

# BERGKIRCHEN

## RÖMERSTRASSE 7 + 9

**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und Tiefgarage**



[ Vertrauen lohnend investieren ]



SCHLÜSSELFERTIG. MASSIV. ZUKUNFTSWEISEND.  
BAUEN. WOHNEN. INVESTIEREN. [WWW.PRAML-BAU.DE](http://WWW.PRAML-BAU.DE)

STAND 05.05.2023



# VERTRAUEN

## LOHNEND INVESTIEREN.



### PRAML BAU: OBJEKTBAU & IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG

Seit der Gründung im Jahr 1948 zieht sich Vertrauen als gelebter Wert wie ein Band durch die Geschichte unseres Familienbetriebes. Bodenständigkeit, echter Teamgeist und ein wertschätzendes Miteinander, auch mit unseren langjährig bewährten Stammhandwerkern, sind die solide Basis unseres Unternehmens.

Unser familiengeführtes Unternehmen hat sich seit vielen Jahren als Bauträger überregional einen guten Namen gemacht. Wir projektieren und finanzieren komplette Objekte, übernehmen Architektur und Planung. Mit unseren eigenen Bauplätzen und verlässlichen Handwerkspartnern sichern wir die Umsetzung werthaltiger Immobilien auf höchstem baulichen Niveau.

Für Investoren und Selbstnutzer haben unsere erfahrenen Immobilien-Projektentwickler werthaltige und zukunftssichere Lösungen entwickelt, um vorhandenen Baugrund optimal zu nutzen und zu verwerten.

Alleine im Raum München haben wir in den letzten 10 Jahren weit über 1.500 Wohneinheiten in Form von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern geschaffen. Viele weitere Objekte sind im gesamten Raum zwischen Deggendorf, Regensburg und Landshut entstanden.

**Investieren Sie in solide Werte – geplant und gebaut von Praml! Setzen Sie auf erprobte, massive Bauqualität mit nachhaltiger Wertentwicklung und starken Zukunftsperspektiven in besten Lagen.**

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: [WWW.PRAML-BAU.DE](http://WWW.PRAML-BAU.DE)



# DAS PROJEKT

BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9



## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

**Im April 2023 errichten wir in Bergkirchen bei München ein elegantes Mehrfamilienhaus mit nur sechs Parteien samt Tiefgarage in bewährter Praml-Bau Qualität.**

**Individuell, Stein auf Stein in Ziegel massiv und unter Verwendung von hochwertigsten Baustoffen schmiegt sich das Haus stilvoll, zeitgemäß und modern in die umliegende Bebauung ein. Bietet attraktive 2-,3- und 4-Zimmerwohnungen von insgesamt ca. 44 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Großzügige Gartenanteile im Erdgeschoss, sonnige Balkone und Dachterrassen bieten jeder Wohnung Platz zum Entspannen und wohlfühlen. Bodentiefe Fensterelemente lassen viel Licht in die offenen und großzügigen Wohnräume und sorgen für exzellente Wohn- und Lebensqualität.

Eine komfortable Fußbodenheizung sowie eine dezentrale kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung bewirken stets ein behagliches und angenehmes Wohnklima. Das Mehrfamilienhaus mit modernsten Materialien errichtet garantiert ein energieeffizientes Wohnen.



Die Heizung sowie die Brauchwassererwärmung erfolgt über Fernwärme Bergkirchen.

Nicht selbstverständlich: Wir von Praml planen grundsätzlich mit großzügigen Ausstattungsbudgets für Sanitäreinrichtung, Fußbodenbeläge, Fliesen und Innentüren. Damit ist die individuelle, hochwertige Ausstattung der Wohnungen problemlos möglich.

Jeder Wohnung steht neben einem Tiefgaragenstellplatz ein Abstellraum im KG zur Verfügung.

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.





# DAS PROJEKT

BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.





# DIE LAGE

## Bergkirchen

**Stark im Trend zum Wohnen und Arbeiten.**

**Idyllisch gelegen im oberbayerischen Landkreis Dachau**

Als Autofahrer benötigt man von Bergkirchen nur 5 Minuten bis zur Auffahrt auf die A8. Auch die Anfahrt zum nächstgelegenen S-Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe



Ganz in der Nähe befindet sich Badeseen – der Bach Maisah mit vielen Spazier- und Laufwegen im Schatten von Bäumen, Spielplätzen sowie Erholungs- und Bereiche zum Verweilen und Entspannen

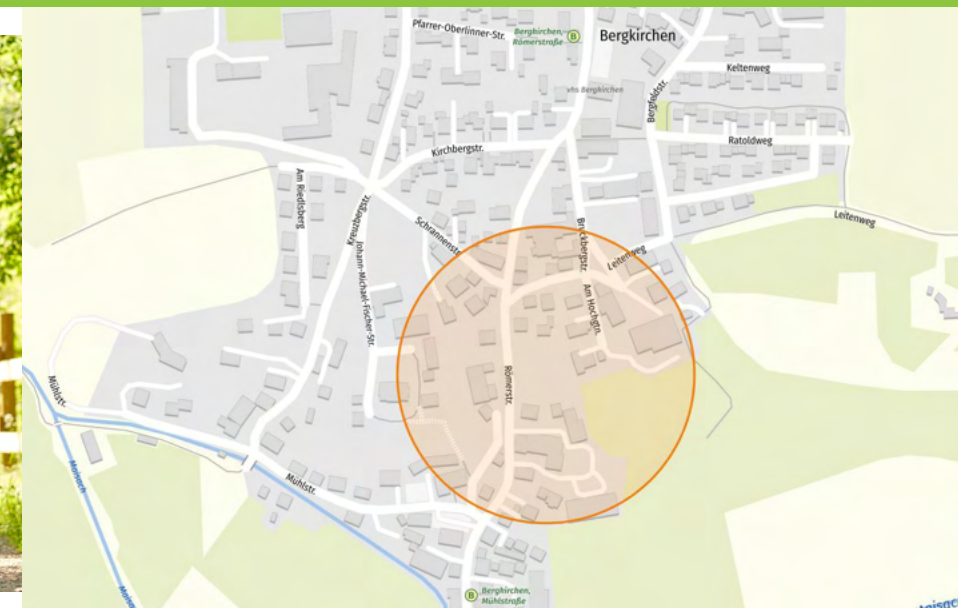
Sportlich Aktive finden hier u.a. lange Fahrradwege, den Skilift Monte-Kienader sowie die Golfplätze in Olching und Eschenried, welche sich nur wenige Minuten südlich von Bergkirchen befinden.

BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9

Die dörfliche Atmosphäre, die kurzen Wege, die unmittelbar angrenzende Stadt München und die hohe Lebensqualität machen Bergkirchen darüber hinaus zu einem sehr attraktiven Wohnort für Jung und Alt.



Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Hausarztpraxis, Physiotherapiepraxis, Fitnessstudios und Kindergarten mit Kinderkrippe sind in Dachau schnell zu erreichen. Gasthäuser, Apotheke, Hotel sowie die Grund- und Mittelschule befinden sich im Ortskern und sind fußläufig nur wenige Augenblicke vom Grundstück entfernt.

Nicht zu vergessen ist natürlich die verkehrsgünstige Anbindung: Mit dem Bus gelangen Sie zum naheliegendem S-Bahnhof Bachern ist man zügig in der City. Mit dem Anschluss an die A8 München - Stuttgart ist sowohl die Stadt als auch das attraktive Umland schnell erreicht.

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: [WWW.PRAML-BAU.DE](http://WWW.PRAML-BAU.DE)





# DAS WOHNGEFÜHL

BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9



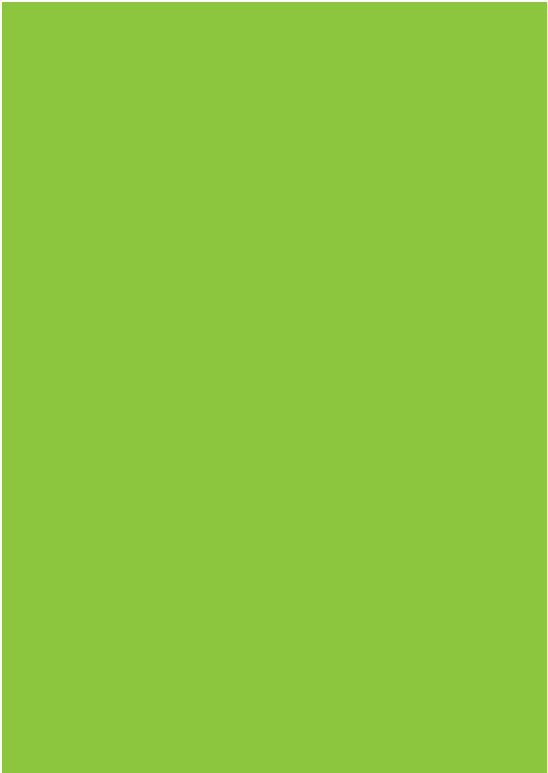
Beispiel für Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss



Beispiel Schlafbereich im Erdgeschoss



Beispiel Schlafbereich im Erdgeschoss



Beispielbad im Erdgeschoss

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.



# DAS WOHNGEFÜHL

BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9



Beispiel für Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss



Beispiel für Wohn-/Essbereich im Obergeschoss



Beispielbad im Obergeschoss



Beispielbad im Obergeschoss

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: [WWW.PRAML-BAU.DE](http://WWW.PRAML-BAU.DE)



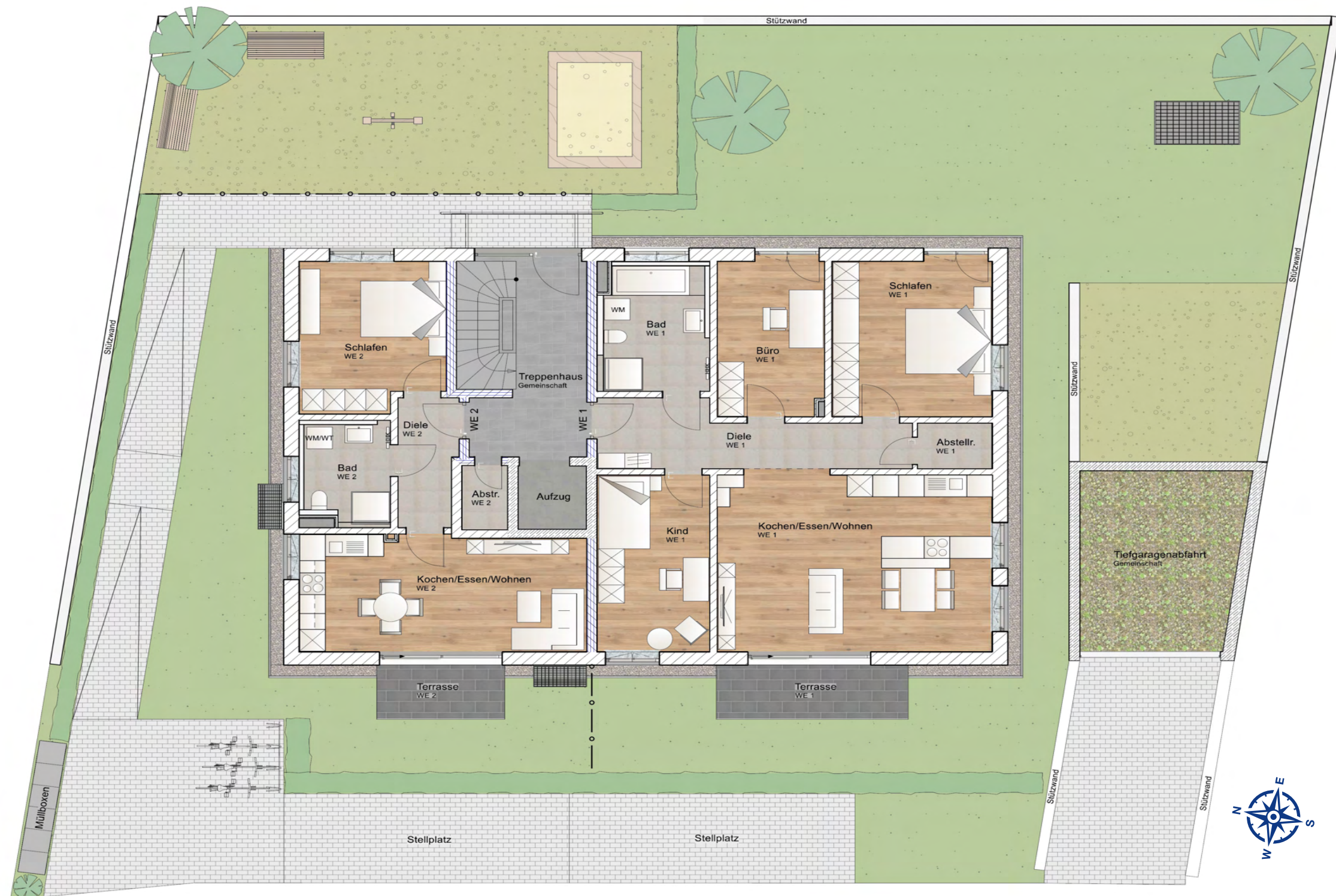
# ÜBERSICHT

Gesamtübersicht Erdgeschoss mit Außenanlagen

BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

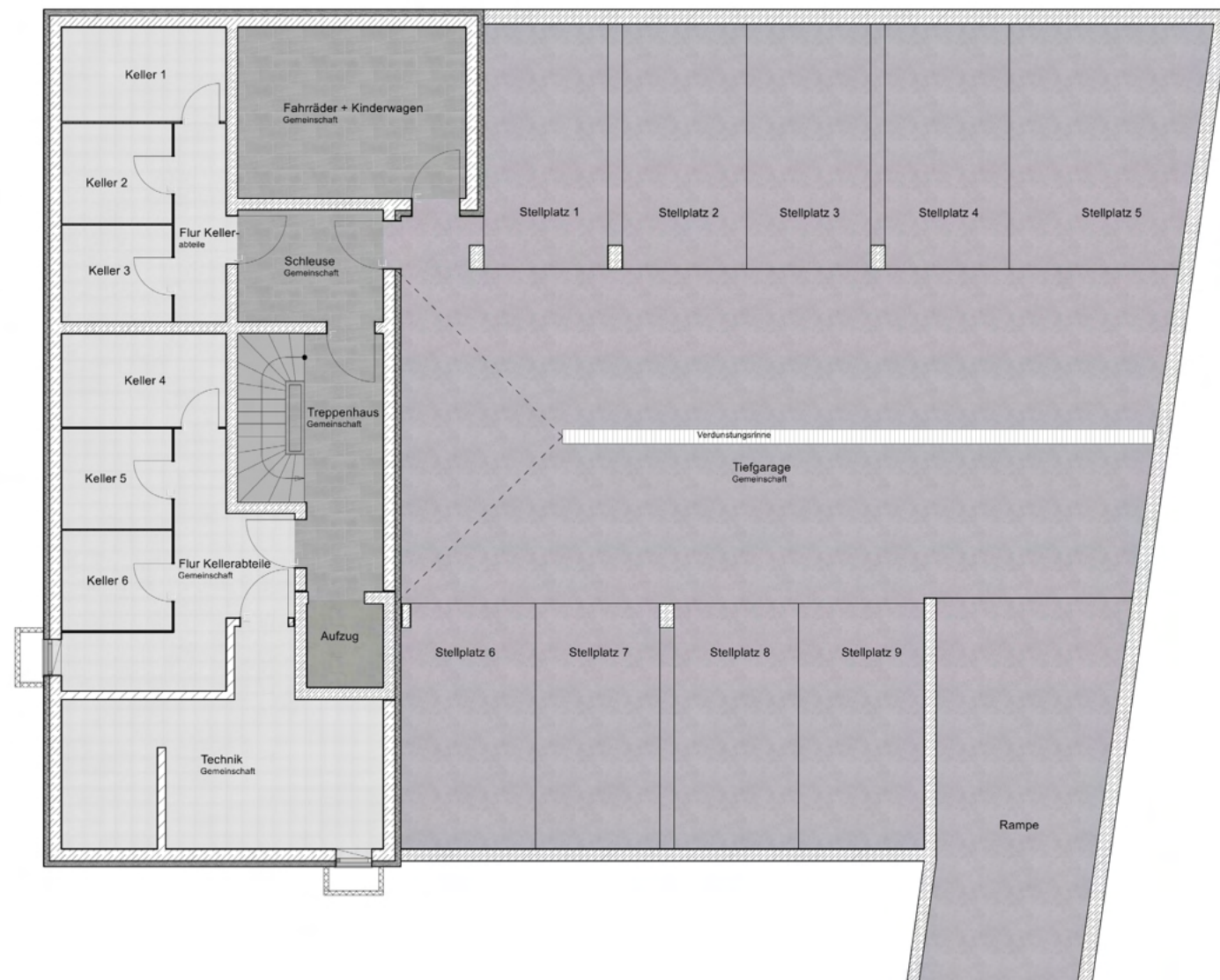
DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.





# ÜBERSICHT

Gesamtübersicht Kellergeschoss mit Tiefgarage



BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9

Gesamtübersicht Erdgeschoss



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: [WWW.PRAML-BAU.DE](http://WWW.PRAML-BAU.DE)



# GRUNDRISSE

Wohnflächen Erdgeschoss



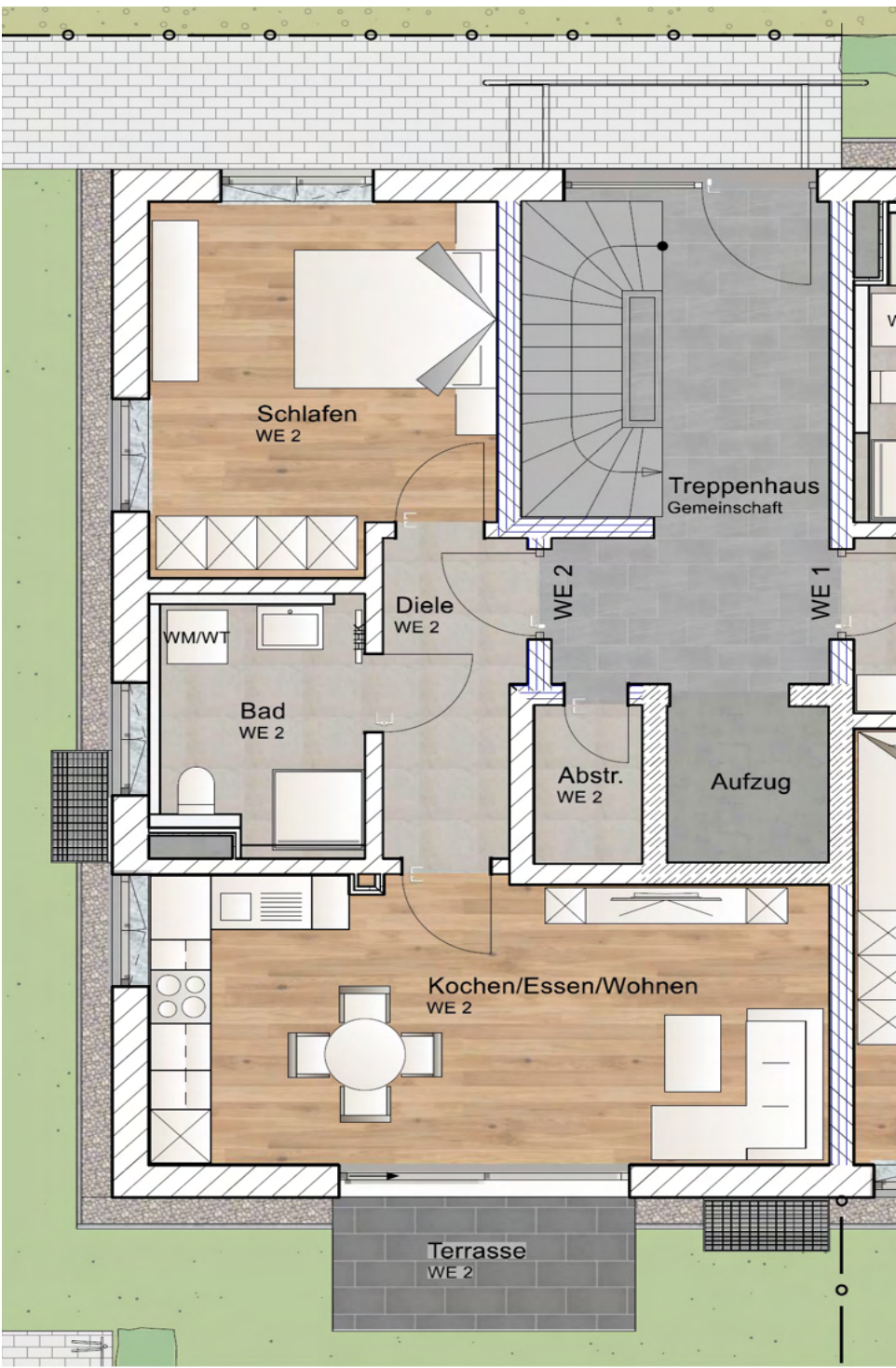
WOHNUNG 1	
Diele	11,17 m <sup>2</sup>
Abstr.	02,14 m <sup>2</sup>
Kind	12,43 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	30,58 m <sup>2</sup>
Bad	08,20 m <sup>2</sup>
Büro	10,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,66 m <sup>2</sup>
Terrasse (25 %)	01,69 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt 92,25 m<sup>2</sup></b>	
Gartenanteil	177,07 m <sup>2</sup>

BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9

Wohnflächen Erdgeschoss



WOHNUNG 2	
Diele	04,97 m <sup>2</sup>
Bad	04,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,07 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	20,51 m <sup>2</sup>
Terrasse (25 %)	01,13 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt 43,97 m<sup>2</sup></b>	
Gartenanteil	76,17 m <sup>2</sup>



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]





# GRUNDRISSE

Wohnflächen Obergeschoss



BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9

Wohnflächen Obergeschoss



WOHNUNG 3	
Diele	05,94 m²
Büro/Kind	14,02 m²
Kochen/Essen/Wohnen	28,10 m²
Bad	07,08 m²
Schlafen	16,83 m²
Balkon klein (25%)	01,69 m²
Balkon groß (25%)	02,48 m²
Wohnfläche gesamt	
76,14 m²	



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



# GRUNDRISSE

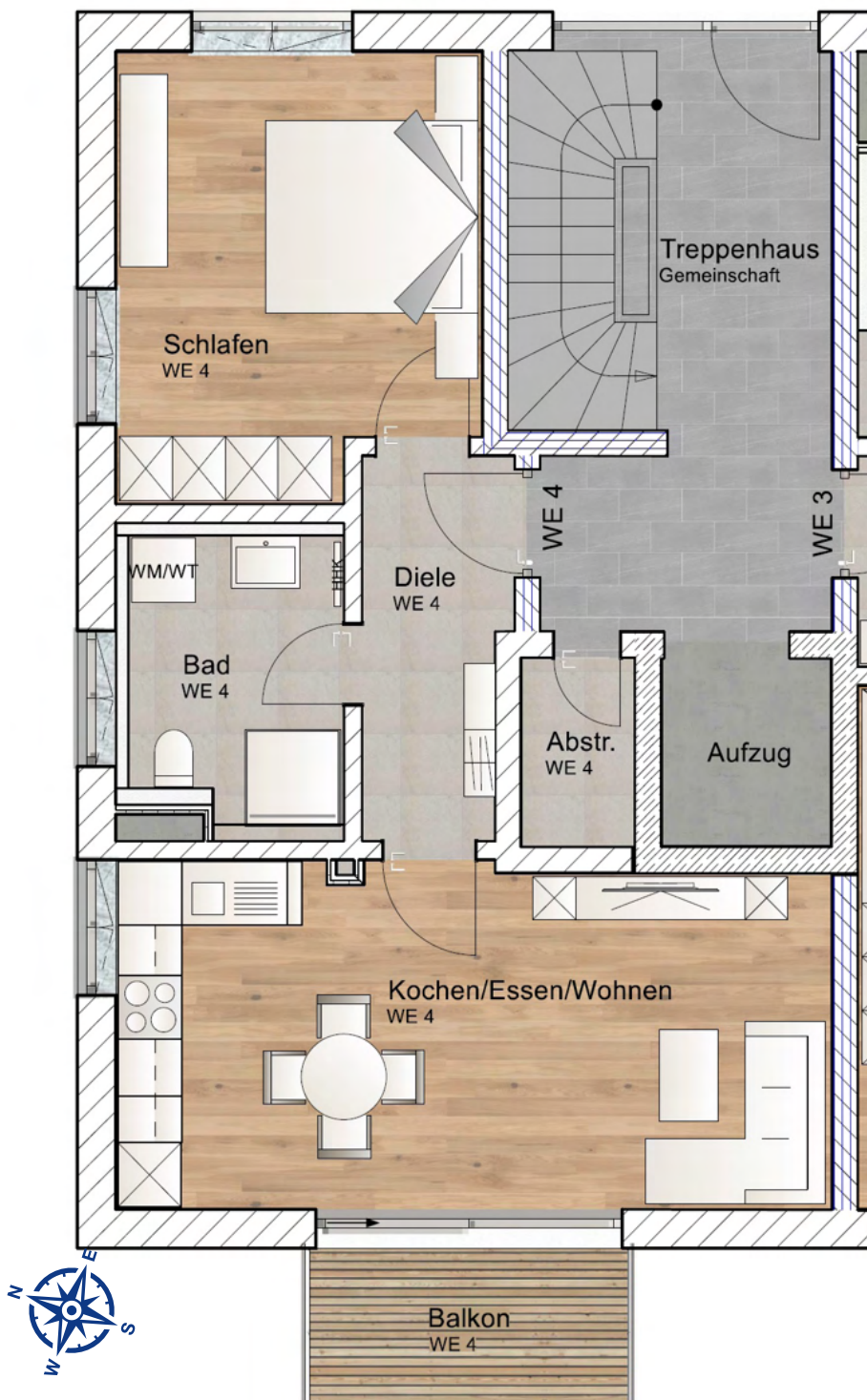
Gesamtübersicht Obergeschoss

BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9

Wohnflächen Dachgeschoss



WOHNUNG 4	
Diele	04,97 m <sup>2</sup>
Bad	04,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,07 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	20,51 m <sup>2</sup>
Balkon (25 %)	01,13 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt 43,97 m<sup>2</sup></b>	



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.





# GRUNDRISSE

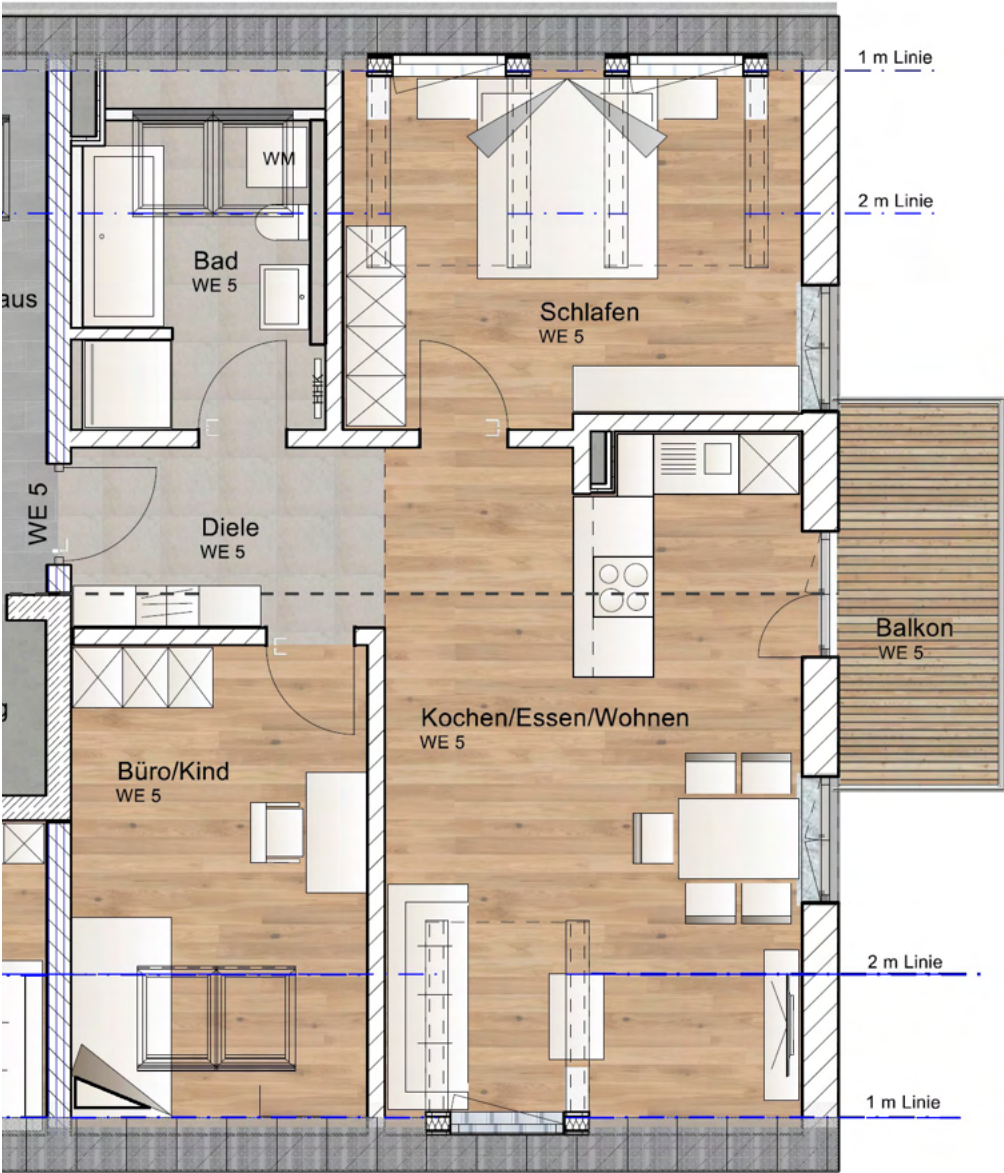
Wohnflächen Dachgeschoss

BERGKIRCHEN

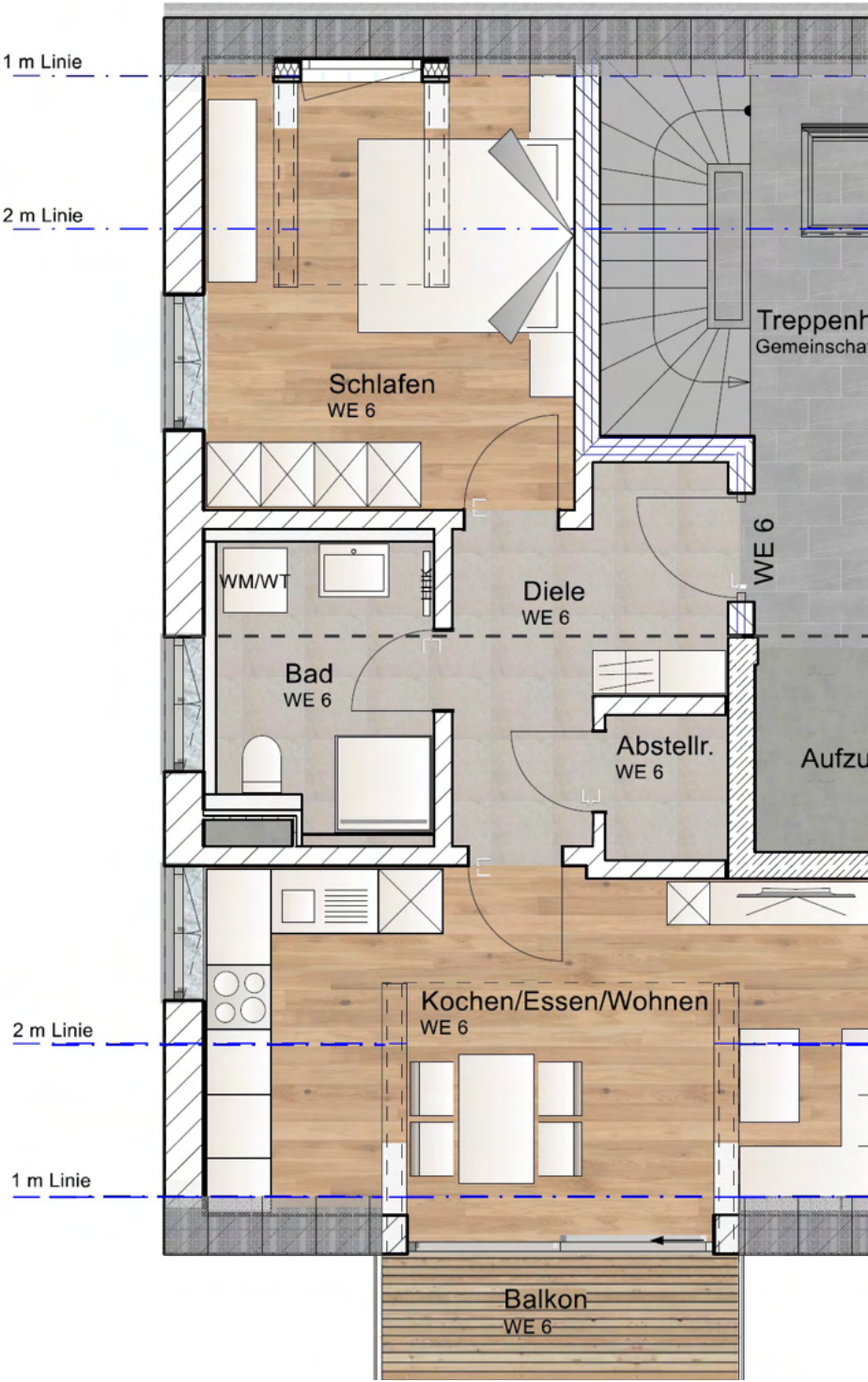
RÖMERSTRASSE

7 + 9

Wohnflächen Dachgeschoss



WOHNUNG 5	
Diele	05,94 m²
Kochen/Essen/Wohnen	25,60 m²
Bad	05,80 m²
Schlafen	13,57 m²
Büro/Kind	11,37 m²
Balkon (25 %)	01,52 m²
Wohnfläche gesamt 63,80 m²	



WOHNUNG 6	
Diele	06,38 m²
Kochen/Essen/Wohnen	17,56 m²
Bad	04,29 m²
Schlafen	11,88 m²
Abstellr.	01,50 m²
Balkon (25 %)	01,25 m²
Wohnfläche gesamt 42,86 m²	



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



# ÜBERSICHT

Wohnungen / Zimmeraufteilung / Flächen

EINHEIT	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	GARTENANTEIL
WOHNUNG 1	92,25 m <sup>2</sup>	4	177,07 m <sup>2</sup>
WOHNUNG 2	43,97 m <sup>2</sup>	2	76,17 m <sup>2</sup>
WOHNUNG 3	76,14 m <sup>2</sup>	3	

# ÜBERSICHT

Wohnungen / Zimmeraufteilung / Flächen

EINHEIT	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	GARTENANTEIL
WOHNUNG 4	43,97 m <sup>2</sup>	2	
WOHNUNG 5	63,80 m <sup>2</sup>	3	
WOHNUNG 6	42,86 m <sup>2</sup>	2	

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.



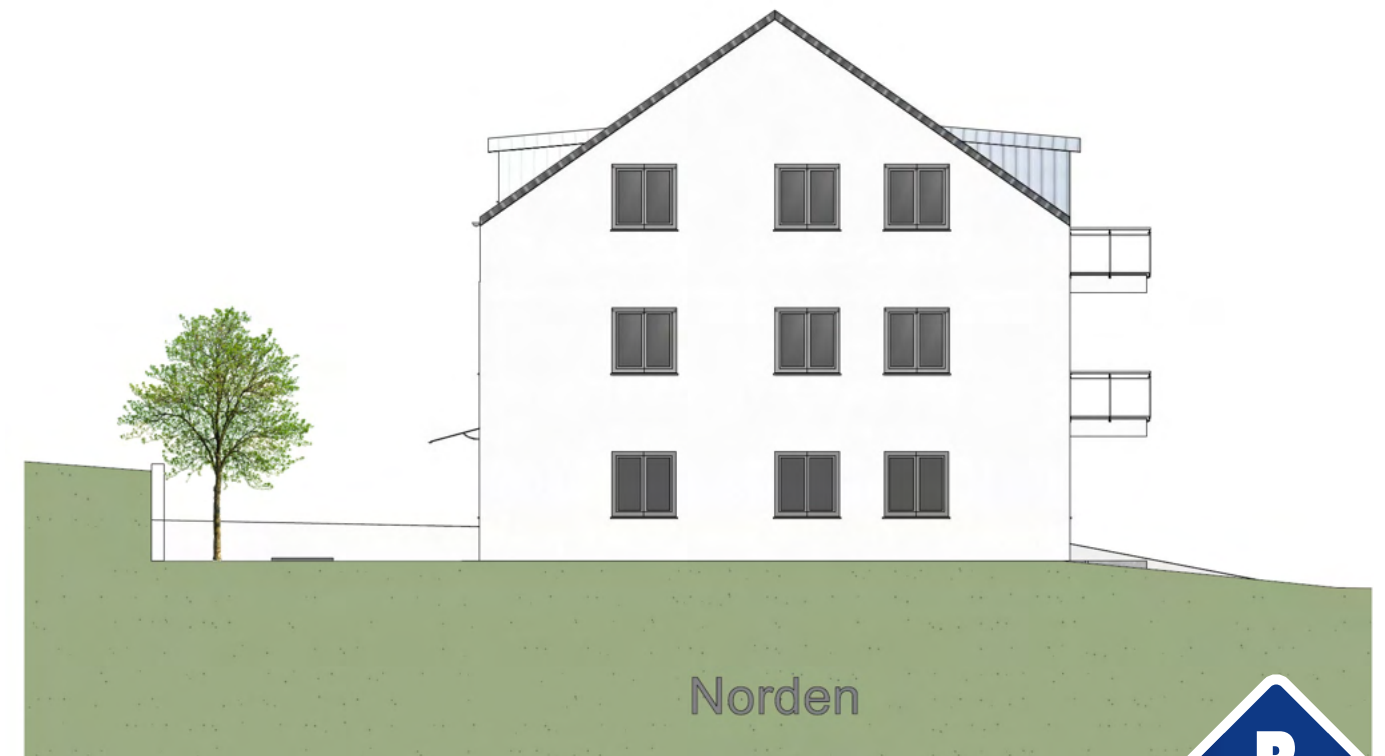
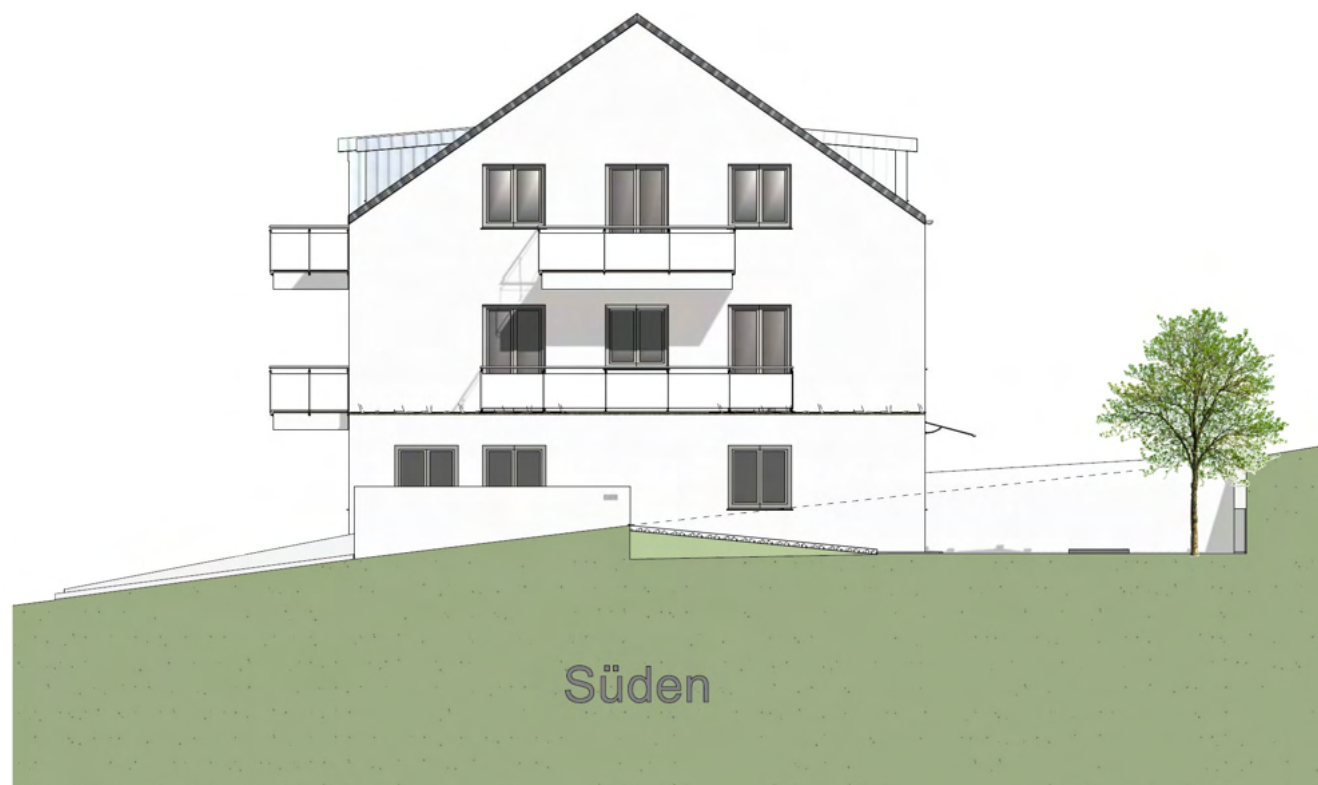


# ANSICHTEN

BERGKIRCHEN

RÖMERSTRASSE

7 + 9



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

**Modernes Mehrfamilien-  
haus in individueller und  
massiver Ziegelbauweise**

# HIGHLIGHTS

Werthaltige Ziegel-Massivbauweise

Kostengünstige Fernwärme

Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
für eine effiziente Wohnraumbelüftung

Hochwertige, einbruchhemmende Kunststoff-Fenster  
mit wärmedämmender Dreifachverglasung

Komfortable elektrische Bedienung der Rollläden

Edle Fertig-Parkettböden in allen Wohn-/Schlafräumen (Verlegung verklebt)

Hochwertige Fliesen und Terrassen-Beläge

Vollständige Unterkellerung mit Tiefgarage und Abstellräumen

Bäder mit moderner Sanitär-Ausstattung und Handtuchheizkörper  
mit E-Patrone

Durchdachte Wohnungsgrundrisse

Ein Tiefgaragenstellplatz je Wohneinheit

Herstellung sämtlicher Außenanlagen

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]





# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

BERG K I R C H E N

R Ö M E R S T R A S S E

7 + 9

1. ALLGEMEINES
2. ERDBAU
3. ENTWÄSSERUNG
4. BETON- / STAHLBETONBAU
5. MAURERARBEITEN
6. DÄMMUNG / ABDICHTUNG
7. ZIMMERER
8. SPENGLER
9. SCHLOSSER
10. INNEN- / AUSSEN-PUTZ
11. ESTRICH
12. FENSTER / SONNENSCHUTZ
13. HAUSTÜRE / GARAGENTOR
14. FLIESEN / NATURSTEIN
15. BODENBELÄGE
16. INNENTÜREN
17. TROCKENBAU
18. MALERARBEITEN
19. SANITÄR
20. HEIZUNG / LÜFTUNG
21. ELEKTRO
22. AUFZUG
23. AUSSENANLAGEN
24. HINWEISE

### 1. ALLGEMEINES

Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen entsprechen den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Bestimmungen der gelten-den Normen im Bauwesen sowie den Bestimmungen für erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5 und Wärmeschutz nach GEG 2020. Für die Bauteile erfolgt die Ermittlung der Abmessungen und der erforderlichen Bewehrung mit Stabstahl oder Stahlfasern durch die statische Berechnung und die Anforderungen des Schallschutzes nach der Schallschutzberechnung. Die Dämmwerte und Stärke von Dämmstoffen werden durch die Wärmeschutzberechnung festgelegt.

Ausstattung und Geräte werden ausschließlich von Markenherstellern verwendet.

Für Ausstattung, die durch den Käufer gewählt werden kann, ist im Anhang eine Bemusterungsübersicht mit Angaben zum Budget oder zur Produktserie der Ausstattung, sowie den Bemusterungsadressen beigefügt.

Die Bemusterung und Festlegung von Material und Farben für die Allgemeinbereiche erfolgt durch den Bauträger.

Das gesamte Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses samt Tiefgarage mit 9 Stellplätzen.

Im Kellergeschoss befindet sich der Technikraum, der Hausanschlussraum, ein Raum für Fahrräder/Kinderwagen und die Abstellräume der Wohnungen.

Die Geschosshöhen sind dem Schnitt zu entnehmen. Nach der statischen Berechnung

sind geringfügige Abweichungen möglich, da eine Änderung der Deckenstärken im Rahmen der Baugenehmigung aufgefangen werden muss.

Zufahrt und Zugang zum Grundstück erfolgt von der Römerstraße aus. Auf dem Grundstück entstehen Abstellflächen für Mülltonnen, Fahrradabstellplätze sowie ein Kinderspielfeld und zwei Besucherstellplätze. Das Gebäude wird im besenreinen Zustand übergeben.

### LEISTUNGSUMFANG:

#### Im Kaufpreis enthalten sind:

- Bauantrag
- Freiflächengestaltungsplan
- Entwässerungseingabeplan
- Statik
- Baugenehmigungs- und Prüf- Gebühren
- Brandschutznachweis
- Schallschutz
- Energiebedarfsrechnung
- Baubegleitung Bausachverständiger
- Luftdichtigkeitstest
- Energieausweis
- Ausführungspläne
- Bauleitung und Koordination
- Hausanschlüsse für Strom, Fernwärme, Kanal und Trinkwasser
- Telefon- und Fernsehanschluss (Kabel oder SAT nach Verfügbarkeit)
- Verbrauchskosten für Strom, Fernwärme und Wasser bis Schlüsselübergabe
- Erstellung Schnurgerüst
- Freilegung und Bestimmung aller Grenzpunkte des Grundstücks
- Erschließungskosten bis Fertigstellung
- Bezugsfertige (schlüsselfertige) Erstellung der Wohnanlage, wie nachfolgend beschrieben
- Landschaftsgärtnerische Begrünungsmaß-

nahmen

- Die Kosten der Gebäudeeinemessung nach Fertigstellung

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Die notariellen Kosten des Kaufvertrages und die daraus resultierenden Nebenkosten, wie z.B. die Grunderwerbssteuer und die Kosten für die Finanzierung

### 2. ERDBAU

- Humusabtrag soweit vorhanden
- Aushub der Baugrube bis Unterkante Bodenplatte und Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials
- Sauberkeitsschicht unter der Bodenplatte soweit erforderlich
- Verbauarbeiten soweit erforderlich (Erdarbeiten nach Baufertigstellung siehe „Außenanlagen“)

### 3. ENTWÄSSERUNG

- Sämtliche Abwasser- und Regenwasserleitungen im Außenbereich als KG Leitungen
- Abwasserleitungen im Gebäude sind in den Leistungen für Heizung und Sanitär enthalten
- Revisions- und Sickerschächte für Regenwasser und Schmutzwasser gemäß Entwässerungsplan
- Entwässerungsrinne bei der Tiefgarage-einfahrt soweit erforderlich

### 4. BETON/STAHLBETONBAU

- Fundamentbodenplatte in Stahlbeton für das KG und Tiefgarage
- Teils Kellergeschossinnenwände,

Aufzugsschacht, Rampenwände mit Einfahrtsgebäude in Beton inkl. Herstellung aller Aussparungen

- Erdberührende Stahlbeton-Bauteile in WU-Beton soweit erforderlich
- Doppelwände im Kellergeschoss und in der Tiefgarage
- Stahlbetonstützen in der Tiefgarage
- Fundamente für Stützen und Wände der Tiefgarage
- Tiefgaragen-Rampe
- Fugenband zwischen Betonaußenwand und Bodenplatte
- Fundament der inkl. Anschlussfahne für Potentialausgleich
- Balkone als Fertigteil- oder Ortbetonplatte thermisch getrennt
- Abdichtung der Tiefgaragendecke entsprechend den technischen Erfordernissen einschließlich aller Anschlüsse an die angrenzenden Bauteile
- Geschossdecken vorzugsweise als schalplatte Stahlbetonelementdecken, mit Aufbeton vergossen. Wo statisch oder technisch nicht möglich auch als Ortbetondecken
- Stahlbetonunterzüge als sichtbare Unterzüge, bzw. wo möglich in deckengleicher Ausführung
- Treppen als schallentkoppelter Stahlbetontreppenlauf
- Zargen-Kellerfenster in Dreh-Kippausführung mit 3-fach Isolierverglasung im KG
- Deckenaussparungen für die vertikale Leitungsführung durch alle Geschosse, für den Aufzugsschacht, sowie für Treppen
- Beton-Lichtschächte inkl. Gitterrostabdeckung und Abhebesicherung
- Wohnungstrennwände teils in Beton

### 5. MAURERARBEITEN

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: [WWW.PRAML-BAU.DE](http://WWW.PRAML-BAU.DE)



## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

- Außenwände aus Ziegel, Wandstärke 36,5 cm
- Innenwände aus Ziegel für tragende und nichttragende Wände in verschiedenen Stärken nach den Erfordernissen aus Statik, Schall- und Brandschutz vom EG bis DG teils im KG. Einschließlich aller erforderlichen Aussparungen und Stützen
- Installationsschächte und Vormauerungen in Ziegel oder Trockenbau nach Wahl des Bauträgers

### 6. DÄMMUNG / ABDICHTUNG

- •Perimeterdämmung als Außendämmung gegen Erdreich im gesamten Kellergeschoss an den Betonaußenwänden
- Dämmung zur Vermeidung von Wärmebrücken, bzw. thermische Trennung
- Extensive Begrünung auf der Tiefgarageineinfahrt und Gründächern
- Gefälledämmung und 2-fache Abdichtung auf der Dachterrasse, den Flachdächern und Balkonen soweit erforderlich, zusätzlich geschützt mit einer Bautenschutzmatte
- Stufe bei Austritt auf Dachterrassen
- Abdichtung Balkonplatten zur aufgehen den Wand
- Alle Dämmungen werden nach Material, U-Wert und Stärke gemäß EnEV-Berechnung bestimmt

### 7. ZIMMERER

- Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl. Dimensionen gemäß den statischen Erfordernissen
- Rauschalung oberseitig

- Diffusionsoffene Dachbahn
- Lattung und Konterlattung
- Dacheindeckung Betondachpfannen. Farbe nach Wahl des Bauträgers
- Dachgauben und Dachflächenfenster, Anzahl und Dimensionen nach Plan

### 8. SPENGLER

Sämtliche Ausführungen in Titanzink bei

- Dachrinnen und Fallrohren
- Anschluss- und Abdeckblechen
- Gaubenverkleidung

### 9. SCHLOSSER

- •Balkongeländer und französische Balkone mit Glasfüllung (undurchsichtig) und Edelstahlhandlauf
- Stahlgeländer im Allgemeintreppenhaus pulverbeschichtet mit Edelstahlhandlauf
- Überdachungen im Eingangsbereich Stahlkonstruktion pulverbeschichtet mit Glasabdeckung

### 10. INNEN- / AUSSENPUTZ

- Kalkzementputz gefilzt Q2 in den Bädern sowie an den gemauerten Wänden im Kellergeschoss. Im Treppenhaus werden auch die Betonwände verputzt, einschließlich Haftgrund
- Kalkgipsputz gefilzt Q2 an allen übrigen gemauerten Wänden im EG-, OG und im Dachgeschoss
- Außenputz als 2-Lagenputz, Oberfläche Kornstruktur fein verrieben, als bereits eingefärbter Außenputz
- Bei rissegefährdeten Bereichen wird ein Putzgewebe eingearbeitet. Die Anschlüsse an Fenstern und Fenster-türen erfol-

gen mit APU-Leisten

### 11. ESTRICH

- Wärme- und Trittschalldämmung gemäß GEG
- Räume mit Fußbodenheizung erhalten Heizestrich
- Räume ohne Fußbodenheizung mit Estrich auf PE-Folie
- Epoxidharzbeschichtung auf der Rampe, Gussasphalt in der Tiefgarage

### 12. FENSTER / SONNENSCHUTZ

- Fenster und Fenstertüren als 6 bis 7-Kammerprofil aus witterungsbeständigem, pflegeleichtem Kunststoff, Farbe, innen weiß und außen anthrazit für alle Räume EG bis Dachgeschoss.
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Dreh- und Drehkipp- Beschläge einschließlich Drehsperre
- Fenstergrößen und -teilung nach Plan
  - Einteilig mit 1 Drehkippflügel.
  - Zweiteilig mit einem Dreh- und einem Drehkippflügel
  - teils Hebeschiebeelemente
- Fenster in den Bädern im EG mit Sichtschutzverglasung
- Aluminiumrollladen im Rollladen-Kasten, mit elektrischer Einzelbedienung, für alle Fenster in den Wohnungen vom EG bis zum Dachgeschoss.
- • elektrische Außenrollos bei den Dachflächenfenstern der Wohnräume
- • Alle anderen Fenster mit Fensterblechen außen in Alu Natur

### 13. HAUSTÜRE/GARAGENTOR

- Haustüre mit Stoßgriff außen, Standard-drücker EV1 innen, elektrischem Türöffner und Obentürschließer. Panikschloss
- Automatisches Garagenkipptor mit Fluchttüre, Regelung über eine Ampelanlage, betätigt über einen Schlüsselschalter, bzw. einen Handsender von außen und mit Zugseil von innen. Ein Handsender je Stellplatz

### 14. FLIESEN / NATURSTEIN

- Fensterbänke gefliest in den Bädern und im WC
- Fensterbänke Naturstein Granit Blanco Iberico in allen anderen Räumen mit Brüstungsfenstern
- Wandfliesen in den Bädern 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche 2,00 m hoch
- Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten
- Einfache Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten in den Räumen im KG
- Bodenfliesen in den Größen
  - 33 cm x 33 cm,
  - 60 cm x 30 cm,
  - 60 cm x 60 cm;
- Verlegung gerade mit gefliesten Sockelleisten
- Alu Abschlusschienen
- Tritt- und Setzstufen der Allgemeintreppe sowie die Böden der Allgemeintreppenhäuser mit Naturstein Granit

### 15. BODENBELÄGE

- Fertigparkettböden, Verlegung verklebt
- Holzummantelte Sockelleisten passend zum Parkettboden

### 16. INNENTÜREN

- Innentüren in den Wohnungen bestehend aus Umfassungszarge und einhängefertigem Türblatt mit Röhrenspankernmittellage einschließlich Bänder und Drückergarnitur in Edelstahl. Oberflächen wahlweise in Weißlackfolie, Echtholz furnier oder CPL. Türhöhen-Richtmaß 212,5 cm
- Wohnungseingangstüren als Vollspantüren, Klimaklasse 2, Schallschutzklasse 3, mit schweren 3-teiligen Bändern, Bodendichtung, Obentürschließer und Spion. Die Türen und Zargen sind neutral weiß einschließlich Drückergarnitur mit Knauf außen und Profilzylinder
- Alle Türen der Allgemeinräume im Untergeschoss als Stahltüren. Abmessungen, Feuerschutzklassen, Rauchdichtungsanforderungen und Selbstschließe mechanismus je nach Vorschrift
- Einbau einer Schließanlage mit Profilzylindern nach Schließplan in einer geschützten Serie. Wohnungsschlüssel, bzw. Haustürschlüssel gleichsperrend mit Haustüre, Tiefgaragentor, Kellerabteile und Allgemeintüren, bzw. gesonderte Gruppe für Hausmeister mit Technikräumen. Briefkästen erhalten einen gesonderten Schlüssel

### 17. TROCKENBAU

- Verkleidung von Leitungen im Wohn- und Allgemeinbereich, wo brandschutztechnisch erforderlich
- Bei Dachschrägen und Kehlbalkenlage

Lattung und Beplankung mit Gipskartonplatten, Oberfläche in Q2, Randanschlüsse Acryl

- Teils Metalltrennwandsystem für die Kellerabteile. Türen mit Profilzylinder passend zur Schließanlage

### 18. MALERARBEITEN

- Weißer Silikat-Farbanstrich für Putzflächen aller Räume innerhalb von Wohnungen. Bei den Betondecken in den Wohngeschossen (inkl. Treppenhäusern) werden, soweit Elementdecken zum Einsatz gelangen, die Montagefugen sauber verspachtelt und die Flächen mit Raufaserfarbe gespritzt
- Waschfester Silikat-Farbanstrich für Kellerwände und -decken, sowie für das Allgemeintreppenhaus
- Wasserabweisender Außendispersionsanstrich für den Sockelputz
- Einmaliger Egalisierungsanstrich für den Außenputz
- Außenfarbe nach Wahl des Bauträgers
- Deckel der Heizkreisverteiler in weiß

### 19. SANITÄR

- Warm- und Kaltwasserversorgung in korrosionsbeständigen und gesundheitlich unbedenklichen Kunststoff- und Edelstahlrohren
- Wasserenthärtungsanlage
- Abwasser in HT-Rohren, bzw. Schallschutzrohren
- Ausstattung der Bäder und WC in den Wohnungen gemäß Aufstellung in der Anlage
- Beschreibung der Sanitärartikel gemäß gesonderter Anlage „Sanitär-Hauskatalog Praml Bau Linie 5 – 4/2023“
- Anschluss für Küchenspülen mit Ablauf,

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]





## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinations-Eckventil, für parallelen Anschluss eines Geschirrspülers

- Gartenkaltwasser-Anschluss bei den Terrassen im Erdgeschoss. Gartenwasseranschluss für den Allgemeinbereich ist für den Hausmeister absperribar.
- Ausgussbecken im Technikraum mit Entwässerung über eine Überflur-Hebeanlage
- Wohnungen teils barrierefrei vorbereitet aus baurechtlichen Gründen nach den Vorgaben der BayBO

### 20. HEIZUNG / LÜFTUNG

- Fernwärme mit Wohnungsübergabestationen zur Beheizung und Warmwasserbereitung nach Vorgabe der Projektierung
- In den Wohnräumen Fußbodenheizung. Regelung der Fußbodenheizkreise über Einzelraum - Thermostatsteuerung (keine separate Steuerung in Diele und Kochen) in Aufputz Ausführung. Größe und Anordnung der Heizflächen nach den Angaben der Heizungsprojektierung und dem Wärme- / Nutzungsbedarf der jeweiligen Räume

- • Handtuchheizkörper in den Bädern
- • Be- und Entlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Anzahl und Anordnung der erforderlichen Geräte nach dem Lüftungskonzept

### 21. ELEKTRO

- Elektroinstallation ab Übergabesicherung des zuständigen Energieversorgers
- Haupt-Sicherungskasten mit den Stromzählern und Unterverteilung für Allgemeinbereich im Hausanschlussraum (HAR)
- Unterverteilung für die Wohnungen

innerhalb der Wohnungen

- Wohnungsunterputzkasten mit Multimediateiler
- Im Kellergeschoss erfolgt die Installation in den untergeordneten Kellerräumen und an den Aussenwänden Aufputz. In den Wohngeschossen und im allgemeinen Treppenhaus unter Putz
- Steckdosen und Schalter im Wohngebäude von Busch-Jaeger Reflex Si in weiß oder gleichwertig
- Außensteckdosen im EG sind von innen schaltbar
- Im Kochbereich wird ein E-Herd-Anschluss vorgesehen. Eine der Steckdosen wird für einen Spülmaschinenanschluss separat abgesichert
- Lampen inkl. Leuchtmittel für Allgemeinbereiche sowie bei Wandleuchten (Terrassen / Dachterrassen / Balkone / Loggien) enthalten
- Elektroladevorbereitung nach GEIG
- Briefkastenanlage mit Klingeltableau und Videosprechanlage, Sprechstelle in der Wohnung (Diele) mit Farbdisplay

### 22. AUFZUG

- Personenaufzug (barrierefrei) vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss mit insgesamt 4 Haltestellen

### 23. AUSSENANLAGEN

- Pflasterbelag mit Frostschutzunterbau für den Haus- und Spielplatzzugang, die Garagen einfahrt, sowie für die Außenstellplätze, Fahrradstellplatz und den Mülltonnenstellplatz, einschließlich Einfassung mit Betonleiste
- Die Terrassen mit Betonplattenbelag sind annähernd höhengleich mit dem Wohnraumfußboden und erhalten eine Einfassung aus Beton-Leistensteinen im

Magerbetonkeil

- Balkone und Dachterrassen mit WPC-Dielen, Fabr. Megawood, classic 21 mm x 145 mm (max. Belastung 150 kg/m²)
- Mülltonnenbox (Größe und Dimension nach Anforderung)
- Rollkiesstreifen mit Betonleiste als Abgrenzung, wo keine Bauteile oder befestigten Flächen an das Wohngebäude anschließen
- Die Freiflächen werden nach den Belangen des Freiflächengestaltungsplanes und den Forderungen der Baugenehmigung begrünt bzw. bepflanzt
- Sanierung bestehender Zäune, bzw. neu erforderliche Zäune nach den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans

### 24. HINWEISE

- Die in den Plänen und Illustrationen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen lediglich der Veranschaulichung und sind, sofern sie nicht in der Baubeschreibung erwähnt wurden, nicht Bestandteil des Leistungsumfangs
- Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks sowie Temperatureinflüsse und bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen und Schwinden) könnten in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen und dem Putz, sowie Silicon-/Acrylfugen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen keinen Mangel dar
- Die Größe der Wohnflächen ist gemäß Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV) nach Fertigmaßen berechnet. Abweichungen (Mehrungen / Minderungen) der Wohnfläche bis 2% liegen im Toleranzbereich und werden nicht vergütet

- Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit eine gewisse Zeit erfordert. Ergänzend zur Lüftungsanlage ist kundenseitig das tägliche, mehrmalige und kurzfristige Lüften (Stoßlüften) erforderlich
- Alle Räume sind entsprechend der vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen
- Die Budgetpreise sind die Listenpreise der Händler, so dass jeder Kunde vor Ort die Preise vergleichen kann. Die Preise entsprechen nicht den Einkaufspreisen der Fa. Praml. Bei Eigenleistung und Budgetunterschreitung werden verringerte Beträge vergütet, entsprechend der kalkulierten Geschäftskosten
- Änderungen des Leistungsumfangs sind grundsätzlich vor der Ausführung schriftlich zu vereinbaren, ausgenommen Bemusterungsgegenstände

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]





AUSSTATTUNGSDetails

WE 1 – WE 6		BELAG						ELEKTRO										BEMERKUNGEN		
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.		Fußbodenheizung	Fliesen einfach	Fliesen	Parkett	Betonplatten	WPC	Deckenauslass	Wandauslass	Lichtschalter	Steckdose b. Schalter	Steckdose 1-fach	Steckdose 2-fach	Steckdose 3-fach	Außen-Steckdose	Antennendose verkabelt	Netzwerkdose verkabelt	Rauchmelder		
		Abstellraum			■				1		1	1	1							
		Diele	■		■				1		2	1	1						1	Fußbodenheizung nicht regelbar
		Bad	■		■				1	1	2		2	1						
		Schlafen	■			■			1		2		2	2			1	1	1	
		Kind/Büro	■			■			1		2		2	2			1	1	1	
		Kochen	■			■			1		1		2	2	2					Küchenspülenanschluss, Fußbodenheizung nicht regelbar
		Wohnen/Essen	■			■			2-3*		4		2	2	2		1	1	1	
		Terrasse					■			1	1					1				Steckdose von innen schaltbar, Gartenwasser
		Balkon/Dachterrasse						■		1-3*	1					1				
Kellerabstellraum		■					1		1		1									

\*situationsbedingt

AUSSTATTUNGSDetails

WOHNUNG	SANITÄR								BEMERKUNGEN
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.	Waschtisch WTA01	Handwaschbecken HWBA01	WC WCA01	Badewanne BWA01	Duschplatzanlage DPA01	Duschplatzanlage DPA13	Badheizkörper BKH03	Anschluss für Waschmaschine + Trockner	
	Wohnung 1								
	Bad								
	Wohnung 2								
	Bad								
	Wohnung 3								
	Bad								
	Wohnung 4								
	Bad								
	Wohnung 5								
	Bad								
	Wohnung 6								
	Bad								

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]





AUSSTATTUNGSDetails

ALLGEMEIN	BELAG						ELEKTRO							BEMERKUNGEN
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.	Fliesen einfach	Naturstein	Pflaster	Beschichtung	Aussussbecken	Gartenwasser	Deckenleuchte	Wandleuchte	Lichtschalter	Bewegungsmelder	Steckdose	Langfeldleuchten	Pollerleuchten	
		■					2	2*		2				
		■					2	2*		2				
		■					2	2*		2				
		■					1			2				
	■						3			2				
		■					1			1				
	■				1	1	2		1		4			
	■						1			1				
				■						4*		8*		
				■				3*		3*				Anschluss Hauptverteiler, Medien u. Heizung
			■									5		

\*situationsbedingt

BEMUSTERUNGS-ÜBERSICHT

Ausstattung:				Bemusterung bei:		Ansprechpartner:	
AUSWAHL SANITÄR	Einzel aufstellung siehe Anlage „Sanitär-Hauskatalog Praml Bau Linie 5 - 8/2021“.			Sanitär Heinze Europaring 1 94315 Straubing	Fa. Nerlich+Lesser Großwaldring 10 94469 Deggendorf	Herr Regensperger: Tel. 09421-9255-48	Frau Müller: Tel. 0991-2701-236
FLIESEN, NATUR-STEIN, PLATTEN	Budgetbetrag brutto: 60,00 € / m² Verlegefläche 36,00 € / lfm. Fensterbank	• Fliesen in den Wohnungen • Naturstein Fensterbänke		Fa. Nerlich+Lesser Großwaldring 10 94469 Deggendorf	Fliesen Auer Senefelderstr. 15 94315 Straubing	Frau Augustin: Tel. 0991-2701-172	Herr Auer: Tel. 09421-61011
HOLZBELÄGE	Budgetbetrag brutto: 85,00 € / m² Verlegefläche  5,69 € / lfm.	• Fertigparkett: (Verlegung verklebt) • Sockelleisten		Fa. Scheiffele & Schmiederer Eduard-Stanglmeier-Str. 32 94447 Plattling		Herr Obermeier: Tel. 09931-9181-26	
INNENTÜREN	Budgetbetrag brutto: 762,00 €/Stück	• Innentüren		Fa. G. Keller Robert-Bosch-Straße 10 94447 Plattling		Herr Martin Aichinger: Tel. 09931-9145-0	

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]





# PREISLISTE



**Neubau eines Mehrfamilienhauses  
mit 6 Wohnungen und Tiefgarage**

**BERGKIRCHEN**  
RÖMERSTRASSE 7+9





Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

WOHNUNG	LAGE	KURZBESCHREIBUNG	WOHNFLÄCHE	KELLER	TG NR.	PREIS STELLPLATZ	PREIS WOHNUNG	PREIS GESAMT	GARTENANTEIL <small>Terrassen &amp; Balkone je 25%</small>	STATUS
1	EG	Diele, Abstr., Kind, Kochen/Essen/Wohnen, Bad, Büro, Schlafen, Terrasse	92,25 m²			79.000,00	821.000,00	900.000,00	Gartenanteil 177,07 m² inkl. Terrasse 1,69 m²	frei
2	EG	Diele, Kochen/Essen/Wohnen, Bad, Schlafen, Terrasse	43,97 m²			39.500,00	396.000,00	435.500,00	Gartenanteil 76,17 m² inkl. Terrasse 1,13 m²	frei
3	OG	Diele, Büro/Kind, Kochen/Essen/Wohnen, Bad, Schlafen, Balkone	76,14 m²			79.000,00	670.000,00	749.000,00	Balkon klein 1,69 m² Balkon groß 2,48 m²	frei
4	OG	Diele, Kochen/Essen/Wohnen, Bad, Schlafen, Balkon	43,97 m²			39.500,00	396.000,00	435.500,00	Balkon 1,13 m²	frei
5	DG	Diele, Kochen/Essen/Wohnen, Bad, Schlafen, Büro/Kind, Balkon	63,80 m²			79.000,00	581.000,00	660.000,00	Balkon 1,52 m²	frei
6	DG	Diele, Kochen/Essen/Wohnen, Bad, Schlafen, Abstellr., Balkon	42,86 m²			39.500,00	390.000,00	429.500,00	Balkon 1,25 m²	frei

Stand 01.07.2021 | Änderungen, Irrtum und Druckfehler vorbehalten.



Ihr Ansprechpartner: Mathias Schwanke | Tel. +49 (0)151-64 71 08 19





Hier finden Sie alle  
aktuellen Immobilien-Projekte  
und noch viele weitere Infos  
über unser Unternehmen!



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



## BERATUNG & VERKAUF:



PRAML HAUS Hotline:  
Telefon 0991 99811-32



E-Mail:  
[vertrieb@praml-bau.de](mailto:vertrieb@praml-bau.de)



Praml Bau GmbH  
Fritz-Schäffer-Str. 37 · Neuhausen  
94560 Offenberg / Ndb.