



„Wir haben die passende Immobilie für Sie.“



Raiffeisenbank
Holzkirchen-Otterfing eG

„einfach, fair, transparent, nachhaltig.“

Meine Bank
für die Region



OTTERFING

Die Gemeinde Otterfing mit ca. 4.800 Einwohnern im Landkreis Miesbach befindet sich an der südlichen Grenze zu München. Der Ort sowie die nähere Umgebung bietet sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende medizinische Versorgung.

Inmitten der reizvollen Landschaft zwischen der Metropolregion München und dem Voralpenland, lockt Otterfing mit einer idealen Ausgangslage für Ausflüge aller Art. Das Freizeitangebot in der Alpenregion ist einfach unerschöpflich. Die nähere Umgebung ist außerdem ein wahres Paradies für Spaziergänger, Radfahrer und auch Hundebesitzer aufgrund des fantastischen Panoramas und der angrenzenden Mischwälder.

Eine optimale Lage und gute Erreichbarkeit auf Schiene und Straße zeichnen Otterfing aus. Ob mit der Münchner S-Bahn, der stündlich verkehrenden Bayerischen Oberlandbahn oder dem Auto über die Autobahn A8 oder die Landstraße B13. Otterfing befindet sich in einer sehr verkehrsgünstigen Lage, kann aber dennoch sein ländliches bzw. dörfliches Image wahren.

„WOHNANLAGE IN OTTERFING, AM HAID 1“

Die Wohnanlage in Form von zwei Gebäuden mit je 5 Wohneinheiten wird auf einem ca. 1.121 m² großen Grundstück errichtet. Im Süd-Osten grenzt das Grundstück an eine bestehende Wohnbebauung, im Westen an die Palnkamer Str. mit westseitig angrenzender freier Wiesenfläche.

Die Erdgeschosswohnungen sind mit großen Terrassen und Gartenanteilen, die Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen mit Balkonen ausgestattet.

Unter den Freiflächen und einem Teilbereich des Gebäudes befindet sich eine über Autoaufzug befahrbare Tiefgarage.

IMMOBILIENVERMITTLUNG

Raiffeisenbank Holzkirchen-Otterfing eG

Herr Johannes Schöpfer

Tel 08024/ 6407-181

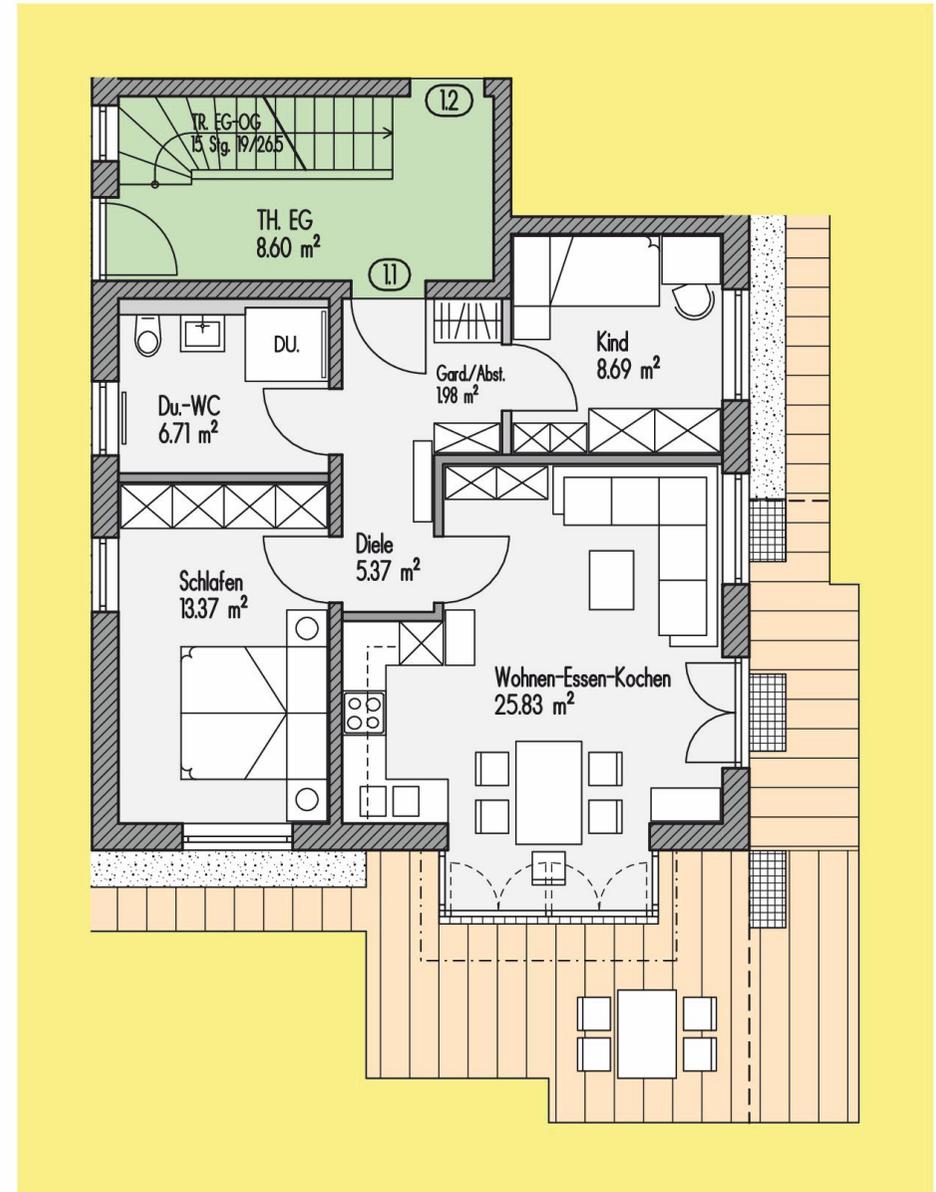
Mail johannes.schoepfer@rb-holzkirchen-otterfing.de



Grundriss

Haus 1 - Wohnung 1.1
Erdgeschoss

Verkauft



Wohnung 1.1	EG - Südwest	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele		5,37 m ²	
Gard./Abst.		1,98 m ²	
Kind		8,69 m ²	
Dusche - WC		6,71 m ²	
Schlafen		13,37 m ²	
Wohnen - Essen - Kochen		25,83 m ²	
Summe		61,95 m ²	
abzgl. 1% Putzanteil		-0,62 m ²	
Gesamt Wohnfläche		61,33 m ²	

Keller Wo. 1

5,00 m²

Grundriss

Haus 1 - Wohnung 1.2
Erdgeschoss

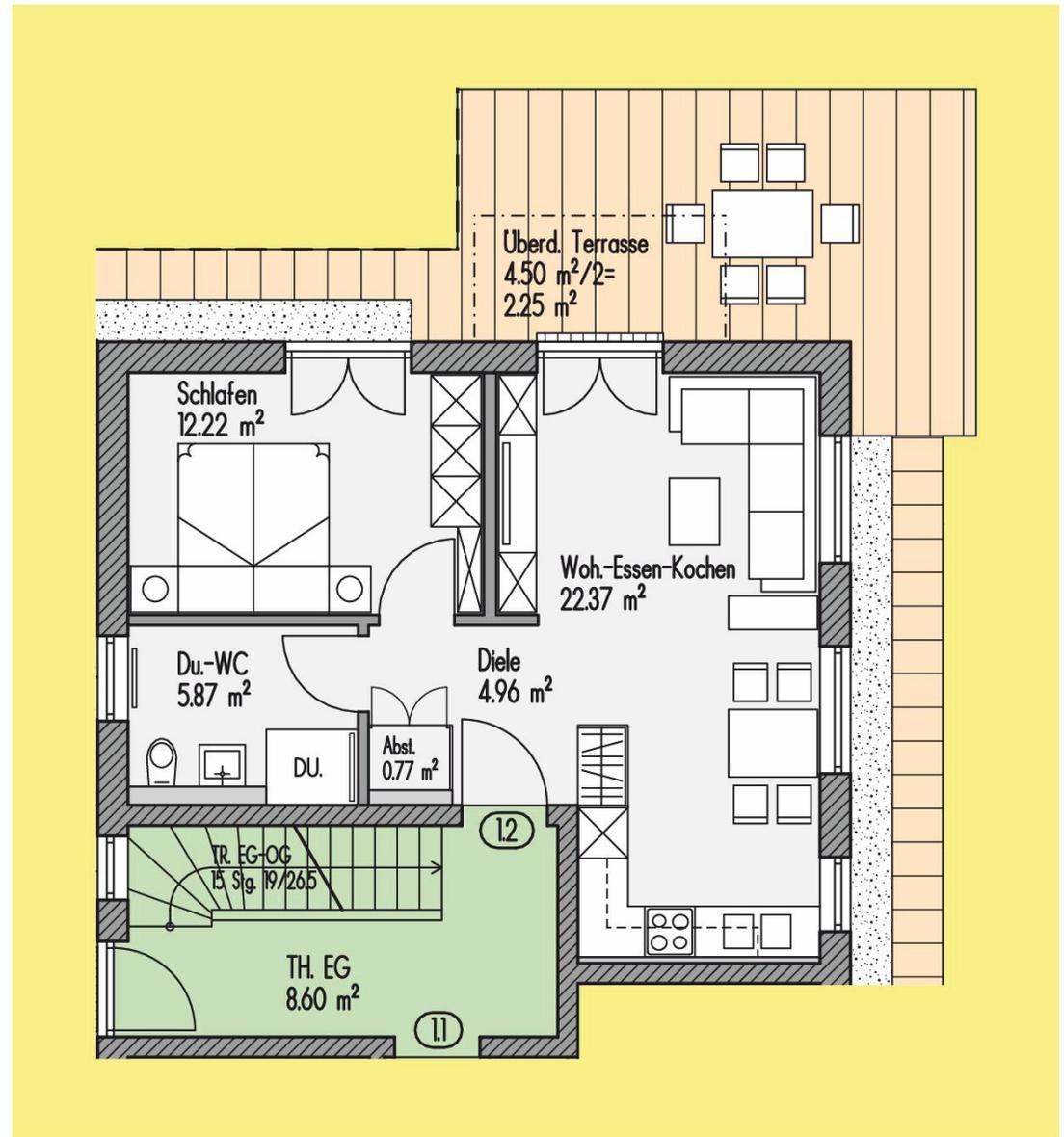
Verkauft

Wohnung 1.2 EG - Südost

	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	4,96 m ²	
Abstellraum	0,77 m ²	
Dusche - WC	5,87 m ²	
Schlafen	12,22 m ²	
Wohnen - Essen - Kochen	22,37 m ²	
Summe	46,19 m ²	
abzgl. 1% Putzanteil	-0,47 m ²	
Wohnfläche Netto	45,72 m ²	
überd. Terrasse 1/2 Anteil 4,50 m ² /2	2,25 m ²	
Gesamt Wohnfläche	47,97 m ²	

Keller Wo. 2

4,33 m²



Grundriss

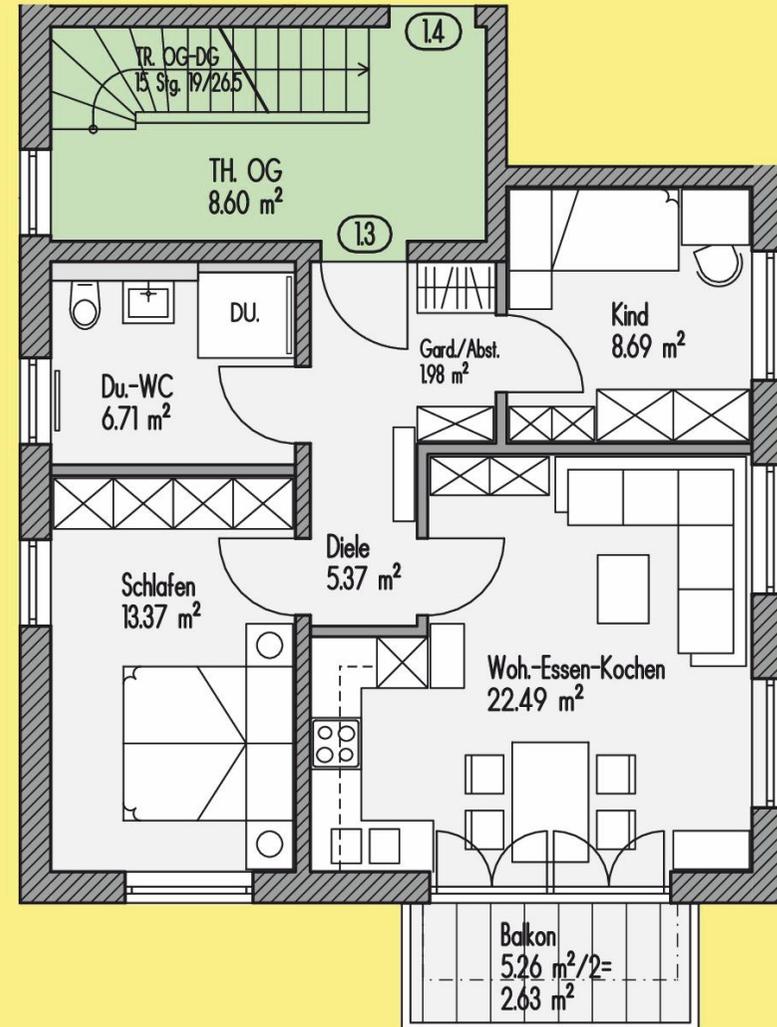
Haus 1 - Wohnung 1.3
Obergeschoss

Verkauft

Wohnung 1.3 OG - Südwest	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	5,37 m ²	
Gard./Abstellr.	1,98 m ²	
Kind	8,69 m ²	
Dusche - WC	6,71 m ²	
Schlafen	13,37 m ²	
Wohnen - Essen - Kochen	22,49 m ²	
Summe	58,61 m ²	
abzgl. 1% Putzanteil	-0,59 m ²	
Wohnfläche Netto	58,02 m ²	
Balkon	1/2 Anteil 5,26 m ² /2	2,63 m ²
Gesamt Wohnfläche	60,65 m ²	

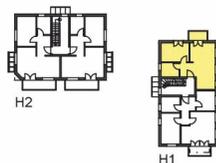
Keller Wo. 3

5,00 m²



Grundriss

Haus 1 - Wohnung 1.4 Obergeschoss



ÜBERSICHT OBERGESCHOSS



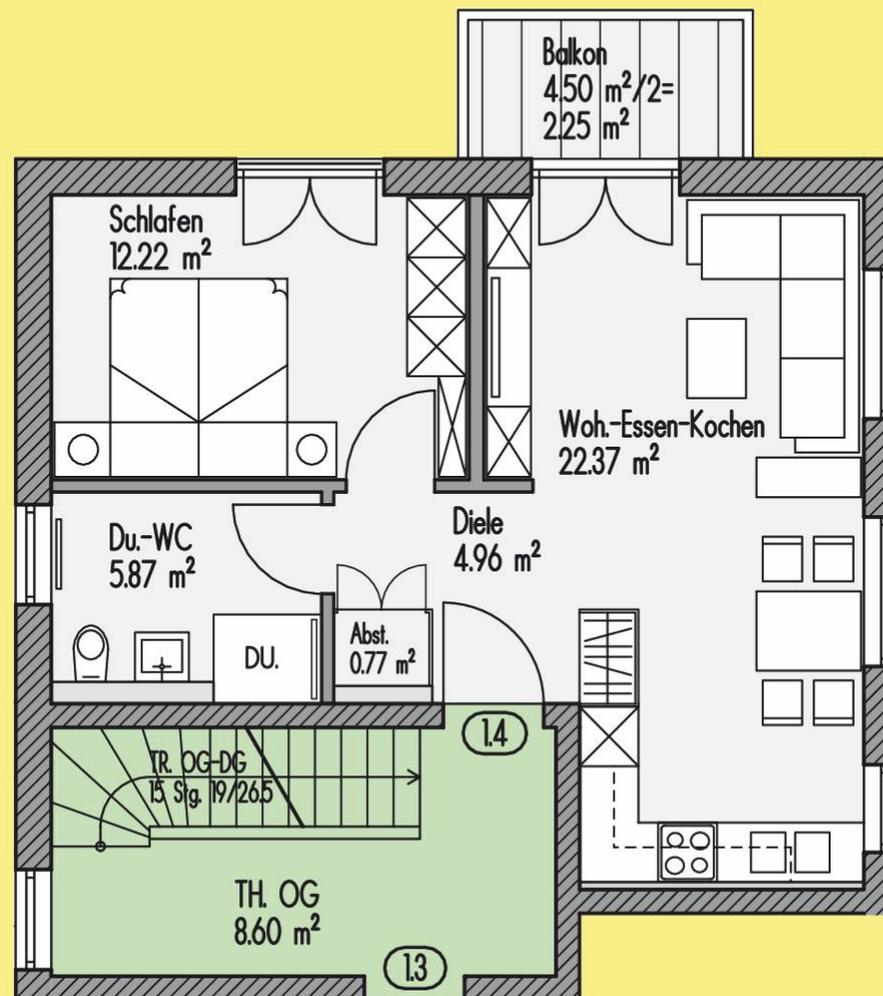
MASSSTAB CA. 1 : 100
1 CM = 1 M

Wohnung 1.4 OG - Südost

	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	4,96 m ²	
Abstellraum	0,77 m ²	
Dusche - WC	5,87 m ²	
Schlafen	12,22 m ²	
Wohnen - Essen - Kochen	22,37 m ²	
Summe	46,19 m ²	
abzgl. 1% Putzanteil	-0,47 m ²	
Wohnfläche Netto	45,72 m ²	
Balkon 1/2 Anteil	4,50 m ² / 2	
Gesamt Wohnfläche	47,97 m ²	

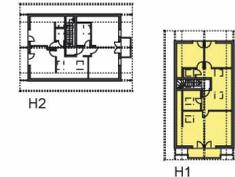
Keller Wo. 4

4,33 m²

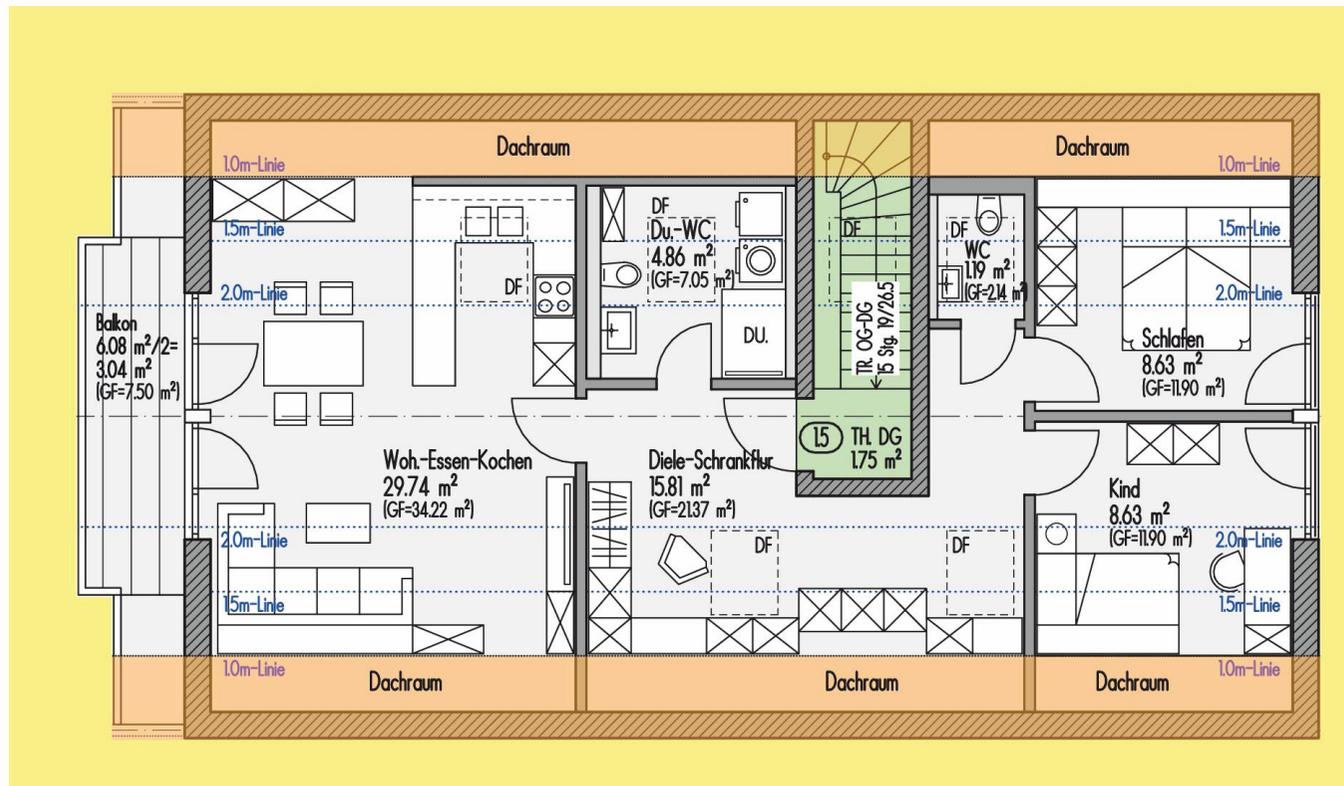


Grundriss

Haus 1 - Wohnung 1.5 Dachgeschoss



ÜBERSICHT DACHGESCHOSS



Wohnung 1.5 DG - Ost/West

	Grundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele / Schrankflur	21,37 m ²	15,81 m ²	
WC	2,14 m ²	1,19 m ²	
Schlafen	11,90 m ²	8,63 m ²	
Kind	11,90 m ²	8,63 m ²	
Dusche - WC	7,05 m ²	4,86 m ²	
Wohnen - Essen - Kochen	34,22 m ²	29,74 m ²	
Summe	88,58 m²	68,86 m²	

abzgl. 1% Putzanteil	-0,89 m ²	-0,69 m ²
Wohnfläche Netto	87,69 m ²	68,17 m ²
Balkon 1/2 Anteil 6,08 m ² / 2	6,08 m ²	3,04 m ²
Gesamt Wohnfläche	93,77 m²	71,21 m²

Keller Wb. 5 5,00 m²

Grundriss

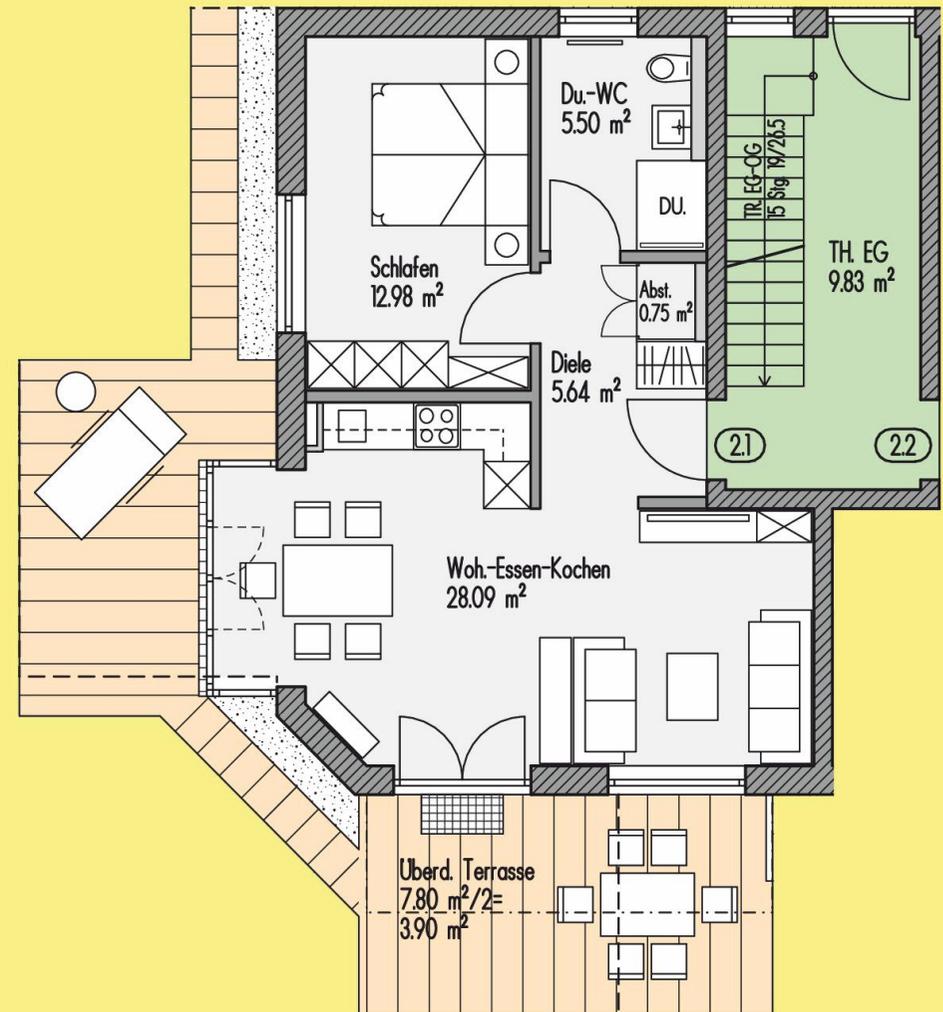
Haus 2 - Wohnung 2.1
Erdgeschoss

Verkauft

Wohnung 2.1 EG - Nordwest	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	5,64 m ²	
Abstellraum	0,75 m ²	
Dusche - WC	5,50 m ²	
Schlafen	12,98 m ²	
Wohnen - Essen - Kochen	28,09 m ²	
Summe	52,96 m ²	
abzgl. 1% Putzanteil	-0,53 m ²	
Wohnfläche Netto	52,43 m ²	
überd. Terrasse 1/2 Anteil 7,80 m ² / 2	3,90 m ²	
Gesamt Wohnfläche	56,33 m²	

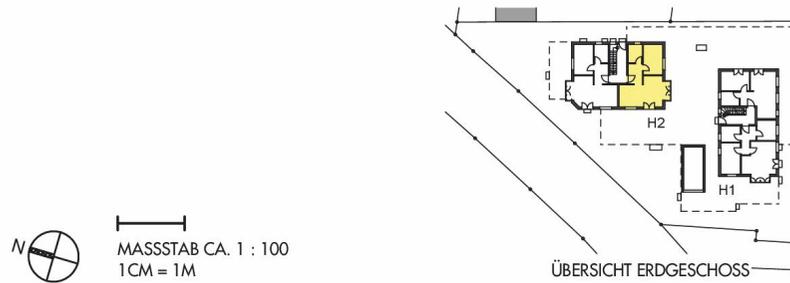
Keller Wo. 1

6,03 m²



Grundriss

Haus 2 - Wohnung 2.2 Erdgeschoss

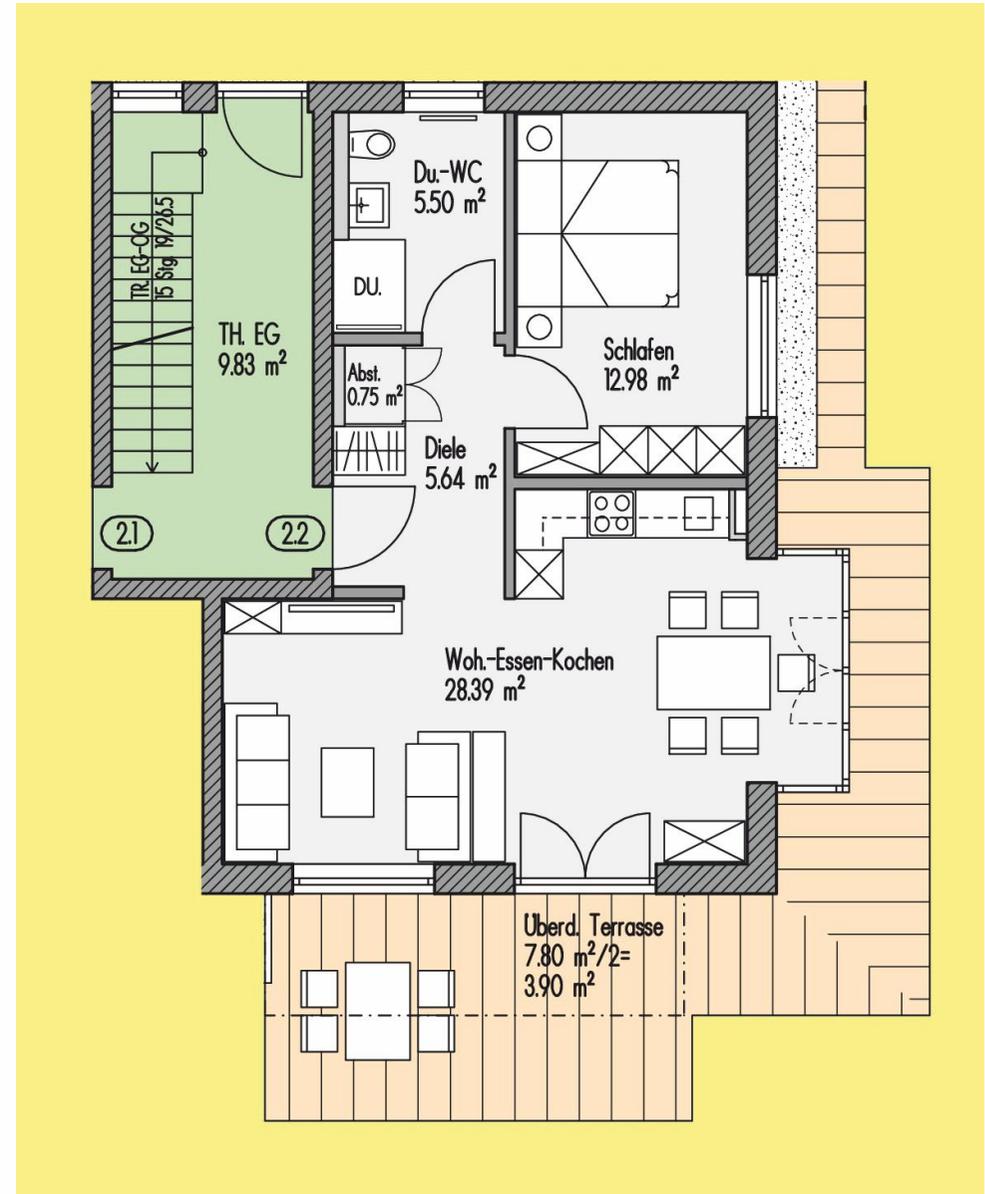


Wohnung 2.2 EG - Südwest

	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	5,64 m ²	
Abstellraum	0,75 m ²	
Dusche - WC	5,50 m ²	
Schlafen	12,98 m ²	
Wohnen - Essen - Schlafen	28,39 m ²	
Summe	53,26 m ²	
abzgl. 1% Putzanteil	-0,54 m ²	
Wohnfläche Netto	52,72 m ²	
überd. Terrasse 1/2 Anteil 7,80 m ² / 2	3,90 m ²	
Gesamt Wohnfläche	56,62 m²	

Keller Wb. 2

3,68 m²



Grundriss

Haus 2 - Wohnung 2.3 Obergeschoss



ÜBERSICHT OBERGESCHOSS

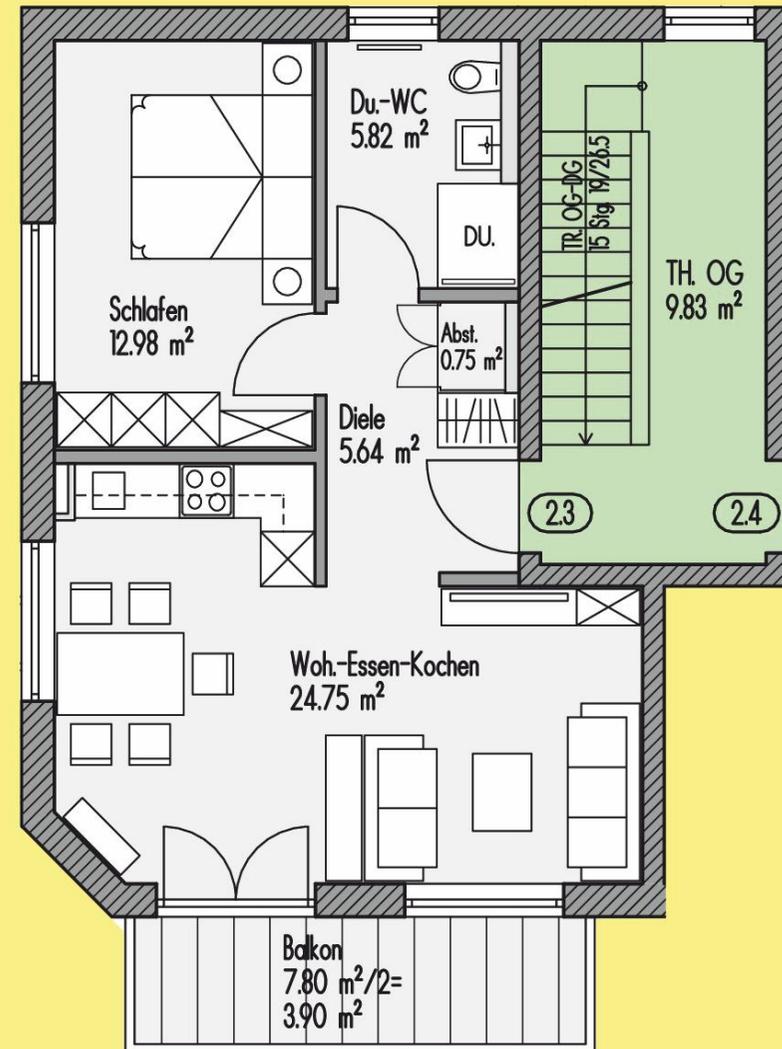


Wohnung 2.3 OG - Nordwest

	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	5,64 m ²	
Abstellraum	0,75 m ²	
Dusche - WC	5,82 m ²	
Schlafen	12,98 m ²	
Wohnen - Essen - Kochen	24,75 m ²	
Summe	49,94 m ²	
abzgl. 1% Putzanteil	-0,50 m ²	
Wohnfläche Netto	49,44 m ²	
Balkon	1/2 Anteil 7,80 m ² / 2	3,90 m ²
Gesamt Wohnfläche		53,34 m ²

Keller Wo. 3

3,68 m²



Grundriss

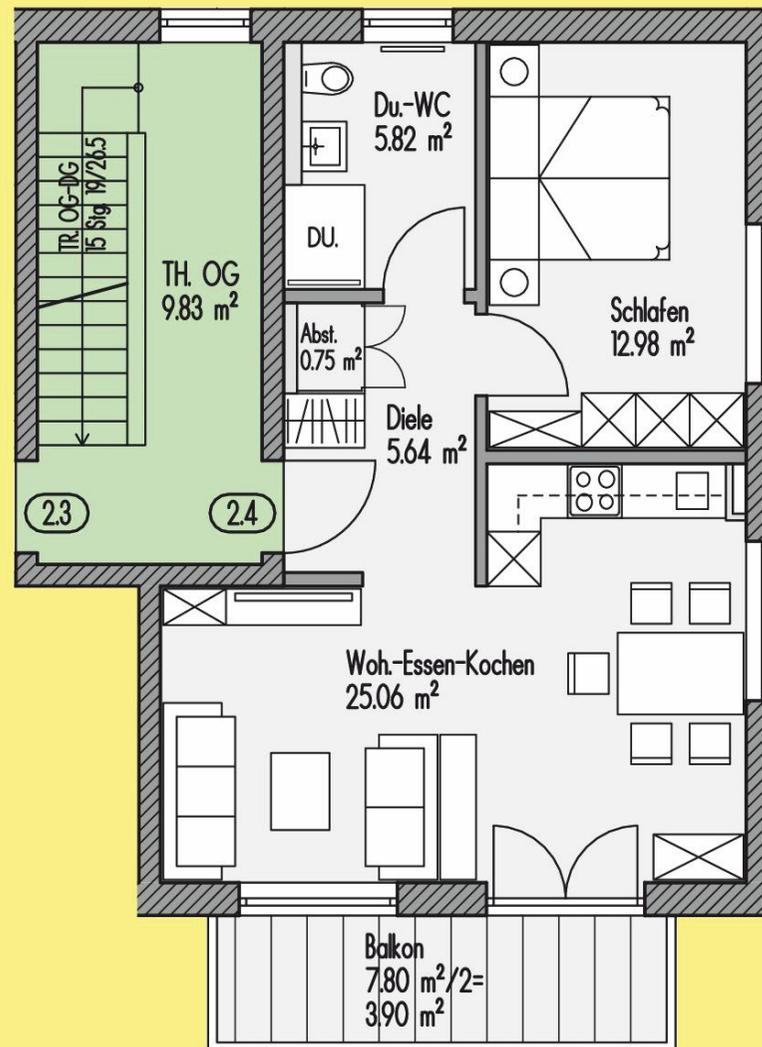
Haus 2 - Wohnung 2.4 Obergeschoss



ÜBERSICHT OBERGESCHOSS



MASSSTAB CA. 1 : 100
1CM = 1M



Wohnung 2.4 OG - Südwest

	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele		5,64 m ²
Abstellraum		0,75 m ²
Dusche - WC		5,82 m ²
Schlafen		12,98 m ²
Wohnen - Essen - Kochen		25,06 m ²
Summe		50,25 m ²
abzgl. 1% Putzanteil		-0,51 m ²
Wohnfläche Netto		49,74 m ²
Balkon	1/2 Anteil 7,80 m ² / 2	3,90 m ²
Gesamt Wohnfläche		53,64 m ²

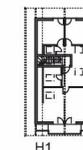
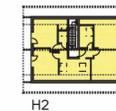
Keller Wo. 4 5,93 m²

Grundriss

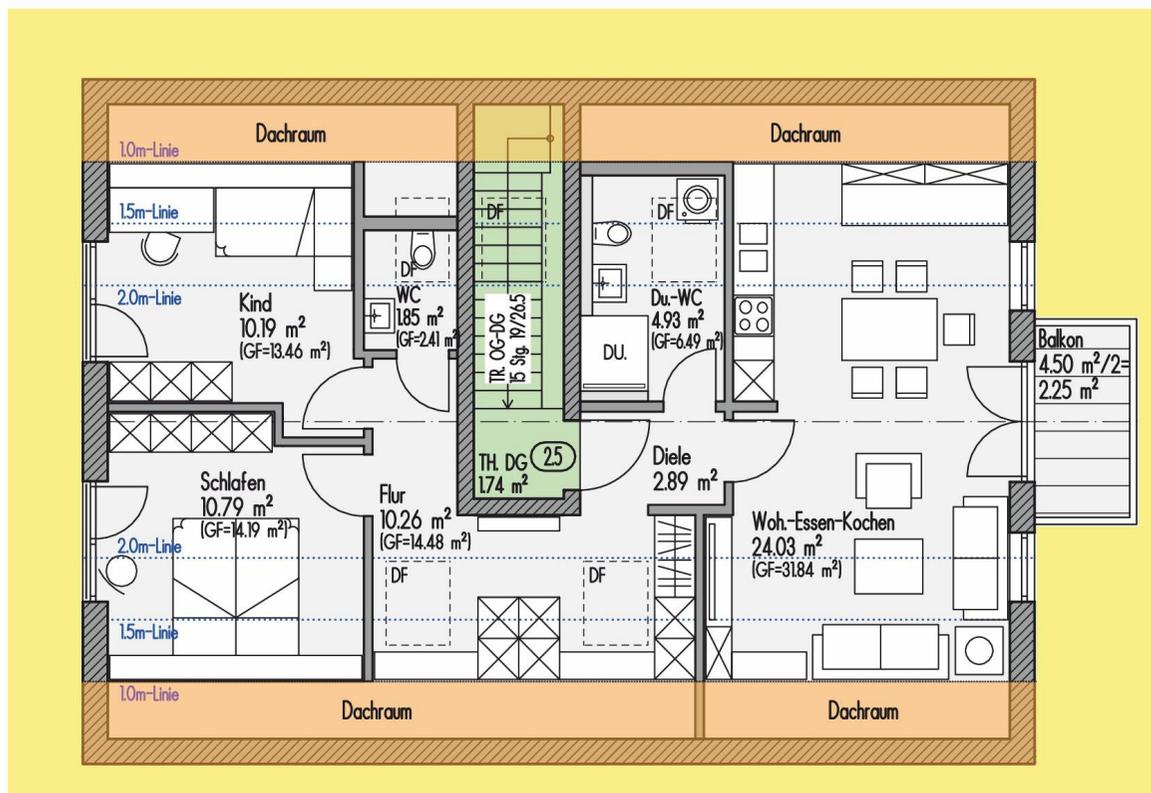
Haus 2 - Wohnung 2.5 Dachgeschoss



MASSSTAB CA. 1 : 100
1 CM = 1M



ÜBERSICHT DACHGESCHOSS



Wohnung 2.5 DG - Nord/Süd

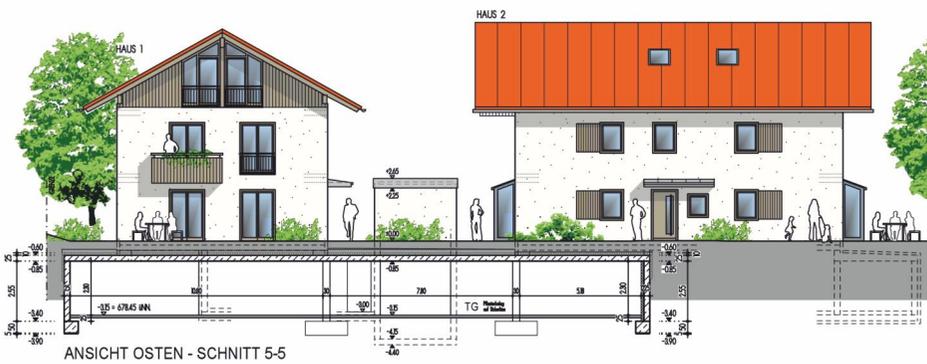
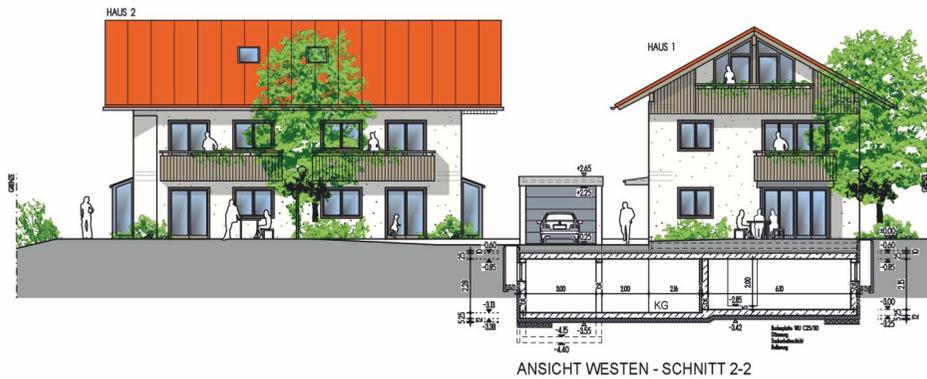
	Grundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	2,89 m ²	2,89 m ²	
Flur	14,48 m ²	10,26 m ²	
WC	2,41 m ²	1,85 m ²	
Kind	13,46 m ²	10,19 m ²	
Schlafen	14,19 m ²	10,79 m ²	
Wohnen - Essen - Kochen	31,84 m ²	24,03 m ²	
Summe	79,27 m ²	60,01 m ²	

abzgl. 1% Putzanteil	-0,80 m ²	-0,60 m ²
Wohnfläche Netto	78,47 m ²	59,41 m ²
Balkon 1/2 Anteil 4,50 m ² / 2	4,50 m ²	2,25 m ²
Gesamt Wohnfläche	82,97 m ²	61,66 m ²

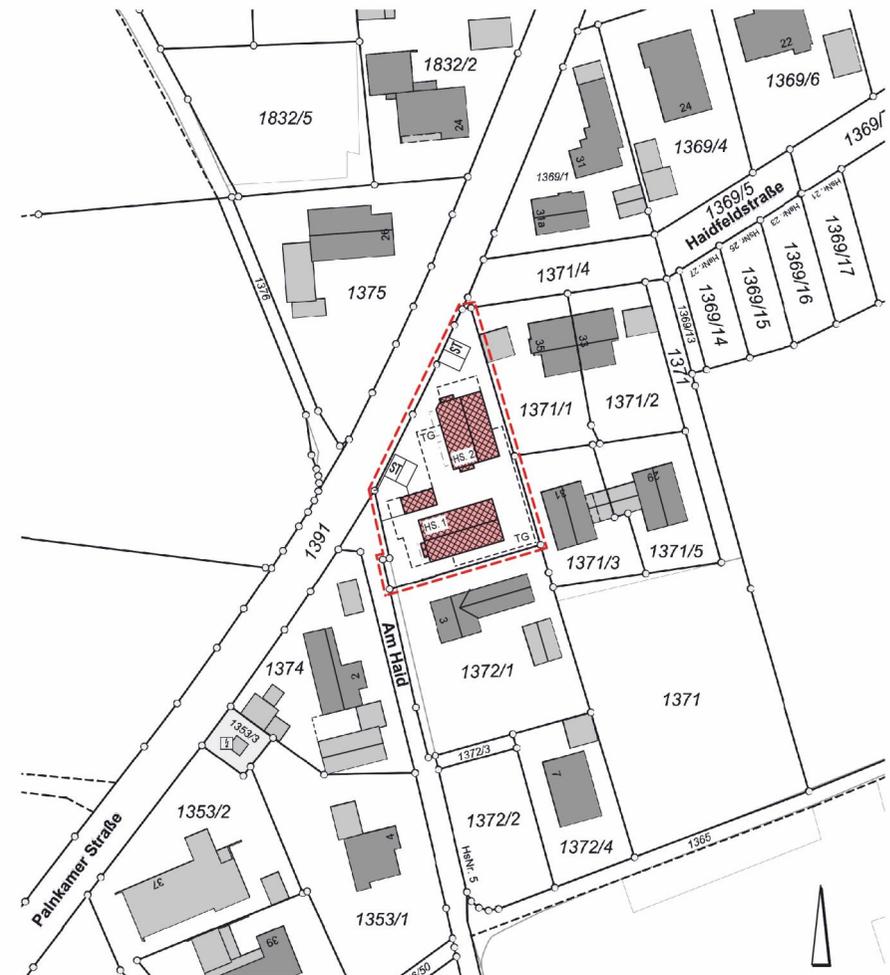
Keller Wo. 5

5,93 m²

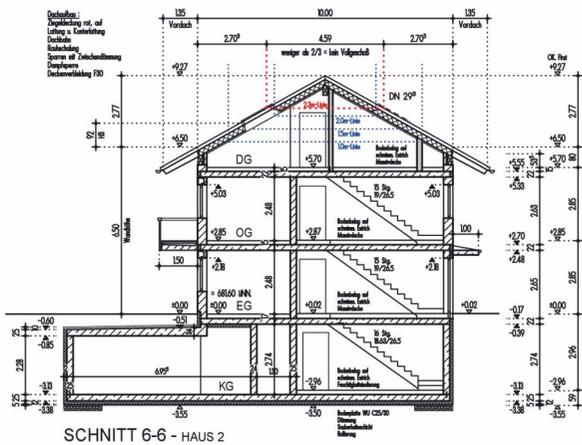
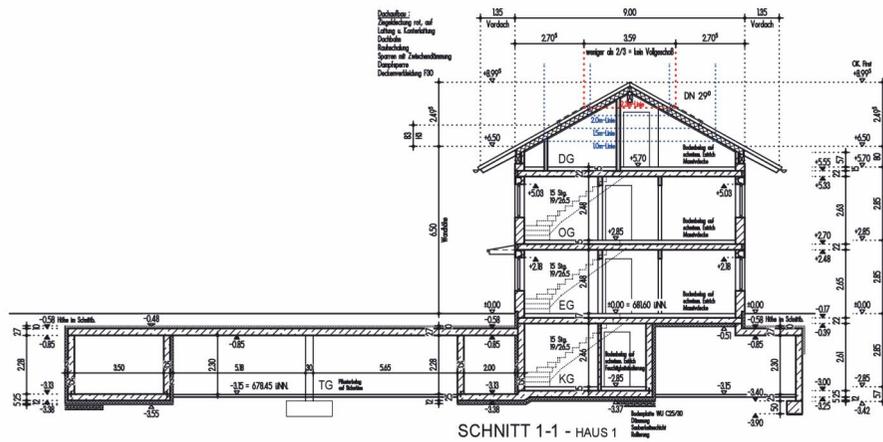
Ansichten / Schnitte-TG Haus 1 und Haus 2



Lageplan Haus 1 und Haus 2



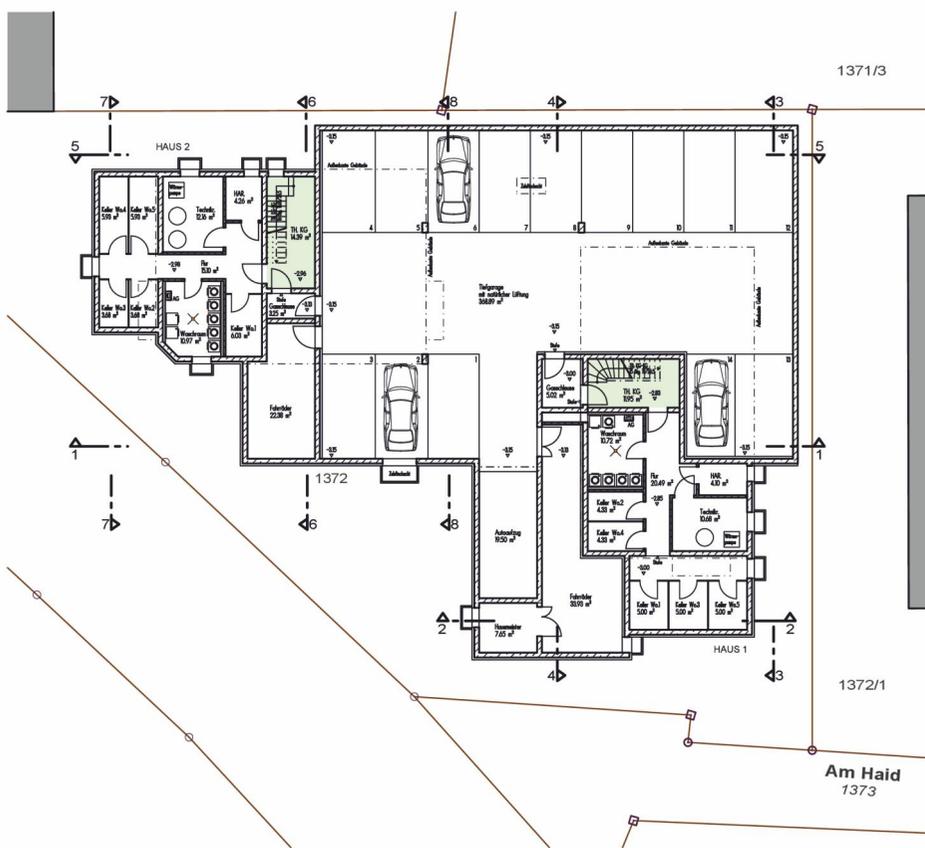
Schnitte Haus 1 und Haus 2



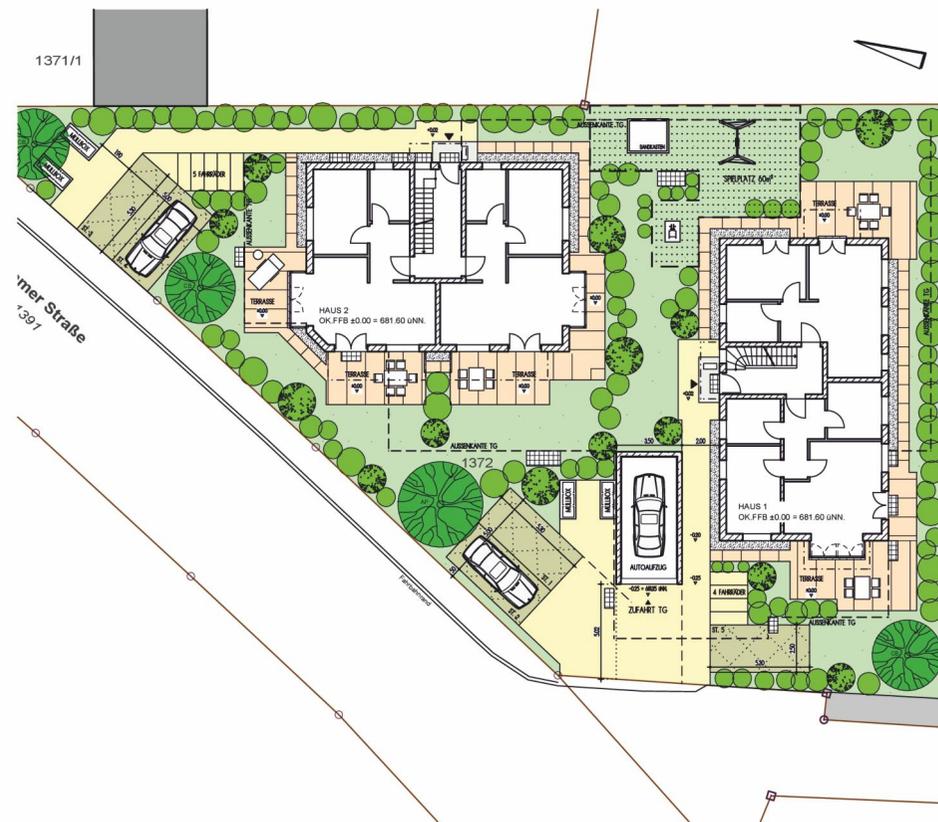
Ansichten Schnitte-TG Haus 1 und Haus 2



Kellergeschoss /Tiefgarage Haus 1 und Haus 2



Freiflächen Haus 1 und Haus 2



BAUBESCHREIBUNG „WOHNANLAGE IN OTTERFING, AM HAID 1“

BAUHERR / BAUTRÄGER

HIWO Hausbau GmbH, Miesbacher Str. 3, 83703 Gmund

OBJEKT

Adresse: Am Haid 1, 83624 Otterfing
Anzahl Wohnungen: 10, aufgeteilt in zwei Wohngebäuden, Wohnflächen: 48 - 72 m²

ALLGEMEIN

Bauweise: Ziegelbauweise
Das Gebäude erfüllt die aktuellen Anforderungen an Schallschutz, Wärmeschutz und Energieeffizienz (KfW 55 Standard).

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe als Splitgerät mit Außeneinheit. Als Wärmequelle wird neben der Abluft auch die Außenluft genutzt. Die Wärme wird über eine integrierte Umschaltung zwischen Heizung und Warmwasser bedarfsgerecht aufgeteilt und mittels einer hocheffizienten Umwälzpumpe in den Speicher transportiert.

PV-Anlage: Photovoltaikanlage auf der Dachfläche zur Eigenstromerzeugung.

ROHBAU: WOHNGBÄUDE

Kanalisation: Ablaufrohre innerhalb und außerhalb des Gebäudes im freien Gefälle, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und -schächte, nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens, Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Gründung: Streifen- und Einzelfundamente bzw. Bodenplatten aus Stahlbeton unter den Längs-/Querwänden und Stützen in den statisch erforderlichen Abmessungen, entsprechend Baugrundbeschaffenheit.

Kellergeschoss: Bodenplatte und erdberührte Umfassungswände in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton) nach statischer Erfordernis, mit außenseitiger Warmedämmung.

Geschossdecken: Ortbetondecken aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfiligrandecken, Betongüten und Deckenstärken gemäß statischer Erfordernis.

Treppenläufe: Vom KG bis DG in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, zu den Wänden abgefugt und von den Ortbetonpodestplatten trittschallentkoppelt gelagert.

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk, ca. 36,5 cm stark, aus hochwärmedämmenden porisierten Großformatsteinen mit Wärmedämm-Mörtel vermauert bzw. verklebt. Wohnungstrenn-Treppenhauswände in allen Geschossen aus Voll- bzw. Betonverfüllziegel bzw. aus Stahlbeton, 24 cm stark.

Wärmedämmung: Lage und Stärke der Wärmedämmung entsprechend Energieeinsparnachweis gemäß der zum Zeitpunkt der Eingabe des Bauantrages geltenden erhöhten Anforderungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton ca. 24 cm stark, nach stat. Erfordernissen.

Nicht tragende Innenwände: In den Kellergeschossen je nach Erfordernis und Planvorgabe aus Ziegelmauerwerk bzw. Beton ca. 11,5 cm stark. In den Wohngeschossen aus Metallständerwerk mit Mineralwolle-Dämmung und beidseitiger 2-lagiger Gipskartonbeplankung je 2 x 12,5 mm.

Rollladenkästen: Aus Hartschaumformteilen oder gleichwertig mit integrierter Wärmedämmung, raumseitig geschlossen, über den Fenster- und Türöffnungen im EG und OG. Treppenhausfenster und Fenster mit schrägen Stürzen im Dachgeschoss erhalten keine Rollladenkästen.

Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion gemäß statischer Erfordernis über Wohngebäude. Alle sichtbaren Holzteile und Vordachschalung in gehobelter Ausführung, raue Dachschalung über Gebäude. Aus materialökologischer Sicht wird, entgegen der DIN Norm, auf eine Imprägnierung mit chemischen Holzschutzmitteln verzichtet.

Dacheindeckung: Eindeckung der Dachflächen mit roten Dachsteinen auf Luft- und Konterlattung und diffusionsoffener Dachbahn. Schneestoppfahnen, Formdachsteine und sonstige Zubehörteile entsprechend den Erfordernissen.

Entwässerung:	Dachrinnen, Fallrohre sowie sonstige Verblechungen in Uginox-Edelstahl.
Balkone:	Balkone gemäß Planvorgabe als Betonfertigteile, thermisch vom Gebäude getrennt, mit Holzbelag in Lärche oder glw. Balkongeländer in Stahl- bzw. Alurahmenkonstruktion mit Holzbekleidung in Lärche oder glw. Um einen möglichst flachen Austritt auf die Balkone zu ermöglichen, wird entgegen den technischen Regeln der DIN, auf eine äußere Schwellenhöhe von 15 cm ab OK. Balkonbelag verzichtet. Stahlbetonfertigelemente, durch Fugen getrennt, Versetzanker der Fertigteile werden mit einem Verschlussstopfen versehen.

TIEFGARAGE

Kanalisation:	Entwässerung über Ablaufrinne mit Abdeckrost vor Torbereich des Autoaufzuges in der Tiefgarage als Verdunstungsfugen im Pflasterbereich.
Gründung:	Streifen- und Einzelfundamente bzw. Bodenplatten aus Stahlbeton unter den Längs-/Querwänden und Stützen in den statisch erforderlichen Abmessungen, entsprechend Baugrundbeschaffenheit.
Umfassungswände:	WU-Beton auf Streifenfundamenten, gemäß statischer Erfordernisse, mit außenseitiger Wärmedämmung bis auf Frosttiefe.
Aufzugschachtwände:	Aus Stahlbeton
Tragwände, Stützen, Unterzüge:	In Stahlbeton, gemäß statischer Vorgaben.
Tiefgaragendecke:	Gemäß statischer Vorgabe in Stahlbeton, oberseitig abgedichtet, wärmegeklämmt und erdüberdeckt.
Bodenbelag:	In Tiefgarage, Beton-Verbundsteinpflaster auf Kiesunterbau.
Torabschluss Autoaufzug:	Mittels Rolltore im EG u. Tiefgarage im UG mit Ampelschaltung.
Lüftung TG:	Mit natürlicher Be- und Entlüftung über Luftschächte.
Beleuchtung TG:	In ausreichender Lichtstärke sowie Sicherheitsbeleuchtung.
Einfahrtshöhe Autoaufzug:	Befahrbar für PKWs bis 2,10 m Höhe.

AUSBAU

Fassaden:	Außenflächen der Fassaden gemäß Planvorgabe im ortsüblichen Rau- bzw. Glattputz. Im Sockelbereich feuchtresistent. Fassadenflächen im Dachgeschossbereich mit Holzbekleidung.
Innenputz:	Gips-Kalkputz, Oberfläche geglättet auf gemauerten Wänden in allen Geschossen. Kalk-Gipsputz, Oberfläche glatt gefilzt in den Treppenhäusern auf Wände vom KG bis DG.

Kalkzementputz, Oberfläche glatt gefilzt auf allen gemauerten Wänden im KG sowie in Bädern der Wohnungen. Betonierete Wände und Decken im KG und TG bleiben unverputzt. Betondecken über EG und 1. OG verputzt oder malerfertig gespachtelt.

Trockenbau: Nicht tragende Trennwände und Installationsvorsatzschalen in allen Geschossen in Metallständerwerk mit beidseitiger 2 x 12,5 mm starker Gipskartonbeplankung und Mineralwollämmung im Wandhohlraum, Wandstärke 12,5 cm bis 17,5 cm. Beplankung in den Bädern mit Feuchtraumplatten.

Senkrechte und waagerechte Fugen zwischen Massivwänden bzw. -decken und Trockenbauwänden. In Teilbereichen mit plastischem Acryl verfugt oder als Schattenfuge/Bewegungsfuge ausgebildet. Wände anstrichfertig gespachtelt.

Abgehängte Decken bzw. Verkleidung der haustechnischen Leitungen in Teilbereichen der Wohnungen nach planerischen Festlegungen, in Bad und Duschbad jeweils in imprägnierter Ausführung.

Dachgeschoss-Dachdecken mit Zwischensparren-Mineralwolle Wärmedämmung, Dämmstärke gemäß Wärmeschutzberechnung, mit unterseitiger Dampfsperre und Gipskartonbeplankung GKF d=15mm bzw. 2 x 12,5 mm, in Bäder in imprägnierter Ausführung.

Estriche: Alle Wohnungen mit schwimmenden Estrichen. Heiz-Zementestrich auf Trennlage-, Trittschall-, Wärmedämmung in den Bädern der Wohnungen.

Heiz-Zementestrich bzw. Heiz-Calcium-Sulfatestrich auf Trennlage-, Trittschall- und Wärmedämmung in den sonstigen beheizten Räumen der Wohnungen im EG bis DG.

Zement bzw. Calcium-Sulfatestriche in den nichtbeheizten Räumen und Dachräumen der Wohnungen.

Zementestriche auf Trittschallämmung in Treppenhäuser und Kellergeschoss.

Fenster-Fenstertüren: Die Fenster- und Fenstertürelemente (Größe und Unterteilung gemäß Plandarstellung) werden als Kunststoffelemente mit 3-Scheiben Isolierverglasung, Oberflächen glatt, Innen weiß, Außen grau, gemäß Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Einige Elementteile in fest verglaster Ausführung. Beschlagfunktion – Dreh-, Kipp-. Griffbeschläge in Edelstahl-Design.

Alle Fensterelemente mit außenseitiger Aluminium-Fensterbank, innenseitig mit Naturstein-Fensterbank bzw. in gefliester Ausführung in den Bädern und Küchen.

Alle Fenster mit Klarglasscheiben. Alle Fenster- und Fenstertürelemente der Wohnungen im EG und OG, ausgenommen Erkervorbauten und Fensterelemente im DG erhalten Rollläden aus Hart-PVC, mit E-Antrieb (als Einzelsteuerung).

Kellerfenster mit Drehkippschlag aus hochwertigem Kunststoff mit Isolierverglasung.

Dachflächenfenster in den Dachdecken gemäß Plandarstellung mit hagelsicherer Isolierverglasung und Fernbedienung.

Haustüren: Die Hauseingangstüren werden in Holz-Glas, bzw. Alu-Glaskonstruktion gemäß Architekturvorgabe ausgeführt. Türen mit PZ-Schloss und Sicherheitsbeschlag in Edelstahl, elektrischer Türöffner und Oberflur-Türschließer.

Wohnungseingangstüren: Fertigelement-Markentüren mit Holz-Umfassungszarge mit Lippendichtung, Oberfläche weiß. Türsystemhöhe ca. 2,10 m. Türblatt mit Mittellage aus hochwirksamen Schalldämm-Medien, Klimaklasse III, Oberfläche glatt, weiß lackiert. PZ-Schloss, Sicherheits-Wechselgarnitur in Edelstahl, Türanschlagschiene mit Dichtung und absenkbarer Bodendichtung, Spion, Oberflur-Gleitschienen-Türschließer, soweit bauaufsichtlich gefordert. Ausführung entsprechend den Brandschutzverordnungen. Einbruchhemmung RC 2.

Wohnungsinnentüren: Fertigelement-Markentüren mit Holz-Umfassungszarge mit Lippendichtung. Türsystemhöhe ca. 2,10 m. Türblatt: Rahmentürblatt mit abgeblatteten Füllungen, Oberfläche weiß lackiert. In den Wohneinheiten 1/3/4/6/8 eine Türe mit Türblatt und seitlicher Festverglasung. Türen in Bädern und WC mit WC-Beschlag.

Brandschutztüren: Türen im Keller und Tiefgarage als Stahl-Mehrzwecktüren, Türsystemhöhe ca. 2,10 m, wo gemäß Brandschutzaufgaben erforderlich, Ausführung als feuerbeständige, feuerhemmende bzw. rauchdichte Stahltüren mit PZ-Schloss und Brandschutzbeschlägen.

Kellerabteilungen: Parteienkeller (gemäß Planvorgabe) mittels Metall-Lamellen Trennwandsysteme getrennt, Metall-Lamellentüren mit PZ-Schloss.

Schließanlage: Hauptschlüsselanlage für alle Eingangs-, Durchgangs-, Kellerabteil-, Gemeinschaftsraumtüren und dergl. nach Bedarf in allen Geschossen und TG.

Die Zentralschließanlage gestattet sowohl den jeweiligen Hauseingang, die Wohnungseingangstür, den Tiefgaragezugang als auch den zugeordneten Fahrrad-, Wasch- und Kellerraum mit nur einem Schlüssel zu schließen. Pro Wohneinheit werden 6 Stück Wohnungsschlüssel übergeben. Die Sicherungskarte für die Zentralschließanlage wird der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verwahrung übergeben.

Fliesenbeläge:

Die Wand- u. Bodenbeläge aus Keramik/Feinsteinzeug können aus der Mustervorlage des Bauträgers ausgewählt werden. Zur Wahl jeweils mindestens 4 Muster für Wand- und Bodenfliesen im Format 30x60 cm. Verlegung Bodenfliesen im 1/3 bzw. wildem Verband, Wandfliesen im Kreuzverband. Fliesensockel an nicht gefliesten Wänden aus Bodenfliesen geschnitten.

Wandbeläge: in Bäder, Duschen, WC werden ca. 120 cm hoch, im Bereich von Duschen und Wannen raumhoch gefliest.

Bodenbeläge:

In den Wohnungen in Bäder, Duschen, WC und Küchenbereiche. Im Küchenbereich mit bodenmaterialgleicher Sockelleiste.

Wandbeläge KG: in Waschräumen ca. 150 cm hoch

Bodenbeläge KG: in Wasch- und Technikräumen, Fahrradraum, Kellerflure und Kellerräume mit Bodenmaterial gleicher Sockelleiste.

Materialwert (einschl. Nebenkosten, Verschnitt, etc.):

Wandfliesen in Wohnungen (45,00 € brutto)

Bodenfliesen in Wohnungen (45,00 € brutto)

Ein Entfall aus der Vertragsleistung und Rückvergütung der vorgesehenen keramischen Beläge ist aus Gewährleistungsgründen nicht möglich.

Bodenbelag PVC:

Dachräume der Wohnungen im Dachgeschoss erhalten PVC-Belag.

Bodenbeläge/Parkett:

Wohn- und Schlafräume-Dielen-Flure und sonstige nicht geflieste Bodenflächen der Wohnungen werden mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Mehrschichtparkett, Oberfläche geölt in Eiche, Nutzschicht ca. 3 mm nach Wahl. Design Schiffsboden inkl. materialgleichen Sockelleisten (Materialwert 60,- € brutto - einschl. Nebenkosten, Verschnitt, etc.).

Ein Entfall aus der Vertragsleistung und Rückvergütung des vorgesehenen Parkettbodens ist aus Gewährleistungsgründen nicht möglich.

Natursteinbelag Geschosstreppen:

Treppenstufen und Podeste vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss mit Natursteinbelag (Jura Marmor, Granit o. glw.). Eingangs-Podestflächen in frostsicherem Naturstein (Granit o. glw.).

Treppengeländer:

Treppen-Brüstungsgeländer in Stahlkonstruktion mit Untergurt und Holz-Handlauf, Füllung mit senkrechten Stäben. Stahlkonstruktion farbbeschichtet.

Anstrich: Außenwände in wetterfester hellgetönter diffusionsoffener Silikonharz-Fassadenfarbe. Holzteile der Fassade wie Vordächer, Fensterläden, Anstrich in offenporiger Farblasur bzw. geölt. Innenanstrich auf sämtliche Wände und Decken mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe, Farbton weiß. Wandanstrich in Bäder, WC über den Fliesenbelägen mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe, waschfest. Eisenteile mit Rostschutz und Farblackierung.

HAUSTECHNIK

Heizung: Die Wärmeerzeugungsanlage befindet sich im Technikraum Gebäude 1 u. 2 und besteht aus zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen als Splitgeräte mit einer Außeneinheiten.

Die Heizung ist als Niedertemperatur-Heizungssystem ausgelegt und mit witterungsgeführter Steuerung und Nachtabsenkung ausgestattet. Die Raumbeheizung erfolgt über Fußbodenheizung bzw. Zusatzheizkörper je nach Anforderung und Bedarf, mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate. Handtuchheizkörper in den Bädern elektrisch.

Heizkreise in Dielen, Flure, Abstellräume: Soweit es die Heizlastberechnung nicht erfordert, erhalten Räume, wie innenliegende Abstellräume oder Dielen/Flur, keinen separaten Heizkreis und damit auch keinen Einzelraumthermostatregler.

Die Haupttreppenhäuser werden gemäß Fachplanung mittels Heizkörper im Untergeschoss temperiert; Thermostatventile an den Heizkörpern.

In den Wohngeschossen, vom Erdgeschoss bis oberstes Geschoss, sind alle Heizleitungen verkleidet bzw. im Fußboden geführt. Im Untergeschoss werden die Leitungen offen (sichtbar) geführt.

Sanitär: Die Abwässer werden in das örtliche Kanalnetz, Regenwasser über Sickerschächte bzw. Rigolen in den Untergrund abgeleitet. Schmutzwasserleitung im Gebäude aus schallisolierten Röhren. Brauchwasserleitung (Kalt- und Warmwasserleitungen) aus zugelassenen normgerechten Materialien (Edelstahl).

Warmwasserbereitung: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Keller im Durchflussprinzip und gewährleistet höchstmögliche Ansprüche auf Trinkwasserbereitung.

Verbrauchserfassungsgeräte und Umlage der Kosten: Zur Ermittlung der Kosten für Heizung und Kaltwasser sind gemietete Erfassungsgeräte eingebaut. Aus den Mietverträgen über die Erfassungsgeräte werden alle Miteigentümer berechtigt und verpflichtet. Bei Vermietung von einzelnen Wohneinheiten sind in die jeweiligen Mietverträge einzelvertragliche Vereinbarungen betreffend die Anmietung von Verbrauchserfassungsgeräten und Umlage der Kosten aufzunehmen.

Sanitäre Einrichtung: Sanitäre Einrichtung der Bäder und WC's gemäß Plandarstellung und folgender Aufstellung:

Einrichtungen gemäß Angabe im Architektenplan Serien:

Porzellan: Fabrikat GEBERIT / Renova
Armaturen: Fabrikat Grohe / Eurostyle Cosmopolitan
Accessoires: Fabrikat Grohe / Essentials

WC-Anlage: Spülrandloses Wand-Tiefspül-WC, weiß mit integr. WC-Sitz mit Deckel, weiß, mit Absenkautomatik, Geberit-Unterputzkasten 6-7,5 l, mit Duofix-Montagesystem und Geberit-Sigma 2-Mengen-Betätigungsplatte, Toilettenbürstengarnitur und Papierhalter.

Waschbeckenanlage: Waschtisch aus Kristallporzellan weiß, ca. 60 x 48 cm mit Design-Tassensiphon, Eckventile, Einhebelmischer und Handtuchhalter. Kristallglasspiegel ca. 80 x 60 cm, mit verdeckter Befestigung.

Duschanlage: Bodenebene Dusche (Größe gem. Planvorgabe) mit Geberit CleanLine Ablaufrinne, Edelstahlabdeckung und kompl. Abdichtsystem.

UP-Brausebatterie mit Brausestange 60 cm, Schlauch 150 cm und Handbrause, Gitterseifenkorb und Duschabtrennung, H ca. 200cm, Größe gem. Planvorgabe mit Einscheiben-Sicherheitsglas, best. aus Schwenktüren und Fixteilen. Die Duschabtrennung dient nur dem Spritzschutz und gewährleistet keine Dichtigkeit gegen ausdringendes Wasser.

Waschmaschinen-Anschluss: Zuleitung zur Vorsehung eines Waschmaschinenanschlusses in den Bädern der Wohnungen 5 u. 10, UP-Absperrventil, gemäß Plandarstellung.

Handwaschbeckenanlage: Waschtisch aus Kristallporzellan weiß, ca. 50 x 38 cm, mit Design-Tassensiphon, Eckventile, Einhebelmischer und Handtuchhalter, Kristallglasspiegel 80 x 50 cm, mit verdeckter Befestigung.

Küchenanschlüsse: Für bauseitigen Spüleanschluss, Eckventil und Kombi-Eckventil für zusätzlichen Spülmaschinenanschluss. Als Dunstabzug sind die Küchen durch die Käufer mit Umluftabzug auszustatten.

Gartenwasserarmaturen: Frostsichere Außenarmatur aus Rotguss, als Bausatz für Roh- und Fertiginstallation, Einrohrsystem mit DVGW-Zulassung, mit Rückflußverhinderer, Rohrbelüfter, Bedienungsgriff Verdrehenschutz, Winterbauschutz.
Gartenwasseranschluss für jede Wohnung im EG.
Gartenwasseranschluss für Hausmeister mit gesonderter Zählung.

ALLGEMEINER BEREICH - KELLERGESCHOSS

Technikräume: Anschlüsse an Grundleitung für Tropfwasser und Überlaufleitung der Sicherheitsventile, Kaltwasseranschluss.

Waschräume: Schmutzwasseranschluss für Gesamt 8 Waschmaschinen DN 50 mit Blindkappe, Trinkwasseranschluss DN 15 mit Geräte-Ventilkombination mit Belüfter und Rückflussverhinderer über Einzelabspernung mittels UP-Ventil mit Kalt-Wasserzähler, Ausgussbecken aus Stahlblech emailliert, ca 50/33 cm, mit Spülensyhon und Klapprost. Einhand-Waschtisch-Batterie für Wandmontage mit schwenkbarem kurzem Auslauf.

Bodenabläufe: Edelstahl-Ablaufkörper, mit Glockengeruchverschluss, Aufsatz mit Rahmen, Edelstahl, Rost und Rostrahmen aus CR-N1.

Schmutzwassertauchpumpe: Für die im Bereich unterhalb der Rückstauenebene liegenden Schmutzwasserabläufe, Fabr. HOMA, Type Chromatic oder gleichwertig.
Ausstattung
Autom. Schwimmschalter, Rückschlagventil integriert in Druckleitung, Entlüftung des Pumpenschachtes, Riffelblech-Abdeckung mit Rahmen, Schalt- und Steuergerät und zusätzlichem Alarm mit akustischer und optischer Anzeige.

Lüftung: Die Sicherstellung einer nutzerunabhängigen Mindestluftwechselrate nach DIN 1946-6 für die Anforderung an den Feuchteschutz erfolgt über Fensterfalzlüftung (Regelair).
Das Lüftungssystem basiert auf einer bedarfsgerechten Durchströmung der gesamten Wohneinheit. Innenliegende WCs und Bäder mit Raumentlüftung.
Für eine ungehinderte Luftzirkulation erhalten Innentüren einen Unterschnitt von ca. 1,0 – 2,0 cm. Die Zuluft-Nachströmung in die Wohnung erfolgt über Außenwandlüfter in der Fassade.
Hinweis: Eine käuferseitige Küchenabluftanlage kann in das vorliegende Lüftungs- und WDVS-System nicht integriert werden. Es ist ausschließlich ein Dunstabzug mit Umluftbetrieb möglich.
Tiefgarage und Untergeschoss mit natürlicher oder technischer Lüftung und Entrauchung gemäß Lüftungsgutachten und behördlicher Auflagen. Entrauchungs- und Zuluft-Elemente der Tiefgarage nach Angabe der Fachplanung.

Elektroinstallation (gem. Aufstellung): Die Ausführung der Elektroinstallation, sowie das verwendete Material entsprechen den DIN-Normen, den jeweiligen gültigen Vorschriften der VDE und EVU. Energieversorgung über Erdkabel. Zähler und Verteileranlage in Hausanschlussraum im KG.

Photovoltaikanlage je ca. 6 Kwp an der Dachfläche Haus 1 und 2 zur Stromerzeugung für den Eigenverbrauch für Wärmepumpe.

Fernsehempfang über Satellitenanlage bzw. über Breitbandkabel im Hausanschlussraum. Telefon-/Internetanschluss über Telekom, Vodafone bzw. gleichwertige Anbieter.

Elektroinstallation im Mauerwerk, Leichtbauwände, Decken erfolgt hauptsächlich in Leerrohrverlegung unter Putz. An den Kommunwänden erfolgt die Leitungsverlegung aus Schallschutzgründen nur in Ausnahmefällen und versetzt angeordnet.

Auf unverputzten Betonwänden in KG und Tiefgarage erfolgt die Installation in halboffener Rohrverlegung bzw. gleichwertig.

In allen Wohn-Schlafräumen, Küche sind Brennstellen, Schalter- und Steckdosen in genügender Anzahl vorgesehen.

In allen Räumen Deckenlichtauslass geschaltet über Aus-, Wechsel-, Serienschalter oder Taster nach Erfordernis oder räumlichen Gegebenheiten.

Einzelraumthermostate für die Fußbodenheizung gemäß Festlegung durch den Fachplaner. Zentralschaltung für kontrollierte Wohnraumlüftung gemäß Festlegung durch den Fachplaner.

Leerverrohrung für Telefon mit Anschlussdose in Wohn- und Schlafräumen. Betriebsfertiger Fernsehanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen. Schalterprogramm „Gira Standard reinweiß“ bzw. gleichwertig.

ELEKTROAUFSTELLUNG

Wohnungskeller: je 1 Steckdose, je 1 Schalter, je 1 Lampe

Treppenhäuser: Deckenbeleuchtung m. Bewegungsmelder Klingel vor jeder Wohnungstüre

Tiefgarage: Deckenbeleuchtung m. Bewegungsmelder Schlüsselschalter für das Einfahrtstor

Eingang: Beleuchtung mit Dämmerungsschalter, Klingel- und Sprechanlage mit Videokamera in Verbindung mit Briefkastenanlage. Die Zuwege erhalten Außenlampen mit Bewegungsmeldern.

Rauchmelder: Jede Wohnung erhält Rauchmelder mit Batteriebetrieb (keine Brandmeldeanlage) in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Flure die zu Aufenthaltsräumen führen. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt dem beauftragten Unternehmen der WEG.

Waschräume: In den jeweiligen Waschräumen sind 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner mit Zwischenzählern vorgesehen.

RAUMBUCH DER WOHNUNGEN (ELEKTROAUSSTATTUNG)

Diele/Flur: 1 Deckenauslass je 5 m² Grundfläche
Video und Klingel- u. Sprechereinheit
2 Steckdosen je 10 m²
1 Telefondose
1 Rauchmelder
3 Lichtschalter
1 Raumthermostat

WC: 1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Steckdose
1 mech. Entlüftung bei innenliegenden Räumen
2 Lichtschalter
1 Raumthermostat

Dusche/WC: 1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Handtuchrockner
1 Doppelsteckdose
1 Einfachsteckdose
1 mech. Entlüftung bei innenliegenden Räumen
2 Lichtschalter
1 Raumthermostat

Bad/WC: 1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Handtuchrockner
2 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 mech. Entlüftung bei innenliegenden Räumen
2 Lichtschalter
1 Rolloschalter (ausgenommen bei innenliegenden Räumen)
1 Raumthermostat

Kind: 1 Deckenauslass
2 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdosen
1 Telefondose
1 Antennendose
2 Lichtschalter
1 Rolloschalter je Fenster/Türelement
1 Rauchmelder
1 Raumthermostat

Schlafen: 1 Deckenauslass
2 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 Telefondose
1 Antennendose
2 Lichtschalter
1 Rolloschalter je Fenster/Fenstertür
1 Rauchmelder
1 Raumthermostat

Küchen: Anschluss für: E-Herd/Dunstabzug
Anschluss für: Kühlschrank/Geschirrspüler
3 Doppelsteckdosen
2 Einfachsteckdosen
2 Lichtauslass
2 Lichtschalter
1 Rolloschalter je Fenster
1 Raumthermostat

Wohnen-Essen: 3 Deckenauslass
1 Vierfachsteckdose
3 Doppelsteckdosen
2 Einfachsteckdosen
1 Telefondosen
2 Antennendosen
1 Rolloschalter je Fenster/Fenstertür
3 Lichtschalter
2 Schalter für Licht/Steckdosen (Balkon/Terrassen)
1 Raumthermostat

Abstellraum: 1 Deckenauslass
1 Einfachsteckdose
1 Lichtschalter

Balkon/Terrasse: 2 Steckdosen
1 Lichtauslass
von innen schaltbar

Auto-Aufzugsanlage: Auto-Aufzugsanlage gem. Plandarstellung vom Tiefgaragengeschoss bis Aufzugsgebäude im EG, gem. planerischen Vorgaben u. behördlichen Auflagen. Autolift für das Anheben und Senken von Autos mit Fahrer an Bord.
Lichte Grubenbreite 300 cm, Plattformbreite 290 cm
Lichte Grubenlänge 600 cm, Plattformlänge 595 cm
Lichte Einfahrtshöhe 210 cm, Belastung bis zu 3000 kg
Aufzugtüren aus Alu-Sektionaltore im EG u. TG mit Ampelsteuerung, Plattform aus Riffelblech, Steuerung über Bedienelement im EG und TG, Notfallbatterie, manueller Notablass, Deckenbeleuchtung

Außenanlagen:

Die Ausführung und Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß behördlicher Forderungen und genehmigtem Freiflächengestaltungsplan. Dies beinhaltet auch Einfriedungen, die Befestigung der Wege und Hauszugänge sowie etwaiger Stellplätze nach planerischer Festlegung. Materialänderungen behält sich der Verkäufer ausdrücklich vor.

Pflanz- und Ansaatarbeiten der Gemeinschaftsflächen nach Freiflächengestaltungsplan mit Fertigstellungspflege bis zur Abnahme.

Pflanz- und Ansaatarbeiten der Sondernutzungsflächen nach Freiflächengestaltungsplan bzw. gemäß behördlicher Auflagen.

Rasensaat ohne Anwuchsgarantie. Oberboden im Garten (Sondernutzungsflächen) ca. 25 cm dick, eben verteilt, den Geländegegebenheiten angepasst.

Lüftungsschächte zur Belüftung und Entlüftung der Tiefgarage in den Freianlagenflächen möglich, Anordnung und Größe gemäß Fachplanung.

Terrassen- und Wegeflächen, Betonsteinbeläge auf Splittbett verlegt, Fahrflächen in Betonverbundstein, Plattenbeläge für Terrassen aus Betonsteinen, gemäß Farbkonzept des Architekten.

Stellplatzfläche mit Betonstein-Rasenfugenpflaster oder glw. Traufrieseistreifen um das Gebäude, zur Grün- und Pflanzfläche abgetrennt, nach Bedarf und Anforderung.

Ausstattung Spielfläche sowie sonstige gemeinschaftliche Freiflächen gemäß planerischen Vorgaben bzw. behördlichen Auflagen.

Wegebeleuchtung gemäß planerischen Vorgaben bzw. behördlichen Auflagen.

Versickerung des Niederschlagswassers oberflächlich über Rasen und Vegetationsflächen, sichtbare Kiespackungen, Rigolen sowie in der gemeinschaftlichen Freianlage, der Tiefgarage und in Sondernutzungsflächen gemäß planerischen Vorgaben bzw. behördlicher Auflagen.

Gebäudereinigung:

Die Gebäude, Wohnungen- und Gemeinschaftsanlagen werden sauber besenrein übergeben.

Baustoffe:

Bei der Baustoffauswahl wurden nach materialökologischen Anforderungen, umweltverträgliche und biologische Baustoffe berücksichtigt.

Barrierefreie Wohneinheiten:

Gemäß Vorgabe der Bayerischen Bauordnung werden einige Wohneinheiten im EG barrierefrei ausgeführt.

SONSTIGES

Wärmeschutz:

Der Wärmeschutzstandard wird gemäß der zum Zeitpunkt der Eingabe des Bauantrages geltenden Gebäudeenergiegesetzes „GEG vom November 2020“ erbracht (KFW 55 Standard).

Der Hausverwaltung/WEG wird nach Baufertigstellung ein nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis übergeben. Klargestellt wird, dass dieser keine Angaben zum tatsächlichen, nutzerbedingten Energieverbrauch des Vertragsgegenstandes enthält.

Schalltechnische Anforderungen:

Für den Schallschutz von Bauteilen zwischen den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden die Kennwerte der DIN 4109 Teil 1 in Verbindung mit dem erhöhten Schallschutz DIN 4109 Teil 5 umgesetzt. Diese Anforderungen an den Schallschutz zwischen benachbarten Wohnungen sind dort im Wesentlichen beschrieben und werden in Höhe nachfolgender Kennwerte erbracht und vereinbart:

Eingehaltener Schallschutz

Wohnungstrennwand und Treppenhaus-Trennwand $R'w \geq 56$ dB
(zu erwartendes bewertetes Schalldämmmaß nach DIN 4109)

Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen
 $R'w \geq 57$ dB

Wohnungstrenndecken $R'w \geq 57$ dB
(zu erwartendes bewertetes Schalldämmmaß nach DIN 4109)

Eingehaltener Trittschallschutz

Wohnungstrenndecken $L'n,w \leq 45$ dB

Treppenläufe und Podeste $L'n,w \leq 47$ dB

Ein Kennwert zum Trittschallschutz der Balkone ist nicht vereinbart.

Eingehaltener Schallschutz Fenster

Laborschalldämmmaß der gesamten Fensterkonstruktion
 $R_{w,P} = 32 \text{ dB}$

Schalldämmung innerhalb der Wohnungen

Für den Ausbau innerhalb der Wohnungen (eigener Bereich) sind keine besonderen Schallschutzanforderungen an trennende Bauteile vorgesehen, weil die erforderliche Durchlüftung der Wohnungen auch über die Wohnungstüren (Nachströmung) sichergestellt werden muss (siehe Lüftung).

Zulässige Schalldruckpegel haustechnischer Anlagen

In Aufenthaltsräumen dürfen haustechnische Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam keinen dauerhaften Schalldruckpegel von $> 27 \text{ dB (A)}$ verursachen. Einzelne, kurzfristige Spitzen sind möglich. Die übrigen Geräusche haustechnischer Anlagen dürfen 27 dB (A) nicht überschreiten. Sofern es sich um Dauergeräusche von Lüftungsanlagen ohne auffällige Einzeltöne handelt, sind hier 5 dB höhere Werte zulässig.

Bei den Lüftungsanlagen wird der o. g. Pegel im nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum nach DIN 4109 beurteilt. Dies gilt nicht innerhalb des eigenen Wohnbereichs.

Sonderwünsche:

Sonderwünsche und Ausführungsänderungen sind nur direkt mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung des Bauträgers abzusprechen, um Ihre Wünsche zu realisieren.

Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn diese im Sondereigentumsbereich liegen, technisch möglich und rechtlich zulässig sind und den Bauablauf nicht verzögern.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Eingriffe in die tragende Konstruktion des Objektes bzw. Neuerstellung oder Umverlegung von Versorgungsschächten und Herstellung von in der Teilungserklärung oder Baubeschreibung nicht vorgesehenen Bauteilen.

Die technische Machbarkeit der Änderungswünsche muss in jedem Fall vorab der Angebotslegung geprüft werden. Aus diesem Grund sollte der Käufer bei der Besprechung sämtliche Wünsche seiner Küchenplanung zur Sanitär- und Elektroinstallation vorlegen. Nachträgliche Änderungswünsche sind nicht umsetzbar.

Eine Beauftragung der Änderungswünsche erfolgt durch Unterschrift des Käufers auf dem Änderungswunschangebot und dessen Zugang beim Verkäufer. Eine Ausführung durch den Verkäufer findet erst nach gültiger Beauftragung durch den Käufer statt.

Änderungswunschbesprechung und Angebotserstellung erfordern Zeit und Ressourcen. Änderungswunschangebote sind mit einer pauschalen Bearbeitungsgebühr von $250,00 \text{ €}$ zu vergüten.

Änderungswünsche werden im Angebot als Mehrkosten zum Standard ausgewiesen. Die Mehrkosten beinhalten neben den direkten Gesteungskosten entsprechende Koordinations- und Verwaltungskosten.

Planungs- und Bauleitungskosten werden anteilig separat aufgeführt. Bei den angebotenen Preisen handelt es sich um Festpreise inkl. der zum Zeitpunkt der Vereinbarung gültigen Mehrwertsteuer.

Bei Entfall von Leistungen kann, aus verwaltungstechnischen Gründen, eine Rückvergütung nicht stattfinden.

Bei Beauftragung von Änderungswünschen akzeptiert der Käufer eine angemessene Verlängerung des vereinbarten Fertigstellungstermins.

Bemusterung:

Stellt der Verkäufer für Wandfliesen, Bodenbeläge und dekorative Details verschiedene Muster zur Wahl, so hat der Käufer das von ihm gewünschte Muster innerhalb einer ihm gesetzten, angemessenen Frist schriftlich zu bestimmen.

Hierzu erfolgt vom Verkäufer eine separate Einladung für die Bemusterung. Trifft der Käufer in der gesetzten Frist keine Wahl, so erfolgt die Festlegung durch den Verkäufer.

Allgemeine Hinweise:

- Risse in Bauteilen mit einer Rissbreite bis $0,3 \text{ mm}$, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z. B. Kriechen und Schwinden, entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

- Elastische Ver fugungen sowie alle Anstricharbeiten, werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeföhrt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an.

Deshalb werden auch z. B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile, notwendig. Diese Anstriche und elastischen Ver fugungen sind bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist auf Kosten des Käufers durchzuführen.

Weiterhin unterliegen die mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossenen Fugen, z. B. bei Fliesen oder Anschlüssen von Trockenbauwänden, chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen.

In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen oder schwimmenden Konstruktion, z. B. Estrich, die Elastizität der Fugenfüllstoffe.

Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher von Nutzer in regelmäßigen Abständen zu prüfen und zu erneuern. Elastische Fugen sind deshalb grundsätzlich Wartungsfugen und können sowohl kurzfristig zu reißen beginnen, als auch bei Überstreichung mit Farbe Farbrisse oder Farbabplatzungen aufweisen, wofür keine Gewährleistung übernommen werden kann.

- Trotz der vorgesehenen fungiziden, algeiziden Ausführung ist unter bestimmten Umweltbedingungen an der Außenfassade, auch während der Gewährleistungsfrist, mit Pilz- und Algenwachstum zu rechnen. Hierfür wird keine Gewährleistung übernommen.

- Bauwerksabdichtungen auf Deckenflächen bzw. Fußböden und in Feuchträumen erfolgen mittels moderner Verbundabdichtungen entsprechend Merkblatt Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB).

- Fugen zwischen Bauteil und Fenster werden abweichend vom Regelfall der ATV DIN 18355 nach den Empfehlungen bzw. Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim auch mit Montageschaum ausgeführt.

- Holz ist ein Naturprodukt. Abweichungen in Struktur wie Maserungen und Verästelungen als auch Farbe unterstreichen den natürlichen Charakter und sind deshalb zu tolerieren. Abweichungen gegenüber einem gezeigten Muster z. B. bei Parkett sind unumgänglich. Ein Holzmuster kann nicht alle typischen Eigenschaften der Holzart wiedergeben. Holz ist ein natürlicher Werkstoff der individuell wächst.

- Die Oberfläche des Gehbelages von Balkonen, Terrassen, Dachterrassen etc. wird im Gefälle mit 1% - 2% gemäß den allgemeinen Toleranzen der Ebenheitsanforderungen nach DIN 18202 ausgeführt. Wo ein Quergefälle oder Versickerungsmöglichkeit (z. B. offene Fugen) gegeben ist, wird ohne Längsgefälle ausgeführt.

Hinweise zur Nutzung:

- Der Verkäufer weist darauf hin, dass Keller und Kellerräume nicht zum ständigen Aufenthalt gemäß Art. 2 BayBo genehmigt sind.

- Wasserversorgung: Gemäß ZVSHK-Merkblatt vom Oktober 2004 werden die Benutzer hiermit darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes alle Entnahmestellen der Sanitärinstallation regelmäßig zu benutzen und ein vollständiger Austausch des Trinkwassers zu gewährleisten ist.

- Der Käufer bevollmächtigt hiermit den Verkäufer im Namen und auf Rechnung des Käufers Wartungsverträge für die technischen Anlagen abzuschließen. Dies gilt zum Zeitpunkt der Abnahme.

- Richtiges Heizen und Lüften

Nach Erstbezug muss aufgrund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf Folgendes seitens der Bewohner geachtet werden:

Richtiges Lüften durch mehrmals tägliche Stoßlüftung und Querlüftung mit einer Dauer von 5-10 Minuten, so dass ein vollständiger Austausch der Raumluft sichergestellt ist. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte dabei mittels Hygrometer überprüft werden und sollte nicht mehr als 55% betragen. Auch wenn die Bewohner nicht anwesend sind, sollte in der Heizperiode die Wohnung nicht unter 19°C auskühlen. Möbel sollten mindestens im Abstand von 5 cm von der Außenwand entfernt aufgestellt werden, damit die Raumluft ungehindert hinter den Möbelstücken zirkulieren kann.

- Darauf hingewiesen wird, dass Holzparkett ein natürlicher Baustoff ist, der sich dem jeweiligen Raumklima mit Quellen und Schwinden, d.h. unter Umständen mit unterschiedlicher Fugenbildung anpasst. Das richtige Raumklima hat somit entscheidenden Einfluss auf die Qualität des Holzparkettfußbodens. Bei der späteren Nutzung des Holzfußbodens muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von $20^{\circ}\text{C} \pm 2^{\circ}\text{C}$ und eine relative Luftfeuchte von 50-55% gewährleistet sind.

Wartungsverträge:

- Um eine dauerhafte Funktionalität sicher zu stellen, unterliegen diverse bautechnische Bauteile wie z. B. Fenster, Wohnungs- und Hauseingangstüren, Bodenbeschichtungen sowie diverse gebäudetechnische Anlagen wie z. B. Aufzugsanlagen, TG-Toranlagen, Brandschutztüren, sowie haustechnische Anlagen, der Wartung. Die hierfür notwendigen Wartungsverträge werden zum Teil durch den Verkäufer direkt wie z. B. bei Aufzugsanlagen, zum Teil durch die WEG, abgeschlossen. Die hierfür anfallenden Kosten bzw. jährlichen Gebühren hat der Eigentümer zu tragen. Die Kosten werden in der Regel über die Hausverwaltung abgerechnet.

Allgemeines:

- Der Verkäufer erstellt eine schlüsselfertige Wohnanlage, deshalb ist aus Gewährleistungsgründen der Entfall bzw. die Ausführung einzelner Gewerke durch den Käufer nicht möglich, z. B. auch Malerarbeiten. Ebenso sind käuferseitige Sonderausstattungen oder Einbauten (z. B. Küche, Einbauschränke, Beleuchtungskörper etc.) erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe des Sondereigentums möglich.

- Die zu erbringenden Werkleistungen ergeben sich in erster Linie aus der vertraglichen Vereinbarung zwischen Veräußerer und Erwerber und im Übrigen aus dieser Baubeschreibung. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Verkäufer diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Sollte eine Leistung nach der Baubeschreibung nicht genau bestimmt sind, so ist diese vom Verkäufer nach fachgerechtem Ermessen zu bestimmender Weise zu erbringen.

- Statt der angegebenen Baustoffe und Produkte sowie Konstruktionsweisen kann der Verkäufer auch gleichwertige oder höherwertige verwenden.

- Technische Änderungen und notwendige Maßabweichungen, die sich durch bauliche Auflagen aus der Baugenehmigung, der Baukonstruktion sowie aus handwerklichen Gründen ergeben oder sich im Zuge der Ausführungsplanung als erforderlich und notwendig erweisen, bleiben dem Bauträger vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Ebenso vorbehalten bleiben dem Bauträger erforderliche Neuberechnungen der Wohn- und Nutzflächen aus diesen Gründen.

Die in den Bauplänen angegebenen Maße und Flächen berücksichtigen keinen Putzabzug.

- Die im Exposé und in der Werbung verwendeten Illustrationen und Farbgebungen spiegeln allein die Vorstellung des Zeichners wider und verstehen sich als künstlerische Darstellung. Sie sind nicht verbindlich für die Bauausführung.

- Auch die in den Planungsunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und gehören nicht zum Lieferumfang, ausgenommen Sanitäreinrichtungen in Bäder, Duschen und WC. Nicht beinhaltet sind ebenfalls die Kucheneinrichtungen.

- Das Betreten der Baustelle ohne vorherige Terminvereinbarung mit dem Verkäufer wird untersagt.

- Für nach Baubeginn abgeschlossene Kaufverträge wird die vorhandene tatsächliche Bauausführung zum Vertragsbestandteil, auch wenn diese nicht mit der Baubeschreibung übereinstimmt.

- Aus rechtlichen Gründen bleiben Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Vertraglich bindend ist ausschließlich der notarielle Vertrag.

Fassung: April 2023

Raiffeisenbank Holzkirchen-Otterfing eG

Ihr Immobilienexperte in der Region

Sonderbedingungen Immobilien für den Interessenten

1. Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Interessenten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Interessent – unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche – Schadensersatz schulden.
3. Ist dem Interessenten das nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters gegenüber des Verkäufers nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis schriftlich mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.
5. Der Auftraggeber eines Objektes wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
6. Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden.

Immobilienvermittlung

Immobilie verkaufen

Nutzen Sie die Kompetenz unseres Immobilienexperten. Wir ermitteln einen realistischen Verkaufspreis, erstellen alle wichtigen Unterlagen, kümmern uns um effiziente Terminabsprachen und stellen Kontakt zu solventen Kaufinteressenten her.

Immobilie kaufen

Beim Kauf einer Immobilie gilt es, verschiedene Möglichkeiten abzuwägen - Haus oder Wohnung, Neu- oder Altbau, Stadt oder Land? Da die Immobilie auch ein wichtiger Baustein der privaten Zukunftsvorsorge ist, sollten Sie ein so wichtiges Projekt gut planen. Gerne unterstützen wir Sie dabei das passende Objekt zu finden und begleiten Sie mit unserem Know-how bei allen Fragen rund um den Immobilienkauf.

Immobilie finanzieren

Unsere Finanzierungsexperten erstellen Ihnen gerne einen optimalen Finanzierungsplan und berücksichtigen dabei auch die verschiedenen Förderprogramme von Bund, Ländern und Kommunen.

Ihr Ansprechpartner

Johannes Schöpfer

Immobilienmakler IHK - Immobilienvermittlung

Tel 08024 6407-181

Fax 08024 6407-100

Mail johannes.schoepfer@rb-holzkirchen-otterfing.de

„Wir haben die passende Immobilie für Sie.“

Immobilienvermittlung



Johannes Schöpfer

Immobilienmakler IHK - Immobilienvermittlung

Tel. 08024 6407-181

Fax 08024 6407-100

Mail johannes.schoepfer@rb-holzkirchen-otterfing.de

Postanschrift

Raiffeisenbank Holzkirchen-Otterfing eG

Marktplatz 11

83607 Holzkirchen



**Raiffeisenbank
Holzkirchen-Otterfing eG**

„einfach, fair, transparent, nachhaltig.“

**Meine Bank
für die Region**