

**NETTER  
BAU  
ART**

ENTWURF / PLANUNG

BAUUNTERNEHMEN

DESIGN

# Neubau von 4 Eigentumswohnungen

KfW Energieeffizienzhaus EZ 70

Thalmässing, Ringstraße



[www.netter-bauart.de](http://www.netter-bauart.de)

**Neubau von 4 Eigentumswohnungen  
in 91177 Thalmässing, Ringstraße**  
Entwurf und Planung: **NETTER BAU ART**  
91171 Greding, Obermässing



- Verkauf ohne Käuferprovision -

1	EG	2 Zimmer-ETW, Terrasse,	60,51 m <sup>2</sup> Wfl.	=	<b>verkauft</b>
2	EG	2 Zimmer-ETW, Terrasse,	58,22 m <sup>2</sup> Wfl.	=	<b>verkauft</b>
3	DG	2 Zimmer-ETW, Balkon,	54,33 m <sup>2</sup> Wfl.	=	<b>147.500,00 €</b>
4	DG	2 Zimmer-ETW, Balkon,	56,69 m <sup>2</sup> Wfl.	=	<b>154.000,00 €</b>

**Zu jeder Wohnung ist ein Außenstellplatz zum Preis von 4.900,00 € zu erwerben.**

Nach **Abschluss des Kaufvertrages** und Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch ist der Kaufpreis **in folgenden Raten** zur Zahlung fällig:

- 30,0% Bei Beginn der Erdarbeiten.
- 28,0% Nach Rohbaufertigung einschließlich Dachstuhl
- 18,9% Nach Fertigstellung der Dachflächen, Rohinstallation, Sanitär, Heizung, Elektro- und Fenstereinbau.
- 9,1% Nach Fertigstellung Innenputz, Estrich und Fliesen.
- 2,1% Nach Fertigstellung der Fassaden.
- 8,4% Zug um Zug gegen Besitzübergabe.
- 3,5% Nach vollständiger Fertigstellung.



**NETTER**  
**BAU** ART  
 ENTWURFSBÜRO  
 SCHAFFENSMANNSCHAFT

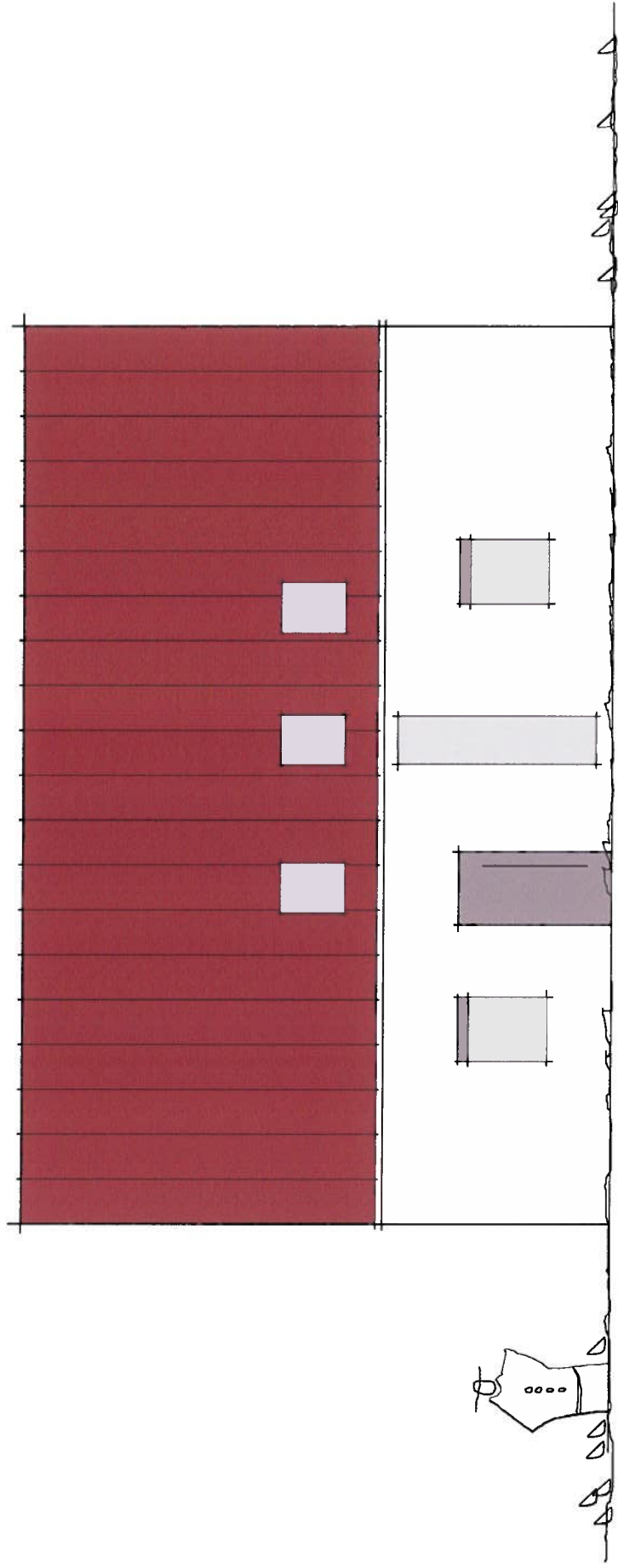
Lageplan

**4 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN**  
 IN THALMÄSSING, RINGSTRASSE



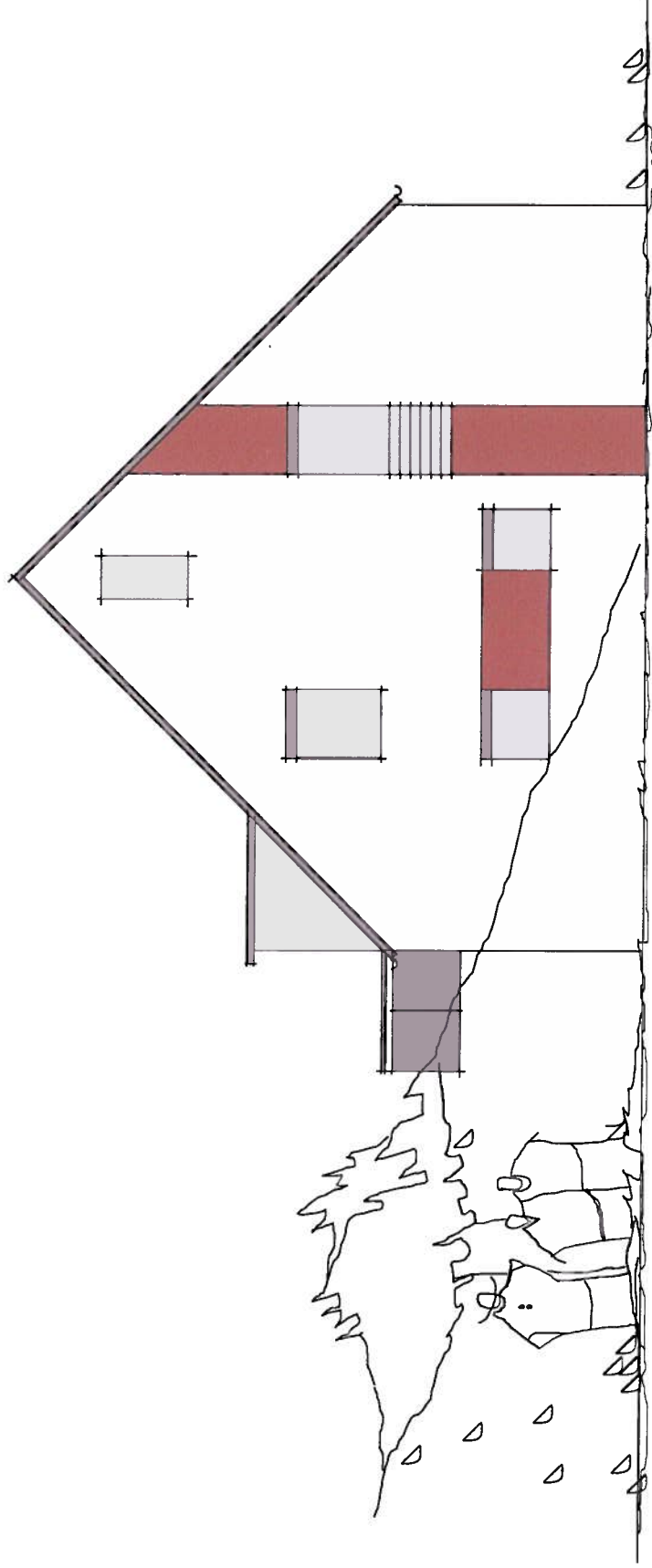
ANSICHT VON SÜDEN

# 4 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN THALMÄSSING, RINGSTRASSE



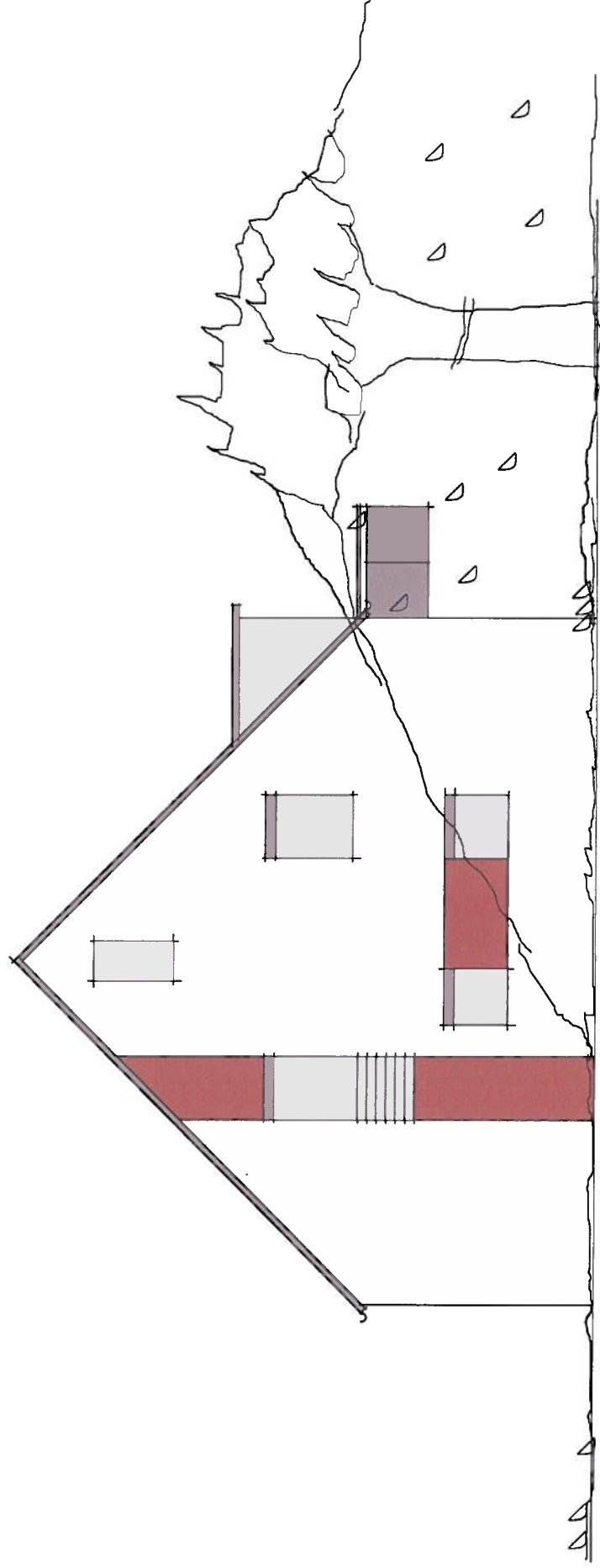
ANSICHT VON NORDEN

# 4 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN THALMÄSSING, RINGSTRASSE



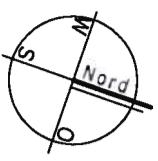
ANSICHT VON OSTEN

# 4 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN THALMÄSSING, RINGSTRASSE



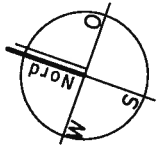
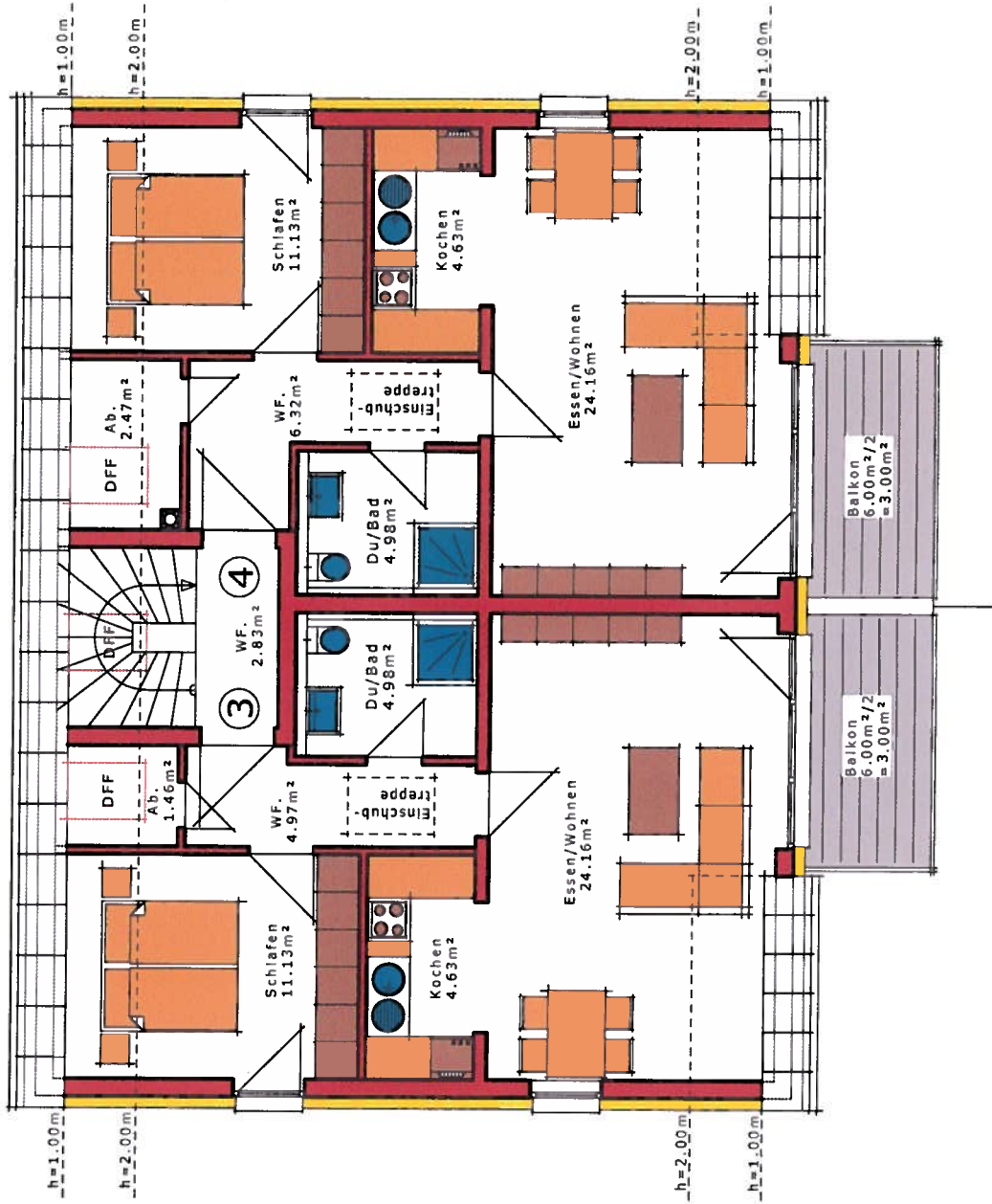
ANSICHT VON WESTEN

# 4 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN THALMÄSSING, RINGSTRASSE



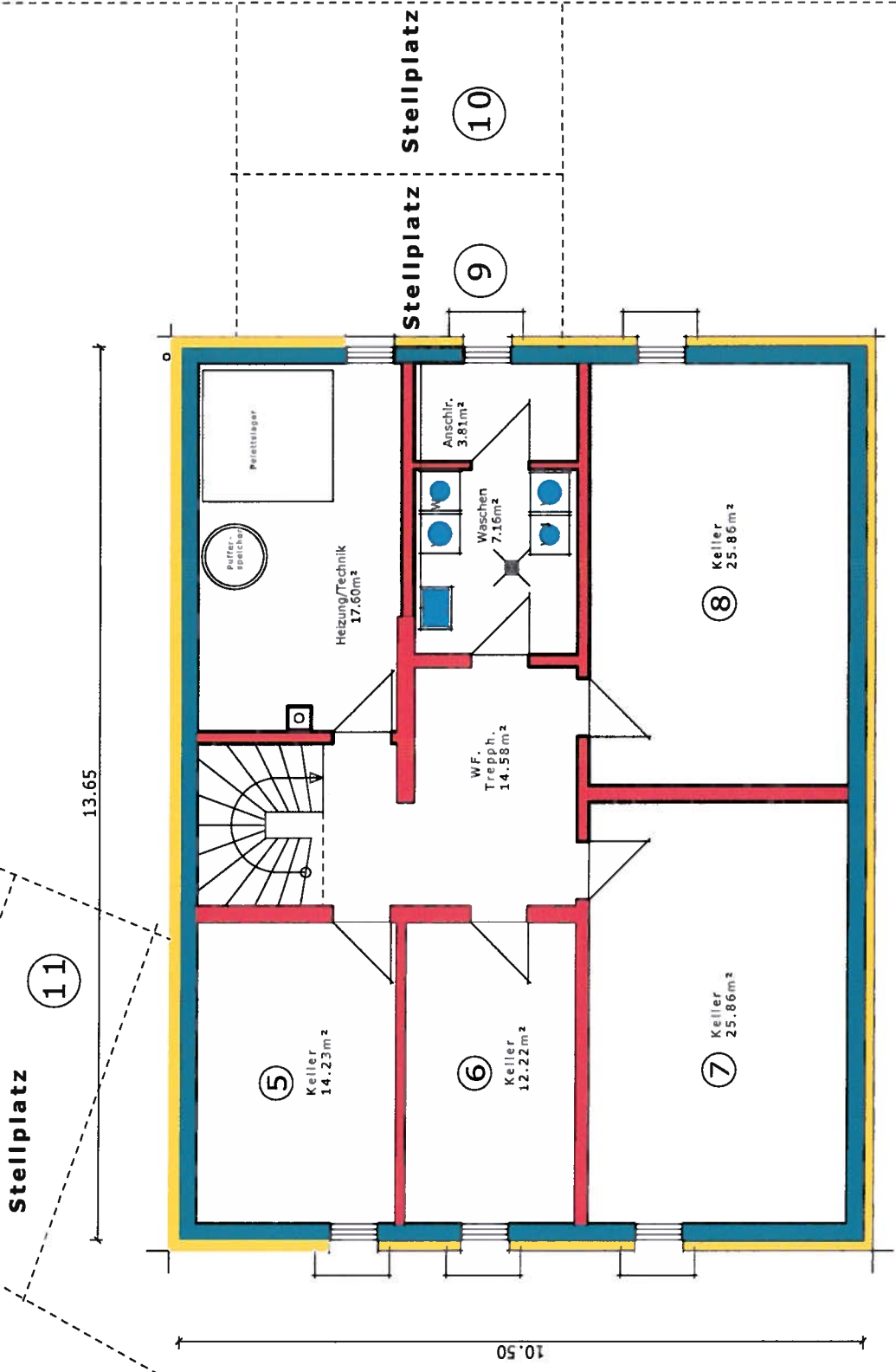
# 4 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN THALMÄSSING, RINGSTRASSE





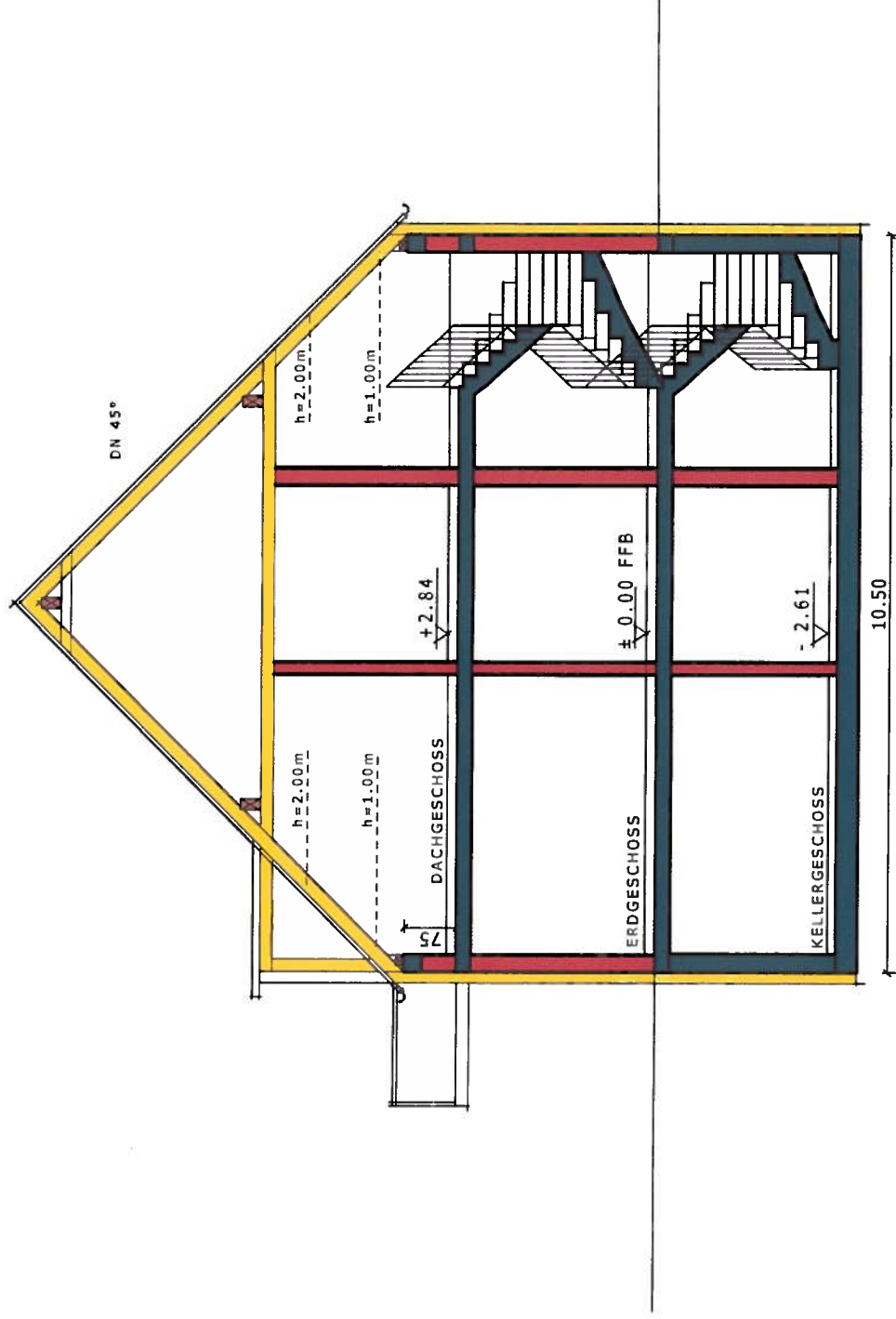
DACHGESCHOSS

# 4 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN THALMÄSSING, RINGSTRASSE



KELLERGESCHOSS

# 4 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN THALMÄSSING, RINGSTRASSE



SCHNITT A-B

# 4 ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN THALMÄSSING, RINGSTRASSE

# 4 Eigentumswohnungen

## KfW Energieeffizienzhaus EZ 70

Thalmässing, Ringstr.



**Max Netter GmbH**  
**Obermässing**  
Hagenbucher Strasse 31  
91171 Greding  
Fon 0 84 69 - 9 01 07 - 0  
Fax 0 84 69 - 9 01 07 - 29  
[www.netter-bauart.de](http://www.netter-bauart.de)  
[info@netter-bauart.de](mailto:info@netter-bauart.de)  
St-Nr 222 / 168 / 01109  
USt-IdNr DE 811 686 722

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

### 1. ALLGEMEINES

Im Leistungsumfang enthalten sind alle für die Genehmigung des Bauvorhabens erforderlichen Planunterlagen und Berechnungen wie z.B.

- Eingabepläne 1 : 100.
- Entwässerungspläne.
- Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raumes.
- Statischer Nachweis bzw. Wärme- und Schallschutzberechnungen soweit gefordert.
- Werkpläne 1 : 50.
- **Energiebedarfsberechnung mit Energiepass.**

**Ebenso im Leistungsumfang enthalten sind sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten, die Herstellungsbeiträge an die öffentlichen Versorgungsträger sowie die für das Bauvorhaben notwendigen Erdarbeiten.**

### 2. BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION

FUNDAMENTE	Bewehrte Stahlbeton-Fundamentplatte nach statischem Erfordernis. Fundamenterde mit Anschlussfahne. Filterschicht aus Kalkschotter.
WÄNDE	Kellerumfassungswände in Stahlbeton. Kellerinnenwände als Kalksandsteinmauerwerk, geklebt und streichfähig verbandelt. Außenwände und tragende Zwischenwände in den Wohngeschossen als Kalksandsteinmauerwerk, geklebt und verputzt. Nichttragende Zwischenwände als Gipskarton-Ständerwände.
DECKEN	Stahlbetondecken nach statischer Berechnung über KG und EG. Im DG Zangenlage des Dachstuhls.
DACH	Satteldachstuhl in Holz, GKL II, mit Imprägnierung gegen Schwamm und Insektenbefall. Alle Flaschnerarbeiten ( Dachrinnen, Dachschläuche, Einblechungen, etc.) in Titanzink.
DACHEINDECKUNG	Taunuspflanzen oder gleichwertig, ziegelrot

### 3. MASSNAHMEN FÜR WÄRMESCHUTZ UND SCHALLSCHUTZ

WÄRMESCHUTZ	Das Haus wird <i>als Energie-Effizienzhaus 70</i> errichtet. Außenwände aus Kalksandsteinmauerwerk, mit 160 mm Wärmedämm-Verbundsystem. Decken mit schwimmendem Estrich auf Hartschaumplatten. Fenster mit Dreifachverglasung, (Ug-Wert 0.8). Im Sparrenbereich 200 mm Dämmfilz (WLG 0.35) mit Dampfbremse. Pavatex-Platte, 35mm, als sommerlicher Aufdach-Wärmeschutz. Kelleraußenwände vollflächig mit 160 mm Perimeterdämmung.
SCHALLSCHUTZ	Gem. DIN 4109. Wohnungstrennwände aus Kalksandvollsteinen, 24cm. Rohdichte 2.2.

### 4. FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG

KG ZWISCHENWÄNDE	Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird 1 Streifen Schweißbahnisolierung eingebaut.
KG-BODEN	Der gesamte Kellerboden erhält eine vollflächig verklebte Schweißbahnisolierung.

### 5. BEHANDLUNG DER WÄNDE UND DECKEN

AUSSENWÄNDE	Wärmedämm-Verbundsystem mit Silikonharzputz, 3 mm.
INNENWÄNDE	Kellerinnenwände werden streichfähig verbandelt, alle übrigen Räume sowie das gesamte Treppenhaus erhalten einen Kalk-Gipsputz, gefilzt. Bad/WC erhalten einen Kalkzementputz, nicht geflieste Wände im Bad werden verspachtelt. Die Fugen der Leichtbauwände werden glatt verspachtelt und geschliffen.
DECKEN	Die Stoßfugen der Stahlbetondecken werden glatt verspachtelt. Die Decken im DG erhalten Gipskartonplatten, Fugen glatt verspachtelt und geschliffen. Sämtliche Decken und Wände werden weiß gestrichen.

### 6. FUSSBÖDEN

#### KG

KELLERFLUR	Schw. Estrich mit Bodenfliesen (Mat. preis 5.--€/qm inkl. MwSt.)
KELLER	Schw. Estrich mit staubfreiem Anstrich.
WASCH-/HEIZRAUM	Schw. Estrich mit Bodenfliesen (Mat. preis 5.-- €/qm inkl. MwSt.)

TREPPENHAUS / TREPPE Feinsteinzeug – Bodenfliesen

3

## **EG/DG**

DIELE / WF / ABST.

Bodenfliesen

KÜCHE

Bodenfliesen

ESSEN / WOHNEN

Laminatboden

SCHLAFZIMMER

Laminatboden

BAD

Bodenfliesen.

BALKON

Holzrost

TERRASSE

Betonplatten auf Mineralbeton.

MATERIALPREIS

Bodenfliesen € 22,50 / qm inkl. MWSt.  
Format mind. 20/20 cm, max. 45/45 cm  
Laminatboden € 18,00 / qm inkl. MWSt.

## **7. FENSTER UND FENSTERTÜREN**

FENSTER

Dreifachverglaste Kunststoff-Fenster, weiß, mit Gummilippendichtung und verdeckt liegenden Dreh-Kipp-Beschlägen. Einbau nach RAL. Kellerfenster ca. 75/50 cm aus Kunststoff, PVC-Lichtschächte mit Gitterrostabdeckung und Einbruchssicherung.

FENSTERBÄNKE

Innenfensterbänke in geschliffenem und poliertem Naturstein(Juramarmor). Außen wartungsfreie Aluminium-Fensterbänke mit seitlicher Putzanschlusskante.

ROLLLÄDEN

Alle Fenster der Wohngeschosse erhalten außen aufgesetzte Rollläden mit farbiger Blende, außer Treppenhausfenster

## **8. TÜREN**

HAUSTÜRE

Kunststofftüre mit Glasausschnitt, Sicherheitsschloss und Mehrfachverriegelung.  
Eingangsüberdachung als Stahl-Glas-Konstruktion.

WOHNUNGSTÜREN

Holztüre in Weiß-Lack mit beidseitiger Alueinlage, Klimakl. 3, Schallex - Bodendichtung und Spion.

INNENTÜREN

Furnierte Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung einschl. Dichtungslippen. Holzzargen und -blätter in Weiß-Lack. Beschläge als Rosettengarnitur, EV1 eloxiert.

KELLERTÜREN

Kunststoffbeschichtete Holztüren in Weiß.

**9. FLIESENBELÄGE**

BAD / WC	Raumhoch gefliest nach Wahl des Kunden. Materialpreis der Fliesen 22.--€/qm inkl. MwSt. Format mind. 20/20 cm, max. 60/30 cm.
KÜCHE	Fliesenspiegel über der Arbeitsfläche, 60 cm hoch Materialpreis wie vor.

**10. TREPPEN**

HAUSEINGANG	Eingangspodest als Betonwerkstein.
HAUPTTREPPE	Stahlbetontreppe, schallentkoppelt, mit Fliesenbelag. Geländer aus Stahl, lackiert.
DACHBODEN	Einschubtreppe im WF

**11. ELEKTROINSTALLATION**

Sämtliche Leitungen in den Wohngeschossen werden unter Putz verlegt. Schalter als Flächenschalter, Fabrikat „Busch Jäger“ oder „Gira“, Standard, ultraweiß.

**KELLERGESCHOSS**

WASCHKÜCHE	1 Deckenleuchte 1 Steckdose für Waschmaschine, je Wohnung 1 Steckdose für Wäschetrockner, je Wohnung
KELLERFLUR	1 Deckenleuchte mit Wechselschalter 1 Steckdose.
KELLERRÄUME	1 Deckenbrennstelle 1 Steckdose.
HEIZUNG	1 Deckenleuchte 1 Steckdose Die Heizung wird komplett installiert und verdrahtet.

**WOHNGESCHOSSE**

WOHN- ESSZIMMER	10 Steckdosen. 2 Deckenbrennstellen nach Angabe. 1 Antennenleerdose. 1 Telefonleerdose
-----------------	---

KÜCHE	1 Deckenbrennstelle. 9 Steckdosen. 1 Herdanschlussdose. 1 Spülmaschinenanschluss.
DIELE / WF	je 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltleitung. 1 Steckdose.
SCHLAFZIMMER	1 Deckenbrennstelle. 5 Steckdosen. 1 Antennenleerdose.
BAD	1 Deckenbrennstelle. 2 Wandanschlüsse. 2 Steckdosen.
ABST.	1 Deckenbrennstelle.
TREPPENHAUS	Autom. Beleuchtungsschalter mit selbstleuchtendem Lichttaster und einer Leuchte je Stockwerk.
EINGANG	Wohnungsklingel mit Türöffner und Gegensprechanlage. Eingangsbeleuchtung neben der Haustüre, mit Innenschalter und außenseitigem Bewegungsmelder.
TERRASSE / BALKON	1 Steckdose spritzwasserdicht. 1 Brennstelle nach Angabe.
SONSTIGES	Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für den Telefonanschluss, Kabelanschluss bzw. SAT-Antenne. Für SAT- und Telefonverkabelung wird ein Leerrohrnetz eingebaut.

## 12. SANITÄRINSTALLATION

EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE WIE IM PLAN GEZEICHNET DER SERIE SANIBEL 1001	Emaillierte Badewanne 170/75 cm, verflies, verchromte Einlauf- und Brausebatterie, Schlauchbrause, Wannengriff. Duschwanne, 80/90 cm, mit verchromter Brausebatterie, Handbrause mit höhenverstellbarer Halterung. Waschtisch 60 cm breit aus Kristallporzellan mit verchromter Einhandmischbatterie. Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Kunststoffstuhlsitz und Deckel.
SANITÄRFARBEN	Weiß-Alpin, bzw. Normalfarben nach Absprache.
SONSTIGES	Für Abflussleitungen werden Guss-Rohre oder schallgedämmte Kunststoffrohre verwendet. Kalt- und Warmwasserleitungen in Metallverbundrohr.  1 Gully mit Rückstauverschluss in der Waschküche. 1 Ausgussbecken in der Waschküche mit Kalt- u. Warmwasser.



- 13. ANSTRICHE** Die Decken in den Wohngeschossen werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Alle Wände werden weiß gestrichen. Das Treppengeländer und die Galerietreppe werden lackiert. Decken und Wände im KG werden weiß gestrichen.
- 14. HEIZUNG** Einbau einer Pelletsheizung mit Pelletslager im Gebäude, als Zentralheizung.  
In allen Räumen der Wohngeschosse werden Markenheizkörper, Fabrikat „Kermi“ oder gleichwertig, eingebaut, welche über Heizkörperthermostate regelbar sind.  
Im Bad Fußbodenerwärmung mit Handtuchrockner.  
Wärme- und Verbrauchsmessgeräte werden über die Hausverwaltung gemietet.
- 15. AUSSENANLAGEN** Hauszugänge, Gemeinschaftswege und Stellplätze werden mit Verbund- Sickerpflaster belegt. Die vorhandene Zufahrt wird übernommen. Die an die EG-Wohnungen zugewiesenen Gartenflächen werden mit Humus grob planiert, Terrasse aus Betonwerkstein. Traufstreifen aus Kies um das Haus. Gemeinschaftsflächen werden humusiert und mit Bodendeckern bepflanzt.
- 16. MÜLLTONNENHAUS** Mülltonnenhaus ca. 3.00 x 1.00m als verzinkte Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung nach vorne offen. Dach als Trapezblech. Bodenbelag als Beton-Verbundpflaster.
- 17. EINFRIEDUNG** Einfriedung zu den Nachbargrundstücken (soweit notwendig) und zwischen den Gartenteilen mit verzinktem Maschendrahtzaun, 80 cm hoch.
- 18. ANMERKUNG** Änderungen gegenüber der vorliegenden Baubeschreibung bleiben vorbehalten, soweit diese notwendig werden und keine Wertminderung darstellen.