Willkommen *zu Hause in Geretsried*



VERKAUFS – EXPOSÈ

AUSSENANSICHT VON NORD

Rübezahlstraße 2, 82538 Geretsried Gartenberg

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details

Wohntraum
im Herzen von
Geretsried

Rübezahlstraße 2, 82538 Geretsried Gartenberg





Sind Begegnungen *Schicksal?*

Vielleicht! Und vielleicht begegnen Sie gerade jetzt in diesem Moment Ihrer Traum-Wohnung.

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

Sascha Ibrahimovic
Geschäftsführer

Andreas Igenbergs
Geschäftsführer

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 ERGIBT DAS INSPIRIERTE WERK. DIE VERNUNFT SUCHT DIE MITTEL.“***

Vernunft bedeutet in unserem Berufsverständnis: das, was im Rahmen der Baugesetze und des wirtschaftlichen Umfelds möglich ist.

Leidenschaft hingegen strebt eine Architektur an, die sich einerseits harmonisch in die Umgebung einfügt – andererseits aber auch durch Detailliebe hervortritt, ohne aus dem architektonischen Kontext herauszufallen.

UNSER ZIEL IST ES, IN DIESEM SPANNUNGSFELD STETS DAS „OPTIMUM“ ZU FINDEN:

Eine ästhetische Architektur, die sich stimmig einfügt und dabei die baurechtlichen Grenzen mit Vernunft und Feingefühl auslotet





Wohfühlen *in Geretsried*

Direkt an der Isar gelegen, umgeben von Wäldern und Seen, die Alpen vor der Haustüre und München in Sichtweite – Geretsried ist eine Gemeinde in der man gerne leben möchte.

Mit knapp über 50 Jahren ist Geretsried die jüngste und zugleich auch die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen. Das stetige Wachstum der Bevölkerung, zur Zeit ca. 26.000 Einwohner, und die Entwicklung der Gewerbebetriebe ist ein Trend, der ungebrochen anhält.

GERETSRIED STEHT FÜR FAMILIÄRES WOHNENIN EINEM HARMONISCHEN UMFELD

Die Infrastruktur in Geretsried ist nahezu lückenlos und lässt die Metropole München nicht vermissen. Der geplante Ausbau der S-Bahn S7, sollte er auch zeitnah realisiert werden, lässt München noch näher heranwachsen, wovon Pendler stark profitieren werden.

Kindergärten, unterschiedliche Lehreinrichtungen (von der Grundschule bis zum Gymnasium) sowie ein überdurchschnittlich reichhaltiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten sind in Geretsried vorhanden.

Die Umgebung der Gemeinde lädt zum Wandern, Joggen, Ausflügen mit dem Fahrrad, zum Golfen oder auch nur zum Erholen in der Natur ein. Darüber hinaus bietet die Gemeinde ein vielseitiges Kultur- und Bildungsangebot sowie zahlreiche Restaurants, Biergärten und Bauernhöfe.

Über die B11 ist die Autobahnanschlussstelle Wolfratshausen (A 95) in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 30 Minuten vom Grundstück entfernt, der Flughafen München ca. 75 Minuten. Die S-Bahn S7 hält aktuell noch in Wolfratshausen, ein Ausbau nach Geretsried ist bereits geplant.

In bester Nachbarschaft *zum Starnberger See und München*

Nur 14 Kilometer vom Naherholungsgebiet Starnberger See entfernt, ist Geretsried der ideale Ausgangspunkt für zahreiche Sehenswürdigkeiten, Ausflugsziele und Freizeitattraktionen in und um das Bayerische Voralpenland.



Geretsried
in Zahlen

Geretsried ist eine Stadt im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen. Die Geschichte des Ortes geht bis in das Jahr 1083 zurück. Im Juni 1970 wurde die stetig wachsende Gemeinde zur Stadt erhoben.

Fakten

Höhe:	606 ü NHN
Fläche:	24,60 km²
Postleitzahl:	82538
Bevölkerung:	25.997 (12/2024)
Vorwahl:	08171

Entfernungen

Bahnhof	8,1 km Wolfratshausen
Krankenhaus	6,3 km Wolfratshausen
Flughafen	69 km Hallbergmoos
Grundschule	2,4 km Grundschule
Mittelschule	0,5 km Mittelschule
Gymnasium	0,5 km Gymnasium
Autobahn A95	8,0 km
Autobahn A8	38 km
München	41 km Marienplatz
Starnberg	28 km
Bad Tölz	15 km
Grünwald	25 km
Tegernsee	30 km



Die perfekte Wohnung für Familien und Single-Haushalte

Rübezahlstraße 2, 82538 Geretsried Gartenberg

Unser Projekt
Wohnbau mit Stil

SO EINFACH KANN „SCHÖN“ SEIN!

Auf dem schön gelegenen Grundstück an der Rübezahlstraße 2 werden zwei erstklassige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohnungen errichtet.

Beide Gebäude werden barrierefrei erschlossen und verfügen über einen Aufzug, der jede Etage bequem erreichbar macht – ein echter Pluspunkt für alle Generationen.

Die durchdacht geschnittenen Wohnungen erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Sie bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob für Singles, Paare, ältere Menschen oder kleine Familien – hier findet jeder seinen ganz persönlichen Rückzugsort.

KLARES DESIGN. FEINE MATERIALIEN. WOHNGEFÜHL MIT CHARAKTER.

Unser Anspruch ist es, Architektur zu schaffen, die sich bewusst vom Standard abhebt – und sich zugleich harmonisch in ihr Umfeld einfügt.
Mit hochwertigen, langlebigen Materialien, klaren Linien und ausgewählten Stilelementen entsteht ein Wohngefühl, das nicht nur stilvoll, sondern auch nachhaltig Bestand hat.

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in einem innovativen Parkliftsystem zugeordnet – komfortabel, zuverlässig und zukunftsorientiert.





Treppenhaus

BARRIEREREDUZIERT

Lift vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss



Terrasse



Grundstücksansicht des Bauvorhabens Rübezahlstraße 2 in Geretsried Gartenberg

Das Grundstück in Gartenberg

ZENTRAL GELEGEN UND SONNIG AUSGERICHTET

Das 1.141m² große Grundstück überzeugt durch seine hervorragende Lage im Herzen von Gartenberg und eine ideale Ausrichtung nach Südwesten – für sonnige Nachmittage und lange Lichtphasen bis in den Abend hinein.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung: Schulen, Kitas, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und vieles mehr sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Gartenflächen ca.

Wohnung	inkl. Terrassenflächen
I.01	48 m²
I.03	72 m²
II.01	16 m²
II.02	56 m²
II.03	70 m²





Badezimmer

Badezimmer mit Einrichtungsvorschlag



Wohnbereich

OBERGESCHOSS

Blick in den sehr hellen Wohn- und Essbereich

Zentrumsnah im *Grünen leben*



HAUSANSICHT VON SÜD

Blick in die Gartenbereiche

Das Projekt aus Sicht des Illustrators
mit ggf. aufpreispflichtigen Details

Westliches Gebäude

Haus 1

an der Rübenzahlstraße

Rübezahlstraße 2, 82538 Geretsried Gartenberg


Kind
Ko/Ess/Wohnen
Schlafen
Ankleide
Diele/Flur
Bad
Haus I
Whg. 02
Haus I
Whg. 01
Ko/Ess/Wohnen
Terrasse 1/2
Haus I
Whg. 03
Bad
Bad
Diele/Flur
Ko/Ess/Wohnen
Kind
Schlafen
Terrasse 1/2
STP 17/18
STP 09/10
Terrasse 1/2
Ko/Ess/Wohnen
STP
15/16
STP 13/14
Treppenhaus
Bad
Abst.
Ko/Ess/Wohnen
Terrasse 1/2

Die Wohn (Nutz)flächen
Haus 1

DURCHDACHTE GRUNDRISSE – FÜR VIELFÄLTIGE LEBENSENTWÜRFE

Bei der Planung der Grundrisse stand stets der Mensch im Mittelpunkt. Die größeren Wohnungen wurden gezielt auf die Bedürfnisse kleiner Familien abgestimmt, während die kompakteren Einheiten ideal für Singles oder Paare mit einem Sinn für effizientes Wohnen konzipiert wurden. Die Flächenberechnung erfolgte auf Basis der vorliegenden architektonischen Planung – inklusive Putzabzug – und bietet eine verlässliche Orientierung. Die exakten Wohnflächen werden selbstverständlich nach Fertigstellung verbindlich ermittelt.

HAUS 1 WEST	Lage	Zimmer	Freifläche	Wohnfläche	Terrasse / Balkon	Wohnfläche / Nutzfläche	Garten
WHG 1.1	EG mitte	3	Terrasse	58,40 m²	6,58 m²	71,36 m²	47,49 m²
WHG 1.2	EG rechts	1		30,16 m²	0,00 m²	40,07 m²	
WHG 1.3	EG links	3	Terrasse	74,60 m²	6,58 m²	87,96 m²	71,78 m²
WHG 1.4	OG mitte	3	Balkon	56,76 m²	3,30 m²	68,74 m²	
WHG 1.5	OG rechts	1		30,16 m²	0,00 m²	40,23 m²	
WHG 1.6	OG links	3	Balkon	73,62 m²	4,62 m²	85,96 m²	
WHG 1.7	DG rechts	3	Dachterrasse	61,82 m²	5,54 m²	77,60 m²	
WHG 1.8	DG links	3	Dachterrasse	67,66 m²	17,22 m²	88,43 m²	

Hinweis zur Flächenangabe (Nutzfläche) Die angegebene Nutzfläche umfasst die gesamte nutzbare Grundfläche der jeweiligen Wohnung, einschließlich befestigter Freiflächen sowie der zugehörigen Kellerräume. Bei Wohnungen mit privaten Gartenanteilen (Sondernutzungsrechte) wurden die entsprechenden Flächenangaben – einschließlich Terrassenflächen – auf Grundlage der aktuellen architektonischen Planung ermittelt. Im Dachgeschoss werden auch die Flächen unterhalb der Dachschrägen in die Nutzfläche einbezogen. Bitte beachten Sie, dass die endgültigen Flächen erst nach Abschluss der Bauarbeiten und der Außenanlagen im Rahmen eines verbindlichen Aufmaßes festgestellt werden können. Geringfügige Abweichungen – sowohl Vergrößerungen als auch Verkleinerungen – bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Hinweis gemäß ständiger Rechtsprechung Alle Flächenangaben verstehen sich als unverbindlich und stellen keine zugesicherten Eigenschaften im rechtlichen Sinne dar. Änderungen aufgrund baulicher Entwicklungen oder technischer Erfordernisse während der Realisierung sind möglich. Maßgeblich sind die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte sowie die spätere „Aufmaßfeststellung" nach Fertigstellung.


Kind
Ko/Ess/Wohnen
Schlafen
Ankleide
Diele/Flur
Haus I
Whg. 02
Bad
Haus I
Whg. 01
Treppenhaus
Ko/Ess/Wohnen
Terrasse 1/2
Haus I
Whg. 03
Bad
Bad
Diele/Flur
Ko/Ess/Wohnen
Kind
Schlafen
Terrasse 1/2

Grundrisse Haus 1
Erdgeschoss

WOHNUNG I.1	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele Ankleide	5,31 m²	5,31 m²
Bad	6,76 m²	6,76 m²
Ko/Ess/Woh	21,61 m²	21,61 m²
Schlafen	10,30 m²	10,30 m²
Kind	11,13 m²	11,13 m²
Terasse 1/2	3,29 m²	6,58 m²
Keller	0,00 m²	9,67 m²
Gesamt	**58,40 m²**	**71,36 m²**

WOHNUNG I.2	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	3,73 m²	3,73 m²
Bad	5,94 m²	5,94 m²
Ko/Ess/Woh	20,49 m²	20,49 m²
Terasse 1/2	0,00 m²	0,00 m²
Keller	0,00 m²	9,91 m²
Gesamt	**30,16 m²**	**40,07 m²**

WOHNUNG I.3	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	6,07 m²	6,07 m²
Bad	8,29 m²	8,29 m²
Ko/Ess/Woh	30,07 m²	30,07 m²
Schlafen	15,50 m²	15,50 m²
Kind	11,38 m²	11,13 m²
Terasse 1/2	3,29 m²	6,58 m²
Keller	0,00 m²	10,07 m²
Gesamt	**74,60 m²**	**87,96 m²**

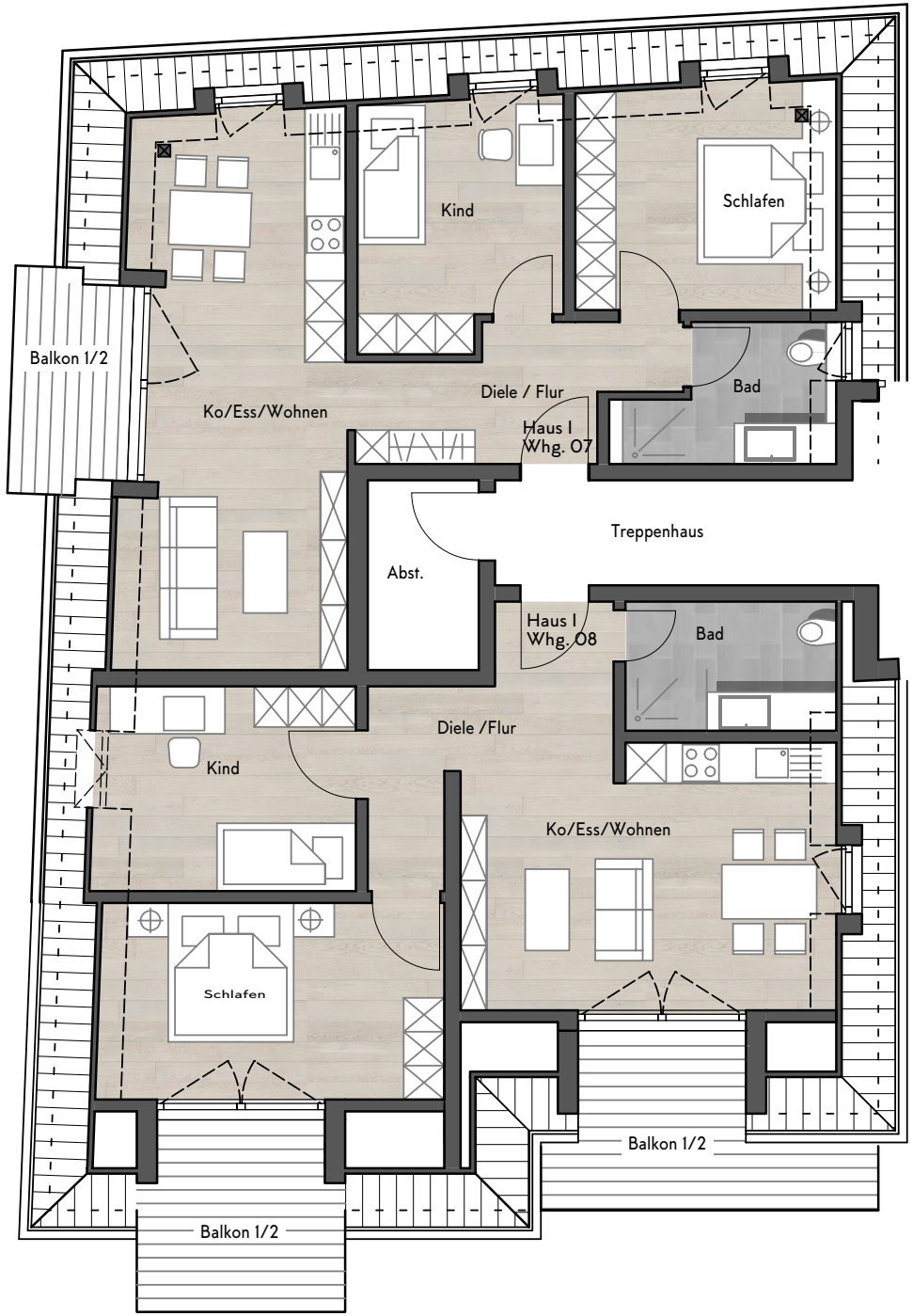

Kind
Ko/Ess/Wohnen
Schlafen
Ankleide
Diele/Flur
Haus I
Whg. 05
Bad
Haus I
Whg. 04
Treppenhaus
Ko/Ess/Wohnen
Haus I
Whg. 06
Bad
Bad
Balkon 1/2
Diele/Flur
Ko/Ess/Wohnen
Kind
Schlafen
Balkon 1/2

Grundrisse Haus 1
Obergeschoss

WOHNUNG 1.4	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele Ankleide	5,31 m²	5,31 m²
Bad	6,76 m²	6,76 m²
Ko/Ess/Woh	21,61 m²	21,61 m²
Schlafen	10,30 m²	10,30 m²
Kind	11,13 m²	11,13 m²
Balkon 1/2	1,65 m²	3,30 m²
Keller	0,00 m²	10,33 m²
Gesamt	**56,76 m²**	**68,74 m²**

WOHNUNG 1.5	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	3,73 m²	3,73 m²
Bad	5,94 m²	5,94 m²
Ko/Ess/Woh	20,49 m²	20,49 m²
Terasse 1/2	0,00 m²	0,00 m²
Keller	0,00 m²	10,07 m²
Gesamt	**30,16 m²**	**40,23 m²**

WOHNUNG 1.6	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	6,07 m²	6,07 m²
Bad	8,29 m²	8,29 m²
Ko/Ess/Woh	30,07 m²	30,07 m²
Schlafen	15,50 m²	15,50 m²
Kind	11,38 m²	11,38 m²
Balkon 1/2	2,31 m²	4,62 m²
Keller	0,00 m²	10,03 m²
Gesamt	**73,62 m²**	**85,96 m²**


Kind
Schlafen
Balkon 1/2
Diele / Flur
Bad
Ko/Ess/Wohnen
Haus I
Whg. 07
Treppenhaus
Abst.
Haus I
Whg. 08
Bad
Diele /Flur
Kind
Ko/Ess/Wohnen
Schlafen
Balkon 1/2
Balkon 1/2

Grundrisse Haus 1
Dachgeschoss

WOHNUNG I.7	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	7,48 m²	7,48 m²
Bad	5,30 m²	5,30 m²
Ko/Ess/Woh	24,69 m²	26,00 m²
Schlafen	11,49 m²	12,69 m²
Kind	10,09 m²	10,56 m²
Balkon 1/2	2,77 m²	5,54 m²
Keller	0,00 m²	10,03 m²
Gesamt	**61,82 m²**	**77,60 m²**

WOHNUNG I.8	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	8,49 m²	8,49 m²
Bad	5,78 m²	5,78 m²
Ko/Ess/Woh	20,13 m²	20,68 m²
Schlafen	14,04 m²	14,59 m²
Kind	10,61 m²	11,55 m²
Balkon 1/2	4,08 m²	8,16 m²
Balkon 1/2	4,53 m²	9,06 m²
Keller	0,00 m²	10,12 m²
Gesamt	**67,66 m²**	**88,43 m²**



Schlafzimmer

Lichtes Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Dachterrasse



Wohnbereich

ERDGESCHOSS

Offener Wohn- / Essbereich mit großzügiger Fensterfront

Östliches Gebäude

Haus 2

an der Rübezahlstraße

Rübezahlstraße 2, 82538 Geretsried Gartenberg



ANSICHT NORD HAUS 2


Terrasse 1/2
Ko/Ess/Wohnen
Diele
Bad
Schlafen
Haus II
Whg. 01
Ankleide
Elternbad
Bad
Kind
Abstel.
Haus II
Whg. 03
Haus II
Whg. 02
Diele/Flur
Diele/Flur
Ko/Ess/Wohnen
Bad
Abst.
Ankleide
Ko/Ess/Wohnen
Schlafen
Kind
Terrasse 1/2
Terrasse 1/2
N

Die Wohn (Nutz)flächen
Haus 2

DURCHDACHTE GRUNDRISSE – INDIVIDUELL UND ALLTAGSTAUGLICH

Natürlich lag auch bei Haus 2 der Fokus der Grundrissgestaltung auf der Nutzbarkeit für die späteren Bewohner. Die größeren Einheiten bieten Raum für kleine Familien, während die kompakteren Wohnungen ideal auf die Ansprüche von Single-Haushalten oder Paaren zugeschnitten sind, die Wert auf eine klare Struktur und alltagstaugliche Funktionalität legen. Die Flächenangaben beruhen auf der aktuellen architektonischen Planung und berücksichtigen bereits den Putzabzug. Die exakten Wohnflächen werden selbstverständlich nach Fertigstellung verlässlich und verbindlich ermittelt.

HAUS 2 OST	Lage	Zimmer	Freifläche	Wohnfläche	Terrasse / Balkon	Wohnfläche / Nutzfläche	Garten
WHG II.1	EG links	1	Terrasse	35,03 m²	5,70 m²	48,54 m²	15,55 m²
WHG II.2	EG mitte	3	Terrasse	89,31 m²	8,16 m²	112,40 m²	55,77 m²
WHG II.3	EG rechts	3	Terrasse	63,52 m²	7,82 m²	78,03 m²	69,66 m²
WHG II.4	OG links	1	Balkon	35,03 m²	5,70 m²	48,55 m²	
WHG II.5	OG mitte	3	Balkon	87,47 m²	4,48 m²	112,23 m²	
WHG II.6	OG rechts	3	Balkon	61,92 m²	4,62 m²	74,83 m²	
WHG II.7	DG links	3	Dachterrasse	80,84 m²	47,84 m²	117,41 m²	
WHG II.8	DG rechts	3	Dachterrasse	60,66 m²	6,34 m²	78,48 m²	

Hinweis zur Flächenangabe (Nutzfläche) Die angegebene Nutzfläche umfasst die gesamte nutzbare Grundfläche der jeweiligen Wohnung, einschließlich befestigter Freiflächen sowie der zugehörigen Kellerräume. Bei Wohnungen mit privaten Gartenanteilen (Sondernutzungsrechte) wurden die entsprechenden Flächenangaben – einschließlich Terrassenflächen – auf Grundlage der aktuellen architektonischen Planung ermittelt. Im Dachgeschoss werden auch die Flächen unterhalb der Dachschrägen in die Nutzfläche einbezogen. Bitte beachten Sie, dass die endgültigen Flächen erst nach Abschluss der Bauarbeiten und der Außenanlagen im Rahmen eines verbindlichen Aufmaßes festgestellt werden können. Geringfügige Abweichungen – sowohl Vergrößerungen als auch Verkleinerungen – bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Hinweis gemäß ständiger Rechtsprechung Alle Flächenangaben verstehen sich als unverbindlich und stellen keine zugesicherten Eigenschaften im rechtlichen Sinne dar. Änderungen aufgrund baulicher Entwicklungen oder technischer Erfordernisse während der Realisierung sind möglich. Maßgeblich sind die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte sowie die spätere „Aufmaßfeststellung" nach Fertigstellung.


Terrasse 1/2
Ko/Ess/Wohnen
Diele
Bad
Schlafen
Haus II
Whg. 01
Ankleide
Elternbad
Bad
Kind
Treppenhaus
Haus II
Whg. 03
Haus II
Whg. 02
Diele/Flur
Ko/Ess/Wohnen
Abstel.
Bad
Diele/Flur
Abst.
Ankleide
Ko/Ess/Wohnen
Schlafen
Kind
Terrasse 1/2
Terrasse 1/2

Grundrisse Haus 2
Erdgeschoss

WOHNUNG II.1	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	3,39 m²	3,39 m²
Bad	7,00 m²	7,00 m²
Ko/Ess/Woh	21,79 m²	21,79 m²
Terasse 1/2	2,85 m²	5,70 m²
Keller	0,00 m²	10,66 m²
Gesamt	**35,03 m²**	**48,54 m²**

WOHNUNG II.2	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	8,46 m²	8,46 m²
Ankleide	6,79 m²	6,79 m²
Bad	7,01 m²	7,01 m²
Bad Eltern	6,52 m²	6,52 m²
Ko/Ess/Woh	31,05 m²	31,05 m²
Schlafen	11,88 m²	11,88 m²
Kind	12,11 m²	12,11 m²
Abstel.	1,41 m²	1,41 m²
Terasse 1/2	4,08 m²	8,16 m²
Keller	0,00 m²	19,01 m²
Gesamt	**89,31 m²**	**112,40 m²**

WOHNUNG II.3	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	5,33 m²	5,33 m²
Ankleide	4,75 m²	4,75 m²
Bad	7,63 m²	7,63 m²
Ko/Ess/Woh	18,80 m²	18,80 m²
Schlafen	10,04 m²	10,04 m²
Kind	12,04 m²	12,04 m²
Abstel.	1,02 m²	1,02 m²
Terasse 1/2	3,91 m²	7,82 m²
Keller	0,00 m²	10,60 m²
Gesamt	**63,52 m²**	**78,03 m²**


Balkon 1/2
Bad
Schlafen
Ko/Ess/Wohnen
Diele
Haus II
Whg. 04
Elternbad
Ankleide
Bad
Kind
Treppenhaus
Haus II
Whg. 06
Haus II
Whg. 05
Abstel.
Diele/Flur
Diele/Flur
Ko/Ess/Wohnen
Bad
Abst.
Ankleide
Ko/Ess/Wohnen
Schlafen
Kind
Balkon 1/2
Balkon 1/2

Grundrisse Haus 2
Obergeschoss

WOHNUNG II.4	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	3,39 m²	3,39 m²
Bad	7,00 m²	7,00 m²
Ko/Ess/Woh	21,79 m²	21,79 m²
Terasse 1/2	2,85 m²	5,70 m²
Keller	0,00 m²	10,67 m²
Gesamt	**35,03 m²**	**48,55 m²**

WOHNUNG II.5	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	8,46 m²	8,46 m²
Ankleide	6,79 m²	6,79 m²
Bad	7,01 m²	7,01 m²
Bad Eltern	6,52 m²	6,52 m²
Ko/Ess/Woh	31,05 m²	31,05 m²
Schlafen	11,88 m²	11,88 m²
Kind	12,11 m²	12,11 m²
Abstel.	1,41 m²	1,41 m²
Balkon 1/2	2,24 m²	4,48 m²
Keller	0,00 m²	22,52 m²
Gesamt	**87,47 m²**	**112,23 m²**

WOHNUNG II.6	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	5,33 m²	5,33 m²
Ankleide	4,75 m²	4,75 m²
Bad	7,63 m²	7,63 m²
Ko/Ess/Woh	18,80 m²	18,80 m²
Schlafen	10,04 m²	10,04 m²
Kind	12,04 m²	12,04 m²
Abstel.	1,02 m²	1,02 m²
Balkon 1/2	2,31 m²	4,62 m²
Keller	0,00 m²	10,60 m²
Gesamt	**61,92 m²**	**74,83 m²**


Bad
Schlafen
Kind
Haus II
Whg. 07
Ko/Ess/Wohnen
Treppenhaus
Haus II
Whg. 08
Bad
Diele / Flur
Abst.
Dachterrasse 1/2
Ko/Ess/Wohnen
Balkon 1/2
Kind
Schlafen

Grundrisse Haus 2
Dachgeschoss

WOHNUNG II.7	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	0,00 m²	0,00 m²
Bad	6,14 m²	6,31 m²
Ko/Ess/Woh	23,50 m²	23,79 m²
Schlafen	14,82 m²	15,65 m²
Kind	12,46 m²	13,15 m²
Balkon 1/2	23,92 m²	47,84 m²
Keller	0,00 m²	10,67 m²
Gesamt	**80,84 m²**	**117,41 m²**

WOHNUNG II.8	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	7,98 m²	7,98 m²
Bad	6,01 m²	6,01 m²
Ko/Ess/Woh	18,86 m²	20,47 m²
Schlafen	13,19 m²	14,69 m²
Kind	10,11 m²	10,78 m²
Abstel.	1,34 m²	1,55 m²
Balkon 1/2	3,17 m²	6,34 m²
Keller	0,00 m²	10,66 m²
Gesamt	**60,66 m²**	**78,48 m²**

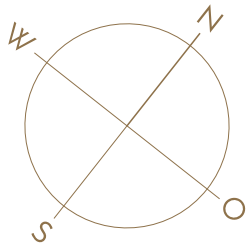
Kellergeschoß

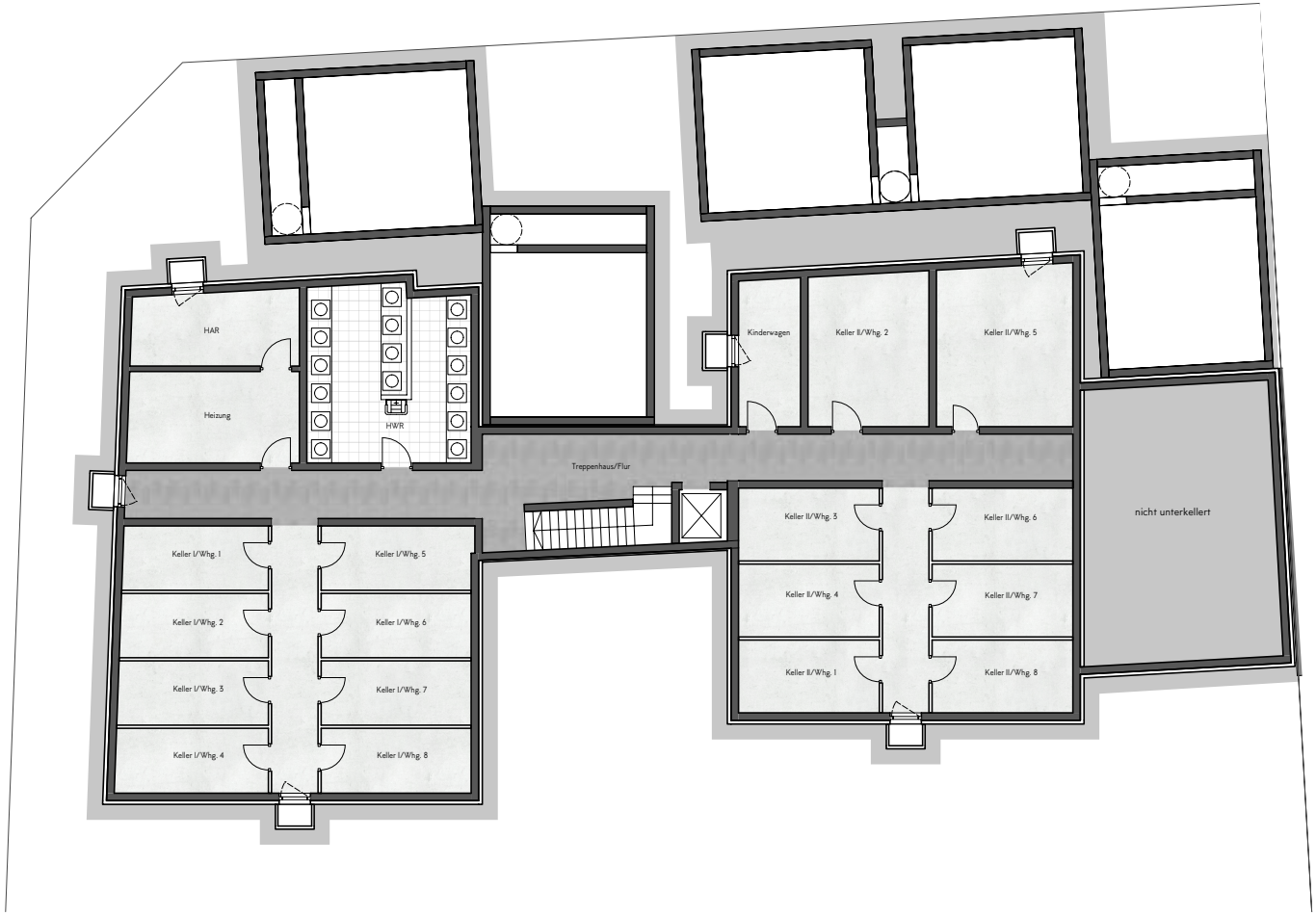
inklusive

Parklifte

Rübezahlstraße 2, 82538 Geretsried Gartenberg

Grundriss
Kellergeschoss







Aussenanlage mit Park-Lift-Systemen

Elegant Parken – *mit System und Komfort*

In unserer exklusiven Wohnanlage in Geretsried wurde auch das Parken neu gedacht. Für die beiden Mehrfamilienhäuser haben wir ein intelligentes und zukunftsweisendes Parkkonzept realisiert, das modernes Wohnen bis ins Detail vollendet.

Die insgesamt 20 Stellplätze sind harmonisch in fünf hochwertige Parkliftsysteme integriert – mit jeweils zwei oberen und zwei unteren Stellflächen. So entsteht eine flächenschonende Lösung, die nicht nur effizient ist, sondern auch durch Komfort, Funktionalität und Ästhetik überzeugt.

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

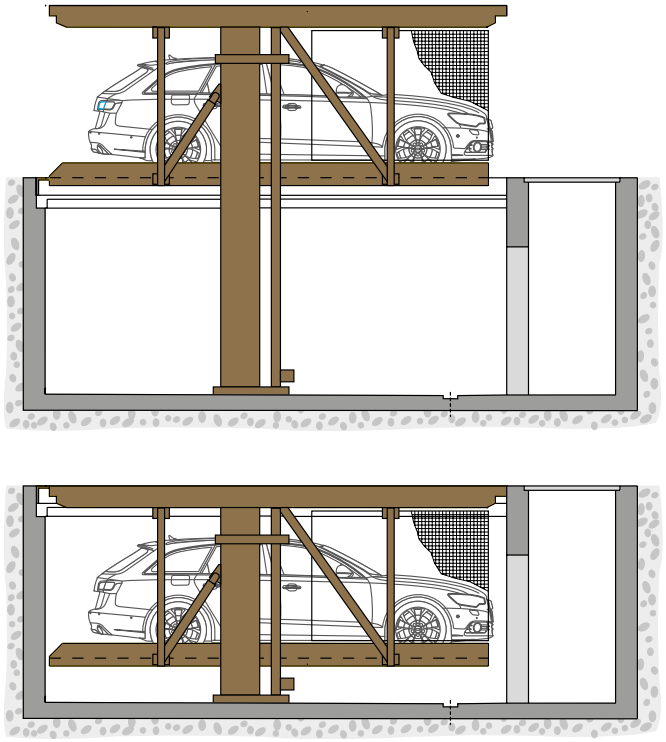
Raumgewinn mit Stil: Die vertikale Anordnung ermöglicht eine besonders effiziente Flächennutzung – und bewahrt zugleich die architektonische Klarheit der Anlage.

Stark und flexibel: Jeder Stellplatz trägt bis zu 2,6 Tonnen – ideal auch für SUV-Modelle und Fahrzeuge mit Elektroantrieb.

Komfortable Maße: Mit einer Einfahrtshöhe von mindestens 1,75 m bieten auch die unteren Stellplätze großzügig bemessenen Raum für höhere Fahrzeuge.

Bereit für morgen: Jeder Stellplatz ist mit einem vorbereiteten Stromanschluss für Elektrofahrzeuge ausgestattet – durchdacht, nachhaltig, zukunftsorientiert.

Ein Parksystem, das nicht auffällt – weil es sich perfekt einfügt.Diese elegante Lösung ist bereits in zahlreichen hochwertigen Projekten zum Einsatz gekommen – und steht auch hier für den Anspruch, bei jedem Detail einen Schritt weiter zu denken.



Bildquelle Wöhr Parklift 461



Kinderzimmer

sehr helles Kinderzimmer nach Süden ausgerichtet



Spielplatz





Ein Plus für Mensch, Natur und Umwelt Grüne Dächer

Die Dachbegrünung unserer Wohnanlage in der Rübezahlstraße ist weit mehr als ein architektonisches Highlight – sie schafft wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und leistet einen aktiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz. Gerade in Zeiten zunehmender Flächenversiegelung setzen wir damit ein bewusstes Zeichen für nachhaltiges Bauen.

Ein begrüntes Dach wirkt wie eine natürliche Klimaanlage, verbessert die Luftqualität, speichert Regenwasser und reduziert Lärm – eine ökologische Maßnahme mit spürbarem Mehrwert für alle Bewohner.

Mit jedem begrünten Quadratmeter tragen wir dazu bei, das Stadtklima positiv zu beeinflussen – leise, effektiv und dauerhaft.

DIE VORTEIL AUF EINEM BLICK

Natürliches Klima-Management
- Senkt die Raumtemperatur im Sommer um bis zu 4 °C
- Spart im Winter bis zu 10 % Heizenergie durch bessere Wärmedämmung

Effektiver Lärm- und Schallschutz
- Reduziert die Geräuschbelastung um bis zu 5 dB

Schutz vor Elektrosmog
- Dämpft elektromagnetische Strahlung auf natürliche Weise

Regenwasserspeicherung & Entlastung der Kanalisation
- Ein Großteil des Regenwassers wird zurückgehalten und verdunstet langsam
- Erhöht die Luftfeuchtigkeit und verbessert das Mikroklima



Dachterrassen-Traum

Dachterrassen – TRAUM der Wohnung 2.07 mit fast 48 m²

Notizen

Bau *Beschreibung*

PROJEKTBESCHREIBUNG

Auf dem ca. 1.141 m² großem Grundstück an der Rübezahlstraße 2 entstehen zwei massiv in Ziegel gebaute Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten in Haus 1 (Westgebäude) und 8 Wohneinheiten in Haus 2 (Ostgebäude), samt gemeinsamen Verbindungsbau und Kelleranlage. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen.

Im Untergeschoss befindet sich zu jeder Wohneinheit ein separates Kellerabteil sowie eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

Jede Erdgeschosswohnung, außer Wohnung 1.02, erhält einen separaten und von der Gemeinschaft abgetrennten Gartenanteil als Sondernutzungsrecht. Auf der Gemeinschaftsfläche des Grundstückes befindet sich ein Kinderspielplatz sowie eine Gelegenheit zum Verweilen und Grillen.

GRUNDLAGEN DER BAUAUSFÜHRUNG

Die Planungsentwürfe samt Baugenehmigung stellen die Grundlage dieser Baubeschreibung. Sämtliche notwendigen Gutachten wurden vom Bauherrn beauftragt und erstellt und liegen zur Einsicht vor. Der Bauherr beauftragt ein bauausführendes Unternehmen (GÜ) mit der schlüsselfertigen Bauausführung inkl. der Werksplanung und Statik.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der einschlägigen DIN-Normen, der Brand- und Schallschutzbestimmungen, den geltenden Regeln der Technik sowie Einhaltung der mit Baugenehmigung einhergehenden behördlichen Auflagen und Vorschriften, sofern nachstehend nichts anderes beschrieben ist.

Das gesamte Bauvorhaben wird zur Qualitätsüberwachung durch die DEKRA oder den TÜV Süd bauseitig begleitet. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens erstellt und an die Wohnungseigentümer ausgehändigt.

ABBRUCH UND ERDARBEITEN

Im Leistungsumfang enthalten ist der Abbruch oder Rückbau und die Entsorgung von vorhandenen Gebäuden (Gebäudeteilen), das Fällen und Beseitigen der zur Fällung freigegebenen Bäume sowie das Entfernen vorhandener Zäune in Baugruben-, Arbeits- und Zufahrtsbereichen.

Der Oberboden im Baubereich wird abgetragen und entsorgt. Die Baugrube im Bereich der bebauten Fläche einschl. Arbeitsraum wird ausgehoben und das überschüssige Aushubmaterial, welches nicht zum Wiederverfüllen geeignete ist, wird abtransportiert. Ggf. können Spundwände gesetzt sowie Wurzelschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Nach Fertigstellung des Untergeschosses werden die Arbeitsräume der Baugrube mit geeignetem Material hinterfüllt, grob planiert und ordnungsgemäß verdichtet.

KONSTRUKTION / BAUWERK

Das Untergeschoss (Parkgruben und Kellergeschoss) wird mit Streifen- bzw. Einzelfundamenten oder Bodenplatten aus wasserundurchlässigem Stahlbeton mit Fundamenterder nach DIN 18014, entsprechend den statischen Erfordernissen und den Baugrundverhältnissen versehen. Die Bodenplatte, im Bereich des Kellergeschosses, erhält, soweit nach GEG-Berechnung erforderlich, eine Wärmedämmung.

AUSSENWÄNDE

Außenwände im Untergeschoss werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton nach Vorgabe der Statik erstellt. Die Kellergeschosswände werden, wo bau-physikalisch erforderlich, über die komplette Höhe mit einer Perimeterdämmung, nach GEG-Berechnung, versehen.

Außenwände in den Wohngeschossen, werden aus Wärmedämmziegel, Wandstärke d = 36,5 cm, z.B. Fabrikat Schlagmann Poroton oder glw., Wärmeleitgruppe, nach Vorgabe der GEG-Berechnung und wo erforderlich, nach Statik, aus wärmegedämmten Stahlbeton erstellt.

INNENWÄNDE

Tragende Innenwände im Keller werden aus Ziegelmauerwerk der Stahlbeton, nach Statik, erstellt. Tragende Innenwände in den Wohngeschossen (Erdgeschoss bis Dachgeschoss), werden aus Ziegelmauerwerk und - wo nach Statik erforderlich - aus Stahlbeton erstellt. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden in schalldämmender Bauweise ausgeführt.

Nicht tragende Innenwände werden im Untergeschoss sowie in den Wohngeschossen aus Ziegelmauerwerk ausgeführt.

GESCHOSSDECKEN INKL. TREPPENPODESTE

Geschossdecken über dem Untergeschoss, dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss werden als Filigranelementdecken mit Aufbeton oder als Ortbeton ausgeführt. Die Stärke und Bewehrung richten sich nach den statischen Erfordernissen. In allen Geschossen wird ein schwimmender Zementestrich mit Trittschall-Dämmung ausgeführt.

GESCHOSSTREPPEN

In Stahlbetonkonstruktion nach Statik schalltechnisch von angrenzenden Bauteilen getrennt.

BALKONE

Die Balkonfertigteilplatten werden thermisch vom Gebäude getrennt. Die fertig Sichtbetonoberfläche mit Gefälle wird zum Regenwasserablauf geführt. Der Zugang zu den Balkonen OG sowie Terrassen-Balkone DG wird konstruktiv bedingt nicht schwellenlos erstellt. Die Terrassen-Balkone können mit aufgeständerten Terrassendielen erstellt werden.

LICHTSCHÄCHTE

Die Lichtschächte werden im Kellergeschoss als U-förmige Stahlbetonfertigteile, inkl. Gitterrostabdeckung aus verzinktem Stahl mit Abhubsicherung gefertigt. Der Lichtschachtboden wird mit gewaschenem Kies bedeckt.

Bau *Beschreibung*

DACHKONSTRUKTION

Der Dachstuhl wird nach Architektenvorgabe als zimmermannsmäßige Konstruktion aus Bauholz (Fichte / Tanne), der Güte- und Schnittklasse nach statischen Erfordernissen für eine ortsübliche Schneelast erstellt.

Die Dämmung erfolgt nach Vorgabe der GEG zwischen den Dachsparren und Kehlbalkenanlagen. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung aus Mineralwolle, gemäß Vorgabe GEG, verbaut. Dampfsperrende Untersparrenbahn, Untersicht mit Gipskartonplatten gespachtelt und gestrichen.

Im nicht begrünten Bereich wird das Dach mit Flachziegel, Farbe Dunkelgrau / anthrazit, eingedeckt bzw. nach dem Farbkonzept des Architekten. Im Flachdachbereich, hier 3 Grad, muss die Dachfläche nach Vorgabe der Gemeindesatzung begrünt werden. Der Aufbau der Dachbegrünung beginnt mit einer Dachabdichtung / Wurzelschutz, gefolgt von einem Schutzflies, einer Drainage / Entwässerung, einem Filtervlies, dem Substrat und an oberster Schicht die Begrünung (Vegetation) mit ausgewählten Pflanzen, die wenig Pflege benötigen. Die Dachentwässerung erfolgt mittels Dachrinnen und Fallrohre. Die Dachrinnen, mit allen erforderlichen Formstücken, Traufblechen sowie die Fallrohre, Einfassungen, Abdeckungen und Verkleidungen werden in Alu pulverbeschichtet in Farbe Dunkelgrau / anthrazit ausgeführt. Fallrohre werden bis auf Sockelhöhe geführt. Über den Eingangs-, Balkon und Terrassenbereichen wird ein Schneefanggitter angebracht.

FASSADE

Die Außenfassade erhält einen Faser-Leicht-Maschinenputz einschließlich vollflächigen Gewebespachtelung mit einem Egalisierungsanstrich (Farbton Weiß) zur Erhöhung des Wetterschutzes. Oberhalb des Geländes und unterhalb der Fliesenverkleidung, auf ca. 35 cm, erhält die Fassade einen Sockelputz, wenn technisch notwendig.

Im Bereich des Erdgeschosses wird die Außenfassade komplett gefliest (Kalksandsteinfliesen, Modell African Slate ASH Rekt oder vergleichbar) inkl. der Fenster-Laibungen. Die Stoßkanten an Fenstern und Hausecken erhalten zum Schutz und als Designelement Fliesenschienen (Winkelprofil).

FENSTER

Die Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse werden aus PVC, im Farbton innen weiß, außen grau, nach Vorgabe des Architekten, mit 3-fach-Isolierverglasung und hochwärmedämmendem Randverbund gem. GEG-Berechnung und bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt. Beschläge in Weiß oder Edelstahloptik. Je Wohnraum muss mindestens ein Dreh-Kipp-Beschlag sowie eine Fensterfalzlüftung verbaut werden, sofern keine Lüftungsanlage zur Ausführung kommt.

Die Fensterbänke außen werden aus Leichtmetall, Farbe Alu-Natur sowie innen aus Naturstein Bianco Sardo hergestellt. Ausgenommen davon sind die Bäder und WCs. Hier wird innenliegend gefliest.

Im Untergeschoss werden die Kellerräume mit PVC-Fenstern, innen und außen weiß, versehen. Wärmedämmung nach Vorgabe der GEG-Berechnung.

TÜREN

Die Haustüre (Treppenhauszugang) wird gem. GEG-Berechnung, pulverbeschichtet, Farbe grau oder weiß nach Vorgaben des Architekten, mit Aluminiumrahmen und Mehrfachverriegelung durch Bolzen und Schwenkriegeln, ggf. Verglasung, Gummilippendichten, Zylinderschloss und elektrischem Türöffner ausgeführt.

Wohnungseingangstüren werden mit Stahlumfassungszargen als Doppelfalztür ausgeführt, Oberfläche weiß oder nach Vorgabe des Architekten einschließlich Türspion, Profilzylinder und Türdrückergarnitur als Wechselgarnitur aus Edelstahl, außen Knopf, innen Drückergarnitur.

In den Wohnungen innenliegende Türen werden mit Holzumfassungszargen und gefalzten Röhrenspanntürblättern ausgeführt, Oberfläche weiß, Buntbartschloss und Drückergarnitur aus Edelstahl. Türen zu Bädern bzw. WCs erhalten eine WC-Verriegelung.

Sonstige Innentüren werden nach planerischer Notwendigkeit und Vorgaben des Architekten ausgeführt. Im Untergeschoss kommen Stahlblech- oder Gittertüren zur Ausführung, gemäß behördlichen Auflagen teilweise mit Brandschutzfunktion.

Die gesamte Wohnanlage verfügt über eine Zentralschließanlage mit Gruppeneinteilung für Hauseingangs-, Wohnungseingangs-, Kellerabteil- und Gemeinschaftsraumtüren im Untergeschoss.

SONNENSCHUTZ

Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen, ausgenommen Dachflächenfenster, schräge Fenster, Kleinformate, Treppenhausfenster und Fenster im Untergeschoss, erhalten Kunststoff-Rollläden, Farbe grau, elektrisch bedient über Schalter am Fenster. Gestalterisch bzw. wegen technischer Zwänge können vorgesetzte Rollläden in Teilbereichen vorgesehen werden. Im EG erhalten die Rollläden eine Aufschiebe-Sicherung.

Hinweis:
Ein Rollladen stellt keine Verdunklungsanlage dar, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz. Eine vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden.

TROCKENBAU

Trockenbauarbeiten werden mit Gipskartonplatten ausgeführt, die Oberfläche malerfertig gespachtelt. Die Vorsatzschalen in den Nasszellen und die Installationsschachtverkleidungen werden als Gipskartonkonstruktion ausgeführt. Die bezugsfertige lichte Höhe der zu den Wohn- oder Nutzeinheiten gehörenden Räumen im Kellergeschoss kann in Teilbereichen eine geringere Höhe, durch Deckenabhängung bei technischer Erfordernis, aufweisen (z.B. Rohrleitungsführungen).

ESTRICH

Der Estrich wird als schwimmender Zementestrich, gemäß Wärme- und Schallschutzanforderung, ausgeführt. Im Kellergeschoss wird dieser, wo erforderlich, mit einem Gefälle ausgeführt.

Bau *Beschreibung*

INNENPUTZ
Ziegelwände in den Wohngeschossen erhalten einen glatten maschinellen Kalkgipsputz, die Feuchträume einen Kalkzementputz oder gleichwertig, geeignet für die Aufnahme von Fliesenbelägen. Putzoberflächen gefilzt in Ausführungsqualität Q2.

Betonwände im Untergeschoss erhalten keinen Putz. Stöße von Fertigteilen und Filigrandecken werden glatt verspachtelt. Freie Mauerkanten werden verspachtelt oder durch Kantenschutzschienen geschützt.

FLIESEN
Die Wandfliesenbeläge in den Bädern und WCs, mit einem Format von bis zu 30 x 60 cm, werden auf ca. 1,20 m ausgeführt, im Duschbereich auf max. 2,30 m. Unterschiedlich hohe Wandfliesen sind ebenfalls möglich. Die Verlegung wird orthogonal ausgeführt.

In den Bereichen der Bäder und Küchen (Kochen) sind Bodenfliesen vorgesehen mit einem Format von bis zu 30 x 60 cm. Sofern keine Wandfliesen an die Bodenfliesen anschließen, kommt ein Fliesensockel zum Abschluss, geschnitten ca. 6 cm hoch. Die Verlegung wird orthogonal ausgeführt.

Der Materialpreis für Wand- sowie Bodenfliesen innerhalb von Wohnräumen beträgt im Standard kalkuliert max. 45,00 € pro m² (Brutto-Listenpreis).

Größere Fliesenformate sowie Feinsteinzeugfliesen für die Wandbeläge können nur mit einem Mehraufwand für zusätzliche Untergrundbehandlungen und Verlegearbeiten angeboten werden. Die Wand- und Bodenfliesen können vom Käufer bei einem Fliesenhandel bzw. Handwerkerbetrieb nach Vorgabe des Bauunternehmens ausgesucht werden oder sie können vor Ort durch eine geeignete Auswahl durch den Bauunternehmer bemustert werden.

BODENBELÄGE WOHNUNGEN
In den Wohnräumen kommt dort, wo keine Bodenfliesen verbaut wurden, ein Parkettbodenbelag zur Ausführung. Fertigparkettbelag, Materialstärke ca. 10 mm, inkl. 3,5 mm Nutzschicht, schwimmend verlegt und für Fußbodenheizung geeignet, in Eiche mit passenden Holzsockelleisten.

Der Materialpreis für Parkettboden beträgt im Standard kalkuliert max. 50,00 € pro m² (Brutto-Listenpreis).

Optional können die Bodenflächen in Absprache mit dem Bauunternehmen auf Wunsch des Käufers gestaltet werden, sofern der Boden noch nicht verlegt wurde.

BODENBELÄGE TREPPENHAUS UND LIFT
Das Haupttreppenhaus, vom UG bis DG, sowie der Liftboden erhält einen Natursteinbodenbelag aus Granit Bianco Sardo, Sichtflächen feingeschliffen.

BODENBELÄGE IM UNTERGESCHOSS
Im Untergeschoss erhalten die Mieterkeller und die dazugehörigen Kellerflure einen staubbindenden Bodenanstrich. Der Technikraum sowie der Wasch- und Trockenraum erhalten einen Fliesenboden, nach Vorgaben des Architekten.

MALERARBEITEN
Die Decken und Wände aller Räume, im Keller, EG, OG und DG, erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Es werden ausschließlich umweltfreundliche Imprägnier-Mittel, Farben und Lacke verwendet.

METALLBAUARBEITEN
Treppengeländer werden als Stahlkonstruktion ausgeführt mit Edelstahlhandlauf.

Eingeplante Balkongeländer, Fenstergitter, französische Balkone und sonstige Außengeländer werden in verzinkter und pulverbeschichteter Ausführung abgebildet. Sie bestehen aus Ober- und Untergurten sowie Geländer-Stäben.

Die Montage der französischen Balkone, falls vorhanden, erfolgt auf der Außenwand und nicht in der Fensterlaibung. Das Balkongeländer wird konstruktionsbedingt an der Stirnseite des Balkons mit Klebeankern befestigt, alternative Ausführungen vorbehalten.

KELLERABTEILE
Die Wohnungen erhalten ein mit Metall-Lamellen abgegrenztes, abschließbares und mit elektrischem Strom versehenes Kellerabteil im UG.

ERSCHLIESSUNG
Die Wohnanlage wird an das öffentliche Leitungsnetz Kanal, Wasser, Telefon, Kabel und Strom angeschlossen. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

ELEKTROARBEITEN
Die gesamte Elektroinstallation wird entsprechen den VDE-Richtlinien und den Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt. In dem Technikraum wird ein Fundamenterder aus Edelstahl nach VDE-Vorschrift eingebaut.

In allen Wohnungen, sowie im Treppenhaus, erfolgt die Kabelverlegung unter Putz. Aufputzinstallation in allen Keller- und Technikräumen (Elektro- und Heizräume). Für einen möglichen PV Anlagen Anschluss wird je Haus ein Leerrohr von Dach zum Technikraum verbaut. Schalterprogramm von Busch / Jäger, Standardprogramm REFLEX SI linear, alpinweiß oder BERKER, Standardprogramm SI, polarweiß, glänzend, oder gleichwertig. In jedem Wohn-, Schlaf- und Bürozimmer wird ein Antenne- und Telefonanschluss vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine Sprechanlage zur Hauseingangstür mit elektrischem Türöffner. Am Hauseingang wird eine Briefkastenanlage mit Klingel-Lichtschalter angebracht. Kellerflure, Gemeinschafts- und Technikräume erhalten eine ausreichende Beleuchtung. Im Treppenhaus werden pro Geschoss und nach Bedarf, Decken- oder Wandleuchten vorgesehen.

Der Stromverbrauch der einzelnen Wohnungen wird im Keller über einen separaten Zähler ermittelt. Der Stromverbrauch der gemeinschaftlichen Anlage wird ebenfalls mit separatem Zähler erfasst. Die Kellerabteile werden mit Steckdose und ggf. mit Lichtschalter sowie ggf. Deckenbrennstelle mit Leuchten und Leuchtmittel ausgestattet. Der Verbrauch wird über die Wohnungszähler abgerechnet. Ebenso über den Wohnungszähler werden die einzelnen Stromanschlüsse im Waschmaschinenraum abgerechnet.

Bau *Beschreibung*

ELEKTROARBEITEN

Die einzelnen Räume bzw. Bereiche sind folgende Elektroinstallationen vorgesehen, die im Leistungsumfang enthalten sind:

Hauseingang, Zuwegung
- Sprechanlage
- 1 Außenlampe an den Häusern mit LED-Leuchtmittel
- Pollerleuchten entlang der Zuwegung, nach Vorgabe des Elektroplaners

Treppenhaus
- Je Geschoss Deckenleuchtung mit Taster nach Vorgabe des Elektroplaners mit LED-Leuchtmittel
- Je Wohnungstür ein Klingeltaster

Allgemeine Flure im Kellergeschoss, Gemeinschafträume
- Deckenbeleuchtung mit Tasterschaltung und LED-Leuchtmittel

Wohnungseingangstür
- Taster für Treppenhausbeleuchtung
- 1 Klingelknopf

Garderobe / Diele
- Schalter mit 1-2 Deckenauslässen je nach Grundrissen und Vorgabe des Planers
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechanlage zur Haustüre

Wohnzimmer / Esszimmer
- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Deckenauslass im Essbereich mit Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Telefonleerdose
- 1 Antennendose

Küche / Kochen
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass an der Küchenzeile mit Ausschaltung
- 2 doppelte Arbeitssteckdosen
- Je 1 Anschlussdose für Kochherd, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstumlufthaube

Bad
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose am Waschbecken

Schlafzimmer
- 1 Deckenauslass mit Kreuzschaltung
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Telefonleerdose
- 1 Antennensteckdose

Büro
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 Steckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Telefonleerdose
- 1 Antennensteckdose

Terrasse EG
- 1 Außensteckdose von innen schaltbar
- 1 Lichtauslass von innen schaltbar

Balkon / Terrasse
- 1 Wandauslass von innen schaltbar
- 1 Steckdose

Kellerabteile
- 1 Deckenbrennstelle mit Leuchten und Leuchtmittel mit Ausschaltung, wenn möglich
- 1 Steckdose

Kellerräume
- 1-2 Deckenauslässe mit Schalter je nach Grundrissen, Größe und Vorgabe des Planers
- 2 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose

Waschmaschinenraum
- 1-2 Deckenauslässe mit Schalter nach Vorgabe des Planers
- 1 Steckdose je Waschmaschinen- bzw. Trocknerstellplatz

RAUMTEMPERATURREGLER

Alle Räume mit Fußbodenheizung erhalten im Schalterprogramm Raumthermostate zur Regelung der Fußbodenheizung.

RAUCHMELDER

Gemäß den Anforderungen der BayBO werden in allen Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern (Büro) jeweils batteriebetriebene Rauchmelder montiert. Die Montage erfolgt nach Beendigung der Malerarbeiten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt ab dem Tag der Übergabe dem Eigentümer und eine mindestens jährliche Funktionsprüfung ist zwingend erforderlich.

ANTENNE

Breitbandkabelanschluss an das eingespeiste Programm des vor Ort anliegenden Netzanbieters. Verkabelung vom UG bis Medienverteiler der Wohnung und in der Wohnung als Verkabelung mit rückkanalfähigem Antennenkabel. Der Bauunternehmer behält sich vor, die Versorgung von TV / Radio über eine auf dem Grundstück installierte Satellitenanlage anstelle des Breitbandkabelanschlusses auszuführen.

TELEFON

Verkabelung vom UG bis Medienverteiler der Wohnung und in der Wohnung als Verkabelung in Glasfaser fähigen Leitungen. Die erste Anschlussdose in der Wohnung (Medienverteiler) wird als TAE-NFN-Dose ausgeführt. Alle weiteren Anschlüsse in der Wohnung als Leerdose mit Abdeckung (Blindabdeckung).

Bau *Beschreibung*

ROLLLÄDEN

Bei den elektrischen Rollläden erfolgt die Bedienung über innenliegende Schalter, rechts oder links neben den Fenstern.

Eine Erweiterung der Elektroinstallation ist gegen Aufpreis möglich. Die in den einzelnen Räumen aufgelisteten Stromauslässe in der Wand oder Decke sowie Steckdosen können ohne Aufpreis getauscht und anderen Räumen zugeordnet werden, sofern die Ausführung noch nicht erfolgt ist.

HEIZUNG- UND WARMWASSERVERSORGUNG

Grundlage der Planung und Ausführung sind die Anforderungen für das KFW Effizienzhaus 55. Die Beheizung und Versorgung mit warmen Trink- bzw. Brauchwasser (Wärmeversorgung) ist über eine Luftwasserwärmepumpe vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Sollte diese Ausführung aus technischen Gründen nicht möglich sein, erfolgt in Abstimmung mit der Energieberatung eine alternative Ausführung, die aber jedenfalls den Standard für den KFW Effizienzhaus 55 entsprechen muss.

Der Warmwasserspeicher, sowie der Wärmetauscher für Heizung / Brauchwasser einschließlich aller Anschlussleitungen, befindet sich im Technikraum UG. Die Versorgungsleitungen der Heizung bestehen aus hochwertigen geräuscharmen Kunststoffverbundrohren oder wo notwendig aus Stahl. Gemäß den Anforderungen der GEG- bzw. der DIN1988/200 werden die Heizungs- und Wasserrohre gedämmt. Die Dimensionierung der Wärmedämmung richtet sich nach den Vorgaben der GEG-Berechnung.

Die Heizanlage wird außentemperaturabhängig geregelt. Es besteht die Möglichkeit der Nachtabsenkung.

In allen Wohnungen vom EG bis zum DG sind weiße Verteilerkästen (Unterputz) mit Durchflussmengen-anzeiger verbaut. In den Wohnungen sowie im Waschraum kommt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung zur Ausführung. Abstellräume außerhalb der Wohnungen werden nicht beheizt. In Bädern und Duschbädern wird ergänzend je ein Handtuchtrockner mit Elektro-Heizpatrone eingebaut, z. B. Europa Handtuchwärmer elektrisch, weiß.

Der Wärme- sowie Warmwasserverbrauch wird für jede Einheit gesondert erfasst. Die entsprechenden Wärmemengenzähler sind von der WEG bei einem Abrechnungsdienst zu erwerben bzw. anzumieten.

SANITÄRINSTALLATION

Für die Fallleitung und Querverzüge der Schmutzwasserleitungen werden dickwandige, schallgedämmte Kunststoffrohre verwendet. Die Anbindeleitungen bestehen aus Kunststoff-Abflussrohren.

Die Steigstränge für die Kalt-Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden in Edelstahlrohren ausgeführt, die Anbindeleitungen (Objektanschlüsse) in Verbundrohren. Sämtliche Steigstränge sind absperrbar; armwasserleitungen werden zirkulierend eingerichtet.

In den Küchen der einzelnen Wohnungen ist ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Schmutzwasserabfluss für die Spüle vorgesehen, ebenso eine Anschlussmöglichkeit für die Spülmaschine über ein Eckventil.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten je einen frostsicheren Gartenwasseranschluss mit Schlauchverschraubung. Im EG wird für die Gemeinschaft je Haus ein absperrbarer und frostsicherer Gartenwasseranschluss gemäß Planung vorgesehen.

Alle Wohneinheiten erhalten im Waschraum einen Waschmaschinen- und einen Trockneranschluss. Im Hausanschlussraum wird eine Wasserenthärtungsanlage nach dem Ionen-Austausch-Prinzip vorgesehen. Zudem wird im UG eine fäkalienfreie Hebeanlage, Standort gemäß Planung, erstellt.

Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird pro Einheit über von der WEG gemietete Kalt- und Warmwasserzähler erfasst.

SANITÄREINRICHTUNGEN

Die Grundlage für die Ausstattung der Bäder sind die Wohnungsgrundrisse des Kaufvertrages. Für die Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Ausstattungen werden folgende Fabrikate festgelegt. Änderungen durch den Bauträger sind vorbehalten, sofern sie mindestens gleichwertig sind und dem Käufer schriftlich mitgeteilt werden. Änderungswünsche des Käufers sind ggf. gegen Aufpreis möglich, sofern die bauliche Ausführung noch nicht begonnen hat.

DUSCHE

Die Duschen werden gemäß Wohnungsgrundrissen bodengleich gefliest, alternativ ist eine Duschwanne aus Stahl-Email, Fabrikat KALDEWEI, SUPER-PLAN, weiß möglich.
Unterputzeinhebelbrausearmatur, Fabrikat Grohe-Serie Eurostyle Cosmopolitan, verchromt. Brausegarnitur, bestehend aus Wandstange 900, Handbrause Tempesta 100 III und Brauseschlauch 1750 mm lang.

DUSCHTRENNWÄNDE

Im Bereich der Duschen ist eine Duschabtrennung zum Beispiel DUO 600 mit Eckeinstieg Profil: silbermatt, Glass: Sicherheits-Echtglas, vorgesehen.

BADEWANNEN

Wo planerisch und baulich möglich können gegen Aufpreis Badewannen anstelle der Duschen verbaut werden.

WC

Wandhängendes Tiefspül-WC spülrandlos mit Sitz und Deckel mit Absenkautomatik, weiß, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Architectura Wandeinbauspülkasten mit weißer Abdeckplatte und wassersparender Spül-Stopp-Taste z. B. Fabrikat GEBERTIT Sigma 30. Papierrollenhalter ohne Deckel, Fabrikat Keuco, Serio Moll.

WASCHTISCH

Sanitärporzellan weiß, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Architectura 60x47 cm, Einhebel-Waschtischarmatur, Fabrikat Grohe, Serie Eurostyle Cosmopolitan, verchromt, Ausladung 102 mm, Handtuchhalter, Fabrikat Keuco, Serie Moll, 1-armig, starr, Ausladung 450 mm.

HANDWASCHBECKEN

Sanitärporzellan weiß, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Architectura 50x48 cm, Einhebel-Waschtischarmatur Fabrikat Grohe-Serie Eurostyle Cosmopolitan, verchromt, Ausladung 102 mm, Handtuchhaken, Fabrikat Keuco, Serie Moll. Ein Sanitärspiegel ist nach Angabe des Käufers als Sonderwunsch erhältlich.

Bau *Beschreibung*

HANDTUCHHEIZKÖRPER
In Haupt- und Duschbädern, Modell Kermi Basic-E elektrisch, weiß, Größe nach Vorgabe des Planers. Der Handtuchheizkörper wird nur in den Bädern vorgesehen, die eine Anbringung eines Handtuchheizkörpers ermöglichen.

Lüftung
Für ein gesundes und behagliches Raumklima, eine optimale Luft-Qualität, den Austausch der CO^2 belasteten Raumluft sowie der Gewährleistung des Feuchteschutzes wird auf Grundlage der DIN1946, Teil 6, eine Belüftung der Wohnungen vorgesehen. Vorgesehen sind in die Fassade integrierte dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung z. B. der Firma Inventer GmbH, oder gleichwertig.

Innenliegende Bäder und der Waschraum im UG werden mechanisch durch Einzellüfter mit Nachlaufrelais entlüftet.

AUFZUGANLAGE
Im Verbindungsbau, zwischen Haus 1 und Haus 2, ist vom Keller bis zum DG ein Aufzug vorgesehen. Die Kabinenwände und Aufzugstüren werden in Edelstahl ausgeführt, Notruffunktion, Handlauf an der Seitenwand und an der Rückwand mit Spiegel. Der Kabinenboden wir mit Granitplatten belegt, genauso wie im Treppenhaus.

BRIEFKASTEN / SPRECHANLAGE
Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage als Gemeinschaftsanlage am Treppenhauszugang zwischen Haus 1 und Haus 2.

AUSSENANLAGEN
Die Ausführung der Außenanlagen erfolgt nach genehmigten Freiflächengestaltungsplan. Dieser beinhaltet neben den Grünflächen und Verkehrsflächen auch die Positionierung von Müllabstellflächen, Fahrradabstellplätzen, Spielplätzen und sonstigen Gemeinschaftsflächen.

TERRASSEN, ZUWEGUNG
Der Plattenbelag für Terrassen wird aus Betonplatten, grau 40 x 40, im Splittbett verlegt. Die Flächen sind dem Teilungsplan zu entnehmen. Änderungen auf Kundenwunsch sind hier nicht möglich.
Zugänge und befestigte Flächen der Zuwegung werden mit Verbundsteinpflaster belegt.

KFZ-STELLPLÄTZE
Jede Wohnung verfügt mindestens über einen Kfz-Stellplatz. Diese werde in einem Park-Lift-System der Firma Klaus Multiparking, Modell MultiBase 2072i outdoor, oder vergleichbar ausgeführt. Die Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen erfolgt während des Verkaufes und kann – soweit Stellplätze verfügbar sind –vom Käufer frei gewählt werden.

GARTENFLÄCHEN
Die nicht gepflasterten oder überbauten Flächen werden roh planiert und mit dem zwischengelagerten Mutter- bzw. Oberboden aufgefüllt. Die Flächen erhalten eine Rasenansaat.

Die zusätzliche Bepflanzung wird gemäß Eingabeplanung und ggf. behördlichen Vorgaben ausgeführt. Die Ausführung steht in Abhängigkeit zur geeigneten Pflanzperiode und kann ggf. erst nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnung erfolgen.

Sichtschutzanlagen zwischen den Terrassen im Erdgeschoss werden nach Kundenwunsch nach Eingabeplanung in Holzkonstruktion ca. 2,00 x 1,80 m ausgeführt.

Die Grundstück- und Sondernutzungsrechtseinfassung erfolgt mit Maschendrahtzaun, Zaun Höhe ca. 80 cm.

SPIELPLATZ
Auf der Gemeinschaftsfläche im Gartenbereich zwischen Haus 1 und Haus 2 entsteht nach Freiflächengestaltungsplan ein Kinderspielplatz. Die Ausstattung erfolgt nach Erfordernis.

FAHRRÄDER
Auf der Gemeinschaftsfläche des Grundstückes werden Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt. Die Fahrradständer, wo notwendig, werden in wetterfester verzinkter Stahl-Konstruktion bodenverankert.

SCHALLSCHUTZ
Das schalltechnische Planungskonzept sowie die Auswahl der Baumaterialien sind darauf ausgelegt, dass der einfache Schallschutz nach DIN 4109 gewähleistet wird.

ILLUSTRATORISCHE FREIHEIT
Die in den Plänen und Unterlagen dargestellten Einbau- und Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Gartenutensilien, Waschmaschinen, Kücheneinrichtung einschl. Herd und Spüle, Elektrogeräte, etc. werden nicht mitgeliefert. Graphische Abbildungen sind immer als künstlerische Illustrationen zu verstehen.

Bau *Beschreibung*

BAUKONSTRUKTION

Nach Bezugsfertigkeit auftretende Haarrisse in Holz-, Ziegel- und Trockenbauteilen können aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z.B. Kriechen und Schwinden, entstehen oder auf natürliche Vorgänge bei der Nacherhärtung und Austrocknung zurückzuführen sein. Diese Haarrisse stellen keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar. Größere Risse werden im Rahmen der Gewährleistung behoben, ein ggf. notwendiger Anstrich wird in diesem Fall punktuell ausgeführt.

Naturprodukte wie z.B. Holz können sich aufgrund von äußeren Einflüssen, wie z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung, verändern. Verdrehungen, Rissbildungen, sich ändernde Fugenbilder, Verfärbungen etc. können nicht ausgeschlossen werden und stellen keinen Qualitätsverlust dar, mindern nicht die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und begründen keine Mängelrüge. Bei der Pflege und Reinigung der Bauteile, vor allem der Parkettböden, sind die Pflegeanweisungen der Hersteller zu berücksichtigen.

Während der gesetzlichen Gewährleistungsfrist unterliegt die Unterhaltung- und Wartungspflicht im Sondereigentum dem jeweiligen Eigentümer, im Gemeinschaftseigentum der WEG, die für die Werterhaltung der baulichen Anlagen verantwortlich sind. Danach sind die technischen Einrichtungen regelmäßig zu warten, Beschläge nachzustellen, Anstriche je nach Abnutzung zu wiederholen, insbesondere Außenholzteile, sowie Außenanlagen, je nach Bewitterung alle 2 bis 4 Jahre. Elastische verfüllte Fugen an Trennfugen in Wänden und Böden, an Treppen, Türen und Fenster sind im Bedarfsfall nachzuarbeiten.

Der Bauherr haftet im Übrigen nur für solche Mängel, die rechtlich auch Sachmängel sind, also auf vertragswidriger Leistung beruhen, etwa auf mangelhafte Planung, mangelhafte Verarbeitung oder mangelhafte Materialbeschaffenheit zurückzuführen sind.

Die Stellplätze und Stellplatzbreiten werden gemäß GaStellV ausgeführt. Die nach Empfehlung nach EAR05 (Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs) geforderten Stellplatzbreiten werden nicht eingehalten.

Die Übergabe an den Eigentümer jeder Wohneinheit erfolgt besenrein, inkl. Glasreinigung.

HEIZEN / LÜFTEN

Durch falsches bzw. ungenügendes Lüften und Heizen können Schäden am und im Bauwerk entstehen. Der Käufer verpflichtet sich deshalb ausdrücklich diesbezügliche Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe der Wohnung vom Bauherrn ein Merkblatt ausgehändigt bekommt. Es ist darauf zu achten, Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) aufzustellen, um für die ausreichende Hinterlüftung an der Außenwand zu sorgen. In den ersten 2 Jahren nach Übergabe ist einer erhöhten Durchlüftung der Räume besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dem Käufer ist bekannt, dass Schäden, die durch unzureichendes Lüften und Heizen entstehen, keine Mängel darstellen.

VERSICHERUNG

Zum Schutz der Bauleistung wird während der Bauzeit eine Bauwesen- bzw. Bauleistungsversicherung vom bauausführenden Unternehmen abgeschlossen, die auch das Bauherrenrisiko abdeckt. In der Bauphase wird der Bauherr von jeglicher Haftung für das Bauvorhaben und die Baustelle freigestellt.

ÄNDERUNGEN

Dem Bauträger bleiben technische und architektonische Änderungen vorbehalten, soweit diese als erforderlich erkannt werden. Änderungen aus baurechtlichen Gründen oder behördlichen Auflagen bleiben ebenfalls vorbehalten. Die dadurch veränderte Wohnfläche vermindert den Kaufpreis nicht. Es gelten stets die dem notariellen Kaufvertrag beigefügte aktuelle Version der Baubeschreibung. Alle anderen Beschreibungen und Anlagen verlieren dadurch ihre rechtliche Gültigkeit.

Änderungen dürfen die Wohnqualität sowie die Raumgrößen nur geringfügig abwandeln, es sei denn sie sind unabdingbar. Alle in den Unterlagen genannten Maße und Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaufläche und auf die Wohnfläche inkl. Putzabzug und wurden nach den Eingabeplänen ermittelt. Für die Berechnung der Wohnflächen sind nur die Pläne und Baubeschreibungen maßgeblich, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde liegen und Bestandteil desselben werden. Mehr- oder Minderflächen, die auf Basis der Wohnfläche mit Putz von einem unabhängigen Sachkundigen ermittelt wurden, unterhalb von 2 Prozent Abweichung unterliegen der zu akzeptierenden Maß- und Fertigungstoleranz. Oberhalb von 2 Prozent Abweichung erfolgt ein Wertausgleich zum verbrieften durchschnittlichen Quadratmeterpreis bei Minderflächen. Mehrflächen müssen vom Käufer nicht ausgeglichen werden.

Eine Prospekthaftung wird ausgeschlossen.
Ende der Baubeschreibung



Mit der Bayern Wohnbau *garantiert Bauen*

1 — Die Bayern Wohnbau steht Ihnen von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe und noch weit darüber hinaus zur Verfügung.

2 — Die Liebe zum Detail zeichnet uns aus. Die sorgfältig und akribisch durchdachte Planung liegt uns sehr am Herzen. Umso mehr werden wir die Bauausführung selber überwachen und kontrollieren, damit unsere Ansprüche erfüllt werden.

3 — Während der gesamten Bauphase wird das Bauvorhaben zusätzlich von einem unabhängigen Sachverständiger (DEKRA oder TÜV) überwacht und geprüft.

4 — „Verbindlich sein und Verantwortung zeigen“. Wir als Bayern Wohnbau begleiten Sie gerne auf dieser spannenden Reise zum neuen Eigenheim und werden Ihnen stets als worttreuer und zuverlässiger Partner an der Seite stehen. Sei es von der Bemusterung Ihrer Wohnung, bis hin zur Finanzierung und der Abklärung von möglichen Förderungen durch den Freistaat Bayern.

Ihre *Ansprechpartner*

Andreas Igenbergs

Email ai@bayernwb.de

Sascha Ibrahimovic

Email si@bayernwb.de

Raiffeisenbank München-Süd eG
Immobilienvermittlung

VERKAUF

Patrick Csallner
Tel.: +49 89 75906834
Mail: immo@raiba-muc-sued.de

BAYERN WOHNBAU

Zuhause ist da, wo nicht nur der Schlüssel
passt, sondern wo *Leben* am schönsten ist!

ANGABENVORBEHALT

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kauf- und Werkvertrag. 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. Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die Wohnflächenberechnung kann leicht abweichen.

Bayern Wohnbau Projektgesellschaft 31 GmbH & Co. KG
Keltenring 15 | 82041 Oberhaching
Amtsgericht München HRA 114768

Geschäftsführer
Andreas Igenbergs, Sascha Ibrahimovic
info@bayernwb.de

WWW.BAYERNWB.DE


BAYERN WOHNBAU
... da, wo Leben am schönsten ist