Wir bringen Sie in Ihr neues Zuhause!

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

Wohnanlage "Römerschatz" mit 8 WE
"Magdalena-Dietrich-Straße"
in 94315 Straubing-Alburg

Wohnbauzentrum Mühlbauer GmbH - Lindforster Str. 10 - 94374 Schwarzach
Tel.: 09962 / 99 99 789 - www.wohnbauzentrum.de - info@wohnbauzentrum.de

WICHTIGE INFOS

Wohnanlage "Römerschatz" mit 8 Wohneinheiten
in der Magdalena-Dietrich-Straße in Straubing/Alburg

16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Ausführung als KfW-55-Effizienzhaus

Die Wohnanlage wird als KfW-55-Effizienzhaus errichtet. Es fallen hierfür keine weitere Kosten für Sie an. Der Energieberater sowie das Erstellen der KfW-Anträge wird vom Wohnbauzentrum übernommen.

Sie erhalten von der KfW-Bank dadurch eine Förderung in Höhe von bis zu 26.250 EUR sowie einen zinsvergünstigtes Darlehen über 150.000 EUR pro Wohnung.

Der "effektive Kaufpreis" der Wohnung mindert sich somit um einen Betrag in Höhe von 26.250 EUR.

Garagen und Stellpältze für PKWs

In der Wohnanlage werden Garagen mit einem jeweils davorliegendem Stellplatz errichtet.

Gartenanteile

Alle Erdgeschosswohnungen erhalten ein Gartenanteil vor der Terrasse. Für die Wohnungen im OG und DG stehen optional ebenfalls große Gartenanteile zur

Sichtdachstuhl

Alle Dachgeschosswohnungen erhalten einen natürlichen, hochwertigen und optisch beeindruckenden Sichtdachstuhl.

Kellerabteile

Für alle Wohnungen stehen jeweils ein gemauertes Kellerabteil (keine Lattenzaunwände!) zur Verfügung.

Herausragende Lage

Die Wohnanlage liegt in einer Baulücke in Alburg am Rande des Wohngebiets in einer schönen natürlich gewachsenen Umgebung.

PREISLISTE

Wohnanlage "Römerschatz" mit 8 Wohneinheiten
in der Magdalena-Dietrich-Straße in Straubing/Alburg

16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Whg.	Stockwerk / Anz. Zimmer	zusätzl. Info/ Ausrichtung	Wohnfläche	Kaufpreis / m²	Kaufpreis
ERDGESCHOSS					
W1	Erdgeschoss *3-Zimmer-Whg.*	mit Gartenanteil/Terrasse West - Ausrichtung	80,2 m²		reserviert
W2	Erdgeschoss *2-Zimmer-Whg.*	mit Gartenanteil/Terrasse West - Ausrichtung	57,4 m²		auf Anfrage
W3	Erdgeschoss *4-Zimmer-Whg.*	mit Gartenanteil/Terrasse Süd/West - Ausrichtung	98,0 m²		reserviert
1. OBERGESCHOSS					
W4	1.Obergeschoss *3-Zimmer-Whg.*	mit Balkon West - Ausrichtung	77,3 m²		reserviert
W5	1.Obergeschoss *2-Zimmer-Whg.*	mit Balkon West - Ausrichtung	50,1 m²		reserviert
W6	1.Obergeschoss *4-Zimmer-Whg.*	mit Balkon Süd/West - Ausrichtung	91,9 m²		auf Anfrage
DACHGESCHOSS (2. OG)					
W7	2.Obergeschoss *2-Zimmer-Whg.*	mit Balkon, Sichtdachstuhl West - Ausrichtung	63,3 m²		auf Anfrage
W8	2.Obergeschoss *4-Zimmer-Whg.*	mit Balkon, Sichtdachstuhl Süd/West - Ausrichtung	101,8 m²		auf Anfrage

PREISLISTE

Wohnanlage "Römerschatz" mit 8 Wohneinheiten
in der Magdalena-Dietrich-Straße in Straubing/Alburg

16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Art.	zusätzl. Info	Kaufpreis

Zusätzlich zur Wohnung:

Garage mit davorliegendem Stellplatz

verfügbar:
Garage G3
Garage G4
Garage G6
Garage G8 für W6 oder W8

Kellerabteil 1 für Wohnung 8

Kellerabteil 7 für Wohnung 6

Kellerabteil 3-8

verfügbar:
Keller 3
Keller 4
Keller 6

Gartenanteil für OG/DG-Wohnungen

verfügbar:
Garten GA4
Garten GA5
Garten GA6

Wohnfläche

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

Wohnung 1	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFlV [m²]
Abst.	1	1,851
ASR		1,083
Bad		6,249
Eltern	,548	15,312
Flur	8,806	8,585
Kind	10,848	10,649
Küche/Essen/Wo	30,539	30,194
Terrasse	12,414	6,256
Summe W1	**87,823**	**80,178**

VERKAUFT

Wohnung 2	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFlV [m²]
Bad	6,685	6,350
Flur	3,697	3,581
Küche/Essen/Wohnen	22,148	21,851
Schlafen	15,208	14,960
Terrasse	21,167	10,654
Summe W2	**68,905**	**57,397**

Wohnung 3	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFlV [m²]
Bad	8,538	8,151
Eltern	13,888	13,663
Flur		8,293
Kind 1		11,110
Kind 2		10,837
Küche/Essen/Wohn	32,776	32,349
Terrasse	12,046	6,094
Terrasse	14,866	7,504
Summe W3	**112,990**	**98,000**

VERKAUFT

Wohnung 4	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFlV [m²]
Abst.	2,228	2,127
ASR	6,841	6,531
Bad	15,5	15,312
Eltern		7,442
Flur		10,649
Kind	,339	30,197
Küche/Essen/Wo	1,360	1,289
Balkon	7,359	3,750
Summe W4	**82,371**	**77,296**

VERKAUFT

Wohnung 5	Grundfläche [m	Fläche nach WoFlV [m²]
Bad		6,350
Flur		3,581
Küche/Essen/Wohnen	,148	21,851
Schlafen	15,208	14,960
Balkon	6,609	3,375
Summe W5	**54,347**	**50,117**

VERKAUFT

Wohnung 6	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFlV [m²]
Bad	8,538	8,151
Eltern	13,888	13,663
Flur	8,516	8,287
Kind 1	11,320	11,110
Kind 2	11,035	10,837
Küche/Essen/Wohnen	32,776	32,349
Balkon	7,500	3,750
Balkon	7,359	3,750
Summe W6	**100,932**	**91,897**

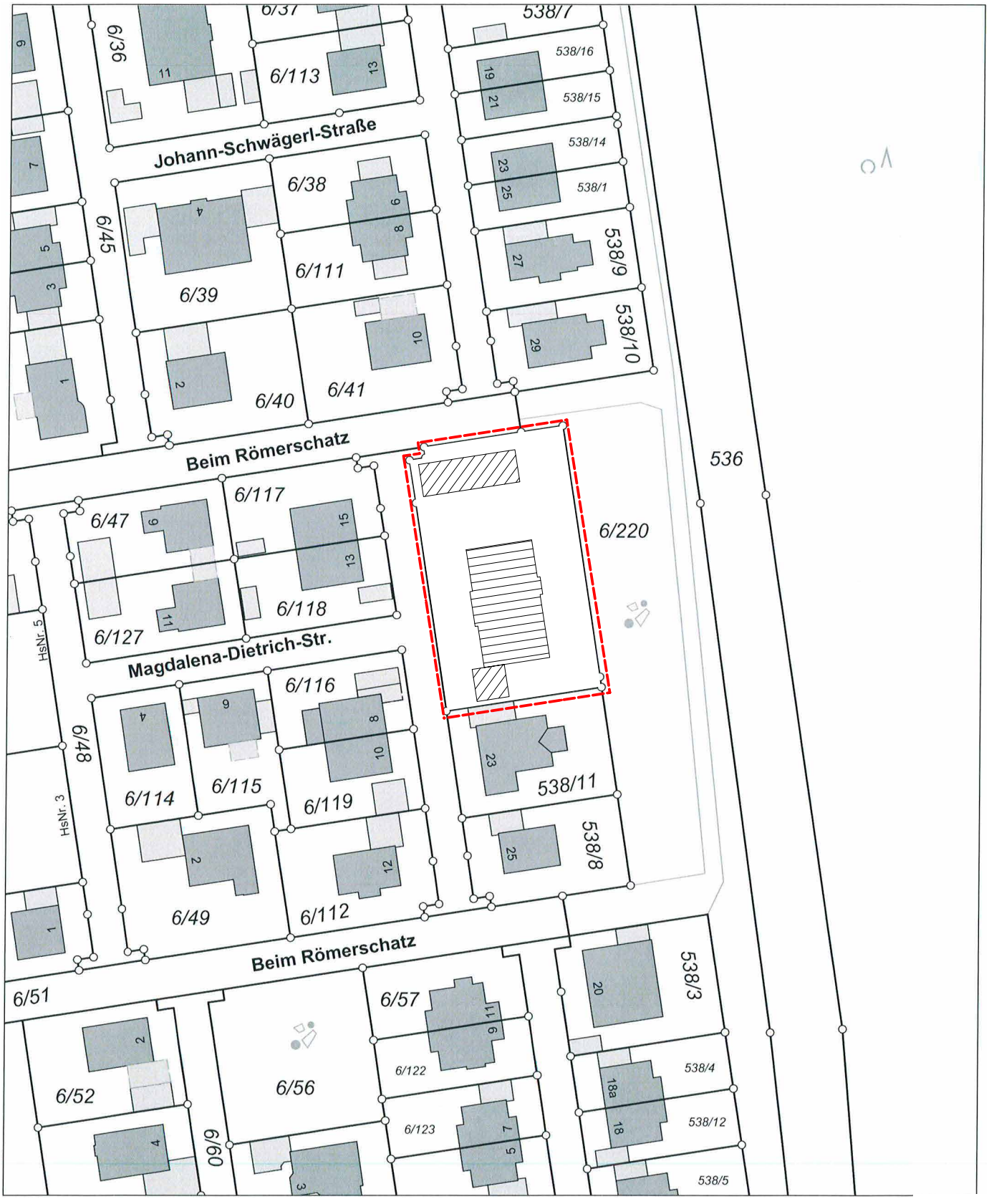
Wohnung 7	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFlV [m²]
ASR	1,567	1,481
Bad	8,122	6,420
Flur	5,388	5,322
Küche/Essen/Wohnen	37,199	31,653
Schlafen	18,721	14,911
Balkon	7,009	3,575
Kniestockraum	2,974	0,000
Summe W7	**80,980**	**63,362**

Wohnung 8	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFlV [m²]
Bad	9,462	7,317
Eltern	24,054	18,531
Flur	11,273	11,091
Kind 1	15,644	13,078
Kind 2	15,035	8,668
Küche/Essen/Wohnen	44,959	39,521
Balkon	7,009	3,575
Kniestockraum	7,267	0,000
Kniestockraum	6,976	0,000
Summe W8	**141,679**	**101,781**

Lageplan
M 1:1000

Stand: 16.08.2021

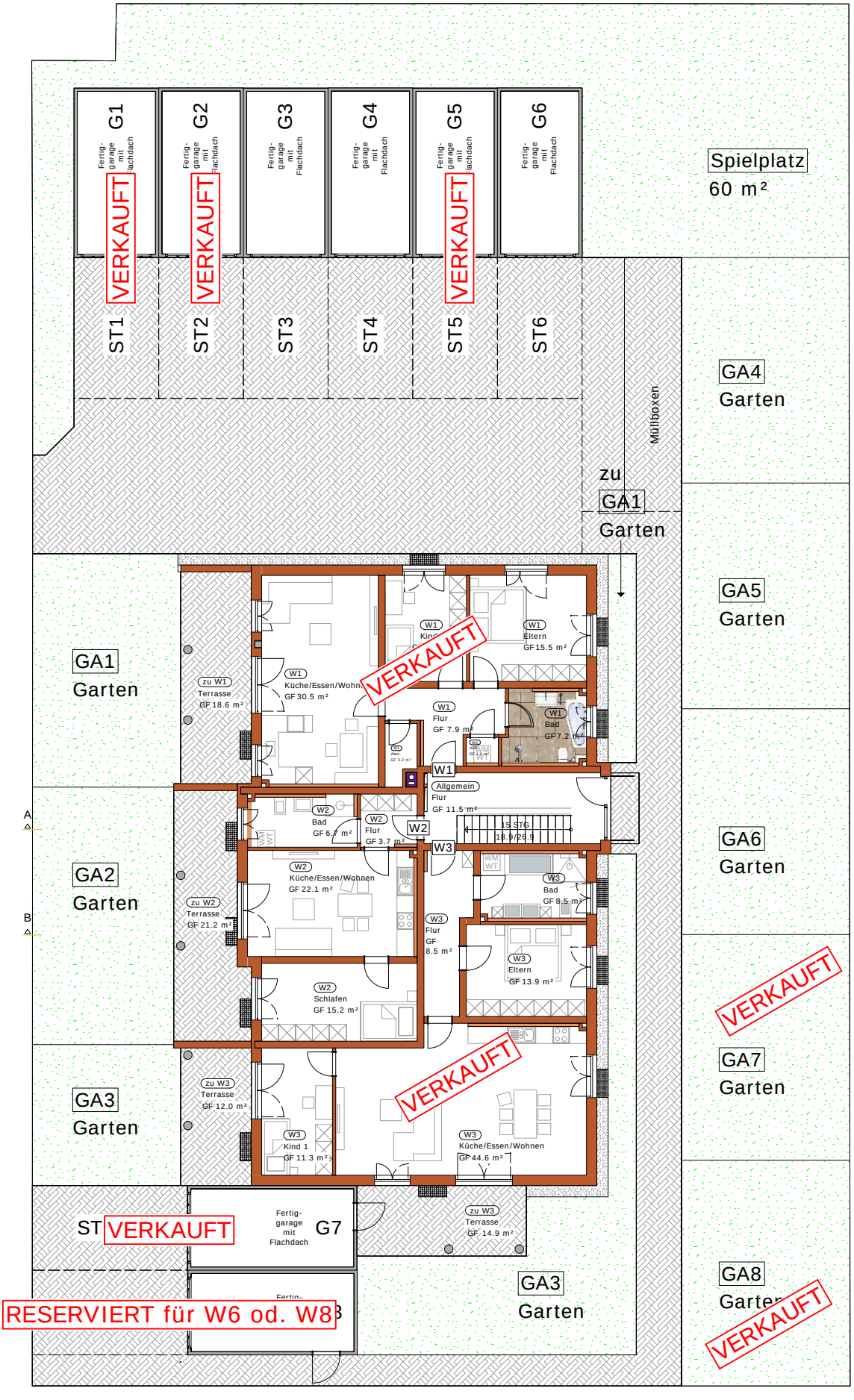
WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH



Übersicht Erdgeschoss
M 1:200

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

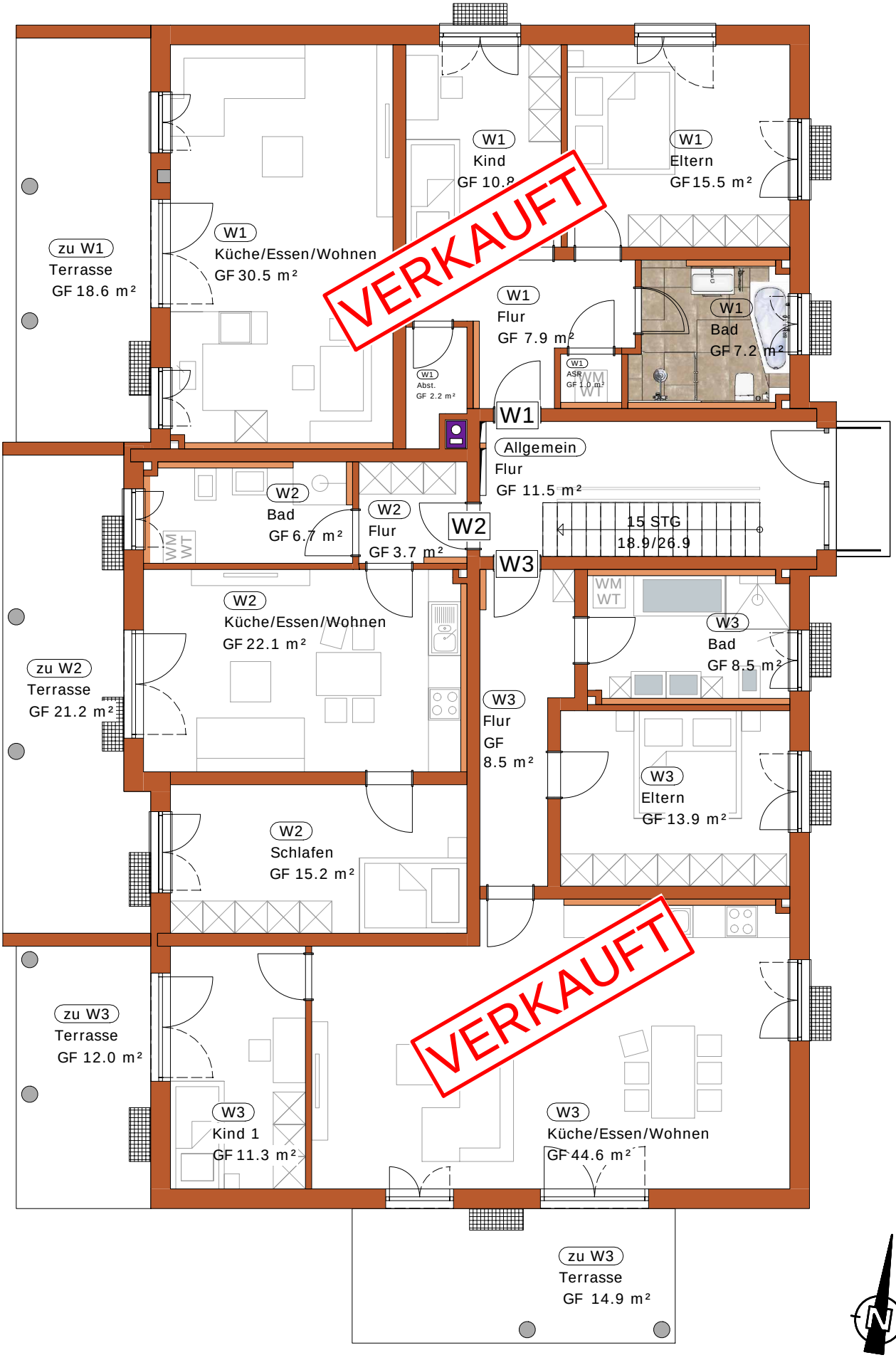


Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Übersicht Erdgeschoss
M 1:100

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

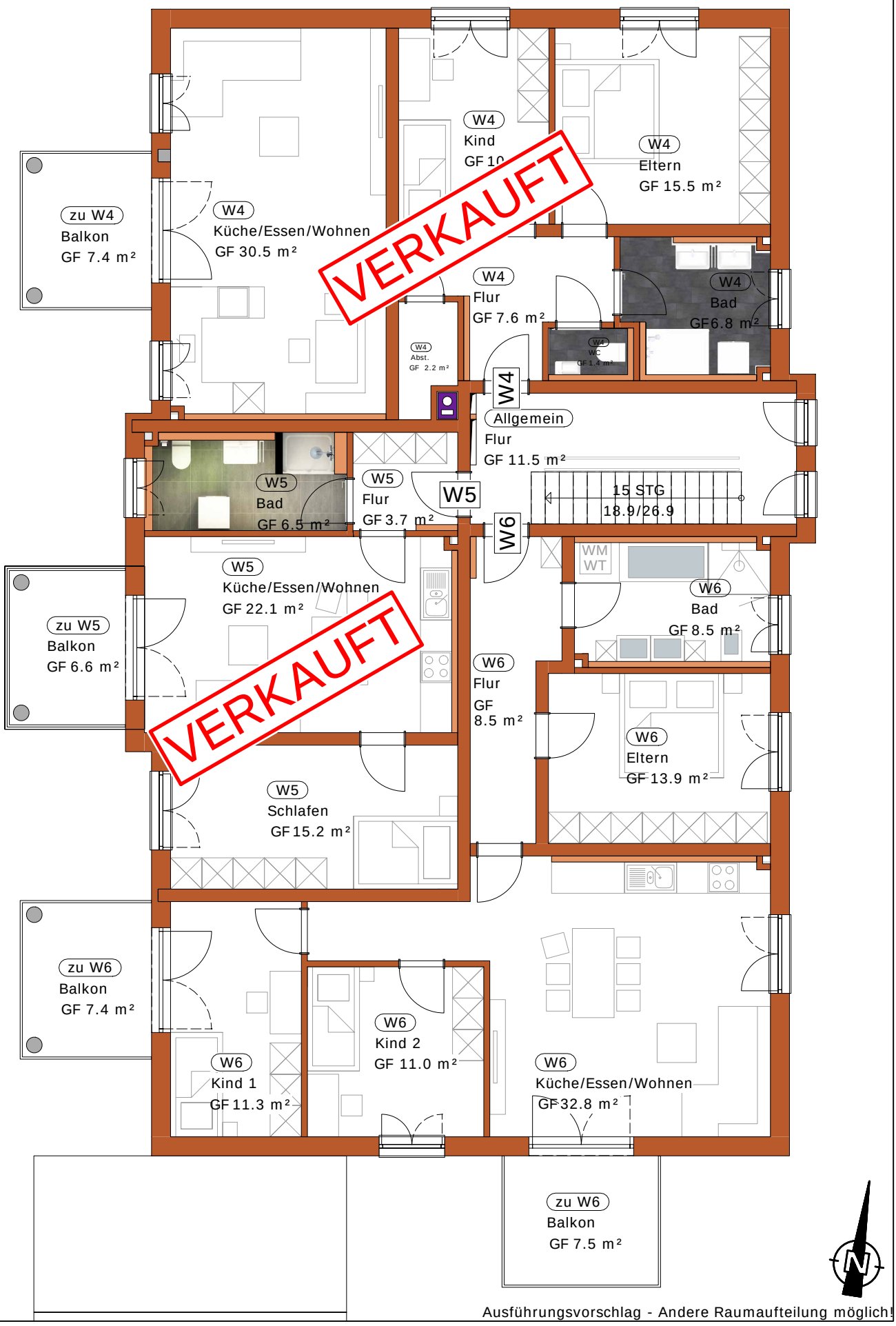


Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Übersicht Obergeschoss
M 1:100

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

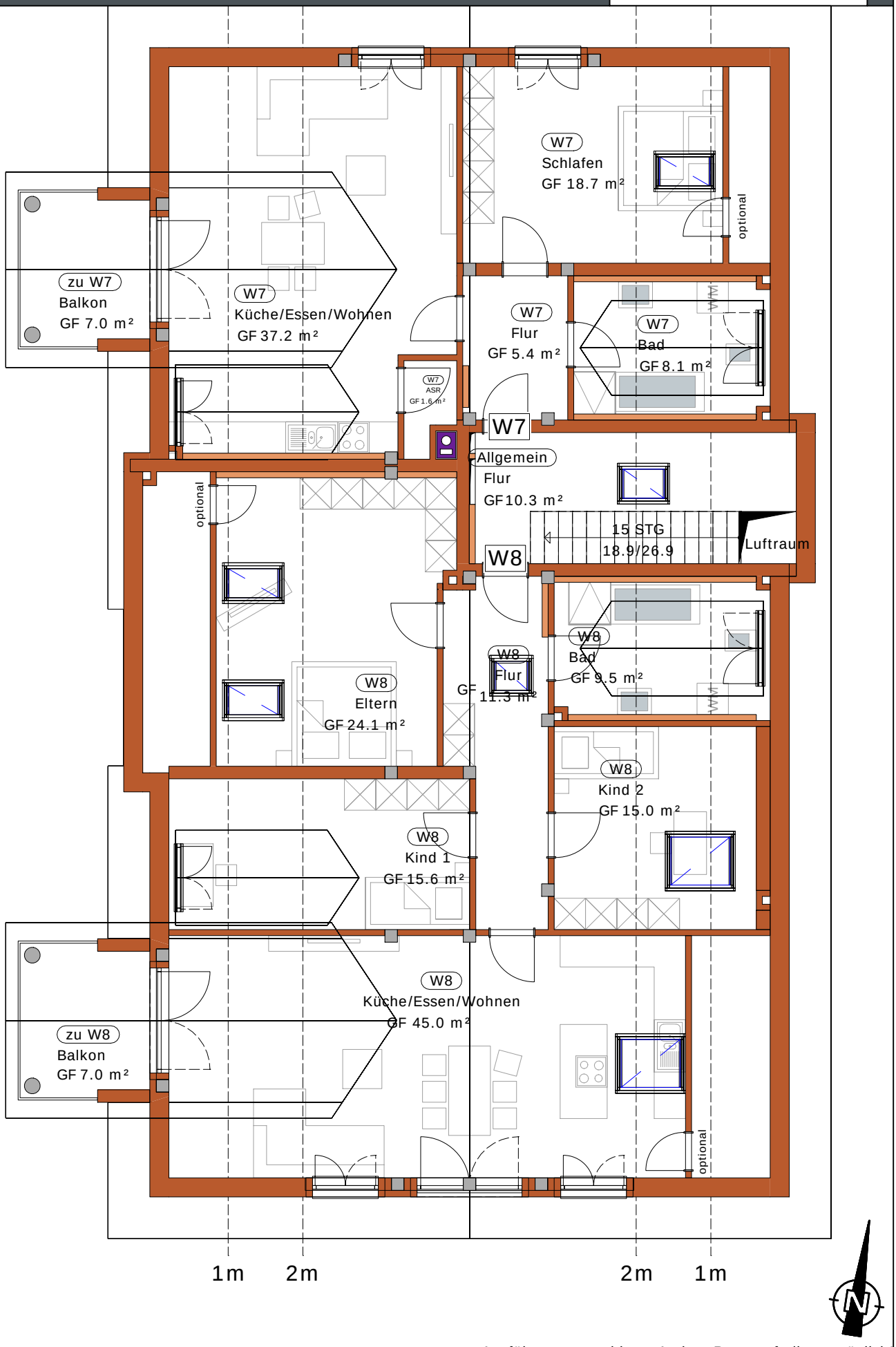


Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Übersicht Dachgeschoss
M 1:100

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

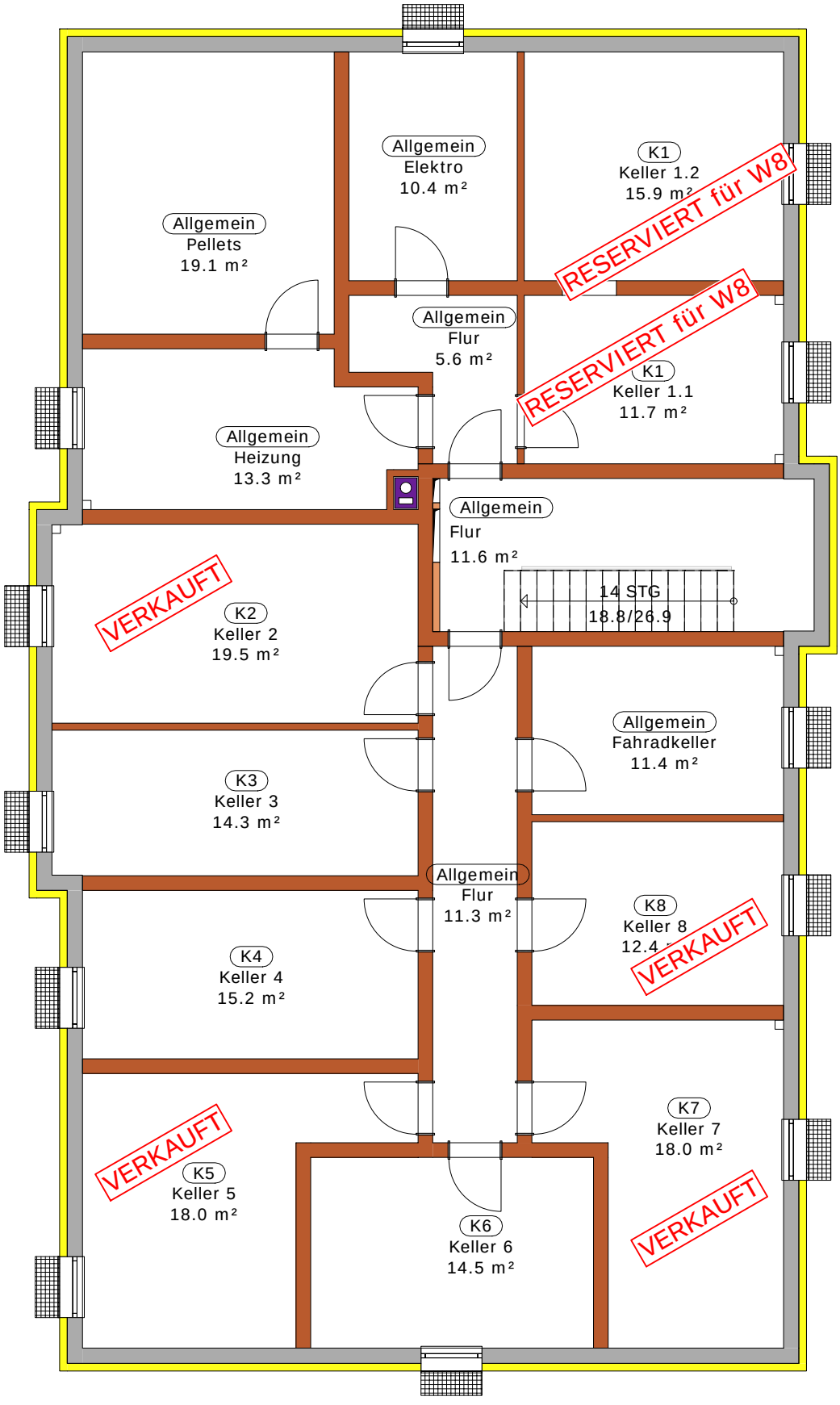


Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Übersicht Kellergeschoss
M 1:100

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH



Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Ansicht von Norden
M 1:100

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Ansicht von Osten
M 1:100

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Ansicht von Süden
M 1:100

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Ansicht von Westen
M 1:100

Stand: 16.08.2021

WOHNBAUZENTRUM
MÜHLBAUER GMBH

Ausführungsvorschlag - Andere Raumaufteilung möglich!

Baubeschreibung

Stand:26.02.2021

WOHNBAUZENTRUM MÜHLBAUER GMBH

FUNDAMENTE
Beton- bzw. Stahlbetonfundamente oder tragende Bodenplatte mit WU-Beton „System Permaton“ je nach Statik.

NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE
Ziegelmauerwerk 11,5 cm stark

TRAGENDE INNENWÄNDE
Ziegelmauerwerk 24 cm stark, Trennwände 24 cm mit Schwerlastziegel. Doppelte Trennwände 2x 17.5 cm stark.

KELLERWÄNDE
Kelleraußenwände mit WU-Beton „System Permaton“

AUSSENWÄNDE
Baubiologisch wertvolles Hochlochziegelmauerwerk
36,5 cm (WLG ca. 0,08) od. glw., soweit statisch möglich,
mit hervorragenden Atmungs- und Wärmedämmeigenschaften

VERPUTZ

Kellerräume:	Ziegelwände 1-lagiger Putz Betonflächen nicht verputzt, nicht entgratet und nicht verspachtelt, sondern nur weiß gestrichen.
Wohnungen:	Sämtliche Innenwände erhalten 1-lagigen Kalkgipsputz, Bad und WC einen Kalkzementputz,
Treppenhaus:	1-lagiger Kalkgipsputz
Fassade:	mineralischer Leichtputz, vollflächige Gewebespachtelung eingefärbter mineralischer Edelputz, Farbe weiß

GESCHOSSDECKEN
Alle Geschossdecken in Stahlbeton-Filigrandecken, Stärke nach statischen Erfordernissen.

BALKONE
Laufplatte aus Ortbeton bzw. Betonfertigteil, Unterseite und Stirnseiten Sichtbeton.
Frostsicheren Fliesenbelag nach architektonischen Gesichtspunkten und nach Wahl des Veräußerers.
Geländer teilweise gemauert mit Relinggeländer, teilweise in verzinktem Stahl mit Geländerfüllung nach architektonischen Gesichtspunkten.

TERRASSEN
Terrassenplatten auf Split verlegt mit Randeinfassung aus Betonrandplatten nach architektonischen Gesichtspunkten und nach Wahl des Veräußerers.

STAHLBETONSTÜTZEN
Die Stahlbetonstützen bei den Terrassen und Balkonen werden nicht verspachtelt und nicht gestrichen.
Oberfläche glatt, Lunker und Schalungsstoß bleiben sichtbar.

WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ
Isolierung zur Nachbarwohnung durch Schallschutzziegelwände oder Stahlbetonwände, nach Wahl des Veräußerers.
Schwimmender Estrich mit Isolierung gegen Trittschall.
Unterputzspülkästen (diese zählen zu den Sanitärgegenständen) der WCs in geräuscharmer Ausführung und mit Spartaste.
Schallgedämmte Wohnungseingangstür.
Mindestanforderungen an den Schallschutz werden garantiert.

DACH
Dachstuhl aus Fichtenholz nach statischen Berechnungen.
Es erfolgt kein Anstrich.
Dachüberstände nach architektonischen Gesichtspunkten.
Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, rot oder grau.
Alle Spenglerarbeiten werden in Titanzink od. glw. ausgeführt.

DACHGESCHOSS
Sichtdachstuhl, innen mit gehobelten Sparren und gehobelter Dachschalung.
Es wird kein Anstrich ausgeführt.
Dämmstärken nach neuster EnEV 2016.

FENSTERBÄNKE
Innen: eleganter Naturstein Carrara-Marmor Bianco
Außen: Alu-Fensterbänke
Farbe: Nach architektonischen Gesichtspunkten, nach Wahl des Veräußerers

BODENBELÄGE
a) Wohnungen:

Bäder, (ggf. WC):

- Fliesen, Materialpreis 30,00 Euro/qm inkl. MwSt.

Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Küche und weitere Zimmer in der Whg.:

- Parkett oder Laminatboden schwimmend verlegt, Materialpreis 30,00 Euro/qm inkl. MwSt.

b) Gemeinschaftsräume:

Flure EG, OG und DG sowie das Treppenhaus im KG:
Fliesen nach Wahl des Veräußerers.

Flure im KG, Heizraum, Waschraum erhalten einen Bodenanstrich.

c) Kellerabteile (zur Wohnung gehörend)
Estrich mit Wärme- u. Trittschalldämmung,
keinen sonstigen Belag. Gegen Aufpreis Bodenbelag möglich.

Hinweis: Zum Materialpreis/qm zählen ebenfalls die Sockelleisten, Akustikdämmplatten, Übergangsschienen und Abschlussprofile, falls notwendig.

FLIESEN-WANDBELÄGE
Bäder: Fliesenhöhe raumhoch (bei halbhoch keine Minderung)
Fliesen, Materialpreis 30,00 Euro/qm inkl. MwSt.

FLIESEN - *Aufpreise für die Verlegung:*
Diagonal: 8,50 Euro inkl. MwSt. / m²
Scharfkantige/Ret. Fliesen: 6,00 Euro inkl. MwSt. / m²
Großformatige Fliesen (größer als 30/60 cm): 12,00 Euro inkl. MwSt. / m²
Zulage b. gefliester Dusche (zusätzl. Abdicht. etc.): 300 Euro inkl. MwSt. / m²
Nische z.B. in Dusche inkl. Mauerarbeiten (nur falls möglich): 300 EUR inkl. MwSt. / Stk.

ANSTRICHE
Wohngeschosse:
Wände mit 2-maligem wischfestem Anstrich, atmungsaktiv, weiß.

Kellerräume und Heizraum:
2-maliger Anstrich, Betonwände werden nicht entgratet

Außenputz:
1-maliger Anstrich mit Egalisierungsfarbe, weiß,

außen sichtbare Holzteile:
2-maliger Anstrich mit Holzschutzlasur.

TÜREN
Hauseingänge: Exklusives Türelement in Kunststoffausführung, mit Klingel, elektrischem Türöffner und Sprechanlage in jeder Wohnung,
Briefkästen in hochwertiger Ausführung, Videoanlage auf Sonderwunsch.
Wohnungseingangstüren: Schallhemmende Volltüren mit Türschließer (Spion gegen Aufpreis möglich)
Innentüren:
a) Glatte Türen mit LAMINAT-Oberfläche mit
Röhrenspanstreifen-Einlage, mit 3-seitigem Normfalz mit SR-Kanten,
mit BB-Schloss und vernickelten Bändern, mit passenden Zargen
mit Rundkanten an den Bekleidungen
Edelstahldrücker Materialpreis 20,00 € inkl. MwSt.
b) Folgende Dekore stehen zur Auswahl:
Esche weiß deckend, Brillantweiß, Uni-weiß, Ahorn, Landbuche, Nussbaum, Kirschbaum, Eiche Polar
c) Bei abweichend bemusterten Türen/Drückern wird ein Gesamtpreis von 220 Euro inkl. MwSt. angerechnet.

FENSTER
Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren erfolgt in Kunststoff als Dreh-Kipp-Ausführung,
Qualitätskunststofffenster, Farbe nach Wahl des Veräußerers,
Wärmeschutzglas (3-fach-Verglasung), Uw-Wert < 0,79 W/m²*K
Kellerfenster mit Kellerlichtschacht aus Kunststoff und Gitterrostabdeckung.

ROLLÄDEN im EG, OG und DG (Wohnraum)
Kunststoff-Rollläden mit Lüftungsschlitzen, in dezenter Farbgebung.
Dachgauben erhalten keine Rollläden, gegen Aufpreis möglich.

BAD / WC – SANITÄRE EINRICHTUNGEN (pro Wohnung)
Für die Sanitärgegenstände und Armaturen ist ein Pauschalpreis von 4.000,00 Euro inkl. MwSt. veranschlagt.

Sollten die ausgesuchten Gegenstände die 4.000,00 Euro überschreiten, so ist der Mehrpreis durch den Erwerber aufzuzahlen, bei einer Unterschreitung wird die Minderung dem Erwerber gutgeschrieben.

Sollte der Betrag von 4.000,00 Euro überschritten werden, so gewähren wir für den übersteigenden Betrag einen Nachlass von 15%.

Die Unterputzspülkästen gehören zu den Sanitärgegenständen.

Die Eckventile für die Spüle und das Kombieckventil für den Anschluss der Spülmaschine sind nicht im Preis enthalten bzw. gehören zu den Sanitärgegenständen.

HEIZUNG
Das Gebäude wird mittels einer Pelletszentralheizung (mit Pelletspeicher im KG) versorgt.

Pelletsheizung:	Markenfabrikat (z.B. piccoPellets, Fröling) oder anderes gleichwertiges Fabrikat Leistung entsprechend Wärmebedarf nach DIN 4701/83

Alternativ kann der Veräußerer kostenneutral die Heizung auf eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Splitgerät im Bereich des Spielplatzes wechseln.

Hauptregelung der gesamten Heizung automatisch in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Zusätzlich können die Raumtemperaturen in den Wohnungen mit Thermostaten geregelt werden. In den Wohnungen kommt abgesehen von Fluren und Abstellräumen/HWR eine Fußbodenheizung zur Ausführung. Es kommen keine Heizkörper zur Ausführung.

WASCHEN
Jede Wohnung erhält einen eigenen Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner im Abstellraum/HWR bzw. im Bad.
Alternativ kann der Waschmaschinenanschluss ggf. auch in den jeweiligen Waschräumen/Kellerräumen hergestellt werden (sofern vorhanden/möglich).

ELEKTROINSTALLATION
Die gesamte Elektroinstallation wird nach den geltenden VDE-Vorschriften ausgeführt.
In den einzelnen Wohnungen erfolgt die Installation Unterputz, überwiegend mit hochwertigen NYM-Leitungen. Als Personenschutz wird außer der vorgeschriebenen Fehlerstromschutzschaltung für den Badbereich, der gesamte Wohnbereich mit einbezogen.
Elektroverteilung mit Wohnungseinzelzählern und Gesamtzählung im Hausanschlussraum.

Lichtauslässe mit Schalter und Steckdosen (helle Ausführung):

Wohnzimmer: 2 Deckenauslässe, 7 Steckdosen, Leerrohr für 1 TV-Anschluss + Netzwerk
Eltern/Schlafen: 1 Deckenauslass. 4 Steckdosen
Kind: 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen, Leerrohr für 1 TV-Anschluss + Netzwerk
Küche: 1 Deckenauslass, 5 Steckdosen, Anschluss für E-Herd u. Spülmaschine
Bad: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 3 Steckdosen, Anschluss für Waschmaschine und Trockner
Flur: 2 Deckenauslässe, 3 Steckdosen, Leerrohr für Telefonanschluss
Kellerraum: 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
Terrassen und Balkone erhalten je 1 Wandauslass und 1 Steckdose
Speicher oder Keller: 2 Steckdosen, 1 Leitung für Lampe
Garage: 1 Steckdose, Leitung für Lampe
Jede Wohnung erhält ein Telefonleerrohr, Türöffner- und Haussprechanlage,
Licht Eingang außen, Treppenlicht EG-DG, Kellerabgang und Kellerflure falls vorhanden, erhalten je Licht mit automatischer Abschaltung,
Vor jeder Wohnungstür ist ein Klingel- und Lichttaster.

TREPPENANLAGE
Geschosstreppen: Treppenläufe und Podeste in Ortbeton bzw. Betonfertigteilen mit Fliesenbelag nach Wahl des Veräußerers.
Treppengeländer aus Stahl, Handlauf aus Edelstahl.

KELLERABTEILE
Ver- und Entsorgungsleitungen können sichtbar an der Decke oder an den Wänden befestigt sein. Zylinderschloss, passend zur Wohnung.
Kellerabteile sind gemauert.

GARTENANLAGE
Rasenflächen nur auf den Gemeinschaftsflächen. Für die Gartenanteile wird der Humus grob verteilt.
Eine Einzäunung der einzelnen Gartenanteile mit dunkelbeschichteten Stabgitterzaun 1,00m hoch ist gegen Aufpreis möglich.

ZUGANGSWEGE
Betonpflastersteine auf Splitt verlegt.

FERTIGGARAGE
Aus Beton, mit manuellem Schwingtor. Gegen Aufpreis ist ein Elektromotor und/oder ein Sektionaltor möglich.

SONSTIGE AUSSENANLAGEN
Harmonisch integrierte Stellplätze für PKWs mit Betonpflastersteinen gepflastert.
4 Mülltonnen Doppelboxen (Mülltonnen werden von der Eigentümergemeinschaft gestellt).

ÄNDERUNGEN
Änderungen, die keine objektiven Wertminderungen bedeuten, sind vorbehalten. Abweichungen von den vorliegenden Plänen und der Baubeschreibung aus technischen Gründen, bedingt durch Auflagen der Baubehörden oder auf Wunsch der Erwerber bleiben vorbehalten. Die anliegenden Pläne, die Baubeschreibung und die Prospektzeichnungen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Zeichnerische Ausdrucksmittel in den anliegenden Plänen und dem Prospekt sind nicht verbindlich. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände in den Wohn-, Schlaf- und Küchenräumen sollen nur einen Raumeindruck vermitteln. Maßgebend, unter anderem für die Ausstattung der Wohnung, ist nur die Baubeschreibung.

SATELLITENANLAGE
Es wird eine Gemeinschaftssatellitenanlage (digital, empfangbar über erwerbereigenen Receiver) installiert.

Sollte der Erwerber die Anlage benutzen wollen, so ist eine Anschlussgebühr in Höhe von 550 Euro inkl. MwSt. an den Veräußerer zu bezahlen.
Eigene, einzelne Satellitenschüsseln und Antennen sind unzulässig.

Es werden Leerrohre zu den einzelnen Wohnungen verlegt.
Die Verlegung der Kabel in die vorhandenen Leerrohre ist Sache des Erwerbers.

AUSSTELLUNGEN FÜR DIE BEMUSTERUNG

Beifolgenden Firmen können Sie die gewünschte Ausstattung bemustern (bitte zuvor anrufen und mit einem Mitarbeiter der gewünschten Bemusterungsausstellung einen Termin vereinbaren):

Fa. Nerlich und Lesser, Deggendorf:
Sanitärgegenstände, Fliesen, Bodenbeläge, Innentüren

Fa. Scheiffele und Schmiederer, Plattling:
Bodenbeläge, Innentüren

Fa. Schierer, Straubing:
Sanitärgegenstände (Standort Cham), Fliesen, Bodenbeläge, Innentüren

Fa. Zillinger, Osterhofen:
Fliesen, Bodenbeläge, Innentüren

Fa. Bambl, Kößnach:
Fliesen

Fa. Auer, Straubing:
Fliesen

SONSTIGES VEREINBARUNGEN

Lademöglichkeiten für E-Auto: Nicht im Preis enthalten. Sollte eine Ladestation beim Stellplatz/Garage gewünscht werden muss dies frühzeitig bei der 1. Besprechung mit dem Elektriker vor Ort angegeben werden.

Rasen und Bepflanzung in den privaten Gärten sind nicht im Preis enthalten.

Der im Plan gemäß Baugenehmigung dafür vorgesehene Bereich wird für einen Spielplatz freigehalten. Vom Veräußerer werden keine Spielgeräte geliefert und aufgestellt.

Der Erwerber wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Hauskeller um einen Nutzkeller und keinen Wohnkeller handelt.

Sofern in benachbarten Wohnungen Lüftungsanlagen zur Ausführung kommen sind deren Zu- und Abluftauslässe in der Fassade zu dulden.

Die Wartungsfugen für Fugenabdichtungen mit elastischen Fugendichtmassen müssen vom Erwerber in regelmäßigen Zeitabständen überprüft werden und gegebenenfalls vom Erwerber erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden. Selbiges gilt für die Eigentümergemeinschaft und die Fugenabdichtung mit elastischen Fugendichtmassen in den Gemeinschaftsräumen.

Die Rauchwarnmelder in den Gemeinschaftsräumen und –fluren hat die Eigentümergemeinschaft, die Rauchmelder in den einzelnen Wohnungen haben die jeweiligen Erwerber auf ihre Kosten zu liefern, zu installieren und zu warten.

Die Balkon- und Terrassentüren werden ohne die nach DIN-vorgesehene Schwelle von 15 cm Höhe und ohne Rinne entlang der Fassade ausgeführt.

Auf eventuelle mögliche Setzungen im Bereich der Arbeitsräume wurde der Erwerber hingewiesen.

Fenstereinstellarbeiten sind Wartungsarbeiten und unterliegen nicht der Gewährleistung. Die erstmalige Einstellung der Fenster erfolgt durch den Veräußerer.

Risse oder leichte Verdrehungen bei Holzbalken müssen in Kauf genommen werden.

Die Marmorfensterbänke sind ein Naturprodukt mit unterschiedlichen Farben und Strukturen. Es sind Zeichen der Echtheit und Natürlichkeit und stellen keine Mängel dar.

Bei Parkettböden können durch das werkstoffbedingte Quellen und Schwinden des Holzes geringe Fugenbildungen auch im Versiegelungsfilm entstehen und stellen keinen Mangel dar. Die Versiegelung dient im Übrigen nicht dazu, den Parkettboden wasserfest zu machen, sie dient lediglich dem Erhalt der Oberfläche und erleichtert die Pflege. In der Küche raten wir von der Verlegung eines Parkettbodens ab.

Abnutzungserscheinungen der gestrichenen Kellerböden unterliegen nicht der Gewährleistung.

Reservefliesen für WC (0,5 qm), Bad (1,5 qm) und sonstige Böden (1,5 qm) müssen 5 Jahre lang für evtl. Ausbesserungsarbeiten vom Erwerber kostenlos bereitgestellt werden.

Anschlussgebühren und Einbau für Telefon (Abschlusspunkt d. Netzes (APL) im Gebäude) sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden anteilig abgerechnet.

Der Estrich kann sich aufgrund der eingebauten Trittschalldämmung nach einiger Zeit setzen. Hier kann dadurch ein Abstand zwischen Bodenbelag und Sockelleiste entstehen. Dies stellt keinen Mangel dar. Das Tiefersetzen der Sockelleiste muss auf eigene Kosten durchgeführt werden oder beim Veräußerer in Auftrag gegeben werden.

Die Noppenbahn zwischen Terrassenplatten und Außenwand Wohnhaus wird bis zur Oberkante der Terrassenplatten abgeschnitten. Die Noppenbahn bleibt in der Fuge sichtbar.

Die Ausführung des Dachsystems erfolgt außerhalb der Fachregeln. Es gelten die Herstellerverarbeitervorschriften.

Ggf. verbaute Rückstauverschlüsse müssen jährlich gewartet bzw. überprüft werden.

Aufgrund Starkregenereignisse verpflichtet sich der Erwerber/Eigentümergemeinschaft die bestehende Elementarversicherung zu übernehmen bzw. eine Neue abzuschließen.

Sollten Innentüren einen Anschlag (Abstand von Türe zu anschließender Wand) von 6.5 cm haben ist dies aufgrund optimaler Raumnutzung gewollt und stellt keinen Mangel dar.

ANHANG: Schallschutzniveau

Anforderungen an den Schallschutz zwischen Räumen des eigenen Wohnbereichs werden ausgeschlossen. Da das Thema Schall vielschichtig ist und selbst der vorstehend festgelegte Schallschutz welcher über den Mindestanforderungen nach DIN 4109:11-1989 liegt, nicht gewährleisten kann, dass keinerlei Fremd- und Nutzergeräusche mehr wahrzunehmen sind, werden nachstehend Erläuterungen und Präzisierungen gegeben. Diese sollen dazu dienen, den Erwerber über den zu erwartenden Schallschutz aufzuklären und ihm vor Augen zu führen, wie Schall und Geräusche möglicherweise noch wahrzunehmen sein werden. Diese Erläuterungen und Präzisierungen werden ebenfalls Vertragsbestandteil und sind damit Teil der Definition des vom Veräußerer geschuldeten Schallschutzes.

Die bauordnungsrechtlich eingeführte Norm DIN 4109:1989 und der aktuelle Normentwurf E DIN 4109-1:2013-06 definieren Mindestanforderungen an den Schallschutz. Die Mindestanforderungen sind geeignet, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragungen aus angrenzenden Wohneinheiten zu schützen.

Das nachfolgend definierte Schallschutzniveau beschreibt eine Wohneinheit mit gegenüber den Mindestanforderungen wahrnehmbar besserem Schallschutz, in der die Bewohner bei üblichem rücksichtsvollen Wohnverhalten im allgemeinen Ruhe finden und die Vertraulichkeit gewahrt bleibt.
Es handelt sich bei den Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung im Wesentlichen um die Werte der alten VDI (= Verband Deutscher Ingenieure) — Richtlinie 4100 aus dem Jahre 2007, welche nach der vorgenannten Rechtsprechung neben Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz aus dem Beiblatt 2 zur DIN 4109:1989-11 Anhaltspunkte für einen ausreichenden Schallschutz liefern können. Charakteristika der vereinbarten Schallschutzanforderungen sind:

- Laute Sprache (z. B. Party, Streit etc., in der Regel selten auftretend): teilweise zu verstehen, im Allgemeinen hörbar
- Sprache mit angehobener Sprechweise (angeregte Unterhaltung zwischen mehreren Personen, in der Regel gelegentlich auftretend): im Allgemeinen nicht verstehbar, teilweise hörbar
- Sprache mit normaler Sprechweise (ruhige Unterhaltung mit mehreren Personen): nicht verstehbar, noch hörbar
- Sehr laute Musik (Musizieren mit lauten (Elektro)akustischen Instrumenten oder mit Verstärkeranlagen (bassbetont), sehr laute Hi-Fi/Videoanlage): sehr deutlich hörbar
- Laute Musik (Musizieren mit akustischen Instrumenten ohne Verstärkeranlagen, laute Hi-Fi/Videoanlage): sehr deutlich hörbar
- Normale Musik (Leises Musizieren, Hi-Fi/Videoanlage): deutlich hörbar
- Wasserinstallationen (Übliche Benutzung von Sanitärgegenständen der Wasserinstallation): noch hörbar
- Betätigungsspitzen bei Gebäudetechnik (Kurzzeitige Spitzen, die bei der üblichen, sanften Benutzung (keine heftige oder ruckartige Benutzung) von Sanitärgegenständen der Wasserinstallation auftreten (z.B. Armaturen Öffnen/ Schließen)): hörbar

- Nutzergeräusche bei normaler Handhabung (Ablage von Gegenständen (z.B. Zahnputzbecher) auf Ablagen oder Sanitärgegenständen, handbetriebene Rollladenbetätigung, WC-Deckel auf/zu u.a. (normale, sanfte Handhabung), Urinieren, heftiges Schließen von Türen und Wandschränken): hörbar
- Gehgeräusche (übliches Gehen - kein Fersengang): hörbar
- Spielende Kinder (Spielen mit Gegenständen auf dem Fußboden, Hüpfen, Trampeln): deutlich hörbar
- Haushaltsgeräte (Staubsauger, Küchenmixer, Waschmaschine, Wäschetrockner, Spülmaschine): deutlich hörbar