



**Eine Doppelhaushälfte-West mit Doppelgarage**

83043 Bad Aibling  
Eichendorffstraße 31

**Baubeginn - Frühjahr 2025**  
**Baufertigstellung - ca. 01.04.2026**

1. Konzept	3
2. Lage des Objektes	7
3. Grundrisse	8
4. Baubeschreibung	12
5. Kontakt	15



**1 Doppelhaushälfte  
mit Doppelgarage**

83043 Bad Aibling  
Eichendorffstraße 31

**WESTSEITE:**

**Grundstücksfläche** - ca. 438 qm  
**Wohnfläche ohne DG** - ca. 144 qm  
**Wohnfläche mit DG** - ca. 185 qm



**Kaufpreis schlüsselfertig:**

**1.170.000,00 €**

**Eigenleistungen bzw. Abzüge  
sind möglich für:**

- Dachgeschossausbau
- Malerarbeiten
- Bodenbeläge
- Innentüren
- Fliesenarbeiten (auch ohne Treppenbelag)



unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration



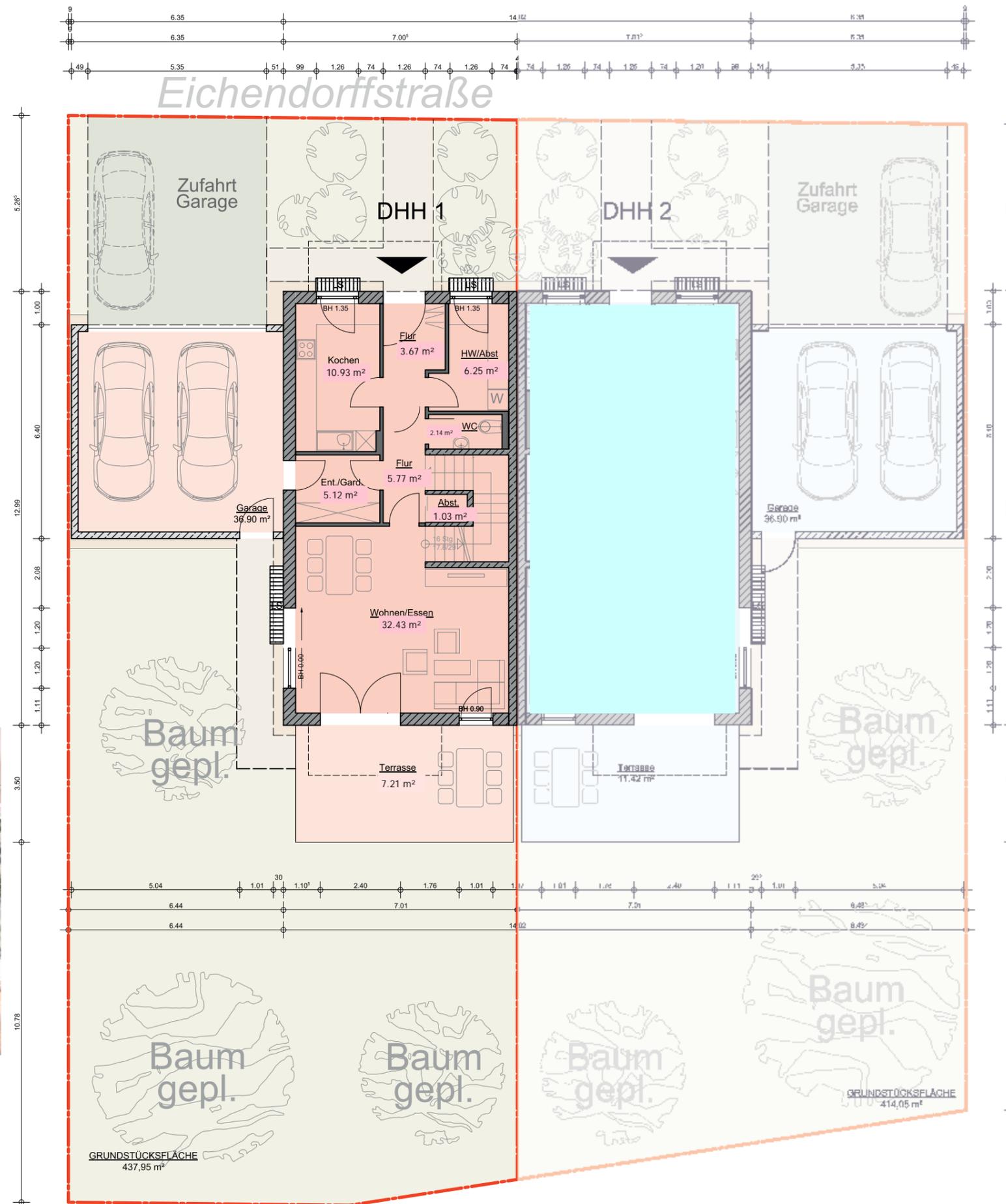
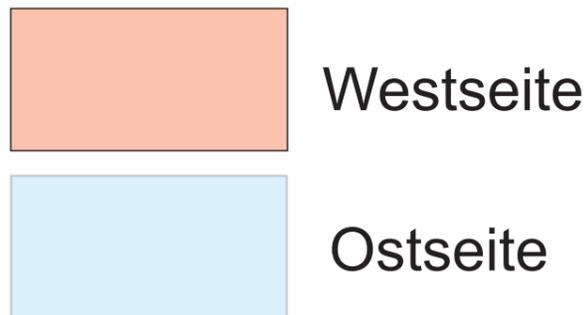
unverbindliche Illustration



**Doppelhaus  
Eichendorffstraße 31  
83043 Bad Aibling**

0 20 40 60 80m  
Maßstab 1:2.500  
Gedruckt am 06.09.2023 12:05  
<https://v.bayern.de/YDzr2>

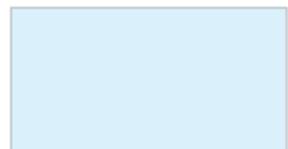
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



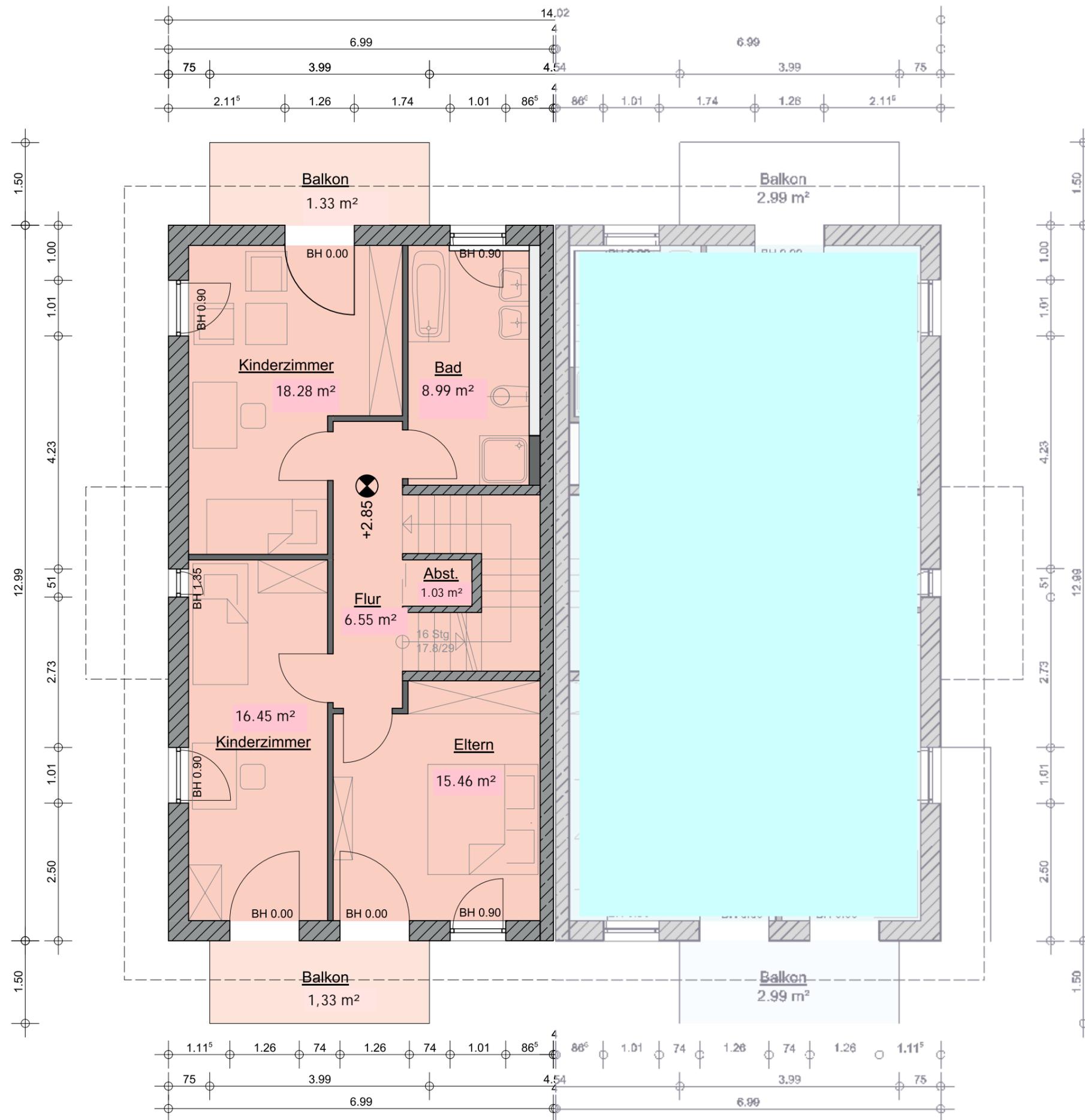
Übersichtsplan Erdgeschoss



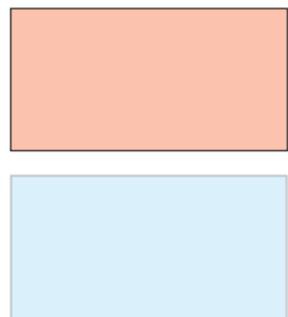
Westseite



Ostseite

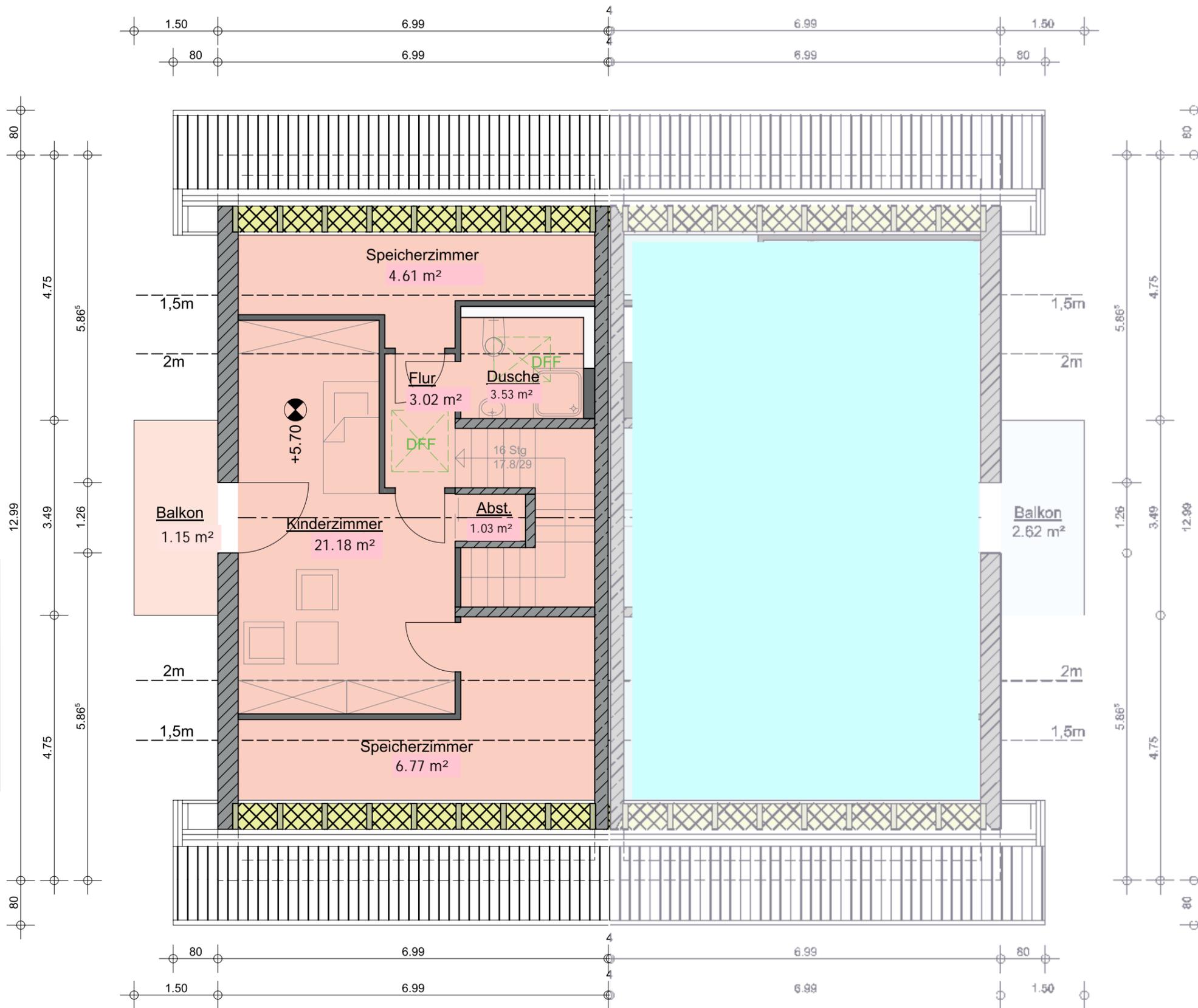
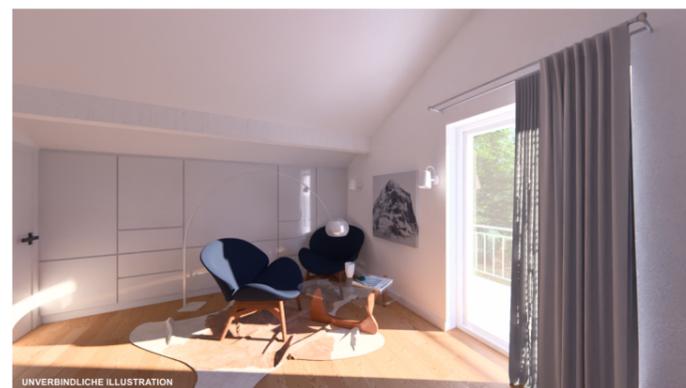


# 1. Obergeschoss



Westseite

Ostseite



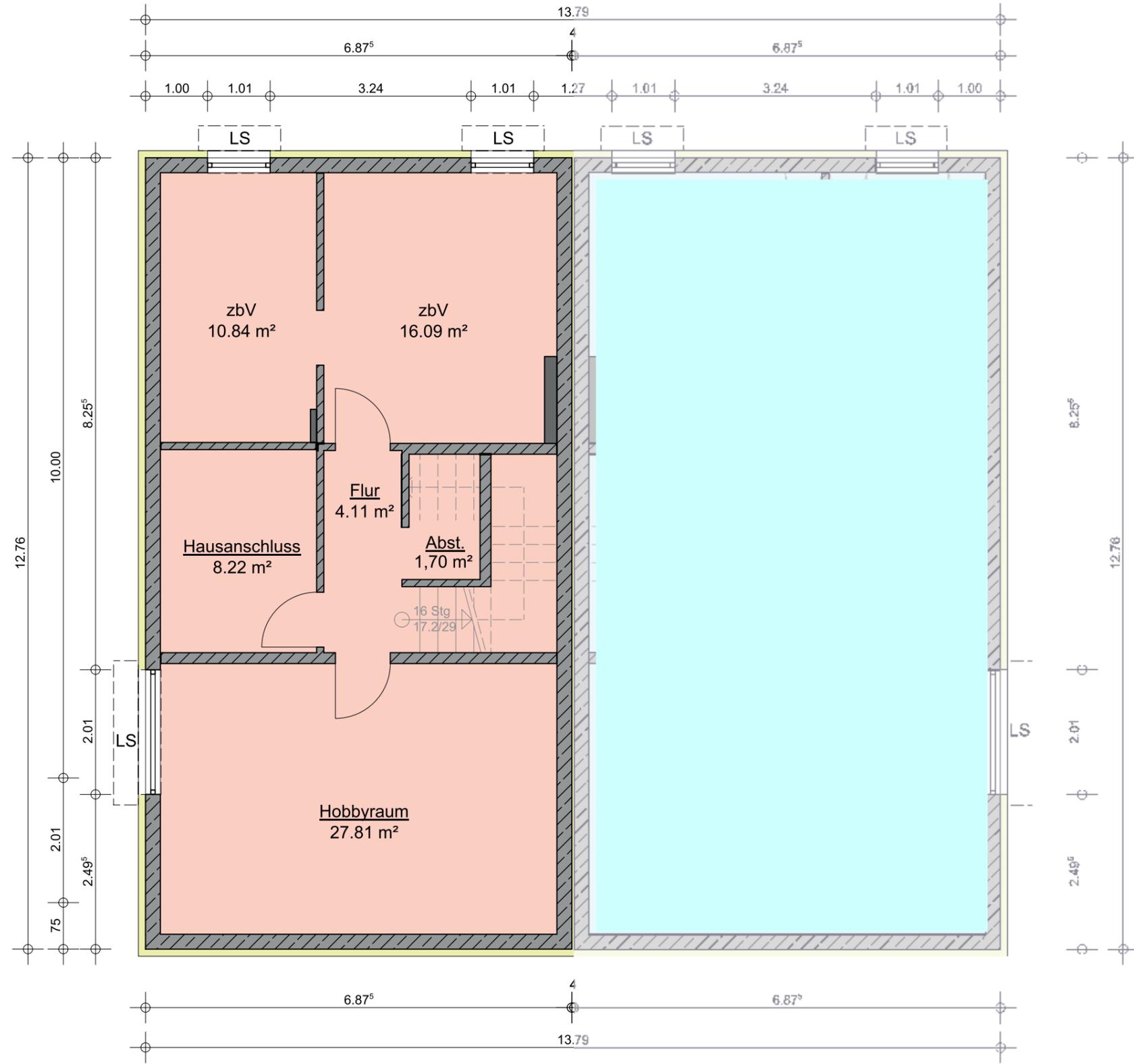
Dachgeschoss



Westseite



Ostseite



Kellergeschoss

## BAUBESCHREIBUNG

---

**Bauvorhaben:** Eichendorffstraße 31, 83043 Bad Aibling,  
(Flst. 805/14) West mit ca. 438 m<sup>2</sup>

**1 Doppelhaushälfte mit Doppelgarage  
- Schlüsselfertig – Haus West, siehe  
beiliegende Pläne**

**Bauherr:** Dietl GmbH  
**Ansprechpartner:**  
Jürgen Drösel, Mobil 0173 3649517

---

### Allgemein

Der Ausführung der gesamten Baumaßnahme liegen zugrunde: Die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Anordnungen und Auflagen der Behörden.

### Konstruktion

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt nach den derzeit gültigen Vorschriften über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

### Fundierung

Streifenfundamente oder Bodenplatte aus Beton mit Stahlbewehrung entsprechend der statischen Erfordernisse.

### Wände

Keller- und Außenwände aus Beton. Innenwände aus Ziegel oder Beton. Außenwände der Wohngeschosse aus hochwärmedämmendem, wohngesundem Ziegelmauerwerk, Stärke 36,5 cm, Firma Schlagmann. Die tragenden Innenwände in Ziegel, feuerbeständig und schalldämmend, entsprechend der BayBO nach Vorgabe des Statikers. Nichttragende Innenwände in Trockenbau.

### Decken

Alle Geschossdecken aus Stahlbeton. Dachgeschossdecken Rigips weiß gestrichen, in feuerhemmender Ausführung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften.

### Dachkonstruktion

Satteldach mit Holzdachstuhl, eingedeckt mit Betondachpfannen naturrot, Fabrikat Braas o.ä., 30 Jahre Werksgarantie, Lattung, Konterlattung und Unterspannbahnen. Im Dachbereich wird eine Wärmedämmung, 180 mm stark, zwischen den Sparren eingebaut.

### Klempnerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre und übrigen Verblendungen werden in Titanzink oder Uginox ausgeführt.

### Fenster und Balkontüren

Kunststofffenster und -türen mit Dreh-Kipp-Beschlägen und Isolierverglasung mit umlaufender Gummilippendichtung. Außen Alu-Fensterbänke, innen Marmorfensterbänke in Schieferplatten o.ä. Hellfarbige elektrische Kunststoff-Rollläden an allen Fenstern, wo möglich.

### Innentüren

Weißer, glatte Türblätter in Holzzargen mit Gummilippendichtung, mit Beschlägen in Metall.

### **Hauseingangstür**

Kunststoffkonstruktion mit kleinem Fenster und elektrischer Klingel, außen feste Türplatte.

### **Treppen**

Betontreppen vom Keller- bis ins Dachgeschoss, mit Fliesen belegt.

### **Fliesenarbeiten**

Bad, Dusche und Toiletten werden mit keramischen Wandplatten erster Sortierung versehen, und zwar im Bad bei der Dusche ca. 200 cm hoch, in den anderen Bereichen ca. 150 cm hoch. Im Bad werden im Interesse einer gediegenen Gestaltung auf Wände helle Fliesen, Größe 50x20cm, und bei den Fußböden mittelgraue Fliesen, Größe 60x30cm, aufgebracht. Preisklasse 65,- €/m<sup>2</sup> incl. Material, verlegen, verfugen und gesetzlicher Mehrwertsteuer. Zur besseren Abdichtung werden die Anschlussfugen an den Bade- und Duschwannen sowie zwischen Boden und Wand dauerelastisch verfugt. Windfang- und WC-Fliesenbelag wie Bad.

### **Balkone**

Die Balkone erhalten einen Holzdielenbelag.

### **Malerarbeiten**

Die Wände erhalten zwei hellfarbige Anstriche mit wasserfester Farbe (Dispersion). Sämtliche inneren Eisenteile werden mit einem zweifachen Kunstharzlackanstrich versehen.

### **Elektroinstallation**

Sämtliche Leitungen in den Wohngeschossen werden in Kunststoffmantelleitungen und Stegleitungen nach den Vorschriften des VDE verlegt. Schalter und Steckdosen in weißem Modulprogramm, Fabrikat Busch + Jäger o.ä., Standardflächenprogramm. Die Ausstattung ist wie folgt vorgesehen: Klingel. Für die Fernseh- und Radioantennenanlage soll mit der Telekom AG ein Versorgungsvertrag (Nutzer) abgeschlossen werden. In allen Räumen Leerrohre

mit Anschlussdosen für die TV-Verkabelung bis zur Dachunterkante. Leerrohr-Installation mit Leerdose für postseitigen Telefon- und Antennenanschluss in allen Räumen. Vorgesehene Anzahl der Steckdosen in Wohn-/Schlafräumen je 5, in Küche je 8, in Kinderzimmern und Bad je 2, in Diele, Fluren, Balkon und Terrasse je 1. Jeder Raum erhält einen Auslass für Deckenbeleuchtung.

PV-Anlage wird auf dem Dach installiert:

- Photovoltaikanlage: 3,04 kWp mit Batteriespeicher von SolarEdge mit 4,6 kWh,
- Photovoltaik-Module: 7 Stück Trina Vertex S 435Wp
- Wechselrichter: SoladEdge Hybrid-Wechselrichter SE5K-RWB Hybridwechselrichter plus 18 Stück. Optimizer SolarEdge S500B, smart-Meter und Monitor-App
- Batteriespeichersystem: SolarEdge 4,6 kWh HOME BATTERY Batteriespeichersystem – systemkonform.

### **Heizungsanlage**

Zentrale Warmwasserpumpenheizung mit Luftwärmepumpe, mit Warmwasserbereitung. Temperaturabhängige Steuerung über Außenfühler. Raumheizung als Fußbodenheizung. Wirtschaftliche Betriebsweise durch Nachtabsenkung.

### **Sanitärausstattung**

Die Toilette im EG, das Bad im OG und die Dusche im DG werden mit weißen Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Die jeweilige Ausstattung kann den Plänen entnommen werden.

Diese Räume sind gemäß beigefügten Plänen eingerichtet:

- Körperform-Einbau-Badewannen ca. 175 cm, säurebeständig emailliert mit geräuscharmem Einhebelmischer, Schlauchbrause und Wannengriff.
- Einem Waschbecken aus weißem Sanitärporzellan, ca. 60 cm breit, mit Einhebelmischer, Kristallglas-Spiegel und verchromtem Doppelhandtuchhalter.

- Dusche, bodengleich im Gefälle, mit Einhebel-Mischer, Unica-Stange und Schlauchbrause.
- Toilette mit Tiefspülklosett wandhängend, Ausführung wie oben, mit geräuscharmem Spülkasten und Spartaste, Sitz, Deckel und verchromten Papierrollenhalter.
- Bei der Badewanne Aufputz-Einhebelmischbatterie, bei der Dusche, Einhebelmischbatterie.

In der Küche sind sämtliche sanitären Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler (Kalt- und Warmwasserablauf) vorgesehen.

### **Fußbodenbeläge**

Sämtliche Bodenbeläge werden auf schwimmendem Estrich, zur besseren Trittschall- und Wärmedämmung verlegt. Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer und Diele und Küche erhalten PVC-Designbeläge mit farblich passenden PVC-Sockelleisten, Preisklasse 45,- €/m<sup>2</sup> inkl. Liefern, Verlegen und gesetzlicher Mehrwertsteuer. Kellerräume und Gänge erhalten einen Zementestrich. Küche und Windfang erhalten PVC-Design Belag. Preis und Wahl wie Fliesen.

### **Fassade**

Die Fassade wird mit mineralischem Strukturputz, hellfarbig gestrichen.

### **Garage**

Doppelgarage mit Elektroanschluss für E-Auto (230 Volt), Steckdose sowie Lichtanschlussmöglichkeit. Betonboden geschliffen. Torantrieb elektrisch mit Funksteuerung. In die Südwand der Doppelgarage wird eine zweiflügelige Tür eingebaut (siehe Plan).

### **Außenanlage**

Die straßenseitigen Freiflächen und der Hauszugang werden nach den Auflagen der Stadt belegt. Die Gartenanlage wird nur grob mit Humus planiert und mit Rasen angesät. Die Bewässerung nach der Ansaat obliegt dem Käufer. Rasenflächen können bei Starkregen oder hohen Grundwasserständen länger anhaltende Pfützenbildung

aufweisen. Diese Pfützen stellen keinen Mangel dar. Wegeflächen werden mit Pflaster belegt.

Das Setzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Gartenanlage mit Pflanzen ist nicht Sache des Bauherrn, sondern wird im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes durch die Käufer erfolgen.

### **Haustechnik**

Das Gebäude wird über das öffentliche Netz ver- und entsorgt.

### **Keller**

Keller mit Hobbyraum, Vorratskeller, Wasch- + Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss und Energiestation (siehe Plan).

### **Gewährleistung**

Die Regelung der Gewährleistung richtet sich nach dem BGB (5 Jahre).

### **Planänderung**

Änderungen, die sich aufgrund behördlicher Auflagen oder Anordnungen oder infolge geänderter Bauweise aus Gründen der Zweckmäßigkeit ergeben, werden vom Bauherrn anerkannt.

### **Wichtiger Hinweis:**

Abbildungen, Skizzen, Pläne und Maßangaben sind Planungsvorschläge des beauftragten Bauingenieurs für das Genehmigungsverfahren. Alle Angaben und Berechnungen sind mit Sorgfalt erstellt und von erfahrenen Fachleuten gewissenhaft geprüft. Die Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Baubeschreibung wird - soweit zulässig – ausgeschlossen. Die in die Pläne eingezeichnete Möblierung ist lediglich als Vorschlag zu verstehen und nicht im Baupreis enthalten. Risse in Bauteilen, Innen- oder Außenputz etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Anstrich, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt

sind, sind entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller (Zeitabstände)  
durch den Bauherrn vorzunehmen.

Rosenheim, 07.04.2025

**Drösel Wohn- und Gewerbebau GmbH**

Oberaustraße 34, 83026 Rosenheim

**Ansprechpartner:** Herr Jürgen Drösel

0173 364 95 17

**E-Mail:** [info@droesel-gruppe.de](mailto:info@droesel-gruppe.de)