

Exposé

Wohnung in Hirschaid

Modernes Wohnen in Hirschaid



Objekt-Nr. **OM-158088**

Wohnung

Vermietung: **590 € + NK**

Am Leimhüll 36/38
96114 Hirschaid
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	1,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	42,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	84 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.980 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

.Vermietung einer 1,5-Zimmer-Wohnung mit 42 qm Wohnfläche im 1. Obergeschoss mit 1 Stellplatz

.inklusive neuer Einbauküche

.Aufzug über alle Etagen

.Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

.Elektrische Rollläden, Videotürsprechanlage

.Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche

.Balkon mit Milchglas Geländer und Edelstahlhandlauf

.Designvinylboden im Wohnbereich

.Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage und Stromspeicher (Stromerzeugung reicht größtenteils aus, um im Winter das Gebäude zu heizen)

.dezentrale Lüftungsanlage für ein angenehmes Wohnklima

.Müll- und Fahrradunterstand seitlich vom Haus

.eigener Abstellraum im Keller mit ca. 6 qm

.KFW 40 QNG zertifiziert - energieeffizient und nachhaltig

.Barriere Ready nach QNG

Ausstattung

Wohnung mit Balkon und Abstellraum, Fussbodenheizung und Tageslichtbad, Bodenbeläge Vinyl, massiv gebaut nach

KFW 40+/QNG Standard mit Wohnraumbelüftung, 1 Stellplatz vor dem Haus, ebenerdige Dusche, Kellerraum, Aufzug

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Mietpreisgarantie bis 31.12.2028

Lage

Zentrum von Hirschaid

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Objekt von außen mit Stellp.

Exposé - Galerie

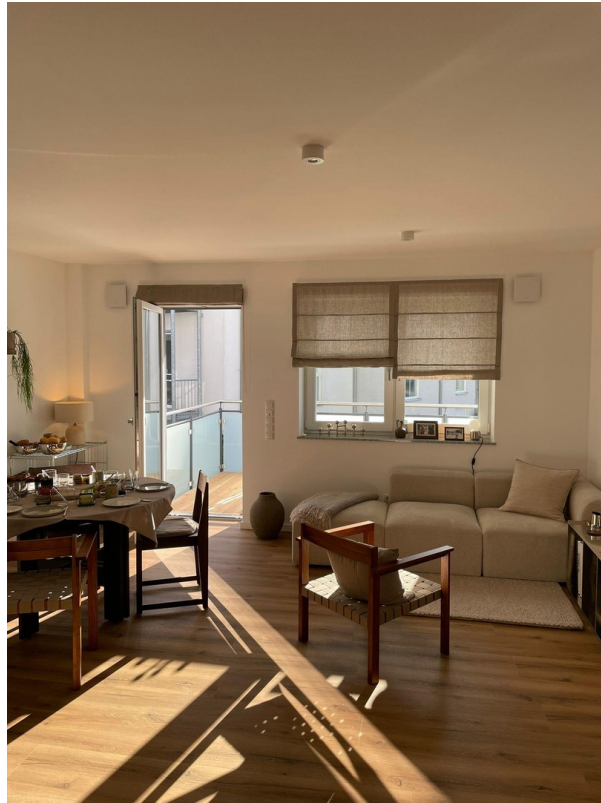


Balkon von außen

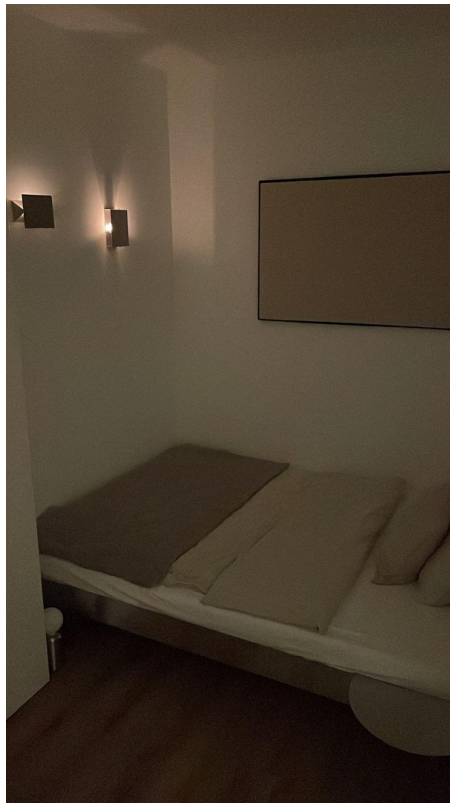


Küche

Exposé - Galerie

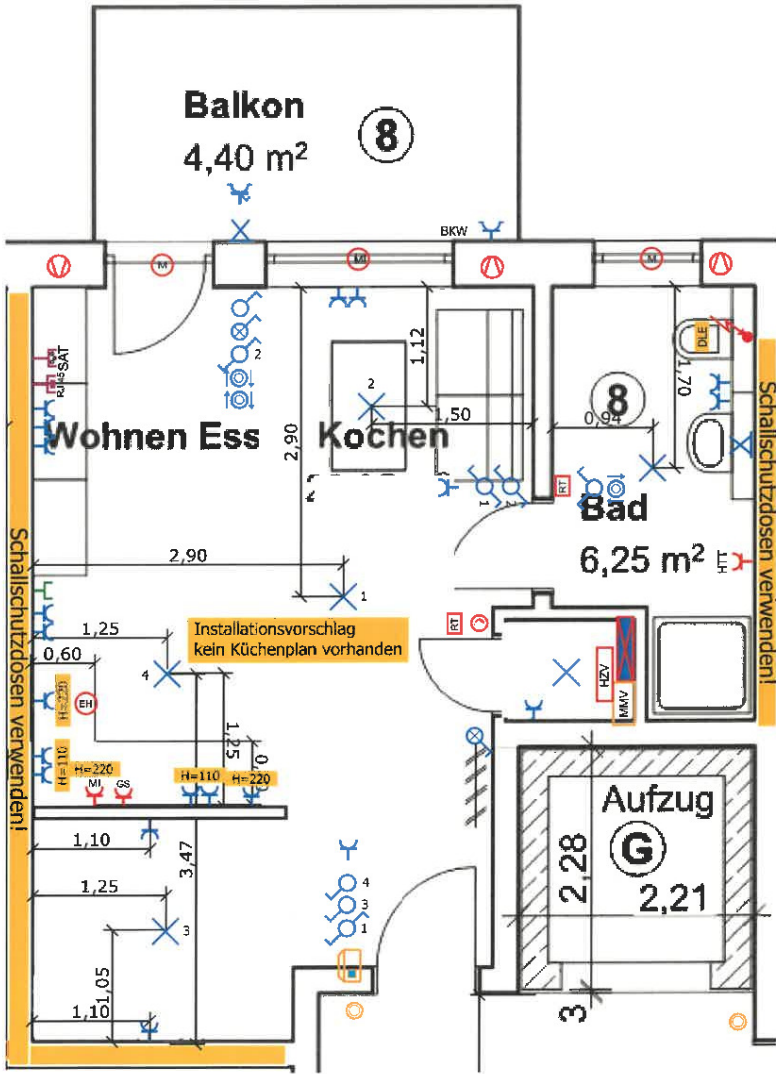


Wohn- / Essbereich



Schlafen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Baubeschreibung

Wohnflächenberechnung

nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 01.04.2004 (WoFIV)

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15WE, Leimhüll 36 u. 38	96114, Hirschaid
--	------------------

2. Auftraggeber:

Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH Am Stellwerk 8	96114, Hirschaid
---	------------------

3. Architekt:

Stephan Panzer Bahnhofstraße 9e	96114, Hirschaid
------------------------------------	------------------

4. Bezeichnung der Wohnung:

02 Wohnungsname: <Einheitenname> Hausnummer: <Hausnummer>, Geschoss: 1 Lage: <Position>	Wg. 8, 1.0G Mitte
--	-------------------

5. Berechnung (Die Ermittlung der Flächen erfolgte aufgrund einer CAD-Zeichnung)

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche (m x m = m ²)	Abzugsfläche (m x m = m ²)	Ermittelte Grundfläche (=Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche)(m ²)	Von der Behörde auszufüllen Überbaute Fläche (m ²)
					Zu berechnende Fläche (m ²)
8.01	Wohnen Essen Kochen	2,41*7,03 + 1,87*3,37 + 2,25*2,97 = 29,92			29,92
8.02	Bad	0,19*3,04 + 0,76*1,06 + 1,65*2,94 = 6,24			6,24
8.03	AS	1,18*0,92 = 1,09			1,09
8.04	Balkon	4,00*2,20 = 8,80	4,40	= 4,40	4,40
Anrechenbare Wohnfläche (m²)					41,65

Im Gebäude sind insgesamt 15 Wohnungen Die Wohnung ist abgeschlossen nicht abgeschlossen
 Zur Wohnung gehört/gehören Garage/Garagen und 1 Geräteraum/Geräteräume

Ort, Datum <u>Hirschaid, 04.05.2024</u>	Unterschrift
--	------------------

Baubeschreibung

**Leimhüll 36/38, 961 14 Hirschaid
15 Wohneinheiten und 27 KFZ-Stellplätze**

Bauherr: Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH
Am Stellwerk 8, 961 14 Hirschaid

Allgemeines

Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten, jeweils mit Balkon bzw. Terrassen – sowie 12 Carport- und 15 normale Stellplätzen.

Planungsleistungen

Es werden sämtliche Planungsleistungen wie Eingabeplanung, Entwässerungsplanung und statischen Berechnungen, sowie Baugrundgutachten erstellt. Außerdem wird das Bauvorhaben gem. den Richtlinien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und nach dem aktuellen KfW 40 QNG-Standard errichtet. Entsprechende Berechnungen für den KfW 40 QNG-Standard werden zur Verfügung gestellt. Dies beinhaltet unter anderem die Umweltbilanz, die Barriere Ready Vorgaben sowie die Berechnungen des Energieberaters. Sofern Einzelbestätigungen für den KfW 40 QNG-Standard benötigt werden, stellt diese der Energieberater dem jeweiligen Käufer direkt in Rechnung. Baugenehmigung Nr. 20240069 vom 16.05.2024 wurde erteilt. Schallschutz- und Brandschutznachweise werden ebenfalls erstellt.

Baustelleneinrichtung/ Erdarbeiten

Baustelleneinrichtung, Abstecken des Grundstücks, sowie Errichtung des Schnurgerüsts, Bereitstellung sowie Übernahme der Verbrauchskosten für Bauwasser und Baustrom während der Bauzeit. Abtragen des Mutterbodens sofern vorhanden im Bereich des Baukörpers, Baugruben- bzw. Fundamentaushub mit Abtransport des überschüssigen Materials. Wiederauffüllen der Arbeitsräume mit ausgehobenem Material.

Fundamentierung

Die notwendige Gründung wird frostfrei aufgrund der statischen Berechnung erstellt. Es wird ein Fundamenterdeer eingebaut.

Entwässerung

Einbau der Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen nach den Erfordernissen der Entwässerungsplanung und den örtlichen Gegebenheiten, über einen Revisions-schacht zum öffentlichen Kanal.

Wandkonstruktion

Alle Außenwände werden aufgrund von statischen, bzw. schall- und wärmetechnischen Notwendigkeiten, aus porosiertem Ziegelmauerwerk WS 08, d=42,5 cm, U-Wert=0,18 (W/m²K), wo nötig mit WS 065, d=42,5 cm, U-Wert=0,15 bzw. mit Stahlbeton erstellt.

Alle tragenden Innenwände werden in Hochlochziegel nach statischen und schalltechnischen Vorschriften, Rohdichte 0,8 – 1,8 hergestellt.

Nichttragende Wände in allen Geschossen werden teilweise mit HLZ d=24,0 cm, d=17,5 cm und d=11,5 cm) falls erforderlich mit Trockenbauwand erstellt.

Decken

Die Decken in den Geschossen KG, EG, 1. OG sowie 2. OG erhalten Stahlbetondecken entsprechend der statischen Berechnung, bestehend aus Filigranelementen mit Aufbeton.

Treppenanlage

Im Haus führt vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss eine massive Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag.

Aufzug

Das Haus erhält eine Aufzugsanlage (KG – 2.Obergeschoss). Die Aufzugsanlage steht allen Bewohnern zur Verfügung. Die Ausstattung ist behinderten-/ rollstuhlgerecht.

Dach

Das Dach wird als zimmermannsmäßiger Dachstuhl als Holzkonstruktion nach statischer Berechnung ausgeführt. Die Dachform entspricht einem Walmdach. Die Dacheindeckung erfolgt, in Absprache mit den städtischen Behörden, mit Dachziegel der Marke Creaton oder gleichwertig. Formziegel für die Strangentlüftung sind enthalten. Flachdächer werden nach den Flachdachrichtlinien hergestellt.

Putzarbeiten

Innenputz: Alle Wände in den Bädern erhalten einen Kalk-Zement Putz gefilzt, alle anderen Wände erhalten einen Kalk-Gips Putz geglättet. Die Stahlbetonwände im Kellergeschoss bleiben unbehandelt.

Außenputz: Der Fassadenunterputz wird als Kalk-Zementleicht-putz erstellt. Zwischen Grund- und Oberputz wird eine Spachtelung mit Gewebeeinlage aufgebracht. Der Oberputz ist ein Silikonharzputz und wird in Kratzputz-Struktur auf den Flächen aufgebracht. Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere der Farbgebung, wird nach Vorgabe der Fa. Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH in Abstimmung mit den Baubehörden und nach architektonischem Gesamtkonzept, mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes erstellt. Individuelle Sonderwünsche können leider nicht berücksichtigt werden.

Estricharbeiten

Im Kellergeschoss erhalten alle Räume einen schwimmenden (Fließ-)Zementestrich sowie in Erd- und Obergeschossen einen schwimmenden Zement- oder Calciumsulfat (Fließ-)Estrich mit notwendiger Wärme- und Trittschalldämmung.

Bodenbelagsarbeiten und Fliesenarbeiten

Duschen werden gefliest. Die Wände in den Bädern werden ca. 1,20 Meter hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch. Die Auswahl der Fliesen erfolgt beim Vertragspartner der Firma Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH.

Dekorfliesen und Sondergrößen werden gesondert berechnet, diese sind im Boden bzw. Wandpreis nicht enthalten. Eckschienen werden in Edelstahl ausgeführt.

Im Treppenhaus kommt Naturstein einschließlich Wandsockel zur Ausführung.

In Flur, Küchen, Schlaf- und Wohnbereichen, wird Design-Vinylboden oder Parkett geklebt.

Der Keller wird komplett mit Fliesenbelag ausgeführt.

Oberböden nach Wahl

Materialpreisvorgaben, Listenpreis Vertragspartner Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH

Vinyl- oder Parkettboden:	40,00 €/ m ² brutto
Bodenfliesen nur im Badezimmer:	40,00 €/ m ² brutto
Wandfliesen nur im Badezimmer:	40,00 €/ m ² brutto

Natursteinarbeiten

Die Innenfensterbänke werden aus Naturstein Farbe Bianco Iberico oder ähnlich (Farbgebung gem. Vertragspartner Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH) gefertigt.

Fenster- und Fenstertüren

Alle Fenster und Fenstertüren im Fassadenbereich werden aus Kunststoff, Oberfläche weiß mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung, Fensterflügel werden mit Drehkippbeschlag und Pilzkopfverriegelung ausgestattet.

Alle Fenster werden mit umlaufender Dichtung eingebaut. Griffe (Schüco Titanfarben) oder gleichwertig.

Die Fenster erhalten außen Aluminiumfensterbleche, Farbgebung in eloxiertem Aluminium.

Rolläden

Alle Fenster im Fassadenbereich in den Wohnungen erhalten einen Elektrorollo mit Kunststoffpanzer und Motorantrieb.

Videosprechanlage

Die Hauseingangstür erhält eine Videotürsprechanlage Marke Siedle oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält eine Innenstation mit Bildschirm im Flurbereich.

Türen

Haustüren (Eingang) ins Treppenhaus in Aluminium, VSG beidseitig mit Obertürschließer.

Wohnungseingangstüren mit absenkbarer Bodendichtung, Obertürschließer und 1 Spion, SSK3, Farbgestaltung durch Fa. Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH, einheitlich da Treppenhaus. Die Wohnungseingangstüren erhalten Profilzylinder (Schließanlage).

Alle Zimmertürelemente (Röhrenspaneinlage) Garant oder gleichwertig, Türblatt CPL-Beschichtung, Dekor gem. Musterkarte Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH, Rundkante. Zimmertürbeschläge in Edelstahl, als Rosettengarnitur mit L-Form Griff.

Briefkastenanlage

Das Haus erhält eine Briefkastenanlage zur Außenaufstellung.

Flaschnerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre, Einblechungen, etc. werden in Titanzink ausgeführt.

Schlosserarbeiten

Alle Handläufe im Treppenhaus werden in Edelstahl ausgeführt, Stäbe in anthrazit gestrichen. Balkone im 1.OG und 2. OG pulverbeschichtet anthrazit mit Milchglas sowie Handlauf jeweils in Edelstahl.

Malerarbeiten

Innenanstrich an Wänden auf Kalkzementputz bzw. Kalkgipsputz mit raumklimafreundlicher Silikat Innenwandfarbe deckend, matt, Farbton weiß.

Betondecken in den Wohnräumen werden mit Malerflies tapeziert und mit raumklimafreundlicher Silikat Innenwandfarbe deckend, matt, Farbton weiß, gestrichen.

Stahlbetonwände im Keller mit Innenwandfarbe deckend, matt, Farbton weiß.

Photovoltaikanlage mit Speicher

Auf den Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage sowie im Anschlussraum ein Stromspeicher installiert. Position, Größe und Leistung nach den Berechnungen des Energieberaters bzw. Installateurs. Die Anlage ist vorwiegend für die Heizungsunterstützung der Wärmepumpe bzw. für den Allgemeinstrom gedacht. Überschüsse werden zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft eingespeist. Eine private Nutzung durch Mieter oder Eigentümer ist nicht vorgesehen.

Allgemein Elektro

Die Installation erfolgt nach den geltenden technischen Vorschriften sowie nach den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsunternehmens. Hiervon abgewichen wird bei erforderlicher Leitungsverlegung auf dem Rohbetonfußboden. Die Leitungsverlegung erfolgt nicht zwingend in den allgemeinen Installationszonen. Eine Fotodokumentation wird dem Käufer auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

Das Treppenhaus erhält eine ausreichende Beleuchtung, die gruppenweise oder einzeln über einen Bewegungsmelder, oder einem Taster mit Zeitsteuerung erfolgt. Gleiches gilt für den Eingangsbereich außen.

Jede Wohnung erhält einen elektronischen Haushaltszähler im Technikraum, einen Sicherungsverteiler innerhalb der Wohnung mit 2 Fehlerstromschutzschalter, einen eigenständigen vorbereiteten Telefonanschluss, sowie eine Haustürklingel mit Gegensprechanlage vom Fabrikat Busch Jäger oder gleichwertig.

Es wird auf das Hausdach eine SAT-Anlage für den Fernsehempfang montiert. Jeder Teilnehmer bzw. jedes Fernsehgerät benötigen hierzu einen SAT-Receiver.

Steckdosen und Lichtschalter bestehen aus dem Schalterprogramm: "Busch Jäger Balance weiß" od. gleichwertig.

Allgemein Heizung

Die Heizungsversorgung erfolgt zentral über eine außenaufgestellte Luft-Wasser Wärmepumpe Fabrikat Alpha Innotec oder gleichwertig. Die Auslegung der Heizung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Die Heizung wird über einen Außenfühler gesteuert.

Es wird eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher zur Unterstützung der Heizung installiert.

In allen Wohnungen wird Fußbodenheizung verlegt. Geflieste Duschflächen erhalten ebenfalls Fußbodenheizung.

Aufgrund der niedrigen Vorlauftemperaturen muss in den Bädern elektrisch zugeheizt werden, um die errechnete Heizleistung zu erzielen. Hierfür erhält jedes Bad einen Handtuchheizkörper.

Die Heizkostenerfassung erfolgt über gemietete Wärmezähler der Abrechnungsfirma.

Alle Wohnräume (mit Ausnahme der Abstellräume) erhalten ein Fußbodenheizungssystem.

Allgemein Sanitär

Jede Wohnung erhält eine Dezentrale Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer. Energie- und Wärmeverluste werden somit bei höchstem hygienischem Anspruch vermieden. Die Wasserverbrauchserfassung erfolgt über einen gemieteten Wasserzähler der Abrechnungsfirma.

Jede Dusche einer Wohnung erhält eine Echtglasduschabtrennung mit Pendeltüre, Rahmen silbern eloxiert oder auf Wunsch, einen Duschvorhang weiß, in Kombination mit einem Wand-Haltegriff verchromt Länge 300mm.

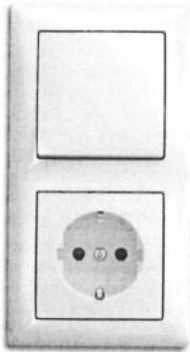
Die Größen der jeweiligen Duschen erfolgt nach Planungsunterlage. Aufgrund von baulichen Änderungen/Notwendigkeiten (z.B. Installationsschächte) können sich die Planungsmaße ändern.

In der Küche werden die Anschlüsse für Warm- und Kaltwasserversorgung (inkl. zwei Eckventile) gemäß Planungsunterlagen verlegt. Der Ablauf wird vom Fallrohr bis in den Sockelbereich der geplanten Küchenmöblierung geführt. Eine Einbauküche oder Teilmöblierung der Küche ist im Festpreis nicht enthalten.

Es wird in dem Haus eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut, Fabrikat Grünbeck oder gleichwertig.

Ausstattung:

Elektro



Schalterprogramm: "Busch Jäger Balance, weiß"

Ausstattung nach Raumbezeichnung sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden:

Flur

- 1 Relaischaltung mit 1 Brennstelle
- 1 Schukosteckdose
- 1 Videotürsprechanlage

Abstellraum

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
- 1 Schukosteckdose

Bad

- 1 Raumthermostat a.P.
- 1 Serienschaltleitung mit 1 Brennstelle Wand und 1 Brennstelle Decke
- 2 Schukosteckdosen

Zimmer

- 1 Landose 1-fach
- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
- 5 Schukosteckdosen
- 1 Antennendose 3-Loch
- 1 Raumthermostat a. P.

Schlafen

- 1 Wechselschaltung mit 1 Brennstelle
- 5 Schukosteckdosen
- 1 Antennendose 3-loch

- 1 Landose 1-fach
- 1 Raumthermostat a. P.

Wohnen – Essen – Kochen

- 3 Ausschaltleitung mit 1 Brennstelle
- 1 Steckdose Spülmaschine extra Stromkreis
- 15 Schukosteckdosen
- 1 Raumthermostat a. P.
- 1 Anschluss E-Herd
- 1 Antennendose 3-loch
- 1 Landose 1-fach

Terrasse/Balkon

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
- 1 Auskontrollschaltung mit 2 Steckdosen u. P. FR
- 1 Balkonleuchte up and down in Anthrazit

Heizung

Fußbodenheizsystem in der gesamten Wohnung inkl. Beheizung der gefliesten Duschfläche. Der Abstellraum in der Wohnung wird nicht beheizt.

Sanitäreinrichtung für alle Wohnungen

Küche

- 1 Küchenspülenanschluss-Set mit Geräteeckventil und Eckventil

Bad

- 1 Duschanlage mit:
 - 1 Duschrinne 800mm Vigour
 - 1 Duschrinne Designrost individual
 - 1 Unterputz-Körper Ideal Standard
 - 1 Farbset Ideal Standard Ceraplan 3



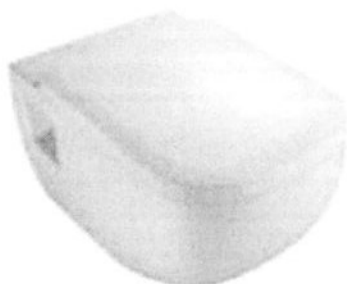
1 Brausegarnitur 90 cm mit Handbrause und Wandanschlussbogen



1 Duschtrennung aus ESGlas 6mm mit Tür 90 cm x 90 cm bis 100 cm x 100 cm je nach Raumaufteilung, Optik alu-silber

1 WC Anlage mit:

1 Wand-Tiefspül WC derby



1 WC-Sitz derby weiss mit Softclose

1 Drückerplatte Sigma01 weiß



1 Montageelement Geberit mit UP-Spülkasten

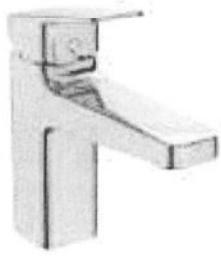
1 Waschtisanlage mit:

1 Waschtisch derby 60x48cm



1 Montageelement Geberit

1 Waschtischarmatur Ideal Standard Ceraplan 3



2 Eckventile



1 Röhrensiphon



1 Badheizkörper (Handtuch) elektrisch, weiss

Accessoires Bäder

1 Handtuchhalter schwenkbar derby zweiarmig



1 WC Papierhalter derby ohne Deckel



Warmwasser

Energiesparend mit Durchlauferhitzer welcher oberhalb des WC in einer Nische aus Trockenbauwand montiert wird.

Lüftung

Dezentrale Lüftungsgeräte nach Lüftungskonzept des Lüftungsbauers

Hausanschlüsse

Im Leistungsumfang sind sämtliche Anschlusskosten für Strom, Telefon, Wasser und Abwasser enthalten, soweit solche Kosten durch die Neubebauung entstehen.

Rauchmelder

Jede Wohnung erhält je nach Größe, die nach Vorschrift geforderte Anzahl von Rauchmeldern (Einzelgerät mit 10-Jahres-Batterie). Diese werden über die Ablesefirma gemietet und gewartet.

SAT-Anlage

Es wird eine SAT-Gemeinschaftsanlage mit digitalem Empfang verbaut. Zur SAT-Nutzung ist ein SAT-Receiver erforderlich.

Abstellräume im KG

Die Abstellräume werden durch Trennwände in Metallausführung abgetrennt und erhalten eine Türe aus diesem Material. Die Türen der Abstellräume erhalten einen Profilzylinder der Schließanlage. Diese Räume sind nicht beheizt, jedoch frostfrei. Jeder Abstellraum erhält eine Steckdose und eine Brennstelle.

Waschraum im KG

Jede Wohnung erhält einen separaten Wasseranschluss sowie 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner.

Balkone und Balkonbelag

Die Balkone erhalten eine Unterkonstruktion und einen Belag aus (Sibirischer) Lärche oder gleichwertigem Material. Die Abdichtung erfolgt nach dem Stand der Technik. Gegen Aufpreis ist die Ausführung in WPC möglich.

Terrassen

Die Terrassen werden mit Betonplatten (grau/anthrazit) im Splittbett ausgeführt.

Reinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird eine Grobreinigung durchgeführt. Die Übergabe der Wohnung erfolgt besenrein, jedoch nicht staubfrei.

Außenanlagen (Gemeinschaft)

Zugangswegen und Stellplätze innerhalb des Geländes werden mit versickerungsfähigen Pflastersteinen befestigt. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen werden gärtnerisch gestaltet und begrünt.

Carportanlage

Die Parkplätze der Carports werden ebenso mit versickerungsfähigen Pflastersteinen ausgeführt. Die Anlage selbst wird nach den statischen Anforderungen aus Metall ausgeführt.

Lademöglichkeit für E-Autos

Es besteht die Möglichkeit auf Wunsch eine Lademöglichkeit für E-Autos an den Stellplätzen auszuführen. Diese Leistung ist nicht enthalten und wird vom ausführendem Elektrobetrieb gesondert in Rechnung gestellt. Sofern dies gewünscht wird, muss dies frühzeitig bei Baubeginn der Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH vorliegen. Eine nachträgliche Installation führt zu erheblichen Mehrkosten und kann dann ggf. nur mit der Installation eines Lastenmanagements erfolgen. Die Anzahl der Lademöglichkeiten sind durch die maximale Last des Kabels des Netzbetreibers begrenzt.

Mülltonnenunterstand

Es wird ein Mülltonnenunterstand errichtet. Die optische Ausgestaltung richtet sich nach der Carportanlage.

Fahrradstellplätze

Es werden Außenstellplätze für Fahrräder erstellt, teils mit Überdachung. Optische Ausgestaltung richtet sich nach der Carportanlage.

Schallschutz

Das geplante Gebäude soll einen gegenüber den bauaufsichtlichen Mindeststandards höheren Standard hinsichtlich der Bauakustik erfüllen. Für die wohnungstrennenden Bauteile werden die über die DIN 4109-1:2018-1 hinausgehenden Empfehlungen gemäß des Beiblatts 2 zur DIN 4109 (89) als Mindestmaß für das schalltechnische Anforderungsprofil zugrunde gelegt.

Für die haustechnischen Geräuschquellen wie Wasserinstallationen, Lüftung, Aufzugsanlage sowie der Schallschutz gegen Außenlärm werden gemäß Baubeschreibung die baurechtlich gestellten Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2018-01 erbracht.

Für trennende Bauteile innerhalb einer Wohn- bzw. Nutzungseinheit werden die Empfehlungen gemäß Beiblatt 2 zu DIN 4109 (89) zugrunde gelegt, wobei als Anforderungsprofil von einem „normalen Schallschutz“ ausgegangen wird.

Für trennende Bauteile innerhalb einer Wohneinheit werden keine schalltechnischen Qualifikationen zugesichert. Auf derartige Geräusche kann der Nutzer selbst jederzeit Einfluss nehmen. Ferner ist zu beachten, dass die Innentüren für das Lüftungskonzept einen berechneten Unterschnitt von bis zu 20 mm aufweisen müssen und somit für eine Schalldämmung zwischen den Wohnräumen nicht herangezogen werden können.

Der geschuldete Schallschutz lässt sich wie folgt beschreiben:

Laute Sprache	im Allgemeinen verstehbar
Sprache mit angehobener Sprechweise	nicht verstehbar
Sprache mit normaler Sprechweise	nicht verstehbar
Gehgeräusche	im Allgemeinen nicht mehr störend
Geräusche aus haustechnischen Anlagen	gelegentlich störend
Hausmusik, laute Radio und TV-Geräte	deutlich hörbar

Wichtige Hinweise

Das Objekt entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und wird nach der Bayerischen Bauordnung erstellt.

Abweichungen, insbesondere wenn sie auf behördliche Anordnungen zurückzuführen oder technisch veranlasst sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten, wenn sie nicht wertmindernd und dem Käufer zumutbar sind. Die Auswahl und Festlegung von Dekor und Keramikbelägen, sowie die Farbe der Sanitäreinrichtung muss rechtzeitig getroffen werden. Sofern einzelne Sanitärgegenstände von verschiedenen Firmen bezogen werden, können Abweichungen der Farbtöne in Nuancen auftreten (dies stellt keinen Mangel dar). Sonderwünsche sind mit Rücksprache des Bauträgers, ggfs. direkt mit den ausführenden Firmen abzustimmen und abzurechnen. Die Balkon- bzw. Terrassentür wird mit niedriger Schwelle ausgeführt. Es kann daher keine komplette Schlagregendichtigkeit gewährleistet werden.

Die Technik- und Kellerräume außerhalb der Wohnungen erhalten die Elektroinstallation auf Putz. Ansonsten erfolgt im gesamten Gebäude Elektroinstallation unter Putz.

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände bei den Grundrissen sind, soweit nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, **nicht Bestandteil**. Die beispielhaften Möblierungsvorschläge dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeiten. Gleichermäßen gilt dies für die Gestaltungselemente und Ausstattungsvarianten, sofern diese in den grafischen Darstellungen, den Fassadenansichten oder Grundrissen enthalten sind.

Für Einrichtungszwecke mit Einbaumöbeln oder anderen maßabhängigen Bauteilen ist es unabdingbar, die Maße direkt am Bau nach den Verputz-/ Fliesenarbeiten und nach Einbringen des Estrichs zu nehmen. Die Pläne sind zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und verändert werden. Der Verlauf dieser Leitungen und die Anordnung der Schächte und Größe erfolgt durch die Panzer-Hippacher Wohnbau GmbH in Abhängigkeit von der Raumaufteilung der Wohnungen und der baulichen Anforderung, insbesondere Statik, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, ggf. behördlicher Auflagen. Wir weisen darauf hin, dass sich hierdurch geringfügige Änderungen gegenüber den Grundrissplänen ergeben können.

Im Kellerbereich werden die Versorgungsleitungen sichtbar verlegt. Die Leitungen können im Decken- und Wandbereich durch einzelne oder mehrere Keller verlaufen. Hier kann es dann zu örtlichen Verringerungen der Raumhöhen kommen.

Um einen für das Wohlbefinden der Bewohner notwendigen Trittschallschutz zu erreichen, wird gemäß DIN unter dem Estrich eine weiche Trittschalldämmung verlegt. Die daraus resultierenden Setzungen der Estrichplatte, Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen stellen somit keinen Mangel dar.

Alle elastischen Fugen sind so genannte Wartungsfugen, d. h. diese müssen vom Käufer in bestimmten Abständen (ca. 2 Jahre) überprüft und gegebenenfalls erneuert werden. Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege und auch der Erneuerung in üblichen,

turnusmäßigen Abständen. Dies gilt insbesondere für Anstriche auf allen Metall- und Holzteilen, auch der Außenfassade und generell für alle mechanisch bewegten Teile, wie Tür- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizung, etc.. Die dazu notwendige Wartung und Pflege liegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe beim Käufer, so dass z. B. für die Heizungsanlage, Lüftungsgeräte und Wasserenthärtungsanlage ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden sollte. Dies gilt ebenso für die Rückstauverschlüsse und Hebeanlagen.

Wartungsfugen

Die elastischen Ver fugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Ver fugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.

Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für diesich hieraus möglicherweise ergebende Folgeschäden, besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Das Kaufobjekt wird in herkömmlicher Bauweise errichtet. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung der Bauwerke auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit (in der Regel 3-4 Winterperioden in Abhängigkeit vom Nutzungsverhalten) erfordert und er vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen hat.

Die Feuerrohbauversicherung für die Bauzeit, wird vom Bauträger abgeschlossen.

Garantie und Gewährleistung

Für die Herstellung des Gebäudes gelten die technischen Bestimmungen der VOB. Die gesetzlichen Verjährungsfristen für Gewährleistung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB und beträgt beim Bauwerk 5 Jahre sowie für Arbeiten am Grundstück 1 Jahr. Die Gewährleistungsfristen beginnen mit Abnahme und Besitzübergabe an den Käufer. Die Gewährleistung umfasst dabei keine Mängel die auf Verschleiß, Abnutzung, unterlassener Pflege und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Für die Entstehung von feuchten Stellen und Wandschimmel durch falsches Lüften und Heizen wird keine Gewährleistung übernommen. Hierbei ist das Merkblatt des Gesamtverbandes der Wohnwirtschaft e. V. „Richtig Lüften und Heizen“ zu beachten.

Sonderwünsche

Sonderwünsche der Käufer können nach Zustimmung des Bauträgers direkt zwischen Käufer und dem ausführenden Unternehmen vereinbart und abgerechnet werden. Diesbezüglich bestehen keine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Bauträger.