

Wir bauen für Sie:
4 moderne DHH mit individuellem Wohnerlebnis
DHH 1 - Viehbachweg 4a,
84178 Kirchberg, Gemeinde Kröning, Flur-Nr. 823/4

Ansicht DHH 1 und DHH 2 (Haus 1 links)



Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!

- ✓ Familienfreundliche ca. 110 m² + 34,33 m² Dachausbau = Wohnfläche 144,33 m²
- ✓ Kleine Gartenanlage
- ✓ Ruhige Wohnlage mit sehr guter Verkehrsanbindung
- ✓ **Kauf direkt von der KP Bau GmbH & Co. KG**
- ✓ **Keine Maklerprovision!**

Haus	Haushälfte	Haus-Nr.	Grundstück (Fläche Haus inkl. anteilige Zufahrt)	Preis Grundstück	Preis Haus inkl. Dachausbau	Preis gesamt
1	DHH 1	4a	322 m ²	€ 137 834,00	€ 454 000,00	€ 581 834,00

Die anteilige Zufahrt pro DHH ist in der angegebenen Grundstücksgröße enthalten

Gerne beantworten wir jederzeit Ihre Fragen:

Harald Krol - Tel. 0176 45744487

office@kp-bau.eu

Ansicht DHH 3 und DHH 4 (Haus 2 rechts)



Lage

Die Doppelhäuser werden auf einem Grundstück errichtet, welches im idyllischen Kirchberg/ Gemeinde Kröning im Landkreis Landshut liegt. Das Baugrundstück befindet sich in ruhiger Lage.

Der Ort Kirchberg in der Gemeinde Kröning, Landkreis Landshut gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Gerzen und ist ideal für alle, die es ruhig und gleichzeitig stadtnah mögen. Sie leben im Grünen, umgeben von Wiesen und intakter Natur.

Die Orte Adlkofen und Gerzen bieten alle Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, Sportanlagen und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Die Stadt Vilsbiburg sowie die Stadt Landshut können bequem, z.B. mit dem Auto aber auch mit Bus oder Bahn in kurzer Zeit erreicht werden.

Bestens ausgebaute Verkehrsanbindungen! Durch den 13 Min. und 12 km entfernten Autobahn-Anschluss A92 Richtung München-Deggendorf haben Sie die Verbindung zum Flughafen (ca. 25 Minuten) und zur Landeshauptstadt München nicht weit von Ihrer Haustür. Auch der Hauptbahnhof Landshut ist nur wenige Autominuten entfernt.

Arztpraxen sowie Kindergarten und Schulen sind in der unmittelbaren Umgebung gelegen.

Entfernung zu wichtigen Punkten		per Auto
allgem. Arztpraxis, 84175 Gerzen	8 min.	8,2 km
Apotheke in Adlkofen	8 min.	8,2 km
Landshut	21 min.	18 km
Dingolfing	17 min.	16 km
Vilsbiburg	15 min.	13 km
Flughafen München	52 min.	60 km
München Zentrum	1 Std. 18 min.	91 km

Objektbeschreibung

Hier entstehen in 84178 Kirchberg, Viehbachweg, Gemeinde Kröning, vier Neubau-Doppelhaushälften. Unser besonderes Neubauprojekt vereint durch klare Linienführung moderne Architektur mit einem gut durchdachten Grundriss mit 110 m² Wohnfläche/DHH.

Im Erdgeschoss steht Ihnen ein großer Wohn-/Ess-/Kochbereich, sowie im Eingangsbereich ein Gäste WC, HWR (in dem auch die Haustechnik untergebracht ist) und eine großzügige Diele zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein Vollbad mit Wanne, Walk-in Dusche, WC sowie zwei weitere Schlaf-/Kinderzimmer.

Das Dachgeschoss wird gemäß Plan ausgebaut, inklusive Wasser, Strom und Fußbodenheizung.

In das Dachgeschoss führt eine Stahl-Betontreppe mit Fliesenbelag.

Das Dach erhält 2 Dachflächenfenster.

Zwei zusätzlichen Zimmern, Mehrzweckraum, Heimkino oder Fitnessraum, WC/DU steht somit nichts im Wege.

Die Wohnfläche erhöht sich durch den Dachgeschossausbau um 34,43 m².

Auf einer sonnigen Terrasse können Sie entspannte Stunden verbringen und auch Ihre kleine Gartenoase genießen. Zum Angebot gehören auch zwei Stellplätze.

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2024 und die Fertigstellung ist im Frühjahr 2025 geplant.

Ausstattung und Besonderheiten der Doppelhaushälfte:

- ✓ Sehr ansprechende und zeitlose Architektur
- ✓ Hochwertige Bauweise
- ✓ Hochwertige Ziegel-Außenwände mit 36,5 cm Wandstärke
- ✓ Tragende Innenwände mit 24 cm Wandstärke
- ✓ Nichttragende Innenwände mit 17,5 cm und 11,5 cm Wandstärke
- ✓ Dacheindeckung mit Betonziegeln
- ✓ Sämtliche Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- ✓ Innentüren von deutschem Markenfabrikanten mit Edelstahlrückergarnituren
- ✓ Stahl-Beton-Treppe mit Fliesenbelag
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen
- ✓ Heizung: Energiesystem mit Split-Luftwärmepumpe eines Markenherstellers
- ✓ Großzügiges Bad mit Wanne, Walk-in-Dusche und Fenster
- ✓ Optional: Außenjalousien für alle Fenster sind eine Extraleistung für die wir gern ein separates Angebot erstellen.
- ✓ Ein Bausachverständiger der **DEKRA** begleitet den Bau und erstellt ein Gutachten. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Verkäufers.



Objektübersicht

Lage: Viehbachweg 4,
84178 Kirchberg, Landkreis
Landshut, Niederbayern

Grundstücksgröße:
Haus 1 /DHH 1 = 322 m²
inklusive der anteiligen Zufahrt

Baubeginn: Frühjahr 2024
Baujahr: 2024/2025
Wohnfläche: ca. 110 m²+ 34,33 m² DG

Stellplätze: 2
Befeuerungsart: Heizanlage mit Luft-
Wasser-Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse: A

Optional: 1 Carport oder eine Garage auf einem der Stellplätze. Dies ist eine Zusatzleistung und erfolgt auf Wunsch gemäß einem separaten Angebot (Genehmigung erforderlich).

Wohnflächenberechnung nach WoFIV – Doppelhaushälfte (inkl. Terrasse)

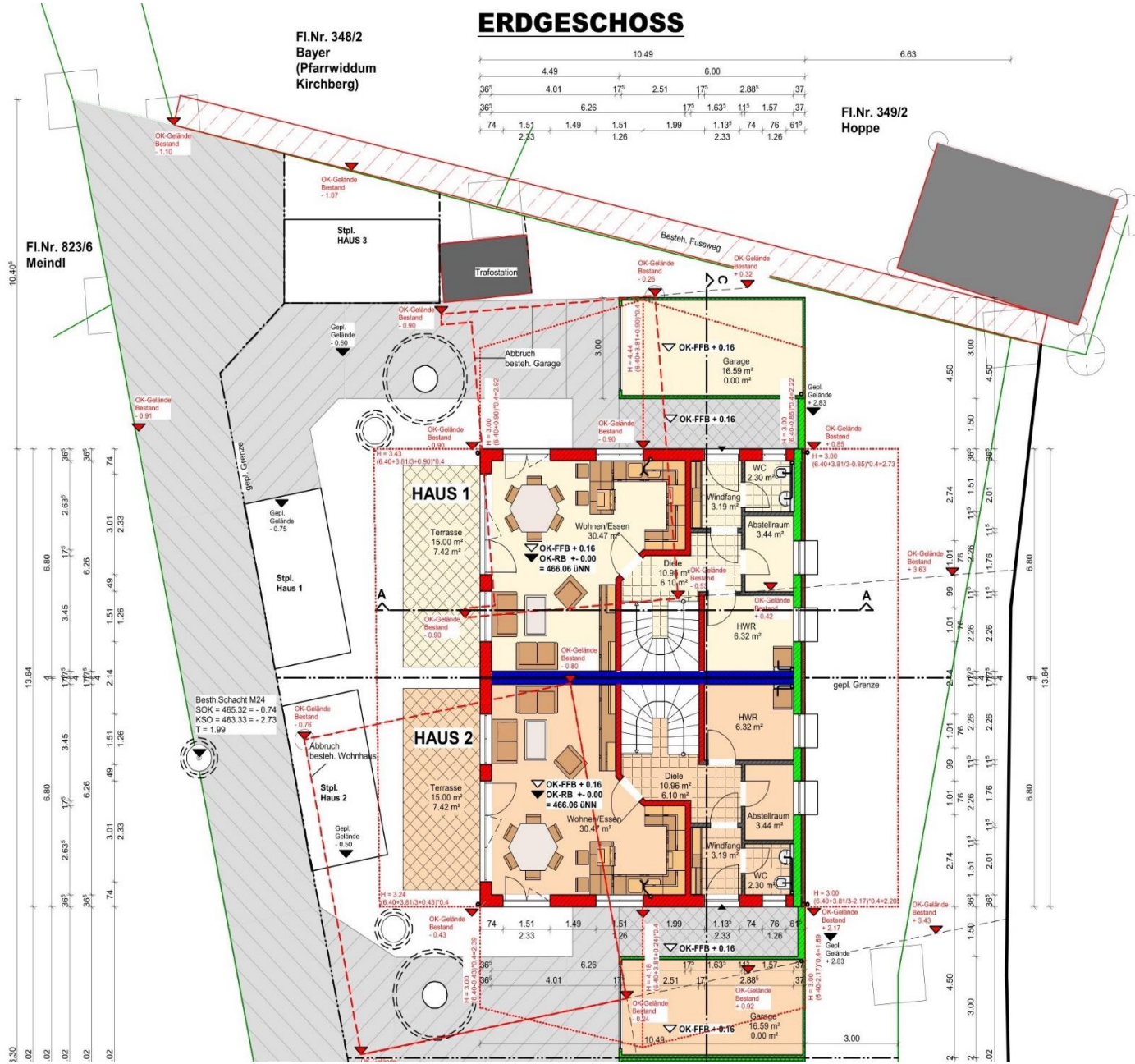
Wohnflächenberechnung Haus 1

Erdgeschoss	Nettogrundfläche m ²	Wohnfläche m ²
Abstellraum	3,55	3,44
HWR	6,52	6,32
Terrasse	15,00	7,42
Diele	10,96	6,10
WC	2,37	2,30
Windfang	3,29	3,19
Wohnen/Essen	31,41	30,47
Summe EG	73,10	59,25
Obergeschoss		
Bad	9,63	9,34
Flur	3,44	3,34
Kind 1	14,02	13,60
Kind 2	11,40	11,05
Schlafen	13,83	13,42
Summe Obergeschoss	52,32	50,75
Summe Wohnfläche		110,00

Dachgeschoss Ausbau	Nettogrundfläche m ²	Wohnfläche m ²
Flur	3,34	3,24
Gast	12,71	8,34
Kind 3	27,24	16,93
WC/DU	7,38	5,83
Summe Dachgeschoss	50,67	34,33

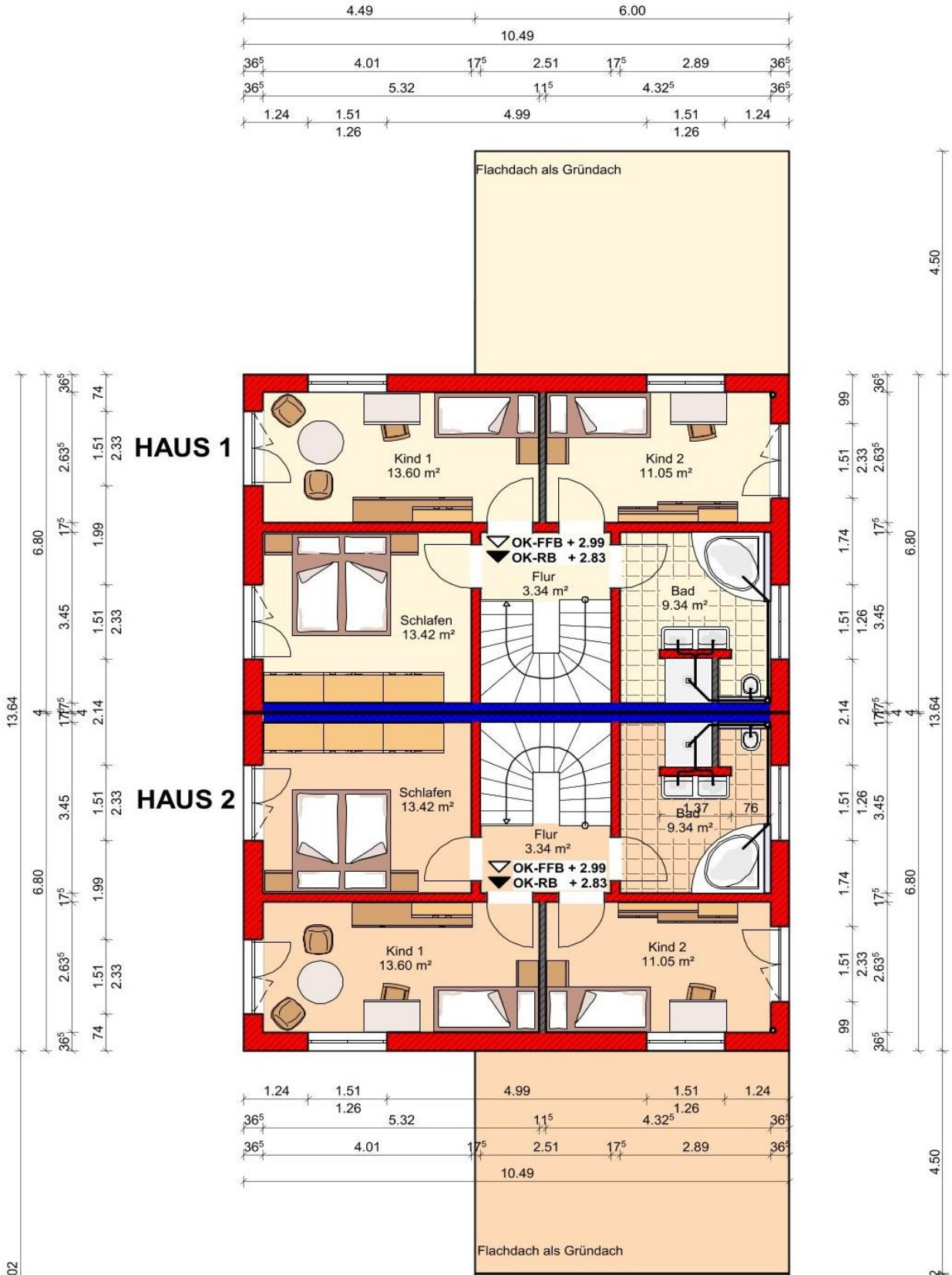
Aufteilung und Ansicht

Grundriss Erdgeschoss Haus 1 und 2



Grundriss Obergeschoss Haus 1 und 2

OBERGESCHOSS

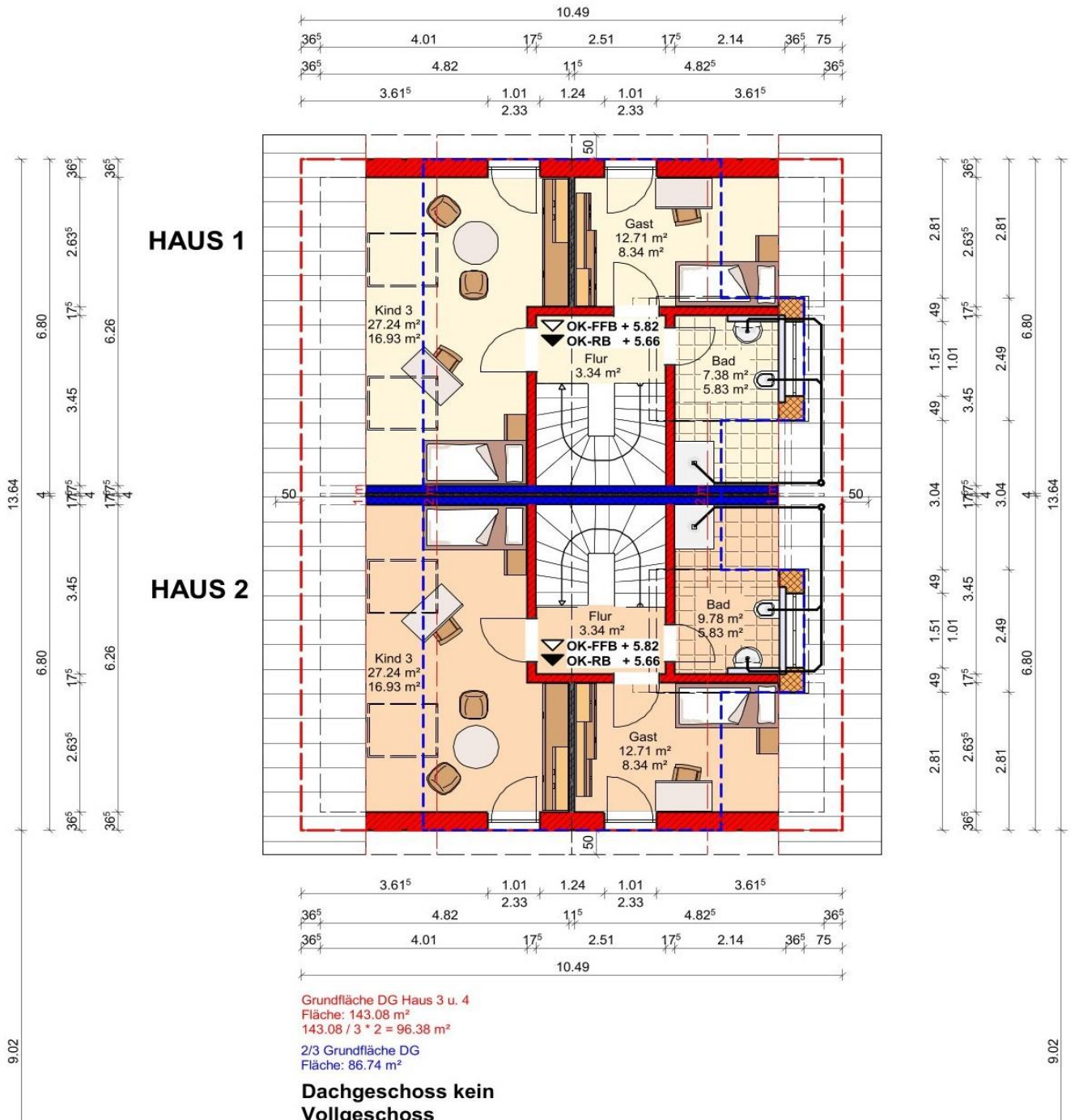


Grundriss Dachgeschoss Haus 1 und 2

DACHGESCHOSS

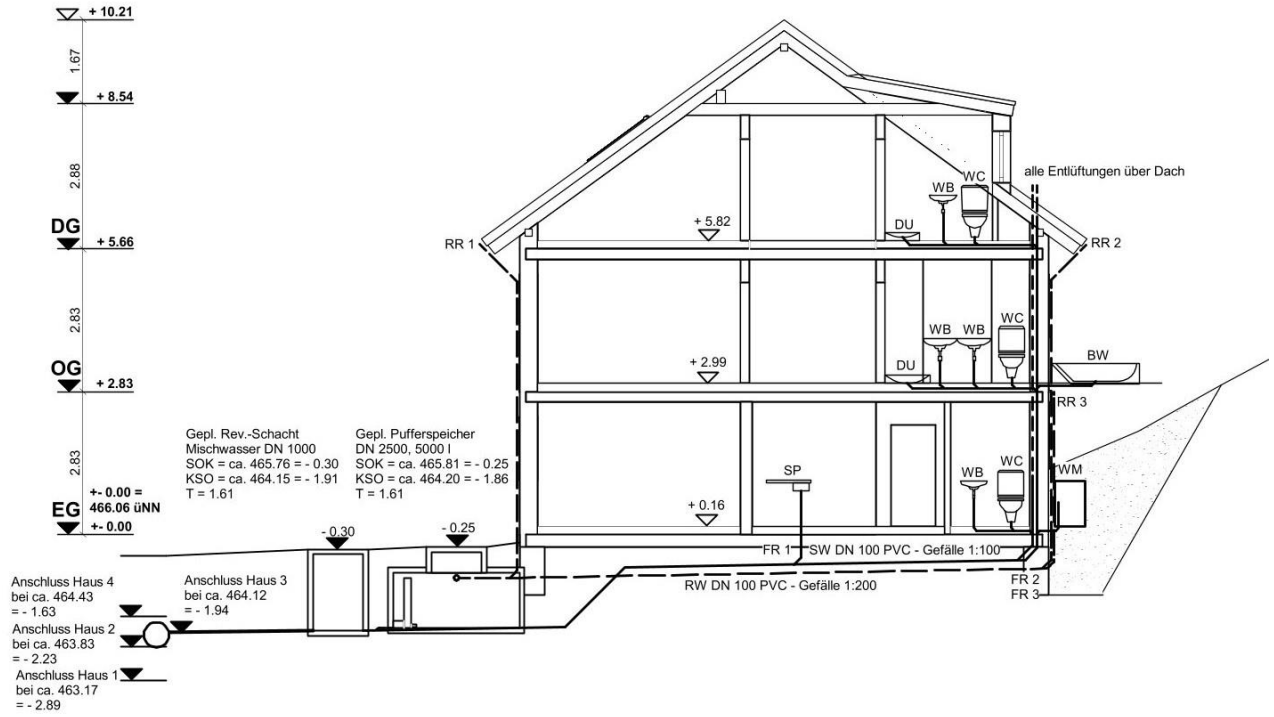
Grundfläche DG Haus 1 u. 2
Fläche: 143.08 m²
143.08 / 3 * 2 = 96.38 m²
2/3 Grundfläche DG
Fläche: 86.74 m²

Dachgeschoss kein Vollgeschoss

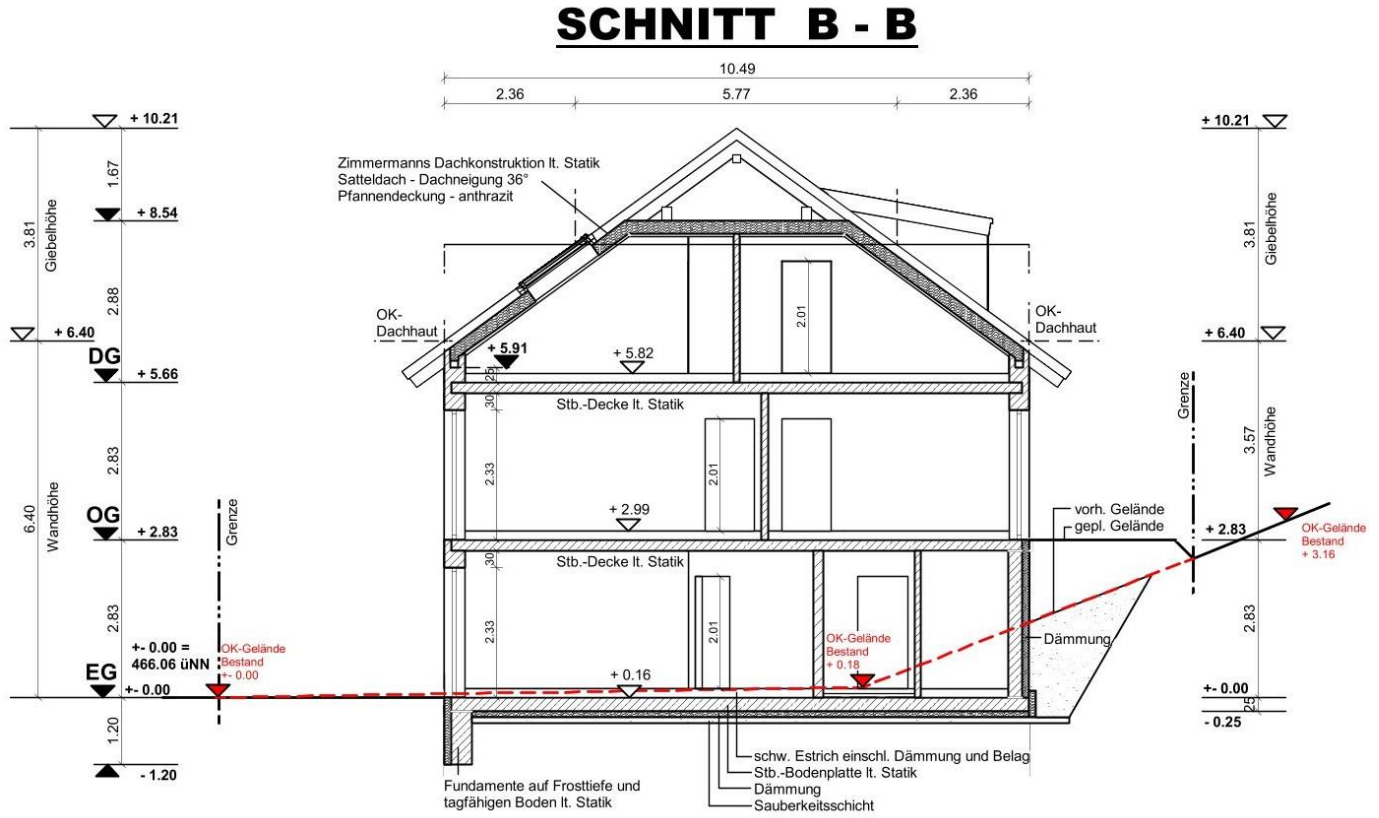


Schnitt Entwässerung

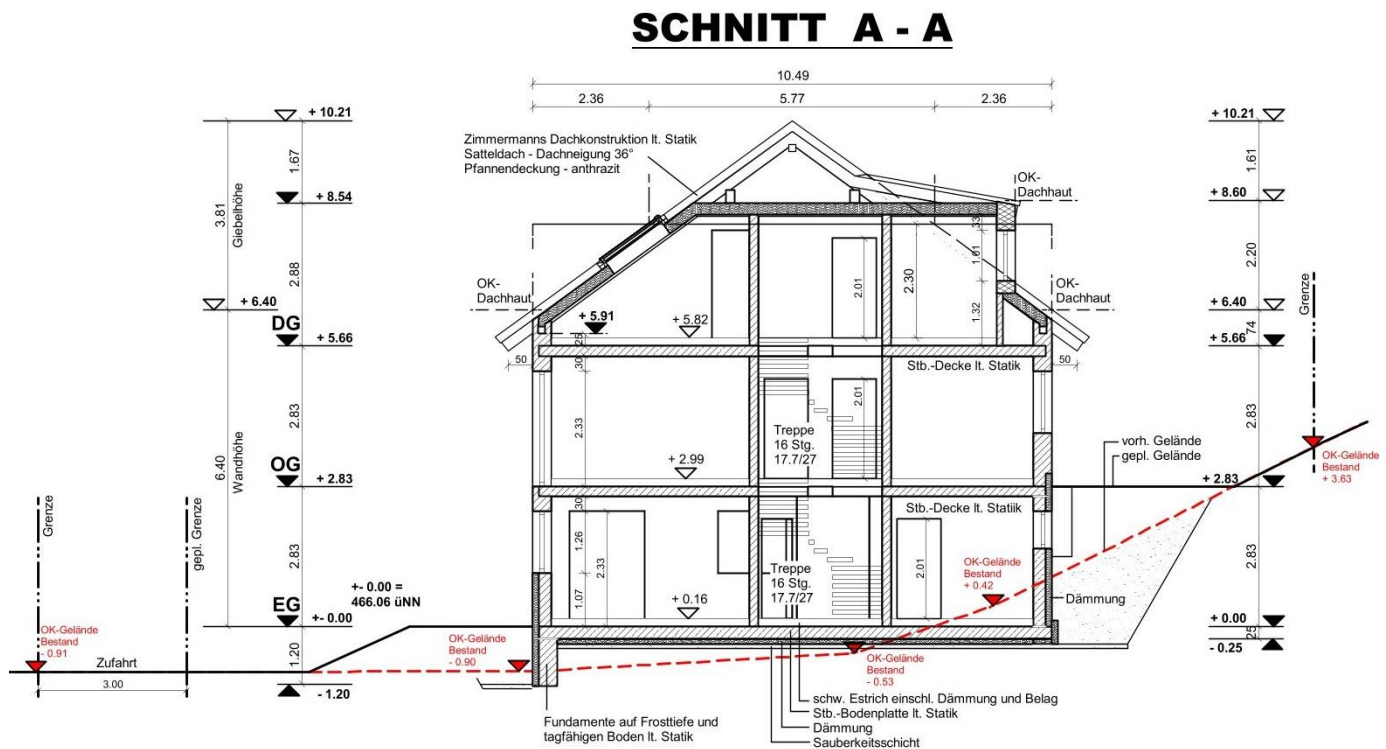
SCHNITT ENTWÄSSERUNG



Schnitt B - B

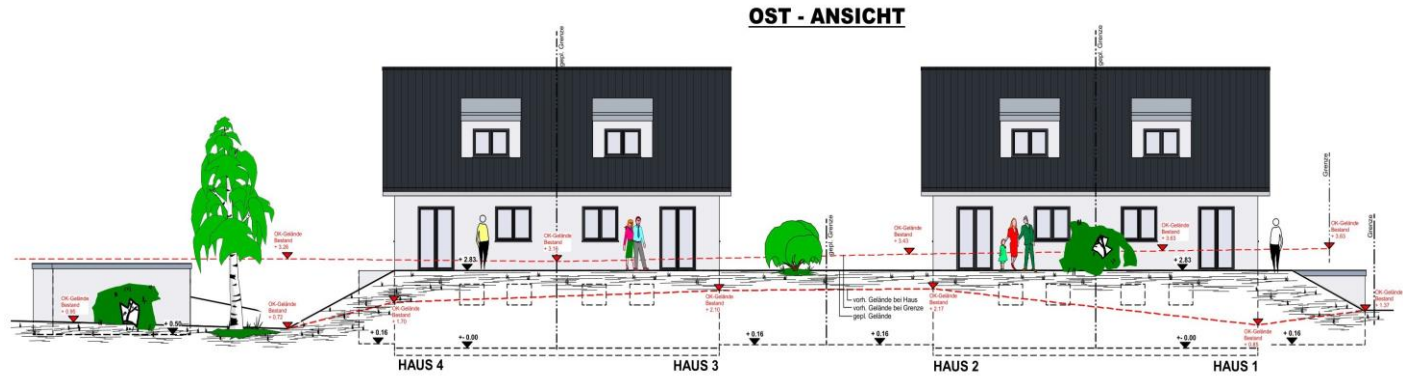


Schnitt A - A



Ansichten

Ansichten Ost Haus 3 und 4 Haus 2 und 1



Ansichten West Haus 1 und Haus 2 Haus 3 und Haus 4





Darstellung in der Flurkarte/ Lageplan

41S1429 2023 BAU



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut

Gestütstraße 10
84028 Landshut

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

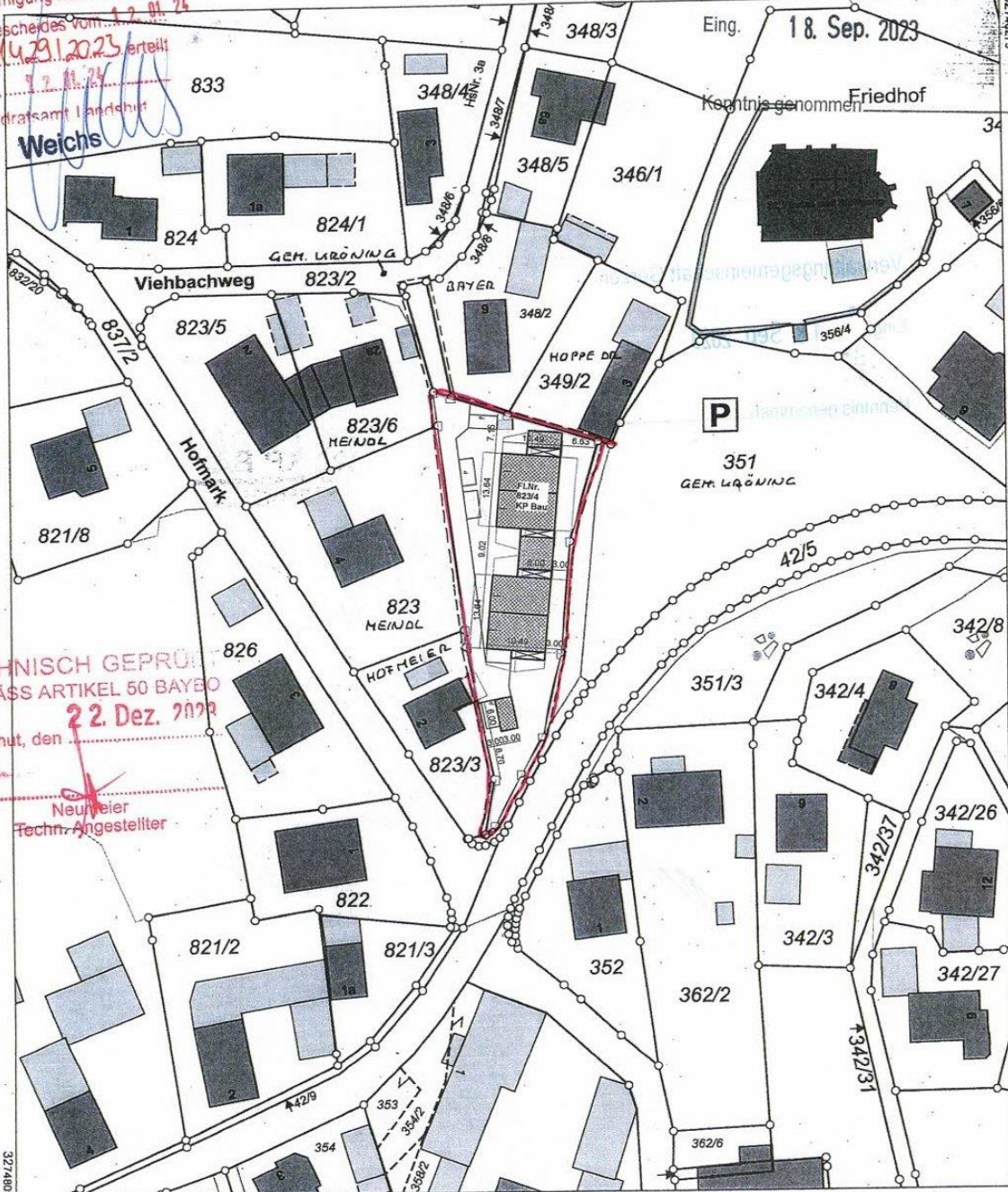
Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 23.08.2023

Flurstück: 823/4
Gemarkung: Kröning

Gemeinde: Kröning
Landkreis: Landshut
Bezirk: Niederbayern

Verwaltungsgemeinschaft Gerzen
5383353

Baugenehmigung nach Maßgabe
des Baubescheides vom 1.2.01.24
Bpl.-Nr. 1429/2023 erteilt
Landshut, den 1.2.01.24
Landratsamt Landshut



TECHNISCH GEPRÜFT
GEMÄSS ARTIKEL 50 BAYBO
22. Dez. 2023
Landshut, den

Neuhofer
Techn. Angestellter

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Kröning

Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Landshut
Gestütstraße 10
84028 Landshut

De. B. D.
Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle



Allgemeine Bauleistungsbeschreibung

DHH 1 - Viehbachweg 4a, 84178 Kirchberg, Gemeinde Kröning, Flur-Nr. 823/4

Vorbemerkungen

Die allgemeine Bauleistungsbeschreibung ist ein Vertragsbestandteil und wird als Anlage dem Werkvertrag beigelegt. Die Bauausführung des Hauses erfolgt in handwerksgerechter, konventioneller Bauweise nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften. Änderungen bleiben vorbehalten, sofern neue Erkenntnisse der Bauvorschriften dies erforderlich machen. Bestandteil des Vertrages zur technischen Ausführung des Bauvorhabens ist die neue Energiesparverordnung EnEv 2016 vom 01.01.2016.

Alle in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführte Leistungen sind im Preis enthalten. Mehrleistungen können gegen Berechnung ausgeführt werden.

Die Bauzeit für die Doppelhäuser beträgt maximal 13 Monate, gerechnet ab Baubeginn im Frühjahr 2024.

Alle Preise verstehen sich einschließlich der gültigen Mehrwertsteuer. Baugenehmigung des Landratsamtes Landshut liegt vor.

Allgemeine Beschreibung des Bauplatzes Viehbachweg, 84178 Kirchberg

Wohnen Sie im schönen, naturnahen Kirchberg - Kröning.

Kirchberg ist ein Ortsteil der Gemeinde **Kröning, Verwaltungsgemeinschaft Gerzen** und befindet sich im Landkreis **Landshut** im Bundesland **Bayern**.

Nähe zu den Städten Vilsbiburg und Landshut sowie zum Flughafen München (Autobahn A 92) perfekte Anbindung an die örtliche Infrastruktur.

Mit anderen Worten: stadtnahes Wohnen umgeben von grüner Idylle.

Allgemeine Beschreibung

Architektenleistung/Bauantrag

Zum vertraglichen Preis gehören das Anfertigen der erforderlichen Bauzeichnungen, die vollständigen Bauantragsunterlagen, sowie Statik einschließlich Wärmeschutznachweis nach EnEV 2016 mit Energiebedarfsausweis. Bei den für jedes Bauobjekt, individuell gefertigten Zeichnungsunterlagen können durch die statische Berechnung und durch den Wandaufbau geringfügige Maßabweichungen gegenüber dem Entwurf entstehen. Umplanungen, die nach Einreichung des Bauantrages oder in der Bauphase erfolgen, sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden gesondert in Rechnung gestellt.

Planung und Bauüberwachung

Sämtliche Planungsleistungen sind Vertragsbestandteil. Dazu gehört auch die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung des Gebäudes.

Ein Großteil der Planungsleistung und der Bauüberwachung wird von uns selbst ausgeführt. Das reduziert Schnittstellen und führt zu einer hohen Qualität am Bau.

Erschließung

Die Kosten für nichtöffentliche Erschließung sind Bestandteil unserer Leistungen. Dazu gehören Wasser, Abwasser, Strom und die Telekommunikationsvorrüstung.

Die Kosten für Anschluss Bauwasser und Baustrom trägt der Käufer.

Die Hausanschlusskosten für Wasser, Strom und Telekommunikation trägt der Käufer.

Wärmeschutz

Der Wärmeschutz erfolgt nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG 2022) und den Mindestanforderungen nach DIN 4108. Zusätzlich entspricht das Gebäude, den baulichen Anforderungen an ein KfW-55 Effizienzhaus. Ein solches Effizienzhaus benötigt nur 55 % des Premierenergiebedarfs des Referenzgebäudes. Zusätzliche Solar- bzw. Photovoltaikanlagen können gemäß der Energiesparverordnung aufpreispflichtig installiert werden. Die Anlagen können als Sonderwunsch bei uns bestellt werden.

Für das Gebäude wird für die Baumaßnahme ein Energieausweis erstellt.

ROHBAUARBEITEN

Fundamente

Fundamente werden nach statischen Erfordernissen als Stahlbeton Fundamentbodenplatte hergestellt. Die Bodenplatte wird in Beton, in der Ausführung C25/30, nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die Gründung der Bodenplatte erfolgt auf einem Schotterbett. Dimensionierung der Betonquerschnitte und der Bewehrung nach statischen Erfordernissen.

Geschosswände

Die Außenwände werden aus Ziegelsteinen, gemäß Erfordernissen der Statik hergestellt. Durch diesen Wandaufbau sind die DIN-Normen für den Wärme- und Schallschutz gemäß gültiger EnEV 2016 erfüllt. Der Außenputz wird im Generellen auf den Ziegel abgestimmt sein.

Die tragenden Innenwände werden aus 24 cm Steinen oder 17,5 cm gemäß den Erfordernissen der Statik hergestellt. Die nichttragenden Innenwände werden aus 17,5 cm und 11,5 cm Steinen gemäß den Erfordernissen der Statik, inkl. aller Öffnungen hergestellt. Die Innenwände werden geputzt und ausgemalt übergeben. Die lichte Rohbauraumhöhe beträgt zirka 2,66 m. Die Fertighöhe beträgt zirka 2,50 m (inklusive 1 cm Nutzschrift und Fußbodenheizung). Die Fertighöhe kann aufgrund der Wahl des Fußbodenbelages abweichen.

Geschoßdecke

Die Geschoßdecke von EG zu OG ist eine Stahlbeton-Massivplatte und wird in der statisch erforderlichen Stärke mit entsprechender Bewehrung ausgeführt. Die Geschosdecke von OG zu DG ist als Stahlbetondecke in der statisch erforderlichen Stärke mit entsprechender Bewehrung ausgeführt. In allen Wohnräumen wird die Deckenuntersicht geputzt.

Trockenbau

Im Deckenbereich wird zwischen Dachbindern eine Wärmedämmung entsprechend dem Wärmeschutznachweis eingebracht, die unterseitig ganzflächig mit Kunststoffolie als Dampfsperre überspannt wird.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird in zimmermannsmäßiger Konstruktion aus Nadelholz (Güteklasse II) nach den statischen Erfordernissen durch den Statiker dimensioniert. Ausführung nach Plan und der gültigen DIN-Norm.

Als Aussteifung der Dachkonstruktion für den Lastfall Wind bekommt die Dachkonstruktion der Balkenlage (Pfetten) eine komplette Dachscheibe aus Brettholz. Diese ist dem einfachen Windrispenband weit überlegen und bringt enorme Versteifungsvorteile.

Danach wird die erforderliche Konterlattung und Dachlattung nach den Erfordernissen der Dacheindeckung aufgebracht. Alle sichtbaren Holzteile sind gehobelt und mit einer Holzschutzlasur endbehandelt.

Dacheindeckung

Das Dach wird mit Betonziegeln eingedeckt. Farbe nach Wahl oder nach Gemeindevorgaben. Die Firste und Grate werden als Trockenfirst bzw. Trockengrat ausgeführt. Der Ortgang wird mit Ortgangblenden versehen. Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink.

Dachgeschoss Ausbau

Es erfolgt ein Dachgeschossausbau gemäß Plan

Spengler Arbeiten

Dachrinnen werden als halbrunde Vorhängerinnen in Titan-Zink mit allen erforderlichen Formstücken gefertigt, ebenso die Fallrohre.

Entwässerung

Die Abführung der Hausabwässer erfolgt in ausreichend dimensionierten Rohrleitungen aus Hart-PVC, im Sandbett unter der Bodenplatte bzw. im Grundstück verlegt. Anschluss an den städtischen Kanal erfolgt über einen Revisionschacht. Die Entwässerungsleitungen im Gebäude werden in den Wohnräumen innerhalb der Wände, im Technikraum/Hauswirtschaftsraum (HWS Raum) teilweise sichtbar unter der Decke oder von der Wand geführt.

Kosten Herstellungsbeiträge der Gemeinde für Wasser und Kanal sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese berechnen sich nach der Grundstücksfläche und Geschossfläche und werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme erhoben.

Malerarbeiten im Außenbereich und Innenbereich

Die Endbehandlung der äußeren Fassadenelemente (Dachüberstände, Gesimskästen etc.) wird mit Holzschutzlasur ausgeführt und ist im Kaufpreis enthalten. Malerarbeiten im Außenbereich sind im Kaufpreis enthalten. Sämtliche Malerarbeiten in einfarbig weiß im Innenbereich sind im Kaufpreis enthalten.

Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Terrassenelemente werden gemäß Zeichnung aus Kunststoff, Farbe Weiß, mit umlaufender Gummilippendichtung sowie mit verdeckt liegendem Dreh-Kipp oder Drehbeschlägen als Eingriffsbeschlag geliefert und montiert. Alle Fenster erhalten eine 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung in allen Räumen mit einem UG-Wert = 0,97 W/ (qm/k). Bei zweiteiligen Fenstern und Fenstertüren wird ein Flügel als Dreh-Kipp-Flügel und ein Flügel als Dreh-Flügel ausgeführt. Optional sind weitere Fensterfarben erhältlich.

Optional: Außenjalousien

Optional erhalten die Fenster und Fenstertüren Jalousien aus Alumaterial, Farbe grau, elektrisch bedienbar. Die Bedienung erfolgt jeweils seitlich der Fenster. Außenjalousien für alle Fenster sind eine Extraleistung die zusätzlich berechnet wird. Sonderwünsche (z.B. Raffstores) gern per separatem Angebot.

Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird gemäß Zeichnung aus Alu bis zu einem Preis von 3.000,00 EUR brutto, mit umlaufender, dreiseitiger Gummilippendichtung und einer Dreifachverriegelung geliefert und montiert. Weiterhin werden mit der Hauseingangstür ein Profilzylinder mit 3 Schlüsseln, einer Griffstange (Edelstahl gepunktet) und Innendrücker geliefert und montiert.

Eine Klingelanlage mit Klingeldrücker und ein Briefkasten sind in der Bauleistung enthalten.

Innentüren

Die Innentüren sind bis zu einem Preis von 200,00 EUR brutto pro Tür im Kaufpreis enthalten. Die Innentüren werden als oberflächenfertige, furnierte, glatte Holztüren mit Röhrenspanfüllung und umlaufender Gummidichtung eines deutschen Markenfabrikanten in den Ausführungen Eiche, Buche oder Esche (weiß) einschließlich Futter und Bekleidung eingebaut. Mit jeder Drückergarnitur wird ein Schlüssel geliefert.

Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke werden bei Fenstern mit normaler Brüstung aus 2 cm dickem Granitstein, helle Farbe, in allen Wohnräumen verlegt. Dieses Naturprodukt kann geringfügige Farb- und Strukturschwankungen aufweisen. In gefliesten Räumen werden die Fensterbänke mit den ausgewiesenen Wandfliesen belegt. Innenfensterbänke aus anderen Materialien sind gegen Aufpreis möglich. Die Fensterbanktiefe beträgt max. 25 cm. Terrassenelemente und mögliche Dachflächenfenster erhalten keine Innenfensterbank.

Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden aus Alu gefertigt. Die Fensterbanktiefe beträgt max. 25 cm. Optional können die Außenfensterbänke in Granit gefertigt werden.

Geschosstreppen

Die Treppen vom EG bis zum OG und optional vom OG bis zum DG (Mehrzweckraum) werden als Stahl-Betontreppe mit Fliesenbelag ausgeführt.

Optional: Treppenbelag aus Holz (separates Angebot)

Dies ist eine Zusatzleistung und erfolgt gemäß einem separaten Angebot.

Estrich

Im Erd- und Obergeschoss wird ein Heizestrich als Zementestrich auf einer Wärme- und Trittschalldämmung inkl. Randdämmstreifen eingebaut.

Fußbodenheizung

Der gesamte Fußbodenaufbau ergibt sich wie folgt: Aufbauhöhe 16 cm, Wärme- u. Trittschalldämmung, Estrichfolie, Heizestrich. Zur Wärmeabgabe wird in allen Räumen im Erd- und Obergeschoss eine Fußbodenflächenheizung eingebaut. Das System ist eine DIN-geprüfte und zertifizierte Heizfläche, die Fußbodenheizung und Heizestrich intelligent kombiniert. Die Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung ist regelbar und entspricht der Standardausführung des jeweiligen Herstellers. Die Fußbodenheizung ist über elektronische Unterputz Einzelraumsteuerungen in jedem Raum einzeln regelbar. Die Anordnung des Verteilerschranks für die Fußbodenheizung wird im HWR (Hauswirtschaftsraum) vorgegeben.

Hinweis: im HWR laufen alle Heizkreisläufe im Heizkreisverteiler zusammen. Demzufolge erhält der HWR keine Fußbodenheizung. Sämtliche Anschlussrohrleitungen sind Mehrschicht-Verbundrohre mit Dämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) Die Größe des Kessels und der Heizkreise entspricht der EnEV 2016 (Energieeinsparverordnung) sowie dem Wärmebedarf des Hauses.

Fußböden

Die Böden im OG erhalten einen Belag bis zum Materialpreis von 30,00 EUR pro m² brutto im Kaufpreis enthalten. Die Böden im EG erhalten Fliesen bis zum Materialpreis von 30,00 EUR brutto pro m² im Kaufpreis enthalten. Auswahl der Böden erfolgt bei einem unserer Lieferanten (z.B. Firma Avanta in Altdorf, bei der Firma Bauhaus oder in Absprache)

Fliesenarbeiten

Bodenfliesen werden in Bad, Küche, Diele (EG), Gäste-WC im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt. Bis zum Materialpreis von 30,00 EUR pro m² brutto im Kaufpreis enthalten.

Wandfliesen werden im Bad und Gäste-WC im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt. Bis zum Materialpreis von 30,00 EUR pro m² brutto im Kaufpreis enthalten.

Die Verfügung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt grau. In Räumen mit Bodenfliesen, jedoch ohne Wandfliesen wird ein ca. 6 cm hoher Fliesensockel (geschnitten aus den jeweiligen Bodenfliesen) ausgeführt. Die Wände werden bis 120 cm Höhe gefliest und im Duschbereich bis oben. Der Übergang von den Boden- zu den Wand-/Sockelfliesen wird dauerelastisch verfugt. Diese Fugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen.

Das Standardverlegemuster der Fliesen ist der Kreuzverband. Rohrsockel und Rohrschächte werden verkleidet und im Bad oder Gäste-WC eingefliest. Im Bereich der Dusche werden Wand- und Fußbodenfläche entsprechend den Herstellervorschriften gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

Auswahl der Fliesen (Boden- und Wandfliesen) erfolgt bei der Firma Avanta, 84032 Altdorf, bei der Firma Bauhaus oder ähnlich.

Heizungsanlage

Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Luftwärmepumpe Split-Ausführung. Die Split-Technik trennt das System in ein Außen- und Innengerät. Das Außengerät lässt sich platzsparend im Außenbereich platzieren oder mittels Konsole (Sonderzubehör) direkt an die Wand montieren

Die kompakte Hydraulikeinheit beinhaltet folgende Komponenten:

- ✓ 185 Liter Trinkwasserspeicher
- ✓ Verflüssiger
- ✓ Sicherheitsset mit Entlüftungssystem
- ✓ Schlammabscheidesystem
- ✓ Umwälzpumpe für Heizung / Warmwasser mit hochdichtem 3-Wege-Ventil
- ✓ Anschluss eines ungemischten Heizkreises
- ✓ Integrierte Rohrheizung
- ✓ Energiemengenzähler
- ✓ Einfach zu bedienende Regelung
- ✓ Basisanschlussgruppe für Heizkreis mit Manometer und KFE-Hahn
- ✓ Anschlussgruppe Heizung / Trinkwasser
- ✓ Die elektrische Verbindung zwischen Außengerät und Hydraulikeinheit erfolgt über eine CAN-Bus-Leitung
- ✓ Außen- und Vorlauffühler sind in der Wärmepumpe integriert
- ✓ Die Wärmepumpe entspricht den gültigen Normen und Sicherheitsvorschriften sowie den technischen Anschlussbedingungen der EVU und ist VDE-geprüft.

Gewünschte Stellmöglichkeiten für Waschmaschine, Trockner, o.a. sind vom Käufer bekanntzugeben. Vorgesehen ist eine Unterbringung im HWR.

Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt entsprechend den VDE-Richtlinien komplett, einschließlich der Steckdosen und Schalterabdeckungen von Markenherstellern in weißer Ausführung. Für Leuchtkörper werden Wand- und Deckenauslässe vorgesehen. Die Rohbauinstallation erfolgt unter Putz, im Technikraum ist teilweise eine Aufputz Montage vorgesehen.

Ausstattung der Räume im Einzelnen

Geschoss	Raum	Schalter	Steckdosen	Lichtauslässe
EG	Abstellraum	1	1	1
EG	HWR	1	4	1
EG	Diele	3	2	2
EG	WC	1	2	2
EG	Windfang	1	1	1
EG	Kochen/Essen	2	8	2
EG	Wohnen	2	8	2
EG	Terrasse	1	1	1
OG	Bad	2	5	2
OG	Flur	2	2	2
OG	Kind 1	1	4	1
OG	Kind 2	1	4	1
OG	Schlafen	1	6	2

Dachgeschoss Ausbau

Geschoss	Raum	Schalter	Steckdosen	Lichtauslässe
DG	Flur	2	2	2
DG	Gast	1	4	1
DG	Kind 3	1	4	1
DG	Bad	1	3	2

Die gesamte Elektroinstallation wird von einer regionalen Elektrofachfirma ausgeführt.

Sonstige Ausstattung

Die Nebenkosten für den Anschluss Telekom sind zu Lasten des Käufers und werden separat berechnet. Telefonanschluss im Erdgeschoss im HWR/Technikraum. 2 Lichtauslässe und 1 schaltbare Steckdose auf der Gartenseite im Außenbereich. Bewegungsgesteuerte Eingangsbeleuchtung im Zugangsbereich und Türklingel.

Optional: SAT-Antenne komplett mit entsprechender Verkabelung für insgesamt 4 Anschlussstellen im EG und OG nach Wahl.

Dies ist eine Zusatzleistung und erfolgt auf Wunsch gemäß einem separaten Angebot. Im Leistungsumfang ist das Haus für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Das bedeutet ein Leerrohr führt vom Technikraum im Keller bis unter die Dachhaut. Die Planung, Berechnung und Installation einer PV-Anlage ist durch unseren Fachbetrieb auf Wunsch möglich.

Sicherheitspaket

In allen Wohnräumen (entsprechend den Grundrisszeichnungen) werden Rauchwarnmelder installiert. Bei diesen Rauchwarnmeldern erfolgt die Alarmierung im Falle eines Brandes akustisch. Es handelt sich hierbei um batteriebetriebene Rauchwarnmelder. Es werden Alkali-Batterien mit einer hohen Kapazität und langer Lagerfähigkeit verwendet. Liefern die Batterien keinen Strom, sind auch die Rauchwarnmelder außer Funktion. Diese Melder erinnern an einen Batteriewechsel durch ein Tonsignal. Hinweis: Ersatzbatterien oder ein Wechsel der Batterien sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sanitärrohinstallation

Allgemeines

Die Sanitärrohinstallation umfasst die gesamte Be- und Entwässerung ab der Wasseruhr. Sie beinhaltet das Zusammenführen der Leitungen zwischen den Geschossen in Bad, WC und Küche sowie die komplette Montage der Entlüftungsleitungen bis über das Dach inkl. passendem Ziegelformstein und Abdeckung.

Alle Leitungen im Erdgeschoss sind nicht sichtbar in den Wänden integriert. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Mehrschichtverbundrohr mit entsprechender Dämmung. Die Verlegung der Trinkwasserleitung beginnt ab dem HWR. Die Schmutzwasserleitungen werden als Hochtemperatur-Rohre (HAT-Rohre) ausgeführt. Die Verbauung dieser Leitungen ist in Einfamilienhäusern und Doppelhäusern üblich.

Es wird ein Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und rückstaugesichertem Ablauf im HWR eingebaut. Es wird ein frostsicherer Außenwasserhahn an der Außenwand des HWR oder der Küche eingebaut.

Sanitärrohinstallation in der Küche (auf Putz)

Warm- und Kaltwasseranschluss, Entwässerungsanschluss, Kaltwasseranschluss für Geschirrspülautomat.

Sanitärrohinstallation im Bad und Gäste-WC

Je ein Warm- und Kaltwasseranschluss pro Waschtisch, Dusche und Badewanne. Je ein Kaltwasseranschluss pro WC. Je ein Entwässerungsanschluss pro Dusche, Badewanne und WC.

Sanitärausstattung Bad und Gäste-WC

Für die Sanitäreinrichtungen ist ein Budget in Höhe von 6.000,00 EUR brutto vorgesehen. Eine Auswahl der Sanitärausstattung erfolgt nach Sichtung beim Bauhaus oder ähnlich. Die sanitären Objekte sind in der Standardfarbe weiß vorgesehen.

Bad:

Für die Installation der Toilettenanlage ist eine Vorwandmontage vorgesehen.

- ✓ 1 wandhängendes Tiefspül-WC, Porzellan inklusive WC-Sitz, Einbauspülkasten mit Wasserspartaste
- ✓ 1 Einbaubadewanne, Aufputz Einhebelmischbatterie, verchromt, Schlauchbrause mit verchromtem, Brauseschlauch sowie Wannenträger aus Hartstyropor zur optimalen Wärme- und Schallisolierung
- ✓ 1 begehbare „walkin“ Dusch- Nasszelle mit Ablauf im Fußboden, Dusch-Glastrennwände und Glastür, verchromte Aufputz-Einhandmischbatterie, einschließlich Schlauchbrause mit verchromtem Brauseschlauch, Regenbrause
- ✓ 2 Waschbecken oder 1 Doppelwaschbecken, Porzellan, verchromte Einhandbatterie, verchromte Ablaufkombination mit Excenter

Gäste-WC:

Für die Installation der Toilettenanlage ist eine Vorwandmontage vorgesehen.

- ✓ 1 wandhängendes Tiefspül-WC, Porzellan inklusive WC-Sitz, Einbauspülkasten mit Wasserspartaste
- ✓ 1 Waschbecken, Porzellan, halbovale Form, verchromte Einhandbatterie, verchromte Ablaufkombination mit Excenter

Außenanlagen

Der Rollkies-Schutzstreifen ist ca. 30 cm breit und wird vor den Gebäudeaußenwänden ausgeführt und eingefasst. Farbe nach Farbkonzept des Architekten. Der zwischengelagerte Mutterboden wird wieder aufgetragen und grob planiert. Die erste Rasenansaat erfolgt über den Erwerber.

Der jeweilige Hauszugang ist den Planunterlagen zu entnehmen. Die Fläche ist nicht Kfz-befahrbar. Der Zugangsbereich zu den Haustüren und Vorplatz wird als Pflasterfläche mit Beton Verbundpflaster, Verband aus 1-3 Steingrößen in Reihenverlegung, auf Splittbettung ausgeführt. Ein Materialpreis von 15,00 EUR pro m² brutto ist im Kaufpreis enthalten.

Terrasse

Die Terrasse erhält eine Pflasterung aus Betonsteinen. Die Kosten für die Pflasterung sind bis zum Materialpreis von 15,00 EUR pro m² brutto bei Betonsteinen im Kaufpreis enthalten.

Optional: anderer Terrassenbelag

Dies ist eine Zusatzleistung und erfolgt auf Wunsch gemäß einem separaten Angebot.

Die weitere Gartengestaltung ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Optional: 1 Carport oder Garage auf einem der Stellplätze

Dies ist eine Zusatzleistung und erfolgt auf Wunsch gemäß einem separaten Angebot.

Allgemeine Hinweise

Grundlage für die Bauausführung stellen die Genehmigungspläne im Maßstab 1:100, die Baugenehmigung, die zum Zeitpunkt der Genehmigung einschlägigen DIN-Vorschriften, die anerkannten Regeln der Technik und die Werkplanung dar.

Bei den in den Plänen angegebenen Flächen und Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Abweichungen innerhalb der gültigen Toleranzen im Bauwesen nach DIN 18202 sind möglich.

Die Ausführungsverpflichtung des Verkäufers richtet sich ausschließlich nach:

- Der beurkundeten oder unterschriebenen Baubeschreibung im Zusammenhang mit den jeweiligen kaufvertraglichen Vereinbarungen und
- den Planunterlagen.

Dies kann auf Wunsch notariell erfolgen.

Schlussbemerkungen

Ein Bausachverständiger der DEKRA begleitet den Bau und erstellt ein Gutachten. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Verkäufers.

Gewährleistungen

Die Gewährleistung erstreckt sich nur auf Leistungen, die vertraglich zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart werden. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Die Mangelbeseitigung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des BGB. Bewegungs- und Anschlussfugen aus Silikon und Acryl und Glas unterliegen nicht der Gewährleistung (alle Räume: Anschlussfugen zwischen Fußboden und Wand (Fliesen)).

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Bei Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß und normaler Abnutzung unterliegen und deswegen keine Reparaturbedürftigkeit eintritt, bestehen keine Ansprüche auf Mängelhaftung. Im Falle von Haarrissen (Rissbreite bis 0,3 mm) aufgrund von bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe bzw. aufgrund natürlicher Vorgänge bei der Nacherhärtung oder beim Trocknen des Bauwerks entstehen ebenso keine Mängelansprüche.

Insbesondere Holz ist ein Produkt das vor allem im Freien Veränderungen durch Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt ist. Verdrehungen oder Rissbildungen können nicht immer vermieden werden. Dies stellt jedoch keinen Qualitätsverlust dar und ist ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff. Eine Mängelrüge ist somit darin nicht begründet.

Elastisch verfüllte Fugen und Versiegelungen sind durch den Käufer laufend zu warten und zu pflegen. Anstriche und Beschichtungen bedürfen ebenso der Pflege und der rechtzeitigen Erneuerung, wenn diese ihre Schutzwirkung behalten sollen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Vorgaben der Hersteller zu achten (auch während der Gewährleistungsfrist).

Vor allem in den ersten beiden Jahren ist darauf zu achten, dass Einbauten, wie beispielsweise Schränke, mit genügend Abstand von Wänden und Decken (min. 5 cm) aufgestellt und alle Räume ausreichend beheizt und Fenstergelüftet werden. Dadurch kann eine ausreichende Hinterlüftung und Trocknung des Bauwerks stattfinden.

Wir weisen darauf hin, dass Sachmängelhaftung nur für Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerks begründet ist, und die zum Zeitpunkt der Übergabe bereits vorhanden sind. Für Schäden oder Mängel, die durch unsachgemäßen Gebrauch oder durch nicht fachgerechte, unzureichende oder unterlassene Pflege und Wartung entstanden sind, haftet der Verkäufer nicht.

Zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung weisen wir nochmals darauf hin, dass Teile des Bauwerks einer regelmäßigen Wartung und Pflege bedürfen. Dies betrifft beispielsweise (soweit vorhanden):

Fenster, Rollläden, Türen, Hebeanlagen, Heizungen, Lüftungsanlagen, Dächer, Abläufe, PV- bzw. Solaranlagen, Außenanlagen, Es obliegt dem Käufer wartungsbedürftige Verschleißteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Hausakte

Der Erwerber erhält nach Fertigstellung des Gebäudes folgende Unterlagen in Form einer Hausakte.

Öffentlich-/rechtliche Bescheinigungen

Baugenehmigungsunterlagen
Energieausweis

Privatrechtliche Bescheinigungen

Ausführungszeichnungen und –unterlagen (durch Abweichungen zwischen Plänen und Ausführung entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderungen, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen)
Prüfprotokolle
Gewährleistungsübersicht
Anschriften der Handwerksunternehmen

Technische Baubeschreibungen

Technische Baubeschreibungen und Betriebsanleitungen der Heizungsanlage, der Raumthermostate, der Dachflächenfenster

Gebrauchshinweise

Pflegeanleitungen für Oberflächen von Fenster, Türen, Sanitärobjekten, Fliesen, Hölzer, Metalle
Merkblatt - Richtiges Heizen und Lüften

Sonstiges

Bodenbeläge wie Laminat sollten erst nach Prüfung der Restfeuchte im Estrich verlegt werden. Ist diese Leistung im Leistungsumfang enthalten, kann sich aufgrund der Restfeuchtigkeit in Estrich die Bauzeit verlängern. Bei der Montage von Küchen ist mit Restfeuchte in den Wänden zu rechnen.

Zusatzleistungen können eventuell eine Bauzeitenverlängerung nach sich ziehen.