



## Baubeschreibung

### Neubau: Bungalow „Seilerberg“, Bad Griesbach

Baubeginn: April 2024

Geplanter Fertigstellungstermin: Dezember 2024

Bauherr: Armin & Günther Lagleder Bauunternehmen GmbH & Co.KG, Gewerbering 41, 94060 Pocking

Provisionsfreier Vertrieb durch: [F.Lidl Immobilien Bad Füssing, Kurallee 22, 94072 Bad Füssing](mailto:info@der-immomakler.com)  
Tel. 08531 3105536 email: [info@der-immomakler.com](mailto:info@der-immomakler.com) [www.der-immomakler.com](http://www.der-immomakler.com)

## Objektbeschreibung

Stadt: 94086 Bad Griesbach, Seilerberg, Fl.Nr. 457/9  
gesamte Grundstücksflächen: 981 m<sup>2</sup>

Teilfläche ca. für Bungalow 335 qm, davon ca. 75 qm Gartenanteil

Schlüsselfertige Wohnhaus mit Planung und Bauleitung inkl. Carport und Pkw-Stellplätzen im freien lt. Eingabeplanung

Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 11.12.23 durch das Landratsamt Passau,

Aktenzeichen 20232252, genehmigt.

Energiestandard KFW 40 ohne **ohne** LCA (Lebenszyklusanalyse)

Die Brandschutzanforderungen werden entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigung umgesetzt.

## Schallschutz:

### Anforderungen - normative Grundlagen

Der Schallschutz von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden wird in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1 Mindestanforderungen - Ausgabe Januar 2018“ geregelt. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen gegen Geräusche aus Nachbarwohnungen, aus Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie aus Gewerbebetrieben, die im selben Gebäude angesiedelt sind und gegen Außenlärm zu schützen. Die Anforderungen an den Schallschutz werden so festgeschrieben, dass der von den Bewohnern wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der eine Gesundheitsgefährdung ausschließt und zufriedenstellende Bedingungen für die Nachtruhe, die Freizeit und das Arbeiten ermöglicht.

## **Rohbau**

### **Erdarbeiten**

Abheben des Mutterbodens im notwendigen Bereich mit seitlicher Lagerung. Ausheben der Baugrube und der Streifenfundamente und teilweise seitlich lagern, für die spätere Hinterfüllung des Arbeitsraumes. Abfahren überschüssiges Aushubmaterial.

### **Kanalarbeiten**

Die Entwässerung erfolgt über den genehmigten Entwässerungsplan im Mischsystemkanal nach DIN bzw. nach örtlichen Vorschriften, Verlegen der sanitären Grundleitungen und Entwässerungsleitungen in PVC bis zum Kontrollschacht und weiter bis örtliches Kanalnetz.

### **Fundamente und Bodenplatte**

in Stahlbeton entsprechend der Statik, auf Kiesplanum, mit horizontaler Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

### **Außenwände**

Ziegelsteine WLG 0075 mit integrierter Dämmung, 42,5 cm gem. GEG- Berechnung mit feinkörnigem Oberputz als Siliconharzputz weiß,  
Innenputz: Kalk-Gips-Maschinenputz verputzt und in den Nassräumen Kalk-Zement-Maschinenputz

**Innenwände** Ziegel 24 cm

### **Sonstige Innenwände**

Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt mit Maschinenputz

### **Geschossdecke**

Stahlbetonmassivdecke, schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.  
Wärmedämmung und Dampfsperre gem. GEG. Lt. statischer Berechnung

### **Dachkonstruktion:**

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl aus NH SKI. S/A als Walmdach Dachneigung 16 °  
Sägerrauhe Schalung 18 mm stark, Dampfdiffusionsoffene Schalungsbahn  
Konterlatten und Dachlatten 3/5 cm

### **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung Flachdachpfanne Farbikat Braas oder ähnlich, Farbe anthrazit  
Die Firste und Grate werden mörtelfrei erstellt. Alle Formsteine sind farblich der Dachfarbe angepasst.  
Für die Dacheindeckung werden hochwertige BRAAS- Betondachsteine ,mit 30 Jahren Werksgarantie verwendet. Alle für die Eindeckung erforderliche Formteile für Ortgang, First, Grat und Belüftung sind enthalten.

Andere Dacheindeckung (Tondachziegel)nach Bemusterung und ggf . Mehrpreis.

### **Dachrinnen**

Dachrinnen und Fallrohre, Dachgaupen, sonstige Blechverkleidungen in Titanzinkblech

## **Ausbau**

### **Fenster und Fenstertüren**

Kunststoffelemente innen weiß, und außen anthrazit oder alternativ auch weiß !  
3-Scheiben-Isolierverglasung  
U-Wert = 0,72 W/m<sup>2</sup>K (U- Wert Verglasung = 0,5 W/m<sup>2</sup>K) gem. GEG in Dreh- bzw. Drehkipplügel Ausführung, Griffoliven titanfarbig

### **Fensterbleche**

Außenfensterbleche Alu EV 1 eloxiert mit seitlichen Abschlüssen A400 für Putz.

### **Innenfensterbänke**

Granit-Innenfensterbänke G603 poliert.

### **Haustüre**

Alu-Aktionshaustüre

Material : Aluminium wärme gedämmt, Oberfläche: beidseitig verkehrsweiß ähnlich RAL 9016  
Verglasung HAT Design 2016/18B mit klarem umlaufendem Rand, Verglasung ST matt Struktur sandgestrahlt, 84 mm Bautiefe mit 17-fach Verriegelung und verdeckten Tresorbändern  
Beschlag: Nr. 660 Edelstahl ca. 40 cm, Rosette außen rund, E-Öffner, inkl. Thermoblockschwelle

### **Wohnungsinntüren**

Astra-Türblatt Typ Standard, Röhrenspanmittellage, Smartkante, CPL-Oberfläche  
Türblatt Weißlack, PZ- Schloss, Bänder V4426WF vernickelt, Hoppe-Drückergarnitur  
Modell Amsterdam, Edelstahl matt

### **Rollläden**

Rollläden (PVC-Panzer) bei allen Fenstern,

### **Heizungsanlage**

.Beheizung der Anlage mit einer Luft-Wasserwärmepumpe Monoblock Ausführung mit Außenaufstellung sowie Inneneinheit, Leistung nach Berechnung, Inneneinheit mit integrierter drehzahl geregelter, hocheffizienter Ladepumpe, Rückschlagventil sowie 3-Wege-Umschaltventil Für Heizung und Warmwasser einschließlich Sicherheitsheizstab sowie witterungsgeführter , intelligente Wärmepumpen- und Heizkreisregelung.  
Heizwasser-Pufferspeicher einschließlich Isolierung, einschl. Label A Umwälzpumpe und Edelstahl gelötetem Plattenwärmetauscher.  
Für die Versorgung der Fußbodenheizung ist eine Pumpengruppe mit Alpha 2 Pumpe sowie 3-Wege-Mischer mit Stellmotor berücksichtigt  
Im Bad wird ein Badhandtuchrockner Basic/Europa 50 als reine Elektroheizkörper installiert.

### **Lüftung**

Kontrollierte Wohnraumlüftung mittels dezentraler Einzelgeräte  
Fabrikat Novarios zur Belüftung von 85 % der Wohnraumfläche (Wirkungsgrad des Lüfters 90,6 %)  
Alternativ : dezentrale Lüftungsrollkästen Fabrikat Schlagmann oder Leipfinger & Bader

## **Sanitärausstattung**

Serie „Nexoe oder Derby“, Firma HTI Ginger

Dusche: Duschwanne Acryl Bavaria 90 x 140 x 2,5 cm, Einhand -Aufputz-Brausebatterie, Duschstange, Handbrause, Duschtrennung werden teilweise gemauert und gefliest, Duschtrennung aus Echtglas Schiebeelement.

Porzellanwaschtisch ca. 60/50 cm mit Einhebelmischbatterie und Exzenter-Abflussgarnitur, Ablage aus Fliesen bzw. Porzellan, Kristallglasspiegel 60/80 cm, Handtuchhalter

Porzellantiefspülklosett mit Unterputzspülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel, Klosettpapierhalter verchromt

Waschmaschinen- und Trockneranschluss befinden sich im Badezimmer.

## **Wandfliesen**

Badezimmer

keramische Wandfliesen, raumhoch gefliest im Duschbereich, sonst ca. 1,25 m hoch gefliest  
Belag: 30,00 € je m<sup>2</sup>, inkl. MwSt., (Materialpreis) Fliesengröße max. 40/40 cm größere Formate sind gegen Aufpreis erhältlich !

## **Bodenbeläge**

Wohn- und Schlafräume

Vinylfertigdielen Belag: 28,00 € je m<sup>2</sup>, inkl. MwSt., ohne Verlegung

Bad, Diele, Technikraum, WC

Keramische Bodenfliesen, Belag: 30,00 € je m<sup>2</sup>, inkl. MwSt., ohne Verlegung (sonst wie Wandfliesen)

Küchen

Vinylfertigdielen Belag: 28,00 € je m<sup>2</sup>, inkl. MwSt., ohne Verlegung

Terrassen

Terrassenplatten 40/40 cm im Splittbett verlegt

## **Wand- und Deckenbehandlung**

Wohnräume, Schlafräume, Dielen,

Wände: waschfester, weißer Dispersionsanstrich, Decken: glatt gespachtelt, weißer Dispersionsanstrich

Küche, Technikraum, Bad, WC,

Wände: waschfester, weißer Dispersionsanstrich, Decken: glatt gespachtelt, weißer Dispersionsanstrich

## **Elektro-Anlage**

Der Bungalow erhält durch die versorgungsbetriebenen Zähler in der Elektrozentrale:

Wohnen: 1 Deckenbrennstelle, 6 Steckdosen, 1 Telefonleer-Anschluss, 1 Antennensteckdose  
1 LAN Steckdose

Schlafen: 1 Deckenbrennstelle, 7 Steckdosen, 1 LAN Steckdose

Gast: 1 Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen, 1 LAN Steckdose

Dielen: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 1 Steckdose

Technikraum: 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose

Essbereich: 1 Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen

Küchenbereich: 1 Deckenbrennstelle, 1 Herdanschluss, 6 Steckdosen, 1 Spülmaschinen-Anschluss

Bad: 1 Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen, 1 Wandanschluss 1 Waschmaschinenanschluß  
1 Wäschetrockneranschluß

Terrasse: 1 Wandleuchte, 1 Steckdose

Außenbeleuchtung: Decken- oder Wandleuchte am Hauseingang mit Schaltung über Bewegungsmelder

### **Technische Ausstattung**

Lehrrohr-Vorrichtung für Satellitenempfang für Rundfunk und Fernsehen.

Elektrische Türöffner und Klingelanlage mit Sprechanlage.

Sicherheitseinrichtungen nach Behördenvorschrift.

### **Außenanlagen**

Stellplätze sowie Hauszugang mit entsprechendem Unterbau und Betonrandeinfassungen mit Betonsteinpflaster (z.B. Bachl Ökodrain 20/20 betonrau)

Raseneinsaat ist enthalten, (sonstige Bepflanzungen sind nicht enthalten)

### **Briefkasten**

Briefkastenanlage nahe dem Eingangsbereich

### **Carport**

Es wird ein überdachte PKW Stellplatz lt. Eingabeplanung

In Holzkonstruktion oder in Stahlkonstruktion hergestellt.

Das Dach wird mit Wellblech eingedeckt,

### **Photovoltaik**

Diese Angaben können noch nicht verbindlich angegeben werden,

hier ist noch die finale Abklärung mit dem Energieberater erforderlich

diese Angaben werden wir erst liefern, kurz vor dem Verbriefungstermin

beim Notar

## **Sonstiges**

### **Planungsänderung und Sonderwünsche**

Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen sowie Änderungen bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Statikers oder Architekten bleiben vorbehalten.

Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung der Wohnräume werden – soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig bekannt gegeben werden, keine Bauzeitenverzögerung mit sich bringen und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen – berücksichtigt, wenn darüber hinaus rechtzeitig eine schriftliche Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer abgeschlossen wird. Die zusätzlichen Kosten für diese Sonderwünsche werden vom Verkäufer ermittelt und dem Käufer gesondert in Rechnung gestellt. Der Verkäufer behält sich vor, Sonderwünsche nur dann auszuführen, wenn eine entsprechende Anzahlung für Mehrkosten vom Käufer vorab geleistet wird.

Die in Rechnung gestellten Mehrkosten sind nach Ausführung des jeweiligen Sonderwunsches unabhängig von den vereinbarten Kaufpreislagen innerhalb von 10 Tagen an den Verkäufer zu bezahlen.

### **Gewährleistung**

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB (d.h. 5 Jahre für das Gebäude und 1 Jahr für die Arbeiten am Grundstück) und nach notariellem Kaufvertrag. Risse (sog. Haarrisse) in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden oder Austrocknungsprozess) sind keine Gewährleistungsmängel.

### **Betreten der Baustelle**

Grundsätzlich ist das Betreten des Baugrundstückes und der Baustelle selbst dritten Personen nicht gestattet. Sofern der Käufer oder von ihm beauftragte dritte Personen die Baustelle betreten, erfolgt dies auf eigenes Risiko. Jedwede Haftung wird vom Verkäufer bzw. Eigentümer ausgeschlossen; darüber hat sich der Käufer hiermit informiert.

Eine verschlossene Baustelle oder ein verschlossenes Gebäude darf der Käufer oder seine Beauftragten keinesfalls ohne Zustimmung des Eigentümers/Verkäufers oder dessen Beauftragten öffnen.

Aufgestellt am 14.12.2023

Lagleder Günther