



# Drei Reihenhäuser in Milbertshofen / München



*Leben in der Landeshauptstadt - umgeben von viel Grün!*



# Die Immobilie

Auf einem rund 800 Quadratmeter großen Grundstück bauen wir ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten mit Doppelgarage. Jede Wohneinheit verfügt über ca. 150 Quadratmeter Wohnfläche, sowie einen Keller mit weiteren rund 50 Quadratmetern. Angeschlossen sind jeweils ein eigener Garten, sowie Gemeinschaftsflächen. In der Doppelgarage können nicht nur die Autos geparkt werden, es gibt auch vorgesehene Flächen für Fahrräder und motorisierte Zweiräder in einem Nebenraum. Der alte Baumbestand spendet Behaglichkeit und Schatten und rundet diese Wohnimmobilie ab.

Eine Immobilie für höchste Ansprüche vor den Toren von München – perfekt für die ganze Familie.

- 3 Schlafzimmer
- Hobbyraum / Büro
- 2 Badezimmer Dusche/WC & 1 WC
- großzügiges Kellerabteil mit eigenem Hauswirtschaftsraum
- Ein beheizter Hobbyraum im Keller
- Ausgebautes Dachstudio mit Dusche/WC
- 2 Einzelgaragen und 1 Stellplatz





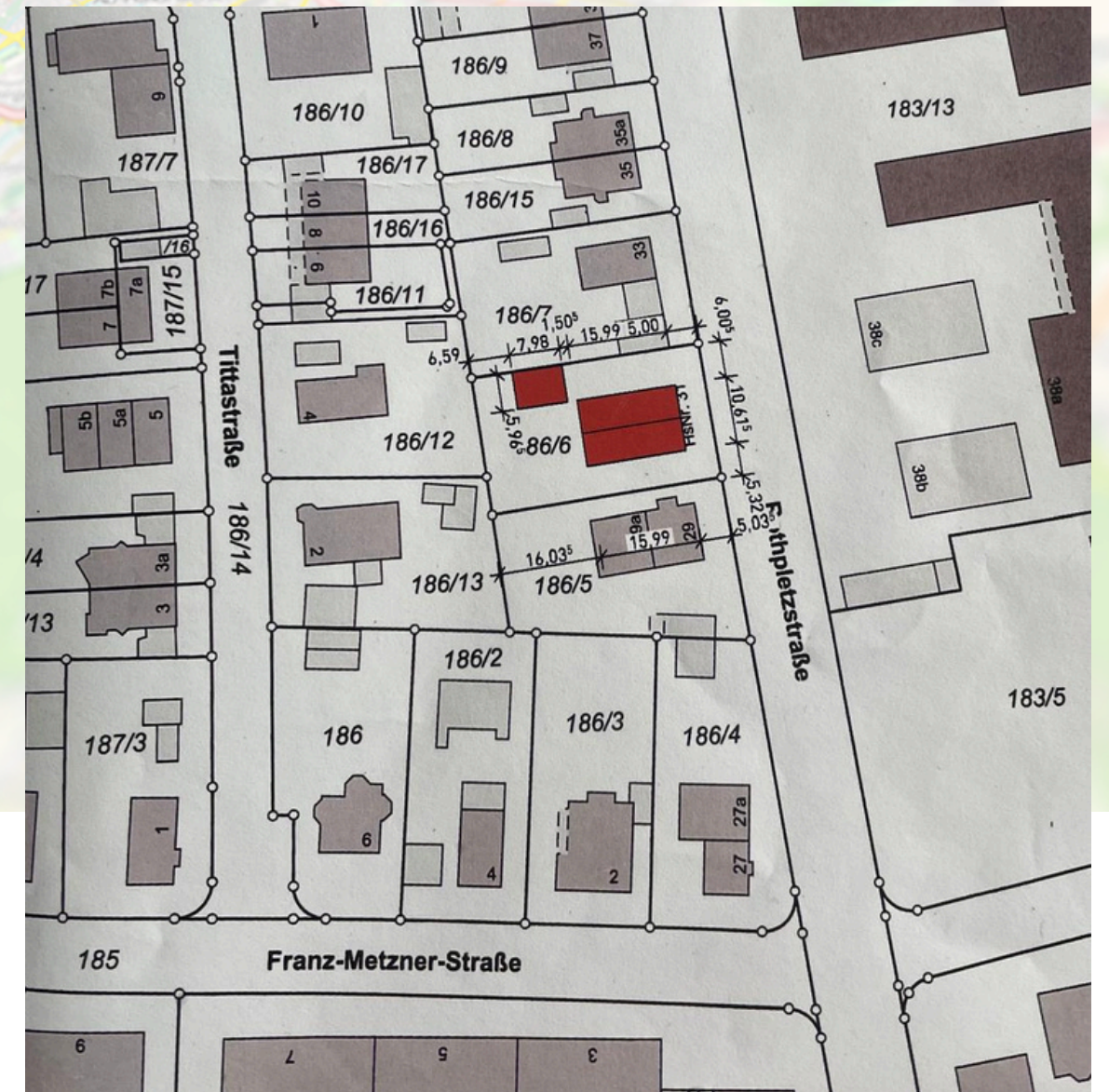
# Leben in Milbertshofen /München

Der 11. Münchner Stadtbezirk – Milbertshofen – liegt zwischen der Schleißheimer und Ingolstädter Straße im Norden der Bayerischen Landeshauptstadt. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine lockere Bebauung von Mehrfamilienhäusern, aber auch Einfamilienhäusern aus. Direkt gegenüber ihrer zukünftigen Immobilie befindet sich ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte.

Das gesamte Viertel ist von vielen Grünflächen durchzogen. Es gibt zahlreiche Spielplätze und Sportstätten. Durch die Ingolstädter Straße ist das Wohngebiet an die überörtlichen Verkehrswege angeschlossen, ohne direktem Verkehr ausgesetzt zu sein.

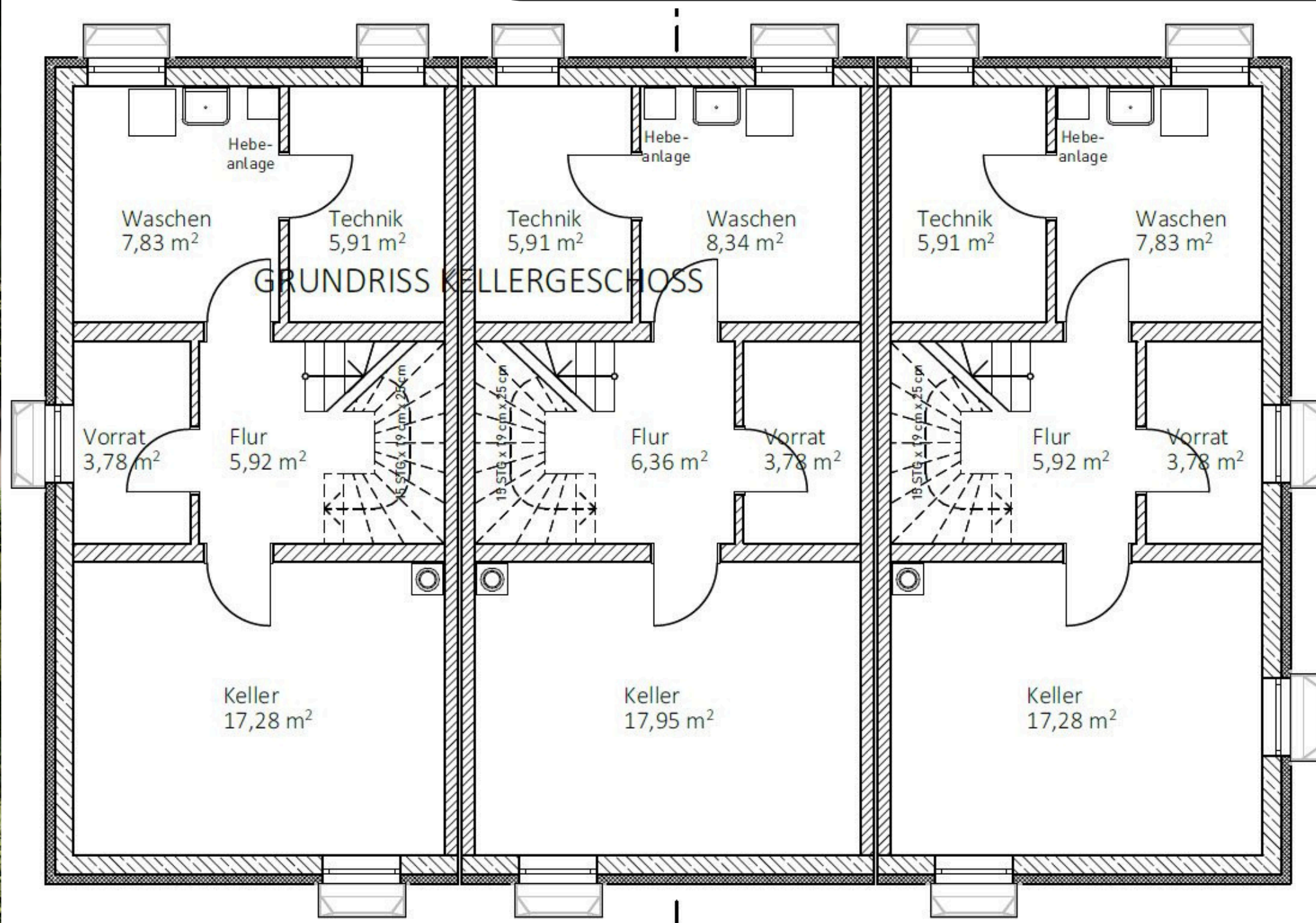


München





# Grundriss & Raumaufteilung

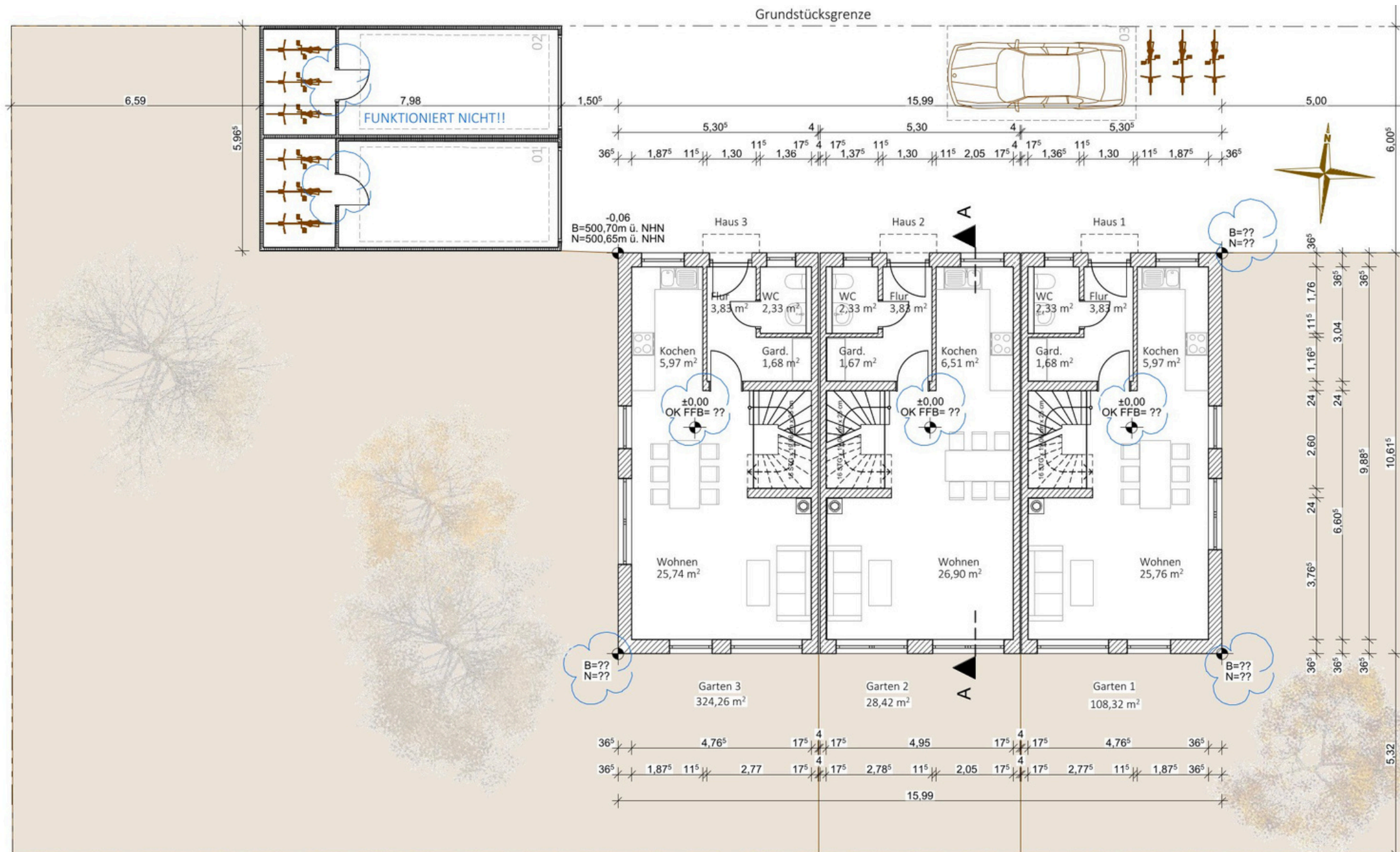


## Kellergeschoss

| Wohnung | Links    | Mitte    | Rechts   |
|---------|----------|----------|----------|
| Waschen | 7,83 m²  | 8,35 m²  | 7,83 m²  |
| Vorrat  | 3,78 m²  | 3,78 m²  | 3,78 m²  |
| Flur    | 5,92 m²  | 5,92 m²  | 5,92 m²  |
| Technik | 5,91 m²  | 5,91 m²  | 5,91 m²  |
| Keller  | 17,28 m² | 17,95 m² | 17,28 m² |
| Gesamt  | 40,72 m² | 41,91 m³ | 40,72 m² |



# Grundriss & Raumaufteilung

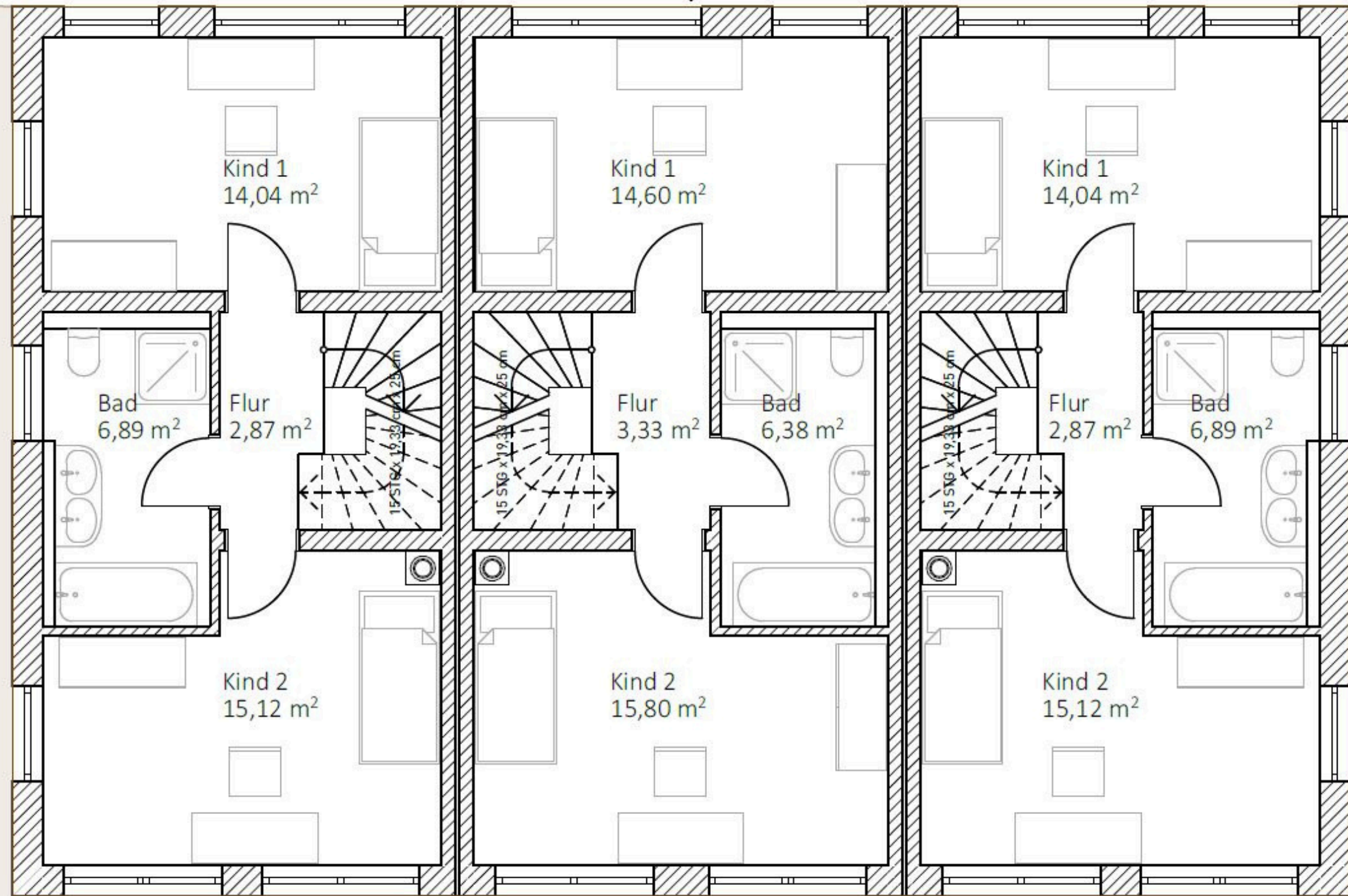


## Erdgeschoss

| Wohnung   | Links    | Mitte    | Rechts   |
|-----------|----------|----------|----------|
| Flur      | 3,83 m²  | 3,83 m²  | 3,83 m²  |
| WC        | 2,33 m²  | 2,33 m²  | 2,33 m²  |
| Garderobe | 1,68 m²  | 1,67 m²  | 1,68 m²  |
| Kochen    | 5,97 m²  | 6,51 m²  | 5,97 m²  |
| Wohnen    | 25,76 m² | 26,90 m² | 25,76 m² |
| Gesamt    | 39,57 m² | 41,42 m² | 39,57 m² |



# Grundriss & Raumaufteilung

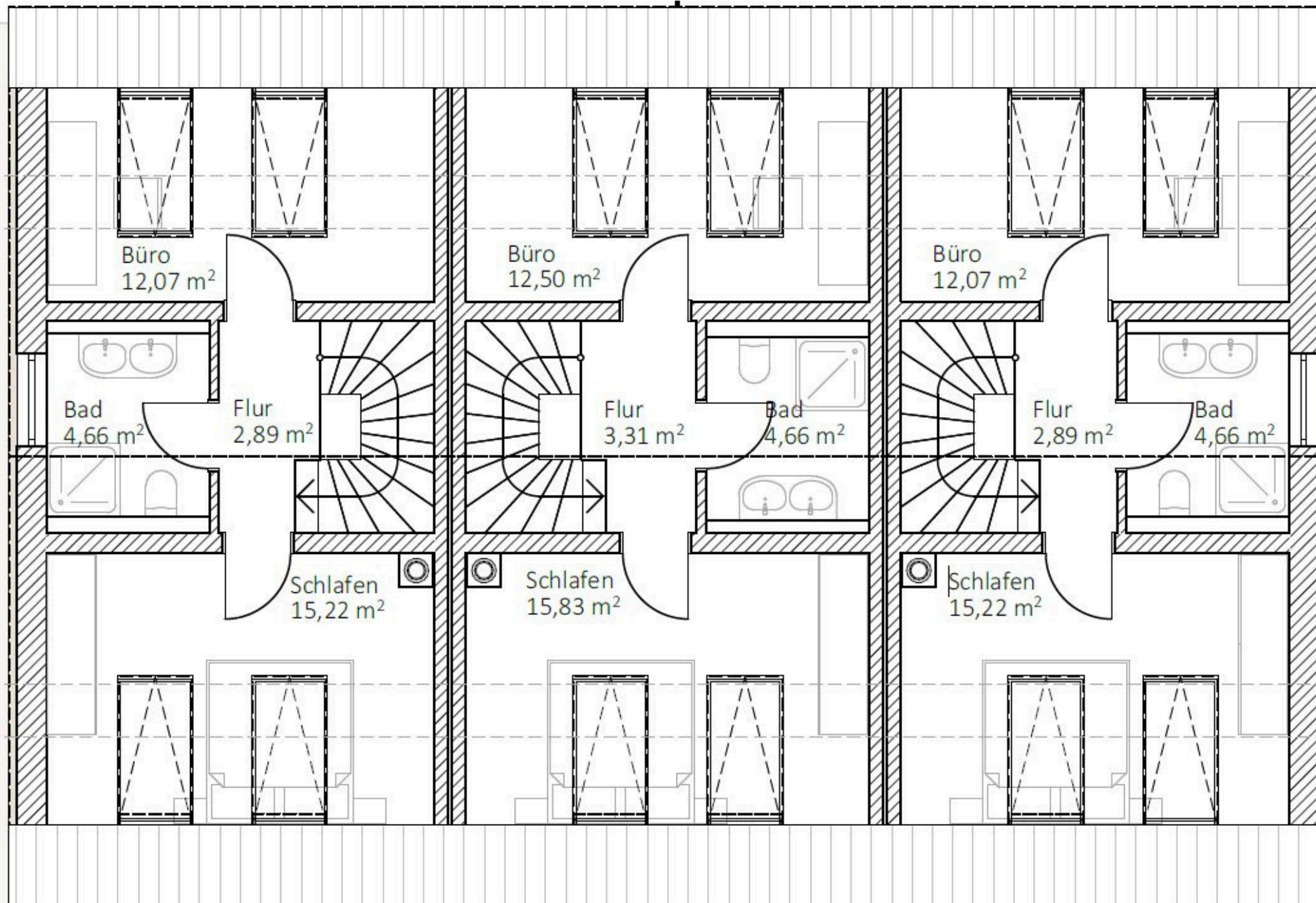


## Obergeschoss

| Wohnung | Links    | Mitte    | Rechts   |
|---------|----------|----------|----------|
| Kind 1  | 14,04 m² | 14,60 m² | 14,04 m² |
| Flur    | 2,87 m²  | 3,33 m²  | 2,87 m²  |
| Bad     | 6,89 m²  | 6,38 m²  | 6,89 m²  |
| Kind 2  | 15,12 m² | 15,80 m² | 15,12 m² |
| Gesamt  | 38,92 m² | 40,11 m² | 38,92 m² |



# Grundriss & Raumaufteilung



## Dachgeschoss

| Wohnung  | Links                | Mitte                | Rechts               |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Büro     | 12,07 m <sup>2</sup> | 12,50 m <sup>2</sup> | 12,07 m <sup>2</sup> |
| Flur     | 2,89 m <sup>2</sup>  | 3,31 m <sup>2</sup>  | 2,89 m <sup>2</sup>  |
| Bad      | 4,66 m <sup>2</sup>  | 4,66 m <sup>2</sup>  | 4,66 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen | 15,22 m <sup>2</sup> | 15,83 m <sup>2</sup> | 15,22 m <sup>2</sup> |
| Gesamt   | 34,84 m <sup>2</sup> | 36,30 m <sup>2</sup> | 34,84 m <sup>2</sup> |



# Baubeschreibung

## Allgemeines

- Gebäude- und Grundstücksnivellierung
- Erstellung des Bauantrages und der Eingabeplanung
- Ausarbeitung der Werk- und Entwässerungspläne
- Erstellung einer Gesamtstatik lt. Bayerischer Bauordnung
- Erstellen und Abnahme des Schnurgerüstes
- Übernahme der Kosten für Baustrom und Bauwasser bis zur Installation der Hausanschlüsse
- Erstellung eines Energiekonzeptes und Ausarbeitung des Energieausweises
- Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Telekom

## Erdarbeiten

- Der vorhandene Humusboden wird im Bereich des Baukörpers abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung seitlich gelagert.
- Der Aushub der Baugrube wird ebenfalls gelagert und zur Wiederverfüllung der Arbeitsräume verwendet.

## Kanalisation / Abdichtung

- Die gesamten Grundleitungen für Schmutz- und Oberflächenwasser werden in PVC ausgeführt und an die Revisions- oder Sickerschächte angeschlossen.
- Unter der Bodenplatte werden eine Kiesrollierung und eine Schutzfolie eingebaut
- Zwischen der Bodenplatte und der Kelleraußenwand wird ein Dichtungsblech oder Dichtungsgummi eingearbeitet und eine Dickbeschichtung aufgebracht.



## Betonarbeiten

- Die notwendigen Fundamente, Bodenplatten und Kellerwände, sowie die Geschossdecken werden in Stahl- bzw. Stahlfaserbeton in den erforderlichen Betongüten hergestellt.
- Die gesamte Bodenplatte und sämtliche aufgehende Kellerwände des Wohnhauses werden in
- WU-Beton (wasserundurchlässigem Beton) gegen nicht drückendes Wasser ausgeführt. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies keine Ausführung als "weiße Wanne" darstellt.
- In die Bodenplatte wird ein Fundamentanker als Flachband inklusive 2 Anschlussfahnen und
- Potentialausgleich/Erdeleuchter in V4A eingebaut.
- Das Eingangspodest wird - soweit vorhanden - in Stahlbeton ausgeführt.

Hinweis: In die Betonwände werden - nach statischer Vorgabe - notwendige Dehnungsprofile eingebaut. Unabhängig davon kann es durch Kriechen und Schwinden der Bauteile zu feinen Haarrissen ( $\leq 0,2$  mm) kommen. Diese stellen keinen Mangel dar.

Die Betonwände werden in einer - üblichen Qualitätsausführung erstellt. Übergänge der Schalungstafeln oder Lunkereinschlüsse stellen keinen Mangel dar. Gegen gesonderte Vergütung besteht die Möglichkeit, die Betonwände analog den Ziegelinnenwänden zu verputzen.

## Maurerarbeiten

- Die Außenwände werden als 36,5 cm starkes Ziegelmauerwerk errichtet und mit Isoliermörtel vermauert oder in Dünnbettverfahren geklebt.
- Die Innen- und Außenwände werden nach statischen Erfordernissen in Ziegel oder Ziegelfertigelementen erstellt.
- Soweit vorhanden, werden Kommunwände im Rahmen der gesetzlichen Schallschutzverordnung ausgeführt.



# Baubeschreibung

## Dachstuhl

- Der Dachstuhl des Wohnhauses wird als zimmermannsmäßige Pfetten-Sparren-Konstruktion in Fichtenholz Güteklasse S10 nach statischen Erfordernissen mit allen notwendigen Auswechslungen und Anschlüssen erstellt. Er wird mit einer Voldachschalung, diffusionsoffener Dachfolie (z.B. Tyvek), Konterlattung und Lattung versehen.

## Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung kommt eine moderne Pfannendeckung zur Ausführung.
- Die Dacheindeckung wird nach den Vorschriften des ZDVH gegen Windsog mit Sturmklammern gesichert.

Hinweis: Durch Einwirkung von Schneidestaub kann es beim Verlegen und Schneiden der Dachsteine eventuell zu einer Verschmutzung des Daches kommen. Da die Verschmutzung durch Witterungs- und Frosteinflüssen wieder abgetragen wird, stellt dies keinen Mangel dar.

## Spenglerarbeiten

- Kaminverwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre oder anderweitige Blechverkleidungen werden in Titanzink hergestellt.
- Ortgangbleche, Kastenrinnen an Balkonen oder Übergangsbleche an Gauben sind, sofern notwendig, im Festpreis enthalten.

Hinweis: Durch die Bildung einer natürlichen Patina (chemische Reaktion des Metalls im Außenbereich) verändert das Material seine ursprüngliche Oberflächenoptik. Dies stellt keinen Mangel dar.



## Fenster

- Alle Fenster und Fenstertüren werden in der Ausführung Kunststoff eingebaut und erhalten Markenbeschläge für Einhandbedienung mit innenliegendem Getriebe produziert, versetzt und eingerichtet. Sowohl Rahmen als auch Flügel sind mit einem Mehr-Kammer-System und drei umlaufenden Dichtungen zwischen Rahmen und Flügel ausgestattet.
- Badezimmer- oder WC-Fenster werden auf Wunsch in Ornamentglas ausgeführt.
- Die Montage aller Wohnraumfenster erfolgt nach den aktuellen RAL-Gütekriterien.
- Die Außenfensterbänke werden in der Farbe Weiß oder Aluminium eingebaut.
- Die Kellerfenster werden ebenfalls als Dreh-/Kipp-Fenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Die Gitterroste kommen mit engen Maschen zur Ausführung, um starke Verschmutzung durch Laub und Ungezieferbefall zu vermeiden.
- Sämtliche Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden im Rahmen der Anforderung nach gültiger EnEV mit einer hochwertigen 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.

## Rollläden

- Alle Wohnraumfenster erhalten Kunststoffrollläden mit raumseitiger Gurtbedienung, Zuggurten und Rollladenführungsschienen für besseres Lauverhalten und Geräuschminderung.
- WC-Fenster erhalten keine Rollläden.
- Das zweiflügelige Fenster / Türelement im Wohnraum erhält einen Rollladen mit elektrischem Betrieb

## Haustür / Nebeneingangstür

- Einbau von Aluminium- oder Holzhaustüren mit thermischer Trennung.
- Türenaufbau mit dauerelastischen Dichtungen, Edelstahl-Sicherheitsrosette außen und 3-fach Verriegelung mit Edelstahl-Haken.
- Bei der Haustür ist ein Preis von € 3.000,00 inkl. MwSt., Montage und elektrischem Öffner im Festpreis enthalten.



# Baubeschreibung

## Innentüren

- Die Innentüren werden als CPL-Röhrenspanplattenkonstruktion mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung in den Ausführungen Ahorn, Buche, Kirschbaum und Esche weiß nach Ihrer Auswahl eingebaut.
- Alle Innentüren werden mit den notwendigen Bedienungs- und Schließvorrichtungen eingebaut. Diese sind mit einem Gesamtpreis von € 450,00 pro Tür inkl. MwSt., Montage und Drückergarnitur im Festpreis enthalten.

## Putzarbeiten

- Der Innenputz wird als einlagiger Kalk/Gips- oder Kalk/Zementputz in gefilzter Ausführung aufgebracht und für den malerseitigen Anstrich vorbereitet.
- Um bei Außenbauteilen die Winddichtigkeit zu gewährleisten und eventuell auftretende Materialdehnungen abzufangen, werden APU-Leisten eingebaut. Eckschutzleisten an sämtlichen Kanten verstehen sich von selbst.
- Die Kellerinnenwände in Ziegel erhalten einen einlagigen Putz.
- Der Außenputz wird als klassischer Mehrlagenputz mit feiner Körnung und zusätzlichem Farbanstrich aufgebracht.

Der Sockelputz wird als Spritz- und Feuchtigkeitsschutz speziell ausgebildet.  
Hinweis: Die gesamten Verputzarbeiten sind in der Ausführungsqualität Q2 im Leistungsumfang enthalten. Werden höhere Qualitätsanforderungen gewünscht, können diese gegen gesonderte Vergütung ausgeführt werden.

## Treppen

- Die Treppenanlage wird 2-läufig als Ganzholztreppe in Buche mit Geländerstäben in Edelstahl eingebaut. Wangen und Deckenblenden auf Wunsch deckend weiß lackiert.

## Estrich

- Die Bodenplatte und die Decke über dem Obergeschoss erhalten eine Dämmung nach EnEV und einen zusätzlichen Estrichbelag.
- Estricharbeiten in allen Wohnräumen inklusive Trittschall- und Wärmedämmung nach EnEV.
- Im Bereich von vorhandenen Fußbodenheizungen und Verfließungen werden notwendige Trennfugen ausgebildet.

## Heizungsanlage

- Es wird eine Luft-Wärmepumpe des Herstellers Buderus installiert nach EnEV Berechnung. Die Aufstellung erfolgt im Keller
- Das Erd- und Oberschoss, der Hobbyraum im Kellergeschoss und der Kellervorplatz erhalten eine Niedertemperaturfußbodenheizung, einschließlich der erforderlichen Einzelraum Thermostate. (Räume kleiner als 7 m<sup>2</sup> erhalten keinen eigenen Raumthermostat.
- Das Bad erhält zusätzlich einen Handtuchheizkörper.
- Freiliegende Rohre im Keller werden wärmegeklämt.

## Sanitärinstallation

- Sämtliche Wasserentnahmestellen im Innenbereich haben Kalt- und Warmwasser.
- Die Ausführung der Frischwasserleitungen erfolgt ab der Wasseruhr in Kunststoff und Edelstahl.
- Alle Heizungs- und Warmwasserrohre werden zusätzlich gedämmt. Die Warmwasserversorgung wird zusätzliche über eine Zirkulationspumpe geregelt.
- Im Freibereich wird ein zusätzlicher Außenwasserhahn eingebaut, der sich automatisch nach jeder Wasserentnahme entlüftet und somit ein Einfrieren der Leitung verhindert. Dadurch entfällt das Entleeren der Leitungen im Winter



# Baubeschreibung

## Sanitärinstallation

- Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände sind bezüglich der Stückzahl wie in der Planung dargestellt und in der nachstehend beschriebenen Ausführung im Festpreis enthalten.
- Badewanne (Größe 170/75 cm) als Acrylwanne mit integriertem Mittelablauf in Körperform und beidseitiger Liegefläche. Eine Unterputz-Einhebelmischbatterie, eine Handbrause der Fa. Nikles und ein Seifenkorb sind enthalten.
- Dusche im Badezimmer als flache Acrylwanne (Größe 90x90x6 cm) mit Unterputz-Einhebelmischbatterie, eine Handbrause mit 120 mm Duschkopf und Massagestrahl sowie ein Seifenkorb.
- Alternativ zur flachen Acryl-Duschwanne kann auf Wunsch der Bauherren eine bodentiefe begehbare Dusche oder Wanne mit normalem Gullyablauf eingebaut werden.
- Die Duschtrennung kann wahlweise als geflieste Trennmauer ohne Tür oder als Duschtrennwand mit Tür in Echtglas ausgewählt werden. Beide Varianten sind bis zu € 1.000,00 inkl. MwSt. im Festpreis enthalten.
- Armaturenauswahl zwischen den Markenherstellern Hansa, Grohe und Ideal-Standard mit verschiedenen Armaturenlinien.
- Badezimmerwaschtisch in Porzellan mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter, Seifenschale und einem Spiegel.
- WC im Badezimmer oder ein separates Gäste-WC als wandhängendes Modell mit Unterputzspülkasten und wassersparender 2-Mengen-Spültechnik. Ein verchromter
- Papierhalter, ein Handtuchhaken, ein Spiegel und ein Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser sind enthalten.
- In der Küche werden sämtliche notwendigen Leitungen (Ablauf DN 50, Kalt- und Warmwasser DN 15 mit Eckventil) für die Küchenmontage vorgesehen. Sämtliche Anschlüsse werden für Spülbecken und Spülmaschine erstellt und abgedichtet. Im Keller wird ein Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwassermischbatterie und ein Anschlussventil für die Waschmaschine eingebaut.

## Elektroinstallation

- Die gesamte Elektroinstallation wird ab der Hauptsicherung gemäß den geltenden VDE-Vorschriften ausgeführt.
- Sämtliche Mauerwerksleitungen werden im Leerrohr verlegt. Installationen auf Betonwänden erfolgen auf der Wand.
- Außensprechanlage (z.B. Fa. Siedle) inkl. einer Haussprechstelle, Rufsignal und Türöffner Funktion.

Die genaue Anzahl der Elektroausstattung entnehmen Sie bitte der nachstehenden Einzelaufstellung:

### Flur EG / Flur OG

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefon- / Datenanschluss (luK)
- 1 Rauchmelder
- 1 Klingelsprechanlage (nur EG)

### WC

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 1 Steckdose

### Küche

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 11 Steckdosen
- 1 Einzelanschluss (Spülmaschine)
- 1 Einzelanschluss (Herdanschluss)



# Baubeschreibung

## Wohn- / Esszimmer

- 3 Brennstellen
- 3 Universalschalter
- 12 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)
- 2 Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)
- 1 Netzwerkdose Cat 7 komplett

## Terrasse

- 1 Brennstelle
- 1 Universal- Kontrollschalter (Innenliegend)
- 1 Steckdose (Abdeckung)

## Garage

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 1 Steckdose

## Bad

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 4 Steckdosen

## Elternschlafzimmer / Kinderzimmer

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 8 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)
- 1 Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK) 1 Rauchmelder
- 1 Netzwerkdose Cat 7 komplett

## Dachspitz

- 1 Brennstelle
- 1 Universal- Kontrollschalter
- 1 Steckdose

## Flur Kellergeschoss

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 1 Steckdose

## Kellerräume

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 2 Steckdosen
- 2 Einzelanschlüsse für Waschmaschine, Trockner (nur im Waschraum)

## Heizungsanschluss

- 1 Heizungsnotschalter
- 1 Anschluss Kesselsteuerung und Peripherie (Außenfühler, Pumpe usw.)
- 1 Potentialausgleich für Heizung und Sanitäranlage
- 1 Außenfühler

## Zählerverteilung / Hausanschluss

- 1 Zähler-Komplettschrank (1 Zählerfeld, 1 Verteilerfeld)
- 3 Sel. Hauptsicherungsautomaten (E 35 A/1-pol.)
- 1 Fehlerstromschutzschalter (30/0,03 A 4-pol.)
- 13 Leitungsschutzschalter (B 16 A/1-pol.)
- 2 Stromstoßrelais 230 V
- 1 Klingeltrafo 8 V/1 A (alternativ Netzgerät Sprechanlage)
- 1 Zählersteckklemme (bei Bedarf)



# Baubeschreibung

Komplett montiert, verdrahtet und beschriftet

1 Hauptleitung NYM 5x16 mm<sup>2</sup> (in Leerrohr) und deren Anschluss

1 Hauptpotentialausgleich (Schiene uP) zum Hausanschlusskasten

- Anmeldung zum Hausanschluss und Fertigmeldung beim zuständigen EVU
- Inbetriebnahme dokumentiert, mit Prüfprotokoll und Übergabebericht

## Fliesenarbeiten

- Sämtliche Wand- und Bodenfliesen sind bis zu einem Materialpreis von € 40,00 pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. im Festpreis enthalten.
- Im Sockelbereich kommen Holz- bzw. Kunststoffsockel bis zu einem Preis von € 6,00 pro lfd. Meter inkl. MwSt. und Montage zur Ausführung.
- Die notwendigen Gebäudetrennfugen und alle weiteren Arbeitsfugen werden dauerelastisch abgefugt. Weitere Detailabmauerungen vor der Badewanne wie Ablagen werden vom Fliesenleger erstellt.

Folgende Räume werden, sofern vorhanden, mit Fliesenbelag ausgestattet:

- Windfang / Flur EG, Kellervorplatz und Küchenboden
- Gäste-WC und Badezimmer werden entweder decken- oder halbhoch verflies. Bei einer halbhohen Verfliesung wird der restliche Wandbereich verputzt. Aus diesem Grund erfolgt für diesen Bereich keine Fliesengutschrift.

## Malerarbeiten

- Alle Wände und Decken erhalten einen 2-fachen Silikatanstrich.
- Eventuell installierte Metallteile im Innenbereich werden mit einem Schutzanstrich versehen.
- Alle Holzteile im Außenbereich sowie der Putzsockel erhalten einen Anstrich nach Farbvorgabedes Bauträgers.
- Die Außenfassade erhält einen 2-fach deckenden Anstrich

## Naturkunststeinarbeiten

- Sämtliche Innenfensterbänke stehen als Naturkunststein in Jura gelb, Beige marfil oder Carrara Micro zur Auswahl.

## Bodenbeläge

- Alle nicht gefliesten Wohn- und Schlafräume erhalten im Erd- und Obergeschoss, inkl. des Obergeschoss-Flures, Bodenbeläge nach Ihren Wünschen Diese sind bis zu einem Preis von € 55,00 pro m<sup>2</sup> inkl. Verlegung, Sockelleisten und MwSt. enthalten.

## Telekommunikation

- Versorgung erfolgt über M-Net oder LEW TelNet als Glasfaseranschluss

## Garagen

- Fertigteilgarage (2,98 x 5,98 m) inkl. den notwendigen Fundamentier- und Entwässerungs- arbeiten.
- Als Garagentor wird ein elektrisches Sektionaltor eingebaut. Wenn eine Garage im Vertrag vorhanden ist!

## Hausanschlüsse

- Die Anschlüsse an Strom- und Wasserleitung, sowie an den Kanal werden ausgeführt. Sieht die Planung eine Gasheizung vor, dann erfolgt auch der Anschluss an die Gasleitung. Die hierfür anfallenden Gebühren sind im Festpreis enthalten.





# Baubeschreibung

## Außenanlagen

- Der gemeinsame Zufahrtsweg erhält einen Pflasterbelag oder wird asphaltiert.
- Die Gartenfläche wird roh planiert.
- Terrassenboden in betonierter Ausführung zur Aufnahme eines Pflasterbelages durch den Käufer / Auftraggeber.

## Auftraggeberleistungen

- Telefonanschluss, Beheizung während der Bauzeit, Rasensaat, Gartenbepflanzung,

## Änderungen

- Bei der Werkplanung vor Baubeginn erhält der Auftraggeber Gelegenheit, individuelle Wünsche und Ergänzungen mit der Wohnpark Neue Mitte GmbH & Co. KG zu vereinbaren.
- In den Bauplänen und Prospektplänen eingezeichnete Möbel und Gegenstände, die nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, gehören nicht zum Leistungsumfang.

## Architektur- und Ingenieurleistungen

- Die Planungsleistungen für die Werk- und Detailplanung erfolgen auf Grundlage der gültigen technischen Vorschriften durch unseren beauftragten Architekten.
- Die Erstellung des Wärmeschutznachweises erfolgt auf Grundlage der Energieeinsparverordnung EnEV in gültiger Fassung. Mit Übergabe des Gebäudes erhalten Sie unsererseits den Energiepass ausgehändigt.
- Erstellung der Schal- und Bewehrungspläne auf Grundlage der statischen Berechnungen unseres beauftragten Ingenieurbüros.

## Reinigung

- Das Haus wird besenrein übergeben.

## Gewährleistung und Wartung

- Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) – 5 Jahre – und nach dem notariellen Kaufvertrag.
- Risse in Bauteilen, Putzen und dauerelastischen Fugen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaft der Bauteile (wie Kriechen, Schwinden und Setzen) entstehen, sind kein Gewährleistungsmangel.
- Das eventuelle Absorbieren der Kupferbleche, z.B. Balkon, stellt kein Mangel dar; für eventuelle Folgeschäden wird keine Haftung übernommen.
- Für Anlageteile und Geräte, die innerhalb der Gewährleistungen dem natürlichen Verschleiß unterliegen, gilt folgendes:
  - Heizung:
    - 5 Jahre Gewährleistung für Funktionen der Anlage
    - 1 Jahr auf bewegliche Teile, wie Pumpenanlage, Ventile und andere Verschleißteile.
  - Sanitär:
    - Wie vor 1 Jahr Gewährleistung auf deren Aggregate.
  - Elektroinstallation:
    - 5 Jahre für fest installierte Teile
    - 1 Jahr auf bewegliche Teile wie Relais, Zähler, Klingeltasten etc.
    - ½ Jahr für Beleuchtungsmaterial



# Baubeschreibung

## Schlussbemerkungen

Die ausgewählten Fabrikate und Materialien können durch qualitätsgleiche ersetzt werden.

Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Auftragnehmer entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten und Farben.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen) oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52480, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu warten und zu erneuern.

Plastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Verfugungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Folgen und Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können. Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt und entsprechend belüftet werden.



# Kaufpreise

Ob zum Selbstbezug, oder als Kapitalanlage. Mit uns erwerben Sie hochwertiges Eigentum in bester Lage. Und das zu einem fairen Kaufpreis ohne Maklergebühren:

## Reihenhaus Mitte

5 Zimmer – 145m<sup>2</sup> Wohnfläche – 28,24 m<sup>2</sup> Gartenfläche  
Kaufpreis: 1.179.403,- € / 8.134 € /m<sup>2</sup>

## Reihenhaus Links

5 Zimmer – 145m<sup>2</sup> Wohnfläche – 108,32 m<sup>2</sup> Gartenfläche  
Kaufpreis: 1.395.615,- € / 8.134 € /m<sup>2</sup>

## Reihenhaus Rechts

5 Zimmer – 145m<sup>2</sup> Wohnfläche – 324,26 m<sup>2</sup> Gartenfläche  
Kaufpreis: 1.829.995,- € / 8.134 € /m<sup>2</sup>







Ich bin für Sie da! Bei Fragen  
rund um die Immobilie, bei  
Fragen zur Besichtigung oder zur  
Materialauswahl. Sprechen Sie  
mich gerne an.

*Ihr Andreas Pföertsch*

**Ansprechpartner: Andreas Pföertsch**

Reichsstraße 37

86609 Donauwörth

Tel.: 0906 / 1500

[info@immo-pfoertsch.de](mailto:info@immo-pfoertsch.de)

[www.immo-pfoertsch.de](http://www.immo-pfoertsch.de)

**DER  
IMMOBILIEN  
PFÖRTSCH**