An der Gärtnerei

HOCHWERTIGE NEUBAUWOHNUNGEN

- Wohnen für Alt und Jung -

3 Häuser mit insgesamt 22 modernen Wohnungen, einer Büroeinheit
und einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen, sowie 8 oberirdischen Stellplätzen

KFW-55 EFFIZIENZHAUS (ENEV 2016)

Baubeginn: Frühjahr 2017

Leutnerstraße,
94315 Straubing

Haus A:
2-geschossig

Wohnungstyp:
- 1 Maisonettewohnung mit Garage

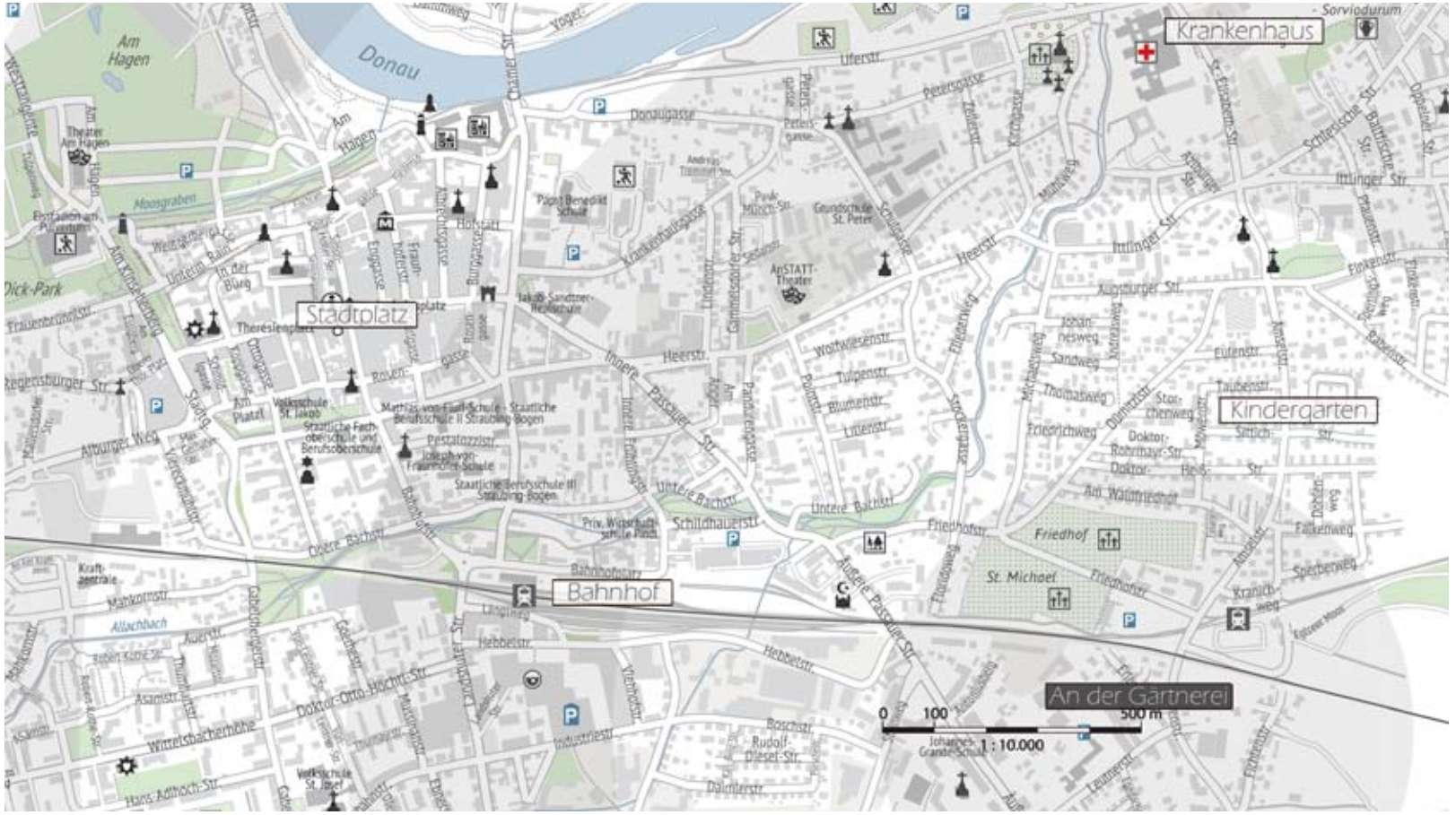
Haus B und C:
4-geschossig

Wohnungstypen:
- 4 Eigentumswohnungen mit Terrasse
- 14 Eigentumswohnungen mit Balkon / Loggia
- 3 Penthouse-Wohnungen mit Dachterrasse

Tiefgarage:
- 17 Stellplätze
- 21 Abstellräume

Außenanlagen:
- 8 Carport- Stellplätze
- überdachter Müllraum
- Innenhof

Qualität für die Zukunft:
- moderne Architektur
- energieeffiziente und wertbeständige Bauweise
- KfW- 55 Standard



Der teilweise 4-geschossige Neubau besteht aus 3 miteinander verbundenen Häusern in moderner Architektur und schließt die Baulücke zwischen den Gebäuden des Landratsamtes Straubing-Bogen und dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus „Wohnen am Eglseer Moos".

In Haus A befindet sich eine Maisonettewohnung mit eigenem Eingang und Garage für 2 PKW.
In Haus B und C entstehen weitere 4 Eigentumswohnungen mit privaten Gärten bzw. Terrassen im Erdgeschoss, 14 Eigentumswohnungen mit Balkonen oder Loggien im 1. und 2. Obergeschoss und 3 Penthousewohnungen im 3. Obergeschoss mit großzügigen Dachterrassen.
Alle Wohnungen verfügen somit über qualitativ hochwertige, private Freibereiche.

Die Erschließung von Haus B und C erfolgt durch den Innenhof über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug vom Kellergeschoss (Tiefgarage) bis ins 3. Obergeschoss. Alle Wohnungen sind somit barrierefrei erreichbar.

Die Zufahrt zur Tiefgarage (17 Stellplätze) erfolgt von der Leutnerstraße.
Im restlichen Bereich des Kellergeschosses befindet sich für jede der 21 Wohnungen (Haus B und C) ein Abstellraum.

Hochwertige Ausstattung, u.a.:
- Eingangsbereich und Treppe in hochwertigem Belag
- Parkett in allen Wohnungen
- hochwertige Eingangstüren
- exklusive Badausstattung mit modernen Fliesen und Markenarmaturen
- Kunststofffenster
- Wohnraumlüftung (dezentral)
- altersgerechtes Wohnen mit Fahrstuhl

Änderungen und Abweichungen sind dem Bauträger vorbehalten. Die Darstellung entspricht dem

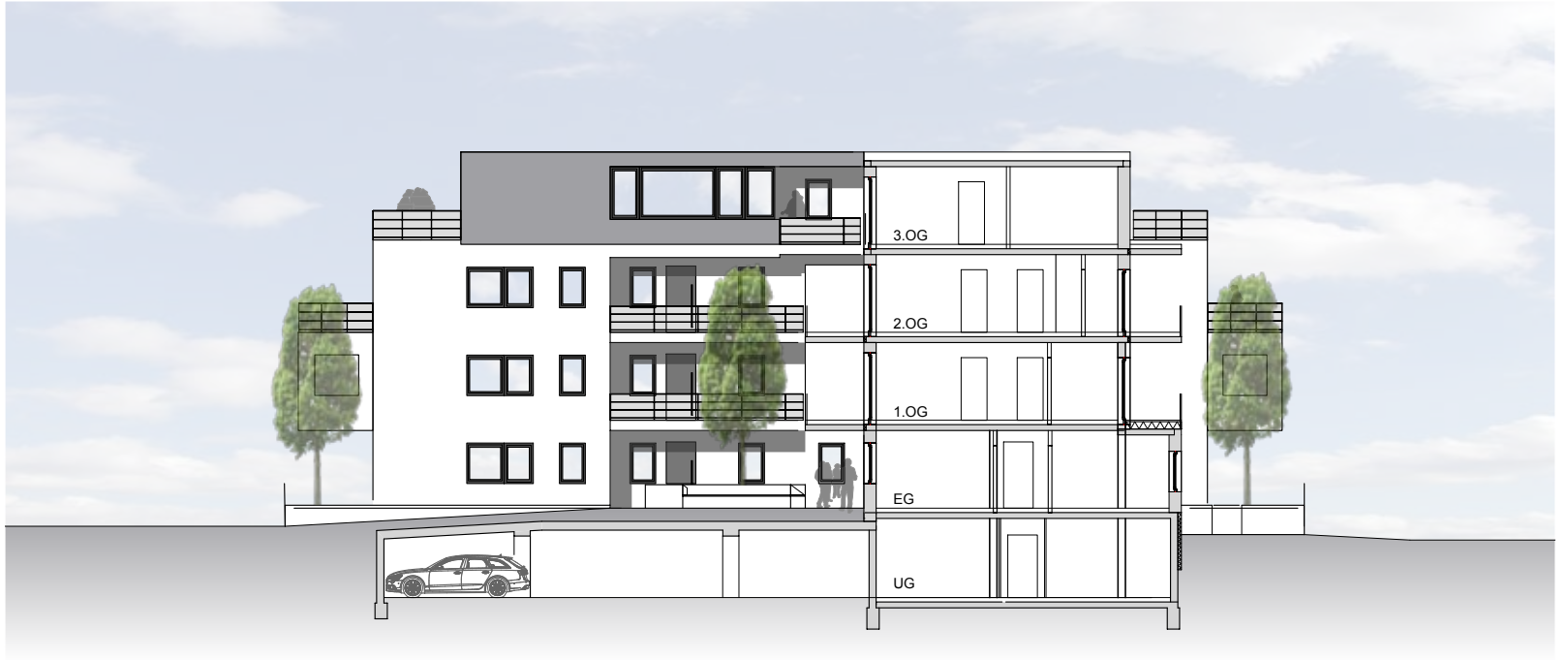
Visualisierung
Süd-West

derzeitigen Planungsstand.

Ansicht Süd
Ansicht Nord

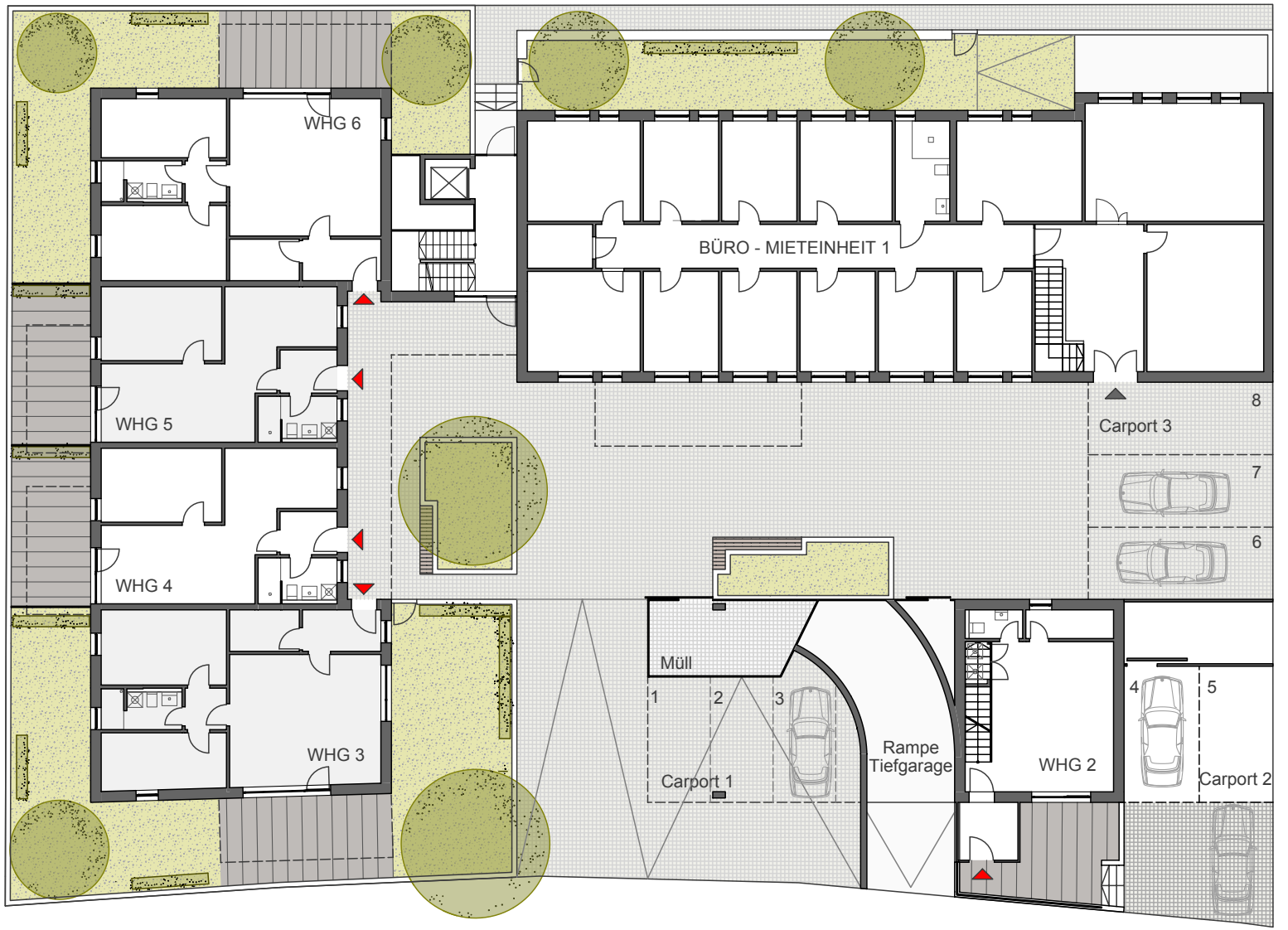
Ansicht West
Ansicht Ost

Ansicht
Süd + Schnitt
Ost + Schnitt



Übersicht
Tiefgarage

Übersicht
Erdgeschoss

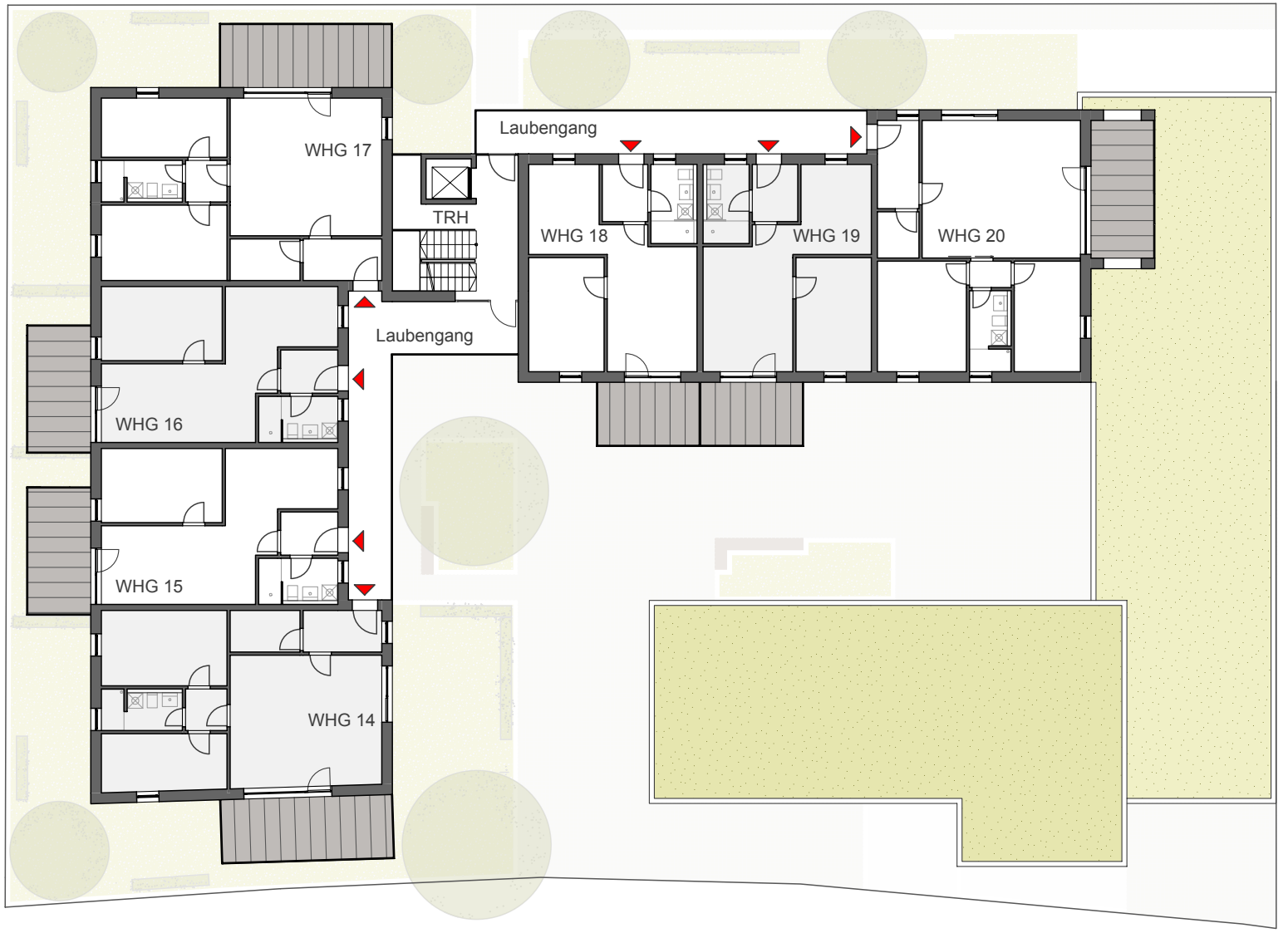


- Wohnen mit Terrasse und Garten -

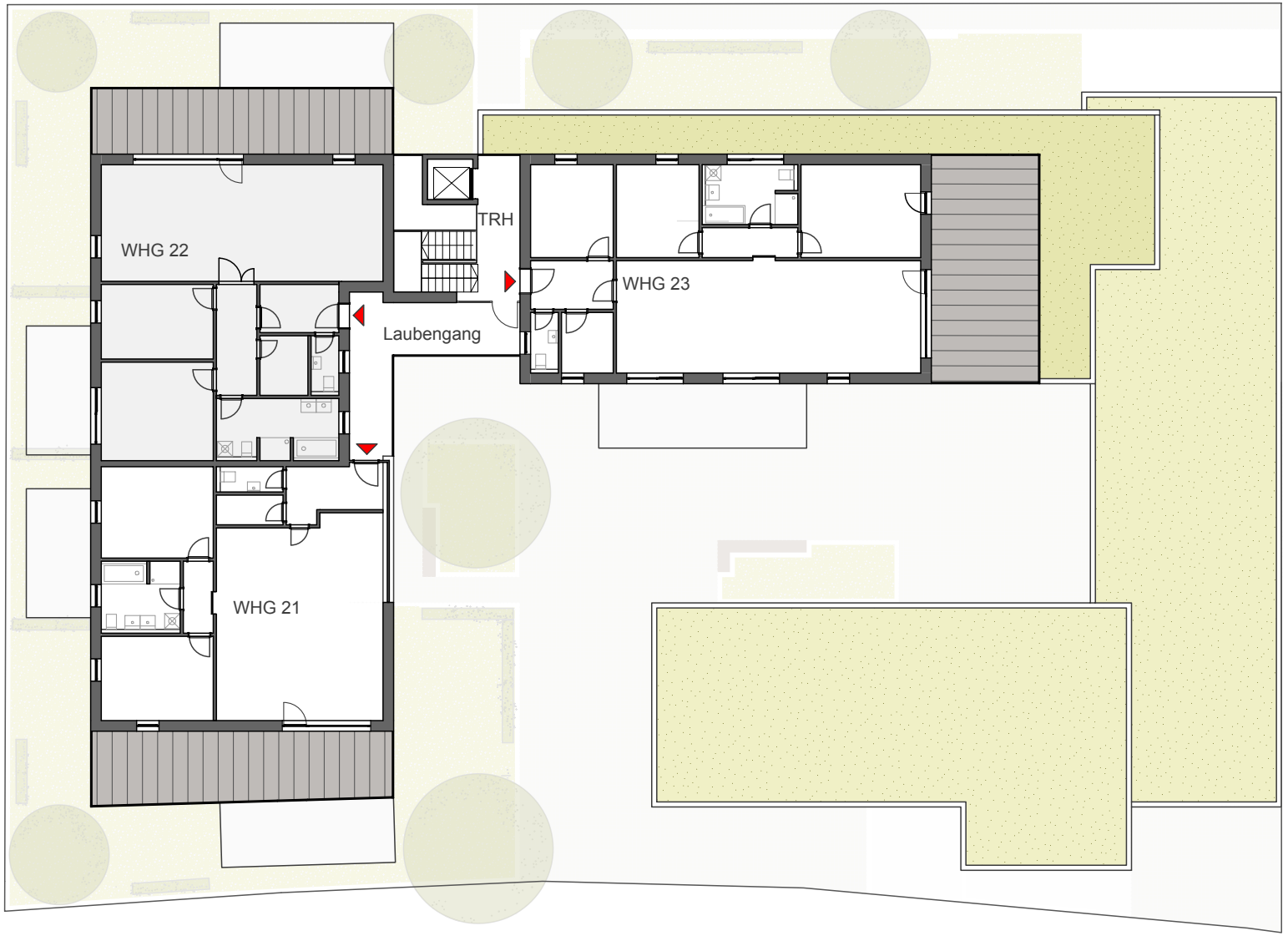
Übersicht
1. Obergeschoss

- Moderne Wohnungen mit Loggien -

Übersicht
2.Obergeschoss



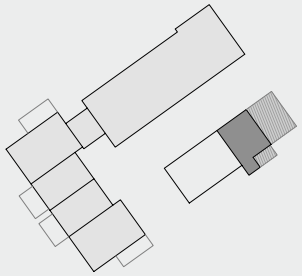
- Sonnige Wohnungen mit Balkonen -



Übersicht
3. Obergeschoss

- Leben und Wohnen im Penthouse -

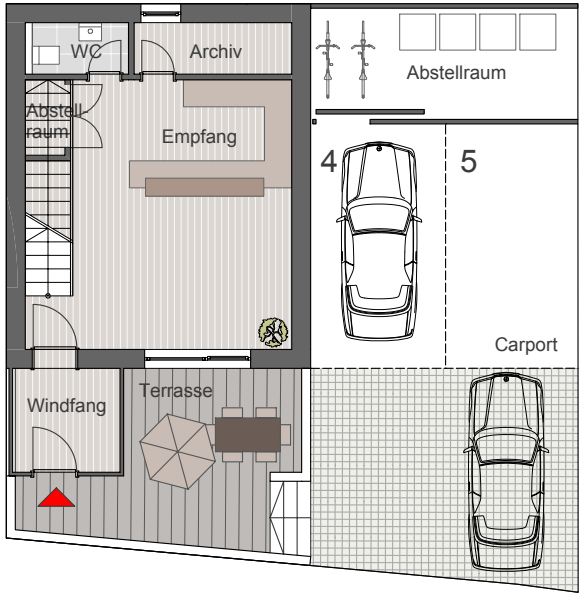
HAUS A
Stadthaus
Erdgeschoss



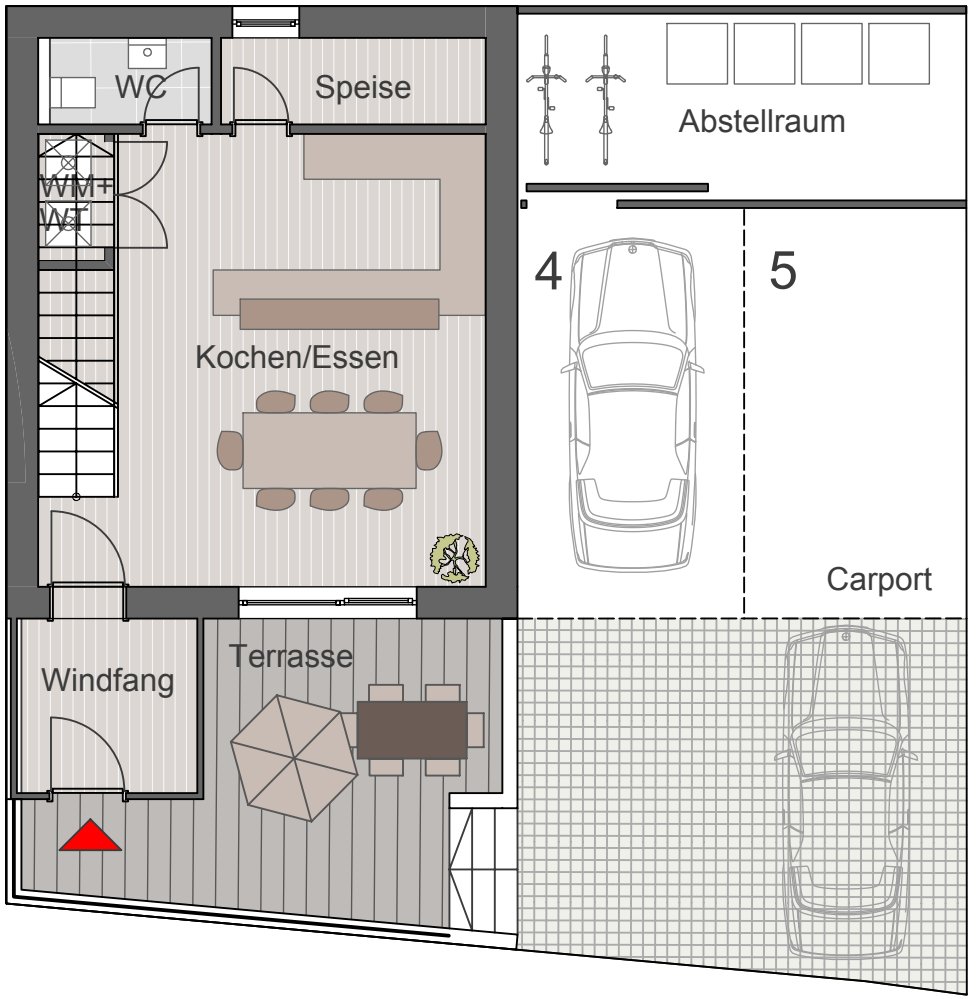
Wohnung 2

Windfang	5,01 m²
Kochen/Essen	30,37 m²
WM+WT	1,44 m²
WC	2,41 m²
Speise	3,92 m²
Wohnzimmer	37,43 m²
Spielflur	16,79 m²
Kind 1	13,60 m²
Kind 2	13,67 m²
Eltern	17,01 m²
Bad	8,20 m²
1/2 Loggia/Balkon 1	7,13 m²
1/2 Loggia/Balkon 2	6,62 m²
1/2 Terrasse	4,52 m²
Wohnfläche	168,12 m²
Abstellraum	15,30 m²

Kaufpreis auf Anfrage

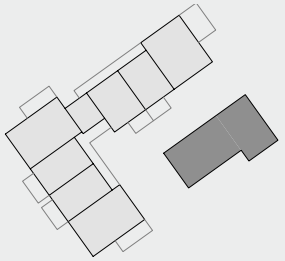


Grundriss-Variante als Büroeinheit

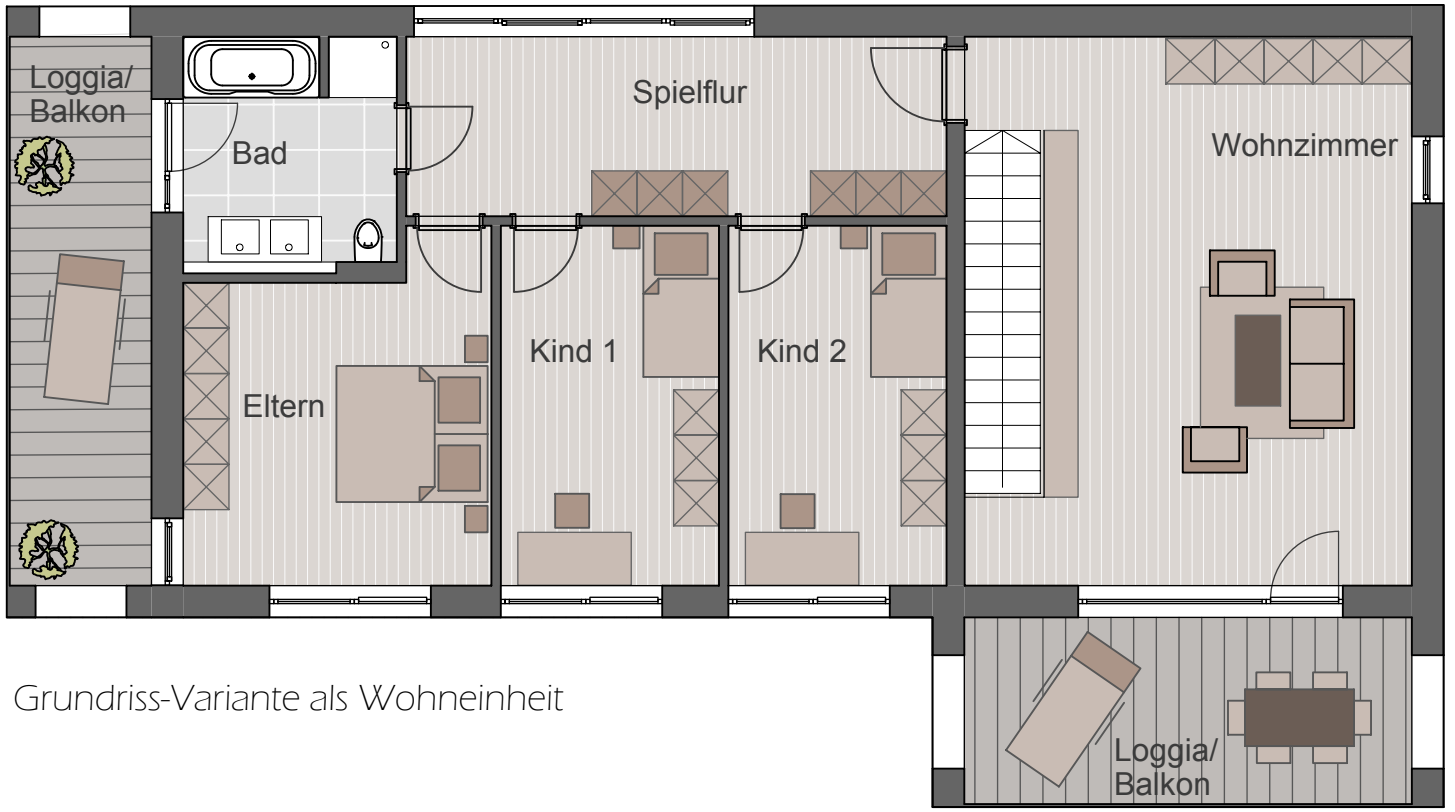


Grundriss-Variante als Wohneinheit

HAUS A
Stadthaus
1.Obergeschoss



Wohnung 2

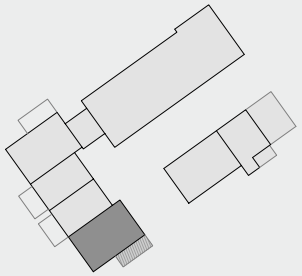


Grundriss-Variante als Wohneinheit

Grundriss-Variante als Büroeinheit

HAUS B

Erdgeschoss



Wohnung 3

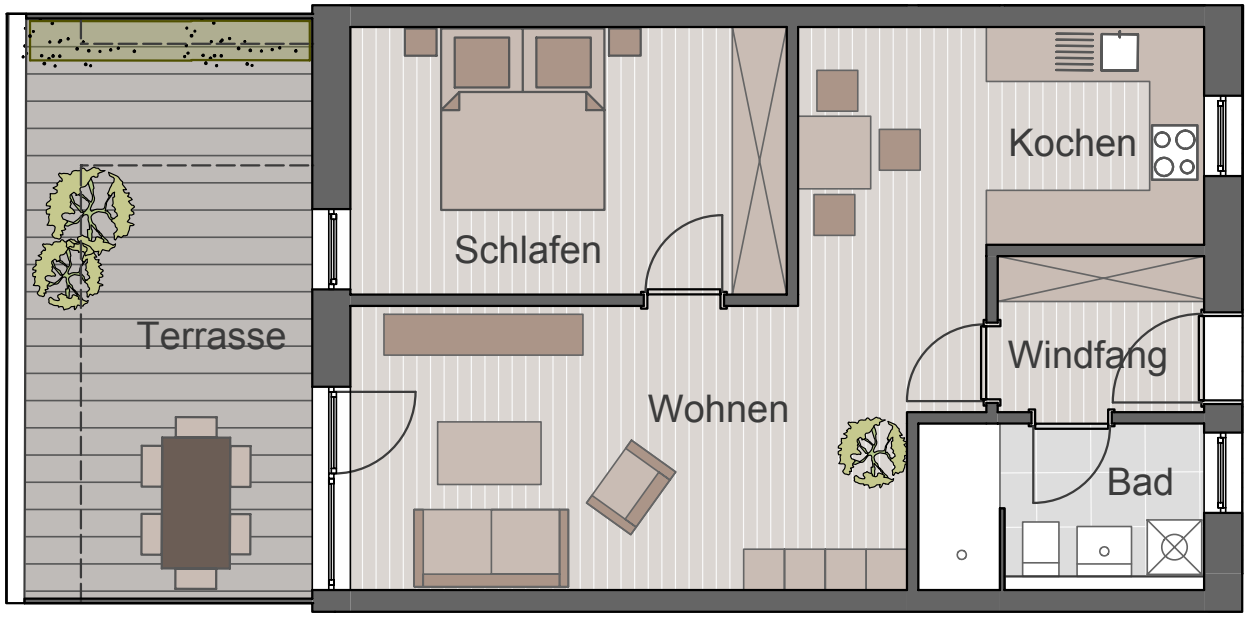
Windfang	5,11 m²
Abstellraum	4,56 m²
Essen/Wohnen	31,37 m²
Eltern	14,88 m²
Flur	2,73 m²
Bad	4,85 m²
Kind	11,23 m²
1/2 Terrasse	9,93 m²
Wohnfläche	84,66 m²

Abstellraum	11,60 m²
Privatgarten	107,27 m²

Kaufpreis

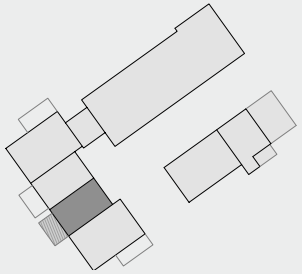
Wohnung 313.300 €

Grundriss mit Darstellung des Privatgartens



HAUS B

Erdgeschoss



Wohnung 4

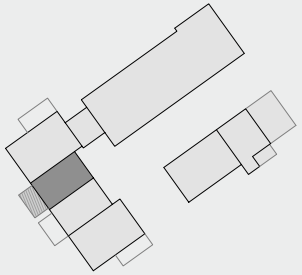
Windfang	3,88 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	12,04 m²
Wohnen	20,09 m²
Schlafen	14,07 m²
1/2 Terrasse	8,31 m²
Wohnfläche	63,67 m²
Abstellraum	11,70 m²

Kaufpreis

Wohnung 235.600 €

HAUS B

Erdgeschoss

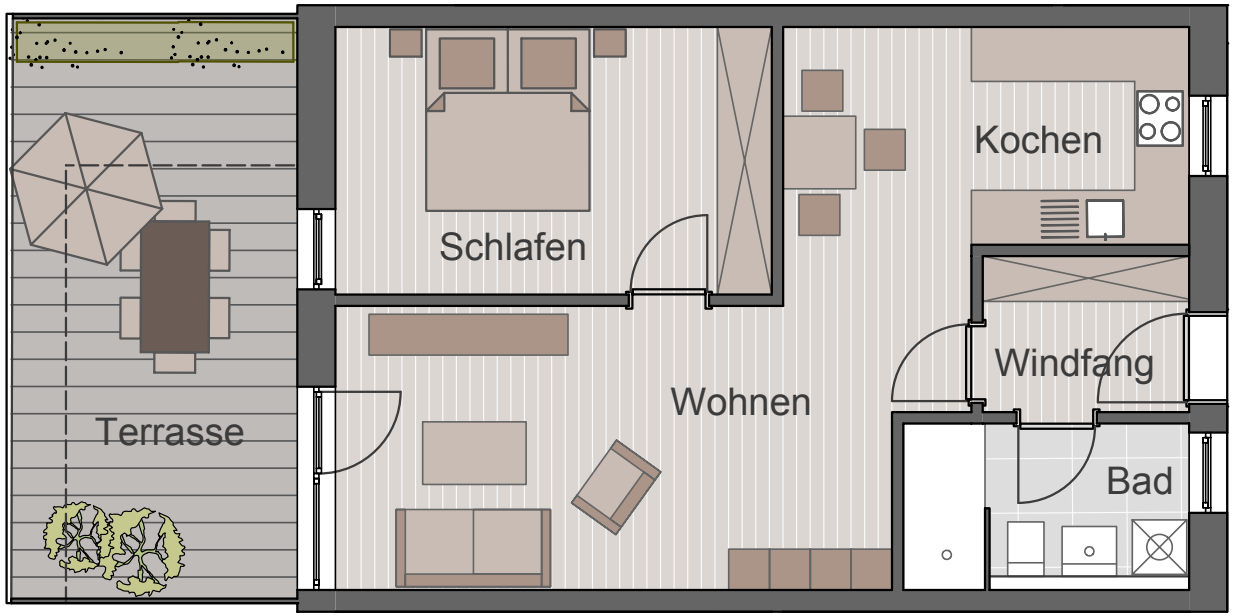


Wohnung 5

Windfang	3,88 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	12,04 m²
Wohnen	20,09 m²
Schlafen	14,07 m²
1/2 Terrasse	8,26 m²
Wohnfläche	63,62 m²
Abstellraum	11,60 m²

Kaufpreis

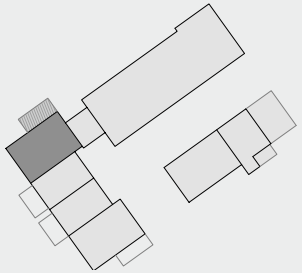
Wohnung 235.400 €



Grundriss mit Darstellung des Privatgartens

HAUS B

Erdgeschoss



Wohnung 6

Windfang	5,11 m²
Abstellraum	4,56 m²
Essen/Wohnen	32,90 m²
Eltern	14,88 m²
Flur	2,73 m²
Bad	4,85 m²
Kind	11,67 m²
1/2 Terrasse	10,55 m²
Wohnfläche	87,25 m²

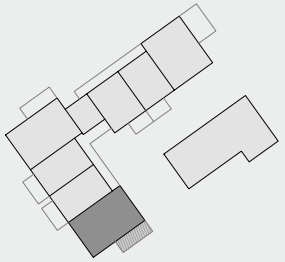
Abstellraum	11,40 m²
Privatgarten	67,67 m²

Kaufpreis

Wohnung 322.900 €

HAUS B

1.Obergeschoss

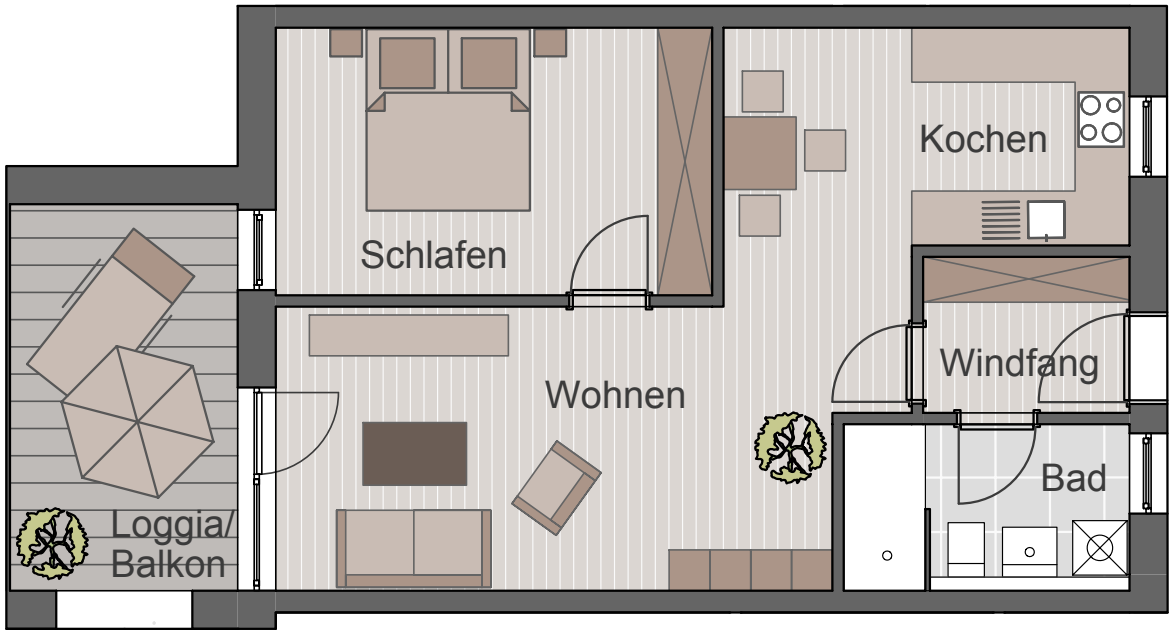


Wohnung 7

Windfang	5,11 m²
Abstellraum	4,56 m²
Essen/Wohnen	31,38 m²
Eltern	14,88 m²
Flur	2,73 m²
Bad	4,85 m²
Kind	11,23 m²
1/2 Loggia/Balkon	7,90 m²
Wohnfläche	82,64 m²
Abstellraum	11,30 m²

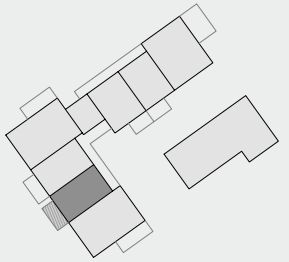
Kaufpreis

Wohnung 297.500 €



HAUS B

1.Obergeschoss



Wohnung 8

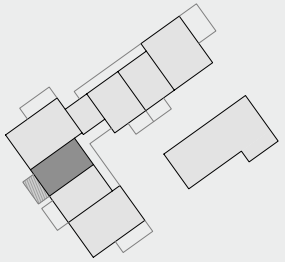
Windfang	3,88 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	12,04 m²
Wohnen	20,09 m²
Schlafen	14,07 m²
1/2 Loggia/Balkon	5,20 m²
Wohnfläche	60,56 m²
Abstellraum	11,40 m²

Kaufpreis

Wohnung 218.000 €

HAUS B

1. Obergeschoss

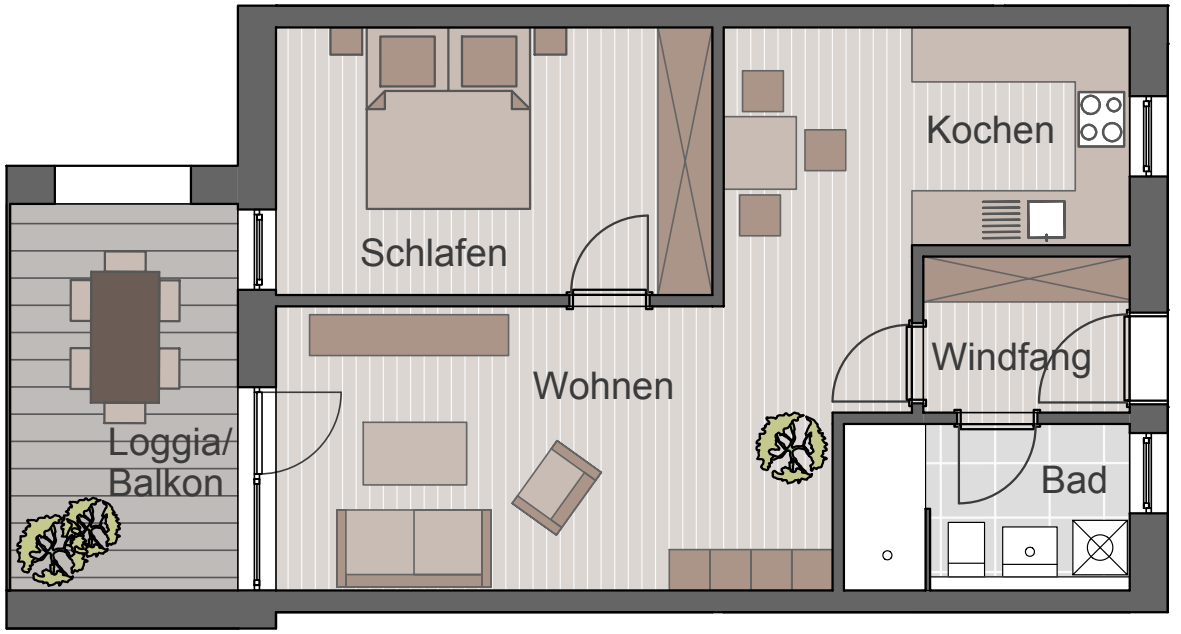


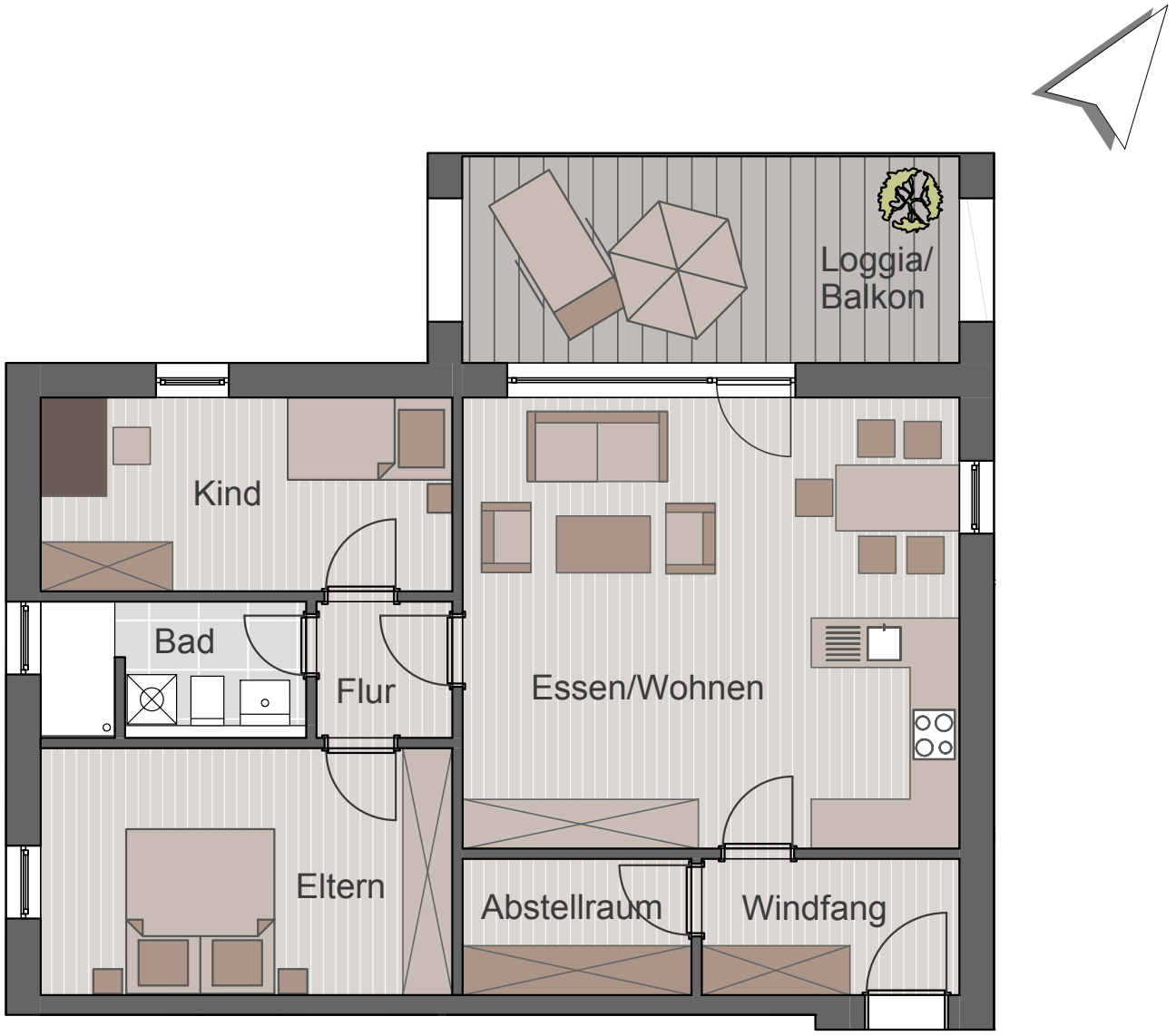
Wohnung 9

Windfang	3,88 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	12,04 m²
Wohnen	20,09 m²
Schlafen	14,07 m²
1/2 Loggia/Balkon	5,20 m²
Wohnfläche	60,56 m²
Abstellraum	11,60 m²

Kaufpreis

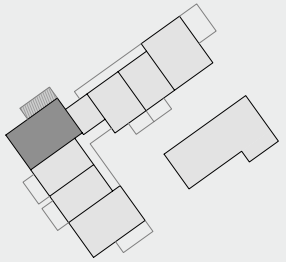
Wohnung 218.000 €





HAUS B

1. Obergeschoss



Wohnung 10

Windfang	5,11 m²
Abstellraum	4,56 m²
Essen/Wohnen	32,90 m²
Eltern	14,88 m²
Flur	2,73 m²
Bad	4,85 m²
Kind	11,67 m²
1/2 Loggia/Balkon	7,41 m²
Wohnfläche	84,11 m²

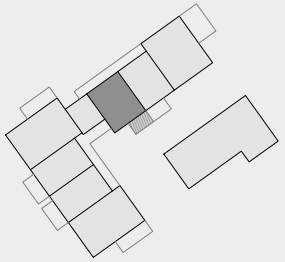
Abstellraum	10,30 m²

Kaufpreis

Wohnung 302.800 €

HAUS C

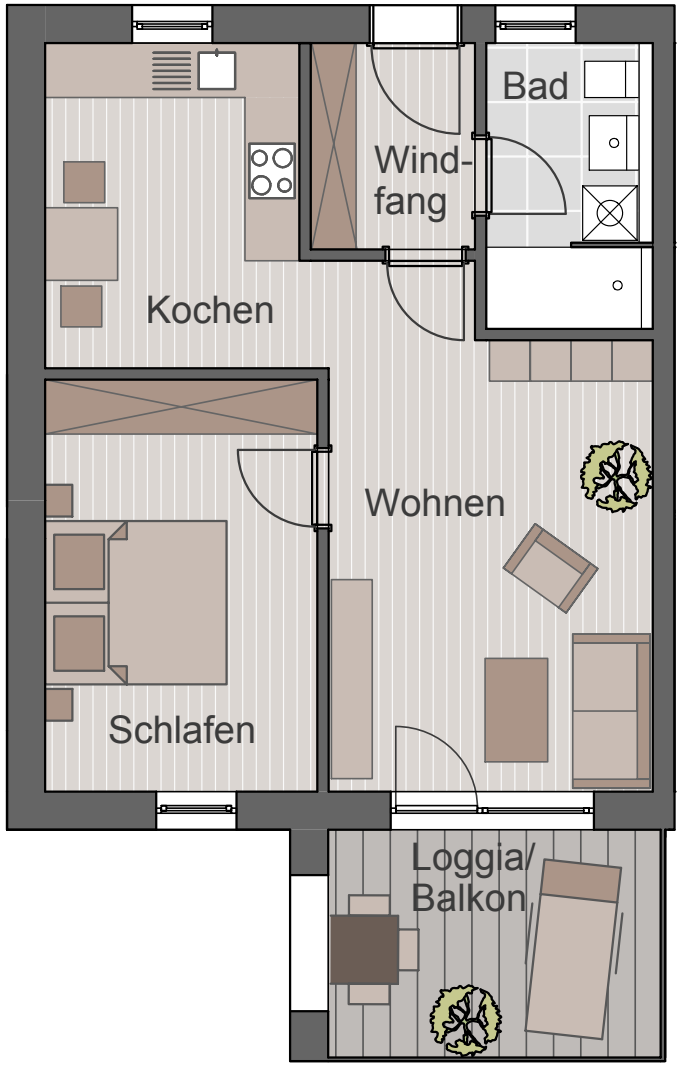
1. Obergeschoss

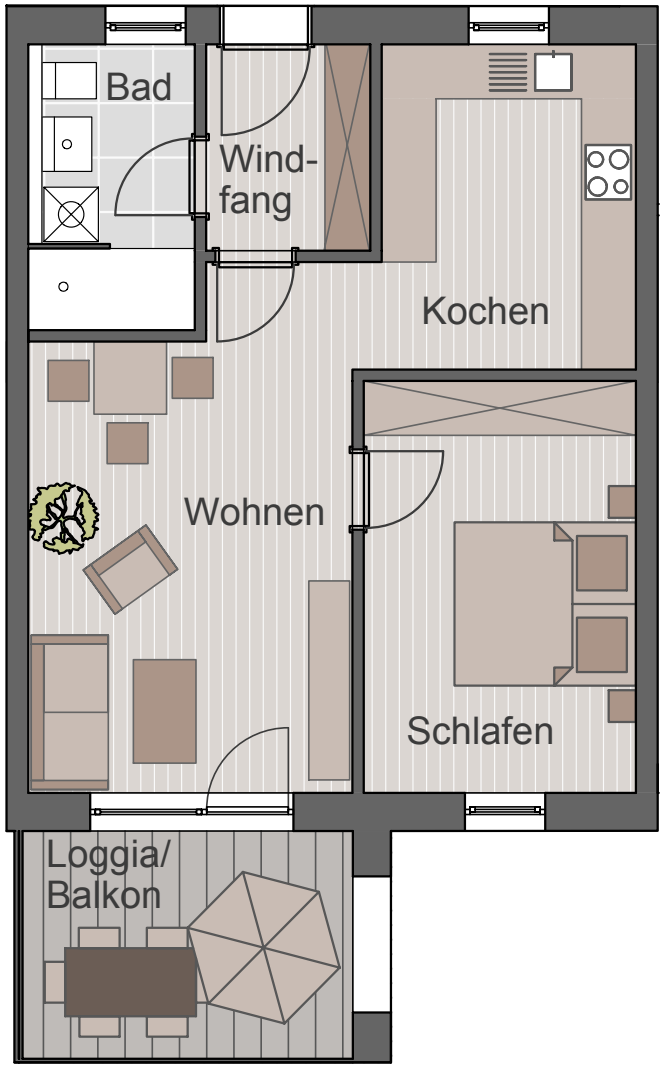


Wohnung 11

Windfang	4,09 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	10,33 m²
Wohnen	19,06 m²
Schlafen	13,51 m²
1/2 Loggia/Balkon	4,51 m²
Wohnfläche	56,78 m²
Abstellraum	11,40 m²

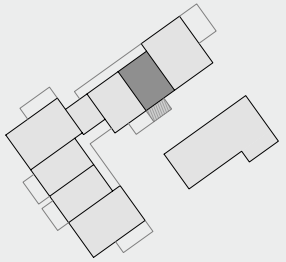
Kaufpreis
Wohnung 204.400 €





HAUS C

1. Obergeschoss



Wohnung 12

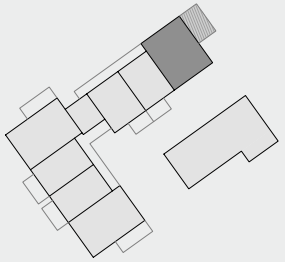
Windfang	4,09 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	10,33 m²
Wohnen	19,06 m²
Schlafen	13,51 m²
1/2 Loggia/Balkon	4,51 m²
Wohnfläche	56,78 m²
Abstellraum	11,30 m²

Kaufpreis

Wohnung 204.400 €

HAUS C

1. Obergeschoss



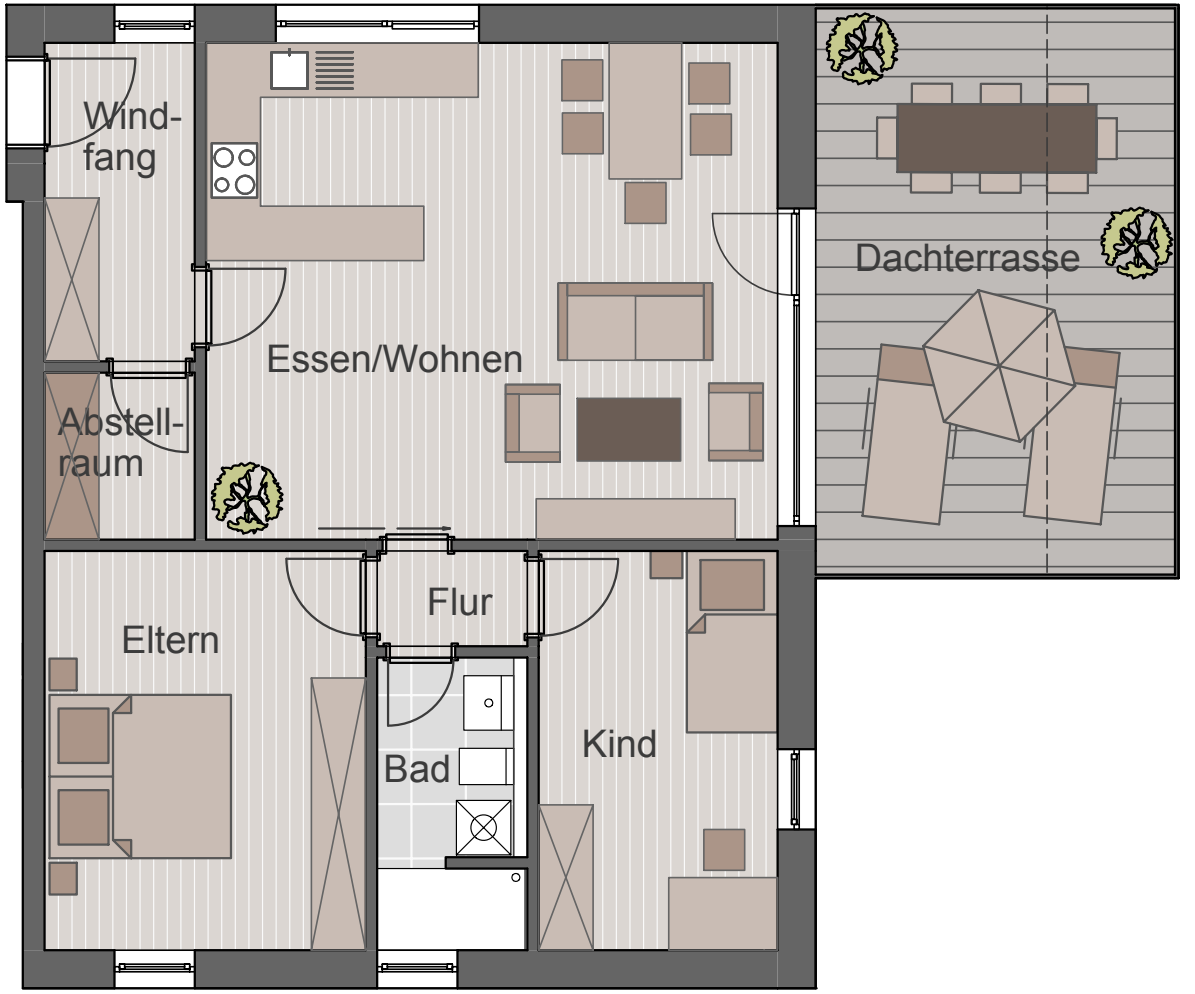
Wohnung 13

Windfang	5,73 m²
Abstellraum	3,02 m²
Essen/Wohnen	34,32 m²
Flur	1,74 m²
Eltern	15,46 m²
Bad	4,85 m²
Kind	11,48 m²
1/2 Dachterrasse	12,21 m²
Wohnfläche	88,81 m²

Abstellraum	10,40 m²

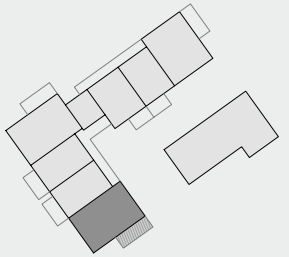
Kaufpreis

Wohnung 319.700 €



HAUS B

2. Obergeschoss



Wohnung 14

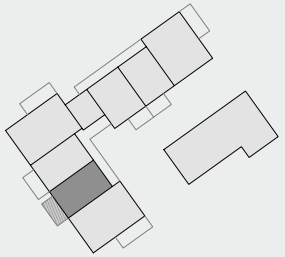
Windfang	5,11 m²
Abstellraum	4,56 m²
Essen/Wohnen	31,38 m²
Eltern	14,88 m²
Flur	2,73 m²
Bad	4,85 m²
Kind	11,23 m²
1/2 Balkon	8,82 m²
Wohnfläche	83,56 m²
Abstellraum	10,30 m²

Kaufpreis

Wohnung 300.800 €

HAUS B

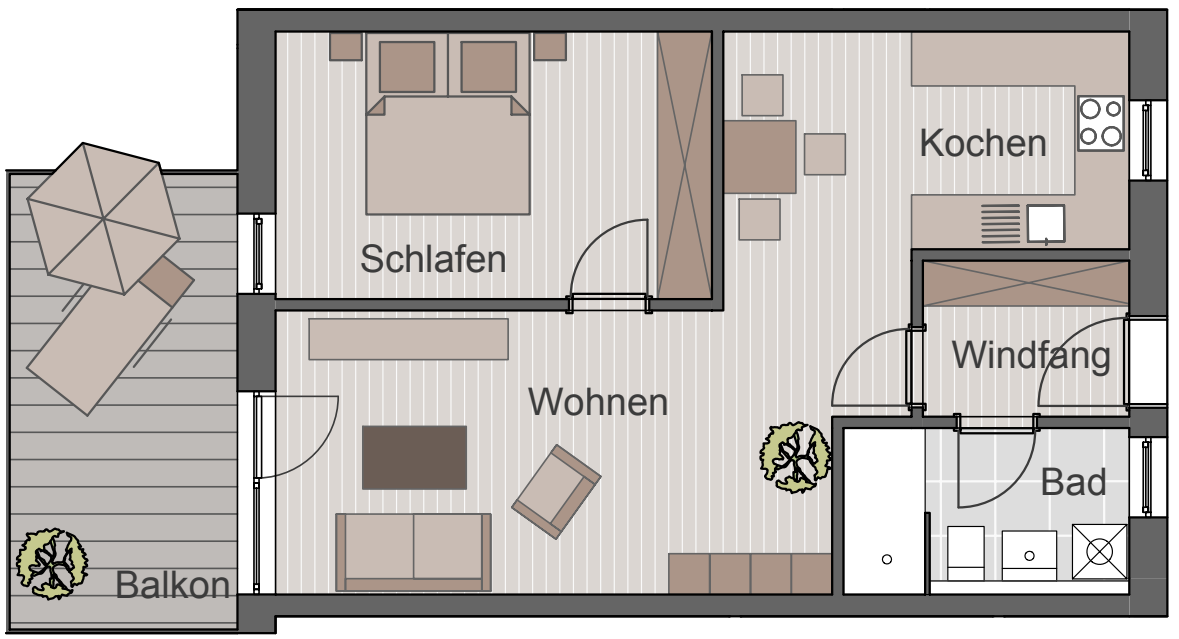
2. Obergeschoss

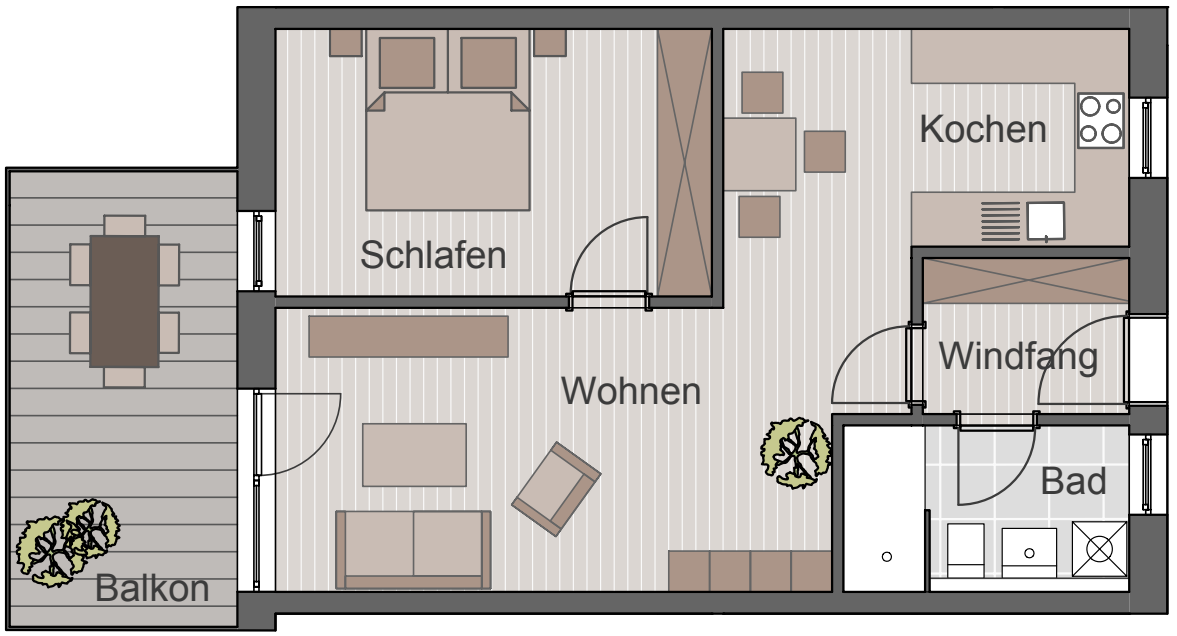


Wohnung 15

Windfang	3,88 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	12,04 m²
Wohnen	20,09 m²
Schlafen	14,07 m²
1/2 Balkon	6,19 m²
Wohnfläche	61,55 m²
Abstellraum	10,30 m²

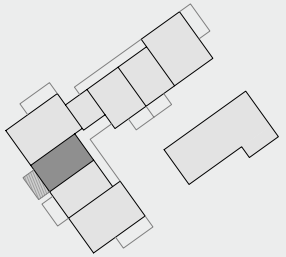
Kaufpreis
Wohnung 221.600 €





HAUS B

2. Obergeschoss



Wohnung 16

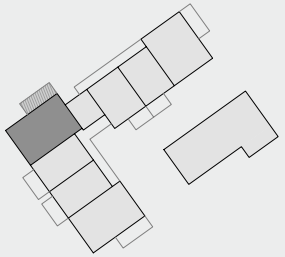
Windfang	3,88 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	12,04 m²
Wohnen	20,09 m²
Schlafen	14,07 m²
1/2 Balkon	6,19 m²
Wohnfläche	61,55 m²
Abstellraum	10,30 m²

Kaufpreis

Wohnung 221.600 €

HAUS B

2. Obergeschoss



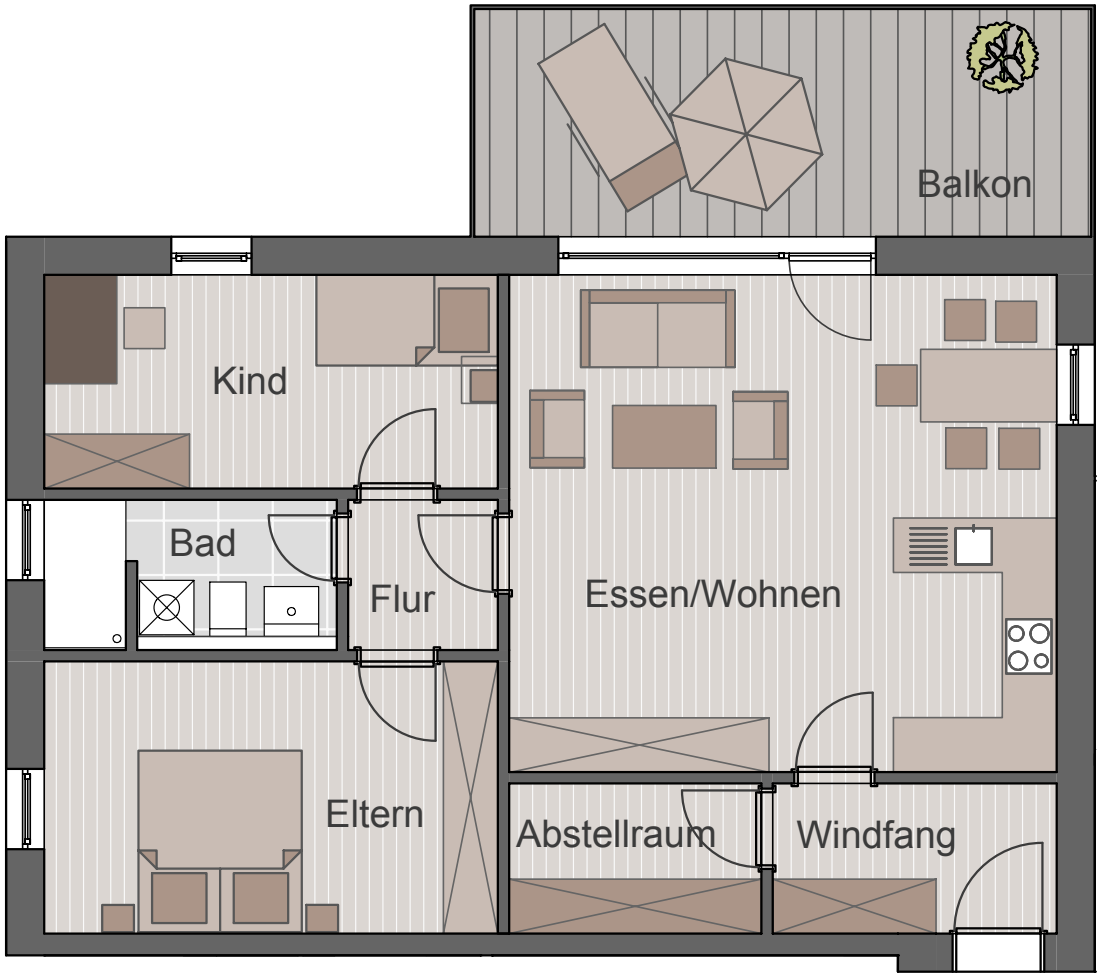
Wohnung 17

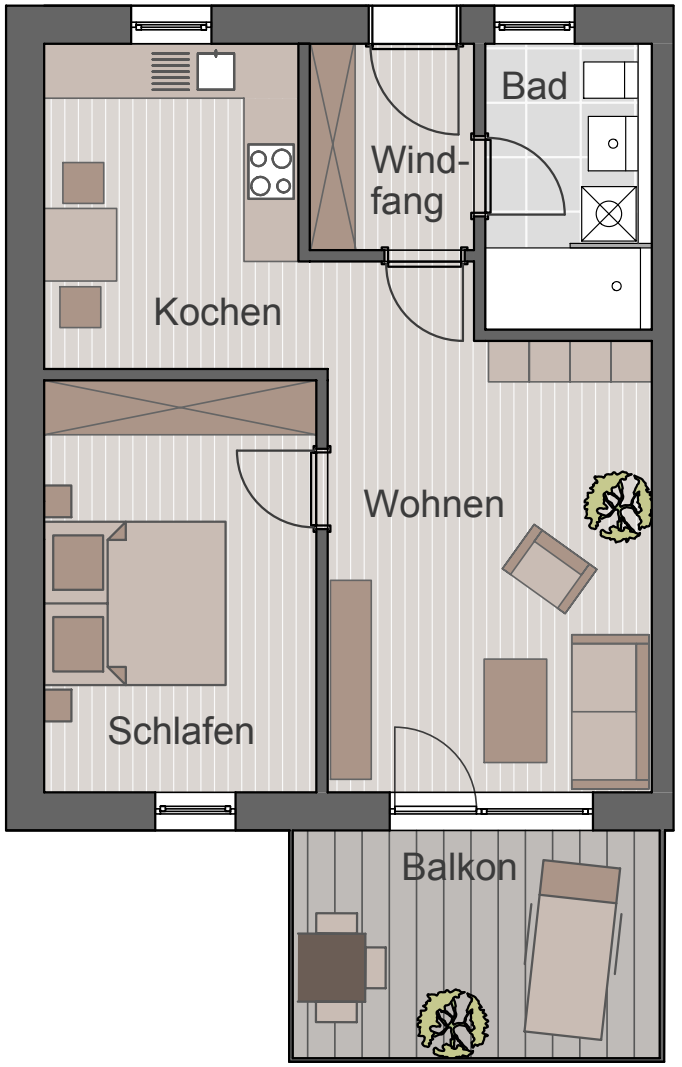
Windfang	5,11 m²
Abstellraum	4,56 m²
Essen/Wohnen	32,90 m²
Eltern	14,88 m²
Flur	2,73 m²
Bad	4,85 m²
Kind	11,67 m²
1/2 Balkon	8,39 m²
Wohnfläche	85,09 m²

Abstellraum	10,30 m²

Kaufpreis

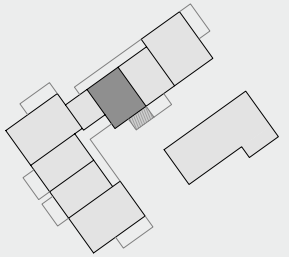
Wohnung 306.400 €





HAUS C

2. Obergeschoss



Wohnung 18

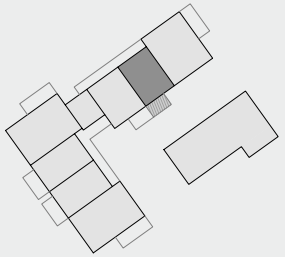
Windfang	4,09 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	10,33 m²
Wohnen	19,06 m²
Schlafen	13,51 m²
1/2 Balkon	5,00 m²
Wohnfläche	57,27 m²
Abstellraum	10,20 m²

Kaufpreis

Wohnung 206.200 €

HAUS C

2. Obergeschoss

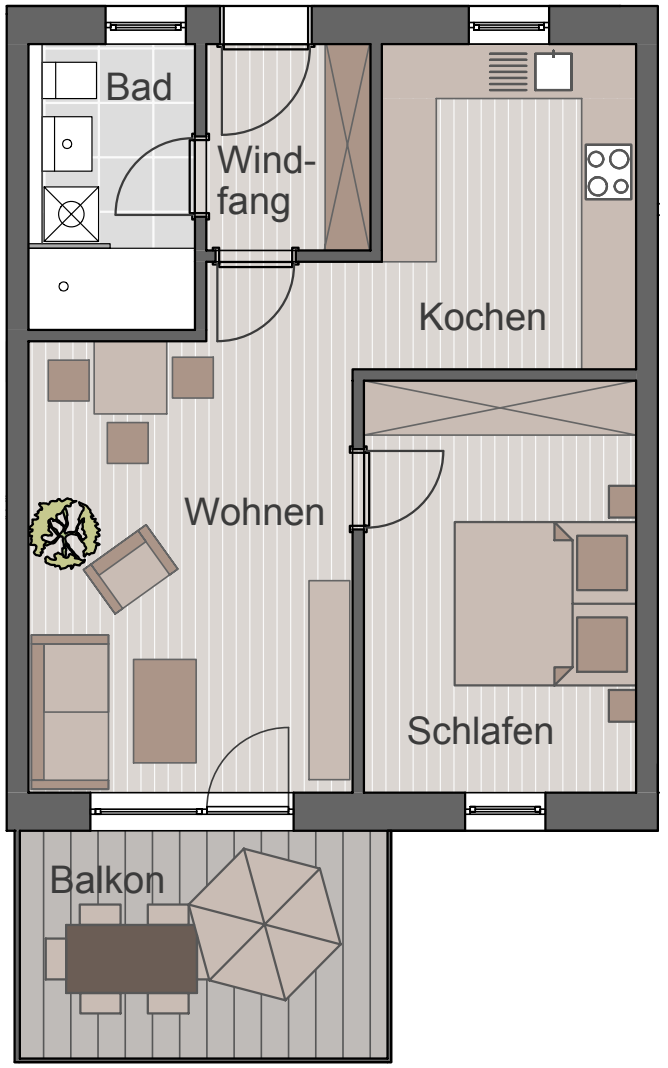


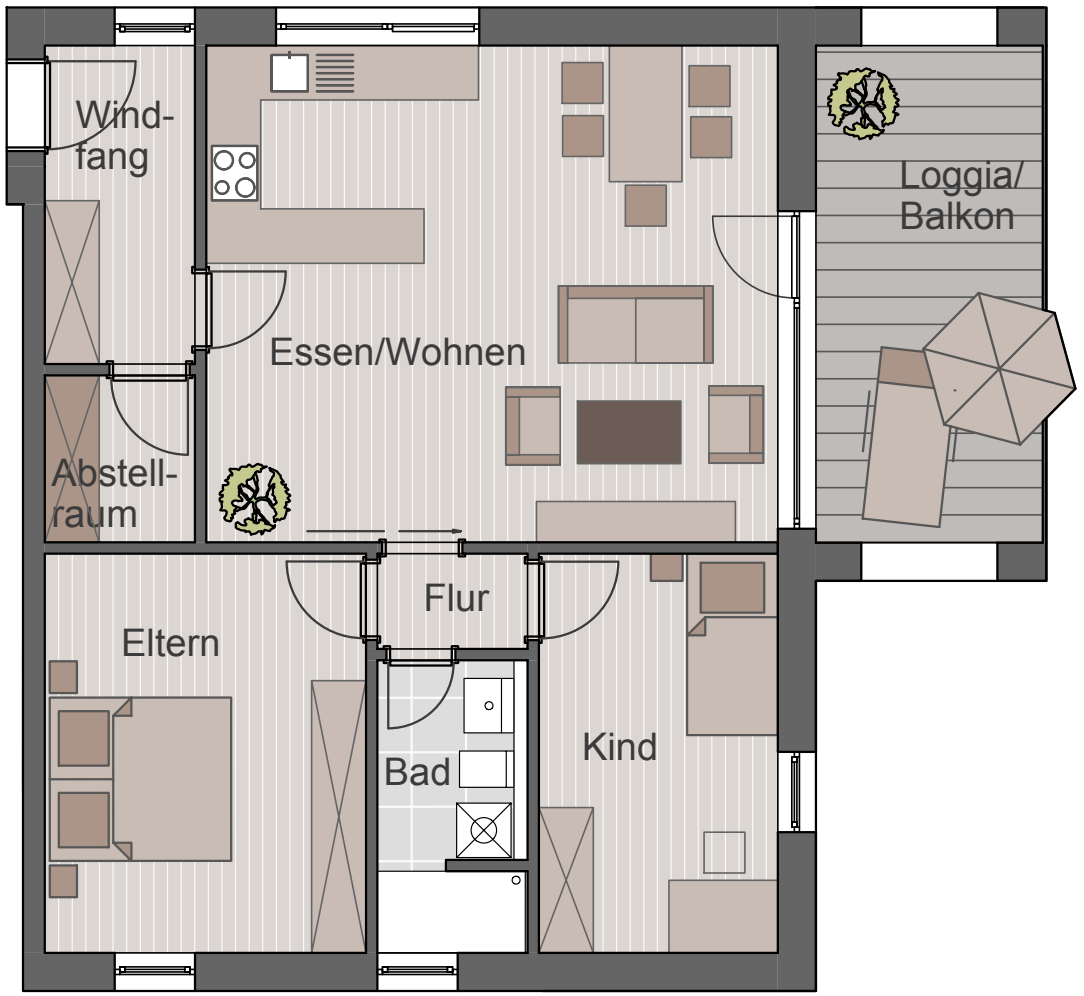
Wohnung 19

Windfang	4,09 m²
Bad	5,28 m²
Kochen	10,33 m²
Wohnen	19,06 m²
Schlafen	13,51 m²
1/2 Balkon	5,00 m²
Wohnfläche	57,27 m²
Abstellraum	10,30 m²

Kaufpreis

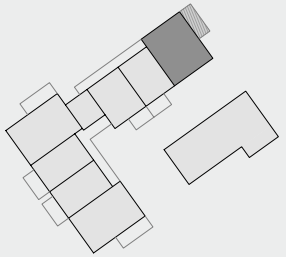
Wohnung 206.200 €





HAUS C

2. Obergeschoss



Wohnung 20

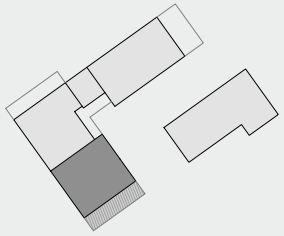
Windfang	5,73 m²
Abstellraum	3,02 m²
Essen/Wohnen	34,32 m²
Flur	1,74 m²
Eltern	15,46 m²
Bad	4,85 m²
Kind	11,48 m²
1/2 Loggia/Balkon	6,71 m²
Wohnfläche	83,31 m²
Abstellraum	10,40 m²

Kaufpreis

Wohnung 300.000 €

HAUS B

3 Obergeschoss



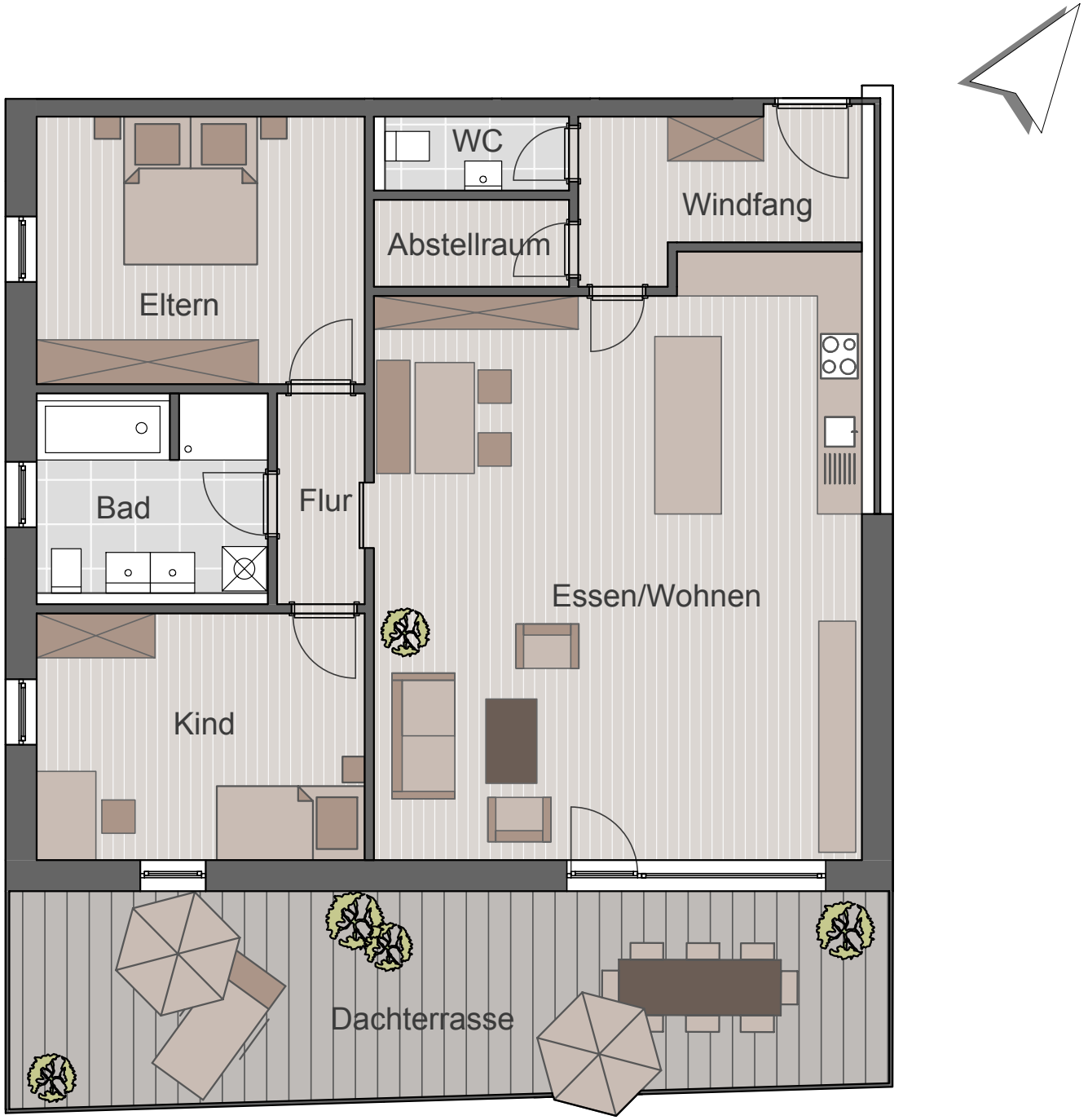
Wohnung 21

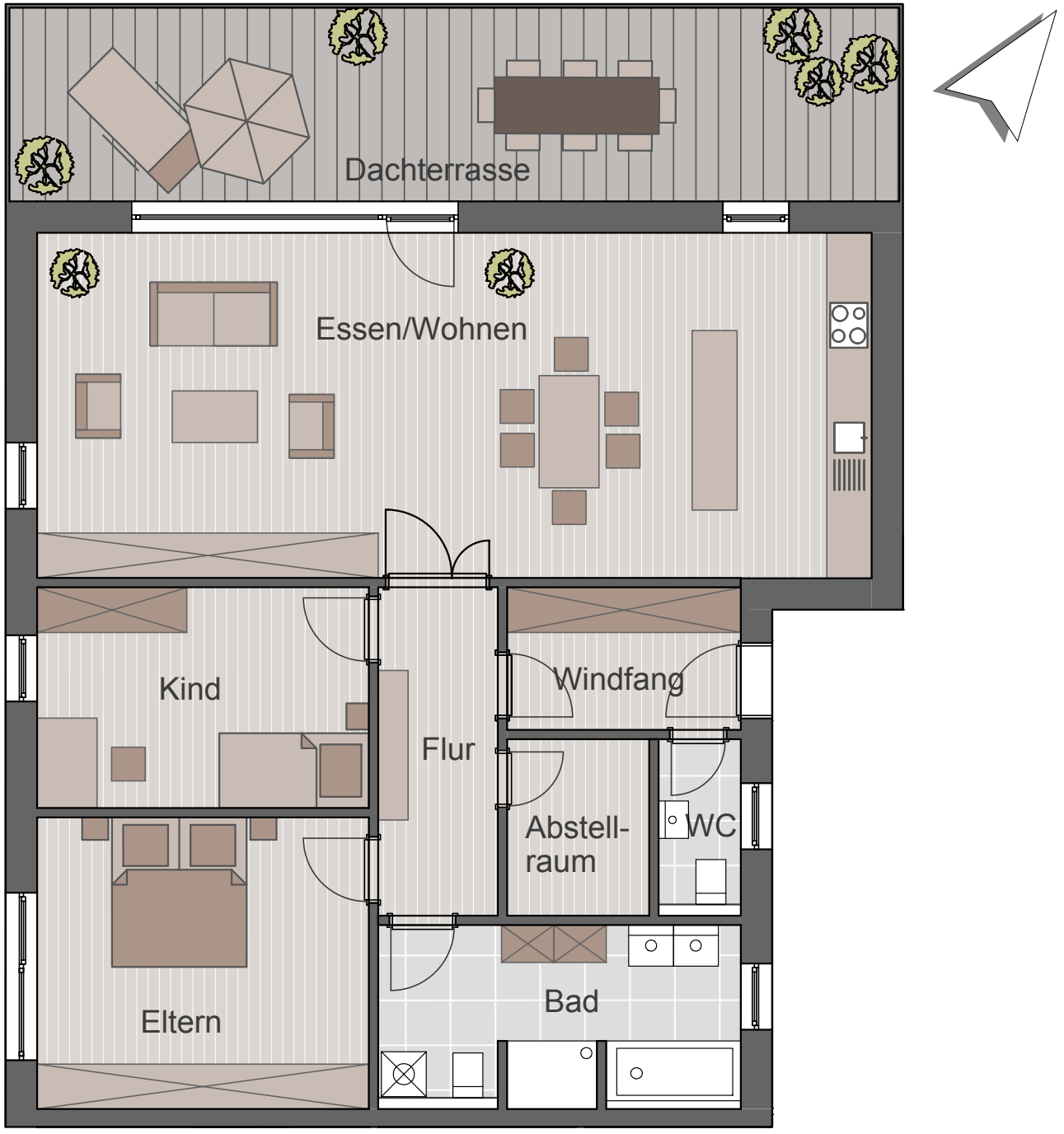
Windfang	7,16 m²
WC	2,45 m²
Abstellraum	3,10 m²
Essen/Wohnen	50,01m²
Eltern	15,92 m²
Flur	3,38 m²
Bad	8,29 m²
Kind	14,33 m²
1/2 Dachterrasse	17,60 m²
Wohnfläche	122,24 m²

Abstellraum	10,70 m²

Kaufpreis

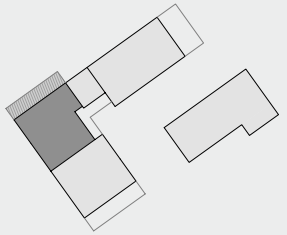
Wohnung 476.800 €





HAUS B

3. Obergeschoss



Wohnung 22

Windfang	5,92 m²
WC	2,40 m²
Abstellraum	4,48 m²
Flur	7,02 m²
Bad	11,43 m²
Eltern	17,17 m²
Kind	13,03 m²
Essen/Wohnen	51,24 m²
1/2 Dachterrasse	15,26 m²
Wohnfläche	127,95 m²

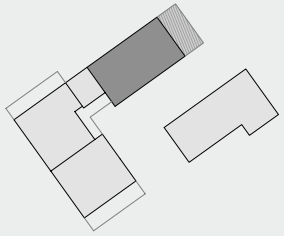
Abstellraum 17,20 m²

Kaufpreis

Wohnung 499.000 €

HAUS C

3. Obergeschoss



Wohnung 23

Windfang	6,27 m²
WC	2,44 m²
Abstellraum	4,89 m²
Büro	11,93 m²
Kind	11,99 m²
Bad	8,42 m²
Flur	4,49 m²
Eltern	17,32 m²
Essen/Wohnen	53,38 m²
1/2 Dachterrasse	18,98 m²
Wohnfläche	140,11 m²
Abstellraum	24,40 m²

Kaufpreis

Wohnung 546.500 €

- Leben und Wohnen in Ihrem Penthouse -

Änderungen und Abweichungen sind dem Bauträger vorbehalten. Die Darstellung entspricht dem derzeitigen Planungsstand.

Allgemein

In den Gebäuden sind eine Büroeinheit und 22 Wohnungen untergebracht.
Die Gebäude erhalten eine Tiefgarage.
Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Objekt, das in energieoptimierter Bauweise errichtet wird.
Es berücksichtigt dabei die Anforderungen der neuesten Energiesparverordnung (EnEV) und wird nach KFW 55 Standard errichtet. Es garantiert den Nutzern neben den wohnklimatischen Vorzügen auch noch geringe Heizkosten.

Die großflächigen Fenster garantieren eine optimale Belichtung der Räume.
Das Haus wird mit einer Aufzugsanlage versehen, die sämtliche Geschosse und Einheiten barrierefrei erschließt. Ausgenommen hiervon ist das Vordergebäude.

Erdarbeiten

Beim Baugrubenaushub anfallendes, geeignetes Aushubmaterial wird wieder fachgerecht eingebaut.
Ansonsten wird geeignetes Material geliefert und fachgerecht eingebaut.
Überschüssiges Material wird entsorgt.

Fundamente bzw. Bodenplatte

Die Gründung des Gebäudes erfolgt mittels tragender Bodenplatte in WU Beton auf gewachsenen bzw. nachverdichteten Untergründen.
Die Ausführung erfolgt mit güteüberwachtem Beton und statisch berechneter und geprüfter erforderlicher Stahlbewehrung. Die Tiefgaragenrampe wird betoniert und mit Besenstrich versehen.

Außenwände

Die Außenwände werden ausgeführt als 42 cm starkes gefülltes Ziegelmauerwerk mit Stoßfugenzahnung und entsprechender Dämmeigenschaft (mit Wärmedämmmörtel gesetzt oder verklebt). Bei statischer Notwendigkeit erfolgt die Ausführung aus wärmegedämmtem Stahlbeton.

Innenwände
Innenwände und Vorsatzschalen werden in Trockenbauweise erstellt. Bei lastabtragenden Bauteilen werden Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton eingesetzt.

Kelleraußenwände
Aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Bauweise, teilweise außenseitig gedämmt. Die Wände werden glatt geschalt und bleiben unverputzt.
Die Trennwände zwischen den einzelnen Abstellräumen werden als offene Systemtrennwände ausgeführt.

Kellerinnenwände
Laut Plan als verputzte Ziegelwände, falls statisch erforderlich in Beton (glatt geschalt und unverputzt)

Außenputz
2-lagiger, mineralischer Außenputz. Sockel aus Zementputz. Wärmegedämmte Stahlbetonbauteile werden mit Gewebeeinlage armiert.

Innenputz
In den Wohnungen Kalk-Gipsputz bzw. Kalkputz, glatt verrieben, in den Bädern und an den Innenwänden im Kellergeschoß Kalk-Zementputz bzw. Kalkputz.
Die glatt geschalten Außenwände (Beton) im Kellergeschoß bleiben unverputzt und werden gestrichen.
Die Deckenuntersichten werden je nach Ausführung (Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteildecken) gespachtelt oder verputzt.

Decken
Sämtliche Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Es können hierbei
– je nach statischer Erfordernis – Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteildecken zum Einsatz kommen.

Dach und Dachdeckung
Massive Stahlbetonkonstruktion mit aufgebrachter Wärmedämmung gemäß EnEV, Ausführung als Warmdach. Verlegung der Wärmedämmung mit Abdichtung im Gefälle.
Extensive Begrünung auf dem Flachdach der Wohngebäude.

Balkone und Terrassen
Die tragenden Bauteile der Balkone werden als thermisch getrennte Stahlbetonfertigteile mit fertiger Oberfläche sowie integrierter Entwässerung ausgeführt und erhalten ein Geländer als Stahlkonstruktion. Die Terrassen der Gartenwohnungen erhalten einen Beton-Pflasterbelag, gemäß Bemusterung des Bauträgers.

Estricharbeiten/ Unterböden
Die Unterböden werden als schwimmende Estrichkonstruktionen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN 4108 (Schallschutz im Hochbau) ausgeführt.

Spenglerarbeiten
Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt. (Dachrinnen, Fallrohre, etc.)

Malerarbeiten
Die Deckenflächen sämtlicher Räume, welche keine Unterdecken erhalten, werden weiß gestrichen.
Die Oberflächen der Innenwände werden ebenfalls weiß gestrichen.
Es kommen objektgeeignete Dispersionsfarben zum Einsatz.
Sämtliche Metallteile, wie Türzargen aus Stahl, Absturzsicherungen usw. werden mit umweltschonenden, emissionsfreien Lacken auf Wasserbasis oberflächenbehandelt.
Die Fassaden werden mit Silikonharzfarben beschichtet. Sämtliche verwendeten Farben sind mit dem Umweltsiegel ausgestattet, sind lösemittel- und emissionsfrei und waschbeständig.

Fenster

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren erfolgt in Kunststoff.
Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Dreh- bzw. Drehkipp- Einhandbeschläge, sowie Wärmeschutzverglasung. Ausgenommen sind baulich bedingte Festglaselemente.
Der Farbton für die Fenster wird nach einem gemeinsamen Farbkonzept einheitlich für alle Bauteile festgelegt.
Die Kellerfenster werden ebenfalls in Kunststoff ausgeführt. Die zugehörigen Lichtschächte bestehen aus Beton-Fertigteilen. Lichtschachtabdeckungen: Maschenrost.

Fensterbänke

Innen: Natur- oder Kunststein / Holz
Außen: Aluminium, Farbe weiß bzw. EV1 eloxiert (silberfarben) / Titanzink

Rollladen

Wärmegedämmte Rollladenkästen, Rollladen mit Kunststoffpanzer und elektrischer Bedienung.
Ausgenommen hiervon sind Balkontüren, die als Fluchtwegtüren ausgewiesen sind.

Türen

Haustüren: Aluminiumelemente mit Türöffner, mit einbruchhemmenden Beschlägen und Mehrfachverriegelung.
Wohnungseingangstüren: Holz- oder Aluminiumelement mit Klingelanlage,
Türöffner und einbruchhemmenden Beschlägen
Innentüren: glatte Ausführung aus Holz bzw. Holzwerkstoff, Türblätter und Zargen in Farbe weiß.
Umfassungstürzargen, Türblatt mit Röhrenspankern.
Kellertüren: Stahlblechtüren (bei Bedarf in Ausführung entsprechender Brandschutzklasse)

Treppenhaus
Das Treppenhaus ist unbeheizt, natürlich belichtet und belüftet.
Die Stahlbetontreppe erhält einen Belag aus Kunst- oder Naturstein.

Aufzugsanlage
Zusätzlich zur Treppe verbindet eine Aufzugsanlage rollstuhlgerecht alle Geschoße des Mehrparteienhauses.
Die Aufzugskabine erhält alle erforderlichen Sicherungseinrichtungen nach den gültigen Vorschriften und DIN-Normen, sowie einen Bodenbelag aus Kunst- oder Naturstein.

Treppengeländer / Absturzsicherung / Handläufe
Treppengeländer und Absturzsicherungen sowie Handläufe als Stahlkonstruktion, Beschichtung siehe Malerarbeiten.

Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen
Bodenbelag nach Bemusterung des Bauträgers (z.B. in Parkett Eiche massiv, Laminat, Kork oder Fliese).
Max. je m² 60,00 Euro inkl. Mehrwertsteuer einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelleisten, etc.)

Bodenbelag in Fluren, Küche und Abstellräumen
Strapazierfähige, keramische Bodenfliesen nach Wahl gemäß Bemusterung des Bauträgers max. je m² 60,00 Euro inkl. Mehrwertsteuer einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelfliesen, Silikonfugen etc.)

Bodenbelag Keller
Beschichteter Estrich bzw. Feinsteinzeugfliesen.

Bodenbelag Gemeinschaftsflächen
Fliesenbelag oder Naturstein mit geeigneter Rutschhemmung oder Pflasterbelag bzw. beschichteter Estrich.

Wand- und Bodenbeläge im Bad und WC

Die Wände im Bereich der Waschtische und WCs werden halbhoch gefliest, im Duschbereich erfolgt eine Verlegung der Fliesen bis Oberkante Duschabtrennung.
Gegen Aufpreis kann eine raumhohe Verlegung der Fliesen erfolgen.
Fliesenmaterial nach Auswahl des Erwerbers; max. je m² 60,00 Euro einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelfliesen, Silikonfugen, etc.)

WC-Einrichtung im Gäste-WC (3-Zimmer-Wohnungen)

Hänge-WC- Anlage mit geräuscharmem Unterputzspülkasten.
Handwaschbecken ca. 50 cm breit mit Spiegel, Ablage und WC-Papier-Halter nach Bemusterung des Bauträgers z.B. Sanitärprogramm „My Style" der Firma Richter & Frenzel.

Badeinrichtung

- Acrylbadewanne auf Dämmträger (3-Zimmer-Wohnungen)
- Acrylduschwanne auf Dämmträger (gegen Aufpreis ist eine bodengleiche, geflieste Ausführung mit Bodenablauf oder Ablaufrinne möglich)
- 1 Porzellanwaschbecken ca. 60 cm breit mit Halbsäule, Markenqualität in formschöner Ausführung.
- Spiegel, Handtuch- und Papierhalter in hochwertiger Markenqualität
- Hänge- WC- Anlage mit Unterputzspülkasten
- Sämtliche Armaturen in Markenqualität und formschöner Ausführung
- Mischbatterien als Einhandbatterien
- Einrichtungsgegenstände in weiß nach Bemusterung des Bauträgers z.B. Sanitärprogramm „My Style" der Firma Richter & Frenzel (gegen Aufpreis auch in Sonderfarbe)
- Duschtrennwände: feststehend in Echtglas mit offenem Einstieg (gegen Aufpreis: Echtglastüren)

Waschmaschinenanschluss

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss im Bad bzw. im WC oder Abstellraum nach Festsetzung des Bauträgers.

Küchenanschlüsse

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussleitungen, Elektroanschlüsse für Herd und Spülmaschine nach Angabe.
Die Angabe der Positionen sämtlicher Anschlüsse muss rechtzeitig beim Bauherrn bekannt gegeben werden, damit ein ungehinderter bautechnischer Ablauf gewährleistet bleibt.

Kalt und Warmwasser

Bad, Küche und WC erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse.
Die Rohrleitungen werden in Edelstahl- bzw. Kunststoffverbundrohr wärmegedämmt und schallentkoppelt verlegt.

Sanitärinstallation

Die Leitungen werden in Kunststoffverbund- bzw. SML-Bauweise eingebaut.
Die Verlegung erfolgt wärmegedämmt bzw. schallentkoppelt.

Heizung

Die Berechnung und Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV).
Die Beheizung wird mittels Gasbrennwertkessel mit zentraler Warmwasserbereitung in Kombination mit einer Wärmepumpenanlage realisiert.
Alle Räume der Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung.
In den Bädern werden moderne Handtuchheizkörper sowie eine Fußbodentemperierung eingebaut.
Die Einheiten erhalten jeweils einen eigenen Heizkreisverteiler und Wärmemengenzähler.

Lüftungsanlage

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
Die Lage der Zu- und Abluftöffnungen wird projektiert, der Bauherr behält sich Änderungen vor.

Elektroinstallation

Wohnungen

Jede Wohnung erhält je angefangene 2,5 m² eine Steckdose zur freien Verfügung, einen Elektroanschluss für Waschmaschine, Wäschetrockner, Geschirrspüler und Elektroherd. Die Angaben hierzu müssen rechtzeitig beim Bauherrn angemeldet werden, damit ein ungehinderter bautechnischer Ablauf gewährleistet bleibt.
Im privaten Kellerabteil erhält jede Einheit eine Steckdose und einen Leuchtenauslass, direkt vom Wohnungsverteiler abschaltbar.
Jede Einheit erhält eine formschöne Leuchte und eine Steckdose auf der Terrasse bzw. dem Balkon, der Loggia oder der Dachterrasse.
Sonstige Beleuchtungskörper sind in den Einheiten nicht vorhanden.
Standard-Schalterprogramm der Firma Busch & Jäger oder gleichwertig.
Jede Wohnung erhält einen E-Zähler im Hausanschlussraum und einen Sicherungskasten innerhalb der Wohnung. In den Wohnungen werden zwei Telefonanschlüsse, vorbereitet für DSL-Anschlüsse, verlegt.
Anschlüsse für Kabelfernsehen und Rundfunk in allen Wohn- und Schlafräumen werden ebenfalls vom Bauträger gestellt.
In allen Schlafräumen erfolgt die Installation im Hinblick auf einen späteren Einbau eines biologischen Netzfreischalters.
Dieser kann gegen Aufpreis auch im Zuge der Baumaßnahme installiert werden.
Alle Wohnungen erhalten eine Farbbildsprechstelle mit Sprechverkehr und Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre.

Metallbauarbeiten

Die Geländer im Treppenhaus, im Laubengang, auf den Balkonen, Loggien und Dachterrassen, die Handläufe und die Absturzsicherung vor den Fenstern, etc. werden als Stahlkonstruktionen ausgeführt.
Aus optischen Gründen können Metallteile zusätzlich farbig behandelt werden.

Außenanlagen

Der Zugang zum Hauseingang wird barrierefrei hergestellt.
Sämtliche Verkehrsflächen werden mit Betonpflasterbelag oder Asphalt nach Festlegung des Bauträgers befestigt.
Die öffentlichen Grünflächen werden planiert, begrünt und bepflanzt.
Es werden formschöne, energiesparende Außenleuchten mit einer Schaltung mittels Bewegungsmelder bzw. einer Schaltuhr angebracht.

Sonstiges

Alle Anschlusskosten für Strom, Wasser, Gas und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.
Die Grundlage für die Ausführung bilden die genehmigten Baupläne, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und die beiderseits anerkannte Baubeschreibung.
Korrekturen bei der Grundrissgestaltung oder beim Erscheinungsbild der Fassaden, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörde entstehen können, werden eingearbeitet.
Wünscht der Käufer Änderungen in der Bauausführung oder eine geänderte, bzw. zusätzliche Ausstattung, so hat er diese Wünsche rechtzeitig beim Bauherrn bekannt zu geben, damit der bautechnische Ablauf gewährleistet bleibt.

Die Zusatzkosten für diese Arbeiten und Materialien sind vom Handwerker zu benennen und werden nach beidseitiger Genehmigung abgerechnet.
Zudem kommen die Mehrkosten für Umplanung und Organisationsaufwand für den Architekten zum Ansatz.

Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Objekt auswirken, bleiben vorbehalten.

Die Möblierung in den Einheiten stellt nur einen unverbindlichen Vorschlag des Architekten dar.
Wartungsfugen und Risse, die keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen, werden im Rahmen üblicher Bauunterhaltungsmaßnahmen beseitigt und begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

Büroeinheiten:
Die vorab genannte Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die Wohneinheiten und die Allgemeinbereiche, die Ausstattung und Ausführung in den Büroeinheiten wird gesondert mit den jeweiligen Nutzern vereinbart und festgelegt.

- Privater Innenhof mit Grünflächen -

Änderungen und Abweichungen sind dem Bauträger vorbehalten. Die Darstellung entspricht dem derzeitigen Planungsstand.

Notizen

Gewerbeeinheit 1 — auf Anfrage

Erdgeschoss -Haus C, eigener Eingang, Neben- und Aufenthaltsräume mit Lichthof im UG — ca. 390,00 m²

Wohnung 2 — auf Anfrage

Erdgeschoss / 1.Obergeschoss -Haus A
5-Zimmerwohnung mit Terrasse und Loggien
Wohnfläche 168,12 m²

Wohnung 3 — 313.300 €

Erdgeschoss -Haus B
3-Zimmerwohnung mit Terrasse
Wohnfläche 84,66 m²
Privatgarten 107,27 m²

Wohnung 4 — 235.600 €

Erdgeschoss -Haus B
2-Zimmerwohnung mit Terrasse
Wohnfläche 63,67 m²

Wohnung 5 — 235.400 €

Erdgeschoss -Haus B
2-Zimmerwohnung mit Terrasse
Wohnfläche 63,62 m²

Wohnung 6 — 322.900 €

Erdgeschoss -Haus B
3-Zimmerwohnung mit Terrasse
Wohnfläche 87,25 m²
Privatgarten 67,67 m²

Wohnung 7 — 297.500 €

1. Obergeschoss -Haus B
3-Zimmerwohnung mit Loggia
Wohnfläche 82,64 m²

Wohnung 8 — 218.000 €

1.Obergeschoss -Haus B
2-Zimmerwohnung mit Loggia
Wohnfläche 60,56 m²

Wohnung 9 — 218.000 €

1. Obergeschoss -Haus B
2-Zimmerwohnung mit Loggia
Wohnfläche 60,56 m²

Wohnung 10 — 302.800 €

1.Obergeschoss -Haus B
3-Zimmerwohnung mit Loggia
Wohnfläche 84,11 m²

Wohnung 11 — 204.400 €

1. Obergeschoss -Haus C
2-Zimmerwohnung mit Loggia
Wohnfläche 56,78 m²

Wohnung 12 — 204.400 €

1.Obergeschoss -Haus C
2-Zimmerwohnung mit Loggia
Wohnfläche 56,78 m²

Wohnung 13 — 319.700 €

1. Obergeschoss -Haus C
3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse
Wohnfläche 88,81 m²

Wohnung 14	**300.800 €**
2. Obergeschoss -Haus B	
3-Zimmerwohnung mit Balkon	
Wohnfläche	83,56 m²

Wohnung 15	**221.600 €**
2. Obergeschoss -Haus B	
2-Zimmerwohnung mit Balkon	
Wohnfläche	61,55 m²

Wohnung 16	**221.600 €**
2. Obergeschoss -Haus B	
2-Zimmerwohnung mit Balkon	
Wohnfläche	61,55 m²

Wohnung 17	**306.400 €**
2. Obergeschoss -Haus B	
3-Zimmerwohnung mit Balkon	
Wohnfläche	85,09 m²

Wohnung 18	**206.200 €**
2. Obergeschoss -Haus C	
2-Zimmerwohnung mit Balkon	
Wohnfläche	57,27 m²

Wohnung 19	**206.200 €**
2. Obergeschoss -Haus C	
2-Zimmerwohnung mit Balkon	
Wohnfläche	57,27 m²

Wohnung 20	**300.000 €**
2. Obergeschoss -Haus C	
3-Zimmerwohnung mit Loggia	
Wohnfläche	83,31 m²

Wohnung 21	**476.800 €**
3. Obergeschoss -Haus B	
3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse	
Wohnfläche	122,24 m²

Wohnung 22	**499.000 €**
3. Obergeschoss -Haus B	
3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse	
Wohnfläche	127,95 m²

Wohnung 23	**546.500 €**
3. Obergeschoss -Haus C	
4-Zimmerwohnung mit Dachterrasse	
Wohnfläche	140,11 m²

Tiefgaragen-Stellplatz	**19.500 €**

Carport	**15.500 €**

Vertrieb

Gerl Immobilien
Kolbstrasse2
94315 Straubing
Tel: 09421 / 89436
kerscher@gerl-immobilien.de
www.gerl-immobilien.de

GERL
IHR MAKLER VOR ORT

Bauherr

LS - GmbH
Kolbstrasse 2
94315 Straubing

info@gerl-immobilien.de
www.gerl-immobilien.de

Planer

bast & ascherl architekten
kolbstrasse 2
94315 straubing
Tel: 09421 / 188820
info@bast-ascherl.de
www.bast-ascherl.de

Bauleitung

Architekturbüro Jürgen Zenger
Im Seemannshauser Feld 16
84140 Gangkofen
Tel: 08722 / 941007
Fax: 08722 / 941005
info@architektur-zenger.de

LS GmbH

bast + ascherl
architekten

ARCHITEKTURBÜRO
JÜRGEN ZENGER

Stand 03/2017 _ Änderungen vorbehalten _ www.grafik-pipeline.de