

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 ausgebauten 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 Nähe 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 m²

Haus 2 338 m²

Wohnfläche

108,40 m²

108,40 m²

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 gewachts.**

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.

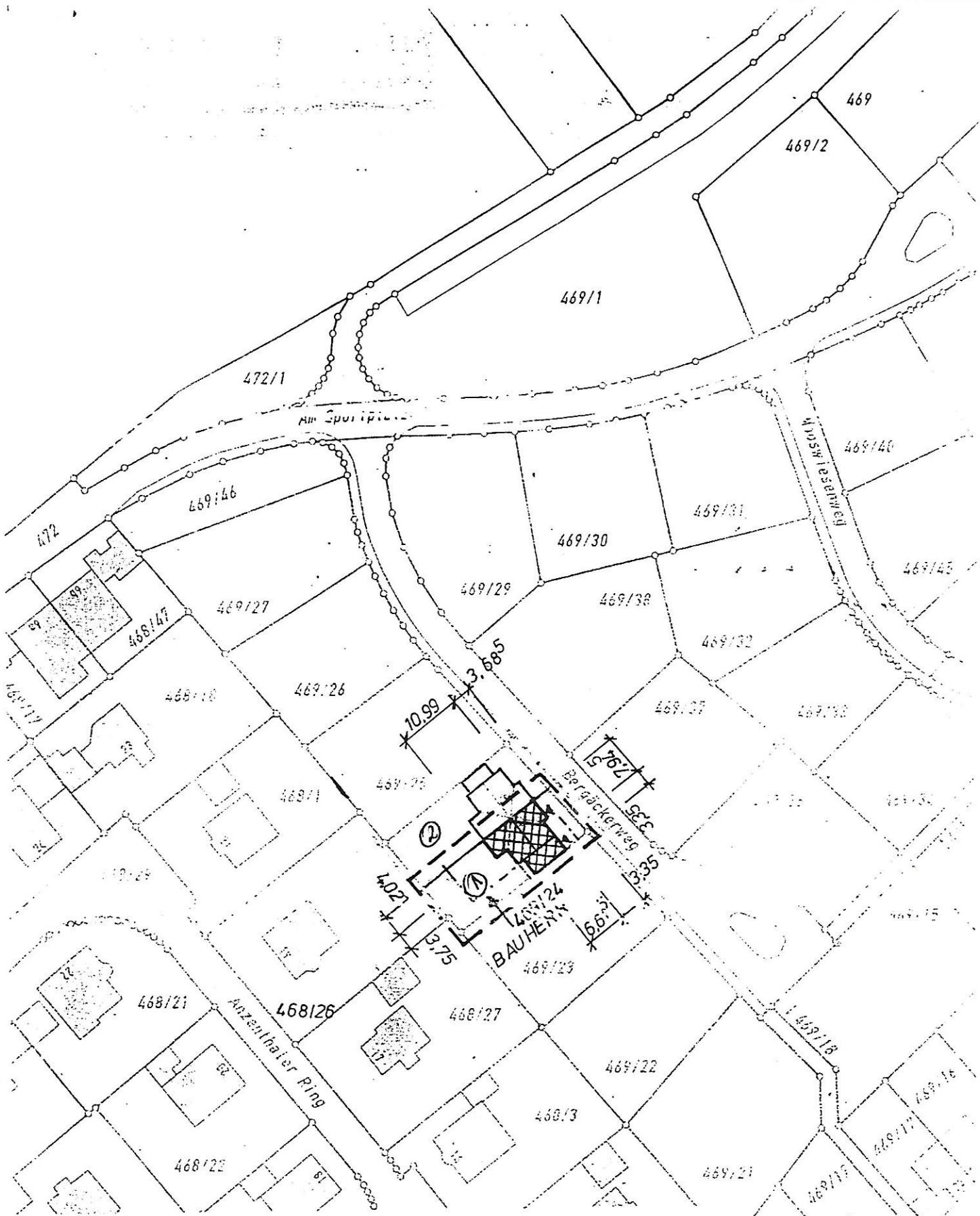
Fenster und Türen:

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.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 33-32-Q3

Maßstab 1:4000

Vergrößerung aus 1: ✓. (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemerkung *Schleicher*

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäude- nachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

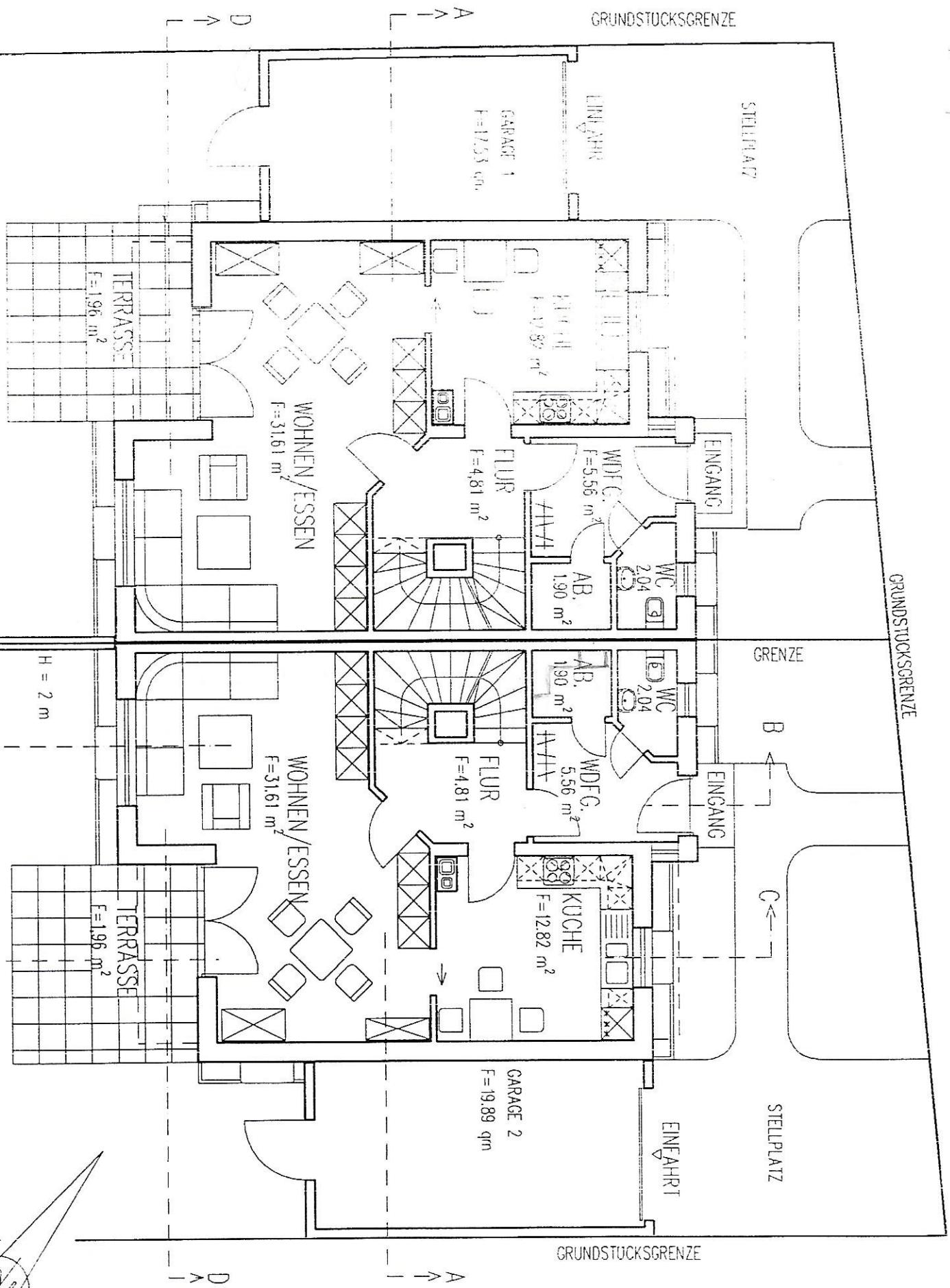
Die betriebliche Förderung ist eine der Basisarten der Förderung und besteht aus Förderungen, die zur Förderung der Betriebsaufgaben dienen.

Straubing, den 5. Febr. 1913

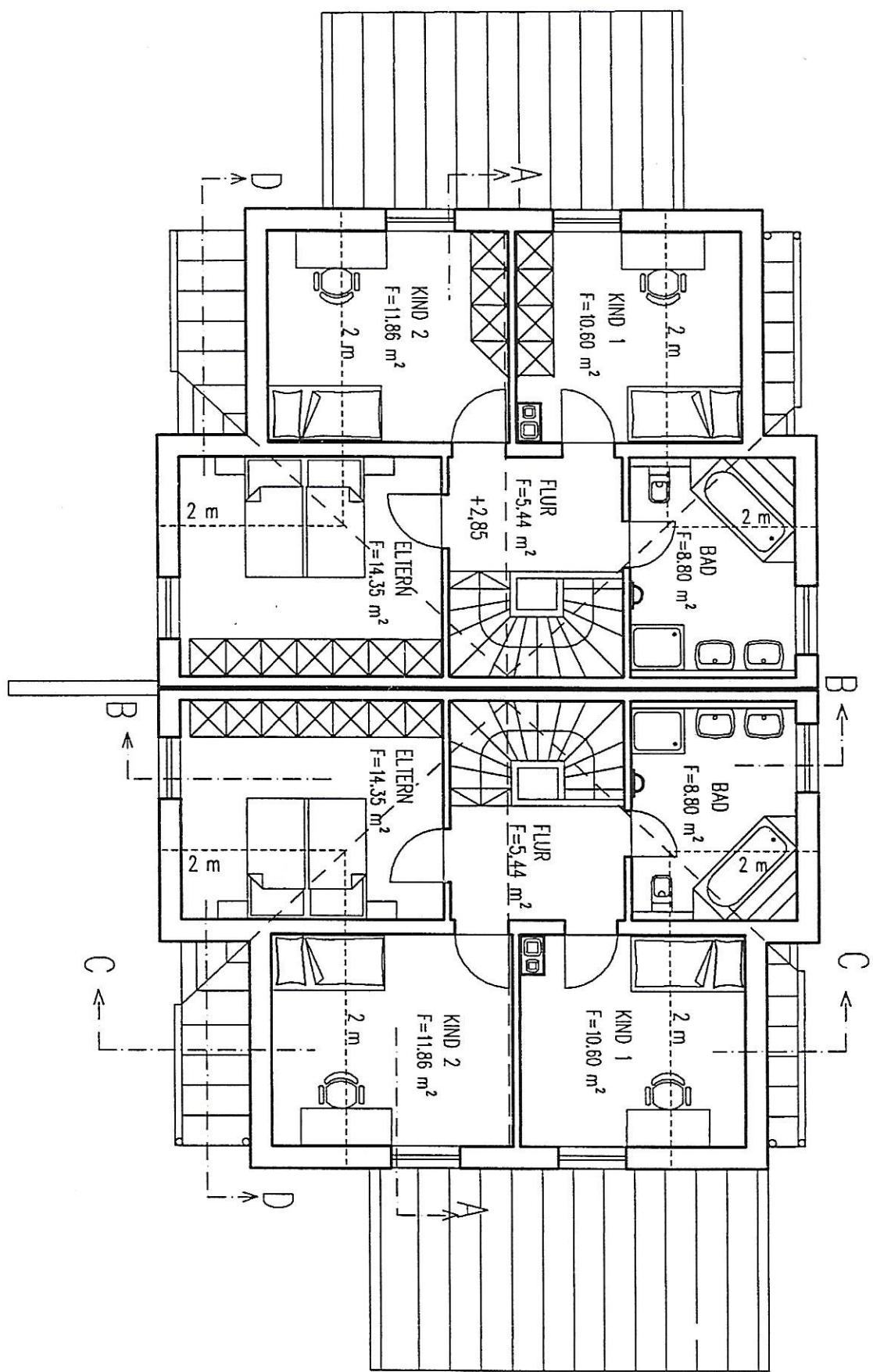
Vermessungsamt Straubing

卷之三

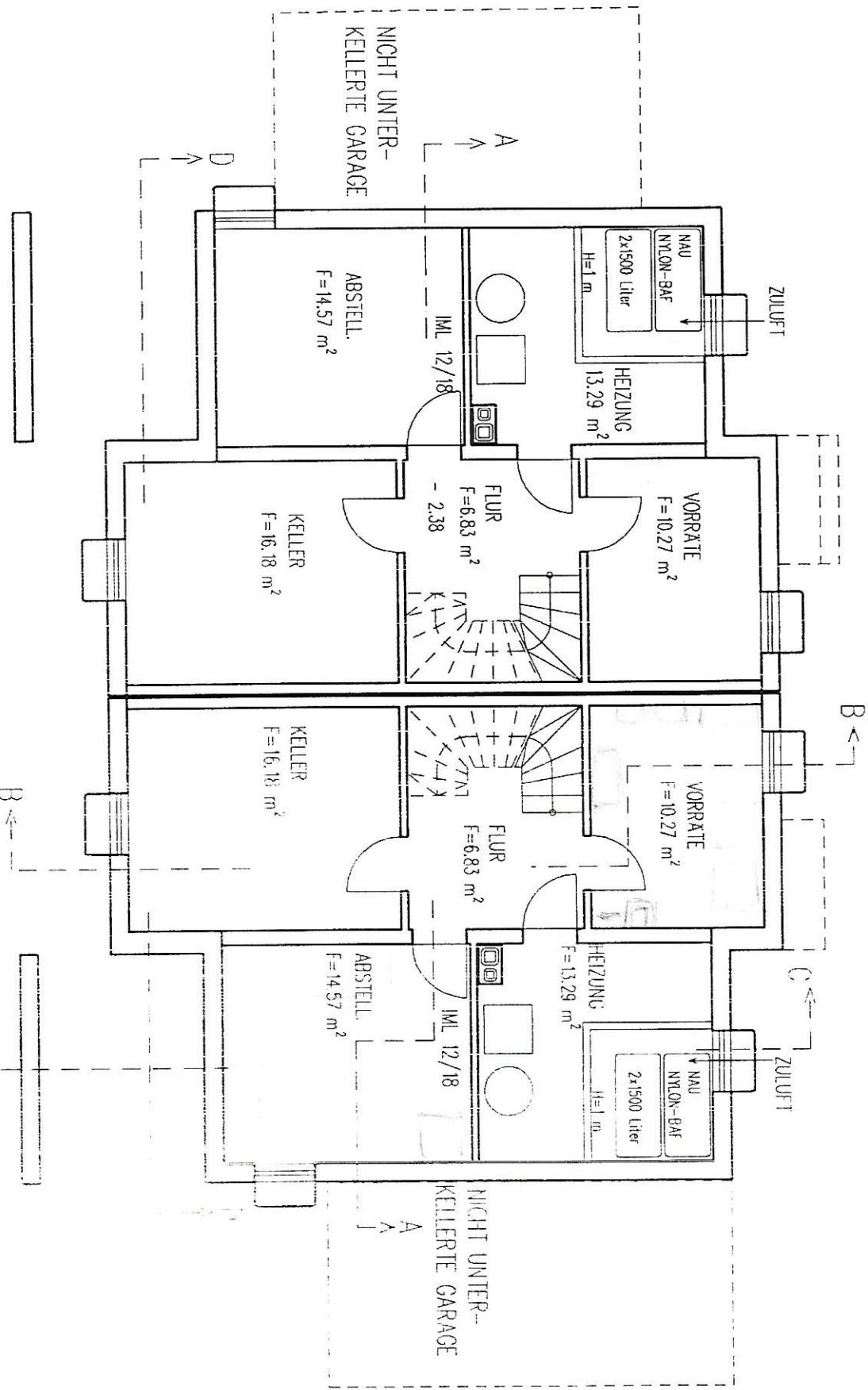
114



DACHGESCHOSS



KELLERGEOSCHOSS



Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweitens Berechnungsverordnung

Das Formblatt ist erstellt nach der Verordnung über
wohnlagewirtschaftliche Berechnungen (Zweite
Berechnungsverordnung - II. BV)

Anlage 3 zur Bek des StMI vom 24. September 1979
Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt aufzufüllen.
Erläuterungen siehe Seite 2

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

ERRICHTUNG EINER DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARAGE IN SALCHING

CHRISTMANN ARTUR, ZL:SIGSTRASSE 37, 94315 STRAUBING

Bezeichnung der Wohnung [1] Grundfläche [2] nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5
(Geschoß, Lage, Haus-Nr.) (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)

Rohraumaße nach Bauzeichnungen (§ BauVonV) oder
Fertigmaß, lichtetes Raummaß einschl. Fenster, offene Wandischen
tiefer als 0,13 m, Erker und Wandshänke mit mindestens 0,5 m²
Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt
(Türflächen sind nicht hinzuzurechnen)

Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppenabsätze
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 Wintergärtner, Schwimmbecken u. ä. 50 v.H. oder mehr der
Grundfläche für Balkone, Loggien, Badgärten oder gedeckte Freizeite.

Nr. Raum- m x m = m² [4]

m x m = m² [4]

m² [4]

Abzugsfläche [3] nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2
(Raumgrößen ohne Abzugsflächen)

Ermittelte Grundfläche

Von der Beförde- auszu- füllen

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 * 0,85 = 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	2,16 * 2,76 = 6,24	0,75 * (0,53 + 1,28)/2 = 0,68	5,56
5 ABSTELLRAUM	1,51 * 1,26 = 1,90	1,125 * 1,125/2 = 0,63	4,81
6 FLUR	1,88 * 2,885 = 5,44		1,90
7 TERRASSE	3,40 * 1,15/2 = 1,98		1,98
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	11,88
12 FLUR	1,88 * 2,885 = 5,44		5,44

Im 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]	111,75
Die Wohnung ist	<input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen [7]			bei Rohraumaß abzüglich 3 v.H. [2]	3,35
Zur Wohnung gehört (gehören)	1 Garage(n)	Geräteschm		Grundflächensumme (bei Rohraumaß) [2]	
Ich wähle den Abzug von 10 von Hundert [5]	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein		abzüglich bis 10 v.H. nach § 14 Abs. 3 II BV [5]	
Bogen, 29.07.98	 Unterschrift				

Ort, Datum