

5-Familienhaus mit Tiefgarage und offenen Stellplätzen Göttinger Straße 21 in Bruckmühl



Stand 05.11.2022, Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



Lage

Der Markt Bruckmühl befindet sich im schönen Chiemgau. Durch seine Nähe zu München (ca. 45 km) ist es optimal gelegen für Pendler, jedoch sind auch die Berge schnell zu erreichen und daher ist Bruckmühl auch ein beliebter Ort für alle, die vielfältige Freizeitaktivitäten zu schätzen wissen.

Durch mittlerweile vier Bahnhaltstellen mit Direktverbindung nach Rosenheim und Holzkirchen, sowie die Nähe zur Hochschulstadt Rosenheim ist man hier bestens vernetzt und dennoch im ruhigen ländlichen Bereich.

Kindertagesstätten, Kindergärten und Grund- sowie weiterführende Schulen sind direkt vor Ort und fußläufig ist der Ortskern mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzten und Apotheken zu erreichen.

Der Bauort „Göttinger Straße 21“ befindet sich in Ortsrandlage mit herrlichem Bergblick und ruhiger Nachbarschaft. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Bahnhöfe und die Autobahn A8 zeichnen das Grundstück aus.

Baubeschreibung

Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 4451
in der Göttinger Straße 21 in 83052 Bruckmühl

Mit der folgenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung für das 5-Familienhaus haben wir uns bemüht, die wesentlichen Informationen über die Gebäude, die Technik und die Qualität der Ausstattung zusammenzufassen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Fragen zu einzelnen Details sowie bei der Umsetzung Ihrer individuellen Sonderwünsche jederzeit gerne zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Allgemeines:

Auf dem Grundstück in Bruckmühl wird ein Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage mit insgesamt 8 Stellplätzen, sowie 3 oberirdischen Stellplätzen errichtet. Grundlage der Ausführung bilden allein die Baugenehmigung, die VOB, die einschlägigen DIN Vorschriften, die anerkannten Regeln der Technik, die statischen Erfordernisse, die aktuelle Energie-Einsparverordnung, die zur Zeit gültigen Bestimmungen über den Schallschutz und die folgende Baubeschreibung. Die Wand- und Deckenstärken, die Materialauswahl, die Bewehrung, sowie Beton- Mörtelgüte und Ziegelart ergeben sich aus der Baubeschreibung bzw. den derzeit gültigen Vorschriften.

Das Gebäude wird über ein ausreichendes dimensioniertes Entwässerungssystem an das kommunale Abwassersystem angeschlossen. Die Regenentwässerung erfolgt über eine Rigole auf dem Grundstück. Die Versorgungsleitungen für Wasser und Elektro werden in die dafür vorgesehenen Räume geführt und entsprechend verteilt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in Installationsschächten oder in anderer geeigneter Art verlegt und gegen Schallübertragung und Wärmeverlust gedämmt.

Alle Wohnungen erhalten hochwertige Bäder mit Tageslicht und Sanitärausstattung namhafter Hersteller. Eine wertige Aufzuganlage mit Penthousesteuerung, die über alle vier Etagen erschließt sorgt für einen bequemen Zugang zu allen Wohneinheiten.

1. Erdarbeiten

Der Baubeginn erfolgt mit dem Baugrubenverbau, mit dem Aushub und der Erstellung der Tiefgarage.

2. Rohbauarbeiten

Das Untergeschoss wird aus Stahlbeton/WU-Beton errichtet. Die Geschosdecken bestehen aus Halbfertigteilen aus Stahlbeton (Filigrandecken). Die Außenwände des Gebäudes werden aus wärmedämmenden, porosierten Ziegeln entsprechend der neuesten Energieeinsparverordnung und statischen Erfordernisse ausgeführt. Die Innenwände werden ebenfalls als Ziegelmauerwerk, jeweils nach statischer Vorgabe gemauert. Nach Vorgaben des Statikers können z.B. aus Gründen des Schallschutzes einzelne Innen- und Außenwände in Stahlbeton oder mit Verfüll-Ziegeln ausgeführt werden. Erforderliche Vor- und Abmauerungen, z.B. in den Bädern, erfolgen in Gipskarton – Feuchtraumplatten.

3. Treppenanlage, Lift und Balkonbrüstungen

Die Treppen werden als Stahlbetonfertigteile mit Schallentkopplung mit Natursteinbelag ausgeführt. Der Handlauf wird in Edelstahl ausgeführt. Ein hochwertiger Aufzug mit Penthousesteuerung der Firma OTIS oder gleichwertig wird nach Herstellerangaben, anerkannten Regeln der Technik und gemäß geltender Brandschutzvorschriften eingebaut. Die Umwehrungen der Balkone werden massiv/in VSG-Verglasung ausgeführt.

4. Dach, Dachaufbau, Spenglerarbeiten und Flachdachabdichtung

Das Dach wird als Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mitsamt Betondachsteineindeckung in Anthrazit erstellt. Das Dach erhält im Gefahrenbereich einen Schneefang. Das Dach erhält eine Zwischensparrendämmung in zwei Lagen. Die Unterseite wird mit Gipskartonplatten verkleidet. Sämtliche Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre und Abdeckungen werden in Uginox ausgeführt. Die Balkone werden nach den einschlägigen Flachdachrichtlinien ausgeführt. Die Schwellen von innen nach außen werden behindertenfreundlich ausgeführt.

5. Innenwände und Fassade / Verputzarbeiten

Die Außenwände werden mit einem zweilagigen Systemputz verputzt und gemäß einem Farbkonzept gestrichen. Der Sockelbereich wird mit Sockelputz farblich abgesetzt ausgeführt. Die Innenwände sämtlicher Wohnräume und Flure erhalten je nach Erfordernis einen Kalkgipsputz bzw. Kalk-Zementputz in den Nassräumen mit gefilterter Oberfläche.

6. Fenster-und Fenstertürelemente, Rollläden:

Die Größenordnung und Anordnung der Fenster- und Fenstertürelemente richten sich nach den Werkplänen. Die Fenster werden in Kunststoff mit doppelter Dichtung und 3-fach Wärmeschutzverglasung entsprechend der geltenden Energieeinsparverordnung ausgeführt und entsprechen dem KfW-Standard 55. Die Fenster- und Fenstertüren werden mit hochwertigen Einhand-Dreh- bzw. Drehkippschlägen ausgeführt. Die Wohnräume erhalten innen Fensterbänke aus Naturstein. Die Außenfensterbänke werden ebenfalls in Naturstein entsprechend der Fassadengestaltung ausgeführt. Sämtliche Fenster werden mit unter Putz liegenden, wärmegeprägten Ziegel-Rollladenkästen mit Kunststoff-/ Alubehang und Elektroantrieb ausgestattet.

7. Innentüren:

Die Innentüren werden als glatte Röhrenspantüren mit Oberfläche in weiß beschichtet mit Umfassungszargen ausgeführt. Die Türen erhalten eine dreiseitige Gummidichtung und werden mit Beschlägen und Rosetten in Edelstahl bestückt. Die Verbindungstüren zwischen Wohnen/Essen/Kochen und Flur werden mit einem Glasausschnitt versehen.

8. Hauseingangstür:

Die Haustüre wird als Alu-Verbundkonstruktion mit 3 Haustürbändern und Dreifachverriegelung mit umlaufendem Dichtprofil und Sicherheitsbeschlägen sowie einbruchhemmender Drückergarnitur und drei Schlüsseln passend zum Farbkonzept ausgeführt.

9. Estrich:

Die Räume in allen Geschossen erhalten einen schwimmenden Zementheizestrich auf Schall- und Wärmedämmung.

10. Böden und Fliesen

Wohn- und Schlafräume werden mit Parkettboden als Fertigparkett in Buche oder Eiche ausgeführt und im freien Verband verlegt. Im gleichen Holzfarbton oder weiß werden Sockelleisten montiert. Die Böden der Bäder, WCs und Flur werden mit keramischen Fliesen belegt und erhalten einen geschnittenen, umlaufenden Fliesensockel. Die Wände der Bäder werden im Spritzwasserbereich türhoch gefliest. Im Bereich von WCs und Waschbecken wird bis zur Vormauerung (ca. 1,20m) gefliest. Die übrigen Bereiche erhalten einen Anstrich. Die Küche erhält wegen der unterschiedlichen Planung keinen Fliesenspiegel.

Die Verlegung der Fliesen erfolgt orthogonal. Die Wandfliesen mit Kantenlängen von 60x60 bzw. 30x60 cm oder 120x50 cm bzw. 100x50 cm (ohne Mosaikfliesen) sind im Standardprogramm enthalten. Bitte beachten Sie bei Sondergrößen von Fliesen (Mosaik- bzw. Großformatfliesen) und bei speziellen Verlegemustern auch evtl. abweichende Verlegpreise. Eine Verrechnung von Flächen, welche auf Ihren Wunsch hin nicht gefliest werden, erfolgt nicht. Für das Material an Wänden und Böden steht Ihnen bei unseren Lieferanten und Handwerksfirmen folgender Preisrahmen zur Verfügung: Preisobergrenze für Parkett und Fliesen (nur reiner Materialpreis): 60€ bzw. 45€/qm inkl. MwSt. Sollten Sie sich für ein Material entscheiden, welches über diesem Preisrahmen liegt, werden die Zusatzkosten separat direkt mit dem Handwerker abgerechnet. Für die beschriebenen Parkett- und Fliesenbeläge, zeigen wir Ihnen gerne verschiedene Qualitätsmuster bei unseren Lieferanten in deren Ausstellungen.

11. Heizung und Warmwasserversorgung:

Die Heizungsanlage ist im Technikraum im UG untergebracht und besteht aus einer vollautomatischen außentemperaturgesteuerten Wärmepumpe. Hohe Betriebssicherheit ist das herausragende Merkmal. Die Brauchwassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe. Die Beheizung der Wohnräume wird über eine vollautomatische Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung erreicht. Ein winterfester Außenwasserhahn befindet sich jeweils auf den Balkonen und Terrassen.

12. Kamin

Auf Wunsch kann im DG ein einzügiger Kamin mit Thermoluftzug zum Anschluss z.B. eines Kachelofens eingebaut werden, sofern es in der Werkplanung und Ausführung noch realisierbar ist.

13. Lüftung

Die Wohnungen erhalten eine kontrollierte, dezentrale Wohnraumlüftung, entsprechend der technischen Regeln, mit Wärmerückgewinnung. Der Keller wird durch die in allen Räumen vorhandenen Lichtschächte und Kellerfenster natürlich belüftet. Es können auf Sonderwunsch Allergikerfilter für die Wohnraumlüftung eingebaut werden.

14. Sanitärinstallation:

Sämtliche nachstehend aufgeführten sanitären Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe weiß von R+F „My Style“ ausgeführt.

Einbau WC: Wandhängendes Porzellan-WC, mit innenliegendem Spülkasten, Abdeckplatte und WC-Sitz mit Deckel. Ein Handwaschbecken ca. 45/50 cm mit verchromter Einhebelmischbatterie und Spiegel 50/40 cm, Handtuch- und Toilettenpapierhalter in verchromter Ausführung.

Einbau Bad: Wandhängendes Porzellan- WC, mit innenliegendem Spülkasten, Abdeckplatte und WC-Sitz mit Deckel. Ein Doppelwaschbecken mit 2 verchromten Einhebelmischern. Körperform-Badewanne (Acryl) mit verchromter Einhebelmischbatterie unter Putz mit Handbrause und Griffleiste. Dusche bodengleich, Bodenablaufsystem und verchromter Einhebelmischbatterie unter Putz mit Handbrause auf Stange und Eckseifenkorb. Durch die Vormauerung der Installationswand entsteht hinter dem Waschtisch eine Ablage auf 1,20 – 1,50m über Bodenbelag.

Sanitär allgemein: Ein Spülmaschinenanschluss wird in der Küche vorbereitet, der Waschmaschinenanschluss ist im Wasch- und Trockenraum im UG bzw. soweit möglich auch in den Bädern der jeweiligen Wohnung. Abweichende Einrichtung der Bäder muss abgesprochen werden und kann auf Wunsch realisiert werden, sofern die der Planungs- und Ausführungsstand noch zulassen. Gerne zeigen wir Ihnen die vorgesehenen Einrichtungsgegenstände. Selbstverständlich haben Sie auch die Möglichkeit, sich Ihr Bad individuell mit Badkeramik und Armaturen Ihrer Wahl zusammenzustellen. Wir beraten Sie hierbei gerne.

15. Elektroinstallation:

Sämtliche Leitungen werden nach Vorschrift unter Putz verlegt, die Installation erfolgt in Kunststoffrohren. Die Stromkreise werden über automatische Sicherungselemente im Sicherungskasten abgesichert. **Telefonanschluss:** Vom Übergabepunkt der Telekommunikationsanlage im Haus werden Leerrohre in die vorgesehenen Räume geführt. Beleuchtungskörper sind im Lieferumfang nicht inbegriffen.

Klingelanlage:

Die Klingelanlage besteht aus einem Taster neben der Wohnungstür mit Gegensprechanlage.

Im Einzelnen wird die folgende Ausstattung Fabrikat Busch - Jäger o.ä. eingebaut.

Flur: Treppenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern, 3 Deckenspots, 1 Steckdose, 1 Deckenspot in Abstellkammer sowie 1 Steckdose

Wohn/Esszimmer: 6 Schalter, 10 Steckdosen, 3 LED-Spots, 2 Netzwerkanschlüsse, 2 Antennenanschlüsse.

Küche: 2 Schalter, 12 Steckdosen (2x Beleuchtung Unter-/Oberschränke, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, Mikrowelle hängend, 2x 3er im Arbeitsbereich) + 1 Herd, 4 LED Spots, 1 Steckdose für Umluft – Dunstabzug, 1 Netzwerk- od. Telefonanschluss.

WC: 1 Schalter, 1 Steckdose, 2 LED Spots

Flur: Bewegungsmelder, 4 LED Spots, 1 Steckdose.

Schlafzimmer: 2 Schalter, 11 Steckdosen (2x 2er bei Nachttisch, 1x für TV), 2 Lichtauslässe, 1 Antennenanschluss, 1 Netzwerkanschluss, im DG: 1 Außensteckdose + 1 Lichtauslass + 1 Schalter für Balkon.

Arbeiten / Gast: 2 Schalter, 11 Steckdosen, 1 Lichtauslass, 1 Antennenanschluss, 1 Netzwerkanschluss, im DG: 1 Außensteckdose + 1 Lichtauslass + 1 Schalter für Loggia.

Büro: 2 Schalter, 11 Steckdosen, 2 Lichtauslässe, 1 Antennenanschluss, 1 Netzwerkanschluss, 1 Außensteckdose + 1 Lichtauslass + 1 Schalter für Loggia.

Bad: 1 Schalter, 8 Steckdosen, 6 LED Spots, 2 Wandauslässe

Terrasse: 1 Schalter, 1 Außen-Steckdose, 1 Lichtauslass, 1 Auslass Markise

Balkone: 1 Schalter, 1 Außen-Steckdose, 1 Lichtauslass, 1 Auslass Markise

17. Hausanschlüsse:

Der Kaufpreis beinhaltet sämtliche Hausanschlusskosten, Regenentwässerung über Rigole, Wasser und Strom sowie die Baureinigung.

18. Außenanlagen:

Kinderspielplatz gemäß Angaben in Architektenplänen. Offene Stellplätze mit Rasengittersteinen. Terrassen mit Natursteinböden. Gartenbepflanzung und -umfassung gemäß behördlicher Vorschriften.

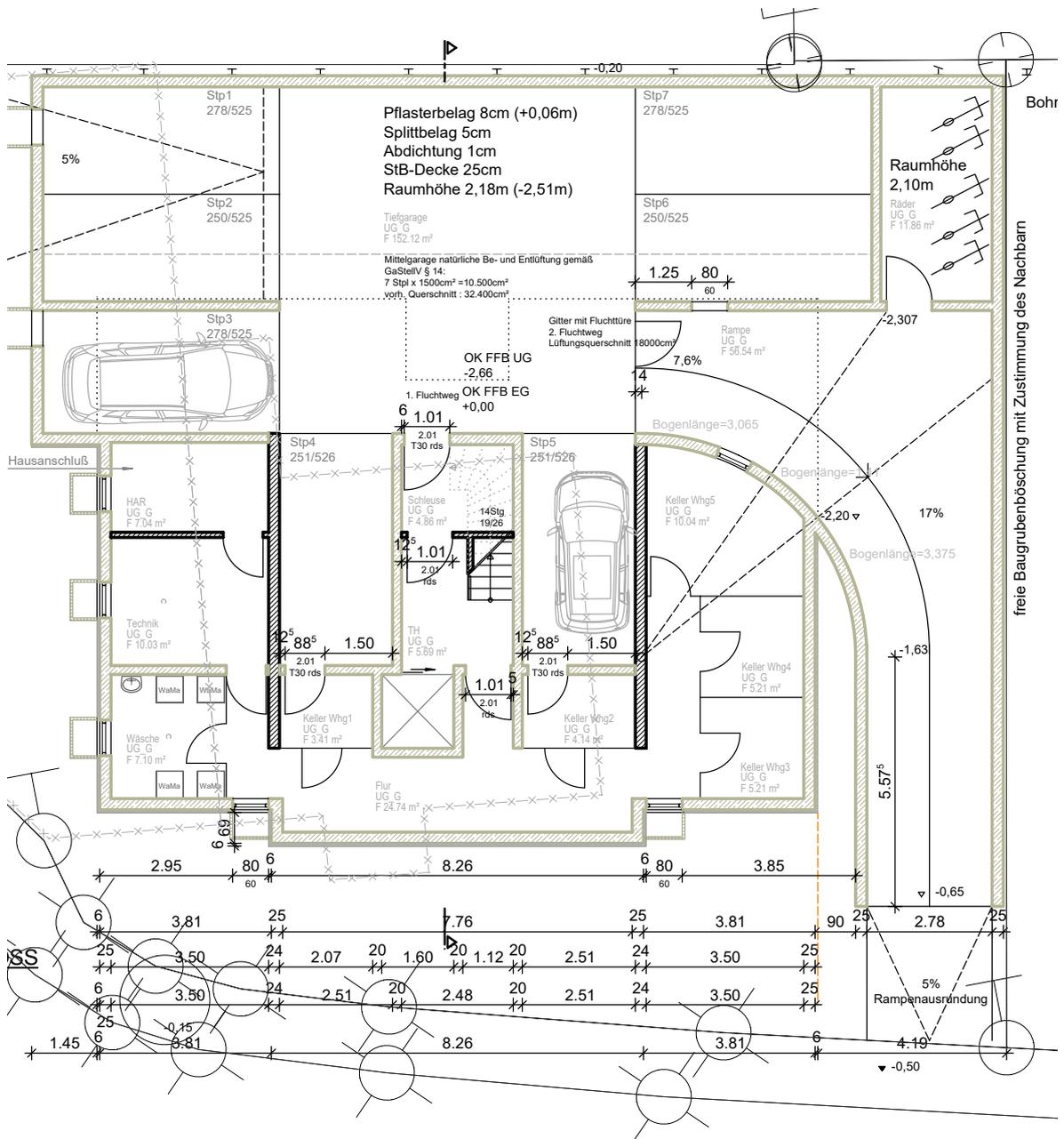
19. Planänderungen und Sonderwünsche:

Änderungen in der Planung, in technischer und konstruktiver Ausführung, sowie geringfügige Änderungen der Wohn- und Nutzflächen bzw. Änderungen der vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände sind durch den Bauträger möglich. Sie gelten als anerkannt, soweit sie aus technischen Gründen und aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig bzw. notwendig sind und durch ähnliche Leistungen bekannt gegeben werden. Die Erfüllung von Sonderwünschen ist möglich, sofern der Baufortschritt und die zeitliche Bauabwicklung dies zulassen. Eventuell anfallende Mehrkosten werden gesondert in Rechnung gestellt.

20. Sonstiges:

Sind in dieser vorliegenden Baubeschreibung Alternativen aufgeführt, kann nur der Bauträger über Art und Ausführung entscheiden. Bei Auswahlobjekten kann der Käufer nach Mustervorlage auswählen.

Die eingezeichneten Möbel, ggf. Kaminzüge und alle weiteren Einrichtungsgegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht näher bezeichnet sind, jedoch in die Pläne eingezeichnet wurden, sind Vorschläge des Entwurfsverfassers und nicht Vertragsbestandteil. Dem Bauträger bleiben technische und architektonische Änderungen vorbehalten, die den Bauwert nicht beeinträchtigen oder ihn verbessern, insbesondere solche, die auf behördlichen Auflagen beruhen. Elastische Fugen und Anstriche, insbesondere der Witterung ausgesetzte Bauteile, sind nicht Bestandteil der üblichen Gewährleistung, sondern sind in Zeitabständen von zwei Jahren zu überprüfen und innerhalb der Wohnungen ggf. vom jeweiligen Eigentümer zu warten. Für evtl. Eigenleistungen bzw. Eigenlieferungen von Material und dgl. des Käufers ist Haftung sowie eine Gewährleistung – auch für Folgeschäden – durch den Bauträger ausgeschlossen.

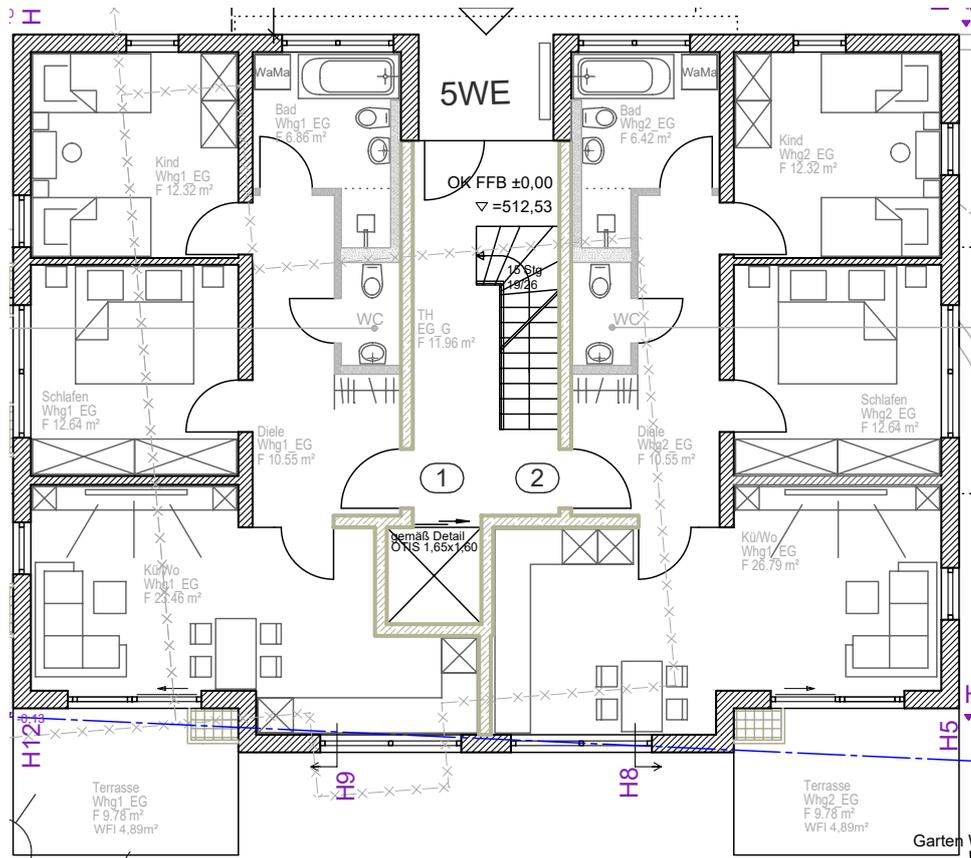


Göttinger Straße

TIEFGARAGE/KELLER

PKW Stellplätze	7 Stk.
Fahrradraum	11,76 qm
Keller Whg. 1	3,41 qm
Keller Whg. 2	4,14 qm
Keller Whg. 3	5,21 qm
Keller Whg. 4	5,21 qm
Keller Penthouse	10,04 qm

Hinweis: Die Planzeichnungen sind nicht maßstäblich abgebildet und zur Maßentnahme daher ungeeignet.



ERDGESCHOSS

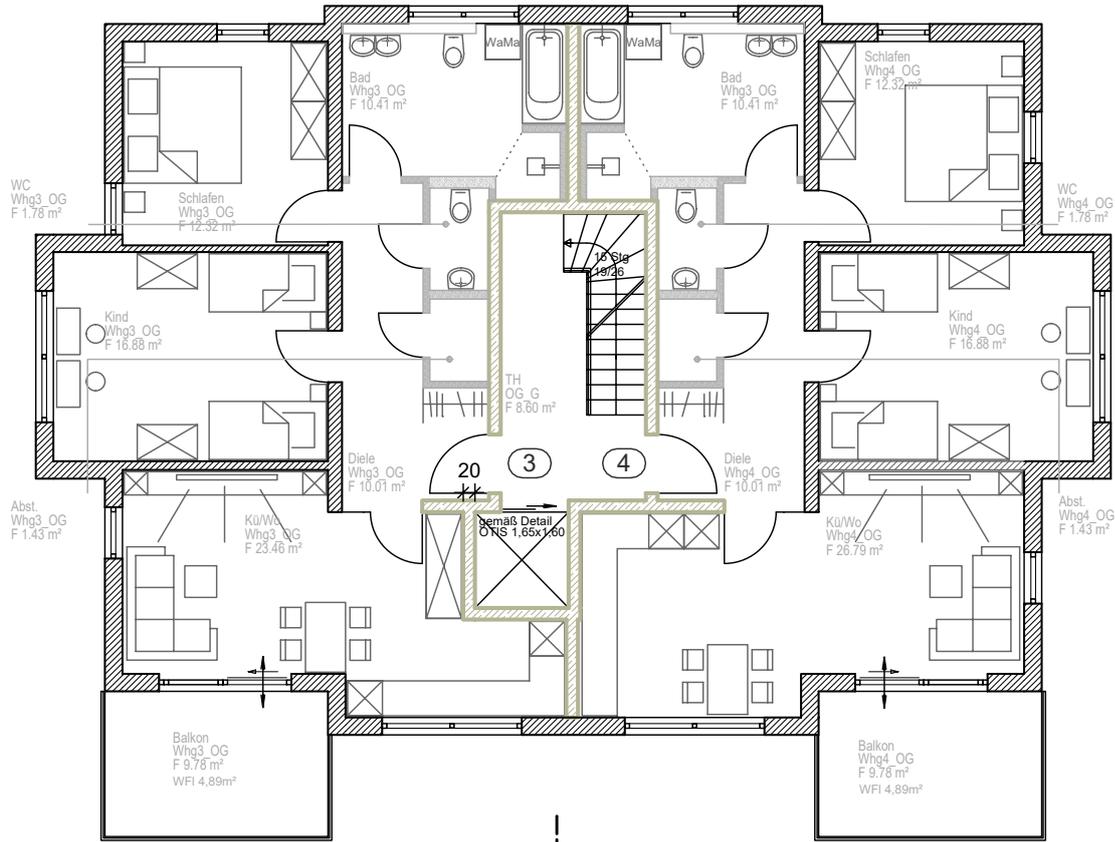
Wohnung 1

Diele	10,55 qm
WC	1,77 qm
Bad	6,86 qm
Kind	12,32 qm
Schlafen	12,64 qm
Küche/Wohnen	23,46 qm
gesamt	67,60 qm
Terrasse (50%)	4,89 qm
Gesamt	72,49 qm

Wohnung 2

Diele	10,55 qm
WC	1,77 qm
Bad	6,42 qm
Kind	12,32 qm
Schlafen	12,64 qm
Küche/Wohnen	26,79 qm
gesamt	70,49 qm
Terrasse (50%)	4,89 qm
Gesamt	75,38 qm

Hinweis: Die Planzeichnungen sind nicht maßstäblich abgebildet und zur Maßentnahme daher ungeeignet.



OBERGESCHOSS

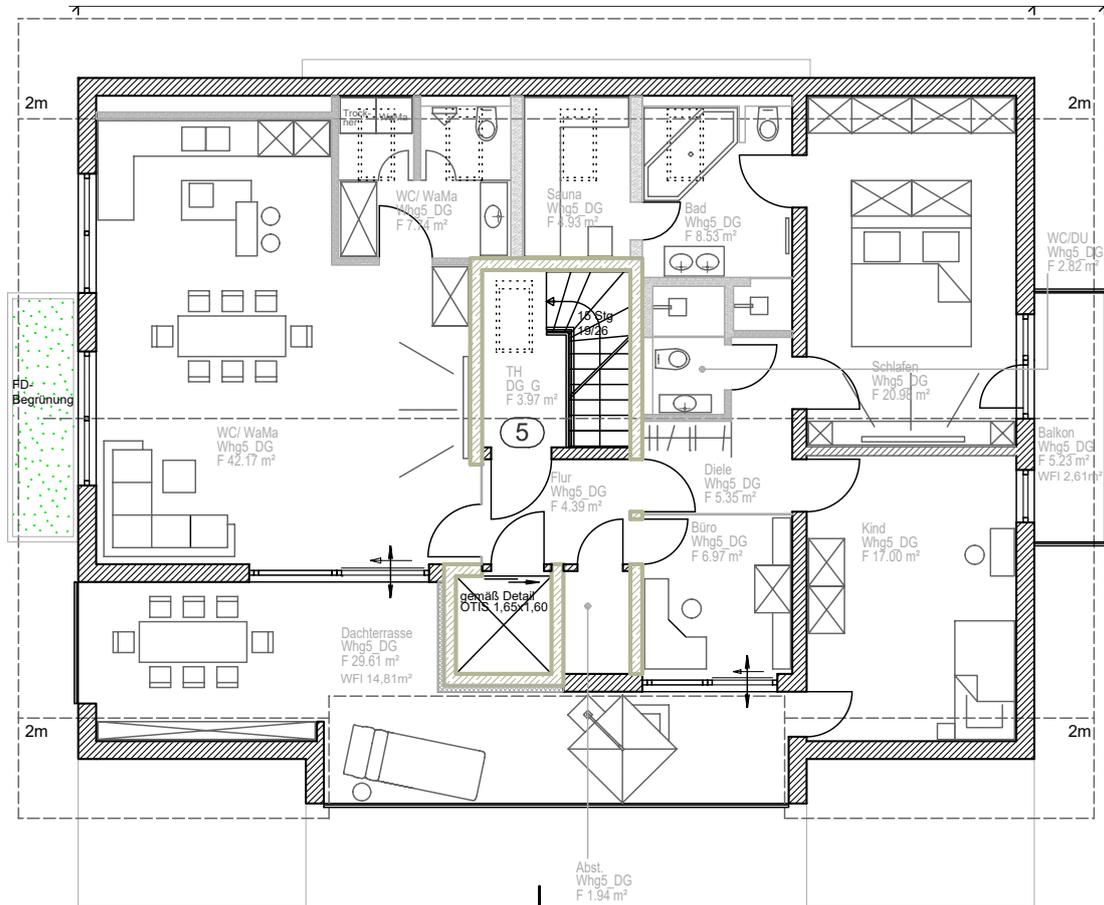
Wohnung 3

Diele	10,01 qm
Abstellkammer	1,43 qm
WC	1,78 qm
Bad	10,41 qm
Kind	16,88 qm
Schlafen	12,32 qm
Küche/Wohnen	23,46 qm
gesamt	76,29 qm
Terrasse (50%)	4,89 qm
Gesamt	81,18 qm

Wohnung 4

Diele	10,01 qm
Abstellkammer	1,43 qm
WC	1,78 qm
Bad	10,41 qm
Kind	16,88 qm
Schlafen	12,32 qm
Küche/Wohnen	26,79 qm
gesamt	79,62 qm
Terrasse (50%)	4,89 qm
Gesamt	84,51 qm

Hinweis: Die Planzeichnungen sind nicht maßstäblich abgebildet und zur Maßentnahme daher ungeeignet.



DACHGESCHOSS

Penthouse

Flur	5,39	qm
Diele	5,35	qm
Abstellkammer	1,94	qm
WC/Du	2,82	qm
Bad	8,53	qm
Sauna	4,93	qm
Kind	17,00	qm
Schlafen	20,98	qm
Büro	6,97	qm
Küche/Wohnen	42,17	qm
WC/WaMa	7,74	qm
gesamt	123,82	qm
Balkon (50%)	2,61	qm
Dachterrasse (50%)	14,81	qm
Gesamt	141,24	qm

Hinweis: Die Planzeichnungen sind nicht maßstäblich abgebildet und zur Maßentnahme daher ungeeignet.





Preise

Gesamtobjekt		€ 3.759.000,-
Tiefgaragenstellplatz	je	€ 35.000,-
Oberirdischer Stellplatz		€ 25.000,-
<u>Erdgeschoß</u>		
Wohnung 1		€ 546.000,-
Wohnung 2		€ 566.000,-
<u>Obergeschoß</u>		
Wohnung 3		€ 613.000,-
Wohnung 4		€ 635.000,-
<u>Dachgeschoß</u>		
Wohnung 5		€ 1.129.000,-

Hinweis: Die angegebenen Preise können aufgrund schwankender Baustoffpreise ggf. angepasst werden und sind daher unverbindlich.