

Vorab - Exposè



2 DHH - Feldkirchen Philipp-Holly-Str. 8/8a

Kurzübersicht Ausstattung

- Keller in WU-Beton (wasserundurchlässig)
- Betonlichtschächte
- Wärmdämmziegel
- Blecharbeiten in Uginox
- elektr. Rollläden
- Anbindung an Geothermie-Fernwärme
- Fußbodenheizung auch im Hobbyraum
- Eiche-Parkett und Eiche-Treppenbelag
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Duschabtrennung in Echtglas;

Angabenvorbehalt

Dieses **Vorab**-Exposé soll dem Interessenten eine erste und kurze Information zum geplanten Bauvorhaben geben und stellt daher <u>kein</u> vertragliches Angebot dar. Alle nachfolgenden Angaben, insbesondere zu Wohnungsanzahl, Größe, Grundriss und Ansichten vorbehaltlich noch möglicher Änderungen.

Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, für Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Maßgebend und verbindlich sind der notarielle Kaufvertrag sowie ggf. zusätzliche und/oder ergänzende Anlagen dazu.

Insbesondere wird auf die Anlage "Immobilienanlage - Risiken und Chancen", "Die Immobilie - Rechtsinformation" und "Die Immobilie – Nähere Informationen" verwiesen.

Immobilienanlage - Risiken und Chancen

Jeder Investor muss sowohl seine Chancen, die er bereit ist zu nutzen, genauso selbst prüfen und abwägen, wie er auch die Risiken, die er eingeht, selbst abwägen sollte. Sofern er dazu nicht vollständig in der Lage ist, empfiehlt es sich, den fachlichen Rat durch kompetente und unabhängige Berater in Anspruch nehmen.

Der Immobilienerwerb ist in jedem Fall als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Immobilien haben sich in ihrer Preisentwicklung über lange Zeiträume als gute Kapitalanlagen erwiesen. Trotzdem sind sie besonders bei kurzfristigem Besitz auch starken Schwankungen hinsichtlich ihrer Wertentwicklung unterworfen, wie die jüngste Vergangenheit zeigt.

Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie kann sich erheblich negativ oder auch positiv verändern, z.B. durch:

- a) Mietausfall und/oder schlechte Vermietbarkeit, aber auch durch Mietsteigerungen und/ oder erhöhte Nachfrage nach Immobilien;
- b) Ausfall des Bauträgers oder Ausfall des Generalunternehmers während der Bauzeit oder der Gewährleistungszeit;
- c) Verzögerung bzw. Verlängerung der Bauzeit, oder durch Verkürzung der Bauzeit
- d) Unvorhergesehene und zum Zeitpunkt des Kaufes nicht bekannte gesetzliche Änderungen hinsichtlich der Mietpreis-gestaltung;
- e) Steuerliche Veränderungen, z.B. durch Veränderungen im Einkommen des Erwerbers und dadurch bedingte veränderte Steuererstattungen und/oder steuerrechtliche Veränderungen;
- f) die Leistung des Verwalters kann schlecht sein oder aber für die Immobilien mit gutem Engagement verbunden sein;
- g) Instandhaltungsmaßnahmen und die Pflege des Sondereigentums;
- h) Veränderungen bei der Finanzierung, z.B. nach der Zinsfestschreibungszeit;
- hohe Differenzkosten zwischen Finanzierungsaufwand (Zins und Tilgung) sowie Mieteinnahmen, die noch höher werden durch evtl. Mietausfall, insbesondere bei hoher Arbeitslosigkeit oder auch zu geringen verfügbaren Einkommen.

In der Vergangenheit boten Immobilien langfristig betrachtet Wertsteigerungen wie sonst fast keine andere Kapitalanlage. Immobilien sind unter dem Aspekt der langfristigen Anlage als ein hervorragendes Instrument für die Bildung zusätzlicher Einkünfte zur Altersversorgung zu betrachten und stehen als Inbegriff für Sicherheit.

Es empfiehlt sich jedoch dringend, die Immobilie vor dem Erwerb anzusehen. Außerdem sollten die entsprechenden Notarverträge gründlich geprüft werden, bzw. empfehlen wir, den fachkundigen Rat von Angehörigen der entsprechenden Berufsgruppen (Anwälte /Steuerberater) einzuholen. Auch der Notar hat entsprechende Aufklärungspflicht.

Bitte prüfen Sie, ob und wie die Informationen und Beispiele auf Ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind

Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Sie können aufgrund von Irrtümern, Auslassungen o.ä., oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklung oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und berühren die Wirksamkeit eines etwaigen Kaufes nicht. Von nachfolgenden Informationen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers.

Verkäufer sowie weitere beteiligte Personen in diesem Konzept haften nicht für Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen. Der Verkäufer haftet für die Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise grob fahrlässige falsche Zusicherungen.

Eine Haftung dafür, dass der Erwerber seine steuerlichen und wirtschaftlichen Vorstellungen und Ziele erreicht wird nicht übernommen. Vom Verkäufer und seinen Partnern können keine Garantien über den weiteren Verlauf der Immobilienpreise und über den erzielbaren Gewinn bei einem Wiederverkauf übernommen werden.

Die Immobilie - Rechtsinformation

1. Einkommenssteuer

Als Käufer (Kapitalanleger oder Eigennutzer) erwerben Sie einen Miteigentumsanteil an der nachfolgend bezeichneten Immobilie, verbunden mit dem Sondereigentum für die entsprechend erworbene Wohneinheit.

1.1 Kapitalanleger

Einkünfte aus Vermietung und

Verpachtung

Sofern der Erwerbsvorgang im Privatvermögen gehalten wird, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 (1) Nr. 1 Einkommenssteuergesetz (EStG). Diese Einkünfte werden durch Gegenüberstellungen der Einnahmen (Mieten) zu den Werbungskosten (Schuldzinsen, Geldbeschaffungskosten, Abschreibungen etc.) ermittelt.

Bezüglich der Abschreibungsmöglichkeiten können auf Ihre erworbene Immobilie Abschreibungen gem. § 7 EStG in Anspruch genommen werden.

Es gilt der § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG:

Bei Wirtschaftsgütern deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, ist jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung auf ein Jahr entfällt (Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen (Anmerk. GÜ > i.d.R. 2%). Die Absetzung bemisst sich hierbei nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts (Anmerk. GÜ > Immob. i.d.R. 50 Jahre). Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung des Wirtschaftsguts vermindert sich für dieses Jahr der Absetzungsbetrag nach Satz 1 um jeweils ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat der Anschaffung oder Herstellung vorangeht.

»Schuldzinsen

Im Gegensatz zur Eigennutzung können bei Vermietung die Schuldzinsen in vollem Umfang steuerlich geltend gemacht werden.

»Weitere abzugsfähige Werbungskosten

Alle Kosten, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Wohnobjekt stehen – und nicht zu den Herstellungs- und Anschaffungskosten gehören – mindern das zu versteuernde Einkommen. Zu diesen s. g. Werbungskosten zählen in der Regel z. B. alle Ausgaben für Vermittlung und Beschaffung von Darlehen, Bereitstellungszinsen, Disagiobeträge (Disagio max. 1 % pro Jahr), Bauzeitzinsen, Darlehens-/Auszahlungsgebühren und Kosten der Darlehenssicherung – aber auch die Aufwendungen aus den s. g. nicht umlagefähigen Nebenkosten: Dies sind insbesondere Kosten für Reparaturen, Grundsteuer, Verwalterentgelt, Kosten des Geldverkehrs sowie sonstige nicht umlagefähigen Kosten.

1.2. Eigennutzer

Bei eigen genutzten Immobilien ist i.d.R. keine steuerliche Berücksichtigung möglich, es sei denn, dass eine anteilige Fremdnutzung erfolgt.

2. Spekulationsgeschäfte

Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung, wenn die Immobilie nicht innerhalb einer gesetzl. Frist von derzeit 10 Jahren veräußert wird. Falls die Immobilie gemäß § 23 (1) Nr. 1 a EStG innerhalb dieses Zeitraums veräußert wird, muss der sich ergebende Veräußerungsgewinn der Versteuerung unterzogen werden. Als Veräußerungsgewinn wird dann im Rahmen der Einkommensteuer der Differenzbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem um die bisher geltend gemachten Abschreibungen verminderte Anschaffungswert andererseits versteuert.

3. Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt gemäß § 11i. V. § 9 (1) Nr. 1 Grunderwerbssteuergesetz 3,5% der notariellen Kaufvertragssumme für das Grundstück zzgl. Auftragssumme für die Herstellung des Gebäudes (Koppelgeschäft).

4. Umsatzsteuer

Mietumsätze sind gemäß § 4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Es gibt jedoch unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit für gewerblich genutzte Einheiten zur Umsatzsteuerpflicht gem. § 9 Umsatzsteuergesetz zu optieren.

5. Schlussbemerkung

Diesen Ausführungen zum steuerlichen Teil liegen die **uns** aktuell bekannten Steuergesetze und Rechtsprechungen zugrunde. Die steuerlichen Rahmenbedingungen können sich positiv als auch negativ für den einzelnen Erwerber verändern. Ebenfalls stellen die vorgenannten Ausführungen nur einen groben Überblick über die entsprechenden steuerlichen Regelungen dar und sind nicht auf individuelle Umstände des einzelnen Investors zugeschnitten.

Wir empfehlen ausdrücklich jedem Interessenten, sich <u>vor Kauf</u> den Rat von Angehörigen der steuerberatenden Fach- und Berufsgruppen einzuholen!

Die Immobilie - Nähere Informationen

1. Bauausführungen

Grundlage für die Erstellung des Objektes ist die Baugenehmigung durch die zuständige Behörde, sowie die diesen Genehmigungen zugrunde liegenden technischen Dokumentationen, wie Zeichnungsunterlagen und statische Berechnungen. Änderungen auf Grund von behördlichen Auflagen bzw. statischen Erfordernissen sind maßgebend und werden von allen Beteiligten anerkannt.

Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Bautechnik sowie der VOB/C. Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung sind ohne Zustimmung des Erwerbers zulässig. Die Abweichungen dürfen jedoch den Wert der Bauleistung nicht mindern. Es gelten die Gewährleistungsbestimmungen und -fristen der VOB.

2. Wesentliche Bestandteile dieses Angebots

Die nachfolgenden Informationen sollen dazu dienen, dem interessierten Investor/Käufer über die wesentlichen Bestandteile dieses Angebotes und der einzugehenden vertraglichen Beziehungen zu informieren. Ungeachtet dessen empfehlen wir jedoch jedem Investor/Käufer die Einbeziehung entsprechender qualifizierter Berater, sowie die Beurteilung der Chancen und Risiken.

Für das hier angebotene Wohneigentum, bzw. die hier angebotene Kapitalanlage in Form von Wohnungseigentum schließen Erwerber und Grundstücksveräußerer hinsichtlich Grundstückserwerb einen notariellen Kaufvertrag ab. Hinsichtlich der Herstellung des Gebäudes schließen Erwerber und Generalübernehmer (GÜ) einen Werkvertrag worin alle Modalitäten hinsichtlich Zeitdauer, Herstellungspreis, Bauraten sowie Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten sind.

Darüber hinaus sind anteilig in den vorgenannten Bestandteilen auch Aufwendungen enthalten für Baunebenleistungen, sowie Aufwendungen für Konzeption, Planung, Marketing und Vertrieb. Hinsichtlich der Maklercourtage wird darauf hingewiesen, dass der Vertrieb als Nachweismakler für den Grundstücksverkäufer, für den GÜ und gleichzeitig als Vermittlungsmakler für den Erwerber tätig ist. Für die Vermittlung der Immobilie kann der Vermittler vom Erwerber eine Provision in Höhe von bis zu 3% zzgl. gesetzl. MwSt. geltend machen. Darüber hinaus kann der Vertrieb auch vom GÜ eine Vergütung erhalten, welche aber bereits im Grundstückskaufpreis bzw. Werkvertragspreis enthalten ist.

Die im Zusammenhang mit der Immobilieninvestition anfallenden Erwerbsnebenkosten wie z. B. Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer und ggf. andere Nebenkosten sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen, ebenso wie einzelne Bankgebühren, Bauzeitzinsen sowie Zinsen und Tilgung, sofern der Kaufpreis fremdfinanziert wird.

Ländlich und doch Stadtnah

Feldkirchen b. München

Feldkirchen bei München ist eine attraktive Gemeinde im östlichen Teil des Landkreises München. Die Gemeinde bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und Nähe zur Großstadt München. Die Lage ist äußerst verkehrsgünstig, mit direkter Anbindung an die Autobahn A99 sowie an das öffentliche Verkehrsnetz.

Feldkirchen ist von zahlreichen Grünflächen und Wäldern umgeben, die zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einladen. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Badeseen wie beispielsweise der



Feringasee oder der Heimstettener See, die im Sommer eine willkommene Abkühlung bieten.

Zudem finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend, mit mehreren Ärzten und Apotheken in der Umgebung.

Die Gemeinde ist besonders bei Familien beliebt, da sie eine hohe Lebensqualität bietet. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen vor Ort, darunter auch eine Montessori-Schule. Darüber hinaus gibt es auch ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, wie beispielsweise eine Jugendfeuerwehr, eine Jugendmusikschule und ein Jugendzentrum.

Zusammengefasst ist Feldkirchen bei München ein attraktiver Wohnort, der die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Großstadt München vereint.

Philipp-Holly-Str. 8/8a



Quellenangabe Karte siehe letzte Seite

Ihr Haus entsteht in einer der besten Wohngegenden von Feldkirchen S-Bahn-Anschluss Innenstadtbereich.

Sonnig nach Südwesten ausgerichtet, sowie ruhig und kinderfreundlich in einer Anliegerstraße gelegen werden Sie sich dort absolut wohl fühlen!

Eckdaten zum Neubau:

Grundstück: ca. 275 qm
Art: Doppelhaus

in WEG-Teilung

zwei Etagen plus Keller ca: 152 qm

Wohnfläche: ca: 152 qm Nutzfläche: ca. 45 qm

Grundstück, Ansichten, Grundrisse









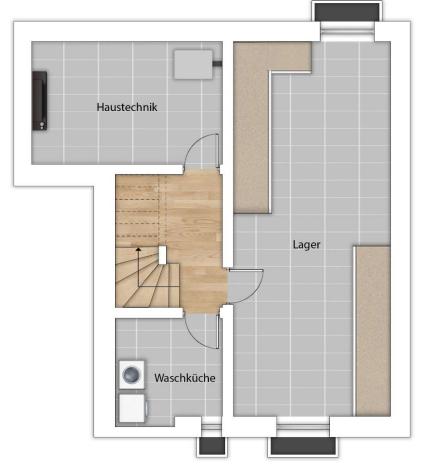


Haus B Erdgeschoss



Haus B Obergeschoss





Haus B Keller

Bau- und Leistungsbeschreibung

Vorbemerkung

Diese Baubeschreibung wird Vertragsbestandteil und gilt als Leistungsgrundlage für vorgenanntes Bauvorhaben.

Das Haus wird nach den ausgehändigten und von beiden Parteien abgezeichneten Ausführungsplänen und den Vorgaben gemäß Energieeinsparungsverordnung (EnEv) in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung, sowie nach den jeweils gültigen DIN-Normen und den anerkannten Regeln der Bautechnik errichtet.

Spachtel-, Putz- und Malerarbeiten in Qualitätsstufe 2.

Der Auftragnehmer (AN) verwendet Dämmstärken, Dämmstoffe, etc. nach Vorgabe des Energiekonzepts. Die statischen Berechnungen werden gemäß DIN-Vorschriften erbracht.

Es kommen ausschließlich Gewerke zur Ausführung, die zur Erstellung des Bauvorhabens gemäß Bauwerkvertrag vereinbart sind. Änderungen und Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung sind durch behördliche Auflagen, gesetzliche Neuregelungen, Änderung der Rechtsprechung, aus technischen und statischen Gründen, durch den Austausch von qualitativ gleich- oder höherwertigen Baumaterialien dem AN vorbehalten. Die Verlegung von Installationsschächten, die im Grundriss zunächst nicht dargestellt sind, bleibt vorbehalten.

Sollten die in der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung benannten Artikel oder Materialien nicht lieferbar sein, sich als nicht geeignet für die Baumaßnahme herausstellen oder der von uns beauftragte Fachbetrieb ggf. keine Vertragsbeziehung bei dem angeführten Hersteller haben, so kommen sowohl technisch als auch qualitativ mindestens gleichwertige Produkte zum Einsatz. Bei Produktänderungen mit optischer Auswirkung in Rücksprache mit dem AG.

Bei der Planung der Möbelstellung usw., ist zu beachten, dass sämtliche Maße der Zeichnungen und Skizzen Rohbaumaße sind. Endgültige Einbaumaße sind erst nach Fertigstellung der Innenputz- und Bodenbelagsarbeiten an der Baustelle zu entnehmen.

Möglichst zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung, spätestens jedoch vor Beginn der Elektro-, Heizung- und Sanitärarbeiten ist vom Auftraggeber (AG) ein Küchenplan bekannt zu geben.

Dauerelastische Versiegelungsfugen an Sanitärobjekten, Fliesenabschlüssen, Wand- und Deckenanschlüssen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung.

Ggf. in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und sind, soweit sie nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung erwähnt werden, nicht im Leistungsumfang des AN enthalten.

Der AG hat das Recht auf Sonderwünsche und Änderungen, soweit diese im Rahmen der Gesamtabwicklung möglich sind. Evtl. Änderungen und/oder Sonderwünsche sind schriftlich und mit Angabe von Mehr-/Minderpreis von beiden Vertragsparteien zu bestätigen.

Eine ggf. erforderliche Auswahl von im Leistungsumfang des AN enthaltenen und zu bemusternden Bauteilen erfolgt ausschließlich aus der vom Auftragnehmer zu benennenden Musterkollektion. In dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angegebene Preisklassen sind reine Materialpreise inkl. gesetzl. Mwst. Minderpreise errechnen sich auf Basis des nachfolgend jeweils angegebenen Materialpreises abzgl. 15 %, ggf. zzgl. anderweitiger Montagepreise.

- Ausführungsplanung (vom AG abzuzeichnen) 1:50 inkl. erforderlicher Detailplanung
- Statik Wohngebäude
- Baukörpereinmessung inkl. Schnurgerüst
- Blower Door Test
- Organisation der Bauausführung und Bauablauf

Grundstücksverkäufer im Vorfeld:

- Eingabeplanung
- Baugenehmigung
- Energiekonzept gemäß EnEv
- Beschattungs- und Lüftungskonzept (in EnEv enthalten)
- Entwässerungsplanung

Bauherrnunterstützung (sofern erforderlich) bei:

- Beantragung Baustrom und Bauwasser
- Beantragung Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro, Medien)
- Abstimmung Leitungsführung v.g. Anschlüsse
- sonstigen, das Bauvorhaben betreffenden behördlichen Anträgen

2. Auftraggeber (Bauherr) → Kostentragung und AG-Leistungen:

- Grenzpunkte Baugrundstück müssen sichtbar freigelegt sein
- Freie Zuwegung zur Baustelle mit Stellplatzmöglichkeit für Kran/Mobilkran und Lagermöglichkeit für Baumaterial/Maschinen
- verkehrsrechtliche Anordnung/en (wird wg. der Grundstücksituation voraussichtl. nicht anfallen)
- Kosten für Herstellung & Verbrauch Bauwasser & Baustrom (50% Anteil geschätzt ca. € 2.000.-)
- Kosten für amtliche Vermessungsarbeiten und sonstige behördliche Gebühren/Abnahmegebühren sowie für nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung vereinbarte Leistungen (50% Anteil geschätzt ca. € 2.500.-)

HINWEIS: Bauherren-Versicherungsschutz nicht vergessen!

3. Erdarbeiten:

Enthalten im Leistungsumfang des AN sind:

- Baugrubenaushub Bodenklasse 1, 3 und 4 inkl. seitlicher Lagerung von Humus auf dem Grundstück
- Herstellung der Baugrubensohle inkl. seitlicher Lagerung von geeignetem Aushub auf dem Grundstück. Abtransport von überschüssigem Aushub bis max. 300 cbm in kostenfreie Deponie bis max. 10km Entfernung
- Verfüllung Arbeitsraum Keller mit Füllkies bis ca. 30cm unter fertige Geländehöhe

HINWEISE

Die Gründung wird für eine zulässige Bodenpressung von mind. 200 kN/m² gemäß Statik berechnet und setzt natürlich gewachsenes und ebenes Gelände voraus.

Auch bei sorgfältiger lagenweiser Verdichtung sind im Bereich von Auffüllungen (Kellerverfüllung, etc.) kleinere Setzungen nicht ganz auszuschließen. Für solch Setzungen entfällt die Gewährleistung.

Nicht im Leistungsumfang des AN enthalten und somit gesondert verrechnet werden:

- Baugrubenaushub bei Bodenklasse 2, 5, 6 und 7
- Bodenaustauscharbeiten oder sonstige Gründungsmaßnahmen bei nicht tragfähigem Untergrund
- Aushub-Mehrmengen und/oder weitere Transportwege sowie ggf. anfallende Deponiegebühren
- Wasserhaltung inkl. Gebühren und Ingenieurleistungen
- Spundungsarbeiten inkl. Gebühren, Ingenieurleistungen und Gutachten

4. Baustelleneinrichtung / Maurer- und Betonarbeiten:

- Baustelleneinrichtung für die Dauer der im Leistungsumfang des AN enthaltenen Gewerke: Bauzaun, Gerüst, Kran/Mobilkran, Baustellentoilette, Absturzsicherungen am Baukörper

KELLER

- Sauberkeitsschicht und WU-Stahlbeton-Fundamentplatte bis zu 25cm Dicke
- Umfassungswände in WU-Stahlbeton bis zu 25cm Wandstärke mit Fugenband
- Sollte nach statischen Erfordernissen eine höhere Dimensionierung erforderlich werden, wird dies in einem Nachtrag vereinbart
- Erdungsband mit Anschlussfahne

HINWEIS

Es bleiben Fugen, Schalungsübergänge und ggf. Montagehülsen sichtbar Nach Vorliegen der Statik evtl. erforderlicher Mehraufwand für stärkere Wände, Bodenplatte und/oder Mehrung von Baustahl werden separat mittels Nachtrag vereinbart

- Innenwände in Ziegel oder Beton; Dimensionierung nach statischen Erfordernissen
- 2 Stück Kellerfenster Kunststoff weiß, Größe ca. 120x80cm, Markenqualität
- 1 Stück Kellerfenster Kunststoff weiß, Größe ca. 60x80cm, Markenqualität
- 3 Stück zu v.g. Fenstern passende Betonlichtschächte offen mit Gitterrost
- Perimeterdämmung (Wände und Bodenplatte) gemäß Vorgabe EnEv.

GESCHOSSBAU

- Außenmauerwerk aus 36,5cm starken Hochlochziegel, Wärmeleitfähigkeit λ_R 0,08 W/mK
- Innenwände Ziegel -ausgenommen unter Pos. "Trockenbau" angeführte Innenwände im Dachgeschoss, Wandstärken gem. Ausführungsplan

DECKEN

- Filigrandecke nach statischen Erfordernissen, Güte C25/30, Unterseite glatt geschalt

INNENTREPPEN

- Innentreppen gemäß Ausführungsplan in Beton, Treppenauge abgemauert

SONSTIGES

- Ringanker, Stürze, Tragteile nach statischen Erfordernissen
- Wärmegedämmte Rollokästen (Elektrobetrieb) an allen senkrechten/rechteckigen Wohnraumfenstern

5. Zimmerer- und Spenglerarbeiten:

DACHSTUHL

- Aufbau von außen nach innen: Dachstein, Dach- und Konterlattung, Holzfaserdämmplatte gem. EnEv, Unterspanbahn, Zwischensparrendämmung gem. EnEv, Dampfbremse, Unterkonstruktion für Abhängung, Gipskartonplatte 12,5mm
- Dach gemäß Ausführungsplan und statischen Vorgaben
- Nadelholz Güteklasse NHC24
- erforderliche Schneefangvorrichtung Traufseiten
- Dacheindeckung Betondachsteine, Markenqualität, Standardfarbe n. behördl. Vorgabe od. in Absprache
- 1 Stk. Velux GPL-Thermo-Klapp-/Schwing-DFF, Holz hell lasiert, Größe ca. 94x140cm
- 1 Stk. Velux GGL-Thermo- Schwing-DFF, Holz hell lasiert, Größe ca. 55x78m

SPENGLERARBEITEN

- Uginox
- Senkrechte Regenfallrohre bis ca. 20cm oberhalb der geplanten Geländekante

6. Trockenbau inkl. Verspachtlung:

Dachschräge

- Zwischensparrendämmung
- Dampfbremse
- Gipskartonabhängung an geeigneter Unterkonstruktion

Vorsatzwände & Innenwände

- Vorsatzwände an geeigneter Unterkonstruktion einfach beplankt
- Nicht tragende Innenwände DG doppelt beplankt, Metallträgerwerk, Bäder feuchtraumgeeignet
- Trempelabblendung einfach beplankt, Metallträgerwerk

7. Fenster / Fenstertüren / Haustür:

- Anzahl, Größe, Anschläge gemäß Ausführungsplan und Energiekonzept
- Fabrikat Höhbauer, Typ Lunea mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Kunststoff, weiß
- Fensteroliven silberfarben
- Dreh-/Kippfunktion, bzw. feststehende Bauteile an Fenster/Fenstertüren gemäß Planung (Ansichten)
- Wohnungsfenster (ausgenommen DFF) mit elektr. Rollläden, Alupanzer wärmegedämmt, Standardfarben nach Vorgabe des Herstellers an allen Fenstern mit Rollokästen
- Außenfensterbänke Aluminium pulverbeschichtet mit Antidröhnbeschichtung, Farbe silber
- Haustür HOCO LivingStyle Typ 2221A, Standardfarben nach Vorgabe des Herstellers, mit Sicherheitsbeschlag

8. Haustechnik (Heizungs-, Sanitär und Elektroinstallation):

Heizung- und Sanitärleistung:

- Vorgesehen ist der Anschluss an die örtliche Fernwärme (Geothermie). Installation und Leistungsumfang des AN beginnen ab Übergabestation
- Pufferspeicher (Markenprodukt)
- Dimensionierung der Heizleistung gemäß Wärmbedarfsberechnung
- Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Raumthermostate im Flächenprogramm der Elektroinstallation
- Bäder mit Handtuchheizkörper, Fabrikat Kermi Basic, Anbindung an Fußbodenheizverteiler

Abwasser/Wasserversorgung

- Abwasser in HT-Rohr, Entlüftung über Dach
- Wasserversorgung inkl. Einbau Sicherheitseinheit und Feinfilter
- Hauptverteilung in Edelstahl, Unterverteilung in Mehrschichtverbundrohr
- Position Waschmaschinenanschluss gem. Planung
- Küchenanschluss inkl. Eckventile (Kaltwasser auch für Spülmaschine)
- Alle Rohrleitungen nach EnEv wärmegedämmt
- ALTERNATIV Sonderwunsch: Enthärtungsanlage (Markenprodukt)

Sanitärausstattung - Positionierung gemäß Planvorschlag des Fachbetriebes

- Wannen, Porzellan, etc. weiß, Armaturen chrom
- Sanitärausstattung Vigour, Serie Derby oder vergleichbar. Badewanne in Acryl mit Handbrauseset, Einhandhebelmischer, UP-Einhandhebelmischer, Wand-Tiefspülklosett (eckige Form) spülrandlos inkl. passenden Toilettendeckel mit Absenkautomatik, Unterputzspülkasten Fabrikat Geberit, Betätigungsplatte Typ Sigma 01 weiß
- Accessoires wie Spiegel, Toilettenpapierhalter, Handtuchalter, etc. sind <u>nicht</u> im Leistungsumfang enthalten! Diese sind über den Fachbetrieb zu bemustern und abzurechnen

Ausstattung WC

- Wand-Tiefspül-WC
- Waschtisch Vigour White, Breite ca. 40 50cm

Ausstattung Bad

- Badewanne
- Wand-Tiefspül-WC
- Bodengleiche Dusche; Duschwand in Echtglas, Größe gem. Planung, UP-Mischer mit Regendusche und Handbrauseset
- Waschtisch Vigour White, Breite ca. 65 80cm

Ausstattung Duschbad:

- Wand-Tiefspül-WC
- Bodengleiche Dusche; Duschtür in Echtglas, Größe gem. Planung, UP-Mischer mit Regendusche und Handbrauseset
- Waschtisch Vigour White, Breite ca. 55cm

Waschraum im Keller

- Kaltwasseranschluss mit Laugensicherung für Waschmaschine
- Kaltwasserhahn
- sofern erforderlich Kleinhebeanlage

Photovoltaikanlage:

PV-Anlage ca. 4,5KW (12 Stk.) inkl. 5,1KW Batteriespeicher

Elektro:

- Installation nach VDE-Richtlinien
- Zählerschrank sowie Verteil- und Sicherungsschrank im Technikraum
- Elektroleitungen in Wohngeschossen Unterputzmontage, in Keller/Nebengebäuden/-räumen Aufputzmontage
- Schalter und Steckdosen Fabrikat Gira S55
- Rollo elektr., Schalter neben Fenster/Fenstertür; Bäder zusammen mit Lichtschalter
- Rauchmelder gemäß Vorschrift
- Sternförmige Installation von Antenne und Netzwerk (Fernsehen, Telefon, Internet) vom Wohnraum bis in den Technikraum. Anbindung jeweils durch Netzbetreiber
- Leerrohr für evtl. spätere Nachrüstung PKW-Ladestation
- Mehrausstattung, Sonderwünsche sind über den Fachbetrieb zu bemustern und abzurechnen

Nachfolgende Elektroausstattung im Gemeinschaftsbereich ist enthalten:

Keller:

Hobby (BU1)

2 Lichtauslässe mit Ausschalter

6 Steckdosen

1 Antennenanschluss bzw. Netzwerk-Anschluss

Haustechnik (BU 2)

- 1 Lichtauslass mit Ausschalter
- 3 Steckdosen
- 1 Anschluss für Haustechnik inkl. Klemmarbeiten

Waschraum (BU 3)

- 1 Lichtauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose je für Waschmaschine und Trockner

Diele Keller

- 1 Lichtauslass mit Bewegungsmelder
- 1 Steckdose

Erdgeschoss

Außenbereich Eingang

- 1 Lichtauslass mit Ausschalter (innen)
- 1 Sprechanlage

Entrèe

- 1 Lichtauslass mit Bewegungsmelder
- 2 Steckdosen

Kochen

- 2 Lichtauslässe, 2 Ausschalter
- 1 Herdanschluss
- 1 Anschluss für Spülmaschine
- 4 Steckdosen
- 3 Doppelsteckdosen als Arbeitssteckdosen

Wohnen/Essen

- 3 Deckenlichtauslässe, 3 Ausschalter
- 12 Steckdosen
- 2 Antennenanschüsse bzw. Netzwerkanschlüsse
- 1 TAE Dose (Hauptanschluss für Telefon)

WC

- 1 Lichtauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Abstellkammer

- 1 Lichtauslass mit Ausschalter
- 2 Steckdosen

Terrasse

- 2 Wandlichtauslässe; 2 Ausschalter innen
- 2 Doppelsteckdosen für Außenbereich

<u>Obergeschoss</u>

Flur

- 1 Lichtauslass mit Ausschalter
- 1Steckdose

Schlafzimmer (BO1)

- 2 Lichtauslässe (je 1x Decke & Wand), 3 Ausschalter
- 7 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss bzw. Netzwerkanschluss

Kind (BO2) und Galerie (BO3) je

- 2 Lichtauslässe (je 1x Decke & Wand), 2 Ausschalter
- 5 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss bzw. Netzwerk-Anschluss

Bad

- 2 Lichtauslässe (je 1x Decke & Wand), 2 Ausschalter
- 3 Steckdosen

<u>Dachgeschoss</u>

Flur

- 1 Lichtauslass mit Ausschalter
- 1Steckdose

Galerie

- 2 Lichtauslässe (je 1x Decke & Wand), 2 Ausschalter
- 4 Steckdosen

Duschbad

- 2 Lichtauslässe (je 1x Decke & Wand), 2 Ausschalter
- 3 Steckdosen

9. Innen- und Außenputz:

- Gefilzter Kalk-Gips-Maschinenputz in den Wohngeschossen
- Gefilzter Kalk-/Zement-Maschinenputz in den Bädern und an gemauerten Kellerwänden
- Fassadenwände mit Maschinenputz mit mineralischen Edelputz, 2 mm Körnung
- Sockel mit Dichtschlämme inkl. wasserabweisenden, glatt geriebenen Außenputz

10. Estrich:

- Wohnräume schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung
- Kellerräume schwimmender Zementestrich auf Wärmedämmung

11. Malerarbeiten:

- Wohnraumdecken und Treppenvorraum vollflächig gespachtelt
- Innenwände und Decken deckend weißer Silikatanstrich
- Fassadenanstrich deckend weiß
- Sockelanstrich -soweit sichtbar- in RAL 7000

12. Feinsteinzeug / Wand- und Bodenfliesen / Treppenbelag:

FEINSTEINZEUG

- Innenfensterbänke Granit Bianco Sardo
- Innenfensterbänke WC und Bäder gefliest

FLIESEN (Musterkollektion Fritz Baustoffe, 83253 Rimsting, Nordstraße 12)

Wandfliesen:

- Bäder/Duschbäder an senkrechten Wänden umlaufend mit Wandfliesen, ca. türhoch, Duschbereich deckenhoch
- Vorauswahl: Fritz Baustoffe Rimsting, Speed weiß/grau, 30x60cm; PK bis zu 40.-/gm
- Verlegung Querformat
- Eckschienen in Edelstahl
- Verfugung/Silikonfugen in passendem Farbton

Bodenfliesen:

- Entrèe, WC's, Kochbereich, Speis, Bad
- Vorauswahl: Fritz Baustoffe Rimsting, Feinsteinzeug 1719 Enif, 30x60cm; PK bis zu 40.-/gm
- Verlegung in geradem Verlauf
- Verfugung/Silikonfugen in passendem Farbton

BODENBELÄGE (Musterkollektion Fritz Baustoffe, 83253 Rimsting, Nordstraße 12)

- Verbleibende Wohnräume Parkett
- Vorauswahl: Fritz Baustoffe Rimsting, Eiche rustikal geölt; PK bis zu 50.-/qm
- Sockelleisten genagelt und/oder geklebt
- Keller Farbbeschichtung hellgrau; Sockelleisten geklebt oder verschraubt

TREPPENBELAG

- Trittstufen in Holzbelag Eiche; Stirnseite verspachtelt

13. Innentüren:

- Fabrikat HUGA, Anzahl, Anschlag und Höhe gem. Ausführungsplan
- Röhrenspan-Innentüren, Typ Basic Weißlack RAL 9016, mit Umfassungszarge Exclusiv inkl. Drücker Hermat Space ER
- Schiebetüren gemäß Eingabeplanung als Sonderwunsch

14. Schlosserarbeiten:

- 1 Stk. Duschabtrennung (Seitenwand) in Echtglas
- 1 Stk. Duschtür in Echtglas
- Edelstahlrohrhandläufe

15. Hausübergabe / Hausanschluss-, Genehmigungs- und Prüfgebühren:

- Das Haus wird besenrein übergeben. Restverschmutzungen an Fliesen, Fenstern, etc., die mit haushaltsüblichen Reinigungsmitteln beseitigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung.

16. NICHT im Leistungsumfang des Auftragnehmers enthalten sind:

- Im Eingabeplan eingezeichneten Schiebetüren > im LU sind normale Innentüren enthalten
- Hausanschlüsse und deren Herstellungskosten für Fernwärme, Elektro, Trinkwasser, Abwasseranbindung und Medien. Hausanschlüsse sind nach Erstellen des Rohbaus im Rahmen des Bauablaufplanes durch den AG in das Gebäude verlegen zu lassen
- Kanalanbindung vom Revisionsschacht in den Keller
- Regenentwässerung
- Terrasse/n, Stellplätze, Garagen, Carport, Außenanlagen inkl. Humusierung, und Pflasterarbeiten nebst Unterbau
- Sofern nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung als AN-Leistung beziffert, amtliche und behördliche Genehmigungsgebühren, Abnahmegebühren und sonstige Gebühren sowie Einrichtungsgegenstände jeglicher Art

Ihr Partner

Generalübernehmer:

GL Massivhaus UG & Co.KG

Unternehmergesellschaft haftungsbeschränkt gegr. 2014

Rosenheimer Straße 37 83059 Kolbermoor Tel. 0178 - 8188 222 www.neubau-bayern.de gl@neubau-bayern.de

Amtsgericht Traunstein HRB 23793 Geschäftsführer Helmut Gruber

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt.

Bei dem vorliegenden <u>Vorab</u>-Exposè handelt es sich um eine Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. <u>Es ist kein Prospekt im juristischen Sinn</u>.

Enthaltene Illustrationen, Entwürfe, Grundrisse und Fotografien sind keine wesentlichen Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Bauausführung kann hiervon abweichen.

Die Realisierung der Planung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich notariell beurkundete Pläne, Baubeschreibung und Teilungserklärung.

Die im Vorab-Exposè enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Bildnachweis Seite 6 und 7 Google Maps https://www.google.de/maps