

# DHH MIT GARAGE U. CARPORT

---

EULENWEG

## NIEDERWINKLING

---



## EDENHOFER

planen+bauen

GmbH

- PLANUNGSBÜRO
- SCHLÜSSELFERTIG BAUEN

94374 Schwarzach



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Straubing

Wittelsbacherhöhe 3  
94315 Straubing

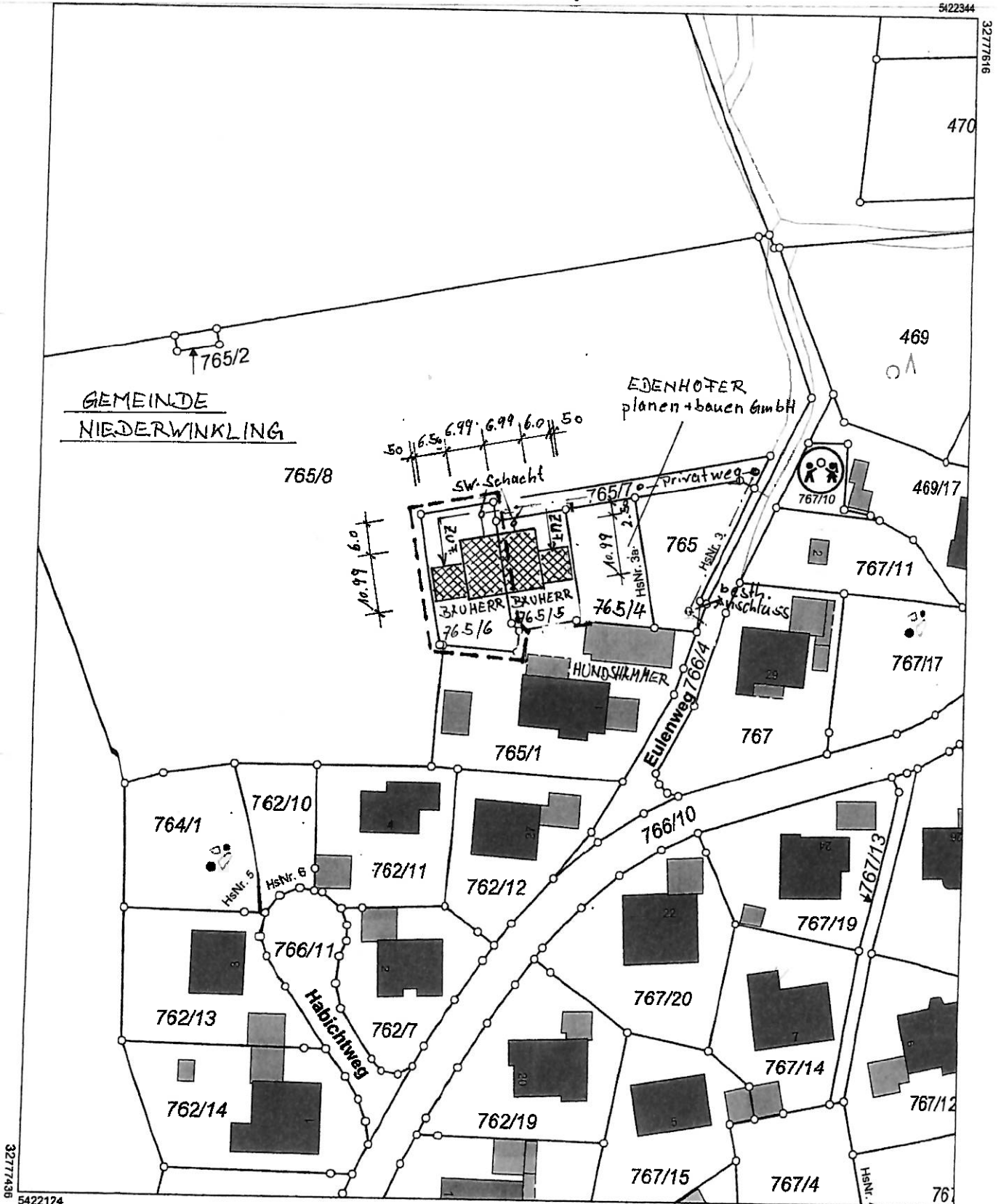
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.02.2023

Flurstück: 765/5  
Gemarkung: Niederwinkling

Gemeinde: Niederwinkling  
Landkreis: Straubing-Bogen  
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

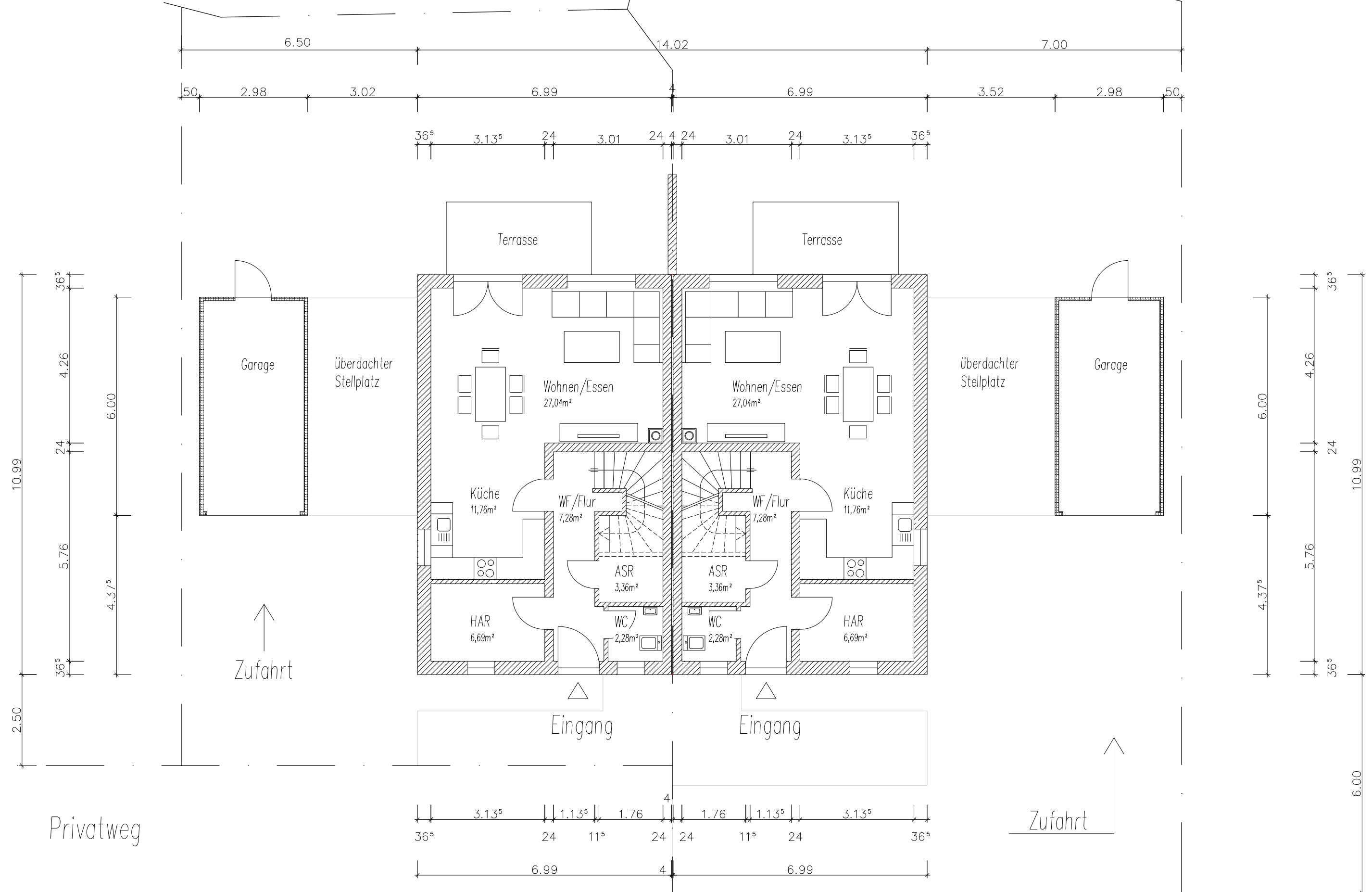
Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

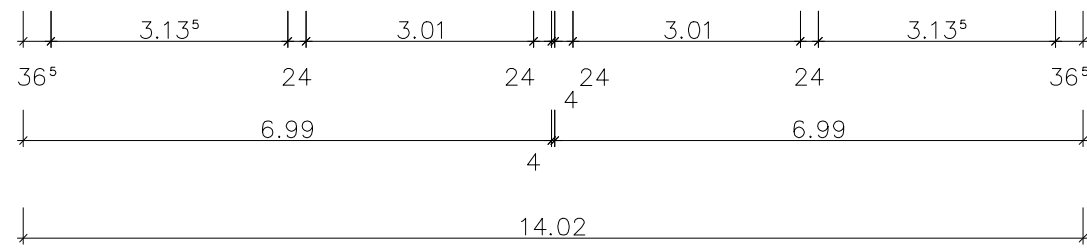
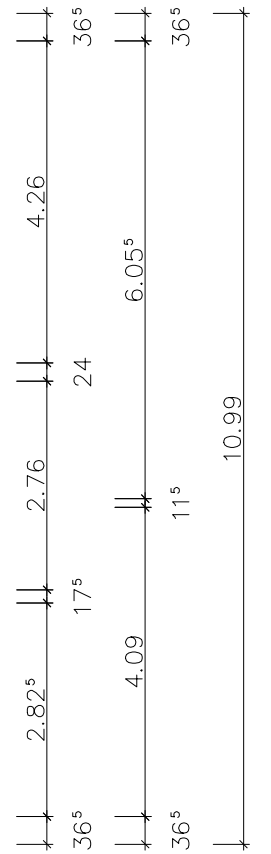
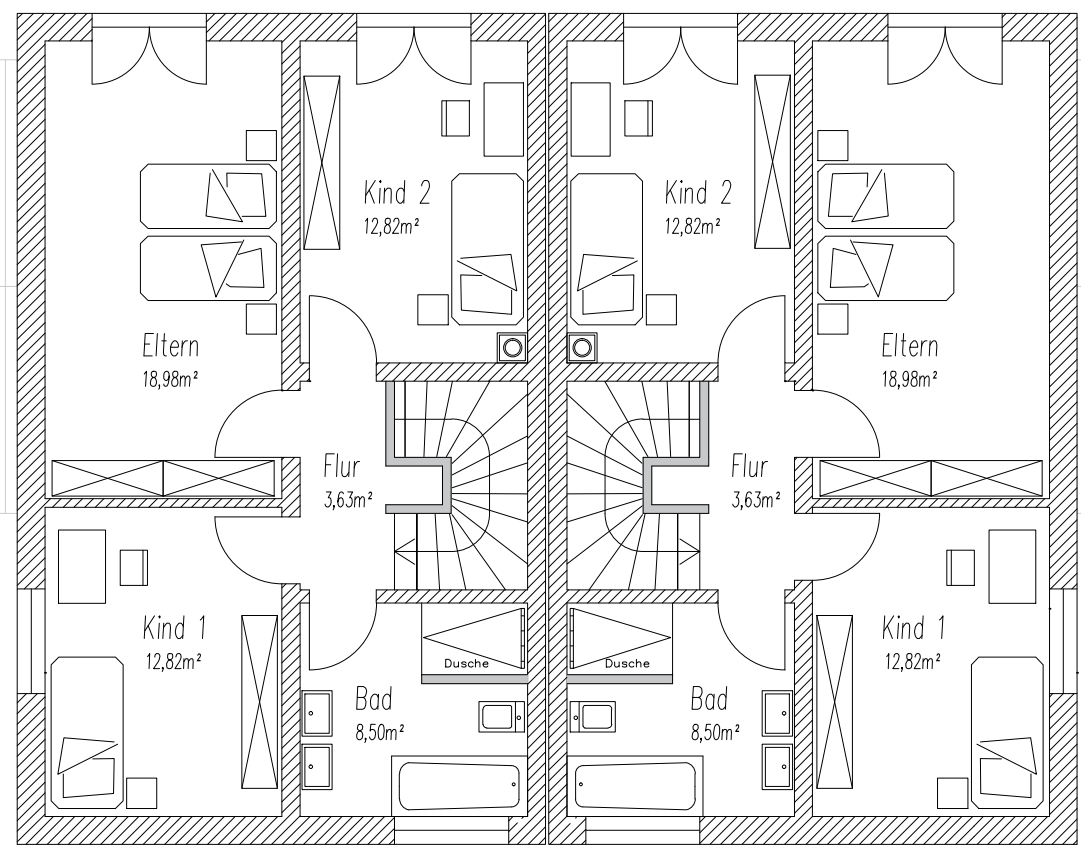
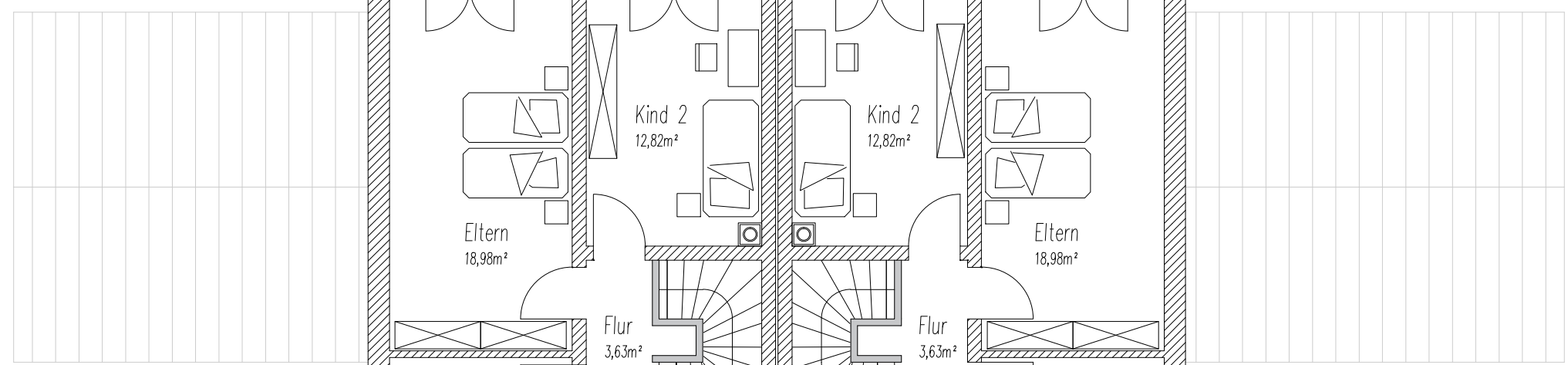
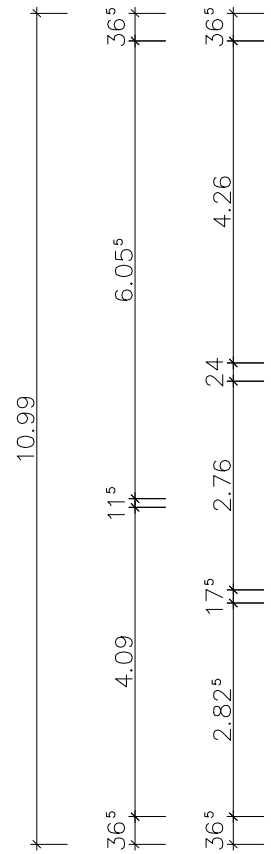
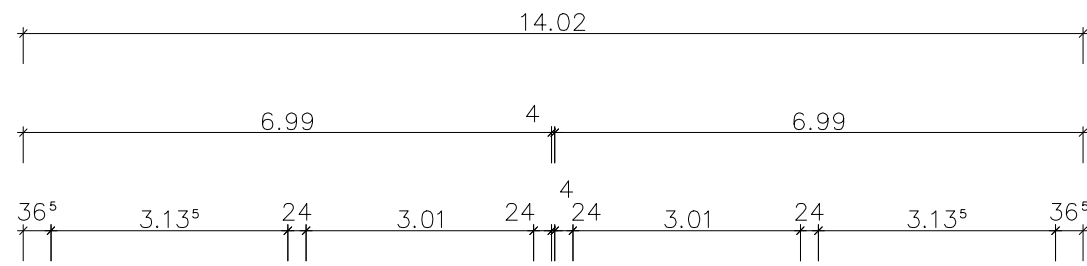
*Handwritten signature*



# Erdgeschoss

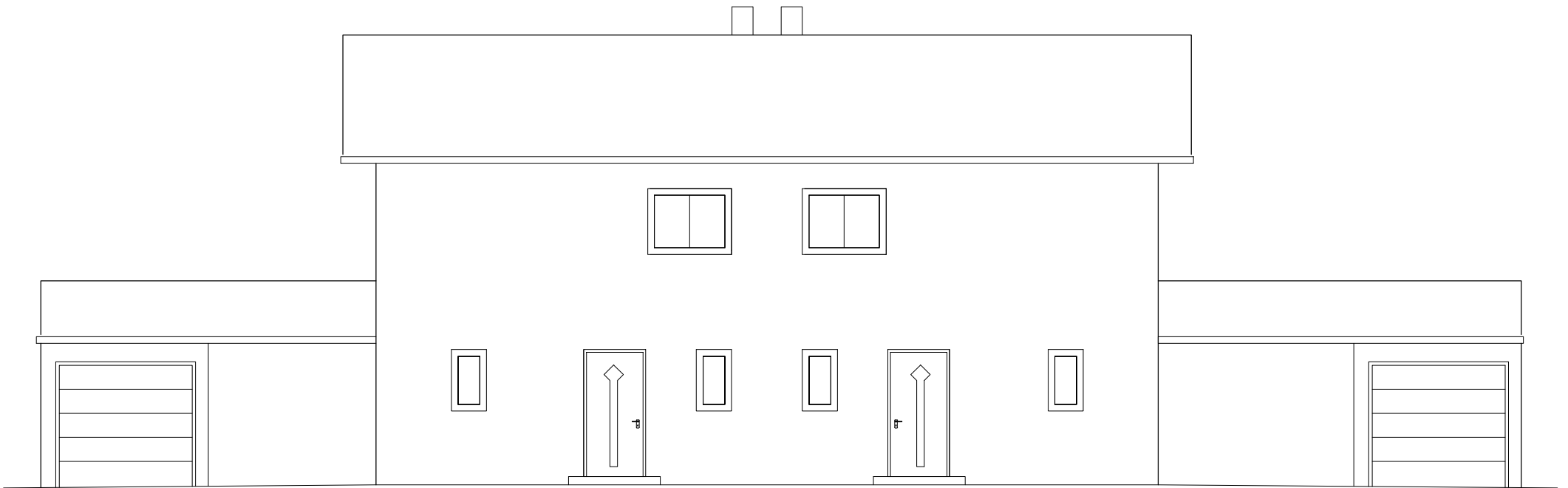
M 1:100





Obergeschoss

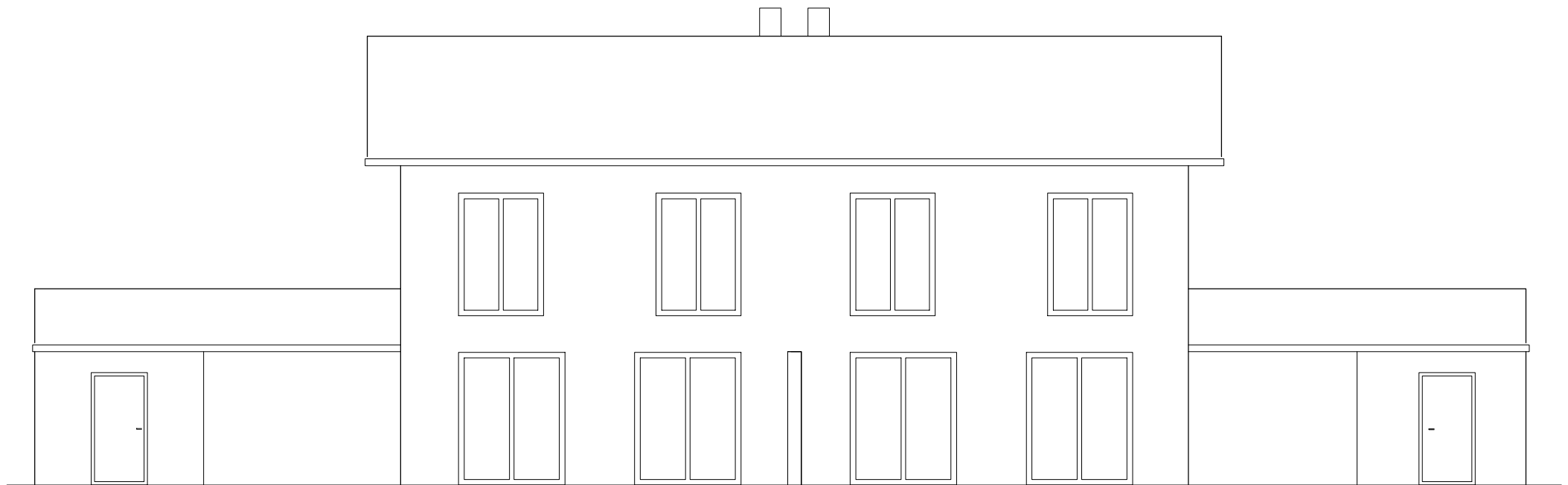
M 1:100



Ansicht von

Norden

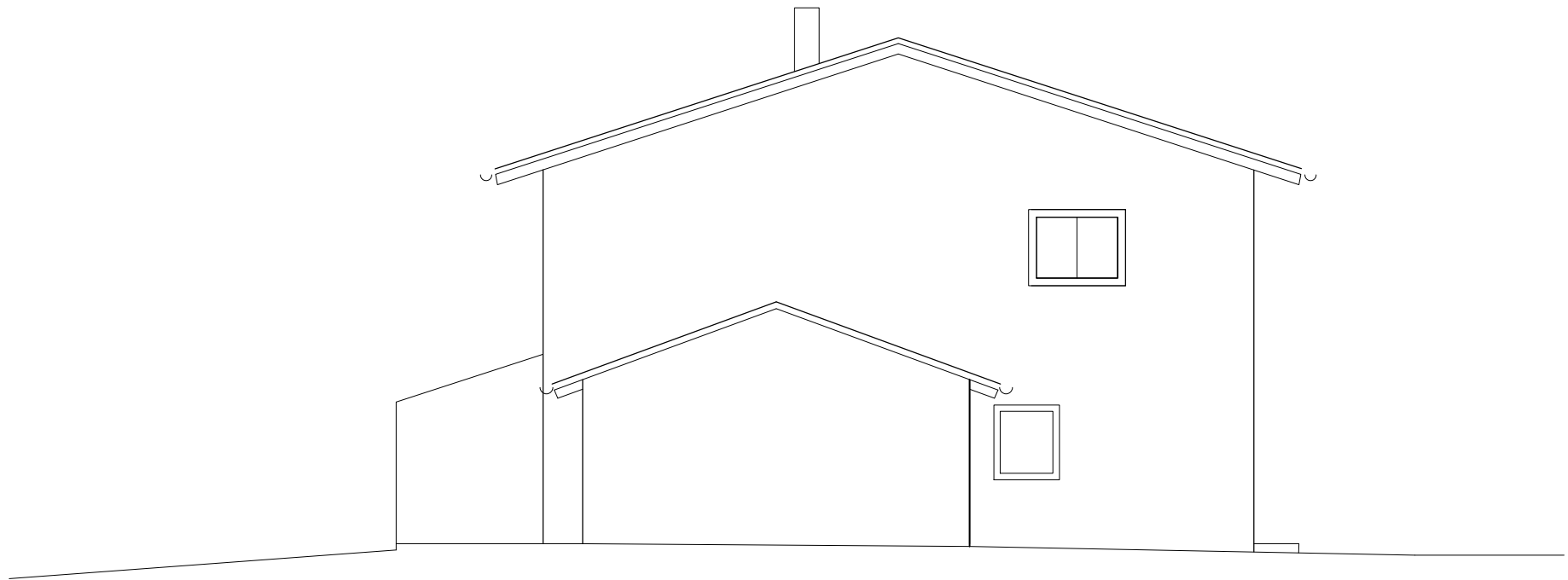
M 1:100



Ansicht von

Süden

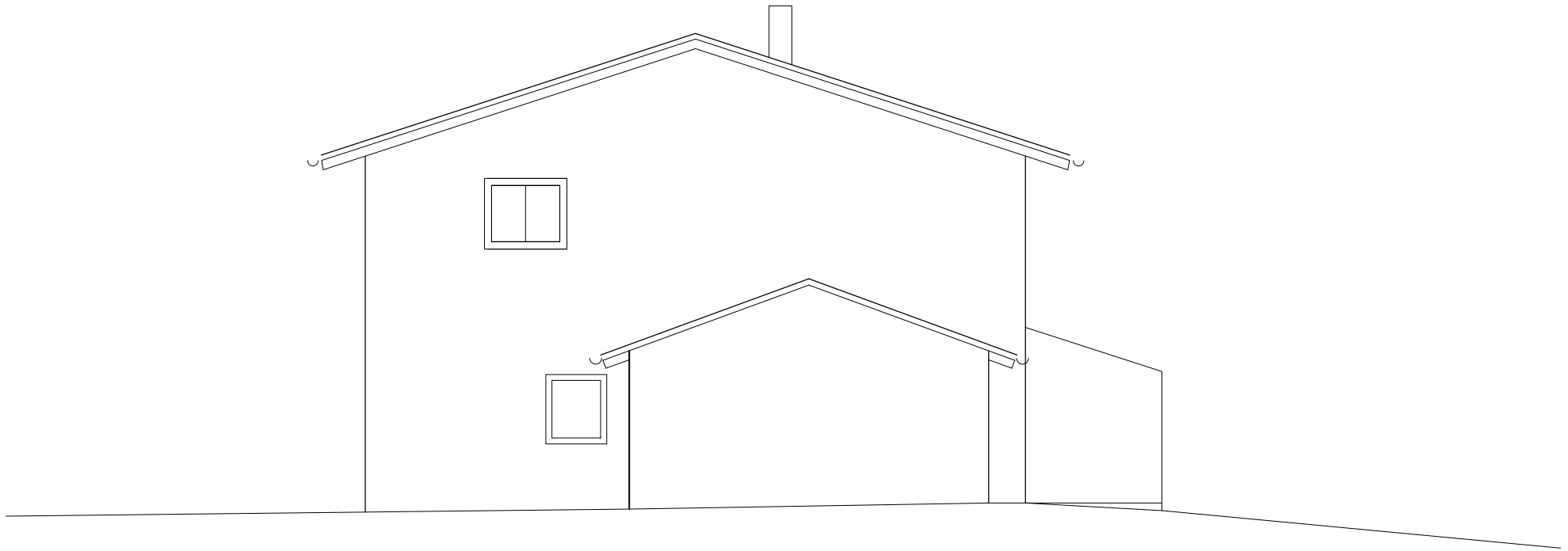
M 1:100



Ansicht von

Osten

M 1:100



Ansicht von

Westen

M 1:100



## Doppelhaushälfte mit Garage u. Carport

### BAUBESCHREIBUNG

#### Leistungsbeschreibung

Erstellen des Wohnhauses bzw. der Garage gemäß nachfolgender Beschreibung und nach den Bauplänen.

#### Planungsleistungen

Im Preis enthalten sind:

Anfertigen der Eingabe- u. Entwässerungspläne, des Bauantrages und Erstellung der Werkplanung.

Ausführung und Umarbeiten von Planungswünschen.

Erstellung des Energieausweises

**Ausführung des Gebäudes in kfw-40-Qualität. Hier kann ein zinsgünstiges Darlehen in Anspruch genommen werden.**

Statische Berechnung. Brandschutz- und Schallschutzkonzept wird erstellt.

Persönliche Betreuung des Objektes und Beratung über die komplette Bauzeit, optimale Bauüberwachung wird dadurch gewährleistet.

#### Erdarbeiten

Oberboden abtragen u. seitlich lagern, nach Fertigstellung auf dem Grundstück wieder verteilen.

Aushub der Fundamente und der Baugrube; nach Errichtung des Gebäudes werden die Arbeitsräume wieder hinterfüllt und verdichtet.

#### Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Fundamente werden entweder als Streifenfundamente auf tragfähigem Boden hergestellt, oder es wird eine tragende Stahlbetonbodenplatte auf einer kapillarbrechenden Kiesfilterschicht erstellt.

In die Fundamente bzw. Bodenplatte wird ein Fundamenteerder eingebaut, einschl. Anschlussfahnen.

Die Decken über EG bzw. OG sind als Stahlbetonmassivdecken nach statischen Erfordernissen (Filigrandeckenelemente mit Überbeton) geplant.

## Entwässerung

Entwässerungsleitungen im Erdreich für Schmutz- und Regenentwässerung werden in Kunststoffrohren DN 100 - 150 mm nach DIN ausgeführt.  
Verlegung nach Entwässerungsplan, Anschluss an Kontrollschacht u. öffentlichen Kanal.

## Maurerarbeiten u. Kamin

Außenwände im Erd- und Obergeschoss und Dachboden.  
Wärmedämmendes Massiv-Mauerwerk aus Ziegel, d = 36,5 cm, nach ENEV-Berechnung „kfw55“-Standard

Fertigschornstein mit einem Rauchrohr für Holzofen wird eingebaut, einschl. Putztüren, etc.

Sämtliche Innenwände werden gemauert.  
Stärke je nach statischen und konstruktiven Erfordernissen  
(d = 11,5 bis 24,0 cm).

Die Kommunwände zwischen den Häusern werden 24cm dick ausgeführt, und entsprechen den Brand- und Schallschutzvorschriften.

Zwischen den Terrassen wird eine 24cm dicke Ziegelwand, ca. 2.2m hoch, verputzt mit Abdeckung in Titanzink erstellt.

## Geschosstreppen

Die Treppe wird vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss als Stahlbetontreppen ausgeführt.  
Sie erhält einen Fliesenbelag Fliesen (Materialpreis).  
30,00 €/qm incl. Mwst.), vorderer Abschluß der Stufen mit eingefliesten Edelstahlschienen.  
Das Geländer wird als gemauertes Geländer ausgeführt (verputzt).

## Isolierarbeiten

Horizontale Isolierung Mauerwerk durch Bitumenpappe nach Vorschrift.  
Die Bodenplatte erhält vollflächig eine Abdichtung.

## Terrasse

Die im Plan eingezeichnete Terrasse (ca. 20qm) erhält eine Schottertragschicht frostsicher, als Untergrund für Plattenbelag.

## Zimmerer- u. Dachdeckerarbeiten

Der Dachstuhl wird in zimmermannsmässiger Holzkonstruktion aus Fichtenholz hergestellt:

Aufbau:

Sparren, rauh, Holzschalung innen rauh, Untersichtschalung bei den Dachüberständen aussen als gehobelte Nut- u. Federbretter, Dachbahn, Dachlattung, Deckung mit Betondachsteinen, rot oder anthrazit.

## Spenglerarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidungen, Wandanschlüsse und Mauerabdeckungen werden in Titanzinkblech ausgeführt.

## Heizung

Im Preis enthalten ist eine Luft-Wärmepumpe mit Aussengerät und Inneneinheit, bestehend aus Wärmepumpenregler, Heizungs-ladepumpe, Speicher, etc. Es wird eine Fussbodenheizung im Erd- und Obergeschoss verlegt, einschl. Verteiler, Thermostat, usw.  
Freiliegende Heizleitungen im Technikraum werden mit Wärmedämmung ummantelt.  
Das Bad erhält einen Wandheizkörper als Handtuchtrockner, weiss.

## Sanitäre Installation

Abflussleitungen sind aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren.  
Feinfilter und Druckminderer, je nach Erfordernis.  
Wasserführende Rohre sind aus korrosionsbeständigen Kunststoffrohren.

Der Einbau einer Zirkulationspumpe ist nicht notwendig.

Anschlüsse werden erstellt für:

Waschmaschine, Spüle Küche, Ausgussbecken im HWR  
Sanitärgegenstände in Bad u. WC (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC)

Frostsicherer selbstentleerender Aussenwasserhahn wird montiert.

## Sanitärgegenstände

Für die Sanitärgegenstände und Armaturen einschl. Unterputzkästen ist ein Pauschalpreis von 6000.- incl. Mwst. veranschlagt. Die Dusche ist gemauert und gefliest. (begehbare Dusche) Es wird eine Edelstahlrinne eingebaut.

Auswahl u. Bemusterung der Gegenstände bei der Fa. Sanitär Heinze in Straubing. Wenn die ausgesuchten Gegenstände einen Mehr- od. Minderpreis zu den 6000.-€ incl. Mwst. ergeben, so ist hier entweder ein Aufpreis vom Käufer zu zahlen; bzw. erfolgt eine Gutschrift an diesen. Verrechnet werden die Bruttopreise.

## Elektroinstallation

Ausführung nach VDE-Vorschriften ab dem bauseitigen Übergabepunkt des örtlichen Stromversorgers.

1	1-Fam. Zählerschrank nach Vorschrift mit Automatenteil (2 Zähler, Platzhalter für 3. Zähler)
3	Hauptsicherungsautomaten 35A
1	Fehlerstromschutzschalter 30mA
1	Stromkreis Kraft für E-Herd
1	Stromkreis für Geschirrspüler
1	Stromkreis für Küche
1	Stromkreis für Wohnen

- 1 Stromkreis für Außen / Garage
- 1 Stromkreis für Flur, Windfang, WC
- 1 Stromkreis für Flur OG
- 1 Stromkreis für Schlafen, Kind
- 1 Stromkreis für Kind, Bad
- 1 Stromkreis für Waschmaschine
- 1 Stromkreis für Trockner
- 1 Stromkreis für Heizung

#### **Küche**

- 1 Kraftanschluss für E-Herd
- 9 Steckdosen für Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug, Arbeitssteckdosen
- 1 Schaltstelle
- 1 Leitung für Lampe

#### **Essen / Wohnen**

- 2 Schaltstellen
- 2 Leitungen für Lampen
- 9 Steckdosen
- 1 Leitung für Medien

#### **WC**

- 1 Schaltstelle
- 1 Leitung für Lampe
- 1 Steckdose

#### **Diele, WF, TH im EG**

- 2 Schaltstellen
- 1 Leitung für Lampe
- 1 Steckdose
- 1 Wandauslaß

#### **Eingang vor Haustüre**

- 1 Schaltstelle
- 1 Leitung für Lampe

#### **Heiz-/Hausanschlussraum**

- 1 Schaltstelle
- 1 Leitung für Lampe
- 1 Steckdose
- 1 Eigener Stromkreis für Waschmaschine
- 1 Eigener Stromkreis für Trockner

#### **Flur OG**

- 2 Schaltstellen
- 1 Leitung für Lampe
- 1 Steckdose

#### **Schlafen**

- 1 Schaltstelle
- 1 Leitung für Lampe
- 5 Steckdosen
- 1 Leitung für Medien

#### **Kinderzimmer I und II**

- 1 Schaltstelle
- 1 Leitung für Lampe
- 4 Steckdosen

1 Leitung für Medien

### **Bad**

1 Schaltstelle  
1 Leitung für Lampe  
3 Steckdosen  
1 Wandauslaß für Spiegel mit separater Schaltstelle

### **Terrasse**

1 Schaltstelle  
1 Außenanschlussleuchte  
1 Steckdose in FR-Ausführung

### **Garage**

1 Schaltstelle  
1 Leitung für Lampe

### **Klingelanlage**

1 Klingelanlage für 1 Wohnungseinheit mit 1 Klingel

### **Heizung**

1 Erdung für Heizungsanlage  
1 Verlegen und Anschließen des Außenfühlers  
1 Heizungsnotschalter  
1 Anschließen der Heizung  
Schalter und Steckdosen Farbe Standard Elektroweiß

Die Elektroinstallation wird ausschließlich mit NYM  
Leitungen ausgeführt (keine Stegleitungen) !!

Andere Schalter, zusätzliche Steckdosen, Kraftsteckdosen,  
Antenne usw. auf Sonderwunsch !!

In Wohnräumen Ausführungen unter Putz.

Im Heizraum und Garage u. Abstellraum teilweise auf Putz und unter Putz.

Leitung für PV zum Dachboden wird erstellt.

Im Dachboden wird ein Lichtauslass mit Schalter angebracht.

### **Fensterbänke**

Wohnraumfensterbänke innen werden aus Naturstein Botticino- od. Carrara-Marmor oder Jura-Stein  
erstellt nach Muster des Auftragnehmers.

Außenfensterbänke werden in Aluminium, natur ausgeführt.

### **Rolläden**

Die Fenster- u. Fenstertüren im EG und OG erhalten PVC-Rolläden (Standardfarbe nach Wahl).

## Innentüren

Ausführung als glatte CPL-Türen, Röhrenspanstreifen-Mittellage, 4-seitiges Rahmenholz, Schloss- und Bandverstärkungstreifen, mit BB-Schloß und mit dazu passenden Umfassungszarge (verschiedene Dekore zur Auswahl).

Drücker nach Muster des Verkäufers. (Auswahlmöglichkeit)

Die Mustertüren können besichtigt werden, und auf Sonderwunsch Alternativen ausgewählt werden.

## Fenster-, Fenstertüren und Haustüre

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren, sowie der Haustüre erfolgt in Kunststoff, Farbe aussen anthrazit, innen weiss

FENSTER:

Markenkunststofffenster, Mehrkammer-Isolierprofil, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung nach neuester ENEC, Dreh-Kipp-Sicherheitsbeschläge, deutsche Markenfabrikate.

HAUSTÜRE:

In Kunststoff, Grösse: Rohbaumass: 1.135x2.33m, Farbe innen weiss, aussen anthrazit  
Verschiedene Auswahl an Haustüren mit Lichtausschnitt.

## Putzarbeiten

INNENPUTZ:

Innenwandputz in den Wohnräumen im EG, OG als 1-lagiger Kalk-Putz, Oberfläche gefilzt.

AUSSENPUTZ:

Dreilagiger Aussenputz: 1. Lage mineralischer Kalk-Zement-Putz als Unterputz; 2. Lage vollflächige Gewebespackung zur Vermeidung einer Rissebildung, 3. Lage Edelputz als Oberputz, Farbe weiss, zweimaliger Anstrich mit hochwertiger witterungsbeständiger Silikonharzfarbe.

Haussockel mit Zementmörtel fein verrieben, einschl. Sockelabdichtung.

Hochwertiger Aussenputz durch vollflächige Gewebespackung

## Estricharbeiten

Schwimmender Zementestrich mit der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung nach ENEC in den Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss. Auf der Bodenplatte wird eine Abdichtung aufgebracht. Der Dachboden erhält keinen Estrich; nur Dämmung.

## Fliesen

Das Bad und WC werden umlaufend bis ca. 1.50m hoch gefliest, Dusche wandhoch.

Bodenfliesen erhalten: Flur in EG/Windfang, WC, Bad, Abstellraum und Hausanschlussraum, einschl. Sockelfliesen, Verfugung, etc.

Sockel werden aus den Fliesen geschnitten und mit Fugmasse verfugt.

Fliesengrösse bis max 60/60cm sind im Verlegepreis enthalten.

Der Materialpreis für die Fliesen beträgt 30.- €/qm incl. Mwst.

Diese sind bei der Fa. Auer in Straubing od. Fa. Bambl in Kössnach auszusuchen.  
Es werden die Bruttopreise der Fliesen abgerechnet.  
Bordüren, Diagonalverlegung sind Sonderwünsche und nicht im Preis enthalten.

### **Bodenbeläge**

Lieferung und Verlegung eines Laminatbodens im Essen/Wohnen, Schlafen, Flur OG und in den Kinderzimmern erfolgt durch den Auftragnehmer.  
Materialpreis, Boden m. Trittschalldämmung: 20,00 €/qm incl. Mwst.; Mehrungen bzw. Minderungen werden gesondert mit dem Auftraggeber abgerechnet. (Auswahl verschiedener Muster Auswahlfirma d. Auftragnehmers)  
Auf Sonderwunsch werden auch Vinyl- u. Parkettböden verlegt.

### **Malerarbeiten**

Decken und Wände werden vom Auftragnehmer zweimal weiß mit mineralischer Silikatfarbe gestrichen.  
Die Deckenuntersicht bzw. die Deckenfugen werden vollflächig verspachtelt und ebenfalls wie die Wände gestrichen.

Die sichtbaren Holzteile im Außenbereich werden zweimal mit hochwertiger witterungsbeständiger Holzschutzfarbe gestrichen.  
Der Aussenputz erhält einen zweimaligen Anstrich mit Silikonharzfarbe, Standardfarben nach Wahl.  
Besonderer Fassadenschutz durch hochwertige Farbe.

### **Zufahrten**

Garagenzufahrt, Stellplätze, Terrassen und Gehweg zur Haustüre werden mit Mineralbeton befestigt. Es werden Betonrandsteine gesetzt und Pflaster auf Splittbett verlegt; mit Quarzsand verfügt.  
Um das Haus wird ein Randeinfassungstreifen mit Kies erstellt.  
Material: Betonrandsteine und Betonpflaster 20/40/8cm oder 20/30/8cm (betongrau oder anthrazit)

Die Terrassen werden mit Betonplatten 40/40/4cm od. 40/60/6cm nach Auswahl Muster verlegt.

### **Garage und Carport**

Durchführen der Erdarbeiten mit Einbringen der Fundamente. Anschluss an Regenrohrleitung.  
Ausführung als Stahlbetonfertiggarage in Flachdachbauweise, einschl. Sectionaltor u. Nebeneingangstüre in anthrazit. Aussenputz optisch wie Wohnhaus mit zusätzlichem Fassadenschutzanschruch in weiss. GRÖSSE: 6.0 x 3.0m  
Überdachung von Garage und Carport als Satteldach (Ausführung wie Wohnhaus-Dach)

### **Eigenleistung**

Eigenleistungen seitens des Auftraggebers sind möglich, müssen aber rechtzeitig abgesprochen werden, um den Baufortschritt nicht zu behindern.

Für ausgeführte Eigenleistungen des Auftraggebers übernimmt der Bauträger keine Haftung und keine Gewährleistung.

### Sonstiges

Zum Dachboden wird eine Bodeneinschubtreppe, 70/120cm Rohmass, eingebaut.

Über der Obergeschossdecke wird eine Wärmedämmung nach EneV-Berechnung eingebaut.

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (Möblierung), dienen lediglich als Vorschlag zur Stellmöglichkeit und sind nicht in der Leistung inbegriffen.

Die angegebenen Maße auf den Plänen sind Rohbaumaße und gelten mit den bauüblichen Toleranzen.

Bei eventuellen Unstimmigkeiten zwischen Baubeschreibung und Plan ist die Baubeschreibung maßgebend.

Eventuelle Änderungen wegen behördlicher Auflagen, bzw. technischer Änderungen, die sich ergeben können, bleiben vorbehalten.

Nicht im Preis enthalten sind:

Feinreinigung, Einfriedung, Bepflanzung, Stützwände

Anstatt der beschriebenen Baustoffe können auch andere gleichwertige verwendet werden.

Strom-, Wasser-, sonstige Kosten, Bauleistungsversicherungen etc. während der Bauzeit sind im Preis enthalten.

Schwarzach, Juli 2023