



EXPOSÉ

**An- und Umbau eines bestehenden
Wohngebäudes mit Arztpraxis
in Wohnungen im UG und OG und einer
Arztpraxis im EG**

Poststeig 1 in 92507 Nabburg



**KfW-55
Effizienzhaus**

Lageplan



Lageplan

2D Ansichten



Ansicht Süd



Ansicht West



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Objektbeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz von Nabburg.

Die Stadt Nabburg zeichnet sich weiter aus durch:

- Zentrale, geographische Lage in Europa, direkt an BAB93 (München – Berlin)
- Hohe Lebensqualität durch vorhandene Infrastruktur und attraktive Landschaft
- Niedrige Lebenshaltungskosten
- Ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten (z. B. Kultur, Sport, Unterhaltung, Natur, Umwelt)
- Schulen (Gymnasium, Realschule, Volksschule, Berufsschulzentrum, Ausbildungszentrum Bundespolizei)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Ausstattung:

- Energetisch sanierte Außenwände
- Zentrale Heizanlage mit Nahwärmenetz im KG
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung
- Außenfarbe Fenster und Haustüre in Anthrazit
- KfW-55 förderbar

Eckdaten:

Objektart:	Mehrfamilienwohnhaus mit Arztpraxis
Adresse:	Poststeig 1, 92507 Nabburg
Grundstücksfläche:	1.446 m ²
Wohnfläche Gesamt:	435,72 m ²
Parkdeckplätze, Stellplätze:	18

Preisliste:

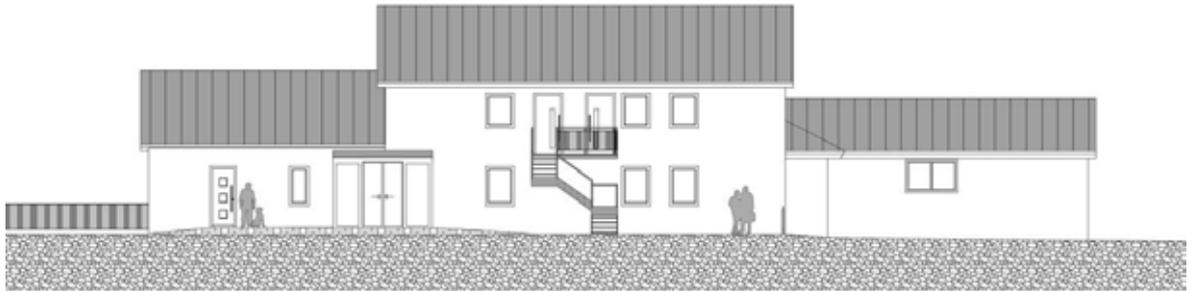
Wohnung Nr.	Etage	Anzahl Zimmer	Wohnfläche Gesamt	Kaufpreis
1	UG	4	89,10 m ²	302.940 €
2	UG	2	59,89 m ²	203.626 €
3	UG	3	79,40 m ²	269.960 €
4	1. OG	6	115,12 m ²	391.408 €
5	1. OG	4	92,21 m ²	313.514 €
Optional Stellplätze			Kaufpreis je Stellplatz	
Stellplätze			7.500 €	

Unternehmensberatung GUERNELLI

Kraglingerstr. 1 in 83071 Stephanskirchen · Handy +49 173 - 17 64 629

e-Mail: unternehmensberatung.guernelli@web.de

2D Ansichten

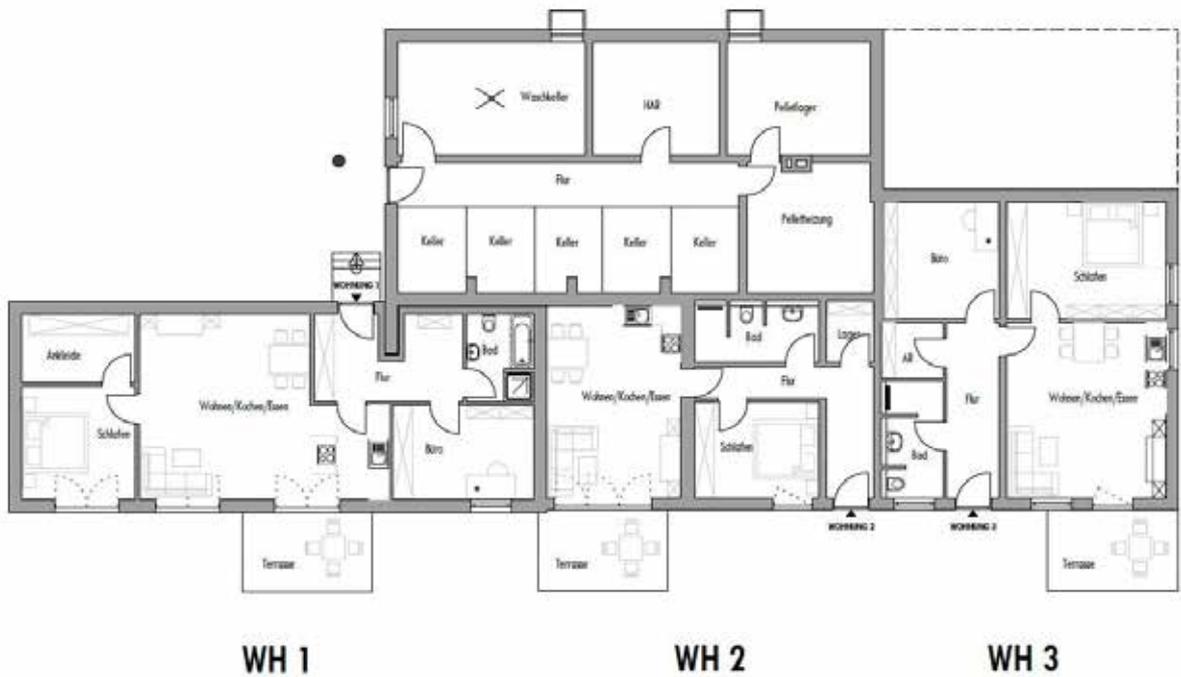


Ansicht Nord



Ansicht Ost

Grundriss UG



Grundriss OG



WH 5

WH 4

Wohnung 1



Wohnfläche Untergeschoss Wohnung 1

Wohnen/Essen/Kochen	36,22 m ²
Schlafen	11,88 m ²
Büro	12,35 m ²
Bad	5,41 m ²
Ankleide	7,25 m ²
Flur	10,99 m ²
Terrasse (halbe Fläche)	5,00 m ²

Wohnfläche Gesamt 89,10 m²

Wohnung 2

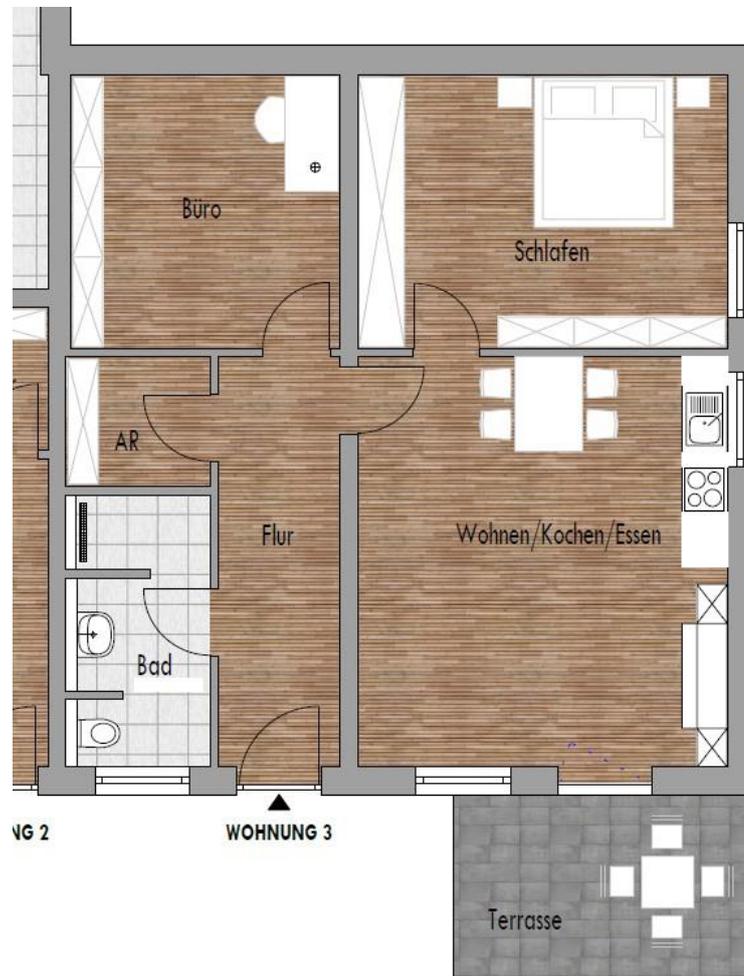


Wohnfläche Untergeschoss Wohnung 2

Wohnen/Essen/Kochen	24,15 m ²
Schlafen	11,17 m ²
Bad	7,13 m ²
Lager	2,69 m ²
Flur	9,75 m ²
Terrasse (halbe Fläche)	5,00 m ²

Wohnfläche Gesamt 59,89 m²

Wohnung 3



Wohnfläche Untergeschoss Wohnung 3

Wohnen/Essen/Kochen	26,02 m ²
Schlafen	17,33 m ²
Büro	12,61 m ²
Bad	6,74 m ²
AR	3,20 m ²
Flur	8,50 m ²
Terrasse (halbe Fläche)	5,00 m ²

Wohnfläche Gesamt 79,40 m²

Wohnung 4



Wohnfläche Obergeschoss Wohnung 4

Wohnen/Essen/Kochen	36,50 m ²
Schlafen	9,46 m ²
Kind	13,97 m ²
Gast	9,81 m ²
Bad	10,16 m ²
DU/WC	4,63 m ²
Ankleide	8,69 m ²
Flur 1	7,38 m ²
Flur 2	4,89 m ²
Loggia (halbe Fläche)	9,63 m ²

Wohnfläche Gesamt 115,12 m²

Wohnung 5



Wohnfläche Obergeschoss Wohnung 5

Wohnen/Essen/Kochen	28,44 m ²
Schlafen	18,91 m ²
Bad	9,48 m ²
Ankleide	8,08 m ²
Flur	7,12 m ²
Loggia (halbe Fläche)	20,18 m ²

Wohnfläche Gesamt 92,21 m²



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

1. Allgemeines

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt zum garantierten Kaufpreis nach Maßgaben dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, den Planungsunterlagen sowie den anerkannten Regeln der Technik. Die behördlichen und bauaufsichtlichen Bestimmungen, alle technischen Vorschriften und Normen in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aktuellen Fassung wie z.B. DIN-Normen, EN-Normen, ISO-Normen, VDI/VDE-Richtlinien einschließlich veröffentlichter Entwürfe, soweit sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, die Herstellerrichtlinien und -vorschriften sowie die sonstigen allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses werden stets eingehalten.

Bei Abweichungen oder Zweifelsfällen geht die nachfolgende Bau- u. Leistungsbeschreibung den Plänen vor. Bei Ausstattungen in den Plänen, die nicht in der Bau- u. Leistungsbeschreibung enthalten sind, z.B. die Einrichtungsgegenstände, handelt es sich um unverbindliche Planungsvorschläge.

Alle angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Es ist möglich, dass es bei der Bauausführung zu geringfügigen Wohnflächenveränderungen kommen kann. Dabei bleiben Abweichungen von 2% nach oben und unten unberücksichtigt. Die lichten Maße für Einrichtungsgegenstände sind im fertigen Gebäude zu ermitteln. Für Maße aus den Plänen wird nicht gehaftet.

Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und zulässig soweit sie technisch, gestalterisch oder aufgrund von behördlichen Forderungen notwendig sind und keine Wertminderung darstellen.

Sonderwünsche sind ebenso grundsätzlich möglich, solange sie die architektonischen und technischen Grundsätze nicht beeinflussen und die Zustimmung der Firma Gruber Wohn- und Gewerbebau erhalten. Sollten durch Sonderwünsche Mehrungen entstehen werden diese zum Kaufpreis hinzugerechnet. Nach Vertragsabschluss werden die Kosten hierfür ermittelt und über ein schriftliches Nachtragsangebot extra abgerechnet.

Die Wohnungen werden besenrein übergeben. Die Feinreinigung ist vom Käufer durchzuführen bzw. diese Leistung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Nach Fertigstellung aller Leistungen erfolgt eine Schlussabnahme.

2. Technische Leistungen

Die technischen Leistungen umfassen Planung, Statische Berechnung, Brandschutzplanung, EnEV-Berechnung, Werkplanung und Bauleitung.

3. Erschließung und Hausanschlüsse

Die Hausanschlussgebühren für Strom, Wasser und Abwasser sind im Kaufpreis enthalten. Strom- und Wassergebühren während der Bauzeit bis zur Wohnungsübergabe sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Das Wohnhaus ist bereits erschlossen mit einem Telekomanschluß.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Anschlusskosten, auch die Beantragung für Telefon und Fernsehen. Diese hat der Käufer selbst zu tragen.

4. Abbrucharbeiten

Das Gebäude wird komplett entkernt.



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

5. Entwässerungsarbeiten

Sämtliche neuen Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden an das bestehende Entwässerungsnetz fachgerecht angeschlossen.

6. Stahlbetonarbeiten

Bei den neuen Anbauten werden die neuen Stahlbetonbodenplatten und die Stahlbetondecken nach den statischen Erfordernissen hergestellt.

7. Maurerarbeiten

Die neu zu errichtenden Außenwände werden aus Ziegel-Mauerwerk hergestellt. Die Stärke des Mauerwerks beträgt 36,5cm. Die Wärmeleitfähigkeit des Mauersteins beträgt 0,09 W/mK.

8. Zimmerei- und Spenglerarbeiten

Der bestehende Dachstuhl wird fachgerecht erweitert.

Das Dach erhält eine neue Dacheindeckung aus Betondachsteinen Braas-Harzer-Pfanne BIG (30-jährige Werksgarantie) auf imprägnierter Trag- und Konterlattung. Farbton granit.

Die Spenglerarbeiten, d.h. die Dachrinnen, Fallrohre und Zubehör werden in Titanzink neu hergestellt.

9. Dachterrassen

Die Wohnungen im Obergeschoss erhalten Dachterrassen auf der betonierten Decke über dem Erdgeschoss. Die Dachterrassen werden mit einem fachgerechten Flachdachaufbau, bestehend aus Bitumenvoranstrich, verschweißte Schweißbahn, Gefällewärmedämmung und Dachabdichtungsbahn ausgeführt. Als Belag werden WPC-Terrassendielen auf einer Unterkonstruktion verlegt ausgeführt.

Die Absturzsicherung wird hergestellt durch ein Balkongeländer, siehe Gewerk Metallbau. Die Entwässerung erfolgt über eine Kastenrinne mit außenliegenden Fallrohren.

10. Metallbau

Die Dachterrassen erhalten als Absturzsicherung ein lackiertes Brüstungsgeländer in anthrazit mit abgesetzten Edelstahlhandlauf. Zwischen den Pfosten werden mattweiße VSG-Glasfelder eingebaut.

Zwischen den beiden angrenzenden Dachterrassen und zwischen den Terrassen der UG-Wohnungen wird als Trennung eine einheitliche 2,00m hohe Sichtschutzwand eingebaut, bestehend aus einer Stahlkonstruktion in anthrazit mit mattweißen VSG-Glasfeldern.

Der Zugang zu den beiden Wohnungen im OG erfolgt über eine außenliegende Treppe aus verzinktem Metall.

11. Außenputzarbeiten

Die entkernten und neu gemauerten Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle.

Der Farbton des Oberputzes wird weiß mit abgesetzten Fassadenteilen in grau.

Im Sockelbereich wird ein Sockelleichtputz mit grauer Farbe angebracht.

Die Farbgestaltung der Außenfassade obliegt der Firma Gruber Wohn- und Gewerbebau und ist deshalb nicht bemusterbar.



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

12. Innenputzarbeiten

Die entkernten Innenwände und die neuen Außenwände erhalten einen 1-lagigen Kalk-Gipsputz mit gefilterter Oberfläche. Die Bad- und WC-Wände erhalten einen Kalk-Zementputz. Ausführung als Standardputz in Qualitätsstufe Q2.

13. Estricharbeiten

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. In den KG-Räumen wird unter der Dämmschicht zusätzlich eine Lage Polymerbitumenbahn zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut.

14. Wohnungseingangstüren

Die fünf Wohnungseingänge und der Zugang zum Keller werden ausgestattet mit wärmeisolierten Kunststoff-Wohnungseingangstüren. Die Wohnungseingangstüren zeichnen sich aus durch:

- Haustüreschwelle
- Farbe innen weiß und außen anthrazit
- PZ-Schloss mit 3 Schlüssel
- Obentürschließer mit Feststeller
- Betätigung Innen: Langschild in F9
- Betätigung Außen: Edelstahl-Stoßgriff, Länge ca. 500mm

15. Innentüren

In den Wohnungen kommen weiße Wohnraumentüren mit hochwertiger Laminatbeschichtung CPL zur Ausführung. Die Innentüren zeichnen sich aus durch:

- Türblätter und Zarge mit formschöner schmaler Rundkante
- mit stabilen Röhrenspankerneinlagen
- mit eingebautem Buntbartschloss inkl. einem Schlüssel
- Drückergarnituren in Edelstahl

Die Innentüren im KG zum Waschkeller und zum Heizungsraum werden als Stahltüren ausgeführt. Die restlichen Innentüren im KG werden wie unter Punkt Trennwände KG beschrieben aus verzinkten Stahlprofilen hergestellt.

16. Trennwände KG

Die statisch nicht tragenden Wände im KG zu den fünf Kellerräumen werden als Trennwände aus verzinkten Stahlprofilen mit integrierten Türen hergestellt.

17. Fenster

Zur Ausführung kommen neue moderne weiße 3-Scheiben-Kunststofffenster. Die Fenster erhalten eine außenseitige anthrazitfarbene Beschichtung.

Die Fenster bestehen aus einem wärmeisolierten Mehrkammerprofil. Die Verglasung besteht aus einer 3-fach Wärmeschutzverglasung mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m²K. Der Einbau der Fensterelemente erfolgt nach Stand der Technik.

18. Rollläden

In den Wohnungen erhalten die Fenster Rollläden aus Kunststoff-Einschubrollopanzer.

Die Kunststoff-Einschubrollopanzer zeichnen sich aus durch eine Kunstfaserarmierung, die eine bessere Formstabilität und eine sehr geringe Längenausdehnung gewährleisten. Die Farbe der Lamellen ist perlgrau. Gurt mit Wickler. Farbe der Gurte in Creme-Weiß.



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

19. Fensterbänke

Die Fenster in den Wohnungen erhalten innen Naturstein-Fensterbänke aus Granit Blanco Alicante und außen Alu-Fensterbleche in EV1 eloxiert.

Bei den Terrassentüren werden die Außenfensterbänke ebenso aus Granit Blanco Alicante mit geschliffener Oberfläche hergestellt.

20. Elektro

Es wird ein neuer Zählerschrank entsprechend der DIN/VDE Vorschriften mit jeweils einem separaten EVU-Zähler für jede Wohnung und für den Allgemeinstrom im Technikraum eingebaut. In den Wohnungen wird jeweils ein Unterputzverteilerschrank mit FI-Schutzschalter und Sicherungsautomat für die einzelnen Stromkreise installiert. Die Steig- und Versorgungsleitungen in allen Wohngeschossen werden in den Mauerwerkswänden unter Putz oder in den Trockenbauwänden verlegt, in den Kellerräumen auf Putz. In den Wohnungstrennwänden werden aus schalltechnischen Gründen keine Steig – und Versorgungsleitungen unter Putz verlegt.

Die Schalter- und die Steckdosen werden aus dem Programm des Herstellers Busch-Jaeger Reflex SI alpinweiß eingebaut.

Die Räume in den Wohnungen werden mit folgender Ausstattung versehen:

Wohnung 1:

Wohnen/Essen/Kochen	20x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Herdanschluss
	3x	Deckenauslass
Schlafen	5x	Schalter für Beleuchtung
	4x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
Ankleide	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
	1x	Steckdose
Büro	1x	Deckenauslass
	5x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Deckenauslass
Flur	1x	Schalter für Beleuchtung
	3x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Türsprecheinrichtung mit integrierten Klingelton
	1x	Raumthermostat auf Putz
	2x	Deckenauslass
	3x	Wechselschalter für Beleuchtung



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

weiter 20. Elektro

Bad	3x	Steckdosen
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Wandauslass über dem Waschbecken
	1x	Deckenauslass
	1x	Doppelschalter für Beleuchtung Decken- und Wandauslass
Terrasse	1x	Außensteckdose von innen schaltbar
	1x	Wandauslass inkl. einer Außenlampe (einheitliche Außenlampe gewählt durch Gruber Wohn- und Gewerbebau)
	1x	Schalter für die Außenbeleuchtung im Innenbereich
Wohnung 2:		
Wohnen/Essen/Kochen	20x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Herdanschluss
	3x	Deckenauslass
	3x	Schalter für Beleuchtung
Schlafen	4x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
Flur	3x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Türsprecheinrichtung mit integrierten Klingelton
	1x	Raumthermostat auf Putz
	2x	Deckenauslass
	3x	Wechselschalter für Beleuchtung
	DU/WC	2x
1x		Raumthermostat auf Putz
1x		Wandauslass über dem Waschbecken
1x		Deckenauslass
1x		Doppelschalter für Beleuchtung Decken- und Wandauslass
Lager		1x
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
Terrasse	1x	Außensteckdose von innen schaltbar
	1x	Wandauslass inkl. einer Außenlampe (einheitliche Außenlampe gewählt durch Gruber Wohn- und Gewerbebau)
	1x	Schalter für die Außenbeleuchtung im Innenbereich



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

weiter 20. Elektro

Wohnung 3:

Wohnen/Essen/Kochen	20x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Herdanschluss
	3x	Deckenauslass
Schlafen	5x	Schalter für Beleuchtung
	4x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
Büro	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
	5x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
Flur	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
	2x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Türsprecheinrichtung mit integrierten Klingelton
	1x	Raumthermostat auf Putz
DU/WC	2x	Deckenauslass
	3x	Wechselschalter für Beleuchtung
	2x	Steckdosen
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Wandauslass über dem Waschbecken
Lager	1x	Deckenauslass
	1x	Doppelschalter für Beleuchtung Decken- und Wandauslass
	1x	Steckdose
Terrasse	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
	1x	Außensteckdose von innen schaltbar
	1x	Wandauslass inkl. einer Außenlampe (einheitliche Außenlampe gewählt durch Gruber Wohn- und Gewerbebau)
	1x	Schalter für die Außenbeleuchtung im Innenbereich

Wohnung 4:

Wohnen/Essen/Kochen	20x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Herdanschluss
	3x	Deckenauslass
	5x	Schalter für Beleuchtung



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

weiter 20. Elektro

Schlafen	4x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
Ankleide	1x	Steckdose
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
Kind	5x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
Gast	5x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
Flur Eingang	3x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Türsprecheinrichtung mit integrierten Klingelton
	1x	Raumthermostat auf Putz
	2x	Deckenauslass
	3x	Wechselschalter für Beleuchtung
	1x	Steckdosen
Flur Schlafen	1x	Deckenauslass
	3x	Wechselschalter für Beleuchtung
	3x	Steckdosen
Bad	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Wandauslass über dem Waschbecken
	1x	Deckenauslass
	1x	Doppelschalter für Beleuchtung Decken- und Wandauslass
	2x	Steckdosen
DU/WC	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Wandauslass über dem Waschbecken
	1x	Deckenauslass
	1x	Doppelschalter für Beleuchtung Decken- und Wandauslass
Terrasse/Loggia	1x	Außensteckdose von innen schaltbar
	1x	Wandauslass inkl. einer Außenlampe (einheitliche Außenlampe gewählt durch Gruber Wohn- und Gewerbebau)
	1x	Schalter für die Außenbeleuchtung im Innenbereich

Bau- und Leistungsbeschreibung

weiter 20. Elektro

Wohnung 5:

Wohnen/Essen/Kochen	20x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Herdanschluss
	3x	Deckenauslass
	5x	Schalter für Beleuchtung
Schlafen	4x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
Ankleide	1x	Steckdose
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
Flur	3x	Steckdosen
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Türsprecheinrichtung mit integrierten Klingelton
	1x	Raumthermostat auf Putz
	2x	Deckenauslass
	2x	Wechselschalter für Beleuchtung
Bad	3x	Steckdosen
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Wandauslass über dem Waschbecken
	2x	Deckenauslass
	1x	Doppelschalter für Beleuchtung Decken- und Wandauslass
Terrasse/Loggia	1x	Außensteckdose von innen schaltbar
	1x	Wandauslass inkl. einer Außenlampe (einheitliche Außenlampe gewählt durch Gruber Wohn- und Gewerbebau)
	1x	Schalter für die Außenbeleuchtung im Innenbereich
Weitere Ausstattungen in den Gemeinschaftsflächen und im Kellergeschoss:		
Kellerräume Wohnungen		
	1x	Steckdose auf Putz
	1x	Deckenauslass auf Putz
	1x	Schalter für Beleuchtung auf Putz
Waschkeller		
	1x	Steckdose auf Putz pro Wohnung
	1x	Deckenauslass auf Putz
	1x	Schalter für Beleuchtung auf Putz

Im Bereich der neuen Außentreppe wird eine freistehende Briefkastenanlage inkl. je einen Briefkasten pro Wohnung installiert.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die notwendigen Rauchmelder. Diese müssen als Miet-Rauchmelder über die Hausverwaltung bezogen werden.



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

21. Heizung

Die zentrale Beheizung des Mehrfamilienwohnhauses mit Arztpraxis erfolgt über eine Zentrale Heizanlage mit Nahwärmenetz im KG. Zentrale Heizanlage mit Pufferspeicher und automatischer Beschickung von Pellets. Fabrikat Hargassner.

Die Wohnräume werden über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung erwärmt. Jede Wohnung erhält einen Fußbodenheizungsverteiler, eingebaut in einem Unterputzschrank.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit Elektro-Heizpatrone eingebaut.

Die Trinkwasserleitungen werden an einer Hauswasserstation angeschlossen. Somit wird eine Zirkulation der Warmwasserleitung gewährleistet. Alle Leitungen werden nach EnEV und TrinkwV gedämmt.

Die Heizkosten und der Wasserverbrauch erfolgt über den Grundpreis für das Nahwärmenetz und über Mietzähler für den eigenen Verbrauch.

22. Lüftung

Die Wohnraumlüftung erfolgt über einen Abluftventilator in den Bädern, in den Räumen ohne Fenster und eine zugfreie Nachströmung über Fensterfalzlüfter.

23. Sanitär

Die Sanitäreinrichtung wird standardmäßig in weiß geliefert. Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden aus der Serie Derby Style der Firma Elements oder gleichwertig geliefert. Es ist aber auch möglich gegen Minder- oder Mehrkosten eine andere Serie zu bemustern.

Eine Herausnahme der Installation der Sanitäreinrichtung oder die Lieferung eigener Sanitärgegenstände ist aus gewährleistungstechnischen Gründen jedoch nicht möglich.

Sämtliche Armaturen werden als Aufputz Armaturen ausgeführt.

Die Wohnungen 4 und 5 erhalten jeweils einen frostsicheren Gartenwasseranschluss bei den Dachterrassen.

Die Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Wohnung 1:

Bad:	1x	Acryl-Badewanne 1700x750mm mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausearmatur.
	1x	Acryl-Brausewanne 900x900mm, mit Duschtrennung, Brausethermostat mit Handbrause und einer verchromten Wandstange.
	1x	Kompakt-Waschtisch 600mm mit Einhebelmischarmatur.
	1x	Kompakt-Wandtiefspülklosett mit Wandeinbauspülkasten und einem Kompakt WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnieren.
	1x	Wandspiegel über dem Waschbecken, Größe 60x50cm
	1x	WC-Bürste inkl. Halterung und Klopapierhalter

Wohnung 2 und Wohnung 3:

DU/WC	1x	Begehbarer Duschbereich mit Gefälleestrich (Leistung Gewerk Fliesen), Ablaufrinne und Fliesenbelag, mit Duschtrennung, Brausethermostat mit Handbrause und einer verchromten Wandstange.
	1x	Kompakt-Waschtisch 600mm mit Einhebelmischarmatur.
	1x	Kompakt-Wandtiefspülklosett mit Wandeinbauspülkasten und einem Kompakt WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnieren.

Unternehmensberatung GUERNELLI

Kraglingerstr. 1 in 83071 Stephanskirchen · Handy +49 173 - 17 64 629

e-Mail: unternehmensberatung.guernelli@web.de



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

weiter 23. Sanitär

- 1x Wandspiegel über dem Waschbecken, Größe 60x50cm
- 1x WC-Bürste inkl. Halterung und Klopapierhalter

Wohnung 4:

- Bad:
- 1x Acryl-Badewanne 1700x750mm mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausearmatur.
 - 1x Acryl-Brausewanne 900x900mm, mit Duschattrennung, Brausethermostat mit Handbrause und einer verchromten Wandstange.
 - 1x Kompakt-Waschtisch 600mm mit Einhebelmischarmatur.
 - 1x Kompakt-Wandtiefspülklosett mit Wandeinbauspülkasten und einem Kompakt WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnieren.
- DU/WC
- 1x Wandspiegel über dem Waschbecken, Größe 60x50cm
 - 1x WC-Bürste inkl. Halterung und Klopapierhalter
 - 1x Acryl-Brausewanne 900x900mm, mit Duschattrennung, Brausethermostat mit Handbrause und einer verchromten Wandstange.
 - 1x Kompakt-Waschtisch 600mm mit Einhebelmischarmatur.
 - 1x Kompakt-Wandtiefspülklosett mit Wandeinbauspülkasten und einem Kompakt WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnieren.
 - 1x Wandspiegel über dem Waschbecken, Größe 60x50cm
 - 1x WC-Bürste inkl. Halterung und Klopapierhalter
 - 1x Waschmaschinenanschluss

Wohnung 5:

- Bad
- 1x Acryl-Badewanne 1700x750mm mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausearmatur.
 - 1x Begehbarer Duschbereich mit Gefälleestrich (Leistung Gewerk Fliesen), Ablaufrinne und Fliesenbelag, mit Duschattrennung, Brausethermostat mit Handbrause und einer verchromten Wandstange.
 - 1x Kompakt-Waschtisch 600mm mit Einhebelmischarmatur.
 - 1x Kompakt-Wandtiefspülklosett mit Wandeinbauspülkasten und einem Kompakt WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnieren.
 - 1x Wandspiegel über dem Waschbecken, Größe 60x50cm
 - 1x WC-Bürste inkl. Halterung und Klopapierhalter
 - 1x Waschmaschinenanschluss

Küchen in den Wohnungen:

- 1x Anschluss für Küchenspüle mit Eckventilen und Anschluss für eine Geschirrspülmaschine.



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

24. Trockenbauarbeiten

In den Dachschrägen im Obergeschoss wird eine Vollsparrendämmung, bestehend aus einer Mineralwolle mit einer Wärmeleitfähigkeit nach EnEV-Nachweis und einer raumseitigen Dampfsperre eingebaut.

Die Decken werden mit Gipskartonplatten verkleidet. Wandanschlüsse mit elastischer Acrylverfugung. Die gesamte Deckenfläche wird malerfertig vorbereitet.

Alle neuen Innenwände werden als Metallständerwände beidseitig doppelt mit Gipskartonplatten 12,5mm beplankt ausgeführt. In den Nassräumen werden die Metallständer mit imprägnierten Gipskartonplatten verkleidet. Sämtliche Trockenbauwände werden verspachtelt, Qualitätsstufe Q2.

25. Malerarbeiten

Alle verputzten Wohnraumwände, die Trockenbau-Innenwände und die Deckenflächen erhalten einen deckend weißen und lösungsmittelfreien Dispersionsanstrich.

Acrylverfugung an allen horizontalen und vertikalen Wandanschlüssen und an den Innentürzargen. Nachbessern von kleineren Fehlstellen im Innenputz. Absanden der Putzflächen.

26. Fliesenarbeiten

Die Wand- und Bodenflächen werden inkl. aller Vorbereitungs-, Sockel- und Verfugarbeiten hergestellt.

Die Wände in den Bädern werden raumhoch gefliest.

Die senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden mit Silikon ausgefugt. Die restliche Verfugung wahlweise in weiß oder grau.

Im Leistungsumfang „Fliesenarbeiten“ sind ebenso folgende Punkte enthalten:

- Die Untergründe werden mittels geeigneter Prüfmethode auf Belegreife geprüft.
- Im Spritzwasserbereich werden die Wände zusätzlich abdichtet.
- Abmauern bzw. Einmauern sämtlicher Sanitärgegenstände.
- Einbau eines Gefälleestrichs mit Fliesenbelag in den begehbaren Duschen.

Folgende Räume in den Wohnungen erhalten Bodenfliesen inkl. Fliesensockel:

Wohnungen: Bad bzw. DU/WC

Die Fliesen in den Wohnungen können bei unseren Vertragspartner bemustert werden. Der im Kaufpreis enthaltene Materialpreis für die Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,- €/m² inkl. MwSt., inkl. Sockelleistenanteil. Sollten Fliesenformate bemustert werden, die größer als 0,18 m² sind fallen zusätzliche Verlegekosten von 7,- €/m² inkl. MwSt. an.

27. Bodenbelagsarbeiten

Folgende Wohnräume erhalten einen vollflächig verklebten Vinylboden mit einer Nutzstärke von 0,3mm mit passenden Sockelleisten.

Wohnungen: alle Räume bis auf die Bäder

Der Materialpreis für den Bodenbelag beträgt 32,- €/m² inkl. MwSt., inkl. Sockelleistenanteil und Zubehör. Muster wählbar aus der Kollektion unseres Vertragspartners.

Die Untergründe werden mittels geeigneter Prüfmethode auf Belegreife geprüft.

28. Baureinigung

Vor der Abnahme erfolgt eine komplette Endreinigung besenrein.



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

29. Außenanlagen

Die Terrassen der Wohnungen im Untergeschoss, Größe ca. 10m² werden mit Beton-Terrassenplatten 60x30x3cm, mit Randsteineinfassung hergestellt. Der im Kaufpreis enthaltene Materialpreis für die Beton-Terrassenplatten beträgt 38,50 €/m² inkl. MwSt.

Zwischen den Wohnungen im UG werden als Trennung zwei einheitliche 2,00m hohe Sichtschutzwände eingebaut, bestehend aus einer Stahlkonstruktion mit mattweißen VSG-Glasfeldern (siehe Gewerk Metallbau).

Die restlichen befestigten Flächen auch die Zugänge zu den Wohnungen 2 und 3 im UG werden mit grauen Betonpflaster 20x20x8cm, mit Randsteineinfassung hergestellt. Die gepflasterten Stellplätze werden mit anthrazitfarbenen Betonpflaster 20x20x8cm, mit Randsteineinfassung hergestellt. Eine sichtbare Trennung der Stellplätze erfolgt durch einen punktuellen Einbau des grauen Betonpflasters.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden mit Mutterboden fein planiert. Diese Flächen erhalten entweder eine Rasenansaat, eine Kiesfläche oder eine Rindenmulch Abdeckung.

Die Bepflanzung der Gemeinschaftsflächen der Wohnanlage erfolgt durch die Firma Gruber Wohn- und Gewerbebau.

Im Außenbereich wird ein ausreichend großer gepflasterter Müllplatz hergestellt. Der Müllplatz wird mit einem ca. 1,40m hohen Sichtschutz verkleidet.

30. Sonstiges

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Sämtliche Gebühren für Behördenkosten, wie Baugenehmigung, Prüf- und Abnahmegebühren, Vermessungsgebühren, amtlicher Lageplan mit Angrenzerverzeichnis, Straßensperrungen, etc.
- Antrags- und Anschlusskosten für Strom, Wasser und Abwasser.
- Baustrom und Bauwasser.
- Freilegung der Grenzsteine und Grundstückkräumungsmaßnahmen, wie z.B. Rodung.
- Bauwesensversicherung

Nicht im Kaufpreis enthalten bzw. Leistungen des Käufers sind:

- Wartungsverträge mit den jeweiligen Fachfirmen für die technischen Anlagen.
- Sonderwünsche des Käufers
- Mehr- oder Minderkosten nach Bemusterung der Fliesen, Bodenbeläge, Terrassenplatten, Innentüren, Elektroarbeiten, Sanitärgegenstände, etc.
- Rauchmelder, diese müssen über die Hausverwaltung bezogen werden
- Wärmelieferungsvertrag mit MR Heizleasing GmbH aus Illschwang

Sonstige Punkte:

- Elastische Verfugungen sind Wartungsfugen. Somit unterliegen diese nicht der Gewährleistung.
- Durch die Bauaustrocknung können Fugenrisse bei den Gipsbauteilen entstehen. Diese stellen keinen konstruktiven Mangel dar.
- Die lichten Maße für Einrichtungsgegenstände sind im fertigen Gebäude zu ermitteln. Für Maße aus den Plänen wird nicht gehaftet.



EXPOSÉ

An- und Umbau in Wohnungen und einer Arztpraxis in Nabburg

Bau- und Leistungsbeschreibung

weiter 30. Sonstiges

- Die Art der Ausführung und die Änderung von Produkten können von uns aufgrund fortschreitender Technik, neuer Gesetzgebungen oder konstruktiver Notwendigkeiten geändert werden.
- Vorgenommene Änderungen während der Bauphase können zu Bauzeitenverlängerungen führen.
- Durch die bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe, wie Schwinden und Kriechen und durch die üblichen Setzungen des Bauwerks könnten in den folgenden Jahren nach Fertigstellung in den STB-Bauteilen und im Putz feine Risse auftreten. Die Risse stellen keinen Mangel dar, sofern diese nicht die Grenzwerte nach DIN überschreiten.
- Bei Eigenleistungen hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass keine Behinderungen auf der Baustelle entstehen.
- Nach Bezug einer Neubauwohnung können Feuchtigkeitsprobleme auftreten, wenn die Baufeuchte nicht durch ausreichendes Heizen und Lüften abgeführt wird. Der Bauherr muss durch entsprechendes Wohnverhalten zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden beitragen. Hierzu erhält der Bauherr nach Werkplanfertigstellung das Merkblatt des GdW „Richtig heizen und lüften“.
- Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zu Grunde.
- Gewährleistung nach BGB 5 Jahre.