



Altenmünster – Zusamaue 1



Bauvorhaben

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2016
KfW 55

In Zusammenarbeit:



End & Hirschvogel
Wohnungsbau GmbH
Biberbacher Str. 19b
86456 Gablingen
Tel.: 08230 / 72 15
Mobil: 0163 / 82 30 001
E-Mail: info@end-hirschvogel.de



Altenmünster - Zusamaue

Bauvorhaben

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2016
KfW 55

Die reizvolle landschaftliche Umgebung verbunden mit ihrer sehr verkehrsgünstigen Lage präferiert die Entwicklung von Altenmünster zur heutigen, bevorzugten Wohngemeinde mit einer stets wachsenden Infrastruktur in allen Bereichen.

Die nahegelegene Autobahn A8, München-Stuttgart erreichen Sie in ca. 5 Autominuten. Die Stadt Neusäß mit dem Universitäts - Klinikum Augsburg ist ca. 12 Autominuten entfernt. Die Stadt Gersthofen erreichen Sie ebenfalls in ca. 15 Autominuten und die Fuggerstadt Augsburg in ca. 20 Minuten mit dem Pkw.

Nicht von ungefähr kommt daher auch, dass der - zum Naturpark "Augsburg-Westliche Wälder" gehörende Ort - häufig Ausgangspunkt oder Ziel erholsamen Freizeitvergnügens auf Rad- und Wanderwegen ist. Zahlreiche Sport und Freizeitmöglichkeiten bieten einen abwechslungsreichen Rahmen für ein familiengerechtes, individuelles Wohnen und Leben.

Machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort und vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin am Grundstück.



Wir freuen uns auf Ihren Kontakt



In Zusammenarbeit:



End & Hirschvogel
Wohnungsbau GmbH
Biberbacher Str. 19b
86456 Gablingen
Tel.: 08230 / 72 15
Mobil: 0163 / 82 30 001
E-Mail: info@end-hirschvogel.de

Planen - Bauen - Baubetreuung



Technische Baubeschreibung

6 Eigentumswohnungen in Altenmünster Zusamaue 1 Nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2016 KfW 55

ERDARBEITEN

Der Humus (soweit vorhanden) im Bereich der Baugrube wird abgeschoben und seitlich gelagert oder abgefahren. Der Baugrubenaushub wird abgefahren, es sei denn er besteht aus brauchbarem Kiesmaterial. Gutes und brauchbares Kiesmaterial wird zur Arbeitsraumhinterfüllung wiederverwendet.

BETONARBEITEN

Fundamente, Bodenplatten und Kellerumfassungswände werden in Stahlbeton nach Angabe eines Statikers ausgeführt. Die Kellerumfassungswände sind mit 120 mm Dämmung gegen Kälte zusätzlich gedämmt, ebenso unter der Bodenplatte. Alle unsere Keller werden aus wasserdichtem (nicht nach den WU-Richtlinien) Beton hergestellt. Arbeitsfugenbänder sind obligatorisch.

Alle Geschosdecken in Filigran (Stahlbeton-Fertigteile) oder Ortbeton.

ENTWÄSSERUNG

Die Grundleitungen der Schmutzwasserleitungen und Regenwasserleitungen werden mit amtlich zugelassenen Kunststoffrohren ausgeführt. Der Anschluss an die RV-Schächte ist mit inbegriffen.

MAURERARBEITEN

Die Außenwände werden in 36,5 cm dicken Hochloch-Ziegeln MZ 90 - G, ausgeführt. Damit sind hinsichtlich Wärmedämmung, Wärmespeicherung, Dampfdiffusion und Schallschutz optimale bauphysikalische Eigenschaften gewährleistet. Die tragenden Innenwände werden in 24 cm bzw. 17,5 cm dicken Hochlochziegeln, die Wohnungstrennwände in 24 cm dicken Schalungssteinen (55 db) ausgeführt. Nichttragende Innenwände in 11,5 cm dicken Hochlochziegeln.

DACHAUSFÜHRUNG

Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion hergestellt. Die Dacheindeckung erfolgt in Flachdach-Betonsteinen, Farbe anthrazit.

SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Fallrohre und Blechverwahrungen werden in wartungsfreiem Titanzink ausgeführt.

PUTZARBEITEN

Die Fassade erhält einen mehrlagigen Außenputz (z.B. 3 mm Rustikal weiß oder ähnliches oder leichte Farben). Der Sockel wird mit Zementputz fein verrieben. Alle Innenwände, außer den Kellerbetonwänden, erhalten einen Feinputz als Kalk-Gipsputz. Die Nassräume werden in MEP- Putz (zementgebunden) ausgeführt.

HEIZUNG

Fernwärme (Gemeinde Altenmünster) – Fußbodenheizung + dezentrale Lüftung

SANITÄRINSTALLATION

Alle Keller- und Steigleitungen werden in Edelstahl ausgeführt. Die Anbindeleitungen in die Wohnungen erfolgen im Verbundsystem. Sämtliche freiliegenden Warm- und Kaltwasserrohre werden mit Mineralwolle gedämmt und mit Kunststoff ummantelt. Die Abwasserleitungen werden in Kunststoff schallgedämmt und über Dach entlüftet. Sanitäre Einrichtungsgegenstände in den Bädern mit WC können in den Normalfarben bei der Firma Silberhorn ausgesucht werden.

BAD

Die Wohnungen 1,2,3,4 erhalten eine Körperformwanne Acryl derby 170/75 cm asymmetrische Liegefläche weiß VIGOR mit passendem Wannenträger, Ab- u. Überlaufgarnitur Exafill, Grundset für Normalwannen von Hans Grohe. Flexibler Anschlussschlauch für Exafill ¾“, 610 mm lang von Lindner.

Farbset zu Exafill Excentergarnitur verchromt von Hans Grohe samt Unterputzteile ibox universal Hans Grohe für UP-Bade-/Brausebatterie und Thermostat.

Farbset Badebatterie Talis E verchromt für HGROUPIBOXUNI/V von Hans Grohe samt Wandanschlussbogen Fix-Fit 1/2“ NEU mit Rückflussverhinderer verchromt.

Brauseschlauch Isiflex'B 125 cm verchromt von Hans Grohe, mit Handbrause Croma Select E 1jet weiß/verchromt. Brausehalter Porter'S verchromt.

Die Wohnungen 5 und 6 erhalten eine Sechseckwanne Acryl derby 190/90 cm, ansonsten wie vor beschrieben.

Die Wohnungen 1,2,3,4 Duschwanne Acryl derby 90/75/2,5 bzw. 90/90/2,5 cm samt passendem Wannenträger und Ablauf seitlich in Ecke weiß VIGOR.

Ablauf Funktionseinheit Tempoplex Plus, Ablauf waagrecht. Abdeckhaube Tempoplex für Tempoplex-/Plus f. DW mit 90 mm Ablauf verchromt. Sonst wie bei Badewanne beschrieben.

Wohnungen 5,6 Dusche 100/100 cm mit Bodenablauf (italienisch) mit Glas-Seitenteil, nach Vorgabe des Bauherrn.

Waschtisch Durastyle 60/44 cm weiß Duravit mit Einhand-Waschtischbatterie Talis E 110 chrom mit Ablaufgarnitur von Hans Grohe.

Wand-Tiefspül-WC Durastyle 37/54 cm weiß Duravit mit Deckel und Abdeckplatte Sigma01 weiß alpin. Papier-u. Bürstenhalter SAM 3000 verchromt, Handtuchhalter NEU SAM 3000 verchromt. Schwammkorb Keuco 200/114/70 mm verchromt.

Zählerabsperungen Farbset Costa NEU für Unterputzventil 20-80 mm mit Metallgriff kalt verchromt Grohe.

KÜCHE

Kalt- und Warmwasserleitung für den Anschluss von Spüle und Spülmaschine (kombiniert mit dem Anschluss der Spüle) nach Angabe des Bauherrn.

ELEKTROINSTALLATION

entsprechend der Wohnungsgröße bzw. nach der Anzahl der Zimmer.

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den VDE-Vorschriften und Vorschriften des Elektrizitätswerkes ausgeführt.

Unterputzverteilung mit Fehlerstromschutzschalter und Automatenicherungen. Soweit möglich werden sämtliche Leitungen in Leerrohren verlegt.

Es wird folgende elektrische Ausstattung angeboten:

Raum	Steckdose	Schalter	Lichtauslass	Sonstiges
Wohnen	7	3	2	2 TV-Anschlüsse
Küche	6	1	1	1 Herd/Backofen 1 Spülmaschinenanschl.
Diele/Flur	2	4	1	1 Sprechanlage 1 Telefonleerdose
Kind je	5	1	1	1 TV-Anschluss 1 Telefonleerdose
Eltern	4	3	1	1 TV-Anschluss
Bad	3	2	2	1 Steckdose für Handtuchtrockner
Abstellraum	1	1	1	
Balkon/Terrasse	1	1	1	
Keller	1	1	1	
Waschen	2	1	1	
Garage	1	1	1	

Alle Allgemeinräume werden nach den einschlägigen VDE-Vorschriften ausgestattet.

TREPPEN (Treppenhaus)

Die Treppenanlage wird vom Kellergeschoss ins Dachgeschoss in Stahlbeton ausgeführt. Belag Granit Rosa Beta poliert.

TREPPENGELÄNDER (Treppenhaus)

Die Treppengeländer werden in einer schönen schmiedeeisernen Konstruktion farbig lackiert mit einem Edelstahlhandlauf ausgeführt.

BALKONGELÄNDER

Balkongeländer in einer wetterbeständigen, schmiedeeisernen Konstruktion. Füllungen VSG-Glas 10, Grau 50 FM-1 und Alulochblechfüllung.

FENSTER / ROLLLADEN

Alle Wohnraum-Fenster, Terrassen- und Balkontüren sind aus wärmegeädämmtem Kunststoff mit 3-fach-Isolierverglasung und verdeckt liegender Dreh- und Kippausführung, einschließlich Kunststoffrollladen mit Gurtwicklern. Die Fenstersimse sind in Granit Carrara Mikro, die Außenfensterbänke in Aluminium eloxiert ausgeführt. Kellerfenster in Kunststoff, Drehkipp mit Isolierverglasung.

Hinweis: Ein Rollladen stellt keine Verdunklungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunklung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht gewährleistet werden.

TÜREN

Hauseingangstüre Aluminium Schüco ADS mit Sicherheitsbeschlag und Profilzylinder. (Schließanlage)

Die Wohnungstüren sind Röhrenspantüren mit Zargen in Köhnein CPL-Kollektion in modernem Weißlack.

Die Wohnungseingangstüren erhalten aus Brandschutzgründen einen mechanischen außenliegenden Türschließer.

Für die Belichtung der Flure und Dielen wird jeweils eine Türe mit Glasfüllung vorgesehen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Fluchttüren wie z.B. Heizraum und die Türen vom Treppenhaus in die Wohnungskeller sind feuerhemmend (F 30), falls notwendig, ausgeführt.

Kellertüren Wabentüren CPL-Kollektion Buche oder weiß.

FUSSBÖDEN

Alle Bodenbeläge werden auf schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung nach den einschlägigen DIN-Vorschriften ausgeführt.

Alle Wohnräume erhalten einen Laminatboden

Preis pro m² für Laminat

€ 30,00 inkl. MwSt., Verlegung und Randleisten

FLIESENARBEITEN

Folgende Räume erhalten Bodenfliesen:

Das Bad und die Waschküche.

Terrassen und Balkone erhalten aus technischen Gründen keine Fliesen, sondern werden mit Betonplatten auf Split oder Stelzen verlegt. (Betonplatten 40/40/4 cm) Farbe Menorca. Es gibt dadurch kein Auffrieren von Fliesen und eventuelle Reparaturen sind einfacher auszuführen.

Folgende Räume erhalten Wandfliesen:

Alle Bäder, jedoch nicht deckenhoch gefliest. Dies gilt insbesondere für die DG-Wohnungen.

Bäder ca. 8,00 m²

Fliesenqualität

Bei sämtlichen Fliesen beträgt der Materialpreis 35,00 €/m² inkl. MwSt. Die Verlegearbeiten sind bei Normalverlegung (Verkleben) im Fugenschnitt oder im Drittelverband im Festpreis enthalten.

Wandfliese im Format 30 x 60 cm, Bodenfliese im Format 30 x 60 cm. Ausgenommen sind Fliesen mit rektifizierten/kalibrierten Kanten. Außenecken werden mit Kunststoffschienen ausgeführt. Als Vergütungspreis setzen wir unseren Einkaufspreis 16,60 € /m² inkl. MwSt. an. Die Diagonalverlegung ist nicht Vertragsgegenstand.

Die Fliesenauswahl erfolgt durch den Käufer bei der ausführenden Handwerksfirma oder der Firma AC Weber in Diedorf. Wir halten uns vor eventuell auch bei einer anderen Großhandelsfirma einzukaufen.

DACHGESCHOSSAUSBAU

Als Wärmedämmung werden mind. 200 mm Mineralwolle (035) eingebaut, zum Wohnraum hin mittels Dampfsperre (Folie) gegen Feuchtigkeit isoliert, darunter 15 mm Feuerschutzplatten (Gipskarton), Isolierplatten eingebaut. Zusätzlich werden auf die Sparren 52 mm dicke Pavatex-Isolierplatten verlegt.

MALERARBEITEN

Die Geschoßdecken (nicht Keller) werden gespachtelt und weiß gestrichen. Die Kellerdecken und Kellerbetonwände werden nur weiß gestrichen. Alle Wände erhalten einen weißen Farbanstrich, ausgenommen die Technikwände in der Heizanlage.

Die Sparrenköpfe und Dachuntersichten werden mit einer biologischen, PCP-freien Lasur gestrichen. Dachrinnen und Fallrohre bleiben ungestrichen, alle Metallteile werden fachgerecht lackiert.

GARAGEN BZW. STELLPLÄTZE

Es werden 2 Garagen, 2 Stellplätze als Carport und 4 oberirdische Stellplätze nach Angabe des Bauherrn erstellt.

AUSSENANLAGEN

Der Garagenvorplatz, die oberirdischen Stellplätze, die Zufahrten sowie der Eingangsbereich werden mit 8 cm dicken Betonsteinen belegt.

Die Gestaltung Allgemein-Außenanlage ist im Preis nach Angabe des Bauherrn inbegriffen, die Gärten, die zu den EG-Wohnungen gehören erhalten eine Rasenansaat. Büsche, Bäume oder Sträucher sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

SONSTIGES

Jeder Käufer hat die Möglichkeit, einzelne Gewerke in Eigenleistung zu erstellen. Eigenleistungen sollen so festgelegt werden, dass sie den Bauablauf terminlich nicht beeinflussen bzw. zum Schluss der Bauphase erfolgen.

Folgende Eigenleistungen sind nur möglich: Malerarbeiten (nur in den Wohnungen), Innentüren, Fliesenarbeiten (nicht Balkone und Terrassen) und Bodenbeläge.

Heizungsverbrauchsanzeigen, Wasseruhren und Rauchmelder werden gemietet und sind nicht Gegenstand des Vertrages.

Als Vergütungsbetrag wird nur der Selbstkostenpreis angesetzt.

Sonderwünsche müssen schriftlich vorgelegt und vom Bauträger genehmigt werden. Es kann dadurch späteren Schwierigkeiten ausgewichen werden.

Anstelle der in der genannten Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände und Baumaterialien können andere, gleichwertige verwendet werden, wenn diese aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrungen der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen oder der schnelleren Baudurchführung dienen. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderung der Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (Möbel) dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit.

Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in dieser Leistungsbeschreibung aufgeführt.

Die Baubeschreibung hat grundsätzlich vorrangige Gültigkeit.

Die Lieferung oder Bereitstellung von Hilfsgeräten wie z.B. Leitern etc. für spätere Wartungs-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Maßliche Differenzen gegenüber den Bauplänen, die sich aus architektonischen oder technischen Gründen ergeben oder von der Baubehörde verlangt werden, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

ANMERKUNG:

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund naturbedingter bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller (Zeitabstände) durch die **Wohnungseigentümer** durchzuführen! Dauerelastische Fugen sind Bewegungsfugen und fallen nicht in die 5-jährige Gewährleistung, sondern sind vom Wohnungseigentümer zu gegebener Zeit auszubessern bzw. zu erneuern.

Wegen etwaiger Mängel an den Baulichkeiten übernimmt der Verkäufer die Gewährleistung nach Werkvertrag des Bürgerlichen Gesetzbuches (5 Jahre).

Die Gewährleistungsfrist für Mängel beträgt demnach grundsätzlich 5 Jahre bei Bauwerken,

1 Jahr bei Arbeiten an einem Grundstück und im Übrigen, insbesondere bei beweglichen Gegenständen (wie Armaturen, Dichtungen, Pumpen, Ventilen, maschinentechnischen Einrichtungen etc.) 2 Jahre, jeweils gerechnet ab Übergabe.

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

KAUFPREISRATEN

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und ist in Kaufpreisraten gemäß § 34 der Gewerbeordnung sowie den Regeln der Makler- u. Bauträgerverordnung entsprechend dem Baufortschritt fällig:

30 %	Nach dem Vorliegen der Baugenehmigung und Beginn der Erdarbeiten
28 %	Nach Rohbaufertigstellung einschl. Zimmererarbeiten
5,6 %	Nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
2,1 %	Nach Fertigstellung Rohinstallation der Heizungsanlagen
2,1 %	Nach Fertigstellung Rohinstallation der Sanitäranlagen
2,1 %	Nach Fertigstellung Rohinstallation der Elektroanlagen
7,0 %	Nach Fenstereinbau, einschl. der Verglasung
4,2 %	Nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten
2,1 %	Nach Fertigstellung der Estricharbeiten
2,8 %	Nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
8,4 %	Nach Bezugsfertigkeit im vereinbarten Leistungsumfang und diesbezüglicher Abnahme Zug um Zug gegen Besitzübergabe
2,1 %	Nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten
3,5 %	Nach kompletter Fertigstellung im vereinbarten Leistungsumfang und diesbezüglicher Abnahme

**Der Verkauf erfolgt direkt durch die Firma Köpf Immobilien & Wohnbau
ohne Gebühren und Provision !**

Köpf Immobilien & Wohnbau
Walther-Heim-Str. 9a
86161 Augsburg
Mobil: 0172 / 82 62 332
E-Mail: wolfgang@koepf-wohnbau.de



KÖPF IMMOBILIEN & WOHNBAU



Altenmünster – Zusamaue 1

Bauvorhaben

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Garagen, Carport und oberirdische Stellplätze

Wohnungen		G = Gartenanteil in ca. m ²				
Whg	1	3 ZKB	Erdgeschoss	ca. 88 m ² G	76,41 m ²	Verkauft
Whg	2	3 ZKB	Erdgeschoss	ca. 145 m ² G	75,58 m ²	Verkauft
Whg	3	3 ZKB	Obergeschoss		75,15 m ²	Verkauft
Whg	4	3 ZKB	Obergeschoss		74,32 m ²	Verkauft
Whg	5	2 ZKB	Dachgeschoss		63,94 m ²	Verkauft
Whg	6	2 ZKB	Dachgeschoss		63,94 m ²	Verkauft
Kaufkeller 1			9,31 m ²			Verkauft
Kaufkeller 2			16,58 m ²			Verkauft

Garagenstellplätze

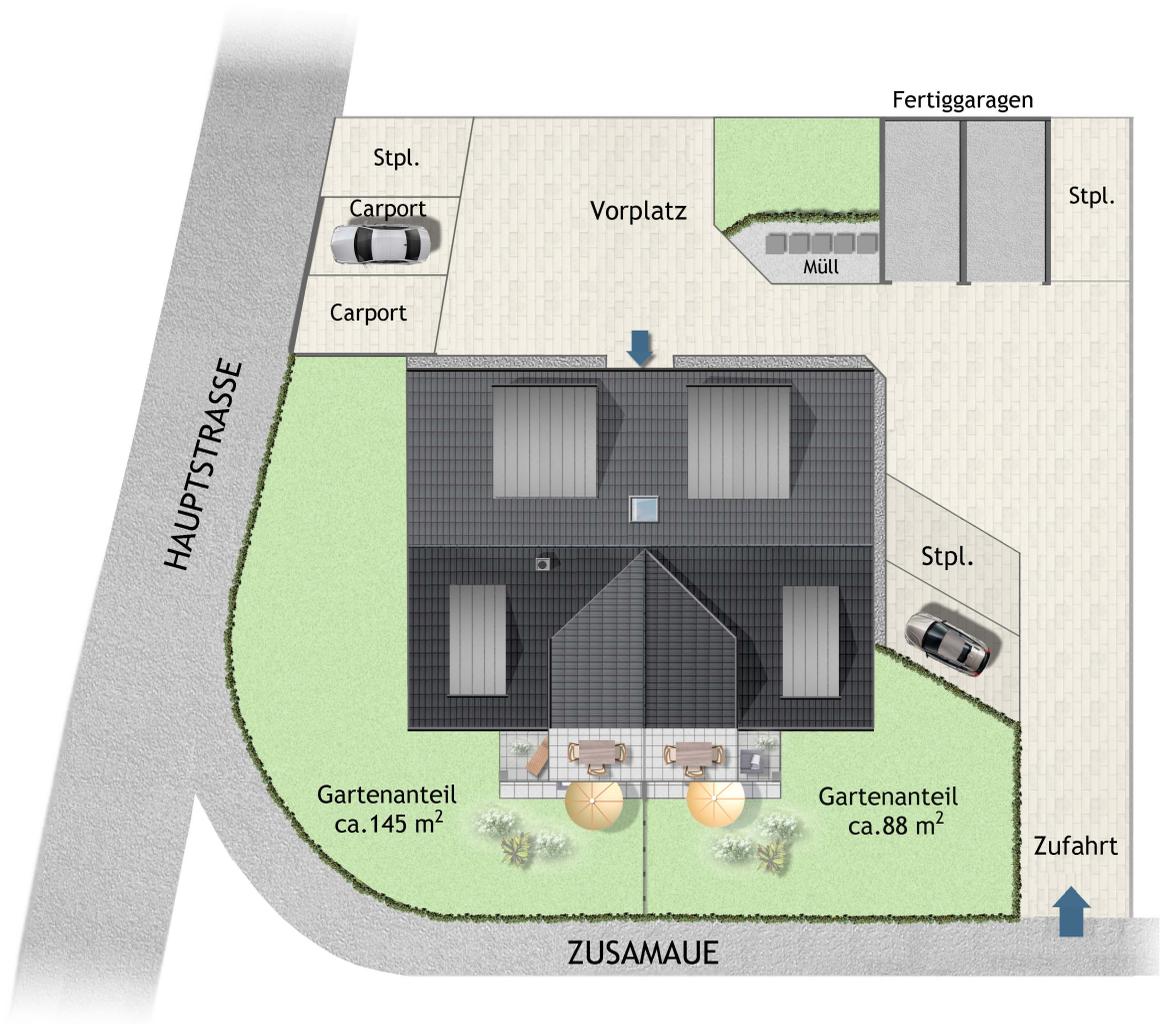
G1	Verkauft
G2	Verkauft

Carportstellplätze

C1	Verkauft
C2	Verkauft

Oberirdische Stellplätze

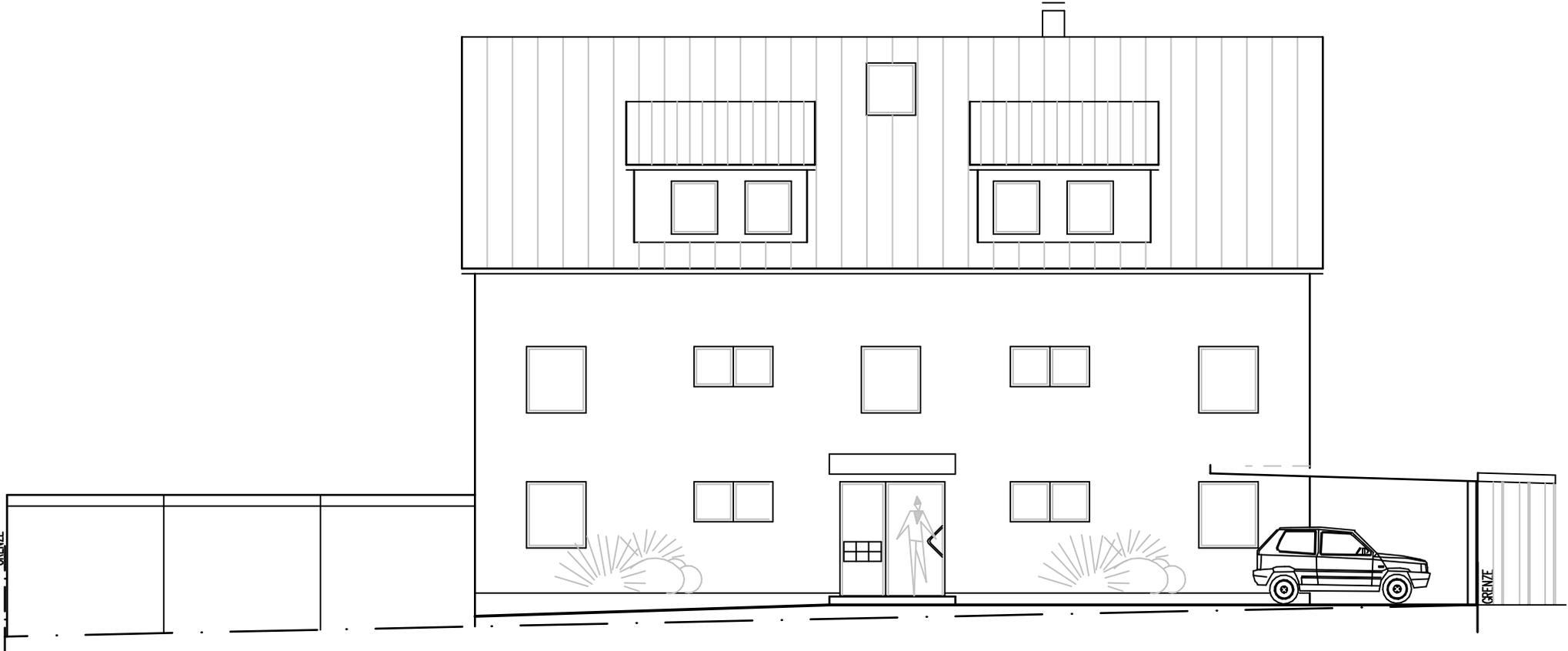
STPL 1	Verkauft
STPL 2	Verkauft
STPL 3	Verkauft
STPL 4	Verkauft



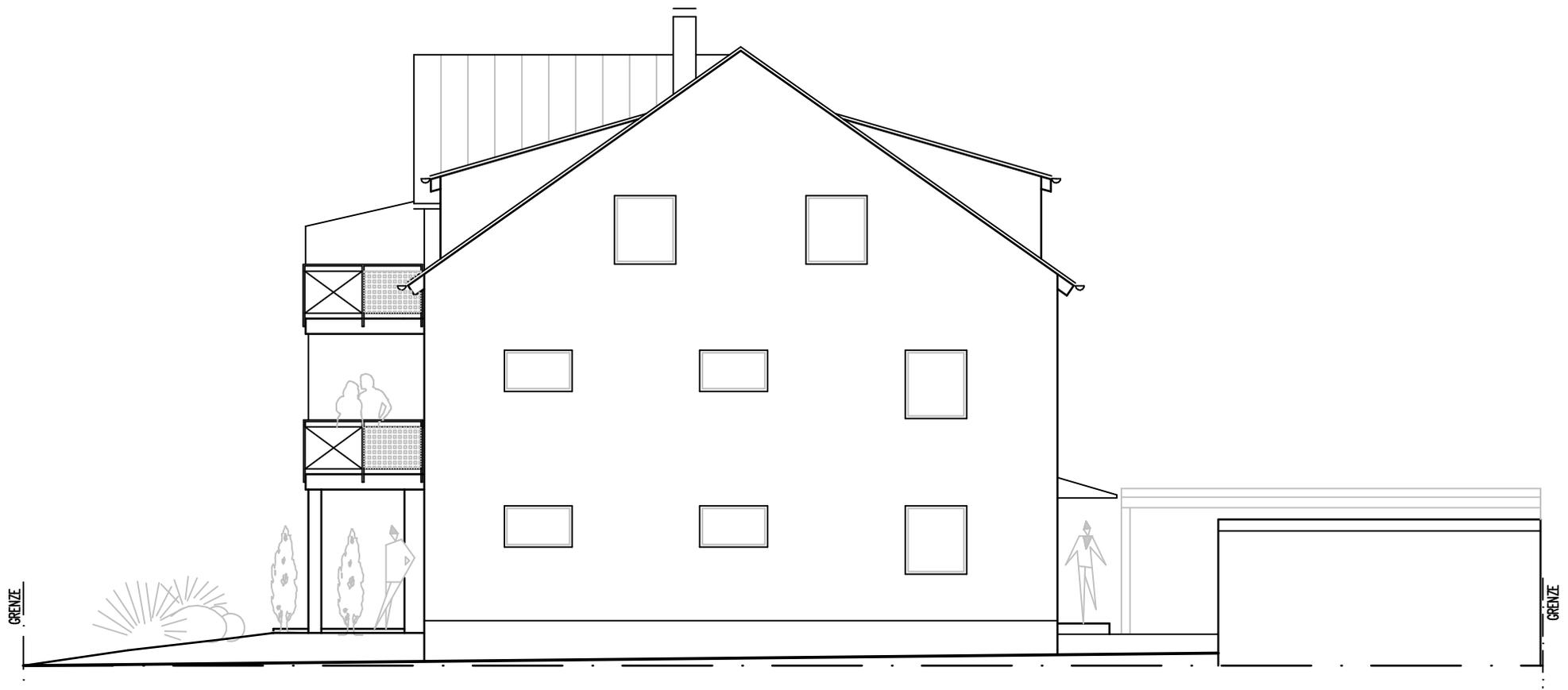


SUEDEN

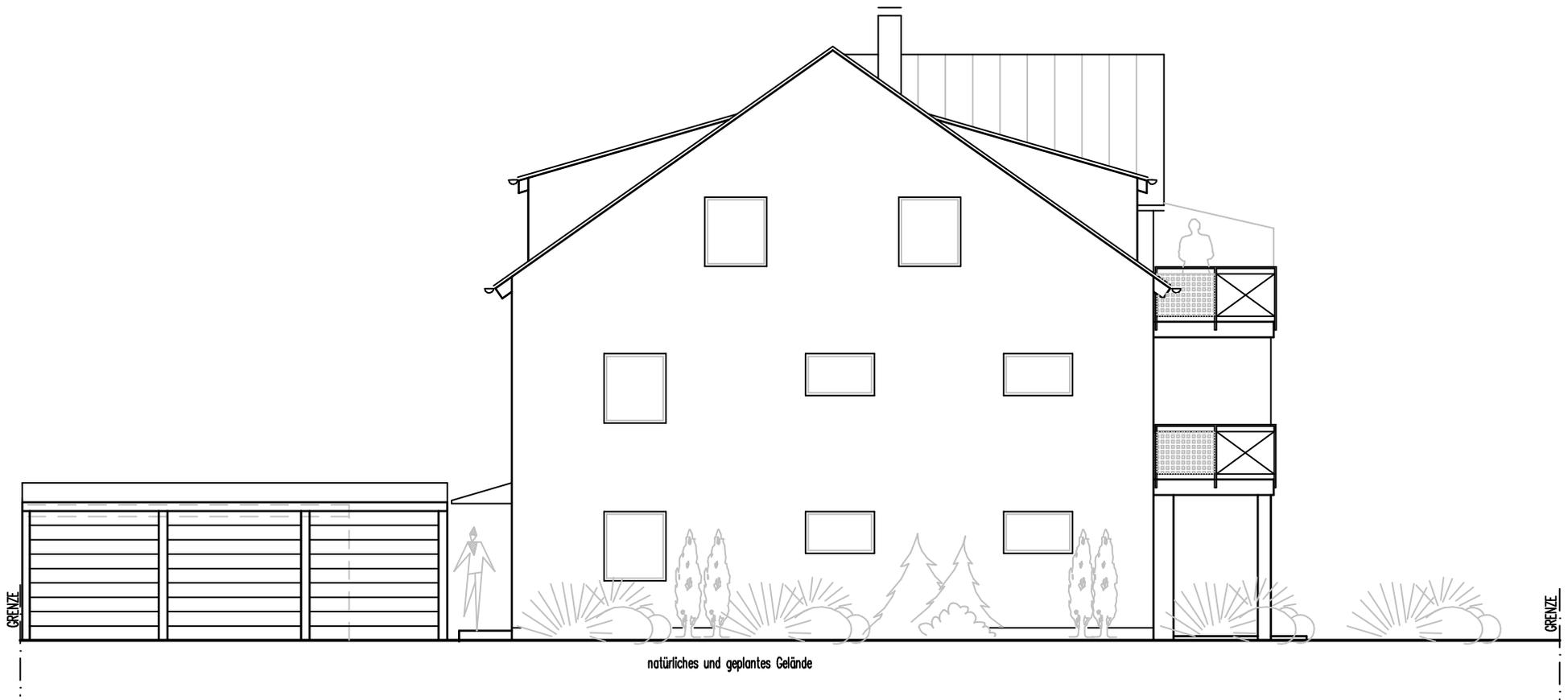
GRENZE



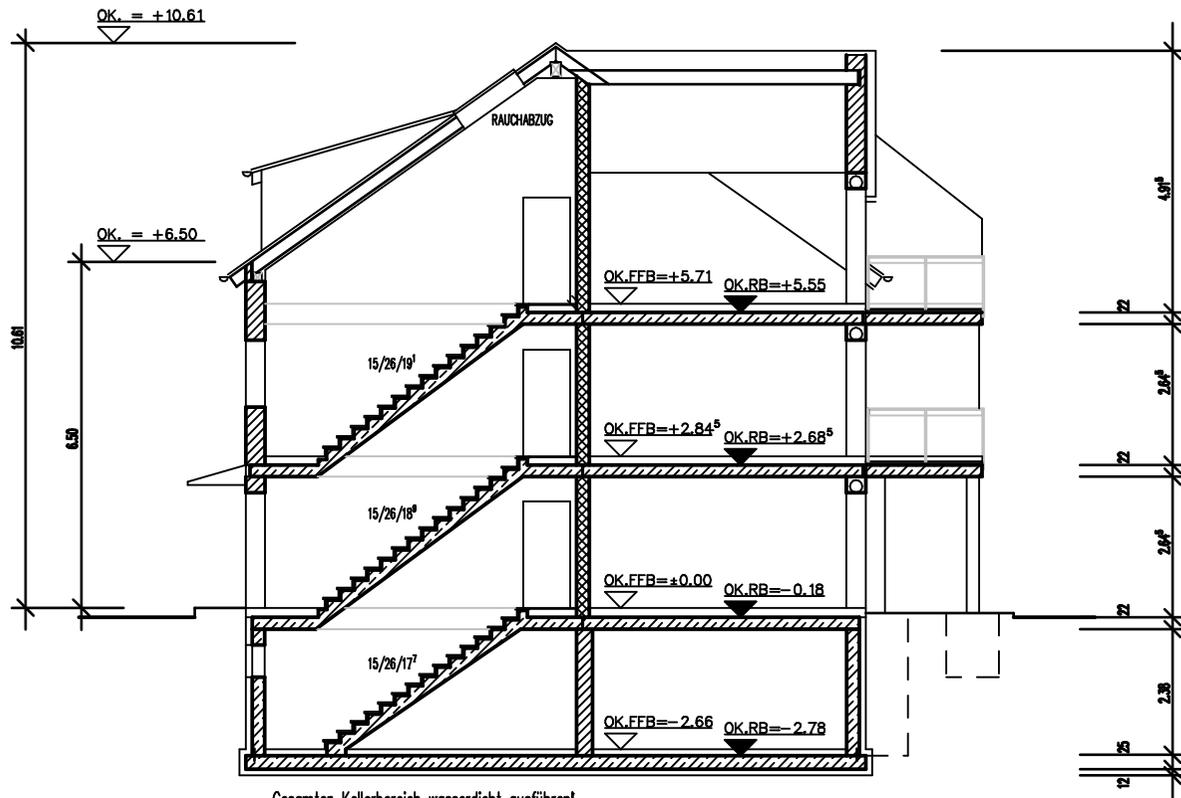
NORDEN



OSTEN

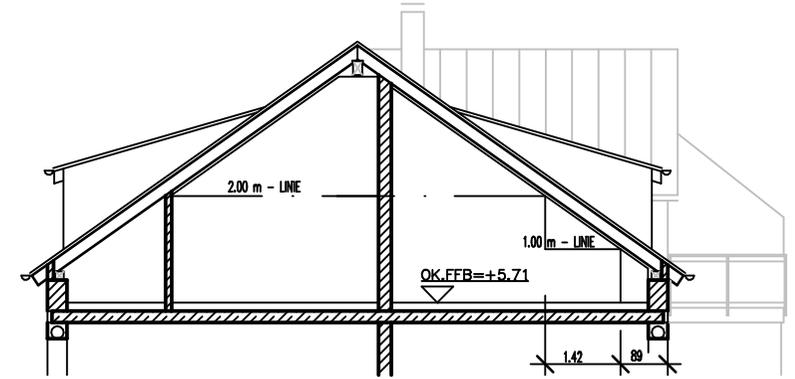


WESTEN

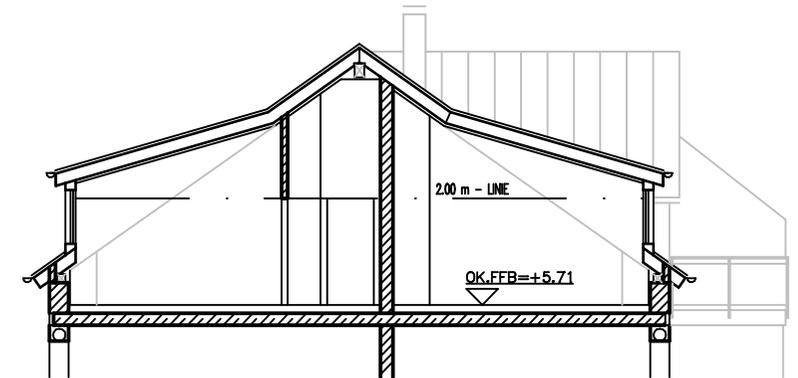


Gesamten Kellerbereich wasserdicht ausführen!
 Alle tragenden Teile nach Statik!

SCHNITT a - a

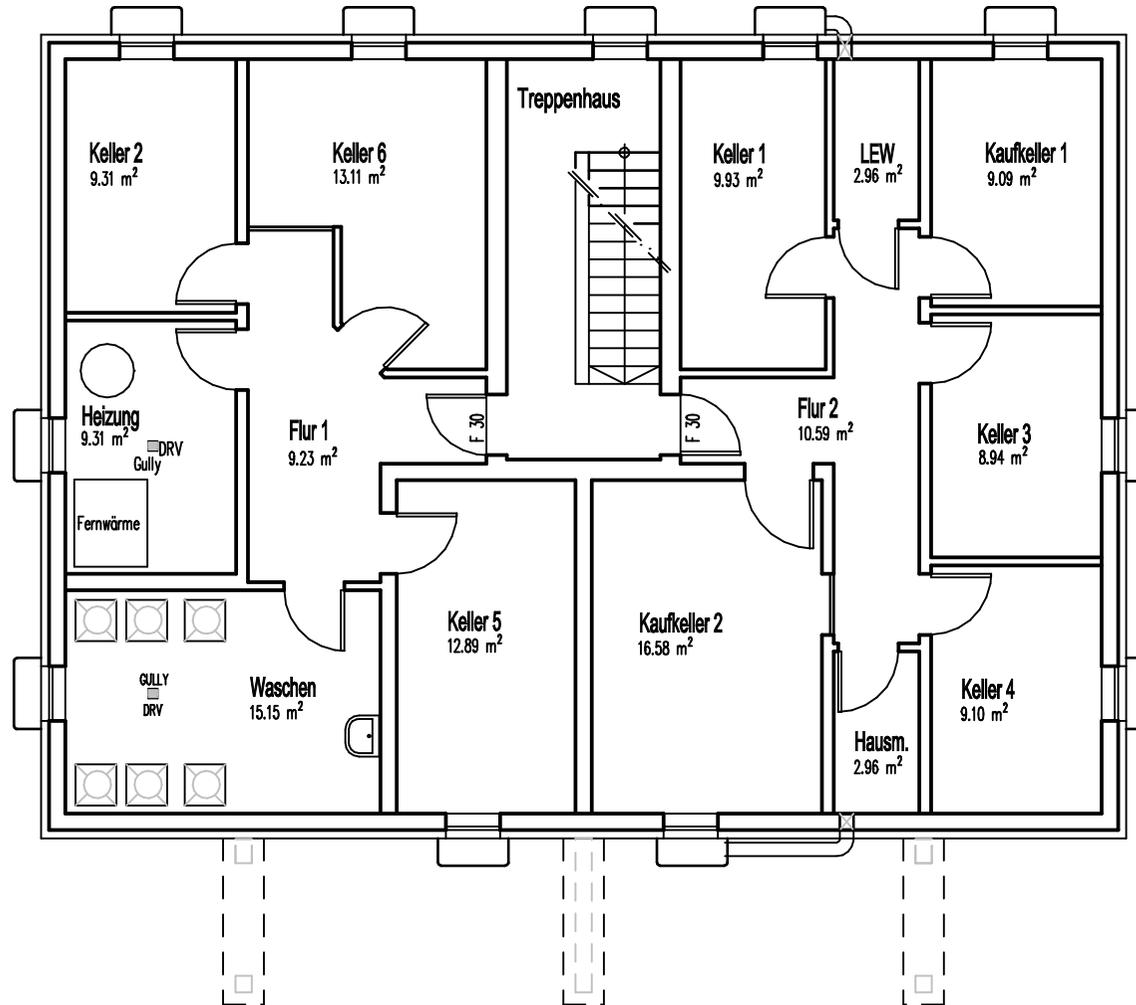


SCHNITT c - c

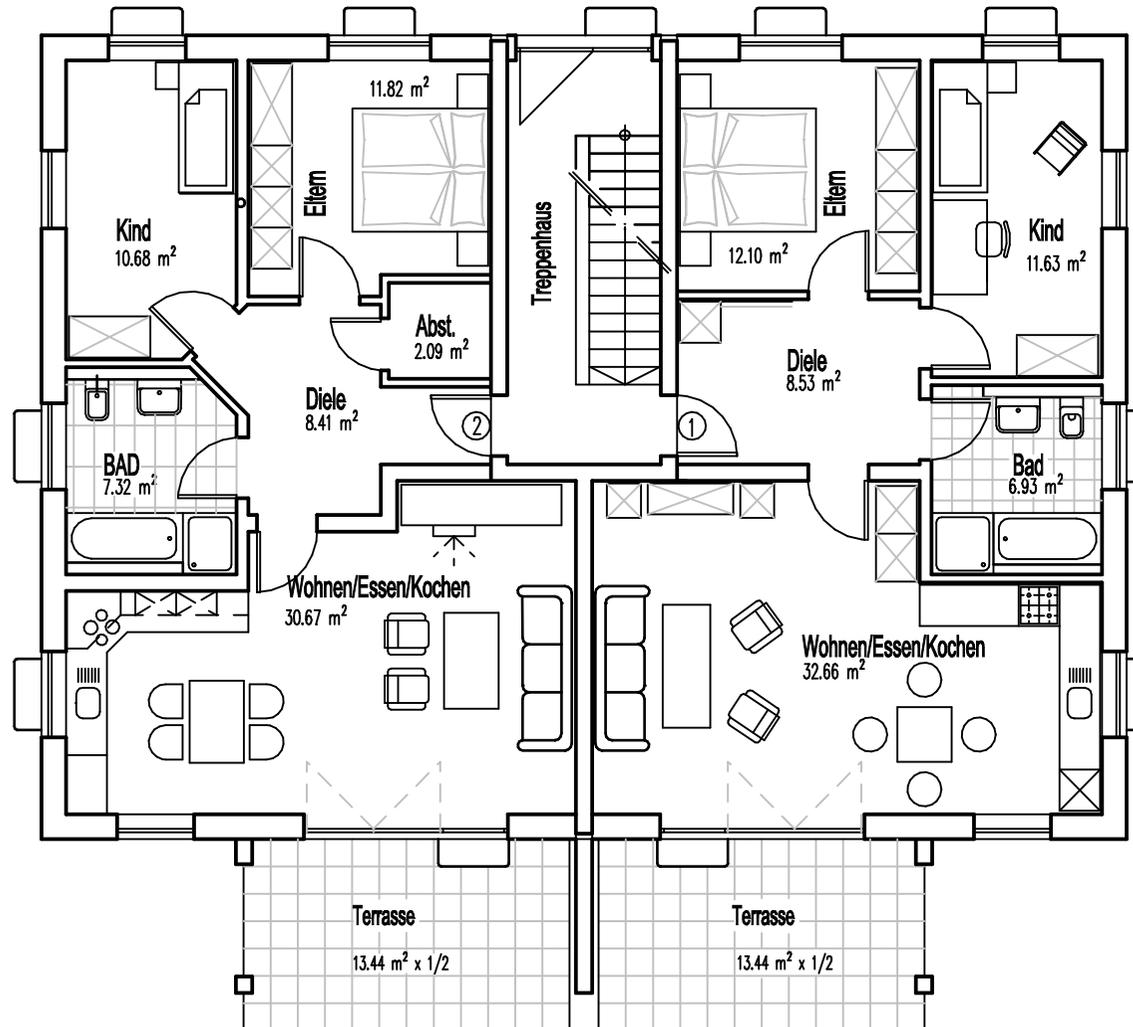


SCHNITT b - b

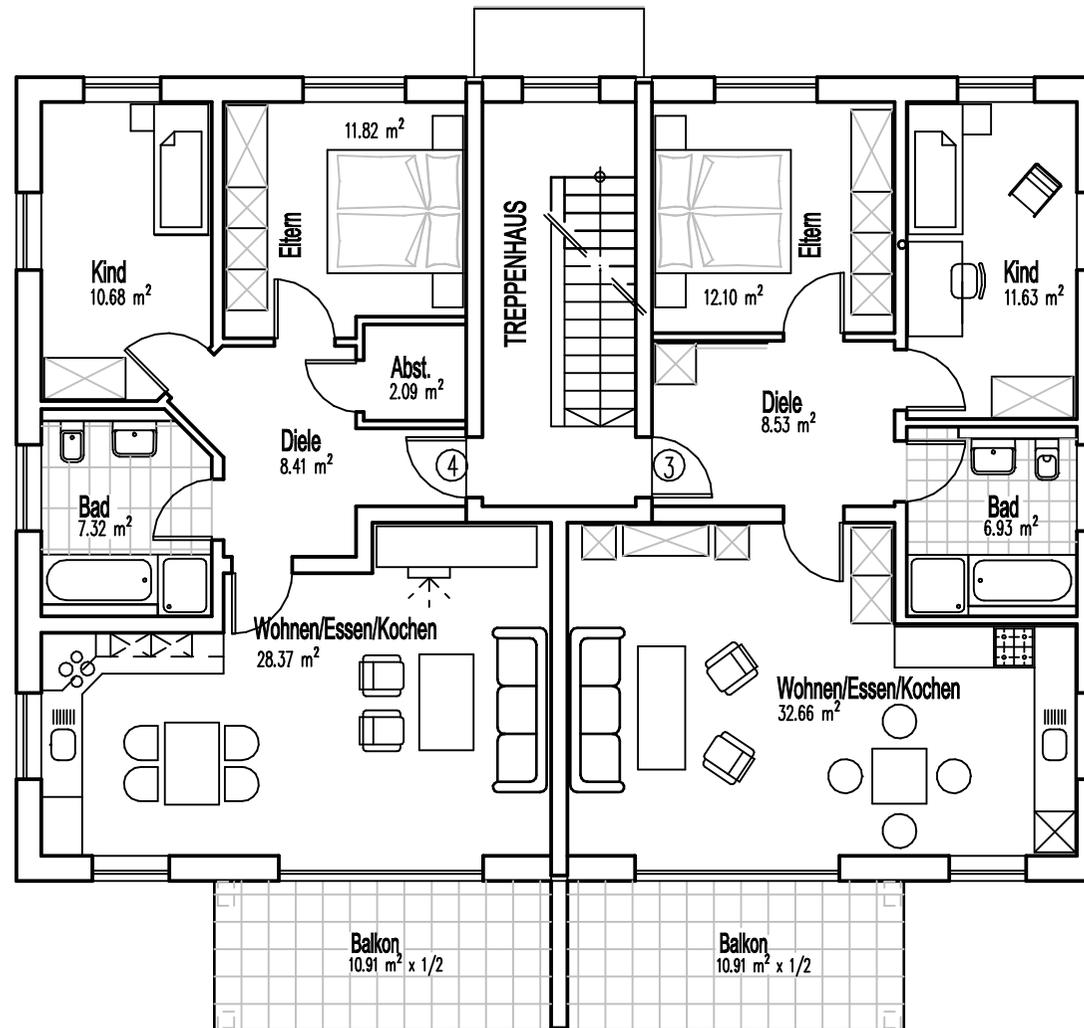
Kellergeschoß



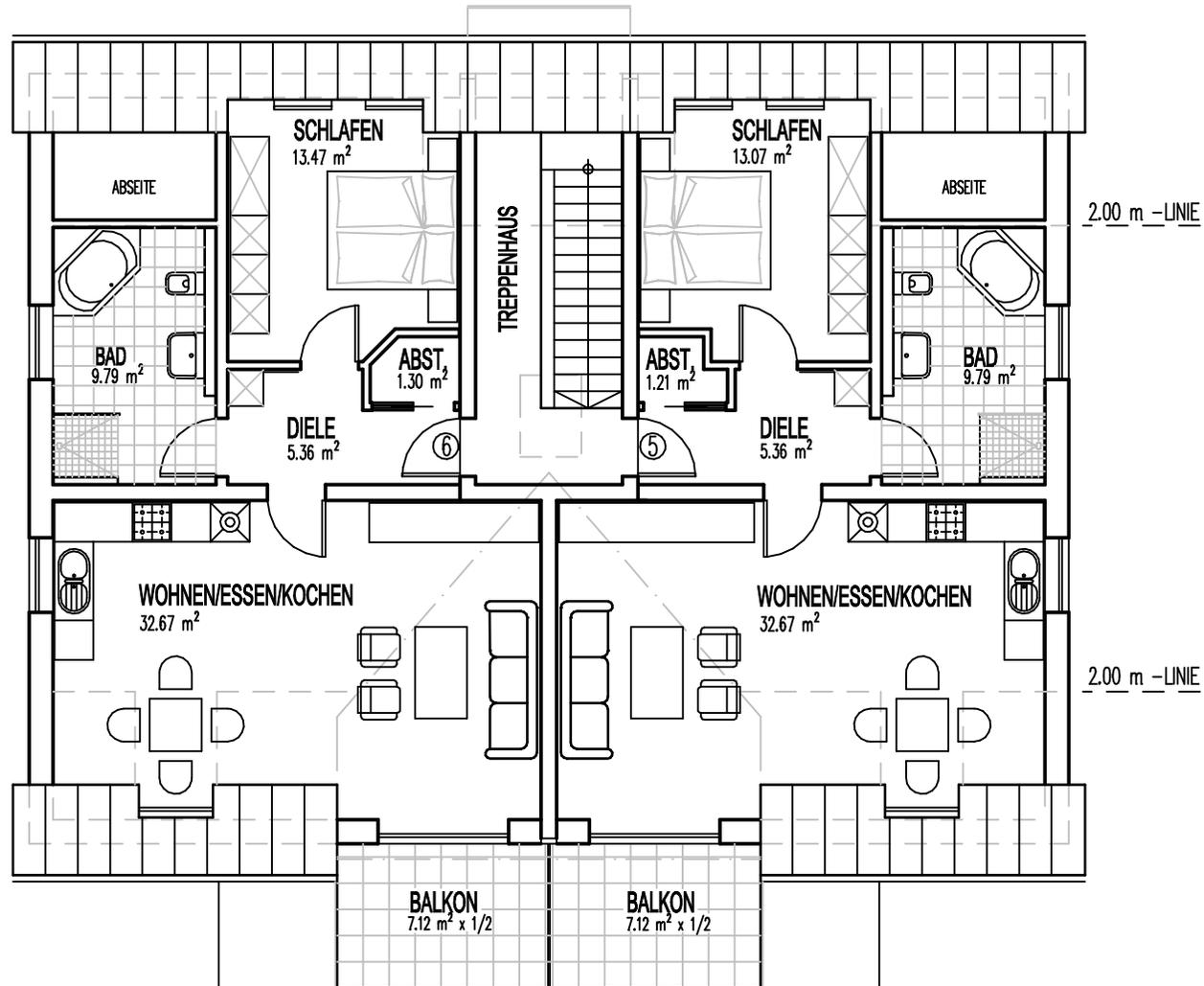
Erdgeschoß



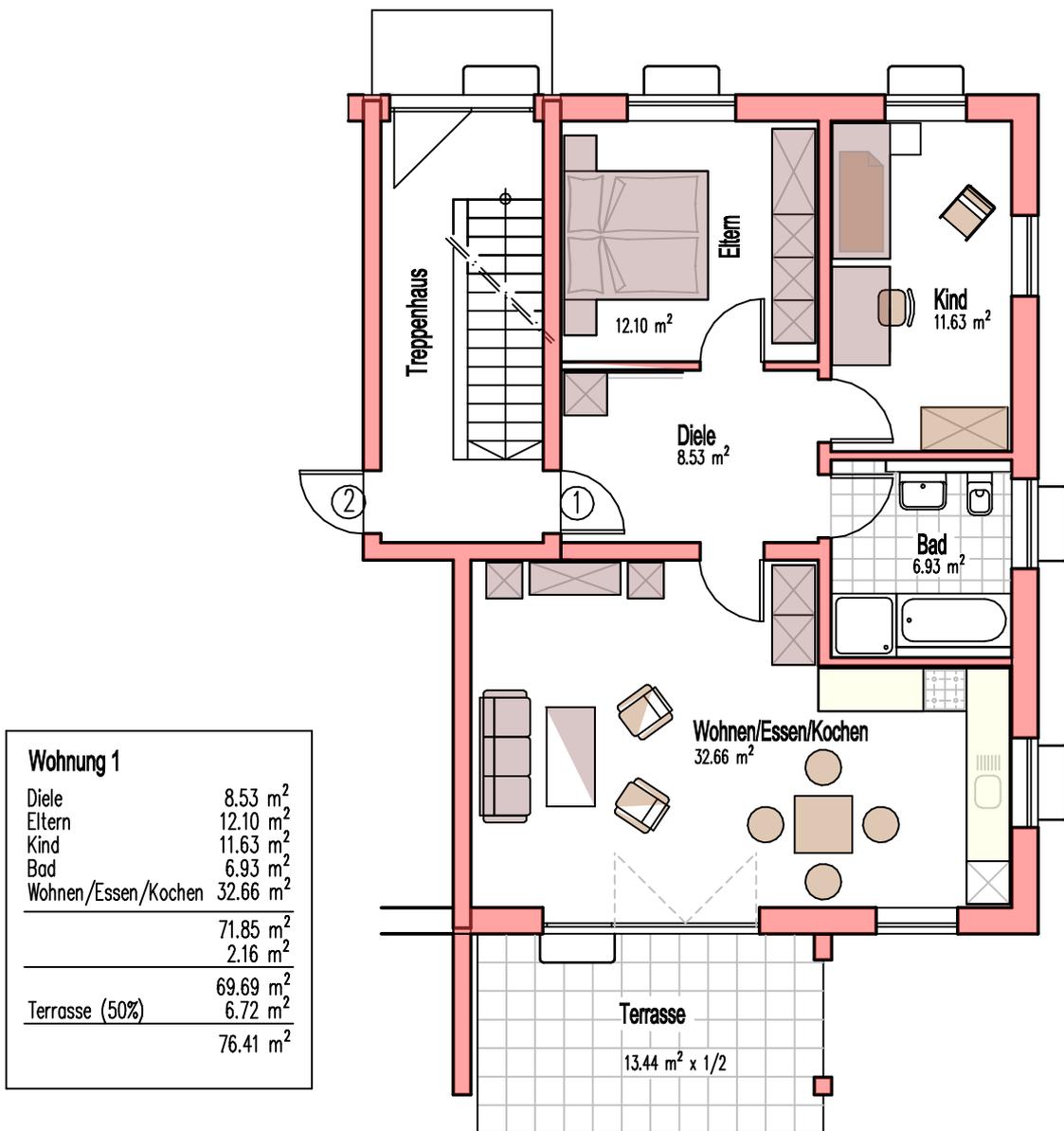
Obergeschoß



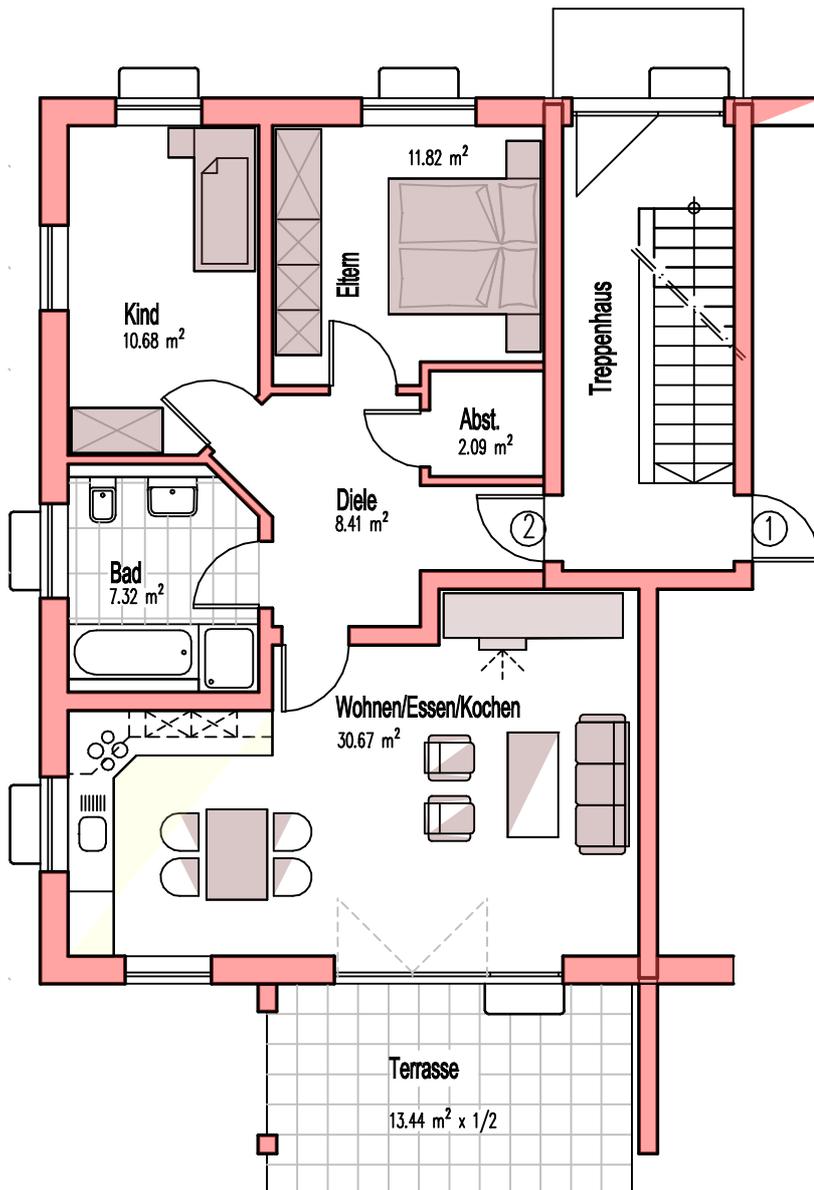
Dachgeschoß



Erdgeschoß



Erdgeschoß

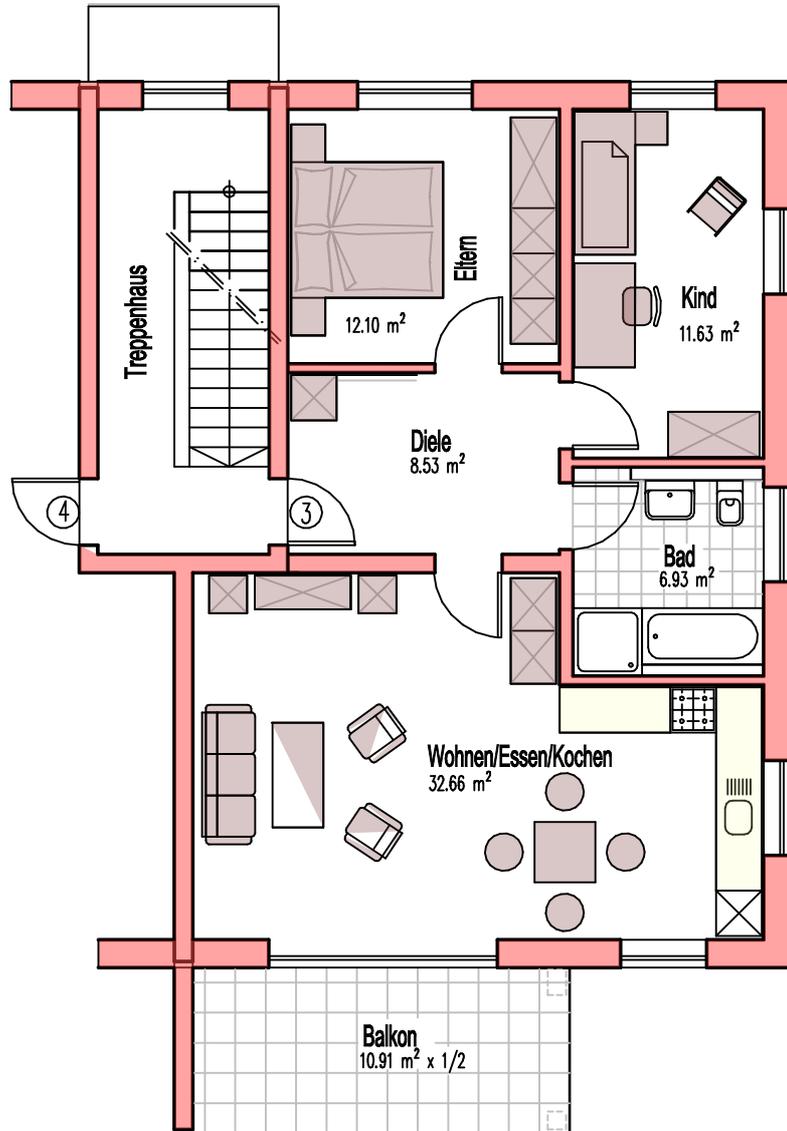


Wohnung 2

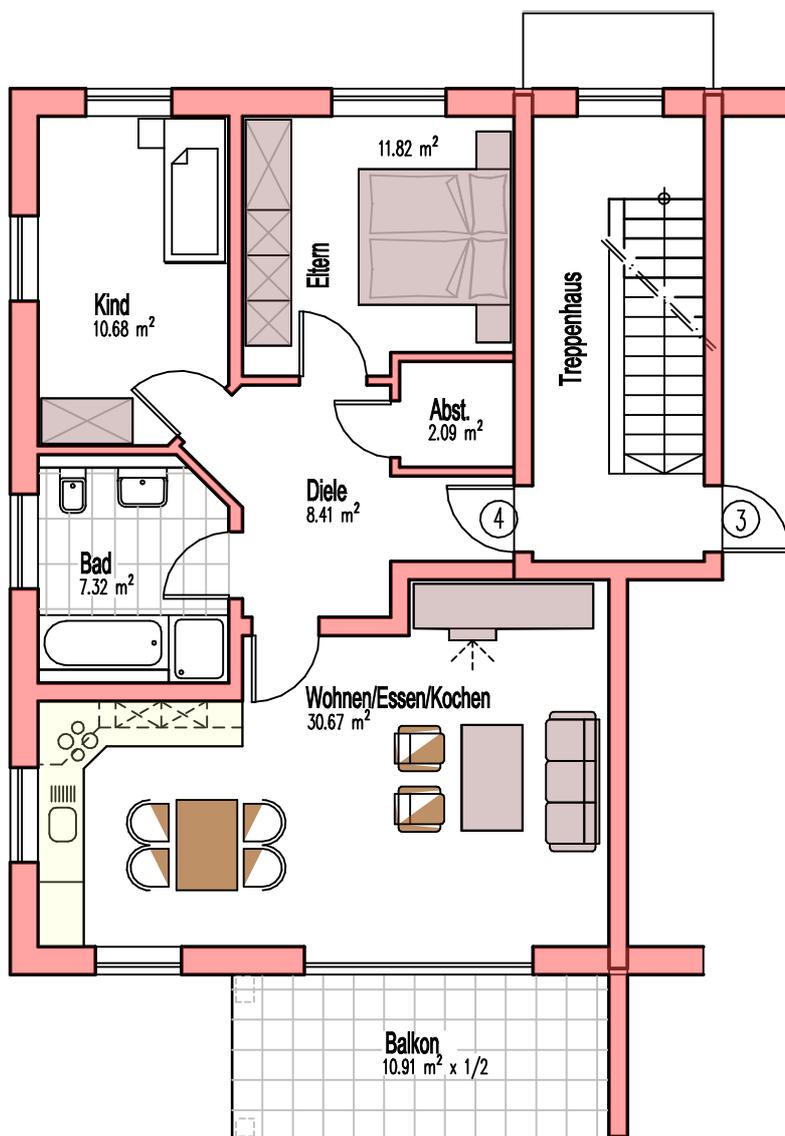
Diele	8.41 m ²
Eltern	11.82 m ²
Abstellraum	2.09 m ²
Kind	10.68 m ²
Bad	7.32 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30.67 m ²
	70.99 m ²
	2.13 m ²
	68.86 m ²
Terrasse (50%)	6.72 m ²
	75.58 m ²

Obergeschoß

Wohnung 3	
Diele	8.53 m ²
Eltern	12.10 m ²
Kind	11.63 m ²
Bad	6.93 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32.66 m ²
<hr/>	
	71.85 m ²
	2.16 m ²
<hr/>	
Balkon (50%)	69.69 m ²
	5.46 m ²
<hr/>	
	75.15 m ²



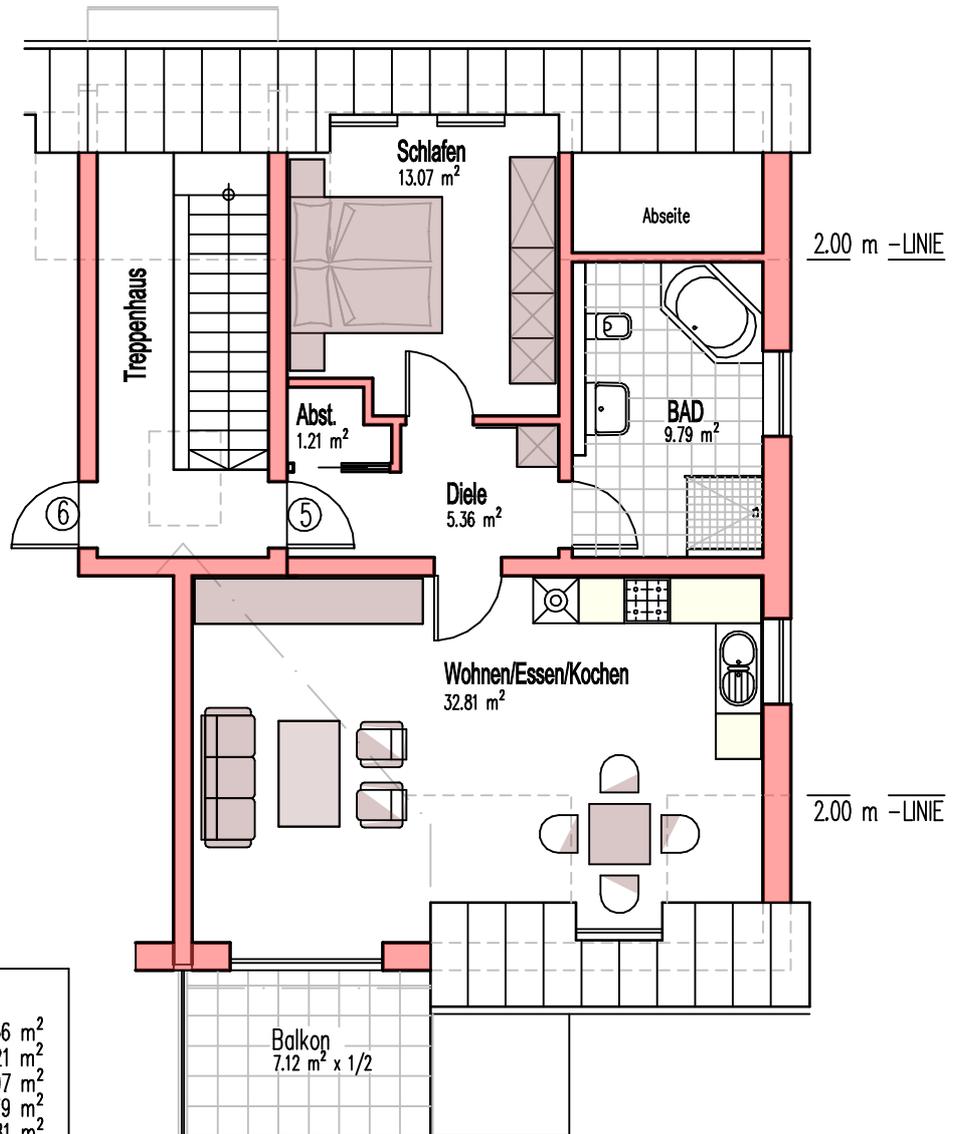
Obergeschoß



Wohnung 4

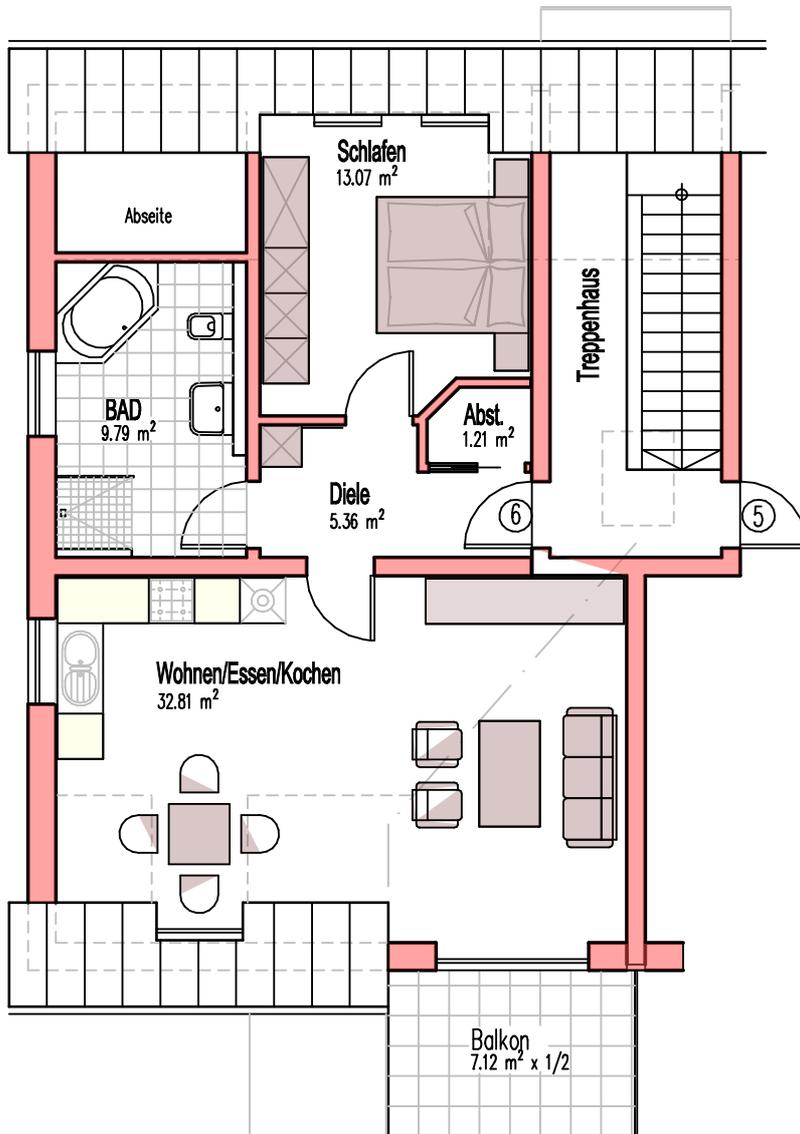
Diele	8.41 m ²
Abstellraum	2.09 m ²
Eltern	11.82 m ²
Kind	10.68 m ²
Bad	7.32 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30.67 m ²
	70.99 m ²
	2.13 m ²
	68.86 m ²
Balkon (50%)	5.46 m ²
	74.32 m ²

Dachgeschoß



Wohnung 5	
Diele	5.36 m ²
Abstellraum	1.21 m ²
Eltern	13.07 m ²
Bad	9.79 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32.81 m ²
	62.24 m ²
	1.87 m ²
	60.37 m ²
Terrasse (50%)	3.58 m ²
	63.94 m ²

Dachgeschoß



Wohnung 6

Diele	5.36 m ²
Abstellraum	1.21 m ²
Schlafen	13.07 m ²
Bad	9.79 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32.81 m ²
	<hr/>
	62.24 m ²
	1.87 m ²
	<hr/>
Balkon (50%)	60.37 m ²
	3.58 m ²
	<hr/>
	63.94 m ²