Willkommen zu Hause

VERKAUFS – EXPOSÈ



AUSSENANSICHT VON NORD-WESTEN

Am Gasteig 3 – 83623 Dietramszell

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details

Modern Wohnen
Leben mit Tradition

Am Gasteig 3 – 83623 Dietramszell

Leidenschaft wird bei uns groß geschrieben.

BEREITS 1929 ERKLÄRTE LE CORBUSIER IN SEINEN

„FESTSTELLUNGEN ZU ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU“
DASS *„DIE SYNTHESE AUS VERNUNFT UND LEIDENSCHAFT DAS INSPIRIERTE WERK ERGIBT. DIE VERNUNFT SUCHT DIE MITTEL.“*

Vernunft ist in unserem Berufsbild das, was im Rahmen der Baugesetze und des wirtschaftlichen Rahmens möglich ist.

Leidenschaft will eine Architektur anbieten, die sich einerseits harmonisch in die Umgebung einfügt, andererseits auch durch Detailliebe heraussticht ohne zwingend aus dem architektonischen Rahmen des Umfelds herauszufallen.

UNSER ZIEL IST ES IN DIESEM SPANNUNGSFELD STETS DAS „OPTIMUM“ ABZUBILDEN.

Ästhetische Architektur, die sich optimal einfügt und dabei die baurechtlichen Grenzen vernünftig auslotet.





Sind Begegnungen *Schicksal?*

Vielleicht! Und vielleicht begegnen Sie gerade jetzt in diesem Moment Ihrem Traum-Haus.

Und bevor wir Ihnen detaillierte Informationen zu unserem neuen Projekt näher bringen dürfen, möchten wir Ihnen einen gut gemeinten Rat geben:

GEHEN SIE BEI IHREM EIGENHEIM KEINE UNNÖTIGEN KOMPROMISSE EIN!

Denn das würden Sie vermutlich irgendwann bereuen!

Wir, die Bayern Wohnbau, wissen wovon wir sprechen. Denn was unsere Arbeit betrifft sind wir genauso kompromisslos! Mit Liebe zum Detail, Affinität zur Ästhetik sowie dem Blick auf das Wesentliche planen und verwirklichen wir unsere Immobilien. All unsere Häuser sind anders. Geplant um Ihren zukünftigen Bewohnern Freude zu bereiten.

Vielleicht merken Sie schon ... auf unsere Häuser und Wohnungen sind wir sehr stolz und freuen uns natürlich darüber, dass Sie uns und unser Projekt näher kennenlernen möchten und wir auf den folgenden Seiten unsere Leidenschaft mit Ihnen teilen zu dürfen!

Auf ein baldiges persönliches Kennenlernen!

Das Managementteam der Bayern Wohnbau Projektgesellschaften

Acho Seidel
Geschäftsführer

Sascha Ibrahimovic
Geschäftsleitung

Andreas Igenbergs
Geschäftsleitung



Weit ab von den üblichen Tourismusrouten und der Hektik einer Großstadt befindet sich die beschauliche und traditionelle Gemeinde Dietramszell.

Eine Gemeinde in der sich Nachbarn grüßen, in der Neuigkeiten noch über den persönlichen Kontakt übermittelt werden, in der Kinder auf der Straße spielen und fast grenzenlos die Natur genießen können. Eine Gemeinde, in der man gerne leben möchte.

DIETRAMSZELL PFLEGT TRADITION – DIETRAMSZELL LEBT TRADITION

Keinesfalls aber ist Dietramszell verschlafen!

Kindergärten, unterschiedliche Lehreinrichtungen (unter Anderem eine Montessorischule), zahlreiche Gaststätten und Einkaufsmöglichkeiten (bis hin zum Galloway-Metzger) lassen die Großstadt kaum vermissen.

Zweifelsohne sind auch die Nähe zum Starnberger- und Tegernsee, sowie die zu den vor der Haustüre liegenden Bergen (Garmisch-Partenkirchen, Lenggries, Spitzing etc.) ein besonderes „Schmankerl“ des überaus attraktiven Wohnorts.

Leben in Dietramszell

Am Gasteig 3 – 83623 Dietramszell

In unmittelbarer Nähe *zum Starnberger See und München*

Nur 26 Kilometer vom Naherholungsgebiet Starnberger See entfernt, ist Dietramszell der ideale Ausgangspunkt für zahreiche Sehenswürdigkeiten, Ausflugsziele und Freizeitattraktionen in und um das Bayerische Voralpenland.



Dietramszell
in Oberbayern

Dietramszell ist eine traditionelle Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Geschichte geht bis zur Gründung des Augustiner-Chorherrenstifts im Jahr 1098 zurück und zeigt eine stetige positive Entwicklung der Gemeinde und Ihrer Bewohnerzahlen.

Fakten

Höhe:	685 m
Fläche:	96,78 km²
Postleitzahl:	83623
Bevölkerung:	5.629 (31. Dez. 2020)
Vorwahl:	08027 (08171, 08176)

Entfernungen

Bahnhof	13 km Holzkirchen
Krankenhaus	17 km Wolfratshausen
Flughafen	70 km Hallbergmoos
Grundschule	0,5 km Karls Schule
Gymnasium	14 km Holzkirchen
Autobahn A8	16 km
Autobahn A95	22 km
München	35 km Marienplatz
Geretsried	09 km
Bad Tölz	16 km
Starnberger See	26 km
Tegernsee	25 km



Zu Hause *ankommen*



AUSSENANSICHT VON SÜD-WESTEN

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details

Familienfreundlicher Dreispänner

Am Gasteig 3 – 83623 Dietramszell

Unser Projekt in Dietramszell

SO EINFACH KANN „SCHÖN“ SEIN!

Auf einem 1.069 m² großen Grundstück werden drei modern - traditionelle Reihenhäuser erstellt, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Die grundsätzliche Architektur und die verwandten Materialien finden sich – soweit als möglich – in der unmittelbaren Nachbarschaft wieder.

Bewusst eingesetzte Stilelemente aus Holz – wie z.B. die Holzapplikationen oder der an drei Seiten umlaufende Holzbalkon - sorgen nicht nur für ein optisches Wohlgefühl.

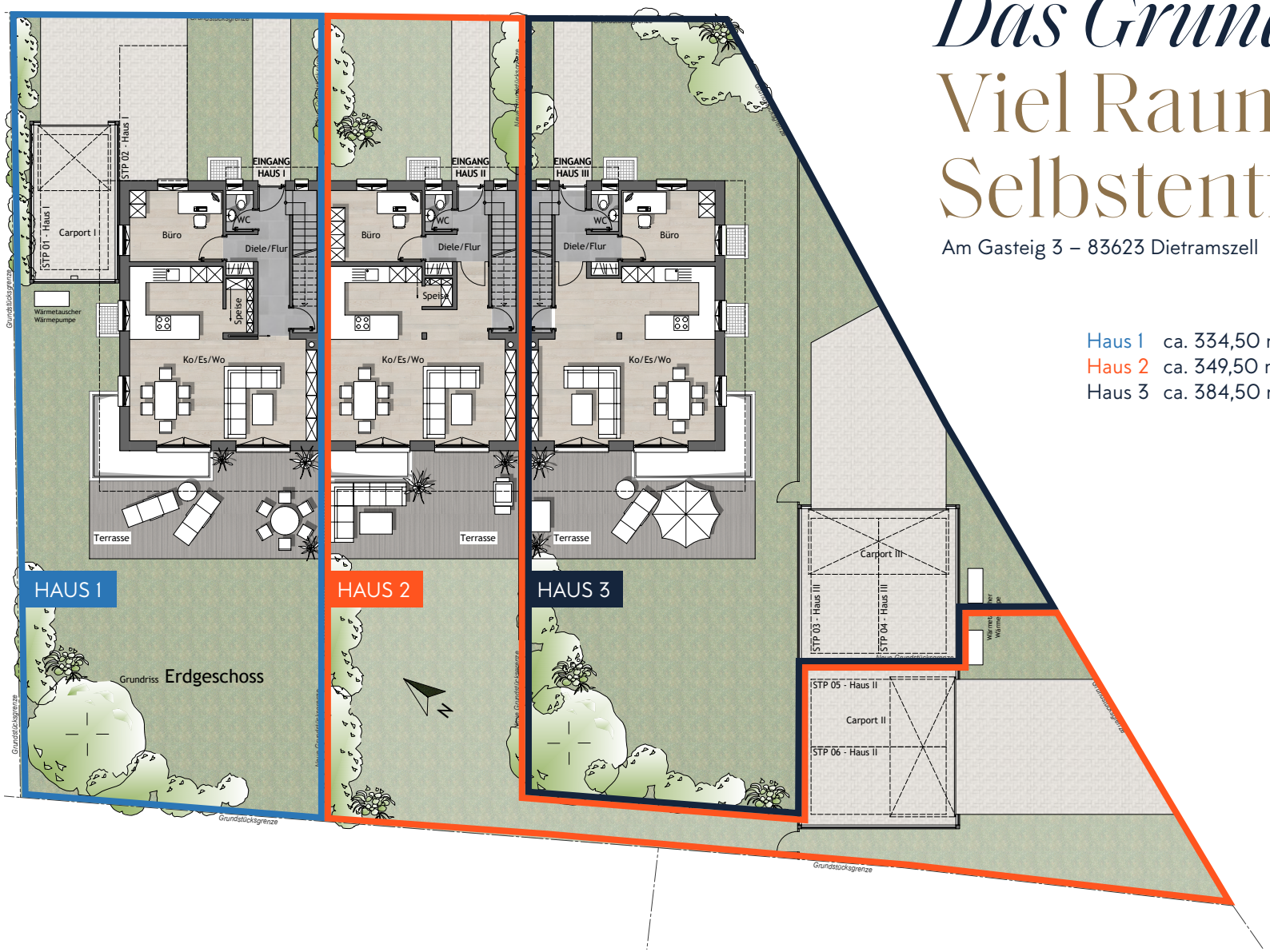
Besonderer Wert wurde auf die Gestaltung der Grundrisse gelegt, die sich angenehm von dem üblichen „Standard“ abheben. Offene und großzügige Wohnräume, Luft nach oben, sowie Helligkeit waren bei der Planung maßgebliche Punkte. Diese hat der Architekt in Perfektion umgesetzt um Wohnräume in „Wohlfühl-Qualität“ zu schaffen.

Die einzelnen Grundstücksbereiche werden „real geteilt“ und die Häuser werden wirtschaftlich voneinander unabhängig ausgeführt.

Zu jedem Haus gehören zwei Parkplätze, die teilweise als offene Stellplätze oder als Carport(s) errichtet werden.







Das Grundstück
Viel Raum zur Selbstentfaltung

Am Gasteig 3 – 83623 Dietramszell

Haus 1 ca. 334,50 m²
Haus 2 ca. 349,50 m²
Haus 3 ca. 384,50 m²



AUSSENANSICHT VON SÜD-WESTEN

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details



Der *Garten*

WIR LIEBEN PRIVATSPHÄRE!

Um die Gartenbereiche möglichst groß zu halten wurden die Häuser an die nord-westliche Grundstücksgrenze gelegt. So entstanden – gerade bei den Eckhäusern – sehr großzügige Einzelareale, die zueinander durch einen filigranen Zaun abgetrennt werden.

Das mittlere und rechte Anwesen haben Zugang zu den rechten Carports, das linke Haus zum linken Carport und Stellplatz.

Um ein Maximum an Privatsphäre zu gewährleisten, werden im Bereich der Terrassen massive Trennwände aus Holz und Stein-Gabionen platziert, die als Sicht- und Schallschutz dienen. Die rundumlaufenden Balkone verfügen ebenfalls über Sichtschutzelemente zum Nachbarn.

Der Terrassenbelag wird aus wetterbeständigen Resysta-Dielen® gefertigt, die an das Deck von Luxus-Yachten erinnert. In der Ausführung inbegriffen sind auch der Rasenansatz und eine Basis-Bepflanzung, die jeder Bauherr dann individuell ergänzen kann.

Das *Erdgeschoss*

GERADE IM PARTERRE SIND GEFÄLLIGE GRUNDRISSE GEFRAGT!

Das Thema „GRUNDRISS“ war das große Eingangs-Thema mit unserem Architekten. Es war uns eine Anliegen aus dem „allgegenwärtigen und wohnflächenoptimierten Reihenhaus-Standard“ auszubrechen. Dies ist dem Architekten mit geradlinigen Treppenläufen im gesamten Haus sehr gut gelungen.

Alle Häuser verfügen über einen großen und einladenden Wohn-/Essbereich, mit offener Küche und Kaminanschluss. Eine Speise kann optional ergänzt werden.

Zudem befindet sich im Erdgeschoss, neben der Hauseingangstüre, das Gäste WC und ein separates Büro. Platz für ein räumlich getrenntes Büro zu finden sahen wir in Zeiten von „Home-Office“ als absolut relevant an – gerade wenn man Zeit in einer so schönen Umgebung wie Dietramszell verbringen darf. Die Bodenbeläge werden als Dielenparkett angeboten und können vom Bauherren selbst ausgewählt werden.

Hochwertige Fenster mit 3fach-Verglasung in Holzoptik im gesamten Haus. Wo möglich und sinnvoll werden diese Fenster bodentief ausgeführt, was ebenfalls im Paketpreis enthalten ist.









Das *Obergeschoss*

FREIRAUM SELBST GESTALTEN

Im Schlafzimmer haben Sie die Wahl, ob Sie als Bauherr einen offenen Dachstuhl mit einer Raumhöhe von bis zu 3,80 m realisieren wollen oder Sie entscheiden sich für eine größere Nutzfläche in der Galerie des Kinderzimmers.

Letztere Variante wird planungsseitig angeboten und ist im Angebotspreis selbstverständlich enthalten.

Doch das ist bei Weitem noch nicht das einzige Highlight des Geschosses:

Das großzügige Badezimmer verfügt über eine eigene Infrarot-Sauna, die mit ihren Tiefenwärme-Eigenschaften die Gesundheit der Familie unterstützt. Neben Holzböden im Obergeschoss sind auch großformatige Fliesen, eine bodengleiche Dusche und eine formschöne Vigour® Badewanne im Angebotspreis enthalten.

Die Ausstattung der Sanitäreinrichtungen können auf Kundenwunsch natürlich angepasst werden.

Das *Galeriegeschoss*

DER KINDERSEELE FREUDE BEREITEN!

Eines unserer absoluten Highlights der Raumplanung der Häuser sind die zum Garten ausgerichteten Kinder- bzw. Obergeschosszimmer.

Diese haben beide eine offene Galerie, die jeweils über eine im Raum befindliche Treppe erreichbar ist. So hat jedes der Gartenzimmer des Obergeschosses gefühlt jeweils zwei „separate“ Räume.

Mehrere große, mit Rollladen ausgestattete Fenster belichten den Raum und geben ihm eine durchweg freundliche Atmosphäre.







Das *Untergeschoss*

VIEL MEHR ALS „NUR“ EIN KELLER

Im Souterrain haben wir einen hochwertig ausgebauten Hobbyraum geplant, der vielseitig genutzt werden kann.

Dieser Raum wird mit fast bodentiefen Fenstern in überdimensionierten Lichtschächten angenehm belichtet.

Dadurch, dass die Decken bauseits noch höher als in den oberirdischen Stockwerken ausgeführt werden, lassen sich Lichtspots und deckenläufige Vorhänge integrieren, was dazu führt, dass man kaum das Gefühl haben wird sich im Untergeschoss aufzuhalten.

Das Tüpfelchen auf dem „i“ ist das im Raum befindliche Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC.

Dieser Bereich des Hauses lässt sich ganz nach Ihren Vorstellungen nutzen.

Der Phantasie sind hier kaum Grenzen gesetzt, Sie entscheiden wie Sie ihn nutzen werden.

Diese Ansicht entspricht der Baueingabeplanung. Mögliche Änderungen und Anpassungen der Lichtschächte sowie der Fenster sind vorbehalten.

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details



Wohnbereich

Blick von der Diele / UG-Treppe in den sehr hellen Küchen – Wohnbereich

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details



Essbereich

ERDGESCHOSS | Blick vom Essbereich – mit Ausgang zur Gartenterrasse – Richtung Küchen – Wohnbereich

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details



Schlafraum

OBERGESCHOSS

Elternschlafzimmer mit bis zu 3,80 m Raumhöhe und Blick in die nach oben hin offene Dachschräge

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details



Badezimmer

OBERGESCHOSS | Sauna-Bad mit bodengleicher Dusche, halbfreistehender Badewanne und Doppelwaschbecken

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details



Kinderzimmer

Die Galerie mit dem dort geplanten Kinder-Schlafbereich schafft ein großzügiges Raum-im Raum-Erlebnis

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details



Spielparadies

OBERGESCHOSS | Die Galerie mit dem dort geplanten Kinder-Schlafbereich schafft ein großzügiges Raum-im-Raum Erlebnis

Diese Ansicht entspricht der Baueingabeplanung. Mögliche Änderungen und Anpassungen der Lichtschächte sowie der Fenster sind vorbehalten.

Das Projekt aus Sicht des Illustrators mit ggf. aufpreispflichtigen Details



Souterrain

Außergewöhnliches Souterrain mit fast bodentiefen Fenstern und eingelassenen Deckenspots

BAYERN WOHNBAU

... da, wo Leben am schönsten ist



Dietramszell – Klosterkirche Mariä-Himmelfahrt

IN GUTER NACHBARSCHAFT

Sehen Sie sich um.

Das Grundstück befindet in einer grünen, idyllischen Umgebung und bietet in jede Himmelsrichtung einen großartigen Ausblick.









Die Wohn (Nutz)flächen

Am Gasteig 3 – 83623 Dietramszell


Haus 3
Haus 2
Haus 1

Die Wohn *(Nutz)flächen*

Bei der Gestaltung der Grundrisse wurde das Augenmerk bewusst auf die „Familie“ gelegt.

So verfügt jedes einzelne Haus über eine Vielzahl von individuell gestaltbaren Wohnbereichen für z.B. Kinderzimmer, Spielzimmer, Gästezimmer, Büro, Fitness- und Hobbyräume sowie viele mehr.

Die Berechnung der „Raumflächen“ wurde anhand der vorliegenden Bauplanung des Architekten ermittelt. Die präzisen Wohnflächen sind natürlich erst nach Fertigstellung ermittelbar. Um diesen Maßen aber möglichst nahe zu kommen, wurde schon vorab ein Putzabzug von 2% vorgenommen.

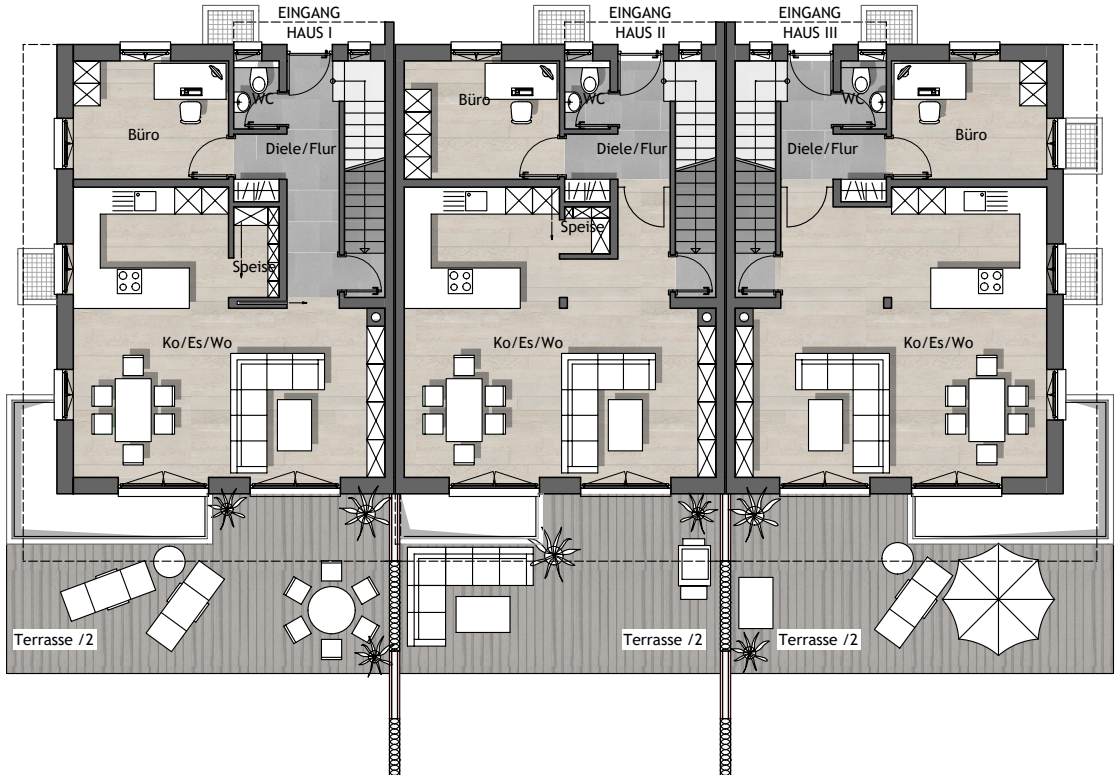
HAUS 1	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Erdgeschoss	69,00 m²	14,47 m²	83,47 m²
Obergeschoss	60,27 m²	8,27 m²	68,54 m²
Galeriegeschoss	11,86 m²	25,69 m²	37,55 m²
Untergeschoss	37,05 m² (1,70 m²)*	19,67 m² (55,03 m²)*	56,72 m²
Wohnraumfläche	178,18 m²	68,10 m²	246,28 m²
***(Wfl./Nfl. konventionell nach DIN)**	**(142,83 m²)***	**(103,46 m²)***	**(246,28 m²)**

HAUS 2	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Erdgeschoss	67,47 m²	12,48 m²	79,95 m²
Obergeschoss	56,95 m²	4,95 m²	61,90 m²
Galeriegeschoss	11,86 m²	25,69 m²	37,55 m²
Untergeschoss	37,05 m² (1,70 m²)*	19,67 m² (55,03 m²)*	56,72 m²
Wohnraumfläche	173,33 m²	62,79 m²	236,12 m²
***(Wfl./Nfl. konventionell nach DIN)**	**(137,98 m²)***	**(98,15 m²)***	**(236,12 m²)**

HAUS 3	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Erdgeschoss	69,90 m²	14,47 m²	84,37 m²
Obergeschoss	60,27 m²	8,27 m²	68,54 m²
Galeriegeschoss	11,86 m²	25,69 m²	37,55 m²
Untergeschoss	37,05 m² (1,70 m²)*	19,67 m² (55,03 m²)*	56,72 m²
Wohnraumfläche	179,08 m²	68,10 m²	247,18 m²
***(Wfl./Nfl. konventionell nach DIN)**	**(143,73 m²)***	**(103,46 m²)***	**(247,18 m²)**

Die Wohn(nutz)flächen *Erdgeschoss*

Haus 1 Haus 2 Haus 3



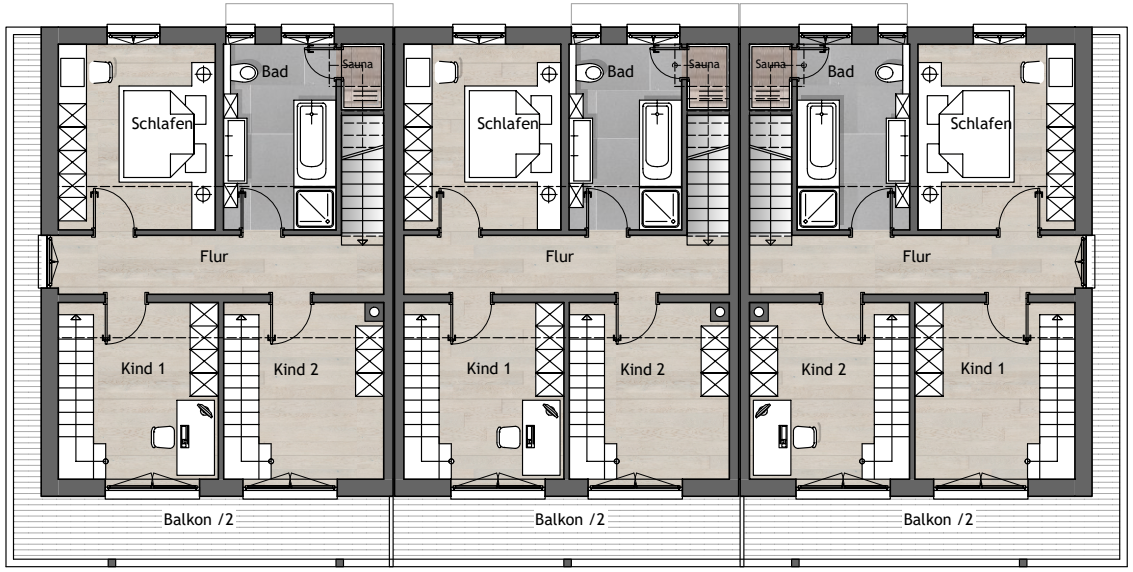
HAUS 1	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Kochen, Essen, Wohnen	34,56 m²	0,00 m²	34,56 m²
Speisekammer	2,00 m²	0,00 m²	2,00 m²
Büro	8,92 m²	0,00 m²	8,92 m²
Diele, Flur	7,55 m²	0,00 m²	7,55 m²
WC	1,50 m²	0,00 m²	1,50 m²
Terrasse	14,47 m²	14,47 m²	28,94 m²
Gesamt	**69,00 m²**	**14,47 m²**	**83,47 m²**

HAUS 2	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Kochen, Essen, Wohnen	38,98 m²	0,00 m²	38,98 m²
Speisekammer	1,04 m²	0,00 m²	1,04 m²
Büro	8,92 m²	0,00 m²	8,92 m²
Diele, Flur	4,55 m²	0,00 m²	4,55 m²
WC	1,50 m²	0,00 m²	1,50 m²
Terrasse	12,48 m²	12,48 m²	24,96 m²
Gesamt	**67,47 m²**	**12,48 m²**	**79,95 m²**

HAUS 3	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Kochen, Essen, Wohnen	40,46 m²	0,00 m²	40,46 m²
Speisekammer	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
Büro	8,92 m²	0,00 m²	8,92 m²
Diele, Flur	4,55 m²	0,00 m²	4,55 m²
WC	1,50 m²	0,00 m²	1,50 m²
Terrasse	14,47 m²	14,47 m²	28,94 m²
Gesamt	**69,90 m²**	**14,47 m²**	**84,37 m²**

Die Wohn(nutz)flächen *Obergeschoss*

Haus 1 Haus 2 Haus 3



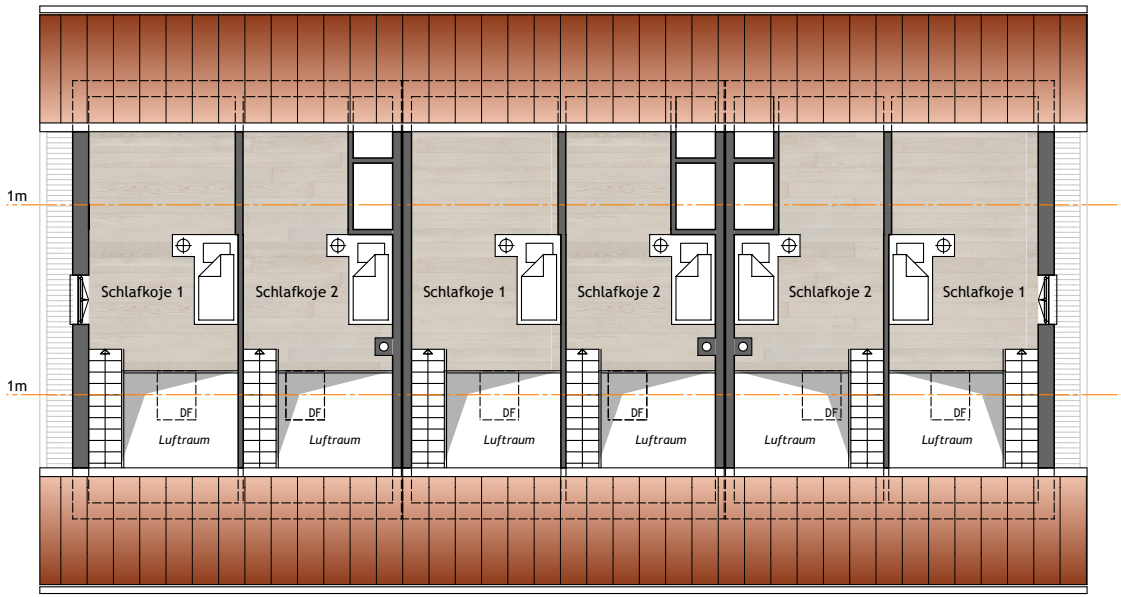
HAUS 1	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Schlafzimmer	12,98 m²	0,00 m²	12,98 m²
Kinderzimmer 1	10,36 m²	0,00 m²	10,36 m²
Kinderzimmer 2	10,20 m²	0,00 m²	10,20 m²
Bad	10,10 m²	0,00 m²	10,10 m²
Flur	8,36 m²	0,00 m²	8,36 m²
Balkon zu 50%	8,27 m²	8,27 m²	16,54 m²
Gesamt	**60,27 m²**	**8,27 m²**	**68,54 m²**

HAUS 2	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Schlafzimmer	12,98 m²	0,00 m²	12,98 m²
Kinderzimmer 1	10,36 m²	0,00 m²	10,36 m²
Kinderzimmer 2	10,20 m²	0,00 m²	10,20 m²
Bad	10,10 m²	0,00 m²	10,10 m²
Flur	8,36 m²	0,00 m²	8,36 m²
Balkon zu 50%	4,95 m²	4,95 m²	9,90 m²
Gesamt	**56,95 m²**	**4,95 m²**	**61,90 m²**

HAUS 3	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Schlafzimmer	12,98 m²	0,00 m²	12,98 m²
Kinderzimmer 1	10,36 m²	0,00 m²	10,36 m²
Kinderzimmer 2	10,20 m²	0,00 m²	10,20 m²
Bad	10,10 m²	0,00 m²	10,10 m²
Flur	8,36 m²	0,00 m²	8,36 m²
Balkon zu 50%	8,27 m²	8,27 m²	16,54 m²
Gesamt	**60,27 m²**	**8,27 m²**	**68,54 m²**

Die Wohn(nutz)flächen
Galeriegeschoss

Haus 1 Haus 2 Haus 3



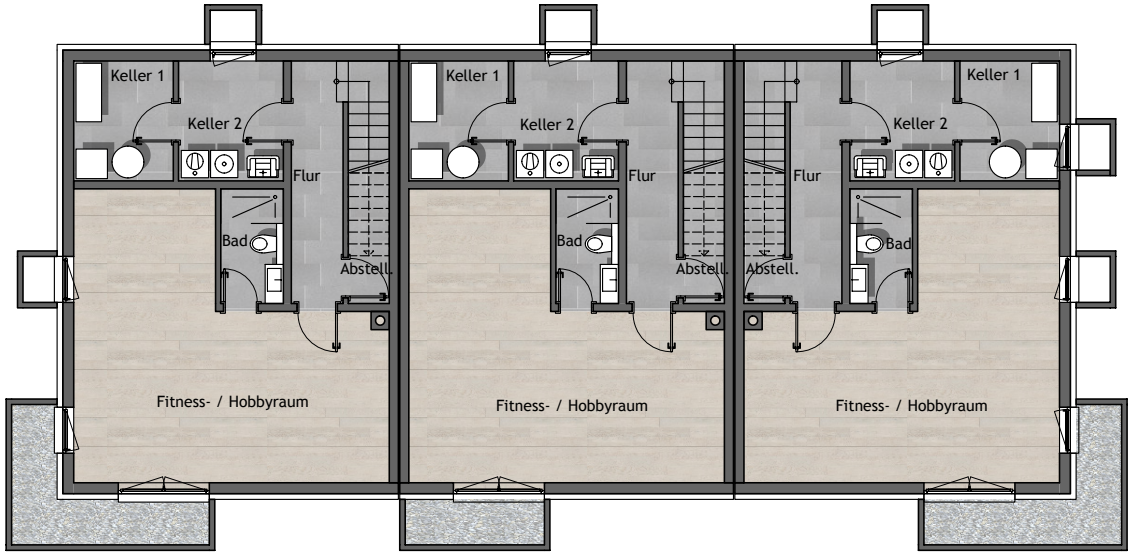
HAUS 1	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Kindergalerie 1	6,13 m²	14,19 m²	20,32 m²
Kindergalerie 2	5,73 m²	11,50 m²	17,23 m²
Gesamt	**11,86 m²**	**25,69 m²**	**37,55 m²**

HAUS 2	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Kindergalerie 1	6,13 m²	14,19 m²	20,32 m²
Kindergalerie 2	5,73 m²	11,50 m²	17,23 m²
Gesamt	**11,86 m²**	**25,69 m²**	**37,55 m²**

HAUS 3	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Kindergalerie 1	6,13 m²	14,19 m²	20,32 m²
Kindergalerie 2	5,73 m²	11,50 m²	17,23 m²
Gesamt	**11,86 m²**	**25,69 m²**	**37,55 m²**

Die Wohn(nutz)flächen
Kellergeschoss

Haus 1 Haus 2 Haus 3



HAUS 1	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Keller 1 Technik	0,00 m²	5,66 m²	5,66 m²
Keller 2 HWR	0,00 m²	5,95 m²	5,95 m²
Keller 3 Hobby	33,66 m² (0,00 m²)*	0,00 m² (33,66 m²)*	33,66 m²
Bad	3,39 m² (1,70 m²)*	0,00 m² (1,70 m²)*	3,39 m²
Flur	0,00 m²	5,81 m²	5,81 m²
Abstellkammer	0,00 m²	2,25 m²	2,25 m²
Gesamt	**37,05 m² (1,70 m²)***	**19,67 m² (55,03 m²)***	**56,72 m²**

HAUS 1	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Keller 1 Technik	0,00 m²	5,66 m²	5,66 m²
Keller 2 HWR	0,00 m²	5,95 m²	5,95 m²
Keller 3 Hobby	33,66 m² (0,00 m²)*	0,00 m² (33,66 m²)*	33,66 m²
Bad	3,39 m² (1,70 m²)*	0,00 m² (1,70 m²)*	3,39 m²
Flur	0,00 m²	5,81 m²	5,81 m²
Abstellkammer	0,00 m²	2,25 m²	2,25 m²
Gesamt	**37,05 m² (1,70 m²)***	**19,67 m² (55,03 m²)***	**56,72 m²**

HAUS 1	Wohnflächen	Nutzflächen	Wfl./Nfl.
Keller 1 Technik	0,00 m²	5,66 m²	5,66 m²
Keller 2 HWR	0,00 m²	5,95 m²	5,95 m²
Keller 3 Hobby	33,66 m² (0,00 m²)*	0,00 m² (33,66 m²)*	33,66 m²
Bad	3,39 m² (1,70 m²)*	0,00 m² (1,70 m²)*	3,39 m²
Flur	0,00 m²	5,81 m²	5,81 m²
Abstellkammer	0,00 m²	2,25 m²	2,25 m²
Gesamt	**37,05 m² (1,70 m²)***	**19,67 m² (55,03 m²)***	**56,72 m²**

*(Wfl./Nfl konventionell nach DIN) Die Flächen im „Keller 3 Hobby“ werden als hochwertiger Nutzraum ausgebaut, in einer Ausführungsqualität, welche dem der Wohnräume in nichts nachsteht. Eine entsprechende Wohnfläche könnte ggf. durch Tektur genehmigt werden.

Ihr Weg zum Eigenheim

Erwerb von Grundstück und separatem Bau-Werksvertrag



Das Bayern Wohnbau *Konzept*

1 — Wir erwerben Grundstücke und erwirken für dieses eine Baugenehmigung für eine von uns geplante Architektur.

2 — Wir wählen einen Bauunternehmer UNSERES Vertrauens und besprechen mit diesem jedes Detail der zukünftigen Immobilie.

Mit unserer Erfahrung optimieren wir gemeinsam mit den Fachplanern die Umsetzung, was unnötige Kosten vermeidet und Ihnen als Kunde zu Gute kommt.

3 — Bei der Bayern Wohnbau erwerben Sie dann Ihr Traumgrundstück für den Bau Ihres neuen Zuhauses.

4 — Parallel schließen Sie einen von uns vorbereiteten separaten notariellen Bau-Werksvertrag zur schlüsselfertigen Erstellung mit dem von uns gewählten unabhängigen, bayerischem Bauunternehmen ab.

Als Ihr eigener Bauherr haben Sie somit Einfluss auf fast alles und sparen sich enorme Kosten.

Wobei es für uns selbstverständlich ist, dass die Bayern Wohnbau Sie natürlich bis zur Fertigstellung Ihres Hauses begleitet.

Die Baubeschreibung

Am Gasteig 3 – 83623 Dietramszell

Bau *Beschreibung*

ALLGEMEINES ZUR BAUBESCHREIBUNG

Das hier geplante Gebäude wird in hochwertiger und gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) in wärmegedämmter Massivbauweise mit modernster energiesparender Haustechnik nach den aktuell geltenden Vorschriften erstellt.

Grundlage der Bauausführung sind sämtliche einschlägigen und zum Zeitpunkt der Bauerstellung gültigen DIN-Normen, Brand- und Schallschutzvorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik. Der Werkunternehmer erstellt oder lässt auf Grundlage der Baugenehmigung die Werk- und Detailpläne für alle Gewerke erstellen.

Dies betrifft auch die Statik, den Energieausweis und den GEG-Nachweis.

AUSSTATTUNG | HIGHLIGHTS

- Dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster
- Elektrische Rollläden
- Videosprechanlage
- Hochwertiges Schalterprogramm von Busch-Jaeger
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Hochwertiger Waschtisch mit Vigour-Designunterschrank (Modell clivia)
- Bodengleich geflieste Dusche
- Echtholzböden und hochwertige Fliesen
- Hobbyräume im Keller ausgebaut und beheizt
- Badanschlüsse auch im Keller (Wellness / Sauna oder Gästebad)
- Große Lichthöfe im Keller
- Dachgeschossausbau in Wohnraumqualität
- Vorbereitung für KFZ-Ladestationen
- Individuelle Bemusterung bei vorausgewählten Lieferbetrieben
- (Materialien der sichtbaren Außengestaltung sind in der Regel nicht veränderbar vorgegeben)

ABRISS & ERDARBEITEN

- Abriss und fachgerechte Entsorgung
- Erdarbeiten mit Lagerung & Entsorgung
- Wasserhaltung und ggf. Spundwände nach Absprache und Angebot
- Baum- und Wurzelschutz nach behördlichen Vorgaben
- Baustelleneinrichtung, nebst Baustrom und Bauwasser
- SiGeKo

ROHBAU

- Fundamenterder nach Vorschrift
- Fundamente und Kellerbodenplatte in wasserundurchlässigem Beton, Stärke und Armierung nach statischem Erfordernis. Umlaufendes Fugenband zu den Kelleraußenwänden
- Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, Kellerinnenwände aus Mauerwerk oder Stahlbeton
- Balkonplatten lt. Plan thermisch getrennt. Balkongeländer aus Stahlrahmen mit Holzaufdoppelung. Belag aus WPC-Dielen.
- Haustrennwände mit verfüllten Ziegeln und zwischenliegendem Schallschutz ausgebaut
- Wärmedämmung unter und auf der Bodenplatte sowie an der Umfassung nach GEG. Außenwände ab EG aus Ziegelmauerwerk und Beton. Dämmung nach energetischer Erfordernis. Übrige Innenwände aus Ziegelmauerwerk bzw. nach Statik
- Alle gemauerten/betonierten Innenwände (inkl. Hobbyraumbereiche im Keller) werden mit einem Maschinenputz aus Kalkgipsmörtel versehen, ausgenommen Betonwände im Heizungs-/Waschraum. Die gemauerten Wände in Feuchträumen erhalten einen Kalkzementputz
- Alle Innenwände werden mit einer wischfesten weißen Farbe versehen



KELLER

- Kellerausbau in den vorgesehenen Bereichen für Hobbyraum und ggf. UG-Bad mit FB-Heizung und Belichtung gem. Planung
- Leitungen im UG-Hobbyraum verputzt oder mit Gipskarton verkoffert & verputzt
- Lichthöfe gem. Planung des Architekten

ESTRICH

- Schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und / oder Wärmedämmung entsprechend DIN und GEG

DACHKONSTRUKTION

- Dachstuhl als Zimmermannsmäßige Konstruktion, mit Deckung aus Betondachsteinen in Classic Rot oder Grau nach Architektenvorgabe
- Dachgeschoss gedämmt nach GEG und Ausbau in Wohnraumqualität
- Kippschwing-Dachfenster / Gauben gem. Planung des Architekten
- Schneefanggitter über dem Eingang und wo vorgeschrieben

DECKEN

- Decke über Keller-, Erd- und Obergeschoss als Massiv- oder Filigranplattendecke in Stahlbeton
- Die Massivdecken werden verputzt, die Filigranplattendecken gespachtelt und mit wischfester heller Farbe oder mit flüssiger Raufaserspritzfarbe versehen
- Trockenbaudecken werden gespachtelt und mit wischfester heller Farbe versehen

Bau *Beschreibung*

KAMIN

- Auf Wunsch und gegen Aufpreis kann jedes Haus einen Kaminzug als Fertigteilschornstein, der den Anschluss eines Kaminofens ermöglicht erhalten

FENSTER & FASSADEN

- Fenster und Fenstertüren mit Kunststoffprofilen innen, Aluschale außen, z. B. Fabrikat Internorm, Schüco oder gleichwertig, außen weiß oder anthrazit, innen weiß, Mehrkammersystem, 3-fach Verglasung, U-Wert laut Energie-Bedarfsausweis
- Küchenfenster mit Unterlichte
- Äußere Fensterbleche aus Aluminium, bei Austritten aus Granit
- Innere Fensterbänke aus Kunststein weiß
- Rollladenkästen in der Wand an allen Fenstern und Fenstertüren in den oberirdischen Zimmern
- Elektrische Rollläden aus Kunststoffprofil, hellgrau
- Haustüre mit Aluminiumrahmen und Glasfüllung
- Wärmedämmverbundsystem (Stärke gem. Energieberechnung), Außenputz als Kalkzementputz
- Dachrinnen, Fallrohre, Kamin- und sonstige Blechverkleidungen in Titan-Zink



TÜREN

- Innentüren teilweise in Sonderhöhe (ca. 2,07m Durchgangshöhe)
- Alle Türen in den Häusern mit Umfassungszargen, weiß lackiert und Türdrücker in schwarz matt (Farbänderungen, z.B. Edelstahl sind möglich)
- Jedes Haus erhält zum Ess-/Wohnbereich ein Ganzglastürblatt

TREPPEN

- Treppenläufe in Stahlbeton, Treppenbeläge und Wandsockel aus Granit.
- Das Treppengeländer wird als Metallgeländer ausgeführt und farbig lackiert
- Handlauf aus Edelstahl
- Treppenbeläge und Handlauf aus Holz sind auf Anfrage möglich, ggf. Aufpreispflichtig

FLIESEN- UND BODENBELAGSARBEITEN

- Fliesen-Wandbeläge in den Bädern und WC's raumhoch
- Fliesen-Bodenbeläge in Bädern, Küchen, WC's, Treppen, Flur und Abstellraum
- Materialpreis der auf Wunsch auch großformatigen Fliesen 30,- Euro pro m² inkl. MwSt.
- Der Flur, Heizraum sowie die sonstigen Kellerräume erhalten Fliesen-Bodenbeläge
- Materialpreis hierfür 20,- Euro pro m² inkl. MwSt.
- In allen Wohn- und Schlafräumen, sowie UG-Hobbyraum wird ein Bodenbelag für € 65,- pro m² inkl. Verlegen, Sockelleisten und Mehrwertsteuer verlegt
- Die ebenerdigen Terrassen erhalten frostsicher verlegte Terrassenplatten (Fabrikat Feiner, hellgrau)

HEIZUNG

- Das Haus wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe eines Markenherstellers beheizt
- Die Wohnräume und Hobbykeller erhalten eine Fußbodenheizung, gesteuert über einzeln regelbare Raumthermostate
- Wärmepumpenheizung im Keller mit Boiler, Pufferspeicher und Außengerät.
- (Innengeräte nach technischer Prüfung und gegen Aufpreis ggf. möglich)
- Markenfabrikate für Boiler, Umwälzpumpe, Sicherheitsventile und Heizkessel
- Die Steuerung erfolgt über eine Außentemperaturabhängige Regelung energiesparend mit Nachtabsenkung

SANITÄRINSTALLATION UND EINRICHTUNG

- Kalt- und Warmwasserleitungen mit Wärmedämmung, wenn sichtbar mit PVC-Umhüllung
- Die Abwasserfallleitungen bestehen aus schallabsorbierenden Kunststoffrohren, alle übrigen Abwasserleitungen werden aus PVC-Rohren ausgeführt. Im Bad und WC werden, falls notwendig, Vormauerungen für die Sanitärleitungen angebracht
- Der Heizungs-/Waschraum im Keller erhält einen Anschluss für Waschmaschine und Kondenstrockner, sowie ein Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss
- Hinweis: Wasserentnahmestellen sind lt. Trinkwasserverordnung mindestens jeden dritten Tag zu bedienen

Bau *Beschreibung*







BAD & WC

- Eckbadewanne Stahlemaille, Hersteller VIGOUR
- Bodengleiche Duschen, gefliest
- Pendeltüren 2tlg. „duo400“, silber matt mit Echtglasfüllung, Hersteller DUKA
- Hochwertiger Waschtisch mit VIGOUR-Designunterschrank (Modell clivia, 6 Farbvarianten) im Badezimmer
- Waschtisch Serie „derby style“ 60 x 46 cm, weiss, Hersteller VIGOUR im Gäste-WC
- Einhand-Waschtisch-Batterie „cosima“ mit Ablaufgarnitur verchromt, Hersteller VIGOUR
- Kristallspiegel 80 x 60 cm rechteckig mit Beleuchtung
- Handtuchhalter Serie „derby style“ 450 mm schwenkbar, 2tlg. verchromt, Hersteller VIGOUR
- Wand-Tiefspül-WC Serie „derby 6L“ weiss, Hersteller VIGOUR
- WC-Sitz Madeira mit Deckel weiss mit TakeOff Edelstahlscharnieren und Softclose, Hersteller HARO
- Wand-WC-Element Kombifix Plus mit Unterputz-Spülkasten „UP320“, Hersteller GEBERIT
- Abdeckplatte „Sigma01“ weiss-alpin für 2-Mengen-Spülung Hersteller GEBERIT
- Papierhalter „derby style“ verchromt, Hersteller VIGOUR

KÜCHE

- Abwasseranschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine, Eckventil für Warmwasser und Doppelspindeleckventil für Kaltwasser

GARTEN

- 1 frostsicherer Kaltwasseranschluss auf der Terrasse

ELEKTROANLAGE

- Installation nach den gültigen VDE-Vorschriften sowie den einschlägigen Bestimmungen der örtlichen E-Werke. Erdungsband umlaufend in den Fundamenten oder in der Kellerbodenplatte. Hauptanschluss und Zählerkasten im Untergeschoss, Netzwerkverteilung sowie Sicherungs- und FI-Automaten
- Installation im Keller teilweise in Aufputzausführung
- Formschöne Schalter- und Steckdosenabdeckungen reinweiß, Fabrikat Busch Jaeger „future linear“ studioweiß

Bau *Beschreibung*

ELEKTROAUSSTATTUNG

Flur

- 1 Innensprechstelle mit Summer und Türöffner
- 3 – 4 Deckenlichtauslässe
- 3 Steckdosen
- 3 Schalter oder 1 Bewegungsmelder

Wohnen/Essen

- 8 Steckdosen
- 2 Schalter
- 2 Deckenlicht-Auslässe
- 2 Antennen-Dosen
- 1 Telefonanschluss
- 1 Netzwerkdose

Terrasse

- 1 Steckdose mit Klappdeckel
- 1 Wandlicht-Auslass
- 1 Schalter im Zimmer

Küche

- 1 Herd-Anschlussdose
- 1 Dunstabzug-Steckdose
- 1 Geschirrspüler-Steckdose
- 1 Deckenlicht-Auslass
- 1 Wandlicht-Auslass im Arbeitsbereich
- 1 Serienschalter
- 6 Steckdosen im Arbeitsbereich

Bad

- 2 Steckdosen
- 1 Serienschalter
- 1 Deckenlicht-Auslass
- 1 Wandlicht-Auslass

WC

- 1 Schalter-Steckdosenkombi
- 1 Deckenlicht-Auslass
- 1 Wandlicht-Auslass

Schlafen

- 6 Steckdosen
- 2 Schalter
- 1 Deckenlicht-Auslass
- 1 Antennen-Leerdose
- 1 Netzwerkdose

Kinderzimmer / Hobbykeller

- 5 Steckdosen
- 2 Schalter
- 1 Deckenlicht-Auslass
- 1 Antennen-Leerdose
- 1 Netzwerkdose

Heizungs-/Waschraum

- 3 Steckdosen (1 x Waschmaschine, 1 x Trockner)
- 1 Schalter
- 1 Deckenlicht-Auslass

Sonstiges

- Brandmelder nach Bayerischer Bauordnung
- Vorbereitung E-Anschluss für KFZ im Carport
- Vorbereitung Photovoltaik auf Anfrage gegen Aufpreis

Alle Lichtauslässe nach DIN

LÜFTUNG

- Für jedes Haus wird ein Lüftungskonzept erstellt. Dies sieht in der Regel den Einbau von Fensterfalzlüftern vor, dadurch ist eine selbstständige, nutzerunabhängige Grundlüftung gewährleistet
- Dezentrale Lüftungsanlage gegen Aufpreis möglich

VER- UND ENTSORGUNGSANSCHLÜSSE

- Die Anschlusskosten für Strom, Telefon / Internet, Wasser und Kanal sind im Festpreis enthalten

AUSSENANLAGEN & CARPORTS

- Die Carports sind im Festpreis enthalten
- Der Eingangsweg, die Carports sowie die Zufahrt erhalten ein Betonsteinpflaster. Die Gartenfläche wird mit einer Rasensaat begrünt, eine Bepflanzung ist im Kaufpreis im Wert von 3000,-€ je Haus enthalten
- Abgrenzung der Gartenanteile mit Stabgitterzaun, anthrazit
- Bestehende Zaunsockel und Einfriedungen sowie vorhandene Zufahrtswege (Asphalt) bleiben ggf. teilweise erhalten
- Briefkastenanlage aus Aluminium, pulverbeschichtet

SONSTIGES

- Die Häuser werden nach gemeinsamer Begehung mit dem Bauleiter und nach schriftlicher Abnahme besenrein übergeben
- Technische Einrichtungen wie Heizung, Pumpen, Torantrieb, etc., Bauelemente wie Fenster und Türen sowie Oberflächen wie Fassaden, Garagenboden, Silikonfugen, Acrylfugen, etc. müssen turnusgemäß gewartet und gepflegt werden
- Die Häuser werden – sofern nicht anders schriftlich vereinbart - nicht barrierefrei errichtet
- Die entsprechenden Anleitungen werden den Eigentümern übergeben
- Abbildungen können Sonderausstattung enthalten
- Diese Baubeschreibung dient – sofern nicht in der Notarurkunde anders schriftlich vereinbart - nur zur Information. Vertragsgrundlage sind ausnahmslos die notariell beurkundeten Pläne und die Baubeschreibung der Notarurkunde

Meine *Notizen*

Referenz *Projekte*

A Bauseweinallee 36 | 81247 München
B Blumenstraße 8 | 85598 Baldham – Vaterstetten
C Alpenstraße 3 | 82538 Geretsried



A Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten



B Dreispänner und Doppelhaus (5 Wohnhäuser)



C Vierspänner und zwei Doppelhäuser (8 Wohnhäuser)

BAYERN WOHNBAU

... da, wo Leben am schönsten ist

Ihre *Ansprechpartner*

Andreas Igenbergs

Email ai@bayernwb.de

Sascha Ibrahimovic

Email si@bayernwb.de

ALLEINVERTRIEB



BARTSCH IMMOBILIEN

Frau Stefanie Höfler
Tel.: 08171 42 40-71
s.hoefler@bartsch-immo.de

Bartsch Immobilien GmbH
Niederlassung Wolfratshausen
Sauerlacher Straße 72
82515 Wolfratshausen

ANGABENVORBEHALT

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen. Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kauf- und Werkvertrag. Für die im Prospekt angegebenen Flächen kann in diesem Projektstadium noch keine Garantie bzw. Haftung übernommen werden.

BAYERN WOHNBAU

... da, wo Leben am schönsten ist

Bayern Wohnbau Projektgesellschaft 12 GmbH & Co. KG
Schlegelstraße 2 | 81639 München
Amtsgericht München HRA 114767

Geschäftsführer
Acho Seidel
info@bayernwb.de

WWW.BAYERNWB.DE

Auf Wiedersehen in Ihrem *neuen Zuhause.*

