

# Exposé

## Penthouse in Bayern - Brunnthal

### Luxus Penthouse im Grünen - direkt vor der Stadt München



Objekt-Nr. **OM-282640**

### Penthouse

Verkauf: **1.800.000 €**

Mobil: 0171 5312142

Erlenweg  
85649 Bayern - Brunnthal  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	197,56 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	203,64 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Niedrigenergie-Neubau (KfW 40-55) mit Wärmepumpe.

Exklusive Penthouse-Wohnung mit modernem und sehr geschmackvollem Wohnambiente, hervorragende Ausstattung mit maßgeschneiderten Einbauten und Beleuchtungskonzept mit integrierten Deckenspots.

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche (inkl. hochwertigster Küche von Dross & Schaffer mit exklusiven Einbaugeräten von Gaggenau), drei Schlafzimmer, eines davon mit perfekt ausgestatteter Ankleide, ein Zimmer mit sep. Duschbad und WC on Suite, ein puristisches Masterbad mit Designer-Sanitärobjekten wie Whirlpool Wanne, Infrarot, Sun-Shower und Geberit Aqua-Clean. Sep. Gäste WC zusätzlich.

Separater Hauswirtschaftsraum, ebenfalls mit perfekt eingepassten Schreinereinbauten. Weiterer Raum mit SchreinerAusstattung für sonstiges wie Vorratskammer, Depot etc.

BUS-Anlage, Alarmanlage und vieles mehr ist hier bereits wie selbstverständlich inkludiert.

Alarmanlage, BUS System, alles per Handy und Tablet steuerbar.

Eine traumhafte Dachterrasse ca. 18 m<sup>2</sup> nach West mit attraktivem freitragenden Sonnenfächer von Radius runden dieses Angebot ab.

Zwei extra breite ebenerdige TG-Stellplätze mit

Rampenheizung - auf Wunsch mit eigenem zusätzlichem Rolltor versehbar.

Ein sonniges und lichtdurchflutetes Penthouse mit Charakter und Charme, dass keine Wünsche offen lässt.

## Ausstattung

Dieses außergewöhnliche Penthouse lässt keine Wünsche offen.

Alle Einbauten sind handgefertigte Maßarbeiten der Schreinerei Mieth in Starnberg und erfüllen jeden nur erdenklichen Wunsch.

Das Masterbad lässt jedes Herz höher schlagen und die im Schlafzimmer inkludierte und vom Schreiner maßgefertigte Ankleide ist der Traum einer jeden Frau und jeden Mannes.

Ausbaukosten für Penthouse 16 - im Kaufpreis bereits inkludiert.

Inkludierten Innenausstattung:

Freitragender Sonnenfächer inkl. 28.500,- €

Maßgefertigte Schreiner arbeiten 118.000,- €

mit

Ausbau HWR .

Ausbau KiZi

Ausbau Ankleide im SZ

Ausbau im Bad

Küche 87.960 €

BUS Anlage inkl. Alarmanlage 12.000 €

TG Stellplatz Stromanschluss

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Bitte kontaktieren Sie uns - wir sichern absolute Diskretion bei der Bearbeitung Ihrer Unterlagen und den späteren Verhandlungen

zu.

**Lage**

Schöne Lage S/O von München und kurzen Wegen. München 1 Min. Tegernsee 30 Min.

Nicht nur die Wohnung bietet auf sehr hohem Niveau ein besonderes Wohnambiente, auch die Lage bietet alles, was man sich vorstellen kann und sucht.

Nahe der Stadt München, gute öffentliche Anbindung, sehr gute Infrastruktur zur A8 und A99, rasche Erreichbarkeit der City von München und einen sehr hohen Freizeitwert in der umliegenden wunderschönen Natur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

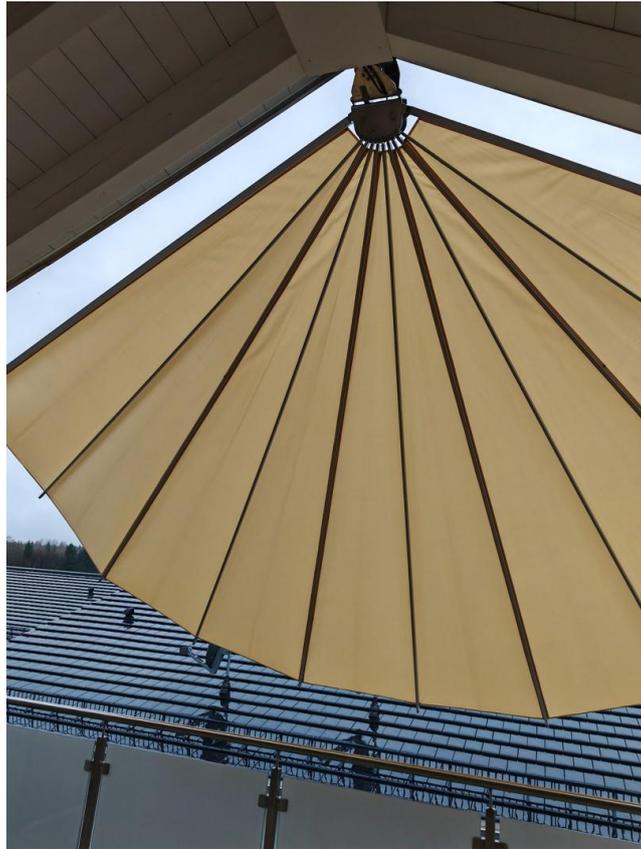


## Exposé - Galerie



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



freitragender Sonnenschutz



Inkl. Luxus Küche Gaggenau

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Dachterrasse Süd/West



Aufzug



Eingang Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gaggenau Küche



Gaggenau Küche

# Exposé - Galerie



Amer. Kühlschrank. Festwasser+Eis



Spüle mit Brause



Induktion mit Bora

# Exposé - Galerie



Auszüge



Auszugschränke

# Exposé - Galerie



extra tiefe Schubladen



Masterbad

# Exposé - Galerie

Abstell 1



<b>jonas mieth</b> schreinermeister rosen-kirchen-32302  Tel: 05137-928-6293 info@schreinermeister.de Fax: 05137-928-6293	Datum	09.02.2023	Gezeichnet	Geprüft	<b>Objekt</b>
	<b>Eigentumsvorbehalt</b> <small>Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der jmieth GmbH &amp; Co. KG. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Abbildung ist eine künstlerische Darstellung und kann von der Realität abweichen.</small>		Philipp Waidinger	Philipp Waidinger	Stauraummöbel
			Maßstab		<b>Projekt</b>
			Einheit	mm	Köfner_Wohnung_16

Abstellkammer



Abstell. Maßarbeiten Schreiner

# Exposé - Galerie

Abstell 2



<b>jonas mieth</b> schreinermeister möbel-küchen-bäder  Tel: 05131-928-6293 Fax: 05131-928-6293 mailto:jonas@jonasmieth.de	Datum	59.02.2023	Gezeichnet	Geprüft	Objekt
	Eigentumsvorbehalt	Philippe Waidinger		Philippe Waidinger	Stauraummöbel
	Maßstab		Einheit		Projekt
			mm		Köfner_Wohnung_16

HWR



HWR Maßarbeiten Schreiner

# Exposé - Galerie

Bad



<b>jonas mieth</b> schreinermeister rosen-kichen-lster  Tel: 05131-928-6293 info@schreinermeister.de Fax: 05131-928-6293	Datum	59.02.2023	Gezeichnet	Geprüft	<b>Objekt</b>
	<b>Eigentumsvorbehalt</b> <small>Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der jmieth.de</small>		Philipp Waidinger	Philipp Waidinger	Stauraummöbel
			Maßstab		<b>Projekt</b>
			Einheit	mm	Köfner_Wohnung_16

Masterad

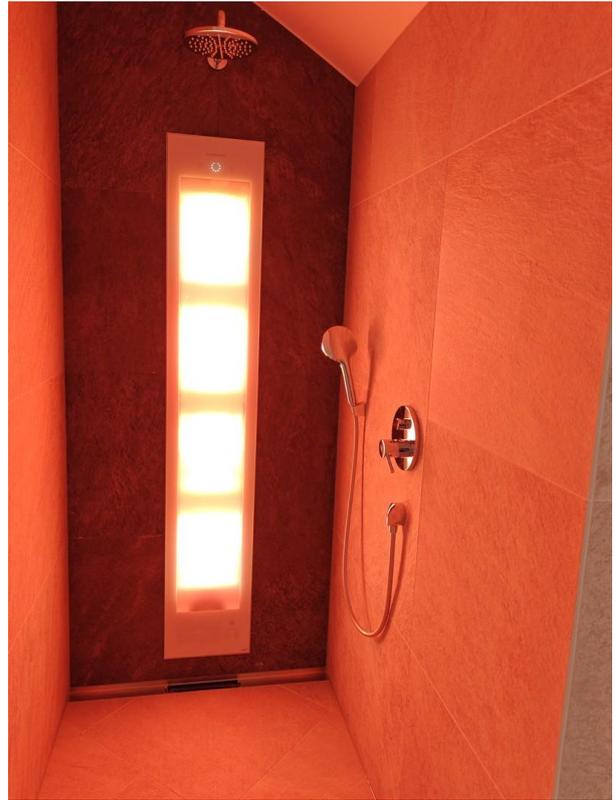


Whirlpool Wanne mit Umbauten

# Exposé - Galerie



Infrarot in der Dusche



+ Sunshower in der Dusche



KiZi

# Exposé - Galerie

WC



<b>jonas mieth</b> schreinermeister MOSEK-KUCHEN-32507 141 42131-121 4212 office@schreinermeister.net.de fax 42131-121 4213	Datum	Gezeichnet	Geprüft	Objekt
	09.02.2023	Prüfung	Prüfung	Stauraummöbel
	<b>Eigentumsvorbehalt</b>	Maßstab		Projekt
	<small>Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Schreinermeister Jonas Mieth GmbH &amp; Co. KG.</small>	Einheit	mm	KiZi_Wohnung_10

Bad on Suite KZ



Bad on Suite KiZi

# Exposé - Galerie



SZ Ankleide Maßarb. Schreiner



SZ Ankleide Maßarb. Schreiner

# Exposé - Galerie



SZ Ankleide Maßarb. Schreiner



SZ Ankleide Maßarb. Schreiner

# Exposé - Galerie



SZ Ankleide Maßarb. Schreiner



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnen-Essen-Küche



Wohnen

# Exposé - Galerie



TG Zufahrt mit Rampenheizung



Stromanschluss TG

# Exposé - Galerie



2 extrabreite TG Stpl. inkl.

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Baubeschreibung

## **1. ALLGEMEINES:**

### 1.1 Allgemeines / Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung beruht auf den Entwurfs- und Bauvorlageplänen. Soweit im Folgenden vom Bauträger die Rede ist, so ist die MRK-Consult GmbH gemeint. Falls die Baubeschreibung Wahlrechte bzw. Ermessen eröffnet, obliegt die Ausübung bzw. Ausführung dem Bauträger, soweit nicht im Einzelfall anderes ausgewiesen ist.

Der Bauträger trifft die Bestimmungen nach billigem Ermessen i.S. § 315 BGB. Selbiges gilt im Zusammenhang mit Konzepten.

Soweit Leistungen durch den Architekten zu gestalten bzw. zu bestimmen sind, handelt es sich um den Architekten des Bauträgers. Bei sämtlichen Maßangaben handelt es sich um Cirka-Angaben. Geringfügige Abweichungen sind daher möglich und werden vom Käufer anerkannt. Im Zuge der Fachingenieurplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt oder vergrößert oder neu installiert werden, welche heute in den Verkaufsplänen noch nicht geplant und/oder sichtbar dargestellt sind.

Erforderliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen bzw. Schächte sind zu dulden, ebenso eventuelle notwendige Abhängungen von Decken in untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Bädern, WCs, Fluren etc. Geringfügige Veränderungen der Wohnfläche (bis max. 3 %) aufgrund von o.g. Leitungsführungen sind im Zuge der Durchplanung des Projektes aufgrund technischer Gegebenheiten oder aber aufgrund eventueller baurechtlicher Auflagen möglich und führen nicht zu Preisänderungen.

Änderungen gegenüber den beschriebenen Materialien und Leistungen soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

### 1.2 Maßliche Differenzen inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten.

Allerdings sind kaufvertragliche Regelungen zu berücksichtigen. Sämtliche farbliche und gestalterische Festlegungen wie die Gestaltung der Fassaden, Balkone, Terrassen, Treppenhäuser, Allgemeinräume und Außenanlagen oder an den konstruktiven Bauteilen sind durch den Käufer nicht möglich und bleiben dem Bauträger vorbehalten. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen sind Bestandteil dieser Beschreibung. Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung ist notwendig um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern. Folgende Leistungen sind enthalten: Die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen gemäß der Baubeschreibung ohne Sonderbauteile und Sonderausstattung. Erschließungskosten, Kanalbeitrag und Kanalanschlussgebühren, Hausanschlüsse wie z. B. Strom, Kanal und Wasser. Baugenehmigung, Bauleitung, Statik, Prüfstatik, Fachingenieur- und Architektenleistung sowie die Gebühren hierfür wie auch die Vermessungs- und Teilungsgebühren. Baunebenkosten wie Baustelleneinrichtung mit Bauwasser und Baustrom und die Verbrauchskosten hierfür bis zur Hausabnahme.

Nicht enthalten sind:

Die Kosten einer künftigen Katastervermessung sowie die Anmeldung und Freischaltung von Telefonen, Kabelfernsehen (siehe Elektroinstallation). Versorgungs- und Wartungsverträge. Dem Verkäufer steht es frei für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen wie z. B. für Wärme, Elektrizität, Wasserversorgung und -entsorgung für den Einbau von Verbrauchsmessgeräten (z.B. Wasser- und Stromzähler) sowie für Wartungsleistungen der technischen Anlagen (wie z. B. Aufzugsanlagen) die erforderlichen Verträge abzuschließen und der WEG (vertreten durch die beauftragte Hausverwaltung) diese entsprechend mit sämtlichen Rechten und Pflichten zu übertragen.

- 1.3 Schallschutz: Für die Wohnungen wird ein Schallschutz nach DIN 4109, Teil 2, realisiert.
- 1.4 Gebäude: Es wird die für 2016 gültige Energieeinsparverordnung zugrunde gelegt. Das Gebäude wird als **Effizienzhaus 55** ausgeführt.

## **2 Erdarbeiten/Abbruch/Rodung:**

- 2.1 Aushub und Abfahren des Mutterbodens, Baugrubenaushub einschl. Abtransport, Wiederauffüllen der Arbeitsräume.
- 2.2 **Abbruch und Rodung**  
Abrissarbeiten, Baumfäll- sowie Rodungsarbeiten auf dem Grundstück, sowie die Beseitigung und Entsorgung aller Materialien gem. behördlicher Auflagen sind im Gesamtpreis enthalten.

## **3 ENTWÄSSERUNG:**

Die Entwässerung erfolgt entsprechend dem vorliegenden Entwässerungsgesuch. Die Entwässerung erfolgt fachgerecht mit genormten PVC-Rohren einschl. aller notwendigen Formstücke und Kontrollschächte und Abnahmeprotokollen.

## **4 BETON-UND STAHLBETONARBEITEN:**

Die Gründung erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen mit Stahlbetonstreifen- und Einzelfundamenten oder einer Bodenplatte.

Bodenplatte aus WU-Stahlbeton, oder mit einer bituminösen Abdichtung, betoniert auf Ausgleichsschicht oder vorhandenen Kiesboden, inkl. Einbau des Fundamentes in der Bodenplatte und in der Baugrubenverfüllung nach VDE-Vorschrift. Betongüte, Dicke und Bewehrung aller Beton- und Stahlbetonteile nach statischen Erfordernissen. Kellerumfassung als WU-Betonwände oder mit einer bituminösen Abdichtung, mit glatter, porenarmer Oberfläche, außen ca. 12 cm Perimeterdämmung (Stärke gemäß EnEV 2016). Geschoßdecken als Massiv- oder Betonhalbfertigteildecken, lichte fertige Kellerhöhe ca. 2,43 m.

### **Lastfall für die Abdichtung:**

Nichtdrückendes Oberflächenwasser

### **Wände und Decken:**

Kellerinnenwände: WU-Stahlbeton, oder mit einer bituminösen Abdichtung, 25 cm stark ungeputzt, Hobbyräume und Treppenträume geputzt.

Decken: Stahlbetondecken entsprechend den statischen Erfordernissen

Innenwände: Ziegel 11,5/17,5/24 cm, GK-Wände 10, 12,5 15 cm

Wärmedämmung: Die Kelleraußenwände erhalten im Bereich der Auffüllung Kunststoff-Noppenbahnen mit Filtervlies als Drainage und Grundmauerschutz, sowie eine Perimeterdämmung (Stärke gemäß EnEV 2016).

**Tiefgarage:**

WU-Stahlbeton Abmessungen gem. Statischer Berechnung. Gütesicherung und Abdichtungsarbeiten durch die Fa. Permaton. Gewährleistung auf Dichtigkeit 10 Jahre.

Wände und Decken werden mit tausaltzbeständiger Farbe beschichtet, die Stützen werde teilweise mit roter Warnfarbe beschichtet.

Fahrbahnen und Stellplätze Verbundsteinpflasterung, grau

**5 MAURERARBEITEN:**

Umfassungsmauerwerk ab EG aus porosiertem Ziegel, Planziegel Unipor WS08 Coriso oder gleichwertig, gemäß Anforderungen EnEV 2016, 36,5 cm stark. Wohnungstrennwände Unipor Schalungsziegel „USZ“ (Füllung mit Beton C16/20). Tragende Innenwände aus Ziegel, nichttragende Innenwände aus Ziegel oder als Gipskartonwände gem. Planung; Stärke gem. statischer Berechnung und Schallschutzanforderungen.

**6 PUTZARBEITEN:**

Außenputz: 2-lagiger Feinputz, 2 mm Körnung, mit Gewebespachtelung, letzte Lage eingefärbt mit Egalisierungsanstrich hellgrau.

Innenputz: als einlagiger, mineralischer Kalkputz, gefilzt, Decken glatt, in den Bädern und in den Untergeschossen Kalkzementputz, gefilzt. Oberflächenqualität Q3

Technikraum und Kellerräume:

Gemauerte Wände beidseitig verputzt Oberflächenqualität Q2.

Betonwände: roh, gestrichen

**7 MALERARBEITEN:**

Oberflächen der geputzten Wände, bzw. der Gipskartonwände Oberflächenqualität Q3, gefilzt.

Beschichtung im Innenbereich auf geputzte oder Gipskartonwände, scheuerbeständig, deckend, mit Kunststoff-Dispersion, weiß.

Sichtbare Dachüberstände außen aus gehobelten Fichtenbrettern endbehandelt, weiß oder grau beschichtet.

Die nicht gefliesten Wände der Bäder und WC erhalten eine Spachtelung Oberflächenqualität Q3, gefilzt.

**8 ZIMMERERARBEITEN:**

Zimmermannsmäßig abgebundenes Sparrendach, Bemessung nach Angaben des Statikers. Das Dach erhält eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn. Konter Lattung und Lattung. Dämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung mit Mineralwolle oder raumseitiger Dampfsperre. Das Dach wird unterseitig in den Wohnräumen mit Gipskarton verschalt.

Sichtbare Sparren und Schalung gehobelt und weiß oder grau beschichtet.

## **9 SPENGLERARBEITEN / DACHDECKUNG:**

Dacheindeckung mit Tondachziegel als Flachdachpfanne antrazith, inkl. allem erforderlichem Zubehör. Dachrinnen, Anschlussbleche, Fallrohre in Uginox, Schneefang an den Traufseiten.

## **10 VORDACH:**

Pultdach mit Glas.

## **11 GESCHOSSTREPPEN UND BALKONE:**

Alle Treppen als Fertigteil- oder Ortbetontreppen in Stahlbetonkonstruktion, schallentkoppelt Belag Fliesen.

Podeste: schwimmender Estrich mit Fliesenbelag.

Treppengeländer bestehend aus Ober- und Untergurt, Füllung aus senkrechten Stäben, Edelstahl.

Balkone als Stahlbetonfertigteile, Oberflächen Sichtbeton, Wasserableitung über Wasserspeier oder Fallrohren, Geländer bestehend aus Ober- und Untergurt, Füllung aus Lochblechen, pulverbeschichtet.

Unterseite beschichtet, passend zum Gebäude

## **12 FENSTER / FENSTERTÜREN:**

### **12.1 Kellerfenster:**

Drehkipppfenster Kunststoff einfarbig, Größe gemäß Plan, mit Isolierverglasung einschl. Kellerlichtschacht und Gitterrost, Maschenabstand 30 x 30.

UGlas=0,7 W/m<sup>2</sup>K.

### **12.2 Wohnraumfenster:**

Ausführung aller Fenster und Fenstertüren in Kunststoff nach Plan; je nach Erfordernis mit Dreh-Kipp bzw. Drehbeschlag bzw. festverglast. Rahmenprofil Siebenkammersystem. Wärmeschutzverglasung U<sub>Glas</sub>= 0,7 W/m<sup>2</sup>k (3-fach Verglasung).

Abdichtung der Fenster nach DIN.

Fenster in Bädern, WC und bei bodenhohen Türen mit verdeckt liegenden Beschlägen, soweit es für die Verlegung der Fliesen notwendig ist.

Blendrahmenfarbe: Innen weiß, Außen farbig, nach Wahl des Verkäufers

### **Dachflächenfenster:**

ROTO WDC i89PK W WD AL 09/16\_HEF - Klapp-Schwingfenster

Fenstergröße: gem. Plan

Bedienart: Elektro über Smart-Home-System Busch-Jäger

RotoComfort i8 elektrisches Klapp-Schwingfenster mit 45° Öffnungswinkel

Roto Außenrollladen, Aluminium

Ausführung: Elektro über Smart-Home-System Busch-Jäger

### **12.3 Rollläden**

elektr. Aluminiumrollläden oder steuerbar am Fenster oder über Busch-free@home (Raffstore Sonderwunsch)

Farbe: farbig, nach Wahl des Verkäufers

#### 12.4 Sonnenschutz Süd- und Westgiebel

Sonnenfächer, Fabrikat „radius“  
Größe: Radius ca. 3,5 m  
Bedienbar über Fernbedienung mit Windwächter



#### 12.5 Innenfensterbänke

Naturstein-Fensterbank, Steel Grey, satinato, Kante und Kopf gefast  
Fensterbänke in Bädern und WC' s gefliest.  
Außenfensterbänke in Aluminium farbig, nach Wahl des Verkäufers

### **13 ESTRICH, BODENBELÄGE UND FLIESENARBEITEN:**

45 mm Zementestrich auf Wärme- Trittschalldämmung entsprechend der einschlägigen DIN-Vorschriften.

Wohn- und Schlafräume in Parkett Belag in Eiche, weiß, oder Fliesenbelag gem. Muster  
Sockelleisten, Holz weiß oder gefliest. Fliesenformate bis 60 x 60

Technik-, Kellernebenräume, Flure außerhalb der Hobbyräume oder des Treppenhauses erhalten eine Versiegelung des Estrichs mit 1-komponentigem Kunstharz, lösemittelfrei, einschl. Grundierung, für mechanische Beanspruchung.

Dielen, Küchen und Bäder/WC' s erhalten einen Fliesenbelag, gem. Muster  
Fliesenformate bis 60 x 30, 1/3 tel Verband oder 60 x 60 diagonalverlegt

Bäder und WC' s erhalten einen Fliesenbelag, gem. Muster, 1/3 tel Verband.  
Wandflächen werden 1,20 m hoch gefliest, die Duschen werden türhoch gefliest.  
In den Bädern werden die Fensterbrüstungen gefliest.  
Fliesenformate bis 60 x 30 bis max. 60 x 60 cm

### **14 ELEKTROINSTALLATION:**

#### 14.1 **Allgemein**

Die Elektroinstallation erfolgt nach den einschlägigen VDE-Richtlinien.  
Das Gebäude erhält einen gemeinsamen Zählerplatz für jede Wohnung im Elektroanschlussraum.

Von dort erhält jede Wohnung eine separate Zuleitung zum Wohnungsverteiler (Sicherungskasten).

Alle Leitungen in den Wohnungen, Hobbyräumen und allgemeinen Fluren werden unter Putz, in den Kellerabteilen auf Putz verlegt.

Schaltermaterial Fabrikat Busch-Jäger, reflex SI, alpinweiß.

#### 14.2 Ausstattung der Räume: Ausstattungswert 3plus

Wohnen/Essen:	6 Steckdosen, 2 Deckenauslässe.
Schlafzimmer:	4 Steckdosen, 1 Kreuzschaltung, 1 Brennstelle
Kinder-, Arbeits- bzw. Gästezimmer:	je 4 Steckdosen, 1 Deckenauslass
Flure/Dielen:	1 Steckdose, wahlweise 1 Decken- oder 1 Wandauslass. Je nach Erfordernis Wechsel-, Kreuz- oder Tastenschaltung.
Küche:	6 Steckdosen, 1 Herdanschlussdose, 1 Geschirrspülanschluss, 1 Decken- oder Wandauslass.
Bad:	2 Steckdosen, wahlweise 1 Decken- und 1 Wandauslass.
Sep. WC:	1 Steckdose, 1 Decken- oder Wandauslass. Bei innenliegenden WC's oder Bädern 1 Anschluss für die motorische Lüftungsanlage.
Abstellraum:	1 Steckdose, 1 Deckenauslass
Terrassen/Balkon:	1 Feuchtraumsteckdose (von Innen abschaltbar) 1 Wandauslass (von Innen schaltbar)
Kellerräume:	1 Steckdose, 1 Deckenauslass

zusätzlich erhält jede Wohnung je nach Standplatz 1 Anschluss Waschmaschine und 1 Anschluss Wäschetrockner.

#### Wetterstation

##### Funktionen

Zum Erfassen und Senden der Helligkeit, der Temperatur, der Windgeschwindigkeit und Regen.

Wetterdaten können mit Aktoren verknüpft werden um automatisiert Funktionen zu steuern.

Wetterdaten können im free@home Webinterface und der free@home App visualisiert werden.

Messbereich Windgeschwindigkeit 2 - 30 m/s.

#### Bedienung der Elektroinstallation mit Busch-Jäger Busch-free@home

##### Funktionen im Überblick:

- für Busch-free@home® und Busch-Welcome®
- zur zentralen Steuerung von bis zu 16 konfigurierbaren Busch-free@home® Funktionen vom Typ: Schalten, Dimmen, Jalousie, RTR, Szene, Philips HUE
- Darstellung des Videobildes der Außenstation. Während des Gesprächs kann ein Bild des Besuchers aufgenommen und im Bildspeicher abgelegt werden.
- bei Türrufen in Abwesenheit werden automatisch drei Bilder des Besuchers im Bildspeicher abgelegt
- mit Freisprechfunktion
- Freisprechlautstärke einstellbar
- Schnellzugriffstasten für Türöffnen, Stummschalten und Licht



- Lichtschalter
- Sonnenschutz
- Bedienung Dachflächenfenster – Lüftung - Sonnenschutz
- Raumtemperatur
- Abwesenheitssteuerung

Busch-free@homePanel 4.3 Zur zentralen Steuerung von bis zu 16 konfigurierbaren Busch-free@home Funktionen. Zur Anzeige von konfigurierbaren Systembenachrichtigungen Eine konfigurierbare Primärfunktion kann über eine multitouch Geste ausgelöst werden. Kapazitiver Touchscreen mit geschlossener Glasoberfläche. Mit integriertem Raumtemperaturregler und Temperaturfühler.



- 14.3 TV-Anschluss:  
Es wird bauseits eine SAT-Anlage installiert. Jedes Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erhält je 2-fach Antennendose und 2-fach Netzwerkdose.
- 14.4 Telefon und LAN:  
Jede Wohnung erhält 1 Telefon-Anschlussdose im Medienverteiler.
- 14.5 Sprechanlage:  
Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.

## 15 AUFZUG:

Maschinenraumloser Seilaufzug  
Hersteller; Fa. Kone, Monospace 300 DX Nennlast 630 kg / 8 Personen, rollstuhlgerecht

## 16 HEIZUNG, WARMWASSERVERSORGUNG UND LÜFTUNG:

### 16.1 Heizung:

Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser

Zur Ausführung kommt ein hochwertiges Markenfabrikat z. B. Vaillant, Vissmann oder gleichwertig.

16.2 FBH Verteiler aus Edelstahl.

Fußbodenheizung:

Uponor Klett Comfort Pipe, PE-Xa-Rohr mit Sauerstoffdiffusionssperre

Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung in jedem Raum einzeln steuerbar ausgestattet. Flure und innenliegende Räume kleiner als 6 m<sup>2</sup> ohne eigene Steuerung.

16.3 **Warmwasserversorgung:**

Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizanlage, mit Zirkulation. Unterstützung der Warmwasserbereitung mittels Solarthermie.

16.4 **Dezentrale Wohnraumlüftung**

inVENTer iV14V, Stibel-Eltron, Pluggit, FAWAS, oder gleichwertig

Die Geräte sind einfach zu bedienen und zuverlässig in Ihrer Funktionsweise

Die Anzahl der Geräte ist abhängig von der technischen Bemessung.

**17 SANITÄRINSTALLATION:**

Warm- und Kaltwasserinstallation aus Pressfitting-Leitungsrohr Edelstahl Mapress mit DVGW Prüfzeichen.

Wärme- u. Schalldämmung der Leitungen nach Erfordernis.

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Wäschetrockner im Bad.

Küche: Anschlussmöglichkeit für Spülbecken, Geschirrspüler.

17.1 **Abwasserinstallation**

Abwasserleitung mit erhöhtem Schallschutz GE Silent-Pro Rohr mit Muffe.

Fabrikat Geberit

17.2 **Hebeanlage**

Fäkalien-Hebeanlage Jung compli 300, oder gleichwertig

**18 WASSERAUFBEREITUNG:**

Grünbeck Weichwasseranlage, oder gleichwertig zentral im Haustechnikraum.

**19 EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE:**

Objektausstattungsware aus dem Sanitärfachhandel, Markenprodukt, wie Villeroy & Boch, Geberit, Duravit, Geberit, oder gleichwertig (Sonderwünsche gegen Mehrpreis möglich).

Farbe der Sanitärobjekte: weiß

19.1 Bad:

1 Waschtisch aus hochwertiger Sanitärkeramik, 60x46 cm

Verchromter Eingriff-Hebelmischer mit Verschlussbetätigung, verchromter Röhrensiphon.



1 Badewanne Acryl 180/80 cm mit Mittelablauf, gem. Planung, Unterputzkörper mit Wannenmischbatterie, Wannenset mit Wandhalter und Schlauch, Multiplex Ab- u. Überlaufgarnitur, Chrom.

Typ Duravit Vero Whirlwanne Combi-System E



1 Tiefspül-Wand-WC Geberit Aqua Clean aus hochwertiger Sanitärkeramik max. 6 Ltr. Wasserverbrauch 180 mm Standard Bohrungen.  
1 WC-Sitz aus Kunststoff Farbe weiß



Geberit AquaClean Mera Comfort WC-Komplettanlage Wand-WC

19.2 Dusche (falls im Plan vorgesehen)  
Bodengleiche Dusche, gefliest, mit Linienentwässerung gem. Plan, Unterputzgarnitur mit Kopf- und Handdusche



**19.3 Gäste-WC (falls im Plan vorgesehen):**

1 Waschtisch aus hochwertiger Sanitärkeramik, 50x35 cm, verchromter Eingriff-Hebelmischer mit Verschlussbetätigung, verchromter Röhrensiphon.

1 Tiefspül-Wand-WC aus hochwertiger Sanitärkeramik max. 6 Ltr. Wasserverbrauch 180 mm Standard Bohrungen.

1 WC-Sitz aus Kunststoff Farbe weiß, Soft-Close

**20 Haustür, Innentüren und Schließanlage:**

**20.1 Haustüre:**

Thermisch getrennte Aluminium-Glas-Konstruktion mit Sicherheits-Profilzylinder und elektrischem Türöffner. Briefkasten neben dem Eingang mit Klingel und Video-Gegensprechanlage.

**20.2 Wohnungseingangstüren:**

Schallschutzklasse 3, 37 dB, vollwandig und selbstschließend mit Obertürschließer, mit Spion

**20.3 Innentüren:**

Hochwertige Markentüren mit Umfassungszarge, mit waagerechten Nuten weiß lackiert.

Türdrücker: moderne Qualitäts-Drückergarnitur mit Rosetten.

Türen vom Wohnraum zum Flur mit Glasausschnitt

**20.4 Schließanlage:**

Zentrale Schließanlage für Wohnungs- und Haustür.

**21 Sonstiges und Außenanlagen:**

**21.1 Kellertrennwände:**

Trennwandsystem aus Metall/ Stahl, für Vorhängeschloss

**21.2 Zugang zum Gebäude:** versickerungsfähiges Pflaster, d= 5 cm, grau

**21.3 Zufahrten:** versickerungsfähiges Pflaster, d= 5 cm, grau

- 21.4 Zufahrt zur Tiefgarage:  
Wartungsfreie Flächenheizung im Bereich der gesamten Tiefgaragenzufahrt bis zum Sektionaltor.
- 21.5 Tiefgarage:  
Verbundsteinplaster 8 cm, grau mit Verdunstungsrinnen
- 21.6 Ausleuchtung entsprechend Beleuchtungskonzept des Verkäufers
- 21.7 Dachterrassen: Feinsteinzeug, d= 2 cm, farbig, 60 \* 60 cm, grau oder in gleichem Material wie der Fliesenbelag in den Wohnräumen, d=2,0 cm frostfrei. (Terrassenfläche: gem. Grundrisszeichnung)
- 21.8 Müllhäuschen:  
es wird ein Müllhäuschen errichtet, in dem alle erforderlichen Mülltonnen untergebracht sind, grau
- 21.9 Kinderspielplatz  
gem. Freianlagenplanung

## **22 Sonderwünsche:**

Für Ihre Immobilie wollen wir Ihnen die Verwirklichung Ihrer Sonderwünsche ermöglichen.

Entsprechend des Bautenstandes geben Sie uns Ihre Wünsche an. Diese werden wir mit unserem Architekten in terminlicher, kostenmäßiger und baurechtlich möglicher Hinsicht abklären.

Sie bedürfen auf jeden Fall einer besonderen schriftlichen Preisvereinbarung vor Ausführung der Leistung.

## **23 Baureinigung:**

Eine Baufeinreinigung wird durchgeführt.

## **24 Gebäude Unterhalt:**

Bei Holzteilen (Dachgeschoss) kann unter Umständen, durch Austrocknung und Verdrehung eine Rissbildung entstehen. Dehnungsfugen / Silikonabschlüsse sind Wartungsfugen und vom Eigentümer entsprechend zu pflegen und zu warten.

## **25 Gewährleistung:**

Sie erhalten auf Ihre Wohnung eine Gewährleistung von 5 Jahren entsprechend BGB.

Die Gewährleistung durch den Bauträger bezieht sich nur auf die in der Baubeschreibung aufgeführte Normalausstattung. Für die elastischen Fugen erlischt die Gewährleistung nach 6 Monaten.

### Hinweise zu technischen Einbauten:

Elektrische und mechanische bzw. beweglichen Teile unterliegen der Gewährleistungsfrist des Herstellers, in der Regel 1 bis 3 Jahre. Voraussetzung für den Erhalt der Gewährleistung ist der Abschluss von Wartungsverträgen für diese Bauteile. Dies gilt z.B. für Heizungsanlage, Garagentore, Rollläden, Sanitäreinbauteile wie Spülkasten oder Hebeanlagen, Aufzug, Türen, Obentürschließen usw. Für Holzfenster und andere Holzbauteile ist zum Erhalt der Gewährleistung ein Wartungsvertrag abzuschließen, der eine einmal jährliche Reinigung und Durchsicht der Oberflächen sicherstellt.

Bei Garagen ist für alle Bauteile, die Tausalzangriff ausgesetzt sind, eine mindestens einmal jährliche Wartung/ Kontrolle/ Reinigung erforderliche.

## **26 Wohnungsübergabe**

Rechtzeitig vor Ihrem Einzug erfolgt eine gemeinsame Abnahme Ihrer Wohnung im Beisein eines Gutachters.

Eventuell vorhandene Mängel werden hierbei festgestellt und in einem Protokoll zusammengefasst. Wir verpflichten uns, diese Mängel innerhalb einer Frist von 4 Wochen, abhängig von der Witterung, zu beseitigen.

## **27 Sonstiges**

Die eingezeichneten Möbel, Küchen, Bäume und dgl. sind in unserem Leistungsumfang nicht enthalten. Geringfügige Maßtoleranzen sowie Änderungen der Bauausführung unter Beibehaltung gleicher Qualität bleibt vorbehalten.

Dieses Ihnen vorliegende Baubeschreibung wird ebenso, wie Ihre Planungsunterlagen Bestandteil des Kaufvertrages.

### **MRK-Consult GmbH**

2021\_Green-Garden

Baubeschreibung Penthouse Faistenhaar

Stand 12.10.2021