



FAMILIENFREUNDLICH. GRÜN. ZENTRAL.
NEUBAU REIHENHÄUSER IN HOLZKIRCHEN

GROSS

Hausbau GmbH

Industriestraße 27 / 83607 Holzkirchen



Vorstellung des Illustrators



Seite 4 oben: Blick ins Oberland mit Alpenpanorama
 Seite 4 unten: Der Kirchsee
 Seite 5 links: Radtouren rund um Holzkirchen
 Seite 5 Mitte: Kirche St. Josef
 © Cmcmm1/Wikipedia
 Seite 5 rechts: Kloster Reutberg mit Bräustüberl und Biergarten



DAS TOR ZUM OBERLAND: WOHNEN UND LEBEN IN HOLZKIRCHEN



DIE HISTORIE

Erstmalig urkundlich erwähnt ging Holzkirchen im Jahre 979 an das Kloster Tegernsee. 1286 wird Holzkirchen dann mit dem Zusatz „de foro“ als Markt bezeichnet. Mehrere Brände zerstörten zwischen 1490 und 1895 große Teile des Ortes und brachten viel Not. Um dem Markt zu helfen, ließ Kurfürst Max III. Joseph 1765 die Salzstraße von Traunstein auch über Holzkirchen nach Füssen führen. Der erhoffte Aufschwung kam dann aber erst mit der Eröffnung der Eisenbahnlinien von München über Holzkirchen nach Rosenheim (1857), Miesbach und Bad Tölz. Mit dem Bau der Autobahn (in den 1930er Jahren) und dem Anschluss an das Münchner S-Bahn-Netz (1972) gewann Holzkirchen zunehmend an Bedeutung. Aufgrund der Lage des Bahnhofs wurde Holzkirchen im

Zuge der Gemeindegebietsreform 1978 gemeinsam mit den Orten Hartpenning (der Urgemeinde) und Föching zum Namensgeber einer neuen Marktgemeinde. *(Quelle: Gemeinde Holzkirchen)*

HIER ZEIGT SICH DAS ALPENVORLAND VON SEINER SCHÖNSTEN SEITE

Holzkirchens zentrale Lage zwischen München und dem Tegernsee eröffnet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ganz gleich ob es eine Partie Golf, die Radtour mit grandiosem Alpenpanorama oder der erfrischende Badespaß im Kirchsee ist, die Naturschönheiten rund um Holzkirchen suchen ihresgleichen. Die Bayerischen Alpen sind nur etwa eine halbe Stunde entfernt und laden zum Bergwandern, Gleitschirmfliegen oder im Winter zum Skifahren, Langlaufen und zu ausgedehnten Schneewanderungen ein.

ZWISCHEN BRAUCHTUM, KULTUR UND SPORT

Holzkirchen hat durch sein aktives Vereinswesen ein umfangreiches Freizeitangebot für Sport, Brauchtum und Kultur zu bieten. Neben dem Reitsport haben insbesondere Eishockey, Eiskunstlauf und Eisstockschießen in der Gemeinde eine lange Tradition.

FÜR FEINSCHMECKER UND FREUNDE BAYERISCHER GEMÜTLICHKEIT

In Holzkirchen trifft die traditionelle bayerische Küche auf das ganze Spektrum internationaler Gaumenfreuden. Viele Cafés, Restaurants und Biergärten laden zum geselligen Beisammensein ein.

DIE GEMEINDE HOLZKIRCHEN: AUSGEZEICHNETE INFRASTURUKTUR MIT S-BAHNANSCHLUSS



BESTE VERKEHRS- ANBINDUNGEN

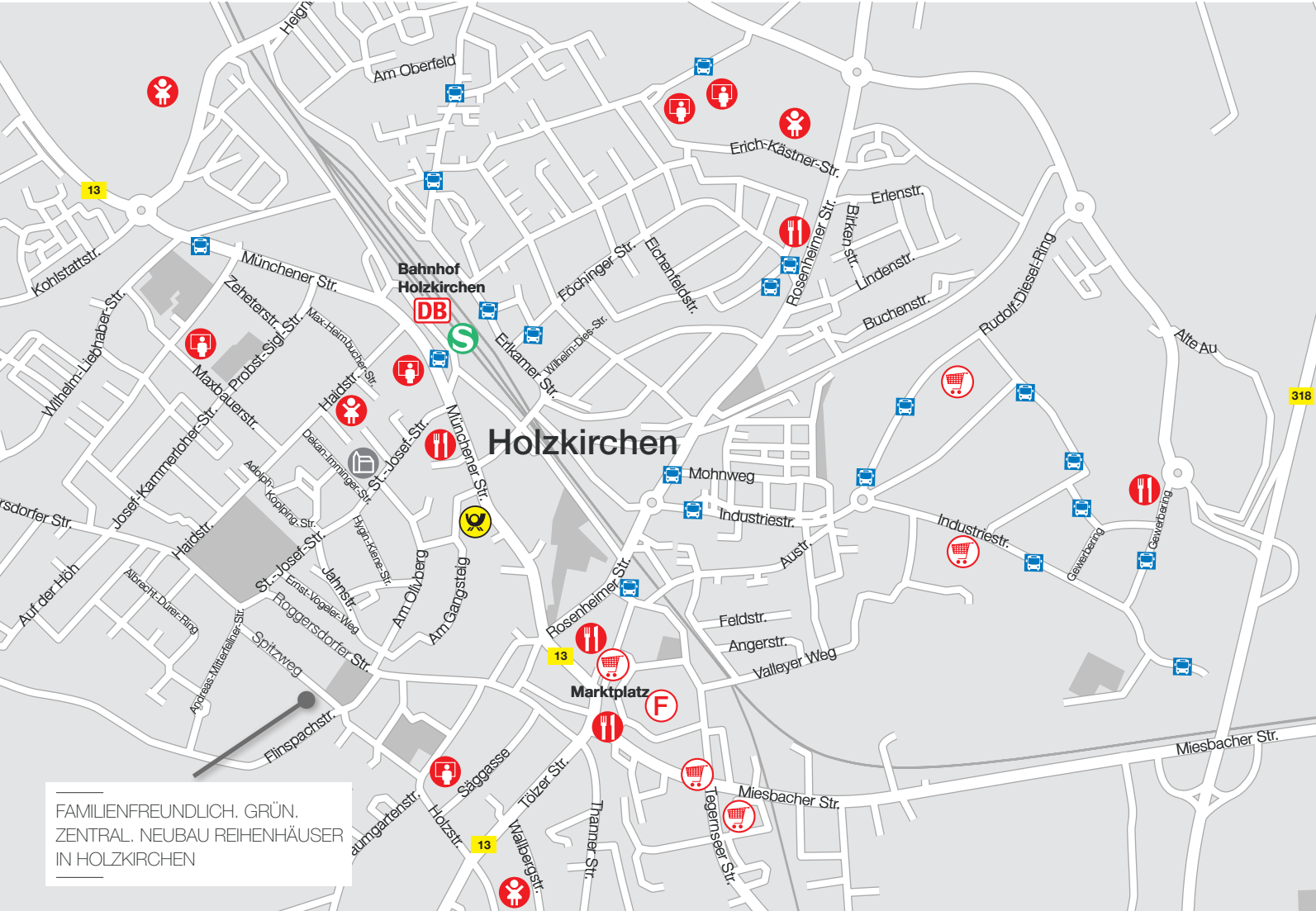
Die Gemeinde Holzkirchen liegt etwa 30 km südlich von München an der Autobahn A8 Richtung Salzburg. Mit der S-Bahn-Linie S 3 gelangt man in etwa 40 Minuten zum Marienplatz. In ca. 25 Minuten erreicht man mit der Bayerischen-Regional-Bahn (BRB) den HBF München und den Tegernsee oder mit dem Meridian in einer Dreiviertelstunde die Rosenheim. Die beliebten Naherholungsgebiete Bad Tölz,

Lenggries, Tegernsee, Schliersee und die nahen Berge sind so schnell und bequem erreichbar. Sechs MVV-Buslinien verbinden die benachbarten Ortschaften miteinander und Ortsbuslinien sorgen für ausgezeichnete Mobilität innerhalb der Gemeinde.

EINE AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR

Ganz gleich ob Discounter, Supermarkt oder Bäcker: In Holzkirchen hat man ein sehr gut sortiertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Jeden Mittwoch und Samstag werden zudem auf dem Wochenmarkt am Marktplatz regionale Produkte angeboten. Vor Ort gibt es zwei Grundschulen (eine mit Ganztages-schule), mehrere Kindergärten, Kindertagesstätten, Horte sowie Einrichtungen für Mittags- und Hausaufgabenbetreuung. Für die Älteren stehen eine Mittel- und Realschule sowie zwei Gymnasien bereit. Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen, Heilpraktiker und mehrere Apotheken sorgen in Holzkirchen darüber hinaus für eine vorbildliche Gesundheitsversorgung.



- = S-Bahn
- = Bus-Haltestelle
- = Schule
- = Kindergarten
- = Einkaufen
- = Essen
- = Feuerwehr
- = Post

Seite 6 oben links: Großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten in Holzkirchen
Seite 6 oben Mitte: Bahnhof mit S-Bahn und Bayerischer-Oberland-Bahn (BOB)
Seite 6 oben rechts: Gesundheitszentrum am Bahnhof
Seite 6 unten links: Die Fachoberschule mit Wendelstein im Hintergrund
Seite 6 unten rechts: Das Rathaus am Marktplatz



Vorstellung des Illustrators



Vorstellung des Illustrators



Vorstellung des Illustrators

LEBENSQUALITÄT PUR: FAMILIENFREUNDLICH UND STILVOLL AUSGESTATTET:

DIE HIGHLIGHTS IM DETAIL

Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern, bauen wir in Holzkirchen drei familienfreundliche Reihenhäuser in zentraler Lage. Die Häuser werden in behaglicher und gesunder Ziegelbauweise errichtet. Im gesamten Erdgeschoss wird solider, zeitgemäßer Fliesenbelag oder auf Wunsch

Parkett verlegt. Ober- und Dachgeschoss erhalten stilvollen Parkettbelag und die Bäder werden gefliest. Bei allen Häusern wird das Dachgeschoss inkl. des Duschbades komplett ausgebaut. Weitere Highlights sind eine Fußbodenheizung in allen Räumen, pflegeleichte Kunststofffenster und Innenfensterbänke aus Naturstein. Die Kalt-/Warm-

wasser- und Zirkulationsleitungen werden in Edelstahl ausgeführt. Weiterhin gehören zur Ausstattung elektrisch betriebene Rollläden, eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung. Auch wird ein Kamin für die Nutzung eines geschlossenen Kaminofens eingebaut.



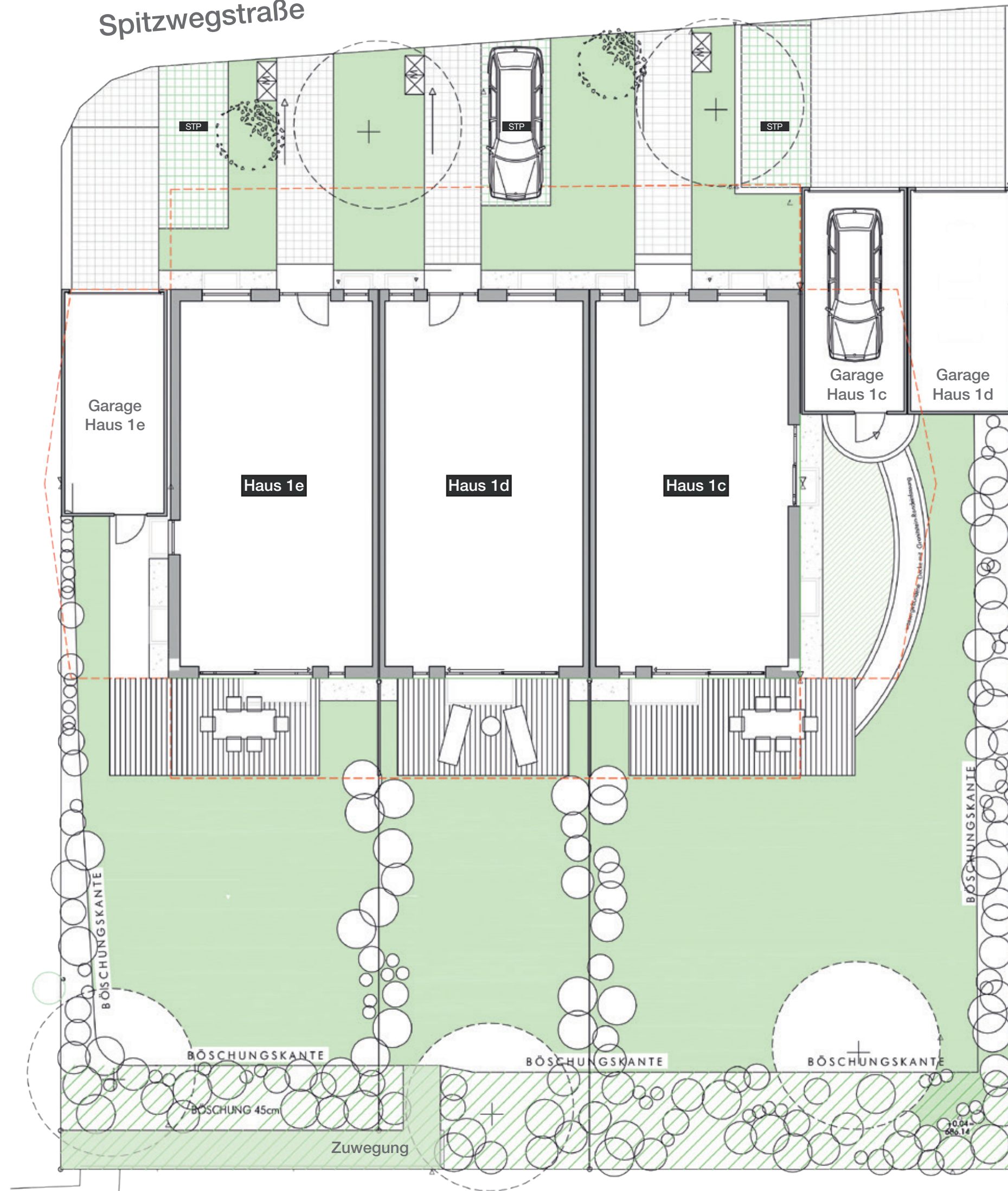
Vorstellung des Illustrators



Vorstellung des Illustrators

LAGEPLAN

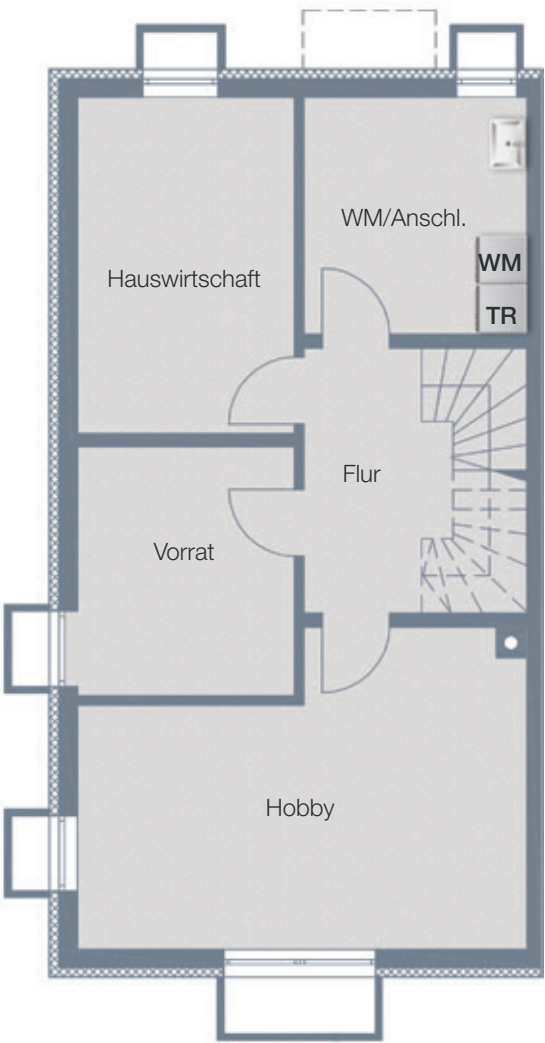
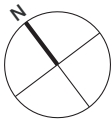
Spitzwegstraße



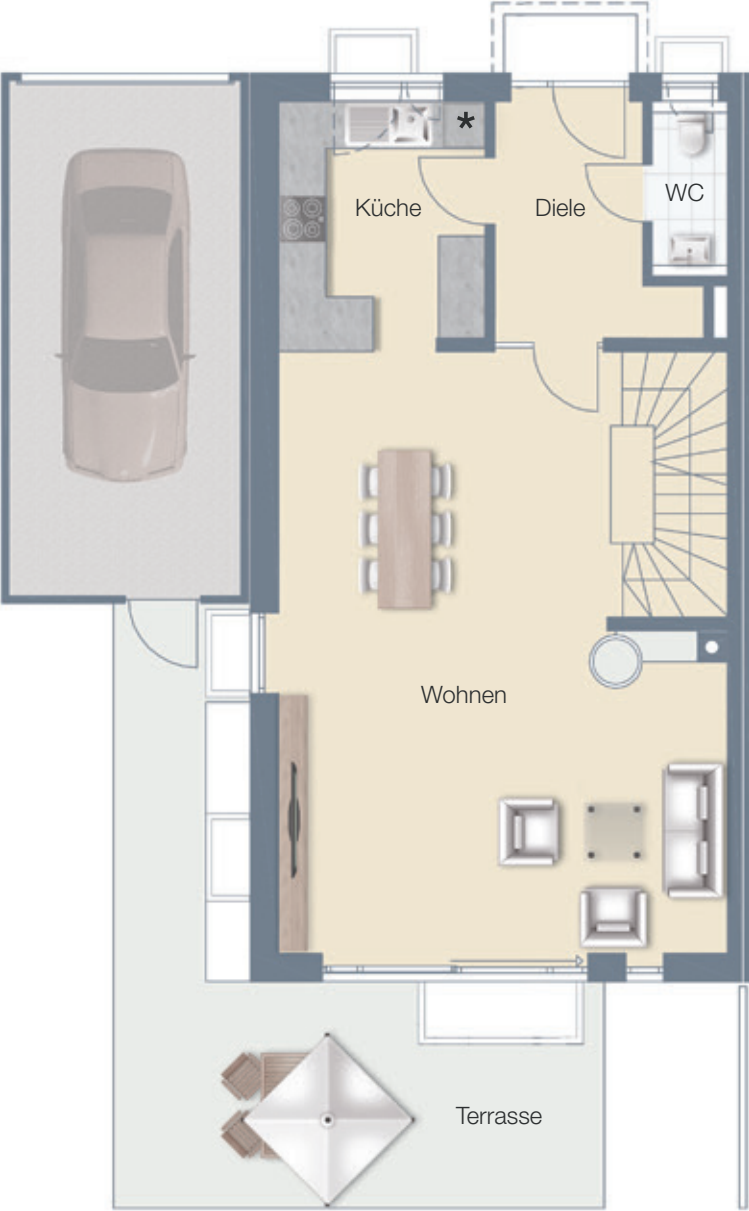
Nicht maßstäblich
STP = PKW-Stellplatz

REIHENECKHAUS / HAUS 1e

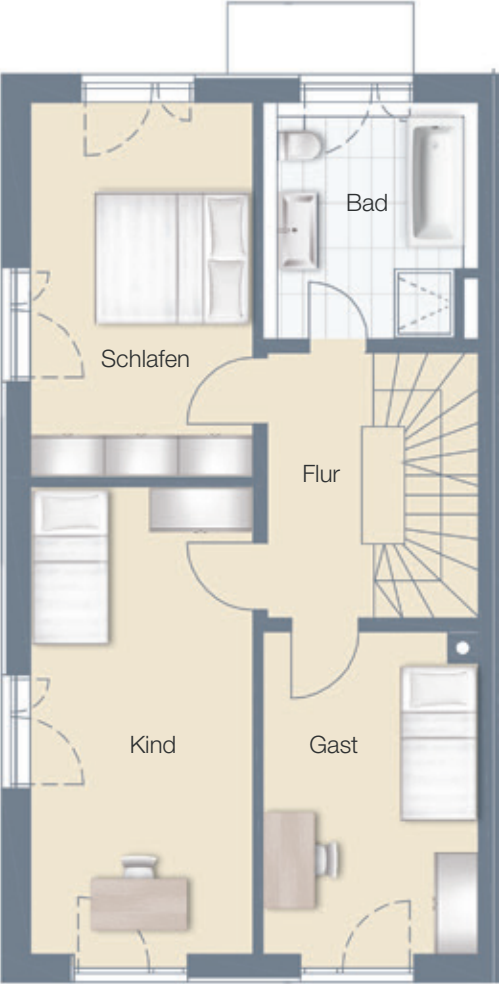
Die Exposepläne sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Unsere Maße sind Rohbaumaße. Geringfügige Änderungen sind vorbehalten. Die gezeigte Möblierung ist ein Vorschlag unseres Grafikers und nicht im Kaufpreis enthalten.



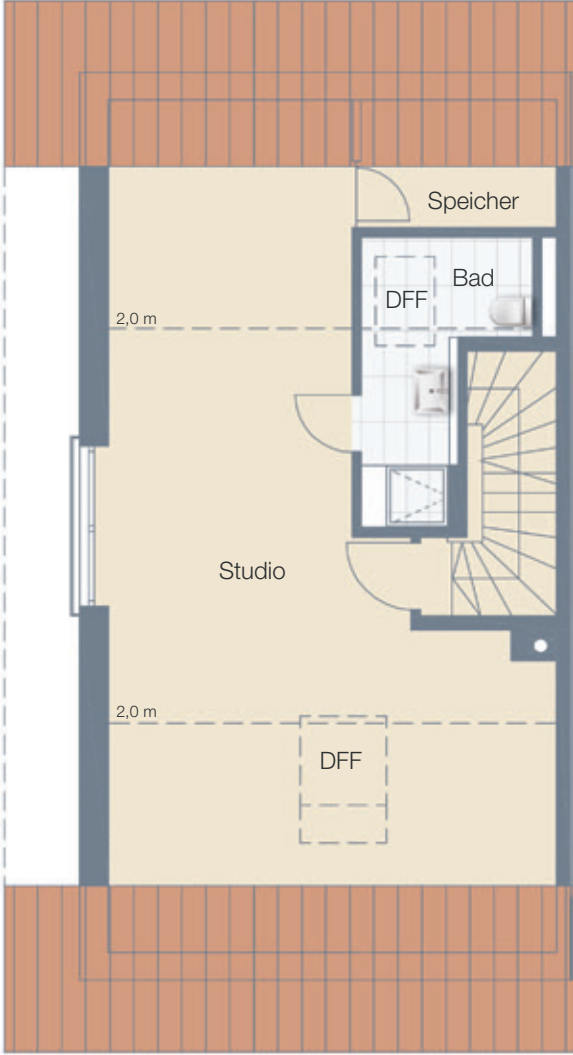
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

UNTERGESCHOSS	Nutzfläche ca.
WM Anschluss	9,09 m²
Hauswirtschaft	12,55 m²
Vorrat	9,27 m²
Flur	10,18 m²
Hobby	21,80 m²
Gesamt	62,89 m²

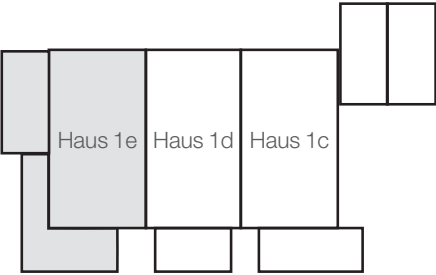
ERDGESCHOSS	Wohnfläche ca.
WC	2,25 m²
Diele	6,81 m²
Küche	8,85 m²
Wohnen	41,94 m²
Terrasse (zu 1/3)	6,67 m²
Gesamt	66,52 m²

OBERGESCHOSS	Wohnfläche ca.
Flur	4,54 m²
Bad	7,92 m²
Kind	18,33 m²
Gast	12,11 m²
Schlafen	14,47 m²
Gesamt	57,37 m²

DACHGESCHOSS	Wohnfläche ca.
Bad	4,62 m²
Studio	30,84 m²
Speicher	1,02 m²
Gesamt	36,48 m²

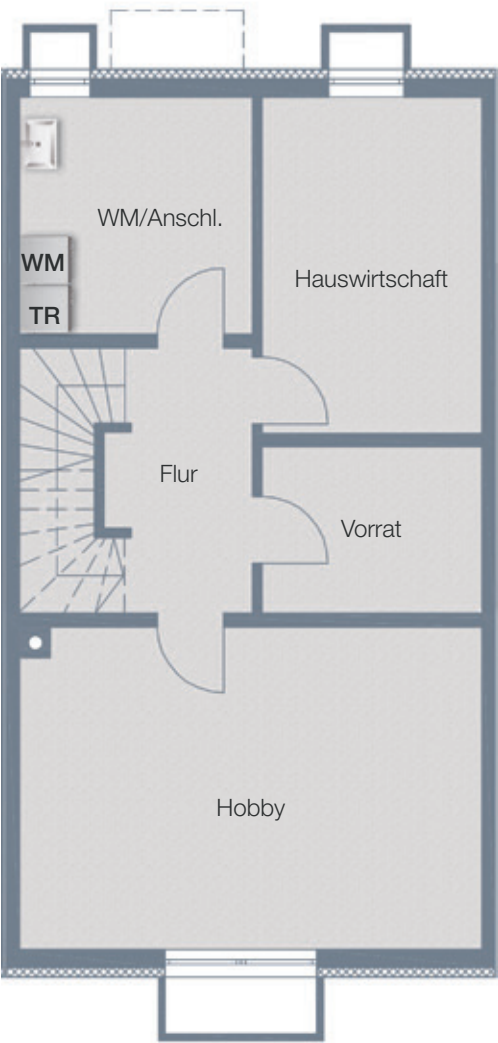
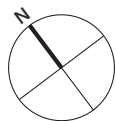
HAUS 1	Wfl. ca.	Nutzfl. ca.
Gesamt	160,37 m²	62,89 m²

Maßstab 1:100
WM/TR = Waschmaschinenanschluss/Trockner
★ = Kühlschrank
DFF = Dachflächenfenster
--- = Deckenkoffer

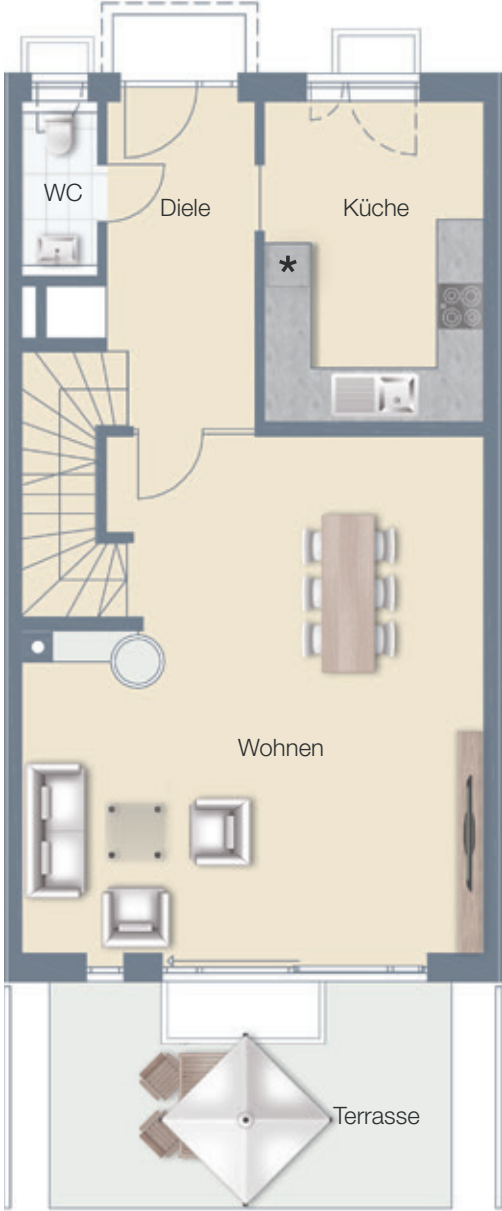


REIHENMITTELHAUS / HAUS 1d

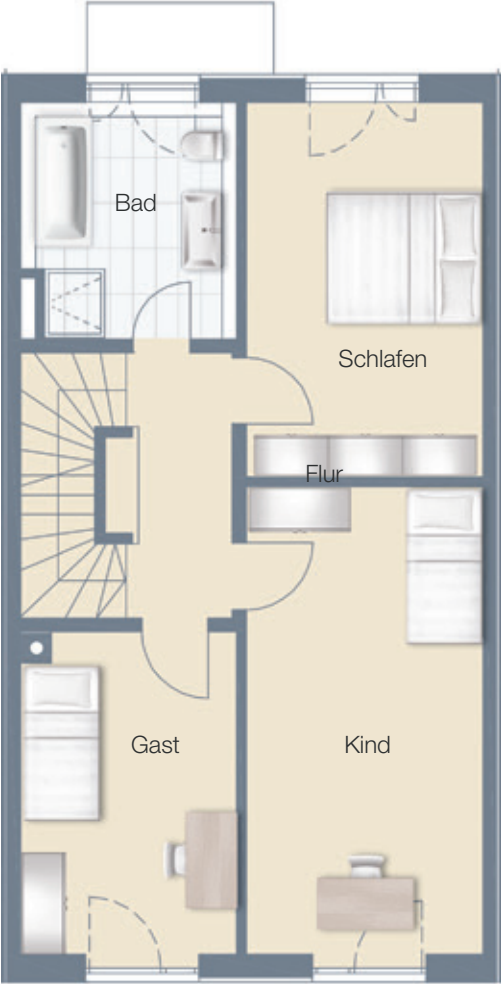
Die Exposepläne sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Unsere Maße sind Rohbaumaße. Geringfügige Änderungen sind vorbehalten. Die gezeigte Möblierung ist ein Vorschlag unseres Grafikers und nicht im Kaufpreis enthalten.



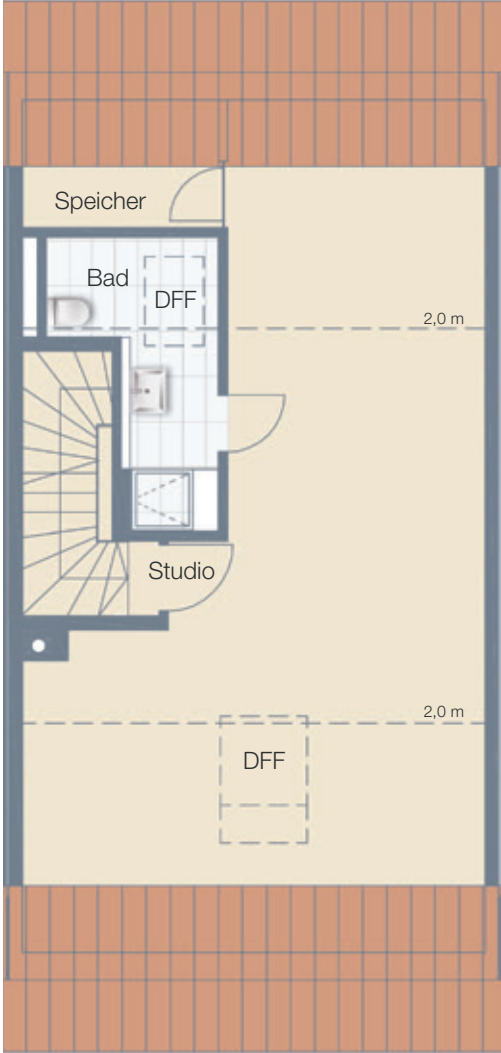
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

UNTERGESCHOSS	Nutzfläche ca.
WM Anschluss	9,50 m²
Hauswirtschaft	12,73 m²
Vorrat	6,25 m²
Flur	10,27 m²
Hobby	25,61 m²
Gesamt	64,36 m²

ERDGESCHOSS	Wohnfläche ca.
WC	2,25 m²
Diele	8,73 m²
Küche	12,17 m²
Wohnen	38,63 m²
Terrasse (zu 1/3)	5,33 m²
Gesamt	67,11 m²

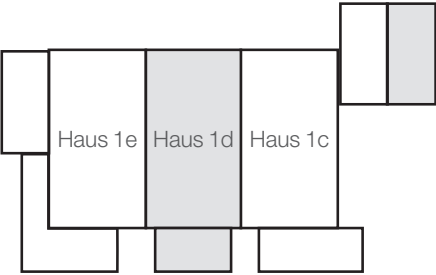
OBERGESCHOSS	Wohnfläche ca.
Flur	5,12 m²
Bad	7,92 m²
Kind	19,38 m²
Gast	12,11 m²
Schlafen	15,31 m²
Gesamt	59,84 m²

DACHGESCHOSS	Wohnfläche ca.
Bad	4,70 m²
Studio	31,66 m²
Speicher	1,02 m²
Gesamt	37,38 m²

HAUS 1	Wfl. ca.	Nutzfl. ca.
Gesamt	164,33 m²	64,36 m²

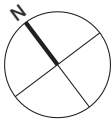
Maßstab 1:100

WM/TR = Waschmaschinenanschluss/Trockner
★ = Kühlschrank
DFF = Dachflächenfenster
--- = Deckenkoffer



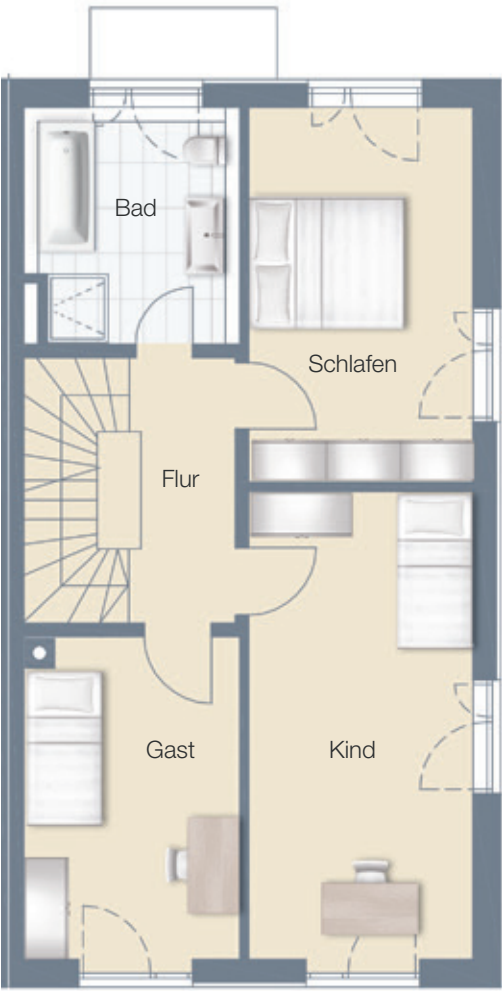
REIHENECKHAUS / HAUS 1c

Die Exposepläne sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Unsere Maße sind Rohbaumaße. Geringfügige Änderungen sind vorbehalten. Die gezeigte Möblierung ist ein Vorschlag unseres Grafikers und nicht im Kaufpreis enthalten.

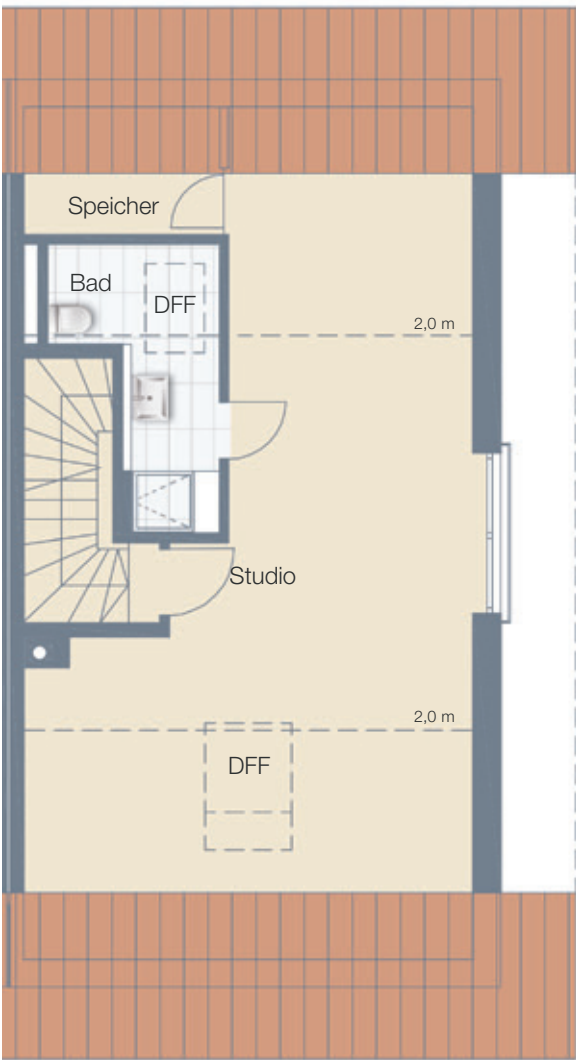


UNTERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

UNTERGESCHOSS	Nutzfläche ca.
WM Anschluss	9,50 m²
Hauswirtschaft	11,98 m²
Vorrat	5,88 m²
Flur	10,63 m²
Hobby	24,89 m²
Gesamt	62,88 m²

ERDGESCHOSS	Wohnfläche ca.
WC	2,25 m²
Diele	6,83 m²
Küche	8,89 m²
Wohnen	42,05 m²
Terrasse (zu 1/3)	7,00 m²
Gesamt	67,02 m²

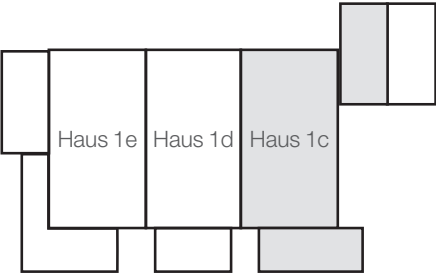
OBERGESCHOSS	Wohnfläche ca.
Flur	4,54 m²
Bad	7,92 m²
Kind	18,33 m²
Gast	12,11 m²
Schlafen	14,47 m²
Gesamt	57,37 m²

DACHGESCHOSS	Wohnfläche ca.
Bad	4,62 m²
Studio	30,84 m²
Speicher	1,02 m²
Gesamt	36,48 m²

HAUS 1	Wfl. ca.	Nutzfl. ca.
Gesamt	160,87 m²	62,88 m²

Maßstab 1:100

WM/TR = Waschmaschinenanschluss/Trockner
★ = Kühlschrank
DFF = Dachflächenfenster
--- = Deckenkoffer



HOLZKIRCHEN – REIHENHÄUSER

BAUBESCHREIBUNG STAND 24.12.2025

für den Neubau von 2 Eck-Reihenhäusern und 1 Mittel-Reihenhaus
Spitzwegstraße 1c, 1d und 1e / 83607 Holzkirchen
Bauherr: Gross Hausbau GmbH / Industriestraße 27 / 83607 Holzkirchen
Tel.-Nr. 08024 – 976 99 0 / Fax-Nr. 08024 – 976 99 11
E-mail-Adresse: info@gross-bauunternehmen.de / www.gross-bauunternehmen.de

BAUART

Die geplanten zweigeschossigen Reihenhäuser werden vollunterkellert und in konventioneller Massivbauweise errichtet. Sie erhalten Satteldächer, der Dachraum ist voll ausgebaut. Jedes Haus erhält je Garage und zusätzlich einen Stellplatz im Freien gemäß Lageplan. Die Reihenhäuser erfüllen die Anforderungen, nach GEG-Standardhaus (ehemalig Effizienzhaus 55), sowie der zurzeit geltenden einschlägigen DIN-Vorschriften (Stand November 2024).

1. KONSTRUKTION/BAUWERK

1.1 Gründung

Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischer Berechnung. Die Stahlbetonbodenplatte des Reihenhauses wird als durchgehende Bodenplatte (ohne Trennung) ausgeführt.

1.2 Außenwände

Umfassungswände im Kellergeschoss aus Stahlbeton nach Statik. Umfassungswände in den Wohngeschossen aus Wärmedämmziegel, d= 36,5 cm, Fabrikat Schlagmann oder gleichwertig nach Vorgabe der GEG-Berechnung und, wo nach Statik erforderlich, aus wärmegeprägten Stahlbeton.

1.3 Tragende Innenwände UG - DG

Aus Ziegelmauerwerk, oder Stahlbeton nach Statik. Die Wandstärken bemessen sich nach den statischen Erfordernissen.

1.4 Kommunwände

Zweischalige Haustrennwand (Kommunwand) aus Mauerwerk mit einer Stärke von 2 x 17,5 cm und 4 cm mineralische Trennlage.

1.5 Nichttragende Innenwände

Im Untergeschoss bis Dachgeschoss aus Ziegelmauerwerk.

1.6 Decken

Stahlbetonmassivdecken geputzt oder Filigrandecken glatt gespachtelt (z.B. System Filigran) nach Statik.

1.7 Kamin

Formsteinkamin 1-zügig mit Thermo-Luftzug zum Anschluss eines Ofens im EG. Der Kaminkopf wird mit Uginox verkleidet. Notwendige Sicherheitseinrichtungen, die vom Kaminbauer und dem örtlichen Kaminkkehrer gefordert werden, sind im Leistungsumfang nicht enthalten und sind Sache des Käufers.

1.8 Lichtschächte

Die Lichtschächte im Kellergeschoss, als U-förmige Stahlbetonfertigteile, incl. Gitterrostabdeckung aus verzinktem Stahl mit Abhubsicherung.

1.9 Eingangs-Vordach

Wenn geplant, als Stahl-Glas-Konstruktion, Stahlteile feuerverzinkt und gestrichen oder als Fertigteil nach Vorgabe des Architekten.

1.10 Dachkonstruktion

Holzbalkendachstuhl nach statischen Erfordernissen mit Dachschalung. Die Dachüberstände erhalten auf den Sparren eine gehobelte Dachschalung. Sichtbare Sparrenköpfe werden gehobelt. Das Dach wird mit naturroten Dachpfannen nach Vorgabe des Architekten eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt mittels Dachrinnen und Fallrohren. Fallrohre und Wand-

anschlussbleche werden in Uginox ausgeführt. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung aus Mineralwolle eingebaut. Die Stärke der Wärmedämmung nach Vorgabe der GEG-Berechnung mit dampfsperrender Untersparrenbahn. Untersicht wird mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und gestrichen. Dachflächenfenster, soweit geplant, Velux-Typ und Größe nach Lage und Vorgabe der GEG-Berechnung.

1.11 Wärmedämmung

Außenkellerwände sowie Stahlbetonteile in Außenwänden werden wärmegeprägt nach Angabe der Wärmeschutzberechnung. Die Heizungs- und Wasserrohre werden isoliert. Die Reihenhäuser erfüllen die GEG-Anforderungen. Der Energiepass wird bei der Übergabe ausgehändigt.

1.12 Schallschutz

In allen Geschossen wird ein schwimmender Zementestrich mit Trittschalldämmung, ausgeführt. Die Schallschutzanforderungen zu fremden Aufenthaltsräumen werden gemäß DIN 4109 Teil 1, Tabelle 3 für den Luftschallschutz und Trittschallschutz eingehalten. Ausnahme davon bildet das Untergeschoss. Hier sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohnräume) vorgesehen.

1.13 Fassade

Die Außenfassade erhält einen weiß eingefärbten mineralischen, zweilagigen Putz, in Teilbereichen farblich abgesetzt sowie kontrastierende Flächen mit Holzschalung nach Vorgabe des Architekten.

2. AUSBAU

Im Leistungsumfang ist der Ausbau des Dachgeschosses enthalten.

2.1 Fenster

Im Untergeschoss erhalten die Kellerräume PVC-Fenster, innen und außen weiß. Die übrigen Fenster- und Fenstertüren der Geschosse aus PVC im Farbton RAL außen grau oder nach Vorgabe des Architekten und innen weiß mit Isolierverglasung. Ausführung gemäß den bauphysikalischen Anforderungen. Aufteilung und Größe gemäß Architektenplänen. Mit Kipp-, Drehkipp- und Drehfunktion inklusive Griffoliven aus Leichtmetall weiß beschichtet. Pro Raum muss mind. 1 Drehkippbeschlag vorhanden sein. Außenfensterbänke aus Leichtmetall, Farbe Alu Natur. Innenfensterbänke aus Granit Bianco Sardo.

Verglasung: Dreifachisolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis.
Wärmedurchgangskoeffizient Uw nach GEG-Berechnung.

2.2 Sonnenschutz

Fenster/Fenstertüren im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss erhalten elektrisch betriebene Kunststoffrollläden, Farbe grau. Die Dachflächenfenster, Gaubenfenster und schräge Fenster sind hiervon ausgenommen. Gestalterisch können vorgesetzte Rollläden in Teilbereichen vorgesehen werden.

Hinweis:

Ein Rollladen stellt keine Verdunklungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden

2.3 Naturstein

Innenfensterbänke:

Aus Granit Bianco Sardo, Sichtflächen feingeschliffen und poliert. Fenster erhalten Innenfensterbänke in den Wohngeschossen und Hobbykeller.

2.4 Innenputz

Keller:

Gemauerte Wände im Technikraum, Hauswirtschaftsraum, und Vorratsraum erhalten einen

gefilzten Maschinenputz, Betonwände sowie Betondecken, in diesen Räumen, erhalten keinen Innenputz. Alle Wände in dem Hobbyraum, sowie in dem Flur KG erhalten einen geglätteten Maschinenputz. Decken in diesen Bereichen werden glatt gespachtelt

Wohngeschosse:

Decken und Wände in den Wohngeschossen sowie im Dachgeschoss erhalten einen geglätteten Maschinenputz, außer Gipskartonverkleidung der Dachschrägen, diese werden nur gespachtelt. Bei Ausführung der Geschosdecken als Filigrandecken werden diese Decken nicht geputzt, sondern ebenfalls nur glatt gespachtelt. In den Nassräumen erhalten die Wände einen Kalkzementputz, geeignet für die Aufnahme von Fliesenbelägen.

2.5 Trockenbau

Dachschrägen erhalten raumseitig eine Verkleidung mit Gipskartonplatten, Oberfläche malerfertig gespachtelt. Die Vorsatzschalen in den Nasszellen und die Installationsschachtverkleidungen werden als Gipskartonkonstruktion ausgeführt.

2.6 Türen

Hauseingangstür:

farblich lackierte Hauseingangstür in Holz mit Profilzylinder. Beschläge aus Edelstahl, außen Knopf, innen Drücker, Fabrikat „Hoppe“, Serie „Amsterdam“, 3-fach Verriegelung, elektrischer Türöffner.

Hausinnentüren:

Gefälzte Röhrenspantürblätter in Holzumfassungszarge, Buntbartschloss, Drückergarnitur aus Edelstahl, Fabrikat „Hoppe“, Serie „Amsterdam“. Türoberfläche weiß lackiert.

2.7 Estrich

Kellergeschoss:

Als schwimmender Zementestrich gemäß Wärme- und Schallschutzanforderung, inklusive Einbau einer Dampfsperre.

Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Als schwimmender Zementestrich gemäß Vorgabe Architekten und Schallschutzanforderungen.

2.8 Fliesenbeläge

Wandfliesen:

Bäder, Duschbäder und WC-Räume werden auf ca. 1,25 m gefliest und im Duschbereich auf max. 2,30 m. Die Verlegung wird orthogonal ausgeführt.

Bodenfliesen:

Im Kellergeschoss (Hauswirtschaftsraum, Vorrat- und Haustechnikraum), im Erdgeschoss (im Dielenbereich und WC) sowie Bad im Obergeschoss und Duschbad im Dachgeschoss. Kommt Fliesenbelag zur Ausführung.

Die Wand- und Bodenfliesen können vom Käufer bei einem Fliesenhandel bzw. Handwerkerbetrieb nach Vorgabe des Bauträgers ausgesucht werden oder können vor Ort durch eine geeignete Auswahl durch den Bauträger in der vorgegebenen Preisklasse bemustert werden

Fliesengrößen, Material:

Bodenfliesen großformatige Steinzeugfliesen bis zu einer Größe von 30 x 60 cm.

Wandfliesen großformatige Steingutfliesen bis zu einer Größe von 30 x 60 cm.

Bruttolistenpreis für Wand- und Bodenfliesen: 45,00 € pro m² ohne Verlegearbeiten.

Kellergeschoss Bodenfliesen: bis 25,00 € pro m² ohne Verlegearbeiten.

Größere Fliesenformate, sowie Feinsteinzeugfliesen für die Wandbeläge, können nur mit einem Mehraufwand für zusätzliche Untergrundbehandlungen und Verlegearbeiten angeboten werden.

2.9. Bodenbeläge

Parkettbodenbelag:

Das gesamte OG und DG erhält ein Fertigparkettbelag, Materialstärke ca. 10 mm incl. 3,5 mm Nuttschicht, Nuttschicht in Eiche, lackiert oder geölt, mit passender Holzsockelleiste. Die Preisklasse des Parkettbodens liegt bei 50,00 € pro m² incl. MWST ohne Verlegearbeiten (Einzelhandelspreis).

Optional können die Bodenflächen in Absprache mit dem Bauträger nach Wunsch des Käufers gestaltet werden.

2.10 Innentrepfen

Geschosstreppen KG-DG:

Zweiholmholztreppe mit weiß lackierten Wan- gen, Trittstufe in Eiche keilverzinkt. Handlauf Rechteckprofil ca. 4/10 cm, Holzrundstäbe, Durchmesser ca. 25 mm und Geländerpfosten ca. 6/6 cm.

2.11 Malerarbeiten

Die Decken und Wände aller Räume im Keller, Erd- und Obergeschoss, sowie Dachgeschoss werden in weiß, mit Dispersionsanstrich gestri- chen. Als Sonderwunsch können Wandflächen auch andere Farbtöne erhalten..

2.12 Schlosserarbeiten

Stahlkonstruktionen im Außenbereich, wenn geplant, feuerverzinkt und gestrichen.

3. HAUSTECHNIK

3.1 Heizung

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist bis zur schlüsselfertigen Erstellung fix und fertig nach den geltenden Vorschriften und Auflagen zu erstellen und erfolgt über Luft-Wasserwär- mepumpe. (Außenaufstellung). Für die Ausfüh- rung der Arbeiten und die zu verwendenden Materialien sind die Sicherheitsvorschriften für Zentralheizungen sowie die Bestimmungen der örtlichen und zuständigen Aufsichtsbehörde maßgebend. Zentrale Warmwasserheizanlage als geschlossenes System mit Druckausdeh- nungsgefäß.

Regelung:

Außentemperaturabhängige Regelung mit Möglichkeit der Nachtabsenkung. Gedämmtes Rohrverteilernetz nach geltenden Vorschriften. Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung. Pro Etage wird ein Heizverteiler vorgesehen. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über elektromagnetische Stellantriebe und Raumthermostate. Von der Fußbodenheizung ausgeschlossen sind im Untergeschoss der Vorratsraum und der Technikraum (Hausan- schlussraum) und vorgesehene Abstellräume (Speicher) im Dachgeschoss.

3.2 Sanitäre Installation

Fall- und Abflussleitungen:

Alle Sammel- und Fallabflussleitungen wer-

den in schallgedämmten und dick-wandigem Kunststoff ausgeführt. Anbindeleitungen aus Kunststoff-Abflussrohren.

Trinkwasserleitungen:

Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden in Edelstahlrohren verlegt. Warmwas- serleitungen werden zirkulierend eingerichtet. Im EG wird für jedes Haus ein absperrender Gartenwasseranschluss (frostsicheres Kem- per-Ventil) mit Schlauchverschraubung vorge- sehen.

WM/Anschlussraum/Hauswirtschaftsraum:

Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Unterflur- hebeanlage für fäkalienfreies Schmutzwasser.

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle, Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine über Eckventil.

3.3 Sanitäre Einrichtungen

Die Zahl und Lage der Einrichtungen ist dem Genehmigungsplan zu entnehmen.

Folgende Fabrikate für Einrichtungsgegen- stände, Armaturen und Ausstattungen kom- men zur Ausführung:

Keramik weiß, Marke DURAVIT, DURASTYLE Bade- und Duschwanne: Marke Kaldewei Armaturen in Messing verchromt, Marke HANSGROHE. Die Marken sind bei der Firma GIENGER erhältlich.

Badewanne:

Kaldewei Saniform Plus, Stahl Email Bade- wanne, Farbe weiß, 170/75 cm, Aufputz- Wannenbatterie Hansgrohe, Serie Rebris E, Handbrause Marke Hansgrohe, Croma Select S Vario ½ Zoll mit Brauseschlauch 1600 mm, Wannenhalter.

Duschwanne:

Hauptbad im OG und Duschbad DG: geflieste, bodengleiche Dusche inkl. Entwässerungs- rinne Fabrikat Dallmer. Alternativ Kaldewei Stahl Email Duschewanne Superplan weiß, Größe 80x80x2,5cm oder 90x75x2,5cm oder 90x90x2,5 cm. Sollte aus technischen

Gründen eine bodengleiche Dusche in den Hauptbädern nicht installiert werden können (Abwasseranschluss zu weit weg vom Instal- lationsstrang), oder auf Wunsch des Käufers, erhalten die Hauptbäder ebenfalls Duschwan- nen, Superplan weiß, wie im Duschbad DG beschrieben.

Aufputz-Brausebatterie, Marke HANSGROHE, Shower Pipe Crometta S240.

WC:

Wandhängendes Tiefspülklosett mit Sitz und Deckel weiß, Wandeinbau-Spülkasten mit wei- ßer Abdeckplatte und wassersparender Spül- Stopp-Taste, Papierrollenhalter.

Waschtisch:

Sanitärporzellan weiß, 55/44 cm oder 60/48 cm, Einhebelmischbatterie Hansgrohe, Serie Rebris E., Handtuchhalter zweiarmig, Sanitärspiegel 100/80 cm.

Handwaschbecken WC:

Sanitär Porzellan weiß, 45/35 cm, Einhebel- mischbatterie Hansgrohe, Serie Rebris E, Handtuchhaken, Sanitärspiegel 50/60 cm

Handtuchheizkörper:

Fabrikat COSMO, Modell Standard, elektrisch, weiß oder glw. für Haupt- und Duschbad.

Duschtrennwände (gemäß Grundrissen):

Im Bereich der Duschen ist eine Duschabtren- nung zum Beispiel DUO 600 Nische oder Eck- einstieg, Profil: silbermatt, Glas: Sicherheits- Echtglas vorgesehen.

3.4 Lüftung

Küchen:

Außenliegende Küchen erhalten eine Mauer- durchführung, Durchmesser 150 mm für Kü- chenabluft (Dunstabzug). Die Mauerdurchfüh- rung erfolgt bauseits. Die Material-beistellung erfolgt durch den Käufer.

Jedes Haus erhält eine kontrollierte Wohn- raumlüftung mit Wärmerückgewinnung mit zentralem Lüftungsgerät gemäß Vorgaben der Fachplanung.

3.5 Elektroinstallation

Mit Ausnahme des Hausanschlussraumes, des Vorratsraumes und des Hauswirtschaftsraumes im Keller erfolgt die Elektroinstallation unter Putz. Schalterprogramm von GIRA Standardpro- gramm 55 reinweiß, Busch/Jäger Standard-pro- gramm Reflex SI linear alpinweiß oder BERKER Standard-Programm S 1 polar-weiß, glänzend.

Jedes Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer, Studio und Hobbyraum wird für den Antennen- und LAN- Anschluss vorgesehen.

Jedes Haus erhält an der Haustür eine Klingel mit einem Gong im Dielenbereich vom Erdgeschoss.

Die einzelnen Räume erhalten folgende Ausstat- tungen:

Kellerflur:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Kreuzschaltung
- 1 Steckdose

Anschlussraum / Technik:

Die Stromzähler werden in dem Hausanschluss- raum installiert. Jedes Reihenhaus ist mit einer Sicherungsverteilung mit den erforderlichen Sicherungen und Fehlerstrom-Schutzschaltern ausgestattet.

- 1 Deckenleuchte (Deckenleuchte bzw. LED- Langfeldleuchte)
- 1 Steckdose als Arbeitssteckdose

Vorratsraum/Keller:

- 1 Deckenauslass Schalter
- 1 Steckdose

Hobbyraum/Keller:

- 2 Deckenauslässe
- 2 Steckdosen
- 1 Dreifachsteckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 LAN-Anschlussdose RJ 45, 2-fach

Hauswirtschaftsraum/Keller:

- 1 Steckdose für Wäschetrockner
- 1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss
- 1 Deckenauslass (Deckenleuchte bzw. LED- Langfeldleuchte) mit Schalter
- 2 Steckdosen

Kellertreppe:

- 1 Wandauslass mit Wechselschalter bzw. Kreuzschaltung
- Hauseingang:
- 1 Auslass für Außenleuchte von innen
- Schalterbar
- Klingeltaster

Diele:

- Schalter für Außenleuchte,
- 1-2 Deckenauslässen mit Kreuzschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Gong

WC:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose

Küche:

- 1 Deckenauslass mit Schalter/Wechselschalter
- 5 Arbeitssteckdosen
- 1 Wandauslass an der Küchenzeile mit Schalter
- je 1 Steckdose für Kochherd, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzugshaube

Wohnzimmer/Essplatz:

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Deckenauslass im Essbereich mit Aus- schaltung
- 1 Steckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 LAN-Anschlussdose RJ 45, 2-fach
- 1 Antennensteckdose

Terrasse :

- 1 Außensteckdose von innen schaltbar
- 1 Lichtauslass von innen schaltbar

Treppe vom Erd- Obergeschoß:

- Wechselschalter bzw. Kreuzschaltung mit Wandauslass im Treppenraum

Obergeschoß/Flur:

- Kreuzschaltung mit Deckenauslass
- 1 Steckdose

Elternschlafzimmer:

- 1 Deckenauslass (Wechsel- / Kreuzschal- tung)
- 1 Steckdosen

- 2 Doppelsteckdosen am Bett
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 LAN-Anschlussdose RJ 45, 1-fach
- 1 Antennensteckdose

Kind, Gast:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 Steckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 LAN-Anschlussdose RJ 45, 1-fach
- 1 Antennensteckdose

Bad:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken
- 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich

Treppe vom Ober- Dachgeschoß:

- Wechselschalter mit Wand- oder Decken- auslass im Treppenraum

Studio:

- 2 Deckenauslässe mit Serienschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 LAN-Anschlussdose RJ 45, 1-fach
- 1 Antennensteckdose

Speicher / Abstellraum

(Hinter dem Bad und Studio):

- 1 Wandauslass mit Schalter
- 2 Steckdosen

Duschbad:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- Wandauslass über dem Waschbecken mit Ausschaltung
- 1 Steckdose am Waschbecken

Garage:

- 1 Deckenleuchte mit Schalter
- 2 Steckdosen, davon eine im Deckenbe- reich.
- 1 Kabelanschluss mit Klemmkasten für den späteren Anschluss einer vom Käufer gelie- ferten und eingebauten Wallbox

Raum-Temperaturregler:

Alle Räume mit Fußbodenheizung erhalten im Schalterprogramm Raumthermostate zur Re- gelung der Fußbodenheizung.

Rauchmelder:

Die Häuser werden entsprechend den einschlägigen Richtlinien und Gesetzen mit Rauchmeldern ausgestattet. Die Wartung obliegt dem Käufer.

Antenne:

Breitbandkabelanschluss an das eingespeiste Programmvolumen der Kabel Deutschland GmbH. Ist ein Kabelanschluss nicht möglich, wird als Ersatz eine hauseigene digitale Satellitenanlage (Astra), mit Dachmontage ausgeführt. Die dafür notwendigen Receiver sind nicht mit enthalten.

Rollläden siehe Position 2.2(Sonnenschutz)

Die Bedienung erfolgt über Schalter rechts oDie Bedienung erfolgt über Schalter rechts oder links der Fensterlaibung angeordnet. Zentralsteuerung als Sonderwunsch möglich.

Telefon:

Verkabelung mit KAT 7 und ggf. mit LWL, wenn vorhanden. Alle Anschlüsse innerhalb der Häuser werden mit einer RJ 45 Anschlussdose bestückt.

Außenanlage:

Pollerleuchte sind im Leistungsumfang nicht enthalten und als Sonderwunsch möglich. Es werden vom Untergeschoss bis auf Dach 3 Leerrohre D 50 verlegt.

4. AUSSENANLAGEN

4.1 Garagen/Stellplätze

Die Garagen werden wahlweise als Betonfertigteilgaragen oder in konventioneller Massivbauweise gemäß der Auswahl des Bauträgers ausgeführt. Die Garagen verfügen über Elektroanschluss und einen elektrischen Torantrieb mit Handsender

4.2 Belagsflächen

Plattenbelag für Terrassen und Zugänge aus Betonplatten grau Terrassenplattenformat 40 x 40 cm im Sandbett verlegt. Die Flächen sind dem Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen, der dieser Urkunde als Anlage 4 beige-fügt ist. Oberirdische Stellplätze erhalten ein Pflaster aus Betonwürfelplatten mit Rasenfu-

gen verlegt. Zugänge und befestigte Flächen der Hauszuwegung werden mit Verbundsteinpflaster belegt.

Die Preisklasse des Terrassenpflasters liegt bei 30,00 € incl. MWSt ohne Verlegearbeiten (Einzelhandelspreis).

4.3 Gartenflächen

Der gelagerte Oberboden wird in die vorgesehenen Gartenflächen wieder eingebaut und erhält eine Rasenansaat, Drahtzäune zwischen den Häusern, Höhe ca. 80 cm. Grundstückeinfassung erfolgt wo geplant mit Maschendrahtzaun, wo erforderlich mit integrierten Türen.

Zum Nachbarhaus wird jeweils an der Komunfuge ein Sichtschutz als Holzkonstruktion 2,00 x 1,80 m eingebaut.

Die Müllboxen sind aus Beton zur Aufnahme von 3 Tonnen geeignet und werden im Bereich der Zufahrt auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Die Bepflanzung wird nur gemäß dem Freiflächenplan vom Verkäufer erstellt.

4.4 Erschließung

Die Häuser werden an die öffentlichen Leitungsnetze für Kanal, Wasser, Strom, Telefon und ggf. Kabel Deutschland angeschlossen. Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

5. VERSCHIEDENES

Zeichnerische Darstellungen gelten nicht als Baubeschreibung, insbesondere die in den Plänen dargestellten Einrichtungen, wie z.B. Möblierung, offene Kamine, Autos (etc.), sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die in dieser Baubeschreibung enthaltenen Materialbruttopreise sind als Obergrenze für eine Materialauswahl nach Käuferwunsch zu verstehen. Hobbyräume sind keine Aufenthaltsräume im Sinne der bayrischen Bauordnung. Der Verkäufer weist darauf hin, dass das Bauwerk Teile enthält, die einer natürlichen Abnutzung auch innerhalb der fünfjährigen Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile), ohne dass deswegen Mängelansprüche entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile,

für die eine Wartung bzw. ein Kundendienst erforderlich sind, wie Kessel und Boieranlage, Ventile, Pumpen, Griffe und Schlösser, Tür- und Fensterbeschläge, Rollladengurte, Teppichböden, Innen- und Außenanstriche. Der Verkäufer haftet im Übrigen nur für solche Mängel, die rechtlich auch Sachmängel sind, also auf vertragswidriger Leistung beruhen, etwa auf mangelhafte Planung, mangelhafte Verarbeitung oder mangelhafte Materialbeschaffenheit zurückzuführen sind. Risse in Bauteilen, kleiner/gleich als 0,3 mm, die auf Grund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z.B. Kriechen und Schwinden entstehen, oder auf natürliche Vorgänge bei der Nachhärtung und Austrocknung zurückzuführen sind, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts. Der Käufer trägt auch während der Verjährungsfrist ab Besitzübergang eine Unterhaltungs- und Wartungspflicht, die der Werterhaltung dient. Danach sind die technischen Einrichtungen regelmäßig zu warten, Beschläge nachzustellen, Anstriche je nach Abnutzung zu wiederholen, insbesondere Außenholzteile, je nach Bewitterung alle 2 – 4 Jahre. Elastisch verfüllte Fugen an Trennfugen in Wänden und Böden, an Treppen, Türen und Fenstern sind im Bedarfsfall nachzuarbeiten. Dem Käufer ist bekannt, dass Schäden, die durch unzureichende Lüftung entstehen, sind keine Mängel.

Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die vorstehenden Ausführungen die rechtliche Definition des Begriffes „Sachmangel“ nicht geändert wird. Der Begriff des Sachmangels richtet sich nach der vertraglich vereinbarten Sollbeschaffenheit. Die Austrocknung des Gebäudes auch nach Übergabe erfordert noch eine gewisse Zeit und es ist deshalb für eine gute Durchlüftung und Beheizung zu sorgen, was mit erhöhten Heizkosten verbunden ist. Ein evtl. Mieter ist darauf ausdrücklich hinzuweisen und diesem das notwendige Lüftungs- und Heizverhalten mietvertraglich aufzugeben.

GROSS
Hausbau GmbH
Industriestraße 27 / 83607 Holzkirchen



Vorstellung des Illustrators



ip Immobilien
Ina Pschiuk
Tegernseer Straße 1a
83607 Holzkirchen

Telefon: +49 (0) 8024 60 81 690
Telefax: +49 (0) 8024 60 88 044
E-Mail: info@ip-immobilien.com
Webseite: www.ip-immobilien.com