

03.11.2022



Sonnleitenhof 1 — 85302 Gerolsbach  
Tel : 08445 / 1315 — Fax: 1636  
X. M. Mobil: 0172/9408116  
E-Mail: [sonnleiten-wohnbau@t-online.de](mailto:sonnleiten-wohnbau@t-online.de)

## BAUBESCHREIBUNG

MEHRFAMILIENHAUS  
Schrobenhausener Straße 13,  
85302 GEROLSBACH

Wünsche im Bereich Elektro- und Sanitärinstallation können nach Rücksprache angepasst werden. Dies betrifft ebenfalls die Bodenbeläge, Badausstattung und Wohnungstüren.

---

# Baubeschreibung: Modernes Mehrfamilienhaus Schrobenhausener Straße 13, 85302 Gerolsbach

## **ERDARBEITEN**

Humusabtrag wird gelagert für die spätere Wiederverwendung, verteilt wird dieser bauseits. Baugrubenaushub wird abtransportiert. Baugrubenhinterfüllung mit Kies und Sand.

## **ENTWÄSSERUNG**

Grundleitungen aus KG-Rohren einschließlich sämtlicher Formstücke und Zubehörteile in den erforderlichen DIN-Vorschriften. Dachflächenentwässerung erfolgt über das Kanaltrennsystem.

## **TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE**

Die Bodenplatten und Garagenumfassungswände werden in wasserundurchlässiger Ausführung betoniert.

## **WOHNGESCHOSSE**

Die Außenwände der Wohngeschosse werden mit wärmedämmenden, porosierten Ziegeln für KFW Effizienzhaus nach DIN-Vorschrift solide gemauert; die Innenwände werden ebenfalls gemauert, auf Wunsch auch Trockenbauwände möglich. Bei den Geschossdecken werden Filigrandecken verwendet.

## **DACHSTUHL**

Der Dachstuhl wird zimmermannsmäßig ausgeführt - siehe Plan und Statik. Untersichtschalung für Trauf- und Giebelüberstände sind aus gehobelten Nut- und Federbrettern in Fichte. Naturrote Dacheindeckung mit Dachziegeln.

## **SPENGLERARBEITEN**

Die Spenglerarbeiten werden in Titanzinkblech ausgeführt.

## **HEIZUNG**

Jede Wohnung besitzt eine Fußbodenheizung mit Raumsteuerung und Anschluss an Fernwärme/ Hackschnitzelheizung.

### **Sanitär:**

Versorgungsleitung für Kalt- und Warmwasser.

### **3- Zimmer-Wohnung**

Handwaschbecken bestehend aus:

Waschtischarmatur, Handwaschbecken, Eckventil und Siphon.

WC Bereich: WC, Papierhalter, Toilettenbürstengarnitur.

# Baubeschreibung: Modernes Mehrfamilienhaus Schrobenhausener Straße 13, 85302 Gerolsbach

Duschbereich: Handbrause, Brauseschlauch, Brausehalter, Wandanschlussbogen, Kopfbrause mit Brausearm und einer Duschtrennung.  
Stahlbadewanne mit Mittelanschluss und einer Ein- und Überlaufgarnitur, Brauseschlauch mit Handbrause und Halter.

## **ELEKTROINSTALLATION**

Verlegung der elektrischen Anlage nach den Vorschriften der VDE und der Sonderbestimmungen des Stromlieferwerkes.

Leitungsführungen in den Wohnungen unter Putz, in Tiefgarage Kabelleitungen auf Beton. Hauptsicherung und Stromzählerschrank nach den örtlichen VDE-Bestimmungen einschließlich Unterverteilung mit Leitungsschutzschaltern.

### **Ausstattung der Eigentumswohnungen:**

#### **Allgemein:**

Glasfaseranschluss und Zähleranlage mit elektronischen Haushaltszählern.  
Gegensprechanlage mit Wohnungsstationen und Etagenruf am Wohnungseingang  
Beleuchtungsanlage mit Bewegungssensoren im Treppenhaus  
Allgemeinbeleuchtung in der Tiefgarage

#### **Tiefgarage:**

Steckdosen je Tiefgaragenplatz für E-Mobilität

#### **Diele:**

Sicherungskasten und Glasfaseranschluss  
Wechselschaltung mit 1 x Lichtauslass  
Steckdose

#### **Bad:**

2 x Ausschaltung mit 2 x Lichtauslass  
1 x Steckdose  
1 x Thermostat für Fußbodenheizung  
Anschluss im Badezimmer und Waschkeller für Waschmaschine und Trockner

#### **Kind:**

1 x Ausschaltung mit 1 x Lichtauslass  
3 x Steckdose  
1 x Thermostat für Fußbodenheizung

#### **Schlafen:**

1 x Wechselschaltung mit 1 x Lichtauslass  
4 x Steckdose  
1 x Thermostat für Fußbodenheizung

#### **Küche:**

1 x Ausschaltung mit 1 x Lichtauslass  
6 x Steckdose  
1 x Eigenstromkreis für Spülmaschine  
1 x Eigenstromkreis für E-Herd

# Baubeschreibung: Modernes Mehrfamilienhaus Schrobenhausener Straße 13, 85302 Gerolsbach

## **Wohnen / Essen:**

2 x Ausschaltung mit 2 x Lichtauslass  
4 x Steckdose  
1 x Thermostat für Fußbodenheizung  
1 x Tel-Anschluss (vorbereitet)

## **ALLGEMEINER AUSBAU**

### **Haustüre:**

Haustüre in Aluminium und Glas, hochwertig isoliert. 5-fach Sicherheitsverriegelung, Edelstahlbeschlag, Profizylinder mit Not- und Gefahrenfunktion

### **Fenster und Fenstertüren:**

Alle Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich werden in Kunststoff weiß ausgeführt. Sie erhalten Aluminiumbeschläge, Ein-Hand-Bedienung, verdeckt liegende Mechanik und Falzgummidichtung. Die Fenster und Fenstertüren erhalten einen Dreh-Kipp-Flügel, soweit nicht feststehende Fenster geplant sind. Bei zweiflügeligen Fenstern und Türen, Abbildung des zweiten Flügels als Drehflügel. Alle Fenster und Fenstertüren sind mit Wärmeschutzverglasung 3-fach KfW Effizienzhaus nach den neuesten Richtlinien. Tiefgaragen Zu- und Abluft mit Lichtschächten. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten – wo technisch möglich – außer Treppenhaus, wärmegeämmte geschlossene Rollladenkästen mit wetterfesten und elektronischen Kunststoff-Rollläden.

### **Innentüren:**

Zimmertüren als furnierte Futtertüren mit Bekleidungen werden in CPL, weiß mit Gummidämpfungsband ausgeführt.

### **Putze:**

Die Außenfassade ist mit einem mehrlagigen, witterungsbeständigen, mineralischen Leichtputz ausgeführt. Der Haussockel wird mit Zementmörtel fein verrieben. Die letzte Lage des Fassadenputzes ist ein Edel Putz. Die Innenwandflächen der Wohngeschosse und des Treppenhauses erhalten einen streichfähigen Fein Putz. Decken aus Stahlbetonfertigteilen werden durch Spritzverfahren behandelt (siehe Malerarbeiten). Die gemauerten Wände des Kellers werden mit Kalkzementputz versehen. Betonwände in der Tiefgarage werden entgratet.

### **Estricharbeiten:**

Die Unterböden aller Wohngeschosse bildet ein Estrich auf erforderlicher Wärme- bzw. Trittschalldämmung (nach DIN-Vorschriften).

### **Fliesen-, Marmor- oder Granitarbeiten:**

Die Innenfensterbänke der Wohnräume sind aus Jura-Marmor gefertigt. Der Fußboden im Bad wird mit Bodenfliesen belegt. Türen- und Fliesenabschluss wird dauerelastisch verfugt. Sämtliche Fliesen in Standardqualität (Materialwert: € 30/m<sup>2</sup> incl. ges. MwSt.), Bordüren und deren Verlegung werden gesondert berechnet. Ausführung der Verlege Arbeiten sowie Eckschutzkanten sind im Preis enthalten. Sonderleistungen werden getrennt verrechnet.

### **Malerarbeiten:**

Wände und Decken der Wohngeschosse sind wischbeständig zweimal weiß gestrichen. Sichtbare Teile des Dachstuhls und der Dachschalung erhalten einen Anstrich nach dem Farbgestaltungskonzept des Bauherrn.

## Baubeschreibung: Modernes Mehrfamilienhaus Schrobenhausener Straße 13, 85302 Gerolsbach

Die Putzfläche im Außenbereich wird gestrichen und obliegt dem Farbgestaltungskonzept des Bauherrn.

### **Bodenbeläge:**

Die Wohnungen werden mit Fertigparkett schwimmend verlegt, gemäß Muster (Materialwert: €35/m<sup>2</sup> inkl. ges. MwSt.).

### **Treppen und Aufzug:**

Betontreppen mit Marmor oder Granit bis zum Dachgeschoss. Die Treppenläufe werden gegen Trittschall schallisoliert. Der Aufzug ist modern und rollstuhlgerecht gestaltet.

### **ERSCHLISSUNG**

Versorgung mit Strom und Wasser gemäß den Vorschriften der öffentlichen Versorgungsträger. Ein modernes Kanalanschlusssystem an dem öffentlichen Kanalsystem ist vorhanden. Erstanschluss ist im Kaufpreis enthalten.

### **AUSSENANLAGE**

Die Terrasse wird mit WPC-Massivdielen belegt. Diese, sind pflege- und wartungsarm, haben eine naturnahe Optik, ähnlich wie Echt Holz. Zudem ist der Belag farbecht. Der Eingangsbereich wird mit Verbundpflaster auf Kies-Splitt ausgelegt.

Die Außenanlage wird mit Obstbäumen und Pflanzen bepflanzt (inkl. Rasen und Zaun; im Preis enthalten).

### **GARAGEN UND STELLPLÄTZE:**

Es stehen Tiefgaragenstellplätze, Außenstellplätze und Garagen zur Verfügung (siehe Lageplan).

### **SONSTIGES:**

Das Dachrinnenwasser wird am bereits vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen.

### **DETAILFRAGEN:**

Vor Baubeginn hat der Käufer die Gelegenheit, die persönlichen Wünsche bis zur Detailfestlegung mit dem Verkäufer zu vereinbaren. Technische und architektonische Änderungen (die den Bauwert nicht beeinträchtigen oder ihn verbessern, aber auch solche, die auf behördlichen Auflagen beruhen) bleiben uns vorbehalten.

Die Richtlinien werden bei der Errichtung des Gebäudes angewendet und erfüllt. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Sollten Baustoffe, die in der Baubeschreibung aufgeführt sind, zur Zeit der Bauausführung nicht zu beschaffen sein, behält sich der Bauträger vor, andere, möglichst gleichwertige Materialien zum Einsatz zu bringen. Die Gewährleistung richtet sich nach dem BGB, sie beträgt 5 Jahre nach Einzug.

# Baubeschreibung: Modernes Mehrfamilienhaus Schrobenhausener Straße 13, 85302 Gerolsbach

## **RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN**

Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst Feuchtigkeitsschäden mit nachfolgender Schimmelbildung auftreten können. **Jede Wohnung hat ein modernes dezentrales Lüftungssystem.**

## **GEWÄHRLEISTUNG, WARTUNG, PFLEGE, ZWISCHENANSTRICHE:**

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Bei Anstrich für solche Bauteile die der Witterung ausgesetzt sind (insbesondere außenliegende Holzteile), sind entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller (Zeitabstände) durch die Eigentümer Zwischenanstriche durchzuführen. Risse in Bauteilen, Putzen etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaft der Baustoffe (wie kriechen und schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Die laufende Wartung z.B. die technischen Anlagen z.B. Sanitär, Heizung oder die dezentrale Lüftung sind Aufgaben der Eigentümer. Es empfiehlt sich in Einzelfällen Wartungsverträge abzuschließen, da dies unter Umständen Voraussetzung für die Garantie/Gewährleistung ist, die bei beweglichen Teilen 2 Jahre beträgt.

Gerolsbach, den 03.11.2022



Franz-Xaver Maurer

Geschäftsführer