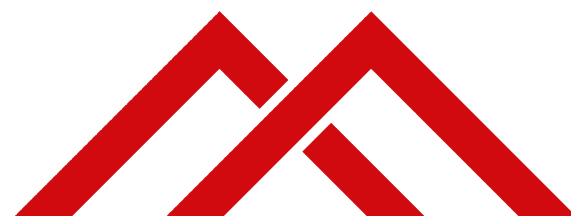


Wir bringen Sie in  
Ihr neues Zuhause!



WOHNBAUZENTRUM  
MÜHLBAUER GMBH

Weitere Immobilien unter:  
[www.wohnbauzentrum.de](http://www.wohnbauzentrum.de)



**KfW 40**  
Effizienzhaus

andere Parkkombinationen möglich!

**Neubau-Wohnanlage "KUMPFMÜLLER-PALAIS"**  
mit 14 WE, Dachterrassen, Carports und Stellplätzen  
in der Dr.-Kumpfmüller-Str., 94315 Straubing-Ittling

Wohnbauzentrum Mühlbauer GmbH - Lindforster Str. 10 - 94374 Schwarzach  
Tel.: 09962 / 99 99 789 - [www.wohnbauzentrum.de](http://www.wohnbauzentrum.de) - [info@wohnbauzentrum.de](mailto:info@wohnbauzentrum.de)

# Lageplan M 1:1000

Stand: 25.05.2022



## WICHTIGE INFOS

**Wohnanlage "Kumpfmüller-Palais" mit 14 Wohneinheiten**  
in der Dr-Kumpfmüller-Straße, 94315 Straubing-Ittling

12.06.2024



### Ausführung als KfW-40-Effizienzhaus (nur bei Villa ROSE)

Die Wohnanlage wird gemäß den Anforderungen eines energiesparenden KfW-40-Effizienzhauses errichtet.

Hierdurch wird jedem Erwerber von der KfW-Bank ein zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe von 100.000 EUR / Wohneinheit gewährt. Der Zinssatz beträgt eff. 1.70% p.a.

### Vergünstiger Strom über eine PV-Anlage

Die Bewohner können über eine PV-Anlage des Wohnbauzentrums einen vergünstigten Strom beziehen.

### Carports und Frestellplätze für PKWs

In der Wohnanlage werden Carports, überdachte Stellplätze und Frestellplätze errichtet. Bis zu 2 Stellplätze pro Wohnung möglich

### Gartenanteile, Balkone und Dachterrassen

Alle Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils ein großzügiges Gartenanteil zur alleinigen Benutzung. Die OG-Wohnungen erhalten jeweils einen großen Balkon. Die Penthouse-Wohnungen im 2. OG erhalten eine großzügige Dachterrassen.

### Nahversorgung

Der Straubinger Ortsteil Ittling bieten seinen Einwohnern eine sehr gute Nahversorgung mit eigenem Bäcker, einer Metzgerei, einem Supermarkt sowie mehreren Ärzten etc. Ebenfalls ist eine Grund- und Mittelschule direkt im Ortsteil vorhanden sowie ein Kindergarten.

### Kellerabteile

Für alle Wohnungen stehen jeweils ein Kellerabteil zur Verfügung.

### Schöne Lage und gute Verkehrsanbindung

Die Wohnanlage entsteht im neuen Wohngebiet in Straubing-Ittling direkt im Zentrum an der Dr.-Kumpfmüller-Straße. Die A3 sowie die umliegenden Bundesstraßen und die Innenstadt von Straubing sind in wenigen Rad-/Autominuten erreichbar.

# PREISLISTE

**Wohnanlage "Kumpfmüller-Palais" mit 14 Wohneinheiten**  
in der Dr-Kumpfmüller-Straße, 94315 Straubing-Ittling

28.05.2024



Whg.	Stockwerk / Anz. Zimmer	zusätzl. Info/ Ausrichtung	Wohnfläche	Kaufpreis / m <sup>2</sup>	Kaufpreis
------	----------------------------	-------------------------------	------------	----------------------------	-----------

## Villa MIRABELLE | Effizienzhaus-55

W1	Erdgeschoss 3-Zimmer-Whg.	mit Gartenanteil Süd/West - Ausrichtung	78,5 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
W2	Erdgeschoss 2-Zimmer-Whg.	mit Gartenanteil Süd/Ost - Ausrichtung	65,0 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
W3	1. OG 3,5-Zimmer-Whg.	mit Balkon Süd/West - Ausrichtung	87,1 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
W4	1. OG 1-Zimmer-Whg.	mit Balkon Süd - Ausrichtung	40,0 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
W5	1. OG 3-Zimmer-Whg.	mit Balkon Süd/Ost - Ausrichtung	79,3 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
W6	Penthouse 3,5-Zimmer-Whg.	mit Dachterrasse Süd/West - Ausrichtung	90,1 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
W7	Penthouse 3-Zimmer-Whg.	mit Dachterrasse Süd/Ost - Ausrichtung	84,1 m <sup>2</sup>	

## Villa ROSE | KfW-40-Effizienzhaus

W1	Erdgeschoss 3-Zimmer-Whg.	mit Gartenanteil Süd/West - Ausrichtung	78,5 m <sup>2</sup>	5.274 €/m <sup>2</sup>	414.000 €
W2	Erdgeschoss 2-Zimmer-Whg.	mit Gartenanteil Süd/Ost - Ausrichtung	65,0 m <sup>2</sup>	5.277 €/m <sup>2</sup>	343.000 €
W3	1. OG 3,5-Zimmer-Whg.	mit Balkon Süd/West - Ausrichtung	87,1 m <sup>2</sup>	5.235 €/m <sup>2</sup>	456.000 €
W4	1. OG 1-Zimmer-Whg.	mit Balkon Süd - Ausrichtung	40,0 m <sup>2</sup>	5.375 €/m <sup>2</sup>	215.000 €
W5	1. OG 3-Zimmer-Whg.	mit Balkon Süd/Ost - Ausrichtung	79,3 m <sup>2</sup>	5.233 €/m <sup>2</sup>	415.000 €
W6	Penthouse 3,5-Zimmer-Whg.	mit Dachterrasse Süd/West - Ausrichtung	90,1 m <sup>2</sup>	5.294 €/m <sup>2</sup>	477.000 €
W7	Penthouse 3-Zimmer-Whg.	mit Dachterrasse Süd/Ost - Ausrichtung	84,1 m <sup>2</sup>	5.291 €/m <sup>2</sup>	445.000 €

# PREISLISTE

**Wohnanlage "Kumpfmüller-Palais" mit 14 Wohneinheiten**  
in der Dr-Kumpfmüller-Straße, 94315 Straubing-Ittling

29.05.2024



Nr.	Art.	zusätzl. Info	Kaufpreis
-----	------	---------------	-----------

## Villa MIRABELLE & ROSE

	Carport	Carport oder überdachter Stellplatz	19.800 EUR
	Freistellplatz	Standardbreite (ca. 2.50 m)	12.600 EUR
		Extrabreit (ca. 3.00 m)	13.800 EUR
	Kellerabteil	Kellerabteil 1 - 7	1.850 EUR

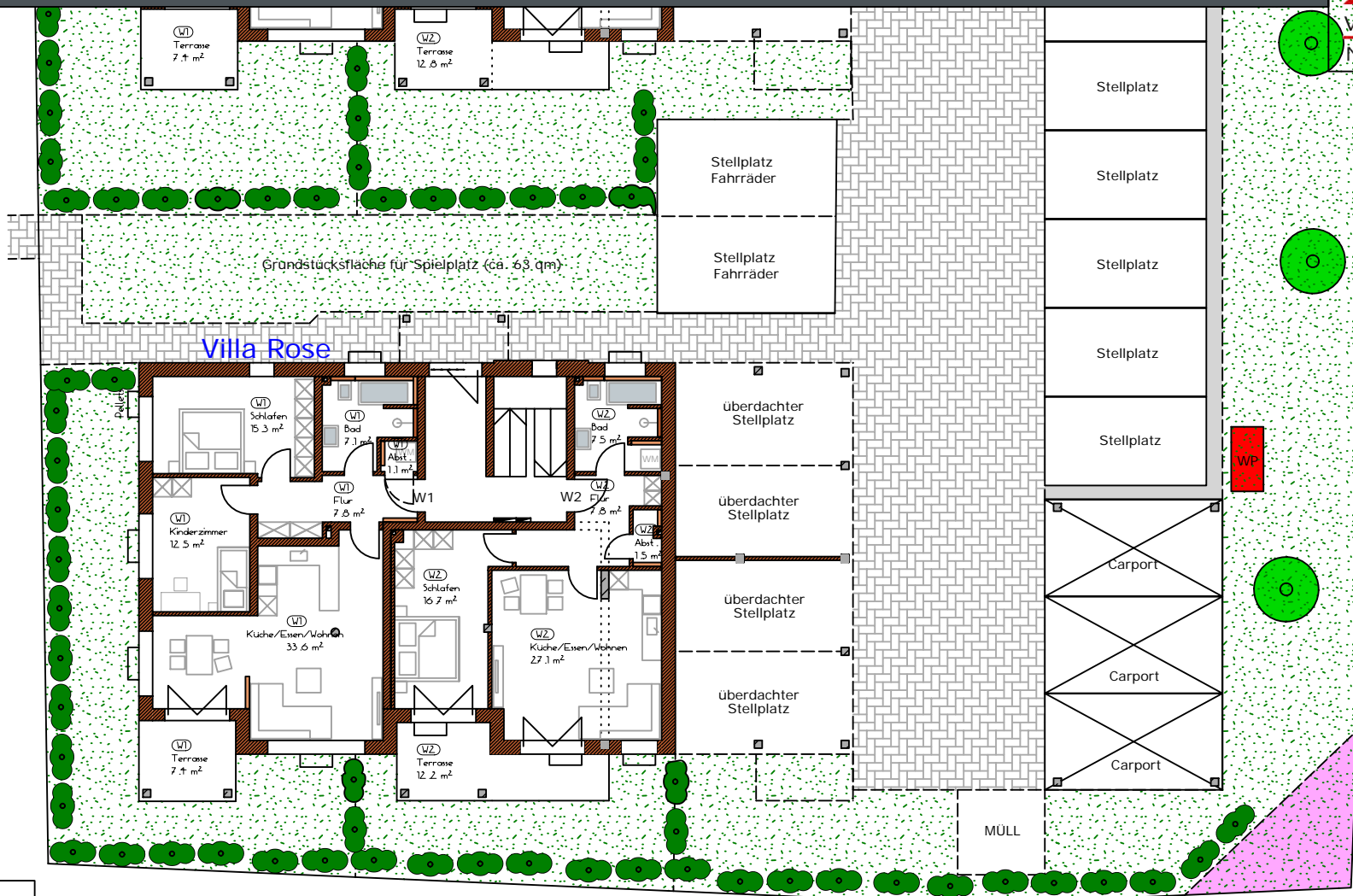
# Übersicht Erdgeschoss

## M 1:200

Stand: 25.05.2022



WOHNBAUZENTRUM  
MÜHLBAUER GMBH



Villa Rose

Erdgeschoss

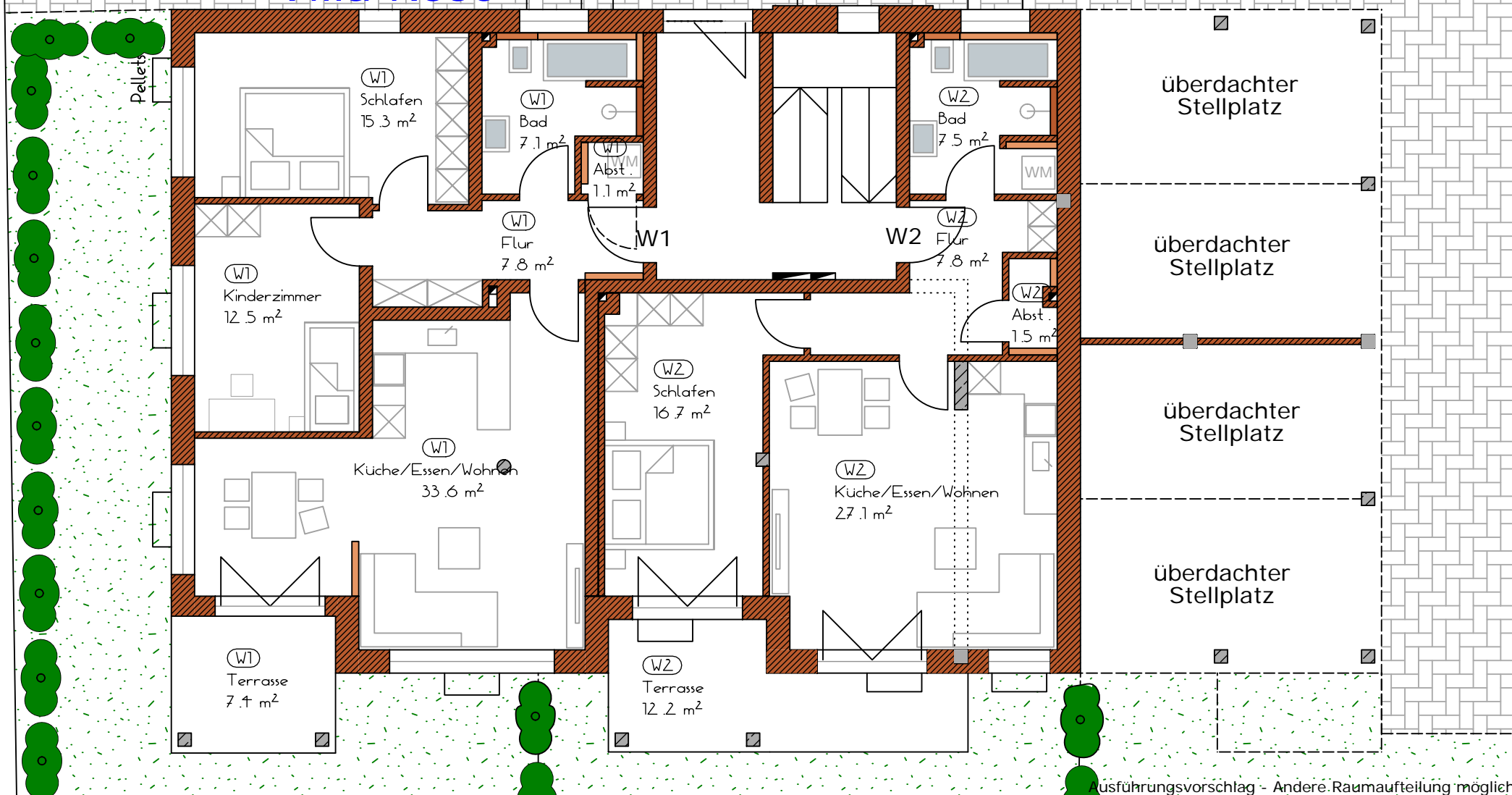
# Übersicht Erdgeschoss

## M 1:100

Stand: 25.05.2022



### Villa Rose



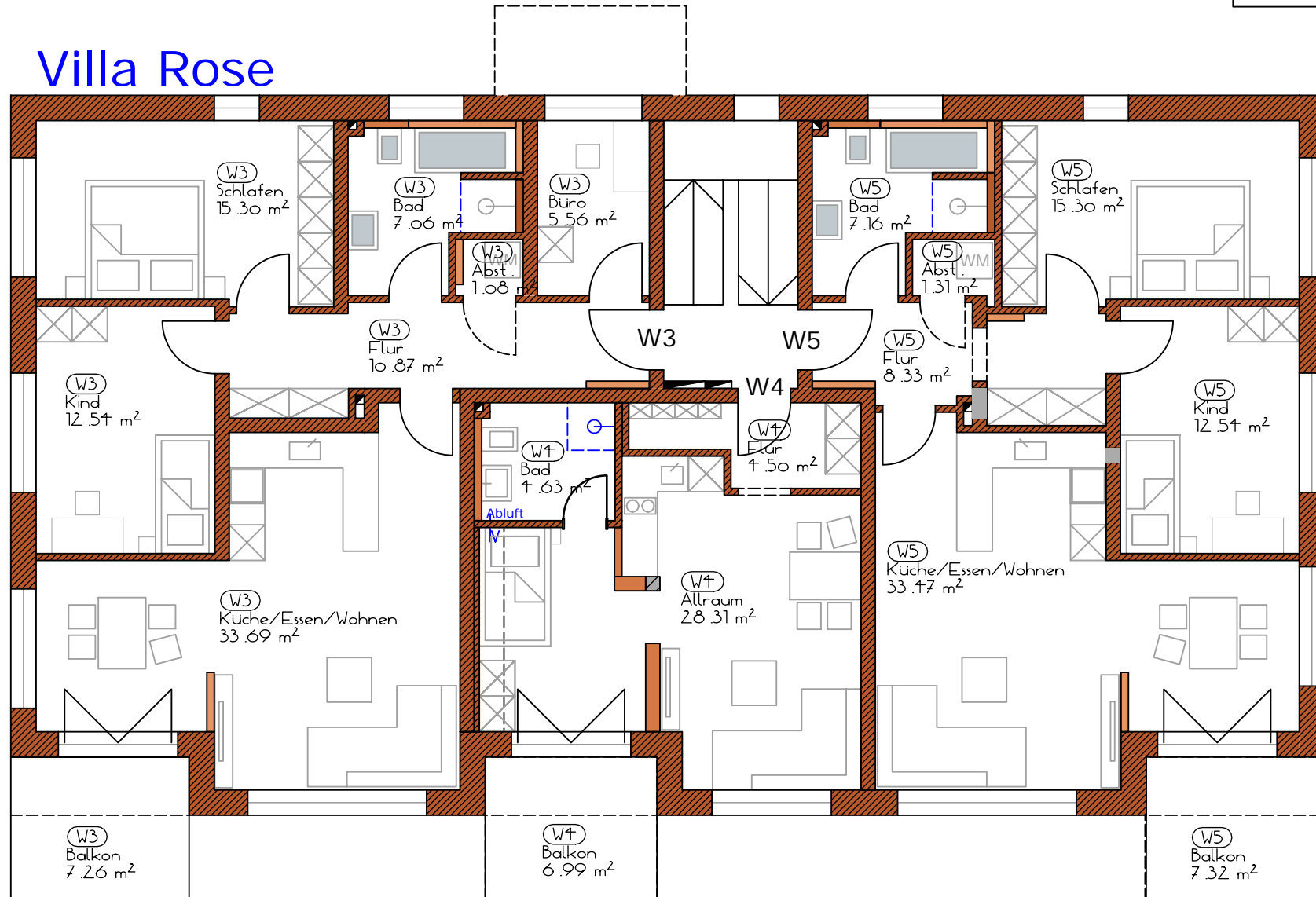
Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

# Übersicht 1. Obergeschoss M 1:100

Stand: 25.05.2022



## Villa Rose



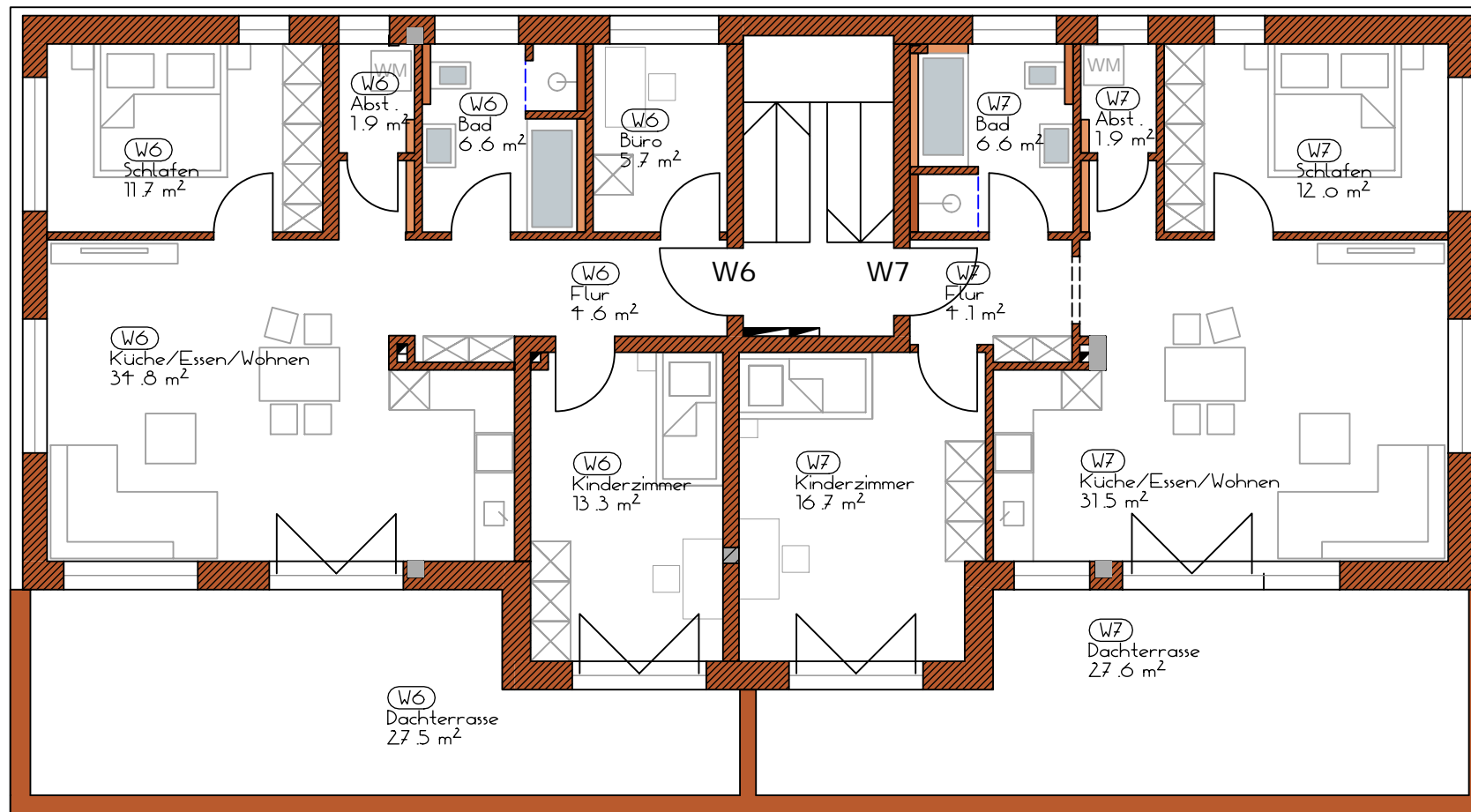
# Übersicht Dachgeschoss (2. OG)

M 1:100

Stand: 25.05.2022



## Villa Rose



# Übersicht Kellergeschoss

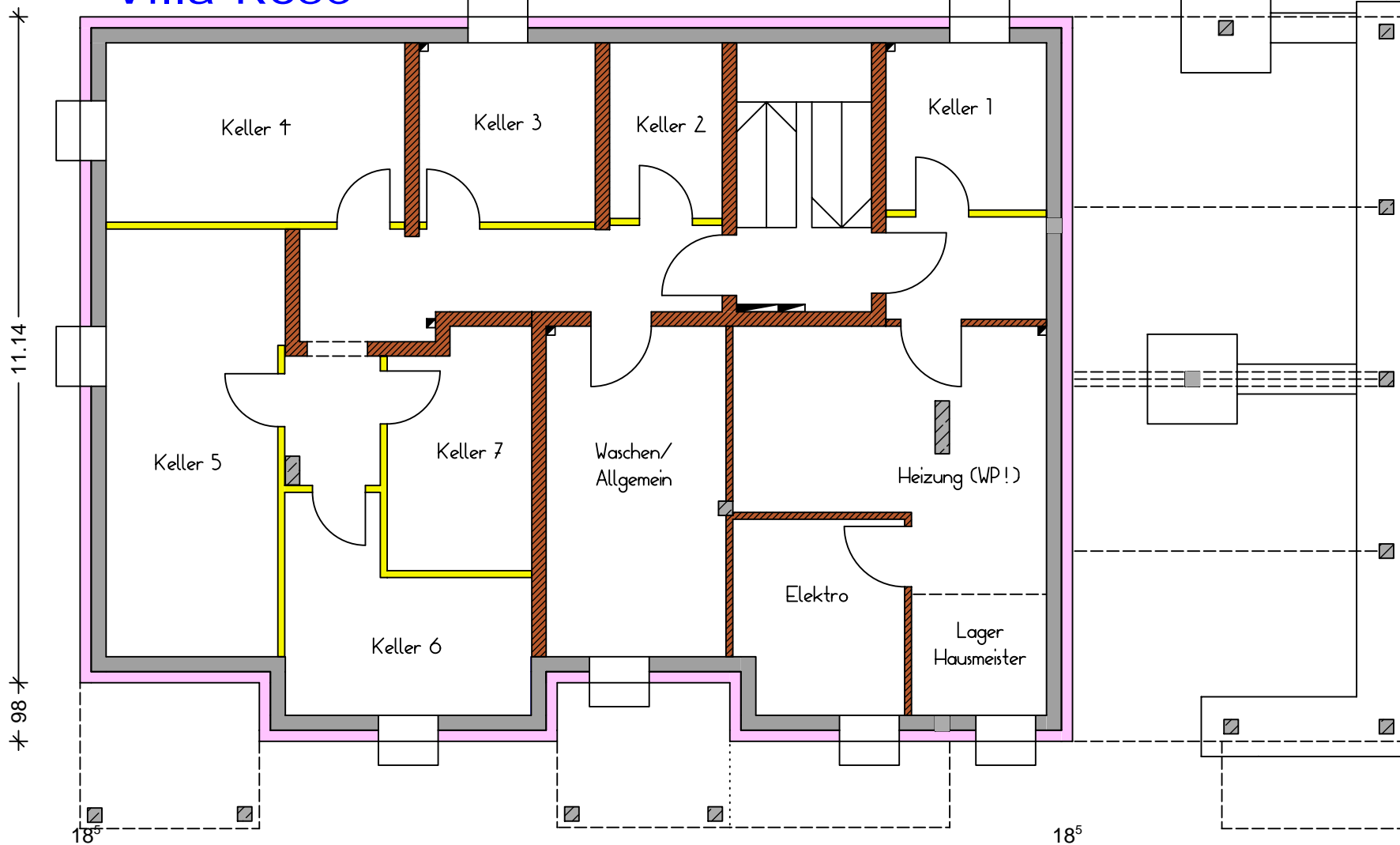
## M 1:100

Stand: 25.05.2022



22.11  
16.61

### Villa Rose



Ansicht von OSTEN  
Ansicht von WESTEN

M 1:200

Stand: 25.05.2022



Ansicht von NORDEN  
Ansicht von SÜDEN M 1:100

Stand: 25.05.2022



WOHNBAUZENTRUM  
MÜHLBAUER GMBH

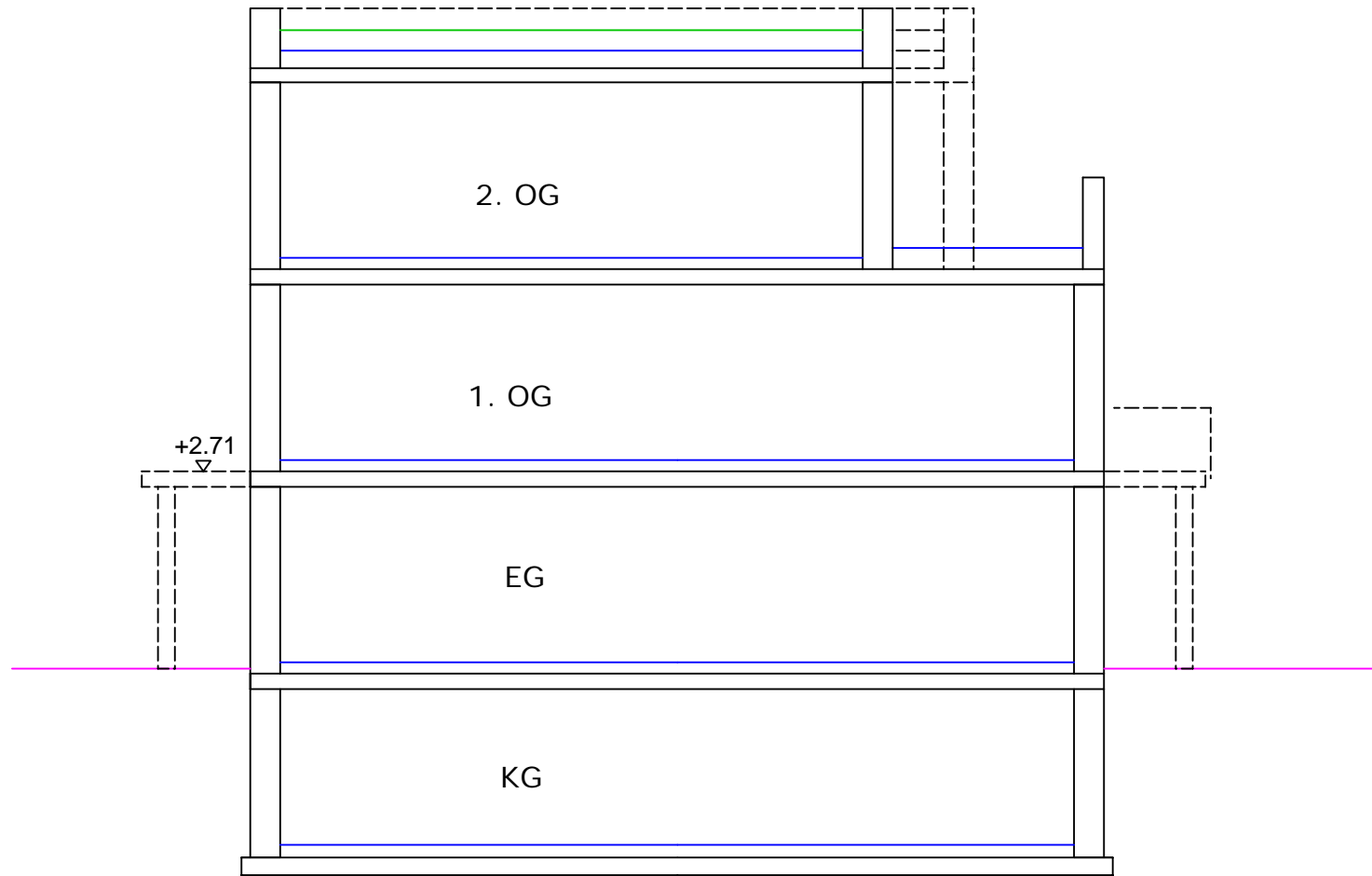


# Schnitt M 1:100

Stand: 25.05.2022



WOHNBAUZENTRUM  
MÜHLBAUER GMBH



SCHNITT Wohngebäude

## FUNDAMENTE

Beton- bzw. Stahlbetonfundamente oder tragende Bodenplatte mit WU-Beton „System Permaton“ je nach Statik.

## NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE

Ziegelmauerwerk 11,5 cm stark

## TRAGENDE INNENWÄNDE

Ziegelmauerwerk 24 cm stark, Trennwände 24 cm mit Schwerlastziegel. Doppelte Trennwände 2x 17,5 cm stark.

## KELLERWÄNDE

Kelleraußenwände mit WU-Beton „System Permaton“ oder glw.

## AUSSENWÄNDE

Baubiologisch wertvolles Hochlochziegelmauerwerk 42,5 cm (WLG ca. 0,065) od. glw., soweit statisch möglich, mit hervorragenden Atmungs- und Wärmedämmeigenschaften

## VERPUTZ

Kellerräume: Ziegelwände 1-lagiger Putz  
Betonflächen nicht verputzt, nicht entgratet und nicht verspachtelt, sondern nur weiß gestrichen.

Wohnungen: Sämtliche Innenwände erhalten 1-lagigen Kalkgipsputz,  
Bad und WC einen Kalkzementputz,

Treppenhaus: 1-lagiger Kalkgipsputz

Fassade: mineralischer Leichtputz, vollflächige Gewebespachtelung  
eingefärbter mineralischer Edelputz, Farbe weiß

## GESCHOSSDECKEN

Alle Geschossdecken in Stahlbeton-Filigrandecken, Stärke nach statischen Erfordernissen.

## BALKONE

Laufplatte aus Ortbeton bzw. Betonfertigteil, Unterseite und Stirnseiten Sichtbeton. Frostsicheren Fliesenbelag nach architektonischen Gesichtspunkten und nach Wahl des Veräußerers.

Geländer teilweise gemauert mit Relinggeländer, teilweise in verzinktem Stahl mit Geländerfüllung nach architektonischen Gesichtspunkten.

## DACHTERRASSEN

Terrassenplatten nach Wahl des Veräußerers auf Split verlegt (Es entsteht eine Stufe von Wohnraum auf die Dachterrasse).

## TERRASSEN

Terrassenplatten auf Split verlegt mit Randeinfassung aus Betonrandplatten nach architektonischen Gesichtspunkten und nach Wahl des Veräußerers.

## STAHLBETONSTÜTZEN

Die Stahlbetonstützen bei den Terrassen und Balkonen werden nicht verspachtelt und nicht gestrichen.

Oberfläche glatt, Lunker und Schalungsstoß bleiben sichtbar.

## WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Isolierung zur Nachbarwohnung durch Schallschutzziegelwände oder Stahlbetonwände, nach Wahl des Veräußerers.

Schwimmender Estrich mit Isolierung gegen Trittschall.

Unterputzspülkästen (diese zählen zu den Sanitärgegenständen) der WCs in geräuscharmer Ausführung und mit Spartaste.

Schallgedämmte Wohnungseingangstür.

Mindestanforderungen an den Schallschutz werden garantiert.

## DACH

Folienflachdach mit einer wärmegeprägten Stahlbetondecke.

Flachdach erhält eine Kiesschüttung zum Schutz (optional Gründach).

Alle Spenglerarbeiten werden in beschichtetem Alu (z.B. anthrazit) ausgeführt.

## FENSTERBÄNKE

Innen: eleganter Naturstein Carrara-Marmor Bianco od. Granit mit feiner Struktur

Außen: Alu-Fensterbänke

Farbe: Nach architektonischen Gesichtspunkten, nach Wahl des Veräußerers

## BODENBELÄGE

a) Wohnungen:

Bäder, (ggf. WC):

- Fliesen, Materialpreis **40,00 Euro/qm** inkl. MwSt.

Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Küche und weitere Zimmer in der Whg.:

- Parkett, Vinyl oder Laminatboden schwimmend verlegt, Materialpreis **40,00 Euro/qm** inkl. MwSt.

b) Gemeinschaftsräume:

Flure EG, OG und DG sowie das Treppenhaus im KG:

Fliesen nach Wahl des Veräußerers.

Flure im KG, Heizraum, Waschraum erhalten einen Bodenanstrich.

c) Kellerabteile (zur Wohnung gehörend)

Estrich mit Wärme- u. Trittschalldämmung,

keinen sonstigen Belag. Gegen Aufpreis Bodenbelag möglich.

Hinweis: Zum Materialpreis/qm zählen ebenfalls die Sockelleisten, Akustikdämmplatten, Übergangsschienen und Abschlussprofile, falls notwendig.

## FLIESEN-WANDBELÄGE

Bäder: Fliesenhöhe raumhoch (bei halbhoch keine Minderung)  
Fliesen, Materialpreis **40,00 Euro/qm** inkl. MwSt.

### FLIESEN - Aufpreise für die Verlegung:

Diagonal: 8,50 Euro inkl. MwSt. / m<sup>2</sup>

Scharfkantige/Ret. Fliesen: 6,00 Euro inkl. MwSt. / m<sup>2</sup>

Großformatige Fliesen (30/60 cm): 6,00 Euro inkl. MwSt. / m<sup>2</sup>

Großformatige Fliesen (größer als 30/60 cm): 12,00 Euro inkl. MwSt. / m<sup>2</sup>

Zulage b. gefliester Dusche (zusätzl. Abdicht. etc.): 300 Euro inkl. MwSt. / m<sup>2</sup>

Nische z.B. in Dusche inkl. Mauerarbeiten (nur falls möglich): 300 EUR inkl. MwSt. / Stk.

## FLIESEN IN WOHNRÄUMEN

Mehrpreis für das Verlegen v. Fliesen anstelle eines Laminat- oder Parkettbodens:  
30 Euro inkl. MwSt. / m<sup>2</sup>

## ANSTRICHE

Wohngeschosse:

Wände mit 2-maligem wischfestem Anstrich, atmungsaktiv, weiß.

Kellerräume und Heizraum:

2-maliger Anstrich, Betonwände werden nicht entgratet

Außenputz:

1-maliger Anstrich mit Egalisierungsfarbe, weiß,

außen sichtbare Holzteile:

2-maliger Anstrich mit Holzschutzlasur.

## TÜREN

Hauseingänge: Exklusives Türelement in Kunststoffausführung, mit Klingel, elektrischem Türöffner und Sprechanlage in jeder Wohnung,

Briefkästen in hochwertiger Ausführung, Videoanlage auf Sonderwunsch.

Wohnungseingangstüren: Schallhemmende Volltüren mit Türschließer (Spion gegen Aufpreis möglich)

Innentüren:

- a) Glatte Türen mit LAMINAT-Oberfläche mit Röhrenspanstreifen-Einlage, mit 3-seitigem Normfalz mit SR-Kanten, mit BB-Schloss und vernickelten Bändern, mit passenden Zargen mit Rundkanten an den Bekleidungen  
Edelstahldrücker Materialpreis 20,00 € inkl. MwSt.
- b) Folgende Dekore stehen zur Auswahl:  
Esche weiß deckend, Brillantweiß, Uni-weiß, Ahorn, Landbuche, Nussbaum, Kirschbaum, Eiche Polar
- c) Bei abweichend bemusterten Türen wird ein Preis von 220 Euro inkl. MwSt. angerechnet.

## FENSTER

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren erfolgt in Kunststoff als Dreh-Kipp-Ausführung,  
Qualitätskunststofffenster, Farbe nach Wahl des Veräußerers,  
Wärmeschutzglas (3-fach-Verglasung), Uw-Wert < 0,79 W/m<sup>2</sup>\*K  
Kellerfenster mit Kellerlichtschacht aus Kunststoff und Gitterrostabdeckung.

## ROLLÄDEN

im EG, OG und DG, Kunststoff-Rolläden mit Lüftungsschlitzen, in dezenter Farbgebung.  
Elektrische Rollläden gegen Mehrpreis möglich.

## BAD/WC – SANITÄRE EINRICHTUNGEN (pro Wohnung)

Für die Sanitärgegenstände und Armaturen ist ein Pauschalpreis von **4.500,00 Euro** inkl. MwSt. veranschlagt.

Sie sind bei der Fa. Sanitär Heinze in Straubing auszusuchen. Bei anderen Firmen können Sie nicht ausgesucht werden, da ansonsten keinerlei Gewährleistungsansprüche übernommen werden.

Sollten die ausgesuchten Gegenstände die 4.500,00 Euro überschreiten, so ist der Mehrpreis durch den Erwerber aufzuzahlen, bei einer Unterschreitung wird die Minderung dem Erwerber gutgeschrieben.

Es werden die Bruttopreise dieser Firma verrechnet. Sollte der Betrag von 4.500,00 Euro überschritten werden, so gewähren wir für den übersteigenden Betrag einen Nachlass von 15%.

Die Unterputzpülkästen gehören zu den Sanitärgegenständen.

Die Eckventile für die Spüle und das Kombieckventil für den Anschluss der Spülmaschine sind nicht im Preis enthalten bzw. gehören zu den Sanitärgegenständen.

## HEIZUNG

Das Gebäude wird mittels einer eigenen Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt.

Luft-Wasser-Wärmepumpe: Markenfabrikat (z.B. IDM) oder anderes gleichwertiges Fabrikat,  
Leistung entsprechend Wärmebedarf nach DIN 4701/83

Hauptregelung der gesamten Heizung automatisch in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Zusätzlich können die Raumtemperaturen in den Wohnungen mit Thermostaten geregelt werden. In den Wohnungen kommt abgesehen von Fluren und Abstellräumen/HWR eine Fußbodenheizung zur Ausführung. Es kommen keine Heizkörper zur Ausführung.

## WASCHRAUM

Jede Wohnung erhält einen eigenen Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner im Abstellraum/HWR bzw. im Bad.  
Alternativ kann der Waschmaschinenanschluss ggf. auch in den jeweiligen Waschräumen im KG hergestellt werden – falls vorhanden.

## **ELEKTROINSTALLATION**

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den geltenden VDE-Vorschriften ausgeführt. In den einzelnen Wohnungen erfolgt die Installation Unterputz, überwiegend mit hochwertigen NYM-Leitungen. Als Personenschutz wird außer der vorgeschriebenen Fehlerstromschutzschaltung für den Badbereich, der gesamte Wohnbereich mit einbezogen.

Elektroverteilung mit Wohnungseinzelzählern und Gesamtzählung im Hausanschlussraum.

Lichtauslässe mit Schalter und Steckdosen (helle Ausführung):

Wohnzimmer: 2 Deckenauslässe, 7 Steckdosen, Leerrohr für 1 TV-Anschluss + Netzwerk  
Eltern/Schlafen: 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen

Kind: 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen, Leerrohr für 1 TV-Anschluss + Netzwerk

Küche: 1 Deckenauslass, 5 Steckdosen, Anschluss für E-Herd u. Spülmaschine

Bad: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 3 Steckdosen

Flur: 2 Deckenauslässe, 3 Steckdosen, Leerrohr für Telefonanschluss

Kellerraum: 1 Deckenauslass, 1 Steckdosen, Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Terrassen und Balkone erhalten je 1 Wandauslass und 1 Steckdose

Speicher oder Keller: 2 Steckdosen, 1 Leitung für Lampe

Garage: 1 Steckdose, Leitung für Lampe

Jede Wohnung erhält ein Telefonleerrohr, Türöffner- und Haussprechanlage,

Licht Eingang außen, Treppenlicht EG-DG, Kellerabgang und Kellerflure falls vorhanden, erhalten je Licht mit automatischer Abschaltung,

Vor jeder Wohnungstür ist ein Klingel- und Lichttaster.

## **TREPPENANLAGE**

Geschosstreppen: Treppenläufe und Podeste in Ortbeton bzw. Betonfertigteilen mit Fliesenbelag nach Wahl des Veräußerers.

Treppengeländer aus Stahl, Handlauf aus Edelstahl.

## **KELLERABTEILE**

Ver- und Entsorgungsleitungen können sichtbar an der Decke oder an den Wänden befestigt sein. Zylinderschloss, passend zur Wohnung.

Kellerabteile teils gemauert, teils mit Lattenverschlag.

## **GARTENANLAGE**

Rasenflächen nur auf den Gemeinschaftsflächen. Für die Gartenanteile wird der Humus grob verteilt.

Eine Einzäunung der einzelnen Gartenanteile mit dunkelbeschichteten Stabgitterzaun 1,00m hoch ist gegen Aufpreis möglich.

## **ZUGANGSWEGE**

Betonpflastersteine auf Splitt verlegt.

## **CARPORT**

Aus Holz mit Latteneinhausung (Holz od. WPC nach Wahl des Veräußerers)

## **FAHRRADSTELLPLÄTZE**

Im Freien, Boden aus Betonpflaster.

## **SONSTIGE AUSSENANLAGEN**

Harmonisch integrierte Stellplätze für PKWs mit Betonpflastersteinen gepflastert. Mülltonnen als Doppelboxen (Mülltonnen werden von der Eigentümergemeinschaft gestellt).

## **ÄNDERUNGEN**

Änderungen, die keine objektiven Wertminderungen bedeuten, sind vorbehalten. Abweichungen von den vorliegenden Plänen und der Baubeschreibung aus technischen Gründen, bedingt durch Auflagen der Baubehörden oder auf Wunsch der Erwerber bleiben vorbehalten. Die anliegenden Pläne, die Baubeschreibung und die Prospektzeichnungen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Zeichnerische Ausdrucksmittel in den anliegenden Plänen und dem Prospekt sind nicht verbindlich. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände in den Wohn-, Schlaf- und Küchenräumen sollen nur einen Raumeindruck vermitteln. Maßgebend, unter anderem für die Ausstattung der Wohnung, ist nur die Baubeschreibung.

## **SATELLITENANLAGE**

Es wird eine Gemeinschaftssatellitenanlage (digital, empfangbar über erwerbereigenen Receiver) installiert.

Sollte der Erwerber die Anlage benutzen wollen, so ist eine Anschlussgebühr in Höhe von 550 Euro inkl. MwSt. an den Veräußerer zu bezahlen.

Eigene, einzelne Satellitenschüsseln und Antennen sind unzulässig.

Es werden Leerrohre zu den einzelnen Wohnungen verlegt.

Die Verlegung der Kabel in die vorhandenen Leerrohre ist Sache des Erwerbers.

## **PV-ANLAGE**

Es kommt eine PV-Anlage auf dem Flachdach zur Ausführung. Diese bleibt im Eigentum der Wohnbauzentrum Mühlbauer GmbH. Der hier erzeugte Strom kann vergünstigt von den Bewohnern bezogen werden.

## **AUSSTELLUNGEN FÜR DIE BEMUSTERUNG**

Beifolgenden Firmen können Sie die gewünschte Ausstattung bemustern (bitte zuvor anrufen und mit einem Mitarbeiter der gewünschten Bemusterungsausstellung einen Termin vereinbaren):

Fa. Sanitär Heinze, Straubing:  
Sanitärgegenstände

Fa. Nerlich und Lesser, Deggendorf:  
Fliesen, Bodenbeläge (Parkett, Laminat, Vinyl), Fensterbänke,  
(Terrassenplatten/Balkonfliesen).

Fa. Scheiffele und Schmiederer, Plattling:  
Bodenbeläge, Innentüren

Fa. Schierer, Straubing:  
Fliesen, Bodenbeläge, Fensterbänke, (Terrassenplatten/Balkonfliesen)

Fa. Zillinger, Osterhofen:  
Fliesen, Bodenbeläge, Fensterbänke

Fa. Bambl, Kößnach:  
Fliesen

Fa. Auer, Straubing:  
Fliesen