

BAUBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENHAUS



FRIEDRICH-ECKART
PALAIS



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

TEN
BRINKE.

ALLGEMEINE KURZÜBERSICHT

Es entsteht ein Gebäude mit insgesamt 25 Wohneinheiten unterschiedlicher Typen, die sich auf einer gemeinsamen Tiefgarage verteilen. Alle Einheiten dieses reinen Wohnprojektes werden schlüsselfertig erstellt. 2 Wohnungen werden als „München-Modell-Miete“ Wohnungen erstellt.

Das Gebäude wird über ein Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Im Untergeschoss befinden sich die notwendigen Technikräume, Allgemeinräume und ein Teil der Kellerabstellräume.

Das Gebäude erhält eine gemeinsame Tiefgarage mit 26 PKW-Stellplätzen. Die Tiefgarage ist als Garage mit natürlicher Belüftung vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Friedrich-Eckart-Straße.

Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise erstellt und erfüllt die strengen energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (mit den seit dem 01.11.2020 gültigen Anforderungen). Darüber hinaus erfüllen wir die Spezifikation „Effizienzhaus 40“.

Die Erstellung des Gebäudes erfolgt ausschließlich unter strenger Einhaltung der Statik-, Schall-, Wärme-, Feuchte- und Brandschutzverordnungen. Eigene Bauleiter überwachen die Bauqualität vor Ort. Der Bauträgervertrag wird auf Basis der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) abgeschlossen.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis der gültigen Wohnflächenverordnung, die Terrassen und Balkone werden zu 50 % ihrer Grundfläche angerechnet. Bei den „München-Modell-Miete“ Wohnungen erfolgt die Anrechnung der Terrasse und Balkone zu 25%. Geringfügige Flächenabweichungen bis zu 2% bei der Realisierung sind möglich (technisch bedingt).

GRUNDLAGE FÜR DIE AUSFÜHRUNGEN SIND:

- die Teilungspläne 1:100
- der Lageplan
- der Freiflächenplan
- die behördlichen Auflagen
- die Bayerische Bauordnung
- die bei Bauantrag jeweils gültigen DIN- und VDE-Vorschriften

UNSERE LEISTUNGEN IM EINZELNEN

BAUSTELLENEINRICHTUNG

Im Kaufpreis ist die Einrichtung der Baustelle enthalten. Dazu gehören z.B. Bauzaun, Baustrom, Bauwasser und Bautoiletten und die Einrichtung des Bauleiterbüros vor Ort. Die Beschaffung sämtlicher baurechtlicher Genehmigungen ist ebenfalls inkludiert.

ERDARBEITEN

Der bei den Aushubarbeiten eventuell anfallende Oberboden wird abgetragen und gelagert.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der vorhandene Oberboden wieder aufgetragen und grob planiert. Falls der vorhandene Oberboden nicht ausreicht wird ggf. Oberboden angefahren. Überschüssiger Bodenaushub wird abgefahren.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Gebühren und Entgelte für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Medien, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

Die Hausanschlüsse sind soweit wie möglich im Technikraum des Untergeschosses konzentriert.

Entwässerungsleitungen sind aus Kunststoff. Die Ausführung der Entwässerung, die Lage und Anzahl der Revisions- und Spülschächte, erfolgt in Anlehnung an die DIN 1986-100.

Das Regenwasser wird, soweit möglich, auf dem Grundstück in Rigolen versickert.

UNTERGESCHOSS

Die Fundamente, die Bodenplatte sowie die Außenwände des Untergeschosses werden aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton als sogenannte „wasserdichte Konstruktion“) hergestellt und sind damit gegen das Eindringen von Wasser geschützt.

Die außenseitigen Untergeschosswände werden in Teilbereichen mit einer Wärmedämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten, die innenseitigen Untergeschosswände werden in Teilbereichen mit einer Wärmedämmung aus Mineralwolle (Abakus Fabrikat Rock Fon oder glw.) versehen. Eine eventuelle Flankendämmung an den Wänden und Stützen kann die Stellplatzbreite und Tiefe im oberen Bereich um die Dämmstärke einschränken.

DECKEN, TREPPENLÄUFE UND PODESTE

Sämtliche Decken werden als Stahlbetondecken (sog. Filigran- oder Ortbetondecken) mit schalungsrauen Unterseiten und systembedingten Fugenaufteilungen ausgeführt.

In Teilbereichen erhalten die Decken der Tiefgarage und des Untergeschosses eine Wärmedämmung aus Mineralwolle (Abakus / Rock Fon oder glw.).

Die Treppenläufe und Podeste bestehen ebenfalls aus Stahlbeton, überwiegend aus Betonfertigteilen. Die Treppenläufe werden von den Podesten und Wänden schallentkoppelt.

Soweit baulich notwendig, werden abgehängte Decken mit Gipskartonplatten erstellt.

AUßENWÄNDE

Die Fassade wird in Farbe und Ausführung gemäß Architektenkonzept errichtet. Sie erhält ein Wärmedämmverbundsystem; mineralischer Außenputz mit feiner Körnung auf Wärmedämmung und Farbanstrich (Fabrikat Bauplast Fassadenfarbe oder glw.).

INNENWÄNDE

Die tragenden Innenwände bestehen aus Stahlbeton. Die Wohnungstrennwände werden ebenfalls aus Stahlbeton ausgeführt.

Die nichttragenden Innenwände bestehen aus Trockenbau, beidseitig doppelt beplankt

In sämtlichen Wohngeschossen werden Innenwandverkleidungen, Sockel, Abkofferungen, Vorwandablagen und Schächte in Trockenbau ausgeführt.

DACH

MANSARDWALMDACH DES GEBÄUDES:

Das Mansardwalmdach wird teilweise als Zimmermannsholzkonstruktion (2. Dachgeschoss) aus Nadelholz, mit Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle, teils als Stahlbetonkonstruktion (1. Dachgeschoss) mit Wärmedämmung errichtet. Die Dacheindeckung erfolgt mit einem verzinkten Blech. Die Dachgauben werden gemäß Architektenkonzept ausgeführt. Das Dach erhält einen Schneefang.

Aus Wohnungen Nr. 4.01 & 4.02 führt der 2. bauliche Rettungswege jeweils über ein Dachflächenfenster und eine ortsfeste Notleiter auf ein Rettungspodest (gem. DIN 14094-2). Diese sind nur im Notfall zu betreten und freizuhalten.

Die Dachflächen sowie, soweit vorhanden, abgehängte Decken und Drenpel im Dachgeschoss werden von innen mit Gipskartonplatten (Fabrikat Knauf o. glw.) verkleidet. Die Stahlbetonkonstruktion wird in Qualitätsstufe Q2 gespachtelt.

LOGGIA:

Die Flachdachkonstruktion der Loggien wird als Warmdach mit Attika ausgeführt. Die Abdichtung erfolgt mit einer witterungsbeständigen Kunststoffolie (Fabrikat Alkor oder glw) oder mit einer bituminösen Abdichtung (Fabrikat Bauder oder glw.) auf einer Wärmedämmung aus Polystyrol oder glw..

VORDACH:

Das Vordach wird als Betonfertigteile gemäß Architektenkonzept gefertigt. Die Entwässerung des Vordachs erfolgt mittels Speier.

BALKONE

Die Balkone sind Fertigbetonteile mit unbehandelter Oberflächen und von den Geschossdecken thermisch getrennt.

Die Balkongeländer bestehen aus einer pulverbeschichteten Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben (Gestaltung gemäß Architektenkonzept).

Das Sichtschutzelement der direkt nebeneinanderliegenden Balkone wird als pulverbeschichtete Stahlkonstruktion (Höhe ca. 1,80 m) mit endbehandelten Oberflächen wie die Geländer ausgeführt. Sie erhält eine innenliegende Füllung aus undurchsichtigem Panel (Fabrikat Trespa Meteon oder glw.) gemäß Farbkonzept des Architekten.

LOGGIEN

Die massive Brüstung (Attika) wird mit einer terrassenseitig angebrachten Absturzsicherung aus einer pulverbeschichteten Stahlkonstruktion (Gestaltung gemäß Architektenkonzept) ausgestattet.

Sie erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten (Abmessung 40 x 40 cm, Farbe hellgrau).

Das Sichtschutzelement der direkt nebeneinanderliegenden Loggien wird als pulverbeschichteten Stahlkonstruktion (Höhe ca. 1,80 m) mit endbehandelten Oberflächen wie die Geländer ausgeführt. Sie erhält eine innenliegende Füllung aus undurchsichtigem Panel (Fabrikat Trespa Meteon oder glw.) gemäß Farbkonzept des Architekten.

FENSTER

WOHNRAUMFENSTER

Die Kunststoffenster in den Wohngeschossen sind an der Außenseite farbig gemäß Farbkonzept des Architekten perlbeige und an der Innenseite weiß mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung) und mit Drehfunktion und/oder Dreh-Kippfunktion ausgestattet und ergeben ein einheitliches Gesamtbild. Die Beschläge der Stulpflügel sind mit einem verdecktem Einhandgriff versehen. Gemäß dem Fassadenkonzept sind in Teilbereichen auch Festverglasungen ohne Öffnungsfunktion vorgesehen.

FENSTERBÄNKE

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium EV1 (natur). Die Außenfensterbänke der bodentiefen Fensterelemente (außer Haustüre) im Erdgeschoss im Bereich der Außenzugänge werden rutschfest ausgeführt.

Alle Wohnraumfenster mit massiver Brüstung erhalten innen eine Fensterbank aus Naturstein (Padang Cristal oder glw.), mit bis zu 2 cm Überstand. Eine Fensterbank im Bad/WC und im WC, soweit vorhanden, wird gefliest. Die Austritte (Stufe) zu den Loggien erhalten innenseitig eine 2 cm starke Verkleidung aus Naturstein (Padang Cristal oder glw.), Schwellenbreite bis ca. 20 cm, mit bis zu 2 cm Überstand. Die Außenfensterbänke der bodentiefen Fenster und Türen (ausgenommen Haustürelement) am Außengelände werden aus begehbaren, rutschhemmenden Austrittsbänken mit Edelstahloberfläche ausgeführt.

DACHFENSTER

Das Dachfenster im Bereich Treppenhaus dient der Entrauchung (gem. Brandschutzkonzept) und Ausstieg für Wartungsarbeiten (Fabrikat Lamilux, Roto oder glw.) und wird gemäß Planvorgabe eingebaut. Die Bedienung erfolgt elektrisch.

Die Dachflächenfenster der Wohnungen (Innenseite Kunststoff weiß, 3-fach Verglasung), Fabrikat Roto oder glw., werden gemäß Planvorgabe eingebaut.

KELLERFENSTER

Die Kunststoffkellerfenster, Fabrikat ACO oder glw. Farbe weiß, sind mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Die Kellerlichtschächte aus Kunststoff sind mit einem feuerverzinkten Abdeckrost versehen. Sie sind gegen Abheben gesichert.

GELÄNDER

Die bodentiefen Fenster (Obergeschoss / Dachgeschosse im Bereich der Gauben) erhalten aus Gründen der Absturzsicherung ein Geländer aus pulverbeschichteter Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben gemäß Architektenkonzept.

ROLLÄDEN

Sämtliche Fenster und Dachflächenfenster im Erd-, Ober- und den Dachgeschossen erhalten Kunststoffrollläden (Farbe hellgrau), ausgenommen Treppenhausfenster sowie Fenster mit einer geringeren Breite als 60 cm und die seitlichen schrägen Fenster der Loggien.

Die Bedienung der Rollläden erfolgt elektrisch.

Bei elektrischen Rollläden wird, bis auf die Dachflächenfenster, der 2. Rettungsweg zusätzlich mit manueller Bedienung (Kurbelstange) versehen. Die Dachflächenfenster, bei denen der 2. bauliche Rettungsweg über ein Dachflächenfenster führt, werden mit Rollläden ausgestattet, die eine Öffnung des Fensters auch bei geschlossenem Rollladen ermöglichen. Die Schalter der vertikalen elektrischen Rollläden befinden sich direkt neben den Fenstern.

ESTRICH

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich. Der Aufbau und die Stärke richten sich nach den Anforderungen für Wärme- und Schallschutz. Im Kellergeschoss wird in Teilbereichen ein Estrich auf Trennlage verlegt.

PARKETTBODEN

Wohnen, Küche, Zimmer und soweit in der Wohnung vorhanden, Entree, Flur und Abstellen, werden mit schwimmend verlegtem Parkettboden als Fertigparkett nach Mustervorlage versehen. (Materialpreis ohne Verlegung, jedoch inkl. Holzsockelleisten und MwSt. € 50,00/m²).

OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

DECKENBEHANDLUNG

Die Fugen der Betondecken und, soweit vorhanden, abgehängte Decken in Wohngeschossen, im Treppenhaus sowie in der Schleuse des Untergeschosses werden geschlossen und in Q2 hergestellt. Die Unterseiten der Betondecken sind schalungsglatt. Im weiteren Untergeschoss bleiben die Fugen bzw. die Schalungsstruktur sichtbar.

Die Dachschrägen sowie, soweit vorhanden, abgehängten Decken und Drempele im Dachgeschoss werden Q2 hergestellt.

TREPPENBEHANDLUNG

Die Unterseiten sowie die Seitenflächen der Stahlbeton-Fertigteiltreppen sind schalungsglatt. Die Trennfugen werden versiegelt.

WANDBEHANDLUNG

Die Wände der Wohnungen, der Treppenhäuser und der Schleuse im Untergeschoss werden gespachtelt in Q2.

Die Oberfläche der Untergeschosswände (inkl. Tiefgarage) aus Beton ist schalungsrau bzw. die Fugenaufteilung ist sichtbar. Diese erhalten in Teilbereichen eine Wärmedämmung. Diese gedämmten Flächen sind fertig endbehandelt und erhalten in diesem Bereich keine weitere Behandlung.

Die Schächte und Vorwände, in Trockenbau, falls vorhanden, werden Q2 hergestellt.

MALERARBEITEN

Die Unterseite der Balkone wird bis zur Tropfkante weiß gestrichen.

Die Decken und Wände in den Wohngeschossen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen (Fabrikat Brillux Malerweiß ELF 954 oder glw.). Im Untergeschoss und in der Tiefgarage werden die Wände, die Stützen und Decken ebenfalls weiß gestrichen, in der Tiefgarage bis zur Innenseite des Garagentors. Davon ausgenommen sind die mit Wärmedämmung endbehandelten Flächen.

INNENTÜREN UND ZARGEN

In den Wohnungen werden Innentüren (Röhrenspan-Einlage) mit Laminatbeschichtung und Rundkanten sowie passenden Umfassungszargen nach Mustervorlage (Fabrikat Lebo, Herholz oder glw.) eingebaut. Hier kann zwischen den Farbtönen weiß, Esche weiß, Buche und Ahorn gewählt werden. Die Türen (Türhöhe 2,11 m) erhalten ein Buntbartschloss und Türgriffe aus Edelstahl (Fabrikat Hoppe Modell Stockholm oder glw.). Eine Bad/WC-Tür erhält eine Bad/WC-Türgarnitur.

Die Wohnungseingangstür (Fabrikat Lebo SKW 320 oder glw.) besteht aus einem kunststoffbeschichteten Vollspantürblatt und lackierter Stahlzarge mit Dichtungen als RC2 Sicherheitstür (Farbe weiß).

Sie erhält Türgriffe aus Edelstahl (Fabrikat Hoppe Modell Stockholm oder glw.) und einen optischen Türspion, eine automatisch absenkbar Bodendichtung und einen obenliegenden Türschließer (Fabrikat Geze oder glw.).

FLIESENARBEITEN

Die Bodenfliesen nach Auswahl (max. 30x60 cm, Kreuzfuge) werden im WC und Bad/WC rechtwinklig zur Wandfläche verlegt. Die vorgesetzten Sockelfliesen werden aus den Bodenfliesen geschnitten.

Die Wandfliesen nach Auswahl (max. 30x60 cm, Kreuzfuge) im Bad/WC und WC werden auf Wunsch raumhoch verlegt.

Die Außenecken werden mit einer Eckschiene aus Kunststoff versehen. Eine in diesen Räumen vorhandene Fensterbank wird mit Wandfliesen gefliest.

Materialpreise inkl. MwSt.:

Bodenfliesen € 30,00/m²

Wandfliesen € 30,00/m²

WASSERINSTALLATION

Die Trinkwasserinstallation (Mehrschichtverbund- und Edelstahlrohre, Fabrikat Viega oder glw.) für kaltes und warmes Wasser wird in den Wohngeschossen unter Putz oder in Verkleidungen (vorgesezter Trockenbau, Fabrikat Knauf o. glw.) verlegt.

Der Wasser- und Abwasseranschluss der Küche (Raum Küche) endet am Installationsschacht. Eine sichtbare Aufputz-Rohrleitungsverlegung für alle Leitungsarten erfolgt im kompletten Untergeschoss.

Eine in der Wohnung geplante Aufstellfläche für die Waschmaschine erhält einen Kaltwasser- und Abwasseranschluss (Lage gem. Verkaufsplan).

Die Wohnungen im Erdgeschoss sowie die Gemeinschaftsfläche im Bereich des Hauseingangs erhalten an der Fassade je einen Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.

Der Technikraum erhält ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss.

HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird erzeugt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als Wärmeerzeuger inkl. Standspeicher (Pufferspeicher) für Warmwasser im Technikraum im Untergeschoss. Im Pufferspeicher befinden sich spitzenlaststützende Heizstäbe für die Warmwasserbereitung. Das Außengerät befindet sich gemäß Planung im Gartenbereich.

Die einzelnen Wohnungen werden über ein gedämmtes Rohrleitungssystem mit Wärme für die Heizung und Warmwasser versorgt. Zirkulationsleitungen sorgen für warmes Wasser an Zapfstellen im Bad/WC, WC und Küche. Die Wasseruhren zur Erfassung der Warm- und Kaltwasserverbräuche befinden sich am Installationsschacht Sanitär.

Zählereinrichtungen für Heizung und Wasser werden vom noch zu bestimmenden Abrechnungsunternehmen auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Das entbindet Sie von Wartung, Reparaturen und Austausch (z.B. durch wiederkehrende Eichung).

Die Wohnungen werden zeitgemäß mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung beheizt (Fabrikat Praski oder glw.). Räume > 6 m² (außer Durchgangsräumen) sind über Aufputz-Raumthermostate einzeln regelbar. Das Bad/WC erhält zusätzlich einen fertig weißlackierten Handtuchheizkörper (Fabrikat Kermi Basic oder glw.), elektrisch betrieben, um Handtücher unabhängig von Fußbodenheizung und Heizperiode zu erwärmen.

Das Treppenhaus erhält einen fertig weißlackierten Plattenheizkörper (Kermi Plan oder glw.) mit Behördenventil.

PHOTOVOLTAIK

Die Dachflächen werden im oberen Bereich teilweise mit Photovoltaik-Modulen versehen. Die Dimensionierung der Photovoltaikanlage (Anzahl der Module, Leistung der PV-Anlage und Anordnung der Module) erfolgt nach Angabe des Fachplaners. Die PV-Anlage erhält keinen Batteriespeicher.

SANITÄR

Die dargestellte Sanitäreinrichtung ist symbolisch. Die Anzahl der sanitären Objekte ist aus den Plänen ersichtlich.

Die sanitären Gegenstände im Bad/WC und WC (Waschtisch, Handwaschbecken und Tiefspül-WC) bestehen aus weißem Kristall-Porzellan (Fabrikat Villeroy und Boch – O.Novo eckig oder glw.).

Das wandhängende WC erhält einen „Softclose“ Sitz mit Deckel aus Kunststoff. Der Unterputzspülkasten verfügt über eine Wasserspartaste.

Die Duschfläche wird als geflieste, bodengleiche Dusche mit mittig angeordnetem Edelstahl einlauf, ohne Duschtrennung -diese ist Erwerbleistung-, hergestellt.

Die Badewanne 75x170cm (Farbe weiß) wird in einen PS-Träger eingebaut (emailliertes Stahl, Fabrikat Kaldewei, Typ Saniform-Plus oder glw.).

Die Armaturen werden als Einhebelmischer mit glanzverchromten Oberflächen hergestellt (Fabrikat Hansgrohe – Vernis Blend oder glw.).

Hinweis: In einigen Küchen, Bädern, Duscbädern und WC's können die nach VDI empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen- / Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und / oder Wänden sowie die Größe der Bewegungsflächen evtl. nicht in allen Fällen eingehalten werden.

LÜFTUNG

Der nutzungsunabhängige Lüftungsbedarf der Wohnung bei zeitweiliger Abwesenheit der Bewohner (Lüftung zum Feuchteschutz) erfolgt, falls erforderlich, durch Zuluft über Außenluftdurchlässe in den Fenstern und/oder in den Wänden und Abluft über mechanische Entlüftung, gemäß Angaben des Fachplaners. Der erhöhte nutzungsabhängige Lüftungsbedarf bei Anwesenheit der Bewohner (reduzierte Lüftung, Nennlüftung und Intensivlüftung) muss durch zusätzliches Öffnen der Fenster (manuelle Fensterlüftung) sichergestellt werden.

Ein innenliegendes Bad/WC und WC, ein innenliegender Abstellraum für Waschmaschine, soweit vorhanden, werden mit einem Ventilator (Typ: Helios Wandeinbau oder glw.) entlüftet.

Der Keller mit den Kellerabteilen der Wohnungen wird mit einer mechanischen Lüftung versehen. Diese ist im Bereich des Fensters angeordnet und sorgt für einen ausreichenden Luftwechsel.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird als Unterputzinstallation (Im Untergeschoss Aufputzinstallation) gemäß VDE- und DIN-Vorschriften verlegt. Die Ausstattung erfolgt jedoch entsprechend nachstehender Liste.

Die Unterverteilung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums verfügt über die notwendige Anzahl an Sicherungsautomaten und Vorsicherungen.

Die Zähler für die Abrechnung sind im Hausanschlussraum im Kellergeschoss untergebracht.

Die Steckdosen und Schalter werden aus dem Programm Balance SI oder glw. vom Fabrikat Busch-Jäger ausgeführt:

WOHNUNGEN:

WC (SOWEIT VORHANDEN)

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für mechanische Entlüftung, falls gemäß Lüftungskonzept erforderlich

ENTREE

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose

ABSTELLRAUM IN DER WOHNUNG (SOWEIT VORHANDEN)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose neben Lichtschalter
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (W, sofern im Plan dargestellt)

KÜCHE

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose jeweils für:
Dunstmülfür, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle
- 1 E-Herd-Anschluss

WOHNEN

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Mediendoppelleerdose mit Datenkabel

TERRASSE, BALKON UND LOGGIA, JEWEILS (SOWEIT VORHANDEN)

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)
- 1 Einfachsteckdose mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)

ZIMMER, JEWEILS (SOWEIT VORHANDEN)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Mediendoppelleerdose mit Datenkabel

BAD/WC

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und Kontrollleuchte
- 1 Anschluss für Handtuch-Heizkörper
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (W, sofern im Plan dargestellt)
- 1 Anschluss für mechanische Entlüftung, falls gemäß Lüftungskonzept erforderlich

Im Bereich der Elektro Unterverteilung in der Wohnung befindet sich der Übergabepunkt der Medien mit einem Platz für das Unterbringen von einer - vom Erwerber in Eigenleistung zur erbringenden - Medienverteilung.

Selbstverständlich statten wir, gemäß aktueller Brandschutzverordnung, alle relevanten Räume (Flure und Schlafräume) mit stromnetzunabhängigen Rauchmeldern aus (Fabrikat Indexa oder glw.).

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN:

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für die Hauseingangstür.

Die Beleuchtung für das Treppenhaus, die Kellergänge und die Tiefgarage werden über Bewegungsmelder geschaltet. Das Treppenhaus erhält eine abschließbare Steckdose. Die Beleuchtung der Kellerabteile erfolgt über die Flurleuchten.

Die Beleuchtungskörper (Fabrikat Surface-C oder glw. mit LED-Leuchten) in allen Gemeinschaftsräumen einschließlich der Außenbeleuchtung am Hauseingang werden nach Bedarf und Angabe des Architekten ausgeführt. Die Fußwege von der Straße zum Hauseingang, sowie der Zugang zum Müllhaus / Fahrradkeller erhalten nach Bedarf eine Beleuchtung mit Pollerleuchten, die über Bewegungsmelder geschaltet sind.

ELEKTROMOBILITÄT

Für die Tiefgarage des Gebäudes kommt eine Elektromobilitätsinfrastruktur zur Ausführung. Hierbei werden alle Kfz-Stellplätze (Einzel-Stellplätze und Doppelparker-Stellplätze) in der Tiefgarage für die etwaig spätere Installation einer Ladestation für batteriebetriebene Fahrzeuge (sogenannte Wallbox) durch Einbau von Kabelrinnen vorbereitet.

Bei der etwaig späteren Installation einer Wallbox handelt es sich um eine nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthaltene Erwerberleistung.

TREPPENHAUS

HAUSTÜR / FENSTER

Das Hauseingangstürelement im Erdgeschoss, bestehend aus einem Gehflügel, ist eine einbrennlackierte Aluminiumkonstruktion (Fabrikat Schüco oder glw., Farbe gemäß Farbkonzept) mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung). Die Hauseingangstür erhält ein Sicherheitsschloss, einen elektrischen Türöffner und einen Türgriff aus Edelstahl.

Im Hauseingangsbereich sind auch Klingel, Lichtdrücker und die Wechselsprechanlage sowie die Briefkastenanlage (Fabrikat JU, Knobloch oder glw.) vorgesehen.

SCHLIEßANLAGE

Für die Schließung von Hauseingangs-, Wohnungs-, Kellereingangs und Kellerabteiltüren, Müllhaus sowie des Tiefgaragentors wird eine Schließanlage geliefert.

Die Technikräume sind nur mit dem Hausmeisterschlüssel zu öffnen.

BODENBELAG

Die Geschosspodeste, die Tritt- und Setzstufen und die Schleuse erhalten einen Belag aus Fliesen einschließlich vorgesetzten Sockelfliesen gemäß Farbkonzept des Architekten. Hinter der Hauseingangstür wird ein Fußabstreifer mit eingelegter Gummigliedermatte eingebaut.

TREPPENGELÄNDER

Das Treppengeländer besteht aus einer beschichteten Stahlkonstruktion.

Erforderliche Handläufe sind aus Edelstahl. Farbe und Ausführung erfolgt gemäß Architektenkonzept.

AUFZUG

Der Personenaufzug (Fabrikat Kone / Haushahn LifeEdition oder glw.) mit Seilantrieb (maschinenraumlos) ist so dimensioniert, dass dieser mit dem Rollstuhl befahren werden kann (Kabinengröße gemäß EN81-70 geeignet zur Aufnahme eines Rollstuhls). Die Wände werden in Stahlblech (mit teilweiser Beschichtung), einseitig teilweise mit Spiegeloberfläche ausgeführt und mit einem Rundhandlauf versehen. Die Türen als Teleskoptüren (Türrahmen und Türen aus Edelstahl). Der Bodenbelag wird wie im Treppenhaus ausgeführt. Die Kabine erhält ein Notrufsystem und eine Deckenbeleuchtung.

TIEFGARAGE

Die Fundamente, Stützen und Decken sowie die Wände werden aus Beton hergestellt. Die Schalungsstruktur ist sichtbar. Die Tiefgaragenabfahrt (Rampe) und der Boden (mit Verdunstungsrinne(n) und ggfs. mit Pumpensümpfen exklusive Pumpenanlagen) werden betoniert und erhält ein geeignetes Oberflächensystem nach Wahl des Veräußerers. Die Parkmarkierungen werden in Farbe auf dem Boden bzw. an den Wänden aufgebracht. Die Tiefgarage wird über die Rampe sowie über das Treppenhaus bzw. den Aufzug erschlossen. Die Be- und Entlüftung erfolgt durch eine natürliche Lüftung über Lichtschächte und Öffnungen gemäß Lüftungsnachweis. Die Ausführung der Lüftungsöffnungen erfolgt gemäß Architektenkonzept in Form von Hauben, die sich im Gartenbereich einzelner Wohnungen befinden. Diese werden oberseitig mit einem Holzbelag versehen und dienen als Sitzbank. Die Dimensionierung erfolgt gemäß Vorgabe des Fachplaners.

Die Tiefgaragen-Decke wird aus Beton mit Abdichtungen gemäß den Anforderungen hergestellt. Alternativ wird diese Decke aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) mit Abdichtungen entsprechend den Anforderungen hergestellt.

In der Tiefgarage werden Parklifte (Mehrfachparker) mit PKW-Stellplätzen oben und unten errichtet (Fabrikat Typ KLAUS Multiparking 2078i o. glw.; Anzahl und Lage gem. Plandarstellung). Dieses elektrisch betriebene Parksystem ist für eine Belastung von bis zu 2.000 kg je Stellplatz ausgelegt und geeignet für gängige PKW's, nicht jedoch für erhöhte Fahrzeuge (z.B. SUV oder Van).

Innentüren in der Tiefgarage sowie im Untergeschoss, die den Brandschutzanforderungen entsprechen müssen, werden aus Stahlblech- und oder Gittertüren in Stahlzargen ausgeführt (Fabrikat Hörmann oder glw.). Das Garagengittertor (Fabrikat Hörmann oder glw.) ist mit einem Schlüsselschalter sowie einer Funk-Fernsteuerung ausgestattet. Je Tiefgaragenstellplatz ist eine Funksteuerung enthalten.

Die Ausführung der Beschilderung, Beleuchtung, Signalanlage und Markierungen erfolgt nach den Bestimmungen.

KELLERRÄUME

Die Trennwände der Kellerabteile inkl. dem dazu gehörenden Flur werden in Ergänzung zu den tragenden und feuerhemmenden Wänden als Systemtrennwände (Fabrikat Gerhardt Braun, Typ Ferrum oder glw.) fertig endbehandelt und mit den zum System passenden Türen errichtet. Die Böden in dem genannten Bereich erhalten einen staubbindenden Anstrich.

GEBÄUDEREINIGUNG

Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Grobreinigung durchgeführt.

AUßENANLAGEN

Die Hauszuwegungen (Bürgersteig bis zum Hauseingang mit barrierefreier Rampe gemäß DIN 18040-2), die Tiefgaragenzufahrt und der Zugang zum Müllhaus, sowie der Treppe zum Fahrradkeller werden mit Betonsteinpflaster bzw. wasserdurchlässigem Betonstein-Fugenpflaster (Abmessung: 20 x 20 cm) gemäß Farbkonzept des Architekten gepflastert.

Die Terrassen werden mit Betonstein Terrassenplatten (Abmessung: 40 x 40 cm, Farbe hellgrau) gepflastert. Der Zugang zu den Terrassen und Balkonen der „München-Modell-Miete“ Wohnungen Nr. 1.07 & 2.07 ist barrierefrei .

Die Gärten werden mit dem vorhandenen Oberboden grob planiert (mit Raseneinsaat). Eine Raseneinsaat erfolgt in den Gemeinschaftsflächen gem. Plandarstellung. Höhenunterschiede werden durch Böschungen überbrückt.

Die Einfriedung wird gem. Freiflächenplan ausgeführt, durch einen ca. 80 cm hohen Stabgitterzaun (Fabrikat GAH-Alberts oder glw., Ausführung in anthrazit). Die im Freiflächenplan eingezeichneten Gartentüren dienen als Zugang zu den Gärten und als Laufweg der Feuerwehr.

Für den Müll wird gemäß Freiflächenplan ein Müllhaus mit Platz für 4 Container (Restmüll, Bio und Papier), errichtet..

Das Sichtschutzelement der direkt nebeneinanderliegenden Terrassen wird als pulverbeschichtete Stahlkonstruktion (Höhe ca. 1,80 m) mit endbehandelten Oberflächen wie die Geländer ausgeführt. Sie erhält eine innenliegende Füllung aus undurchsichtigem Panel (Fabrikat Trespa Meteor oder glw.) gemäß Farbkonzept des Architekten.

Die Fahrradstellplätze im Fahrradraum, sowie im Außenbereich, erhalten Fahrradständer.

Nach der Hausübergabe übernehmen Sie selbst die gärtnerische Gestaltung für Ihre Sondernutzungsflächen entsprechend ihren Vorstellungen auf eigene Kosten.

SPIELPLATZ

Die Lage des Spielplatzes erfolgt gemäß dem genehmigten Freiflächenplan. Der Spielplatz wird mit einer Federwippe, einem Sandkasten und einer Bank ausgestattet. Die Einfriedung erfolgt durch einen ca. 80 cm hohen Stabgitterzaun.

SCHALLSCHUTZ

Für Wohneinheiten werden ausschließlich folgende Tabellenwerte zum Schallschutz zugesichert und vereinbart:

BAUTEIL (BEWERTETE SCHALLDÄMMMAßE)	SCHALLSCHUTZQUALITÄT DB	SCHALLSCHUTZ GEMÄß
Geschossdecken über EG und OG (Luftschalldämmung)	$R_w \geq 57$ dB	DIN 4109 Teil 5
Wohnungstrennwände (Luftschalldämmung)	$R_w \geq 56$ dB	DIN 4109 Teil 5
Treppenhauswände (Luftschalldämmung)	$R_w \geq 56$ dB	DIN 4109 Teil 5
Wohnungsinnenwände (Luftschalldämmung)	$R_w \geq 33$ dB	nicht definiert
Wohnungseingangstüren in geschlossene Dielen und Flure von Wohnungen (Luftschalldämmung) im betriebsfertig eingebauten Zustand	$R_w \geq 32$ dB	DIN 4109 Teil 5
Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Luftschalldämmung) im betriebsfertig eingebauten Zustand	$R_w \geq 42$ dB	DIN 4109 Teil 5
Decken zu Wohn- u. Arbeitsräumen in vertikaler, horizontaler oder diagonaler Richtung (Trittschalldämmung)	$L_{n,w} \leq 45$ dB	DIN 4109 Teil 5
Decken zu Wohn- u. Arbeitsräumen unter WC und Badezimmern in vertikaler, horizontaler oder diagonaler Richtung (Trittschalldämmung)	$L_{n,w} \leq 47$ dB	DIN 4109 Teil 5
Treppenläufe und Treppenpodeste in horizontaler oder diagonaler Richtung (Trittschalldämmung)	$L_{n,w} \leq 47$ dB	DIN 4109 Teil 5
GERÄUSCHE AUS HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN	SCHALLDRUCKPEGEL	GEMÄß
Geräusche von Wasserinstallationen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam für Wohn- und Schlafräume	$L_{AF, max, n} \leq 27$ dB	DIN 4109 Teil 5
Geräusche von sonstigen hausinternen haustechnischen Anlagen z. B. Heizung, Lüftungsanlagen (sofern es sich um Dauergeräusche ohne auffällige Einzeltöne handelt) für Wohn- und Schlafräume	$L_{AF, max, n} \leq 27$ dB	DIN 4109 Teil 5

Soweit keine anderen Schallschutzanforderungen an Bauteile definiert sind, hiervon ausgenommen sind Balkone, Laubengänge und Loggien (hierfür gelten die Mindestanforderungen der DIN 4109 Teil 1), gelten die aufgeführten Schallschutzqualitäten (dB-Werte) als zugesichert und vereinbart. Diese Regelung gilt bzgl. des Schallschutzes vor den anerkannten Regeln der Technik.

GUT ZU WISSEN

Änderungen in den Plänen und der Baubeschreibung aus technischen Gründen und behördlichen Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Schraffuren sind symbolisch. Die Ausführung der Materialien erfolgt gemäß Baubeschreibung. Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Grundauführung. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen gehören nicht zu den Leistungen. Die Bepflanzung von Bäume und Sträucher in den Sondernutzungsflächen erfolgt nach dem Freiflächenplan durch den Veräußerer.

Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der Einzelräume sind Rohbaumaße.

Die Balkone, Logien und Terrassen sind zur Hälfte angerechnet. Bei den beiden „München-Modell-Miete“ Wohnungen werden die Flächen von Terrasse, bzw. Balkon zu einem Viertel angerechnet.

Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bau-toleranzen möglich.

Eine Grundrissänderung der gem. Bayerische Bauordnung notwendigen barrierefreien Wohnungen Nr. 1.02 & 1.03 ist nur im Rahmen der Einhaltung des Art. 48 BayBO möglich. Bei den München-Modell-Miete Wohnungen (1.07 & 2.07) dürfen Änderungen des Grundrisses nur unter Einhaltung der DIN 18040-2 erfolgen.

Durch Setzungen im Estrich kann sich in gefliesten Bereichen die Silikonfuge zwischen Wand und Bodenbelag lösen. Hierbei handelt es sich um einen bautechnischen normalen Vorgang und keinen Mangel. Eine eventuell nach Jahren erforderliche Erneuerung oder Überarbeitung der entsprechenden Fuge obliegt dem Käufer.

Die Anlage ist bis zur Schlüsselübergabe der ersten Wohnung gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden versichert. Ab dem Tag dieser Übergabe ist es Aufgabe des Hausverwalters, diesen Schutz sicherzustellen.

Der Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. die Dauer der Baumaßnahme werden in den jeweils noch abzuschließenden Bau-trägerverträgen geregelt.

WEITER IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND

- sämtliche Vermessungskosten (Absteckungen, Gebäude Einmessung, Katasterg Gebühr)
- Bauantrags- und Baugenehmigungskosten
- sämtliche Architektenleistungen für Planung und Erstellung der Baumaßnahme
- Ingenieurleistungen (Bodengutachten, Statik, Energieberater usw.)
- Hausanschlusskosten (Strom, Medien, Wasser)

WOLFRATSHAUSEN, DATUM: 20. DEZEMBER 2024