

Baubeschreibung – Thalfinger Straße 29+31 in 89233 NU

Mit der folgenden Baubeschreibung möchten wir Ihnen einen Überblick über sämtliche erforderliche Leistungen zur Erstellung Ihrer Eigentumswohnung geben und diese ausführlich beschreiben. Der Bau der Immobilie erfolgt in konventioneller, handwerks-gerechter Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und unter Einhaltung der Energiesparverordnung zum jeweiligen Stand der Baugenehmigung.

ROHBAU:

Fundamente

Im Bereich der Kellerräume (Thalfinger Straße 29) Flächengründung auf einer unter-seitig mit 12 cm starker Perimeterdämmung gedämmten Stahlbetonplatte (gemäß statischer Berechnung) mit Fugenband und Fundamenterder nach VDE-Vorschriften. Im Bereich Thalfinger Straße 31 ist teilweise die Tiefgarage untergebracht. Auch hier gibt es eine Flächengründung. Eine Dämmung unterhalb der Bodenplatte ist hier nicht erforderlich.

Umfassungswände UG im Bereich

Thalfinger Straße 29 - Kellerräume: Stahlbeton (Wandstärke 24 cm) mit zusätzlich 12 cm Perimeterdämmung der Kellerwände - Oberfläche innen schalungsrau – außen: Isolieranstrich gegen seitliche Erdfeuchtigkeit mit Noppenfolie

Thalfinger Straße 31: Dto. Haus 29 jedoch mit 8 cm Dämmstärke an den Tiefgara-genwänden

Umfassungswände EG, OG, DG

36,5 cm starkes Ziegelmauerwerk (MZ75-Ziegel) vom Ziegelwerk Bellenberg, Wärmedämmmörtel oder Dünnbettverfahren (VD) je nach Verarbeitungsrichtlinie

Innenwände UG, EG, OG, DG

Im UG, EG, DG: Ziegelmauerwerk (Fabr. Ziegelwerk Bellenberg) 11,5 bzw. 17,5 cm stark oder in Stahlbeton. Treppenhauswände Füllziegel oder Stahlbeton.

Decke über UG, EG, OG

Stahlbetonmassivdecke nach statischer Berechnung. Filigrandecken mit Ortbeton. Deckenrand mit Wärmedämmung gemäß EnEV-Vorgabe.

Treppenhaus UG - DG

Stahlbetontreppe mit Granitstufen Farbe Cristallo.

Dachkonstruktion Satteldach (Kehlbalkendecke im DG über Dachspitz)

Nadelholz, nach statischer Berechnung. Konstruktionsvollholz, oder verleimtes Brett-schichtholz, wenn erforderlich. Die raumseitige Dachuntersicht und Kehlbalckendecke wird mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten verkleidet. Die Dachuntersichten haben folgenden weiteren Aufbau: Dampfsperre (Fabrikat Siga Majpell). Die Sparrenlage wird voll ausgedämmt mit Mineralwolle (WLZ 0,35) – zusätzlich mit Aufdach-Dämmung mit 35 mm.

Dachdeckung und Spenglerarbeiten

Satteldach: Dacheindeckung Fab. Braas in rot - Dachrinne + Regenfallrohre: Titan-Zink

Erschließung

Anschluss an das vorhandene öffentliche Abwassernetz gemäß den Auflagen der Baugenehmigung. Das gesamte Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert über Füllkörperrigolen – Hinweis: Diese Rigolen, Sandfang, Ablaufrinnen, etc. müssen zweimal im Jahr kontrolliert und ggf. gewartet werden. Wasser-/Stromanschluss an das öffentliche Netz, sowie der Hausanschluss für TV/Fernsehen/Internet via: Kabel Deutschland oder SWU Telenet oder Telekom - im Kaufpreis inbegriffen

AUSBAU:

Heizungsanlage + Wasserversorgung

Je Haus: Grundwasserwärmepumpe Bartl Wärmepumpe WB 8 CF/W, inkl. Bartl Steuerung - Kaskadierung d. Wärmepumpen mit 2 Pufferspeichern je 1500 Liter für Heizung und Warmwasser. Warmwasser wird mit 2 Frischwasserstationen bereitgestellt. Legionellenschutz wird über eine Wärmepumpe zur Brauchwassererwärmung erreicht. Schluck- und Saugbrunnen nach Vorgabe. Technik ist im Heizraum (Thalfinger Str. 29) untergebracht.

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen im EG, OG und DG und Hauswirtschaftsraum im Dachspitz mit einem Heizkreisverteilerkasten mit elektrischen Ventilen, so dass jedes der Zimmer über ein Raumthermostat gesteuert werden kann.

Wohnraumlüftungsanlage:

dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung – gemäß Lüftungskonzept in Anlehnung an die DIN 1946 Teil 6, davon abweichend, wenn bei gleichem Luftumsatz eine fachlich sinnvollere, ökologischere Lösung möglich ist.

Sanitäre Installation

Hauptzuleitung in Kunststoffrohren, Kalt- und Warmwasserzuleitung in Mehrschichtverbundrohren, Zentrale Warmwasserversorgung via Zirkulationsleitungen. Warmwasserleitungen werden wärmeisoliert. Abfluss: GA-Rohre oder Kunststoffrohre.

Sanitäre Einrichtungen - die Positionierung, die Art und Anzahl der Sanitärgegenstände werden, wie im Teilungsplan dargestellt, ausgeführt. (Ausstattung zum Beispiel: Badewanne nur, wenn im Teilungsplan vorhanden):

Stahlblecheinbauwanne Fabr. Kaldewei Saniform plus170x75, weiß emailliert mit Ab- und Überlaufgarnitur von Viega Mondel: TRINNITY, Wannenfüll- und Aufputz-Brausebatterie mit Handbrause von Ideal Standard – Ceraplan 3 verchromt

Einzelwaschtisch Pro A von Laufen 60x48 mit Einhandwaschtischbatterie (Creaplan 3 von Idel-Standard) in Kristallporzellan weiß, moderne Form, Ab- und Überlaufgarnitur mit Röhrensiphon, 1 Kristall-Glas-Spiegel über dem Waschtisch; Handtuchhalter von Emco - Serie Loft

Duschwanne Superplan Hersteller: Kaldewei in Stahl weiß (Größe 90x90x2,5); Einhebelmischbatterie Ideal-Standard Ceraplan 3, Handbrause an Gleitstange,

WC: Hersteller Duravit Wand-Tiefspül-WC derby ohne Spülrand mit Sitz derby und Edelstahlscharnier – abnehmbar mit Absenkautomatik, WC-Rollenhalter

separates WC (wenn im Teilungsplan vorhanden):

*WC: Hersteller Duravit Wand-Tiefspül-WC derby ohne Spülrand mit Sitz derby und Edelstahlscharnier – abnehmbar mit Absenkautomatik, WC-Rollenhalter
Handwaschbecken 45x34 cm Pro A von Laufen mit Einhandwaschtischbatterie (Creaplan 3 von Idel-Standard) in Kristallporzellan weiß, moderne Form, Ablaufgarnitur, 1 Kristall-Glas-Spiegel über dem Waschtisch;*

Waschmaschinenanschluss:

Je Wohnung ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung im Bad oder Abstellraum (siehe Teilungsplan) – in Wohnung A2 und A5 (Thalfinger Straße 29) im dazugehörigen Kellerraum der Wohnung.

Küche: Anschluss für Spüle (Warm- und Kaltwasser) und Spülmaschine, sowie ein Abfluss (Vorwandinstallation)

Außen:

Kaltwasseraußenhahn für Garten (frostsicher) in den Erdgeschosswohnungen.

Wandfliesen

Bad:

Fliesen raumhoch, Farbe und Design nach Wahl, Materiallieferpreis bis € 25,00/m² brutto gem. Musterausstellung beim ausführenden Fliesenleger (25,00 €/m² entspricht unserem rabattierten Einkaufspreis)

Beispielfliese für Boden: Gron Milano MLA 835 Feinsteinzeug, anthrazit, 298/598/8mm - Beispielfliese für Wand: Grohn ICE Y-ICE Steingut 598/298/8 mm, weiß glänzend glatt

Küche:

Fliesen im Bereich der Objektwand 60 cm hoch, max. 4,0 m², Materialpreis wie Bad

separates WC (sofern im Teilungsplan vorhanden):

Wandfliesen im Bereich WC + Handwaschbecken bis max. 5 m², Preisklasse wie Bad

Elektroinstallation (Serie Fa. Jung AS 500 in Alpinweiß) – Verteiler-/Sicherungsschrank im UG nach VDE-Richtlinie

Die Elektroinstallation innerhalb der Wohnung wird gemeinsam mit Ihnen und dem Elektriker durchgesprochen. Hierbei können auch die Positionen in den einzelnen Räumen mitbestimmt werden

Untergeschoss: Kellerräume der Wohnungen (teilweise Aufputz-Installation)

je Keller 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Lichtschalter

Untergeschoss: Trockenraum

1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Lichtschalter

Wohnraum:

1 Deckenbrennstelle, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, Media Kabel für TV + Internetnutzung, oder Telefon (mit Blindabdeckung)

Küche:

1 Deckenbrennstelle, 1 Herdsteckdose, 1 Steckdose für Backofen, 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose für Spülmaschine, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Küchenumlufthaube (aufgrund der ENEC ist eine Ablufthaube nicht zulässig)

Essplatz:

1 Einzelsteckdose, 1 Deckenbrennstelle

Flur in der Wohnung:

1 Deckenbrennstelle und 2 Steckdosen, 1 elektrischer Türöffner mit Sprechanlage

Elternschlafzimmer:

1 Deckenbrennstelle, 2 Doppelsteckdosen,
2 Einzelsteckdosen, Media Kabel für TV + Internetnutzung, oder Telefon (mit Blindabdeckung)

Bad:

1 Wandbrennstelle über Spiegel, 1 Einzelsteckdose, 1 Doppelsteckdose,
1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose für die Waschmaschine (sofern vorhanden)

separates WC:

1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdosen unter Lichtschalter, 1 Wandbrennstelle über Spiegel

Kinderzimmer:

1 Deckenbrennstelle, 1 Einzelsteckdose,
3 Doppelsteckdosen, Media Kabel für TV + Internetnutzung, oder Telefon (mit Blindabdeckung)

HWR/Bühne im Dachspitz:

1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Lichtschalter, 2 Doppelsteckdosen, Media Kabel für TV + Internetnutzung, oder Telefon (mit Blindabdeckung)

Abstellraum:

1 Deckenbrennstelle, 1 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose für Waschmaschine sofern vorhanden

Terrasse/Balkon:

1 Steckdose, 1 Wandbrennstelle

Außen:

Eingang sleuchte neben Haustür

Dach:

Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung, Einspeisung für Wärmepumpe. Modulleistung mind. 7 KWp und Wechselrichter Kostal Piko IQ7.0 oder besser. Ausführung gemäß DIN VDE-AR4105

Wandputz

Bei allen gemauerten Wänden im EG, OG, DG und Dachspitz Gipsputz (auch im UG Flur), UG-Wände in Ziegelmauerwerk Kalkputz - UG Betonwände geweißelt (Oberfläche schalungsrau), Hinweis: Oberflächengüte der Putzarbeiten der Innenwände ist ausgelegt für die in dieser Baubeschreibung enthaltenen Mal- und Tapezierarbeiten

Außenputz

Kalk-Putz mit 2-maligem Oberflächenanstrich in weiß

Fenster und Türen

Fenster und Terrassentüren:

in Kunststoff (weiß) mit rundum laufender Gummidichtung, 3-fach-Isolierverglasung –
Beschläge: Leichtmetall eloxiert.

Hinweis zu dem Fenster und Terrassentüren:

Die unteren Schwellen der Balkon- bzw. Terrassentüren entsprechen nicht den DIN-Vorschriften. Auf Wunsch des Käufers wird die Höhe (15 cm) nach DIN eingehalten. Im Bereich über der Tiefgarage wird die Brüstungshöhe der Terrassentüren/Fenster in den EG-Wohnungen von der Aufbauhöhe der Tiefgarage bestimmt.

Kellerfenster:

Kunststofffenster, in Wechselzarge Solitär Thermo Dreh-Kipp mit Wärmeschutzglas
Fabr. Hieber - Kellerlichtschacht aus Betonfertigteile mit verzinktem Gitterrost

Dachflächenfenster: in Kunststoff, Fabrikat: Velux „Energie+“ als Klapp-Schwingfester

Türen:

Farbe weiß, im EG, OG und DG mit gleichen Zargen (z.B. Garant ML Röhrenspan in Weißlack S, Drückergarnituren: z.B. Griffwerk Modell Lucia – Keller und Wohnungseingangstüren: weiße Türen in Stahlzargen je nach Brandschutzkonzept

Hauseingangselement in Alu, 3-Kammer-System z.B. Käuferle Select, Schüco Typ: ADS 70 HD wärme gedämmt mit Verglasung nach DIN EN 6783

Fenstersimsen:

innen: Granit (nur bei Mauerbrüstung) - in Bad und Küche gefliest
außen: Leichtmetall

Rollladen EG, OG: elektrische Kunststoffrollladen

Fußbodenbeläge:

Küche, Bad, WC:

Fliesen -> Farbe und Design nach Wahl des Kunden, Materiallieferpreis bis € 25,00/m² brutto gem. Musterausstellung beim ausführenden Fliesenleger (25,00 €/m² entspricht unserem rabattierten Einkaufspreis)
Beispielfliese für Boden: Gron Milano MLA 835 Feinsteinzeug, anthrazit, 298/598/8mm

Wohnen, Essen, Abstellraum, Flur, Kind, Eltern, Hauswirtschaftsraum in Dachspitz:
Laminatbelag Fabrikat WINEO 300 – Eiche 2-Stab z.B. Dekor LA006,
Materiallieferpreis bis 25,00 €/m² brutto, gemäß Musterausstellung beim
ausführenden Bodenleger, (25,00 € entspricht unserem rabattierten Einkaufspreis)

Unterboden UG, EG, OG, DG:

schwimmender Zement- oder Anhydritestrich (nach Vorgabe des Verkäufers) einschl.
Wärme- und Schalldämmung im EG, OG, DG, im UG und Dachspitz nur mit Wärme-
dämmung.

Tapeten:

sämtliche Wohn-, Schlafräume, Flure, HWR tapeziert mit Raufaser, gestrichen. EG-,
OG-, DG-, und Dachspitz-Decken mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen

Außenanlagen:

vorhandener Mutterboden planiert, mit Raseneinsaat im Bereich der Sondereigen-
tumsflächen der EG-Wohnungen - Bepflanzung und Zäune im Bereich des Gemein-
schaftseigentums sind enthalten.

Hauszugänge/PKW-Stellplätze und gemeinsamer Erschließungsweg:

Rechteckpflaster in grau 20x20x6, teilweise versickerungsfähig (Golf-Pflaster von Li-
thon plus) auf tragfähigem Unterbau.

Terrasse im EG: Terrassenplatte im Verband in Kies verlegt (Fabr. CASAFINO MELINA
grau) Format 60x40 cm und 40x40 cm oder im Bereich der Tiefgarage Terrassendie-
len aus Holz mit höhenverstellbaren Stelzenlagern

Balkon, Dachterrassen:

Je nach technischer Bauart: Terrassenplatte im Verband in Kies verlegt (Fabr. CASA-
FINO MELINA grau) Format 60x40 cm und 40x40 cm, oder

Fliesen -> Materiallieferpreis bis € 20,00/m² brutto gem. Musterausstellung beim
ausführenden Fliesenleger (20,00 €/m² entspricht unserem rabattierten Einkaufs-
preis) nach Vorgabe des Verkäufers

Briefkasten: Briefkasteneinsatz aus Metall, Korpus in Holzkonstruktion

Rauchmelder: Rauchmelder in jeder Wohnung gemäß den gesetzlichen Vorgaben
(Wartung notwendig)

Allgemeine Hinweise:

Die Erwerber werden darauf hingewiesen, dass alle technischen Einrichtungen und Anlagen (z. B.: Heizungsanlage, Fenster, Türen, Rigolen, Rauchmelder, PV-Anlage etc.) sowie die einem Verschleiß unterliegenden Bauteile einer regelmäßigen fachmännischen Wartung bedürfen. Die Beauftragung von Wartungsverträgen im Betrieb (zum Beispiel für die Heizungstechnik) wird empfohlen. Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, wie Holzverschalungen, etc. sind entsprechend der Vorgabe der Farbhersteller in regelmäßigen Zeitabständen durch die Eigentümer fachgerecht zu erneuern. Gleiches gilt für alle Verfugungen (Empfehlung gem. den technischen Merkblättern: nach 2 Jahren)

Deckenverkleidung im Dachgeschoss:

Es ist darauf zu achten, dass die Installationsebene dieser Decke max. 3,0 cm beträgt. Bei der Montage von Deckenleuchten, Führungsschienen, etc. dürfen keine längeren Befestigungsmittel verwendet werden. Andernfalls können Schäden an der direkt über der Installationsebene liegende Dampfsperre entstehen. Die oberen Etagen der Dachgeschosswohnungen (als Bühne, oder Hauswirtschaftsraum bezeichnet) sind nach Definition der bayrischen Bauordnung keine Aufenthaltsräume und dürfen daher nur untergeordnet (Zum Beispiel als Hauswirtschaftsraum, Lager) genutzt werden.

Hinweis zu Dehnfugen:

Allen Dehnungsfugen, die Übergangsfugen zwischen Boden- und Sockel oder auch Wand und Decke, sowie Anschlussfugen werden elastisch versiegelt. Diese Fugen sind Wartungsfugen. Während der Austrocknungsphase können Rissbildungen auftreten, die keinen Mangel darstellen und nicht der Gewährleistung unterliegen, sofern die Regeln der Bautechnik eingehalten werden.

Ungefähr drei Wochen vor dem endgültigen Übergabetermin erfolgt eine gemeinsame Begehung. Dabei werden noch fehlende Leistungen und Beanstandungen aufgenommen. Die endgültige mängelfreie Übergabe erfolgt dann unter Erstellung und Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls (Zug um Zug gemäß der Vorgabe des Kaufvertrags).

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe. Dabei werden grobe Verunreinigungen und Farbspritzer an Böden, Wänden, Treppen, Fenstern und Türen entfernt. Die Feinreinigung erfolgt durch den Erwerber. Kratzer und Schlieren in den Fensterscheiben sind aufgrund der Herstellung nicht ganz auszuschließen. Die Begutachtung erfolgt gemäß der Fensterrichtlinie.

Zur Schonung unserer Ressourcen setzen wir teilweise Recyclingbaustoffe zum Beispiel Betonrecyclingsschotter als Unterbau im Wege und Stellplatzbau.

Auf die Notwendigkeit des überdurchschnittlichen Lüftens in der Bautrocknungsphase wird hingewiesen. Jeder Wohnraum sollte auch in den Wintermonaten geheizt werden. Die Luftfeuchte sollte demnach zwischen 50-60 % liegen.

Sturm- und Wetterschäden sind nicht im Rahmen der Gewährleistung abgedeckt. Dies gilt auch für die Folge von anhaltendem Starkregen, zum Beispiel bei einem Wassereintritt im Untergeschoss, weil Schlagregen/Oberflächenwasser über die Tiefgaragenrampe in die Tiefgarage läuft, oder weil die Regenwasserrigolen die extremen Wassermassen nicht mehr aufnehmen können. Solche Umwelteinflüsse und deren Folgen stellen keinen Mangel dar.

Das Gebäude wird nach der Einsparverordnung (EnEV) geplant und gebaut. Der Energiepass (Bedarfsausweis) wird bis zur Fertigstellung jedem Eigentümer ausgehändigt. Die Energieeffizienzklasse ist mind. „A“. Das Datum der Eingabe des Baugesuchs und somit Stand der Technik ist der 25.07.2022

Sonderwünsche sind direkt mit den zuständigen Handwerksfirmen zu vereinbaren und abzurechnen. Sie müssen rechtzeitig (mind. 3 Wochen) vor Ausführung schriftlich angemeldet und von uns bestätigt werden (vorausgesetzt die Bauplanung/-fortschritt lässt diese noch zu – im Zweifel entscheidet der Verkäufer, ob der Sonderwunsch umgesetzt werden kann). Sonderwünsche dürfen keine Qualitätsminderung bedeuten. Sie bleiben außerhalb der Verantwortlichkeit der Nägele BAU GmbH. Dies bedeutet, dass keinerlei Gewährleistungen für geänderte Bauleistungen von der Nägele BAU GmbH übernommen werden. Dem Bauherrn wird rechtzeitig vor Ausführung der Ausbaugewerke Gelegenheit zur Auswahl von Fliesen, Bodenbeläge, etc. gegeben.

Nägele BAU steht es zu, das Objekt vor der Übergabe seinen Interessenten/weiteren Kunden zu präsentieren. Bei eventl. Besichtigungsterminen des Hauses vor Übergabe werden kratzempfindliche Einbauten mit entsprechender Sorgfalt geschützt. Fotos des fertigen Objekts werden für eventuell künftige Werbemaßnahmen und Referenzlisten von Nägele BAU verwendet.

Das Gebäude wurde auf der DIN 4109 (erhöhter Schallschutz) ausgelegt.