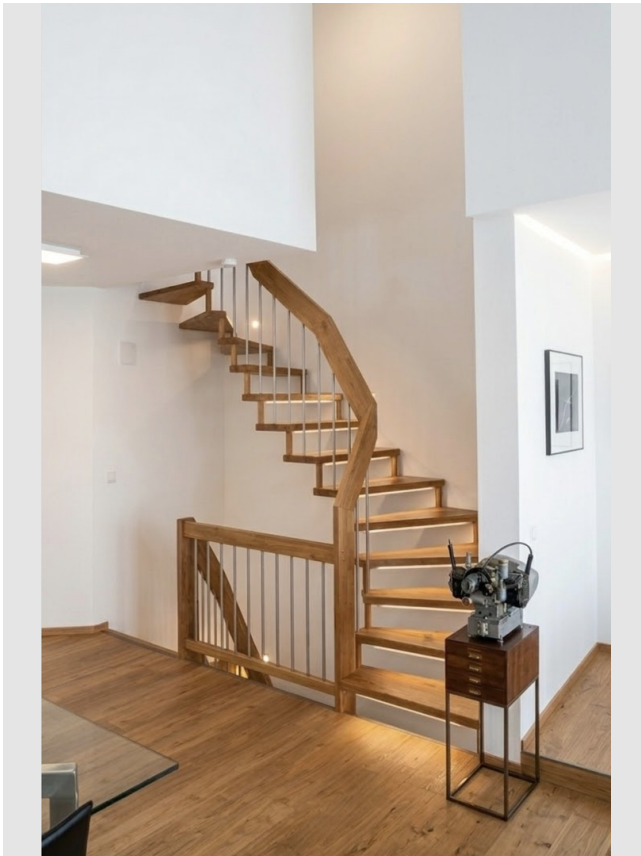


Exposé

Reihenhaus in Landshut

Stadthaus-Juwel an der Isar



Objekt-Nr. **OM-447345**

Reihenhaus

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Figen Sahin

84028 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	7.500 €
Grundstücksfläche	210,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	150,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	195,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Nebenkosten	50 €	Stellplätze	1
Heizkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stadthaus-Juwel der Fluss ist Ihr Nachbar

Diese Immobilie definiert hochwertiges Wohnen neu.

In einer exklusiven Anliegergemeinschaft aus 18 Häusern genießen Sie ein erstklassiges soziales Umfeld.

Nur 50 Meter trennen Sie von der Isar. Über malerische Wege gelangen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad direkt ans Ufer und von dort entspannt entlang des Flusses bis in die Landshuter Innenstadt – ganz ohne Straßenverkehr. Ein Lebensstil, der Natur, Ruhe und Mobilität auf einzigartige Weise vereint.

Die Highlights Ihres neuen Zuhauses:

Architektonisches Juwel: Eine moderne, filigrane Architektur, die durch klare Linien und ein exquisites Ausstattungskonzept besticht.

Dachterrasse als Refugium: Das absolute Highlight ist die großzügige, sonnenverwöhnte Dachterrasse mit hochwertigem Lärchenholzbelag – Ihr privater Rückzugsort über den Dächern.

Erleben Sie ein Zuhause, das handwerkliche Perfektion und modernes Design in einer der begehrtesten Lagen Landshuts vereint.

Ausstattung

Exquisites Interieur: Edles Eichenparkett trifft auf eine skulpturale, freischwebende Eichen-Massivholzterrasse und Design-Sanitärobjekte namhafter Marken wie Hansgrohe und Ideal Standard.

Technik auf Premium-Niveau: Maximale Energieeffizienz im KfW 70 Standard gepaart mit dem Komfort einer behaglichen Fußbodenheizung auf sämtlichen Etagen – inklusive Hobbyraum und Abstellräume im Keller.

Langlebige Substanz: Eine wertbeständige Beton- und Ziegelbauweise mit einem Keller in wasserundurchlässiger Betonführung (Weiße Wanne) garantiert höchste Bauqualität.

Details entnehmen Sie bitte aus den Baubeschreibung.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Masurenweg in Landshut; urbanes Wohnen in Isar-Nähe

Diese exklusive Wohnanlage vereint auf seltene Weise die Vorzüge einer zentrumsnahen Lage mit dem hohen Freizeitwert einer naturverbundenen Umgebung. Gelegen in einem der gefragtesten Stadtteile Landshuts, bietet der Standort eine Infrastruktur der kurzen Wege, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

Natur und Freizeit vor der Haustür:

Das Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Isar. Nur ca. 50 Meter trennen Sie vom Ufer und den begleitenden Rad- und Wanderwegen, die zu ausgiebigen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. In nur wenigen Gehminuten (ca. 500 m) erreichen Sie zudem weitläufige Sportstätten, einen Minigolfplatz sowie einen Abenteuerspielplatz, was die Lage besonders für Familien und aktive Bewohner attraktiv macht.

Hervorragende Infrastruktur & Nahversorgung

Die tägliche Versorgung ist hier denkbar komfortabel:

Nahversorgung: Ein lokaler Bäcker und Metzger befinden sich in direkter Nachbarschaft (50 m).

Einkaufszentrum: Das „Einkaufszentrum am Kaserneneck“ mit zahlreichen Fachgeschäften, Supermärkten und Dienstleistern ist nur ca. 600 m entfernt.

Stadtzentrum: Die historische Landshuter Altstadt mit ihrem charmanten Flair, Cafés und Boutiquen erreichen Sie bequem in ca. 1.800 m – ideal zu Fuß oder eine kurze Fahrt mit dem Rad ohne die öffentliche Straße betreten zu müssen. Der Stadtbus steht unmittelbar vor der Tür zur Verfügung.

Optimale Verkehrsanbindung

Für Pendler und Reisende ist die Anbindung exzellent. Die Autobahn A92 (BAB 92) ist in wenigen Minuten (ca. 3,5 km) erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zum Flughafen München sowie in die Landeshauptstadt München selbst.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

OBJEKTDATEN

Objektart	Reihenhaus
Wohnfläche	150 Quadratmeter
Nutzfläche	195 Quadratmeter
Grundstück	210 Quadratmeter
Baujahr	2016
Parkplatz	Garage + privater Stellplatz
Zustand	neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis A
Heizungsart	Fernwärme
Mietpreis	2.500€



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS - EG

WOHNEN - KOCHEN - ESSEN

GÄSTE WC & GARTEN

Wohnen:	18,46 m ²
Essen:	13,06 m ²
Küche:	7,04 m ²
Gäste-WC:	1,91 m ²
Flur:	5,10 m ²
Terrasse:	12,40 m ²
Garten:	22,00 m ²
Gartenhaus:	6,00 m ²

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS - 1. OG SCHLAFEN - KIND - BAD

Schlafen:	17,46 m ²
Kind:	14,67 m ²
Bad:	7,04 m ²
Flur:	4,27 m ²

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS - 2. OG

GALERIE - BÜRO - DACHTERRASSE

Galerie:	11,09 m ²
Büro:	14,67 m ²
Dachterrasse:	20,06 m ²
Flur:	1,47 m ²

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS - UG

HOBBY - ABSTELLRAUM - TECHNIK

Hobbyraum:	17,46 m ²
Keller:	8,02 m ²
Heizung/Technik:	14,67 m ²
Flur - Abstellraum:	7,79 m ²

Exposé - Grundrisse

EXPOSE



ISAR-IDYLL

Exposé - Grundrisse



OBJEKTbeschreibung

STADTHAUS-JUWEL DER FLUSS IST IHR NACHBAR

Diese Immobilie definiert hochwertiges Wohnen neu.

In einer exklusiven Anliegergemeinschaft aus 18 Häusern genießen Sie ein erstklassiges soziales Umfeld.

Masurenweg - einzigartige Lage:

Nur 50 Meter trennen Sie von der Isar. Über malerische Wege gelangen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad direkt ans Ufer und von dort entspannt entlang des Flusses bis in die Landshuter Innenstadt – ganz ohne Straßenverkehr. Ein Lebensstil, der Natur, Ruhe und Mobilität auf einzigartige Weise vereint.

Die Highlights Ihres neuen Zuhauses:

- Architektonisches Juwel: Eine moderne, filigrane Architektur, die durch klare Linien und ein exquisites Ausstattungskonzept besticht.
- Dachterrasse als Refugium: Das absolute Highlight ist die großzügige, sonnenverwöhnte Dachterrasse mit hochwertigem Lärchenholzbelag – Ihr privater Rückzugsort über den Dächern.
- Technik auf Premium-Niveau: Maximale Energieeffizienz im KfW 70 Standard gepaart mit dem Komfort einer behaglichen Fußbodenheizung auf sämtlichen Etagen – inklusive Hobbyraum.
- Exquisites Interieur: Edles Eichenparkett trifft auf eine skulpturale, freischwebende Eichen-Massivholztreppe und Design-Sanitärobjekte namhafter Marken wie Hansgrohe und Ideal Standard.
- Langlebige Substanz: Eine wertbeständige Beton- und Ziegelbauweise mit einem Keller in wasserundurchlässiger Betonführung (Weiße Wanne) garantiert höchste Bauqualität.

Erleben Sie ein Zuhause, das handwerkliche Perfektion und modernes Design in einer der begehrtesten Lagen Landshuts vereint.

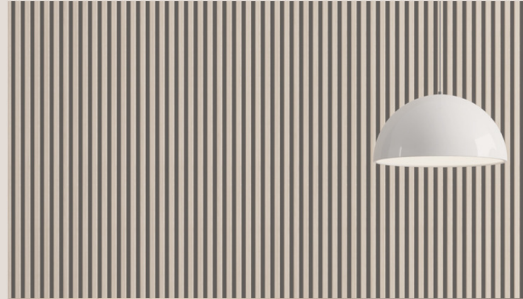
Exposé - Grundrisse

OBJEKTDATEN

Objektart	Reihenhaus
Wohnfläche	150 Quadratmeter
Nutzfläche	195 Quadratmeter
Grundstück	210 Quadratmeter
Baujahr	2016
Parkplatz	Garage + privater Stellplatz
Zustand	neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis A
Heizungsart	Fernwärme
Mietpreis	2.500€



Exposé - Grundrisse



WOHN- KÜCHE & ESSBEREICH

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich besticht durch edles Eichenparkett und eine skulpturale Vollholztreppe mit erhöhtem Schallschutz.

Die offene Architektur verbindet behagliches Wohnen mit moderner Küchenästhetik. Große Glasflächen mit elektrischen Rolläden sowie eine raumweise regulierbare Fußbodenheizung garantieren höchsten Komfort in einem exklusiven Ambiente, das durch hochwertige Markenerzeugnisse abgerundet wird.



Exposé - Grundrisse

STILVOLLES ENTREE & GÄSTE-WC

Der helle, einladende Eingangsbereich besticht durch seine klare Linienführung und moderne großformatige Fliesen, das sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Direkt angrenzend verbindet das Gäste-WC die Funktionalität mit modernem Design, die den hohen Qualitätsanspruch der gesamten Immobilie widerspiegelt.



Exposé - Grundrisse



SCHLAFZIMMER

Dieser lichtdurchflutete, über 17 m² große Rückzugsort vereint skandinavische Eleganz mit purer Geborgenheit.

Warme Holzoptik und helle Wände, Türen sowie Fensterflächen schaffen den idealen Rahmen für Ihre Wohnräume.

Dank der großzügigen Aufteilung lässt sich hier mühelos ein stilvolles Schranksystem integrieren – ein Ort, der Ruhe schenkt und Raum zur Entfaltung lässt.

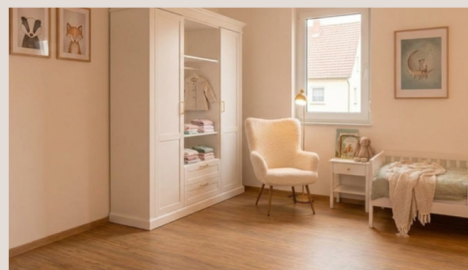
Exposé - Grundrisse

KINDERZIMMER

Das Kinderzimmer - das auch als Gäste- oder Bürozimmer genutzt werden kann - präsentiert sich als heller Rückzugsort mit edlem Fertigparkett und eigens regulierbare Fußbodenheizung.

Dank dreifach-wärmeschutzverglaster Fenster mit Rollläden entsteht ein optimales Wohlfühlklima.

Die hochwertige Ausstattung mit formschönen Berker-Schaltern und weißen Innentüren unterstreicht den erstklassigen Standard der Immobilie in jedem Detail.



Exposé - Grundrisse



BADEZIMMER

Das Badezimmer überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine funktionale Raumaufteilung.

Als innenliegendes Bad befindet es sich zentral zwischen zwei Zimmern. Eine elektrisch gesteuerte Entlüftungsanlage gewährleistet hierbei einen optimalen Luftaustausch.

Eine durchdachte, warme Beleuchtung setzt die großformatigen Fliesen in Szene und schafft gemeinsam mit dem beleuchteten Spiegel ein ansprechendes Ambiente.

Die exklusive Sanitärausstattung umfasst eine großzügige Badewanne von Ideal Standard sowie eine bodenebene Duschanlage mit Hansgrohe-Armaturen. Klare Linien und hochwertige Materialien unterstreichen den modernen, sachlichen Charakter dieses Raumes.

Exposé - Grundrisse

GALERIE & DACHTERRASSE

Diese lichtdurchflutete Galerie im Dachgeschoss besticht durch maßgefertigte Eleganz und edles Fertigparkett.

Das absolute Highlight ist die direkt anschließende, ca. 20 m² große Dachterrasse.

Mit ihrem hochwertigen Lärchenholzbelag bietet sie ein exklusives Outdoor-Refugium über den Dächern von Landshut. Ein Ort der vollkommenen Entspannung, der Innen- und Außenraum auf luxuriöse Weise verschmelzen lässt.



Exposé - Grundrisse



BÜRO

HOME OFFICE



Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS - EG WOHNEN - KOCHEN - ESSEN GÄSTE WC & GARTEN

Wohnen:	18,46 m ²
Essen:	13,06 m ²
Küche:	7,04 m ²
Gäste-WC:	1,91 m ²
Flur:	5,10 m ²
Terrasse:	12,40 m ²
Garten:	22,00 m ²
Gartenhaus:	6,00 m ²

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS - 1. OG

SCHLAFEN - KIND - BAD

Schlafen:	17,46 m ²
Kind:	14,67 m ²
Bad:	7,04 m ²
Flur:	4,27 m ²

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS - 2. OG

GALERIE - BÜRO - DACHTERRASSE

Galerie:	11,09 m ²
Büro:	14,67 m ²
Dachterrasse:	20,06 m ²
Flur:	1,47 m ²

Exposé - Grundrisse

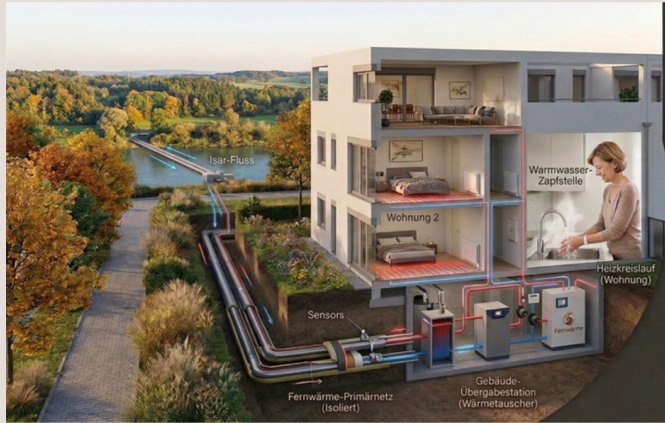


GRUNDRISS - UG

HOBBY - ABSTELLRAUM - TECHNIK

Hobbyraum:	17,46 m ²
Keller:	8,02 m ²
Heizung/Technik:	14,67 m ²
Flur - Abstellraum:	7,79 m ²

Exposé - Grundrisse



FERNWÄRME

NACHHALTIG & KOMFORTABEL

Heizen mit "Weitblick" Genießen Sie die Vorzüge moderner Fernwärme:

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine exzellente CO₂-Bilanz, sondern befreit Sie auch von den typischen Eigentümerpflichten einer eigenen Heiztherme.

Sie profitieren von stabilen Energiewerten, geringem Wartungsaufwand und gewinnen durch den Wegfall schwerer Anlagentechnik zusätzlichen Platz im Untergeschoss.

Ein echtes Plus für Ihren Geldbeutel und die Umwelt.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



KONTAKT

CUBE Holding GmbH
Mobil: 0151 57 29 78 82
Mail: real-estate@cube-holding.com

Exposé - Anhänge

1.

BAU- & LEISTUNGSBESCHREIBUNG

NEUBAU VON REIHENHÄUSERN

MASURENWEG, LANDSHUT
STAND: JUNI 2016

PREAMBLE & QUALITÄTSVERSPRECHEN

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung definiert den hohen Standard und den detaillierten Liefer- und Leistungsumfang für die Errichtung der Reihenhäuser im Masurenweg, Landshut. Der Bauträger garantiert eine qualitativ und handwerklich einwandfreie Ausführung.

Bauweise:

Die Häuser werden in bewährter, massiver Bauweise errichtet.

Standards:

Sämtliche Arbeiten werden nach den geltenden DIN-Normen, den örtlichen Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Materialien:

Es kommen ausschließlich zugelassene und geprüfte Baumaterialien zur Anwendung.

Markenqualität:

Bei der Innenausstattung (Sanitär, Fliesen, Böden) wird besonderer Wert auf hochwertige Markenerzeugnisse gelegt.

KfW 70 Standard:

Das Gebäude wird als Energiesparhaus nach den Richtlinien der Energieeinsparverordnung EnEV (Berechnungsmethode EnEV 2014) erstellt.



INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE LEISTUNGEN & PLANUNG	6	HEIZUNG, LÜFTUNG & SANITÄR
2	ROHBAU- & MAURERARBEITEN	7	ELEKTROINSTALLATION
3	DACHKONSTRUKTION & SPENGLERARBEITEN	8	FLIESEN- & BODENBELAGSARBEITEN
4	FASSADE & VERPUTZ	9	SANITÄRAUSSTATTUNG
5	FENSTER, TÜREN & VERSCHATTUNG	10	MALER- & TAPEZIERARBEITEN
		11	AUSSENANLAGEN & GARAGE

1. ALLGEMEINE LEISTUNGEN & PLANUNG

Der Gesamtfestpreis umfasst die schlüsselfertige Erstellung des Gebäudes gemäß den genehmigten Bauvorlagen und Werkplänen. Folgende Leistungen sind vollumfänglich enthalten:

1.1. Vermessung:

Grob- und Feinabsteckung, Einmessung des Schnurgerüsts sowie die abschließende Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung durch ein zugelassenes Vermessungsbüro.

1.2. Planung & Statik:

Erstellung der Werkplanung (Architektenleistung, Maßstab 1:50).

Statische Berechnung und Positionspläne durch ein Ingenieurbüro für Tragwerksplanung.

Erstellung des Wärmeschutznachweises (KfW 70).

1.3. Versorgungsanschlüsse:

Koordination und Beantragung der Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Fernwärme und Telekommunikation.

1.4. Bauleitung:

Fachunabhängige, qualifizierte Bauleitung während der gesamten Bauzeit.

Anmerkung:

Geringfügige Änderungen der Planung oder Ausführung, die sich aus statischen, konstruktiven oder gestalterischen Gründen als notwendig erweisen und den Wert der Immobilie nicht mindern, bleiben vorbehalten.



2. ROHBAU- & MAURERARBEITEN

Der Rohbau bildet das solide Fundament für Langlebigkeit und Wertbeständigkeit.

2.1. Erdarbeiten & Fundamentierung:

- Fachgerechter Abtrag und seitliche Lagerung des Oberbodens.
- Aushub der Baugrube gemäß Werkplan.
- Verfüllung der Arbeitsräume mit frostsicherem Kiesmaterial und fachgerechte Verdichtung.
- Herstellung einer bewehrten Bodenplatte aus Stahlbeton, ausgeführt als wasserundurchlässige Wanne ("Weiße Wanne") nach DIN.

2.2. Mauerwerk:

- Außenwände (KG)
- Ausführung in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton) als Fertigteilwände mit Ortbetonkern.
- Außenwände (EG/DG):** Hochwertiger, hochwärmedämmender Planziegel (z.B. Unipor W09 o.glw.) in der vom Statiker berechneten Stärke.
- Innenwände: Je nach statischen Erfordernissen und Werkplan in Kalksandstein, Ziegel oder Beton.
- Kommunwände: Zweischalige Ausführung mit Zwischenlagedämmung nach DIN 4109 für optimalen Schallschutz.

2.3. Decken:

Geschossdecken über KG, EG und DG als massive Stahlbetondecken (Filigran- oder Ortbetondecken).

2.4. Feuchtigkeitssperre:

Horizontale Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit unter allen aufsteigenden Wänden im Erdgeschoss.



3. DACHKONSTRUKTION & SPENGLERARBEITEN

Ein modernes Flachdachkonzept, das Funktionalität und Ästhetik verbindet.

3.1. Zimmermannsarbeiten:

Lieferung und Montage einer massiven Holzdachkonstruktion aus güteüberwachtem Konstruktionsvollholz (KVH).

3.2. Dachabdichtung:

- Ausführung als Warmdach mit Gefälledämmung nach EnEV-Berechnung.
- Abdichtung mit hochwertigen Bitumenschweißbahnen, zweilagig, oberste Lage wurzelfest.
- Dachbegrünung: Extensive Begrünung des Hauptdaches.

3.3. Spenglerarbeiten:

- Sämtliche Dachrinnen, Regenfallrohre und Kaminverwahrungen in Titanzink.
- Attikaabdeckungen in Aluminium, farbbeschichtet (Farbton nach Wahl des Architekten).

3.4. Dachterrasse:

Belag aus witterungsbeständigem, geriffeltem Lärchenholz auf Unterkonstruktion.



4. FASSADE & VERPUTZ

Die Außenhaut des Gebäudes: Schützend und repräsentativ.

4.1. Außenputz:

- Zweilagiger mineralischer Leichtputz.
- Schlussbeschichtung als hochwertiger Kunstharz-Reibeputz (Körnung 2-3mm).
- Farbgestaltung in Weiß oder nach Farbkonzept des Architekten.

4.2. Innenputz:

- Alle bewohnten Räume: Einlagiger Kalk-Gips-Putz, gefilzt.
- Bäder und WC: Kalk-Zement-Putz, rau belassen als Fliesenuntergrund.
- Kellerraum (Abstellkeller): Kein Verputz, Betonwände gestrichen.



5. FENSTER, TÜREN & VERSCHATTUNG

Sicherheit, Wärmeschutz und Design in perfekter Abstimmung.

5.1. Fenster & Fenstertüren:

- Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fensterprofile (Außen Alu-Deckschale, Farbe nach Konzept des Architekten).
- Verglasung:** 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung (U_G -Wert = $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$).
- Beschläge mit Grundsicherheit (Pilzkopfverriegelungen).
- Innentensterbänke aus Agglo-Marmor oder Werzalit, weiß.

5.2. Verschattung:

- Alle Fenster in den Wohngeschossen (außer Gäste-WC und Flur) mit Kunststoff-Rollläden, Farbe Weiß.
- Bedienung mittels Gurtzug.

5.3. Haustür:

- Hochwertige Aluminium-Haustüranlage mit thermisch getrenntem Profil.
- Verglasung mit satiniertem Sicherheitsglas (VSG).
- 3-fach-Verriegelung und Sicherheitsprofilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion.

5.4. Innentüren:

- Röhrenspantüren mit CPL-Oberfläche (Weißlack oder Holzdekor nach Bemusterung).
- Edelstahl-Drückergarnituren.
- Zargen mit dreiseitiger Dichtung.



6. HEIZUNG, LÜFTUNG & SANITÄR

Moderne Technik für höchsten Komfort und Effizienz.

6.1. Heizungsanlage:

- Anschluss an das umweltfreundliche Fernwärmenetz der Stadt Landshut.
- Wandhängende Fernwärmestation mit integrierter Warmwasserbereitung.
- Zentrale Abrechnung über Wärmezähler.

6.2. Wärmeverteilung:

- Fußbodenheizung: In allen Wohnräumen im EG und DG sowie im Hobbyraum im KG.
- Einzelraumregelung über Raumthermostate.
- Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad (DG), rein elektrischer Betrieb.

6.3. Lüftung:

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (dezentrales System) für optimales Raumklima.

6.4. Sanitärinstallation:

- Wasserleitungen in Edelstahl oder Verbundrohr, wärmegeklämt.
- Abwasserleitungen in schallgedämmtem Kunststoffrohr (SML/HT).
- Gartenhydrant, frostsicher, an der Außenseite.



7. ELEKTROINSTALLATION

- Umfangreiche und durchdachte Elektroausstattung für ein modernes Zuhause.

7.1. Zählerschrank:

- Zentraler Zählerschrank im Keller, bestückt nach Vorschriften des EVU.

7.2. Schalterprogramm:

- Hochwertiges Marken-Schalterprogramm (z.B. Berker S.1, weiß, quadratisch).

7.3. Ausstattung pro Raum:

- (Auszug, vollständige Liste nach Elektroplan)
- Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe, 10 Steckdosen, 2 TV/SAT-Dosen, 1 Telefon/Netzwerkdose.
- Schlafzimmer: 1 Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 TV/SAT-Dose.
- Kinderzimmer: 1 Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 TV/SAT-Dose.
- Küche: 1 Deckenauslass, 3 Arbeitssteckdosen (Dachform), Steckdosen für Spülmaschine, Kühlschrank, Herd, Dunstabzug.
- Bad: 2 Wand-/Deckenauslässe, 3 Steckdosen.

7.4. Rauchmelder:

- Lieferung und Montage von batteriebetriebenen Rauchmeldern in allen Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen.

7.5. Kommunikation:

- Leerrohrsystem für Telefon- und TV-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen. Zentrale SAT-Anlage auf dem Dach.



8. FLIESEN- & BODENBELAGSARBEITEN

- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten mit hochwertigen Materialien.

8.1. Fliesen:

- Materialpreis (Netto): 95,00 €/qm
- Bad (DG): Wände türhoch gefliest. Bodenfliesen im Duschbereich rutschhemmend (R10).
- Gäste-WC (EG): Wände ca. 1,20 m hoch gefliest.
- Küche (EG): Fliesenspiegel im Arbeitsbereich (ca. 0,60 m hoch) oder CPL-Nischenrückwand.
- Eingang/Flur: Bodenfliesen.

8.2. Bodenbeläge:

- Wohn-/Schlafräume: Hochwertiger Fertigparkett, Eiche (Materialpreis Netto: 75,00 €)
- Hobbyraum (KG): Teppichboden oder Laminat (Materialpreis Netto: 45,00 €)
- Abstellkeller/Technik: Nutzestrich, grau gestrichen.

8.3. Treppe:

- Massive Holztreppe (Eiche oder Buche, keilgezinkt), vom Keller bis zum Dachgeschoss.
- Offene Konstruktion mit Holzhandlauf und Geländer.



9. SANITÄRAUSSTATTUNG

Hier wird Wellness großgeschrieben: Hochwertige Markensanitärprodukte sorgen für Komfort, Langlebigkeit und ein modernes Erscheinungsbild.

Badezimmer im Dachgeschoss (DG)

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten namhafter Hersteller ausgestattet:

- Waschtisch: 60 cm Waschtisch von Ideal Standard (Serie Connect Air) in Weiß
- Waschtischarmatur: Einhebel-Waschtischmischer von Hansgrohe (Serie Metris), verchromt
- Badewanne: Einbau-Rechteckbadewanne von Ideal Standard (Serie Kallista), ca. 170 × 75 cm, weiß
- Wannenarmatur: Unterputz-Wannenmischer mit Umsteller von Hansgrohe (Serie Metris), verchromt
- Dusche: Flache Duschwanne von Bette (Serie BetteFloor), ca. 90 × 90 cm, weiß
- Duscharmatur: Unterputz-Brausemischer von Hansgrohe (Serie Metris) mit Raindance Select Brauseset, verchromt
- WC: Wandhängendes Tiefspül-WC von Ideal Standard (Serie Connect Air), spülrandlos, weiß, mit Soft-Close WC-Sitz
- Betätigungsplatte: Geberit Drückerplatte (Serie Sigma 20) für 2-Mengen-Spülung in Weiß/Chrom

Gäste-WC im Erdgeschoss (EG)

Das Gäste-WC ist funktional und hochwertig ausgestattet:

- Handwaschbecken: 45 cm Handwaschbecken von Ideal Standard (Serie Connect Air), weiß
- Waschtischarmatur: Einhebel-Waschtischmischer von Hansgrohe (Serie Metris), verchromt
- WC: Wandhängendes Tiefspül-WC von Ideal Standard (Serie Connect Air), spülrandlos, weiß, mit Soft-Close WC-Sitz
- Betätigungsplatte: Geberit Drückerplatte (Serie Sigma 20) für 2-Mengen-Spülung in Weiß/Chrom



10. MALER- & TAPEZIERARBEITEN

- Die finale Note für Ihre Wohnräume.

10.1. Wände & Decken:

- Alle geputzten Wände und Decken in den Wohngeschossen (EG/DG) und im Hobbyraum (KG) erhalten einen Anstrich mit hochwertiger Innendispersionsfarbe, weiß, matt.
- Deckenflächen im EG und DG werden vor dem Anstrich mit Malervlies tapeziert für eine glatte Oberfläche.

10.2. Keller:

- Wände und Decken im Abstell- und Technikraum erhalten einen einfachen Dispersionsanstrich, weiß.



11. AUSSENANLAGEN & GARAGE

- Alles bereit für Ihren Einzug.

11.1. Garage:

- Lieferung und Montage einer Fertiggerade (3,0 m auf 6,0 m).
- Wände außen mit Spritzputz, weiß.
- Garagentor: Sektionaltor mit Elektroantrieb und 2 Handsendern, Farbe Anthrazit.
- Stellplatz:** Ein offener Pkw-Stellplatz vor der Garage, gepflastert.

11.2. Terrasse:

- Größe ca. 3,0 m auf 5,0 m, Belag aus anthrazitfarbenen Betonplatten.

11.3. Zuwege:

- Hauseingangsweg gepflastert, Breite ca. 1,0 m.

11.4. Einfriedung:

- Gartenseite: Zaun aus Doppelstabmatten, Höhe ca. 1,20 m, Anthrazit.
- Trennwand zwischen den Terrassen als Sichtschutz.

11.5. Gartengestaltung:

- Humusaufgabe und Raseneinsaat auf den nicht befestigten Flächen.

