

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Julbach

### Neubauwohnung im KfW-40-QNG Standard - WHG 03 - 58qm



Objekt-Nr. **OM-448191**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:  
PFW Konzepte GmbH

Löwenzahnstraße 5  
84387 Julbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026
Etagen	1
Zimmer	2,00
Wohnfläche	58,34 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Preis Garage/Stellpl.	24.900 €
Hausgeld mtl.	30 €
Übernahme	ab Datum

Übernahmedatum	01.01.2028
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubauwohnung gemäß KfW 40 QNG Standard – Modern, effizient & zukunftssicher!

In einem hochwertigen 12 Parteien Neubau entstehen moderne und energieeffiziente Wohnungen im KfW 40 QNG Standard. Das Gebäude überzeugt durch nachhaltige Bauweise, zeitgemäße Architektur und ein Wohnkonzept, das Komfort und Energieeffizienz perfekt verbindet.

Die Wohnungen eignen sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf niedrige Energiekosten, hohe Bauqualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

### KFW-FÖRDERUNG:

Profitieren Sie von der KFW-Förderung "Klimafreundlicher Neubau" mit einem 150.000 EUR Darlehen (je Wohneinheit) zu einem bereits gesicherten Zinssatz von nur 0,82% (10 Jahre), 1,90% (25 Jahre) oder 2,06% (35 Jahre).

### ABSCHREIBUNG:

Für Kapitalanleger bestehen nach aktueller Gesetzeslage besonders attraktive Abschreibungsmöglichkeiten:

- Degressive Abschreibung in Höhe von 5%
- zusätzlich Sonderabschreibung (§7b EStG) von weiteren 5% in den ersten 4 Jahren

### BESONDERHEITEN:

- Nachhaltige Bauweise mit Fokus auf Energieeffizienz mit BiRN-Zertifizierung
- Sehr niedrige Nebenkosten durch modernen Energiestandard
- Attraktive Grundrisse
- 25 kWp PV-Anlage inkl. 16,6 kWh Speicher als Gemeinschaftseigentum
- Kontrollierte, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Hochwertige Gemeinschaftsflächen
- Zukunftssichere Investition
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 24.900 €

### KAUFOPTION:

- Außen-Stellplatz 6.000€
- Zusätzlicher TG-Stellplatz 24.900€

### WEITER AUSSTATTUNG:

- KfW 40 QNG-Standard – besonders energieeffizient & förderfähig
- Hochwertige Bauweise mit moderner Architektur
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3 fach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden bzw. Raffstore
- Moderne Bäder
- Aufzug im Haus

## **Ausstattung**

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für gleichmäßige Wärmeverteilung und hohen Wohnkomfort.

Kontrollierte, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima und optimale Energieeffizienz.

Hochwertige, einbruchhemmende Kunststofffenster mit farbiger Außenoptik und wärmedämmender Dreifachverglasung.

Elektrisch bedienbare Raffstore und Rollläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Robuste, pflegeleichte Vinylböden in allen Wohnräumen - wasserresistent, fußwarm und langlebig.

Hochwertige Terrassen und Balkonbeläge für eine ansprechende Außenwirkung und lange Haltbarkeit.

Großzügiger Kellerabstellraum je Wohneinheit.

Moderne Bäder mit stilvoller Sanitär Ausstattung und elektrischem Handtuchheizkörper.

PV-Anlage inkl. Speicher als Gemeinschaftseigentum.

Tiefgaragenstellplatz für jede Wohnung – komfortabel, sicher und witterungsgeschützt.

Komplett hergestellte Außenanlagen für ein harmonisches Gesamtbild und sofortige Nutzbarkeit.

Moderne Glasfaser Internetanschlüsse für höchste digitale Leistungsfähigkeit.

Nachhaltiges Gesamtkonzept mit langlebigen Materialien und zukunftssicherer Haustechnik.

Erdgeschosswohnungen mit privaten Gartenanteilen.

Personenaufzug in allen Stockwerken.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad

## **Sonstiges**

PFW Konzepte GmbH

Geschäftsführer: Andreas Pieringer

Geschäftsführer: Markus Fuchs

Geschäftsführer: Andreas Witzany

Kirchenplatz 3

84387 Julbach

Tel.: +49 (0) 175 5919148

E-Mail: info(at)pfw-konzepte.de

Registergericht: Amtsgericht Landshut HRB 12843

USt-Ident-Nummer: DE346307800

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO

Aufsichtsbehörde: IHK München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Mitglied der Industrie- und Handelskammer Niederbayern, Nibelungenstraße 15, 94032 Passau

Berufsbezeichnung: Bauträger nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34 c GewO

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die berufsrechtlichen Regelungen der GewO und der MaBV können über die Webseite des Bundesministeriums der Justiz und der juris GmbH eingesehen und abgerufen werden.

## Lage

Die Gemeinde Julbach liegt optimal und idyllisch eingebettet im schönen Unteren Inntal, im südlichen Landkreis Rottal-Inn (Niederbayern). Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende Balance aus ländlicher Ruhe und ausgezeichnete regionaler Anbindung aus, was ihn zu einem begehrten Wohnort für Pendler und Familien macht.

Julbach profitiert von seiner strategisch günstigen Lage zwischen dem Bayerischen Chemiedreieck (z.B. Burghausen, ca. 20 km) und dem bekannten Bäderdreieck (Bad Füssing, Bad Griesbach, Bad Birnbach). Eine besondere Attraktivität bietet der eigene Bahnhof an der Strecke München-Simbach am Inn, sowie die Nähe zu den Bundesstraßen B12 und B20 und der A94. Zudem liegt Julbach zentral zwischen:

- München, ca. 1 Stunde 10 Minuten
- Salzburg (AT), ca. 50 Minuten
- Passau, ca. 45 Minuten
- Regensburg, ca. 1 Stunde 40 Minuten

Die lokale Lebensqualität wird durch die direkte Lage am Waldrand und die damit verbundenen idealen Bedingungen für Naturliebhaber, Radfahrer und Wanderer gesichert. Die weitläufigen Auen und Radwege entlang des nahen Flusses Inn schaffen ein naturnahes Umfeld für Erholung, Bewegung und gemeinsame Aktivitäten.

Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu den größten Naturräumen Süddeutschlands:

Der Bayerische Wald und die imposanten Gipfel der Bayerischen Alpen sowie der Salzburger Alpen sind schnell erreichbare Ziele für Tagesausflüge und Bergsport.

Der Ort verbindet harmonisch die Vorzüge naturnahen Wohnens mit der praktischen Nähe zu urbaner Infrastruktur. Hier entsteht ein Lebensraum, der Entschleunigung ermöglicht, ohne auf moderne Annehmlichkeiten zu verzichten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

## Exposé - Galerie



Ansicht von Süd-West

# Exposé - Galerie



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Nord-West

# Exposé - Galerie



Abbildungen dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich.



Abbildungen dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich.

„Weil nachhaltige Technik Zukunft bedeutet.“

## DAS BAUOBJEKT- NACHHALTIG GEPLANT, WIRTSCHAFTLICH GEDACHT

### PROFITIEREN SIE VON KfW-FÖRDERUNG „KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU“

Ein Investment, das heute überzeugt und morgen trägt.

Die Kombination aus staatlicher Förderung und höchster Energieeffizienz macht diese Eigentumswohnungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer lohnenden Investition.

#### Fördermöglichkeiten-zinsgünstiges KfW-Darlehen:

- Bis zu 150.000€ Darlehen pro Wohneinheit (nach KfW 40 QNG-Standard).
- Attraktive Konditionen: Profitieren Sie von niedrigen Zinssätzen, um Ihre Investition zu finanzieren.
- Nachhaltiges Bauen mit BIRN-Zertifizierung
- Innovatives Baukonzept für eine nachhaltige, energieeffiziente Zukunft.
- höchster Standard an Energieeffizienz und Umweltschutz

### STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für Kapitalanleger bestehen nach aktueller Gesetzeslage besonders attraktive Abschreibungsmöglichkeiten.

#### Steuerliche Vorteile:

- Degressive Abschreibung in Höhe von 5%
- zusätzlich Sonderabschreibung (§7b EStG) von weiteren 5% in den ersten vier Jahren

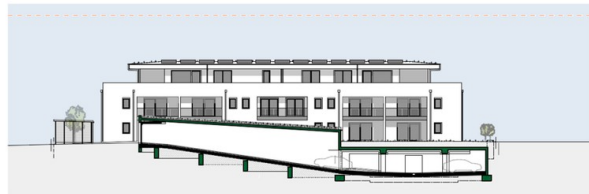
Nutzen Sie die steuerlichen Vorteile von degressiver Abschreibung in Verbindung mit der Sonderabschreibung (§7b EStG), um Ihre Steuervorteile zu maximieren.

Diese Hinweise stellen keine steuerliche Beratung dar. Ob und in welchem Umfang steuerliche Vorteile genutzt werden können, hängt von den persönlichen Verhältnissen der Erwerber ab. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt ausschließlich durch Steuerberater oder andere zur Beratung befugte Stellen.

## KfW-Förderung & Abschreibung

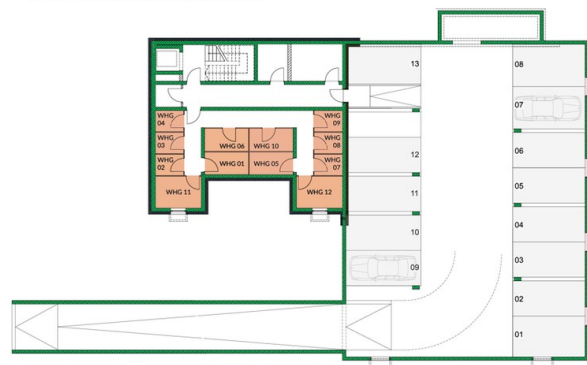
## TIEFGARAGE/KELLER

### AUSSENANSICHT - SÜDSEITE MIT TIEFGARAGENABFAHRT



### UNTERGESCHOSS - KELLER UND TIEFGARAGE

- Kellerabteilung je Wohneinheit
- Fester Tiefgaragenstellplatz je Wohneinheit



### Tiefgarage & Keller

# Exposé - Galerie

## WOHNKOMFORT AUF EINEN BLICK



Zukunftsweisende,  
KfW-geförderte Ausführung als  
**KFN-WG QNG 40 Standard**  
für hocheffizienten, nachhaltigen Neubau

Wohnkomfort auf einen Blick

Massive Ziegelbauweise (42,5 cm) für ein langlebiges, wertstabiles Gebäude mit hervorragendem Schall- und Wärmeschutz, für ruhiges Wohnen und maximale Energieeffizienz.

Zwei ökonomische Luft Wärmepumpen für nachhaltige Heiztechnik und dauerhaft niedrige Betriebskosten.

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für gleichmäßige Wärmeverteilung und hohen Wohnkomfort.

Kontrollierte, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima und optimale Energieeffizienz.

Hochwertige, einbruchhemmende Kunststoffenster mit farbiger Außenoptik und wärmedämmender Dreifachverglasung.

Elektrisch bedienbare Raffstore und Rolläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Edle Parkettböden in den Penthouse Wohnungen für ein exklusives Wohnambiente.

Robuste, pflegeleichte Vinylböden in allen weiteren Wohneinheiten - wasserresistent, fußwarm und langlebig.

Hochwertige Terrassen und Balkonbeläge für eine ansprechende Außenwirkung und lange Haltbarkeit.

Großzügiger Kellerabstellraum je Wohneinheit.

Moderne Bäder mit stilvoller Sanitär Ausstattung und elektrischem Handtuchheizkörper.

PV-Anlage inkl. Speicher als Gemeinschaftseigentum.

Tiefgaragenstellplatz für jede Wohnung – komfortabel, sicher und witterungsgeschützt.

Komplett hergestellte Außenanlagen für ein harmonisches Gesamtbild und sofortige Nutzbarkeit.

Moderne Glasfaser Internetanschlüsse für höchste digitale Leistungsfähigkeit.

Nachhaltiges Gesamtkonzept mit langlebigen Materialien und zukunftssicherer Haustechnik.

Erdgeschosswohnungen mit privaten Gartenanteilen.

Personenaufzug in allen Stockwerken.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

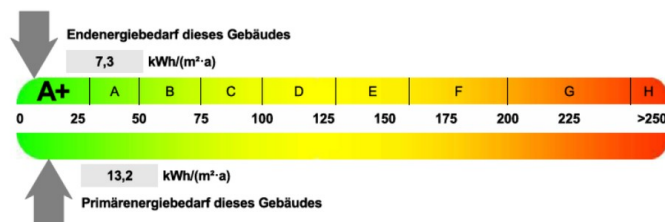
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 13,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 38,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub>

Ist-Wert 0,23 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,41 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

7,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieausweis

# Exposé - Galerie

## LAGE

Die Gemeinde Julbach liegt optimal und idyllisch eingebettet im schönen Unteren Inntal, im südlichen Landkreis Rottal-Inn (Niederbayern). Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende Balance aus ländlicher Ruhe und ausgezeichneter regionaler Anbindung aus, was ihn zu einem begehrten Wohnort für Pendler und Familien macht.

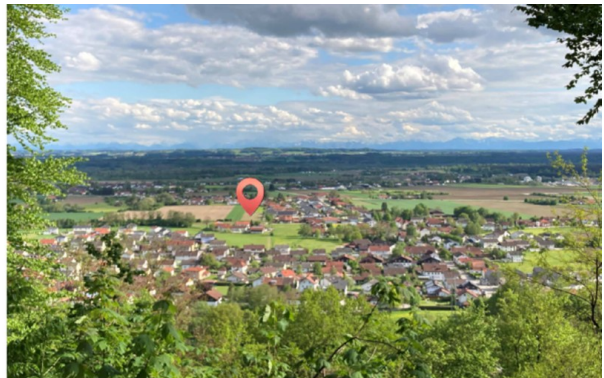
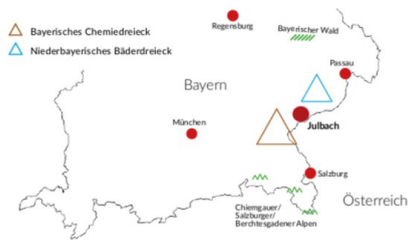
Julbach profitiert von seiner strategisch günstigen Lage zwischen dem Bayerischen Chiemdreeck (z.B. Burghausen, ca. 20 km) und dem bekannten Bäderdreeck (Bad Füssing, Bad Griesbach, Bad Birnbach). Eine besondere Attraktivität bietet der eigene Bahnhof an der Strecke München-Simbach am Inn, sowie die Nähe zu den Bundesstraßen B12 und B20 und der A94. Zudem liegt Julbach zentral zwischen:

- München, ca. 1 Stunde 10 Minuten
- Salzburg (AT), ca. 50 Minuten
- Passau, ca. 45 Minuten
- Regensburg, ca. 1 Stunde 40 Minuten

Die lokale Lebensqualität wird durch die direkte Lage am Waldrand und die damit verbundenen idealen Bedingungen für Naturliebhaber, Radfahrer und Wanderer gesichert. Die weitläufigen Auen und Radwege entlang des nahen Flusses Inn schaffen ein naturnahes Umfeld für Erholung, Bewegung und gemeinsame Aktivitäten.

Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu den größten Naturräumen Süddeutschlands: Der Bayerische Wald und die imposanten Gipfel der Bayerischen Alpen sowie der Salzburger Alpen sind schnell erreichbare Ziele für Tagesausflüge und Bergsport.

Der Ort verbindet harmonisch die Vorzüge naturnaher Wohnens mit der praktischen Nähe zu urbaner Infrastruktur. Hier entsteht ein Lebensraum, der Entschleunigung ermöglicht, ohne auf moderne Annehmlichkeiten zu verzichten.



## Lagebeschreibung



### VERKEHRSANBINDUNG & WIRTSCHAFTLICHE STÄRKE

Julbach bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit fußläufig erreichbarbarem Bahnhof sowie schneller Anbindung an B12, B20 und die A94. München, Salzburg und die regionalen Arbeitszentren sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Bayerischen Chiemdreeck und lokale Gewerbebetriebe sorgen zudem für starke, vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten.



### INFRASTRUKTUR & NAHVERSORGUNG

Die grundlegende Versorgung ist lokal gesichert. Im Ort befindet sich ein moderner Dorfladen für den täglichen Bedarf, ergänzt durch eine attraktive, ortsnahe Gastronomie. Die medizinische Basisversorgung ist durch einen Allgemeinmediziner im Ort gewährleistet. Zudem bietet die Nähe zu Simbach am Inn, Braunau, Burghausen und Albtötting vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote und Arbeitsplätze.

## LEBEN UND WOHNEN IN JULBACH



### BILDUNG & JUGEND

Die Gemeinde bietet eine zuverlässige Betreuung durch eigene Einrichtungen wie Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule. Jugendbeauftragte und aktive Vereine stellen zudem ein vielfältiges Freizeit- und Ferienprogramm für Kinder und Jugendliche bereit.



### GEMEINSCHAFT & SOZIALES LEBEN

Julbach zeichnet sich durch ein aktives und funktionierendes Vereinsleben aus (Sport, Kultur, Brauchtum), das für einen starken sozialen Zusammenhalt und einen vollen Veranstaltungskalender sorgt. Für Senioren gibt es den Seniorentreff und soziale Unterstützung durch den Orts Caritas-Verband.



### FREIZEIT & ERHOLUNGSWERT

Die Freizeitgestaltung profitiert von der direkten Lage am Europareservat Unterer Inn, ideal für Rad- und Wandertouren sowie Naturbeobachtung. Die strategisch zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zum Bäderdreeck (Wellness) sowie zu großen Familien-Freizeitzielen, wie dem Bayern-Park oder Pullman City (Abenteuer).

## Leben in Julbach

# Exposé - Grundrisse

## WOHNUNG 3 [2 ZIMMER]



### Erdgeschoss

Flur	5,36 m <sup>2</sup>
Bad	8,39 m <sup>2</sup>
Kochen	6,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,75 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,55 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>58,34 m<sup>2</sup></b>
Gartenanteil*	36,07 m <sup>2</sup>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!

\* Sondernutzungsrecht



# Exposé - Anhänge

1.



# WOHN PARK LÖWENZAHNSTRASSE

---

Exposé



# EXPOSÉ

## INHALT

Lage	4
Leben und Wohnen in Julbach	6
Das Bauobjekt	8
Wohnkomfort auf einen Blick	10
Die Wohnungen	12
Preisliste	29
Baubeschreibung	30
Impressum	39

# LAGE

Die Gemeinde Julbach liegt optimal und idyllisch eingebettet im schönen Unteren Inntal, im südlichen Landkreis Rottal-Inn (Niederbayern). Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende Balance aus ländlicher Ruhe und ausgezeichneter regionaler Anbindung aus, was ihn zu einem begehrten Wohnort für Pendler und Familien macht.

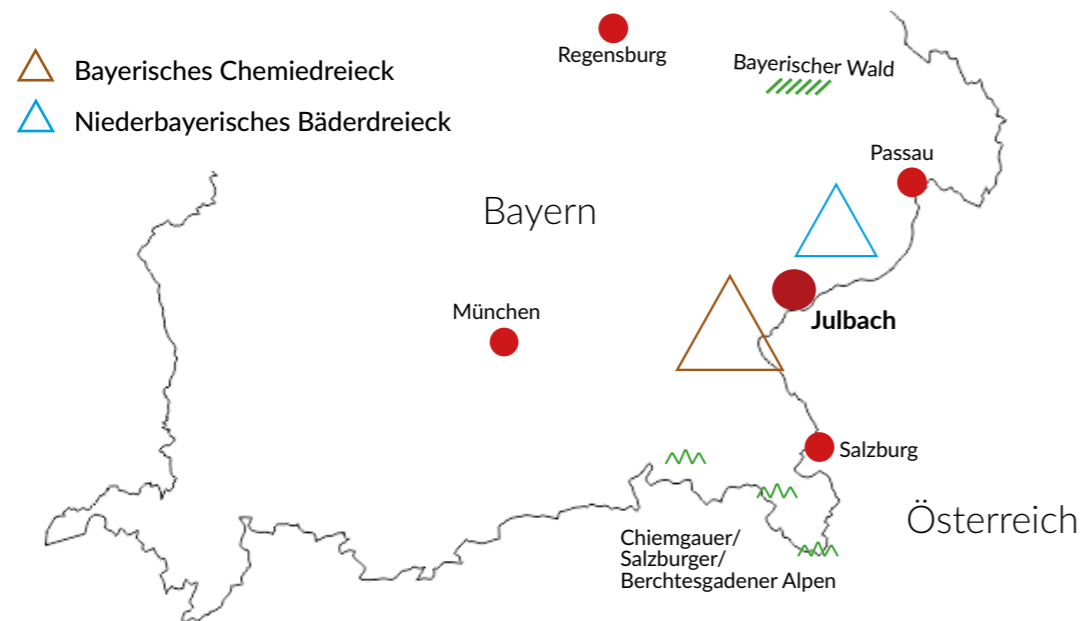
Julbach profitiert von seiner strategisch günstigen Lage zwischen dem Bayerischen Chemiedreieck (z.B. Burghausen, ca. 20 km) und dem bekannten Bäderdreieck (Bad Füssing, Bad Griesbach, Bad Birnbach). Eine besondere Attraktivität bietet der eigene Bahnhof an der Strecke München–Simbach am Inn, sowie die Nähe zu den Bundesstraßen B12 und B20 und der A94. Zudem liegt Julbach zentral zwischen:

- München, ca. 1 Stunde 10 Minuten
- Salzburg (AT), ca. 50 Minuten
- Passau, ca. 45 Minuten
- Regensburg, ca. 1 Stunde 40 Minuten

Die lokale Lebensqualität wird durch die direkte Lage am Waldrand und die damit verbundenen idealen Bedingungen für Naturliebhaber, Radfahrer und Wanderer gesichert. Die weitläufigen Auen und Radwege entlang des nahen Flusses Inn schaffen ein naturnahes Umfeld für Erholung, Bewegung und gemeinsame Aktivitäten.

Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu den größten Naturräumen Süddeutschlands: Der Bayerische Wald und die imposanten Gipfel der Bayerischen Alpen sowie der Salzburger Alpen sind schnell erreichbare Ziele für Tagesausflüge und Bergsport.

Der Ort verbindet harmonisch die Vorzüge naturnahen Wohnens mit der praktischen Nähe zu urbaner Infrastruktur. Hier entsteht ein Lebensraum, der Entschleunigung ermöglicht, ohne auf moderne Annehmlichkeiten zu verzichten.





## VERKEHRSANBINDUNG & WIRTSCHAFTLICHE STÄRKE

Julbach bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit fußläufig erreichbarbarem Bahnhof sowie schneller Anbindung an B12, B20 und die A94. München, Salzburg und die regionalen Arbeitszentren sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Bayerischen Chemiedreieck und lokale Gewerbebetriebe sorgen zudem für starke, vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten.

# LEBEN UND WOHNEN IN JULBACH



## GEMEINSCHAFT & SOZIALES LEBEN

Julbach zeichnet sich durch ein aktives und funktionierendes Vereinsleben aus (Sport, Kultur, Brauchtum), das für einen starken sozialen Zusammenhalt und einen vollen Veranstaltungskalender sorgt. Für Senioren gibt es den Seniorentreff und soziale Unterstützung durch den Ortscharitas-Verband.



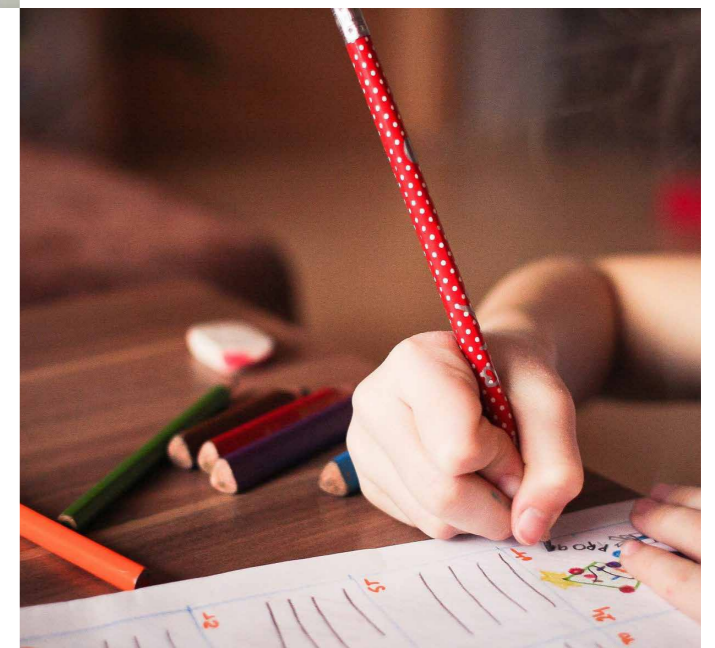
## INFRASTRUKTUR & NAHVERSORGUNG

Die grundlegende Versorgung ist lokal gesichert. Im Ort befindet sich ein moderner Dorfladen für den täglichen Bedarf, ergänzt durch eine attraktive, ortsnahe Gastronomie. Die medizinische Basisversorgung ist durch einen Allgemeinmediziner im Ort gewährleistet. Zudem bietet die Nähe zu Simbach am Inn, Braunau, Burghausen und Altötting vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote und Arbeitsplätze.



## BILDUNG & JUGEND

Die Gemeinde bietet eine zuverlässige Betreuung durch eigene Einrichtungen wie Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule. Jugendbeauftragte und aktive Vereine stellen zudem ein vielfältiges Freizeit- und Ferienprogramm für Kinder und Jugendliche bereit.



## FREIZEIT & ERHOLUNGSWERT

Die Freizeitgestaltung profitiert von der direkten Lage am Europareservat Unterer Inn, ideal für Rad- und Wandertouren sowie Naturbeobachtung. Die strategisch zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zum Bäderdreieck (Wellness) sowie zu großen Familien-Freizeitziele, wie dem Bayern-Park oder Pullman City (Abenteuer).





Abbildungen dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich.



Abbildungen dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich.

„Weil nachhaltige Technik Zukunft bedeutet.“

## DAS BAUOBJEKT- NACHHALTIG GEPLANT, WIRTSCHAFTLICH GEDACHT

### PROFITIEREN SIE VON KfW-FÖRDERUNG „KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU“

Ein Investment, das heute überzeugt und morgen trägt.

Die Kombination aus staatlicher Förderung und höchster Energieeffizienz macht diese Eigentumswohnungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer lohnenden Investition.

#### Fördermöglichkeiten-zinsgünstiges KfW-Darlehen:

- Bis zu 150.000€ Darlehen pro Wohneinheit (nach KfW 40 QNG-Standard).
- Attraktive Konditionen: Profitieren Sie von niedrigen Zinssätzen, um Ihre Investition zu finanzieren.
- Nachhaltiges Bauen mit BiRN-Zertifizierung.
- Innovatives Baukonzept für eine nachhaltige, energieeffiziente Zukunft.
- höchster Standard an Energieeffizienz und Umweltschutz

### STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für Kapitalanleger bestehen nach aktueller Gesetzeslage besonders attraktive Abschreibungsmöglichkeiten.

#### Steuerliche Vorteile:

- Degressive Abschreibung in Höhe von 5%
- zusätzlich Sonderabschreibung (§7b EStG) von weiteren 5% in den ersten vier Jahren

**Nutzen Sie die steuerlichen Vorteile von degressiver Abschreibung in Verbindung mit der Sonderabschreibung (§7b EStG), um Ihre Steuervorteile zu maximieren.**

Diese Hinweise stellen keine steuerliche Beratung dar. Ob und in welchem Umfang steuerliche Vorteile genutzt werden können, hängt von den persönlichen Verhältnissen der Erwerber ab. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt ausschließlich durch Steuerberater oder andere zur Beratung befugte Stellen.

# WOHNKOMFORT AUF EINEN BLICK

Zukunftsweisende,  
KfW-geförderte Ausführung als  
**KFN-WG QNG 40 Standard**  
für hocheffizienten, nachhaltigen Neubau



Abbildungen dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich.

**Massive Ziegelbauweise (42,5 cm)** für ein langlebiges, wertstabiles Gebäude mit hervorragendem Schall- und Wärmeschutz, für ruhiges Wohnen und maximale Energieeffizienz.

**Zwei ökonomische Luft Wärmepumpen** für nachhaltige Heiztechnik und dauerhaft niedrige Betriebskosten.

**Fußbodenheizung in allen Wohnräumen** für gleichmäßige Wärmeverteilung und hohen Wohnkomfort.

**Kontrollierte, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung** für ein gesundes Raumklima und optimale Energieeffizienz.

**Hochwertige, einbruchhemmende Kunststofffenster mit farbiger Außenoptik und wärmedämmender Dreifachverglasung.**

**Elektrisch bedienbare Raffstore und Rollläden** für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

**Edle Parkettböden in den Penthouse Wohnungen** für ein exklusives Wohnambiente.

**Robuste, pflegeleichte Vinylböden** in allen weiteren Wohneinheiten - wasserresistent, fußwarm und langlebig.

**Hochwertige Terrassen und Balkonbeläge** für eine ansprechende Außenwirkung und lange Haltbarkeit.

**Großzügiger Kellerabstellraum** je Wohneinheit.

**Moderne Bäder** mit stilvoller Sanitär Ausstattung und elektrischem Handtuchheizkörper.

**PV-Anlage inkl. Speicher als Gemeinschaftseigentum.**

**Tiefgaragenstellplatz für jede Wohnung** – komfortabel, sicher und witterungsgeschützt.

**Komplett hergestellte Außenanlagen** für ein harmonisches Gesamtbild und sofortige Nutzbarkeit.

**Moderne Glasfaser Internetanschlüsse** für höchste digitale Leistungsfähigkeit.

**Nachhaltiges Gesamtkonzept** mit langlebigen Materialien und zukunftssicherer Haustechnik.

**Erdgeschosswohnungen mit privaten Gartenanteilen.**

**Personenaufzug** in allen Stockwerken.

# DIE WOHNUNGEN



*Architektur,  
die begeistert.  
Wohnraum,  
der inspiriert.*

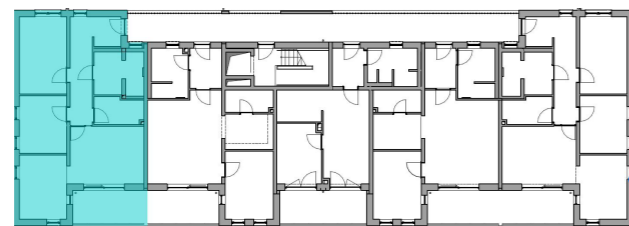
# WOHNUNG 1 [3 ZIMMER]



## Erdgeschoss

Flur	14,46 m <sup>2</sup>
Bad	10,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,73 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	19,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,39 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,22 m <sup>2</sup>
Wohnen	13,62 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>97,35 m<sup>2</sup></b>
Gartenanteil*	69,25 m <sup>2</sup>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!  
\* Sondernutzungsrecht



# WOHNUNG 2 [2 ZIMMER]



## Erdgeschoss

Flur	5,62 m <sup>2</sup>
Bad	8,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,68 m <sup>2</sup>
Kochen	7,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	29,37 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>76,10 m<sup>2</sup></b>
Gartenanteil*	49,04 m <sup>2</sup>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!  
\* Sondernutzungsrecht



# WOHNUNG 3 [2 ZIMMER]

# WOHNUNG 4 [2 ZIMMER]



## Erdgeschoss

Flur	5,36 m <sup>2</sup>
Bad	8,39 m <sup>2</sup>
Kochen	6,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,75 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,55 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>58,34 m<sup>2</sup></b>
<i>Gartenanteil*</i>	<i>36,07 m<sup>2</sup></i>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!

\* Sondernutzungsrecht

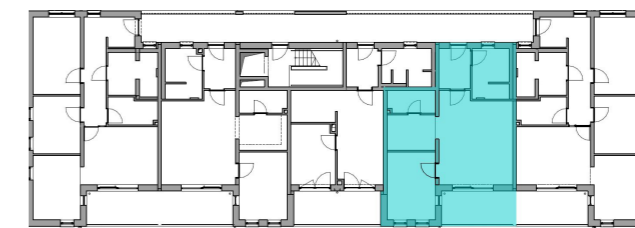
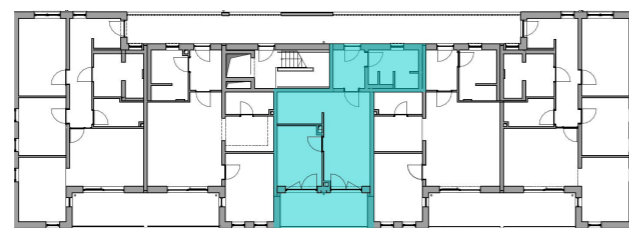


## Erdgeschoss

Flur	5,62 m <sup>2</sup>
Bad	8,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,68 m <sup>2</sup>
Kochen	7,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	29,37 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>76,05 m<sup>2</sup></b>
<i>Gartenanteil*</i>	<i>68,09 m<sup>2</sup></i>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!

\* Sondernutzungsrecht



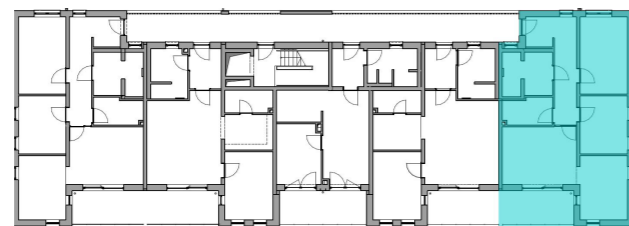
# WOHNUNG 5 [3 ZIMMER]



## Erdgeschoss

Flur	14,46 m <sup>2</sup>
Bad	10,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,33 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	19,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,39 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,22 m <sup>2</sup>
Wohnen	13,62 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>96,95 m<sup>2</sup></b>
Gartenanteil*	117,30 m <sup>2</sup>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!  
 \* Sondernutzungsrecht



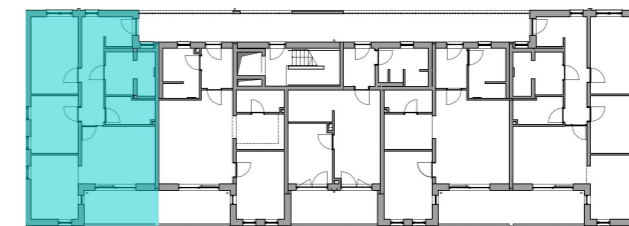
# WOHNUNG 6 [3 ZIMMER]



## 1. Obergeschoss

Flur	14,46 m <sup>2</sup>
Bad	10,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,73 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	19,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,39 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,22 m <sup>2</sup>
Wohnen	13,62 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	5,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>97,06 m<sup>2</sup></b>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!



# WOHNUNG 7 [2 ZIMMER]

# WOHNUNG 8 [2 ZIMMER]



## 1. Obergeschoss

Flur	5,62 m <sup>2</sup>
Bad	8,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,68 m <sup>2</sup>
Kochen	7,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	29,37 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	5,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>75,81 m<sup>2</sup></b>

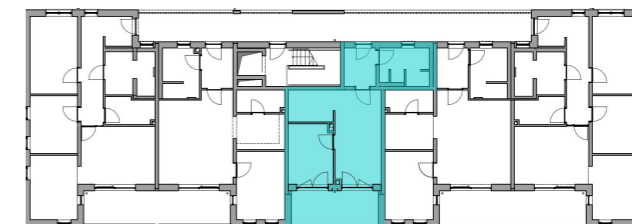
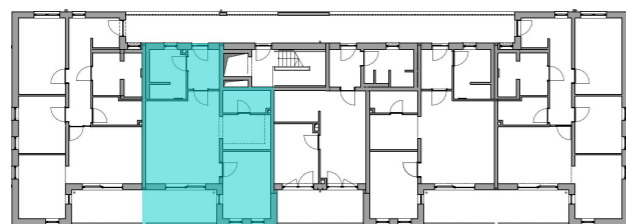
Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!



## 1. Obergeschoss

Flur	5,36 m <sup>2</sup>
Bad	8,39 m <sup>2</sup>
Kochen	6,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,75 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,55 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	6,49 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>57,98 m<sup>2</sup></b>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!



# WOHNUNG 9 [2 ZIMMER]

# WOHNUNG 10 [3 ZIMMER]



## 1. Obergeschoss

Flur	5,62 m <sup>2</sup>
Bad	8,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,68 m <sup>2</sup>
Kochen	7,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	29,37 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	5,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>75,88 m<sup>2</sup></b>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!



## 1. Obergeschoss

Flur	14,46 m <sup>2</sup>
Bad	10,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,73 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	19,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,39 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,22 m <sup>2</sup>
Wohnen	13,62 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	5,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>97,06 m<sup>2</sup></b>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!



# WOHNUNG 11 [2 ZIMMER]

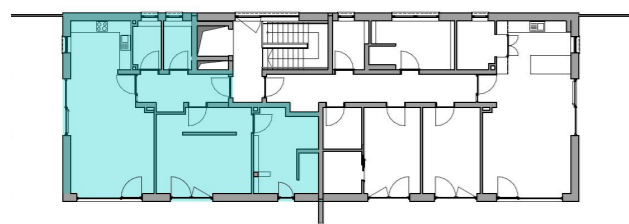
# WOHNUNG 12 [3 ZIMMER]



## 2. Obergeschoss [Penthouse]

Flur	7,85 m <sup>2</sup>
WC	3,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,63 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	34,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,87 m <sup>2</sup>
Bad	14,04 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	13,79 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (25%)	7,90 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>107,44 m<sup>2</sup></b>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!



## 2. Obergeschoss [Penthouse]

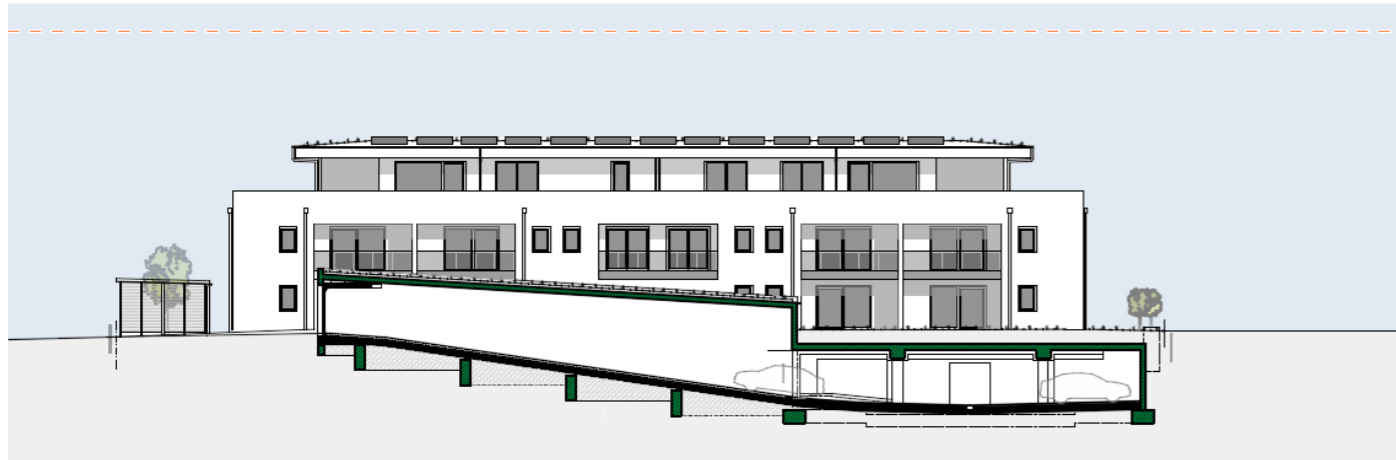
Flur	17,23 m <sup>2</sup>
WC	4,50 m <sup>2</sup>
Bad	10,83 m <sup>2</sup>
Vorratsraum	4,95 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	40,30 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,54 m <sup>2</sup>
Schlafen/Ankleide	18,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,42 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	16,25 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (25%)	8,17 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>138,49 m<sup>2</sup></b>

Bei allen Angaben handelt es sich um ca. Angaben!



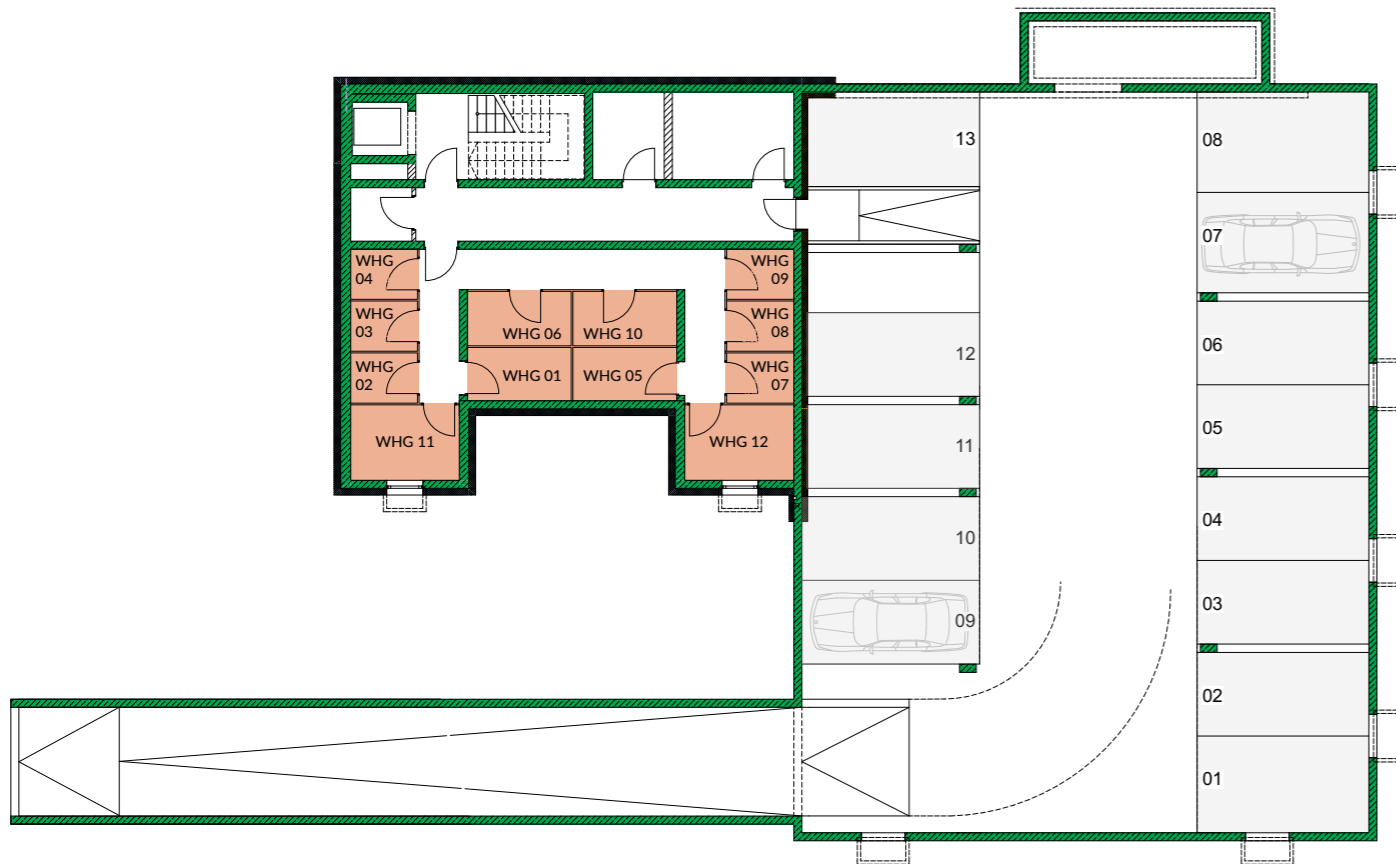
# TIEFGARAGE/KELLER

## AUSSENANSICHT - SÜDSEITE MIT TIEFGARAGENABFAHRT



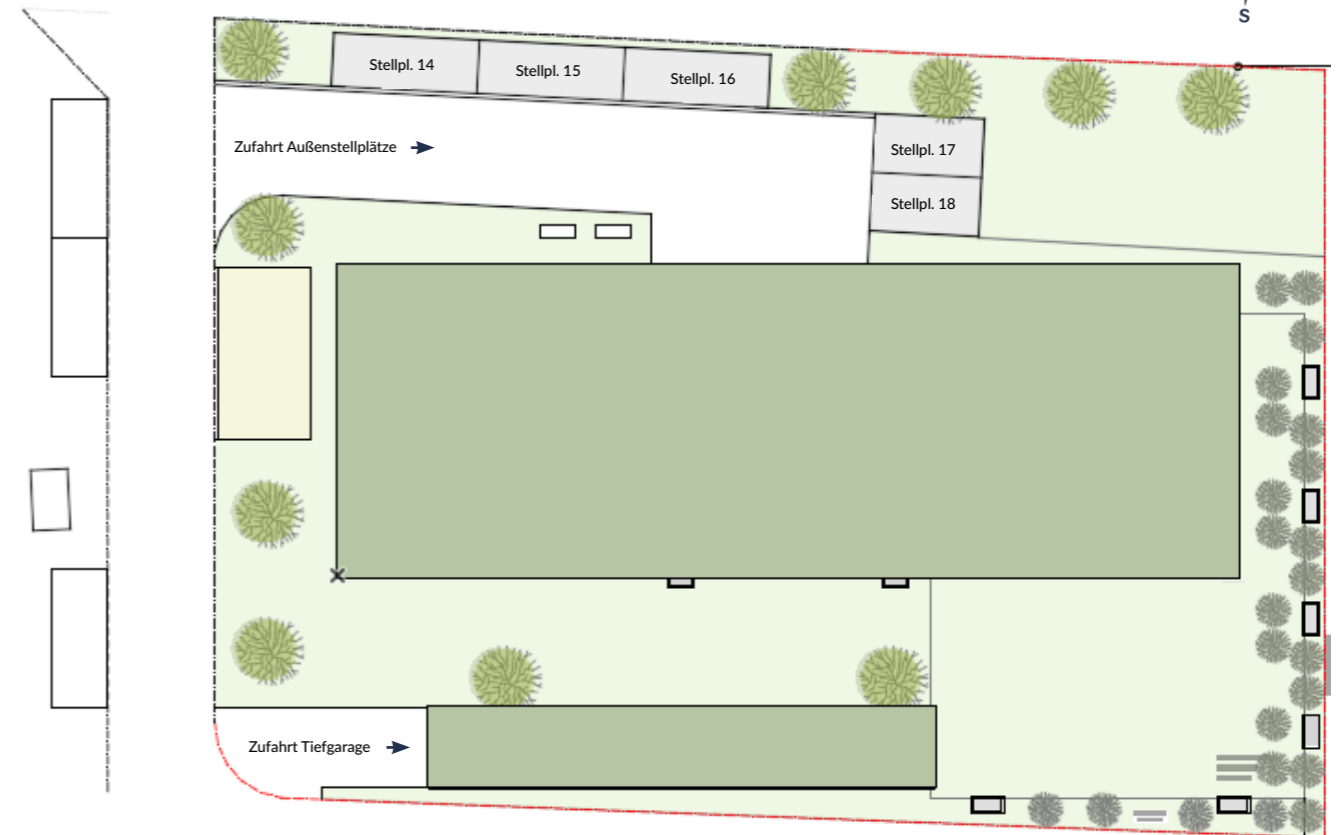
## UNTERGESCHOSS - KELLER UND TIEFGARAGE

- Kellerabteil je Wohneinheit
- Fester Tiefgaragenstellplatz je Wohneinheit

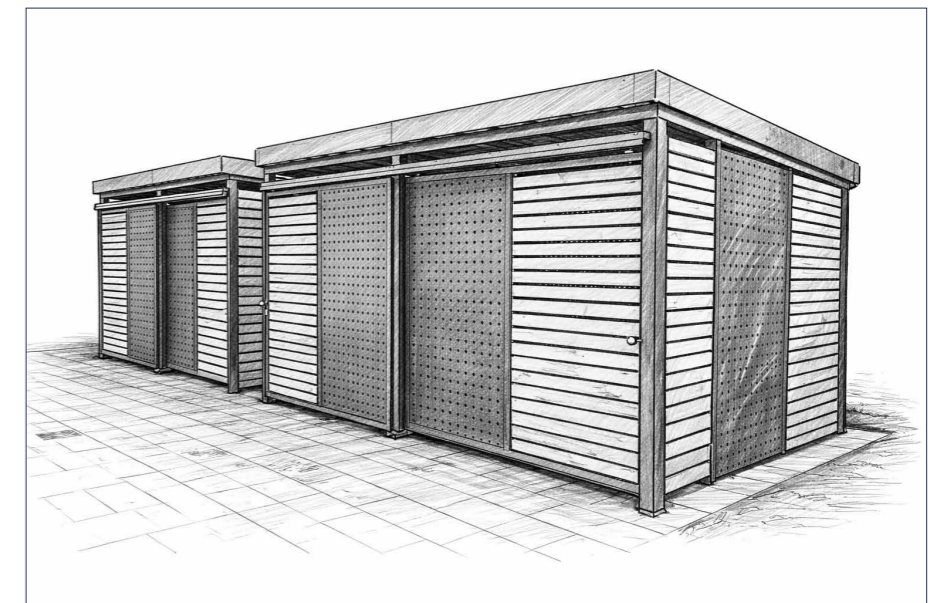


# AUSSENANLAGEN

## ZUFAHRT UND AUSSENSTELLPLÄTZE



## FAHRRADGARAGE



„Alle abgebildeten Pläne und Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Änderungen sind vorbehalten.“

# Impressionen



Abbildungen dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich.

„Jede  
Wohnung  
150.000 €  
KfW-  
Darlehen.“

## PREISLISTE

Wohnung	Lage	Wohnfläche	Terrasse/Loggia	Kaufpreis WE	TG Stellplatz	Gesamtkaufpreis
WE 1	EG	97,35 m <sup>2</sup>	11,20 m <sup>2</sup>	<b>465.000 €</b>	24.900 €	489.900 €
WE 2	EG	76,10 m <sup>2</sup>	11,20 m <sup>2</sup>	<b>365.000 €</b>	24.900 €	389.900 €
WE 3	EG	58,34 m <sup>2</sup>	13,70 m <sup>2</sup>	<b>280.000 €</b>	24.900 €	304.900 €
WE 4	EG	76,05 m <sup>2</sup>	11,20 m <sup>2</sup>	<b>365.000 €</b>	24.900 €	389.900 €
WE 5	EG	96,95 m <sup>2</sup>	11,20 m <sup>2</sup>	<b>465.000 €</b>	24.900 €	489.900 €
WE 6	1. OG	97,06 m <sup>2</sup>	10,62 m <sup>2</sup>	<b>465.000 €</b>	24.900 €	489.900 €
WE 7	1. OG	75,81 m <sup>2</sup>	10,62 m <sup>2</sup>	<b>365.000 €</b>	24.900 €	389.900 €
WE 8	1. OG	57,49 m <sup>2</sup>	12,98 m <sup>2</sup>	<b>280.000 €</b>	24.900 €	304.900 €
WE 9	1. OG	75,88 m <sup>2</sup>	10,62 m <sup>2</sup>	<b>365.000 €</b>	24.900 €	389.900 €
WE 10	1. OG	97,06 m <sup>2</sup>	10,62 m <sup>2</sup>	<b>465.000 €</b>	24.900 €	489.900 €
WE 11	2. OG	107,44 m <sup>2</sup>	59,18 m <sup>2</sup>	<b>515.000 €</b>	24.900 €	539.900 €
WE 12	2. OG	138,49 m <sup>2</sup>	65,18 m <sup>2</sup>	<b>665.000 €</b>	24.900 €	689.900 €

**Kaufoption:**

Außen-Stellplatz	6.000 €
Zusätzlicher TG-Stellplatz	24.900 €



Abbildungen dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich.

# BAUBESCHREIBUNG

Die Bauausführung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage dieser Baubeschreibung und des vertraglich vereinbarten Lieferumfangs.

Der Ausführungsstandard entspricht KFN WG QNG 40 („Klimafreundliches Wohngebäude – Effizienzhaus 40 mit QNG“).

Das Objekt wird gemäß den „Anerkannten Regeln der Technik“ zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sowie nach den genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend den örtlichen Ver- und Entsorgungsarten erschlossen. TV Kabel/Internet und Telefonanschlüsse sind nicht Vertragsbestandteil.

Änderungen aus architektonischen, technischen, handwerklichen oder behördlichen Gründen bleiben vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung darstellen; sie beeinflussen den Kaufpreis nicht.

Die Übergabe erfolgt besenrein.

In Plänen dargestellte Einrichtungs- oder Zusatzbauteile, die nicht beschrieben sind, gehören nicht zum Leistungsumfang.

Der Schallschutz wird gemäß DIN 4109 mit erhöhten Anforderungen umgesetzt. Der erforderliche Schallschutz wird durch die empfohlenen Maßnahmen des Gutachtens sichergestellt.

Alle Größenangaben sind Circa-Maße ohne Auswirkung auf den Festpreis; Irrtümer und Schreibfehler ebenfalls. Maße verstehen sich als Rohbaumaße. Überdachte Balkone/Dachterrassen werden zu 50%, nicht überdachte Terrassen zu 25 % angerechnet.

Absprachen nach Vertragsabschluss bedürfen der Schriftform und Käuferunterschrift.

Durch Ziegelbauweise und Baufeuchte ist nach Bezug richtiges Heizen und Lüften notwendig.

Im Kellergeschoss/Garage verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen sichtbar unter Decken und vor Wänden.

Nicht beschriebene, aber dargestellte Ausstattungen sind nicht Vertragsbestandteil; Farbangaben sind unverbindliche Orientierung.

## Erdarbeiten

Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, das Hinterfüllen der Baugrubenwände sowie die Herstellung der Rohplanie. Sie sind stets mit geeignetem, dafür tauglichem Material auszuführen.

## Untergeschoss/Tiefgarage/TG-Abfahrt

Im Untergeschoss, der Tiefgarage und der TG Abfahrt werden Fundamente, Außenwände, Stützen und Decken gemäß Statik in schalungsglattem Stahlbeton bzw. Beton in Sichtbetonklasse SB 1 mit sichtbaren Schalungsstößen ausgeführt. Innenwände können alternativ verputzt in Ziegelmauerwerk erstellt werden.

Alle unter Terrain liegenden Bauteile erhalten gemäß geltenden DIN Normen die erforderliche fach- und DIN-gerechte Feuchtigkeitsabdichtung. Erdberührte Außenwände werden – soweit laut GEG Nachweis erforderlich – mit extrudiertem Polystyrol gedämmt.

Auf die Ausbildung einer weißen Wanne wird verzichtet.

Zur natürlichen Be- und Entlüftung erhalten die Kellerräume Beton Fertigteillichtschächte mit begehbarem Gitterrost. In den Fundamenten wird ein Erdungsband nach VDE Vorschrift verlegt.

## Außenwände

Die Außenwände werden gemäß statischen Vorgaben in Mauerwerk, bei Bedarf in Teilbereichen in Stahlbeton, ausgeführt. Erforderliche Wärmedämmung erfolgt über ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) entsprechend dem Wärmeschutznachweis.

Das Fassadensystem erhält einen Siliconharz Reibeputz, weiß oder gemäß Farbkonzept des Architekten. Die Sockelbereiche werden ca. 30 cm über Gelände mit wasserabweisendem Sockelputz versehen; die Farbgestaltung richtet sich ebenfalls nach dem Architekturkonzept.

## Innen- oder Zwischenwände

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden gemäß Statik und Schallschutznachweis in verputztem Mauerwerk oder gespachteltem Stahlbeton ausgeführt. Nichttragende Innenwände, Installationswände und Vorsatzschalen entstehen je nach Erfordernis in Ziegelmauerwerk und/oder Gipskartonständer Konstruktion.

Gemauerte Flächen werden verputzt, in Feuchträumen mit Kalk Zementputz. Sichtbare Beton-, Gipskarton- und Putzflächen in Wohnungen sowie öffentlich zugänglichen Bereichen erhalten die Oberflächenqualität Q2.

## Geschossdecken/-treppen/Balkone

Die Geschossdecken werden entsprechend der Statik als Stahlbetondecken ausgeführt; nötige Abkofferungen entstehen in Gipskarton. Treppenanlagen bestehen aus Stahlbeton, sichtbare Decken und Treppenuntersichten in den Wohngeschossen erhalten eine Q2 Spachtelung. Im Kellergeschoss

können – gemäß Wärmeschutznachweis – Dämmplatten nach Produktmerkmal Abakus white light an Deckenunterseiten und ggf. Wänden angebracht werden. Der Treppenhausboden erhält Feinsteinzeug 30 × 60 cm.

Balkonkragplatten werden aus schalungsglattem Stahlbeton hergestellt, unterseitig weiß gestrichen; Dimensionierung und Betongüte richten sich nach der Statik.

Laubengang erhalten eine Abdichtung und Keramik- oder Natursteinplatten auf Stelzlager verlegt. Ausführung gemäß wärmedämmtechnischen und lärmschutztechnischen Anforderungen, Entwässerungsrinnen etc. nach Erfordernissen. Zimmer, Flure und Treppenhaus erhalten Zementestrich und Trittschalldämmungen (bestehen aus expandiertem Polystyrol) gemäß Wärme- und Schallschutzberechnung.

## Dach

Das Gebäude erhält ein Flachdach mit Folienabdichtung gemäß den geltenden DIN Vorschriften. Die Wärmedämmung wird entsprechend der Wärmeschutzberechnung in erforderlicher Dicke und Wärmeleitgruppe ausgeführt.

## Spenglerarbeiten

Dach sowie Balkone/Terrassen erhalten vorzugsweise eine außenliegende Entwässerung, andernfalls eine innenliegende. Fallrohre, Rinnen und Fassadenablaufkessel werden in pulverbeschichtetem Aluminium in Anthrazit (RAL 7016) ausgeführt. Attika und sonstige Abdeckungen werden ebenfalls aus pulverbeschichtetem Aluminium in Anthrazit (RAL 7016) hergestellt.

## Balkongeländer

Die Balkongeländer werden als Glasgeländer ohne sichtbare Steher nach dem Produktmerkmal Sys-

tem Onlevel Wangenprofil TL 3121 ausgeführt. Die Balkonstirnseiten erhalten eine matt pulverbeschichtete Blechverkleidung in RAL 7016 anthrazit.

Der Handlauf besteht aus einem U Profil in RAL 7016 anthrazit matt und wird auf die Glaskante verklebt; Stöße sind nicht verschweißt und ohne Endkappen. Die Verglasung erfolgt aus getöntem 2 fach ESG Parsol grau.

#### **Geländer im Treppenhaus und Laubengang**

Die Geländer im Treppenhaus und im Laubengang werden als Metallgeländer entsprechend dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Außenliegende Geländer werden zusätzlich feuerverzinkt.

#### **Fliesenarbeiten**

Bad und WC erhalten keramische Wand- und Bodenfliesen im gängigen Format (z. B. 30 × 60 cm) gemäß den Produkteigenschaften von McTile. Die Farbgestaltung richtet sich nach dem architektonischen Gestaltungskonzept.

#### **Wandfliesen Bad und WC**

Für Bad und WC werden Wandfliesen im Wert von 75,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Materialanteil 30,00 €/m<sup>2</sup>) inklusive aller Nebenleistungen, Silikonfugen und Abdichtung ausgeführt.

Im Bad werden die Wände umlaufend ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich raumhoch gefliest. Im Gäste WC erfolgt eine Verfliesung bis ca. 1,20 m im Bereich von WC und Waschbecken. Spritzwasserbereiche erhalten eine Verbundabdichtung. Nicht geflieste Wandflächen werden weiß mit Dispersionsfarbe beschichtet. Elastische Fugen gelten als Wartungsfugen.

#### **Bodenfliesen WC, Bad, HWR/Abstellraum, Speis/Vorräte**

Für WC, Bad, HWR/Abstellraum sowie Speis/

Vorräte werden Bodenfliesen im Wert von 80,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Materialpreis 35,00 €/m<sup>2</sup>) inklusive aller Nebenleistungen, Sockelleisten und Silikonfugen verlegt. In den Bädern erfolgt eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag.

#### **Bodenbeläge WHG EG und 1.OG im Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche**

In den Wohnungen im 1. OG und 2. OG erhalten Flur, Wohn-/Esszimmer und Küche einen Vinylboden in Holzoptik als Bahnenware (entsprechend Kronotex). Verlegt werden inklusive ca. 40 mm hohe Holzwerkstoffsockelleisten. Der Bodenbelag ist im Wert von 65,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. enthalten, einschließlich Material, Sockelleisten, Verlegung und aller Nebenleistungen.

#### **Bodenbeläge Penthouse im Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche**

Im Penthouse (DG) erhalten Flur sowie Wohn-/Schlafräume einen ca. 8 mm Parkettboden im Wert von 120 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., einschließlich Material, Sockelleisten, Verlegung sowie sämtlicher Nebenleistungen und Vorarbeiten.

#### **Keller**

Der Technikraum befindet sich im Keller. Keller-, Technik- und Abstellräume erhalten oberflächenfertigen Estrich mit Anstrich. Der Bodenbelag im Kellergang zur Tiefgarage wird mit Feinsteinzeug 30 × 60 cm ausgeführt.

#### **Bodenbelag Tiefgarage/TG-Abfahrt**

Tiefgaragenboden erhält einen Pflasterbelag als Betonverbundpflaster auf Splittbett, befahrbar für Kfz bis 3,5 to.

#### **Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetüren**

Wohnraumfenster und Fenstertüren werden als Kunststoffelemente gemäß Wärme- und Schallschutznachweis ausgeführt, innen weiß und außen

in Anthrazit (RAL 7016 oder ähnlich), entsprechend den Merkmalen des Produktes Schüco oder gleichwertig. Bad /WC Fenster im EG und 1. OG erhalten eine durchsichthemmende Verglasung nach Mastercarré.

Hebeschiebe- oder Fenstertüren in den Wohn-/Essbereichen werden gemäß Plan eingebaut. Türschwelle zu Balkonen/Terrassen stellen eine Sonderkonstruktion dar. Die nach DIN erforderliche Bodenschwelle von 15 bzw. 5 cm wird zugunsten einer niedrigeren, benutzerfreundlichen Schwelle unterschritten. Damit kann die verbundene Abdichtungshöhe nach DIN 18195 bzw. Flachdachrichtlinie nicht eingehalten werden. Dies gilt als vereinbarte Ausführung und nicht als Mangel.

Alle Elemente erhalten verdeckt liegende Einhand-Dreh-Kipp- bzw. Drehbeschläge mit eloxierter Aluminium Griffolive entsprechend den Merkmalen des Produktes Hoppe Hamburg. Fensterbleche bestehen aus pulverbeschichtetem Aluminium in Anthrazit (RAL 7016 oder ähnlich) mit Kunststoffendkappen, entsprechend den Merkmalen des Produktes Gutmann oder gleichwertig.

#### **Fensterbänke**

Innenfensterbänke entsprechend den Merkmalen des Produktes Werzalit oder ähnlich ausgeführt. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten.

#### **Rollladen und Raffstores**

Die Wohnungsfenster und -türen erhalten elektrische Rollläden aus Kunststofflamellen mit Lüftungsschlitzen oder Raffstores aus Aluminiumlamellen, jeweils in Anthrazit (RAL 7016 oder ähnlich) entsprechend den Merkmalen des Produktes Schüco oder gleichwertig. Rollladenkästen werden – sofern technisch bzw. statisch möglich – als Ziegelrollladenkästen, ansonsten als Vorbauelemente ausgeführt.

#### **Türen**

Alle Türelemente werden in Standardfarbtönen gemäß dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Wohnungseingangstüren und benötigte Türen in Allgemeinbereichen werden in eine Schließanlage eingebunden.

#### **Haustüre**

Die Haustür ist eine Aluminium Rahmentür mit Glasfüllung, Türschließer und elektrischem Türöffner. Die nach DIN erforderliche Bodenschwelle von 15 bzw. 5 cm wird zugunsten einer niedrigeren, benutzerfreundlichen Schwelle unterschritten. Die damit verbundene Abdichtungshöhe nach DIN 18195 bzw. Flachdachrichtlinie kann nicht eingehalten werden. Dies gilt als vereinbarte Ausführung und nicht als Mangel.

Die Tür erfüllt die Einbruchhemmung RC 2N.

#### **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren erhalten eine HPL Oberfläche mit glattem Dekor. Der Schallschutz entspricht den Vorgaben des Schallschutzgutachtens. Die Einbruchhemmung entspricht der Klasse RC 1N.

#### **Wohnungsinnentüren**

Wohnungsinnentüren erhalten eine CPL Oberfläche sowie Stahlzargen mit Anstrich. Sie werden mit Buntbartschloss und Aluminium Drückergarnituren nach den Produktmerkmalen Hoppe Hamburg ausgeführt.

#### **Kellertüren**

Die Türen zu Technik-, Keller- und Tiefgaragenräumen werden als lackierte Stahlblechtüren mit Eckzarge entsprechend dem Brandschutzkonzept ausgeführt. Die Drückergarnituren sind Standardausführungen mit PZ Schloss.

**Tiefgaragen-Tor**

Das Tiefgaragentor wird als Sektionaltor nach dem Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Es ist schlüsselkontaktgesteuert, verfügt über eine Ampelsteuerung sowie einen Antrieb mit Funkempfänger; pro TG Stellplatz wird ein Handsender bereitgestellt.

**Klingel-, Sprech- und Briefkastenanlage**

Klingel-, Sprech- und Briefkastenanlagen werden wandmontiert oder freistehend im Eingangsbereich angeordnet. Die Sprechanlage entspricht den Merkmalen des Produktes Ritto oder einem gleichwertigen System.

**Anstriche**

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen erhalten einen weißen Dispersionsanstrich, in Nassabriebklasse 3; im Treppenhaus und Kellerflur erfolgt der Anstrich in Nassabriebklasse 2. Betondecken in den Wohnungen werden in Q2 gespachtelt.

Wände und Decken im Kellergeschoss sowie im Treppenhaus werden weiß gestrichen bzw. gespritzt; Betonflächen in KG und Tiefgarage bleiben unverputzt ohne besondere Anforderungen (ausgenommen ggf. erforderliche Dämmungen gemäß GEG).

Die Fassaden erhalten einen bauaufsichtlich zugelassenen Silikat Fassadenanstrich; die Farbgestaltung von Fassaden und Außenbereichen erfolgt entsprechend dem architektonischen Farbkonzept.

**Kellerabteil-Trennwände**

Die Kellerabteile der Wohnungen werden durch ein leichtes modulares Trennwandsystem aus Metall oder Holz abgeteilt. Jedes Kellerabteil erhält einen eigenen Lichtschalter und eine Steckdose.

**Aufzug**

Die Aufzugsanlage wird behindertenfreundlich ausgeführt und umfasst Spiegel, Haltegriff, Beleuchtung, Steuertableau sowie ein Edelstahl Außenportal. Sie entspricht den Merkmalen eines Otis Personenaufzugs oder eines gleichwertigen Systems, inklusive GSM Notrufpaket, und ist für 4 Personen zugelassen.

**Heizung**

Die Heizungsinstallation erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben und wird nach dem berechneten Wärmebedarf ausgelegt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über zwei Luftwärmepumpen, die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Pro Wohnung wird ein Heizkreisverteiler installiert.

Eine Wasserzähler Messstation mit Edelstahlabdeckung wird eingebaut. Wasser- und/oder Wärmemengenzähler werden durch eine von der Hausverwaltung bestimmte Abrechnungsfirma gestellt, gemietet und turnusgemäß gemäß Vorschriften ausgetauscht; die Kosten sind in der jährlichen Hausverwaltungsabrechnung enthalten.

**Lüftung**

Innenliegende Bäder, WCs und Küchen erhalten Kleinraumlüfter mit Abluftführung über Dach. Die Wohnraumlüftung erfolgt nutzerunabhängig über Außenwandlüfter mit Wärmerückgewinnung und integrierter Schalldämmung.

**Sanitäre Installation**

Alle Wasser-, Abwasser- und Entlüftungsleitungen werden mit den erforderlichen Querschnitten ausgeführt. Die Hauptleitungen für Kalt- und Warmwasser bestehen aus Edelstahl, ab der Wohnungstation erfolgt die Installation in Kunststoffrohren. Abwasserfallrohre, Entlüftungen und wohnungsinterne Abwasserleitungen werden als schalldämmende Kunststoffrohre ausgeführt; Warm- und

Kaltwasserleitungen werden entsprechend gedämmt, Abflussleitungen erhalten den vorgeschriebenen Körperschallschutz.

Die Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser erfolgt über Wasserzähler auf Mietbasis der Eigentümergemeinschaft. Eine Entkalkungsanlage für Trink- und Gebrauchswasser ist vorgesehen. Jede Wohnung erhält Anschlüsse für Küche (Eckventile inkl. Spülmaschine) sowie einen Waschmaschinenanschluss.

**Sanitäre Ausstattung**

Die sanitäre Ausstattung umfasst folgende Elemente:

**Bad**

- Badewanne (nur laut Plan) in Weiß, VIGOUR one V1, Stahl/E-Mail, ca. 170 × 80 cm.
- Barrierefreie, bodenebene Dusche mit Duschrinne Dallmer CeraWall Select, Größe nach Plan, Aufputz Einhebelmischer Grohe Eurosmart verchromt, VIGOUR Brausegarnitur, Echtglas Pendeltür klar.
- Waschbecken VIGOUR Clivia Style 60 × 48 cm mit Grohe Eurosmart Einhebelmischer und Ablaufgarnitur, Handtuchhalter VIGOUR, Anzahl gemäß Plan.
- Wand WC VIGOUR Derby spülrandlos, mit Unterputzspülkasten, Kunststoffstoffsitz/-deckel mit Absenkautomatik und Papierrollenhalter ohne Deckel.
- Elektrischer Wandheizkörper weiß R+F Europa-E BHK 145 × 60 cm.

**Gäste WC (nur Penthouse)**

- Handwaschbecken VIGOUR Clivia Style 45 × 35 cm mit Grohe Eurosmart Armatur und Ablaufgarnitur, Handtuchhalter VIGOUR.
- Wand WC VIGOUR Derby spülrandlos, UP Spülkasten, Kunststoffstoffsitz/-deckel mit Absenkautomatik, Papierrollenhalter ohne Deckel.

**Weitere Ausstattung**

- Im Keller wird ein Ausgussbecken (Stahl 505 × 330 mm) mit Clage Kompakt Durchlauferhitzer oder gleichwertig für den Hausmeister installiert; Lage durch den Veräußerer.

Vom Erwerber bereitgestellte Sanitärobjekte werden nicht montiert.

**Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt nach geltenden VDE Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik. Leitungen werden im Putz, in Installations-schächten oder abgehängten Decken geführt. Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung mit LS und FI Schutzschaltern.

Schalter und Steckdosen werden als Markenfabrikat in Standarddesign gemäß Installationsplan ausgeführt. Küche, Wohn- und Schlafräume erhalten Steckdosen in bedarfsgerechter Anzahl; eine Herdanschlussdose sowie Anschlüsse für Küchengeräte sind vorgesehen.

Pro Raum wird ein Decken- oder Wandauslass installiert, im Bad zusätzlich ein Lichtauslass über dem Spiegel. Leuchten gehören nicht zum Leistungsumfang.

Jede Wohnung erhält Daten/Telekommunikationsanschlüsse sowie vorbereitete Leitungswege für Breitband/Glasfaser. Die Einbindung in die zentrale Klingel und Sprechanlage erfolgt über ein Innenpanel.

Im Bad werden Anschlüsse für Spiegel/Spiegelschrank, elektrischen Handtuchheizkörper und eine FI Steckdose installiert. In der Küche sind Anschlüsse für Herd, Spülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzug vorgesehen.

Ein Überspannungsschutz wird gemäß aktueller

VDE Norm installiert. Außenbereiche erhalten Beleuchtung und Steckdosen gemäß Plan.

#### Schließanlage

Zu jeder Wohnung gehören vier Sicherheitsschlüssel, die für Haustür, Wohnungseingangstür, Kellerzugang und das Tiefgaragentor passend sind.

#### Tiefgarage

Die Tiefgarage wird gemäß Lüftungsgutachten über natürliche Öffnungen be- und entlüftet; diese sind zu dulden und dürfen nicht verschlossen werden. An Wänden und Decken können erforderliche Versorgungsleitungen sowie Absperreinrichtungen geführt werden.

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen werden vollständig gemäß dem Freiflächengestaltungsplan mit Pflasterflächen, Geh- und Zuwegungen, Randeinfassungen, Rasensaat und Bepflanzung hergestellt. Humusierung und notwendige Kiesunterbauten erfolgen mit geeignetem, ggf. wiederverwendetem oder gelieferttem Material.

Architektenpläne zur Bepflanzung dienen als Gestaltungsvorschläge; verbindlich sind allein die im Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Bepflanzungen und Ansaaten des Gemeinschaftseigentums, einschließlich vierwöchiger Fertigstellungs und Ansaatpflege.

Gehwege erhalten graues Betonpflaster; der Hauszugang wird mit Betonwerkstein 40 × 40 × 4 cm belegt und ist nicht Kfz befahrbar.

Müll- und Fahrradunterstände werden als Stahl- oder Holzkonstruktion mit Holzverschalung oder in Modulbauweise erstellt und erhalten eine abschließbare Tür sowie einen Belag aus grauem Betonverbundpflaster auf Splittbett.

Außenstellplätze werden mit Betonverbundpflaster auf Splittbett ausgeführt.

#### Dämmung

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Geschosswohnungsbau üblicherweise vereinbarte erhöhte Schallschutz nach DIN 4109-5 trotz Verbesserung dazu führen kann, dass laute Sprache, Musik, Möbelschieben oder Geräusche haustechnischer Anlagen weiterhin hör- bzw. gelegentlich störrbar bleiben.

#### Änderung in der Ausführung

Änderungen in Planung, Materialien und Ausstattung bleiben vorbehalten, sofern sie technisch oder aufgrund der Materialverfügbarkeit erforderlich sind und durch gleichwertige Leistungen ersetzt werden können. Erwerber Sonderwünsche sind möglich, sofern der Bautenstand dies zulässt, keine Verzögerungen entstehen, die behördliche Genehmigungsfähigkeit gegeben ist und sie technisch ausführbar sind. Zulässige Änderungsbereiche umfassen u. a. Wand- und Bodenfliesen, Elektro- und Sanitärinstallation, Boden- und Wandbeläge, Malerarbeiten, Innentüren.

Konstruktiv oder schalltechnisch bedingte Fugen stellen keinen optischen Mangel dar. Installations-schächte sowie Be- und Entwässerungs-, Belüftungs- und Versorgungsleitungen können erst nach finaler Projektierung festgelegt werden und sind in Größe und Lage zu dulden – auch in Wohnungen, Kellern, Tiefgarage oder im Bereich von Balkonen/Loggien. Gleiches gilt für Dachentwässerungsleitungen, Gullys, Rinnen sowie notwendige Verkofferungen. Geräusche durch Regenwasser in Entwässerungsleitungen sind möglich und zu dulden.

Die Entwässerung von Dachflächen, Balkonen und Dachterrassen erfolgt gemäß Entwässerungskonzept unter dem Belag; Notüberläufe leiten Stark-

regen über Terrassenflächen im Erdgeschoss ab. Der Erwerber stimmt dieser Kaskadenentwässerung zu. Für den Erhalt der Gewährleistung sind sachgerechte Nutzung, Pflege und Bauunterhalt erforderlich. Wartungen (z. B. Heizung, Rauchmelder, Lüftung, Fenster, Türen, Bodenbeläge, Aufzug, Außenanlagen, Fassaden, Garagentor, Hebeanlagen, Reinigung von Rigolen/Sickerschächten und Entwässerungsrinnen) müssen während der fünfjährigen Gewährleistungszeit durch den Erwerber bzw. die Hausverwaltung regelmäßig und auf eigene Kosten ausgeführt und entsprechende Wartungsverträge mit den ausführenden Firmen abgeschlossen werden.

Bei nicht eindeutig festgelegten Materialien entscheidet der Veräußerer. Gleichwertige Materialien oder Ausführungen können eingesetzt werden, wenn dies aufgrund technischer, statischer, gesetzlicher oder gestalterischer Anforderungen oder behördlicher Auflagen notwendig oder zweckmäßig ist. Für Sonderwünsche des Erwerbers, die nicht in der Baubeschreibung oder den Plänen enthalten sind, übernimmt der Veräußerer keine Gewährleistung; sie gelten bei Abnahme nicht als Mangel. Mehrkosten sind direkt zwischen Erwerber und ausführender Firma zu vereinbaren.

Der Erwerber ist nicht berechtigt, auf der Baustelle Weisungen zu erteilen und betritt diese auf eigene Gefahr.

#### Übergabe

Die geschuldeten Bauleistungen werden nach gemeinsamer Begehung durch Erwerber und Veräußerer abgenommen. Die Wohnung ist zu diesem Zeitpunkt einer Baureinigung unterzogen, welche keinen Anspruch auf eine Baufeinreinigung erhebt.

Nach Erstellung des Übergabeprotokolls und unter Voraussetzung der Zahlung aller bis dahin fälligen Kaufpreistraten erfolgt die Übergabe. Vor Unter-

zeichnung des Protokolls und vor vollständiger Zahlung ist eine (teilweise oder vollständige) Nutzung der Wohnung durch den Erwerber nicht zulässig.

#### Stand 25.02.2026

*Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Aktualisierung und Änderungen jederzeit möglich. Den jeweils aktuellsten Stand finden Sie im Internet unter: [www.pfw-konzepte.de](http://www.pfw-konzepte.de)*

# IMPRESSUM

Geschäftsführer: Andreas Pieringer

Geschäftsführer: Markus Fuchs

Geschäftsführer: Andreas Witzany

Registergericht: Amtsgericht Landshut HRB  
12843

USt-Ident-Nummer: DE346307800

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO

Aufsichtsbehörde:

IHK München und Oberbayern, Max-Joseph-  
Straße 2, 80333 München, [www.ihk-muen-  
chen.de](http://www.ihk-muen-<br/>chen.de)

Mitglied der Industrie- und Handelskammer  
Niederbayern, Nibelungenstraße 15, 94032  
Passau, [www.ihk.de](http://www.ihk.de)

Berufsbezeichnung:

Bauträger nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundes-  
republik Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34 c GewO

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die berufsrechtlichen Regelungen der GewO  
und der MaBV können über die Webseite des  
Bundesministeriums der Justiz und der juris  
GmbH [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) eingese-  
hen und abgerufen werden.



## KONTAKT

PFW Konzepte GmbH  
Kirchenplatz 3  
84387 Julbach

A. Pieringer  
+49 175 4824868

M. Fuchs  
+49 8571 2661

A. Witzany  
+49 175 5919148

[info@pfw-konzepte.de](mailto:info@pfw-konzepte.de)  
[www.pfw-konzepte.de](http://www.pfw-konzepte.de)

