

Exposé

Wohnung in Unterschleißheim

2-Zi.-Whg. (60,5 m²) | Balkon | EBK | TG-Stellplatz | Bj. 2014 | Top-Ausstattung



Objekt-Nr. OM-446192

Wohnung

Verkauf: **472.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Baumann

Theresienbogen 23
85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60,5 m² Wohnfläche überzeugt durch einen optimal geschnittenen Grundriss, moderne Technik und ein großzügiges Wohngefühl in attraktiver Lage von Unterschleißheim am Theresienbogen.

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche (über 29 m²). Die vorhandene Einbauküche ist harmonisch integriert und schafft eine moderne, kommunikative Wohnatmosphäre – ideal für gesellige Abende oder entspanntes Wohnen.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon (ca. 8,7 m²), der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und zum Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer ist mit ca. 13,8 m² komfortabel geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie großzügige Stauraumlösungen. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, Badewanne und moderner Ausstattung.

Ein besonderes Plus ist der separate Abstellraum innerhalb der Wohnung, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verfügt – praktisch und komfortabel zugleich.

Ausstattung

Die hochwertige Bauweise und Ausstattung unterstreichen den modernen Wohnkomfort:

Fußbodenheizung in allen Räumen

Dreifach verglaste Fenster

Elektrische Jalousien

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Ein weiterer Vorteil ist der großzügige Tiefgaragenstellplatz, der komfortables Parken auch für größere Fahrzeuge ermöglicht.

Highlights auf einen Blick:

Ca. 60,5 m² Wohnfläche

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche (~29 m²)

Einbauküche inklusive

Großer Balkon (~8,7 m²)

Schlafzimmer mit ca. 13,8 m²

Modernes Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne

Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Fußbodenheizung & energieeffiziente Bauweise

Elektrische Jalousien & 3-fach Verglasung

Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Großer Tiefgaragenstellplatz mit 230V-Steckdose (abschließbar)

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Münchner Norden mit hervorragender Anbindung an die Landeshauptstadt. Die Nähe zur S-Bahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt, während gleichzeitig die ruhigere Wohnlage ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Airport, BMW oder der Forschungsstandort Garching und weitere attraktive Arbeitgeber in der nahen Umgebung, zwei S-Bahn-Stationen sorgen für kurze Wege von und nach München, Direkte Busanbindung von Unterschleißheim zur U-Bahn Garching, Krippen, Kindergärten, Schulen, Sport, Action und Kultur mit viel grün, der nur drei Gehminuten entfernte Valentinspark bietet Gelegenheit zum Joggen, spazieren gehen, für sportliche Aktivitäten oder zum Entspannen, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Vorschlag Wohn-Küchenbereich



Vorschlag Balkon

Exposé - Galerie



Vorschlag Flur



Vorschlag Bad

Exposé - Galerie



Vorschlag Schlafzimmer



Vorschlag Abstellraum

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bodengleiche Dusche

Exposé - Galerie



Balkon



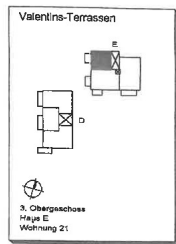
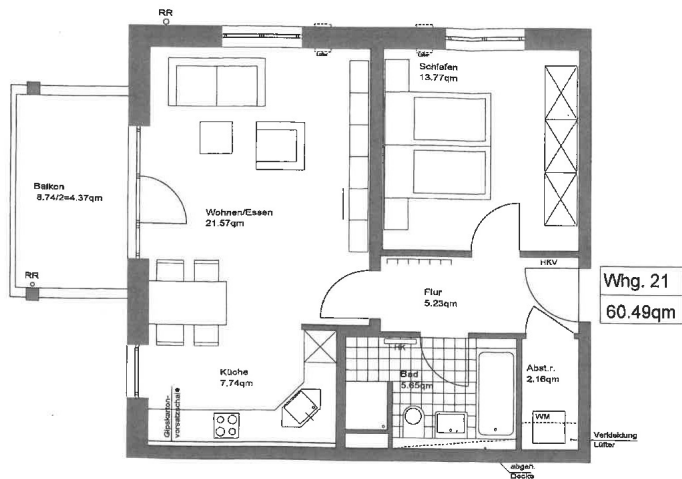
Balkon

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHE		Wohnung Nr. 21
Wohnen/Essen	21.57 qm	
Küche	7.74 qm	
Schlafen	13.77 qm	
Bad	3.85 qm	
Flur	5.29 qm	
Abst. r.	2.16 qm	
Balkon	4.57 qm	
Nettowoohnfläche	60.49 qm	

In Druckfalten werden in Spalten WK's oder Abstrichen (Eingangstüren) bzw. Abstrichen nach VDK unterstrichen.
In der angegebenen Wohnfläche sind alle feststehenden Einbauten enthalten.
DATUM: 03.08.12



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

„ValentinsTERRASSEN“

Feldstraße, Unterschleißheim

2. Bauabschnitt

BAUBESCHREIBUNG

1. Allgemeine Angaben

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1025/9, 1025/10 und 1025/27 in Unterschleißheim werden innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes 136, auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 2.122 m² aus dem Bauquartier WA 4, zwei Baukörper mit jeweils einem Hauseingang (Haus D und E) als 2. Bauabschnitt des Bauvorhabens „ValentinsTERRASSEN“ und eine Tiefgarage errichtet. Das Haus E besteht aus einem viergeschossigen Wohngebäude, zzgl. Terrassengeschoss, das Haus D besteht aus einem dreigeschossigen Wohngebäude, zzgl. Terrassengeschoss. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage und die Kellergeschosse der jeweiligen Häuser mit den Kellerabteilen und den Räumen für Wäschetrockner sowie Elektroanschlussräume, Haustechnik Anschlussräume, Fahrradabstellräume, der Müllraum und Kinderwagenabstellflächen. Die Grundstücke des 1. und 2. Bauabschnittes sind eigentumsrechtlich getrennt und somit autark in Ihren Entscheidungen zum Gebäude und den Gebäudekellern. Die Tiefgarage erstreckt sich über den 1. und 2. Bauabschnitt. Die Rampe, die Fluchtwege und die technischen Einrichtungen der Tiefgarage dienen beiden Bauabschnitten. Regelungen zur Nutzung und zur Aufteilung der Kosten für diese gemeinschaftlich genutzten Bereiche werden über Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert. Der 3. Bauabschnitt wird durch die Tiefgarage auch angebunden.

2. Erschließung

Im Kaufpreis sind die Kosten der erstmaligen Erschließung nach Baugesetzbuch enthalten, ebenso die Anschlusskosten der Ver- und Entsorgungsträger.

3. Gründung

Fundamente aus Beton bzw. Stahlbeton nach Statik. Fundamentertder nach VDE-Vorschrift.

4. Kellerwände

Keller- und Tiefgaragenaußenwände aus Stahlbeton. Kellerinnenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, gestrichen, zum Teil sichtbare Dämmung mit Anstrich.

Wohnungszugehörige Keller im Untergeschoss mit stabiler Abtrennung in Metalllamellen oder Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit Anstrich, lt. Plan.

Weitere Kellerräume in Mauerwerk oder Stahlbeton, gestrichen.

Wandausführungen und Wandstärken jeweils nach statischen Erfordernissen.

Durch die Kellerräume können Leitungen verlaufen.

5. Geschosswände

Geschossaußenwände in Ziegelsteinmauerwerk (falls statisch erforderlich in Beton) mit Wärmedämmverbundsystem.

Wohnungstrennwände in Stahlbeton.

Tragwände innerhalb der Wohnung in Ziegel (falls statisch erforderlich in Beton).

Nichttragende Raumtrennwände in Trockenbauweise als Metallständerwände mit Gipsplatten, doppelt beplankt.

Verkleidung der Vorwandinstallationen in Trockenbauweise.

Schachtabtrennungen sowie Vorsatzschalen in Küchenbereichen, in Bädern, im nicht gefliesten Bereich der Duscbäder und WC's (jeweils soweit vorhanden) in Trockenbauweise.

Betonierte oder gemauerte Wandoberflächen der Tragwände innen: Putz, Oberfläche glatt mit Anstrich.

Trockenbau: Oberflächen glatt, mit Anstrich.

Wandausführung und -stärken jeweils nach statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen.

6. Geschossdecken

Keller mit Stahlbetondecke, unverputzt mit Anstrich, bei Filigrandecken offene Fugen. Tiefgarage mit Stahlbetondecke, unverputzt ohne Anstrich.

Wohngeschossdecken in Stahlbeton, Unterseite bei Fertigteildecken tapeziert und gestrichen, bei Ortbetondecken verputzt und gestrichen oder gespachtelt und gestrichen.

7. Treppen / Treppenhaus

Innentreppen bis zum Dachgeschoss aus Stahlbetonfertigteilen, Trittschalldämmung durch Elastomergelager.

Treppenunterseiten aus glattem Sichtbeton mit Anstrich oder tapeziert mit Anstrich.

Treppenhandläufe in Holz.

Treppengeländer wo vorhanden in Stahl, gestrichen.

8. Dächer

Höhenversetzte Pultdächer mit Blecheindeckung aus Uginox.

Entwässerung der Pultdächer über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink oder Uginox. Entwässerung der Dachterrassen über Dachabläufe und Fallrohre aus Titanzink oder Uginox (wo erforderlich mit Begleitheizung).

Überdachung der obersten Balkone und Dachterrassen nach Plan.

9. Terrassen, Balkone, Dachterrassen

Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplatten (poliert, geschliffen) auf verdichtetem Unterbau im Splittbett verlegt.

Im Haus D, Terrassen im Erdgeschoss mit Sichtschutzelementen gemäß Plan, als verglaste Metallrahmenkonstruktion.

Balkone als Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt vom Gebäude.

Dachterrassen mit Betonplatten (poliert, geschliffen) im Splitt- oder Rieselbett verlegt.

Sichtschutzelemente der Dachterrassen mit integrierter Abstellmöglichkeit. Brüstungen der Balkone als Stabstahlgeländer, gestrichen.

Entwässerung der Balkone über Falleleitungen aus Stahl.

10. Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geplant und gebaut, Standard KfW-Effizienzhaus 70 (Stand Juni 2013) nach EnEV2009.

11. Schallschutz

Der Planung und Bauausführung beim Luft- und Trittschallschutz orientieren sich an den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Luft- und Trittschallschutz aus fremden Wohn- oder Arbeitsbereichen).

Folgende Werte werden gewährleistet:

Luft- und Trittschallschutz aus fremden Bereichen:

	R'_{w} ¹⁾ dB	$L'_{n,w}$ ²⁾ dB
Wohnungstrenndecken	55	46
Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenträumen und Tiefgaragen	55	46
Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen und ähnliches unter Aufenthaltsräumen	55	46

Decken und Treppen innerhalb von Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken - 46

Treppenläufe und -podeste - 46

Wohnungstrennwände 55 -

Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren 55 -

Wände neben Durch- und Einfahrten von Sammelgaragen 55 -

Türen, die von Hausfluren oder Treppenträumen in Flure und Dielen von Wohnungen führen. 37
(bei Türen gilt R_w ³⁾)

¹⁾ R'_{w} : bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile

²⁾ $L'_{n,w}$: bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB

³⁾ R_w : bewertetes Schalldämm-Maß in dB ohne Schallübertragung über flankierende Bauteile

Hinweis:

Die aufgeführten Werte entsprechen den Anforderungen im Wohnungsbau.

Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen:

Geräuschquelle	kennzeichnender Schalldruckpegel dB (A)
Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam)	≤ 30
Bad/WC-Lüfter	≤ 30
Sonstige haustechnische Anlagen / Wohnraumlüfter	≤ 30

Nutzergeräusche (z. B. Aufstellen des Zahnputzbehalters auf Abstellplatte, hartes Schließen des WC-Deckels, Spureinlauf, Rutschen in der Badewanne usw.) unterliegen nicht den Anforderungen.

12. Fenster

Im Keller verzinkte Stahlfenster mit Gitterflügeln. In allen Wohngeschossen Fensterelemente und Fenstertüren aus Kunststoff, Farbe außenseitig nach Farbkonzept des Architekten, innenseitig weiß, mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung, im Falz umlaufenden Lippendichtungen nach DIN. Griffe in Aluminium.

Fenster im Bad in Klarglas.

Fensterbleche außen in Aluminium, bei Dachterrassen in Titanzink. Fensterbänke innen bei gemauerten Brüstungen aus Naturstein, in Bädern gefliest. Austritt Dachterrasse mit Stufe aus Natursteinbelag.

13. Rollläden

Rollläden aus Kunststoff, außenliegend, an Schlaf-räumen, Wohnzimmer und Küchen, im Erdgeschoss zusätzlich an Badfenstern. Bedienung über Kurbel oder Zuggurt.

14. Türen

Hauseingangstür aus Aluminium mit Sicherheits-schloss und Wärmeschutzisolierverglasung. Schleusentüren im Untergeschoss nach behördlicher Auflage als Stahltüren.

Wohnungseingangstür als schwere Eingangstür in Holz mit 3-fach Verriegelung schlossseitig, Türblatt (Klimaklasse III) mit Spion, Oberfläche weiß lackiert, Türblattfüllung Vollspankern, Stahlzarge und Sicherheitsbeschlag und Obentürschließer, Anschlagdichtung im Schwellenbereich. Drückergarnitur in Aluminium.

Wohnungsinnentüren mit Türblatt und Zarge in Holz, Oberfläche weiß lackiert. Türblatt mit Röhrenspaneinlage. Jede Diele erhält zur Belichtung eine Tür mit Glasausschnitt. Alle Innentüren erhalten Drückergarnituren in Aluminium.

Die lichte Durchgangshöhe der Wohnungseingangstüren und der Wohnungsinnentüren beträgt ca. 2,07 m.

15. Bodenbeläge

15.1 Hauseingänge und Treppenhäuser

Treppenstufen, Podeste und Vorplätze vom Keller bis zum obersten Geschoss mit Natursteinbelag Jura.

15.2 Wohn-, Schlaf-, Arbeitsräume, Flure, Dielen

Alle Wohnräume außer Bad, WC und Küche erhalten Parkett, kanadischer Ahorn oder Eiche, fertig lackiert, nach Bauträgermuster. Wahlweise auch Fliesenbelag.

15.3 Küche, Abstellraum

Böden von Küche und Abstellraum (soweit vorhanden) gefliest. Verlegung gerade. Größe bis 40/40 cm oder 30/60 cm.

Materialwert der Fliesen bis 30,00 €/m² incl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Bauträgers.

15.4 Bäder, Duschbäder, Gäste-WC

Böden von Bad und WC gefliest. Verlegung gerade. Größe 40/40 cm oder 30/60 cm.

Materialwert der Fliesen bis 30,00 €/m² incl. MwSt. als Einzelhandelspreis bei den Vertragsfirmen des Bauträgers.

15.5 Sockelleisten

Bei allen Bodenbelägen in Anpassung an den Fußboden.

16. Wandbeläge

Fliesen in gleicher Ausführung und Qualität wie Bodenfliesen. Verlegung gerade
Bäder raumhoch gefliest, außer Dachgeschosswohnungen.

Duschbäder und Gäste-WC's bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m gefliest, im Duschbereich raumhoch, außer Dachgeschosswohnungen.

Bei Dachgeschosswohnungen Fliesenhöhe im Bad und Duschbereich türhoch.

17. Anstriche

Farbkonzept der Wohnanlage einschließlich Fenster nach Vorgabe des Architekten.

Alle Innenwände und Decken hell gestrichen.

Tiefgaragenwände benutzerfreundlich hell gestrichen. Tiefgaragendecke ohne Anstrich.

18. Heizung

Energiesparende Fernwärme-Niedertemperaturheizung mit stufenloser Regelung und Nachtabsenkung. Bezug der Fernwärme über Geothermie Unterschleißheim AG

Fußbodenheizung mit separater Regelung in allen Wohnräumen, Küchen, Bädern und Duschbad.

Beheizung WC, Diele/Flur, Abstellraum nur, wenn dies aufgrund der Heizlastberechnung erforderlich ist. Diele und Flur nur teilweise separat regelbar.

Küchenbereiche nicht separat regelbar.

19. Sanitäre Installation

Kalt- und Warmwasserhauptleitungen in Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr, wärmegeklämt. Die Verteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt in einem Mehrschichtverbundrohr. Absperr- und Regelteile in Rotguss. Zentrale Warmwasserversorgung von Küche, Bad, WC und Duschbädern.

Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung.

Eckventile und Abwasseranschluss in der Küche unmittelbar am Steigstrang.

Anschluss an das Brauch- und Abwassernetz des Versorgungsträgers.

Alle Erdgeschosswohnungen und Dachterrassenwohnungen erhalten einen Außenwasseranschluss.

20. Lüftung

Als Lüftungsunterstützung erhalten alle Wohn- und Schlafzimmer einen elektrisch steuerbaren Thermolüfter mit Wärmerückgewinnung in der Außenwand.

Innenliegende Bäder mit mechanischer Abluft, Luftnachströmung über abgelängte Türblätter, Schalung über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

21. Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung erfolgt durch separate Zähler. Die Zähler werden dem Nutzer im Mietverfahren durch das mit der Erfassung beauftragte Unternehmen zur Verfügung gestellt (Leasinganlage).

22. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände in weiß, Waschbecken und Klosettkörper in Sanitärporzellan, sämtliche Armaturen verchromt.

22.1 Ausstattung Bad:

Badewanne (soweit im Plan vorhanden):

- Körperform-Einbaubadewanne, Acryl, Excenterablauf
- Aufputz-, Einhebel-, Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handbrause, Fabrikat Grohe, Typ Tempesta Duo, mit Brauseschlauch Relexaflex, Länge 150 cm, mit Wandbrausehalter
- Wannengriff, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset, Länge ca. 30 cm
- Badetuchhalter, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset, Länge 80 cm

WC-Anlage:

- Wandhänge-Tiefspül-WC, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO, Unterputz-Spülkasten und Spartaste
- mit WC Sitz, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Papierrollenhalter, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

Waschtischanlage:

- Waschtisch, Größe 60 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handtuchhalter, 2-armig, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

Brausewanne (soweit im Plan vorhanden):

- Acrylbrausewanne, Größe nach Plan, Tiefe ca. 3,5 cm bis 5 cm, Überstand über Fußboden nur ca. 2 cm.
- Unterputz-Einhebel-Brausebatterie, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handbrause wie bei Badewanne
- Wandstange, Fabrikat Grohe, Länge 90 cm mit Brauseschlauch Relexaflex, Länge 175 cm

Heizkörper:

Handtuchheizkörper in Bädern und Duschbädern gemäß Plan. Betrieb nur in Verbindung mit der Fußbodenheizung.

22.2 Ausstattung Duschbad (soweit vorhanden):

Brausewanne:

- Siehe Badausstattung

WC-Anlage:

- Siehe Badausstattung

Waschtischanlage:

- Waschtisch, Größe 55 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handtuchhalter, 2-armig, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

Heizkörper:

- Siehe Badausstattung

22.3 Ausstattung Gäste-WC (soweit vorhanden):

WC-Anlage:

- Siehe Badausstattung

Handwaschbecken:

- Handwaschbecken Compact, Größe 45 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebelmischer, Fabrikat Grohe, Typ Concetto
- Handtuchhaken, Fabrikat Richter+Frenzel, Serie Optiset

23. Elektroinstallation

23.1 Elektro- Installation / Ausstattung

Komplette Elektroinstallation nach VDE-Vorschriften, in Keller und Tiefgarage auf Putz.

Schalterprogramm Fabrikat Busch-Jaeger, Reflex SI Linear, alpinweiß. Bei Aufputzinstallation kommen handelsübliche Aufputzschalterprogramme zur Ausführung.

Gemeinschaftsbereiche wie Hauseingang, Kellerflur und Treppenhaus, Schleusen sind mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

In den Schleusen von der Tiefgarage zum Treppenhaus werden Bewegungsmelder eingebaut.

Jede Wohnung mit Anschluss an die Klingel- und Sprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Ausstattung der einzelnen Räume gemäß Plan des Elektroprojektanten.

Jede Wohnung erhält eine betriebsfertige Telefonanschlussdose in der Diele oder im Flur. Die Kosten der Freischaltung und der Nutzung hat der Käufer zu tragen. Die übrigen in den Elektroplänen eingezeichneten Telefondosen sind Leerdosen mit Zugdraht.

Die in den Elektroplänen eingezeichneten Antennenanschlussdosen werden betriebsfertig hergestellt.

Die Kellerabteile im Sondereigentum erhalten einen Ausschalter kombiniert mit einer Schukosteckdose und eine Leuchte.

Die Elektroleitungen der Kellerabteile im Sondereigentum werden als Aufputzinstallation verlegt, an den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und im Zählerraum im Kellergeschoss abgesichert.

Die Wohnungen werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben mit Rauchmeldern ausgestattet. Diese

Rauchmelder werden im Miet- oder Leasingmodell angeschafft. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung.

23.2 Rundfunk und Fernsehversorgung

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Breitbandkabelanschluss oder Satellitenanlage gesichert. Die Errichtung und der Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteilanlage incl. des Anschlusses der Antennendosen erfolgt durch eine gesondert beauftragte Firma auf Mietbasis. Die monatlichen Gebühren werden von der WEG getragen und über die Hausverwaltung abgerechnet.

24. Gemeinschaftseinrichtungen

24.1 Aufzugsanlagen

Jedes Haus erhält einen 8-Personen-Aufzug mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum obersten Geschoss, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m, Türbreite ca. 0,90 m.

24.2 Tiefgarage

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine Gemeinschaftsgarage für den 1., 2. und 3. Bauabschnitt.

Die Ein- und Ausfahrtsrampe samt Garagentor und Brandmeldezentrale befinden sich im 1. Bauabschnitt und sind Bestandteil dieser Wohnanlage. Die Berechtigung für die Tiefgaragenstellplätze im 2. Bauabschnitt die Tiefgaragenrampe, die Tiefgarage und die Fluchtwege zu befahren und zu benutzen sowie die Regelungen zur anteiligen Kostentragung der Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. Brandmeldezentrale, werden über Dienstbarkeiten am Grundstück des 1. Bauabschnitts geregelt.

Ein- und Ausfahrt über Rampe mit Ampelsteuerung. Garagentor mit Schlüsselschalter und Funkfernsteuerung, Ausfahrt über Lichtsensor und Zugschalter. Je Tiefgaragenstellplatz erhalten dessen Eigentümer einen Handsender.

Direkte stufenlose Zugänge von der Tiefgarage zum Kellergeschoss der Häuser.

Natürliche Be- und Entlüftung über Schächte und Öffnungen.

Boden der Tiefgarage gepflastert mit Betonsteinen.

Hinweis:

Die Tiefgaragenrampe hat eine maximale Neigung von bis zu ca. 20 %, dies entspricht nicht der derzeit gültigen Garagenverordnung (hier sind maximal 15 % vorgesehen). Die Neigung wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und im Zuge eines Abweichungsantrages genehmigt.

24.3 Kinderwagenabstellflächen

Kinderwagenabstellflächen befinden sich im Untergeschoss gemäß Plan.

24.4 Raum für Wäschetrockner

Im Untergeschoss der Häuser E und D, nicht beheizt, mit Anschlussmöglichkeit für einen Kondensat-Wäschetrockner durch die Hausgemeinschaft, mit Ausgussbecken. Je nach Lage mit natürlicher Be- und Entlüftung über Fenster oder mechanische Lüftung.

24.5 Fahrradabstellräume und -flächen

Fahrradabstellraum im Untergeschoss des Hauses D gemäß Plan. Fahrradabstellfläche im Freibereich gemäß Plan zwischen Haus D und E.

24.6 Müllraum

Müllraum im Untergeschoss des Haus D gemäß Plan, mit mechanischer Entlüftung über Dach und eingehauster Bereich für Papiertonnen in den Außenanlagen bei der Tiefgaragenrampe.

Für die Entleerung der Mülltonnen wird im Bereich der Außenanlagen eine Aufstellfläche nach Planung des Landschaftsarchitekten ausgeführt.

25. Außenanlagen

25.1 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen mit Bepflanzung und der Kinderspielplätze erfolgt nach Planung des Landschaftsarchitekten und den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Außenwasseranschluss für die Eigentümergeinschaft gemäß Planung des Projektanten.

25.2 Privatgärten (Sondernutzflächen)

Die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzungsrecht) werden mit Oberboden aufgefüllt, planiert und mit Rasen angesät. Einfassung zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen mit Stabgitterzaun und vorgelagerter Hecke. Abgrenzung zu benachbarten Privatgärten mit Stabgitterzaun.

Die Vegetationspflege erfolgt käuferseitig.

25.3 Briefkastenanlage

Die Briefkästen befinden sich außen am Eingangsbereich des jeweiligen Hauses.

26. Zugänge

Alle Wohnungen sind stufenlos bzw. über Rampen oder Aufzug zu erreichen.

Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen in den gemeinschaftlichen Außenanlagen

27. Allgemeines / Haftungsvorbehalt

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil.

Die in den Grundrissen und Ansichten dargestellte Möblierung und Ausstattung (z.B. Markisen) sowie die Lage der Küchengeräte haben beispielhaften Charakter und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

An der Deckenunterseite und an den Innenwänden der Kellerabteile und der Tiefgaragenstellplätze können waagrechte oder senkrechte Versorgungsstränge und Leitungen bzw. Be- und Entlüftungskanäle verlaufen, die auch tiefer als zwei Meter lichte Höhe und aufputz liegen können.

Pflege, Wartung ist ab Übergabe Sache der Eigentümergemeinschaft.

Elastische Ver fugungen (z.B. bei Badewannen, Duschwannen und zwischen Bodenfliesen und Wandfliesen) bedürfen der Wartung und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Die in dieser Baubeschreibung genannten Ausführungsvarianten kommen ausschließlich nach Festlegung durch den Bau träger zum Einbau.

Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten.

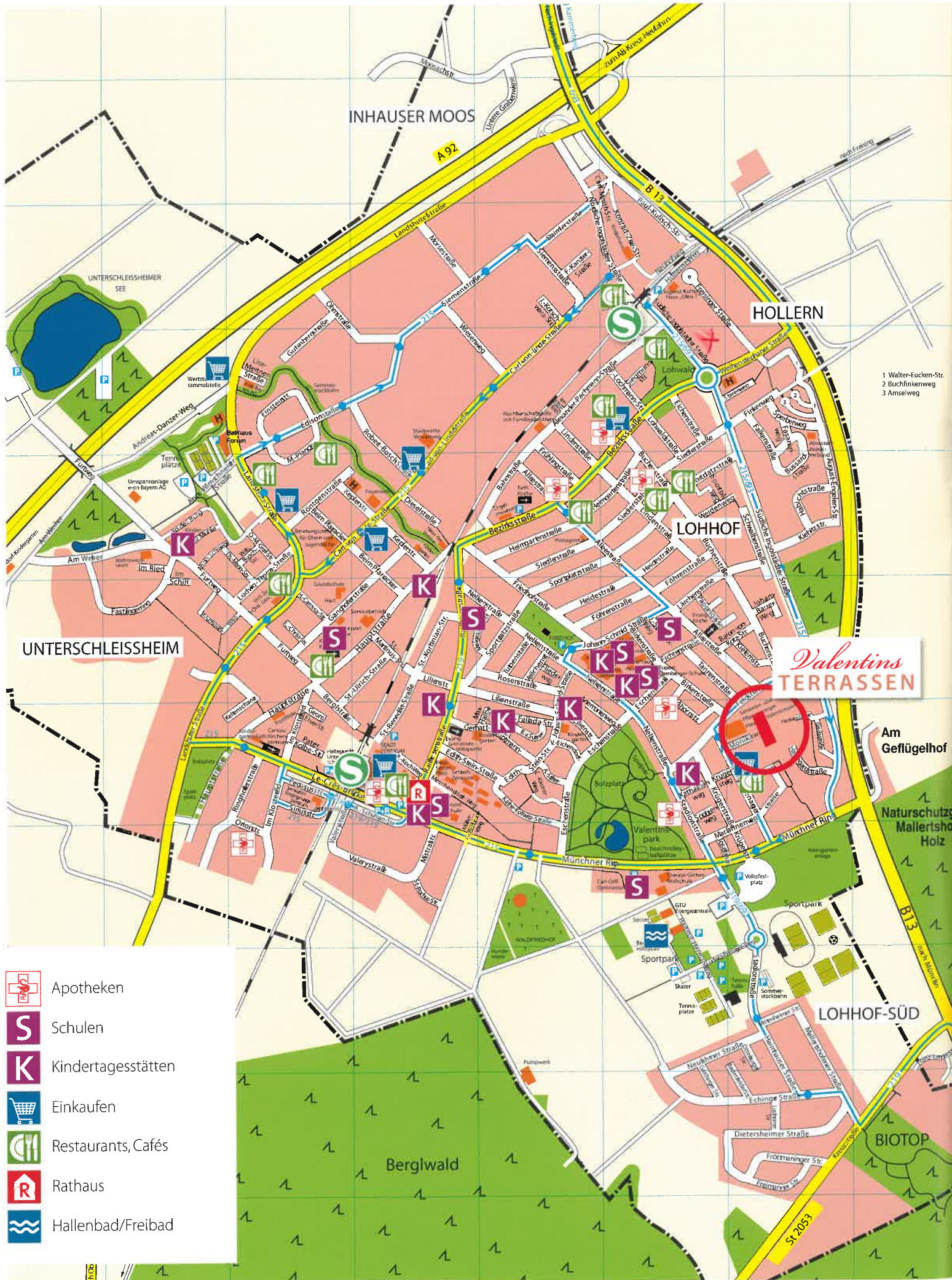
07.08.2013 / Me

	Schukosteckdose (Höhe 0,30 m)
	Schukosteckdose (Höhe 1,05 m; Ausnahme Küche 1,15 m)
DA 	Schukosteckdose (Dunstabzug / Höhe 2,00 m)
	Doppel-Schukosteckdose (Höhe 0,30 m)
	Doppel-Schukosteckdose (Höhe 1,05 m; Ausnahme Küche 1,15 m)
	Dreifach-Schukosteckdose (Höhe 0,30 m)
	Ausschalter (Höhe 1,05 m)
	Ausschalter mit Kontrollleuchte (Höhe 1,05 m)
	Ausschalter 2-polig mit Kontrollleuchte (Höhe 1,05 m)
	Wechselschalter (ab 2 Schaltstellen)
	Wechselschalter mit Kontrollleuchte (ab 2 Schaltstellen)
	Doppel-Wechselschalter (ab 2 Schaltstellen und 2 Schaltgruppen)
	Kreuzschalter (ab 3 Schaltstellen)
	Serienschalter (2 Schaltgruppen)
	Klingeltaster
	Lampenauslass Decke
	Lampenauslass Wand ohne und mit Leuchte
	Lüfter
WL 	Kontrollierte Wohnraumlüftung
	Regler Wohnraumlüftung (Höhe 1,225 m)
	Raumtemperaturfühler (Höhe 1,40 m)
	Batteriebetriebener Rauchmelder
	Herdanschlussdose (Höhe 0,30 m)
	Antennendose (Höhe 0,30 m)
	Telefonleerdose (Höhe 0,30 m / im Flur bzw. Diele betriebsfertig)
	Sprechanlage (Höhe 1,35 m)
E-Vert.	Elektro-Verteilung und Multimedia-Verteilung (Telefon und Antenne)
H-Vert.	Fussbodenheizung-Verteilung
	Wasserzähler

BV : Wohnanlage "VALENTINS-TERRASSEN" in Unterschleißheim

Bauherr : KLAUS Wohnbau GmbH

Erklärung der Schaltzeichen Elektroinstallation innerhalb der Wohnung



1 Walter-Eucken-Str.
2 Buchfinkenweg
3 Anselweg

Valentins
TERRASSEN

-  Apotheken
-  Schulen
-  Kindertagesstätten
-  Einkaufen
-  Restaurants, Cafés
-  Rathaus
-  Hallenbad/Freibad