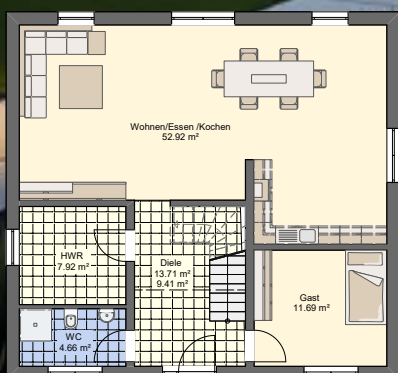


In jedem dieser Schritte begleiten wir von ASL Wohnungsbau Sie mit unserem erfahrenen Team – als
verlässlicher Partner und Koordinator, der alle Fäden in der Hand hält.

Stadtvilla

Gesamtgrundfläche - 170,88 m² | Zimmeranzahl - 5 | Energiestandard - EH 55
Hausabmessung - 11,00 m × 10,27 m | Preis Schlüsselfertig - 377.493,- EUR

170



Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Bevor Sie sich auf die Suche nach einem Grundstück machen oder erste Hausideen entwickeln, sollte ein solider finanzieller Rahmen stehen. Denn die finanziellen Möglichkeiten bestimmen maßgeblich, was realistisch ist – nicht nur beim Haus selbst, sondern auch bei Grundstück, Ausstattung, Eigenleistungen und Bauzeit.

Erstellen Sie sich eine ehrliche Bestandsaufnahme

- Wie viel Eigenkapital steht zur Verfügung?
- Wie hoch darf die monatliche Belastung sein?
- Welche sonstigen Verpflichtungen bestehen (Kredite, Unterhalt, etc.)?

Ein guter Finanzierungsplan berücksichtigt nicht nur Baukosten, sondern auch **alle Nebenkosten** wie:

- Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Grundbuch
- Maklerprovision (falls relevant)
- Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom)
- Außenanlagen, Zäune, Carport, Garten
- Küche, Möbel, Umzugskosten
- Versicherungen (Bauherrenhaftpflicht, Wohngebäudeversicherung etc.)

TIPP

Planen Sie immer einen Puffer von mindestens 10–15 % der Gesamtkosten ein. Unerwartete Ausgaben gehören beim Bauen leider oft dazu – wer gut vorbereitet ist, gerät nicht unter Druck.

Selbstauskunft – Ihre finanzielle Visitenkarte

Bevor ein Finanzierungspartner Ihnen ein verbindliches Angebot macht, wird er eine sogenannte **Selbstauskunft** von Ihnen anfordern. Diese dient der Bank als Entscheidungsgrundlage für Ihre Kreditwürdigkeit.

Typische Inhalte der Selbstauskunft sind:

- Persönliche Daten und Haushaltszusammensetzung
- Monatliche Einkünfte (z. B. Gehalt, Kindergeld)
- Laufende Verpflichtungen (z. B. bestehende Kredite, Leasing, Unterhalt)
- Angaben zu Eigenkapital und Rücklagen
- Informationen zum geplanten Bauvorhaben

Achten Sie auf vollständige und wahrheitsgemäße Angaben – denn sie beeinflussen Ihre Kreditkonditionen maßgeblich. Viele Bauherren unterschätzen den Wert einer gut vorbereiteten Selbstauskunft: Sie zeigt der Bank, dass Sie Ihr Projekt strukturiert und realistisch angehen.

TIPP

Legen Sie sich alle Unterlagen frühzeitig bereit (Gehaltsnachweise, Kontoauszüge, Eigenkapitalnachweise, etc.) – das spart Zeit und vereinfacht die Abwicklung enorm.



Wir von ASL geben Sicherheit

Unsere Bauverträge sind stets an die Finanzierungszusage Ihrer Bank gekoppelt.

Kommt kein positiver Kreditentscheid zustande, wird der Vertrag automatisch für nichtig erklärt – für Sie entstehen dabei **keinerlei Kosten**. So bieten wir Ihnen maximale Sicherheit:

Keine Finanzierung – keine Verpflichtung.

Die passende Finanzierung finden

Vergleichen Sie unbedingt mehrere Finanzierungsangebote – idealerweise bei Banken, Bausparkassen oder über freie Baufinanzierungsvermittler.

Lassen Sie sich verschiedene Zins- und Tilgungsmodelle erklären und achten Sie auf folgende Punkte:

- Feste Zinssätze für eine möglichst lange Laufzeit (z. B. 15 oder 20 Jahre)
- Flexibilität bei Sondertilgungen
- Günstige Bereitstellungszinsen bei längerer Planungsphase
- Möglichkeiten zur Ratenanpassung

Erst wenn Eigenkapital und Finanzierung sicher stehen, sollten Sie einen Grundstückskaufvertrag oder Bauwerkvertrag unterschreiben.

Staatliche Fördermittel nutzen

Je nach Lebenssituation und Bauvorhaben können Sie verschiedene Förderungen beantragen, z. B.:

- **KfW-Förderung** für energieeffizientes Bauen (z. B. KfW-Kredit 297)
- **BAFA-Zuschüsse** für erneuerbare Energien (z. B. Wärmepumpe)
- **Regionale Programme** des Landes Rheinland-Pfalz oder Saarland (z. B. Familienbauförderung, Kinderbonus, Grunderwerbsteuer-Erstattung)
- **Wohn-Riester** für bestimmte Zielgruppen

Wir helfen Ihnen gern bei der Recherche und vermitteln Kontakte zu Finanzierungsexperten, mit denen viele unserer Bauherren gute Erfahrungen gemacht haben.

Das Fundament Ihres Projekts

Das beste Haus nützt wenig, wenn das Grundstück nicht passt. Deshalb ist die Wahl des Bauplatzes einer der wichtigsten Schritte im gesamten Projekt. Gerade in unserer Region – ob im Saarland oder in Rheinland-Pfalz – sind gute Grundstücke in vielen Lagen rar. Umso wichtiger ist es, fundierte Entscheidungen zu treffen.

Worauf es bei der Grundstückssuche ankommt

Neben Preis und Lage gibt es zahlreiche Kriterien, die oft erst auf den zweiten Blick entscheidend sind:

Lage & Infrastruktur:

Nähe zu Kita, Schule, Einkauf, ÖPNV, Arbeitsplatz?

Nachbarschaft & Umfeld:

gewachsenes Wohngebiet oder Neubaugebiet?

Grundstücksform & Zuschnitt:

Rechteckig? Hanglage? Bebauung sinnvoll?

Himmelsrichtung & Ausblick:

Sonnenseite, Schattenwurf durch Nachbarbauten?

Zufahrt & Stellplätze:

Ausreichend Platz für Fahrzeuge vorhanden?

Erschließung & Nebenkosten im Blick

Ist das Grundstück bereits voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation)? Wenn nicht, können zusätzliche Kosten von mehreren Tausend Euro entstehen. Auch Regenwasserkanäle, Straßenanbindung oder Straßenausbaubeiträge sind zu klären.

Fragen Sie nach:

Gibt es Altlasten im Boden?

Gibt es Baulasten oder Wegerechte?

Ist das Grundstück vollständig erschlossen?

Wir bei ASL Wohnungsbau beraten Sie auch in dieser Phase – unabhängig davon, ob Sie ein Grundstück bereits besitzen oder noch auf der Suche sind.

TIPP

Lassen Sie sich vor dem Kauf den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorgaben zeigen. Gern prüfen wir von ASL Wohnungsbau für Sie, ob Ihr Wunschhaus auf dem Grundstück umsetzbar ist.

Bodengutachten, Höhenvermessung und Kanalplan – Risiken früh erkennen

Ein professionelles **Bodengutachten** ist für jedes Bauvorhaben unerlässlich. Es zeigt, ob der Baugrund tragfähig ist, ob Wasser oder Hohlräume vorhanden sind – und ob eventuell besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sind. Gerade bei Hanglagen oder in Gebieten mit tonigem Boden können sonst unerwartet hohe Mehrkosten entstehen.

Die **Höhenvermessung** des Grundstücks gibt Aufschluss über die Geländesituation und ist Grundlage für:

- die exakte Planung der Bodenplatte oder Kellertiefe
- die Lage von Zuwegungen, Garagen, Gartenanlagen
- besonders wichtig: die Einschätzung des Erdaushubs sowie die Berechnung des Aushubvolumens und der Entsorgungskosten

Denn nur mit **genauen Höhenangaben** lässt sich frühzeitig erkennen, wie viel Boden abgetragen, gelagert oder abgefahren werden muss – ein oft unterschätzter Kostenfaktor im Bauprozess.

Diese Vermessung erfolgt meist durch einen **öffentlich bestellten Vermessungsingenieur**. Bei ASL Wohnungsbau stimmen wir die Vermessungs- und Planungsdaten mit allen Beteiligten ab – so vermeiden Sie teure Nacharbeiten oder technische Überraschungen.

Kanalplan – unsichtbare Risiken vermeiden

Neben Bodengutachten und Höhenvermessung ist auch der Kanalplan ein entscheidender Bestandteil der Bauvorbereitung. Er zeigt den genauen Verlauf der vorhandenen Abwasserleitungen, deren Tiefe, Anschlussmöglichkeiten und technische Ausführung.

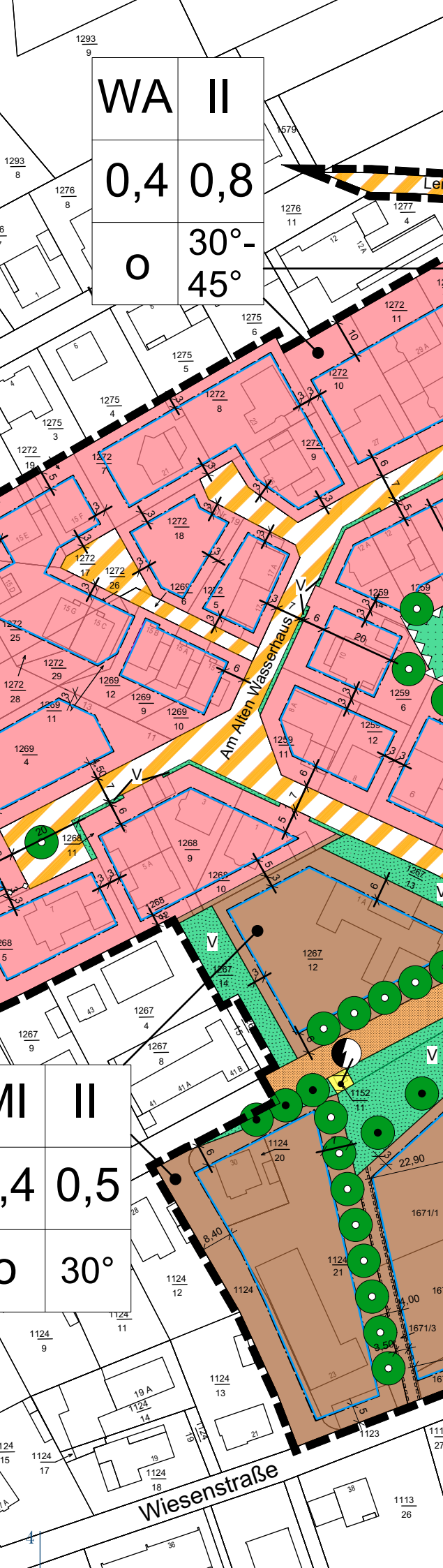
Warum ist der Kanalplan so wichtig?

- **Planungssicherheit:** Nur mit einem aktuellen Kanalplan kann der genaue Anschluss Ihres Hauses an das öffentliche Kanalnetz geplant werden.
- **Kostenkontrolle:** Liegt der Kanal tiefer oder weiter entfernt als erwartet, kann dies hohe Zusatzkosten für Erdarbeiten, Pumpanlagen oder längere Leitungsführungen verursachen.
- **Vermeidung von Fehlplanungen:** Falsch geplante Höhenlagen für Hausanschlüsse können dazu führen, dass Abwasser nicht mit natürlichem Gefälle abläuft – in diesem Fall sind aufwendige und kostenintensive Hebeanlagen nötig.
- **Schutz vor Schäden:** Der Kanalplan hilft, bestehende Leitungen bei Erdarbeiten nicht versehentlich zu beschädigen, was Reparaturkosten und Bauverzögerungen verhindern kann.

Wir von ASL Wohnungsbau legen großen Wert darauf, dass der Kanalplan frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten vorliegt und mit allen relevanten Plänen – einschließlich Bodengutachten und Höhenvermessung – abgeglichen wird. So stellen wir sicher, dass Ihr Bauprojekt reibungslos verläuft, Risiken minimiert und unnötige Mehrkosten vermieden werden.

TIPP

Bodengutachten, Höhenlage und Kanalplan sollten vor dem Hausentwurf vorliegen, damit die Planung wirtschaftlich und bautechnisch fundiert erfolgen kann.



Bebauungsplan & Baurecht prüfen

Warum die Prüfung des Bebauungsplans entscheidend ist

Der Bebauungsplan ist das rechtliche Fundament jedes Bauvorhabens in Deutschland – er regelt verbindlich, **was**, **wie** und **wo** gebaut werden darf.

Er legt fest:

Bauweise und Bauform

(z. B. offene oder geschlossene Bauweise, Dachform, Firsthöhe)

Baulinien und Baugrenzen

(wo darf gebaut werden und wie viel Abstand muss eingehalten werden)

Art der Nutzung

(z. B. reines Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbezone)

Ein ungewollter Verstoß gegen diese Vorgaben kann die gesamte Baugenehmigung gefährden oder dazu führen, dass das Haus später nicht genehmigt wird.

Außenbereichsgrundstücke: Herausforderung Bauantrag

Wenn ein Grundstück **außerhalb** eines gültigen Bebauungsplans liegt (im sogenannten „Außenbereich“), wird der Bau meist nur **sehr restriktiv** oder gar nicht genehmigt. Die Behörden bevorzugen klare Nutzungsdefinitionen und städtebauliche Vorgaben. In solchen Fällen ist es äußerst wichtig, vor den eigentlichen Planungen eine **Bauvoranfrage** zu stellen – besser noch ein **verbindlicher Vorbescheid**.

Damit erhalten Sie:

- Planungssicherheit, bevor Sie Zeit und Geld investieren
- eine klare rechtliche Einschätzung der Genehmigungschancen
- eine Grundlage für Gespräche bei der Grundstückswahl

Ihre Handlungsschritte – systematisch und sicher

1. Bebauungsplan anfordern

Vor dem Grundstückserwerb sollten Sie den Bebauungsplan der Gemeinde einsehen – häufig online im Geoportal oder beim zuständigen Bauamt.

2. Vorbescheid oder Bauvoranfrage stellen

Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie durch die Behörde prüfen, ob Ihre Hausidee auf dem Grundstück genehmigungsfähig wäre. Der Vorbescheid schafft Klarheit und schützt vor Fehlentscheidungen.

3. Frühzeitige Abstimmung mit dem Bauamt

Gerade bei speziellen Bauformen oder innovativen Gestaltungsideen wie Flachdächern, Staffelgeschossen oder außergewöhnlichen Fassaden lohnt sich frühzeitiger Austausch mit der örtlichen Baubehörde. Häufig sind kleine Anpassungen zielführender als formale Ablehnung.

4. Rechtlich beraten lassen

Bei komplexeren Fällen (z. B. Denkmalschutz, Landschaftsschutzgebiete) ist eine fachkundige Beratung durch Architekt oder Fachanwalt sinnvoll, um Risiken zu minimieren.

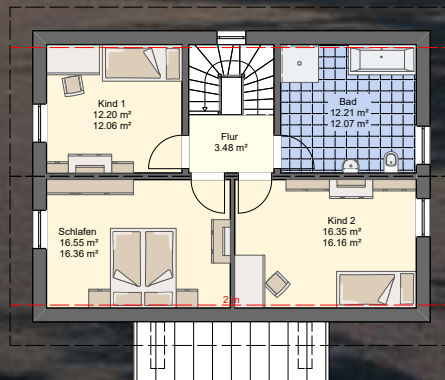
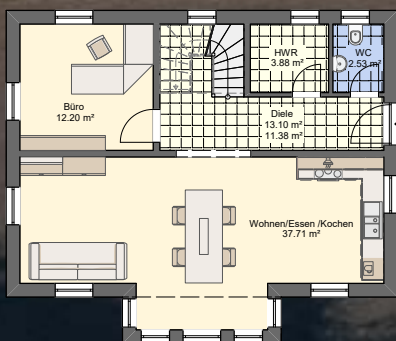
Fazit

Die frühzeitige Prüfung des Bebauungsplans und des Baurechts ist unerlässlich, um spätere Überraschungen bei der Bauplanung zu vermeiden. Insbesondere Grundstücke im Außenbereich bergen hohe Unsicherheiten und erfordern klare rechtliche Abklärung. Mit der richtigen Vorbereitung legen Sie den Grundstein für ein rechtssicheres, planbares Projekt – und starten Ihr Bauvorhaben auf festem Fundament.

Satteldach

130

Gesamtgrundfläche - 130,21 m² | Zimmeranzahl - 5 | Energiestandard - EH 55
Hausabmessung - 10,51 m × 8,95 m | Preis Schlüsselfertig - 320.640,- EUR





Hausentwurf – vom Wunsch zur konkreten Planung

Mit der gesicherten Finanzierung und einem passenden Grundstück beginnt die eigentliche Projektplanung – eine entscheidende Phase, in der die Weichen für Zeit, Kosten und spätere Wohnqualität gestellt werden. Eine strukturierte, durchdachte Planung spart nicht nur Geld und Nerven, sondern ermöglicht auch einen reibungslosen Bauablauf.

Sie haben sicherlich schon Ideen im Kopf:

Wie soll Ihr Haus aussehen?

Welche Raumaufteilung, wie viele Geschosse, welche Dachform?

Ob klassisches Einfamilienhaus, Stadtvilla, Bungalow oder modernes Flachdachhaus – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Bei ASL Wohnungsbau erhalten Sie die volle Flexibilität:

Sie können aus unseren Hauskonzepten wählen oder Ihr Haus individuell mit uns gemeinsam entwerfen – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Unsere Fachplaner unterstützen Sie bei der Grundrissplanung, Gestaltung und Ausrichtung Ihres Hauses – unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben Ihres Grundstücks.

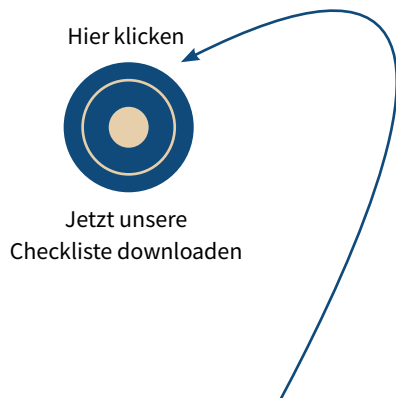
Falls Sie bereits mit einem Architekten zusammenarbeiten oder ein Planungsbüro beauftragt haben, integrieren wir auch bestehende **Architektenpläne** nahtlos in den weiteren Planungsprozess und stimmen alle Schritte mit Ihnen und den Behörden ab.



Kataloghäuser oder doch individuelle Planung?

Ein Haus „von der Stange“ klingt zunächst unkompliziert – doch oft passen Kataloghäuser nicht exakt zu Grundstück, Bebauungsplan oder persönlichen Wünschen. Änderungen am Standardgrundriss führen dann je nach Bauträger zu Aufpreisen oder Kompromissen.

Deshalb setzen wir bei ASL Wohnungsbau auf **anpassbare Hauskonzepte und individuelle Planung**. So behalten Sie Gestaltungsspielraum – und dennoch den Überblick über Kosten und Zeitplan. Unser Ziel ist es, Ihre Ideen mit unserer baulichen Erfahrung zu kombinieren – damit aus Ihrem Wunschhaus ein Zuhause mit Charakter wird.



Kostenaufstellung des Bauvorhabens

Noch bevor der erste Stein gesetzt wird, sollten Sie wissen: Was kostet mein Haus – wirklich? Eine vollständige und realistische Kostenaufstellung gibt Ihnen Planungssicherheit und schützt vor unangenehmen Überraschungen.

Die Kostenaufstellung sollte enthalten:

- Baukosten laut Bauleistungsbeschreibung (Hauspreis)
- Grundstückskosten und Nebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Notar)
- Baunebenkosten (Baugenehmigung, Vermessung, Statik, Bodengutachten)
- Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom)
- Außenanlagen, Zuwegungen, Garage oder Carport
- Sonderwünsche, Innenausstattung, Küche, Möbel
- Puffer für unvorhergesehene Kosten (mind. 10–15%)

Gemeinsam mit Ihnen erstellen wir von ASL Wohnungsbau eine transparente und lückenlose Aufstellung Ihres Projekts. So wissen Sie frühzeitig, welche Investition Sie erwartet – und können mit einem ruhigen Gefühl planen.

Versteckte Kosten – Kostenfallen bei der Planung

Viele Bauherren unterschätzen sogenannte „Neben- oder Zusatzkosten“, die nicht immer direkt in einem Angebot enthalten sind.

Dazu gehören zum Beispiel:

- Erschließungsbeiträge für Strom, Wasser, Abwasser
- Kosten für Bodenverbesserung oder Mehrgründung bei schwierigen Untergründen
- Sonderwünsche, die von der Standardausstattung abweichen
- Gebühren für Bauantrag, Vermessung, Statik oder Energieausweis
- Außenanlagen, Pflasterarbeiten, Terrassen, Zäune

TIPP

Lassen Sie sich jedes Angebot detailliert erklären und fragen Sie gezielt nach, was **nicht** enthalten ist. Wir beraten Sie transparent und offen, damit Sie Ihr Budget im Griff behalten und keine bösen Überraschungen erleben.



Welcher Bauträger passt zu mir?

Der Hausbau ist ein partnerschaftliches Projekt – Vertrauen und klare Kommunikation mit dem Bauträger sind das A und O.
Nicht jeder Bauträger arbeitet gleich.

Achten Sie auf folgende Merkmale:

- Ist das Unternehmen regional verankert und erreichbar?
- Gibt es feste Ansprechpartner über alle Bauphasen hinweg?
- Werden alle Leistungen transparent und nachvollziehbar dargestellt?
- Besteht Erfahrung mit ähnlichen Projekten?
- Gibt es eine Bauzeit- und Festpreisgarantie?
- Wie wird mit Änderungswünschen, Sonderleistungen und Nachträgen umgegangen?

Bei ASL Wohnungsbau stehen wir für persönliche Begleitung, solide Massivbauweise, transparente Abläufe und einen klaren Zeit- und Kostenrahmen. Als Familienunternehmen mit regionalem Handwerkerstamm legen wir besonderen Wert auf Qualität, Verlässlichkeit und einen fairen Umgang mit unseren Bauherren.

TIPP

Sprechen Sie mit ehemaligen Kunden oder sehen Sie sich bereits gebaute Häuser an. Ein guter Bauträger hat nichts zu verbergen – sondern Referenzen, die für sich sprechen.

Nachhaltig bauen, Zukunft sichern

Nachhaltigkeit im Hausbau ist längst kein Trend mehr, sondern eine wichtige Verantwortung gegenüber Umwelt, Ressourcen und zukünftigen Generationen. Ein nachhaltiges Haus schont nicht nur die Natur, sondern spart langfristig auch Betriebskosten – und steigert den Wert der Immobilie.

Als Bauherr können Sie schon bei der Planung und Umsetzung vieles richtig machen – ohne auf Komfort oder Qualität zu verzichten.

Was bedeutet nachhaltiges Bauen konkret?

Energieeffizienz: Ein gut gedämmtes Massivhaus mit moderner Heiztechnik senkt den Energiebedarf dauerhaft.

Ressourcenschonung: Massivbau mit langlebigen Materialien wie Ziegel, Beton oder Kalksandstein reduziert den Sanierungsbedarf deutlich.

Nachhaltige Haustechnik: Heizsysteme mit geringem CO₂-Ausstoß (z. B. Wärmepumpe), PV-Anlagen, Regenwassernutzung oder smarte Steuerungssysteme verbessern die Umweltbilanz.

Wiederverkaufswert: Ein nachhaltiges Gebäude erfüllt bereits heute die Standards von morgen – das zahlt sich langfristig aus.

Unsere Verantwortung als Massivhausbauer

Bei ASL Wohnungsbau achten wir bereits in der Bauplanung auf energieeffiziente Lösungen, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zuverlässig zu erfüllen – oder auf Wunsch zu übertreffen. Unsere Massivbauweise bietet von Natur aus eine sehr gute Wärmespeicherfähigkeit, hohen Schallschutz und lange Lebensdauer. Ganz im Sinne nachhaltiger Bauphilosophie.

Zudem beraten wir Sie gerne zu staatlichen Fördermöglichkeiten für energieeffizientes Bauen, wie z. B. durch KfW-Programme oder regionale Zuschüsse.



Bungalow 139



Gesamtgrundfläche	139,86 m ²
Zimmeranzahl	5
Energiestandard	EH 55
Hausabmessung	16 m × 12 m
Preis Schlüsselfertig	327.886,- EUR

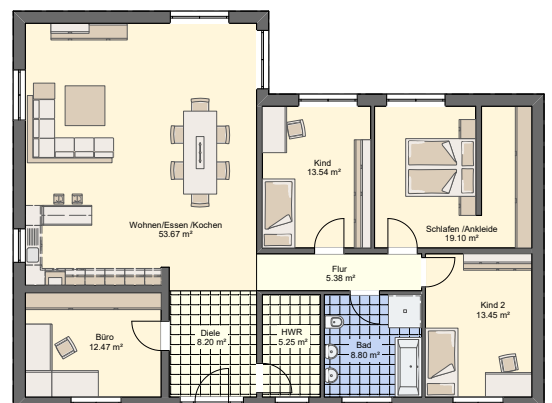
Ebenerdig, großzügig, familiengerecht

Unser Bungalow 139 ist die ideale Lösung für Familien, die komfortables Wohnen auf einer Ebene bevorzugen. Die großzügige Wohnfläche und die durchdachte Raumaufteilung bieten perfekte Voraussetzungen für ein praktisches und harmonisches Familienleben.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Diese zentrale Familienzone lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Beisammensein ein und schafft eine wohnliche, offene Atmosphäre.

Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich, der Privatsphäre und Ordnung zugleich ermöglicht – ideal für entspannte Rückzugszeiten.

Zusätzlich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. So passt sich der Bungalow 139 individuell an die Bedürfnisse Ihrer Familie an und bietet Raum zur persönlichen Entfaltung. Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und schaffen einen Raum für Privatsphäre oder produktive Arbeit.



Was das Bauamt wissen will

Bevor auf dem Grundstück gebaut werden darf, braucht jedes Hausprojekt eine offizielle Baugenehmigung – das gilt auch für Massivhäuser auf Privatgrundstücken. Die Genehmigung dient der Prüfung, ob Ihr Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, z. B. hinsichtlich Baugrenzen, Abständen, Nutzung und Energieeffizienz. In Rheinland-Pfalz und im Saarland gelten dabei unterschiedliche landesspezifische Vorgaben.

Was ist ein Bauantrag – und wer reicht ihn ein?

Der Bauantrag ist das zentrale Dokument, mit dem Sie bei der zuständigen Baubehörde die Genehmigung für Ihr Haus beantragen.

Er enthält unter anderem:

- Lageplan und Katasterauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Baubeschreibung und technische Nachweise (z. B. Wärmeschutz, Statik)
- Angaben zum Grundstück und zum Bauherren
- Stellplatznachweise und ggf. Entwässerungsplanung

Wichtig: Der Antrag darf nur von einer bauvorlageberechtigten Person unterschrieben werden – z. B. einem Architekten oder Bauingenieur mit entsprechender Qualifikation. Bei ASL Wohnungsbau übernehmen wir diese Aufgabe für Sie und stimmen den Bauantrag vollständig mit Ihnen ab.

Wenn Sie bereits einen Architekten beauftragt haben, binden wir bestehende Pläne fachlich und formal korrekt ein und begleiten die Einreichung gemeinsam.

Wie lange dauert die Genehmigung?

Je nach Gemeinde und Umfang des Vorhabens dauert die Bearbeitung eines Bauantrags in der Regel **zwischen 4 und 12 Wochen**. Voraussetzung ist, dass alle Unterlagen vollständig sind. Verzögerungen entstehen häufig durch:

- fehlende Nachweise (z. B. zur Statik oder Brandschutz)
- Unklarheiten im Bebauungsplan
- Rückfragen oder notwendige Ergänzungen



BAUANTRAG

TIPP

Reichen Sie die Unterlagen möglichst vollständig und abgestimmt ein – so beschleunigen Sie das Verfahren erheblich. Gern kümmern wir uns für Sie um die komplette Abwicklung mit dem Bauamt.



Was prüft die Baubehörde?

Das Bauamt prüft unter anderem:

- ob Ihr Vorhaben mit dem Bebauungsplan vereinbar ist
- ob Abstandsflächen, Baugrenzen und Geschossflächenzahl eingehalten werden
- ob die geplante Nutzung zulässig ist (z. B. Wohnhaus in Wohngebiet)
- ob das Vorhaben verkehrlich und technisch (z. B. Entwässerung) erschlossen ist
- ob alle relevanten gesetzlichen Anforderungen (z. B. GEG, LBO) erfüllt sind

Wird alles positiv bewertet, erhalten Sie einen **Baugenehmigungsbescheid** – damit darf gebaut werden.

Bauvoranfrage oder Vorbescheid – sinnvoll bei Unsicherheit

Falls Sie sich noch **nicht sicher sind**, ob Ihr Wunschhaus auf einem bestimmten Grundstück zulässig ist (z. B. bei Außenbereichslagen oder Sonderformen), kann eine **Bauvoranfrage** gestellt werden. Diese ist formloser als ein Bauantrag, aber rechtlich verbindlich, wenn ein sogenannter **Vorbescheid** erteilt wird.

Der Vorteil: Sie erhalten Klarheit, bevor Sie in Planung und Verträge investieren. Wir beraten Sie gern, ob eine Voranfrage in Ihrem Fall sinnvoll ist – und übernehmen auf Wunsch auch deren Erstellung.

Sonderfall: Genehmigungsfreies Bauen

In bestimmten Fällen, etwa bei kleinen Nebengebäuden, Carports oder Garagen unter festgelegten Größen, kann das Bauvorhaben genehmigungsfrei sein – es gelten dann aber dennoch die Vorschriften des Bebauungsplans und der Landesbauordnung. Auch wenn keine Genehmigung notwendig ist, kann eine Anzeige oder ein vereinfachtes Verfahren erforderlich sein.

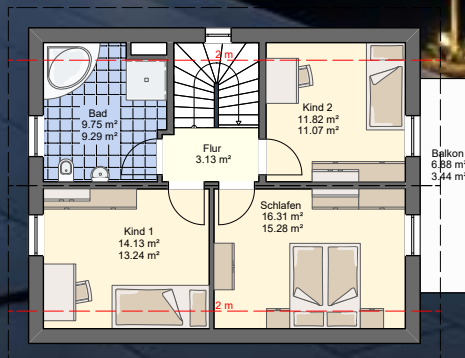
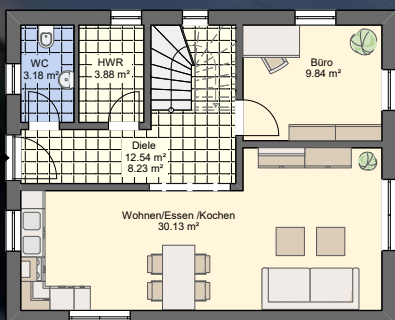
TIPP

Verlassen Sie sich nicht auf Annahmen – wir prüfen für Sie, welche Genehmigungsart notwendig ist und begleiten Sie sicher durch den Verwaltungsprozess.

Satteldach

118

Gesamtgrundfläche - 118,15 m² | Zimmeranzahl - 5 | Energiestandard - EH 55
Hausabmessung - 9,66 m × 7,79 m | Preis Schlüsselfertig - 298.651,- EUR



Ablauf der Bauphase – ein Überblick

Mit der erteilten Baugenehmigung und einem unterschriebenen Bauvertrag beginnt die spannendste Phase Ihres Projekts: Der tatsächliche Bau Ihres Hauses. Nun wird aus Plänen Wirklichkeit – und aus Ihrem Grundstück eine Baustelle. Doch auch hier gilt: Struktur und klare Kommunikation sind der Schlüssel für einen reibungslosen Ablauf.

Die Bauphase lässt sich in mehrere Abschnitte unterteilen:

1. **Baustelleneinrichtung und Erdarbeiten**
2. **Gründung: Bodenplatte oder Keller**
3. **Rohbau: Wände, Decken, Dachstuhl**
4. **Dacheindeckung & Fenster**
5. **Technik: Elektro, Heizung, Sanitär**
6. **Innenausbau: Estrich, Putz, Trockenbau, Fliesen, Malerarbeiten**
7. **Abnahme & Übergabe**

Wir von ASL Wohnungsbau koordinieren alle Gewerke mit einem festen Handwerkerteam aus der Region – terminsicher und mit eingespielten Abläufen. Als Bauherr haben Sie bei uns immer einen festen Ansprechpartner und können sich auf eine professionelle, transparente Umsetzung verlassen.

Bauleitung & Qualitätssicherung

Ein erfahrener Bauleiter übernimmt die Koordination aller Arbeiten, führt regelmäßige Qualitätskontrollen durch und dokumentiert den Baufortschritt. Die Einzelabnahmen der Gewerke sowie die spätere Gesamtabnahme erfolgen ebenfalls durch die mBauleitung – gemeinsam mit Ihnen.

TIPP

Nehmen Sie sich Zeit für regelmäßige Baustellenbesuche und halten Sie Rückfragen oder Beobachtungen schriftlich fest. Gute Kommunikation beugt Missverständnissen vor und sorgt für Vertrauen.

Flachdach

145

Gesamtgrundfläche - 145,60 m² | Zimmeranzahl - 5 | Energiestandard - EH 55
Hausabmessung - 12,11 m × 11,11 m | Preis Schlüsselfertig - 360.486,- €





TIPP

Realistisch bleiben

Einschätzen, welche Arbeiten Sie fachlich und zeitlich wirklich leisten können.

Vertraglich festhalten

Eigenleistungen sollten klar im Bauvertrag definiert und in den Bauablauf eingeplant sein.

Dokumentieren

Erbrachte Leistungen mit Fotos, Materiallisten und Arbeitsstunden festhalten.

Versicherungsschutz beachten

Helfer müssen bei der Berufsgenossenschaft Bau angemeldet und abgesichert sein.

Eigenleistung – ja oder nein?

Der Gedanke, beim Hausbau selbst Hand anzulegen, ist für viele Bauherren naheliegend – schließlich lässt sich so Geld sparen und ein persönlicher Beitrag zum eigenen Zuhause leisten. Doch der Erfolg der sogenannten „Muskelhypothek“ hängt stark von realistischer Selbsteinschätzung, sorgfältiger Planung und einer klaren vertraglichen Abstimmung ab.

Warum Eigenleistungen interessant sind

Kostenersparnis und Finanzierungsvorteile

Eigenleistungen sparen in erster Linie Lohnkosten – besonders bei Arbeiten mit hohem Arbeits- und geringem Materialanteil wie Maler- oder Bodenlegerarbeiten. Manche Banken erkennen diesen Eigenanteil als Eigenkapital an, was die Finanzierung erleichtern kann. Je nach Umfang sind Einsparungen von einigen Tausend Euro möglich.

Persönliche Zufriedenheit

Viele Bauherren empfinden es als besonders erfüllend, am eigenen Haus mitgearbeitet zu haben. Die emotionale Bindung steigt, wenn man selbst Hand angelegt und aktiv zur Fertigstellung beigetragen hat.

Wann Eigenleistungen sinnvoll sind – und wann nicht

Empfohlene Eigenleistungen:

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Bodenverlegung (z. B. Laminat, Fertigparkett)
- Gestaltung der Außenanlagen (Garten, Terrasse, Pflaster)
- Trockenbauarbeiten im Innenbereich

Diese Arbeiten sind handhabbar, überschaubar im Risiko und können mit etwas Geschick und der richtigen Vorbereitung in Eigenregie umgesetzt werden.












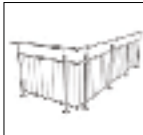



Besser den Fachleuten überlassen:

- Elektroinstallationen
- Heizungs- und Sanitärarbeiten
- Dämmung und Außenputz
- Statikrelevante Arbeiten

Diese Gewerke erfordern spezielles Fachwissen, erfüllen sicherheitsrelevante Anforderungen und können bei unsachgemäßer Ausführung nicht nur gefährlich sein, sondern auch die Gewährleistung gefährden.

Fazit

Eigenleistungen können eine lohnende Möglichkeit sein, Kosten zu sparen und das eigene Haus mitzugestalten. Entscheidend ist jedoch eine ehrliche Selbsteinschätzung, eine saubere Abstimmung mit dem Bauträger und ein klarer Plan. So wird die Muskelhypothek zu einer echten Unterstützung – und nicht zum Stolperstein.

<input checked="" type="checkbox"/> <p>Dachkonstruktion » inkl. Dacheindeckung</p> 	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Elektroinstallation » Die Elektroinstallation wird nach den geltenden VDE und DIN Vorschriften hergestellt.</p> 
<input checked="" type="checkbox"/> <p>Geschossdecken » Die Geschossdecke wird als massive Stahlbetondecke nach Statik ausgeführt.</p> 	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Heizungs- & Sanitärinstallation » Verbaut wird eine Luft-Wasser Wärmepumpe inkl. Fußbodenheizung & Sanitärinstallation.</p> 
<input checked="" type="checkbox"/> <p>Balkon » Der Balkon wird mit einer thermischen Trennung nach Statik hergestellt.</p> 	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Sanitärobjekte » Badkeramik von Villeroy & Boch Armaturen von Hans Grohe</p> 
<input checked="" type="checkbox"/> <p>Fenster » Kunststofffenster mit 6-Kammersystem und 3-fach Verglasung.</p> 	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Fliesenarbeiten » Bodenfliesen & Wandfliesen. Abmauerungsarbeiten WC & Badewanne</p> 
<input checked="" type="checkbox"/> <p>Innenputz » Der Innenputz besteht aus einem Gipsputz. Die Feuchträume erhalten einen abgeriebenen Kalkzementputz.</p> 	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Trockenbauarbeiten » Zwischensparrendämmung » Unterkonstruktion inkl. Verkleidung</p> 
<input checked="" type="checkbox"/> <p>Außenputz » Der Außenputz besteht aus einem zweilagigen Außenputzsystem.</p> 	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Schlosserarbeiten Balkon » Edelstahlgeländer für Balkon, Treppe & Französische Balkone</p> 
<input checked="" type="checkbox"/> <p>Estrich / Bodenaufbauarbeiten » Im gesamten Haus wird ein Zementestrich nach DIN hergestellt.</p> 	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Innentüren » CPL Innentüren & Brandschutztür zur Garage</p> 
<input checked="" type="checkbox"/> <p>Innentreppe » Massivholzbolzentreppe</p> 	

Wir bieten die nötige Kostentransparenz Ihrer Eigenleistung!

Viele Bauherren möchten einzelne Arbeiten selbst übernehmen – sei es aus Kostengründen oder aus dem Wunsch heraus, aktiv am eigenen Haus mitzuwirken. Grundsätzlich ist das möglich, sollte jedoch immer realistisch geplant und im Bauvertrag klar definiert werden, um Zeitverzögerungen und Qualitätsprobleme zu vermeiden.

Wir von ASL Wohnungsbau gehen dabei einen Schritt weiter:

Wir ermöglichen nicht nur, dass Sie Eigenleistungen erbringen können, sondern schaffen von Anfang an eine außergewöhnliche **Kostentransparenz**. Bereits in unserem Angebot sind die potenziellen Eigenleistungen detailliert aufgeführt und **mit einem klar bezifferten Preis pro Gewerk versehen**.

Das bedeutet für Sie:

- **Direkte Einsicht:** in die Preise der einzelnen Gewerke schon im Planungsgespräch
- **Klare Entscheidungsgrundlage**, welche Arbeiten Sie selbst übernehmen und welche Sie lieber von uns ausführen lassen
- **Sofort sichtbares Einsparpotenzial**, das Sie aktiv in Ihre Baufinanzierung einplanen können

Diese Transparenz ist im Markt **alles andere als selbstverständlich** – bei uns gehört sie zum Standard. Eigenleistungen sind bei ASL im **gesamten Innenausbau** möglich. Über ein strukturiertes Formular können Sie bequem ankreuzen, welche Gewerke Sie selbst übernehmen möchten. Die restlichen Positionen bleiben in unserem Leistungsumfang enthalten und sind im finalen Gesamtpreis berücksichtigt.

So behalten Sie die volle Kontrolle, gestalten Ihr Bauvorhaben individuell nach Ihren Möglichkeiten und profitieren gleichzeitig von einem klaren, verbindlichen Kostenrahmen – **ohne versteckte Überraschungen**.



Sonderwünsche und Nachträge

Im Laufe des Baus ergeben sich oft Änderungswünsche – ein zusätzlicher Lichtauslass, eine andere Tür, eine größere Dusche. Kein Problem – solange Sie solche Änderungen frühzeitig kommunizieren. Bei ASL Wohnungsbau stimmen wir alle Sonderwünsche transparent mit Ihnen ab und kalkulieren eventuelle Mehr- oder Minderkosten nachvollziehbar.

Kommunikation auf der Baustelle

Der Hausbau ist Teamarbeit. Deshalb ist es wichtig, dass alle Beteiligten – Bauherr, Bauleiter, Handwerker – im Austausch bleiben. Bei ASL setzen wir auf regelmäßige Baubesprechungen, Protokolle und transparente Informationen zum Baufortschritt.

Halten Sie sich dabei an folgende Grundregeln:

- Fragen klären – nicht vermuten
- Änderungen schriftlich bestätigen lassen
- Ansprechpartner nicht wechseln
- Bauzeitenplan beachten

So behalten Sie stets die Kontrolle – ohne ständig „mitbauen“ zu müssen.

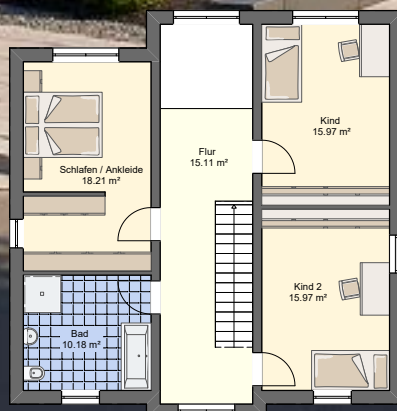
TIPP

Bündeln Sie Änderungswünsche so früh wie möglich – das spart Zeit, Abstimmung und Kosten.

Stadtvilla

160

Gesamtgrundfläche - 160,72 m² | Zimmeranzahl - 5 | Energiestandard - EH 55
Hausabmessung - 10,50 m × 10,87 m | Preis Schlüsselfertig - 371.880,- EUR



Fallen erkennen, Risiken vermeiden

Ein Haus zu bauen ist ein großes Projekt – und wo viel entschieden wird, können auch Fehler passieren. Gerade für Bauherren, die zum ersten Mal bauen, ist die Gefahr groß, an den falschen Stellen zu sparen, sich zeitlich zu übernehmen oder vertragliche Details zu unterschätzen. Die gute Nachricht: Mit etwas Voraussicht lassen sich die meisten Probleme vermeiden.

1. Fehlende Gesamtkostenübersicht

Viele Bauherren kalkulieren nur mit dem Hauspreis – und übersehen wichtige Zusatzkosten. So entstehen Finanzierungslücken, die später teuer werden.

TIPP

Erstellen Sie eine vollständige Kostenaufstellung inkl. Grundstück, Nebenkosten, Hausanschlüsse, Außenanlagen und einem Sicherheitspuffer von mindestens 10%.

2. Unklare Wünsche & späte Änderungswünsche

Wer erst während des Baus merkt, dass ein Fenster fehlt oder die Küche zu klein geplant ist, muss mit Verzögerungen und Mehrkosten rechnen.

TIPP

Nehmen Sie sich in der Entwurfsphase ausreichend Zeit für Ihre Grundrissplanung. Erstellen Sie eine Prioritätenliste mit Must-haves und Wunschoptionen.

3. Vergleiche nur über den Preis

Der günstigste Anbieter ist nicht automatisch der Beste. Mangelhafte Bauausführung, versteckte Kosten oder fehlende Kommunikation führen schnell zu Problemen.

TIPP

Vergleichen Sie Angebote nicht nur preislich, sondern achten Sie auf Qualität, Erfahrung, Leistungsbeschreibung und Referenzen. Entscheiden Sie nicht vorschnell.

4. Unvollständiger oder unklarer Bauvertrag

Ein ungenauer Vertrag ohne klare Leistungsbeschreibung öffnet Missverständnissen Tür und Tor. Spätere Streitigkeiten über enthaltene oder nicht enthaltene Leistungen sind häufig – und teuer.

TIPP

Vergleichen Sie Angebote nicht nur preislich, sondern achten Sie auf Qualität, Erfahrung, Leistungsbeschreibung und Referenzen. Entscheiden Sie nicht vorschnell.



Fehler sind menschlich – aber in einem Bauprojekt oft vermeidbar. Wer gut vorbereitet ist, klare Vereinbarungen trifft und einen verlässlichen Partner an seiner Seite hat, baut nicht nur ein Haus, sondern ein stabiles Fundament für die Zukunft.

5. Unrealistische Eigenleistungen

Eigenleistungen können helfen, Kosten zu sparen – vorausgesetzt, sie sind gut geplant und handwerklich machbar. Übernommene Arbeiten, die später nicht fertig werden, blockieren nachfolgende Gewerke und verzögern den Bau.

TIPP

Übernehmen Sie nur Arbeiten, die Sie sicher und termingerecht leisten können – und stimmen Sie sie vertraglich ab. Vermeiden Sie Eigenleistungen in sicherheitsrelevanten Bereichen (Elektro, Sanitär).

6. Fehlende Baubegleitung oder Qualitätskontrolle

Nicht alle Mängel sind auf den ersten Blick erkennbar. Wer keine unabhängige Kontrolle einplant, riskiert spätere Schäden, Streitfälle oder teure Nachbesserungen.

TIPP

Lassen Sie den Bau regelmäßig von einem unabhängigen Bausachverständigen begleiten. Wir übernehmen bei ASL alle Qualitätskontrollen intern – bei Bedarf gerne auch mit zusätzlicher, externer Prüfung.

7. Frühzeitige Abnahme trotz Mängeln

Mit der Bauabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist – auch wenn noch Mängel offen sind. Wer hier vorschnell unterschreibt, verliert unter Umständen seine Rechte.

TIPP

Prüfen Sie Ihr Haus gründlich bei der Abnahme. Halten Sie alle offenen Punkte im Protokoll fest und lassen Sie sich schriftlich zusichern, wann sie behoben werden.

8. Schlechte Kommunikation mit dem Bauträger

Viele Probleme entstehen nicht durch Bauschäden, sondern durch Missverständnisse. Wer zu wenig fragt oder sich auf mündliche Aussagen verlässt, steht im Zweifel ohne Nachweis da.

TIPP

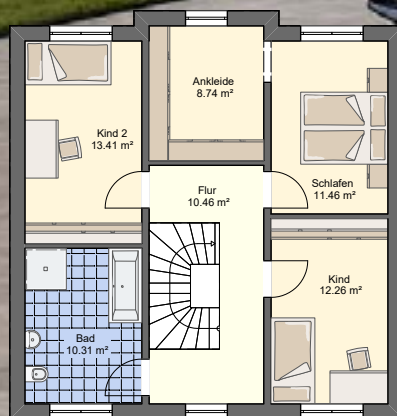
Sprechen Sie alle offenen Fragen frühzeitig an. Halten Sie Änderungen und Absprachen schriftlich fest. Ein guter Bauträger stellt sich Ihren Fragen offen und lösungsorientiert – genau das ist unser Anspruch!



Stadtvilla

139

Gesamtgrundfläche - 139,02 m² | Zimmeranzahl - 5 | Energiestandard - EH 55
Hausabmessung - 9,50 m × 9,86 m | Preis Schlüsselfertig - 321.120,- EUR



Wenn aus Baustelle Zuhause wird

Nach Monaten der Planung und Bauausführung ist es endlich so weit: Ihr neues Zuhause steht kurz vor der Fertigstellung. Doch bevor Sie einziehen und Ihr neues Leben beginnen, stehen noch einige wichtige Schritte an. Die formale **Abnahme** markiert den rechtlichen Übergang – und will gut vorbereitet sein.

Was bedeutet Bauabnahme?

Die Bauabnahme ist mehr als ein symbolischer Akt: Sie ist der Zeitpunkt, an dem Sie als Bauherr bestätigen, dass die vertraglich vereinbarten Leistungen erfüllt wurden – und der Bau damit als abgeschlossen gilt.

Mit der Abnahme:

- beginnt die **Gewährleistungsfrist** (in der Regel 5 Jahre),
- geht die Verantwortung für das Gebäude auf Sie über,
- verlieren Sie bestimmte Ansprüche, falls Mängel **nicht** protokolliert wurden.

Daher sollte die Abnahme sorgfältig und gemeinsam mit dem Bauleiter durchgeführt werden – gerne auch mit einem unabhängigen Bausachverständigen, wenn Sie zusätzlich absichern möchten.

Worauf ist bei der Abnahme zu achten?

- **Vergleichen Sie das Ergebnis mit der Bauleistungsbeschreibung:**
Ist alles so umgesetzt worden wie vereinbart?
- **Funktionstest:** Fenster, Türen, Lichtschalter, Rollläden, Heizung, Lüftung, Wasseranschlüsse – prüfen Sie, ob alles einwandfrei funktioniert.
- **Optische Kontrolle:** Gibt es Schäden, Kratzer, Verschmutzungen, unvollständige Arbeiten?
- **Vollständigkeit der Unterlagen:** Statik, Energieausweis, Bedienungsanleitungen, Nachweise zu technischen Anlagen.

Alle offenen Punkte werden in einem **Abnahmeprotokoll** schriftlich festgehalten. Vereinbaren Sie konkrete Termine zur Beseitigung dieser Mängel – idealerweise noch vor Einzug.



TIPP

Lassen Sie sich zu nichts drängen. Eine frühzeitige oder „stillschweigende“ Abnahme – etwa durch vorzeitige Nutzung des Hauses – kann Ihnen rechtlich Nachteile bringen.



Restarbeiten & Nachbesserungen

Kleinere Restarbeiten wie Silikonfugen, Justierungen oder fehlende Leisten sind keine Seltenheit – entscheidend ist, dass sie vertraglich dokumentiert und zügig erledigt werden. Bei ASL Wohnungsbau setzen wir auf eine klare Übergabestruktur: Wir gehen gemeinsam mit Ihnen durch alle Räume und klären offen, was noch fehlt oder nachgebessert wird.

Falls Sie externe Nachunternehmer beauftragt haben (z. B. für Eigenleistungen oder Küchenbau), empfehlen wir, diese erst **nach der offiziellen Bauabnahme** tätig werden zu lassen.

Übergabe – der große Moment

Nach erfolgter Abnahme erhalten Sie:

- Die Schlüssel zu Ihrem neuen Zuhause
- Alle relevanten Dokumente und Nachweise
- Eine Einführung in Ihre Haustechnik (Heizung, Lüftung, Steuerung)

Jetzt gehört Ihr Haus ganz Ihnen – und Sie können mit dem Einzug beginnen!

Was jetzt noch zu tun ist

- Ummeldung beim Einwohnermeldeamt
- Zählerstände dokumentieren & an Versorger melden
- Versicherungen aktivieren (Wohngebäude, Hausrat)
- Nacharbeiten/Restmängel im Blick behalten
- Außenanlagen fertigstellen, falls noch offen

TIPP

Halten Sie alle Übergaben und technischen Einweisungen schriftlich oder per Foto fest – besonders bei komplexen Haustechnikanlagen.

Bungalow 116



Gesamtgrundfläche	116,17 m ²
Zimmeranzahl	2
Energiestandard	EH 55
Hausabmessung	14 × 10 m
Preis Schlüsselfertig	278.067,- EUR

Hausabbildung zeigt Sonderausstattung.

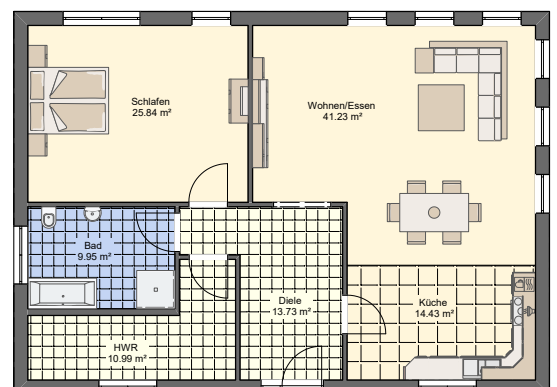
Wohlfühlen im Bungalow – geräumig, durchdacht, gemütlich

Der Bungalow 116 ist eine attraktive Wahl für Ehepaare, die geräumige Wohnverhältnisse bevorzugen, ohne auf ungenutzte Räume verzichten zu wollen. Dieses Haus zeichnet sich durch eine intelligente Raumaufteilung aus, die den Bedürfnissen eines Paares optimal gerecht wird.

Ein herausragendes Merkmal dieses Bungalows ist das außergewöhnlich großzügige Schlafzimmer, das den perfekten Rückzugsort für zwei Personen bietet. Mit großzügiger Fläche und durchdachtem Design ermöglicht dieses Schlafzimmer eine komfortable Einrichtung nach individuellen Vorlieben und schafft eine angenehme Atmosphäre für erholsamen Schlaf.

Der Wohnbereich des Bungalows 116 ist ebenso bemerkenswert und bietet ausreichend Platz für gemütliche Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Der großzügige Raum schafft eine einladende Atmosphäre und ermöglicht verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für Entspannung und Geselligkeit.

Die Küche dieses Bungalows ist für ambitionierte Hobbyköche optimal dimensioniert. Sie bietet ausreichend Platz und Funktionalität, um kulinarische Kreationen zu entfalten und gleichzeitig die perfekte Größe für den täglichen Gebrauch zu gewährleisten.



Ihr Haus lebt – so bleibt es in Bestform

Mit dem Einzug beginnt ein neuer Lebensabschnitt – aber auch der „Betrieb“ eines Hauses will verstanden und gepflegt werden. Wer frühzeitig weiß, worauf es jetzt ankommt, bleibt entspannt, spart Energie und erhält langfristig den Wert seiner Immobilie.

Technik verstehen & richtig nutzen

Moderne Häuser – besonders energieeffiziente Massivhäuser – verfügen über eine Vielzahl technischer Systeme, z. B.:

- **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe oder andere Heiztechnik**
- **Lüftungskonzepte (kontrollierte Wohnraumlüftung, Fensterlüftung)**
- **Smart-Home-Anwendungen**

Wichtig ist: Verstehen Sie Ihre Haustechnik – lassen Sie sich alles bei der Übergabe erklären und dokumentieren Sie Einstellungen, Wartungsintervalle und Ansprechpartner für Störungen. Falsch bediente Anlagen können unnötig Strom oder Wärme verbrauchen – oder im schlimmsten Fall Schaden nehmen.

Wartung & Pflege – Werterhalt beginnt im Alltag

Auch ein neu gebautes Haus benötigt Pflege. Typische Wartungs- und Kontrollaufgaben sind:

- **Heizungswartung (jährlich oder nach Herstellervorgabe)**
- **Reinigung und Sichtprüfung von Lüftungsfiltren**
- **Kontrolle von Entwässerung, Fallrohren, Dachrinnen**
- **Silikonfugen in Küche und Bad regelmäßig prüfen und erneuern**
- **Fenster- und Türdichtungen pflegen und fetten**
- **Rauchmelder prüfen**



TIPP

Legen Sie sich eine **digitale Wartungsliste oder Checkliste** an – und halten Sie Rechnungen und Nachweise gut sortiert auf. Das ist nicht nur für Ihre eigene Übersicht hilfreich, sondern auch im Garantiefall oder bei einem späteren Verkauf von großem Vorteil.



Energieverbrauch beobachten & optimieren

Gerade in der Anfangszeit lohnt es sich, den Energieverbrauch Ihres Hauses zu beobachten – und mit den Planwerten aus dem Energieausweis zu vergleichen.

Fragen Sie sich:

- Ist die Warmwassereinstellung sinnvoll?
- Laufen Geräte im Stand-by-Modus?
- Sind alle Räume korrekt geregelt (z. B. keine zu hohen Temperaturen im Schlafzimmer)?
- Funktionieren Rollläden und Verschattungssysteme automatisch und effektiv?

Selbst kleine Anpassungen im Alltag können Ihre laufenden Kosten deutlich senken – ohne Komfortverlust.

Behördliches & Organisatorisches nicht vergessen

Auch nach dem Einzug sollten noch einige Punkte auf Ihrer Checkliste stehen:

Einwohnermeldung:

Adressänderung beim Bürgerbüro durchführen

Versicherungen:

Wohngebäudeversicherung aktualisieren, ggf. Hausrat anpassen

Grundsteuer:

An das zuständige Finanzamt melden

Energieversorger:

Strom, Wasser, Gas / Fernwärme anmelden oder Vertrag anpassen

Abnahmeprotokolle & Bedienungsanleitungen:

ordentlich aufbewahren

Fotos vom Zustand beim Einzug:

hilfreich für spätere Ansprüche oder Umbauten

Leben im neuen Zuhause – Ihr Projekt geht weiter

Auch wenn der Bau abgeschlossen ist, bleibt Ihr Haus ein lebendiges Projekt. Vielleicht steht der Garten noch an, der Carport oder die Terrassenüberdachung. Lassen Sie sich Zeit – und genießen Sie, was Sie geschaffen haben.

Flachdach

182

Gesamtgrundfläche - 182,12 m² | Zimmeranzahl - 5 | Energiestandard - EH 55
Hausabmessung - 11,68 m × 11,17 m | Preis Schlüsselfertig - 411.160,- EUR



Wir bauen, als wäre es unser eigenes Zuhause



Ein Haus zu bauen ist Vertrauenssache – und genau dieses Vertrauen möchten wir von ASL Wohnungsbau mit unserer Arbeit verdienen und bestätigen. Seit unserer Gründung als Familienunternehmen im Jahr 2018 haben wir in Rheinland-Pfalz und im Saarland zahlreiche Bauherren bei ihrem Traum vom Eigenheim begleitet – individuell, zuverlässig und partnerschaftlich.

Was uns besonders macht

Familiengeführt & regional verwurzelt

Wir arbeiten ausschließlich mit Handwerksbetrieben aus der Region, die wir persönlich kennen – viele davon bereits seit Jahren. Das sorgt für kurze Wege, eingespielte Abläufe und hohe Ausführungsqualität.

Massiv gebaut mit Substanz

Unsere Häuser entstehen in solider Massivbauweise – Stein auf Stein, langlebig, wertstabil und energetisch durchdacht.

Feste Ansprechpartner & transparente Abläufe

Sie haben bei uns immer einen persönlichen Ansprechpartner – von der Planung bis zur Schlüsselübergabe. Wir kommunizieren ehrlich, reagieren schnell und halten, was wir versprechen.

Preis- und Bauzeitgarantie

Wir garantieren Ihnen klare Planungssicherheit – durch verbindliche Preise und einen realistischen Bauzeitenplan. Ohne versteckte Zusatzkosten. Ohne Überraschungen.

Flexibilität & Individualität

Ob Sie ein Haus aus unserem Konzeptprogramm wählen oder Ihre Ideen individuell umsetzen möchten – wir passen Planung, Ausstattung und Ablauf exakt an Ihre Wünsche an.

Unsere Mission

Unser Ziel ist es, mehr zu bauen als nur Wände und Dächer – wir wollen Lebensräume schaffen, in denen Sie sich sicher, wohl und zuhause fühlen. Ihre Zufriedenheit, Ihre Begeisterung und Ihr Vertrauen sind der Maßstab für unseren Erfolg.



Lassen Sie uns gemeinsam anfangen

Ein Haus zu bauen bedeutet nicht nur Steine zu setzen – es bedeutet, einen Ort zu schaffen, an dem Sie lachen, träumen und Erinnerungen für ein ganzes Leben sammeln. Vielleicht haben Sie schon eine konkrete Vorstellung, vielleicht stehen Sie auch noch ganz am Anfang. Beides ist gut – denn jeder große Weg beginnt mit dem ersten Schritt.

Wir hören zu, stellen die richtigen Fragen und finden gemeinsam mit Ihnen Lösungen, die zu Ihrem Leben passen. Ohne Druck, ohne Hektik – aber mit dem sicheren Gefühl, dass Sie von Anfang an gut aufgehoben sind.

Lassen Sie uns in einem persönlichen Gespräch herausfinden, wie Ihr neues Zuhause aussehen könnte – und wie wir diesen Traum Wirklichkeit werden lassen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren unverbindlichen Beratungstermin – telefonisch, per E-Mail oder ganz bequem über unser Kontaktformular.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihr Projekt mit Herz, Verstand und Leidenschaft zu begleiten.

ASL
WOHNUNGSBAU GMBH



ASL Wohnungsbau GmbH

Münchener Str. 10

66482 Zweibrücken

0 63 32/47 89 305

info@asl-wohnungsbau.de

www.asl-wohnungsbau.de