

Exposé

Doppelhaushälfte in Walpertskirchen

Ideal für junge Familien - Doppelhaushälfte mit schönem Garten und Garage



Objekt-Nr. **OM-309458**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **759.000 €**

Ansprechpartner:
Florestan Schindler
Mobil: 0170 5718528

Neufahrn 28e
84569 Walpertskirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	394,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	69,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hochwertige DHH liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Neufahrn, einem Ortsteil von Walpertskirchen. Sie wurde 2012 errichtet und befindet sich in einem neuwertig renovierten Zustand. Sie betreten das Haus über den einladenden Flur mit Platz für eine Garderobe und Kommode. Auch das Gäste-WC ist gleich vom Flur aus erreichbar. Durch eine Türe aus Milchglas gelangt man in den großzügigen, hellen Wohn- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum bietet viel Platz für eine Einbauküche, einen großen Esstisch und eine gemütliche Sofaecke. Inmitten des Raumes befindet sich ein Kaminanschluss, an den ein schöner Schwedenofen angeschlossen werden kann und an kalten Tagen für gemütliche Atmosphäre sorgt. Die sonnige Südterrasse sowie den Garten erreichen Sie über eine der beiden großen Terrassentüren. Über die geflieste Treppe gelangen Sie in das 1. Obergeschoss des Hauses, hier erwarten Sie drei geräumige, helle Schlafzimmer. Zwei Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet und verfügen über bodentiefe Fenster und einen französischen Balkon und das dritte Schlafzimmer ist nach Südwesten ausgerichtet. Das große Badezimmer mit Badewanne, einer großen Dusche, zwei Waschbecken und WC wurde, wie auch das Gäste-WC im Erdgeschoss, mit hellen Bodenfliesen und anthrazitfarbenen Wandfliesen ausgestattet. Weiter die Treppe hinauf, gelangen Sie ins Studio im Dachgeschoss. Dieser schöne, sehr helle Raum bietet Ihnen die verschiedensten Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Büro, Fitnessraum, Gästezimmer oder auch als weiteres Schlafzimmer. Wieder im Erdgeschoss angelangt, führt die Treppe hinab in den Keller. Hier befinden sich neben dem Heizungsraum ein Kellerraum und ein großer Hobbyraum, der, sowie auch der Flur über eine Fußbodenheizung verfügt. Im Garten, der nach Süd-Westen hin ausgerichtet ist, finden Kinder viel Platz zum Spielen und Toben. Die herrliche Südterrasse lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für Tisch und Stühle.

Ausstattung

Im Erdgeschoss wurden helle Bodenfliesen verlegt. Das Gäste-WC wurde zusätzlich in Teilbereichen mit anthrazitfarbenen Wandfliesen ausgestattet. Die Treppe ins Ober-/Dachgeschoss sowie in den Keller ist ebenso wie das Erdgeschoss hell gefliest. Im 1. OG erwarten Sie drei freundliche Schlafzimmer, die mit Laminatböden in Holzoptik ausgestattet sind. Das große Badezimmer mit hellen Bodenfliesen und anthrazitfarbenen Wandfliesen (Teilbereiche gefliest) bietet mit einer großen Dusche, einer Badewanne und zwei Waschbecken viel Platz. Im Studio im Dachgeschoss erwartet Sie wieder ein pflegeleichter Laminatboden in Holzoptik. Im Keller findet sich im Flur wieder der helle Fliesenboden wie im Rest des Hauses. Die einzelnen Kellerräume, sowie der Hobbyraum wurden mit naturfarbenen Bodenfliesen ausgestattet. Das Haus wurde innen und außen zum Verkauf komplett renoviert und befindet sich in neuwertigem Zustand. Der Garten wird bis zum Verkauf gepflegt. Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage zur Warmwassererwärmung sowie eine SAT-Schüssel für den Fernsehanschluss. Im Garten ist eine Zisterne mit 3.500L eingebaut, damit sichergestellt ist, dass der Garten problemlos gegossen werden kann. Bei dem Gas handelt es sich um einen eigenen Gastank, so ist man als Eigentümer/Mieter der Käufer unabhängig von einem großen Gasanbieter. Außerdem wurde vor 2 Jahren eine Enthärtungsanlage eines namhaften Herstellers eingebaut.

Die Garage besitzt ein automatisches Tor mit Funkfernsteuerung, Die Überdachung hinter der Garage ist zur Holzlagerung oder zum Abstellen von Fahrrädern geeignet. Im Wohnzimmer ist ein Anschluss an einen Kachelofen vorgesehen, im Keller befindet sich ein Saunaanschluss sowie im Technikraum ein Sockel für Waschmaschine und Trockner.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie ist für eine Familie mit bis zu 3 Kindern sehr gut geeignet, durch die Lage auf dem Land auch bestens für Familien mit Haustieren. Die Immobilie ist unvermietet und sofort bezugsfertig. Der Verkauf findet von Privat statt, somit fällt keine Provision an - Kaufpreis der Doppelhaushälfte mit Fertiggarage, einem Stellplatz und Garten für 759.000 Euro. Des Weiteren ist derzeit noch ein Kauf des gesamten Doppelhauses möglich - Preis auf Anfrage. Bitte von Makleranfragen absehen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Neufahrn, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Walpertskirchen. Walpertskirchen liegt in der Region München etwa acht Kilometer südöstlich der Kreisstadt Erding, 15 km westlich von Dorfen, 24 km nördlich von Ebersberg, 40 km nordöstlich der Landeshauptstadt München und 20 km vom Flughafen München entfernt. Die Gemeinde hat eine Bahnstation an der Bahnstrecke München-Simbach, welche Sie mindestens im Stundentakt nach München oder Richtung Mühldorf bringt. Außerdem liegt der Anschluss an die Autobahn A94 Passau-München nur gut 5 Kilometern entfernt. Somit wohnen Sie ländlich ruhig aber doch sehr gut angebunden.

Der Ort verfügt über eine gute ländliche Infrastruktur. Vor Ort sind ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, eine "Zwergelgruppe" sowie die Grundschule. Des Weiteren befinden sich in Walpertskirchen die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker, Metzger, ein nah und gut Dorfladen, zwei Banken und ein Allgemeinarzt. Zudem sind in Walpertskirchen 4 Restaurants, ein Hotel, eine Gärtnerei, ein Autohaus und div. Handwerksbetriebe vor Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Ärzte etc. befinden sich im nahe gelegenen Erding.

Neben einer soliden Infrastruktur hat Walpertskirchen auch in Sachen Freizeit und Vereinsleben für jeden etwas zu bieten. Für die Kleinsten stehen 5 Spielplätze, für die Jugendlichen der Jugendtreff und für alle Familienmitglieder die Angebote der 24 ortsansässigen Vereine zur Verfügung. Des Weiteren verfügt Walpertskirchen über 4 Tennisplätze, einen Fußballplatz, eine Stockschißbahn sowie einen modernen Soccerpark.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Nord-West-Ansicht

Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer und Küche



Küche Richtung Wohnbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer, 1. OG



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind 1, 1. OG



Schlafzimmer Kind 1, 1. OG

Exposé - Galerie

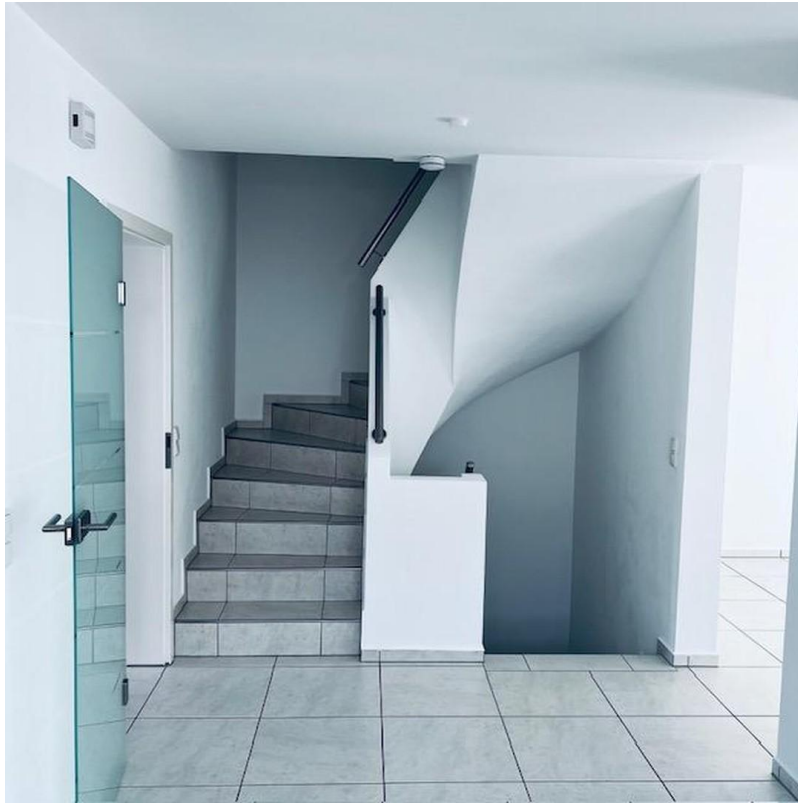


Studio I, 2. OG

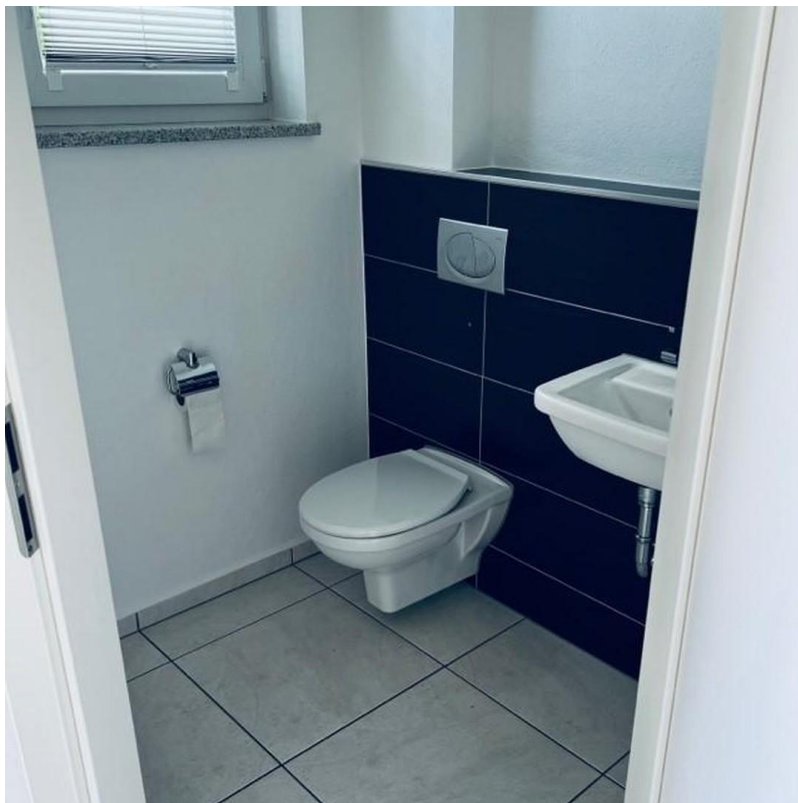


Studio II, 2. OG

Exposé - Galerie



Flur EG



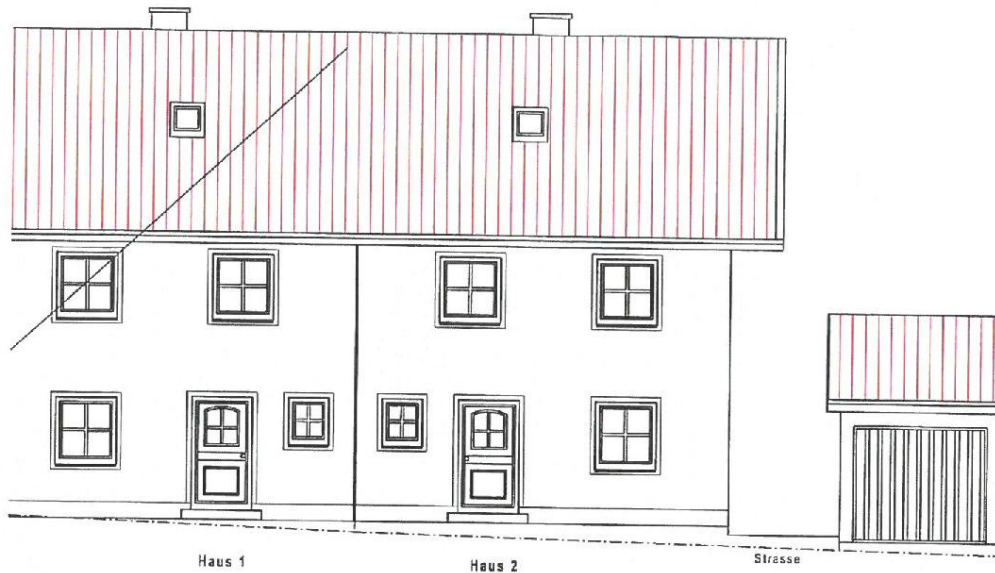
Gäste-WC

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Grundrisse

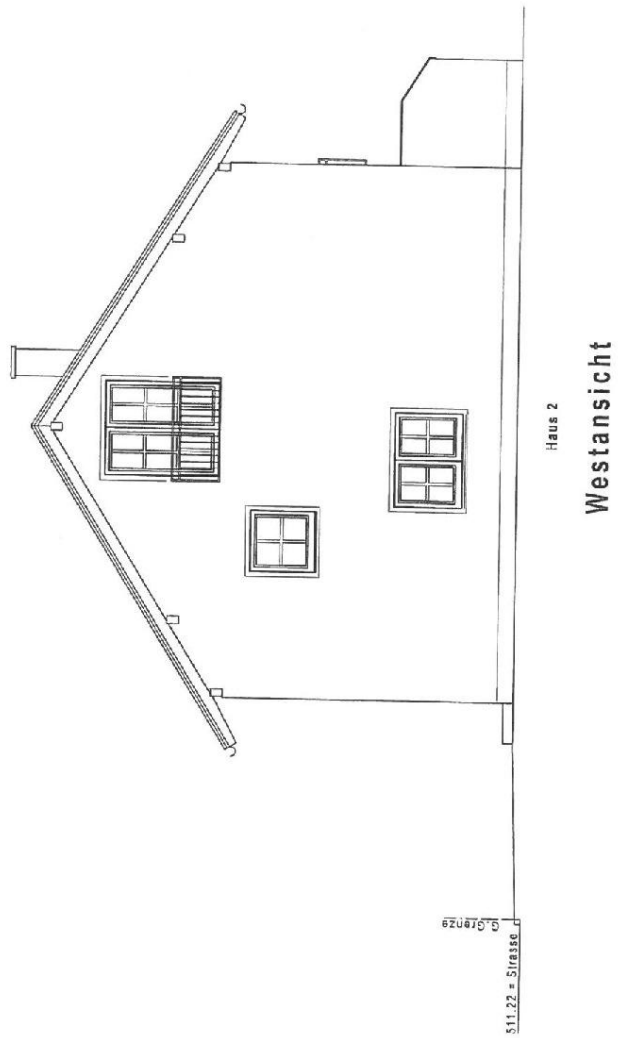


Nordansicht

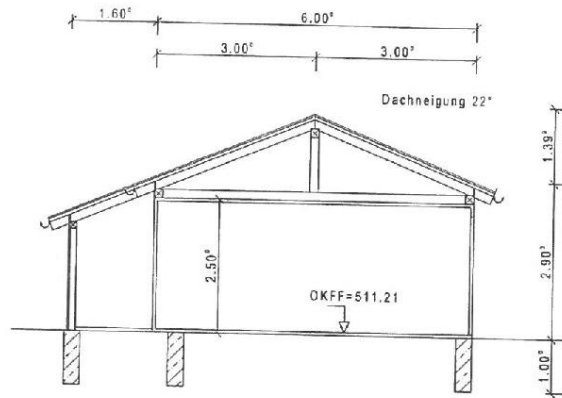


Südansicht

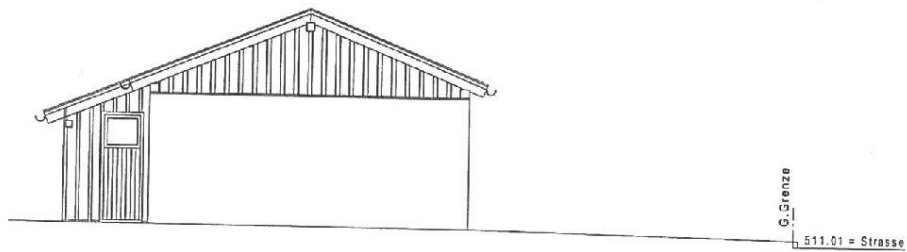
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

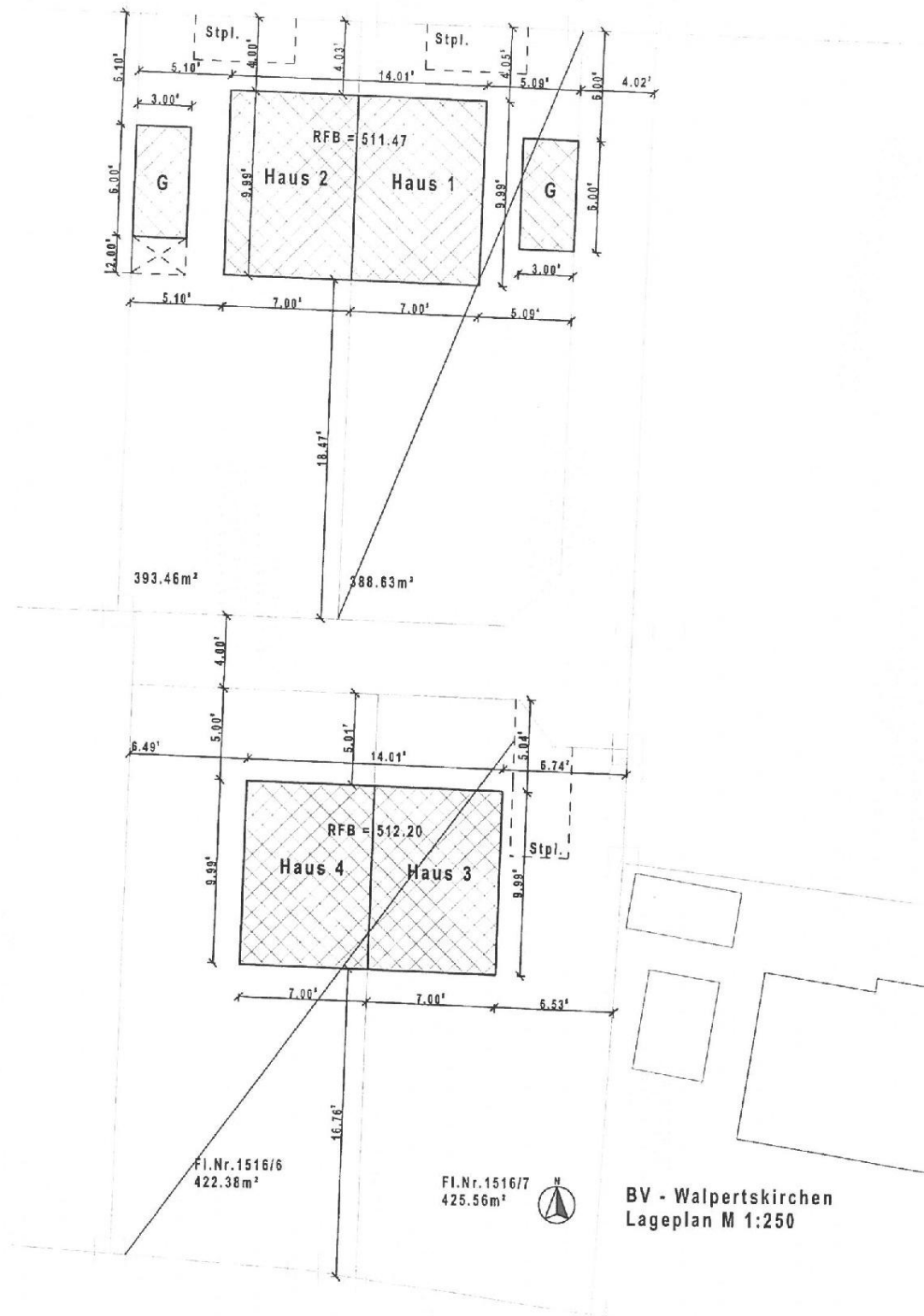


Schnitt-Garage - H2

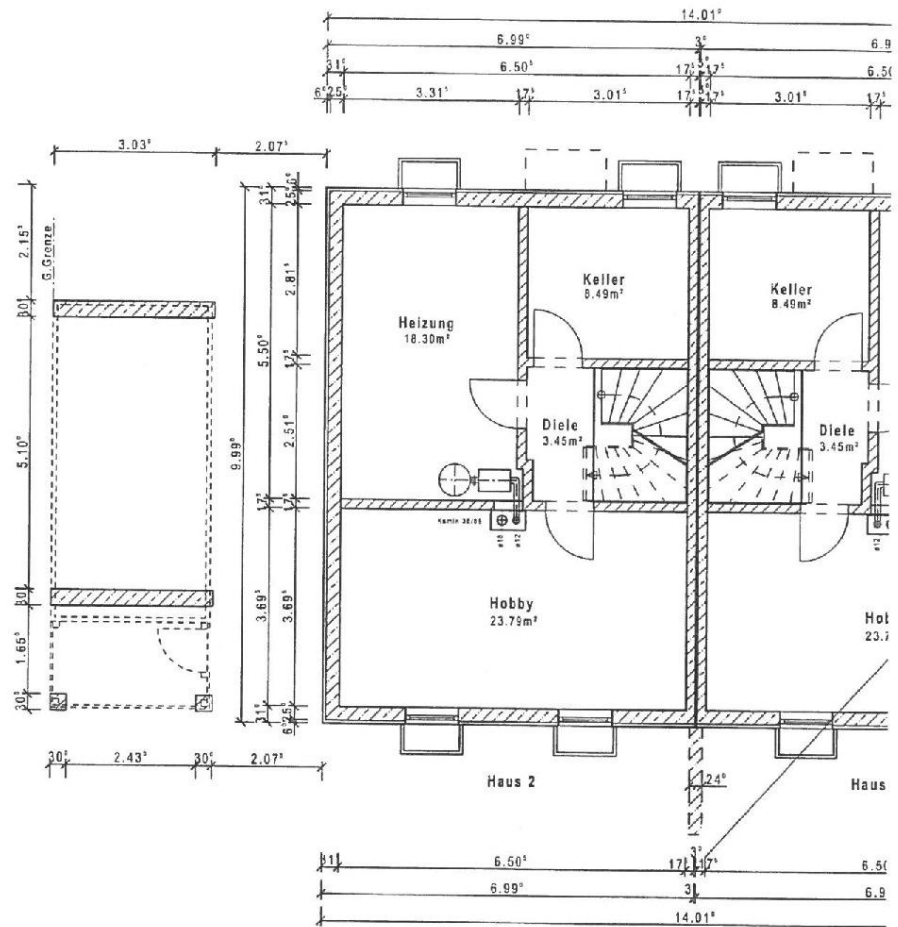


Ostansicht-Garage - H2

Exposé - Grundrisse

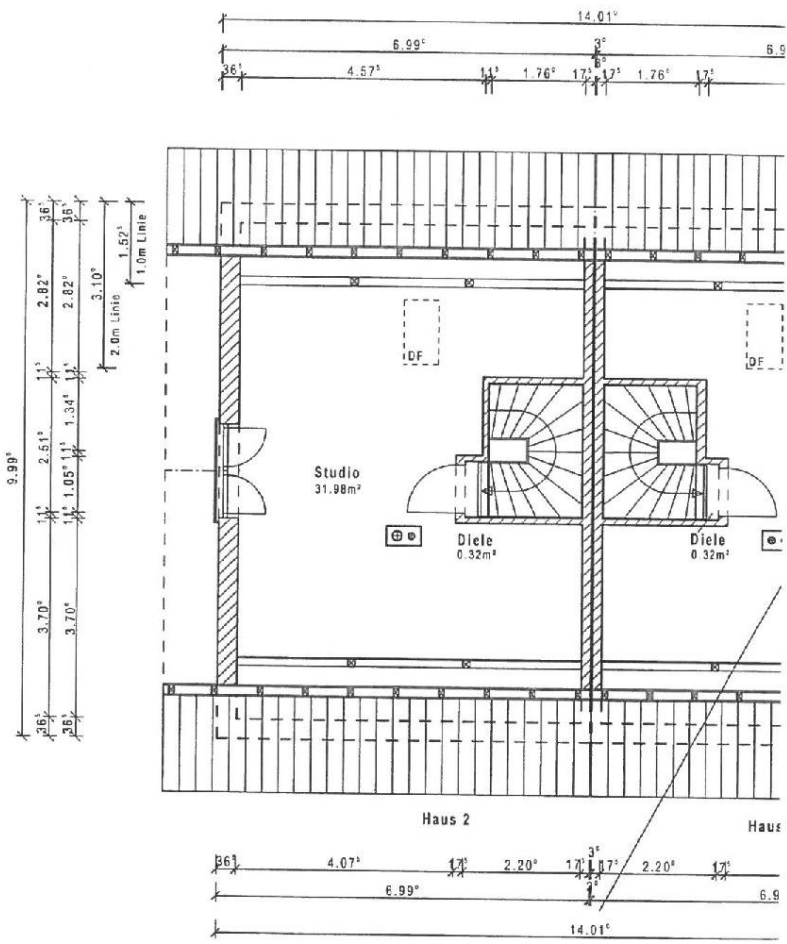


Exposé - Grundrisse



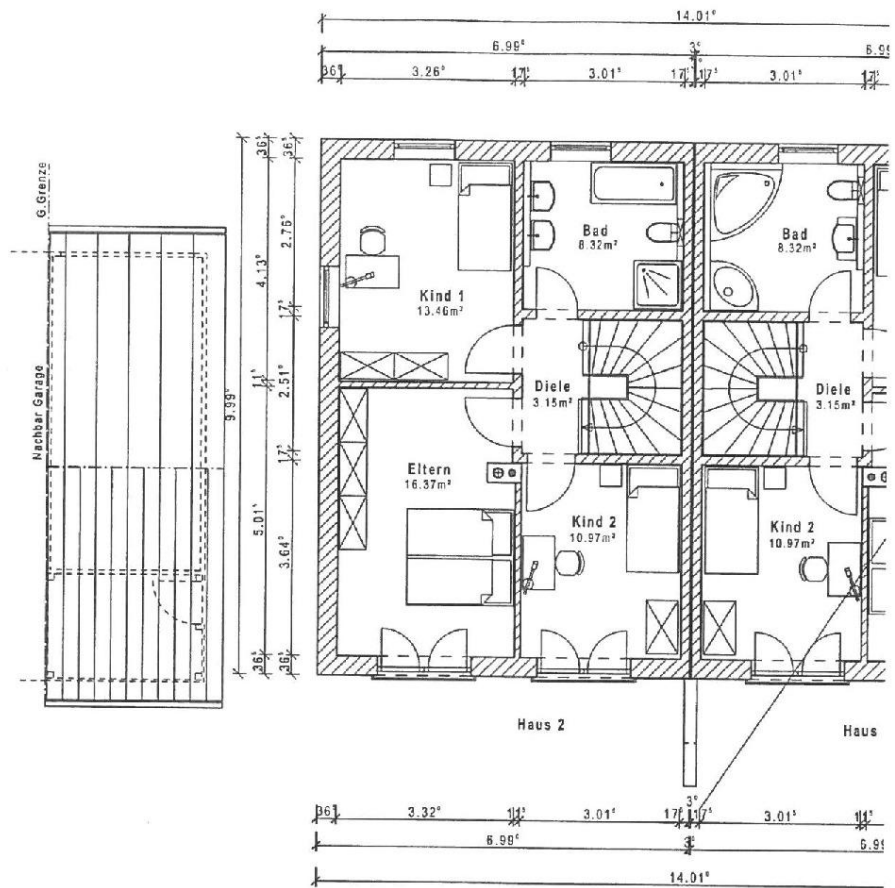
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



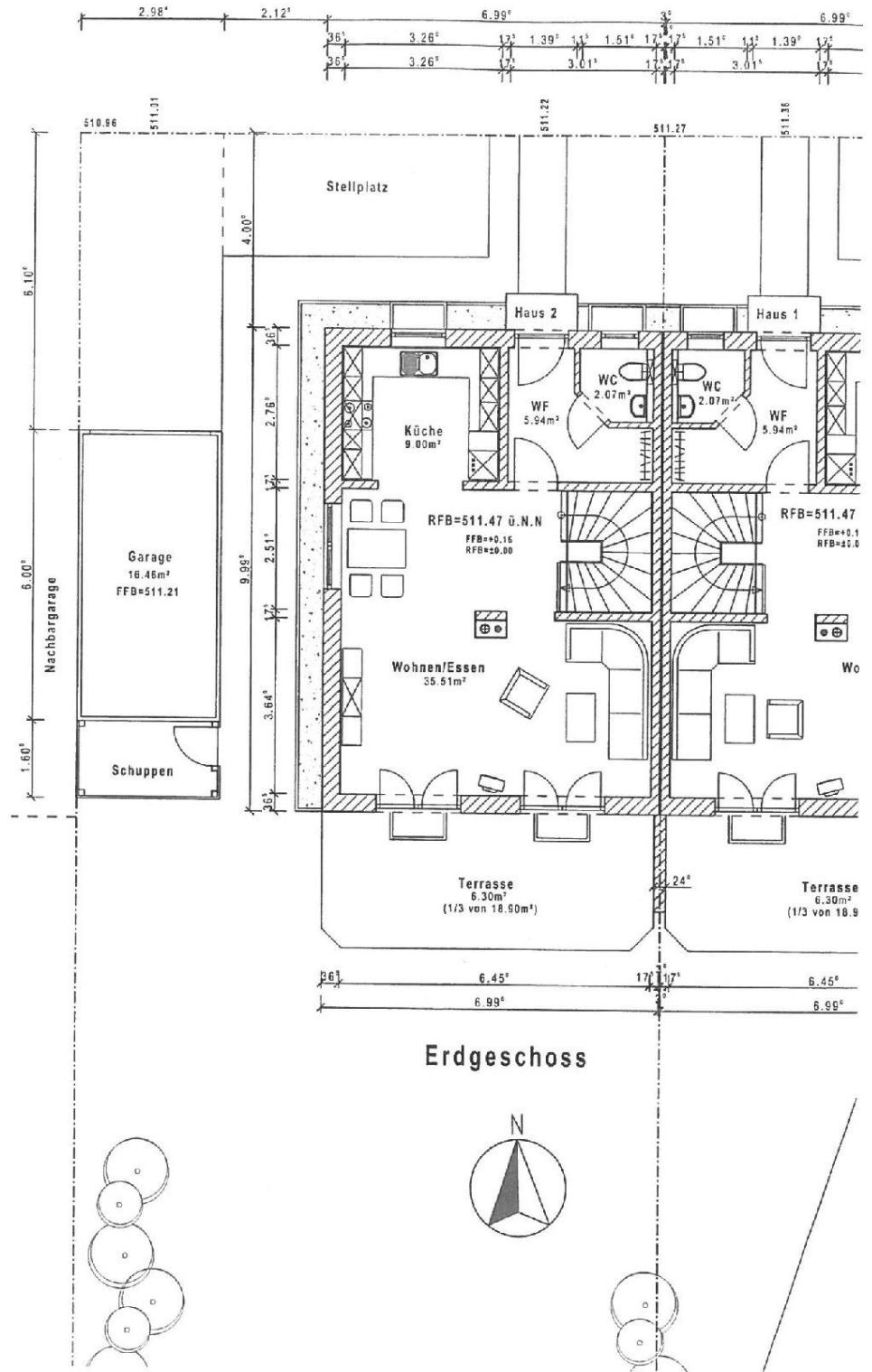
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis
3. Baubeschreibung

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung – WoF IV.

Erdgeschoss

Küche	9,15 m ²
Wohnflur	5,61 m ²
WC	2,16 m ²
Wohnen/Essen	35,31 m ²
Terrasse 1/2	<u>9,55 m²</u>
	61,78 m²

Obergeschoss

Kind 1	13,24 m ²
Bad	8,15 m ²
Diele	3,07 m ²
Eltern	16,13 m ²
Kind 2	<u>10,78 m²</u>
	51,37 m²

Dachgeschoss

Studio	27,97 m ²
Diele	<u>0,46 m²</u>
	28,43 m²

Wohnfläche

141,58 m²

Nutzflächenberechnung

Keller	8,28 m ²
Heizung	17,82 m ²
Diele	3,46 m ²
Hobby	<u>23,28 m²</u>
	52,84 m²

Garage	<u>16,47 m²</u>
	69,31 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt 210,89 m²

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

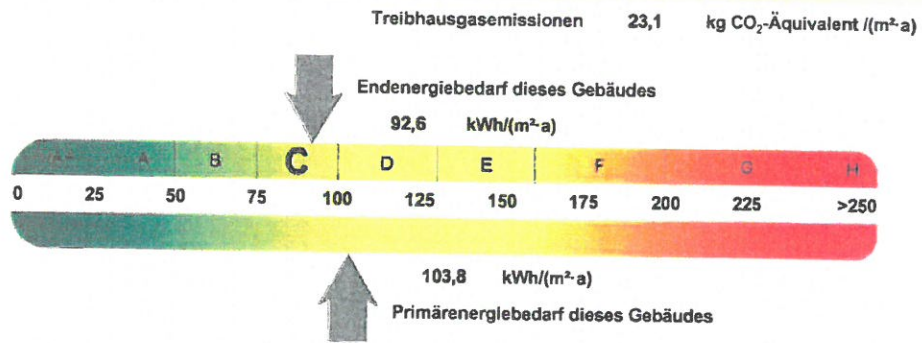
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2023-004518474

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **103,8** kWh/(m²·a) Anforderungswert **102,4** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert **0,39** W/(m²·K) Anforderungswert **0,63** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

92,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

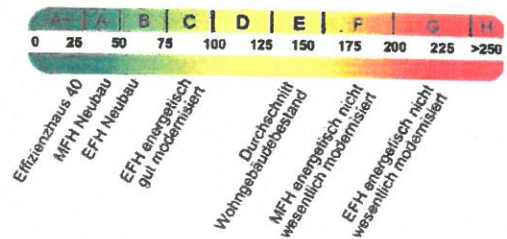
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

Neufahrer 38E

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

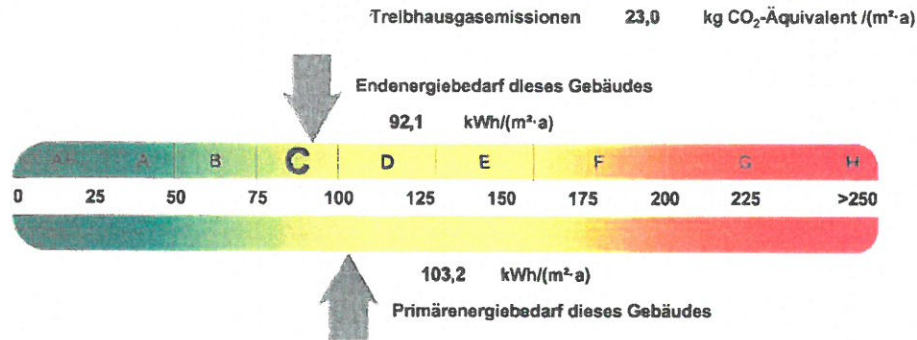
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2023-004518446

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **103,2** kWh/(m²·a) Anforderungswert **101,7** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ³

Ist-Wert **0,39** W/(m²·K) Anforderungswert **0,63** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

92,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

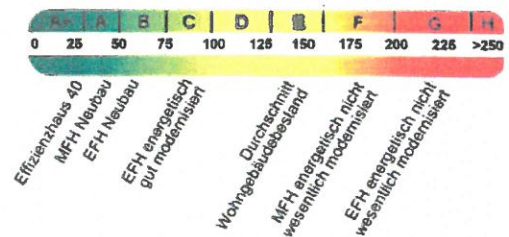
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Neufahrer 28 D

Baubeschreibung für zwei Doppelhaushälften in Walpertskirchen, Neufahrn 28

Die Häuser werden nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) errichtet.

1. Rohbau

1.1 Fundamente

Haus: Stahlbetonbodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton nach statischen Erfordernissen.

Fertigarage: Streifenfundamente aus Stahlbeton.

1.2 Außenwände

Haus: Ziegelmauerwerk 36,5 cm stark, (Unipor, Wärmeleitzahl 010, u-Wert 0,26)

Die Betonwände im Kellergeschoss sind 25 cm stark und werden außen umlaufend auf ganzer Wandhöhe mit einer 100 mm starken Perimeterdämmung abgedämmt.

In den Arbeitsfugen wird ein Gummifugenband eingebaut, die Außenwände werden mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.

Garage: Fertigarage aus Stahlbeton mit Satteldach.

1.3 Haustrennwände

Schallschutzziegel 2 x 17,5 cm stark mit 40mm starker Trennschicht nach DIN. Im Keller wird eine Hälfte der Kommunewand betoniert, mit Fugenblech..

1.4 Tragende Zwischenwände

Ziegelmauerwerk 17,5 cm stark.

1.5 Konstruktive Zwischenwände

Ziegelmauerwerk 11,5 cm stark.

1.6 Decken

Stahlbetonfertigdecken B 25 nach statischen Erfordernissen.

1.7 Dach

Pfettendachstuhl aus Holz mit roten Betondachsteinen eingedeckt.

Garagen ebenfalls mit Satteldach, Eindeckung wie Haus.

1.8 Treppen

Eingangspodest aus Granitsteinen auf Magerbeton.

Innen: Betontreppe belegt mit Fliesen nach Wahl des Käufers. Als Stufenkante wird eine abgerundete Edelstahlschiene eingearbeitet. Beidseitig werden Sockelfliesen angebracht. Das Geländer wird gemauert und verputzt, rund oder eckig, nach Wunsch des Käufers.

2. Ausbau

2.1 Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird komplett als Studio ausgebaut. Die **Wärmedämmung (200 mm)** wird zwischen die Sparren eingebaut und mit Folie luftdicht verklebt.

Der Dachstuhl wird mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und weiß gestrichen.

Im gesamten DG wird Laminat verlegt, incl. Sockelleisten.

Heizkörper nach Wärmebedarfsberechnung.

Ein Antennen- und Telefonleerrohr werden ins Dachgeschoss verlegt.

2.2 Obergeschoss

In den Kinderzimmern und im Elternschlafzimmer wird Laminat incl. Sockelleisten verlegt. Die Diele wird gefliest.

Der Boden und die Wände im Bad werden gefliest.

Grundausstattung: Eine Badewanne aus Acryl ca. 170/75cm groß
 Eine Dusche 90/90 cm mit Duschkabine
 Zwei Porzellanwaschbecken mit Spiegel
 und Handtuchhalter
 Ein Flachspülklosett aus Porzellan mit
 Unterputzspülkasten,
 ein Papierrollenhalter
 - Sanitärfarben weiß -

Im Bad wird eine Fußbodenerwärmung kombiniert mit einem Handtuchrockner eingebaut.

2.3 Erdgeschoss

Der gesamte Boden im Erdgeschoss wird gefliest, mit Sockelfliesen umlaufend.

Die Wände im WC werden deckenhoch gefliest.

Grundausstattung WC: Ein Flachspülklosett mit Unterputzspülkasten,
 ein Papierrollenhalter
 Ein kleines Waschbecken mit Spiegel
 und Handtuchhalter
 - Sanitärfarben weiß -

2.4 Kellergeschoss

Die Kellerdiele wird mit der ausgewählten Treppenfliese belegt, incl. Sockelfliesen.

Unter dem schwimmenden Estrich befindet sich in allen Kellerräumen eine

100 mm starke Bodendämmung.

Kellerböden gefliest mit Sockelleiste. Die Wände werden weiß gestrichen, die Decken werden gespachtelt und gestrichen.

Fußbodenheizung im Hobbyraum und in der Kellerdiele.

3. Ausbau allgemein

3.1 Innenputz

Die Wohnräume werden mit Kalkgipsputz verputzt, im Bad und WC mit Kalkzementputz. Betonwände im KG unverputzt, weiß gestrichen.

3.2 Estrich

Schwimmender Zementestrich nach DIN in allen Geschossen.

3.3 Malerarbeiten

Sämtliche Innenwände werden zweimal mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Betondecken werden gespachtelt und gestrichen.

Die Fassade wird zweimal gestrichen. Farbton nach Absprache mit der Bauleitung. Die Faschen um die Fenster werden weiß abgesetzt. Alle sichtbaren Holzteile werden hellgrau lasiert.

3.4 Innentüren

Im EG, OG und DG werden Innentüren mit Echtholz furnier in Buche, Ahorn oder "Weiß Lack" (glatte Oberfläche) eingebaut. Im KG „cpl“ mit Laminatoberfläche.

3.5 Heizung im Keller

Zentrale, mit Gas befeuerte Warmwasserheizungsanlage mit Brennwerttechnik, Außentemperaturregler und allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen. Für die Gaslagerung wird ein Erdtank (ca. 2.700 Liter) im Garten installiert. Weitere Info vor Vertragsabschluß.

Auf dem Dach wird eine Solarthermie zur Trinkwassererwärmung installiert.

Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie im Hobbyraum und in der Kellerdiele.

Fußbodenheizung ist nach Absprache mit der Bauleitung möglich.

3.6 Sanitäre Installation

Alle Installationsleitungen für WC, Bad und Küche werden im EG, OG und DG in abgemauerten Installationsschächten geführt. Alle Warmwasserleitungen werden isoliert. Abwasserleitungen aus Kunststoff. Brauchwasserleitungen aus Edelstahl.

3.7 Elektrische Anlagen

Steckdosen: Wohnzimmer: 6 Stück; Küche: 6 Stück; Esszimmer: 3 Stück; Schlafzimmer:

4 Stück; Kinderzimmer: 4 Stück; WC im EG: 1 Stück;
Bad OG: 4 Stück;
Studio DG: 6 Stück; Hobbyraum: 4 Stück; Keller: 2 Stück;
Heizraum: 1 Stück.

Antennenleerrohr im Wohnzimmer, Telefonleerrohr im Esszimmer. Antennen- und Telefonleerrohre im Elternschlafzimmer, in den Kinderzimmern, im DG Studio und Hobbyraum. Geschirrspüler, Herd und Waschmaschine je mit eigenem Stromkreis. Terrasse: 1 Steckdose, 1 Lichtanschluss. Sämtliche Installationen werden nach Angabe des Käufers ausgeführt, sofern dies nach Baufortschritt noch möglich ist.

Garage: ein Leerrohr zur Garage mit Lichtstrom, Installation einer Schiffsleuchte mit Schalter und Steckdose.

3.8 Kamin

Es wird ein zweizügiger Isolierschornstein eingebaut; für die Heizungsanlage eine druckdichte Abgasleitung, für den Holz- bzw. Kachelofen ein hinterlüftetes Rauchrohr mit 180 mm Durchmesser.

4. Fassade

4.1 Außenputz

Wetterfester, 2-lagiger, geschwammter Rauputz, Oberputz farblich leicht abgetönt, Struktur nach Angabe der Bauleitung.

4.2 Regenrohre und Verblechungen

Ausführung mit Titanzinkblech.

4.3 Fenster

Kunststofffenster weiß mit Sprossenkreuz im Luftzwischenraum mit **Dreifachverglasung (u-Wert 0,9)**.

Alle Einhandbeschläge Dreh- bzw. Drehkippsbeschläge.

Fensterbänke innen aus Granit "Kashmir White".

Fensteraußenbleche aus Aluminium weiß - pulverbeschichtet.

Die Kellerräume erhalten handelsübliche Kunststofffenster mit Drehkipplügel und **Dreifachverglasung (u-Wert 1,0)**. Lichtschächte aus Stahlbeton mit verzinktem Rost.

4.4 Französischer Balkon

Die Geländer vor den Doppeltüren im OG und DG werden aus verzinktem Rundstahl gefertigt, oben wird ein gebürsteter Edelstahlhandlauf aufgesetzt.

4.5. Hauseingangstüre

In Alu weiß, pulverbeschichtet, mit von innen verschraubter Sicherheitsdrückergarnitur und Zylinderschloss mit Mehrfachverriegelung.

4.6 Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren im EG und OG erhalten handelsübliche Kunststoffrollos, Farbe weiß. Hochwertige Ziegelrollkästen, innen geschlossen, von außen befüllt. Die Kellerfenster und sämtliche Fenster im DG sind ohne Rollläden.

4.7 Gartenwasser

Im Terrassenbereich wird ein Ventilauslaufhahn mit Schlauchverschraubung als Gartenwasserzapfstelle angebracht.

Zusätzlich wird das Regenwasser der Dachflächen in einer **Zisterne mit ca. 3500 l** Fassungsvermögen geleitet. Gartenwasserentnahme ist mit einer Pumpe möglich.

5. Außenanlagen

5.1 Pflaster

Verbundsteinpflaster grau 8 cm stark, mehrere Muster zur Auswahl (Materialpreis bis Euro 15,00/m² inkl. MwSt) z.B. Tegula rustikal mit gerumpelten Kanten.

Zuwege: 1,00 m Breite; Zufahrten: 3,00 m Breite

Die Stellplätze werden mit Rasenfugensteinen belegt z.B. Tegula rasa. (Hersteller Fa. Linden)

5.2 Terrasse

Die Terrasse erhält einen verdichteten Kiesunterbau. Die Gesamtfläche von ca. 21 m² wird mit 8 cm starken Pflaster mit veredelter Oberfläche belegt. (Materialpreis bis Euro 20,00/m² inkl. MwSt). Mehrere Oberflächen und Farben zur Auswahl z.B. Tecanto. (Hersteller Fa. Linden)

5.3 Bepflanzung und Zäune

Der Garten wird mit vorhandenem Material aufgefüllt, der Humus wird rohplanziert.

Die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Rasenansaat innerhalb eines jeden Grundstücks ist Sache des Käufers.

Die Auflagen des Genehmigungsbescheides und des gültigen Bebauungsplans sind bei der Bepflanzung und Einzäunung zu beachten.

5.4 Garage

Fertigarage 6,00 m x 3,00 m mit Satteldach. Stahlblechtor "weiß" lackiert. Außenanstrich farbgleich wie das Doppelhaus.

6. Allgemeines