

Meyfried

Asbach-Bäumenheim


Wohnbau



Meyfried

Fürstlich wohnen



Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

es freut uns, dass wir in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Asbach-Bäumenheim die Weiterentwicklung im Wohnungsbau gestalten dürfen. Auf dem Grundstück im Meyfried 7 erstellen wir drei Mehrfamilienhäuser mit 21 Eigentumswohnungen, welche zum Wohlfühlen einladen.

Die Größen der Wohnungen bewegen sich von 2 bis 4 ZKB mit ca. 55 m² bis 117 m² Wohn-Nutzfläche. Das Wohnprojekt „Meyfried“ und dessen Wohnungen eignet sich hervorragend zur Vermietung als auch zum Selbstbezug. Moderne Architektur, hochwertige Baumaterialien, optimale Innenausstattung sowie großzügige und teilweise barrierefreie Raumgestaltung zeichnen diese durchdachte Immobilie aus. Jede Wohnung verfügt über einen Freisitz im Erdgeschoss oder Balkon im OG und DG. Alle Wohnungen sind erstklassig ausgestattet mit Fußbodenheizung, hochwertigen Vinylböden, Markenfliesen und elektrischen Rollos. Die kontrollierte Wohnraumbelüftung schafft besten Wohnkomfort. Eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen und Kellerabteilen sind ebenfalls Bestandteil des modernen Ensembles.

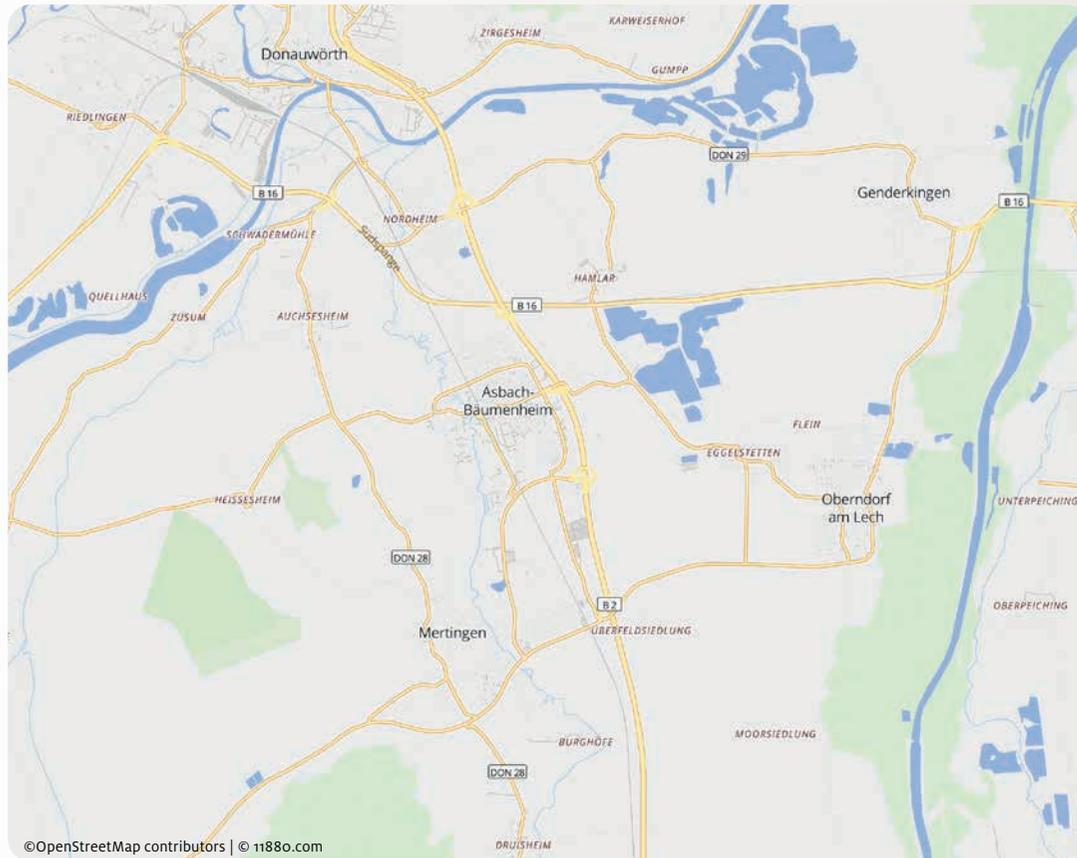
Sie wünschen einen Beratungstermin? Wir sind gerne für Sie da.

Ihr Thorsten Karg, Geschäftsführer
K&N Wohnbau GmbH & Co. KG



Asbach-Bäumenheim

Bayerisch „Kurfürstlich“ 1739 bis 1809



©OpenStreetMap contributors | © 11880.com

Die dynamische, lebens- & liebenswerte Gemeinde liegt zwischen Donauwörth und Augsburg über die B2 und A8 München–Stuttgart zu erreichen.

Seit 1958 trägt Asbach-Bäumenheim den Doppelnamen. Die Espe auf dem Gemeindewappen steht stellvertretend für beide Teile des Ortsnamens. Asbach bedeutet „Bach bei Espengehölz“, im Ortsnamen von Bäumenheim steckt ebenfalls ein Hinweis auf Bäume. Die beiden Räder – das Spinnrad und das Zahnrad – stehen für die örtlichen Wirtschaftszweige.

Beide Orte erlebten im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert einen Strukturwandel vom Bauerndorf zum Industrie- und Wohnstandort.





Das Glück wohnt im Grünen

Die Gemeinde liegt nahe der Stadt Donauwörth und etwa 40 Kilometer nördlich von Augsburg. Sie wird von der Schmutter durchflossen, kurz bevor diese in die Donau mündet.

Im Gemeindegebiet verläuft zwischen Asbach, Bäumenheim und Hamlar der Egelseebach. Durch die Orte Asbach und Bäumenheim fließt noch ein kleiner Bach, der größtenteils unter der Straße verläuft und sich Steglesgraben nennt.

Der Ort mit rund 4.200 Einwohnern hat ca. 3.000 gewerbliche Arbeitsplätze und bietet günstige Voraussetzungen für ein reges Vereins- und Kulturleben.

In der Gemeinde gibt es folgende Einrichtungen:

- 2 Kindertageseinrichtungen
- Grundschule Asbach-Bäumenheim
- Mittelschule Asbach-Bäumenheim
- Außenstelle der Volkshochschule Donauwörth



DURCHATMEN

Asbach-Bäumenheim



Das Grundstück befindet sich im Zentrum von Asbach-Bäumenheim. Mit kurzen Wegen zu allem, was man zum täglichen Leben braucht. Nahversorgung, Ärzte, Kinderkrippen und Schuleinrichtungen sind selbstverständlich. Freizeitanlagen wie Hallenbad, Tennis, Fußball befinden sich im direkten Umfeld.





FREIRAUM

Asbach-Bäumenheim





*3 Mehrfamilienhäuser
mit 21 Wohnungen
Funktionale Grundrisse
Sehr gute Belichtung
Außenbezug durch großzügige
Terrassen (Erdgeschosswohnungen mit
Gartenanteil), Balkone und Dachterrassen
Oberirdische Besucherparkplätze
Tiefgarage und Kellerabteile*

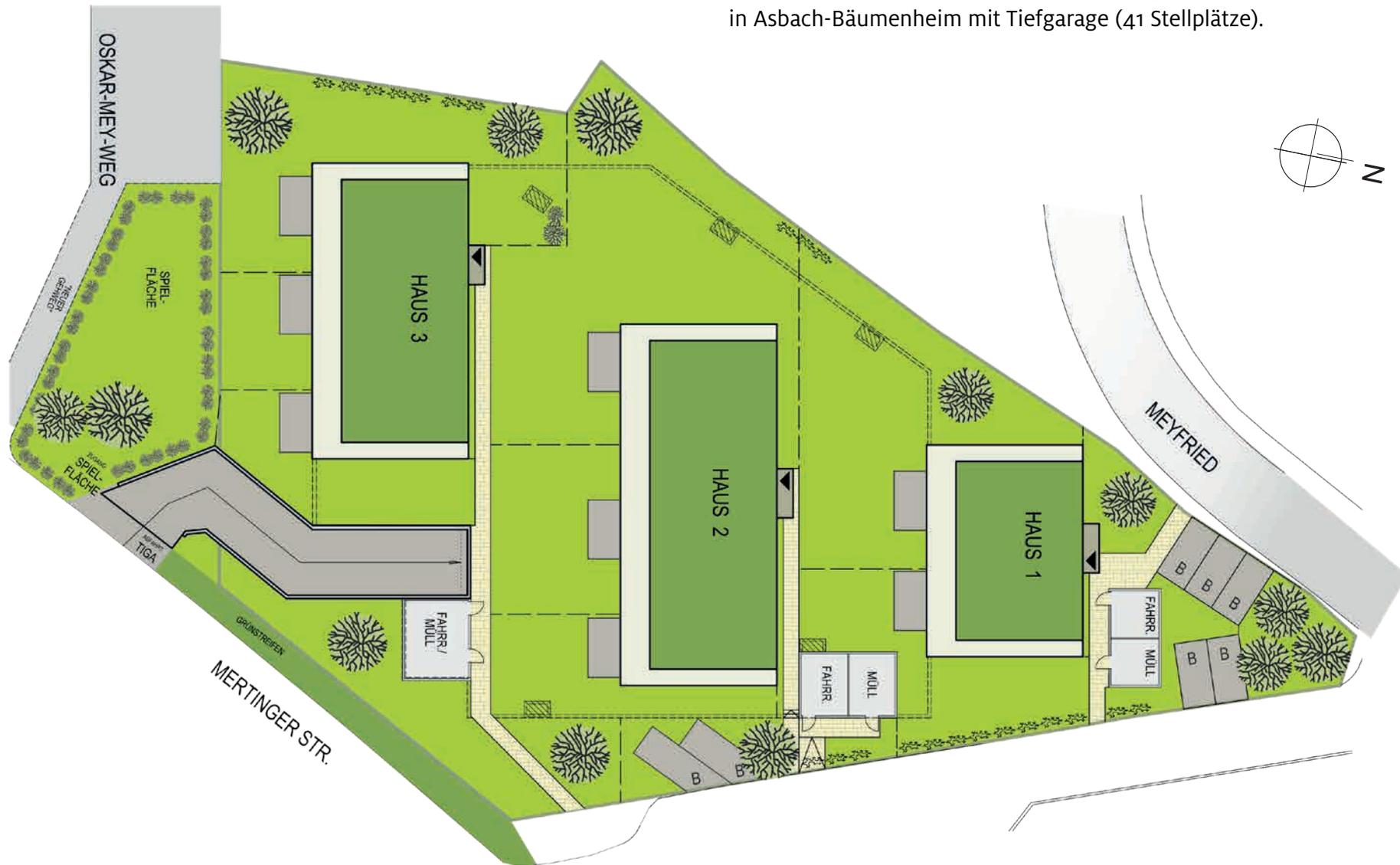
Wohlfühl-Zuhause mit viel Komfort. Im Kaufpreis ihrer Wohnung ist bereits eine umfangreiche Ausstattung enthalten.

Ästhetisch ansprechende Sanitäranlagen namhafter Hersteller, 3-fach verglaste Fenster, Fußbodenheizung.



Lageplan Haus

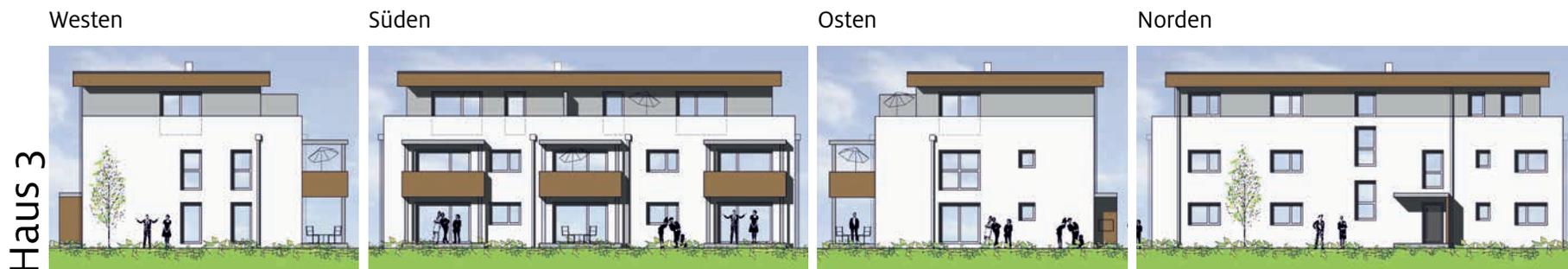
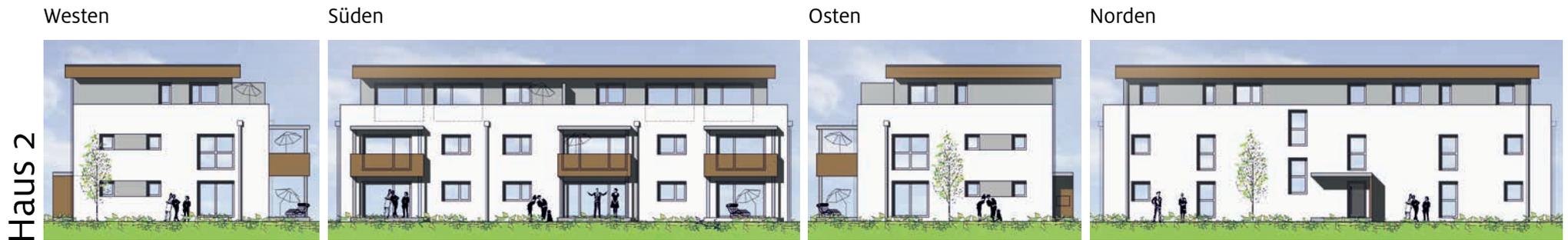
Neubau von drei Mehrfamilienhäusern, Meyfried 7
in Asbach-Bäumenheim mit Tiefgarage (41 Stellplätze).



Haus 3 Meyfried 7c
besteht aus 8 Wohneinheiten

Haus 2 Meyfried 7b
besteht aus 8 Wohneinheiten

Haus 1 Meyfried 7a
besteht aus 5 Wohneinheiten



Übersicht Wohnungen

Haus 1

Wohnung 1	80,08 m ²	Seite 15
Wohnung 2	69,43 m ²	Seite 16
Wohnung 3	80,08 m ²	Seite 17
Wohnung 4	69,43 m ²	Seite 18
Penthouse 5	117,07 m ²	Seite 19



Whg 1

Whg 2



Whg 3

Whg 4



Whg 5

Haus 2

Wohnung 6	103,70 m ²	Seite 20
Wohnung 7	79,60 m ²	Seite 21
Wohnung 8	81,34 m ²	Seite 22
Wohnung 9	103,58 m ²	Seite 23
Wohnung 10	79,60 m ²	Seite 24
Wohnung 11	81,34 m ²	Seite 25
Penthouse 12	105,70 m ²	Seite 26
Penthouse 13	105,70 m ²	Seite 27



Whg 6

Whg 7

Whg 8



Whg 9

Whg 10

Whg 11



Whg 12

Whg 13

Haus 3

Wohnung 14	77,83 m ²	Seite 28
Wohnung 15	55,53 m ²	Seite 29
Wohnung 16	82,25 m ²	Seite 30
Wohnung 17	77,83 m ²	Seite 31
Wohnung 18	55,53 m ²	Seite 32
Wohnung 19	82,25 m ²	Seite 33
Penthouse 20	74,81 m ²	Seite 34
Penthouse 21	102,15 m ²	Seite 35



Whg 14 Whg 15 Whg 16



Whg 17 Whg 18 Whg 19



Whg 20 Whg 21

Keller mit Tiefgarage

41 Stellplätze, 1 Kellerabteil pro Wohnung





3-Zimmer-Wohnung	EG – Whg. 1
Wohnen Kochen Essen	32,86 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Kind	11,02 m ²
Bad	7,10 m ²
Flur	7,53 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Terrasse	5,63 m ²
Wohnfläche gesamt	80,08 m²



Haus 1 | Wohnung 2

2-Zimmer-Wohnung	EG – Whg. 2
Wohnen Kochen Essen	30,11 m ²
Schlafen	15,06 m ²
Bad	8,26 m ²
Flur	6,43 m ²
Abstellraum	3,94 m ²
Terrasse	5,63 m ²
Wohnfläche gesamt	69,43 m²





3-Zimmer-Wohnung	OG – Whg. 3
Wohnen Kochen Essen	32,86 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Kind	11,02 m ²
Bad	7,10 m ²
Flur	7,53 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Balkon	5,63 m ²
Wohnfläche gesamt	80,08 m²



Haus 1 | Wohnung 4

2-Zimmer-Wohnung OG – Whg. 4

Wohnen Kochen Essen	30,11 m ²
Schlafen	15,06 m ²
Bad	8,26 m ²
Flur	6,43 m ²
Abstellraum	3,94 m ²
Balkon	5,63 m ²

Wohnfläche gesamt 69,43 m²





3-Zimmer-Wohnung	DG – Whg. 5
Wohnen Kochen Essen	43,39 m ²
Schlafen	15,76 m ²
Kind	11,31 m ²
Bad	10,35 m ²
WC	2,21 m ²
Flur	5,86 m ²
Abstellraum	2,88 m ²
Dachterrasse	25,31 m ²
Wohnfläche gesamt	117,07 m²



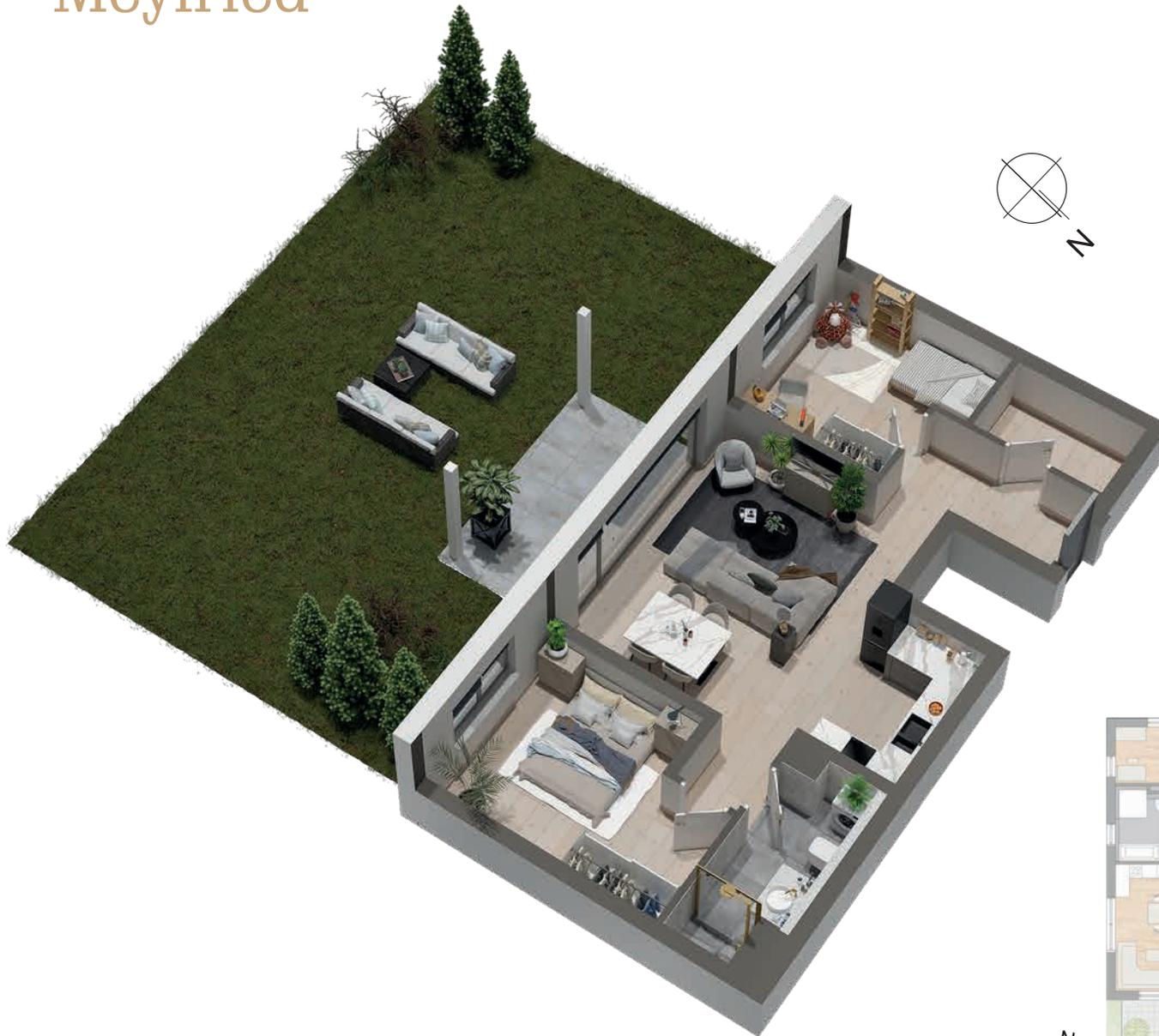
Haus 2 | Wohnung 6

4-Zimmer-Wohnung EG – Whg. 6

Wohnen Kochen Essen	27,25 m ²
Schlafen	17,55 m ²
Kind 1	11,85 m ²
Kind 2	12,82 m ²
Bad	9,72 m ²
WC	2,40 m ²
Flur	13,10 m ²
Abstellraum	3,38 m ²
Terrasse	5,63 m ²

Wohnfläche gesamt 103,70 m²





3-Zimmer-Wohnung EG – Whg. 7

Wohnen Kochen Essen	31,48 m ²
Schlafen	14,25 m ²
Kind	11,74 m ²
Bad	6,58 m ²
Flur	5,61 m ²
Abstellraum	4,31 m ²
Terrasse	5,63 m ²

Wohnfläche gesamt 79,60 m²



Haus 2 | Wohnung 8

3-Zimmer-Wohnung	EG – Whg. 8
Wohnen Kochen Essen	27,25 m ²
Schlafen	13,32 m ²
Kind	11,85 m ²
Bad	9,72 m ²
Flur	10,19 m ²
Abstellraum	3,38 m ²
Terrasse	5,63 m ²
Wohnfläche gesamt	81,34 m²





4-Zimmer-Wohnung	OG – Whg. 9
Wohnen Kochen Essen	27,25 m ²
Schlafen	17,55 m ²
Kind 1	11,85 m ²
Kind 2	12,82 m ²
Bad	9,60 m ²
WC	2,40 m ²
Flur	13,10 m ²
Abstellraum	3,38 m ²
Balkon	5,63 m ²
Wohnfläche gesamt	103,58 m²



Haus 2 | Wohnung 10

3-Zimmer-Wohnung OG – Whg. 10

Wohnen Kochen Essen	31,48 m ²
Schlafen	14,25 m ²
Kind	11,74 m ²
Bad	6,58 m ²
Flur	5,61 m ²
Abstellraum	4,31 m ²
Balkon	5,63 m ²

Wohnfläche gesamt 79,60 m²





3-Zimmer-Wohnung	OG – Whg. 11
Wohnen Kochen Essen	27,25 m ²
Schlafen	13,32 m ²
Kind	11,85 m ²
Bad	9,72 m ²
Flur	10,19 m ²
Abstellraum	3,38 m ²
Balkon	5,63 m ²
Wohnfläche gesamt	81,34 m²



Haus 2 | Penthouse 12

3-Zimmer-Wohnung DG – Whg. 12

Wohnen Kochen Essen	36,38 m ²
Schlafen	11,97 m ²
Kind	13,80 m ²
Bad	9,24 m ²
WC	2,46 m ²
Flur	9,69 m ²
Abstellraum	3,89 m ²
Dachterrasse	18,27 m ²

Wohnfläche gesamt 105,70 m²





3-Zimmer-Wohnung	DG – Whg. 13
Wohnen Kochen Essen	36,38 m ²
Schlafen	11,97 m ²
Kind	13,80 m ²
Bad	9,24 m ²
WC	2,46 m ²
Flur	9,69 m ²
Abstellraum	3,89 m ²
Dachterrasse	18,27 m ²
Wohnfläche gesamt	105,70 m²



Haus 3 | Wohnung 14

3-Zimmer-Wohnung EG – Whg. 14

Wohnen Kochen Essen	35,88 m ²
Schlafen	12,55 m ²
Kind	10,56 m ²
Bad	6,35 m ²
Flur	4,97 m ²
Abstellraum	1,89 m ²
Terrasse	5,63 m ²

Wohnfläche gesamt 77,83 m²





2-Zimmer-Wohnung	EG – Whg. 15
Wohnen Kochen Essen	26,87 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Bad	6,45 m ²
Flur	2,42 m ²
Abstellraum	1,80 m ²
Terrasse	5,63 m ²
Wohnfläche gesamt	55,53 m²



Haus 3 | Wohnung 16

3-Zimmer-Wohnung EG – Whg. 16

Wohnen Kochen Essen	35,92 m ²
Schlafen	13,88 m ²
Kind	11,52 m ²
Bad	8,30 m ²
Flur	3,62 m ²
Abstellraum	3,38 m ²
Terrasse	5,63 m ²

Wohnfläche gesamt 82,25 m²





3-Zimmer-Wohnung OG – Whg. 17

Wohnen Kochen Essen	35,88 m ²
Schlafen	12,55 m ²
Kind	10,56 m ²
Bad	6,35 m ²
Flur	4,97 m ²
Abstellraum	1,89 m ²
Balkon	5,63 m ²

Wohnfläche gesamt 77,83 m²



Haus 3 | Wohnung 18

2-Zimmer-Wohnung OG – Whg. 18

Wohnen Kochen Essen	26,87 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Bad	6,45 m ²
Flur	2,42 m ²
Abstellraum	1,80 m ²
Balkon	5,63 m ²

Wohnfläche gesamt 55,53 m²





3-Zimmer-Wohnung OG – Whg. 19

Wohnen Kochen Essen	35,92 m ²
Schlafen	13,88 m ²
Kind	11,52 m ²
Bad	8,30 m ²
Flur	3,62 m ²
Abstellraum	3,38 m ²
Balkon	5,63 m ²

Wohnfläche gesamt 82,25 m²



Haus 3 | Penthouse 20

2-Zimmer-Wohnung	DG – Whg. 20
Wohnen Essen	27,69 m ²
Kochen	7,52 m ²
Schlafen	12,30 m ²
Bad	8,07 m ²
Flur	2,75 m ²
Abstellraum	2,04 m ²
Dachterrasse	14,44 m ²
Wohnfläche gesamt	74,81 m²





3-Zimmer-Wohnung	DG – Whg. 21
Wohnen Kochen Essen	36,25 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Kind	12,57 m ²
Bad	11,87 m ²
Flur	7,40 m ²
Abstellraum	3,00 m ²
Dachterrasse	17,07 m ²
Wohnfläche gesamt	102,15 m²



Baubeschreibung

**Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Wohnungen und 41 Tiefgaragenstellplätzen
Asbach-Bäumenheim**

Im Meyfried 7

Flur-Nummer 998 Gemarkung Asbach-Bäumenheim

Ausführung der Arbeiten

Ausführung der Arbeiten gem. den Anforderungen aus der Statik, Wärmeschutzberechnung und dem Energiepass unter Beachtung der behördlichen Bestimmungen, dem Immissionsschutzgutachten, der Entwässerungs- und Versickerungsberechnung, Baumschutzgutachten und dem Bebauungsplan/Baugesuch sowie den Anforderungen an dem Gebäudeenergiegesetz GEG.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung umfasst insbesondere die Errichtung des Schnurgerüstes, das Aufstellen und das Bereithalten von Geräten und Maschinen, Baukran, Baustrom, Bauwasser, Bauschuttbeseitigung und Arbeitsgerüste, alles für den Umfang der angebotenen Arbeiten bis zur kompletten Fertigstellung inkl. Außenanlagen.

Wärme- und Schallschutz

Allgemeines: Das Gebäude wird in Übereinstimmung mit den behördlichen Bestimmungen unter Beachtung den anerkannten Regeln der Technik sowie unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN-Vorschriften und dem Immissionsschutzgutachten erstellt. Die Ausführung der Wärme- und Schallschutzmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Wärme- und Schallschutznachweis des Statikers bzw. den Anforderungen aus dem Gutachten. Die Ausführung hinsichtlich Schallschutzes erfolgt in Anlehnung an DIN 4109/11.89 Beiblatt 2 und den Empfehlungen für gehobenen Schallschutz mit 55 dB für Wände und Decken zwischen den Wohnungen.

Die Ausführung entspricht den Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetz GEIG.

Erdarbeiten

Der Mutterboden wird abgeschoben und wenn möglich seitlich gelagert. Die Baugrube wird auf die Fläche der Bodenplatte des Wohnhauses und der Tiefgarage nach den Vorgaben des Baugrundgutachten bis zum fertig gewachsenen Boden ausgehoben. Bei der geplanten Zufahrtsfläche wird ca. 40 cm Kies/Schotter als Frostschutzschicht eingebaut; überschüssiger Boden – und Aushubmaterial wird neben der Baugrube falls möglich gelagert, abgefahren, für das Verfüllen der Arbeitsräume verwendet oder entsorgt.

Diese Arbeiten gelten für alle Häuser. Sofern technisch notwendig müssen ein Bodenaustausch und weitere Baumaßnahmen wie Verbauten etc. stattfinden.

Die Zufahrten, der Hauszugang und die Terrassenflächen werden mit einer Stärke von ca. 40 cm aufgekiest/geschottert, verdichtet und wie in der Rubrik „Außenanlagen“ beschrieben gepflastert bzw. die Terrassen mit Gehwegplatten belegt. Im Zuge der Fertigstellungsarbeiten wird das Grundstück gemäß den Ansichtsplänen roh planiert und vorbereitet für die Rasenansaat und die Einfriedung. Die oberirdischen Stellplätze werden mit Rassengittersteine hergestellt.

Unter den Gebäuden und der Tiefgarage wird ein Schotterunterbau als Tragschicht sowie eine kapillarbrechende Schotterschicht eingebaut. Die Kelleraußenwände werden mit WU-Beton nach Vorgaben der statischen Erfordernisse hergestellt und abgedichtet. Dämmung nach Wärmeschutzberechnung und den anerkannten Regeln der Abdichtungstechnik nach Abdichtung Kellerwände. Eine Noppenfolienbahn zwischen Kelleraußenwand und Erdreich soll ebenfalls angebracht werden.

Oberhalb der Sauberkeitsschicht wird eine PE-Folie ausgelegt und eine Bodenplatte nach Statik hergestellt. Inkl. Dämmung des Platten-Randes mit Styrodur nach WSV bzw. gem. Energiepass und Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetz sowie der Wärmeschutzberechnung.

Inkl. umlaufend eingelegter Fundamenterder- Bandstahl verzinkt und umlaufenden Ringerder aus Rundstahl V4-A; angelegt mit Fahnen zum Hausanschlussraum und zum Aufzugsschacht nach Planvorgabe.

Versickerung, Entwässerung, Niederschlagswasser

Der Unternehmer organisiert für den Bauherrn die Verlegung des Mehrspartenanschlusses und baut die Durchführung in die Wandaussparungen pro Haus nach Plan für die Versorger ein.

Abflussrohre werden gem. genehmigten Plan in PVC ausgeführt und werden fachgerecht an das gemeindliche Kanalsystem als Trennsystem angeschlossen, inkl. Druckprüfung. Im Keller-/Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage werden die Abwasserleitungen teilweise als abgehängte Leitungen (sichtbar) installiert.

Das Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über Mulden oder Rigolen entsorgt werden. Für die dezentrale Regenwasserrückhaltung können Zisternen verwendet werden.

Bodenplatte, Betonarbeiten

Wohnhaus

Die Bodenplatte wird gemäß den statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt; einschl. den Dämmungen, Lage und Stärke gem. Statik und Energiepass unterhalb der Platte und an den Stirnseiten der Bodenplatte. Inkl. umlaufend eingelegter Fundamenterder-Bandstahl verzinkt mit Fahnen zum Hausanschlussraum und zum Aufzugsschacht lt. Plan.

Betonwände im Keller und Aufzugswände nach Statik, nach bauphysikalischer und brandschutztechnischer Anforderung.

Decken

Geschossdecken als Stahlbeton-Filligrandecken bzw. soweit erforderlich als Ortbetondecken nach statischer Berechnung, die Stoßfugen der Deckenelemente in den Wohngeschossen werden geschlossen und vorgespachtelt.

Balkone

Balkone gem. Plan als vorgesetzte Fertigteilekonstruktion mit Fugenabstand und Isokorb zum Gebäude, Oberfläche glatt geschleibt mit leichter Gefälleausbildung vom Gebäude weg, sichtbare Unter- und Stirnseiten glatt geschalt. Die Balkone im ersten Obergeschoss erhalten eine Überdachung. Für die Balkonentwässerung werden in Titanzinkblech oder Uginox ausgeführt, wobei jede weitere Pflege entfällt.

Treppen

Die Geschoßtreppen im Treppenhaus werden mit entkoppelter Einbindung in die Tragkonstruktion schallisoliert in Ortbeton oder als Fertigteilelemente gem. Statik erstellt. Die sichtbaren Unterseiten bleiben in Ortbeton.

Geschosswände

Mauerwerk gemäß statischen, wärme- und schallschutztechnischen Berechnungen. (Falls statisch erforderlich sind Abweichungen der Wandstärken zu den Plänen möglich). Außenwände in 36,5er Thermo-Ziegel (HZG 90) gefüllt oder gleichwertig entsprechend den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung, Energiepass und dem GEG (Gebäudeenergiegesetz); Treppenhauswände und Wohnungstrennwände in 24er Verfüllstein-Mauerwerk oder gleichwertig entsprechend den Anforderungen der Schall- und Wärmeberechnung erstellt.

Außenwände inkl. Ziegel-Rollokästen nach Baubeschreibung und Planung; mit Außenrevision für Motorbetrieb gem. Plan. Tragende Innenwände aus Hochlochziegeln in den Stärken 24,0 bzw. 17,5 cm als Ziegelmauerwerk nach Anforderungen. Nichtragende Innenwände als Trockenbau-Systemwände; Fabrikat Knauf oder gleichwertig, Wandstärken 10,0 cm, 12,5 cm bzw. 15,0 cm gemäß der Ausführungsplanung; die Systemwände sind mit GK-Bauplatten 12,5 mm beidseitig doppelt beplankt; bei den Trockenbau-Vorsatzschalen erfolgt die Beplankung nur einseitig; die Oberflächen werden gespachtelt und für die nachfolgenden Malerarbeiten im Q-2-Standard geschliffen.

In den Bädern erfolgt die GK-Beplankung mit imprägnierten Bauplatten für Feuchträume. Sollte die Trockenbauwand im Bereich der Küchenzeile verbaut sein, werden zusätzlich noch OSB-Platten im ganzen Bereich der Küchenschränke angebracht.

Tiefgarage

Die Gründung erfolgt nach den statischen Erfordernissen. Dimensionen und Stahlbewehrung nach den statischen Erfordernissen. Die Umfassungswände der Tiefgarage in WU-Beton, Wandstärke und Betongüte

nach den statischen Erfordernissen. Die TG-Decke wird in Ortbeton bzw. aus Halbfertigteilen mit einem Aufbeton hergestellt; Bauteilstärke und Betongüte nach den statischen Erfordernissen. Für die Aussteifung der Tiefgarage werden Unterzüge und Stützen aus Stahlbeton eingebaut; Dimensionen und Stahlbewehrung nach den statischen Erfordernissen. Die Unterseiten der TG-Decke werden an den nach den Vorgaben des Wärmeschutzes geforderten Teilbereichen mit einer zugelassenen Wärmedämmung bekleidet. Unter den TG-Fahrgassen und unter den TG-Stellplätzen wird eine Beschichtung für starre, befahrbare und rissgefährdete Flächen nach den technischen Erfordernissen hergestellt. Eine Verdunstungsrinne wird ebenfalls hergestellt .

Spritzwassergefährdete Betonflächen wie Wände und Stützen werden 50 cm hoch mit einem Oberflächenschutzsystem versiegelt. Um die Stützen wird zusätzlich noch eine Noppenbahnfolie angebracht. Die TG-Rampe wird nach Plan aus Stahlbeton (Wände, TG-Rampenboden) hergestellt; Bauteilstärken und Betongüte nach den statischen Erfordernissen.

Das Tiefgaragentor wird als Rollgittertor mit Lüftungslamellen ausgeführt. Für die Belüftung der Tiefgarage werden Deckenöffnungen mit Lüftungshauben oder gleichwertiges nach Anforderungen und Anordnung des Lüftungskonzeptes installiert. Das Tor ist mit einem elektrischen Antrieb und Funksteuerung ausgestattet.

Die TG-Rampenfläche im Freien wird mit Entwässerungsrinnen versehen.

Die Ausleuchtung der Tiefgarage erfolgt nach den Vorschriften in geforderter LUX-Stärke.

Die Zugänge aus der Tiefgarage in die Wohngebäude erhalten Stahlblechtüren mit Obentürschliesser, die brandschutztechnischen Anforderungen an die Türen ergeben sich aus dem Brandschutzkonzept. Stahlbetonteile werden ohne Verputz und ohne Farbanstriche ausgeführt.

Die Abdichtung oberhalb der Tiefgarage (Außenbereich) wird mit zwei- oder dreilagiger Bitumenbeschichtung und Dämmung nach Wärmeschutzberechnung angebracht. Zusätzlich kommt noch eine Bautenschutz Matte in Form eines Flies auf die Bitumenbeschichtung als Schutzschicht vor der weiteren Auffüllung mit Kies, Humus usw. Bei den Wandanschlüssen zwischen Tiefgarage und Hauswand wird zusätzlich noch im Bereich der Außenwände eine Abdichtung in Form von Flüssigkunststoff oder Bitumenbeschichtung hergestellt.

Zimmermannsarbeiten

Die drei Häuser erhalten ein Flachdach mit Kiesschüttung, Abdichtung, Wärmedämmung, Dampfsperre und Ausgleichsschicht nach Planvorgaben.

Tragkonstruktion nach Statik-Plan. Pro Haus wird auf dem Flachdach eine Solaranlage und eine Photovoltaikanlage je nach Vorgabe des Gebäudeenergiegesetz (GEG) installiert.

Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten für die außenliegenden Dachrinnen, Fallrohre und Wandanschlüsse werden in Titanzinkblech oder Uginox ausgeführt, wobei jede weitere Pflege entfällt.

Baubeschreibung

Treppen (Beläge auf Treppenstufen und in den Treppenhausflächen)

Stahlbetonfertigteiltreppen oder Ortbetontreppen in allen Geschossen des gemeinschaftlichen Treppenhauses werden bei den Tritt- und Setzstufen mit Granit Typ Serizzo 3 cm bzw. 2 cm belegt. Treppenhausflächen werden mit Granitfliesen Serizzo 15 mm -geschliffen- belegt.

Fenstersimse

Alle Kunststoffenster, in den Wohnräumen, erhalten innenseitig eine ca. 2 cm starke Granitfensterbank Typ Serizzo poliert. Bäder erhalten eine Fliesenfensterbank.

Fenster / Rollläden / Haustüre

Fenster

Kunststoff-Fensterelemente Aluplast Ideal 8000 Classic Farbe Weiß (beidseitig). 3-Fachverglasung mit U-Wert nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz warme Kante grau mit 3-Fach Dichtung 85 mm Bautiefe. Abschließbare Griffe RC2. Alu-Fensterbleche (außen) in Aluminium eloxiert EV1 mit seitlichen Dehnprofil. Anbringung von APU-Leisten zur Abdichtung der Rahmenprofile bei den Putzarbeiten.

Rollläden

Rollladenpanzer mit Kunststoff-Lamellen grau – größere Fenster mit Aluminium-Panzern in allen Wohnräumen.

Wohnraumfenster in den Wohngeschossen (ohne Treppenhausfenster, Abstell- und Technikräume) erhalten einen elektrischen Antrieb. Revisionsklappe außenliegend. Die Balkon- bzw. Terrassenfensterelemente in den Wohnzimmern erhalten ebenfalls einen elektrischen Antrieb mit Taster, falls es die behördlichen und brandschutzrechtlichen Auflagen zulassen. Fenster in Technikräumen und im Treppenhaus erhalten keine Rollläden oder Jalousien.

Haustüre

Wärme gedämmte Türe aus Holz oder Aluminium in Anthrazit oder weiß, inkl. APU-Leiste zur Abdichtung im Rahmen der Putzarbeiten sowie PZ der Hausschließanlage mit elektrischem Türöffner und Obertürschließer.

Außenputz

Mineralischer Außenputz gemäß den Richtlinien des Mauerwerk-Herstellers verarbeitet, inkl. Feuchtigkeitssperre im Sockel-/Spritzwasserbereich.

Sanitärinstallation

Innenliegende Bäder ohne Fenster ins Freie werden mit Einzellüfter der Marke Limodor ausgestattet.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen zentralen Hausanschluss in jedem Haus. In die Hauptwasserleitung wird an zentraler Stelle eine Entkalkungsanlage eingebaut. Die Kalt und Warmwassersteigtränge werden nach DIN 1988, Teil 2, in Mannesmann-Edelstahlrohr oder Kunststoffverbundrohr (System MEPLA) ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt nach DIN 1986 in FRIAPHON®- bzw. HT-Kunststoffrohr mit Reinigungsöffnung im Kellerraum. Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Kanalnetz mit Kontrollschacht. Der Zugang zur Revisionsöffnung der Abwasserleitung erfolgt im Kellerraum in Absprache mit dem Fachplaner.

In den Küchen können die Wasser- und Abwasserleitungen auf Putz hinter den Küchenseiten eingebaut werden.

Die jeweiligen Verbräuche werden ab wohnungseigenem Abzweig von den Hauptzuleitungen durch geeignete Mess- oder Zählleinrichtungen erfasst, diese werden angemietet.

Die sanitären Einrichtungsgegenstände setzen sich wie folgt zusammen

Waschtischanlage Bad bestehend aus

Porzellanwaschtisch Fabrikat „VIGOUR Derby“ oder gleichwertige Artikel, Größe 65 cm mit Waschtisch-Einhebelmischer Fabrikat „VIGOUR Derby“ o. gleichwertige Artikel. Zusätzlich werden eingebaut: Rundspiegel, Durchmesser 60 cm, Handtuchhalter doppelt

Waschtischanlage Gäste WC bestehend aus

Porzellanwaschtisch Fabrikat „VIGOUR Derby“ oder gleichwertige Artikel, Größe 45 cm mit Waschtisch-Kaltwasser-Auslaufventil Fabrikat „VIGOUR Derby“ oder gleichwertige Artikel. Zusätzlich werden eingebaut: Rundspiegel, Durchmesser 50 cm, Handtuchring

WC-Anlage bestehend aus

Unterputzspülkasten mit Tragegerüst Fabrikat „SCHWAB“ oder „Geberit“, Porzellan-WC, Fabrikat „VIGOUR Derby“, Schwab Abdeckplatte, Schwab WC-Sitz Standard, Klosettpapierrollenhalter.

Badewannenanlage in Penthouse und Wohnungen nach Plan bestehend aus

Stahlkörperpermbadewanne Fabrikat „VIGOUR Derby“, Größe 1,70 m x 0,75 m

Unterputz-Eingriff-WFB-Batterie Fabrikat „VIGOUR Derby“, mit 1,25 m

Brauseschlauch und Handbrause 2-fach verstellbar

Badewannenanlage mit Wannenfüßen und Ab- und Überlaufgarnitur oder gleichwertige Artikel

Brauseanlage barrierefrei in allen Wohnungen und Penthäuser bestehend aus

Duschanlage im Gefälle gefliest mit rutschsicheren Fliesen mit Bodenrinnenablauf in Edelstahlausführung, Größe gemäß Planung. Einhand-Unterputz-Brausebatterie Fabrikat „VIGOUR Derby“, Brausestange Gr. 65 cm mit Schwammkorb 1,5 m Brauseschlauch und Handbrause 2-fach verstellbar.

Duschkabine bzw. Duschtrennwand

Alle Bäder/Duschen in den Wohnungen und Penthouses erhalten eine Klarglas-Duschkabine bzw. Klarglas-Duschtrennwand – Größe und Ausführung nach Plan. Die sanitären Einrichtungsgegenstände

sind weiß. Die Armaturen in verchromter Ausführung. Bis zur Ausführung der Arbeiten können sich Serien der Hersteller ändern oder entfallen. Es können daher auch gleichwertige Artikel zur Anwendung kommen. Die Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil sowie die Penthouses erhalten je einen Gartenwasseranschluss in frostsicherer Ausführung. Die Küchenzeilen erhalten jeweils einen Anschluss mit Kombi-Eckventil für die Anschlussmöglichkeit eines Geschirrspülers. Pro Haus wird ein absperrbarer Außenwasseranschluss für die Bewässerung der Gemeinschaftsflächen erstellt. Alle Bäder erhalten einen Anschluss für die Waschmaschine mit Ablauf nach Plan.

Heizungsinstallation

Es wird eine zentrale Pelletheizung der Marke Fröling oder gleichwertig im Haus 3 für die Befuerung von allen drei Häusern, nach den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung des Energieberaters, verbaut. Weiterhin wird nach den Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Wärmeschutzberechnung des Energieberaters, eine Solaranlage für Brauchwassererwärmung und eine Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrom auf allen drei Dächern installiert.

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen nach der Heizlastberechnung. Einzelraumtemperaturregler für FBH in allen Räumen (ausgenommen Abstellräume). Die Bäder erhalten zusätzlich Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizung.

Die Kesselleistung der Kesselanlage richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung durch den Fachingenieur.

Die Trinkwassererwärmung für die Bäder erfolgt über eine Frischwasser-Wohnungsstation, Installation nach Planvorgabe. In den Küchen erfolgt dies mittels einer dezentralen Warmwasseraufbereitung. Ein Pufferspeicher für Warmwasser. Größe nach Anlagenkonzept-/Berechnung. Pro Wohnung wird direkt am Heizungsunterverteiler die Wärmemenge über elektronische Wärmemengenzähler ermittelt. Die Messeinrichtung bestehend aus Kaltwasser und Wärmemengenzähler und auch die Rauchmelder werden von Brunata auf Funk-Basis angemietet.

Die kompletten Kosten der Messeinrichtung und der Rauchmelder werden auf den Bewohner umgelegt. Pro Haus werden nach den gemeindlichen und Vorgaben des Versorgers je eine Wasseruhr und ein Elektroverteilerkasten installiert.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt mit Zählerschrank im Hausübergaberaum oder Treppenhaus, einschließlich der erforderlichen Einbaugeräte wie Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten. Die Installation entspricht den gültigen VDE-Vorschriften und den Vorschriften der örtlich zuständigen Energieversorgungsunternehmen. Leerdosen für Lampen in Betonfertigteildecken werden vom Bauunternehmer zum Einbau veranlasst. Der Verteilerkasten in der Wohnung sollte, wenn planerisch möglich in den Abstellraum installiert werden.

Installationsart

Unterputzrohre mit Zugdrähten sowie dies technisch möglich ansonsten NYM-Kabel. Im Dachstuhlbereich NYM-Kabel. In den Technik- und Gemeinschaftsräumen erfolgt die Installation als Aufputz-Montage. In der Tiefgarage werden Kabeltrassen verwendet. Die Steckdosen und die Abdeckung der Schalter entsprechen dem Sortiment „JUNG Serie ST 550“ Alpinweiß oder gleichwertig. Die Raumthermostate in Unterputz-Ausführung passend zum Schalterprogramm.

Alle nachfolgend aufgelisteten Anschlüsse, Steckdosen etc. kommen nur zur Ausführung, wenn diese nachfolgend bezeichneten Räume in den Plänen eingezeichnet und auch nach Rohbaufertigstellung tatsächlich im Haus vorhanden und erkennbar sind. Ein Einbau von Steckdosen in Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen nicht ausgeführt. Jeder Hauszugang erhält eine Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage der Marke Renz oder gleichwertig mit Video- und Türöffnerfunktion. Die Rollladenmotorantriebe werden mit Auf/Ab Tastern am jeweiligen Fenster angesteuert.

	Steckdosen	Schalter	Leuchten-Anschluss	Sonstiges
Treppenhaus	0	7	3-4	Zähleranlage mit gesamt 21 Wohnungszählern, zzgl. pro Haus einen Allgemeinverteiler. Einen Aufzugszähler und einen Zähler für den Tiefgaragenstrom 3x Sprechanlage (eine pro Haus) mit Videoanlage für alle Wohnungen und Anschluss eines elektrischen Türöffners in der Haustüre nach Plan. Deckenleuchten (Milchglas weiß) mit Bewegungsmelder und LED Technik.
Technik	8	1	1	Lichtleiste ist hier enthalten.
Hausanschluss	4	1	1	Gültig pro Haus.
Flur im TRH	0	0	1	Auslass für Bewegungsmelder je Etage einen
Küche	9	1	1	Zusätzlich einen Anschluss für Herd 3/N/PE. Separater Stromkreis für Spülmaschine. 2x2-fach, 2x1-fach Steckdose.
Kochen/Essen	5	1-3	1	Telefonanschluss (Leerdose mit Leerrohr) 1x2-fach, 1x1-fach Steckdose.
Wohnen	8	1-3	1	Antennenanschluss (Leerdose mit Leerrohr) 1x3-fach, 1x1-fach Steckdose. Netzwerkdose und Leerrohr.
Diele	3	2-3	1	Hauselektro für Video Sprechanlage, Verteilerkasten mit Wohnungssicherungen.
Schlafen	4	3	1	1 je ein Leerrohr mit Dose für Antennen- und Telefonleitung.
Kind	4	1	1	1x2-fach, 2x1-fach Steckdose, Netzwerkdose, Antennendose und Leerrohr
Bad	4	2	2	1x2-fach Steckdose mit Schalter für Spiegelbeleuchtung
Abstellraum	1	1	1	
Terrasse/Balkon	1	2	1	1x Wandleuchte in Milchglas Optik Weiß für außen
Rollos				Stromanschluss für Motoren: in den einzelnen Räumen
Kellerabteile	1	1	1	Angeschlossen auf die jeweilige Wohnung nach Plan.
Tiefgaragen	1	1	1	Vorgabe Elektriker LED-Leuchten mit Bewegungsmelder nach erforderlicher LUX-Stärke und Ausleuchtung sowie einstellbarer Schaltzeit. Jede Wohnung erhält zwei Funkhandsender für das Öffnen und Schließschalter oben und unten in der TG wird ebenfalls zusätzlich noch angebracht.

Baubeschreibung

Die Versorgung mit TV, Internet, und Telefon erfolgt über das Hybrid-Glasfasernetz der Vodafone Deutschland GmbH. Es wird ein Übergabepunkt im Haus 1 erstellt von dem aus die Häuser 2 und 3 über die Tiefgarage mitversorgt werden.

Der Elektriker muss nur Leerrohre mit Zugdraht für das Hausnetz (Telefon, Internet und TV) verbauen. Alle anderen Elektroleitungen sind hiervon ausgenommen.

Hinweise zur Installation der NE4

Planung, Projektierung und Bau des Hausnetzes durch Vodafone nach modernen Technologiestandards für Bandbreiten bis 1.006 MHz

- Signalbereitstellung bis zur TV-Dose in den Wohnungen
- Zukunftsfähigkeit durch Anschluss an unser innovatives Hybridnetz – die leistungsfähige Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel
- Hoher Wohnwert durch modernes Hausnetz
- Technik und Service aus einer Hand
- Betrieb und Service inklusive Materialkosten
- Internetversorgung mit einem max. Download von 1 Gbit(Stand 12/2021)

E-Mobilität

Die Tiefgarage wird bauseitig, in Form eines Leerrohres je TG-Stellplatzes, vorbereitet um eine Ladestation (Wallbox) für Hybrid-, Elektrofahrzeuge ausrüsten zu können (begrenzt durch die vom Versorger bereitgestellte Energiemenge), welche dann über den jeweiligen Wohnungszähler abgerechnet werden kann. Die Anforderungen vom Energieversorger und Brandschutz sind zu berücksichtigen. Rauchmelder in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie in den Fluren zu den Aufenthaltsräumen nach der Mindestanforderung der BayBO und DIN EN 14604, vfdB Richtlinie 14-01 sowie DIN 14676. Installation und Abrechnung über Messdienstleister. Die Kosten sind umlagefähig auf den Bewohner.

Dezentrale Wohnraumbelüftung

Jede Wohnung erhält ein dezentrales Lüftungssystem, das in der Außenwand nach den Anforderungen des Immissionsschutzgutachtens installiert wird. Damit entfallen Schläuche oder Kanäle. Die Anzahl wird entsprechend der Fachplanung so festgelegt, dass der Mindestfeuchteschutz eingehalten wird. Eine mechanische Lüftung über Fenster entfällt dabei nicht. Alle Geräte arbeiten mit Wärmerückgewinnung. Im Keller werden nach Anforderung des Lüftungskonzeptes Lüfter verbaut.

Estricharbeiten

Schwimmender Estrich bzw. Heizestrich nach DIN in allen Wohngeschossen. Aufbauhöhen, Stärke und Beschaffenheit der Isolierung entsprechend den Anforderungen nach Plan und Energiepass.

Estrich auf Trennlage mit Gefälleausbildung. Kellerräume und Nebenräume im Kellergeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich mit Dämmschicht und einer Abdichtungslage auf der Bodenplatte nach Anforderungen des Energiepasses.

Die Bäder erhalten einen Zementestrich. In allen Räumen mit Fußbodenheizung erfolgt die Ausführung als Heizestrich. Die Treppenhäuser, Abstell- und Technikräume erhalten ebenfalls schwimmende Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

Innenputz

Die einzelnen Wohnräume erhalten einen mineralischer Innenputz auf dem Mauerwerk (Kalk-Gips-Putz bzw. Kalkputz, einlagig gefilzt); bei den gefliesten Feuchträumen wird ein Kalk-Zement-Leichtputz mit Edelstahl-Schienen aufgebracht. Die Stoßfugen bei den Deckenelementen werden gespachtelt. Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen; in Q-3 Qualität.

Die Treppenhauswände werden verputzt und erhalten einen Dispersionsanstrich. Gemauerte Kellerwände erhalten einen KG-Putz mit Dispersionsanstrich.

Bodenbelagsarbeiten / Oberböden

Die Bodenbeläge in den Wohnungen werden als Vinyl Omega Complete (184x1219mm Paneele) in Holzoptik (Grau-Braun) mit der Produkt Nr. 90855 ausgeführt.

Materiallistenpreis 40,00 €/m² Brutto inkl. den passenden Sockelleisten. Eventuelle Minderpreise bei der Materialauswahl können nicht vergütet werden. Abstellräume außerhalb der Wohnungen erhalten eine Bodenbeschichtung in Form einem zweilagigen Betonfarbenanstrich.

Fliesenarbeiten

Die Wände des Bades werden halb hoch (ca. 1,20m) gefliest. Die Wände an der Dusche werden raumhoch gefliest.

Die Installationswand in der Küche wird nicht gefliest (als Sonderleistung gegen Aufpreis möglich). Alle Bäder erhalten anthrazite Bodenfliesen Format 30,5x 61cm, Stärke ca. 8mm darkbrown, Rutschklasse R10. und weiße Wandfliesen Format 20,0 x 40,0 cm. Bei sämtlichen Wand- und Bodenfliesen beträgt der Materialpreis € 30,- / m² inkl. gesetzl. MwSt. gemessen am Listenpreis (keine Aktionspreise).

Die Verlegearbeiten sind bei Normalverlegung bis 0,15 m² Fliesengröße im Festpreis enthalten; ebenso im Festpreis enthalten ist eine farbige Verfugung (Standardfarbtöne) der Fliesen sowie dauerelastische Verfugung im Wand-/Boden- und Türbereich sowie die Abdichtung des Spritz-Wasserbereiches in Bäder bei den Duschen und Badewannen mit flexibler Abdichtung vor der Fliesenverlegung; einschl. Dichtmanschetten bei den Rohreinbindungen.

Malerarbeiten

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden mit Innendispersionsfarbe in weißem Ton gestrichen.

Die Wände und Decken im Treppenhaus werden zweifach mit Innendispersionsfarbe gestrichen. Farbe nach Angabe Architekt. Alle Wand- und Deckenflächen der Allgemeinräume werden weiß gestrichen. Balkonuntersichten sowie sichtbar bleibende Betonflächen werden mit Dispersionsfarbe sauber gestrichen. Die Sockelflächen werden mit Sockelfarbe gestrichen.

Innentüren und Wohnungseingangstüre

Die Wohnungseingangstüren werden in weiß mit entsprechendem Schalldämmwert und Klimaklasse III eingebaut. Die Türen werden rauchdicht ausgeführt. Zum Bodenbelag hin wird eine Schall-Ex-Dichtung eingebaut. Die Drückergarnitur innen und der Knopf außen bestehen aus Edelstahl oder Aluminium poliert. Alle Innentürelemente in den Wohnungen werden mit Holz-zarge und 3-seitig umlaufender Gummidichtung ausgestattet. Die Oberflächen der Türblätter sind weiß mit einer waagrechten Nut. Ausführung mit stabiler Röhrenspanmittellage.

Drückergarnituren werden formschön in Edelstahl Uni 3 ausgeführt.

Die Zugänge zu den allgemeinen Räumen werden mit Stahltüren und Stahlzargen nach den behördlichen Auflagen ausgeführt.

Schlosserarbeiten

Balkongeländer in feuerverzinkter Konstruktion mit eingesetzten wetterbeständigen Mehrschichtplatten (Faserplatten) z. B. Marke Fundurmax oder gleichwertiges (Farbton nach Vorgabe Bauträger bzw. nach gemeindlichen Auflagen) einschl. aufgesetztem Handlauf aus Edelstahl. Die Balkone sind überdacht. Die Dachterrassen sind in massiver Ausführung herzustellen. Die notwendigen Treppengeländer werden mit lackierten Flachstahlprofilen und senkrechten Flachstahlsprossen ausgeführt. Treppenhändläufe werden als Edelstahlrundrohr angebracht.

Alle drei Häuser erhalten je eine Hausschließanlage, mit u.a. Gleichschließung Wohnung, Kellerraum, Fahrrad- und Mülltonnenhäuschen. Alle Bauteile aus Stahl wie Stahlhandlauf, Balkongeländer aus Stahl, soweit nicht verzinkt, werden rostschutzgrundiert und mit Kunstharzfarbe gestrichen. Verzinkte Bauteile erhalten keinen Anstrich.

Aufzugsanlage

Im Treppenhaus wird vom UG ins DG ein Personen-Lift errichtet, namhafter Hersteller z. B. Thyssen/Otis/Haushahn. Der Lift wird für Rollstuhltransport ausgelegt, jedoch nicht behindertengerecht.

Briefkastenanlage und Vordächer

Briefkastenanlage fertig montiert wandhängend oder freistehend von der Marke Renz oder gleichwertig. Pro Haus wird eine Briefkastenanlage der bereits benannten Marken nach Anzahl der Wohnungen und Plan verbaut. Jeder Hauseingang erhält ein Vordach laut Plan, so dass die Briefkastenanlage überdacht ist.

Baureinigung

In den einzelnen Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsbereichen erfolgt eine Grobreinigung (besenrein). Die Fensterflächen und die Fliesenflächen sowie die Sanitärgegenstände werden nass gereinigt.

Außenanlagen / Garten / Stellplätze / Mülltonnen / Fahrräder

Die Befestigung der Eingangsbereiche, Verkehrswege, Abstellflächen sowie der Hauszugänge werden mit Betonsteinen als Sickerpflaster grau, auf ausreichender Kies-/Schottertragschicht ausgeführt. Sämtliche Randeinfassungen erfolgen mit Betonrandsteinen grau. Die Erstellung der Freisitze/Terrassen wird gemäß genehmigtem Plan aus Beton-Terrassenplatten 40 x 40 oder 40 x 60 cm auf Sand-/Kiesbett vorgenommen.

Außenstellplätze werden nach Plan errichtet; diese werden mit sickerfähigen Betonsteinen oder Rasengittersteinen ausgeführt. Notwendige Abböschungen/Befestigungen an den Grundstücksgrenzen sind enthalten.

Zaunanlagen an den Grundstücksgrenzen werden als Doppelstabmattenzaun, ca. 80 cm hoch, errichtet. Zwischen den Sondernutzungsflächen und um den Spielplatz werden diese ebenfalls, jedoch beim Spielplatz ca. 100 cm hoch, ausgeführt. Jede Sondernutzungsfläche erhält ein Gartentürchen. Die Grünflächen werden nach Fertigstellung mit Rasen angesät. In Teilbereichen werden Bodendecker ausgeführt. Behördlich geforderte Bäume oder Sträucher auf den Gemeinschafts- oder Sondernutzungsflächen werden gepflanzt. Weitere Bepflanzungen werden nach Vorgabe des Bebauungsplanes ausgeführt. Ein Kinderspielplatz für Kleinkinder wird nach behördlicher Auflage ca. 122 qm groß errichtet. Überdachte Aufstellbereiche je Haus für Mülltonnen und Fahrräder wird nach Plan erstellt und erhalten einen Sichtschutz mit Faserplatten z. B. Marke Fundurmax oder gleichwertiges (Farbe nach Vorgabe Bauträger oder gemeindliche Auflagen), ca. 180 cm hoch, auf verzinkter Stahlkonstruktion. Der Zugang zu den jeweiligen Fahrradabstellplätzen und Mülltonneneinhäusungen je Haus wird mit Tür und Schließzylinder hergestellt.

Wichtige Anmerkungen und Hinweise

Grundlage des Festpreises sind die dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Pläne und die gültige Baubeschreibung; die Ausführung erfolgt nach den Genehmigungs- und Werkplänen. Farbliche Abbildungen sowie auch zeichnerische Ausdrucksmittel in diesem Exposé (z.B. Möbel, Sträucher usw.) sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung/Kaufvertrag sondern dienen lediglich der Visualisierung. Sämtliche Änderungen bzw. Sonderwünsche während der Bauausführung bedarf es einer schriftlichen Information vom Käufer. Änderungen bzw. Sonderwünsche außerhalb dieser Baubeschreibung sind nicht im Festpreis beinhaltet und müssen zwischen Käufer und der ausführenden Fachfirma direkt abgerechnet werden.

Allgemeine Hinweise zum Erwerb von Wohnungseigentum

Allgemeine Hinweise zum Erwerb von Wohnungseigentum

Grundsätzliche Hinweise

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden. Auch, wenn in der Vergangenheit Eigentumswohnungen in Deutschland einen Wertzuwachs erfahren haben, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag, unterliegt der Immobilienmarkt doch ständigen Schwankungen, die u. a. auch stark von Konjunkturzyklen beeinflusst werden.

Es ist daher möglich, dass der Eigentümer beim Verkauf zu einem bestimmten Zeitpunkt einen Verlust erleiden kann. Preis- und Mietsteigerungen von Immobilien können nicht aus der Vergangenheit abgeleitet oder garantiert werden.

Hinweise zur Vermietbarkeit, Wohngeld und Instandsetzungen

Das primäre Risiko liegt in der dauerhaften Vermietbarkeit der Wohnung bzw. der Zahlungsfähigkeit des Mieters. Bei Leerstand kann es zu einem vollständigen Mietausfall kommen. In diesem Fall muss das Wohngeld vom Eigentümer geleistet werden. Das Mietsteigerungspotential kann auch durch den überproportionalen Anstieg der umlagefähigen Nebenkosten (Müllabfuhr, Be- und Entwässerung, Grundsteuer, u.a.) begrenzt werden. Reparaturen am Sondereigentum, d.h. Reparaturen die innerhalb der Wohnung anfallen, muss der Eigentümer auf seine Kosten durchführen lassen.

Ist die Reparatur durch vom Mieter verursachte Schäden bedingt, so kann er hierfür vom Eigentümer in Anspruch genommen werden. Reicht für Reparaturen am Gemeinschaftseigentum die im Wohngeld enthaltene Vorauszahlung für laufende Instandsetzungen bzw. die Rücklage nicht aus, kann die Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage beschließen.

Mietgarantie durch die Global Service Immobilien GmbH & Co. KG

Die Global Service Immobilien GmbH & Co. KG garantiert auf Wunsch dem Käufer auf die Dauer von fünf Jahren eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von

- 11 € für die WHG in Haus 1, 2 bzw. Haus 3 Nr. je m² Wfl.
- 50 € für einen Garagenstellplatz mtl.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Käufer den Vertragsgegenstand nicht selbst bewohnt. Die Gutschrift muss spätestens am ersten Werktag eines jeden Monats erfolgen. Der Käufer tritt hierzu für die Dauer der Garantiezeit seine gesamten Ansprüche aus dem neu abzuschliessenden Mietverhältnis an die Global Service Immobilien GmbH & Co. KG ab. Vom Käufer sind die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage, alle an die Eigentümergemeinschaft zu zahlenden umlagefähigen und nicht umlagefähigen Nebenkosten sowie die Mietverwaltungsgebühr in Höhe von € 25 monatlich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu tragen. Die Global Service Immobilien GmbH & Co. KG verpflichtet sich, vorstehende Garantie mit deren Ablauf um weitere fünf Jahre zu verlängern, wobei jedoch dann insoweit eine verhältnismäßige Anpassung anhand der Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach oben oder unten bezogen auf den heutigen Zeitraum zu erfolgen hat.

Hierzu wird vereinbart, dass insoweit dann 90 % des zum Zeitpunkt des Verlängerungsbegehrens tatsächlich realisierten durchschnittlichen Mietzinses pro Quadratmeter tatsächlich vermieteter Wohnfläche in der gesamten Wohnanlage (ein etwaiger Leerstand oder bei Eigennutzung gehen nicht zu Lasten der Mietgarantie) als Garantiemiete pro Quadratmeter geschuldet sind. Entsprechendes gilt für die Stellplätze und Garagen, wobei hierbei auf die Anzahl abzustellen ist. Die anderen Punkte der Mietgarantie bleiben gleich.

Hinweise zur Wirtschaftlichkeit und den möglichen Steuervorteilen

Alle für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit durch den Käufer benötigten Einzelfall bezogenen konkreten Objektdaten (Lage, Größe, Miteigentumsanteile, Kaufpreis, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, Ist-Miete und Wohngeld) sind vor der Beurkundung des Kaufvertrages von der Verkäuferin zu erfragen. Die Verkäuferin gibt betreffend der Wirtschaftlichkeit der Investition des Käufers und der Wohnung (Rentabilität, Liquidität und Steuereffekte) keine Zusicherungen ab und übernimmt diesbezüglich – mit Ausnahme für vorsätzliche oder grob fahrlässige falsche Angaben – keine Verantwortung. Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass ihre Verkaufsbeauftragten nicht ermächtigt sind, hierzu verbindliche Aussagen zu treffen; autorisiert sind nur die von ihr selbst stammenden Informationen. Die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung der Finanzgerichte, die steuerliche Beurteilung wirtschaftlicher Sachverhalte durch die Finanzverwaltung, die Steuergesetze und die individuellen Steuersätze können sich in der Zukunft ändern. Dem Käufer wird empfohlen, steuerliche und wirtschaftliche Berechnungen vor Abgabe des notariellen Kaufvertragsangebotes von seinem Steuerberater, seinem Rechtsanwalt bzw. einem Finanzierungsfachmann oder einer Bank prüfen zu lassen.

Angabenvorbehalt

Die Verkäuferin kann keine Gewähr für den Eintritt der mit dem Erwerb der Wohnung verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernehmen, soweit eine entsprechende Zusicherung nicht ausdrücklich in die notarielle Kaufvertragsurkunde aufgenommen wird. Die vorliegenden Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie geben lediglich in verkürzter Form die aus Sicht der Verkäuferin wesentlichen Faktoren wieder, die für eine Anlageentscheidung in Bezug auf Immobilien von Bedeutung sind.



Bauträger

K&N Wohnbau GmbH & Co. KG

Alois-Moser-Straße 6, 89415 Lauingen

Zweigstelle

Senefelderstraße 15, 86368 Gersthofen

Tel.: 0821 4480955-12

www.kn-wohnbau.de



Verkaufsberatung

aktiv forum Finanzservice GmbH & Co. KG

Senefelderstraße 15, 86368 Gersthofen

Tel.: 0821 252757-0

info@aktiv-forum.de

www.aktiv-forum.de



Haus-/Mietverwaltung

GLOBAL Service Immobilien GmbH & Co. KG

Alois-Moser-Straße 6, 89415 Lauingen

Tel.: 09072 99128-60

www.global-service-immobilien.de

