

EXPOSÉ

3 EIGENTUMSWOHNUNGEN/NEUBAU

INKL. GARTENANTEIL SOWIE STELLPLATZ

Furttfeld 22

Passau – Salzweg

KfW
55



NAP Immo GmbH - Kelchham 2a – 94136 Thyrnau
Telefon: +49 (0)8501-3740077 – Email: mail@nap.immo

Fakten

94121 Salzweg – Straßkirchen

Wohnung 1 mit PKW-Stellplatz	Wohnfläche 127,01 m ²	Kaufpreis	323.000,- EUR
Wohnung 2 mit PKW-Stellplatz	Wohnfläche 119,12 m ²	Kaufpreis	313.000,- EUR
Wohnung 3 mit PKW-Stellplatz	Wohnfläche 117,50 m ²	Kaufpreis	299.000,- EUR
Garage 1 mit Kelleranteil	Nutzfläche 25,16 m ²	Kaufpreis	25.000,- EUR
Garage 2 mit Kelleranteil	Nutzfläche 25,16 m ²	Kaufpreis	25.000,- EUR
Garage 3 mit Kelleranteil	Nutzfläche 25,16 m ²	Kaufpreis	25.000,- EUR

Die Zahlung des Kaufpreises hat nach der MaBV zu erfolgen.

KEINE KÄUFERPROVISION – KEINE MAKLERCOURTAGE – SIE KAUFEN DIREKT VOM BAUTRÄGER

Qualitativ hochwertige Bauausführung – hier bleiben keine Wünsche offen!

PANORAMABLICK IN DEN BAYERISCHEN WALD – HIGH-SPEED-DSL-ANSCHLUSS MÖGLICH

Grundstücksgröße:	826 m ²
Baujahr:	2017
Fertigstellung:	ca. Ende März 2018
Zustand:	Neubau / Erstbezug
Endenergiebedarf	17 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A+
Wesentlicher Energieträger	Dimplex Luftwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

Für dieses KfW-55-Effizienzhaus erhalten Sie über die KfW-Bank einen Kredit ab 1,36 % effektiven Jahreszins.

Der Rohbau ist fertiggestellt. Vereinbaren Sie eine Besichtigung telefonisch unter +49 (0)8501 374 00 77 oder per E-Mail unter mail@nap.immo.

Gerne sind wir ihnen bei der Finanzierung des Objekts durch die Vermittlung eines günstigen, kompetenten und regionalen Finanzierungspartners behilflich.

Passau: Die Dreiflüsse- und Universitätsstadt



Gelegen an den südlichen Ausläufern des Bayerischen Waldes und an den drei Flüssen Donau, Inn und Ilz bietet Passau als südöstlichste kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern eine Stadtlandschaft von einmaliger Schönheit. Passau steht für einen Lebensraum mit Charme und Esprit in herrlicher, abwechslungsreicher Natur und kann mit einem vielfältigen Angebot für die unterschiedlichsten Lebensbereiche aufwarten.

Dass Passau ein sehr attraktiver und nachgefragter Standort ist, beweist neben der hohen Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der positiven Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes insbesondere das gestiegene Wohnungsangebot.

Entscheiden Sie sich für einen Wohnort, der nicht nur durch ein wunderschönes Erscheinungsbild, sondern vor allem auch durch die besonders hohe Lebensqualität dank des vielfältigen Angebots an den drei Flüssen besticht. Passau bietet für jeden Geschmack das Richtige.

Überzeugen Sie sich selbst!

- Vielseitiges Sport- und Vereinsleben
- 20 Turn- und Sporthallen, über 200 Sport- und Freizeiteinrichtungen und 57 Kinderspielplätze mit 290 Spielgeräten
- Ganzjahres-Erlebnisbad mit Sauna und Balineum sowie eine Eisarena
- Vielfältiges gastronomisches Angebot an Restaurants, Cafés und Kneipen
- Einkaufsstadt mit Flair und über 500 Geschäften
- Breites Kulturangebot in hoher Qualität
- Besonders vielfältiges Angebot für Senioren

Lernen Sie Passau mit seiner idyllischen Altstadt und seinem modernen Stadtkern kennen. Die unterschiedlichen Stadtteile verschmelzen zu einem einzigartigen Stadtbild, das seinesgleichen sucht.

Entscheiden Sie sich für ein lebens- und liebenswertes Umfeld für Familien mit Kindern ebenso wie für Senioren.

- 35 Kindertagesstätten mit über 2.000 Kindergartenplätzen
- Über 300 Kinderkrippenplätze und 350 Kinderhortplätze
- Gute Verkehrsinfrastruktur und Nahversorgung

- Hervorragendes flächendeckendes ÖPNV-Angebot mit 69 Bussen auf 17 Linien
- Klinikum Passau mit über 700 Betten und 18 Fachabteilungen
- Kinderklinik mit 85 Betten
- 35 Allgemeinärzte, 140 Fachärzte, 60 Zahnärzte und 22 Apotheken
- 10 Senioren- und Pflegeheime und 15 Altenklubs

Bildung hat in Passau einen hohen Stellenwert und drückt sich in einem breiten Schul- und Weiterbildungsangebot aus. Die enge Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Forschung und Lehre bildet die ideale Basis für Erfolg, Innovation, Karriere und Fortschritt.

Lassen Sie sich von dem vielfältigen Angebot überzeugen!

- Wirtschaftsschule, Realschulen, Gymnasien, Berufsschulen und berufsbildende Schulen
- In allen Schulbereichen wird Ganztagsbetreuung angeboten, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten
- Universität mit hervorragendem internationalen Renommee und 79 Studiengängen mit über 12.000 Studenten aus mehr als 80 Ländern

Passau bietet als Arbeitsstandort vor allem durch die Vielzahl an ortsansässigen Unternehmen große Möglichkeiten und eine stetig steigende Zahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze.

Entfalten Sie Ihr Potenzial und nutzen Sie die Chancen, die sich Ihnen in Passau als Wirtschaftsstandort mit Zukunft bieten.

Wirtschaftsunternehmen von Weltmarktführern bis zu kleinen Nischen:

- ca. 4.000 Wirtschaftsunternehmen
- ca. 1.000 Dienstleistungsbetriebe
- ca. 650 Handwerksbetriebe
- Jahr für Jahr viele Neugründungen von Unternehmen

Beeindruckende Beschäftigungszahlen in unterschiedlichsten Branchen:

- ca. 9.650 im produzierenden Gewerbe
- ca. 7.700 in Unternehmen im Handel, Verkehr und Gastgewerbe
- ca. 6.100 bei Unternehmensdienstleistern
- ca. 11.500 bei öffentlichen und privaten Dienstleistern
- Viele Wege führen nach Passau: 4 Bundesstraßen, 2 Autobahnen, 8 Schienenverbindungen
- Rund 10 jährlich stattfindende Fachmessen



Salzweg: Eine liebenswerte Gemeinde am nördlichen Rande von Passau

Die beiden Hauptorte Salzweg und Straßkirchen mit knapp 7.000 Einwohner kennzeichnen eine attraktive, kinder- und familienfreundliche Gemeinde am Goldenen Steig im nördlichen Rande der Stadt Passau.

Diese bietet Arbeits- und Ausbildungsplätze, Kindergärten mit Krippen, zwei Grundschulen und eine Mittelschule mit Ganztagsbetreuung und Inklusion, Musikschule, Jugendtreffs, ein rühriges Vereinsleben, Senioreneinrichtungen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort.

Besonders stolz sind wir auf unser schönes Ilztal, das bundesweit zu den schönsten Flusslandschaften gehört.

Nicht nur auf sozialem und wirtschaftlichem Sektor ist viel geboten. In der Gemeinde Salzweg ist gelebtes Miteinander möglich. Es geht nun darum, das Erreichte erfolgreich zu sichern und zielgerichtet zu verbessern. Der Ort bietet Lebensqualität und hat viel Potential. Dieses soll gewinnbringend für alle genutzt werden.



Entfernungen

Zum Kindergarten	0,6 km	Zur Bank	1,0 km
Zur Grundschule	1,2 km	Zum Gasthaus	0,9 km
Zum nächsten Supermarkt	2,2 km	Nach Passau	5,5 km

Objektbeschreibung

Das Grundstück liegt im nördlichen Rand der Dreiflüssestadt Passau in der Gemeinde Salzweg im Ortsteil Straßkirchen, inmitten einer jungen Siedlung in Hanglage.



Sie haben in Ihrer zukünftigen Wohnung einen tollen Blick in den bayerischen Wald.



Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Wohnfläche laut CAD-Programm

Wohnung 1

Erdgeschoss

Bad	= 9,40 m ²
WC / Dusche	= 4,36 m ²
Flur	= 12,96 m ²
Gäste	= 10,19 m ²
Schlafen 1	= 13,47 m ²
Abstellraum	= 5,08 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	= 51,88 m ²
Schlafen 2	= 19,67 m ²

Wohnung 1 Gesamt	127,01 m ²

Wohnung 2

Erdgeschoss

Abstellraum	= 6,28 m ²
Diele	= 5,54 m ²
WC / Dusche	= 5,30 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	= 44,25 m ²

Obergeschoss

Schlafen 1	= 13,52 m ²
Bad	= 9,28 m ²
Galerie	= 4,67 m ²
Schlafen 2	= 14,58 m ²
Schlafen 3	= 15,70 m ²

Wohnung 2 Gesamt	119,12 m ²

Wohnung 3

Erdgeschoss

WC / Dusche	= 5,30 m ²
Diele	= 5,50 m ²
Abstellraum	= 6,30 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	= 43,46 m ²

Obergeschoss

Bad	= 9,28 m ²
Schlafen 1	= 13,52 m ²
Galerie	= 4,67 m ²
Schlafen 2	= 13,77 m ²
Schlafen 3	= 15,70 m ²
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
Wohnung 3 Gesamt	117,50 m ²

Wohnfläche Gesamt = 363,63 m²

Nutzfläche laut CAD-Programm

Nutzfläche 1

Untergeschoß

Garage / Abstellraum = 25,16 m²

Nutzfläche 2

Untergeschoß

Garage / Abstellraum = 25,16 m²

Nutzfläche 3

Untergeschoß

Garage / Abstellraum = 24,87 m²

Nutzfläche Gesamt 75,19 m²

Funktionsfläche laut CAD-Programm

Technik = 17,93 m²

Allgemeine Nutzfläche laut CAD-Programm

Fahrräder = 16,97 m²

Mülltonnen = 8,13 m²

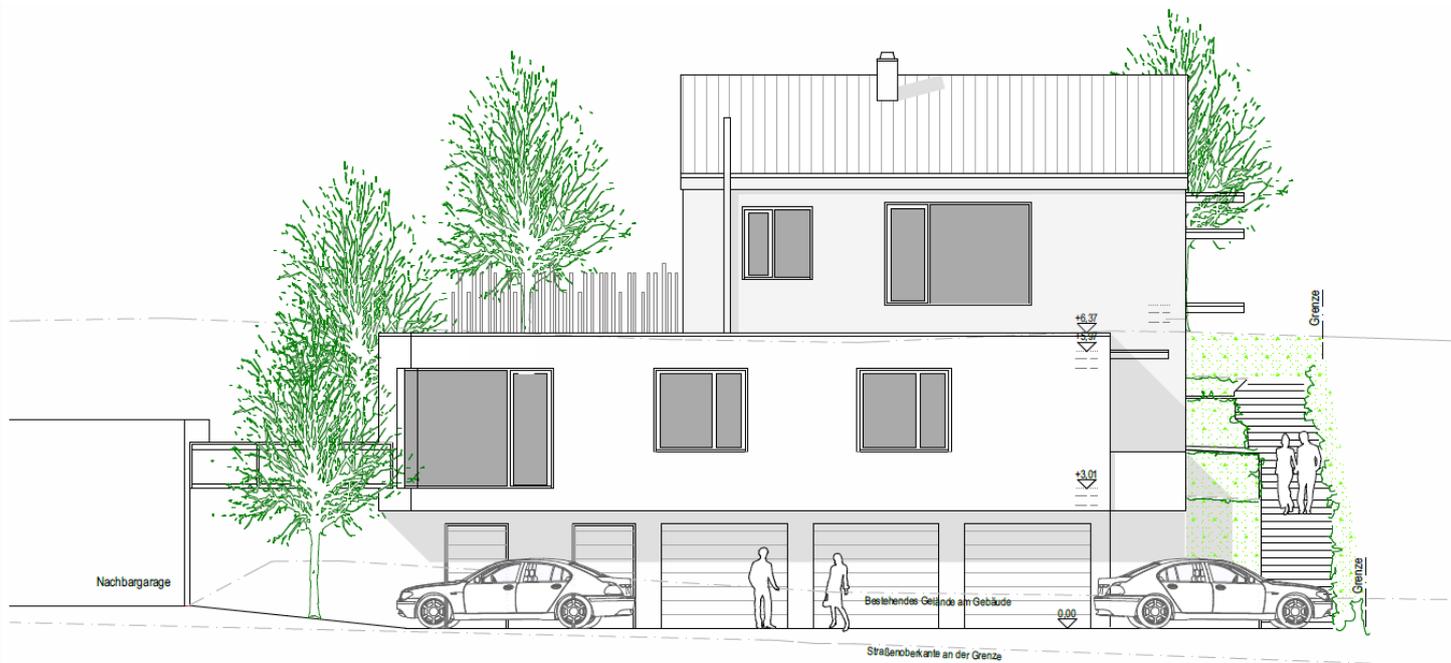
Nebenanlage

Hauszugänge = 50,00 m²

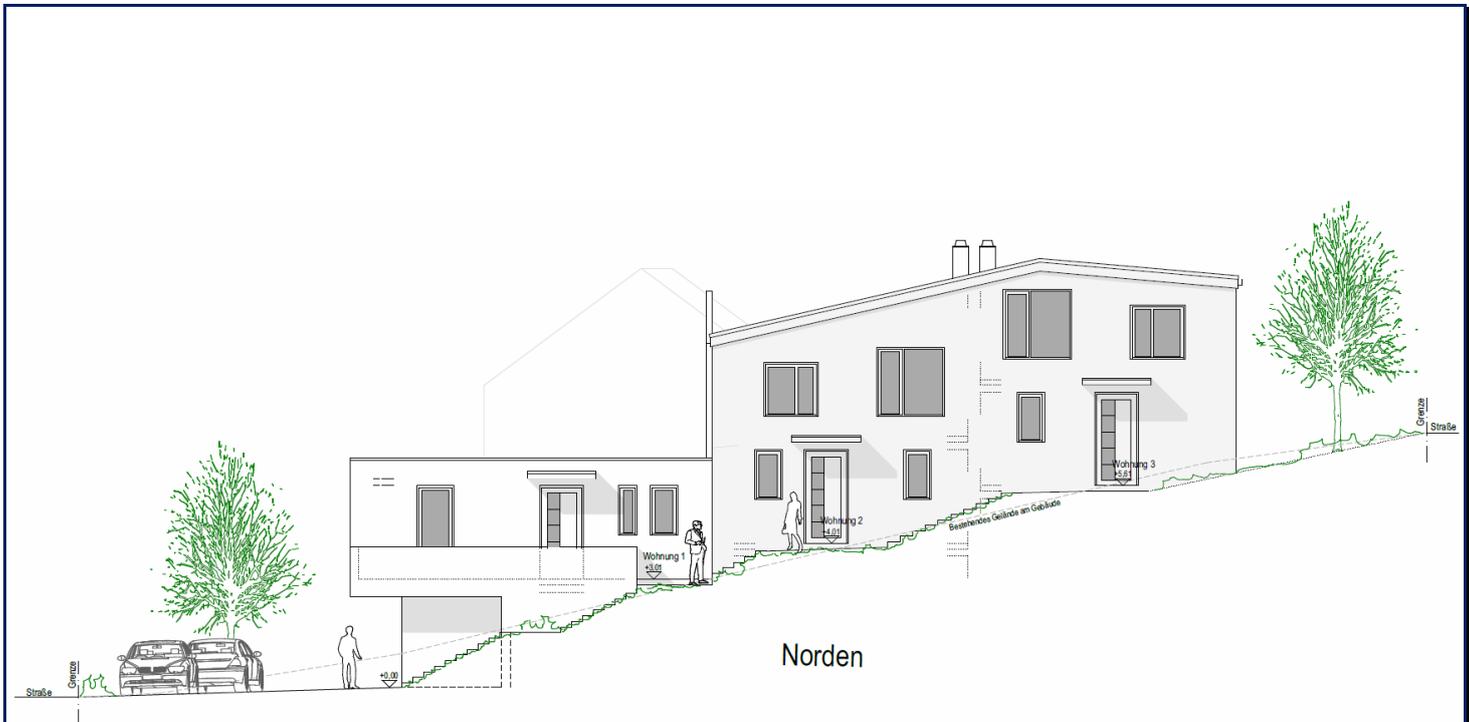
Zufahrt/Stellplätze = 140,00 m²

190,00 m²

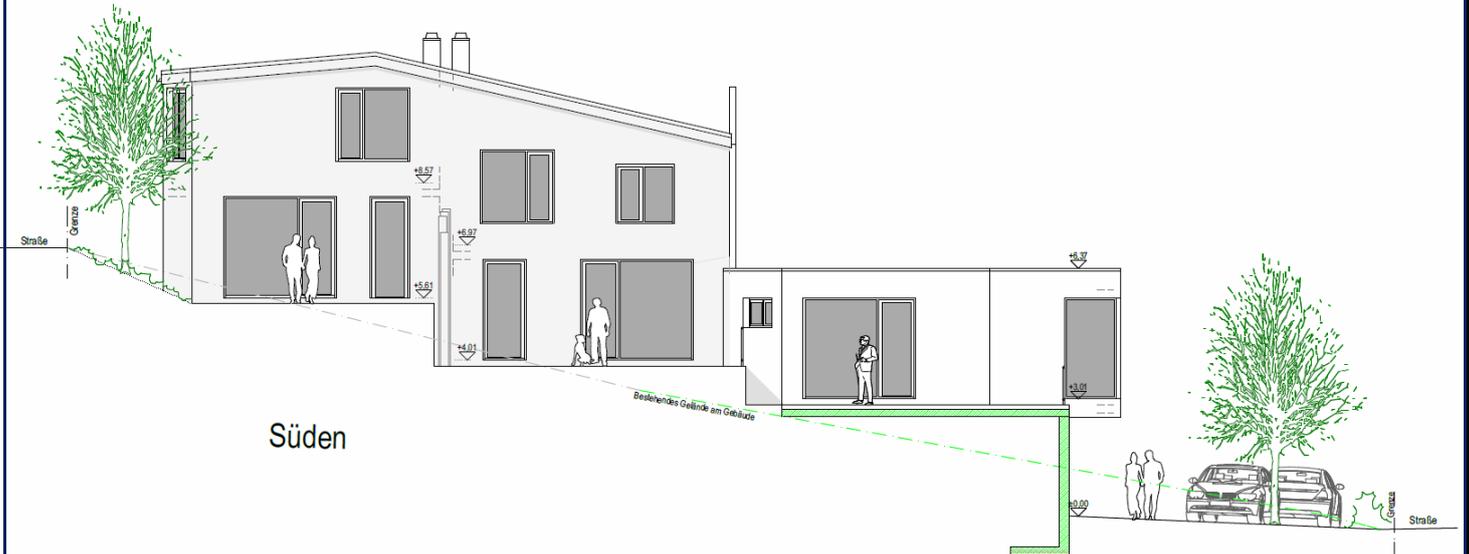
Ansichten



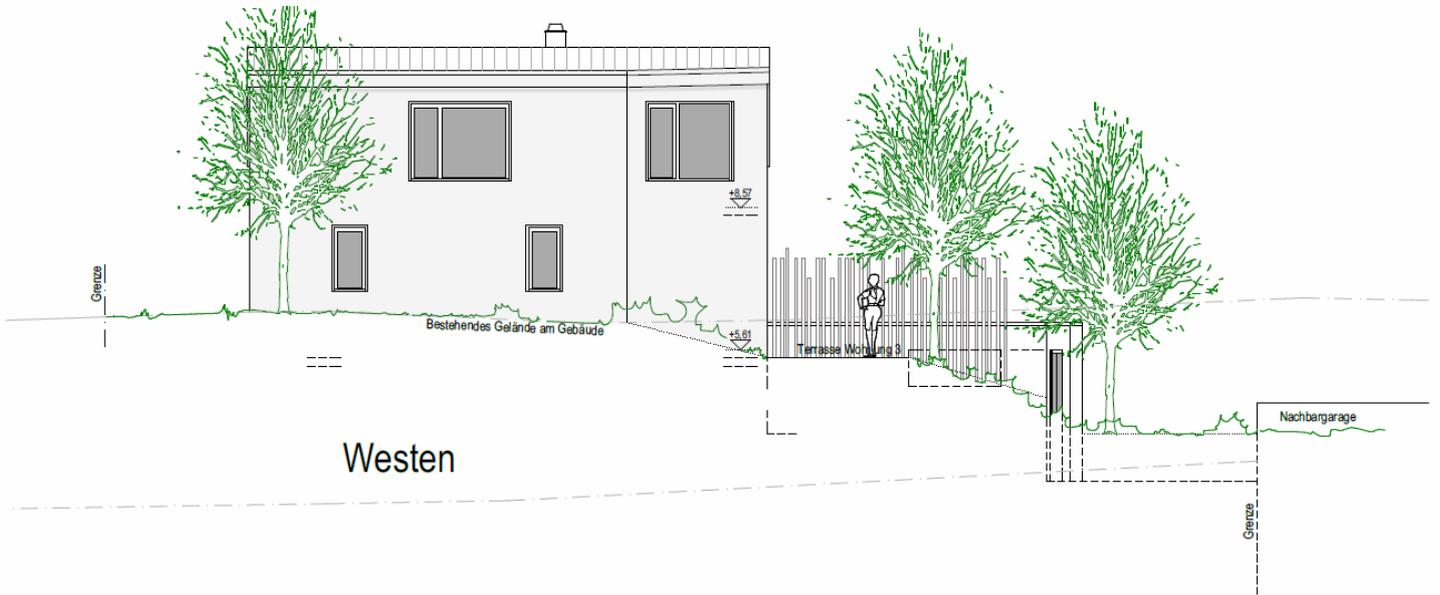
Osten



Norden



Süden



Osten – Blick von der unteren Straße



Nordwesten – Blick von der oberen Straße

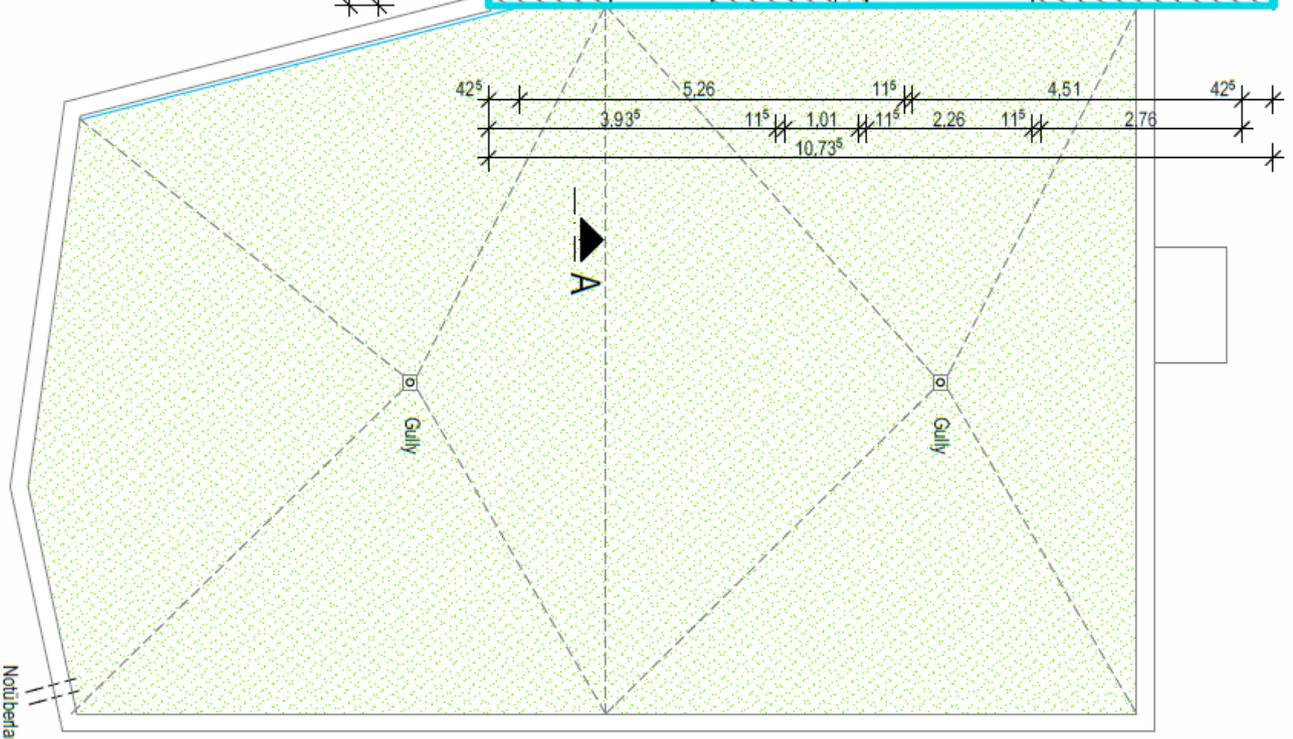
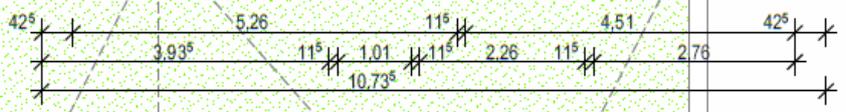
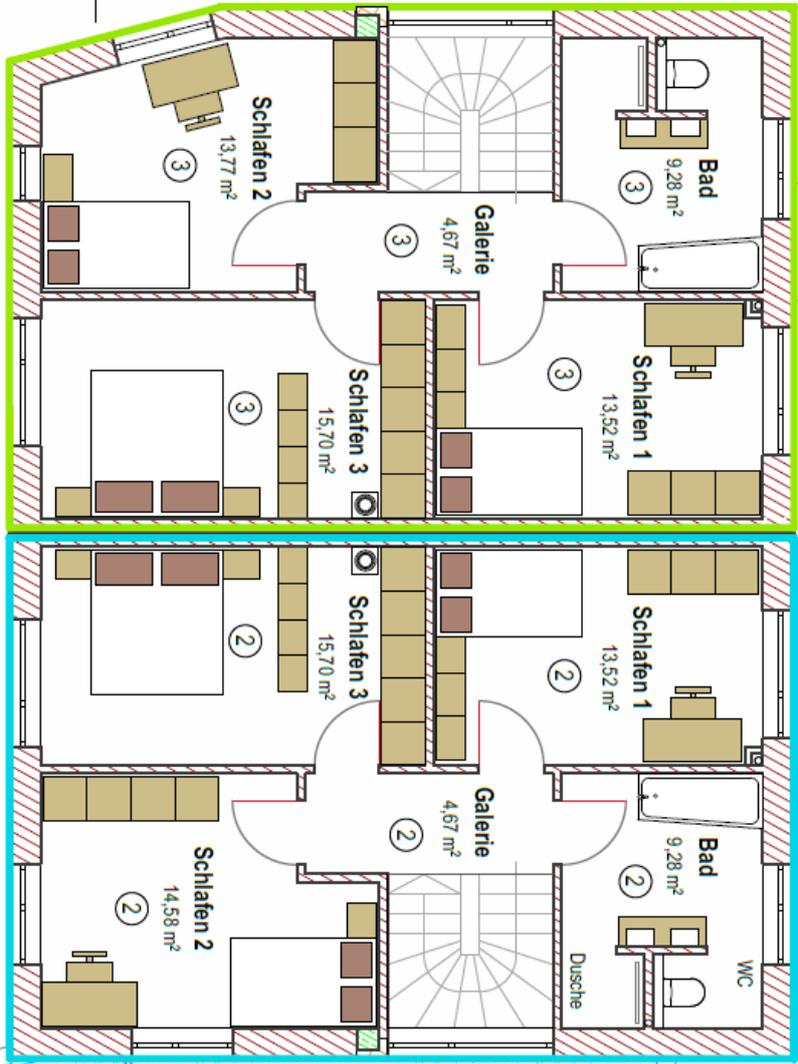
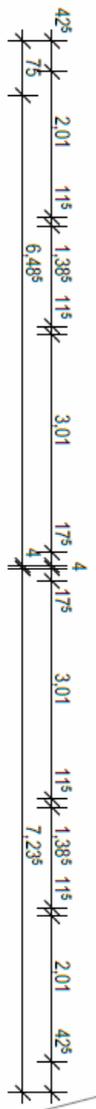
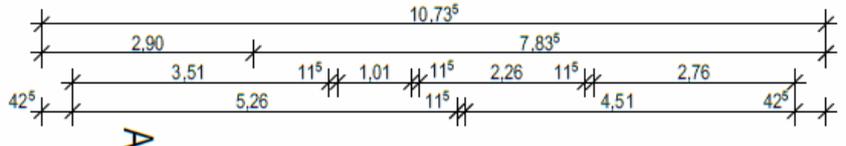


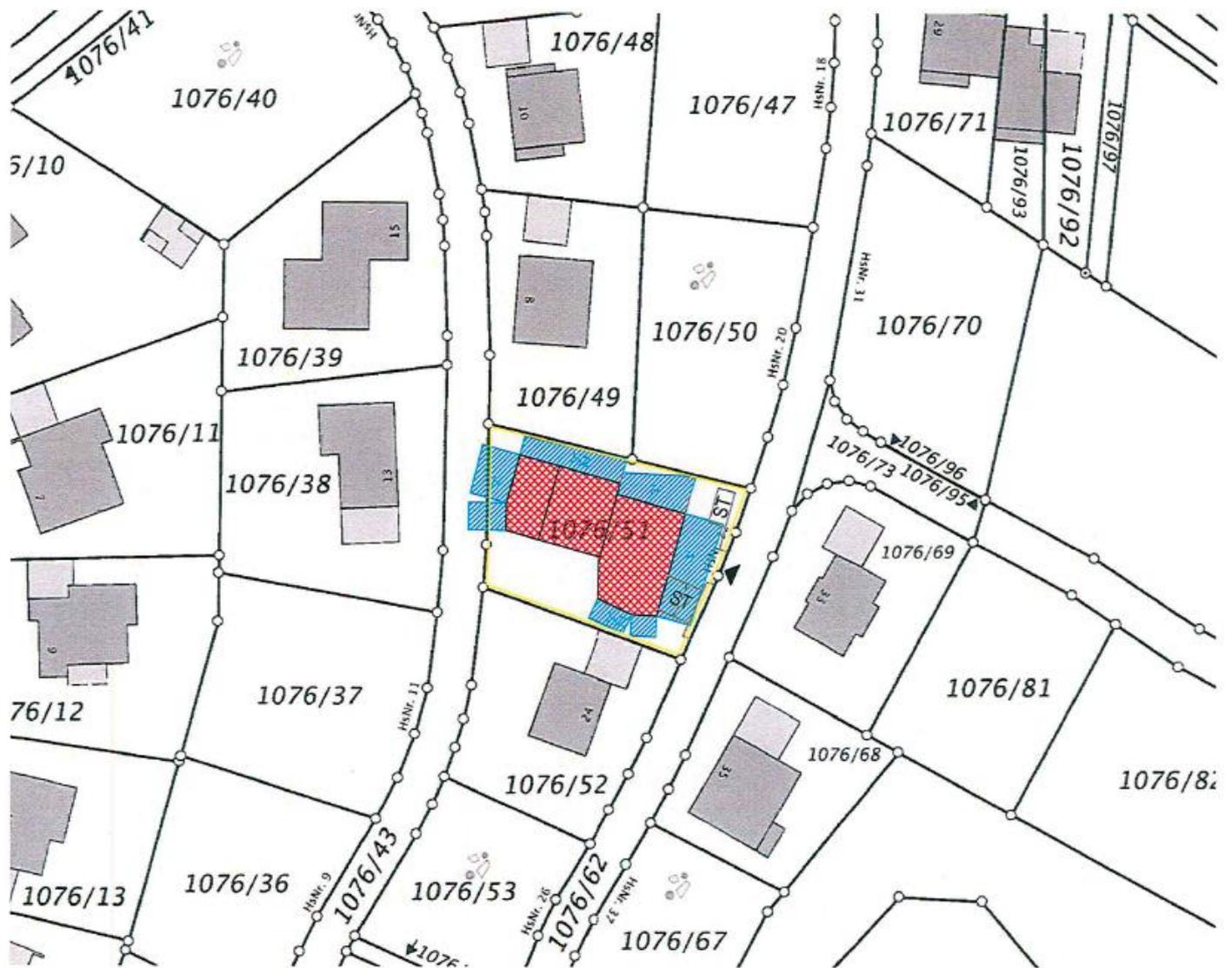
Süden – Blick von der oberen Straße

Erdgeschoss



Obergeschoss





Abstandsflächenplan :

M = 1 : 1000

Mehrfamilienhaus mit Garagen

Bauort : 94121 Salzweg
 Furtfeld 22
 Fl.Nr. 1076/51
 Gemarkung Straßkirchen



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 05.06.2026

Registriernummer ² _____

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Furtfeld 22, 94121 Salzweg		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2016		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	500 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

desch architekten+ingenieure
Hochbau | Tiefbau | Stadtplanung | Energieberatung
84348 Kirchham, Bad Füssinger Str. 8 | T: +49 89 33-56 47 0, F: +49 89 33-56 47 25
84348 Bad Füssing, Neuen Perlestraße 6 | T: +49 89 33-56 47 0, F: +49 89 33-56 47 25
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

Dipl.-Ing. (FH)
Siegfried Desch
Bad Füssinger Str. 8
94148 Kirchham

06.06.2016

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

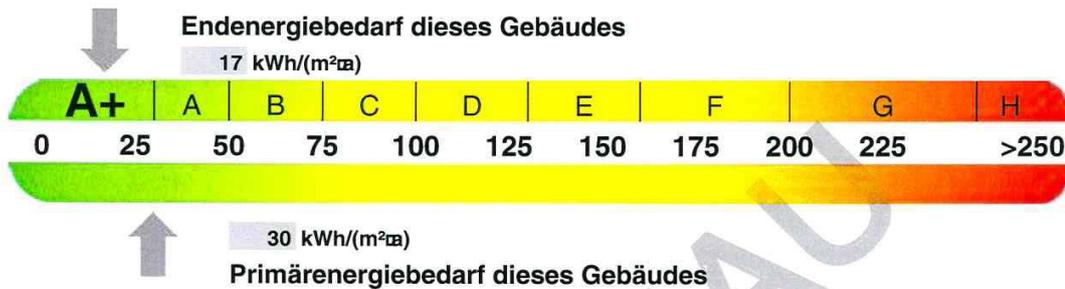
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³

11 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 30 kWh/(m²a) Anforderungswert 48 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert 0,28 W/(m²K) Anforderungswert 0,41 W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	EnEV	Deckungsanteil:	
			30 %
			0 %
			0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

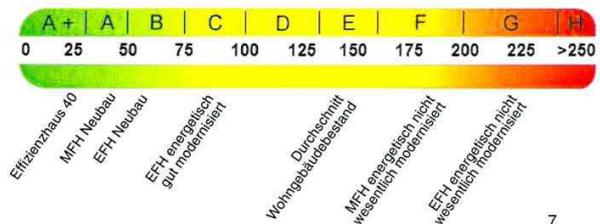
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 41,1 kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻: 0,34 W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Baubeschreibung

1. Planung

Im Festpreis enthalten sind alle Entwurfspläne, das Erstellen des Bauantrages mit Plänen und technischen Nachweisen. Die Eingabepläne inklusive der behördlichen Baubeschreibung wurden der Baubehörde zugeleitet. Die ENEV-Berechnung Stand 2016 ist ebenfalls im Festpreis enthalten.

2. Rohbauarbeiten

2.1 Baustelleneinrichtung

Sträucher im Baubereich bis zu 5 cm Stammdurchmesser wurden beseitigt und abgefahren. Baustrom und Bauwasser, für das sich auf dem Grundstück eine Anschlussmöglichkeit befinden muss, wurden eingerichtet. Der Verbrauch ist bis zur Übergabe enthalten. Während der Bauphase wird ein Bau-WC aufgestellt, die Kosten trägt die NAP Immo GmbH. Die Baustelle wurde ausgewinkelt und die Baugrube durch Setzen des Schnurgerüsts dem Bauherrn zur Baufreigabe kenntlich gemacht.

2.2 Erdarbeiten

Vorhandener Humus wurde auf einer für den Baubetrieb notwendigen Fläche abgehoben und seitlich gelagert. Baugrube der Bodenklassen 3-5 (leicht, mittelschwer und schwer lösbarer Boden) wurde ausgehoben und das Material wurde seitlich gelagert. Nach Fertigstellung des Kellergeschosses und der Erdgeschosse werden die Arbeitsräume bis zur ursprünglichen Geländehöhe hinterfüllt und verdichtet. Das übrige Erdreich und der Humus werden bis zur ursprünglichen Geländehöhe grob einplaniert. Überschüssiges Erdreich wurde abgefahren.

2.3 Kellersohle (wasserundurchlässig)

Die Bodenplatten bestehen aus WU-Beton 20 cm stark auf einer Rollkiesschicht. In die Bodenplatte wurde ein Fundamenterd nach VDE-Vorschrift eingelegt.

2.4 Kellerwände (wasserundurchlässig)

Die Kelleraußenwände wurden 25 cm bzw. 30 cm stark in zweiseitiger Schalung betoniert (WU-Beton, Schalungsrau). Der Übergang von Bodenplatte zu den Kelleraußenwänden wird ein Fugenband eingebaut. Zusätzlich wird an den Umfassungswänden eine entsprechende Perimeterdämmung 60 mm (Wärmedämmung) angebracht. Die Rohbauhöhe des Kellergeschosses beträgt 2,57 m.

2.5 Geschosswände

Die Außenwände der Wohngeschosse wurden mit 42,5 cm starken UNIPOR W08 Planziegel mit Wärme Dämm Mörtel LM 21 solide gemauert. Die Wohnung 1 wurde aus Schallschutzgründen mit 42,5 cm starken gefüllten WS08 CORISO gemauert. Die Innenwände wurden mit Hochlochziegel gemäß Werkplan gemauert. Die Wohnungstrennwände wurden aus 17,5 cm starken Schallschutzziegeln der Firma Leipfinger Bader gefertigt. Die Rohbauhöhe bei den Wohngeschossen beträgt 2,76 m.

2.6 Geschossdecken

Die Decken wurden als massive Stahlbetondecken (Filigrandecken), in der statisch erforderlichen Stärke örtlich betoniert. In den Wohnungen werden die Decken gespachtelt. Alle Dachschrägen und alle Decken im ausgebauten Dachgeschoss erhalten eine Rigips Decke, werden gespachtelt und weiß gestrichen.

2.7 Kamine

Es wurden zwei einzügige raumluftunabhängige Kamine (dreischalig, konzentrische Luftzuführung, Edelkeramikrohre, Gegenstrombetrieb, für trockenen und feuchten Betrieb, Außenmaß 36 x 36 cm) in den Wohnung 2 und 3 eingebaut. Kaminputztüren befinden sich im Erdgeschoss.

2.8 Treppen

Als Geschosstreppen in den Wohnungen 2 und 3 werden freitragende Massivholztreppe mit wandseitig schalldämmender Lagerung und tragendem Geländer eingebaut. Austrittsstufe mit Stirnseitiger Deckenblende in der Breite des Treppenlaufes. Metallstab matt; Handlauf und Pfosten aus Holz; Abschlussgeländer soweit erforderlich.

2.9 Zimmerer-und Dachdeckerarbeiten

Dachform und Dachneigung wurden nach Plan ausgeführt. Zimmermannmäßig abgebundener Pfettendachstuhl aus Nadelholz bei den Wohnungen 2 und 3. Das Unterdach erhielt eine Rauschalung und eine Konterlattung. Die Traufschalung wird mit N+F Brettern erstellt. Die Dacheindeckung bei den Wohnungen 2 und 3 erfolgte mit Zambelli Blech.

2.10 Spengler und Schlosserarbeiten

Alle Dachrinnen und Regenfallrohre und Kaminbleche wurden in Titanzink ausgeführt. Fensterbleche sind aus Edelstahl EV1. Die Kamine wurden vollständig mit Aluminium verkleidet. Insektenschutzgitter aus Alu.

2.11 Flachdach

Das Flachdach bei Wohnung 1 wurde mit 20 cm Dicke betoniert. Gefälledämmung nach DIN, Abdichtung nach DIN, Kiesschüttung, Mauerabdeckung und Wandanschluss des Flachdachs aus Folienverbundblechen, Lichtkamin Talis für Flachdach DN 45 cm

2.12 Französische Geländer

Ausführung in Sicherheitsglas

3.Ausbauarbeit

3.1 Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren sind Kunststofffenster 3-fach verglast, innen weiß und außen Alux DB703, ohne Sprossen, 6-Kammer-System mit umlaufender verzinkter Stahlaussteifung nach

Vorschrift. Dreifach-Wärmeschutzverglasung 0,5 W/m²K; Thermix-Randverbund zur Erreichung des U-Wertes von 0,75

3.2 Haustüren

Hochwärmedämmte Aluminium-Haustüren aus thermisch getrennten Profilen, Mehrfachverriegelung mit elektrischem Türöffner

3.3 Innentüren

Alle Innentüren (Mittelage besteht aus Röhrenspanplatten) und Türrahmen in der Wohngeschossen sind aus hochwertigem Naturholz furniert in weiß. Firma Sühac CPL Blanche FR4; Die Innentüren sind mit einer Drückergarnitur der Firma Karcher Verona Steel und einem Buntbartschloss ausgestattet.

3.4 Rollläden

Alle Fenster, Fensterelemente und Fenstertüren in den Wohngeschossen erhalten geschlossene optimal wärmedämmte Ziegelrollladenkästen ROKA-NEOLINE mit Rollläden in Alu und elektrischen Antrieb von Somfy. Abstellräume und Treppenhäuser erhalten kein Rollo.

3.5 Be-/Entwässerung

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen ab Wasseruhr bis zu den jeweiligen Objekten innerhalb des Hauses sind aus Edelstahlrohren der neusten Generation (Viega 1.4521). Alle Rohrleitungen werden schalldämmend aufgehängt. Ein Feinfilter und Druckminderer wird eingebaut. Abwasserleitungen sind aus Kunststoff schalldämmt. Der Kanal fungiert als Trennsystem. Kontrollschächte für Abwasser und Regenwasser wurden errichtet. In Küche, Gäste-WC und Bad Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser. In der Küche Anschluss und Ablauf für Spüle und Geschirrspüler. In den Abstellräumen Anschluss für Kaltwasser und für Waschmaschine. Winterfeste Außenwand-Wasserzapfstelle für den Garten. Drainage 100 mm mit Kontrollschächte wurde errichtet.

3.6 Sanitärausstattungen

Wohnung 1 - Bad

Badewannenanlage

- Acryl-Badewanne 180 x 80 cm, weiß, Mittelablauf
- Hansgrohe Metris S UP, Chrom
- Stab-Handbrause 1-S verchromt, 1-strahlig

Brauseanlage

- Duschrinne TECE drainline 900 mm, gerade, mit Dichtmaterial
- TECE Designrost TECE drainline Basic 900 mm, Edlst. pol., f Duschr., gerade
- Hansgrohe Brause-EHM Metris S, Chrom
- Kermi Seitenwand Ibiza 2000 90x160cm, Silber/mattglanz, ESG klar

Waschtischanlage

- Keramag Waschtisch iCon 120x48,5cm, weiß, mit einem Hahnloch

- Hansgrohe WT-Einhebelmischer Metris chrom, mit Ablaufgarnitur

WC-Anlage

- Geberit Wand-WC-Element Duofix BH 112 cm, Spülkasten UP320
- Wand-Tiefspül-WC weiß
- WC-Sitz Soft-Close weiß, Scharniere Edelstahl, mit Deckel

Wohnung 1 - Gäste-WC

Brauseanlage

- Ideal-Standard Duschwanne Ultra Flat 120 x 90 x 4,7 cm, weiß
- Hansgrohe Brause-EHM Metris S UP, chrom
- Kermi Pendeltür Ibiza 2000 120x185cm, Silber/mattglanz, ESG klar

WC-Anlage

- Geberit Wand-WC-Element Duofix BH 112 cm, Spülkasten UP320
- Wand-Tiefspül-WC Weiß
- WC-Sitz Soft-Close weiß, Scharniere Edelstahl, mit Deckel

Waschtischanlage

- Keramag Waschtisch iCon 60 x 48,5 cm, weiß, m HL und Überlauf
- Hansgrohe WT-Einhebelmischer Metris S chrom, mit Ablaufgarnitur

Wohnung 2 und Wohnung 3 - Bäder

Badewannenanlage

- Acryl-Badewanne 180 x 80 cm, weiß, Mittelablauf
- Hansgrohe Wannen-EHM Metris S UP, chrom
- Stab-Handbrause verchromt, 1-strahlig

Brauseanlage

- Duschrinne TECE drainline 900 mm, gerade, mit Dichtmaterial
- TECE Designrost TECE drainline Basic 900 mm, Edelst. pol., f Duschr., gerade
- Hansgrohe Brause-EHM Metris S, Chrom
- Kermi Seitenwand Ibiza 2000 90x160cm, Silber/mattglanz, ESG klar

Waschtischanlage

- Keramag Waschtisch iCon 120x48,5cm, weiß, mit einem Hahnloch
- Hansgrohe WT-Einhebelmischer Metris chrom, mit Ablaufgarnitur

WC-Anlage

- Geberit Wand-WC-Element Duofix BH 112 cm, Spülkasten UP320
- Wand-Tiefspül-WC weiß
- WC-Sitz Soft-Close weiß, Scharniere Edelstahl, mit Deckel

Wohnung 2 und Wohnung 3 – Gäste-WC

Brauseanlage

- Duschrinne TECE drainline 900 mm, gerade, mit Dichtmaterial
- TECE Designrost TECE drainline Basic 900 mm, Edelst. pol., f Duschr., gerade
- Hansgrohe Brause-EHM Metris S, Chrom
- Kermi Seitenwand Ibiza 2000 90x160cm, Silber/mattglanz, ESG klar

WC-Anlage

- Geberit Wand-WC-Element Duofix BH 112 cm, Spülkasten UP320
- Wand-Tiefspül-WC weiß
- WC-Sitz Soft-Close weiß, Scharniere Edelstahl, mit Deckel

Waschtischanlage

- Keramag Waschtisch iCon 60 x 48,5 cm, weiß, m HL und Überlauf
- Hansgrohe WT-Einhebelmischer Metris S chrom, mit Ablaufgarnitur

3.7 Putzarbeiten

Innenputz Kalk-Gips-Maschinenputz

Innenputz als einlagiger Kalk-Gips-Maschinenputz passend zu den verbauten Ziegeln zum Filzen an den Wänden im Erdgeschoss einschl. Leibungen, liefern und herstellen. Verarbeitung und Herstellung nach Vorschrift des Herstellers, einschl. Untergrundvorbehandlung und erforderliches Gerüst.

Fassadenputz (Außenputz)

Fassadenputz (Außenputz) passend zu den verbauten Ziegeln als 2-lagiger Kalk-Zement-Maschinen-Faser-Lichtputz liefern und nach Werksvorschrift herstellen, einschl. Leibungen (Gerüst in gesonderter Position)

Sockelputz

Fassadenputz wie vorstehende Position, nur als Sockelputz 2 -lagig für umlaufenden Terrainsockel, pro Lage 10 mm stark auf Putzgrund auftragen, Oberfläche sauber abgefilzt, einschließlich Abdichtung nach DIN 18 195

Betondecken und-wände im Untergeschoss werden nicht verputzt.

3.8 Elektroinstallation

Zählerschrank mit Verteilung gemäß VDE-Vorschriften und TAB (Technische Anschlussbedingungen) der Landesversorger. Die Rohinstallation besteht im Wesentlichen aus Leitungen in Kunststoffmantelleitungen gemäß VDE 0250 verlegt in Kunststoffrohren in der Stahlbetondecke. Bei verputzten Bauteilen werden die Leitungen ohne Schutzrohr eingebaut. In den Garagen und Kellerräumen können die Leitungen teils auf Putz verlegt werden. Abdeckungen der Schalter und Steckdosen Fabrikat Berker S1 polarweiß. Jede Küche wird mit einem Anschluss für E-Herd und Geschirrspüler ausgestattet. Jeder Abstellraum im EG wird mit einem Stromanschluss für Trockner

und Waschmaschine ausgestattet. Jede Wohnung erhält eine Sprechanlage mit gemeinsamer Gegensprechanlage vor der Haustüre. 1 Klingelanlage mit Klingelknopf vor der jeweiligen Wohnungseingangstüre.

3.9 Beleuchtungskörper

Die Beleuchtungskörper der Gemeinschaftsräume und der Wohnungszugänge werden installiert und über einen eigenen Zähler angeschlossen. Bei den Wohnungszugängen und vor den Garagen werden Bewegungsmelder angebracht.

3.10 Stromzähler

Für sämtliche Wohneinheiten sind eigene Stromzähler im Technikraum und eigenen Unterverteilungen in den Wohnungen vorgesehen.

3.11 Internet- und TV-Anschlüsse

Die Verkabelung für die Satellitenanlage einschließlich der Schutzrohre wird eingebaut. Jede Wohnung erhält in den Schlafzimmern und in den Wohnzimmern TV- und Internetanschlüsse.

3.12 Heizung

Dimplex LA 28TBS Luft/Wasser-Wärmepumpe, Warmwasserspeicher mit 500 Litern.

Fußbodenheizung im kompletten EG und OG. Alle Räume erhalten mindestens 1 Raumthermostat. KERMI Wandheizung in den Bädern.

Die Wartung einer Heizkesselanlage ist durch die Heizanlagen-Verordnung und die Normen DIN 4755, DIN 4756 und DIN 1988-8 vorgeschrieben.

3.13 Estrich und Isoliermaßnahmen

Fußböden sämtlicher Wohn- und Schlafräume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärmedämmplatten bzw. Trittschalldämmplatten gemäß Fußbodenaufbau des Werkplans.

Die Decke zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss wird 80 mm dick gedämmt.

An den Kelleraußenwänden wird eine Noppenfolie als mechanischer Schutz für die Perimeterdämmung angebracht.

Die Dachschrägen und Decken im Obergeschoss erhalten eine Dämmung laut EnEV Berechnung.

Alle Heiz- und Warmwasserrohre erhalten eine Isolierung aus Kunst- oder Mineralfaser.

3.14 Fliesenarbeiten

Materialpreis: Einkalkuliert ist ein Materialpreis für Boden- und Wandfliesen von 25,-€ pro m² inkl. 19% Umsatzsteuer

Bad und Gäste-WC: Die Wände werden 1,50 m hoch bei den WCs gefliest. Bei den Waschtischen, Duschen und bei den Badewannen wird ebenfalls gefliest.

Die Fliesen werden gerade verlegt und das Verlegeformat ist maximal 60 x 60 cm.

Alle Räume mit Fliesenbelag erhalten Abschlussleisten aus Holz oder Fliese.

Alle Bodenbelagspreise sind die Preisobergrenze. Minderpreise berechtigen keinen Abzug bei der Schlussrechnung. Mehrpreise werden in Rechnung gestellt.

3.15 Feuermelder

Feuermelder werden in Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, installiert.

3.16 Briefkästen

Für jede Wohnung wird 1 Briefkasten montiert.

3.17 Innenfensterbänke

Alle Wohnraumfensterbrüstungen werden innen mit Carrara 3 cm stark abgedeckt.

3.18 Malerarbeiten

Decken und Wände sämtlicher Räume im KG, EG und OG werden mit strapazierfähige, lösemittel- und weichmacherfreie, wasserdampfdurchlässige und geruchsarme Profi-Innendispersionsfarbe, die keine Konservierungsmittel enthält und auch für Allergiker geeignet ist, in weiß gestrichen.

Ein einmaliger Fassadenanstrich ist im Festpreis enthalten. Der Anstrich erfolgt in dunkelgrau bzw. in weiß.

3.19 Außenanlagen

Die Grundstücksfläche wird mit Rasen bepflanzt. Der Zugang, Stellplätze und Garagenzufahrten werden mit einem ca. 8 cm starkem Betonverbundpflaster ausgeführt. Einfassungen in Betonleistensteinen. Frostsicherer Unterbau mit 60 cm Frostschutzkies.

3.20 Garagen

Elektrisch angetriebene Hörmann Sektionaltore LPU42 L-Sicke (Decograin), doppelwandig PU-geschäumt 42 mm, Farbe Titan Metallic CH 703

3.21 Terrassen

Frostsicherer Unterbau mit 40 cm Frostschutzkies mit Granitleistensteine eingefasst, Holz-Terrassendielen auf Splitt verlegt.

3.22 Vordächer

Ausführung aus Verbundglas und Edelstahl

Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Die gesamte bewegliche Einrichtung der Wohnungen ist in den Leistungen des Bauherrn nicht enthalten.

Es gelten die in dieser Baubeschreibung ausgeführten Punkte. Die Bilder und Grundrisse dienen nur zur Illustration. Die dargestellten Möblierungen, Sträucher usw. sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Leistungsumfang

Die NAP Immo GmbH errichtet das Bauvorhaben schlüsselfertig gemäß dem Angebot, der Leistungs- und Baubeschreibung, und den genehmigten Bauplänen. Die Leistungs- und Baubeschreibung und die genehmigten Baupläne sind Bestandteile dieses Vertrages.

Die Anfuhr von fehlendem Erdreich ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Sollten Lücken in der Baubeschreibung oder Planung bestehen, so gelten die jeweiligen DIN-Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst.

Übergabe

Das schlüsselfertige Bauwerk wird besenrein übergeben.

Planungsänderung

Die NAP Immo GmbH ist berechtigt und verpflichtet, Änderungen in der Planung oder in der Bauausführung, die durch behördliche Auflagen oder aus technischen Gründen erforderlich werden, vorzunehmen, sofern eine wirtschaftlich gleichwertiger Bauausführung sichergestellt ist. Die durch solche Änderungen sichergebenden Mehrkosten hat der Bauherr zu tragen.

Sonderwünsche

Der Bauherr ist berechtigt, Sonderwünsche auch nach Baubeginn geltend zu machen, soweit deren Durchführung baurechtlich zulässig, entsprechend dem Baufortschritt bautechnisch noch möglich ist und soweit keine wesentliche Verzögerung der Bauabwicklung eintritt. Die durch solche Sonderwünsche sich ergebenden Mehrkosten hat der Bauherr zu tragen.

Festpreis

Der Gesamtpreis umfasst sämtliche Leistungen gemäß der Leistungs- und Bauschreibung. Durch ihn sind alle technischen Betreuungsleistungen abgegolten. Der Gesamtpreis ist ein Festpreis. An diesen Festpreis ist die NAP Immo GmbH gebunden, wenn innerhalb von fünf Monaten seit Vertragsabschluss neben einem baureifen Grundstück eine auflagenfreie Genehmigung des eingereichten Bauantrages vorliegt und die Finanzierung gesichert ist. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, und kann deshalb mit dem Bau nicht innerhalb von sechs Monaten seit Vertragsabschluss begonnen werden, ist eine Erhöhung auf Veränderungen von preisbildenden Faktoren beruht, die unvorhersehbar nach Vertragsabschluss entstanden sind. Die Festpreishöhung muss ihrer Höhe nach durch die Veränderung der preisbildenden Faktoren gerechtfertigt sein und dem Bauherrn innerhalb angemessener Frist angezeigt werden. Dasselbe gilt, wenn der Baubeginn infolge höherer Gewalt nicht innerhalb von sechs Monaten seit Vertragsabschluss erfolgen kann, oder wenn die Bauzeit infolge höherer Gewalt oder durch Verschuldung des Bauherrn länger als zwölf Monate beträgt.

Im Gesamtpreis sind 19% MwSt. enthalten. Erhöht sich die MwSt nach Vertragsabschluss, so ist die NAP Immo GmbH zur Nachforderung des entsprechenden Betrages berechtigt.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass Teilleistungen, die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des höheren Umsatzsteuersatzes erbracht sind mit dem bis dahin gültigen Steuersatz gesondert abgerechnet werden können. Als Selbstständig geschuldete und bewirkte Teilleistungen werden dabei die laut Zahlungsplan den einzelnen Teilraten zugrundeliegenden Leistungen angesehen.

Grundlagen des Festpreises

Der kalkulierte Festpreis bezieht sich immer auf ein waagrechtes oder leicht geneigtes Terrain mit ca. 20-30 cm Humusschicht und lockeren, nicht bindigen Boden (Bodenpressung ca. 1,5 kp/cm²) ohne nennenswerte Bepflanzung, Gebäudeteile oder sonstige Hindernisse. Zufahrt für schwere Lastzüge und Baukran muss gesichert sein.

Die Abgabe des Festpreises wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass sich im Baugrubenbereich weder Quellen, Hangwasser, noch Grundwasser befinden. Der Grundwasserstand liegt mindestens 30 cm unter Kellersohle.

Es wird davon ausgegangen, dass die Abwasserbeseitigung des Hauses ohne den Einbau von Schmutzwasserpumpen oder Fäkalienhebe-pumpen erfolgen kann.

Liegt eine der vorgenannten Voraussetzungen nicht vor, ist die NAP Immo GmbH berechtigt, die Mehrkosten gesondert in Rechnung zu stellen.

Eventuell erforderliche Baugrubensicherung, insbesondere zu Nachbargrundstücken und Gebäuden, wie z.B. Baugrubenverbau, Unterfangungsarbeiten, manuelles Verfüllen der Baugrube, sowie Verdichten des Materials, sind im Festpreis nicht enthalten.

Die Grenzsteine bzw. Markierungen sind durch den Bauherrn freizulegen um eine einwandfrei Schnurgerüst Erstellung und Schnurgerüstabnahme durchführen zu können.

Leistung auf Wunsch

Leistung, die „auf Wunsch“ des Bauherrn ausgeführt werden sollen, werden gesondert in Rechnung gestellt.

Behördengebühren

Alle mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Gebühren, wie z.B. Gutachtergebühren bei Bodenuntersuchungen, Anschlusskosten der Versorgungsträger, behördliche Genehmigungs- und Abnahmegebühren, sowie die sonstigen Gebühren für Vermessung, Statik, etc. sind im Festpreis nicht enthalten.

Alle Mehrkosten durch Auflagen der Behörden, Kosten für besondere Schallschutz- und feuerhemmenden Maßnahmen sind im Festpreis ebenfalls nicht enthalten.

Dies gilt auch für ausnahmsweise erforderliche Baubestands- oder Bewässerungspläne, Kosten für Zeichnungen, für die einen Antrag auf Abbruch erforderlich sind.

Zahlungsplan

Der vereinbarte Gesamtpreis ist wie folgt fällig:

Baufortschritt	Anteil in % (gemäß MaBV)	
1.	Baugrundstück nach Beginn der Erdarbeiten	30 der Gesamtsumme
2.	Rohbauaufriegstellung einschließlich Zimmererarbeiten	40 der Restsumme
3.	Dachflächen, Dachrinnen	8 der Restsumme
4.	Rohinstallation der Heizungsanlagen	3 der Restsumme
5.	Rohinstallation der Sanitäranlagen	3 der Restsumme
6.	Rohinstallation der Elektroanlagen	3 der Restsumme
7.	Fenster mit Verglasung	10 der Restsumme
8.	Innenputz ohne Beiputzarbeiten	6 der Restsumme
9.	Estrich	3 der Restsumme
10.	Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	4 der Restsumme
11.	nach Bezugsfertigkeit (innen komplett fertig)	12 der Restsumme
12.	Fassadenarbeiten	3 der Restsumme
13.	nach vollständiger Fertigstellung	5 der Restsumme

Die Jeweiligen Teilraten sind innerhalb von zwei Wochen nach Ausstellung der Teilrechnungen zu zahlen.

Mehrkosten für die Durchführung von Sonderleistungen werden nach Fertigstellung der Sonderleistungen fällig.

Vergabe von Bauleistungen

Die NAP Immo GmbH ist berechtigt, sich zur Erfüllung seiner Leistungspflichten Dritter zu bedienen. Dabei werden die Bauleistungen im Namen und für Rechnung der NAP Immo GmbH vergeben.

Gewährleistung

Die Haftung der NAP Immo GmbH beschränkt sich auf das der Nachbesserung. Bei fehlgeschlagener Nachbesserung steht dem Bauherrn ein Anspruch auf Minderung zu. Das Recht auf Wandelung ist ausgeschlossen. Im Übrigen beträgt die Verjährungsfrist für Mängel am Bauwerk 5 Jahre ab der Abnahme. Die Verjährungsfrist für mängelbedingte Ansprüche und Rechte bei neu hergestellten Sachen oder Werksleistungen 2 Jahre.

Hinweis!! Putzrisse im Fenster-Sturzbereich und Rollladenkästen sind konstruktiv bedingt und nicht vermeidbar. Ein Gewährleistungsanspruch wird daher ausgeschlossen.

Sofern von der Rechtsprechung für zulässig erachtet, beschränkt sich die NAP Immo GmbH die Gewährleistungspflicht für Verschleißteile, z.B. Dichtungen, Dehnungsfugen, Scharniere, Schalter auf ein Jahr und für Beleuchtungsmaterial und sonstige kurzlebige Verbrauchsteile sechs Monate.

Hausrecht

Für die Durchführung des Bauvorhabens wird der NAP Immo GmbH das Hausrecht übertragen.

Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt vielmehr als durch eine solche ersetzt, die der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am Nächsten kommt.

Mündliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftlichen Bestätigung durch die NAP Immo GmbH. Das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich aufgehoben werden.

Skizze, Pläne und Zeichnungen, die von NAP Immo GmbH angefertigt wurden bleiben Eigentum der NAP Immo GmbH. Diese Werke sind urheberrechtlich geschützt. Ihre Weiterverwendung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der NAP Immo GmbH zulässig.