

WOHNANLAGE „OBSTGARTEN“ ROT-KREUZ-STR. 3A IN PARSBERG

Neubau von modernen 2- und 3-Zimmer Eigentumswohnungen im Zentrum von Parsberg



KFW55-Effizienzhaus · Dachterrasse, Balkon oder Terrasse

Barrierefreie Zugänge · Fußbodenheizung · Lüftungsanlage · Parkettfußböden

Personenaufzug · Garagen oder PKW-Stellplätze

Informationen und Verkauf
PARSBERGER WOHNBAU
Tel. 09492 / 907120

Wir bauen
mit Leidenschaft

MOSER BAU
PARSBERG GMBH

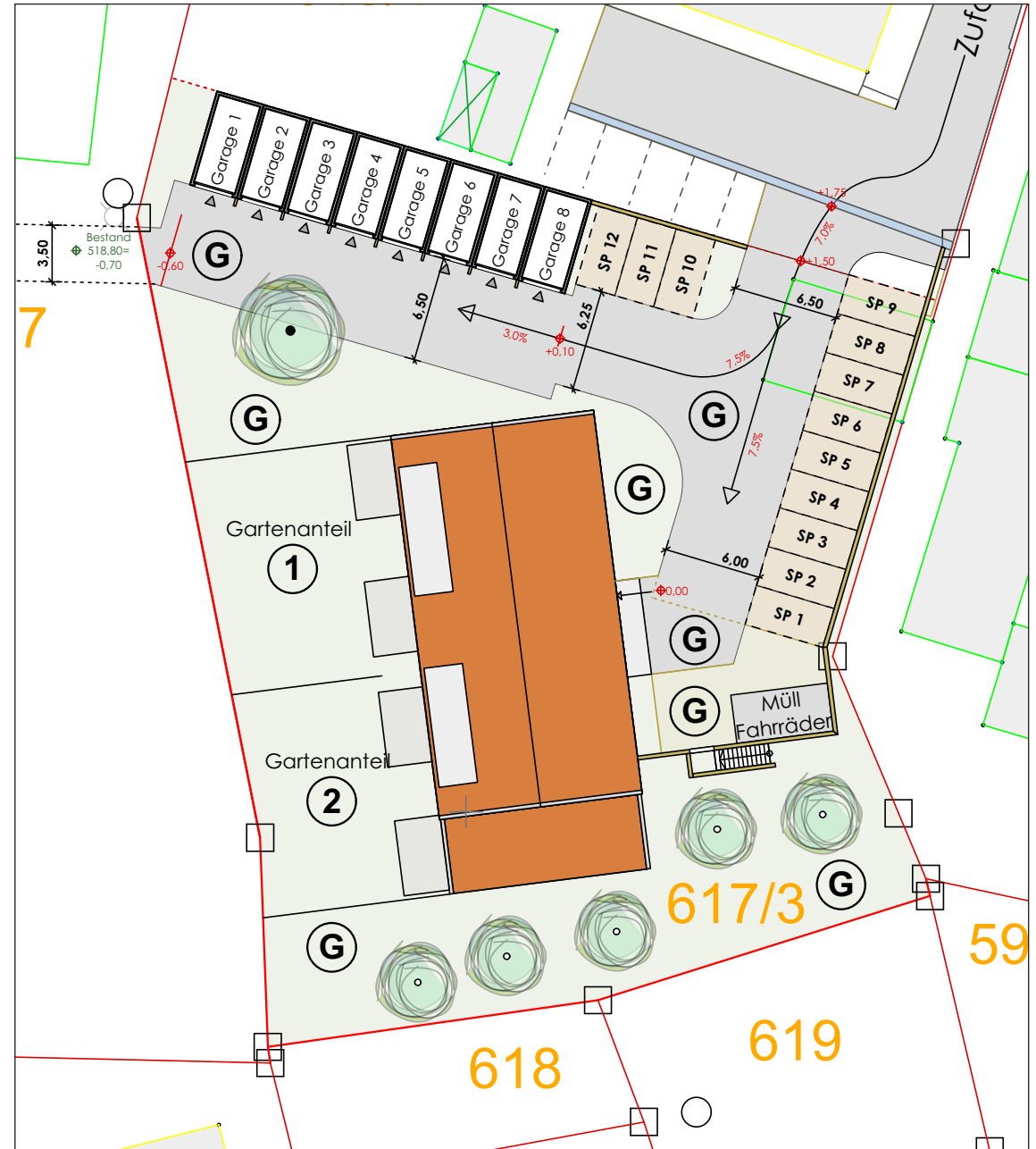
DAS OBJEKT

Es entstehen 12 Wohnungen, von der gemütlichen 2-Zimmer-Wohnung, bis hin zur großzügigen 3-Zimmer-Dachterrassen- oder Gartenwohnung. Ob klein oder groß, all unseren Wohnungen weisen durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattung auf. Die Wohnanlage ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Damit Sie die sonnige Lage auch abends genießen können erhält jede Einheit entweder Terrasse, Balkon oder Dachterrasse.

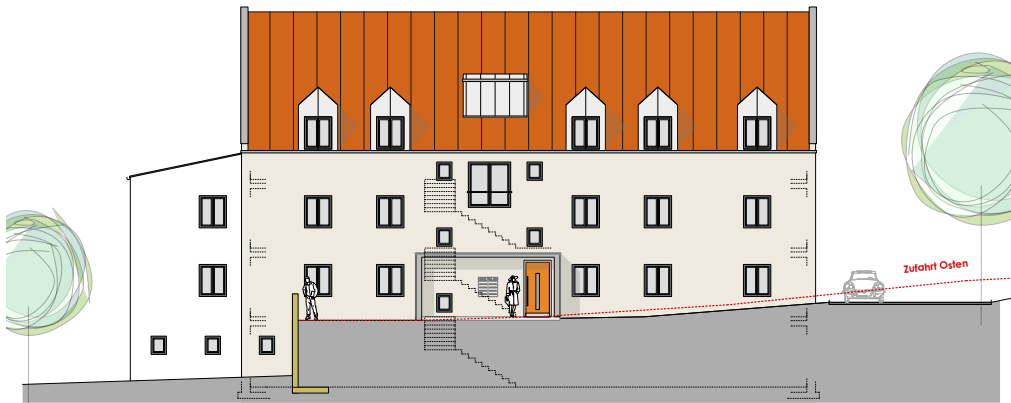
Auch die Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit des Objekts liegt uns am Herzen. Nachhaltig bedeutet für uns durchdachte Architektur, umgesetzt in moderner Ziegelbauweise. Zum Einsatz kommen die klimaneutral hergestellten Ziegel, welche ihre Dämmwirkung durch eine natürliche Perlitefüllung erhalten. Dies garantiert neben einer optimalen Wärmedämmung und hohem Schallschutz auch bestes Raumklima für viele Jahrzehnte. Durch weitere Maßnahmen, wie dem Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird der Energiebedarf weiter reduziert. Die Wohnungen werden mit klimaneutraler Fernwärme geheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral, d.h. in der jeweiligen Wohnung, um der Legionellen-Problematik vorzubeugen.

DIE LAGE

Die Wohnanlage befindet sich in der Rot-Kreuz-Straße auf einem ruhig gelegenen Grundstück in zweiter Reihe. Die Innenstadt, mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, sowie das Burgareal liegen direkt vor Ihrer Haustüre. In nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Parsberger Schulen und Kindergärten. Pendler profitieren von der günstigen Anbindung an die Autobahn und der geringen Entfernung zum Bahnhof. Im Grünen erholen können Sie sich bei einem gemütlichen Spaziergang im Parsberger Staatsforst und dem Naherholungsgebiet Hatzengrün. Dort finden Sie auch das Freibad Jura-Mare und andere Sportmöglichkeiten. Auch das idyllische Tal der schwarzen Laaber lädt Sie ein zu ausgiebigen Rad- und Wandertouren.



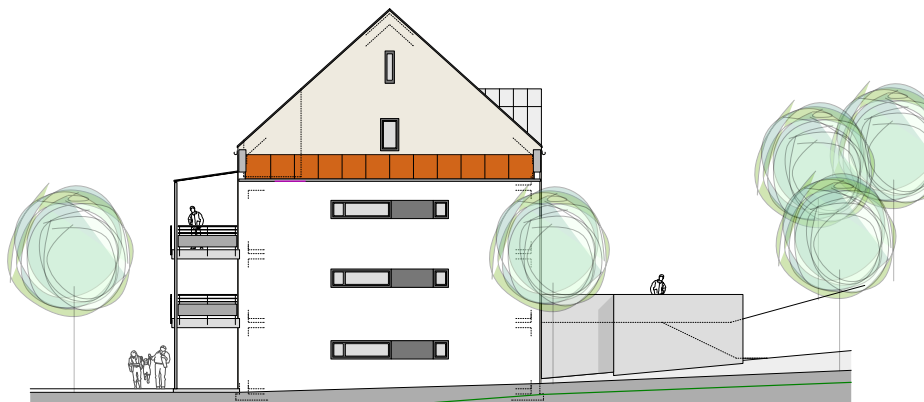
Osten



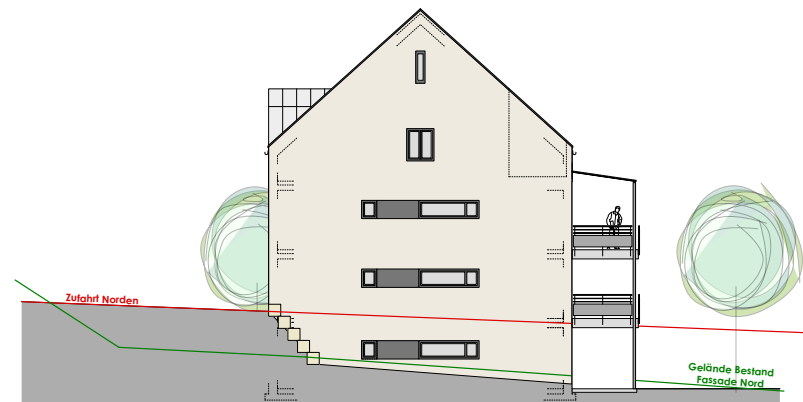
Westen

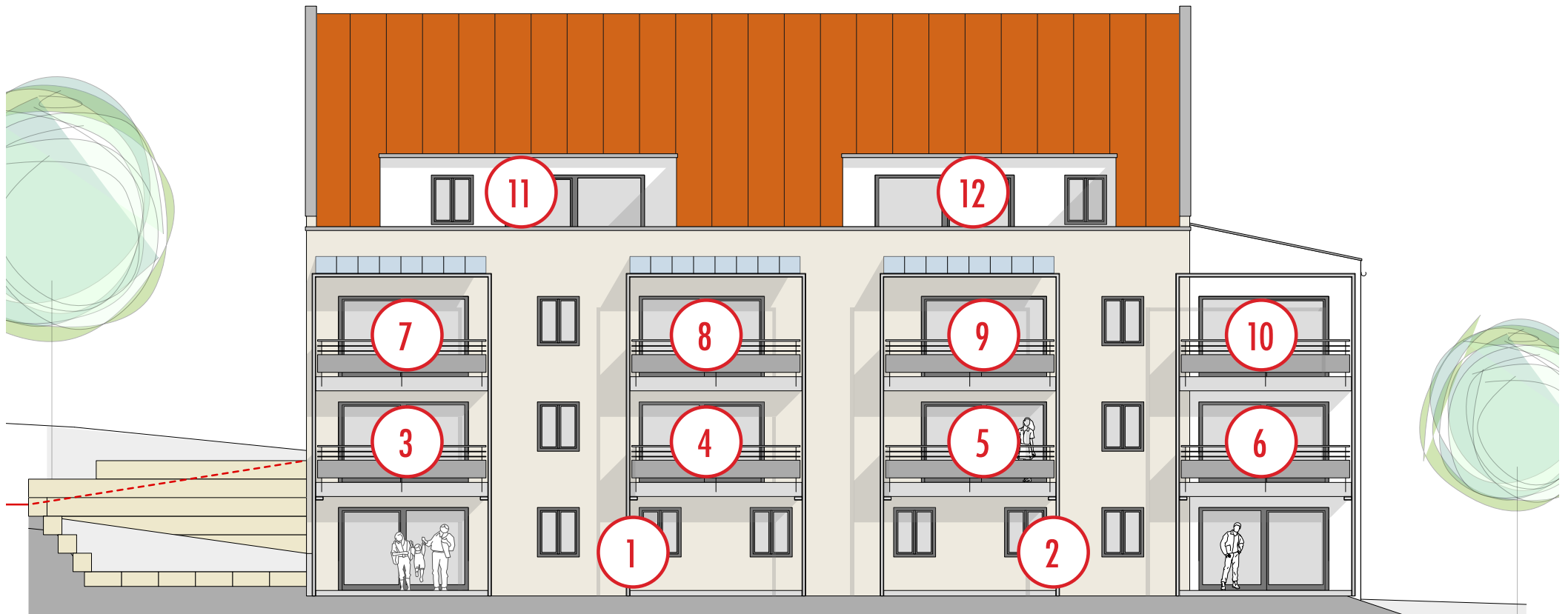


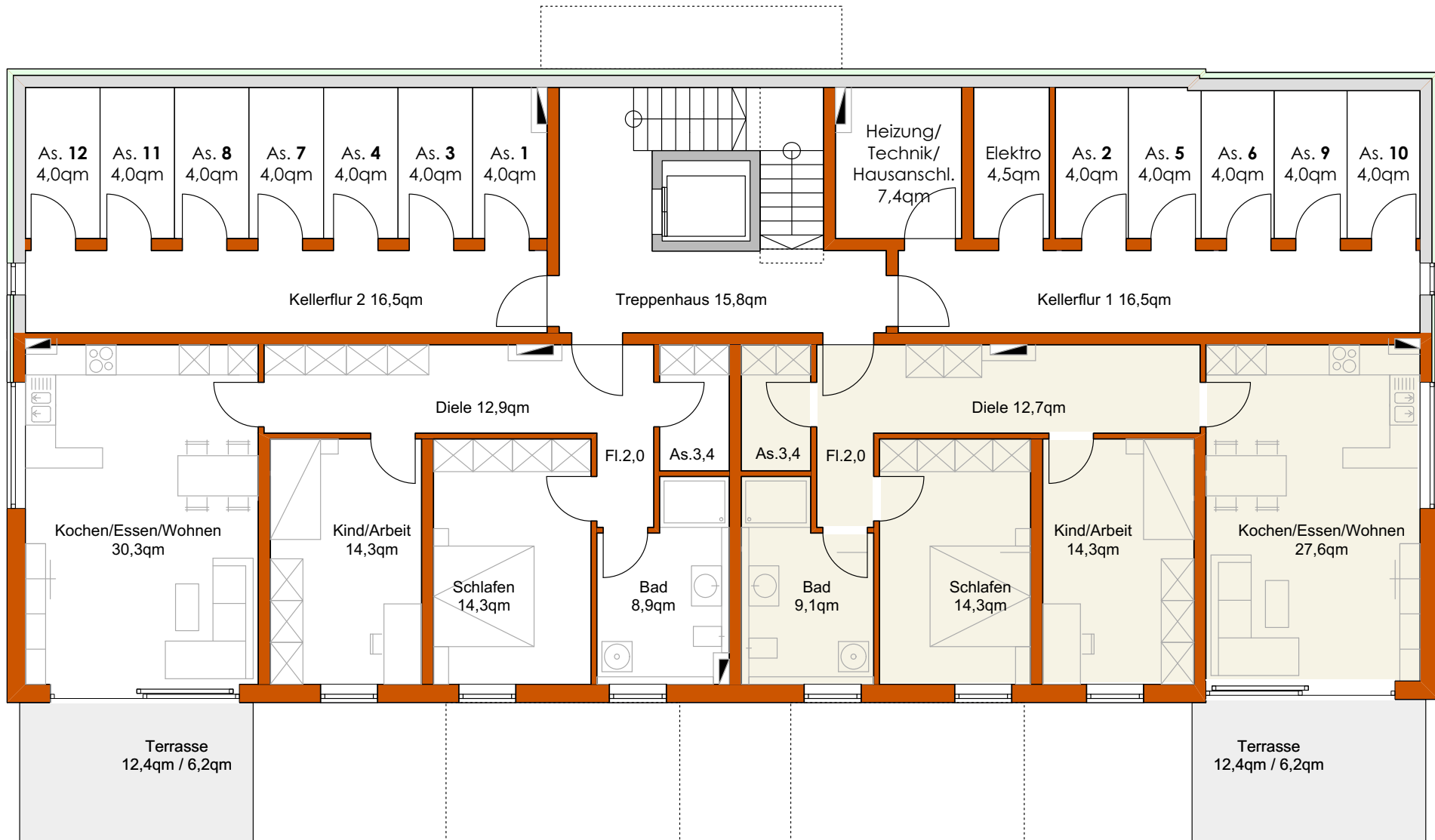
Süden



Norden







Wohnung 1
3 Zimmer / 92,3 m² / mit Terrasse

Abstellräume
zu den Wohnungen

Wohnung 2
3 Zimmer / 89,6 m² / mit Terrasse



Wohnung 3
3 Zimmer / 86,3 m²

Wohnung 4
2 Zimmer / 58,8 m²

Wohnung 5
2 Zimmer / 62,2 m²

Wohnung 6
3 Zimmer / 84,8 m²

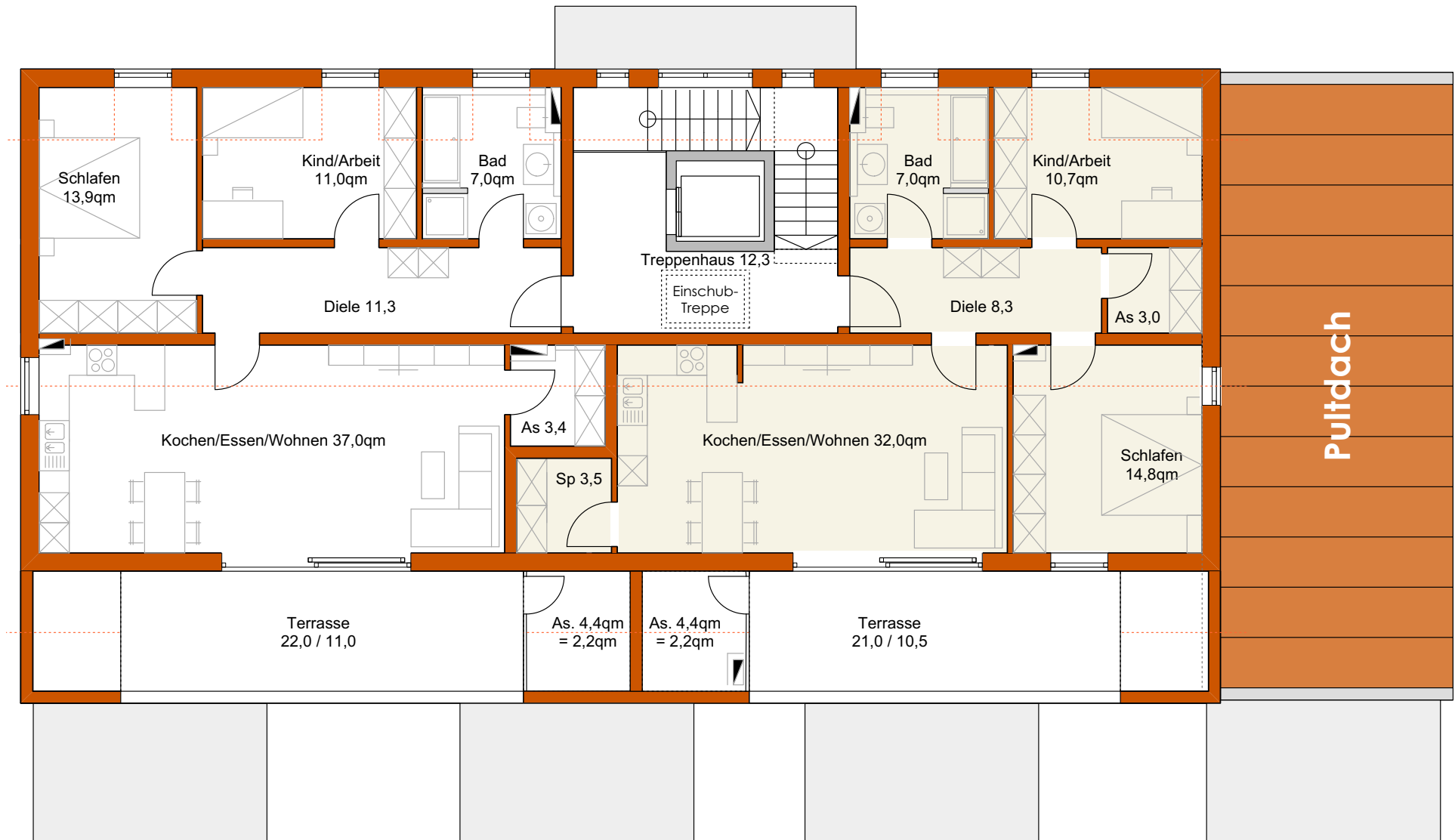


Wohnung 7
3 Zimmer / 86,3 m²

Wohnung 8
2 Zimmer / 58,8 m²

Wohnung 9
2 Zimmer / 62,2 m²

Wohnung 10
3 Zimmer / 84,8 m²



Wohnung 11
3 Zimmer / 96,8 m²

Wohnung 12
3 Zimmer / 92,0 m²

1.0. VORBEMERKUNGEN

Die in den Bauzeichnungen eingetragenen Möblierungen sind Vorschläge des Architekten, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Technische oder architektonische Änderungen und Abweichungen von der Leistungsbeschreibung sind dann möglich, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen bzw. gesetzlichen Änderungen notwendig werden.

Maße für Einrichtungszwecke sind grundsätzlich am Bau nach Fertigstellung aller beeinflussenden Gewerke (Putzarbeiten, Estrich, sonst. Innenausbau) zu nehmen.

Die Ausführung des Wohngebäudes wird entsprechend den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) 2016 als KfW Effizienzhaus 55 erstellt.

1.1. PLANUNG UND BAUBETREUUNG

Für das auszuführende Objekt werden die gesamten Planungsarbeiten wie Eingabeplan, Werk- und Detailpläne, sowie die geforderte statische Berechnung erstellt.

Über die gesamte Bauzeit wird das Objekt von uns fachkundig betreut.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

1.2. ERDARBEITEN

Der Aushub der Baugrube erfolgt bis zur Unterkante der Gründungssohle und das Aushubmaterial wird seitlich auf dem Baugrundstück gelagert bzw. abgefahren. Die Arbeitsräume werden mit geeignetem Auffüllmaterial hinterfüllt und das Gelände planiert.

1.3. AUSSENANLAGEN

Die Fahrwege werden mit Teerbelag befestigt.

Parkplätze und Zugangswege werden mit Betonpflaster ausgeführt.

Allgemeine Grün- und Pflanzflächen werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Um das Haus wird ein Traufstreifen mit Rollkies erstellt.

Die Gartenflächen mit Sondernutzungsrecht werden mit Humusboden abgedeckt und erhalten eine Rasenfläche. Zwischen den Gartenflächen wird ein Stahlgitterzaun erstellt.

1.4. ENTWÄSSERUNG

Die Sanitär entwässerung erfolgt durch entsprechend dimensionierte Abflussleitungen über einen Kontrollschacht, der an den öffentlichen Kanal angeschlossen wird.

Das Oberflächenwasser wird über Rigolen abgeleitet und mit einem Überlauf ans Kanalnetz angeschlossen

2.0. ROHBAU

2.1. ROHBAU

Alle tragenden Bauteile werden nach den statischen Erfordernissen bemessen. Fundamente werden in Stahlbeton bzw. einer bewehrten Bodenplatte ausgeführt, Decken, Treppen und Balkone in Stahlbeton nach entsprechender statischer Berechnung. Kelleraußenwände werden in Stahlbeton erstellt.

Das Außenmauerwerk der Wohnräume wird mit hochdämmenden Leichtziegeln erstellt, 36,5 cm stark – gemäß der Wärmeschutzverordnung.

Zwischenwände werden in Ziegel erstellt, Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegel ausgeführt.

2.2. DACHSTUHL MIT BEDACHUNG

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl nach statischen Erfordernissen aus Nadelholz, vorbeugend gegen Fäulnis, Schimmelpilz und Insektenbefall behandelt. Vordachschalung aus Mehrschichtholzplatten, sowie einer diffusionsoffener Dichtungsbahn mit darüberliegender Dachlattung.

Die Dacheindeckung erfolgt mit naturroten Dachziegeln.

2.3. SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Regenfallrohr, Mauerabdeckungen und sonstige Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

2.4. PUTZARBEITEN

I n n e n p u t z :

Der Innenputz der Wohnraumwände wird als Kalkgipsputz ausgeführt.

Die Betondecken werden plan gespachtelt und gestrichen.

Die Bäder erhalten einen Kalkzementputz.

Die Betonwände im Keller werden gestrichen.

A u ß e n p u t z :

Die Außenwände erhalten einen mehrlagigen Außenwandputz, einen Unterputz als Leichtputz, sowie einen eingefärbten Oberputz.

Die Putzfläche erhält einen zweimaligen Farbanstrich.

2.5. ESTRICHARBEITEN

Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit darunterliegender Wärme- und Trittschalldämmung; die Kellerräume erhalten einen Zementestrich.

3.0. AUSBAU

3.1. BODENBELÄGE

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten einen schwimmend verlegten Parkett-, Vinyl- oder Laminatboden, mit umlaufender Sockelleiste, nach Mustervorlage.

Materialpreis bis 40,- EUR/m² brutto.

Bei Holzböden, die nach dem Verlegen nochmal geölt werden müssen, wird dies als Sonderleistung berechnet.

3.2. FLIESENARBEITEN

Bad, Diele und Abstellraum erhalten einen Fliesenboden mit umlaufender Sockelleiste und dauerelastischer Verfugung nach Mustervorlage,

Fliesengröße bis einschl. 60/30.

Materialpreis bis 40,- EUR/m² brutto.

Kellerräume erhalten einen Fliesenbelag aus Feinsteinzeug 30/30, einschließlich PVC-Sockelleiste. Die Auswahl trifft die Parsberger Wohnbau.

3.2.1. WANDFLIESEN

Die Wände im Bad werden raumhoch, auf Wunsch bis 1,20 m Höhe, gefliest.

Duschbereich wird raumhoch gefliest.

Fliesengröße bis einschl. 60/30.

Materialpreis bis 40,- EUR brutto.

Vorsprünge und Vormauerungen werden mit Jolly-Eckprofilen ausgeführt.

Wandfliesen und Sockelleisten werden nicht putzbündig ausgeführt.

Mehrpreis fällt an:

Fliesengröße über 60/30

Steingut-Fliesen an der Wand

Fliesen mit rektifizierten Kanten

Fliesenbordüren (senkrecht oder waagrecht)

Sockelleisten und Wandfliesen in putzbündiger Ausführung

Fliesenböden im Wohnbereich (Verlegekosten).

3.3 TREPPENHAUS

Stahlbetontreppen und Podeste werden mit Granitstufen bzw. Granitplatten belegt, einschl. umlaufender Sockelleiste. Handlauf in Edelstahl.

3.4. PERSONENAUFZUG

Einbau eines rollstuhlgeeigneten 4-Personen-Aufzuges im Treppenhaus.

Der Aufzug wird geräuschkämmend ausgeführt, mit moderner Steuerungsanlage.

4.0. FENSTER UND TÜREN

4.1. FENSTER UND BALKONTÜREN

Sämtl. Wohnraumbenster und Balkontüren werden als Kunststofffenster mit Wärmeschutz 3fach-Isolierverglasung ausgeführt. Einflügelige Fenster werden als Dreh-Kipp-Fenster gefertigt; bei zweiflügeligen Fenstern wird ein Flügel als Dreh-Kipp-, der andere Flügel als Dreh-Fenster gefertigt, mit Eingriff-Beschlägen u. umlaufender Gummidichtung.

Das große Fensterelement zum Balkon bzw. zur Terrasse wird als komfortable Schiebetüre ausgeführt.

Kellerfenster aus Kunststoff, mit 3fach-Isolierverglasung.

4.2. HAUSTÜRE UND ZIMMERTÜREN

Wohnungseingangstüre als Sicherheitstüre mit 3-fach-Verriegelung und Schalllex-Bodenleiste, mit eingebautem Spion und Obertürschließer.

Innentüren der Wohnräume: Holzarge mit Holztürblatt, Holzdekor Eiche hell (o.ä.), Beschläge aus eloxiertem Leichtmetall und umlaufender Gummidichtung.

Die Haustüre mit Dreifachverriegelung und einbruchshemmendem Beschlag.

Technikräume im Keller erhalten FH-Türen.

Das Gebäude wird mit einer Zentral-Schließanlage ausgestattet.

Für jede Wohneinheit sind 3 Schlüssel vorgesehen.

4.3. ROLLÄDEN

Alle Fenster erhalten Kunststoffrolläden mit Gurtzug, Farbe grau.

Das große Fenster in „Wohnen – Essen“ erhält eine Aluminium-Raffstore-Jalousie mit Elektroantrieb.

5.0. INSTALLATION

5.1. HEIZUNGSINSTALLATION

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Fernwärmeheizung.

Das Bad, sowie alle Wohn- und Schlafräume, werden mit einer Fußbodenheizung beheizt, separat regulierbar durch Einzelraumregelung.

5.2. SANITÄRE INSTALLATION

Kaltwasser- und Warmwasserleitungen werden mit Edelstahlrohren und Sanipex-MT-Mehrschichtverbundrohren ausgeführt.

Abflussleitungen werden mit Geberit Silent db 20 und HT- ausgeführt.

Alle Leitungen werden, soweit konstruktiv möglich, unter Putz verlegt und nach den einschlägigen Vorschriften wärme- und schallgedämmt.

Außenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur für die Untergeschoßwohnungen.

5.2.1. WARMWASSERAUFBEREITUNG

Das Warmwasser wird mit einer dezentralen Warmwasser-Aufbereitungsstation aufbereitet, das in jede Wohnung eingebaut wird. Dadurch werden die gesetzlichen Vorschriften der Trinkwasserschutz-Verordnung gewährleistet (Legionellen-Problematik).

5.2.2. WASSERENTHÄRTUNGSANLAGE

Zum Leitungs- und Geräteschutz vor Verkalkung wird eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut (Fabrikat Grünbeck o. ä.).

5.3. SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände nach Mustervorlage der Fa. Richter und Frenzl, Fabrikat „Optiset“, Farbe weiß.

Wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterspülkasten und Spar-Drückerplatte, Bürsthalter mit Bürste.

Waschtisch: 65 cm breit, Armatur Einhebelmischbatterie Ideal Standard Ceraplan; mit seitl. montiertem Handtuchhalter.

Badewanne: in Wohnung Nr. 3, 6, 7, 10, 11 und 12

Stahlwanne 170/75, Aufputz-Einhebelmischbatterie

Ideal Standard Ceraplan, Handbrause Hans-Grohe Unica 85

Dusche: in allen Wohnungen

Stahlwanne 90/90 bzw. 90/75, mit niedrigem Einstieg, ca. 2 cm.

Duschkabinen und Duschtrennwände sind nicht im Festpreis enthalten.

Aufputz-Einhebelmischbatterie Ideal Standard Ceraplan, Handbrause mit Duschtange Hans-Grohe Unica 85.

Handtuchheizkörper – wenn platzmäßig möglich.

Waschmaschinen- u. Trockneranschluss im Bad oder Abstellraum.

5.4. ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Leitungen werden nach den geltenden Vorschriften und unter Putz verlegt. Schalter und Steckdosen werden in weißem Modulprogramm angebracht.

In den einzelnen Räumen wird folgende Anzahl von Steckdosen und Lichtschaltern installiert:

Kochen / Essen / Wohnen:

18 Steckdosen, 1 Anschluss für E-Herd und Geschirrspüler, 3 Lichtwechschalter, 2 Multimedia-Anschlussdosen

Bad:

3 Steckdosen, 1 Lichtschalter, 1 Anschluss f. Spiegelleuchte + Schalter, je 1 Steckdose f. Waschmaschine und Trockner

Eltern:

5 Steckdosen, 1 Multimedia-Anschlussdose, 1 Lichtschalter bei Türe, 2 Lichtschalter am Bett

Kind: 6 Steckdosen, 1 Lichtschalter, 1 Multimedia-Anschlussdose

Diele/Flur: 2 Steckdosen, 3 Lichtwechschalter

Abstellraum: 2 Steckdosen, 1 Lichtschalter

Speis: 1 Steckdose, 1 Lichtschalter

Balkon: 2 Steckdosen, 1 Lichtschalter, 1 Balkonleuchte

Kellerraum: 1 Steckdose, 1 Lichtschalter, 1 Deckenlampe

Rauchwarnmelder werden in den erforderlichen Räumen von der Hausverwaltung gestellt, installiert und abgerechnet.

Jeder Raum erhält einen Deckenlichtauslass in der Raummitte, der Raum Wohnen/ Kochen/Essen erhält drei.

Jede Wohnung erhält:

Eine Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage; auf Wunsch kann gegen Aufpreis eine Video-Gegensprechanlage installiert werden.

Antennenanschluss an die Gemeinschaftsparabolantenne.

Telefonanschluss im Multimediaverteiler.

Es wird jeweils ein Unterverteiler installiert, der mit den erforderlichen Sicherungsautomaten je Stromkreis ausgestattet ist. Der Verbrauch wird über separat installierte Zähler gemessen.

Die Gemeinschaftsräume, sowie Treppenhaus und Zugänge werden ausreichend beleuchtet, wobei der Verbrauch gesondert gemessen wird.

5.5. LÜFTUNGSANLAGE

Montage einer dezentralen Lüftungsanlage

Fabrikat LTM Thermo-Lüfter o. ä.

Die Anzahl der Zu- und Abluftanschlüsse wird durch das vom Anbieter zu erstellende Lüftungskonzept festgelegt. Innenliegende Räume erhalten einen Raumentlüfter.

6.0 MALERARBEITEN

Wände und Decken werden mit wischfester Silikat-Innenwandfarbe weiß gestrichen. Geländer und sonst. Eisenteile werden, soweit sie nicht verzinkt sind, mit Rostschutzanstrich behandelt.

7.0 BALKON, LOGGIA UND DACHTERRASSE

Die Dachterrassen und Loggien erhalten ein Brüstungsmauerwerk mit Metallabdeckung und Geländeraufsatz.

Balkone erhalten ein umlaufendes verzinktes Metallgeländer mit seitlicher Füllung, Handläufe jeweils in Edelstahlausführung.

Terrassen im Untergeschoß erhalten einen Betonpflasterbelag 40/40 auf Splitt verlegt.

Balkone, Loggien und Dachterrassen erhalten einen Holzbelag in Lärche, 32 mm stark und 15 cm breit.

WPC-Terrassendielen gegen Aufpreis möglich.

8.0 KELLERABTEILE

Die Abstellräume im Untergeschoß werden in Metalltrennwandsystem erstellt, Metalltüre wie Trennwandsystem, vorbereitet für bauseitiges Vorhängeschloss.

9.0 HAUSANSCHLÜSSE

Die Anschlüsse für Kanal, Wasser, und Strom werden komplett erstellt, einschl. der Anschlussgebühren.

Jede Wohnung erhält separate Messeinrichtungen für Wasser, Strom, Heizung, Warm- und Kaltwasser.

ALLGEMEINE ANLAGEN UND LEISTUNGEN

Für die Verbrauchserfassung von Warmwasser, Kaltwasser und Heizung werden Vorrichtungen eingebaut, um Messgeräte zu installieren. Diese Messgeräte sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes und werden durch das für die Abrechnung beauftragte Unternehmen gegen Gebühr gestellt. Der Stromverbrauch für die allgemeinen Anlagen (Treppenhaus, Außenleuchten, Heizung) wird über einen Gemeinschaftszähler abgerechnet.

Beim Eingang wird eine gemeinschaftliche Briefkastenanlage angebracht.

An geeigneter Stelle wird ein Platz für die Mülltonnen festgelegt.

SONSTIGES

Die Wohnungen werden feingereinigt übergeben. Einrichtungsgegenstände und Küchen, Telefon-Anschlussgebühren sind im Preis nicht enthalten..

Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Bauvorschriften.

Die Wohnanlage wird nach den anerkannten Regeln der Technik in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet.

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und neue gesetzl. Bestimmungen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in haustechnischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Schwellen von Balkonen oder (Dach-)Terrassen zu den Wohnräumen werden möglicherweise auf eine Abdichtungshöhe (Schwelle), von der DIN-geforderten 15 cm, auf 2 cm reduziert (stufenloses Betreten des Balkones bzw. der Terrasse). Mit dieser Abweichung erklärt sich der Käufer einverstanden.

Die Dachgeschoß-Wohnungen erhalten aus baulicher Gegebenheit eine Stufe vom Wohnraum zur Dachterrasse.