

## **Objektbeschreibung**

### **Dacheindeckung:**

Flachdachpfannen rot.

Die Ablaufrohre und Mauerabschlussbleche sind in Kupfer ausgeführt.

### **Aussenmauern:**

Wärmedämmende 36,5 cm Klimaton-Ziegel  
mit Kalkzementputz 3lagig verputzt.

### **Innenmauern:**

Die inneren Trennwände, sowie die Brandwände sind ebenfalls aus Ziegel

### **Keller:**

Die Kellerwände aus bestehen aus Stahlbeton, die Innenwände aus Ziegel. Alle Räume sind verputzt.

Beim großen Kellerraum wurden die Außenwände zusätzlich isoliert und ein großes Fenster eingebaut. So kann dieser Raum als Büroraum etc. genutzt werden.

### **Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohn- Esszimmer, eine abgeschlossene Küche, ein Gäste-WC, Windfang, ein praktischer Abstellraum und das Treppenhaus.

### **Dachgeschoss:**

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet viel Gemütlichkeit. Hier sind das Elternschlafzimmer, sowie zwei Kinderzimmer und einem herrlichen Bad vorzufinden.

Das Bad ist mit einer Eckbadewanne und Fußbodenheizung ausgestatter. Ein Handtuch-Heizkörper gehört ebenfalls zur gehobenen Ausstattung.

## **Lage/Umgebung**

**Salching** liegt im ostbayerischen Gäuboden nahe der schönen und geschichtsträchtigen Stadt Straubing.

In unmittelbarer Nähe, ca 2 km entfernt steht die bekannte Gäubosenkaserne in Mitterharthausen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte (allgem. Medizin, Zahnarzt und Heilpraktiker) sind im Ort vorzufinden.

Ebenso befindet sich die Grund- und Hauptschule, sowie ein Kindergarten im Ort.

Natürlich darf ein Sportplatz nicht fehlen.

Um das Ganze abzurunden, wurde in den vergangenen Jahren vor den Toren des Ortes in Richtung Straubing ein kleines, jedoch für Salching und die dortige Arbeitswelt sehr wichtiges Industriegebiet erschlossen. Dies wurde sehr gut angenommen und trägt bereits erste Früchte.

## **Verkehrsanbindung**

Zur Gäubodenmetropole Straubing sind es nur 7 km, die man zudem mit einer regelmäßigen Busverbindung erreichen kann.

Auch werden zu weiterführenden Schulen nach Straubing Schulbusse eingesetzt.

In nur 15-Fahrminuten mit dem Pkw, ist die BAB A93 in Richtung München/Passau erreichbar.

## **Baujahr**

Die beiden Doppelhaushälften wurden im Jahr 1999 erstellt.

Die Fertigstellung jedoch wird im Jahr 2000 sein, da der Innenausbau (einige Bodenarten) aus steuertechnischen Gründen noch nicht abgeschlossen wurde.

Somit wurde dem Käufer die Möglichkeit eingeräumt, die staatliche Bauzulage zu erhalten.

## **Grundstücksfläche**

**Haus 1**            348 m<sup>2</sup>

**Haus 2**            338 m<sup>2</sup>

## **Wohnfläche**

108,40 m<sup>2</sup>

108,40 m<sup>2</sup>

Das Grundstück ist bereits eingeebnet und mit Rasen besät. Die Aussenanlagen vor den Häusern, bzw. den Garagen sind mit Pflaster belegt.

## **Innenausstattung**

### **Böden:**

Wohnzimmer / Dielen / Flure - **Schiffsbodenparkett Buche, geölt und gewachst.**

Bad / WC / Abstellraum / Windfang / Küche und alle Kellerräume sind mit hochwertigen Keramikfliesen mit Härtegrad 5, ausgelegt.

Die Stahlbetontreppe, die vom Keller bis ins Dachgeschoss führt, ist mit Trittbrettern aus massivem Buchenholz belegt.

### **Heizung / Sanitär / Elektro:**

Wohlige Wärme erhält man von der nach neuesten Kenntnissen ausgestatteten Buderus Heizanlage. Ein Öl-Blaubrenner, sowie ein Graugusskessel für die Wasseraufbereitung runden das technische Heizwerk ab.

In der Küche und im Bad ist eine angenehme und elektrisch regulierbare Fußbodenheizung installiert.

In allen Räumen sind ausreichend Steckdosen, sowie entsprechend den Bedürfnissen Lichtauslässe vorhanden.

Ein Doppelschachtiger Kamin, der die Möglichkeit eines Kachelofenanschlusses im Wohnzimmer gibt ist eine Selbstverständlichkeit.

### **Fenster und Türen:**

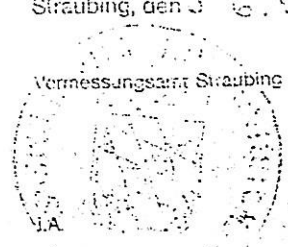
Optisch angepasste, witterungsbeständige Kunststofffenster in weiß mit Sprossen, sowie Isolierverglasung und an der Fassade mit Lisenen versehen, geben dem Haus ein freundliches Aussehen.

Im ganzen Haus sind vom Keller bis Dachgeschoss sind hochwertige Holztüren mit entsprechenden Zargen gesetzt. Die Beschläge sind aus mattiertem Metall.

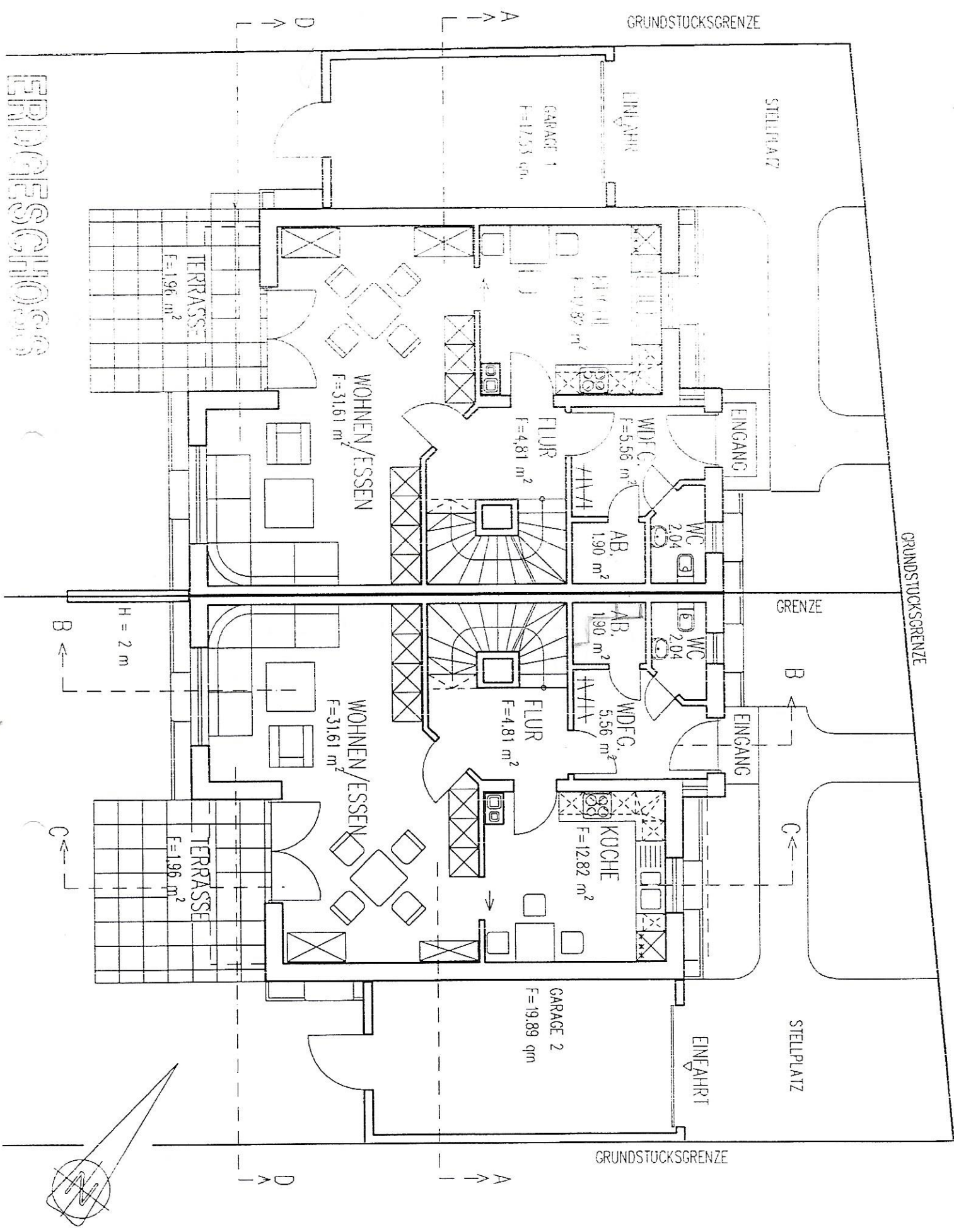
### **Schlussatz zum Angebotsumfang:**

Die beiden Häuser können jederzeit besichtigt werden. Aufgrund der hochwertigen Ausstattung, von der wir leider nur das notwendigste beschreiben konnten, können wir ohne Übertreibung sagen, dass die Hausanlage im gesamten eine Immobilie darstellt die man nicht jeden Tag zum Erwerb angeboten bekommt. Weitere Information entnehmen Sie bitte den beiliegenden Planunterlagen.



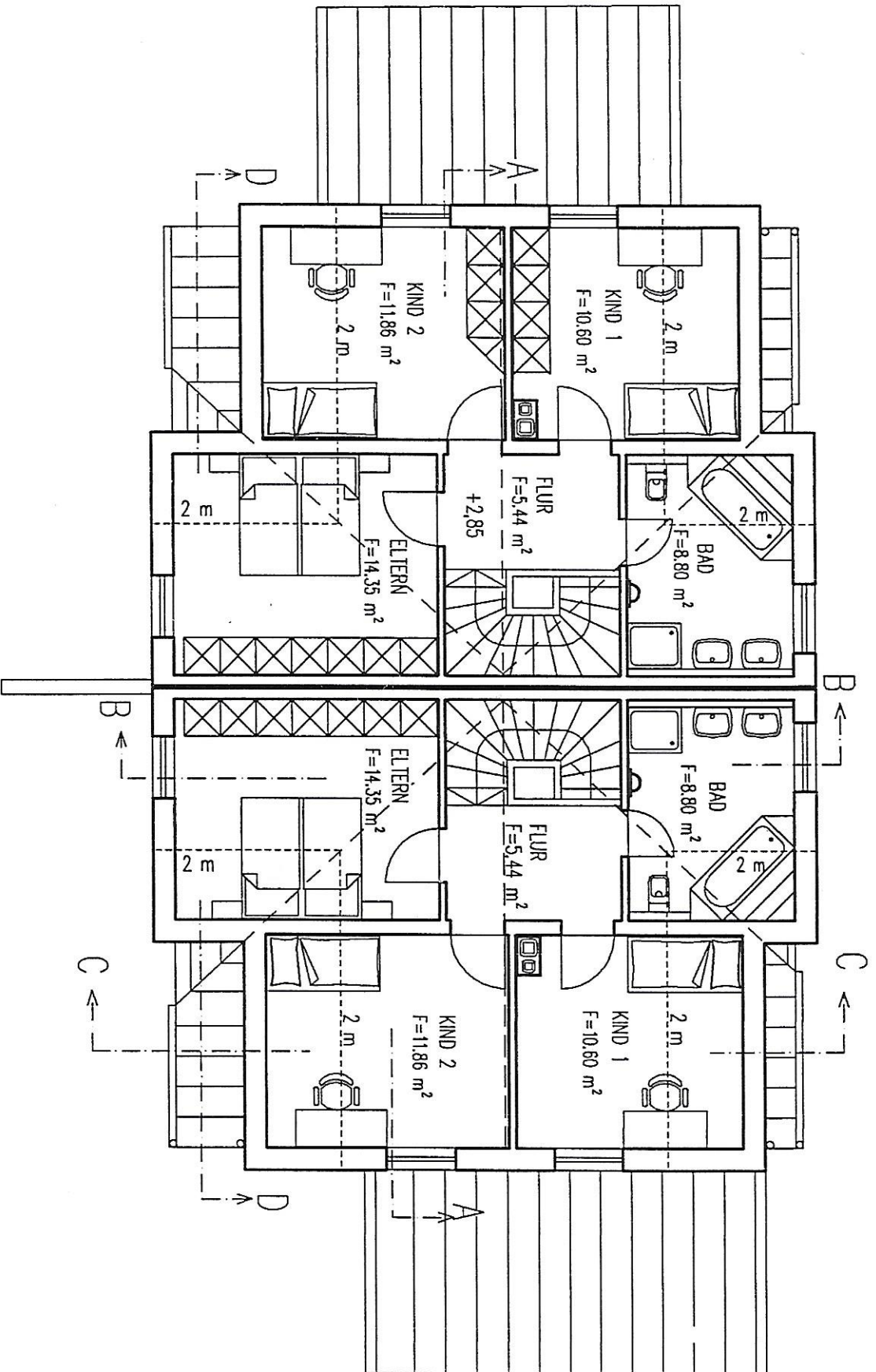


# ERDGESCHOSS

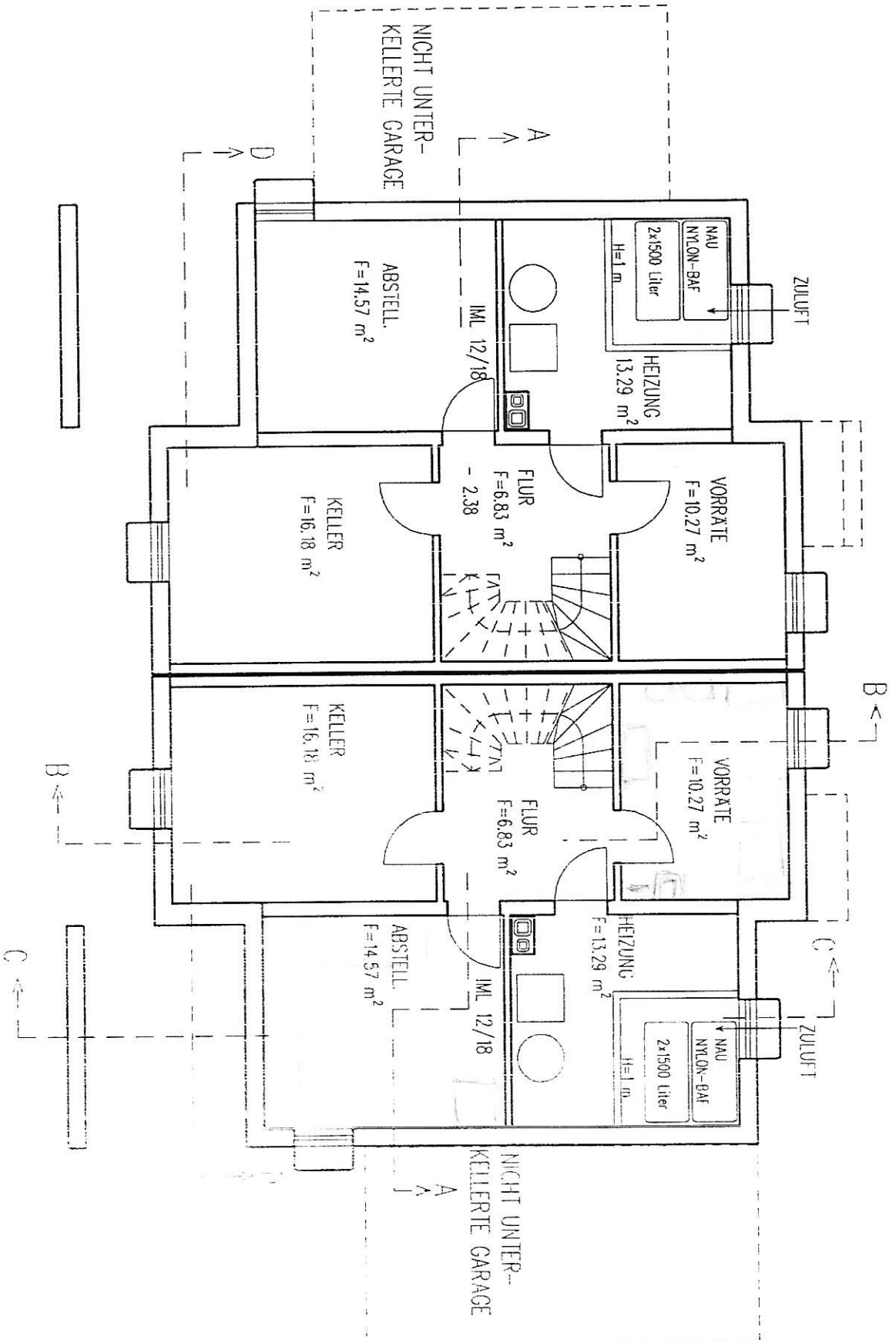




# DACHGESCHOSS



# KELLERGEOSCHOSS





# Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Das Formblatt ist erstellt nach der Verordnung über wohn- und wirtschaftliche Berechnungen (Zweite

Wolff: „Grundgesetze der Arithmetik“ (Zweiter  
Erscheinungsreihe, Band II, 1928)

Bauvorhaben: (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):

ERBICHTUNG EINER DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARAGE IN SALCHING

Bauherr:  
CHRISTMANN ARTUR, ZIEBIGSTRASSE 37, 94315 STRAUBING

Anl. Nr. 3 zur Bek des StMI vom 24. September 1979

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.  
Erläuterungen siehe Seite 2

Bezeichnung der Wohnung [1] (Geschloß, Lage, Haus-Nr.)		Grundfläche [2] nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugflächen)		Abzugsfläche [3] nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2		Ermittelte Grundfläche		Von der Behörde auszu-tellen	
		Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ BauVorIV) etc. Fertigmaß-liches Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Ecker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m², Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)		Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppenaabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe, 50 v.H.; der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe, 50 v.H.; der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.a. 50 v.H.; oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze		Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche			
Nr.	Raum-bezeichnung	m x m = m² [4]		m x m = m² [4]		m² [4]			
1	WC	2,01 * 1,135 = 2,28		0,70 * 0,70/2 = 0,25		2,04			
2	KÜCHE	3,51 * 3,76 = 13,20		0,45 * 0,95 = 0,38		12,82			
3	WOHNEN	3,75 * 4,01 + 3,635 * 4,385 + 1,125 * 1,25/2 = 31,61				31,61			
4	WINDFANG	2,26 * 2,76 = 6,24		0,75 * (0,53 + 1,26)/2 = 0,68		5,56			
5	ABSTELLRAUM	1,51 * 1,26 = 1,90				1,90			
6	FLUR	1,881 * 2,885 = 5,44		1,126 * 1,125/2 = 0,63		4,81			
7	TERRASSE	3,4C * 1,15/2 = 1,96				1,96			
8	ELTERN	3,635 * 4,385 = 15,94		1,15 * 2,76/2 = 1,59		14,35			
9	KIND 1	3,51 * 3,76 = 13,20		(1,26 * 3,51/2) + (0,45 * 0,85) = 2,59		10,60			
10	BAD	3,635 * 1,76 = 10,03		1,15 * 2,135/2 = 1,23		8,80			
11	KIND 2	3,5 * 4,01 = 14,08		1,26 * 3,51/2 = 2,21		11,86			
12	FLUR	1,881 * 2,885 = 5,44				5,44			
In Gebäude sind insgesamt		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Wohnung	<input type="checkbox"/> 2 Wohnungen	<input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen	Grundflächensumme (bei Fertigmaß) [2]				
Die Wohnung ist		<input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen [7]	<input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen [8]	bei Rohbaumaß abzüglich 3 v.H. [2]					
Zur Wohnung gehört (gehören)		1 Garage(n)		Geräte, im	Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) [2]				
					abzüglich bis 10 v.H. nach § 44 Abs. 3 II BV [5]				
					Anrechenbare Wohnfläche [6]				
					108,40				

**Bogen, 29.07.98**

☐ ja  
Ich wähle den Abzug von 10 von Hundert [5]

On Datum

Unterschrift

main  
John  
St. Lawrence

Seite 1 von 2