

ALTE 
GÄRTNEREI
SCHECHEN MÜHLSTÄTT

EIN BAUPROJEKT DER

RO|HA
ROSENHEIMER HAUSBAU

EXKLUSIVE
DACHGESCHOSSWOHNUNGEN
VERKAUFSEXPOSÉ

EINMALIGE DACHGESCHOSS- WOHNUNGEN IN SCHECHEN-MÜHLSTÄTT

Willkommen bei unserem Wohnbauprojekt ALTE GÄRTNEREI in Schechen-Mühlstätt.

Die ROHA GmbH & Co.KG erstellt in einem Neubauquartier bei Schechen ein hochwertiges Mehrfamilienhaus, bestehend aus 10 Wohneinheiten, welches seit Juli 2023 bezugsfertig ist. Sämtliche Etagenwohnungen sind bereits verkauft. Angeboten werden hier nun noch die zwei Highlights des Hauses: die exklusiven Dachgeschosswohnungen mit jeweils ca. 123 m² Wohnfläche.

Das Mehrfamilienhaus ist zukunftsgerecht geplant. Jede Wohnung ist barrierefrei von der Tiefgarage aus über einen Personenaufzug zu erreichen. Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig und geschmackvoll. Einen besonderen Schwerpunkt legen wir bei unseren Projekten auf die energetische Nachhaltigkeit. So wird die Zentralheizung mit Fußbodenheizung durch Wohnungsverteiler mit Einzelraumregelung beheizt. Die Heizwassererwärmung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Pufferspeicher und intelligente Regelung der neuesten Generation. Wärmequelle ist die Außenluft. Die Brauchwassererwärmung erfolgt über das Zentralsystem mit hygienischer Warmwasserbereitung.

Als Familienunternehmen stehen wir im Landkreis Rosenheim seit über 20 Jahren für hochwertige und zukunftsgerechte Wohnbauprojekte. Die Projektentwicklung und der Bau obliegt der ROHA GmbH & Co.KG. Die Beratung und den Verkauf übernimmt die IMMOENTEC GmbH.

Sprechen Sie mit uns. Gerne zeigen wir Ihnen unser Bauvorhaben vor Ort.



Daniel Stix
Geschäftsführer ROHA GmbH & Co.KG



Helmut Stix
Geschäftsführer IMMOENTEC GmbH

SCHECHEN MÜHLSTÄTT

BERGE, SEEN UND ROSENHEIM
DIREKT VOR DER HAUSTÜRE



Marienberg

Rosenheim 8 km

Schechen 2,0 km

Auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei in Mühlstätt bei Schechen entsteht seit 2019 ein attraktives Wohnbaugelände mit einer Mischung aus Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern. Dieses Quartier, die „Alte Gärtnerei“, ist gleichermaßen für Familien, Singles und Paare aller Altersgruppen ein neues Zuhause - ruhig, grün und mit einmaligen Naherholungsmöglichkeiten. Planerisch gefördert wird dies durch den neuen Dorfplatz, zwei Spielplätze sowie ein Konzept zur Verkehrsberuhigung.

Mühlstätt ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. So sind Sie in nur 15 Autominuten in der Rosenheimer Innenstadt und erreichen München über die neue Westumfahrung in weniger als einer Stunde. Schnell sind Sie auch in Salzburg und im Inntal. Vor der Haustüre hält der Bus, welcher Sie in 20 Minuten zum Rosenheimer Bahnhof bringt. Kindergärten und eine Grundschule sind im Gemeindegebiet von Schechen angesiedelt. Alle weiterführenden Schulen sind in Rosenheim und Bad Aibling vorhanden. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Ortschaften schnell zu erreichen. Die Innauen, Badeseen und Fahrradwege liegen nur einen Steinwurf entfernt.



DIE DACHGESCHOSS- WOHNUNGEN

FÜR LIEBHABER VON HOHEN UND
OFFENEN RÄUMEN MIT FERNBLICK

Unser Mehrfamilienhaus verfügt über 10 Einheiten, darunter die beiden hier angebotenen exklusiven Dachgeschosswohnungen. Das zeitlos moderne Gebäude fügt sich nahtlos in die Umgebung ein und besticht durch seine hochwertige Bauweise, die eigene Tiefgarage mit Einzelstellplätzen sowie einen Aufzug von der TG bis ins Dachgeschoss.

Die 4-Zimmer-Dachgeschosswohnungen mit jeweils ca. 123 m² Wohnfläche verfügen über große Loggien, die nach Osten bzw. Westen ausgerichtet sind. Die hellen, luftigen Räume mit Räumhöhen im First von bis ca. 4 m sind spektakulär und bieten eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität. Die großen Dachflächenfenster zaubern ein besonderes Flair in die Wohnungen. Außergewöhnlich ist auch das große Bad mit Einzelbadewanne unter einem großen Dachflächenfenster und Blick in den Sternenhimmel.

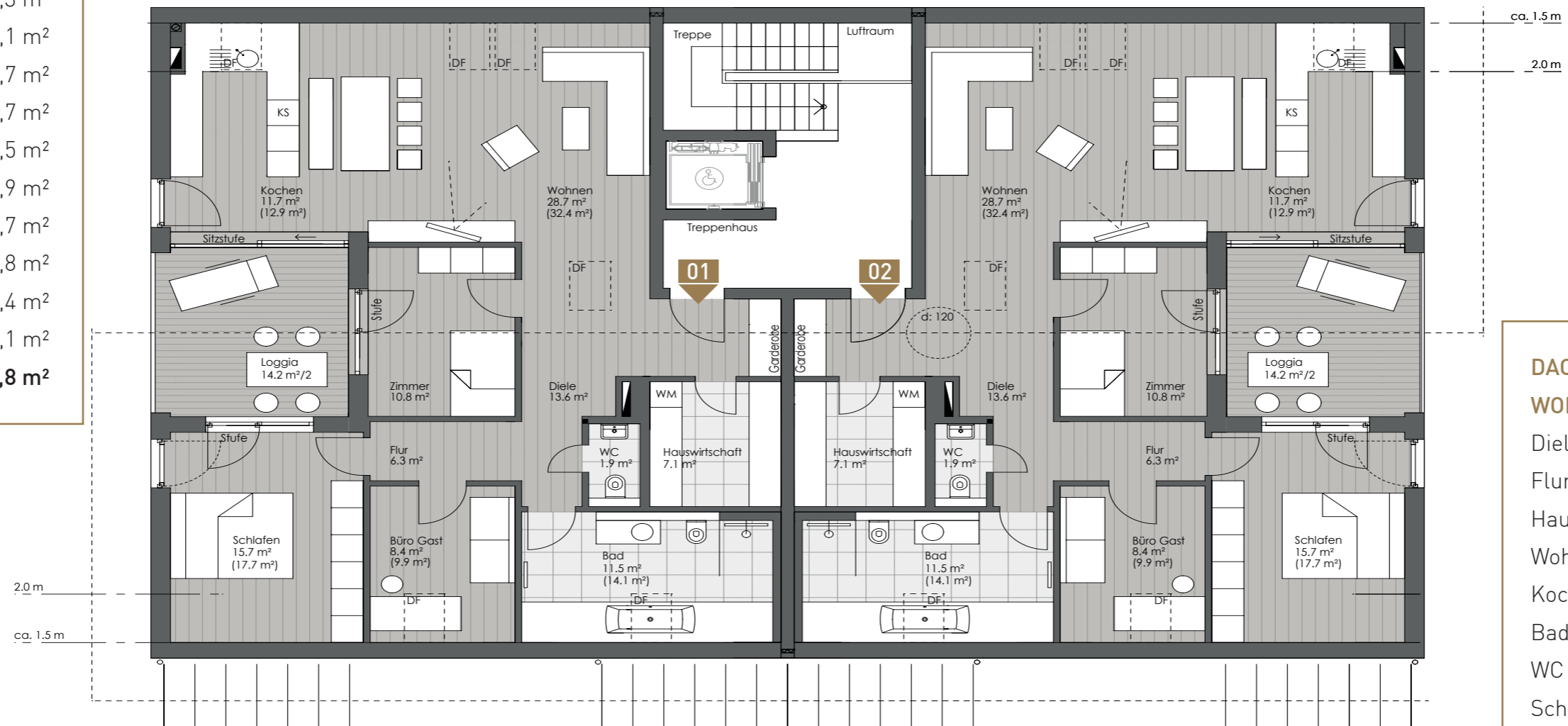
Für jede Wohnung sind 2 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Zudem gehört zu den Wohnungen ein Kellerabteil.

GRUNDRISSSE

JEWELIS 4 ZIMMER
UND GROSSE LOGGIEN

DACHGESCHOSS- WOHNUNG 01

Diele	13,6 m ²
Flur	6,3 m ²
Hauswirtschaft	7,1 m ²
Wohnen	28,7 m ²
Kochen	11,7 m ²
Bad	11,5 m ²
WC	1,9 m ²
Schlafen	15,7 m ²
Zimmer	10,8 m ²
Büro / Gast	8,4 m ²
Loggia (14,2 m ²)	7,1 m ²
Summe (ca.)	122,8 m²



DACHGESCHOSS- WOHNUNG 02

Diele	13,6 m ²
Flur	6,3 m ²
Hauswirtschaft	7,1 m ²
Wohnen	28,7 m ²
Kochen	11,7 m ²
Bad	11,5 m ²
WC	1,9 m ²
Schlafen	15,7 m ²
Zimmer	10,8 m ²
Büro / Gast	8,4 m ²
Loggia (14,2 m ²)	7,1 m ²
Summe (ca.)	122,8 m²



Maßstab: 1:100





IMPRESSIONEN

Impressionen vom 01.07.2023
Die beiden Dachgeschosswohnungen sind ab sofort bezugsfertig.
Foto: Wohn-Essbereich DG-Wohnung 02



Die Bushaltestelle vor der Haustüre
Blick auf DG-Wohnung 02



Das Badezimmer in Blick auf DG-Wohnung 02
(baugleich wie DG-Whg 01)



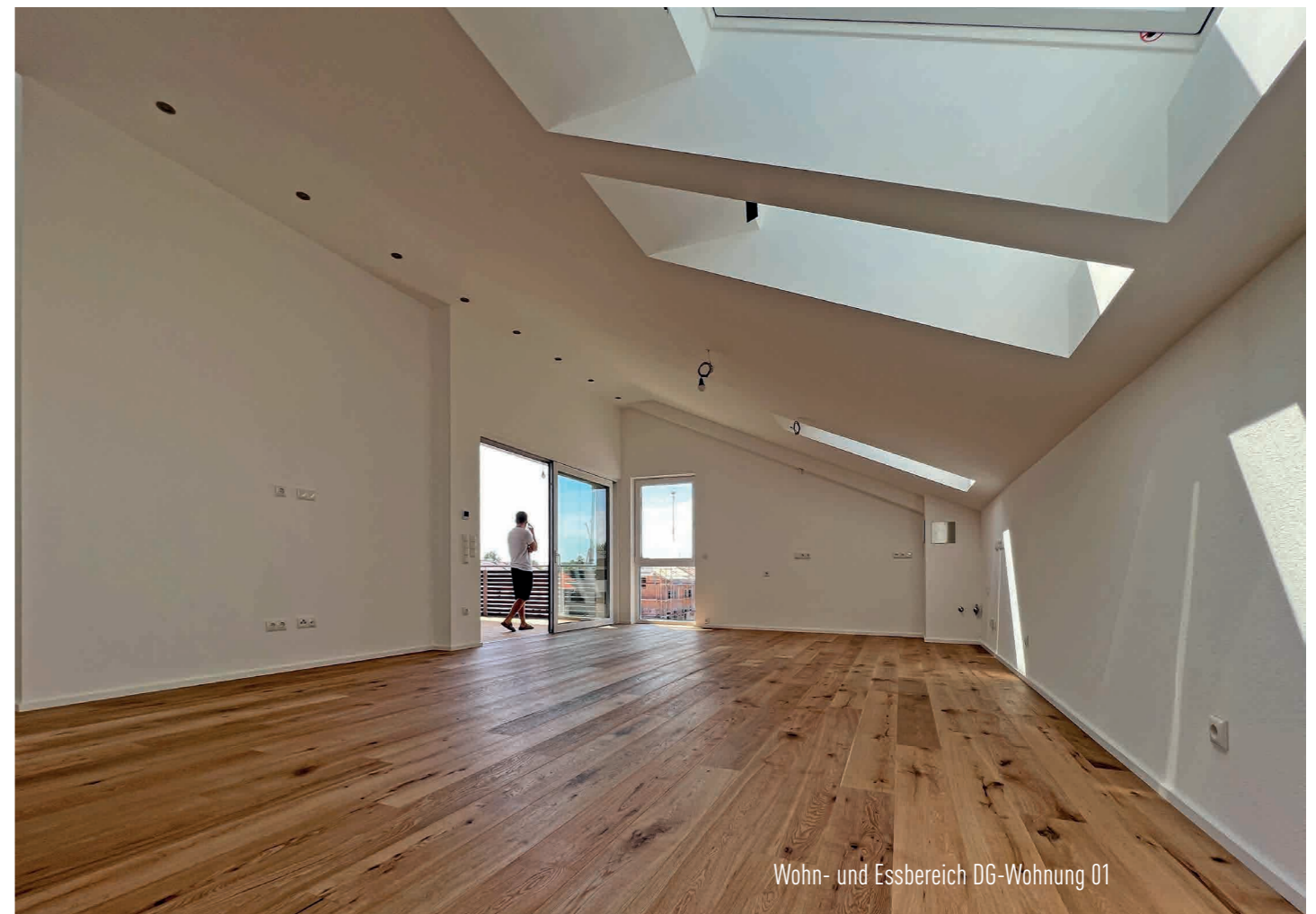
Das Schlafzimmer mit Zugang
zur Dachterrasse in DG-Whg 02



Aufzug und Treppenhaus zu den beiden Dachgeschosswohnungen



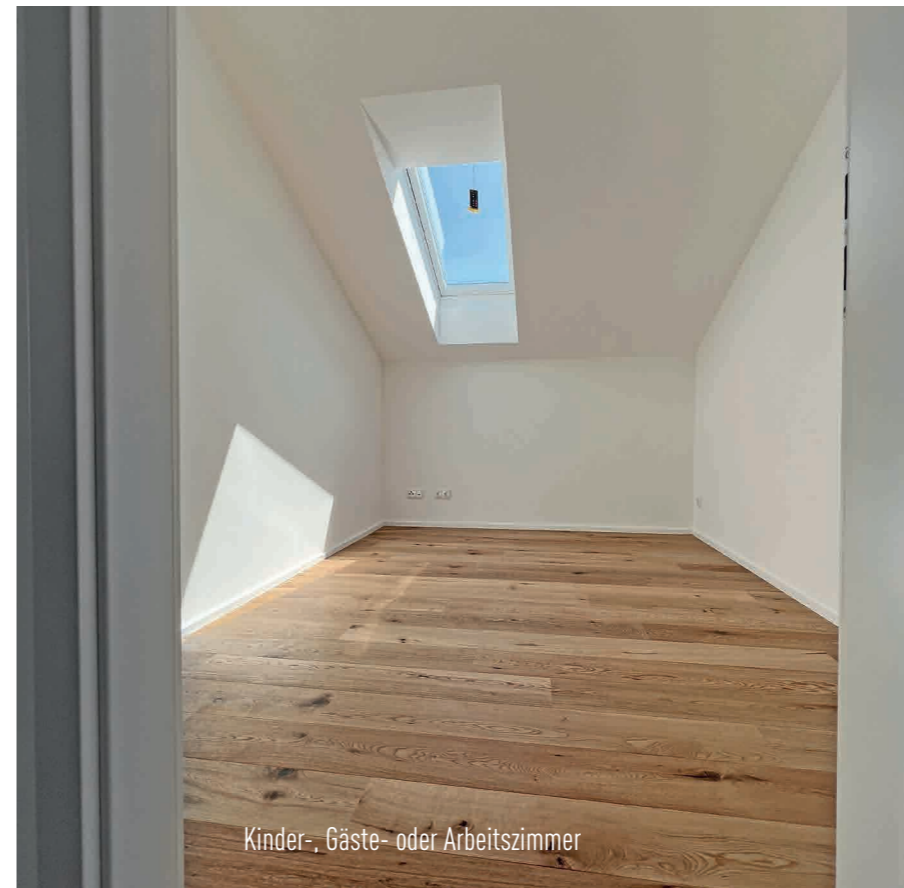
Blick Richtung benachbartes Rosenheim und Alpenpanorama



Wohn- und Essbereich DG-Wohnung 01



Badezimmer DG-Wohnung 01



Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer



Schlafzimmer mit Dachterrassenzugang DG-Wohnung 01

ANSICHTEN



Südansicht



Westansicht



Ostansicht



Nordansicht

BAUBESCHREIBUNG

Bau- und Leistungsbeschreibung **Wohnanlage Alte Gärtnerei 1** **83135 Schechen - Mühlstätt** **Stand: 06-2021**

Allgemeines

Auf der Flurnummer 1461/32 und 1461/29, Gemarkung Marienberg erstellt die ROHA GmbH & Co. KG eine attraktive und energieeffiziente Wohnanlage mit Tiefgarage.

Insgesamt werden 10 Eigentumswohnungen in unterschiedlicher Größe und Grundrissen sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen und Stellplätze für Fahrräder erstellt. Für die Außen-Stellplätze 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 am Nachbargrundstück Flurnummer 1641/21 besteht für das Grundstück 1461/32 ein Sondernutzungsrecht. Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise mit Wärmedämmziegel erstellt, es erhält ein Satteldach. Die Wohnanlage ist zukunftsgerecht geplant, jede Wohnung ist barrierefrei von der Tiefgarage aus über einen Personenaufzug zu erreichen.

Zu jeder Wohnung gehört auch ein privater Abstellraum im Kellergeschoss, zusätzlich entsteht im Keller ein Technikraum. Die Gartenwohnungen erhalten neben einer Terrasse auch eine private Grünfläche. Die Wohnungen im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoss werden mit Balkonen ausgestattet.

Die Farbgebung und Gestaltung von Außenfassade, Balkonen, Fenster/Fenstertüren, Eingangstüren, Treppenhaus, Verschattungen, Außenanlagen und des weiteren Gemeinschaftseigentums erfolgen gemäß dem Gestaltungskonzept des Bauherrn.

Geplant und gebaut wird nach der Bayerischen Bauordnung, den derzeit geltenden Normen und Richtlinien, den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik, und den aktuellen Brand-, Schall- und Wärmeschutzvorgaben gemäß DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Das Haus wird als KfW-Effizienzhaus nach dem KfW-55-Standard gebaut.

Mauer- und Betonarbeiten

Die Bemessung aller tragenden Bauteile erfolgt nach statischen Erfordernissen. Die Außenwände vom Gebäude werden in Ziegelbauweise, die nichttragenden Innenwände in Trockenbau ausgeführt. Die Außenwände vom Keller und Tiefgarage werden in wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Die Treppenläufe bestehen aus Stahlbeton, die Wärmedämmung erfolgt entsprechend den Anforderungen der EnEV.

Trockenbaukonstruktionen

Die modernen Trockenbauwände entsprechen dem Stand der Technik und werden in Metallständerkonstruktion mit doppelter Beplankung je Wandseite und zwischenliegender Dämmung ausgeführt, dadurch wird ein optimaler Schallschutz erreicht. Abgehängte Decken, Deckenverkleidungen und Dach-schrägen erfolgen in Trockenbau, sonstige Verkleidungen von Rohren oder Leitungen werden teilweise in Trockenbau erstellt. Die Oberflächen werden malerfertig verspachtelt und geschliffen. Anschlüsse zu Ziegel- oder Betonwänden werden als sichtbare Fuge ausgebildet.

Außenfassade und Putzarbeiten

Die Ausführung der Fassade erfolgt als Putzfassade aus mineralischem Kalk-Zementputz, die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe des Bauherrn. Der Innenputz wird in Kalk-Gipsputz ausgeführt, die Sanitärräume und gemauerte Wände im Kellergeschoss erhalten einen Kalk-Zementputz. Betonwände und Betondecken im Keller bleiben unverputzt mit sichtbarer Betonoberfläche und erhalten einen Anstrich. Putzanschlüsse zum Trockenbau und zum Dachstuhl werden als sichtbare Fuge ausgeführt.

Treppenhaus und Aufzug

Die Stahlbetontreppe vom Keller bis ins Dachgeschoss wird mit Naturstein oder Feinsteinzeug belegt und erhält ein Metallgeländer. Die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe durch den Bauherrn. Im Treppenhaus wird vom Keller bis ins Dachgeschoss ein Personenaufzug errichtet. Jede Wohnung ist von außen und von der Tiefgarage aus stufenlos erreichbar.

Tiefgarage und Außenstellplätze

In der Tiefgarage entstehen PKW-Stellplätze sowie Fahrrad-Stellplätze. Der Boden in der Tiefgarage wird beschichtet, die Be- und Entlüftung erfolgt auf natürlichem Wege. Die Zu- und Ausfahrt ist einspurig, das Garagentor ist elektrisch mit Schüsselschalter und Funkfernbedienung zu betätigen, für jeden Stellplatz ist eine Funkfernbedienung vorgesehen. Im Außenbereich entstehen zusätzliche Stellplätze gemäß dem Freiflächenplan.

Fenster/Fenstertüren, Verschattungen

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden in Kunststoff mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Fenster und Fenstertüren, die nicht als feststehende Elemente vorgesehen sind, erhalten mindestens einen Dreh- und/oder Kippflügel mit Edelstahlgriffen. Alle Wohnräume, Schlafräume und Bäder erhalten Rollläden, ausgeschlossen sind Dachflächenfenster. Sollte das technisch nicht überall möglich sein, z.B. im DG, werden innen liegende Verschattungen installiert. Fensterbänke innen werden in Naturstein, Fensterbänke außen in Metall, farblos oder farbig lackiert, ausgeführt. Die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe durch den Bauherrn.

Estricharbeiten

Estriche werden in Kalziumsulfat- oder Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt. Die Estriche werden schwimmend aufgebracht, d. h. sie sind schalltechnisch zu den Wänden und Böden entkoppelt.

Fliesenarbeiten und Bodenbeläge

Flur, Küchenbereich und Abstellraum in der Wohnung sowie Bad und WC erhalten orthogonal verlegte Fliesen bzw. Feinsteinzeug-Beläge. Im Duschbereich wird raumhoch gefliest, hinter den sanitären Einrichtungsgegenständen (Badewanne, Waschbecken und Toilette) wird im Spritzbereich auf Höhe Ablage (ca. 1,20 m) gefliest.

Es werden Wand- und Bodenfliesen im Format 30x60 cm im Wert von 80,00 Euro je m² inkl. 19% MwSt. und Verlegung eingebaut. Bei Sonderformaten (Mosaik, Bordüren, Dekore, Klein- und Großformaten etc.) und Abschlusschienen fallen zusätzliche Material- und Verlegekosten an.

In Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern werden Parkettböden im Wert von 80,00 Euro je m² inkl. 19% MwSt. und Verlegung eingebaut.

Die Böden der privaten Kellerabteile und der allgemeinen Kellerräume erhalten eine wischfeste Beschichtung.

Für den Käufer wird eine Musterausstellung bei den jeweiligen Fachbetrieben eingerichtet. Der Käufer kann aus den vorgeschlagenen Mustern frei auswählen. Darüber hinaus werden Sonderwünsche berücksichtigt, soweit technisch und im Ablauf möglich.

Eingangs- und Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden mit einer Stahl- oder Holzumfassungszarge und einem Türblatt in vollwandiger Konstruktion aus Holzwerkstoffen mit deckender Beschichtung eingebaut. Sie erhalten eine Wechselgarnitur aus Edelstahl, mit einem Knopf außen und einem Drücker innen. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage zur Hauseingangstüre. Im Bereich des Hauszugangs wird eine Briefkastenanlage installiert.

Die Holzinntüren der Wohnungen werden mit passenden Holzumfassungszargen eingebaut und sind mit Edelstahl-Garnituren ausgestattet.

Für den Käufer wird eine Musterausstellung bei den jeweiligen Fachbetrieben eingerichtet.

Dach- und Spenglerarbeiten

Die Dachkonstruktion wird in Holz ausgeführt und erhält eine Dämmung nach Vorgabe der Energieeinsparverordnung. Die Dachinnenseite wird mit Trockenbauplatten verkleidet, die Dacheindeckung erfolgt mit Betonpfannen. Die Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen werden in Titanzink oder gleichwertig ausgeführt. Die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe durch den Bauherrn.

Malerarbeiten

Die Fugen an den Sichtbetondecken in den Wohnräumen werden gespachtelt, sämtliche Wände und Decken in den Wohneinheiten werden mit hochwertiger, schadstofffreier Farbe weiß gestrichen. Sichtbare Holzbauteile erhalten eine Holzlasur oder werden in Natur belassen. Fassadenanstriche, Anstriche im Treppenhaus, in den öffentlichen Fluren und sonstigen Nebenräumen werden nach dem Gesamtfarbkonzept des Bauherrn ausgeführt.

Balkone und Terrasse

Die Balkone werden in Stahlbeton ausgeführt und erhalten einen Belag aus Lärchenholz sowie ein Geländer aus Stahl-Holzkonstruktion. Gartenterrassen erhalten einen Betonplattenbelag nach Vorgabe durch den Bauherrn. Die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe durch den Bauherrn.

Heizung

Die Wohnungen werden über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung durch Wohnungsverteiler mit Einzelraumregelung beheizt. Die Heizwassererwärmung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Pufferspeicher und intelligenter Regelung der neuesten Generation, Wärmequelle ist die Außenluft. Die Brauchwassererwärmung erfolgt über das Zentralsystem mit hygienischer Warmwasserbereitung.

Wasser- und Abwasserinstallation

Es wird eine Enthärtungsanlage für das Gesamtwasser vorgesehen. Jede Wohnung erhält in der Küche einen Kalt-, und Warmwasseranschluss sowie einen Spülmaschinenanschluss. Die Gartenterrassen werden mit einer frostfreien Wasserarmatur ausgestattet. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung.

Jede Wohnung erhält Unterputz-Absperrungen, sowie Vorrichtungen für Wasserzähler zur Verbrauchserfassung. Die Hauptwasserleitungen der Trinkwasserinstallation werden aus rostfreien Edelstahlrohren erstellt. Für die Entwässerungsleitungen im Gebäude werden schalldämmende Leitungen mit Formteilen verwendet und DIN-gerecht verlegt.

Sanitäreinrichtungen

Tiefspülklosett aus weißem Sanitärporzellan, wandhängend, mit Sitz und Deckel aus weißem Duroplast und Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengen-Betätigung, sowie WC Papier-Rollenhalter und WC-Bürste mit Halter.

Waschtisch im Bad mit Handtuchhalter und Handwaschbecken im Gäste-WC mit Handtuchhaken, aus weißem Sanitärporzellan, wandhängend, mit verchromter Einhand-Mischbatterie, verchromter Ablaufgarnitur, Röhrensiphon und Eckventilen.

Fugenabrisse stellen keinen Mangel im Sinne des BGB dar und unterliegen somit nicht der Gewährleistung. Ebenso sind Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen, keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

Lüftungsanlagen / Gebäudefeuchteschutz

Innenliegende Bäder und WC's werden über Einrohrlüfter entlüftet. Als Gebäudefeuchteschutz wird eine motorische Abluftanlage mit Nachström-Öffnungen in der Fassade (passiv, ohne Mechanik) vorgesehen. Die Abluftgeräte, platziert in Bädern und/oder WC's und/oder Abstellräumen werden entweder mit Grundlast-/ Zeit- oder Intervallmodulen ausgestattet. Dunstabzugshauben in Küchen müssen im Umluftsystem mit Aktivkohle betrieben werden. In den Küchen ohne Fenster werden zusätzlich Innenraumlüfter eingebaut und werden über separate Schalter gesteuert.

Elektroinstallation

Alle Installationen werden unter Beachtung der VDE-Richtlinien und den Vorschriften des örtlichen Energieversorgers ausgeführt.

Der Ausstattungsumfang Elektroinstallation bezieht sich ausschließlich auf diesen Bau- und Leistungsbeschrieb, S5/8 bis 6/8.

Die DIN 18015 /RAL -RG 678 sowie HEA-Richtlinien finden dabei keine Anwendung und haben keine Gültigkeit.

Wohnungen allgemein

In den nachstehend aufgeführten Räumen kommen formschöne Flächenschalter und Steckdosen der Marke Gira E55 oder Busch-Jäger Reflex SI rein weiß glänzend zur Ausführung, Raumthermostate werden passen zum Schalterprogramm installiert:

Flur

Gegensprechanlage als Freisprechanlage mit Türöffner, 1 Lichtauslass, 2 Wechselschalter, 2 Steckdosen, 1 Raumthermostat

WC

1 Wand-Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Raumthermostat, 1 Stromanschluss für Einrohrlüfter

Bad

1 Lichtauslass, 1 Spiegelleuchtenauslass, 1 Serienschalter, 3 Steckdosen, 1 Raumthermostat, 1 Stromanschluss für Einrohrlüfter

Küche

2 Lichtauslässe, 2 Schalter, 6 Steckdosen, 1 Spülmaschinensteckdose, 1 Kühlschranksteckdose, 1 Steckdose Dunstabzug, 1 Elektroherd Anschlussdose, 1 Raumthermostat, 1 Stromanschluss für Einrohrlüfter

Essen/Wohnen

2 Lichtauslässe, 2 Schalter, 8 Steckdosen, 1 Antennen-BK-Dose, 1 Telefon-Dose mit 8-adriger Zuleitung CAT 6, 1 Raumthermostat

Schlafen

1 Lichtauslass, in Kreuzschaltung, 6 Steckdosen, 1 Antennen-BK-Dose, 1 Telefon-Dose mit 8-adriger Zuleitung CA, 1 Raumthermostat

Kind/Gäste/Büro

1 Lichtauslass, 1 Schalter, 6 Steckdosen, 1 Antennen-BK-Dose, 1 Telefon-Dose mit 8-adriger Zuleitung CAT 6, 1 Raumthermostat

Abstellkammer

1 Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose

Terrasse/Balkon

1 Lichtauslass, 1 Kontrollschalter, 1 Steckdose

Jede Wohnung erhält einen Stromanschluss im FBH-Verteiler für die Einzelraumregelung und einen für elektr. Badheizkörper.

TV/Rundfunk/Telefon/Internet

Der TV-, Rundfunk- und Telefonanschluss erfolgt über DSL-Kombipaket oder falls vorhanden über Breitbandkabel. Leitungen für TV, Rundfunk und Telefon werden von allen Wohnungen, jeweils separat in Stichverlegung in den Technikraum verlegt.

Medien- und Stromkreisverteiler

Jede Wohnung erhält einen Medienverteiler als Unterputz-Einbaukasten zur Verteilung von Antennen-, Netzwerk- und Telefonverbindungen. Im Medienverteiler kann auch ein W-LAN Router untergebracht werden.

Die individuelle Anordnung der Installation kann zwischen Käufer und ausführendem Elektroinstallateur vereinbart werden. Der Stromkreisverteiler wird neben dem Medienverteiler installiert und mit den notwendigen Fehlstromschutzschaltern und Sicherungsautomaten ausgebaut. Pro Raum wird eine provisorische Lampenfassung mit Leuchtmittel als Baubeleuchtung montiert.

Treppenhaus

Für die Treppenhausbeleuchtung werden Bewegungsmelder installiert. An jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster mit Beschriftungsmöglichkeit installiert.

In den allgemein zugänglichen Fluren, in Technikräumen und in sonstigen Nebenräumen werden Lichtschalter, Leuchten sowie Steckdosen in ausreichender Zahl und an geeigneter Stelle vorgesehen. In der Tiefgarage werden Leuchtstoff- Wannenleuchten auf Beton eingebaut

Private Kellerabteile

Jede Wohnung erhält einen privaten Abstellraum mit Lichtschalter, Iso-Ovalleuchte bis 60Watt sowie einer Steckdose. Sämtliche Installationen erfolgen sichtbar auf Putz, Beton oder Holz. Die Kellerabteile erhalten ein blickdichtes Trennwandsystem, bestehend aus weiß beschichteten Spanplatten (Kanten sind nicht beschichtet) oder teilweise massive Wände. Die Montage des Trennwandsystems erfolgt mit Boden- und Deckenabstand.

Wärmeschutz

Der bauliche Wärmeschutz wird nach dem bei Bauantrag gültigen Gebäudeenergiegesetz durchgeführt. Nach Fertigstellung des Gebäudes erhält der Käufer den entsprechenden Energieausweis.

Schallschutz

Der zu erbringende Schallschutz richtet sich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, und zwar gemäß den Anforderungen der DIN 4109 neueste Fassung. Für folgende Bauteile werden die nachstehenden Schallschutzwerte (Luftschallschutz (R'w, Rw bei Türen) und Trittschallschutz (L'n, w), erbracht: Wohnungstrenndecken und Decken über Keller, Tiefgarage und Hausfluren 56 dB (R'w) und 46 dB (L'n, w), Wohnungstrennwände 55 dB (R'w), Treppenraumwände 55 dB (R'w) und Wohnungseingangstüren SK 3 mit 37 dB (Rw).

In Aufenthaltsräumen dürfen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen aus fremden Wohnungen keinen Schalldruckpegel von mehr als 27 dB(A) verursachen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sind möglich und zulässig. Die Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (z.B. Aufzugsanlagen) dürfen einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschreiten. Bei Lüftungsanlagen wird der Wert in einem danebenliegenden schutzbedürftigen Raum (Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) bei geschlossener Türe ermittelt und nicht innerhalb des Raumes, in dem sich die Lüftungsöffnung zur Abluftanlage befindet.

Die vorgenannten Werte sind maßgebend, auch wenn mit den gewählten Konstruktionen ein noch höherer Schallschutz erreicht werden kann. Innerhalb der Wohnungen werden zwischen den einzelnen Wohnbereichen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen getroffen. Mit den oben genannten Schallschutzkennwerten wird die Wahrnehmung von Geräuschen aus der Nachbarwohnung wie folgt beschrieben:

Subjektive Höreindrücke (gemäß Angabe in VDI 4100:2007)	
Art der Geräuschemission	Wahrnehmung von Geräuschen aus der Nachbarwohnung, abendlicher Grundgeräuschpegel von 20 dB(A) vorausgesetzt
Laute Sprache	im Allgemeinen verstehbar
Sprache mit angehobener Sprechweise	im Allgemeinen nicht verstehbar
Sprache mit normaler Sprechweise	nicht verstehbar
Gehgeräusche	im Allgemeinen nicht mehr störend
Geräusche aus haustechnischen Anlagen	gelegentlich störend
Hausmusik, laut eingestellter Rundfunk- und Fernsehgeräte, Partys	deutlich hörbar

Außenanlagen

Der Hauszugang wird gepflastert, Kfz.-Stellplätze im Freien werden mit Rasenfugensteinen angelegt. Die privaten Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzungsrecht) erhalten eine Erstrasensaat und werden eingefriedet. Die Ausführung und Lage von Müllhäuschen sowie die Anlage von Allgmeinflächen erfolgt nach Vorgabe durch den Bauherrn.

Öffentliche Erschließung

Alle Hausanschlüsse werden im gemeinsamen Technikraum oder Hausanschlussraum im Keller installiert.

Das Gebäude wird an die öffentliche Infrastruktur - Straßennetz, Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, DSL oder Breitbandkabel - angeschlossen.

Käuferleistungen

Die Übergabe an die Käufer erfolgt besenrein, keine Feinreinigung. Zusammen mit dem Käufer wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Zusätzlich erhält der Käufer eine Firmenliste mit allen am Bau beteiligten Unternehmen. Messgeräte für den Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserverbrauch werden über den Abrechnungsdienst auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Jede Wohnung erhält Rauchmelder mit Langzeitbatterie, entsprechend der Bayerischen Bauordnung nach DIN 14676 und werden über den Abrechnungsdienst auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Kaufnebenkosten, wie Notar und Gerichts-kosten, sowie die Kosten der Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Schlussbemerkung

Als Grundlage für diese Baubeschreibung dient die Eingabeplanung. Dem Bauherrn bleiben architektonische Änderungen vorbehalten, solange sie den Bauwert nicht wesentlich beeinträchtigen und/oder durch Auflagen der Behörden notwendig werden und dem Käufer zumutbar sind.

Im Zuge der Ausführungsplanung können sich aus technischen Gründen Änderungen bei den Grundrissen und Schnitten der Eingabeplanung, sowie zur Baubeschreibung ergeben. Ein Haftungsanspruch für eventuell auftretende Abweichungen zu den Beurkundungsunterlagen (Pläne / Prospekte / Exposé) besteht nicht, die Beurkundung bleibt verbindlich.

Die Ausführung von Sonderwünschen ist möglich, soweit dies das Bauvorhaben nicht verzögert und keine Veränderungen hinsichtlich statischer Konzeption, Schallschutz oder der Haustechnik erfordert. Sonderwünsche kann der Käufer direkt bei den Handwerkern / Firmen beauftragen, die anfallenden Mehrkosten sind ebenfalls direkt mit dessen abzurechnen. Daraus entstehende Gewährleistungsansprüche werden vom Bauherrn nicht übernommen. Das gleiche gilt für erbrachte Eigenleistungen des Käufers.

Die dargestellten Möblierungen, Einrichtungen etc. sind im Kaufpreis nicht enthalten, soweit diese nicht in dieser Baubeschreibung und/oder im Kaufvertrag ausdrücklich aufgeführt sind. Alle dauerelastischen Fugen sind sogenannte Wartungsfugen. Wartungsfugen sind physikalischen Einflüssen ausgesetzte Fugen, deren Dichtstoffe in regelmäßigen Zeitabständen vom Käufer überprüft und gegebenenfalls erneuert werden müssen um Folgeschäden zu vermeiden. Fugenabrisse stellen keinen Mangel im Sinne des BGB dar und unterliegen somit nicht der Gewährleistung. Ebenso sind Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen, keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (Mai 2023). Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und geben die Gestaltung des Illustrators wieder. Gleiches gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts wird keine Haftung übernommen.

PROJEKTENTWICKLUNG & REALISIERUNG

ROHA GmbH & Co.KG
Wendelsteinstr. 4
83109 Großkarolinenfeld

IMPRESSUM

Gestaltung und Fotos: CONNECTING.ART, München
3D Visualisierung: VIS.ART, München

EIN BAUPROJEKT DER

ROHA
ROSENHEIMER HAUSBAU

ROHA GmbH & Co.KG
Wendelsteinstr. 4
83109 Großkarolinenfeld

T: +49 (0)8031.80794 75
F: +49 (0)8031.80794 77
info@roha-hausbau.de

BERATUNG & VERKAUF

IMMOENTEC

IMMOENTEC GmbH
Wendelsteinstr. 4
83109 Großkarolinenfeld

T: +49 (0)8031.80794 70
F: +49 (0)8031.80794 77
info@immoentec.com
www.immoentec.com

