

Exposé

Erdgeschosswohnung in Aindling

Exklusive 3 Zimmer Wohnung mit einem schönen Garten



Objekt-Nr. **OM-315254**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **450.000 €**

Am Bußberg 7
86447 Aindling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	113,76 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	273 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In bester Aussichtslage von Aindling ist ein exklusives Mehrgenerationshaus mit insgesamt 16 Wohnungen entstanden. Die außergewöhnlich gut durchdachte 3-Zimmerwohnung befindet sich im -1. Geschoss und hat eine wunderschöne Terrasse mit einem tollen Blick über das herrliche Tal bis hin nach Augsburg, dieses macht diese fantastische Lage besonders begehrenswert. Die grüne Idylle lässt sich von der Terrasse besonders gern genießen. Die Wohnung hat bodentiefe Fenster mit perfekt durchdachten und großzügigen Grundriss. Sie finden in der Wohnung die standardmäßig hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung, elektrischen Jalousien. Sie können die Wohnung noch individuell ausbauen, da die Parkettböden und Fliesen noch nicht verlegt sind.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Der Neubau „am nördlichen Lechrein des Wittelsbacher Landes“ befindet sich in absoluter Spitzenlage von Aindling. Aindling hat 4485 Einwohner. Das Schulzentrum mit einer Grundschule sowie einer Mittelschule mit M-Zug ist fußläufig zu erreichen. Ebenso sind die 2 Kindergärten in der Nähe und bieten eine umfassende Betreuung. Das Zentrum von Aindling bietet sämtliche Einrichtungen für das tägliche Leben. Die Entfernung zu Augsburg beträgt 19 km. Aindling gehört zu Landkreis Aichach/Friedberg. Die Entfernung zu Aichach liegt bei 17 km. Die örtliche Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Banken und Apotheke deckt den täglichen Bedarf bequem vor Ort und ist mit dem Auto oder zu Fuß zu erreichen. Aindling liegt verkehrsgünstig an der AIC9, die über Allmering, sowie Rehling und Mühlhausen schnell nach Augsburg führt. Über AIC8 gelangen Sie nach Aichach.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Grundrisse

Grundriss Gartengeschoss 3-Zimmer Wohnung 03



Die Maßstäbe sind in der Zeichnung angegeben. Für die Ausführung sind die Angaben in der Zeichnung maßgebend. Die Flächenangaben sind ca. Angaben. Die Flächenangaben sind in m² angegeben.

Wohnung 3	
Flur	18,66 m ²
WC	2,77 m ²
Schlafes	16,33 m ²
Ankleide	8,89 m ²
Kind	14,13 m ²
Küche-Wohnen-Essen	30,56 m ²
Bad	13,14 m ²
Terrasse 8,00m/2=	4,00 m ²
Gesamt Wohnfläche	117,28 m²
Grundfl. 25,40m ²	1,15 m ²
anzurechnende Wohnfläche	113,76 m²
Gartenanlage ca.	101,10 m ²



Ansicht Süden

Gartengeschoss Wohnung 3

Exposé - Anhänge

1. Exposé

3 Zimmerwohnung in Mehrfamilienhaus in Aindling

Am nördlichen Lechrein des Wittelsbacher Landes



Eckdaten Ausstattung Objekt

- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Beheizung durch Pellets
- Aufzug - bis in die Tiefgarage
- Die Wohnungen sind barrierefrei
- Kellerräume
- Fahrradstellplätze
- Sanitäranlagen von namhaften Herstellern
- Bodengleiche geflieste Duschen
- Energieträger: Pellets
- Spielplatz im Gemeinschaftsgarten
- Balkone und Terrassen
- Gemeinschaftsraum im EG



Objektbeschreibung:

In bester Aussichtslage von Aindling „am nördlichen Lechrein des Wittelsbacher Landes“ ist ein exklusives Mehrgenerationshaus mit insgesamt 16 Wohnungen entstanden. Hier wird ein Traum zum Wohnen für aktive Individualisten erstellt. Die außergewöhnlich gut durchdachten sowie barrierefreie Wohnungen lassen keine Wünsche offen. Die Aussicht über das herrliche Tal bis hin nach Augsburg macht diese fantastische Lage besonders begehrenswert. Über Aufzüge gelangt man in alle Wohnungen. Die grüne Idylle lässt sich von jedem der Geschosse – ob auf Terrassen mit oder ohne eigenem Gartenanteil, sowie von grandiosen Penthouse-Terrassen genießen. Bodentiefe Fenster in alle Himmelsrichtungen in Verbindung mit perfekt durchdachten, großzügigen Grundrissen machen die Wohnungen besonders hell und attraktiv. Die standardmäßig hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung, elektrischen Jalousien und hochwertiger Markensanitäreinrichtung passt zum exklusiven Erscheinungsbild der Anlage. Das Objekt verfügt über Gemeinschaftsräume wie Hauskaffe, Hobbyraum sowie einen Allzweckraum für Fitness/Physiotherapie. Das energieeffiziente Gebäude erfüllt den KfW-55 Standard. Das Wohnhaus erfüllt sämtliche Ansprüche an zeitgemäßes und modernes Wohnen.

All unsere Wohnungen verfügen über einen außergewöhnlichen Standard. Darüber hinaus bieten wir weitere hochqualitative Ausstattungsvarianten an. Die Grundrisse einzelner Wohnungen können sich nach technischen Anforderungen bzw. nach individuellen Wünschen noch ändern. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



Aindling

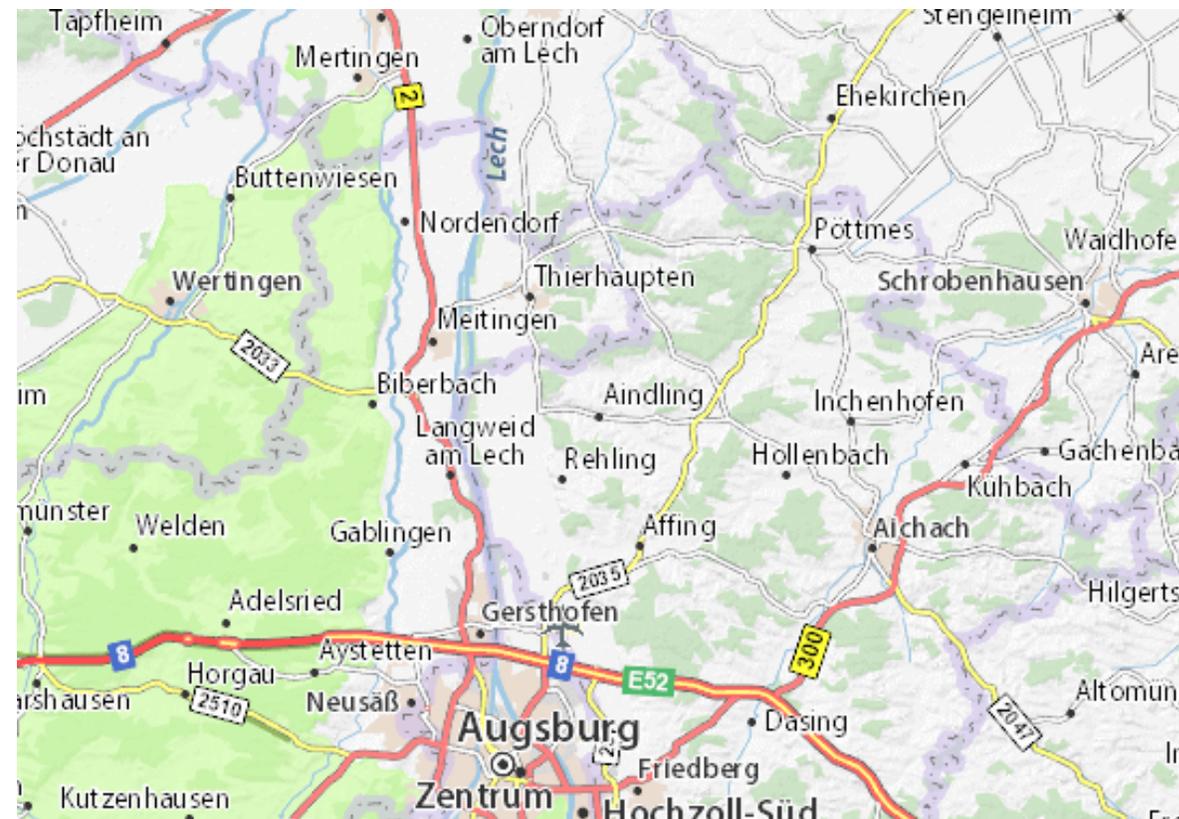
Lage:

Der Markt Aindling mit seinen elf Gemeindeteilen präsentiert sich als historisch gewachsenes Marktzentrum am nordwestlichen Lechraim des Landkreises Aichach-Friedberg. Die gute Anbindungen an die Stadt Augsburg (15 km) sowie die Entwicklungsachse Augsburg – Donauwörth (7 km) sind Basis einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung. Über 4.500 Einwohner fühlen sich hier im Wittelsbacher Land sehr wohl.

Der Neubau „am nördlichen Lechraim des Wittelsbacher Landes“ befindet sich in absoluter Spitzenlage von Aindling. Das Schulzentrum mit einer Grundschule sowie einer Mittelschule mit M-Zug ist fußläufig zu erreichen. Ebenso sind die 2 Kindergärten in der Nähe und bieten eine umfassende Betreuung. Das Zentrum von Aindling bietet sämtliche Einrichtungen für das tägliche Leben. Die örtliche Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Banken und Apotheke deckt den täglichen Bedarf bequem vor Ort und ist mit dem Auto oder zu Fuß zu erreichen.

In Aindling findet man noch ein Stück heile Welt für seine Familie. Ein wunderschön gelegener Tennisplatz, sowie ein gut bekannter Fußballverein, TSV Aindling. Das idyllische Aindling lädt mit seiner Hügellandschaft und der unberührten Natur zum Wandern und Radfahren ein. Ob Sport und Freizeit, sowie ärztliche Versorgung oder seniorengerechtes Wohnen, Aindling hat einiges zu bieten.

Des Weiteren überzeugt der Standort sowohl durch seine schnelle Erreichbarkeit. Aindling liegt verkehrsgünstig an der AIC9, die über Allmering, sowie Rehling und Mühlhausen schnell nach Augsburg führt. Über AIC8 gelangen Sie nach Aichach. Genau so schnell kommen Sie über die B2 nach Donauwörth (38,3km). Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Die lebenswerte Kleinstadt ist durch die Ortsumfahrung verkehrsberuhigt und idyllisch.



*vgl. www.aindling.de



Aindling

AUSFÜHRLICHE STANDORTBESCHREIBUNG I*:

Aindling zeichnet sich aus:

- Hoher Wohn- Kultur- und Freizeitwert
- Großzügiges Freizeitgebiet mit Tennisplatz, sowie der bekannte TSV Aindling.
- Gute Rad- und Wanderwege

Verkehrsanbindung

Der Ort Aindling liegt im schwäbischen Landkreis Aichach - Friedberg, in der Region Augsburg.

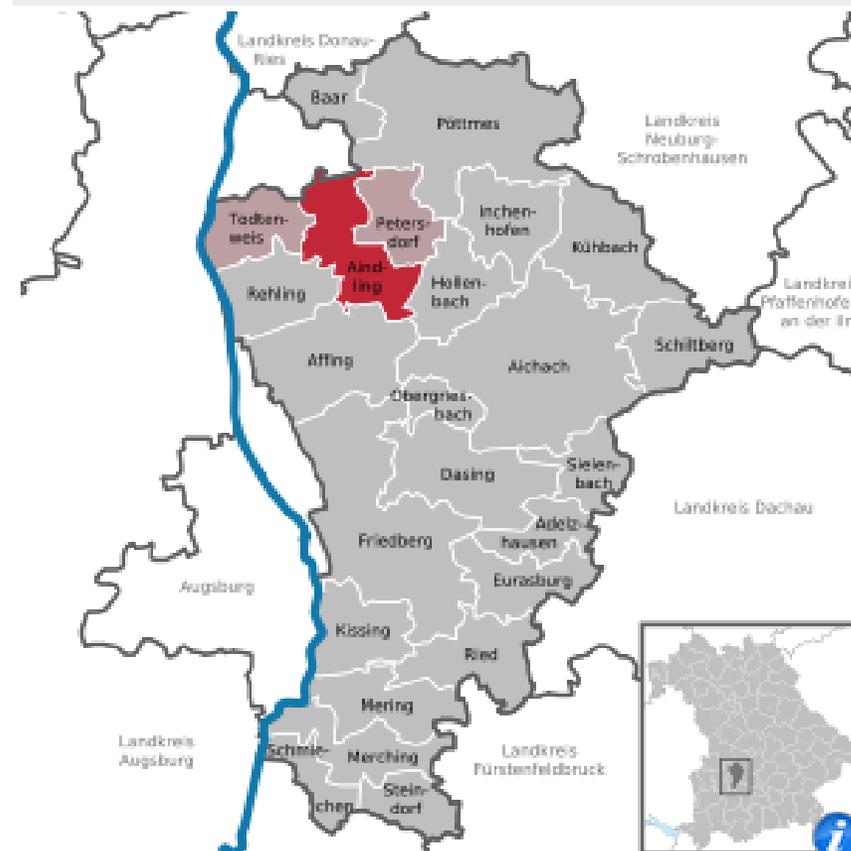
Erreichbarkeit:

- Donauwörth Zentrum mit Auto – 30 min
- Augsburg Zentrum mit Auto – 22 min
- Augsburg Hbf. mit dem Bus – 49 min
- Universität Augsburg mit Auto – 31 min
- München Zentrum mit Auto – 1 Std. 02 min
- Flughafen München mit Auto – 1 Std. 08 min
- Flughafen Stuttgart mit Auto 1 Std 39 min
- Stuttgart Zentrum mit Auto – 1 Std. 54 min.
- Aichach Zentrum mit dem Auto – 18 min

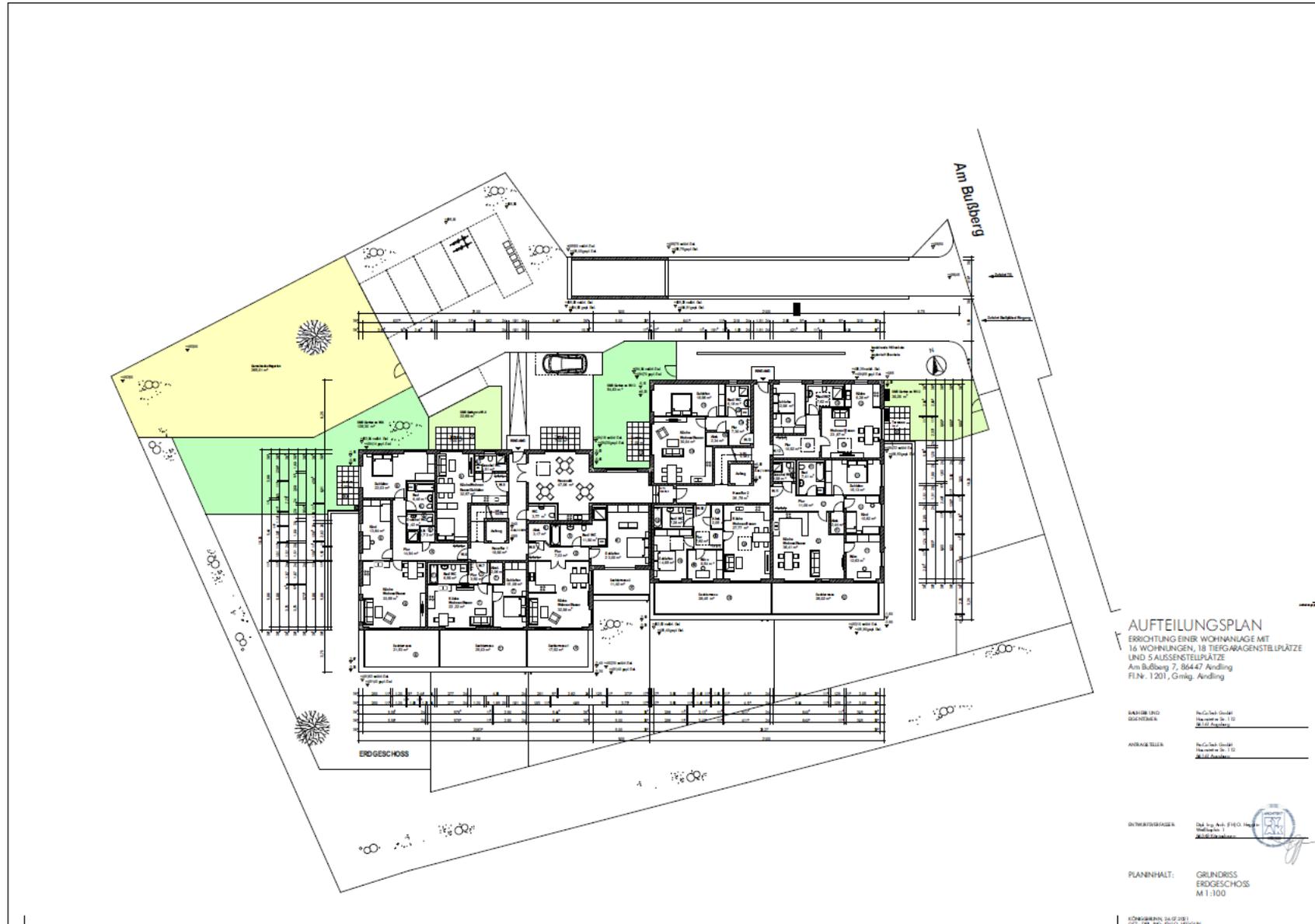
Drei Flughäfen – in München, Stuttgart und Memmingen – sind nur zwischen 100-200 km entfernt.

*vgl. www.aindling.de

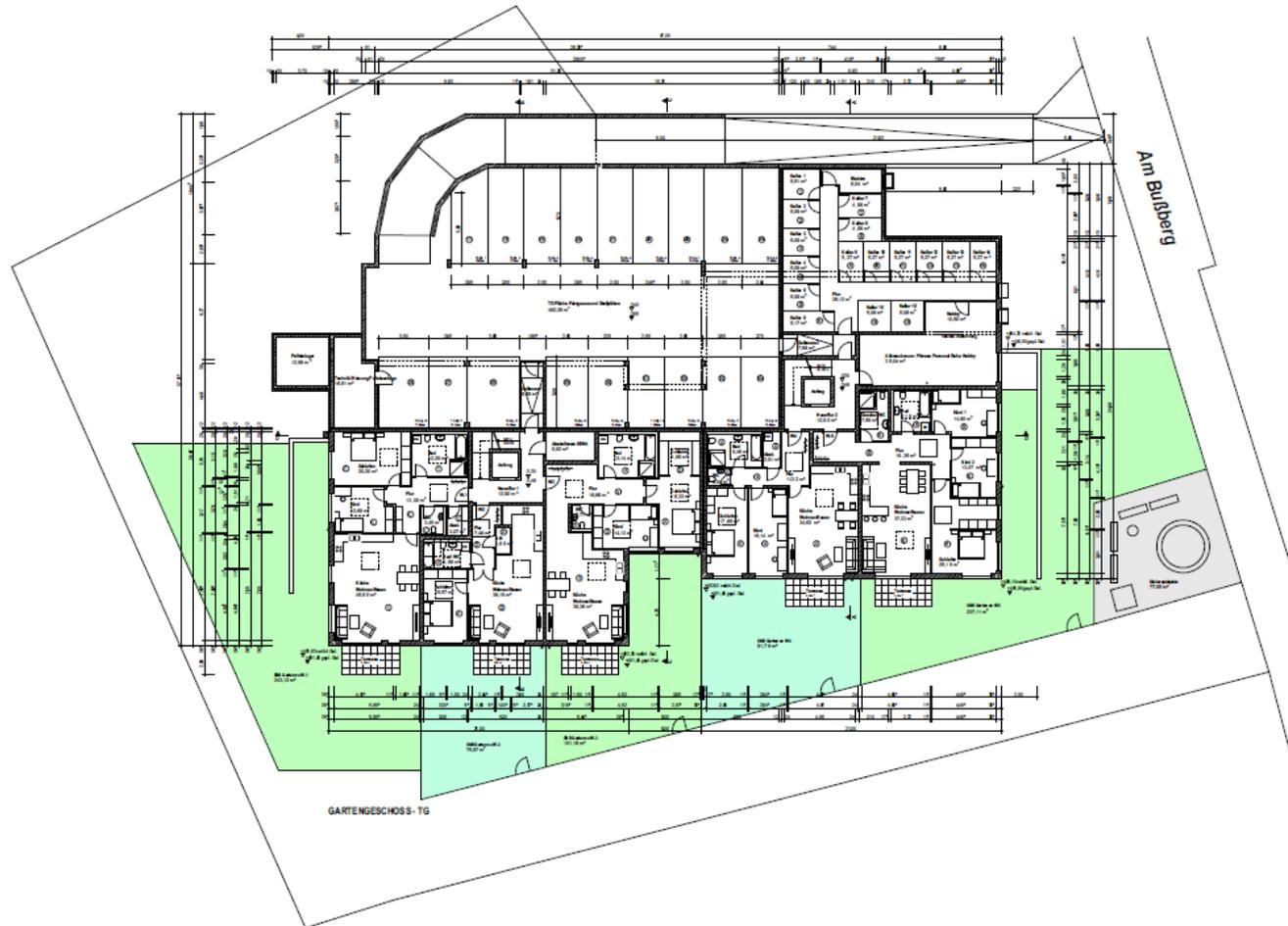
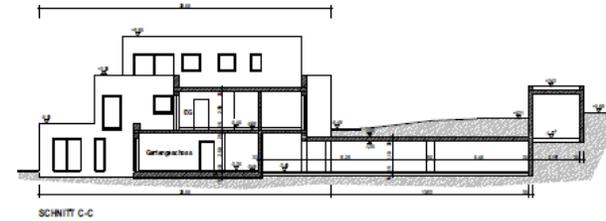
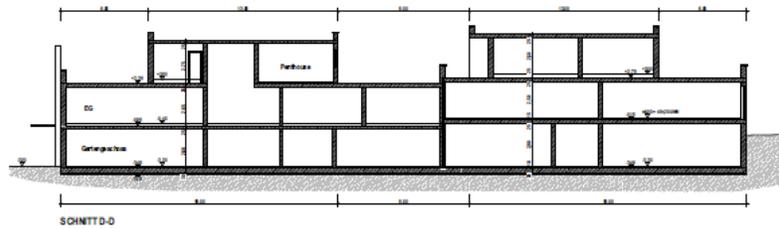
Lage des Marktes Aindling im Landkreis Aichach-Friedberg



Grundriss von Oben Erdgeschoss



Grundriss von Oben Gartengeschoss



AUFTEILUNGSPLAN
 ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE MIT
 16 WOHNUNGEN, 18 TIERGARAGENSTELLPLÄTZE
 UND 5 AUSSENSTELLPLÄTZE
 Am Bulberg 7, 86447 Aindling
 Fl.Nr. 1201, Gmkg. Aindling

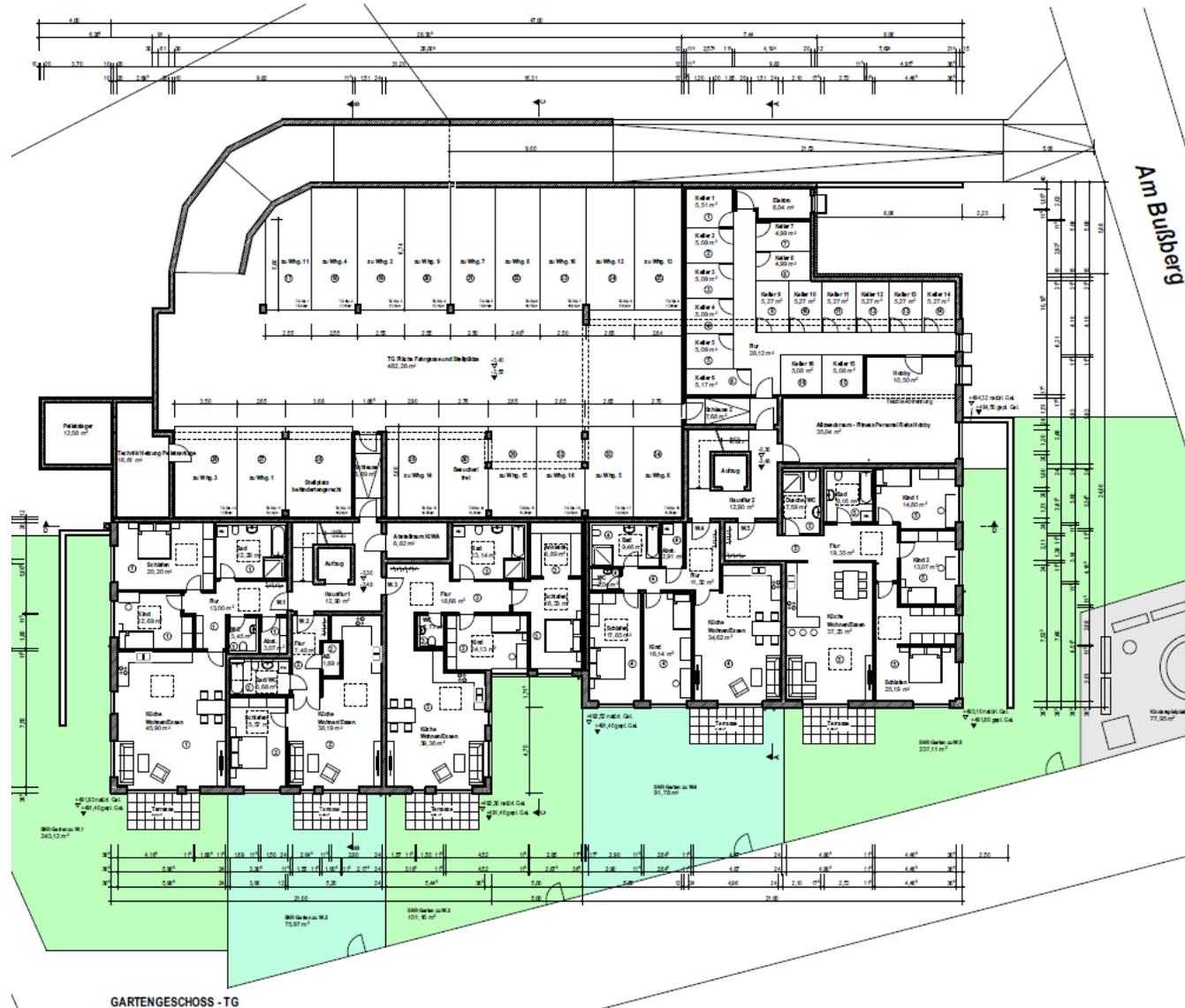
BAUHER UND
 BAUFÖHRER
 Prof. Dr.-Ing. Grottel
 Hausstr. 26, 1115
 Berlin, Deutschland

ANWABER TEIL
 Prof. Dr.-Ing. Grottel
 Hausstr. 26, 1115
 Berlin, Deutschland

ENTWERFER
 Dipl.-Ing. Arch. Fritsch
 Wolfstr. 1
 86447 Aindling

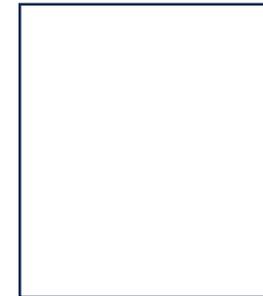
PLANNHALT:
 GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
 SCHNITT C-C + D-D
 M 1:100

Aufteilungsplan zu Stellplätzen



STELLPLATZPLAN

ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE MIT
16 WOHNUNGEN,
18 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE
UND 5 AUSSENSTELLPLÄTZE
Am Bulberg 7, 86447 Aindling
Fl.Nr. 1201, Gmkg. Aindling

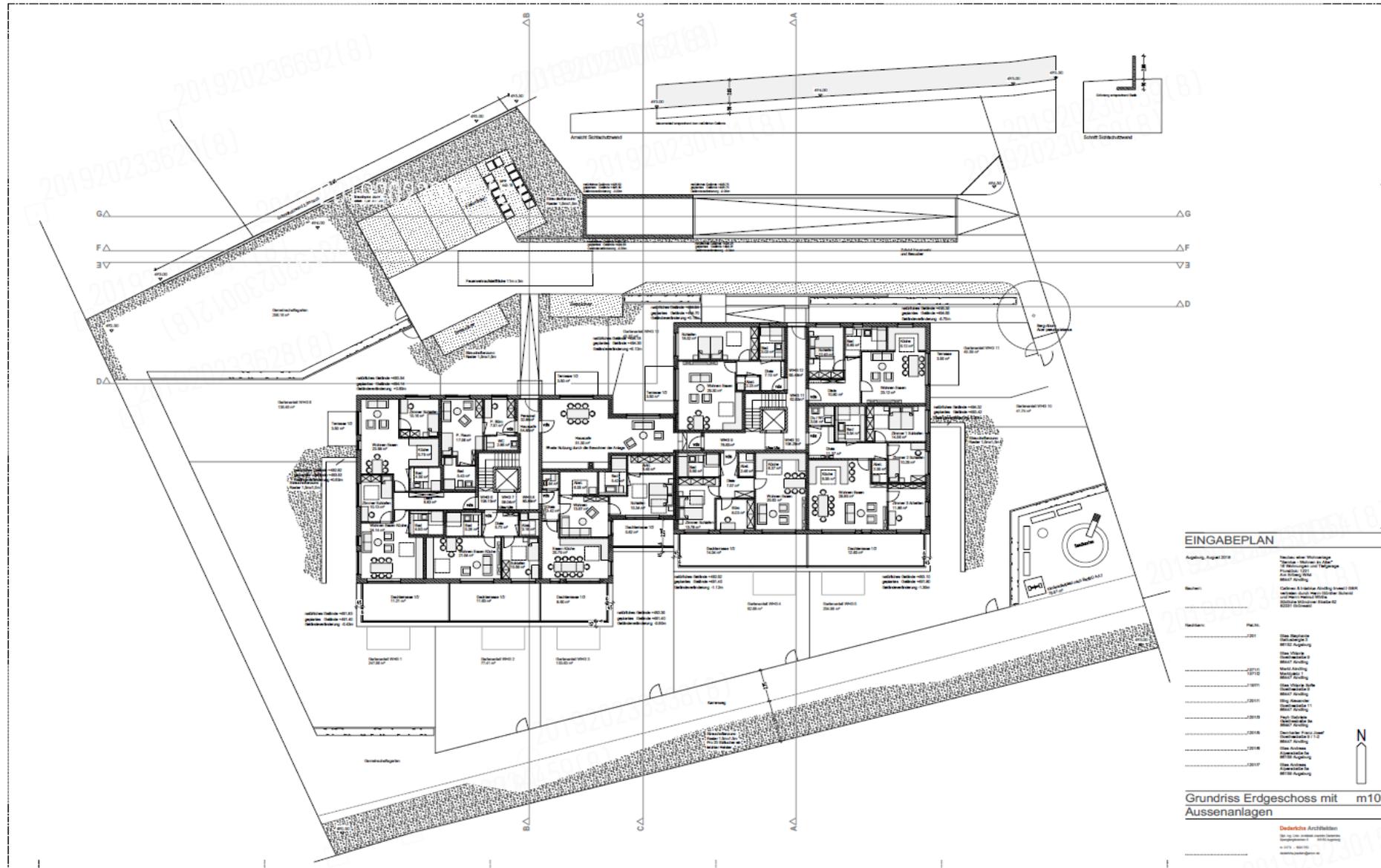


PLANINHALT

STELLPLATZPLAN
M 1:200



Außenanlage im Erdgeschoss



EINGABEPLAN

Projekt: August 2018

Architekt: ...

Maßstab: ...

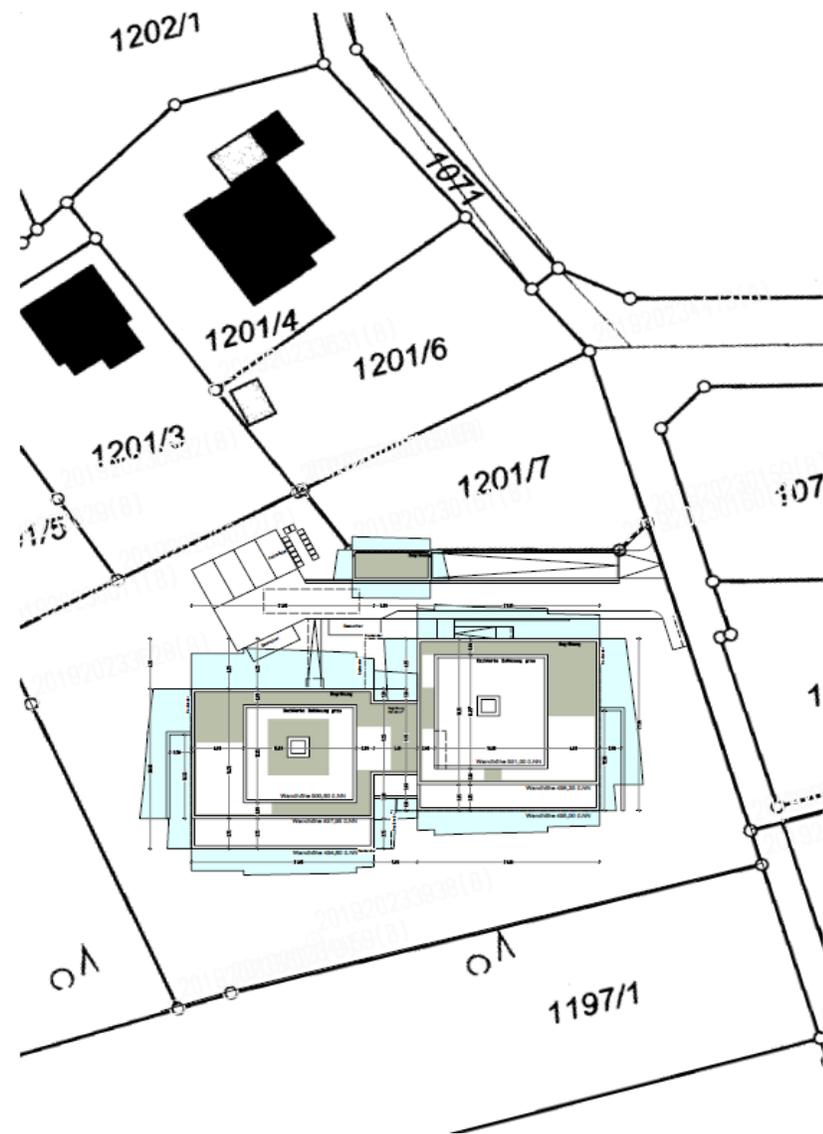
Materialien:

2001	Stahl Deckung
2002	Stahl Deckung
2003	Stahl Deckung
2004	Stahl Deckung
2005	Stahl Deckung
2006	Stahl Deckung
2007	Stahl Deckung
2008	Stahl Deckung
2009	Stahl Deckung
2010	Stahl Deckung
2011	Stahl Deckung
2012	Stahl Deckung
2013	Stahl Deckung
2014	Stahl Deckung
2015	Stahl Deckung
2016	Stahl Deckung
2017	Stahl Deckung
2018	Stahl Deckung
2019	Stahl Deckung
2020	Stahl Deckung

Grundriss Erdgeschoss mit m100 Außenanlagen

Deutsche Architekten

Lageplan und Dachaufsicht



Grundriss Gartengeschoss 3 - 4-Zimmer Wohnung 03



Wohnung 3		
Flur	18.66	m²
WC	2.77	m²
Schlafen	16.33	m²
Ankleide	8.89	m²
Kind	14.13	m²
Küche-Wohnen-Essen	39.36	m²
Bad	13.14	m²
Terrasse 8.00m²/2=	4.00	m²
Gesamt Wohnfläche	117.28	m²
abzügl. 3% Putz	- 3.52	m²
anrechenbare Wohnfläche	113.76	m²
Gartenanlage ca.	101.10	m²



Ansicht Süden

Für bauliche und gestalterische Änderungen kann keine Gewähr gegeben werden. Inneneinrichtung und Darstellung können Sonderausstattungen beinhalten. Planänderungen müssen durch den Architekten geprüft werden und können Aufpreise bedingen. Darstellung ist nicht maßstabsgetreu.

Baubeschreibung

Bauweise: nach Standard KFW 55

Erdarbeiten und Gründung

Der Mutterboden wird abgeschoben. Die Baugrube wird ausgehoben und das Aushubmaterial auf dem Grundstück zur späteren Verwendung aufbewahrt oder entsorgt. Die Höhe der gesamten Auffüllung wird vom Architekten bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt. Stahlbetonplatte nach statischem Erfordernis. Eingelegter Fundamenterde soweit erforderlich, nach VDE-Vorschrift.

Entwässerung

Grundleitungen aus Kunststoff-Rohren, Revisionsschächte, Bodenabläufe im Keller nach planerischer Festlegung. Fallleitungen aus schalldämmenden Rohren, mit RAL-Gütezeichen, wenn möglich frei über das Dach entlüftet, teilweise entlüftet über Durgo-Belüftungsventile mit sichtbaren Nachströmgittern in den entsprechenden Räumen, Reinigungsöffnungen im Keller möglichst frei zugänglich.

Kellergeschoß

Die Kelleraußenwände, soweit erdberührt, dimensioniert nach statischen Erfordernissen, des Wohnhauses erhalten eine hochwertige raumhohe außenseitige Perimeter-Wärmedämmung gemäß zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltender Energieeinsparverordnung. Die Kellerinnenwände werden nach statischen Erfordernissen erstellt. Kellerfenster und Lichtschächte: Kunststofffenster weiß mit Drehkippbeschlag. Beton-Lichtschächte mit verzinkten Normgitterrosten, gesichert gegen Abheben.

Außenwände

Die Außenwände der Wohngeschosse werden in Ziegelmauerwerk, Wandstärke 36,5 cm, Wärmedämmziegel

Decken

Alle Decken in den Vollgeschoßen werden als Stahlbetonmassivdecke nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Innenwände

Die Innenwände werden in Ziegelmauerwerk 10,0 cm bis 24 cm stark gemauert,. Die Ausführung der Wohnungstrennwände erfolgt in Ziegel, Kalksandstein oder Beton je nach Erfordernis der statischen Berechnung. Nach Wahl des Bauträgers können Innentrennwände auch als Gipskartonständerwände ausgeführt werden.



Baubeschreibung

Verputz

Außenputz: Die Fassadenflächen erhalten einen dem Charakter des Hauses angepassten Außenputz und werden mit mehrlagigem mineralischem Putz, letzte Lage als Edelputz, ausgeführt. Der Sockelputz wird in Zementputz ausgeführt.

Innenputz: Alle gemauerten Innenwände werden mit einem Kalkgipsfilzputz (Standard Q2) versehen. Bad und WC erhalten einen Zementputz.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten wie z. B. Dachrinnen, Ablaufrohre, Attikaverkleidung, Kamineinfassung u.a. werden in Titanzink oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers ausgeführt

Dach

Die Dächer der Penthäuser werden als Flachdach ausgeführt gemäß Bauvorschrift und gemäß zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltender Energieeinsparverordnung. Dachbegrünung gemäß Bauauflage.

Terrassen

Bodenbelag als Terrassenplatten schwimmend auf Split verlegt.

Fenster und Rollläden

Die Fenster und Fenstertüren werden in hochwertigem Kunststoff mit 3-facher Isolierverglasung, Einhandbedienung und verdeckt-liegender Mechanik ausgeführt. Alle Wohnungsfenster werden mit elektrisch betriebenen Kunststoffrollläden versehen. Die Fensterscheiben in Bädern erhalten Strukturglas zum Schutz vor Fremdeinblicken. Die Treppenhausfenster, Fenster in Lichtschächten, sowie Dach-/Flächenfenster erhalten keine Rollläden.

Fensterbänke

Innere Fensterbänke aus Granit nach Muster des Bauträgers, äußere in Aluminium Farbgebung nach Wahl des Bauträgers.

Innentüren

Haus- und Wohnungseingangstüren erhalten eine Schließanlage mit Sicherheitsprofilzylinder. Die Innentüren bestehen aus Röhrenspanntüren weiß lackiert. Türen im UG werden als ZK Türen in weiß oder grau pulverbeschichtet montiert. Heizraum und Treppenhäustüren entsprechend den baupolizeilichen und brandschutztechnischen Vorschriften. Alle Wohnungsinnentüren mit Buntbartschlössern und je einem Schlüssel. Die Türhöhe in den Wohnungen beträgt standardmäßig 2,10 m. Türdrücker deutsches Markenfabrikat.



Baubeschreibung

Haustüranlage

Ausführung in gefälliger Konstruktion, teilweise verglast, mit elektrischem Türöffner sowie Gegensprechanlage und Briefkästen und Videosprechanlage.

Malerarbeiten

Die Decken der Wohnungen und Treppenhäuser werden gespachtelt oder tapeziert und weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände der Wohnungen erhalten einen weißen Anstrich.

Trockenbauarbeiten

Vormauerungen in Bäder WC Küchen werden in Trockenbauweise oder nach Wahl des Baurträgers gemauert ausgeführt. Die Gipskartonoberflächen in den Aufenthaltsräumen werden weiß gestrichen.

Estrich

Schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Penthousegeschoss. Ein umlaufender Randstreifen verhindert Schallübertragungen. Stärke nach DIN 4108. In den Kellerräumen, Zementestrich auf Abdichtungsbahn und Dämmung, entspr. EnEV-Berechnung.

Fliesen

Wandfliesen bis Größe 30x60 cm, Materialpreis bis zu 35,00 €/m² inkl. MwSt. Bodenfliesen bis Größe 30x60 cm, Materialpreis bis zu 35,00 €/m² inkl. MwSt. Zementfugenfarbe weiß, hellgrau oder dunkelgrau, Silikonfugen in weiß, hellgrau oder dunkelgrau ausgeführt. Die Verlegung der Bordüren oder Dekorfliesen sowie Feinsteinplatten, abweichende Formatgröße oder Verlegearten sowie farbige Verfugungen sind Aufpreis pflichtig. Kantenschienen in Bad u. WC: PVC-Jollyprofil, Farbe nach Wahl. BAD: im Nassbereich bis 1,2 m hoch und über der Badewanne und Bereich Dusche bis 2 m hoch bzw. deckenhoch.

Bei separatem WC: Wandfliesen umlaufend bis ca. 120 cm hoch und Bodenfliesen. KÜCHE: Wand: Im Arbeitsbereich (bis ca. 400 x 60 cm) wird auf Wunsch ein Fliesenspiegel gefliest. Bodenbeläge in der offenen Küche bis 6qm Bodenfliesen. Sockelleisten wo nötig, werden aus Bodenfliesen geschnitten. Auf Wunsch gegen Aufpreis abgerundete Fliesensockel sowie Bodenanschlussschienen an Parkett bzw. Laminat ua. möglich Die Fliesen können bei unserem Partner und Fliesenaussteller bemustert werden.

Bodenbeläge

In allen Wohn-, Schlaf und Kinderzimmern sowie Dielen und Fluren werden Fertigparkettböden mit weißen Sockelleisten gemäß Mustersortiment des Baurträgers verlegt. Falls der Käufer auf eine Ausführung durch den Baurträger verzichtet, erhält der Käufer eine Verrechnung von 30,00 € brutto je qm Belag.



Baubeschreibung

Heizung und Warmwasserversorgung

Die Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung erfolgt über energieeffiziente Pelletheizung. Das ganze Haus wird mit einer Fußbodenheizung beheizt außentemperaturgesteuerter Regelung. Sämtliche Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, sowie Küchen und Bäder sind angeschlossen. Im Kellergeschoss wird hierfür ein Pelletlager massiv errichtet.

Sanitärinstallation

In den Küchen Ventil für Kalt- und Warmwasseranschluss der Spüle sowie eine Anschlussmöglichkeit für eine Geschirrspülmaschine und ein Ablaufanschluss. Anordnung der Anschlüsse mittig im Küchenbereich. In jeder Wohnung einen Waschmaschinenanschluss mit Ablauf-Siphon an geeigneter Position im Bad oder Küche. Eine Kaltwasserzapfstelle außen mit frostsicherer Armatur an allen Terrassen im EG und an den Dachterrassen im Penthousegeschoss.

Haupt Bad

Badewannen-Anlage:

Badewanne Stahl 170x75cm Fabrikat: Vigour One, inkl. Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur, AP-Wannenbatterie Fabrikat: Vigour Clivia, Wannenset mit Wandhalter Schlauch und Handbrause Fabrikat: Vigour.

Dusch-Anlage:

Dusch-Designrinne Breite 800mm inkl. Designrost Edelstahl Fabrikat: Vigour Individual 3.0, AP-Brause-Thermostat Fabrikat: Vigour Clivia, Brausgarn. inkl. Brausestange 90cm, Brauseschlauch 1500mm u. Handbrause 1-fach Fabrikat Vigour Individual 1.0 Sofern gewünscht, wird ein Duschsystem inkl. Kopfbrause 180mm angeboten Fabrikat: Vigour Clivia

Waschtisch-Anlage:

Waschtisch-Trägerelement Fabrikat: Conel VIS, Waschbecken weiß 60cm Fabrikat: Vigour Derby, Einhand-Waschtischbatterie Fabrikat: Vigour Clivia, Spiegel 80x60cm, Handtuchhalter 2-teilig verchromt Fabrikat: Vigour Derby

WC-Anlage:

UP-Spülkasten 2-Mengen Spülung inkl. Abdeckplatte Sigma 30 in Weiß/Chrom Fabrikat: Geberit, Wand-Tiefspül-WC in weiß ohne Spülrand inkl. abnehmbaren WC-Sitz mit Edelstahlscharnier Fabrikat Vigour Derby, Toiletten-Papierhalter offene Form und Bürstengarnitur mit Metallbehälter verchromt Fabrikat: Vigour Derby

Gäste-WC

Waschtisch-Anlage:

Waschtisch-Trägerelement Fabrikat: Conel VIS, Waschbecken weiß 50cm Fabrikat: Vigour Derby, Einhand-Waschtischbatterie Fabrikat: Vigour Clivia, Spiegel 60x40cm, Handtuchhaken verchromt Fabrikat: Vigour Derby

WC-Anlage:

UP-Spülkasten 2-Mengen Spülung inkl. Abdeckplatte Sigma 30 in Weiß/Chrom Fabrikat: Geberit, Wand-Tiefspül-WC in weiß ohne Spülrand inkl. abnehmbaren WC-Sitz mit Edelstahlscharnier Fabrikat Vigour Derby, Toiletten-Papierhalter offene Form und Bürstengarnitur mit Metallbehälter verchromt Fabrikat: Vigour Derby

Baubeschreibung

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE und örtlichen EVU-Vorschriften ausgeführt. In jeder Wohnung wird ein Unterverteiler mit 2 FI-Schutzschaltern und Sicherungen und ein Mediaverteiler installiert. Der Zählerschrank sowie die Unterverteilung für die allgemeinen Stromkreise, wird im Technikraum der Tiefgarage installiert. Die Zuleitungen zu den einzelnen Wohnungen, werden über Kabelrinnen in der Tiefgarage sowie den zugehörigen Steigschächten eingelegt. In den einzelnen Wohnungen werden Schalter und Steckdosen nach Installationsplan installiert. Die Steckdosen und Schalter werden als Gira Standard 55 in Reinweiß glänzend ausgeführt. Fußbodenheizung wird über ein analoges Raumthermostat geregelt. Die Wohnungen erhalten zudem Fernsehanschlüsse sowie Netzwerkanschlüsse nach Plan. Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage. In der Tiefgarage wird an jeden Stellplatz ein Leerrohr für eventuell später zu installierende E-Ladestationen vorgesehen. Die Tiefgarage bekommt Langfeldleuchten in LED die über Bewegungsmelder geschaltet werden. Falls erforderlich, wird hier noch eine Notbeleuchtung installiert. Die Kellerabteile erhalten eine Schalter-Steckdosen Kombination sowie eine einzelne Leuchte. Die Treppenhäuser, Flure und Schleusen werden über Leuchten mit integriertem Bewegungsmelder versorgt. Des Weiteren, sind Etagenruftaster der Sprechanlage an den einzelnen Wohnungstüren angebracht. In allen Wohnräumen und Fluren die zu Wohnräumen führen, werden in den Wohnungen Rauchwarnmelder installiert.

Wohnung

Diele:

1x Tasterschaltung mit fünf Schaltstellen
2x Einfachsteckdose
1x Raumthermostat
1x Unterverteilung und Multimediaverteilung
1x Rauchwarnmelder
1x Videogegensprechstelle
2x Deckenleuchtenanschluss

WC/Hauswirtschaftsraum:

je 1x Ausschalter
3x Einfachsteckdose
1x Zweifachsteckdose
1x Anschluss für Waschmaschine
1x Anschluss für Trockner Je
1x Raumthermostat
je 1x Deckenleuchtenanschluss WC
1x Anschluss für Lüfter

Zimmer 1 (Schlafen/Ankleide):

1x Kreuzschaltung mit drei Schaltstellen
1x Einfachsteckdose
3x Zweifachsteckdose
1x Jalousieschalter
1x Netzwerkanschlussdose
1x Fernsehanschlussdose
1x Raumthermostat
1x Rauchwarnmelder
1x Deckenleuchtenanschluss

Badezimmer:

1x Serienschaltung mit zwei Brennstellen
5x Zweifachsteckdose
1x Raumthermostat
1x Anschluss für Lüfter
1x Deckenleuchtenanschluss
1x Wandlampenanschluss

Zimmer 2 Kind/Schlafen:

1x Ausschalter
1x Einfachsteckdose
1x Zweifachsteckdose
1x Jalousieschalter
1x Netzwerkanschlussdose
1x Fernsehanschlussdose
1x Raumthermostat
1x Rauchwarnmelder
1x Deckenleuchtenanschluss

Tiefgarage:

17x Langfeldleuchten
4x Bewegungsmelder

Kellerräume

1x Schalter-Steckdosen
Kombination auf Putz
1x Deckenlampe

Wohnen/Essen/Küche:

1x Wechselschaltung
1x Serienschaltung mit zwei Brennstellen
2x Ausschaltung mit Beleuchtung
4x Einfachsteckdose
5x Zweifachsteckdose
1x Dreifachsteckdose
1x Jalousieschalter
1x Netzwerkanschlussdose
1x Fernsehanschlussdose
1x Raumthermostat
1x Rauchwarnmelder
4x Deckenleuchtenanschluss
1x Herdanschluss
1x Anschluss für Kühlschrank
1x Anschluss für Backofen
1x Anschluss für Spülmaschine
1x Außenleuchte vgl. Molto Luce next

Technikraum

1x Schalter-Steckdosen
Kombination Auf Putz
1x Deckenlampe

Hobbyräume

1x Ausschalter
1x Einfachsteckdose
1x Deckenleuchtenanschluss

Treppenhaus/Flur

5x Deckenlampe mit
integriertem Bewegungsmelder
je Wohnung ein Klingeltaster
1x Steckdose sperrbar je
Stockwerk

Baubeschreibung

Treppen und Treppenhäuser

Stahlbeton-Massivtreppen nach statischer Berechnung. Natur- oder Kunststein Belag für alle Geschosse. Einbau eines Fahrstuhls in beiden Treppenhäusern mit 3 Stationen (barrierefrei, EG, OG, Penthouse) n. DIN 18040.

Kellerabteile

Jede Wohnung die erhält ein abschließbares Kellerabteil.

Tiefgarage

Der Bereich der KFZ-Stellplätze/Garagen wird gepflastert. Die Tiefgaragenstellplätze werden als Einzelstellplätze ausgeführt und markiert. In der Tiefgarage wird an jeden Stellplatz ein Leerrohr für eventuell später zu installierende E-Ladestationen vorgesehen. Die Strom-Verbraucherfassung erfolgt über den Elektrozähler der Wohnung oder separaten Zähler. Das Tiefgaragentor wird mit einem Torantrieb mit Funkfernsteuerung ausgestattet. Vorbereitung für Anschluss eine E-Autos (Ladeeinrichtung) auf Käuferwunsch möglich. Der Tiefgaragenplatz kostet 19.500 Euro.

Gartenanteile

Zu den Wohnungen im Gartengeschoss wird zusätzlich zu den Terrassen, ein Gartenanteil zugeordnet. Diese Gärten erhalten eine Humusplanie mit dem vor Baubeginn abgetragenen Humus oder durch Fremdlieferung. Da erfahrungsgemäß jeder Eigentümer seinen Garten individuell gestalten möchte. Ausnahme sind die durch den Bebauungsplan vorgegeben Bepflanzungen.

Ablüftung Sanitärräume

Bei den innenliegenden Sanitärräumen wird ein Ablüftungssystem installiert und errichtet.

Außenanlagen

Gestaltung der gemeingennutzten Außenanlagen einschließlich Bepflanzung erfolgt nach genehmigten Außenplan. Ebenfalls laut dem Genehmigungsplan entsteht ein Mühlhaus für die Gemeinschaft.

Gemeinschaftsräume

Nach dem Genehmigungsplan werden Gemeinschaftsräume durch den Bauträger hergestellt, wie z.B. das Haus Café oder der Gemeinschaftsraum im KG-Geschoss. Diese Räumlichkeiten stehen der gesamten Eigentümergemeinschaft frei zur Verfügung. Die Hausordnung hierfür und die Nutzungsregelungen werden dann gemeinsam mit der Hausverwaltung bestimmt.

Baubeschreibung

Änderungen

Maßgebend für den Leistungsumfang ist diese Baubeschreibung. Die Angaben der Baubeschreibung haben Vorrang vor den Darstellungen in den Plänen. Die in den Plänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Desgleichen die zeichnerisch dargestellte Außenanlage. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen müssen Bestandteil dieser Baubeschreibung sein. Änderungen aufgrund von technischen Notwendigkeiten und Behördenauflagen bleiben vorbehalten. Massliche Abweichungen gegenüber den Eingabep länen, die sich aus konstruktiven Gründen ergeben, bleiben vorbehalten.

Sonderwünsche

Änderungen und Sonderwünsche gegenüber dieser Baubeschreibung sind möglich und können durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen. Die Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der Genehmigung. Die dabei entstehenden Mehrkosten sind vom Erwerber zu tragen. Soweit Zweifel bei der Auslegung der Baubeschreibung zur Lasten des Veräußerers gehen, ist im Zweifel eine Leistung mittlerer Art und Güte geschuldet

Planabweichungen

Aufgrund bautechnischer oder behördlicher Erfordernisse sind Abweichungen zu den Plänen sowie Abweichungen von Abständen und Bewegungsflächen möglich. Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung werden qualitätsneutral vorgenommen.

Möbliering

Die in den Grundrissen dargestellten Möblieringe einschli. der Küchen und deren Lage haben beispielhaften Charakter und sind nicht Vertragsbestandteil. Die Kücheneinrichtungen richten sich nach den tatsächlichen Anschlüssen vor Ort.

Gewährleistung und Wartung

Entstehende bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (z.B. Kriechen, Schwinden, Setzen oder Austrocknen, Schüsseln des Estrichs) sind keine Gewährleistungsmängel. Elastische Ver fugungen, insbesondere bei Badewannen oder Bodenanschlüssen, bedürfen regelmäßiger Wartung durch den Käufer und unterliegen nicht der Gewährleistung. Holz mit Lasuren im Außenbereich ist gemäß den Herstellerempfehlungen jährlich mit einem Wartungsanstrich vom Käufer zu versehen.

Käuferservice / Sonderwünsche

Der Käufer hat hinsichtlich der Bodenbeläge und Fliesen verschiedene Bemusterungsmöglichkeiten gemäß den Vorgaben des Bauträgers. Darüber hinaus kann der Käufer, soweit es der Planungsstand, Bautenstand und der Gesamtbauablauf erlauben, innerhalb seines Sonder-eigentums von der vorgesehenen Ausstattung abweichen und Sonderwünsche schriftlich beauftragen. Voraussetzung ist jedoch in jedem Fall, dass keine Änderungen zu den genehmigten Bauplänen notwendig werden, die Sonderwünsche im Rahmen des konstruktiven Tragwerks zulässig sind und, soweit technisch umsetzbar, die gewählten Materialien verträglich mit vorhandenen Baustoffen verwendet werden können und fremdes Sondereigentum sowie Gemeinschafts-eigentum bzw. Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden.

Baubeschreibung

Haarrisse

Risse in Bauteilen mit einer Rissbreite bis 0,3 mm, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z.B. Kriechen und Schwinden, oder sonstige Einwirkungen entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

Elastische Fugen

Elastische Verfugungen sowie alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden auch z.B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile, notwendig. Diese Anstriche und Verfugungen sind bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Abstandsmaße nach VDI 6000

Die Abstandsmaße der Einrichtungsgegenstände nach VDI 6000 können im Bad, in separaten WCs und beim Aufstellen einer Waschmaschine im Bad unterschritten werden. Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen können aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen, z.B. zwischen WC, Duschwanne, Badewanne und Waschtisch, auftreten. Sofern z.B. der Listensonderwunsch Duschwanne nicht gewählt wird, auch z.B. der Standort der Waschmaschine sich ändert, kann an dieser Stelle eine Vormauerung bzw. ein Sockel entstehen, der dazu dient, die Ver- und Entsorgungsstränge in diesem Bereich fortzuführen.

Holzparkett

Wir machen darauf aufmerksam, dass Fertigparkett und Fertigparkettfußboden ein natürlicher Baustoff ist, der sich dem jeweiligen Raumklima mit Quellen und Schwinden, d.h. unter Umständen mit unterschiedlicher Fugenbildung, anpasst. Das richtige Raumklima hat somit entscheidenden Einfluss auf die Qualität des Fertigparketts und Fertigparkettfußbodens. Bei der späteren Nutzung von Fertigparkett und Fertigparkettfußboden muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 18 - 22 °C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 50 - 55 % gewährleistet sind. Die jeweiligen Pflegehinweise der Hersteller sind zu beachten.

Schimmelbildung

einem Neubau entweicht Feuchtigkeit innerhalb der ersten Jahre. Auf ausreichendes Lüften (Stoßlüftung) und Heizen ist besonders zu achten, da ansonsten Schimmelbildung (trotz bester Wärmeisolierung) auftreten kann. Bei Möbelstücken an Außenwänden, insbesondere der Küche, ist auf einen ausreichenden Abstand (ca. 15 cm) zu achten, damit eine gute Hinterlüftung stattfinden kann.

Schlussbemerkung

Alle durch die Baubeschreibung und die Genehmigungsplanung nicht bzw. nicht eindeutig festgelegten Ausführungen und Ausführungsdetails werden gemäß der Werk- und Detailplanung der Architekten, der statischen Berechnung des Tragwerkplaners und der Ausführungsplanung der Fachplaner ausgeführt. Statt der angegebenen Konstruktionsweise können auch gleichwertige Konstruktionsweisen ausgeführt werden. Die Baubeschreibung enthält die Formulierung „bzw.“ und „oder“, in diesen Fällen entscheidet der Bauträger die Ausführung. Die Farbgebung erfolgt grundsätzlich nach dem Farbkonzept des Architekten und der Entscheidung durch den Bauträger.

Bad Bemustuerung



Mood beige mit Speed beige Kreuzfuge am Boden



Mood beige mit Speed beige mit Drittelverband



Mood taupe mit Speed grau Drittelverband



Mood grey mit Speed grau wilder Verband



Mood taupe mit Speed beige Drittelverband



Mood anthrazit mit Speed grau Drittelverband

Baubeschreibung

Prospektvorbehalt

Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, verstehen sich als künstlerische Darstellungen und sind nicht verbindlich. Die Möblierung der Grundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag. Die Farbgebung von Hausansichten und Innenraumgestaltung kann, bezogen auf die spätere Ausführung, von den im Exposé dargestellten Farben abweichen. Bei der Komplexität des Sachverhalts können jedoch nicht alle Details aufgelistet werden, sodass manche Fragen hier offen bleiben müssen. Deshalb ist jeder Käufer angehalten, vor dem Erwerb seinen eigenen Prüfungs- und Informationspflichten, ggf. auch unter Hinzuziehung unabhängiger Berater, nachzukommen. Jede finanzielle Investition birgt in sich ein wirtschaftliches Risiko, das insbesondere für Kapitalanleger individuell zu bewerten ist. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf Richtigkeit überprüft. Irrtümer und Rechenfehler bleiben jedoch vorbehalten. Bei den Flächenangaben in Quadratmetern können sich geringfügige Veränderungen ergeben. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des von jedem Käufer abzuschließenden Einzelvertrages. Eine Haftung des Herausgebers dieses Exposés bzw. des Vertriebsbeauftragten gegenüber den Erwerbern ist, soweit rechtlich zulässig, ausgeschlossen. Niemand ist berechtigt, von diesem Exposé abweichende Angaben zu machen.

