

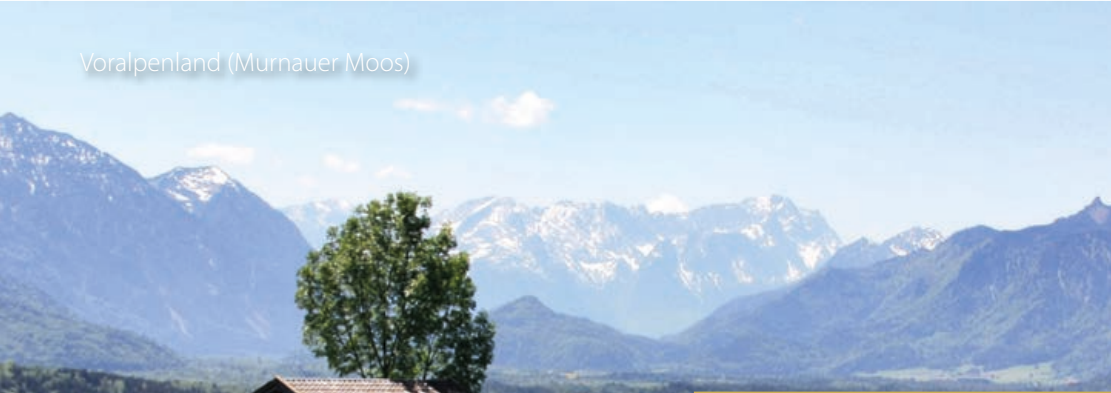


Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

8 Moderne Neubau-Wohnungen

Buchenweg 2
82538 Geretsried

Voralpenland (Murnauer Moos)



Starnberger See



Mohnfeld in Gelting bei Geretsried



Rathaus Geretsried

Umgebung





Leben in Geretsried...

Der Wunsch nach einem gesunden, grünen und dennoch geselligen Leben lässt Geretsried nachhaltig wachsen und zu einem der beliebtesten Orte im Münchner Süden werden. Mit ca. 25.000 Einwohnern zieht es viele erfolgreiche Unternehmen an und sichert dadurch die Arbeitsplätze vor Ort. Beste Infrastruktur, zahlreiche Schulen und Kindergärten sowie öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten aller Art sind die Grundlage für die gute Wohnqualität. Das Freizeitangebot mit vielen Sportstätten und Vereinen ist vielfältig.

Eingebettet im schönen Isartal hat die Stadt auch viele Naturschönheiten und Freizeitmöglichkeiten zu bieten. Die 40 km entfernte Landeshauptstadt München ist gut über die BAB München-Garmisch in ca. 30 Minuten mit dem PKW erreichbar oder mit der S-Bahn ab Wolfratshausen (S7).

Alles nah...

Der Buchenweg ist eine ruhige Spielstraße im schönen Waldviertel. Insbesondere Familien leben hier perfekt. Die Infrastruktur sowie die Nähe von Schulen und Sportanlagen ist hier außergewöhnlich gut.

Man lebt im Buchenweg mit dem Komfort einer gut funktionierenden Stadt und hat dennoch die unmittelbare Nähe zu den traumhaften Isarauen mit all ihren Möglichkeiten wie Wandern, Mountainbiken, Faulenzen: Die perfekte Mischung aus modernem Leben und alpenländischer Freizeitoase.





Dachterrasse mit Südausrichtung

8 Süd-Eigentumswohnungen:

Im beliebten, grünen und gleichzeitig urbanen Waldviertel Geretsried entsteht auf einem wunderschön eingewachsenen Grundstück ein Mehrfamilienhaus. Alle Wohnungen sind perfekt nach Süden ausgerichtet und von ebenfalls grünen Nachbargärten eingesäumt.

Ihre Pluspunkte:

- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Eichenparkett
- ✓ Bodentiefe Fenster
- ✓ Großzügige, helle Wohn-/Essbereiche
- ✓ Aufzug TG bis DG
- ✓ TG-Einzelstellplätze
- ✓ Wärmepumpe
- ✓ Photovoltaik
- ✓ Wallbox-Vorrichtung in der TG
- ✓ PKW-Aufzug
- ✓ Keine Käuferprovision

Hier geht es
zur Projektseite:



Energieausweis:	Bedarfsausweis
Baujahr lt. EA	2027
Primärenergieträger	Strom-Mix
Endenergiebedarf	12,7 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	A+



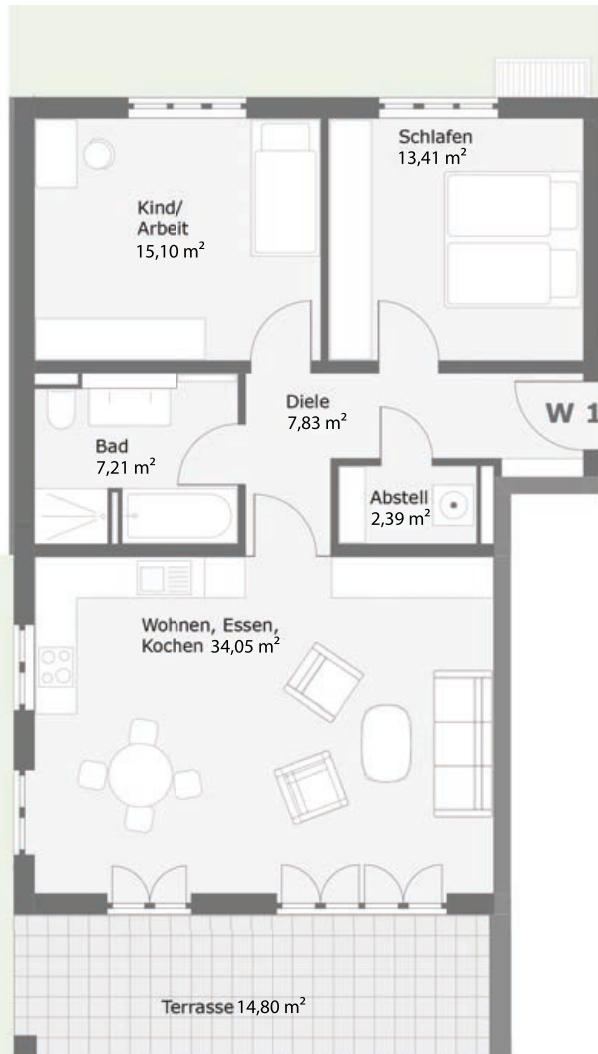
Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

Grün eingewachsenes Grundstück



Gesamtansicht Mehrfamilienhaus

Wohnung 1 – EG – 3 Zimmer



Wohnungsgröße:

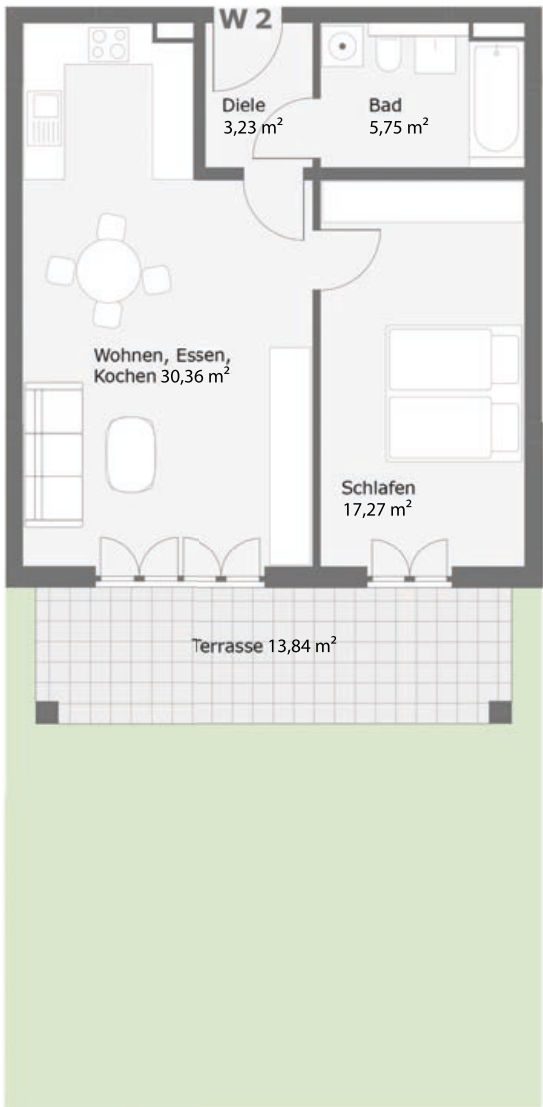
Wohnen/Essen/Kochen:	34,05 m ²
Schlafen:	13,41 m ²
Kind/Arbeit:	15,10 m ²
Diele:	7,83 m ²
Bad:	7,21 m ²
Abstell:	2,39 m ²
Terrasse (50%):	7,40 m ²

WOHNUNG 1 - GESAMTFLÄCHE: ca. 87,39 m²

Gartenanteil (Sondernutzungsrecht): ca. 137,00 m²

Angegebene Maße sind Rohbaumaße ohne Putzabzug.
Hochbautoleranzen sind zu beachten.

Wohnung 2 – EG – 2 Zimmer



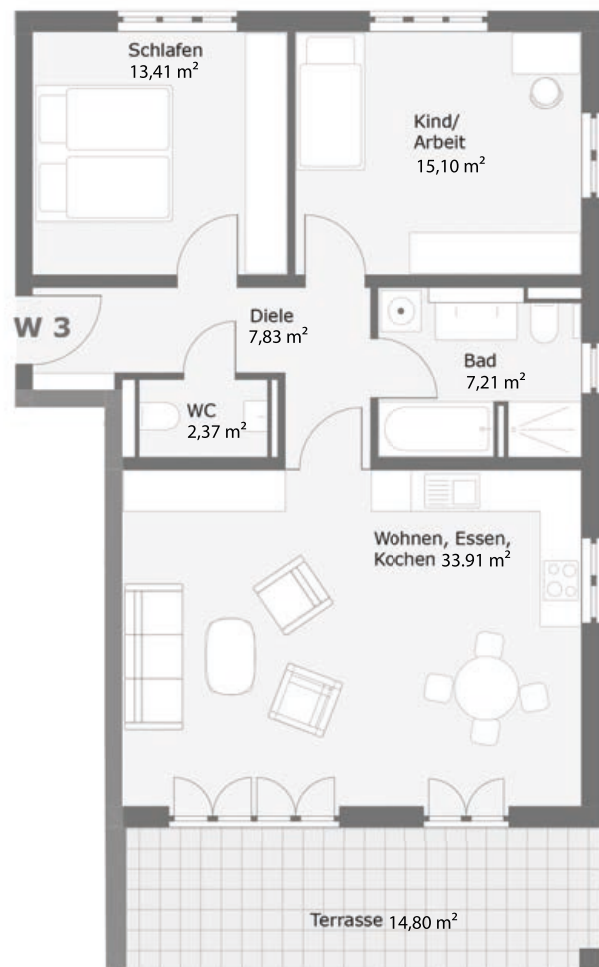
Wohnungsgröße:

Wohnen/Essen/Kochen:	30,36 m ²
Schlafen:	17,27 m ²
Diele:	3,23 m ²
Bad:	5,75 m ²
Terrasse (50%):	6,92 m ²
WOHNUNG 2 - GESAMTFLÄCHE:	ca. 63,53 m²

Gartenanteil (Sondernutzungsrecht): ca. 57,00 m²

Angegebene Maße sind Rohbaumaße ohne Putzabzug.
Hochbautoleranzen sind zu beachten.

Wohnung 3 – EG – 3 Zimmer



Wohnungsgröße:

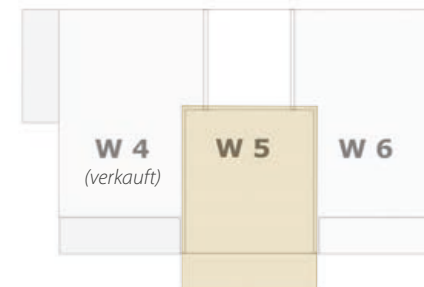
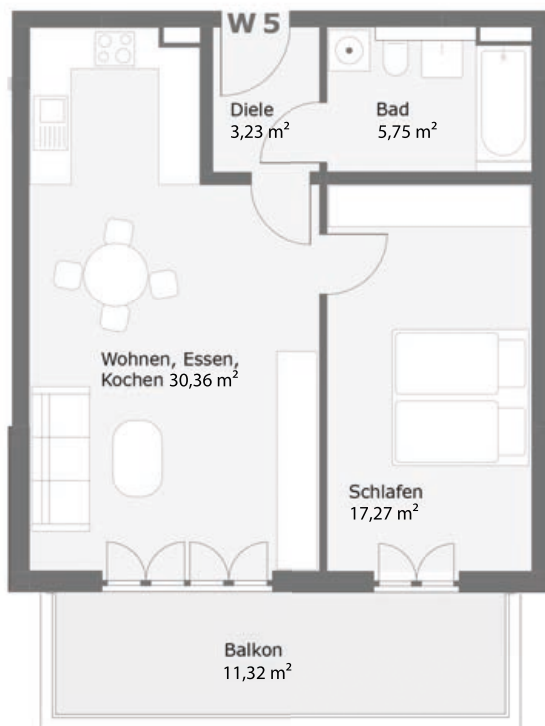
Wohnen/Essen/Kochen:	33,91 m ²
Schlafen:	13,41 m ²
Kind/Arbeit:	15,10 m ²
Diele:	7,83 m ²
Bad:	7,21 m ²
WC:	2,37 m ²
Terrasse (50%):	7,40 m ²

WOHNUNG 3 - GESAMTFLÄCHE: ca. 87,23 m²

Gartenanteil (Sondernutzungsrecht): ca. 140,00 m²

Angegebene Maße sind Rohbaumaße ohne Putzabzug.
Hochbautoleranzen sind zu beachten.

Wohnung 5 – OG – 2 Zimmer



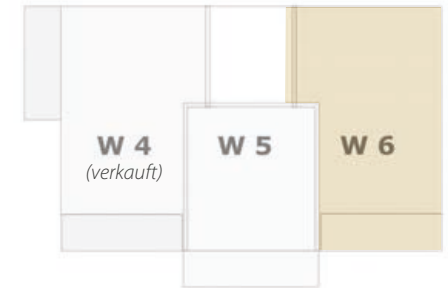
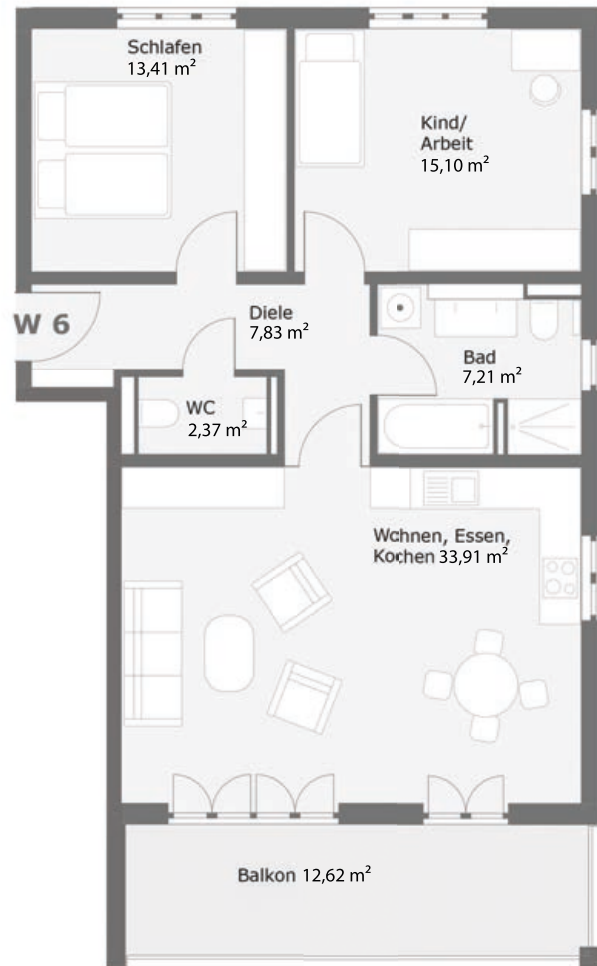
Wohnungsgröße:

Wohnen/Essen/Kochen:	30,36 m ²
Schlafen:	17,27 m ²
Diele:	3,23 m ²
Bad:	5,75 m ²
Balkon (50%):	5,66 m ²

WOHNUNG 5 - GESAMTFLÄCHE: ca. 62,27 m²

Angegebene Maße sind Rohbaumaße ohne Putzabzug.
Hochbautoleranzen sind zu beachten.

Wohnung 6 – OG – 3 Zimmer



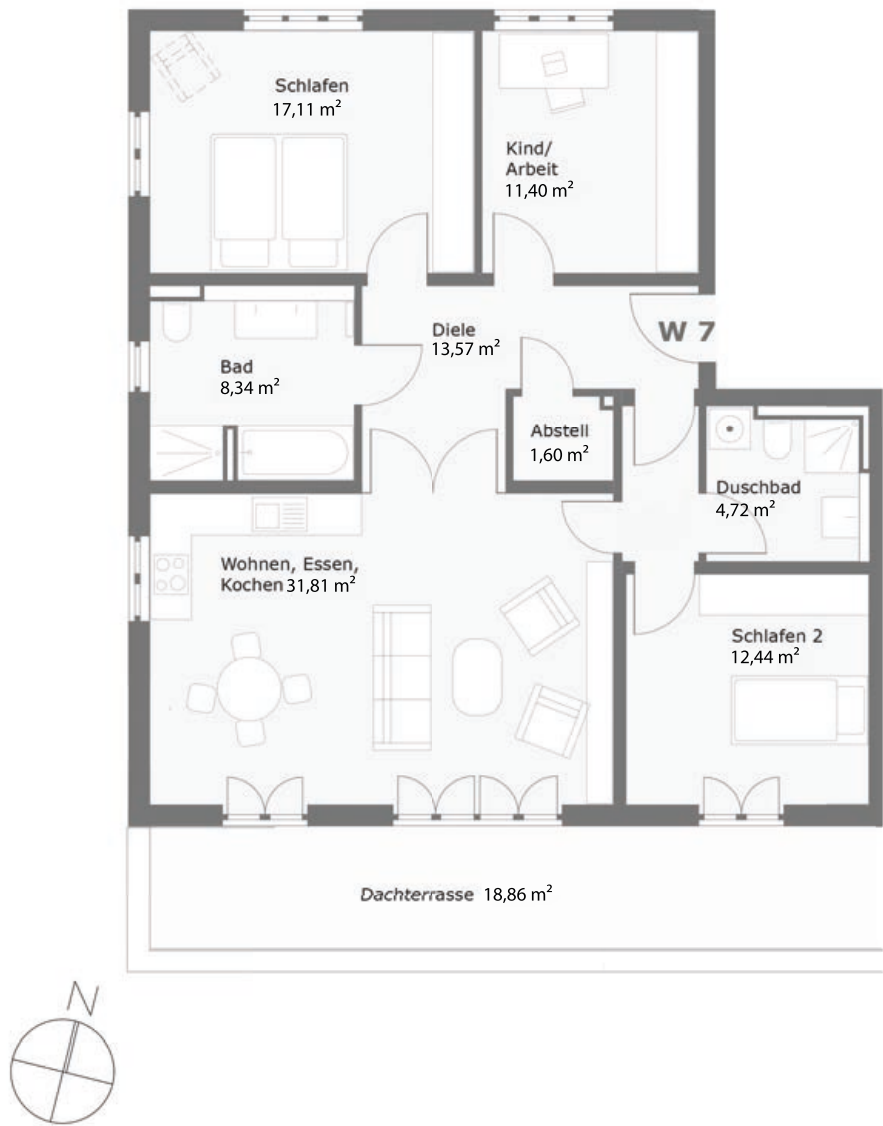
Wohnungsgröße:

Wohnen/Essen/Kochen:	33,91 m ²
Schlafen:	13,41 m ²
Kind/Arbeit:	15,10 m ²
Diele:	7,83 m ²
Bad:	7,21 m ²
WC:	2,37 m ²
Balkon (50%):	6,31 m ²

WOHNUNG 6 - GESAMTFLÄCHE: ca. 86,14 m²

Angegebene Maße sind Rohbaumaße ohne Putzabzug.
Hochbautoleranzen sind zu beachten.

Wohnung 7– DG – 4 Zimmer



Wohnungsgröße:

Wohnen/Essen/Kochen:	31,81 m ²
Abstell.:	1,60 m ²
Schlafen:	17,11 m ²
Schlafen 2:	12,44 m ²
Kind/Arbeit:	11,40 m ²
Diele:	13,57 m ²
Bad:	8,34 m ²
Duschbad:	4,72 m ²
Dachterrasse (50%):	9,43 m ²
WOHNUNG 7 - GESAMTFLÄCHE:	
ca. 110,42 m ²	

Angegebene Maße sind Rohbaumaße ohne Putzabzug.
Hochbautoleranzen sind zu beachten.



Tiefgarage UG



Freiflächen

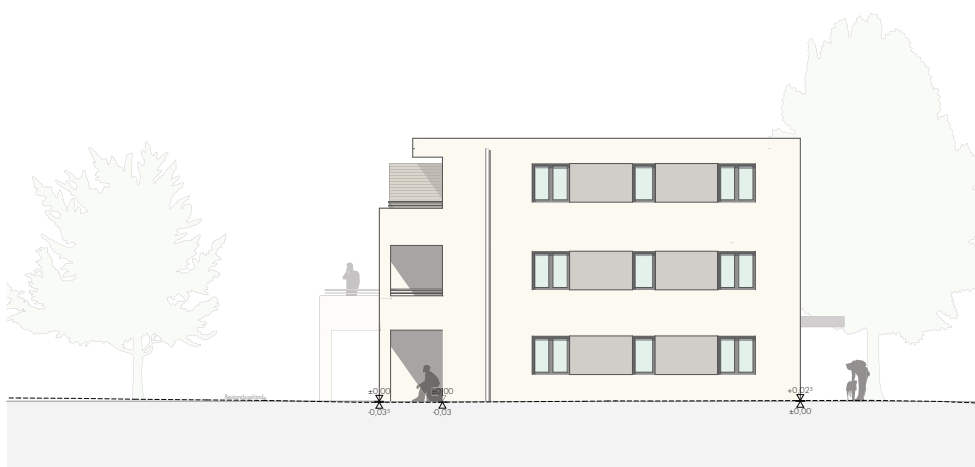




Süd/Ost



Nord/West



Nord/Ost



Süd/West

Baubeschreibung

Projekt

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und Tiefgarage

Standort

Buchenweg 2, 82538 Geretsried

Bauherr

Gross Hausbau GmbH

Industriestraße 27

83607 Holzkirchen

Stand

Stand 30.09.2024



VORBEMERKUNG

Die Bauausführung, die Materialwahl und die Farbgebung erfolgen gemäß dem Gestaltungskonzept, das in der Anlage „Ausstattungsliste und Gestaltungskonzept“ bereits weitgehend beschrieben ist und im Laufe der weiteren Planung des Architekten ggf. noch angepasst bzw. weiter präzisiert wird.

Das in den Vertragsplänen eingezeichnete Mobiliar sowie die dargestellten Ausstattungsgegenstände und Bepflanzungen im Außenbereich stellen, sofern diese Baubeschreibung nichts anderes regelt, einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag des Planers dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Sämtliche in den Unterlagen genannten Maße und Flächenangaben sind Planwerte, welche sich aufgrund von Sonderwünschen oder Ausführungsvarianten sowie im Zuge der Planungsfortschreibung und der Bauausführung geringfügig verändern können. Einer detaillierten Möblierungs- und Küchenplanung können nur die Fertigmaße nach Herstellung zugrunde gelegt werden.

Sofern diese Baubeschreibung Ausführungsvarianten vorsieht, wird die konkrete Ausführung im Verlauf des Bauprojektes durch den Architekten oder Projektsteuerer festgelegt. Sämtliche Angaben in dieser Baubeschreibung berücksichtigen den Planungsstand im Zeitpunkt des eingangs angegebenen Datums.

Hinweis

Die Angaben in dieser Baubeschreibung sind für die Bauausführung maßgebend. Beachten Sie bitte die nachfolgenden Hinweise und lassen Sie sich bei etwaigen Unklarheiten fachmännisch beraten.

I. BAUART

Das Gebäude besteht aus Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie einer dazugehörigen Tiefgarage mit 14 Stellplätzen. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss verfügen über einen Balkon, die Wohnung Nr. 4 zusätzlich über eine Terrasse. Die Wohnungen im 2.OG erhalten eine Dachterrasse. Den Erdgeschosswohnungen sind Gartenanteile zugeordnet, die über eine Gartenterrasse verfügen.

Das Gebäude wird in qualitativ und handwerklich einwandfreier Massivbauweise erstellt. Der Bauausführung wird das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz v. 01.01.2024 (GEG 2024) zugrunde gelegt.

Die barrierefrei konzipierten Wohnungen (Nrn. 2, 5 u. 8) werden gemäß Art. 48 (1) BayBO ausgeführt. Die Erstausrüstung der Bäder Wohnung 2 u. 5 erfolgt mit einer Badewanne. Abhängig vom Bautenstand ist in den Wohnungen auch der Einbau einer bodengleichen Dusche gem. Ausstattungsliste möglich.

Im Erdgeschoss sowie im 2. Obergeschoss werden die Fenstertüraustritte auf die Terrassen mit einer nur ca. 2 cm hohen Schwelle ausgeführt, die übrigen Austritte im Erdgeschoss sowie die Balkonaustritte in den Obergeschossen erhalten eine ca. 5 cm hohe Schwelle.

Hinweis

Aufgrund der erforderlichen Türschwellen ist die Nutzung mit Gehhilfen und Rollstühlen nur eingeschränkt möglich.

II. ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück ist über den Buchenweg erschlossen. Das Gebäude wird an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger für Kanal, Wasser, Strom und Glasfasernetz (Internet, Telefon, TV) angeschlossen.

III. ROHBAUARBEITEN

1. ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten umfassen den erforderlichen Aushub, die Sicherung der Baugrube, das fachgerechte Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume sowie das Aufbringen von Oberboden inkl. Grobplanie zur Anlage der Außenanlagen.

2. MAURER- UND BETONARBEITEN

Fundamente, Bodenplatte, Tiefgaragen- und Kelleraußenwände und die Decke über

dem Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss werden schalungsglatt betoniert.

Die Kelleraußenwände werden entsprechend den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung mit extrudiertem Polystyrol-Hartschaumstoff mit Stufenfalz (XPS-Perimeterdämmung) gedämmt.

Tragende Kellerinnenwände werden schalungsglatt betoniert, nicht tragende Kellerinnenwände werden aus Hochlochziegeln erstellt.

Die Geschossdecken werden als Stahlbetonmassiv- oder -elementdecken ausgeführt.

Die Kragplatten der Balkone und des Vordachs am Hauseingang werden als wärmetechnisch vom Gebäude getrennte Betonkonstruktion ausgeführt. Betonfertigteile erhalten eine Oberfläche in geglätteter Sichtbetonqualität.

Balkonstruktionen aus Ort beton erhalten eine bituminöse Abdichtung und einen Belag aus Betonwerksteinen entsprechend der Ausstattungsliste.

Die Außenwände oberhalb des Kellergeschosses werden aus Hochlochziegeln mit integrierter Mineralfaserdämmung mit einem Wärmeleitwert von 0,08 W/(mK) (z.B. Poroton FZ8) erstellt. Falls statisch erforderlich, werden Außenwandbauteile in Stahlbeton, wärme gedämmt, ausgeführt.

Tragende Innenwände werden als Ziegelmauerwerk oder in Beton errichtet. Sonstige Innenwände innerhalb der Wohneinheiten sowie Installationswände werden in Trockenbauweise ausgeführt. Wohnungstrennwände werden aus Stahlbeton hergestellt.

Lichtschächte werden als Fertigteil ausgeführt. Die Lichtschachtröste erhalten einen Gitterrost (Maschenweite ca. 10x30 mm) mit Abhebesicherung.

Die Tiefgaragendecke wird oberseitig gefällelos, als wasserundurchlässige Konstruktion hergestellt, die aufstauendes Wasser zulässt, welches im Freispiegelgefälle abfließt. Am Anschluss an das Gebäude kommt oberseitig ein ca. 1,0 m breiter Gefällekeil weg vom Gebäude zur Ausführung.

Das Bauwerk zur Aufnahme des Autoaufzugs wird schalungsglatt betoniert und erhält außen einen Fassadenputz entsprechend dem Gestaltungskonzept.

3. DÄCHER UND DACHTERRASSEN

Das Gebäudedach und die Dachterrassen im 2. OG werden als Flachdach in Warmdachkonstruktion mit bituminöser Abdichtung entsprechend Wärmeschutzberechnung hergestellt. Das Dach des Autoaufzugs wird mit einer bituminösen Flachdachabdichtung versehen. Das Gebäudedach und der nicht als Terrasse genutzte Teil des Dachs des Autoaufzugs werden mit extensiver Begrünung ausgeführt. Die Dachterrassen und die Terrasse der Wohnung Nr. 4 erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten, entsprechend der Ausstattungsliste.

Die Spenglerarbeiten werden mit Uginoxblech (Edelstahl, matt) ausgeführt.

4. ABDICHTUNG UND ENTWÄSSERUNG

Die Abdichtung der Keller- und Tiefgaragenaußenwände, der Kellerbodenplatte und der Tiefgaragendecke gegen angrenzendes Erdreich wird durch eine WU-Betonkonstruktion gewährleistet, die eine Abdichtung gemäß der WU-Richtlinie des DAfStb (2017) ergibt. Aufgehende Stahlbetonbauteile im Sprühnebelbereich der Tiefgarage (Wände + Stützen) werden durch eine 50 cm hohe Sockelbeschichtung vor Chlorideintrag geschützt. Kellertragwerk: Beanspruchungsklasse 2, Nutzungsklasse A, Tiefgarage: Beanspruchungsklasse 2, Nutzungsklasse B Die Entwässerung der Dächer, Balkone und Dachterrassen erfolgt über Direkteinläufe in fassadenseitig geführte Fallrohre.

Hinweis

Bei der Hauseingangstüre und einigen Fenstertüren im EG und 2. OG können, abweichend von der DIN 18533-1 und in Verbindung mit DIN 18531-1, die erforderlichen Verwahrhöhen nicht hergestellt werden. Als besondere Maßnahme gegen das Eindringen von Wasser bzw. das Hinterlaufen der Abdichtung werden deshalb die entsprechenden Schwellenabschlüsse ohne Aufkantung durch ein Vordach (Hauseingang, Dachterrasse) oder Überdeckungen (Balkone über Terrassen) und unmittelbar entwässerte Rinnen mit Gitterrosten vor Wasserbelastung geschützt.

IV. A U S B A U

1. FASSADE

Die Fassade wird als Putzfassade hergestellt, deren Oberputz mit einem feinkörnigen Edelputz und einem Anstrich gemäß Gestaltungskonzept versehen wird. Die Fassade wird entsprechend dem Gestaltungskonzept in Teilbereichen mit einer Lärchenholzschalung versehen.

Hinweis

Holz ist ein Naturbaustoff, der sein optisches Erscheinungsbild im Laufe der Zeit konzeptionsgemäß verändert. Rissbildungen, Verwindungen und Verfärbungen sind möglich. Dies stellt keinen Mangel dar.

2. FENSTER

Fenster- und Fenstertürelemente werden aus Kunststoff, Farbgebung entsprechend dem Gestaltungskonzept, und mit Griffen gemäß Ausstattungsliste ausgeführt. Die Funktionalität richtet sich nach der Vertragsplanung. Fenster- und Fenstertürelemente mit Dreh-Kipp-Funktion erhalten eine Fehlbedienersperre. Im Treppenhaus wird eine Lichtkuppel für einen Dachausstieg eingebaut.

Innenliegende Fensterbänke werden aus Kunststein entsprechend Ausstattungsliste ausgeführt. Sofern Fensterbänke in gefliesten Wandbereichen liegen, werden diese mit dem entsprechenden Fliesenbelag versehen.

Außenliegende Fensterwetterbleche werden in pulverbeschichtetem Aluminium gemäß Gestaltungskonzept ausgeführt.

Im Kellergeschoss werden weiße Systemkunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen und weißen Griffoliven eingebaut.

Die Ausführung des Fensterelementes der Treppenhausfassade erfolgt als Metall-Glas-konstruktion aus pulverbeschichtetem Aluminium.

Alle Fenster werden mit Verglasungen entsprechend den Anforderungen der Wärme- und Schallschutzberechnung des Fachingenieurs ausgestattet.

Hinweise

Eine Reinigung des Treppenhausfensterelementes ist nur von außen möglich.

Für die Bewertung der Belichtungssituation, werden die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung herangezogen. Die Norm DIN EN 17037 findet keine Anwendung.

3. ROLLLÄDEN, MARKISENVORRÜSTUNG

In den Wohnungen werden elektrisch betriebene Rollläden eingebaut. Sofern statisch erforderlich, werden die Rollläden in Aluminium ausgeführt, ansonsten in Kunststoff. Ein Schalter zur Steuerung des Rollladens wird nach Möglichkeit im Bereich des jeweiligen Fensterelementes montiert, ansonsten wird die Steuerung im Bereich des Lichtschalters vorgesehen.

Bei den Garten- und Dachterrassen und dem Balkon der Wohneinheit 5 ist jeweils eine fassadenseitige Anschlussdose mit Deckel und Leerrohr, zur späteren Verkabelung durch den Erwerber im Falle der nachträglichen Montage einer elektrisch betriebenen Markise, vorgesehen.

Hinweis

Entsprechend den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, werden hinsichtlich des 2. Rettungsweges keine besonderen Vorkehrungen für den Betrieb der Rollläden vorgesehen.

4. TÜREN

Die Hauseingangstüre des Treppenhauses wird entsprechend dem Gestaltungskonzept als Metall-Glaskonstruktion aus pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren werden als glatte Vollspantüren mit Obentürschließer in Kombination mit Stahlzargen, entsprechend der Ausstattungsliste und den Vorgaben des Schallschutzes, ausgeführt.

Die Haus- und Wohnungseingangstüren erhalten einen Profilzylinder passend zur Schließanlage und werden farblich entsprechend dem Gestaltungskonzept gestaltet. Die Wohnungseingangstüren erhalten je einen Sicherheitsbeschlag und einen Türspion. Die Innentüren der Wohneinheiten mit einer lichten Durchgangshöhe von ca. 2,10 m werden als glatte Röhrenspantüren mit Holzwerkstoffzargen gem. Ausstattungsliste ausgeführt. In den Wohnungen 1, 3, 4 und 6 werden zwischen Wohnen und Diele Ganzglastürelemente gemäß Ausstattungsliste eingebaut. Die entsprechenden Innentüren der Wohneinheiten 2 und 5 sowie die doppelflügeligen Türelemente im 2. Obergeschoss erhalten einen Glaseinsatz als Lichtausschnitt entsprechend dem Gestaltungskonzept. Die Türen der Wohneinheiten erhalten Drückergarnituren gem. Ausstattungsliste. Die Türen der Sanitärräume erhalten ein kindgerechtes Riegelschloss. Türelemente in den Untergeschossen werden als Metalltüre, wo entsprechend dem Brandschutzkonzept erforderlich, als Brandschutztüre ausgeführt.

Hinweis

Sofern im Zugang zu Räumen im Untergeschoss, insbesondere zu Kellerabteilen, Mobilitäts- oder Fahrradraum selbstschließende Brandschutztüren vorhanden sind, kann es zu Einschränkungen der Bewegungsfreiheit kommen.

5. BODENBELÄGE

Alle Räumlichkeiten des Untergeschosses, außer dem Treppenraum und der Tiefgarage, erhalten einen Zementestrich mit staubbindendem Anstrich. Die Wohnungen und das Treppenhaus in allen Geschossen erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung.

Entsprechend der Ausstattungsliste wird das Treppenhaus mit Feinsteinzeug und Sockelfliesen ausgestattet. Im Hauseingangsbereich wird innen eine Fußmatte in den Bodenbelag eingearbeitet.

In den Wohnungen werden die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie der Flur in der Wohnung 8 mit Parkett in Dielenbodenoptik und Sockelleisten gemäß Ausstattungsliste verlegt.

Innerhalb der Wohnungen erhalten Sanitärräume (Bäder, WCs, Duschbad), Küchen, Abstellräume, Speise sowie Dielen, Beläge aus Feinsteinzeug im Format 30 x 60 cm gemäß Ausstattungsliste. Die erforderlichen Sockel werden aus dem Feinsteinzeug des Bodenbelags hergestellt. Die Verlegung der Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm erfolgt standardmäßig im wilden Verband.

Hinweise

Bei der Materialwahl von Belägen ist darauf zu achten, dass eine Eignung für die Verlegung auf beheizten Flächen gegeben sein muss.

Bei Verlegung im wilden Verband kommt es üblicherweise, wegen der formatbedingten Materialeigenschaften („Schüsselung“), zu sog. Überzähnen. Um das Auftreten von Überzähnen zu vermeiden, ist auf Wunsch die Verlegung mit Kreuzfuge möglich, sofern der Baufortschritt dies noch zulässt.

6. INNENPUTZ UND WANDBELÄGE

Die Massivwände und Decken innerhalb der Wohnungen und Treppenhäuser werden entweder glatt gespachtelt oder glatt verputzt. Die Ausführung der Oberflächenqualität erfolgt in Q3.

Die Ziegelinnenwände im Kellergeschoss werden einlagig gefilzt verputzt.

Abgesehen vom Treppenhaus, werden Betonwände und -decken im Keller- und Tiefgaragenbereich nicht verputzt.

Alle Sanitärräume werden an den Wänden bis ca. 1,20 m, im Bereich der Duschen und Badewannen raumhoch mit Belägen aus Steingut gem. Ausstattungsliste und mit entsprechender Verfugung ausgestattet. Waagerechte Ablagen, Fensterlaibungen im Fliesenbereich und Brüstungsflächen werden mit denselben Wandfliesen belegt. Kanten werden mit einem Kantenprofil aus Edelstahl eingefasst.

In der Küche wird ein Fliesenpiegel von max. 3 qm nur angebracht, sofern der Käufer dies im Rahmen der Bemusterung wünscht.

7. MALERARBEITEN

Die Wände und Decken in den Wohnungen und die Tiefgaragenschleuse im Kellergeschoss werden mit waschfester Dispersionswandfarbe weiß gestrichen. Die Tiefgarage und die übrigen Kellerbereiche und -räume erhalten keinen Wand- und Deckenanstrich. Das Treppenhaus erhält einen Anstrich mit scheuerbeständiger Dispersionswandfarbe. Die Stirn- und Unterseiten des Vordachs und die Untersichten der Balkonplatten werden wie die Fassade gestrichen.

Die Stahlzargen und Metalltüren innerhalb des Gebäudes erhalten eine Lackierung gem. Gestaltungskonzept.

8. SCHLOSSER UND METALLBAU

Die Geländer der Balkone und Dachterrassen werden als feuerverzinkte, gemäß Gestaltungskonzept beschichtete Metallkonstruktion ausgeführt.

Die Abtrennung der Dachterrassenhälften erfolgt als Metall-Holzkonstruktion gemäß Gestaltungskonzept.

Im Treppenhaus wird ein Handlauf bzw. bei notwendiger Absturzsicherung ein Stabgeländer mit Handlauf gem. Gestaltungskonzept angebracht.

Die Abtrennung der zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile wird als Metallgitter- oder Metalllamellenkonstruktion inkl. Türe, mit einem in die Schließanlage eingebundenen Vorhängeschloss ausgeführt.

9. SCHLIESSANLAGE

Das Gebäude erhält eine Zentralschließanlage mit drei Schlüsseln je Wohneinheit, in welche die Wohnungseingangs- und Hauseingangstüre, der Zugang zu Tiefgarage und Autoaufzug und die Türen innerhalb des Kellergeschosses, mit Ausnahme der Fluchttüren, einbezogen sind.

V. HAUSTECHNIK

1. ENERGIEERZEUGUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, deren Außeneinheit sich auf dem Flachdach des Wohngebäudes befindet.

2. HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Im Technikraum befinden sich eine Frischwasserstation für das Warmwasser, ein Pufferspeicher, ein Membranausdehnungsgefäß sowie ein Verteilerbalken. Das gesamte Gebäude wird von hier aus durch Heizkreise mit Außentemperaturabhängiger Vorlauftemperaturregelung versorgt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Frischwasserstation aus dem Pufferspeicher. Das Heizungsrohrnetz gemäß DIN EN 14336 besteht bis zur Anbindung der Heizungsverteiler in den Wohnungen aus Präzisionsstahlrohr. Sämtliche Rohrleitungen sind wärmedämmend. Die Heizlast wie auch die Raumtemperatur der einzelnen Räume in den Wohnungen werden anhand der DIN EN 12831 ermittelt.

Sämtliche Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung entsprechend DIN EN 1264 mit Einzelraumregelung. Dielen bzw. Flure, Abstellräume und Gäste-WC kleiner 6 m² erhalten kein eigenes Raumthermostat. Jede Wohneinheit wird mit einem eigenen Heizkreisverteiler ausgestattet. Für die Fußbodenheizung kommt ein hochdruckvernetztes, sauerstoffdichtes Kunststoffrohr zum Einsatz.

In den Bädern wird ein elektrischer Handtuchwärmer gemäß Ausstattungsliste installiert.

Die Allgemeinbereiche werden, wo erforderlich, über Heizkörper beheizt.

Die Messung des anteiligen Wärmeverbrauchs erfolgt für die Wohnungen über fernablesbare Wärmemengenzähler.

Hinweise

Die Wärmemengenzähler sind nicht im Lieferumfang des Verkäufers enthalten,

sondern werden geleast oder gemietet und vom beauftragten Ableseunternehmen als Leasing- oder Mietgeräte eingebaut. Die Leasing- bzw. Mietkosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

Im Bereich vor dem Verteilerschrank der Fußbodenheizung kann es aufgrund der Bündelung der Leitungen konstruktionsbedingt partiell zu Überschreitungen der normgerechten Oberflächentemperaturen kommen.

In den Räumen ohne Einzelraumregelung kann es zu höheren oder niedrigeren Temperaturen als in den angrenzenden Räumen kommen.

3. SANITÄRINSTALLATION

Hinter dem Hausanschluss mit dem zentralen Kaltwasserzähler des Versorgungsunternehmens wird ein Feinfilter installiert.

Die Trinkwasserinstallation im Haus erfolgt mit einem Mehrschichtverbundrohrsystem bzw. alternativ bei Bedarf mit Edelstahlrohren. Alle Warm- und Kaltwasserleitungen werden vorschriftsmäßig gedämmt. Die Anbindeleitungen der Küchen werden, soweit der Schallschutz dies erfordert, auf Putz verlegt.

Die Abwasserleitungen werden mit schalldämmenden Kunststoffrohren ausgeführt, die Entlüftung erfolgt grundsätzlich über Dach. Wo erforderlich, wird ein Zuluftventil in der Wohnung unter Putz ausgeführt.

Zum Schutz der Anlagentechnik wird eine Kalkschutzanlage in das System eingebunden. Die Messung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs in den Wohnungen erfolgt über fernablesbare Kalt- und Warmwasserzähler.

Die Anzahl und Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände ergibt sich schematisch aus den Vertragsplänen. Die Abmessungen und Fabrikate der jeweiligen Sanitärobjekte und Armaturen ergeben sich aus der Ausstattungsliste.

Duschen werden als bodengleiches Duschsystem mit Wandeinlauf, Unterputz-Einhebelmischbatterie, Duschstange und Brauseschlauch mit Handbrause ausgeführt. Die Duschen erhalten zusätzlich eine Abtrennung aus Klarglas.

Badewannen erhalten Unterputz-Einhebelmischbatterie und Brauseschlauch mit Handbrause. Waschtische sind mit Einhebelmischbatterie ausgestattet.

WCs werden als wandhängende Tiefspül-WCs mit Unterputzspülkästen, Spüldosierung und Sitz mit Absenkautomatik ausgeführt. Waschmaschinenanschlüsse werden mit Auslaufventil hergestellt.

In der Küche besteht die Anschlussmöglichkeit für Spüle und Geschirrspüler über ein Eckventil bzw. ein Kombieckventil.

Im Technikraum werden ein Ausgussbecken und, für die Entwässerung unterhalb der Rückstauenebene, eine Hebeanlage für fäkalienfreies Schmutzwasser installiert.

Wohnungen mit Garten oder Dachterrasse erhalten je einen frostsicheren Außenwasserhahn. Im Gemeinschaftsbereich wird ein frostsicherer Außenwasserhahn vorgesehen.

Hinweise

Die fernablesbaren Kalt- und Warmwasserzähler sind nicht im Lieferumfang des Verkäufers enthalten, sondern werden vom beauftragten Ableseunternehmen als Leasing- oder Mietgeräte eingebaut. Die Leasing- bzw. Mietkosten trägt die Eigentümergemeinschaft. Im Zuge der weiteren Ausführungs- und Detailplanungen kann es im Bereich einzelner Wohnungen zu Änderungen, insbesondere zu Leitungsverzügen aus angrenzenden Wohnungen kommen, die Trockenbauverkleidungen an den Wänden oder in Deckenbereichen erforderlich machen, wodurch die Raummaße verändert werden können. Die in den Vertragsplänen dargestellten Installationswände innerhalb der Wohneinheiten können sich bei weiterer Planungsfortschreibung in ihren Abmessungen ändern. Die Installation der Küchenanschlüsse richtet sich nach der Vertragsplanung. Sofern Küchenplanungen des Käufers als Sonderwunsch berücksichtigt werden sollen, müssen diese rechtzeitig vor Beginn der Rohinstallationsarbeiten vorgelegt werden. Die Küchenplanung ist auf die konkreten örtlichen Verhältnisse nach der Bauausführung anzupassen.

4. LÜFTUNG

Alle Wohnungen erhalten für den Mindestluftwechsel eine dezentrale, bedarfsgeführte Wohnraumlüftung entsprechend DIN 1946-6. Die Lüftung erfolgt über dezentrale Pendellüfter mit Wärmerückgewinnung. Als dezentrale Lüftungsanlage basiert das System auf einer freien Luftbewegung zwischen jeweils korrespondierenden Lüftungsgeräten.

Soweit nach dem Lüftungskonzept des Fachingenieurs erforderlich werden Räume zusätzlich mit einem Abluftventilator gemäß DIN 18017 entlüftet.

Im Untergeschoss werden sämtliche Räume, ausgenommen der Tiefgarage und des Treppenhauses, zwangsweise be- und entlüftet.

Hinweise

Die Möblierung der Wohnungen muss einen Mindestabstand von 30 cm zu den in der Außenwand installierten Einzellüftungsgeräten haben.

Im Nahbereich der Pendellüfter kann es zu Kaltlufteinfall und Zugerscheinungen kommen.

Bei der Lagerung von Gütern und dem Aufstellen von Mobiliar an Wänden ist generell die anfängliche Baufeuchte zu berücksichtigen. Kellerräume sind grundsätzlich für die Lagerung von feuchteempfindlichen Gütern nicht geeignet.

5. ELEKTROINSTALLATION

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird gemäß den VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt. Die Unterverteilungen mit den Sicherungsautomaten befinden sich in den Wohnungen. Die Stromzähler und die Sicherungen für die Kellerabteile werden im Hausanschlussraum installiert. Alle innerhalb des Wohngebäudes befindlichen Leitungen, mit Ausnahme solcher im Kellergeschoss ohne Treppenhaus, in der Tiefgarage und in Räumlichkeiten mit technischen Einrichtungen, werden unter Putz verlegt. Für die Nachrüstung von Ladestationen an den Tiefgaragenplätzen durch die Eigentümer wird, entsprechend dem GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz), eine Leerrohrinstallation oder ein Kabeltragsystem von den Tiefgaragenstellplätzen zu dem Hausanschlussraum vorgesehen.

Der Übergabepunkt des Glasfaseranschlusses befindet sich im Hausanschlussraum. Zur Aufnahme der Leitungen und Verteiler des gebäudeinternen Breitbandnetzes wird in den Unterverteilungen der Wohnungen eine separate Medienverteilung installiert. Der Ausbau des Gebäudenetzes erfolgt im Vollausbau, d. h. in jeder Wohneinheit wird eine Glasfaser-Teilnehmeranschlussdose installiert und an das Gebäudenetz angeschlossen. Es wird eine Photovoltaik-Anlage zur unmittelbaren Verwendung des erzeugten Stroms für die gemeinschaftlichen Anlagen installiert. Die Module werden auf dem Dach des Hauptgebäudes installiert. Die zugehörigen elektronischen Komponenten befinden sich im Technikraum.

Jede Wohnung erhält eine Videogegegsprechanlage mit Haustüröffner. Das Klingeltableau mit Sprechstelle und Briefkasten wird als Unterputzanlage im Bereich des Hauseingangs gemäß Ausstattungsliste ausgeführt.

Das Schalterprogramm wird gem. Ausstattungsliste ausgeführt. Die Ausstattung der einzelnen Räume ergibt sich wie folgt. Die Anordnung ergibt sich aus dem Installationsplan, den der Erwerber im Zuge der Bemusterung erhält.

Für den Anschluss von Waschmaschine und Kondens- bzw. Wärmepumpentrockner wird jeweils eine Einfachsteckdose vorgesehen.

Wohnen/Essen:

1 Dreifachsteckdose

2 Doppelsteckdosen

2 Einfachsteckdosen

2 Deckenauslässe

Schalter für 2 Deckenauslässe

1 Leerdose für Netzwerkanschluss inkl. CAT7-Verkabelung

1 Leerdose für TV-Kabelanschluss, inkl. Koaxialverkabelung

1 Ausschalter für Terrassen- oder Balkonbeleuchtung

1 Ausschalter für schaltbare Außensteckdose bei Gartenterrassen

1 Leerdose für Markissenschalter

Schlafen / Kind / Arbeiten:

3 Doppelsteckdosen

1 Einfachsteckdose

1 Deckenauslass

1 Leerdose für Netzwerkanschluss inkl. CAT7-Verkabelung

1 Leerdose für TV-Kabelanschluss, inkl. Koaxialverkabelung

1 Ausschalter

Bad / Duschbad:

1 Doppelsteckdose

1 Deckenauslass

1 zugehöriger Ausschalter oder Kontrollausschalter

1 Wandauslass

1 zugehöriger Ausschalter

1 Anschluss für Badheizkörper

Küche:

3 Doppelsteckdosen

1 Deckenauslass

1 Einfachsteckdose

1 Einfachsteckdose (Kühlschrank)

1 Einfachsteckdose (Umluftdunstabzug)

1 Einfachsteckdose (Geschirrspülmaschine)

1 Herdanschluss

1 Einfachsteckdose, geschaltet für Arbeitsplatzleuchte

2 Ausschalter

Diele / Flur:

1 Einfachsteckdose, 1 Deckenauslass, 2 Schaltstellen

WC:

1 Einfachsteckdose

1 Deckenauslass

1 zugehöriger Ausschalter oder Kontrollausschalter

Abstellraum:

- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter

Terrasse / Balkon:

- 1 Wandleuchte
- 1 Außensteckdose (im Erdgeschoss von innen schaltbar)
- 1 Leerdose für Markisenanschluss

Kellerabteil:

- 1 Ausschalter kombiniert mit 1 Schuko-Steckdose
- 1 Deckenleuchte

Hinweise

Änderungen der Anordnung gegenüber dem Installationsplan des Fachplaners erfordern Planungsänderungen und sind insoweit Sonderwünsche. Sofern Küchenplanungen des Käufers berücksichtigt werden sollen, müssen diese rechtzeitig vor Beginn der Rohinstallationsarbeiten vorgelegt werden.

Die Erschließung des Gebäudes über das Glasfasernetz erfolgt durch die Deutsche Telekom, die auch das Gebäudenetz versorgt. Diese wird anderen Anbietern von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten (TV über Streaming, Telefon, Internet etc.) auf Antrag dauerhaft Zugang zur passiven Netzinfrastruktur sowie den Glasfaserkabeln am Hausübergabepunkt gewähren. Die Möglichkeit, einen anderen verfügbaren Anbieter für die Erbringung von Telekommunikationsdiensten zu wählen und mit diesem einen Vertrag abzuschließen, ist damit gewährleistet. Für diese Leistungen zahlt die Eigentümergemeinschaft an die Telekom eine sogenannte Glasfaserumlage im Sinne von § 72 Telekommunikationsgesetz in Höhe von 5,- Euro brutto je Wohneinheit und Monat über einen Zeitraum von 5 Jahren.

Für die Versorgung mit TV oder anderen Nutzungen fallen zusätzliche Gebühren an. Der Erwerber bzw. Nutzer kann die Deutsche Telekom oder andere Anbieter mit der Bereitstellung gegen eine monatliche Gebühr beauftragen. Hinzu kommen die Rundfunk- und TV-Gebühren (GEZ) im üblichen Umfang. Die Kosten der Freischaltung und Nutzung von Telekommunikationsdienstleistungen (Internet, Telefon, TV) hat der jeweilige Eigentümer bzw. Nutzer unmittelbar zu tragen.

Soweit künftig mehrere Anschlüsse von Ladestationen vorgesehen sind, die die Kapa-

azität des Hausanschlusses überschreiten, kann die Installation eines Lademanagementsystems erforderlich werden. Deshalb sollte darauf geachtet werden, dass hinsichtlich der späteren Kommunikation zwischen den Ladestationen ein einheitliches System der Ladestationen verwendet wird. Die Kosten hierfür sind nicht im Kaufpreis enthalten.

6. AUFZUGSANLAGE

Der Aufzug ist für 8 Personen ausgelegt und entspricht der EN-81-20/50. Die Aufzugskabine wird in Edelstahl mit Spiegel und Handlauf, Beleuchtung und einem Bodenbelag aus Feinsteinzeug, entsprechend dem Treppenhausbelag, ausgeführt sowie mit einer Notrufeinrichtung versehen. Die treppenhausseitigen Schachttüren erhalten eine Edelstahloberfläche.

VI. SCHALLSCHUTZ

Die sich aufgrund der geplanten Bauausführung ergebenden Schallschutzmerkmale werden in einer gesonderten Anlage für unterschiedliche Bauteile angegeben. Sofern für einzelne Bauteile keine Schallschutzmerkmale angegeben sind, gilt der erforderliche Mindestwert.

Für Geräusche aus haustechnischen Anlagen wird in den schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 eine Begrenzung von ≤ 30 db(A) erreicht.

Hinweise

Die angegebenen Schallschutzmerkmale gelten für die beschriebene Bauausführung. Durch Änderungen wie Sonderwünsche oder Umbauten können sich diese ändern. Trotz Einhaltung der Schallschutzmerkmale können Wohngeräusche aus anderen Einheiten hörbar sein.

VII. TIEFGARAGE

In der Tiefgarage werden Kfz-Einzelstellplätze errichtet und mit einer Nummer gekennzeichnet.

Die Tiefgarage wird auf Streifen- und Einzelfundamente gegründet und mit einem Pflasterbelag aus Betonwerksteinen ausgestattet.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über einen Autoaufzug.

Die Tiefgarage erhält insgesamt eine natürliche Durchlüftung entsprechend Garagenverordnung mit Lüftungsöffnung im Bereich der Außenanlagen. Die Lage der Lüftungsöffnung ist im Freiflächenvertragsplan dargestellt.

Hinweise

Die Beschichtungssysteme für den Tausalzschutz müssen regelmäßig geprüft und gewartet werden.

Die Stellplätze in der TG sind nach der GaStellV bemessen und halten eine Breite von mind. 2,50 m ein. Im Hinblick auf die Fahrzeugbreite moderner KfZ kann es dennoch zu Einschränkungen der Nutzbarkeit kommen. Die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR)“ werden nicht berücksichtigt.

Die Lüftungsöffnung samt etwaiger Abdeckung etc. ist stets in einem Zustand zu halten, dass die Belüftung der Tiefgarage gesichert ist.

Die lichte Höhe in den Bereichen der Fahrgassen, Stellplätze und Rampen der Tiefgarage beträgt im Minimum ca. 2,10 m. Die Befahrbarkeit mit hohen Fahrzeugen und mit Dachaufbauten ist entsprechend begrenzt. Die Außenabmessungen des jeweiligen Fahrzeugs sind zu beachten.

Die Tiefgaragenschleuse und Bewegungsflächen vor Türen erfüllen die Anforderung an eine barrierefreie Nutzung gemäß DIN 18040-2 nicht.

VIII. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

1. BELEUCHTUNG

Zur Beleuchtung der Freiflächenbereiche, des Treppenhauses, Keller- und Tiefgaragenbereiche werden Decken-, Wand- oder Pollerleuchten installiert.

2. MÜLLENTSORGUNG

Die erforderlichen Müllbehälter (Rest-, Bio-, Recycling- und Papiermüll - Berechnung der Tonnenanzahl gem. Konzept des zuständigen Abfallwirtschaftsunternehmens) werden in einem überdachten Müllplatz, seitlich verkleidet, situiert, der als Metall-Holzkonstruktion mit Pultdach, entsprechend dem Gestaltungskonzept ausgeführt wird.

3. FAHRRADPLÄTZE

Im Fahrradraum des Untergeschosses sowie im Zugangsbereich des Gebäudes werden Aufstellmöglichkeiten für Fahrräder hergestellt.

4. MOBILITÄTSRAUM

Im Untergeschoss wird ein Mobilitätsraum zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen.

IX. AUSSENANLAGEN

Die Zufahrt zum Autoaufzug und der Hauszugang erhalten einen Belag aus Betonpflaster. Terrassenflächen werden mit Betonwerksteinplatten, entsprechend der Ausstattungsliste, belegt.

Entlang des Gebäudesockels wird, außer im Bereich von Terrassen, Hauseingängen und Lichtschächten ein Traufkiesstreifen eingebaut, der mit einem Leistenstein aus Beton abgegrenzt ist.

Einfriedungen werden gemäß Freiflächenvertragsplan als Maschendrahtzaun ausgeführt. Die Zugänge zu den Privatgärten der Wohneinheiten 1 und 3 erfolgen über ein Gartentor mit Buntbartschloss.

Soweit die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Freiflächenvertragsplan vorgesehen ist, werden diese gepflanzt, ansonsten erfolgt eine Feinplanie mit Rasenansaat.

Hinweise

Innerhalb der Außenanlage ist, zur Verhinderung eines Chlorideintrags auf die Tiefgaragendecke, die Verwendung von Streusalz unzulässig.

Die in der Freiflächenplanung dargestellten Bäume und Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sind Bestandteil der Baugenehmigung und entsprechend zu erhalten.

Die sonstige Bepflanzung der Gartenflächen, welche den Wohnungen zugeordnet sind, gehört nicht zum Lieferumfang und ist Sache der jeweiligen Erwerber.

Die Bepflanzung der Gartenbereiche über der TG-Decke ist insofern eingeschränkt, als nur Pflanzen verwendet werden dürfen, deren Wurzeltiefe die TG-Decke nicht erreicht. Unmittelbar an den Gebäuden ist die Pflanztiefe durch den Keil der Tiefgaragendecke zusätzlich eingeschränkt.

X. WARTUNG - HINWEISE

Die laufende und regelmäßige Wartung, insbesondere der technischen Anlagen, ist Aufgabe der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft und i.d.R. Voraussetzung für das Bestehen von Gewährleistungsansprüchen. Es wird deshalb die Fortführung bei Übergabe bestehender bzw. der Abschluss entsprechender Wartungsverträge dringend empfohlen. Der Verkäufer weist darauf hin, dass bei Übergabe ggf. noch nicht alle erforderlichen Verträge abgeschlossen sind.

Farbanstriche und Beschichtungen bedürfen, abhängig von der Beanspruchung durch äußere Einflüsse wie Witterung bzw. Nutzung etc., der regelmäßigen Kontrolle und bedarfsgerechten Wartung bzw. Erneuerung. Abhängig von der Witterungssituation können Erhaltungsanstriche bereits nach ca. 2 Jahren erforderlich werden.

Holz ist ein Naturbaustoff; Rissbildungen, Verwindungen und Verfärbungen sind möglich, gestalterisch gewünscht und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Dauerelastische Ver fugungen insbesondere in Nassräumen wie Bädern, Duschen, Küchen, Waschräumen etc. sowie Bauteilfugen bedürfen der regelmäßigen Kontrolle und Pflege sowie Erneuerung.

Bewegliche Teile wie Schlösser, Scharniere, Griffgarnituren, Armaturen, Türen und Tore, Hebeanlagen, Motoren, Lüfter etc. sowie Feinfilter, Kalkschutzanlagen, Wärmepumpen, PV-Anlagen, Aufzugsanlagen und Heizungs- und Wasserversorgungsanlagen müssen regelmäßig gewartet und ggf. eingestellt werden.

Bodenabläufe von Balkonen, Entwässerungsrinnen, Dachrinnen sowie Fallrohre müssen regelmäßig und ggf. anlassbezogen gesäubert werden, um die vorgesehene Entwässerung zu gewährleisten und Rückstau und/oder Wasserschäden sowie Eisbildung zu vermeiden. Riss- und Fugenbildungen an Bauteilen und Putzen oder an Dehnungsfugen von Trockenbauteilen zum Gebäude, die auf die bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe oder auf natürliche Vorgänge wie die Austrocknung des Bauwerks zurückzuführen sind, sind systembedingt und müssen regelmäßig beseitigt werden. Sie stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

XI. UNTERLAGEN

1. Zur Abnahme wird der Verkäufer dem Käufer zu Händen des Verwalters folgende Unterlagen in digitaler Form (PDF-Datei) übergeben, sofern diese bereits vorliegen, ansonsten baldmöglichst:

- Baugenehmigung (Text mit genehmigter Planung) und Prüfstatik
- GEG-Nachweis
- Abnahme Entwässerungsanlage
- TÜV-Abnahme Aufzugsanlagen
- Brandschutznachweis m. Fachunternehmererklärung
- Revisionsunterlagen Heizung, Lüftung, Sanitär
- Revisionsunterlagen Elektro
- Lüftungsmessung Tiefgarage im Betrieb

2. Unverzüglich nach der Abnahme wird der Verkäufer dem Käufer folgende Unterlagen in digitaler Form (PDF-Datei) übergeben:

- Liste der am Bau beteiligten Firmen
- Wartungshinweise und Gebrauchsanweisungen

Ergänzungen zur Baubeschreibung (lt. TE) aufgrund von Bauträgerwechsel:

(1) Weiterer Hinweis für die geplante Fenstertür-Anschluss höhe unter Absatz vier der Ziff. I der Baubeschreibung: Grundsätzlich schreibt die DIN 18531 für Anschlüsse von Abdichtungen an aufgehenden Bauteilen von genutzten Dächern eine Mindesthöhe von 15 cm vor. Durch das Vorsehen einer Entwässerung unmittelbar vor der Fenstertür und über deren gesamte Breite kann die Einbauhöhe jedoch verringert werden. Die Mindesthöhe beträgt dann min. 5 cm. Bei einer weiteren geringeren Anschluss höhe, z. B. von ca. 2 cm, handelt es sich hierbei um eine Sonderkonstruktion und Abweichung von DIN und deren Vorschrift sowie anerkannten Regeln der Technik, denen der Käufer hiermit zustimmt.

(2) Abs. 3 der Ziff. VII. der Baubeschreibung wird wie folgt geändert: Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über einen Pkw-Aufzug der Firma Bütter (Type ASL30-36), Swiss Park (Type Rise-P), Bartscher etc. oder gleichwertige, für die Anlage passende Produkte, der nach der Maschinenrichtlinie (Scherenhebebühnen, Hubeinrichtung oder etc.) oder passende Richtlinie zertifiziert ist. Die Ein- bzw. Ausfahrt wird über die technisch passenden Tore wie Rolltore, Sektionaltore oder ähnlich ermöglicht. Für die Anforderung des Aufzugs werden zusätzlich Funkfernbedienungen geliefert.

(3) Abweichend von der bisherigen Baubeschreibung (IV, Punkt 1 sowie Ziffer I und III etc.) werden die vorgesehenen Fassadenbereiche mit eingelassenen Holzflächen aus Lärchenholz nicht ausgeführt. Stattdessen werden diese Bereiche in gleicher Wandkonstruktion wie die übrigen Fassadenflächen als Mauerwerk oder Stahlbeton, soweit statisch erforderlich, hergestellt.

Zur Erhaltung der architektonischen Fassadengestaltung werden die betreffenden Bereiche im Oberputz farblich, beispielsweise in einem Grauton, von den übrigen Fassadenflächen abgesetzt. Die konkrete Farbgestaltung erfolgt entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept.

Die Änderung dient insbesondere zur weitgehenden Vermeidung von Materialwechseln und konstruktiv nachteiligen Versprüngen in der Wandkonstruktion. Die Mindestanforderungen des jeweils maßgeblichen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 01.01.2024) werden weiterhin mindestens eingehalten; die geänderte Ausführung dient einer weiteren Optimierung der energetischen Qualität des Gebäudes KfW-55-Standard 2025. Soweit in der Baubeschreibung für einzelne Bauteile λ- oder Uw-Werte genannt sind, sind diese aufgrund der geänderten Ausführung unverbindlich.

- Ende -



Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche

Gross Hausbau GmbH

Ihr neuer Partner als Bauträger:

DAS IST GROSS.

GROSS ist Ihr Partner für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie Bauen im Bestand, im Großraum München und dem angrenzenden Alpenvorland – von der ersten Idee bis zum Rohbau oder zur Schlüsselübergabe.

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung der Planung und sorgen für eine nahtlose Organisation aus einer Hand. Ihre Wünsche werden bei GROSS mit höchster Sorgfalt und unter Berücksichtigung der wichtigsten Kriterien umgesetzt: Wirtschaftlichkeit, Termintreue und erstklassige Qualität.

Unser Team aus Fachleuten begleitet Sie durch sämtliche Bauabschnitte, von kleinen Umbauarbeiten bis hin zu großen Wohnkomplexen.

Auf uns können Sie sich verlassen.

GROSS. IHR SCHLÜSSEL ZUR ERSTKLASSIGEN IMMOBILIE.

GROSS Hausbau versteht die wesentlichen Aspekte von Immobilieninvestitionen und konzentriert sich darauf, hochwertige Wohnprojekte zu entwickeln, die nicht nur einladend sind, sondern auch langfristig als erstklassige Wertanlagen dienen. Als erfahrener Bauträger stehen wir für innovative Projektentwicklung und Nähe zum Kunden.

Unsere Bemühungen zielen darauf ab, nicht nur Häuser zu bauen, sondern Lebensräume zu schaffen, die den individuellen Bedürfnissen und Lebensstilen unserer Kunden entsprechen. Dabei setzen wir auf finanzielle Stabilität, Qualität und Termintreue als Grundpfeiler unserer Arbeit.

REFERENZEN HAUSBAU

Die Referenzen der GROSS Hausbau sprechen für sich. Von modernen Stadtensembles und gemütlichen Mehrfamilienhäusern, bis hin zu kombinierten Gewerbe- und Wohnkomplexen, haben wir eine Vielzahl von Projekten erfolgreich realisiert. Erfahren Sie mehr über unsere Expertise, Qualität und Kundenzufriedenheit. Lassen Sie sich von unseren Referenzobjekten inspirieren und überzeugen Sie sich vom hervorragenden Leistungsstandard der GROSS Hausbau.

Gross Hausbau GmbH
Industriestraße 27 · 83607 Holzkirchen
www.gross-bauunternehmen.de

GROSS
Hausbau GmbH

Referenzen (Auswahl)



Mehrfamilienhaus Tegernseer Landstraße 47 | Sauerlach



Mehrfamilienhaus | Meichelbeckstraße 1 | München-Harlaching

Bartsch Immobilien GmbH

Ihr zuverlässiger Vertriebspartner:



GERNE BEWERTEN UND VERKAUFEN WIR AUCH IHRE IMMOBILIE!

Ihr Vertriebsteam Wolfratshausen

Büro: 08171 42 400

E-Mail: muc@bartsch-immo.de

Wir freuen uns auf Sie!

Bartsch Immobilien GmbH
Niederlassung Wolfratshausen
Sauerlacher Straße 72
82515 Wolfratshausen
Telefon: 08171 42 400
E-Mail: wor@bartsch-immo.de

Bartsch Immobilien GmbH
Niederlassung München (am Dom)
Schäfflerstraße 5a
80333 München
Telefon: 089 21 909 820
E-Mail: muc@bartsch-immo.de

Rechtshinweis

Stand: 17.09.2026. Alle Angaben im Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers. Wir übernehmen für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Grundrisse sind Orientierungshilfe und nicht maßstabsgetreu. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



IMMOBILIEN-KOMPETENZ-ZENTRUM WOLFRATSHAUSEN

Virtueller
360°
Rundgang



NIEDERLASSUNG MÜNCHEN (AM DOM)

Virtueller
360°
Rundgang



BLEIBEN SIE AUF DEM LAUFENDEN
UND FOLGEN SIE UNSEREN SOCIAL MEDIA KANÄLEN

