

# NEUBAU EINER WOHNANLAGE

mit 16 Eigentumswohnungen



IN SCHWARZACH DAHOAM



## WILLKOMMEN IN SCHWARZACH

Eine sanfte Wald- und Hügellandschaft umhüllt den staatlich anerkannten Erholungsort Schwarzach.

Neben dem historischen Marktplatz bietet Schwarzach die unmittelbare Nähe zum Bayerwald und dem östlich gelegenen Donautal.

Am Reisachanger entstehen in Kürze zwei moderne Wohngebäude mit jeweils acht Eigentumswohnungen – davon vier „Penthouse“-Wohnungen.

Die beiden Neubauten bieten eine gemeinsame Tiefgarage, verschiedene Wohnungstypen und -größen, sowie großzügige Terrassen, Balkone und Loggien.

Die Attraktivität der Wohnungen wird durch die begrünte, parkähnliche Anlage gesteigert.

Erfüllen Sie sich den Wunsch vom Eigenheim und investieren Sie in ein Stück Heimat.

Wir freuen uns auf Sie.

# DAHOAM

ein Ort an dem man sich Zuhause fühlt;  
ein Ort, an den man gerne zurückkehrt.

# ÜBERSICHT

Unser Versprechen.....	8
Lage & Umgebung.....	10
Wohnanlage.....	14
Grundrisse Stockwerke.....	16
Keller und Tiefgarage.....	26
Musterwohnung.....	28
Wohnungen.....	30
Ausstattungsdetails.....	46
Fakten.....	48
Bodenbeläge.....	58
Energieeffizienz KfW 55 - Förderung.....	60
Perspektiven .....	62





FAMILIE FELDMEIERS

## LIEBE WOHN(T)RAUM-SUCHENDE,

unsere große Leidenschaft war schon immer das Bauen von Häusern. Erschaffen Sie sich gemeinsam mit uns, der Familie Feldmeier, ein neues Zuhause.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen unser Herzensprojekt "Dahoam in Schwarzach" vorstellen.

Da wir selber in Schwarzach Zuhause sind und die vielen Vorzüge der naturnahen Lage und gut ausgebauten Infrastruktur genießen, war für uns klar, dass wir diesen Traum hier realisieren wollen.

Wir haben uns bei der Planung sehr viele Gedanken gemacht und besonderen Wert auf die Erhaltung der Grünflächen und das Schaffen von Wohnqualität gelegt. Die beiden Wohnhäuser bekamen die Namen "Donaublick" und "Bayerwald". Hiermit wollen wir den besonderen Bezug zur Umgebung und der geografischen Lage herstellen.

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse und können es garnicht erwarten, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen.

Ihre Familie Feldmeier

## WAS BIETEN WIR?

### UNSER VERSPRECHEN

INVESTIEREN SIE IN EINE HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNG  
AM REISACHANGER IN SCHWARZACH.

- moderne Architektur
- attraktive Freiflächengestaltung
- durchgehendes Farb- und Materialkonzept
- zentrumsnahe Lage
- Nahversorgung durch Metzgerei und Bäckerei
- Freizeitangebote für Sommer und Winter
- gute Infrastruktur (A3 in 5min zu erreichen)
- solide Massivbauweise
- Verwendung von hochwertigen Materialien
- energieeffiziente Gebäudehülle
- effiziente Heiztechnik (Wärmepumpe)
- KfW55-Zuschuss in Höhe von 18.000,00 €
- Gründach als Retentionsfläche
- dezentrale Lüftung über Rollladenkästen

- Tiefgarage und Parkplätze im Freien
- E-Ladestationen vorgesehen
- Kellerabteile als zusätzliche Lagerfläche
- Stellflächen für Fahrräder
- zentrale Müllhäuser
- Briefkastenanlage im Eingangsbereich
- Barrierefreiheit in allen Geschossen

- Ausführungswünsche gegen Aufpreis
- provisionsfreier Ersterwerb

- unterschiedliche Wohnungstypen und -größen
- großzügige Terrassen, Loggien und Balkone
- zusätzlicher Abstellraum/Speis
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung
- elektrisch betriebene Rollladenausführung
- Video-Sprechanlage
- wohnungseigene Technikstation

- Baubeginn: Sommer 2022
- Bezugsfertig: Sommer 2024



## LAGE & UMGEBUNG

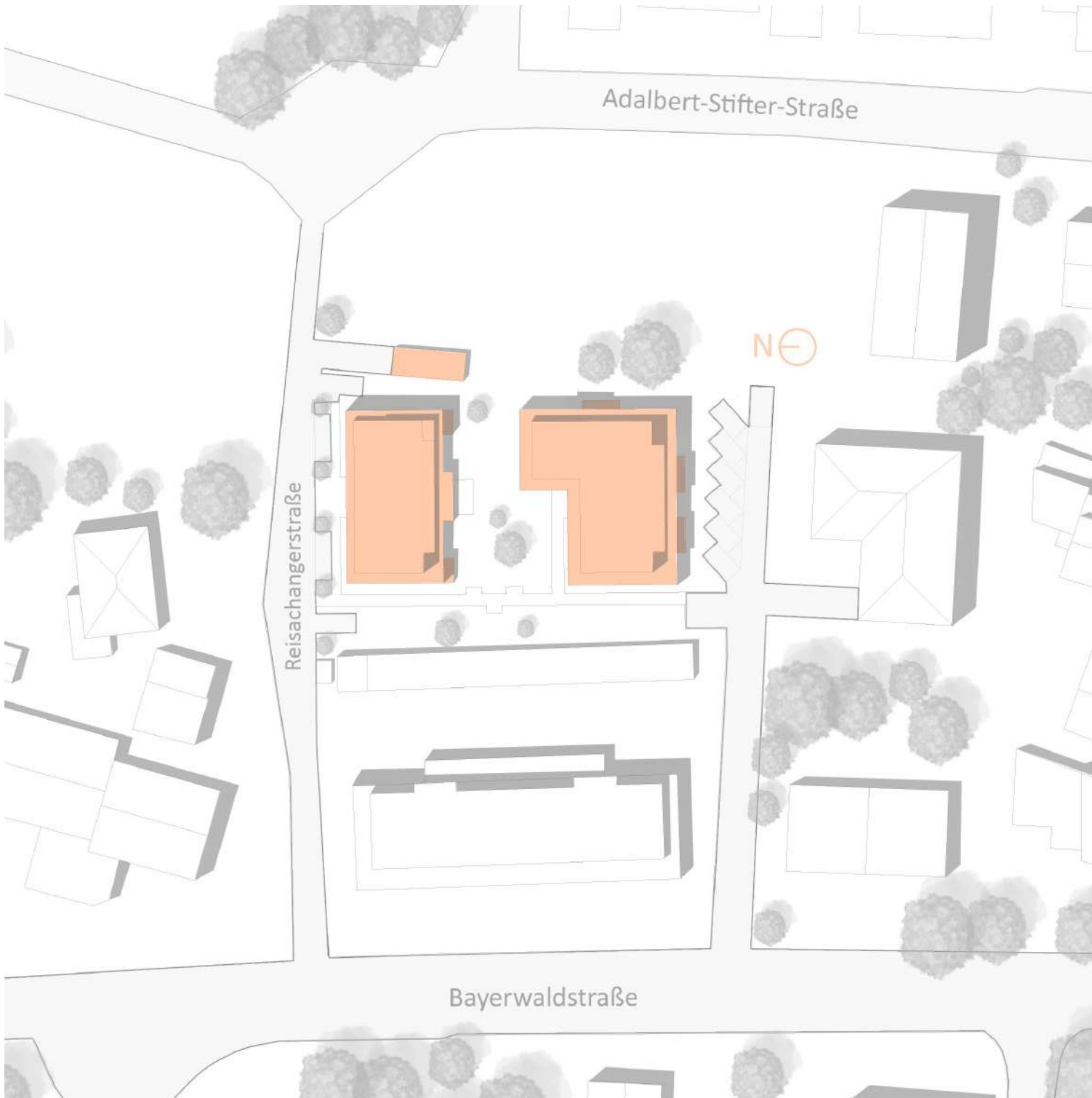
Schwarzach ist eine Markt-gemeinde im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen.

Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt ca. 361 m ü.NN und bietet attraktive Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Die idyllische Umgebung als auch die gute Infrastruktur machen Schwarzach zu einem lebenswerten Ort für alle Altersgruppen.

Der Markt Schwarzach verfügt über eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe, sowie einer Grund- und Mittelschule.

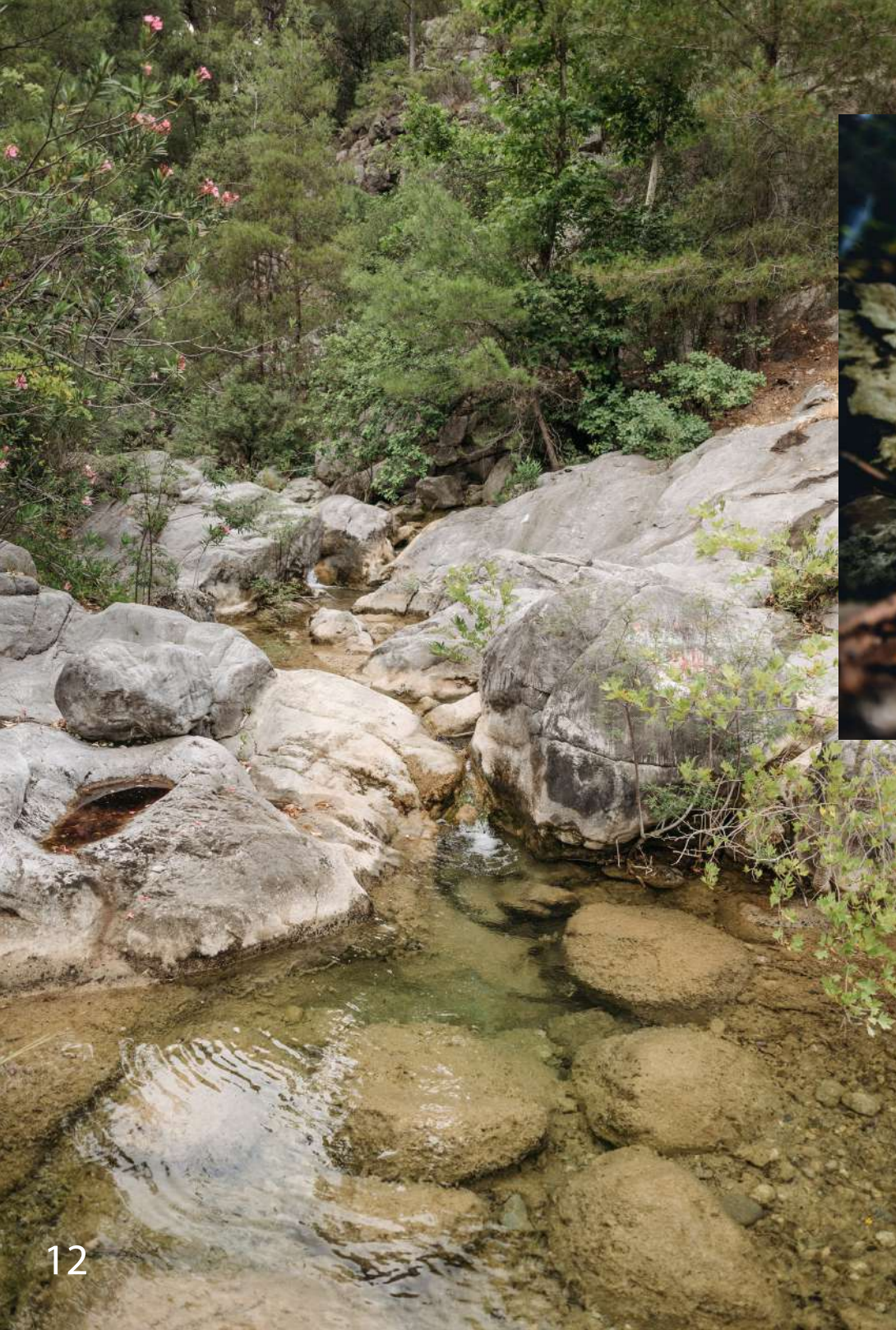
Die medizinische Versorgung ist durch eine Apotheke, zwei Allgemeinärzte, zwei Zahnärzte und die Orthopädische Fachklinik mit medizinischem Versorgungszentrum gesichert.





Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Schwarzach zu finden. Über die nur 5-Minuten entfernte Auto-bahnauffahrt Schwarzach zur A3 sind die Hochschulstädte Deggendorf, Straubing, Regensburg und Passau in kurzer Zeit gut zu erreichen.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es beispielsweise weiterführende Schulen und Krankenhäuser, aber auch eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten im Umland schnell zu erreichen.



“Jener Waldleck gehört zu den reizendsten der Erde ...”

*Zitat: Adalbert Stifter*

# FREIZEIT

Die Gegend um Schwarzach bietet sowohl im Sommer als auch im Winter die Möglichkeit verschiedene Freizeitaktivitäten nachzugehen. Auf 70 km markierten Wanderwegen und dem größten zusammenhängenden Bikernetz des Bayerischen Waldes kommen besonders Sportbegeisterte voll auf ihre Kosten.

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befindet sich außerdem das Waldfreibad mit Naturwasserbecken. Die Skiregion St. Englmar und das Langlaufgebiet Schwarzach-Grandsberg bieten auch im Winter genügend Aktion. Verschiedene Gastronomien, sowie das zahlreiche Angebot an Veranstaltungen und Festen laden zur aktiven Teilnahme am Marktgeschehen von Schwarzach ein.

# HAUS 1 "BAYERWALD"



# HAUS 2 "DONAUBLICK"



# ANSICHTEN HAUS 1 "BAYERWALD"



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD

# ANSICHTEN HAUS 1 "BAYERWALD"



ANSICHT WEST



ANSICHT OST



# ANSICHTEN HAUS 2 "DONAUBLICK"



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD

# ANSICHTEN HAUS 2 "DONAUBLICK"



ANSICHT WEST



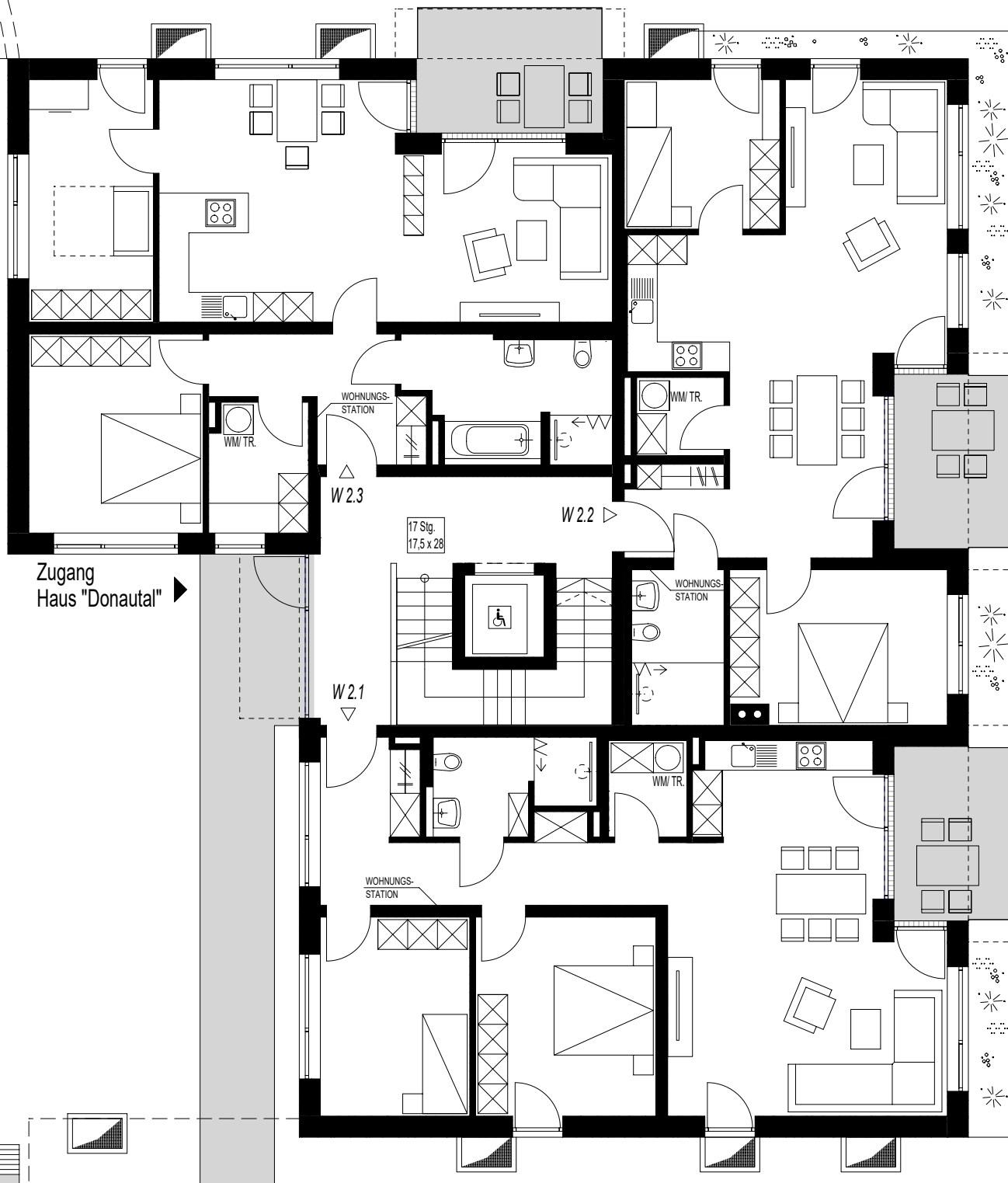
ANSICHT OST

HAUS 1 "BAYERWALD"  
ERDGESCHOSS

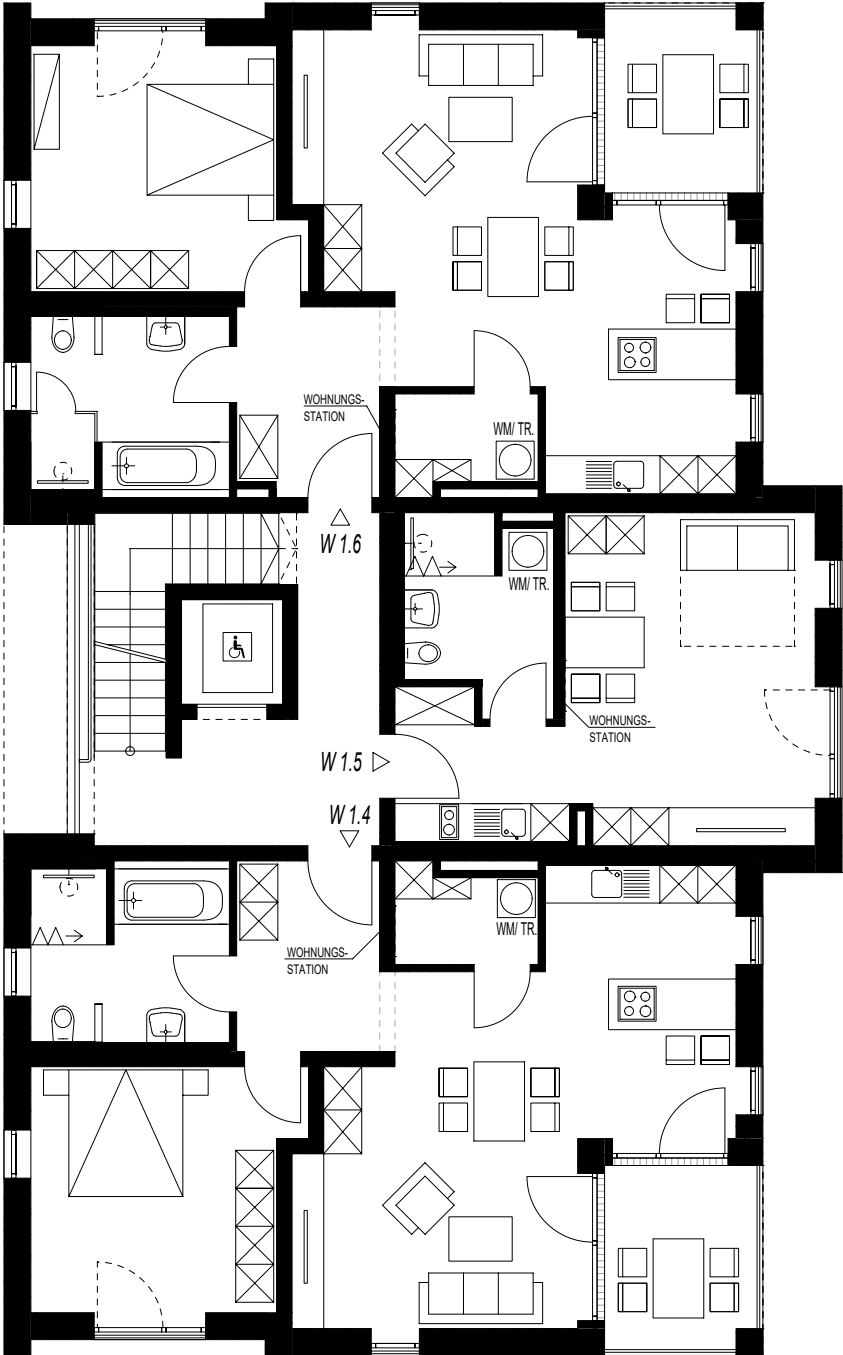


# HAUS 2 "DONAUBLICK"

## ERDGESCHOSS

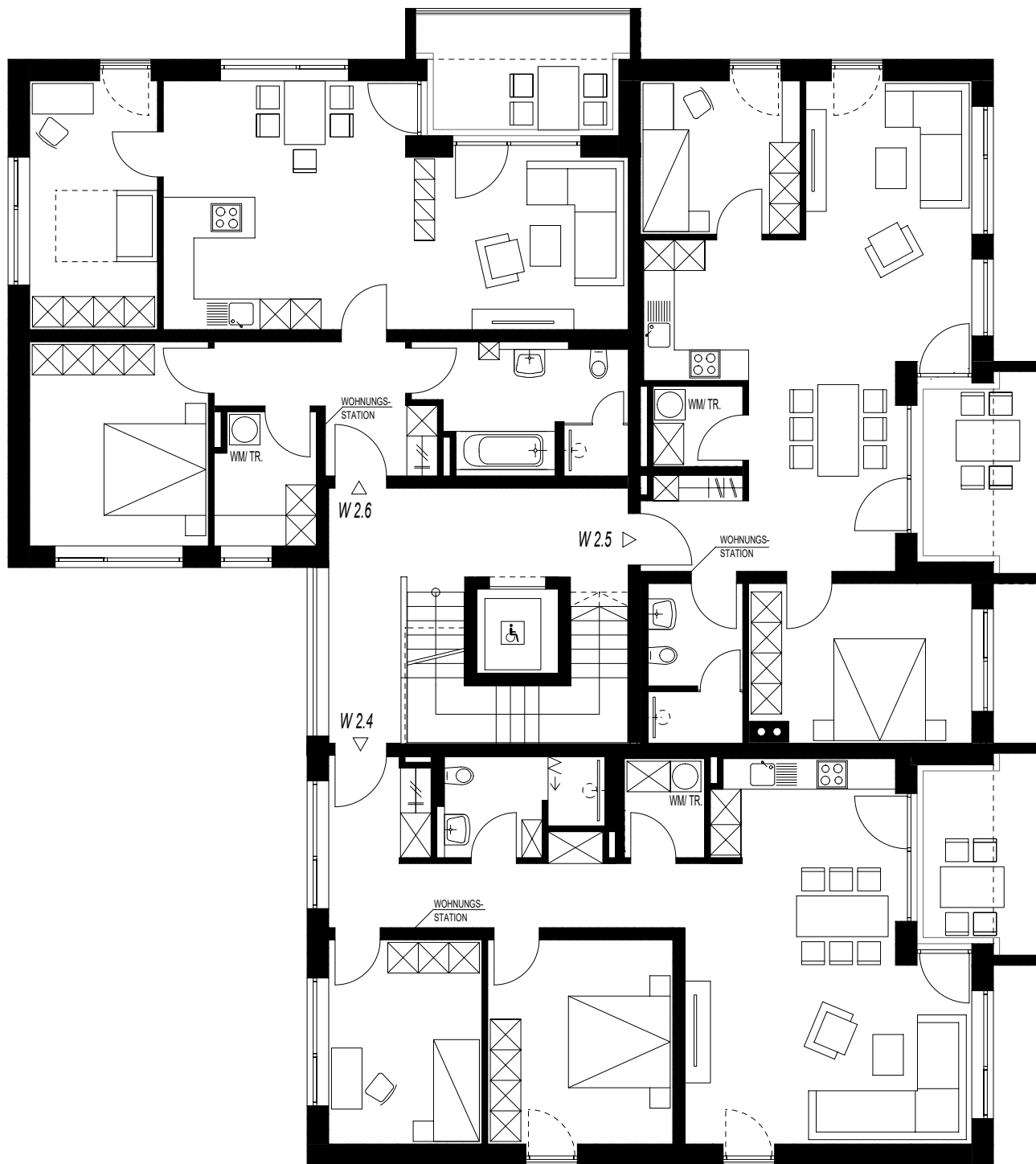


HAUS 1 "BAYERWALD"  
1.OBERGESCHOSS

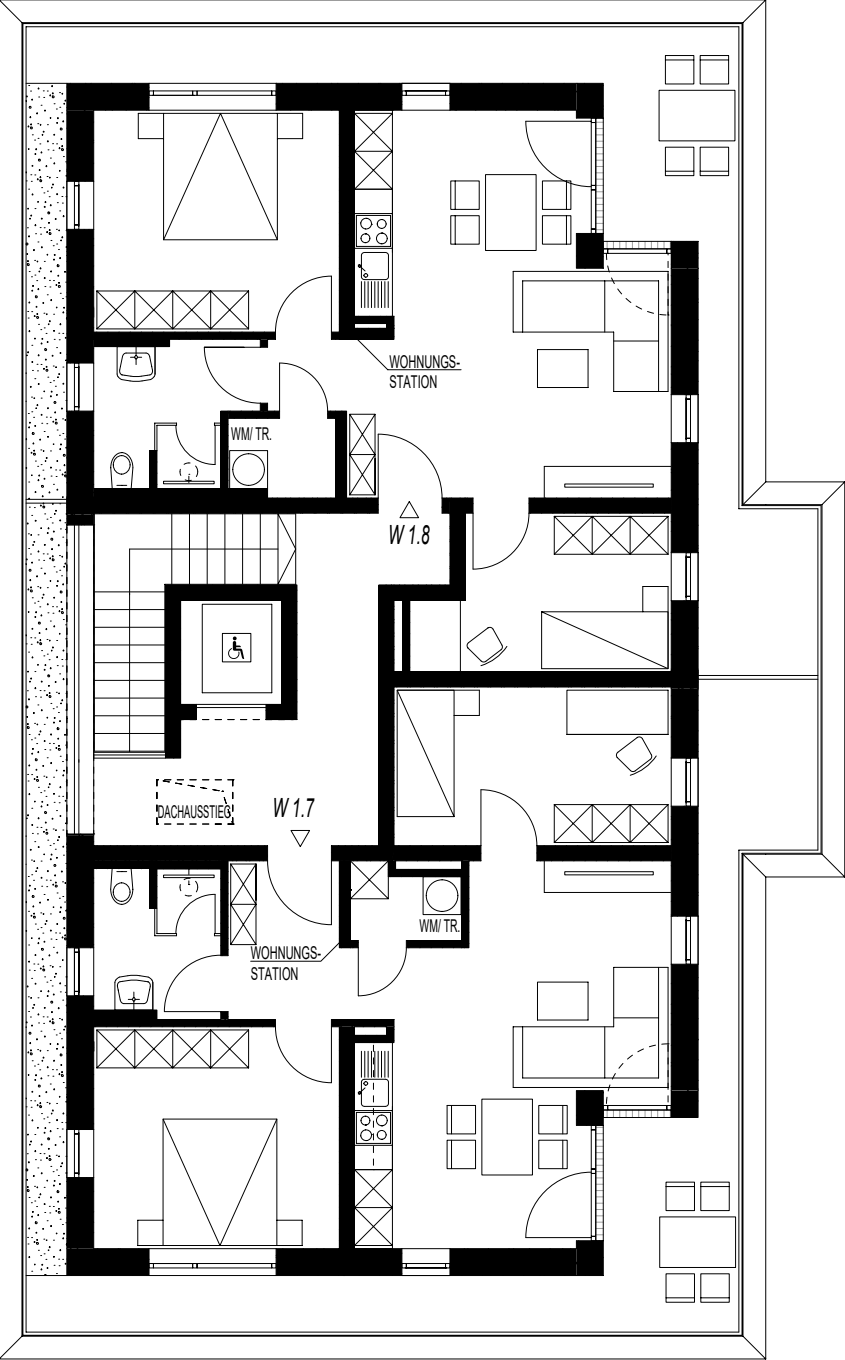


# HAUS 2 "DONAUBLICK"

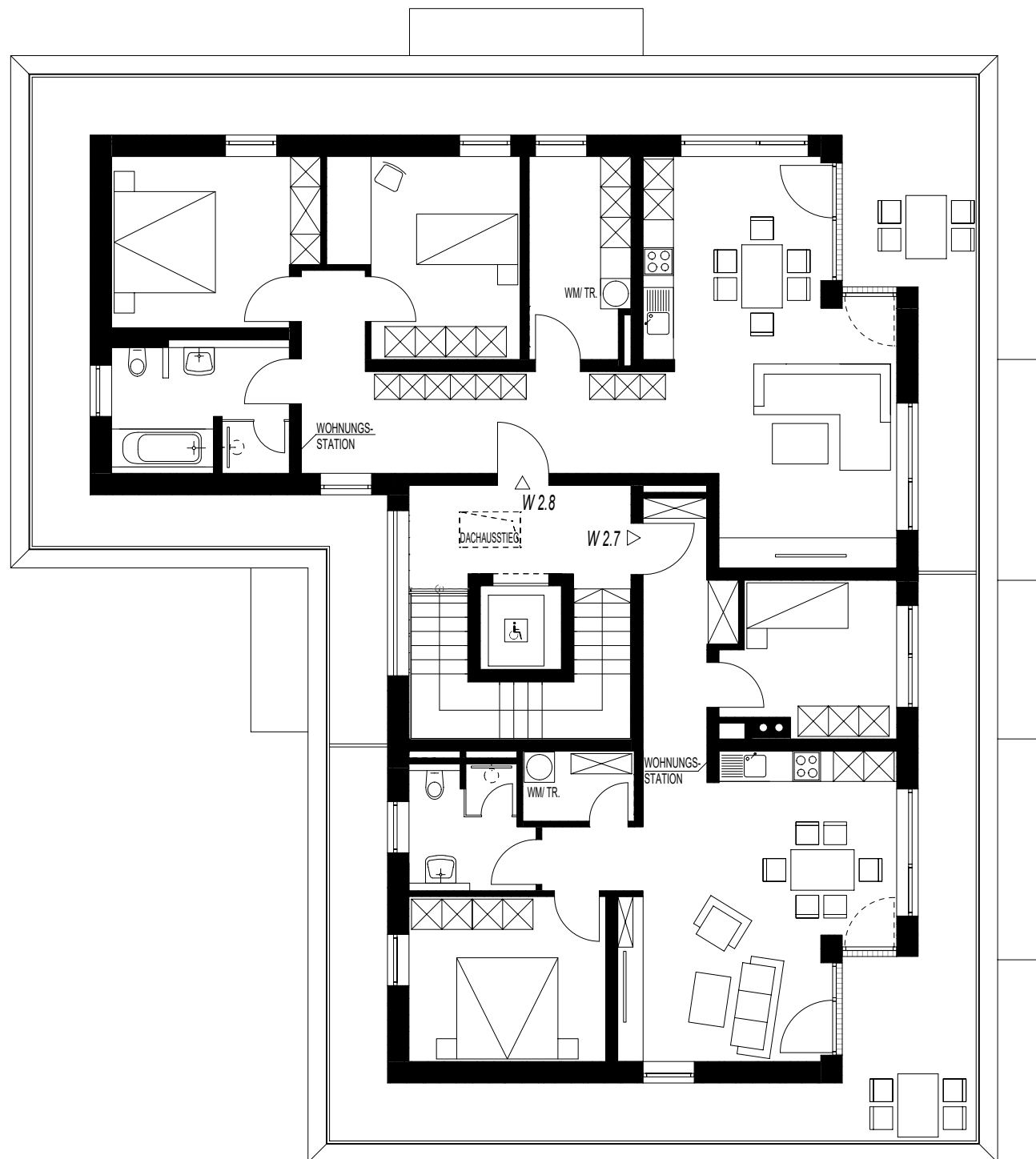
## 1.OBERGESCHOSS



HAUS 1 "BAYERWALD"  
PENTHOUSE

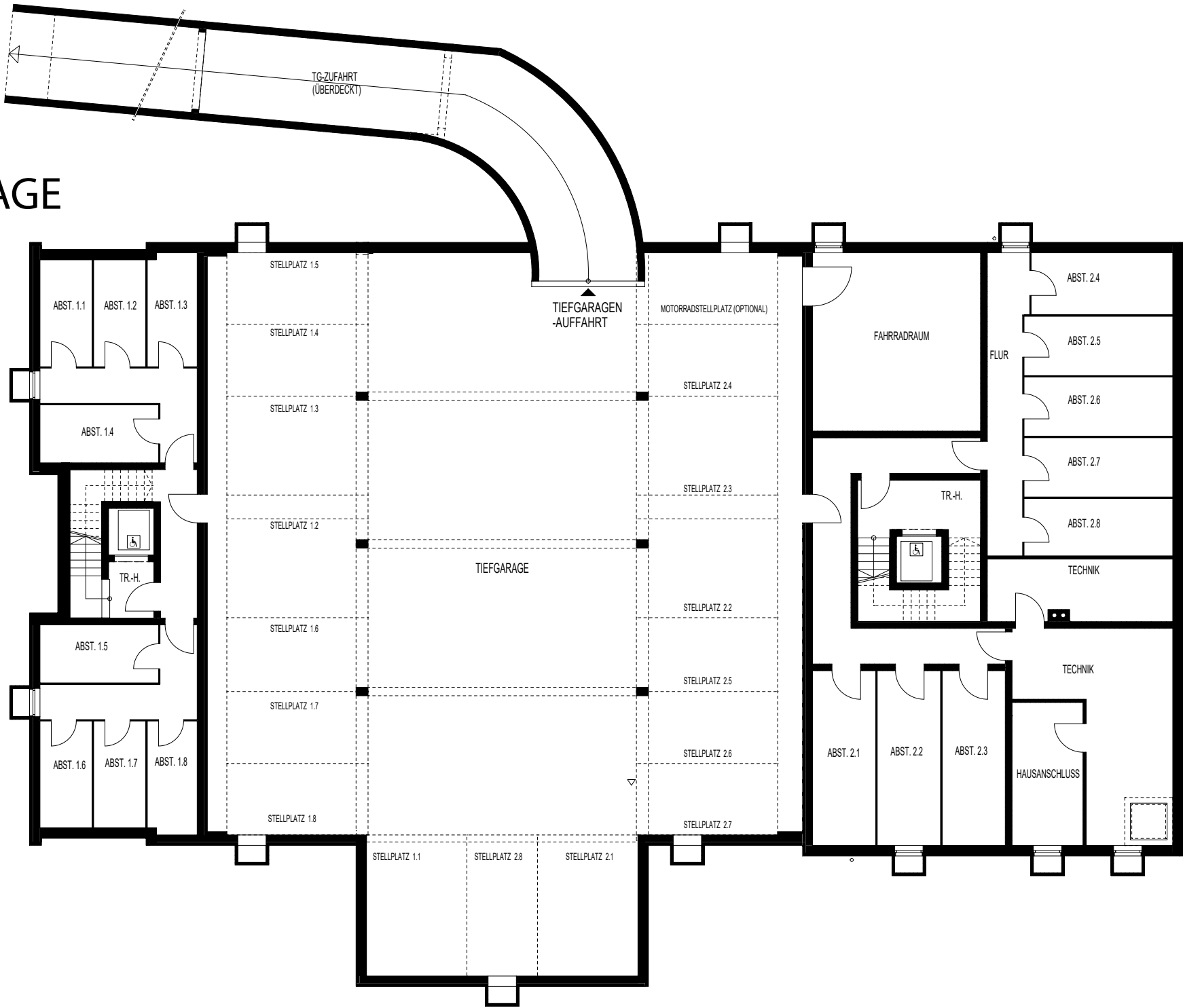


# HAUS 2 "DONAUBLICK" PENTHOUSE





# KELLER + TIEFGARAGE



## KELLERZUORDNUNG

Wohnung	Abstellraum	TG-Stellplatz
W 1.1	Abst. 1.1	Stellplatz 1.1
W 1.2	Abst. 1.2	Stellplatz 1.2
W 1.3	Abst. 1.3	Stellplatz 1.3
W 1.4	Abst. 1.4	Stellplatz 1.4
W 1.5	Abst. 1.5	Stellplatz 1.5
W 1.6	Abst. 1.6	Stellplatz 1.6
W 1.7	Abst. 1.7	Stellplatz 1.7
W 1.8	Abst. 1.8	Stellplatz 1.8
W 2.1	Abst. 2.1	Stellplatz 2.1
W 2.2	Abst. 2.2	Stellplatz 2.2
W 2.3	Abst. 2.3	Stellplatz 2.3
W 2.4	Abst. 2.4	Stellplatz 2.4
W 2.5	Abst. 2.5	Stellplatz 2.5
W 2.6	Abst. 2.6	Stellplatz 2.6
W 2.7	Abst. 2.7	Stellplatz 2.7
W 2.8	Abst. 2.8	Stellplatz 2.8

## PARKSITUATION

Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Elf weitere Parkplätze befinden sich oberirdisch. Davon befinden sich vier vor Haus 1 „Bayerwald“ und sieben vor Haus 2 „Donaublick“. Über die jeweiligen Treppenhäuser und den rollstuhlgerechten Aufzug gelangt man barrierefrei und witterungsgeschützt in alle Geschosse. Fahrräder können in einem separaten Fahrradraum in der Tiefgarage oder oberirdisch vor den jeweiligen Häusern abgestellt werden.

## ELEKTROMOBILITÄT

Das Umweltbewusstsein, das sich im konsequenten Umsetzen von energieeffizienter Bauweise und nachhaltiger Technik zeigt, setzt sich auch unter der Erde fort. Das Dach der Tiefgaragenabfahrt wird insektenfreundlich begrünt.

Außerdem wird für jeden Stellplatz die Möglichkeit der entsprechenden Verkabelung für einen Elektroanschluss in Höhe bis 11 KW vorgerichtet. „CO2-sparen“ kann so einfach sein.

## BRAND- UND RAUCHSCHUTZ

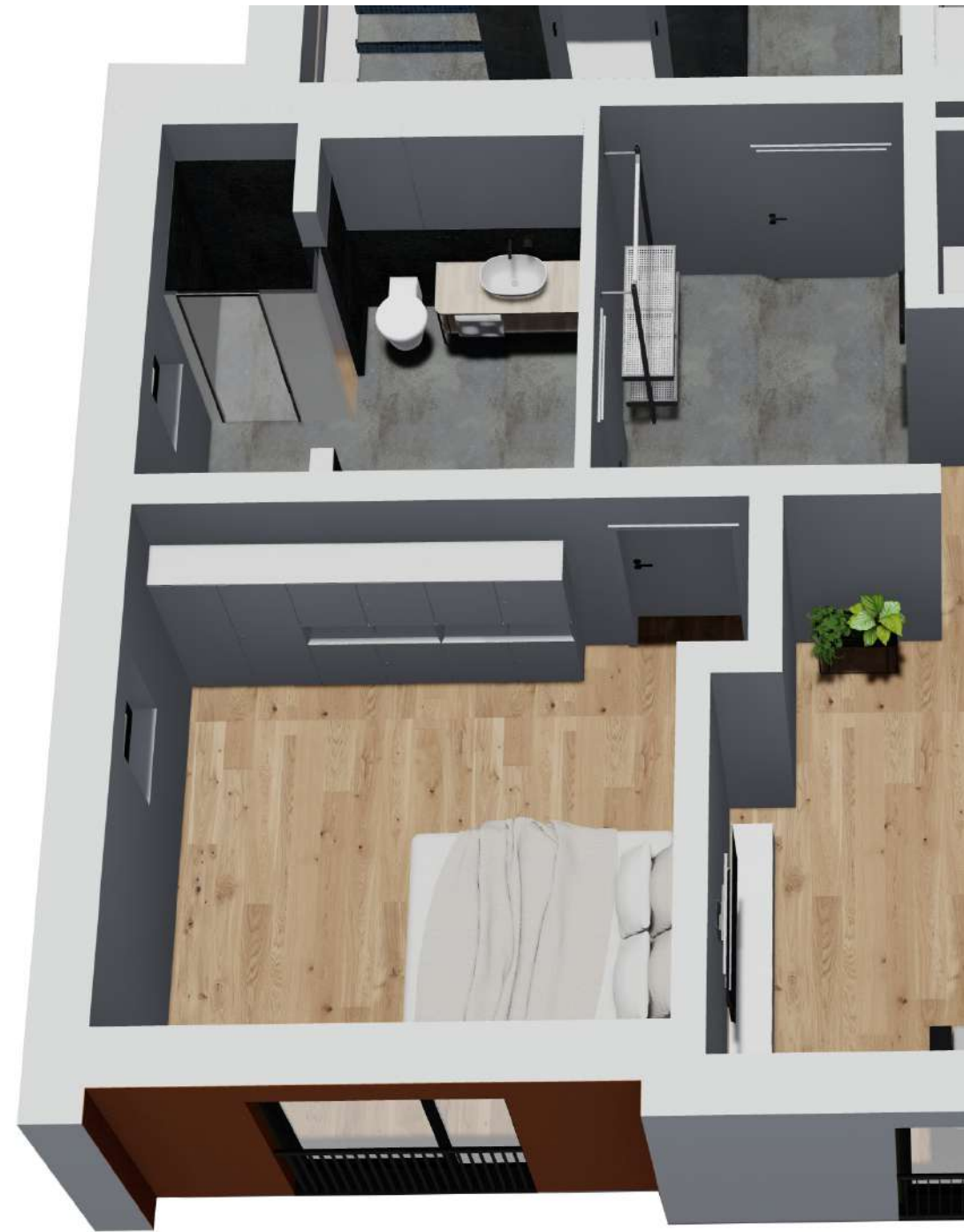
Lüftungsöffnungen rund um das Haus sorgen für die durchgehende natürliche Belüftung des Untergeschosses. Schleusen mit Brand- und Rauchschutztüren schützen die Treppenkerne und die Wohnebenen für den Fall der Fälle dicht und selbstschließend.

# MUSTERWOHNUNG



HELLE WOHNUNGEN

-> INTELLIGENT GEPLANT





1-ZIMMER-APARTMENTS  
2-ZIMMER-APARTMENTS  
3-ZIMMER-APARTMENTS

Zu jeder Eigentumswohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein separates Kellerabteil. Terrasse, Loggia oder Dachterrasse garantieren eine Freifläche mit viel Privatsphäre.

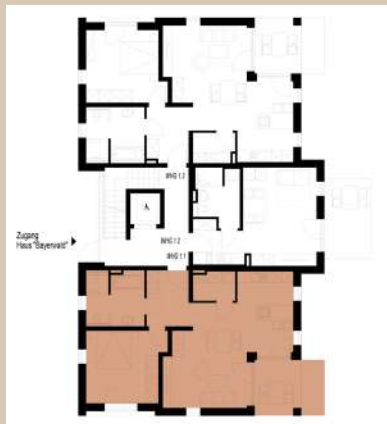
Die durchdachten Grundrisse von ca. 35 - 100 m<sup>2</sup> halten für jede Lebenssituation die passende Wohngröße bereit - für Jung und Alt, Singles, Pendler, Paare und Familien mit Kindern genießen barrierefreien Komfort und eine zeitgemäße Raumaufteilung.

Ganz nach dem Motto:  
Offenes Wohnen in passender Größe!

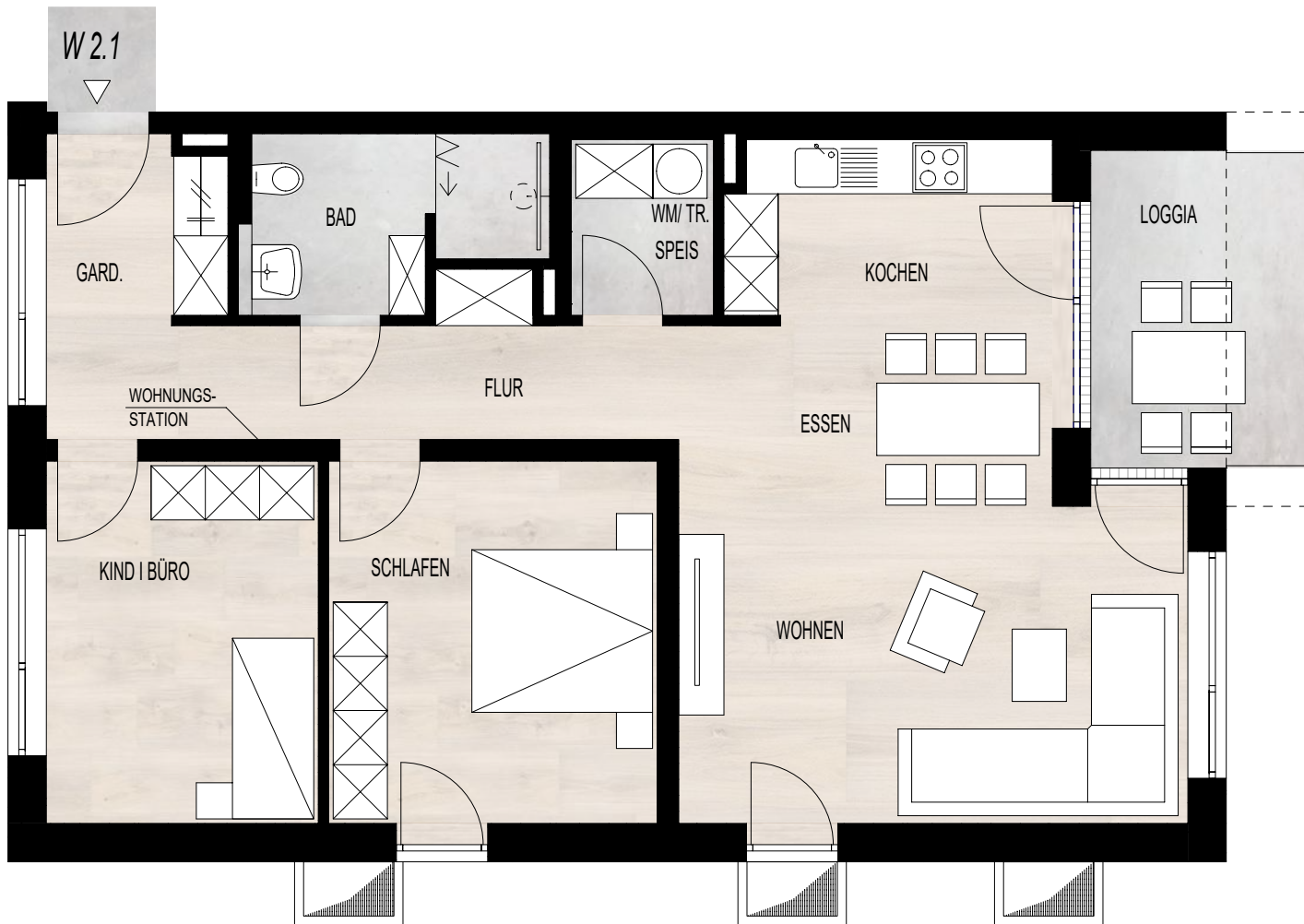
# WOHNUNG W 1.1

## WOHNUNG 1.1 2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	34,35 m <sup>2</sup>
Bad	8,41 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	6,98 m <sup>2</sup>
Speis	3,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,54 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 5,51 m <sup>2</sup> )	11,02 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	74,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1.1	7,00 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 1.1	17,50 m <sup>2</sup>

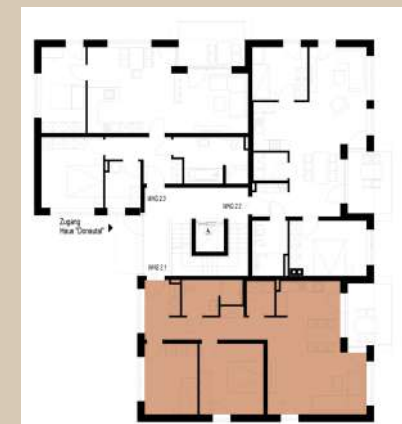


# WOHNUNG W 2.1



## WOHNUNG 2.1 3-ZIMMER-WOHNUNG

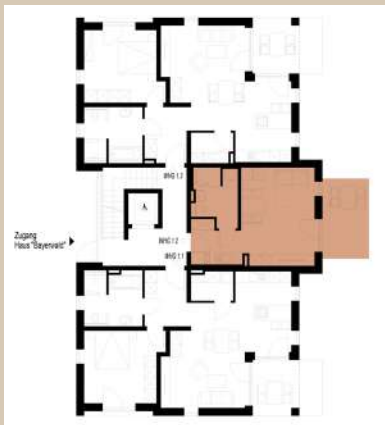
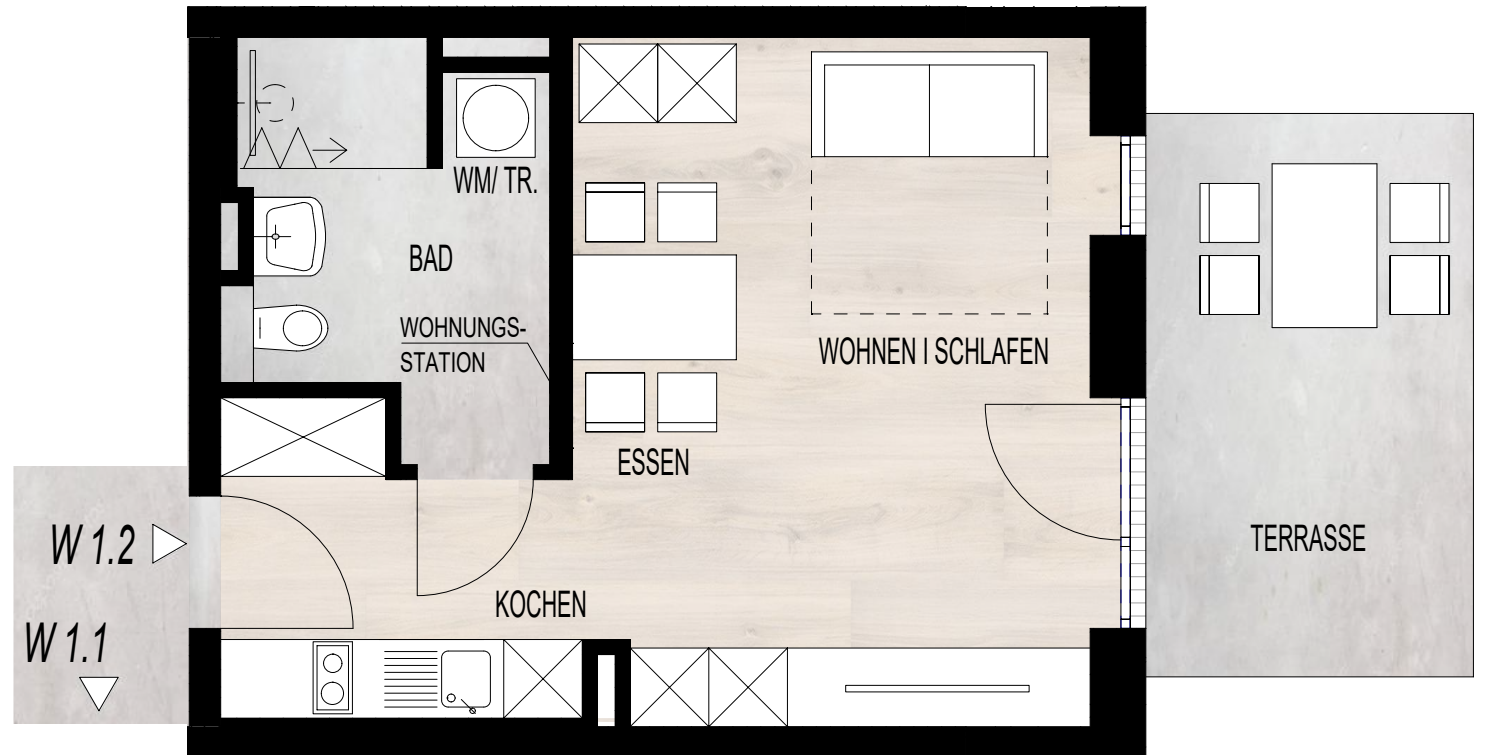
Essen   Kochen   Wohnen	35,18 m <sup>2</sup>
Bad	5,71 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,96 m <sup>2</sup>
Speis	3,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,35 m <sup>2</sup>
Flur	9,42 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	11,86 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 4,33 m <sup>2</sup> )	8,66 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>87,87 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Abstellraum 2.1	13,88 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 2.1	17,50 m <sup>2</sup>

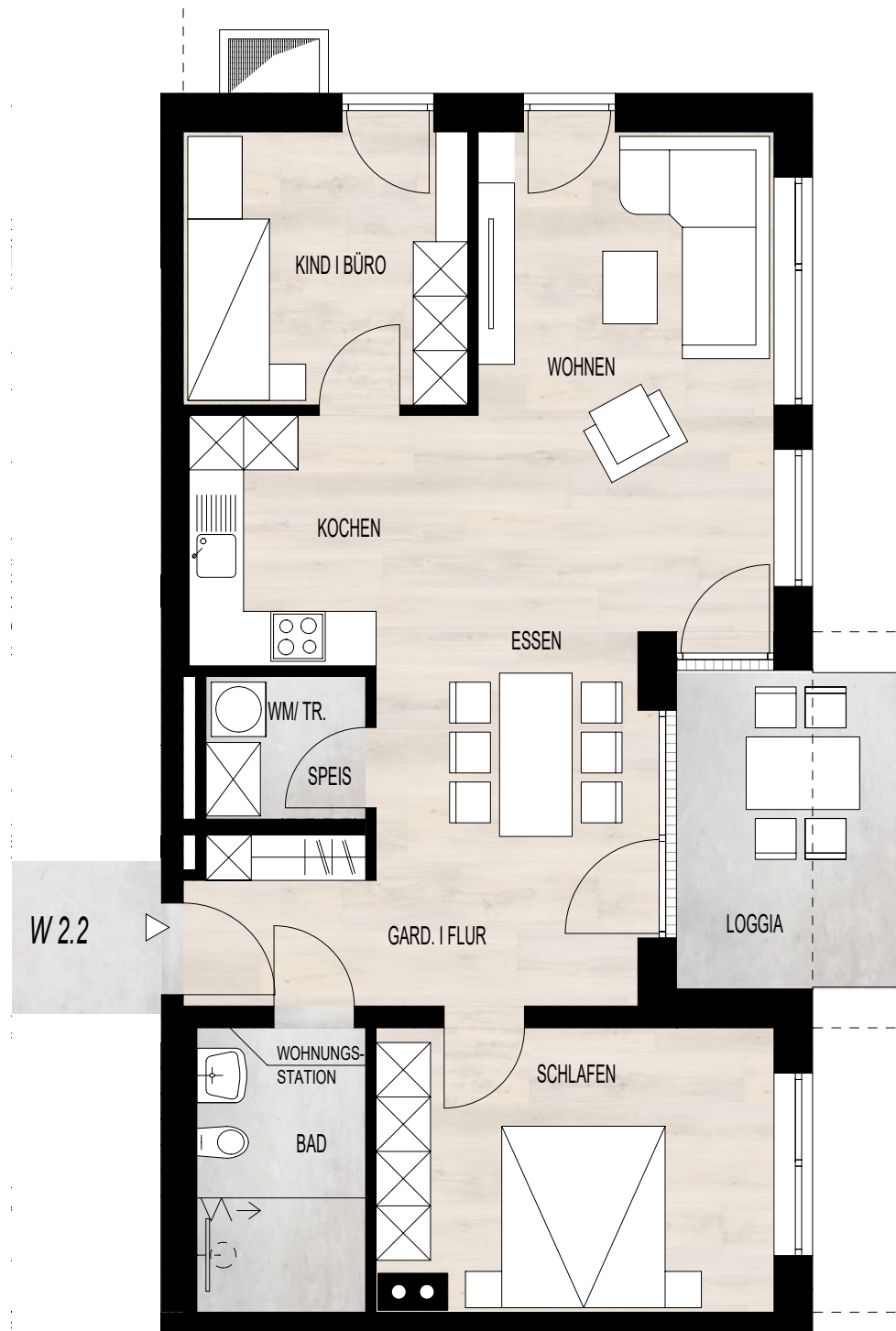


# WOHNUNG W 1.2

## WOHNUNG 1.2 1-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	26,08 m <sup>2</sup>
Bad	6,49 m <sup>2</sup>
Terrasse (anrechenbar 5,38 m <sup>2</sup> )	10,75 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	37,95 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Abstellraum 1.2	7,00 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 1.2	17,50 m <sup>2</sup>





## WOHNUNG W 2.2

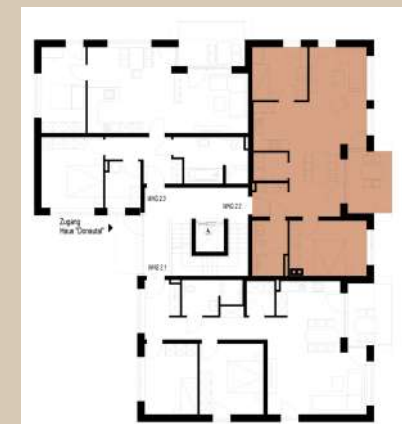
### WOHNUNG 2.2 2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	38,03 m <sup>2</sup>
Bad	5,54 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	3,74 m <sup>2</sup>
Speis	3,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,18 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	9,25 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 4,33 m <sup>2</sup> )	8,66 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 77,13 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2.2 13,88 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenstellplatz 2.2 17,50 m<sup>2</sup>

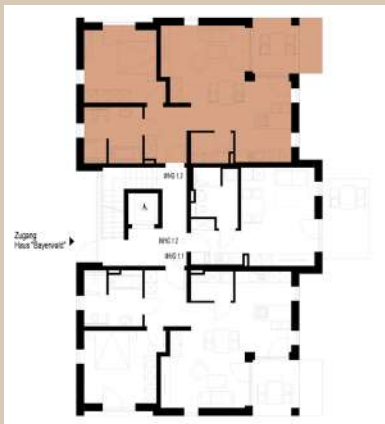
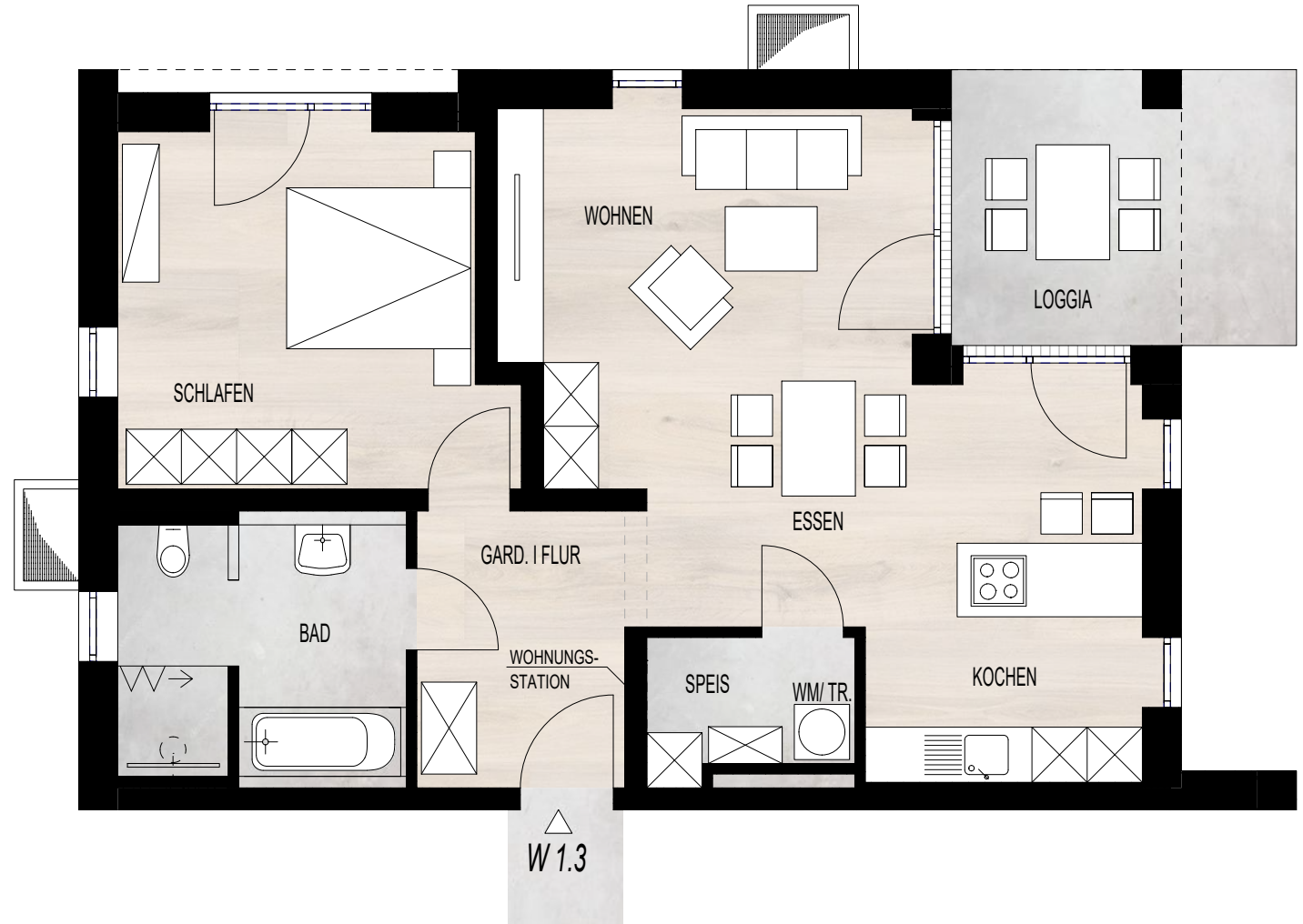




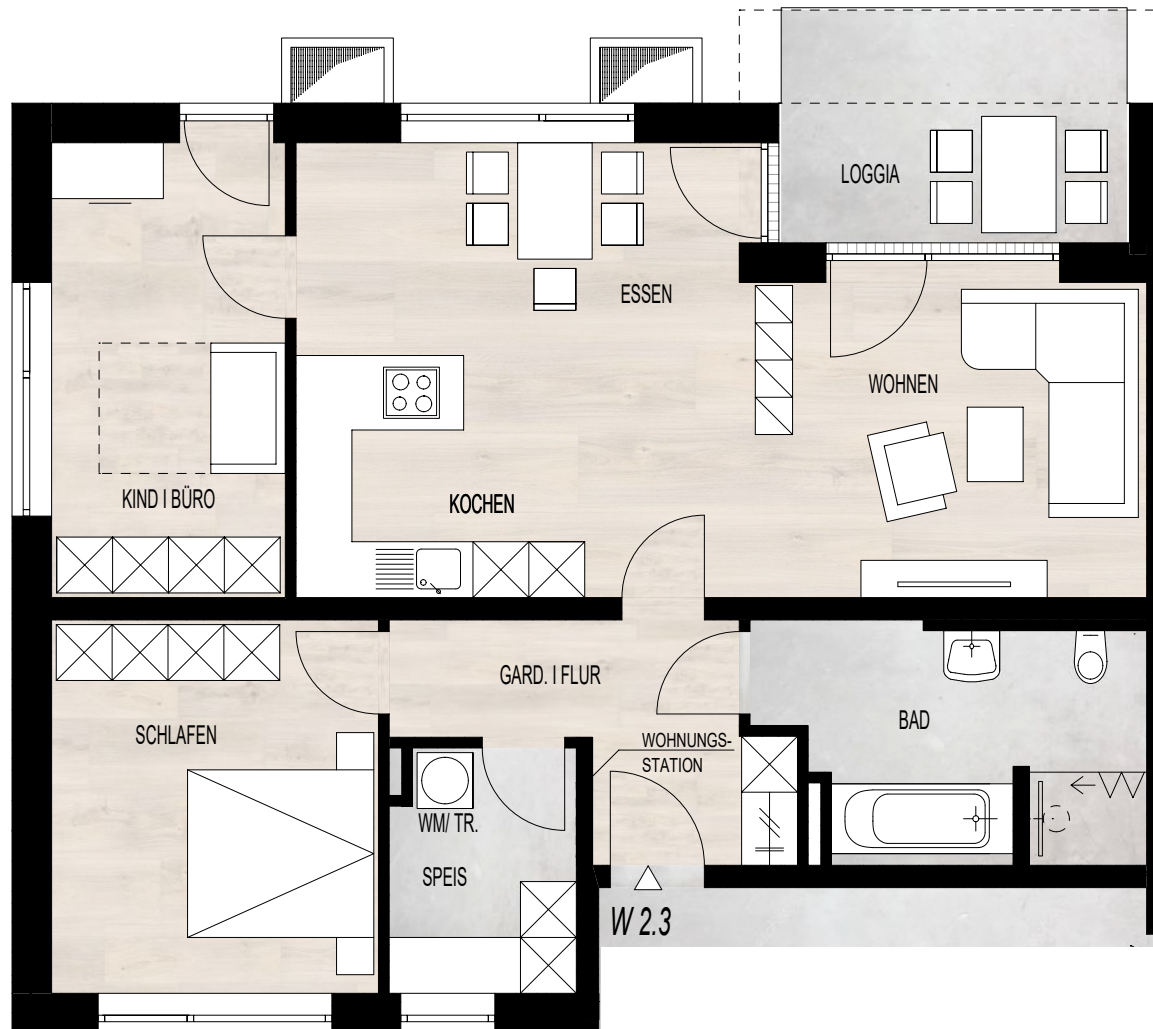
# WOHNUNG W 1.3

## WOHNUNG 1.3 2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	34,35 m <sup>2</sup>
Bad	8,57 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	6,82 m <sup>2</sup>
Speis	3,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,54 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 5,51 m <sup>2</sup> )	11,02 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	74,21 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Abstellraum 1.3	7,04 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 1.3	17,50 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG W 2.3

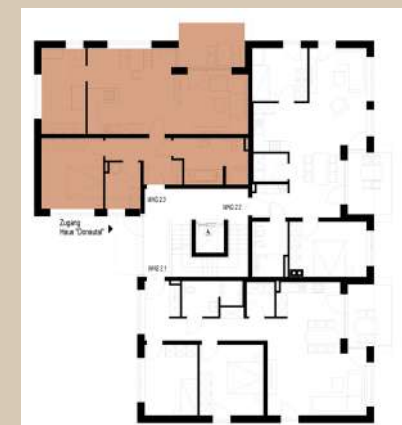


## WOHNUNG 2.3 3-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	37,92 m <sup>2</sup>
Bad	9,52 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	7,56 m <sup>2</sup>
Speis	5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,85 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	12,04 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 4,64 m <sup>2</sup> )	9,29 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 90,53 m<sup>2</sup>

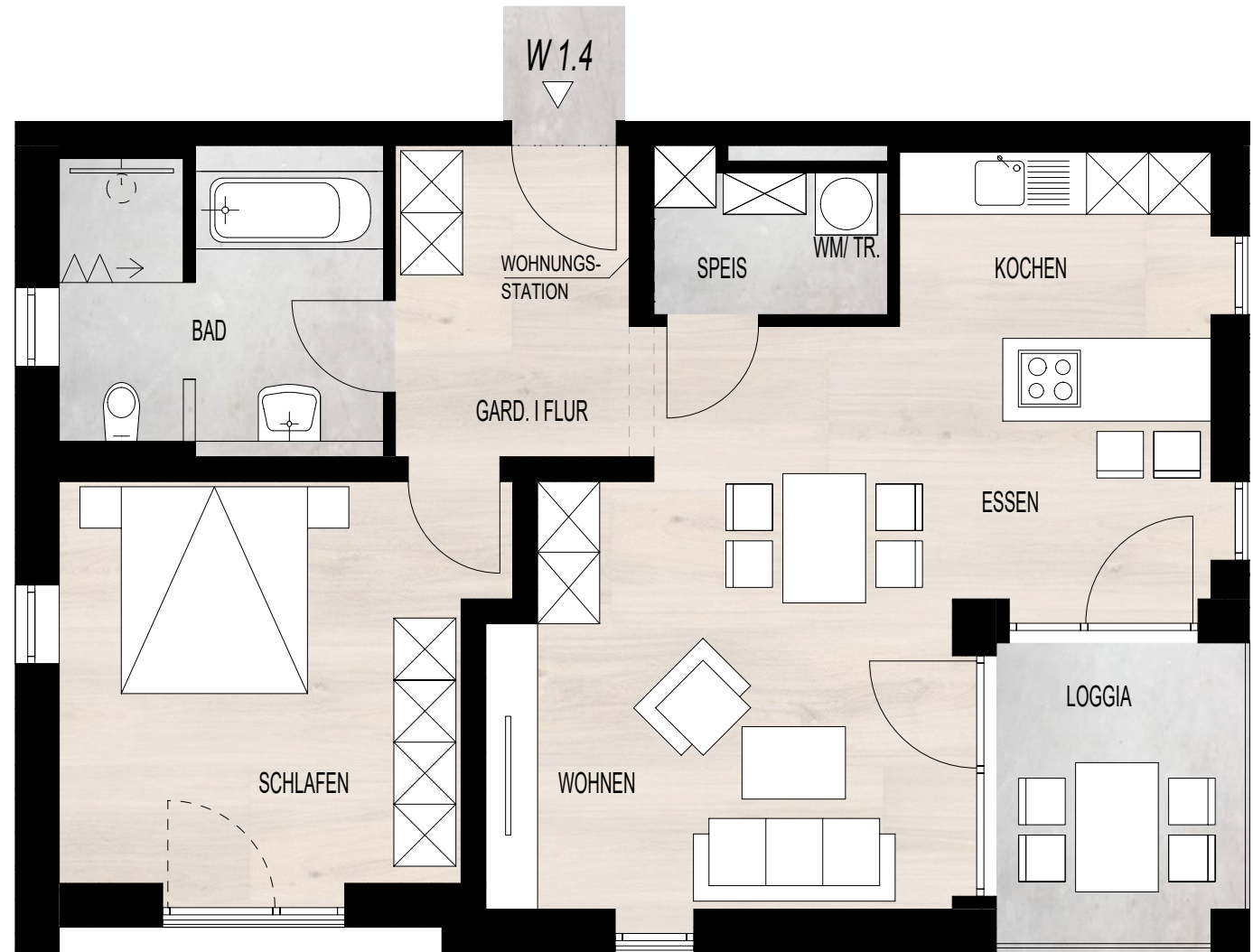
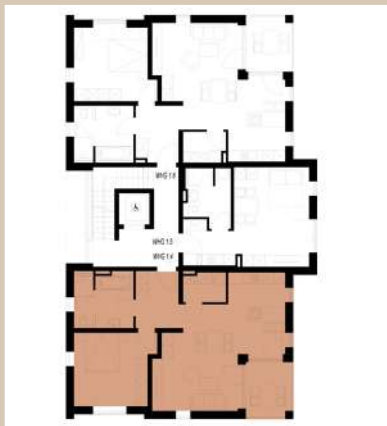
Abstellraum 2.3	13,88 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 2.3	17,50 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG W 1.4

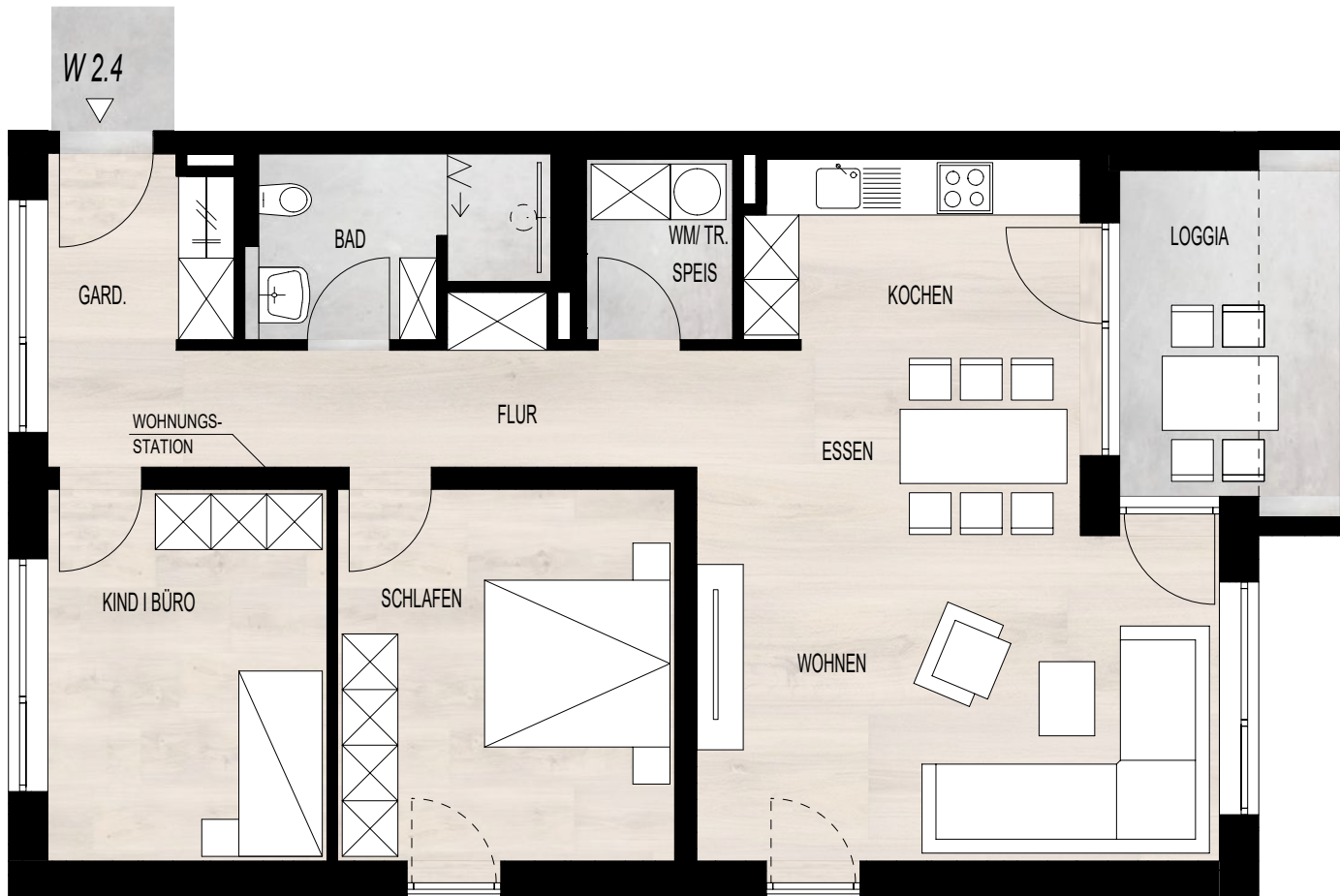
## WOHNUNG 1.4 2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	34,35 m <sup>2</sup>
Bad	8,46 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	6,98 m <sup>2</sup>
Speis	3,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,76 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 3,58 m <sup>2</sup> )	7,16 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	72,52 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Abstellraum 1.4	8,63 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 1.4	12,75 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG W 2.4

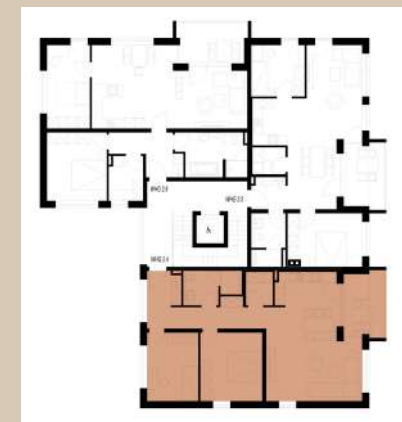
## WOHNUNG 2.4 3-ZIMMER-WOHNUNG



Essen   Kochen   Wohnen	35,38 m <sup>2</sup>
Bad	5,71 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,96 m <sup>2</sup>
Speis	3,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,54 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	11,86 m <sup>2</sup>
Flur	9,42 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 4,53 m <sup>2</sup> )	9,06 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 88,46 m<sup>2</sup>

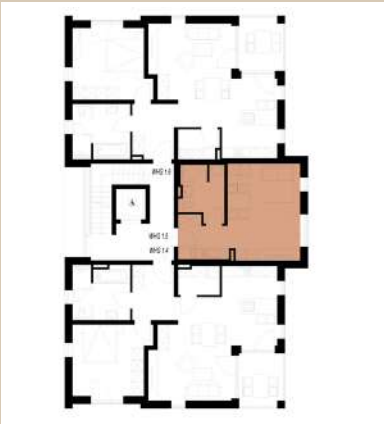
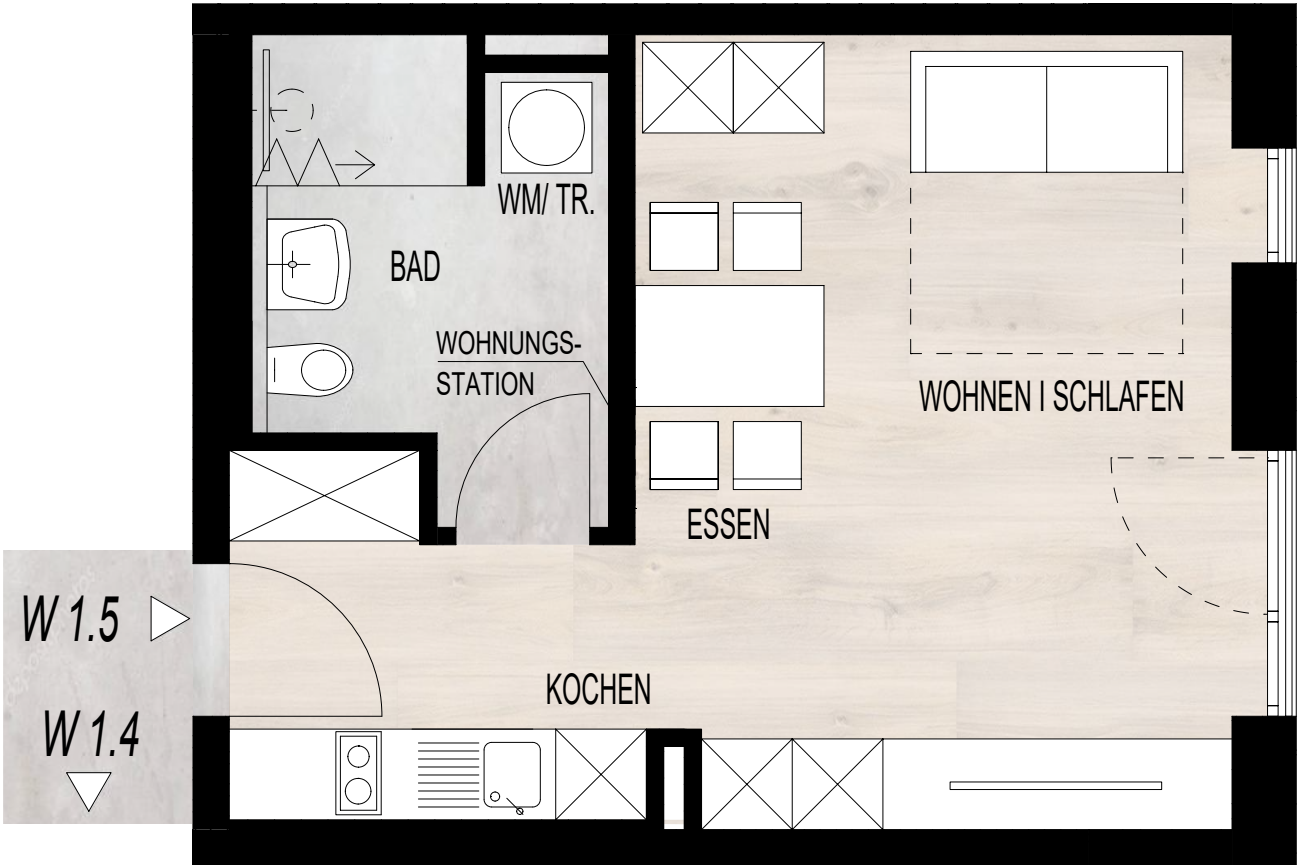
Abstellraum 2.4	11,03 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 2.4	12,75 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG W 1.5

## WOHNUNG 1.5 1-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	26,30 m <sup>2</sup>
Bad	6,41 m <sup>2</sup>
<hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/>	
Wohnfläche	32,71 m <sup>2</sup>
<hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/>	
Abstellraum 1.5	8,63 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 1.5	12,65 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG W 2.5

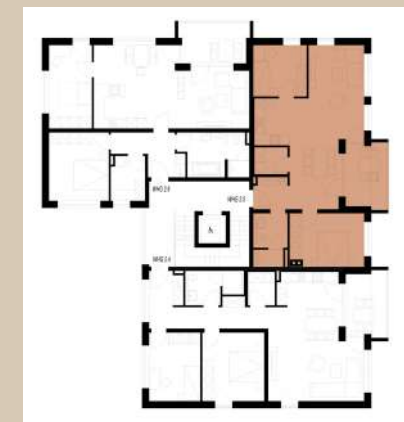
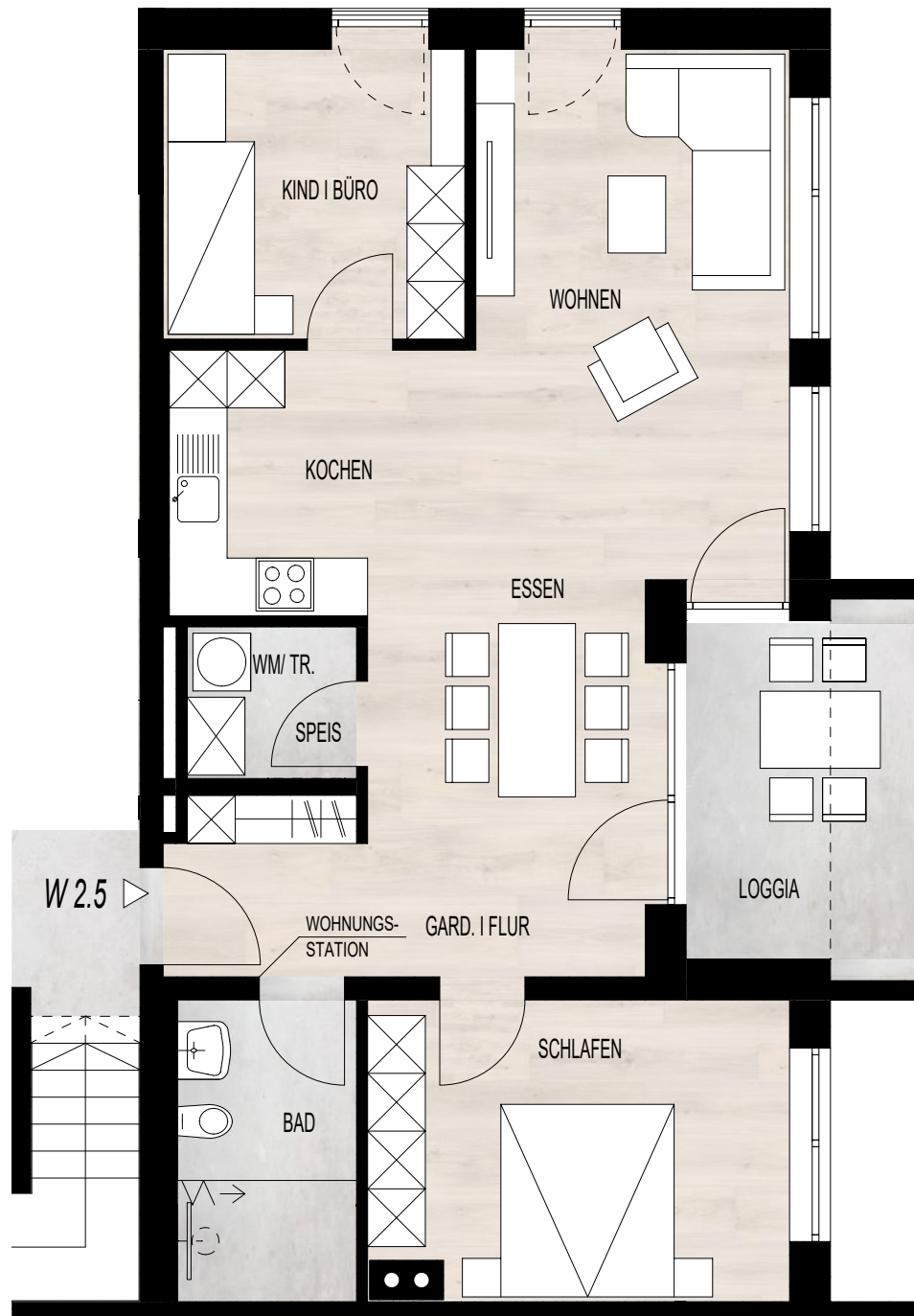
## WOHNUNG 2.5 3-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	38,22 m <sup>2</sup>
Bad	5,48 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	3,74 m <sup>2</sup>
Speis	3,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,18 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	9,45 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 4,53 m <sup>2</sup> )	9,06 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 77,66 m<sup>2</sup>

---

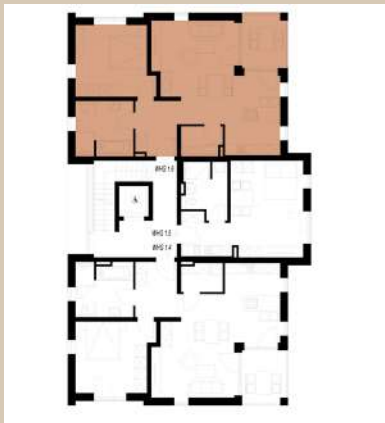
Abstellraum 2.5	11,06 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 2.5	13,08 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG W 1.6

## WOHNUNG 1.6 2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	34,35 m <sup>2</sup>
Bad	8,70 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	6,82 m <sup>2</sup>
Speis	3,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,76 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 3,58 m <sup>2</sup> )	7,16 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>72,63 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Abstellraum 1.6	7,00 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 1.6	13,07 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG W 2.6



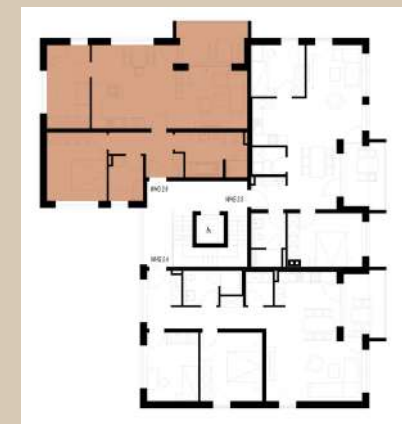
## WOHNUNG 2.6 3-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	37,92 m <sup>2</sup>
Bad	9,52 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	7,56 m <sup>2</sup>
Speis	5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,85 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	12,24 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 4,84 m <sup>2</sup> )	9,68 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 90,93 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2.6 11,06 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenstellplatz 2.6 12,75 m<sup>2</sup>

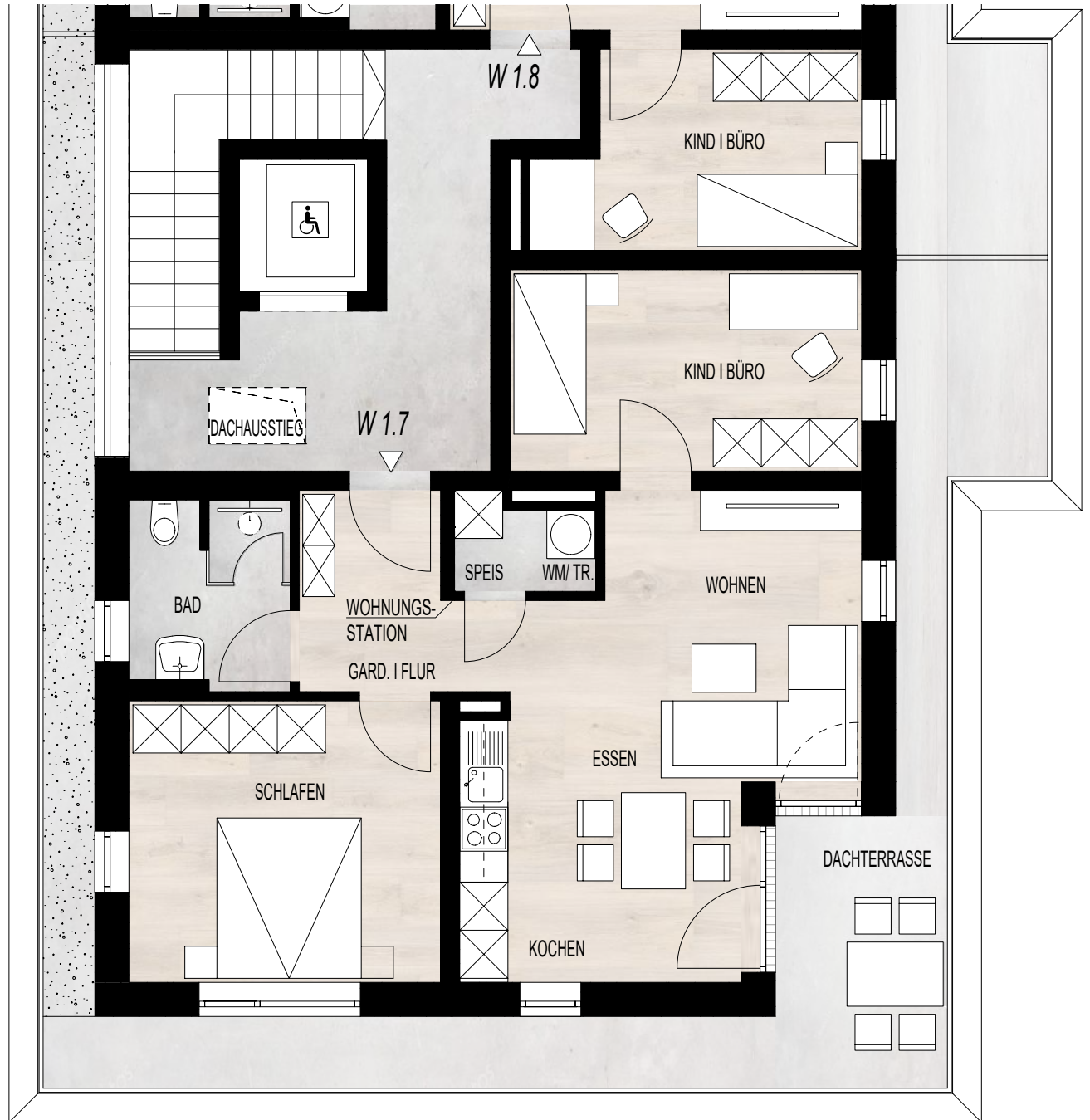
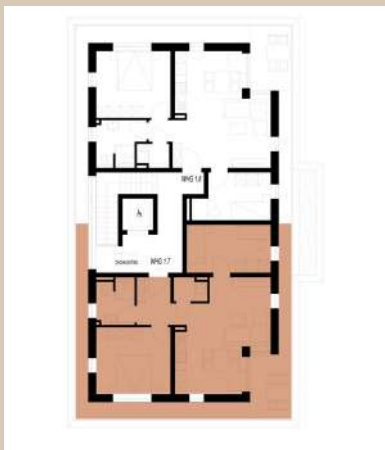




# WOHNUNG W 1.7

## WOHNUNG 1.7 3-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	23,36 m <sup>2</sup>
Bad	4,37 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	5,28 m <sup>2</sup>
Speis	1,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,42 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	10,80 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (anrechenbar 12,47m <sup>2</sup> )	24,94 m <sup>2</sup>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
Wohnfläche	71,66 m <sup>2</sup>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
Abstellraum 1.7	7,00 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 1.7	12,75 m <sup>2</sup>

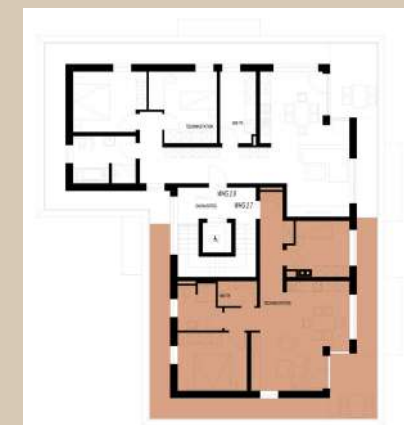




## WOHNUNG W 2.7

### WOHNUNG 2.7 3-ZIMMER-WOHNUNG

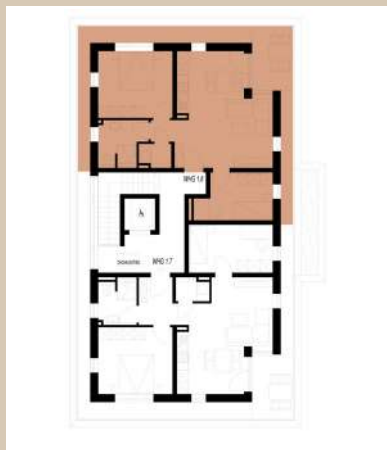
Essen   Kochen   Wohnen	29,93 m <sup>2</sup>
Bad	5,62 m <sup>2</sup>
Flur	7,69 m <sup>2</sup>
Speis	2,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	9,51 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (anrechenbar 19,87 m <sup>2</sup> )	39,74 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>88,01 m<sup>2</sup></b>
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>	
Abstellraum 2.7	11,06 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 2.7	12,65 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG W 1.8

## WOHNUNG 1.8 3-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	28,24 m <sup>2</sup>
Bad	5,26 m <sup>2</sup>
Speis	1,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,42 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	8,98 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (anrechenbar 12,47 m <sup>2</sup> )	24,94 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	70,27 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Abstellraum 1.8	7,04 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 1.8	12,65 m <sup>2</sup>

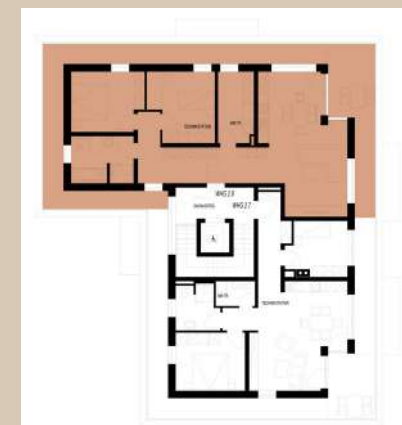


# WOHNUNG W 2.8



## WOHNUNG 2.8 3-ZIMMER-WOHNUNG

Essen   Kochen   Wohnen	31,88 m <sup>2</sup>
Bad	8,69 m <sup>2</sup>
Garderobe   Flur	17,06 m <sup>2</sup>
Speis	7,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,99 m <sup>2</sup>
Kind   Büro	13,46 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (anrechenbar 29,40 m <sup>2</sup> )	58,80 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>121,24 m<sup>2</sup></b>
<hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/>	
Abstellraum 2.8	11,06 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 2.8	12,50 m <sup>2</sup>



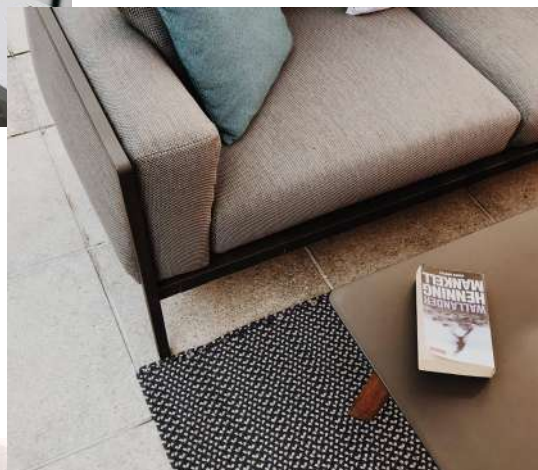
# AUSSTATTUNGS-DETAILS



zeitloses Design mit warmen  
und ruhigen Farben



pflegeleichte, strapazierfähige  
und dauerhafte Oberflächen



Komfort für jedes Alter mit einer  
schwollenlosen Dusche



# BAUKONSTRUKTION

## FUNDAMENTE

Gemäß statischen Vorgaben werden die Fundamente als Einzel- und Streifenfundamente bzw. Gründungsbodenplatte (Tiefgarage) ausgeführt. Die Statik wird zusätzlich von einem Prüfstatiker abgenommen.

## AUSSENWÄNDE

Die Außenwände werden aus 42,5 cm starkem, gefülltem Ziegelmauerwerk erstellt. Statisch relevante Stützen bzw. Pfeiler werden aus Stahlbeton gefertigt und zusätzlich gedämmt, um Wärmebrücken zu verhindern.

## INNENWÄNDE

Die Innenwände werden ebenfalls als Mauerwerk bzw. teilweise aus Stahlbeton erstellt.

## WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Die gemauerten Wohnungstrennwände werden nach dem „aktuellen Stand der Technik“ ausgeführt und erfüllen die geforderten Schalldämmwerte nach DIN 4109.

## KELLERAUSSENWÄNDE

Die Kelleraußenwände werden in Stahlbeton ausgeführt, außenseitig abgedichtet und gedämmt. Innenseitig bleiben die Wände unverputzt in Sichtbeton.

## KELLERINNENWÄNDE

Die Kellerinnenwände werden als Ziegelwände (veputzt) oder, falls aus statischen Gründen notwendig, als unverputzte Stahlbetonwände ausgeführt.

### AUSSENPUTZ

Die Gebäude werden außen 2-lagig verputzt (mineralischer Putz). Der Sockelbereich wird mit einem Zementputz versehen und ist somit wasserabweisend und frostbeständig.

### INNENPUTZ

Für die Wandflächen werden mineralische Putze verwendet, um die Widerstandsfähigkeit der Oberflächen zu gewährleisten. Im Keller bleiben die Stahlbetonwände und -decken unverputzt, werden jedoch weiß gestrichen.

### DECKEN

Die Decken werden aus Stahlbeton in Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteil ausgeführt.

### DACHABDICHTUNG

Das Dach wird als extensiv-begrüntes Flachdach ausgeführt.

Die oberste Stahlbetondecke wird zweifach abgedichtet und durch den Gründachaufbau zusätzlich vor UV-Strahlen und Beschädigungen geschützt. Der auskragende Dachüberstand sorgt für zusätzlichen Sonnenschutz in den Penthäusern.

### SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Notüberläufe und Fallrohre werden aus Titanzink gefertigt.

### BALKONE UND LOGGIEN

Die Balkone bzw. Loggien werden thermisch getrennt, um Wärmebrücken zu vermeiden. Sie werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Dachterrassen der Penthouse-Wohnungen werden mit einer gedämmten Flachdachkonstruktion abgedichtet und mit Betonplatten auf Splitt belegt.



# INNENAUSBAU

## ESTRICHARBEITEN

Die Wohnungsebenen werden mit schwimmend verlegtem Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) ausgestattet. Das Kellergeschoss wird aus oberflächenfertigem (flügelgeglättetem) Beton erstellt.

## MALERARBEITEN

Das Gebäude wird außenseitig mit einer Silikonharzfarbe beschichtet. Dabei werden teils farbige Akzente gesetzt. Die Innenwände und Deckenflächen werden weiß gestrichen. Sämtliche Metallteile, wie bspw. Türzargen aus Stahl, Absturzsicherungen usw. werden mit umweltschonenden Lacken oberflächenbehandelt.

## FENSTER

Gemäß Energiekonzept werden die Kunststoff-Alufenster als 3-fach Wärmeschutzverglasungen mit einem U-Wert von 0,79 W/m<sup>2</sup>K ausgeführt. Innen werden die Fenster weiß und außen nach einem einheitlichen Farbschema beschichtet. Die Öffnungsflügel werden mit Dreh- und Drehkipp-Beschlägen ausgeführt. Gegen Aufpreis können die Terrassenelemente auch als Schiebetüren ausgeführt werden.

## FENSTERBÄNKE

Die Fensterbänke werden innenseitig aus Naturstein und Außen aus Aluminium (nach Farbkonzept) gefertigt.

## ROLLADEN

In den einzelnen Wohnungen werden an allen Fenstern elektrisch-bedienbare Kunststofflamellen mit wärmegeädämmtem Rollladenkasten eingebaut. Gleichzeitig befindet sich in den Rollladenkästen das Lüftungsgerät zur kontrollierten Wohnraumlüftung. Farbton gemäß einheitlichem Farbkonzept.

## TÜREN

Die Haustüren werden als Aluminiumtür mit glattem, wärme gedämmtem Türblatt (Antipanikschloss mit E-Öffner) und festverglasten Seitenteilen (Wärmeschutzglas als Verbundsicherheitsglas) ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren werden als Schallschutztüren aus Holz, bzw. Holzwerkstoff hergestellt. Jedes Element wird mit einem Türspion und einbruchssicheren Beschlägen ausgestattet. Die Innentüren mit Umfassungszargen und glattem Türblatt werden mit einer Weißlackbeschichtung versehen. Im Keller werden Stahlblechtüren mit Stahlzargen eingebaut. In bestimmten Bereichen werden die Türen als Brandschutztüren gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt. Die Abtrennung der wohnungseigenen Kellerabteile erfolgt durch eine Metall-Holzkonstruktion oder verputzte Ziegelwände.

## TREPPENHÄUSER

Die lichtdurchfluteten Treppenhäuser verbinden alle Etagen miteinander und dienen als erster Flucht- und Rettungsweg. Die Treppen und Treppenhäuser werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Bodenflächen werden mit Kunststein oder Fliesen belegt. Ein barrierefreier Zugang ins Erdgeschoss ist gegeben.

## AUFZUG

Der barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Zugang in alle Stockwerke wird durch Personenaufzüge gewährleistet. Die Ausführung erfolgt entsprechend aller Vorschriften und DIN-Normen.

## TREPPENGELÄNDER UND ABSTURZSICHERUNGEN

Alle Absturzsicherungen (100 cm ab OKFB) werden in Flachstahl ausgeführt und gemäß allgemeinem Farbkonzept beschichtet.

### BODENBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

Die Bodenbeläge werden nach Bemusterung des Käufers ausgewählt. Zur Auswahl stehen Landhausdielen oder Vinylböden in unterschiedlichen Farben. Der Materialpreis inkl. passender Sockelleisten liegt bei 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Sonderwünsche hinsichtlich Verlegeart kosten einen Aufpreis.

### BODENBELÄGE IM KELLER

Im Keller bleibt die flügelgeglättete Stahlbeton-Platte sichtbar.

### FLIESENARBEITEN

Es wird kein Fliesenspiegel für Wandfliesen in den Küchen vorgesehen. In den Bädern werden die Wände und Böden mit keramischen Fliesen belegt. Die Wände werden grundsätzlich bis zu einer Höhe von 1,20 m, im Duschbereich bis Oberkante Duschtrennung gefliest. In den Speisen bzw. Hauswirtschaftsräumen werden ebenfalls keramische Fliesen verlegt. Der Materialpreis inkl. passender Sockelleisten liegt bei 45,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Sonderwünsche hinsichtlich Verlegeart kosten einen Aufpreis.

## SANITÄR- UND SANITÄRINSTALLATION

Alle Porzellangegenstände werden in der Farbe weiß ausgeführt.

### BADAUSSTATTUNG

In jeder Wohnung befindet sich eine bodengleiche Dusche mit Bodenablauf bzw. Ablaufrinne, Serie: „CleanLine“ Geberit. Die Duschtrennung wird in Echtglas mit Oberflächenveredelung „OptiClean“ ausgeführt. Der Einhebelmischer wird Unterputz ausgeführt. Das Brauseset und die Brausestange sind inklusive (Serie: „MyStyle 2.0“ Richter und Frenzel oder gleichwertig). In einzelnen Wohnungen wird eine 1800x800 mm große Badewanne eingebaut. Die Einhebel-Badearmatur wird Unterputz ausgeführt. Die Handbrause ist

inklusive (Serie „MyStyle 2.0“ von Richter und Frenzel bzw. R+F Optiline oder gleichwertig). Der Badetuchhalter (600 mm) ist verchromt aus der Serie: „MyStar“ Richter und Frenzel oder gleichwertig. Außerdem befindet sich in jedem Bad eine wandhängende Tiefspühl-WC-Anlage aus Porzellan mit Unterspülkasten einschließlich Schallschutz-Set (Serie: „MyStyle 2.0“ Richter und Frenzel oder gleichwertig). Enthalten ist außerdem eine Toilettenbürstengarnitur und –papierhalter in Chrom (Serie: „MyStar“ Richter und Frenzel oder gleichwertig). Das Handwaschbecken ist aus Feinfeuerton (620x380 mm; Serie: „MyStyle 2.0“ Richter und Frenzel oder gleichwertig). Enthalten ist noch ein zweiteiliger Handtuchhalter (schwenkbar, verchromt). Ebenfalls aus der Serie: „MyStar“ Richter und Frenzel oder gleichwertig. Über dem Waschbecken wird ein Spiegel (450x800 mm) verdeckt befestigt. Dieser wurde aus der „Optiline“-Serie von Richter und Frenzel ausgewählt.

#### KALT- UND WARMWASSER

Bäder und Küchen werden mit Kalt – und Warmwasseranschlüssen mit Zählern in den Wohnungsstationen ausgestattet. Die Rohrleitungen werden wärmege-dämmt und schallentkoppelt mit Edelstahl- und Kunststoffverbundrohren verlegt. Für die Dachterrassen der Penthouse-Wohnungen wird ein zusätzlicher Kaltwasser-Gartenanschluss mit frostsicherer Außenarmatur vorgesehen. Die verbrauchs-orientierte Abrechnung erfolgt über die angemieteten Wasserzähler in jeder Wohneinheit.

#### WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Alle Wohnungen verfügen über einen Waschmaschinenanschluss in der Speis /Abstell-raum.

#### KÜCHENANSCHLUSS

Die Küchen erhalten jeweils einen Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen und einen Sanitäranschluss für Spüle und Geschirrspüler.

## ENERGIEKONZEPT

Die beiden Mehrfamilienhäuser werden nach dem KfW 55-Standard errichtet und erfüllen alle Anforderungen des geltenden GEG-Gesetzes (Gebäude-Energie-Gesetz). Ziel ist es den Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes zu reduzieren und gleichzeitig ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Je weniger Energie das Gebäude verliert, desto weniger Heizkosten entstehen für die jeweiligen Eigentümer. Mit passiven Maßnahmen, wie süd-orientierten Fensterflächen, soll die Wärme der Sonne ebenfalls als Heizmedium (v.a. in den Wintermonaten) genutzt werden.

Die aktive Energieerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasserwärmepumpe die sich im Kellergeschoss befindet. Auf dem Dach des Gebäudes ist der benötigte Außenverdampfer installiert. Die Beheizung mit Wärmepumpe gilt als besonders umweltschonend und kostengünstig.

### HEIZTECHNIK

Eine hocheffiziente und CO<sub>2</sub>-einsparende Wärmezeugung für Heizung und Warmwasser findet mittels einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft statt. Die Heizanlage erfüllt die Anforderungen an das geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die jeweiligen Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung ausgestattet. Die Raumtemperaturregelung erfolgt über Raumthermostate. In den Bädern werden zusätzlich moderne Handtuchheizkörper eingebaut. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über angemietete Wärmemengenzähler je nach Verbrauch.

### LÜFTUNGSKONZEPT

Die bedarfsgerechte Wohnraumlüftung erfolgt dezentral über das AIRFOX ONE-System von Beck und Heun. Das kompakte Element wird direkt in die Beschattungskästen der Fenster integriert. Die Steuerung erfolgt über eine funkgesteuerte Bedieneinheit mit Hand-sensor. Die innenliegenden Bäder werden mit einem Abluftsystem ausgestattet.

## ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte Elektroinstallation wird nach aktuellem Stand der Technik ausgeführt. Die Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Telekom und Kabel-TV werden nach behördlichen Richtlinien im Anschluss- bzw. Technikraum im UG untergebracht und nach entsprechenden Vorgaben installiert. Leitungen werden grundsätzlich Unterputz verlegt. Nur in den Abstell- und Kellerräumen werden sie teilweise Aufputz verlegt. Pro Wohneinheit wird ein Elektrozähler in die Technikstation integriert. Die wohnungseigenen Kellerabteile erhalten einen Leuchtauslass und eine Steckdose. Die Abrechnung erfolgt über die jeweiligen Elektrozähler der Wohnungen. Gemeinschaftsräume und Treppenhäuser werden mit energiesparenden Leuchten in ausreichender Zahl ausgestattet. Jede Wohnung erhält je angefangene 2,5 m<sup>2</sup> eine Steckdose, sowie einen Anschluss für Waschmaschine, Kondentrockner, Geschirrspüler, Umluftdunstabzug und E-Herd. In den Wohn- und Schlafräumen werden Anschlüsse für eine Telefonanlage (für DSL vorbereitet), sowie Anschlüsse für Kabelfernsehen und Rundfunk vorgesehen. Im Zuge der Baumaßnahme kann gegen einen Aufpreis ein biologischer Netzfreischalter in den Schlafräumen integriert werden. Alle Wohnungen erhalten eine Video-Türsprechanlage, welche im Flur/Garderobenbereich installiert wird. Jede Loggia, jeder Balkon und jede Dachterrasse ist mit einer Außenleuchte und einer Steckdose ausgestattet. Die Sicherungskästen werden in der jeweiligen Wohnung untergebracht. Als Schalterprogramm wird ein Standardsystem von Busch Jäger („Balance Si“, reinweiß) oder gleichwertig verbaut. In jeder Wohnung werden Rauchmelder entsprechend Art. 46 Abs. 4 der „Bayerischen Bauordnung“ angebracht. Für jeden Stellplatz in der Tiefgarage wird die Möglichkeit der entsprechenden Verkabelung für einen Elektroanschluss in Höhe bis 11 KW vorgeplant. Die Abrechnung erfolgt verbrauchsorientiert über die angemieteten Elektrozähler pro Wohneinheit.

### AUSSENANLAGEN

Die Zugänge zum Gebäude werden barrierefrei ausgeführt. Die Wege zu den einzelnen Gebäuden werden gepflastert, ebenso der Müll- und Fahrradraum. Die Tiefgaragenabfahrt wird betoniert und mit einem Besenstrich versehen, um die Rutschfestigkeit zu erhöhen. Die Stellplätze im Freien werden mit Rasenfugenpflaster befestigt. Alle Grünflächen werden planiert, begrünt und bepflanzt, um mehr Wohnqualität zu bieten. Die Außenbereiche werden ausreichend mit energiesparenden Leuchten belichtet. Die Wahl der Materialien erfolgt gemäß einheitlichem Farbkonzept.



## SONSTIGES

Sämtliche Erschließungskosten (Strom, Wasser, Telekom und Kanal) sind im Kaufpreis inbegriffen. Bei der Ausführung werden die genehmigten Baupläne, der Stand der Technik und die beiderseits anerkannte Baubeschreibung als Grundlage verwendet. Bei etwaigen Auflagen der Behörden werden die Grundrisse oder die Fassade geändert und entsprechend korrigiert. Um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten, sind die Änderungswünsche des Käufers (Ausführung bzw. zusätzliche Ausstattung) dem Bauherrn rechtzeitig bekannt zu geben. Dabei entstehende Mehrkosten sind von der jeweiligen Firma zu nennen und werden nach beidseitiger Genehmigung abgerechnet. Zusätzliche Mehrkosten für Umplanungen und einen zusätzlichen Organisationsaufwand des Planungsbüros können ebenso berechnet werden. Angaben zur Positionierung von Küchen-, Sanitär- und Elektroanschlüssen müssen frühzeitig erfolgen, um einen reibungslosen Bauablauf zu garantieren. Sollten Angaben nicht oder zu spät genannt werden, werden die Anschlüsse nach Festlegung durch den Bauherrn angebracht. Technisch oder wirtschaftlich notwendige oder zweckmäßige Änderungen in der Planung oder Ausführung, die sich nicht wertmindernd auswirken, bleiben vorbehalten. Die Möblierung der Wohnungsgrundrisse stellt lediglich einen unverbindlichen Vorschlag des Architekten dar und ist nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung. Ausgenommen hiervon sind die in der Baubeschreibung aufgeführten Sanitäreinrichtungen. Für Wartungsfugen und Putzrisse, die keinen bautechnischen Mangel darstellen, kann kein Gewährleistungsanspruch gelten gemacht werden. Sie sind im Rahmen der üblichen Bauunterhaltungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die Übergabe der Wohnung erfolgt nach der Grundreinigung.





Gestalten Sie Ihr neues Zuhause mit



Fertigparkett Buche  
Landhausdielen



Fertigparkett Eiche  
Landhausdielen



Fertigparkett Nußbaum  
Landhausdielen  
(Aufpreis)



Vinyl Buche



Vinyl Eiche



Vinyl Nußbaum



Fliese creme  
Format: 30cmx60cm



Fliese hellgrau  
Format: 30cmx60cm



Fliese dunkelgrau  
Format: 30cmx60cm

## PARKETTODEN

Bodenbelag nach Bemusterung Bauherr, Materiallistenpreis inkl. passender Sockelleisten 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Sonderverlegeformen (Mosaik oder Großformat) gegen Aufpreis.

## VINYLBODEN

Bodenbelag nach Bemusterung Bauherr, Materiallistenpreis inkl. passender Sockelleisten 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Sonderverlegeformen (Mosaik oder Großformat) gegen Aufpreis.

## FLIESEN

Bodenbelag nach Bemusterung Bauherr, Materiallistenpreis inkl. passender Sockelleisten (wo vorgesehen) 45,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Sonderverlegeformen (Mosaik oder Großformat) gegen Aufpreis.

# ENERGIEEFFIZIENZHAUS STANDARD KFW 55



## FÖRDERUNG

Pro Wohnung bekommen Sie als Käufer einen Investitionszuschuss von 18.000 Euro von der KfW-Förderbank.

# Perspektiven





# WILLKOMMEN IN SCHWARZACH - WILLKOMMEN "DAHOAM"



## BAUHERR

Feldmeier Matthias  
Gaißing 41  
94374 Schwarzach

T +49 9962 - 2000 564  
@ m.feldmeier@bau-feldmeier.de

## PLANER

Planungsteam Baumgartner  
Stadtplatz 25  
94486 Osterhofen

T +49 9932 - 4025600  
@ info@planungsteam-baumgartner.de

## VERTRIEB

Immobilien Jachmann  
Reinbachstraße 14  
94360 Mitterfels

T +49 9961 - 942843  
@ info@immobilien-jachmann.de