



Wohnen an Stadt, Land und Fluss

in Fürstenfeldbruck



Hibernian Grünwald
Bauträger
GmbH



WOHNEN AN STADT, LAND UND FLUSS

IN FÜRSTENFELDBRUCK



INHALT

04 LAGEBESCHREIBUNG

06 GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

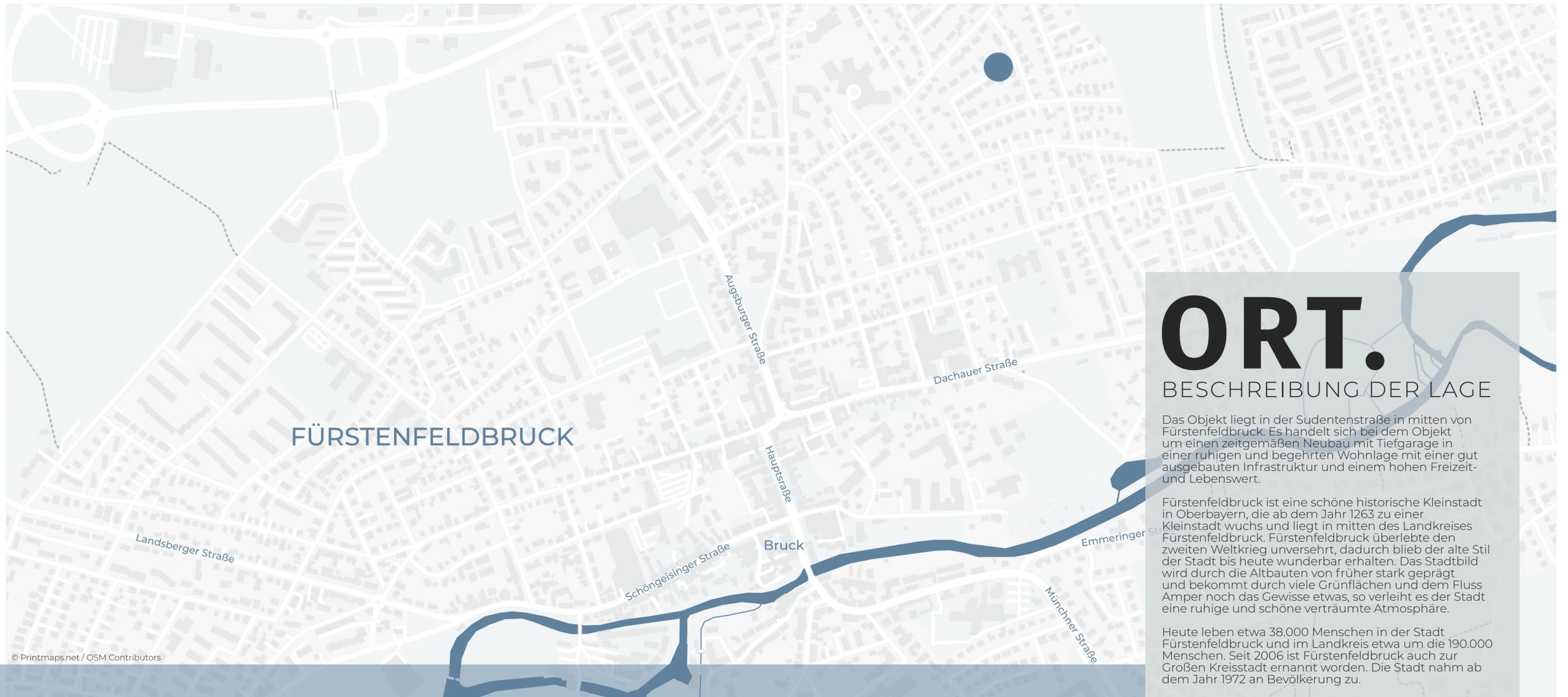
12 GRUNDRISS
OBERGESCHOSS

16 GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

20 IMPRESSIONEN

26 BAUBESCHREIBUNG

Hibernian Grünwald
Bauträger
GmbH



© Printmaps.net / OSM Contributors

ORT.

BESCHREIBUNG DER LAGE

Das Objekt liegt in der Sudetenstraße in mitten von Fürstentfeldbruck. Es handelt sich bei dem Objekt um einen zeitgemäßen Neubau mit Tiefgarage in einer ruhigen und begehrten Wohnlage mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einem hohen Freizeit- und Lebenswert.

Fürstentfeldbruck ist eine schöne historische Kleinstadt in Oberbayern, die ab dem Jahr 1263 zu einer Kleinstadt wuchs und liegt in mitten des Landkreises Fürstentfeldbruck. Fürstentfeldbruck überlebte den zweiten Weltkrieg unversehrt, dadurch blieb der alte Stil der Stadt bis heute wunderbar erhalten. Das Stadtbild wird durch die Altbauten von früher stark geprägt und bekommt durch viele Grünflächen und dem Fluss Amper noch das gewisse etwas, so verleiht es der Stadt eine ruhige und schöne verträumte Atmosphäre.

Heute leben etwa 38.000 Menschen in der Stadt Fürstentfeldbruck und im Landkreis etwa um die 190.000 Menschen. Seit 2006 ist Fürstentfeldbruck auch zur Großen Kreisstadt ernannt worden. Die Stadt nahm ab dem Jahr 1972 an Bevölkerung zu.

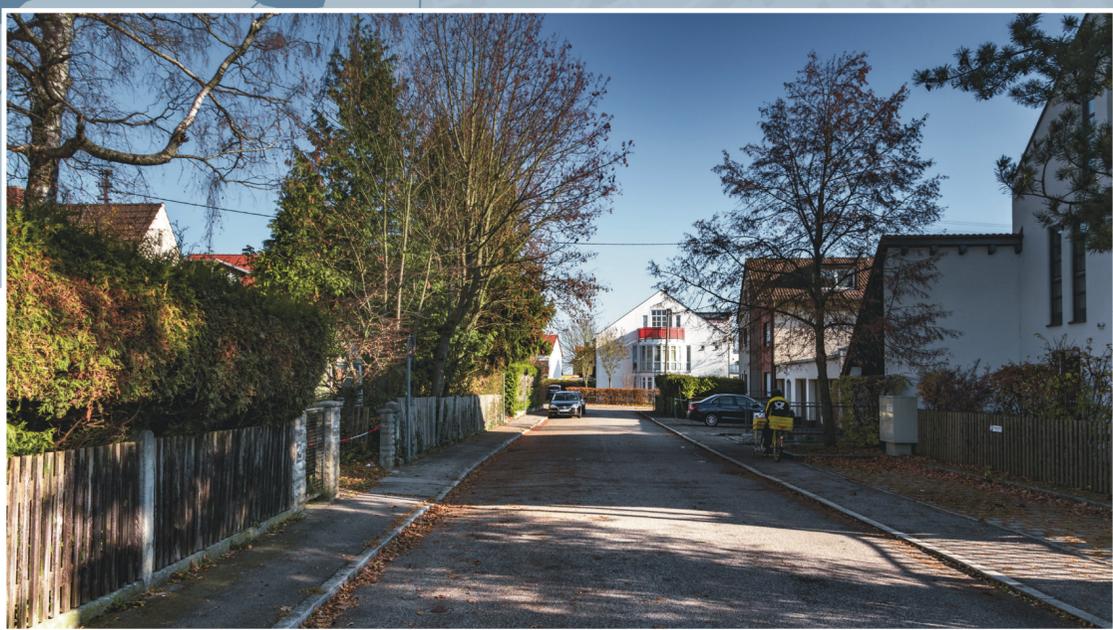
Die Infrastruktur Fürstentfeldbrucks ist trotz dem Alter der Stadt auf dem neuesten Stand und verfügt über eine gute Anbindung an die Autobahn A8 und ebenso über eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, sowohl Innerorts wie Außerorts (Bahnhof, S-Bahnhof), da eine direkte S-Bahn Anbindung an München besteht. Bayerns Hauptstadt München ist dadurch innerhalb von 27 Minuten bequem und ohne Probleme zu erreichen.

Fürstentfeldbruck verfügt ebenfalls über jegliche Freizeitaktivitäten wie z.B. einem Hallenbad mit Saunabereich und einem Außenbereich, einem Museum, Spielplätze oder verschiedene Sportklubs, unter anderem auch ein Rugby Team, Handballteam oder einem Fußballclub. Neben Freizeitaktivitäten bietet Fürstentfeldbruck auch ein Klinikum, die KBO-Isar-Amper-Klinik, Kindergärten, Grundschulen und auch Hauptschulen und Gymnasien. Die hohe Lebensqualität der Stadt zeichnet sich durch die Vielzahl der Geschäfte aus, in denen Sie alles einkaufen können was das Herz begehrt, von Kleidung bis Lebensmittel oder etwas Luxuriösem ist alles dabei.

Fürstentfeldbruck ist eine aufstrebende Große Kreisstadt mit vielen Betrieben, sowohl im Einzelhandel und im Handwerksbetrieb. Das sorgt natürlich für attraktive Arbeitsplätze und eine gute Wirtschaft. Die Gemeinde bemüht sich sehr um das Wachstum der Stadt und um das Wohlergehen der Bürger.

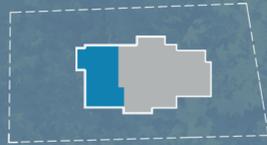


Sudetenstraße in Richtung Westen



Sudetenstraße in Richtung Osten

01



WOHNUNG 01, Erdgeschoss

Diele 6,21 m²

Bad 7,26 m²

Eltern 14,00 m²

Kind 10,16 m²

Wohnküche 19,47 m²

Wintergarten 4,86 m²

Fläche Whg. 01 61,96 m²

Terrasse (33,00 m²) zur Hälfte 16,50 m

Gesamte Wohnfläche Whg. 01 78,46 m²

Gartenanteil 158,10 m²





Perspektive von Nordosten



Perspektive von Südwesten

02



WOHNUNG 02, Erdgeschoss

Diele	4,70 m ²
Bad	6,24 m ²
Schlafen	15,72 m ²
Wohnküche	16,22 m ²
Wintergarten	6,21 m ²

Fläche Whg. 02 **49,27 m²**

Terrasse (22,24 m²) zur Hälfte 11,12 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 02 **60,39 m²**

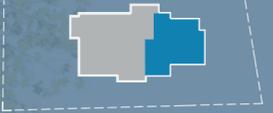
Gartenanteil 19,65 m²



Exemplarische Wohnsituation

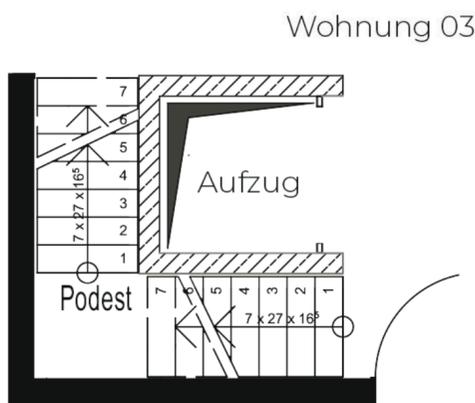


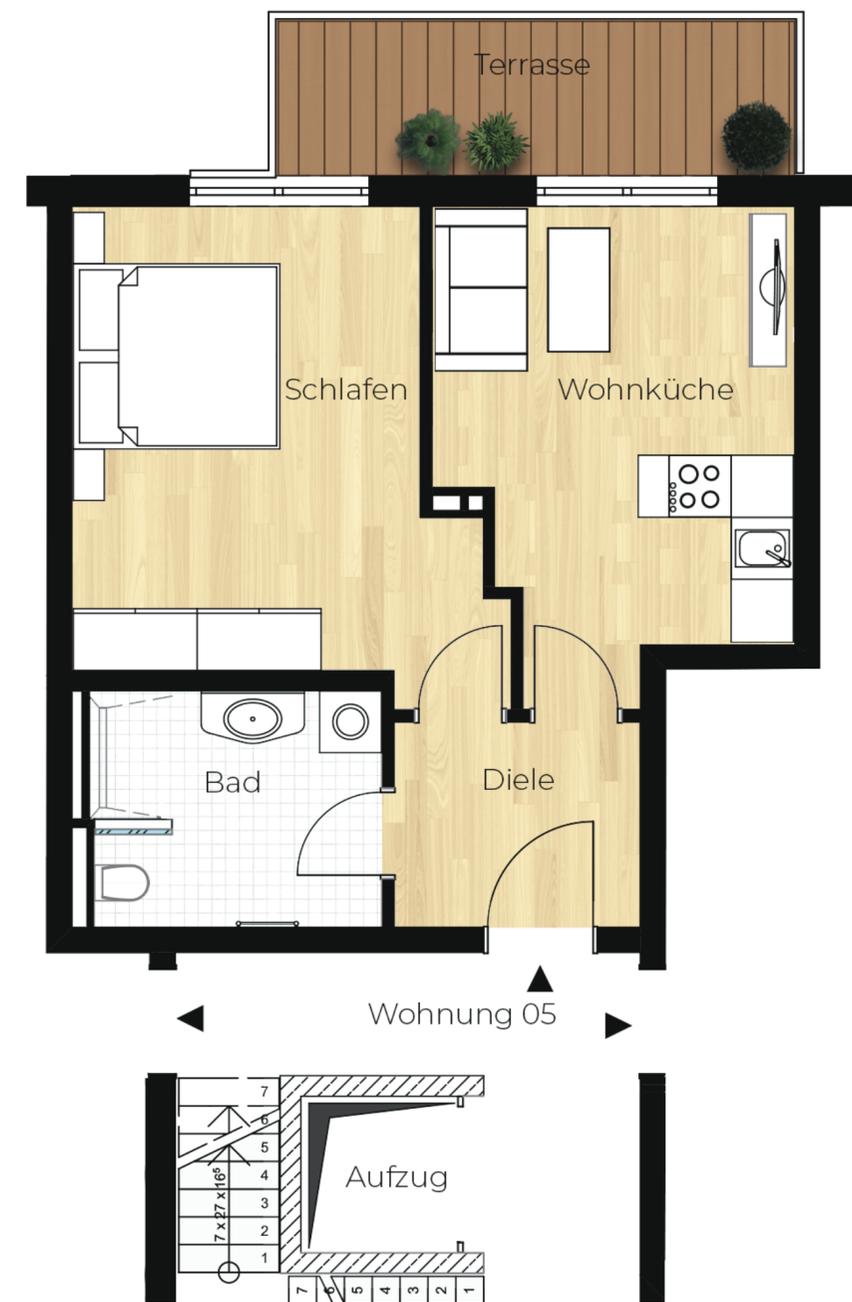
03



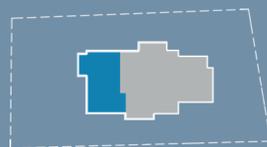
WOHNUNG 03, Erdgeschoss

Diele	7,96 m ²
Bad	7,87 m ²
Eltern	11,79 m ²
Kind	10,48 m ²
Wohnküche	25,79 m ²
Wintergarten	8,81 m ²
Fläche Whg. 03	72,70 m²
Terrasse (36,00 m ²) zur Hälfte	18,00 m ²
Gesamte Wohnfläche Whg. 03	90,70 m²
Gartenanteil	196,57 m ²





04



WOHNUNG 04, Obergeschoss

Diele	5,57 m ²
Bad	7,84 m ²
Eltern	14,12 m ²

Kind 10,16 m²

Wohnküche 18,67 m²

Fläche Whg. 04 56,36 m²

Dachterrasse (6,00 m²) zur Hälfte 3,00 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 04 59,36 m²

05



WOHNUNG 05, Obergeschoss

Diele	4,70 m ²
Bad	6,42 m ²

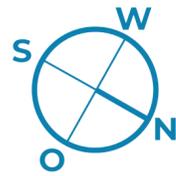
Schlafen 16,62 m²

Wohnküche 14,41 m²

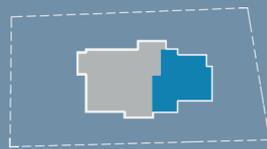
Fläche Whg. 05 42,15 m²

Dachterrasse (7,50 m²) zur Hälfte 3,75 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 05 45,90 m²



06



WOHNUNG 06, Obergeschoss

Diele	7,96 m ²
Bad	7,93 m ²
Eltern	11,79 m ²

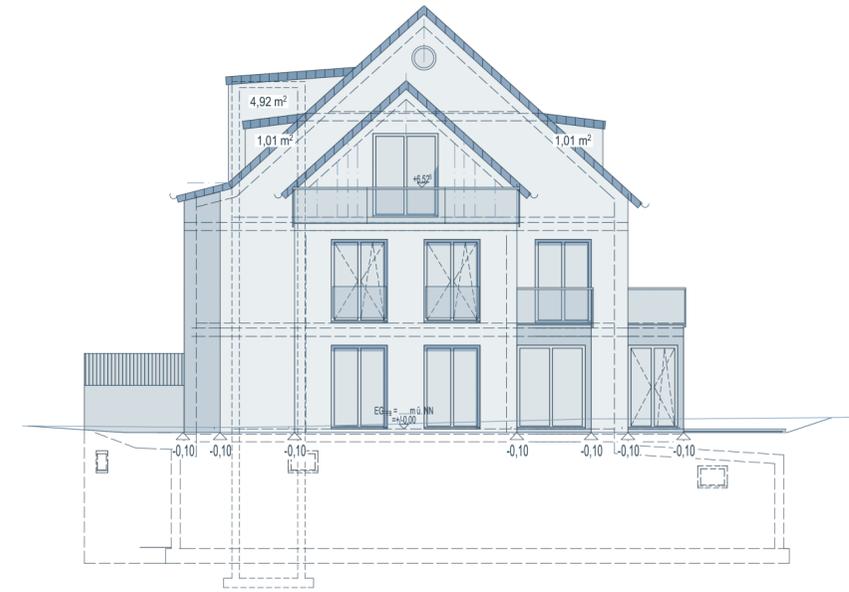
Kind 10,48 m²

Wohnküche 24,81 m²

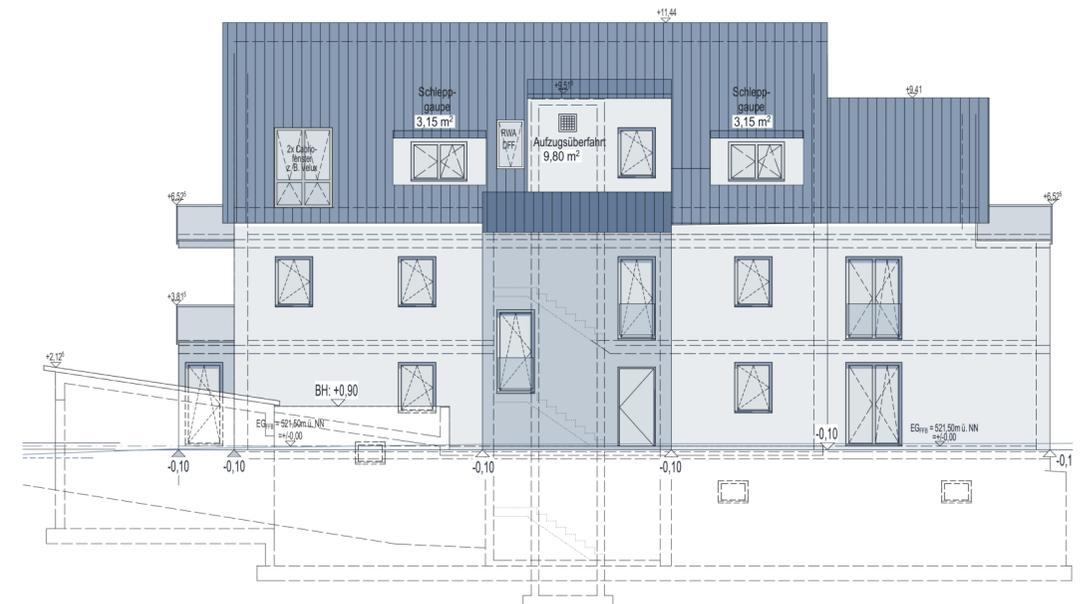
Fläche Whg. 06 62,97 m²

Dachterrasse (10,00 m²) zur Hälfte 5,00 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 06 67,97 m²



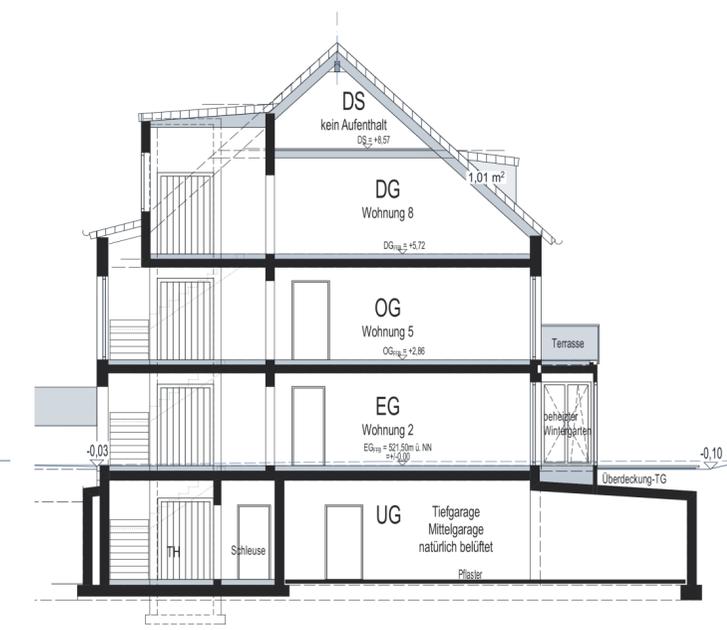
ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST



ANSICHT SÜDOST



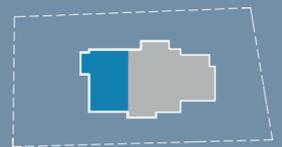
SCHNITT



ANSICHT SÜDWEST

07

WOHNUNG 07, Dachgeschoss



Diele	1,60 m²
Bad	7,67 m²

Schlafen 13,27 m²

Wohnküche 31,64 m²

Fläche Whg. 07 54,18 m²

Balkon (6,00 m²) zur Hälfte 3,00 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 07 57,18 m²



AUSSENANLAGEN

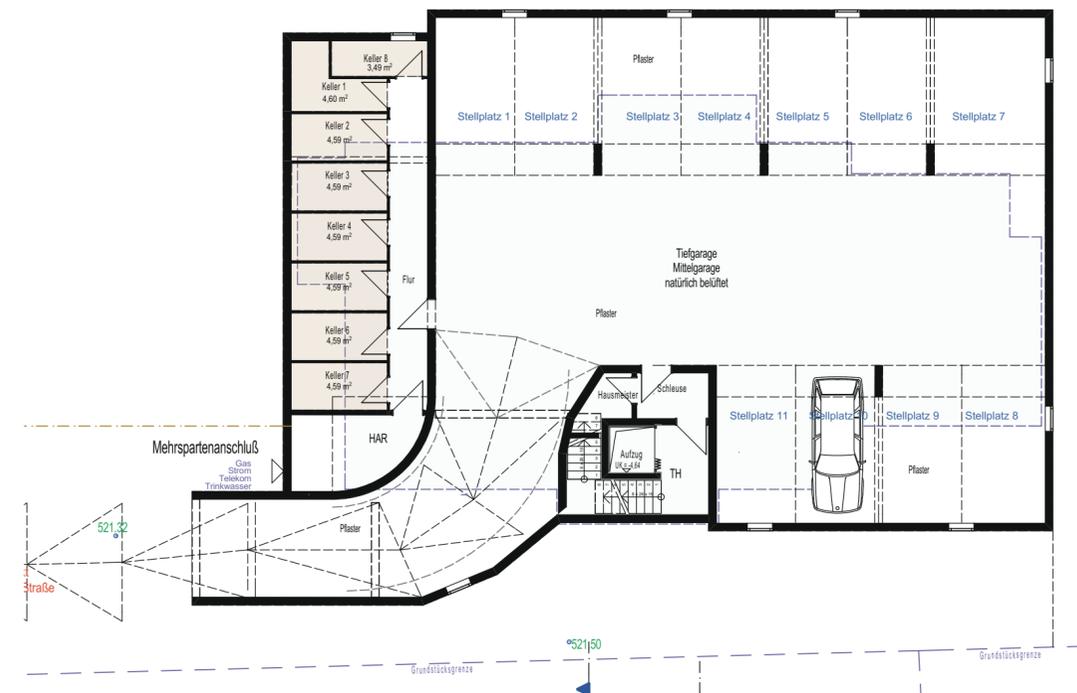


08

WOHNUNG 08, Dachgeschoss

Diele	6,05 m ²	Kind	11,65 m ²
Bad	9,02 m ²	Wohnküche	31,37 m ²
Eltern	15,95 m ²	Fläche Whg. 08	74,04 m²
		Dachterrasse (11,98 m ²) zur Hälfte	5,99 m ²
		Gesamte Wohnfläche Whg. 08	80,03 m²

TIEFGARAGE



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



BAUBESCHREIBUNG

1. Allgemein:

Für jede Wohnung wird jeweils mindestens ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage hergestellt. Die Wohnanlage ist mit einer zentralen Schlüssel-Schließanlage ausgestattet (je Wohnung 4 Schlüssel und 2 Fernbedienung für die Tiefgarage).

Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum im Untergeschoss. Die Heizungsanlage und Ausstattung wird nach dem neuesten Stand der Technik gemäß EnEV 2016 (KfW-Effizienzhaus 55) geplant.

In den Außenanlagen befindet sich auch ein Besucherstellplatz, die gemeinsame witterungsunabhängige Wertstoffsammelstelle und Fahrradabstellplätze. Die Fahrradstellplätze werden überdacht (nicht absperbar). Das Grundstück wird, wo erforderlich, mit einem Doppelstabzaun in DB eingezäunt.

Der Kaufpreis versteht sich mit schlüsselfertiger Fertigstellung und Übergabe des entsprechenden Miteigentumsanteils.

Im Kaufpreis sind alle Arbeiten für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum beinhaltet.

Alle anfallenden Kosten wie Baukosten inklusive Nebenkosten, Baustelleneinrichtung, Genehmigungsgebühren, Kosten für Spezialtiefbau und Außenanlagen, Hausanschlüsse und die Planungs- und Fachplanerkosten sind im Kaufpreis enthalten.

2. Rohbauarbeiten/Zimmermann/Dach/Spengler:

2.1 Kellergeschoss

2.1.1 Fundamente/Bodenplatte

Der Neubau ist unterkellert und hat ein Untergeschoss mit Tiefgarage.

Die Fundamentierung und die Bodenplatte erfolgt nach den Vorgaben des beauftragten Tragwerkplaners und dem Bodengutachter.

2.1.2 Wände

Die Außenwände werden gemäß der Statikberechnung in Stahlbeton ausgeführt.

2.1.3 Kellerfenster und Kellerschächte

Kellerfenster und -schächte werden nach Vorgaben und in Abstimmung mit dem Architekten eingebaut.

2.1.4 Kellerabteile

Kellerabteile werden in Systembauweise als Aluminiumtrennwände erstellt. Jedes Kellerabteil wird auf den Stromverteiler der zugehörigen Wohnung geschaltet und erhält einen Lichtauslass und eine Steckdose.

Hinweis:

An den Wänden und Decken der Kellergeschossräume sind teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich in Kellergeschossräumen (auch unter 2 Meter Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Dies ist eine technische Notwendigkeit und stellt keinen Mangel dar. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in den o.g. Bereichen der Zugang jederzeit zu ermöglichen.

2.1.5 Stellplätze in der TG

Jeder Stellplatz in der Tiefgarage erhält eine Steckdose auf den Stromverteiler der zugehörigen Wohnung geschaltet.

2.1.6 Besucherstellplatz

Der Besucherstellplatz wird mit umklappbarem Pfosten versehen zu dessen Schloß jeder Eigentümer einen Schlüssel erhält.

2.1.7 Lichtschächte

Die Lichtschächte werden in Beton oder als Kunststofflichtschächte ausgeführt und mit verzinkter Gitterrostabdeckung und wenn möglich, gegen Abheben gesichert.

2.1.8 Böden

Die Kellerböden der Abstellräume und in den Fluren werden mit Fliesenbelag gemäß Vorgabe Architekt gestaltet.

2.1.9 Tiefgarage:

Die Tiefgarage und die Rampe werden insoweit technisch möglich mit einem fugenoffenem Plaster (Aquapor) ausgeführt.

Die aufgehenden tragenden Bauteile erhalten einen Anstrich als Korrosionsschutz.

2.2 Oberirdische Geschosse

2.2.1 Außenwände

Die Außenwände werden gemäß der Statik und dem Energieberater (gemäß EnEV 2016) in Mauerwerk errichtet.

Die geplante Gestaltung siehe Eingabepläne Architekt.

2.2.2 Innenwände

Tragende Wände, Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden gemäß der Tragwerksplanung und des Brandschutzkonzeptes in Mauerwerk (z. B. Kalksandstein), Stahlbeton (auch Stahlbetonfertigteile), oder mit Verfüllziegeln ausgeführt.

2.2.3 Innenwände (nicht tragend)

Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise (Metallständerwände beidseitig mit Gipskartonplatten beplankt) oder in Mauerwerk ausgeführt. In Bereichen von Bädern und WC´s werden die Vorwandinstallationen mit Vorsatzschalen in Trockenbauweise oder mit Ytong-Steinen verkleidet.

2.2.4 Schachtabtrennungen, Verkleidungen

Wo aus technischen, optischen und ggf. aus Gründen des Brandschutzes benötigt, werden Schachtabtrennungen und Verkleidungen von Leitungsverzügen, Abkofferungen bzw. abgehängte Decken als Trockenbaukonstruktion ausgeführt.

2.2.5 Decken Neubau

Die Decken werden in Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen ausgeführt.

2.3 Dach

2.3.1 Konstruktion

Die Dachterrassen/Flachdächer werden gemäß den Vorgaben der Fachplaner aufgebaut und gemäß der Eingabeplanung mit Kiesschüttung versehen, begrünt oder als Dachterrassen genutzt. Die Dachterrassen erhalten in der Regel einen Belag aus WPC-Dielen.

Der Dachstuhl wird als Sparrendach gemäß den statischen und energetischen Anforderungen ausgeführt.

2.3.2 Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten werden aus Titanzink hergestellt.

2.3.3 Dachöffnungen, Oberlichter

Oberlichter oder Dachflächenfenster werden gemäß den Angaben der Statik und den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks eingebaut.

2.3.4 Dachdeckung

Das Sparrendach wird mit Dachziegeln eingedeckt, der Aufbau ist entsprechend den Fachregeln aufzubauen. Schneefanggitter werden nach Vorschrift montiert.

2.3.5 Eingangsüberdachung

Zwischen Hauseingang und Abstelle wird ein Glasdach als Eingangsüberdachung angebracht.

2.4 Wärmeschutz

Der Wärmeschutzstandard wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) für Neubauten als KfW Effizienzhaus 55 errichtet.

Es wird wohnungsweise ein Energieausweis nach Fertigstellung erstellt.

2.5 Schalltechnische Anforderungen

2.5.1 Der Schallschutz wird gemäß den gängigen Regeln und Vorschriften eingehalten.

2.5.2 Mind. Luftschalldämm-Maße:

Wohnungstrennwände: $R'_{w} \geq 53$ dB
Treppenraum-Trennwände: $R'_{w} \geq 53$ dB

Geschosstrenndecken: $R'_{w} \geq 54$ dB
Neue Wohnungseingangstüren: $R'_{w} \geq 37$ dB

2.5.3 Max Trittschallpegel

Geschosstrenndecken: $L'_{n,w} \leq 53$ dB
Neue Treppenläufe: $L'_{n,w} \leq 58$ dB

2.5.4 Schalldämmung innerhalb der Wohnungen

Auf besondere Schalldämmmaßnahmen innerhalb der eigenen Wohnbereiche wird verzichtet, ist aber auf Käuferwunsch in Abstimmung mit dem Fachplaner möglich.

2.5.5 Zulässige Schalldruckpegel haustechn. Anlagen

In Aufenthaltsräumen dürfen haustechnische Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam keinen Schalldruckpegel von >30 dB verursachen. Einzelne, kurzzeitige Spitzen sind möglich.

Die übrigen Geräusche haustechnischer Anlagen dürfen 30 dB (A) nicht überschreiten. Sofern es sich um Dauergeräusche von Lüftungsanlagen ohne auffällige Einzeltöne handelt, sind hier 5 dB höhere Werte zulässig.

Hinweis:

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

3. Haustechnik

3.1 Heizung

Die Heizungsanlage für die Wohnanlage wird durch einen Fachplaner berechnet und ein gemeinsames Konzept erstellt. Momentan geplant ist der der Neubau einer Luft/Luft- Wärmepumpe und Pufferspeicher gemäß Berechnungen/Anforderungen EnEV für ein KfW Effizienzhaus 55.

Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung: Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und zusätzlich Profil-Flachheizkörper mit Handtuchhalter in den Bädern der Wohnungen. Die Brauchwasser-Erwärmung erfolgt durch elektronisch geregelte Wohnungsstationen für energieeffiziente und hygienische Versorgung von Heizung (FBH) und Trinkwasser in jeder Wohnung.

3.2 Sanitär

In allen Wohnungen: Standard-Ausstattung WC, Waschbecken und Badewanne, Duschsen soweit möglich bodengleich oder mit möglichst geringem Höhenversatz und mit Rinne gefliest.

Genauere Ausstattung der Bäder, der WC´s mit Dusche und der Gäste-WC´s, wenn in der jeweiligen Wohnung vorhanden, siehe Grundrisse im Exposé´ und in der Planung Fachplaner Sanitär.

Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung:

Sanitäre Einrichtungsgegenstände Bad/Dusche-WC
- Mittelablaufwanne Acryl derby 180x80cm mit Ab-/Überlauf mit-tig weiss VIGOUR
- Artiga-Duschrinne mit Dichtmanschette gerade 800mm Nr. 600800ART
- Farbsset Brausebatterie Talis E verchromt
- Waschtisch Renova Nr.1 Plan 65x48cm mit Hahnloch und Überlauf weiss von Keramag
- Handtuchhalter Rondo2, 2-teilig verchromt 464mm drehbar Emco
- Wand-Tiefspül-WC Renova Nr.1 ohne Spülrand/Rimfree weiss Keramag
- WC-Sitz Sama weiß passend zu Renova Nr.1 Scharniere in Edelstahl abnehmbar mit Absenkautomatik
- Papierhalter Rondo2 ohne Deckel verchromt Emco
- Wandbidet Renova Nr.1 weiss NEU Keramag
- Handtuchring Rondo2 starr verchromt Emco

Sanitäre Einrichtungsgegenstände Bad/Dusche-WC
- Handwaschbecken Renova Nr.1 Plan 50x38cm mit Hahnloch und Überlauf weiss Keramag
- A l t e r n a t i v: Einh.Waschtischbatt.Eurostyle Cosmopol. Mit Ablaufgarnitur verchromt Grohe
- Handtuchhaken Rondo 28mm verchromt, Emco

Armaturen Objektqualität (Ideal Standard oder vgl.) nach Planung Fachplaner Sanitär.

Genauere Ausstattung der Bäder, der WC´s mit Dusche und der Gäste-WC´s, wenn in der jeweiligen Wohnung vorhanden, siehe Exposé´ und in der Planung Fachplaner Sanitär.

Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung:

- Farbsset Brausebatterie Talis E verchromt
- Unterputzteile ibox universal H.Grohe für UP-Bade-/Brausebatt.u.Thermostat
- Brausestange Unica'C 90cm verchromt mit Brauseschlauch 160cm
- Handbrause Croma 100 Vario verchromt mit 4 Einstellarten
- Eckseifenkorb geschlossene Form 160x122mm verchromt
- Einhand-Waschtischbatterie Talis E 110 chrom mit Ablaufgarnitur
- Einhand-Bidetbatterie Talis E chrom mit Ablaufgarnitur Hansgr.
Die genaue Festlegung der Anordnung und der Ausstattung der Bäder, der Duschen-WC´s und der Gäste-WC´s (soweit in der jeweiligen Wohnung vorhanden) siehe in der Fachplanung Sanitär.

3.3 Lüftung

In allen Wohnungen: Es ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit dezentralen Lüftern und Wärmerückgewinnung gemäß den Anforderungen der DIN 1946-6 geplant.

3.4 Elektro

Die Stromversorgung erfolgt aus dem VNB (Versorgungsnetzbetreiber)-Netz. Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß VDE-Vorschriften installiert.

In allen Wohnungen: Neue Unterverteilung, komplette Neuinstallation nach DIN (1-Stern) und VDE, Schalter-/Steckdosenprogramm Busch-Balance SI 914, Alpinweiß Serie 914. Innenliegende Bäder/WC/Küchen werden mechanisch entlüftet. Neue zentrale Hauptverteilung/Zähleranlage. Genauere Ausstattung siehe auch Elektrofachplanung.

3.5 Treppenhaus und Klingel-/Sprechanlage

Beleuchtung auf jeder Etage. Videosprechanlage, Klingelanlage an jeder Wohnungseingangstür und an der Hauseingangstüre im Erdgeschoss.

3.6 Diele / Flur

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe, ab einer Flurlänge von 3 m), teilweise in Wechselschaltung oder Stromstoßschaltung mit mind. 1 Schaltstelle
1 Ausschalter bzw. 2 Wechselschalter bzw. Taster
1 allgemeine Steckdose

1 Gegensprechanlage pro Wohnung mit farbiger Bildübertragung von der Haustüre und mit elektrischem Türöffner neben der Wohnungseingangstür
Bei den Wohnungen über mehr als eine Etage werden 2 Gegensprechanlagen mit Videoüberwachung eingebaut
1 Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungstür
1 Telefonleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Dose durch Telekom), daneben eine Steckdose

3.7 Wohn- und Esszimmer

2 Deckenauslässe, einer im Wohn- und einer im Essbereich;
1 Serienschalter
5 allgemeine Steckdosen bzw. 6 allgemeine Steckdosen bei einer Raumgröße über 20 m² (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
2 Anschlussdosen für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig)
1 Telefon-Anschlussleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Steckdose optional durch Telekom)
Kochbereich
1 Deckenauslass
1 Serienschalter für Deckenlicht und für schaltbare Steckdose (H=UK Decke für Arbeitsplatzbeleuchtung)
1 Steckdose geschaltet über Serienschalter für evtl. Arbeitsplatzbeleuchtung
5 allgemeine Steckdosen über der Arbeitsplatte (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
1 Steckdose für Kühlschrank
1 Steckdose für Gefriergerät

1 Steckdose für Dunstabzug über E-Herd
1 Steckdose für Spülmaschine
1 Steckdose für Mikrowelle
1 Geräteanschluss Herd

3.8 Schlafzimmer

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe ab einer Größe von 20 m²)
1 Ausschalter (nach Erfordernis 1 Serienschalter)
2 allgemeine Steckdosen. Bei Raumgrößen ab 20 m²: 3 allgemeine Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
2 Doppelsteckdosen bei den Betten (Abstand ca. 2,50 m)
2 Schalter bei den Betten
1 Dreifachsteckdose bei Antennendose
1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig)
1 Einfachsteckdose bei der Telefon-Anschlussleerdose
1 Telefon-Anschlussleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Steckdose optional durch Telekom)

3.9 Kinderzimmer

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe ab einer Größe von 20 m²)
1 Ausschalter
2 Einfachsteckdosen. Bei Raumgrößen ab 20 m²: 3 allgemeine Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein).
1 Doppelsteckdose bei den Betten.
1 Dreifachsteckdose bei Antennendose
1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig)
1 Einfachsteckdose bei der Telefon-Anschlussleerdose
1 Telefon-Anschlussleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Steckdose optional durch Telekom)

3.10 Bad

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Doppelsteckdose bei Waschbecken
1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe
2 Steckdosen für Anschluss Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)
1 Lüfteranschluss bei Bädern ohne Fenster

3.11 Duschbad / WC

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe
1 Steckdose
2 Steckdosen für Anschluss Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)
1 Lüfteranschluss bei Duschbädern ohne Fenster

3.12 Gäste WC

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe
1 Steckdose
1 Lüfteranschluss bei WC´s ohne Fenster

3.13 Abstellraum

1 Deckenauslass
1 Ausschalter
1 Steckdose
2 Steckdosen für Anschluss – Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)
1 Lüfteranschluss bei innenliegenden Abstellräumen mit vorgesehenem Stellmöglichkeit für WM/Trockner

3.14 Balkone / Terrassen / Dachterrassen

Eine von der Wohnung schaltbare Leuchte und eine Steckdose. Bei Terrassen im Erdgeschoss ist die Steckdose von der Wohnung aus schaltbar.

3.15 Kellerabteile

1 Beleuchtungskörper (ISO-Ovalleuchte mit Allgebrauchslampe)
1 Ausschalter
1 Steckdose

4. Innenausbau/Fassade

4.1 Trockenbau

Erstellung von neuen nicht tragenden Innenwänden in Trockenbauweise, beidseitig mindestens doppelt beplankt oder in Mauerwerk.
Vorsatzschalen für Installationen in Bädern und WC´s auf Oberkante 1,20 m.

Wo abgehängte Decken eingebaut werden, sind diese entweder als Direktbeplankung oder mit Abhängung und Isolierung geplant.

4.2 Estricharbeiten

Alle Wohnungen erhalten einen Fußbodenaufbau gemäß den gängigen Regeln und Vorschriften mit Fußbodenheizung im Estrich.

4.3 Türen

Innen: Holztüren massiv, Oberfläche lackiert, Farbe nach Absprache, 2-feldrige Türblätter.

4.4 Bodenbelag/Parkett

In den Fluren und Zimmern der Wohnungen erfolgt der Einbau der Bodenbeläge je nach Käuferwunsch. Geplant ist mit einem Eiche Dielenboden.
Materialpreis 60 €/m² (inkl. MwSt.).
Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehr- oder Minderkosten sind je nach Baufortschritt mit der ausführenden Firma abzustimmen.

4.5 Fliesen

In Bäder und WCs Verlegung von Fliesen umlaufend bis auf 1,20 m Höhe, in Spritzwasserbereichen (Dusche) bis 2,00-2,20 m Höhe, Auswahl nach Käuferwunsch und Bemusterung.
Der vorgesehene Materialpreis beträgt 40 €/m² (inkl. MwSt.), die zu verlegende Fliesengröße beträgt maximal 1,00/1,00m.
Flächen-Abdichtung sämtlicher spritzwasserbeanspruchter Bereiche.
Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehr- oder Minderkosten sind je nach Baufortschritt mit der ausführenden Firma abzustimmen.

4.6 Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Verglasung als Kunststofffenster in Abstimmung mit dem Farbkonzept des Architekten, Farbe und Gestaltung nach Absprache mit Architekten und Behörden. Geplant ist außen grau/anthrazit und innen in Weiß.
Alle Fenster bekommen außen ein Titanzink-Fensterblech und innen eine bianco-rosso oder Jura-Kalkstein Fensterbank.
Alle Fenster der Wohnungen ab dem Erdgeschoss erhalten elektrische Jalousien mit Fernbedienung ausgestattet.
Im Erdgeschoss wird zudem eine Einbruchsicherung an allen Fenstern der Sicherheitsklasse 1 (3 fach Zapfen-Verriegelung) eingebaut. Alle Fenster, die keine entsprechende Brüstung aufweisen (z. B. französische Fenster usw.) erhalten eine Absturzicherung in Form eines pulverbeschichteten Stahlgeländers in anthrazit in Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde.

4.7 Fassade

Die genaue Abstimmung und Festlegung der Fassadengestaltung erfolgt zwischen Bauherr/Architekt und der Genehmigungsbehörde.

4.8 Treppenhaus

Das Treppenhaus wird mit einem Bodenbelag im Eingangsbereich mit Platten aus Naturstein oder Feinsteinzeug gestaltet und ein Fußabstreifer integriert.
Eine Briefkastenanlage und eine Sprechanlage mit Videoüberwachung, die auf alle Wohnungen aufgeschaltet ist, werden eingebaut. Das Treppenhaus hat eine Aufzugsanlage.

5. Außenanlagen

Gärten als Sondernutzungsrecht:

Die Gärten als Sondernutzungsrecht der Wohnungen 1 und 3 im Erdgeschoss bekommen jeweils eine Gartentür und wird mit Rollrasen belegt.

Terrassen als Sondernutzungsrecht:

Die Terrassen als Sondernutzungsrecht der Wohnungen 1 bis 3 im Erdgeschoss bekommen jeweils eine Außenleuchte mit schaltbarem Bewegungsmelder und eine Ausführung von Trennwand in Holzfaser-Zement-Platten.

Wertstoffsaammelstelle:

Die Wertstoffsammelstelle in den Außenanlagen der Allgemeinheit der WEG wird verschleißbar ausgeführt.

5. Schlussbemerkung

Grundlage der Baubeschreibung ist der Bauantrag des Architekten vom Januar 2019. Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dient die Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Lichtschächte, Montageschächte, Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten. Lichtschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Blumentöpfe, Pflanzkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt werden. In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungs-vorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich, die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WC´s sind Bestandteil der Wohnungen. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen, den Plänen und den 3D-Darstellungen.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an.

Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig.

In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.
Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.
Mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion

(z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

Elastische/plastische Ver fugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und –setzung der Ver fugungen obliegen dem Nutzer. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Besonders in den Kellergeschossen kann es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte kommen. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche).
In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch die Nutzer sicherzustellen.

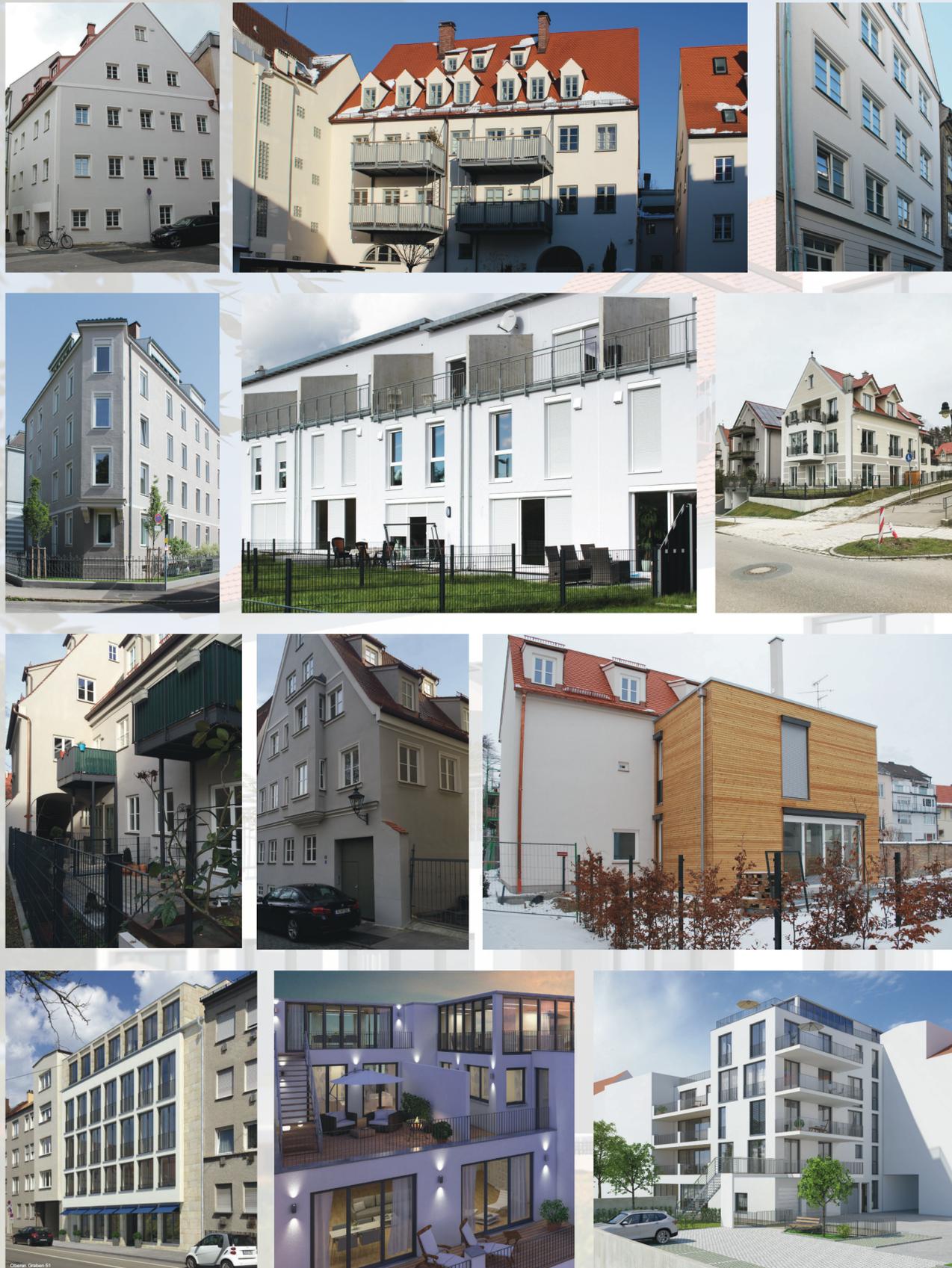
Alle Kellergeschossräume sind nicht für die Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände geeignet, da in den Kellergeschossräumen immer, auch nach Abtrocknung der neu eingebauten Bauteile, mit dem Auftreten von Feuchtigkeit zu rechnen ist. Ein vollständig trockener Keller kann aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht gewährleistet werden.
Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV).
Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten, (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Vordächer, Brüstungsgitter, etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar. Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.
Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.
Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden.
Aufgrund bautechnischer oder behördlicher Erfordernisse sind Abweichungen zu den Plänen, sowie Abweichungen von Abständen und Bewegungsflächen möglich.

Aufgestellt:
05.02.2019



REFERENZEN



IMPRESSUM



Bauherr / Eigentümer

Hibernian Grünwald Bauträger GmbH
Südliche Münchner Straße 2
82031 Grünwald

Tel: 0821 - 50 800 910
Email: info@gruenwald-bautraeger.de
Web: www.gruenwald-bautraeger.de

Baufirma

Grünwald Hibernian
Wohn- und Gewerbebau GmbH
Gögginger Mauer 15
86150 Augsburg

Tel: 0821 - 50 800 917
Email: info@gr-baufirma.de
Web: www.gr-baufirma.de



Architektur



csa Architekten Augsburg
Christian Carstensen
Gögginger Mauer 15
86150 Augsburg

Tel: 0821 540 165 20
Fax: 0821 540 165 19
Email: office@a-csa.de
Web: www.a-csa.de

Haustechnik

Oliver Golda
Planungsbüro für Haustechnik
Kellerbergstraße 8
96424 Dinkelscherben

Tel.: 08292 86 39 115
Mobil: 0172 82 25 893
E-Mail: oliver.golda21@gmx.de

Vertrieb



GRÄSER Immobilien
Wilfried Gräser
Gabriele-Münter-Straße 5
82110 Germering

Tel.: 089 89 44 13 0
Fax :089 89 44 13 19
Email: info@graeser-immofinanz.de
Web: www.graeser-immofinanz.de

Architekturkommunikation

JZ. Architekturkommunikation
Johannes Zettel
Schlierseestraße 71
81539 München

Tel: 0151 - 20 68 89 85
Email: jz@johannes-zettel.de
Web: www.johannes-zettel.de



HIBERNIAN GRÜNWALD

BAUTRÄGER GMBH

Ansprechpartner: Mathias Grünwald

Südliche Münchner Straße 2
82031 Grünwald

TEL: 0821 50 800 911

MOB: 0160 9666 1605

EMAIL: INFO@GRUENWALD-BAUTRAEGER.DE

SITE: WWW.GRUENWALD-BAUTRAEGER.DE