

# WOHNEN AM EGLSEER MOOS

## WOHNUNGEN FÜR JUNG UND ALT



© www.grafik-pipeline.de

### HOCHWERTIGE NEUBAUWOHNUNGEN IN STRAUBING

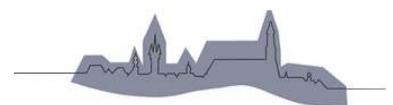
3 großzügige Penthouse-Wohnungen mit traumhaften Dachterrassen

14 Wohnungen mit Dachterrasse bzw. Loggia

49 Stellplätze in Parkdecks

Altersgerechtes Wohnen – Alle Wohnungen barrierefrei erreichbar.

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger.



Gerl Bauträger GmbH  
Kolbstraße 2  
94315 Straubing

KFW-70 EFFIZIENZHAUS (ENEV 2009)



Das fünfgeschossige Gebäude wird als KFW 70 Effizienzhaus errichtet.

In den unteren beiden Ebenen befinden sich, neben einem Fahrradabstell- und einem Müllraum, 49 Stellplätze. Erschlossen werden sie über eine Rampe von der Friedhofstraße her bzw. über eine grundstückseigene Zufahrt. In der Eingangsebene finden sich zudem Abstellräume für die darüber liegenden Geschosse.

In den drei oberen Etagen befinden sich insgesamt 17 Wohnungen verschiedener Größe.

Erschlossen ist das Gebäude durch einen außenliegenden Treppenturm mit Aufzug. Er wird in Ebene 1 von der Friedhofstraße über eine Brücke betreten und verbindet alle Ebenen des Hauses miteinander. Zu den Wohnungen gelangt man über Laubengänge an der Nord- bzw. Ostseite des Hauses.

Auf Ebene 2 befindet sich das erste Wohngeschoss mit 7 Wohnungen in verschiedener Größe inkl. großzügiger Dachterrassen. Ebene 3 besteht ebenso aus 7 Wohnungen, ausgestattet mit überdachten Loggien. Darüber befinden sich drei großzügig geschnittene Penthäuser mit traumhaften Dachterrassen.

Die großzügigen Dachterrassen und Loggien sind Richtung Süd bzw. Süd-West ausgerichtet.

Besondere Grundrisswünsche können bei frühzeitiger Kaufentscheidung berücksichtigt werden. Außerdem sind verschiedene Ausstattungsvarianten (z.B. Bodenbeläge, Sanitärgegenstände, etc.) möglich.

Alle Wohnungen sind durch die Erschließung mit dem Fahrstuhl, durch die barrierefreien Duschen mit bodengleicher Ablaufrinne und auf Wunsch durch seniorengerechte Innenausstattung für ein Wohnen im Alter perfekt geeignet.

Hierüber beraten wir Sie gerne.

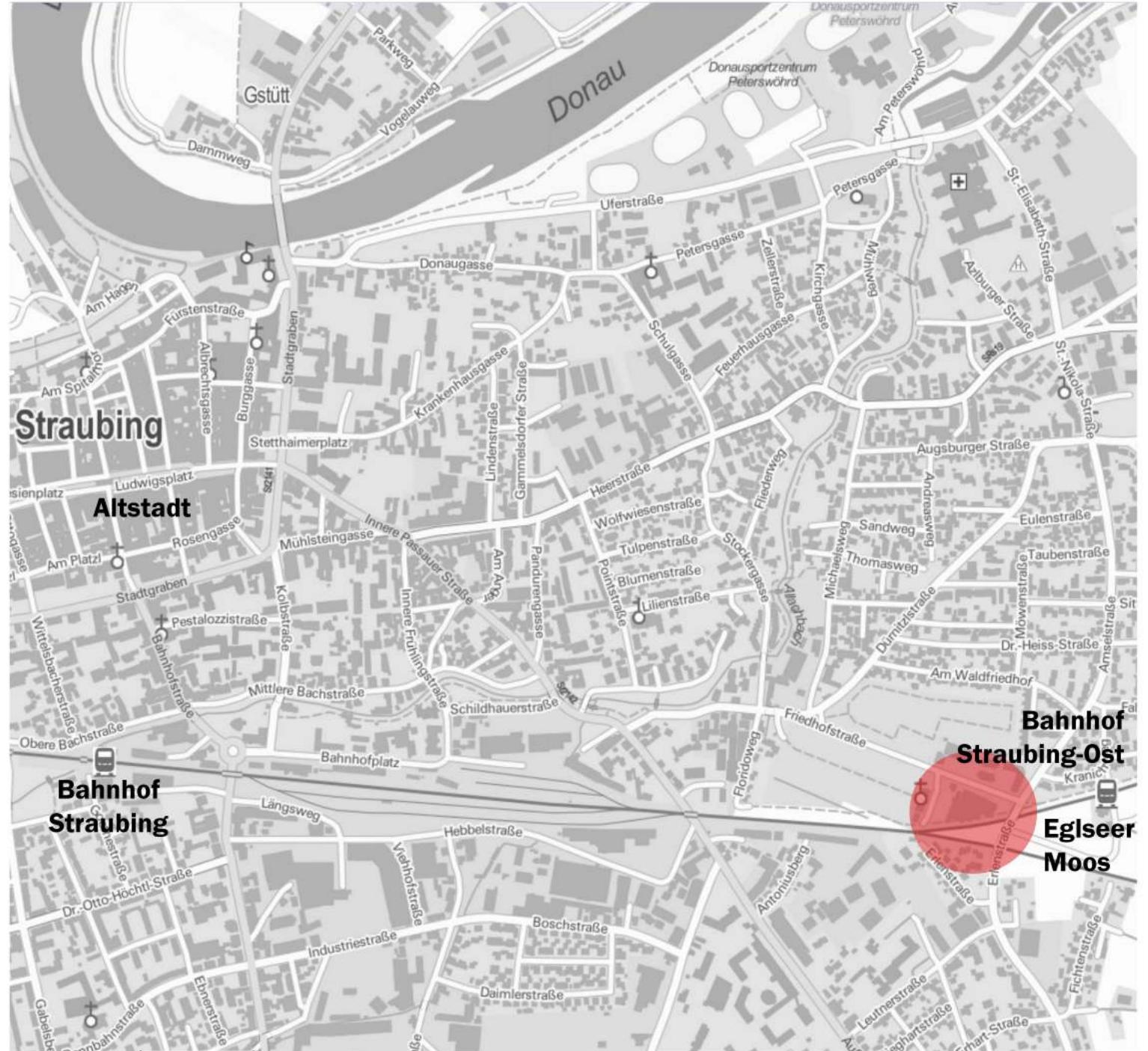
## LAGEPLAN

Mit dem örtlichen Linienbusnetz bzw. mit dem Auto ist man in wenigen Minuten mitten in der Straubinger Altstadt (Entfernung ca. 1,5 km).

Eine gute Nahverkehrsanbindung ist durch die beiden Bahnhöfe gewährleistet.

Ärzte, Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte sind ausreichend vorhanden.

Das Gebiet um das Eglseer Moos ist weitgehend unbaut und bietet in direkter Umgebung eine Möglichkeit zur Erholung im Grünen.





von Osten

## ANSICHTEN

von Nord-Osten



von Nord-Westen



## ANSICHTEN



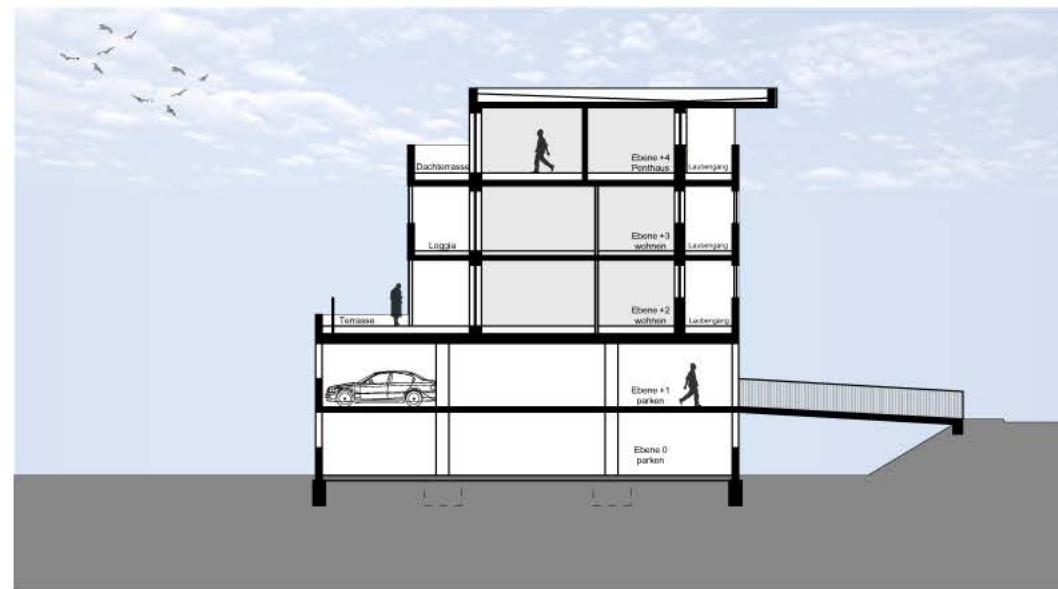
von Süd-Westen innen



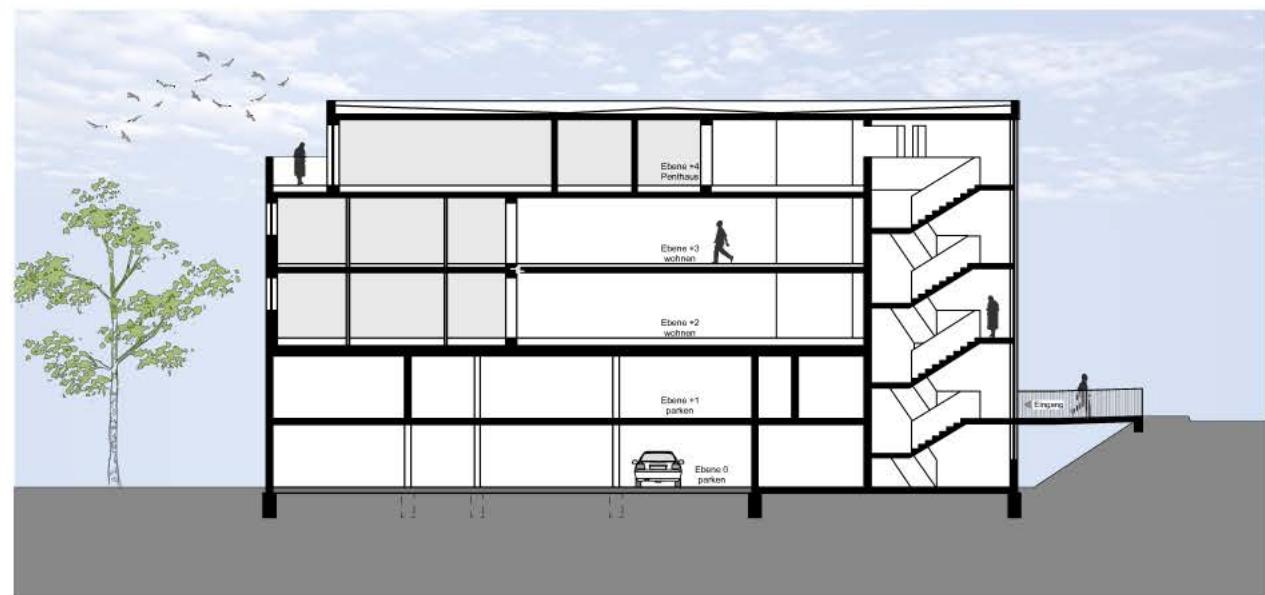
von Süden

# S C H N I T T E

Querschnitt



Längsschnitt



## U M G E B U N G



EBENE

0

29 Stellplätze  
Technikraum HLS





EBENE

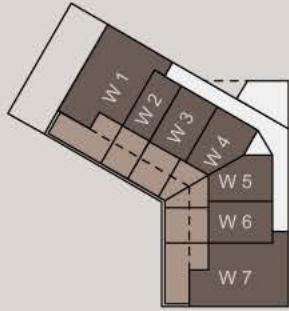
1

20 Stellplätze  
Technikraum Elektro  
Müllabstellraum  
Fahrradabstellraum  
Abstellräume

Zufahrt über Brücke

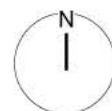
Eingang über Brücke von  
Friedhofstraße

EBENE 2  
WOHNUNGEN 1 - 7



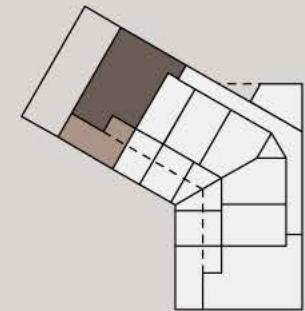
Grundriss Ebene 2

7 Wohnungen unterschiedlicher Größe mit Dachterrasse



WOHNUNG  
EBENE 2

1



Diele	5,43 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,37 m <sup>2</sup>
Küche	14,70 m <sup>2</sup>
Speisekammer	2,10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,49 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,65 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	30,21 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	15,87 m <sup>2</sup>

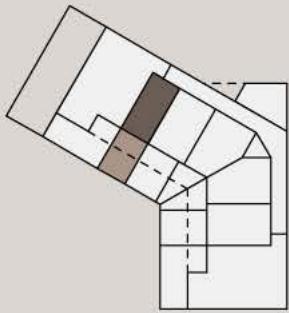
WOHNFLÄCHE 101,77 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3,94 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

KAUFPREIS 289.000 €

WOHNUNG  
EBENE 2

2



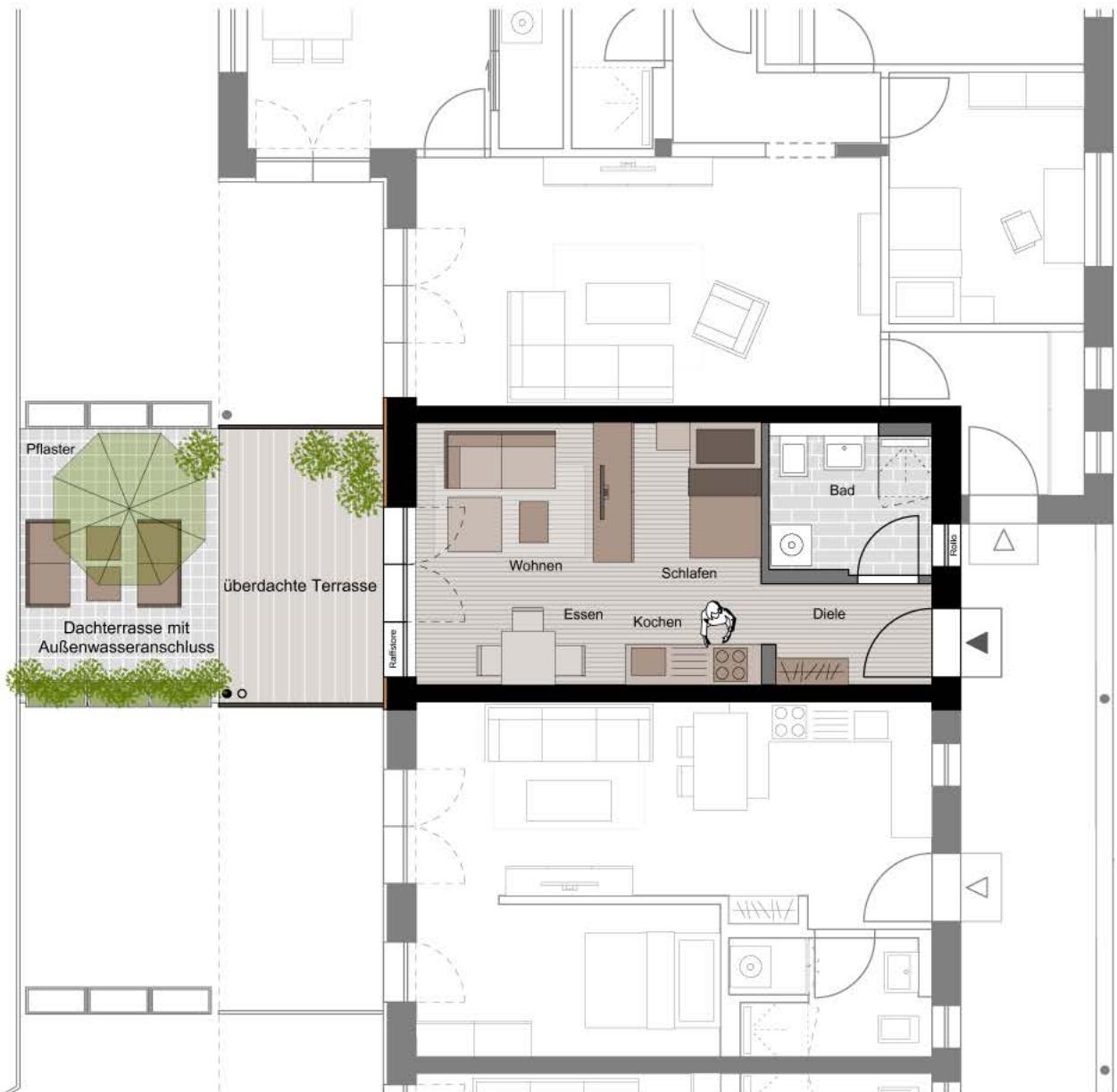
Bad 5,13 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich 23,26 m<sup>2</sup>  
Terrasse 50% 10,95 m<sup>2</sup>

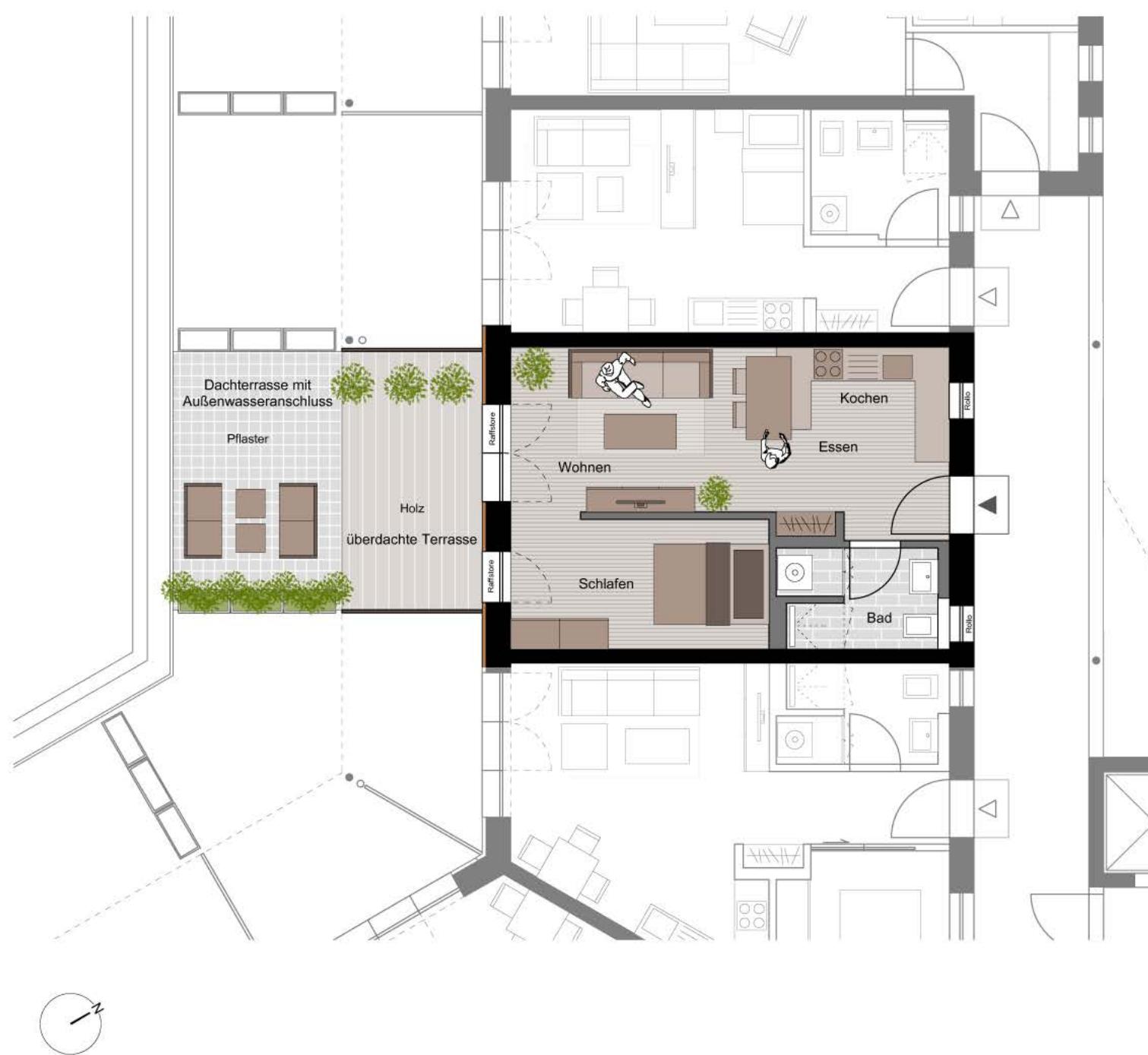
WOHNFLÄCHE 39,34 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,38 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

inklusive  
Einbauküche

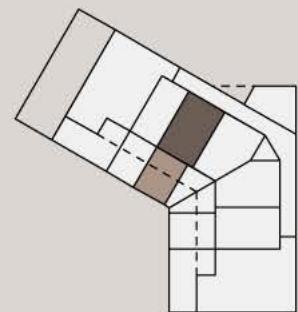
KAUFPREIS 113.500 €





WOHNUNG  
EBENE 2

3



Bad 4,77 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich 33,31 m<sup>2</sup>  
Terrasse 50% 12,11 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 50,19 m<sup>2</sup>

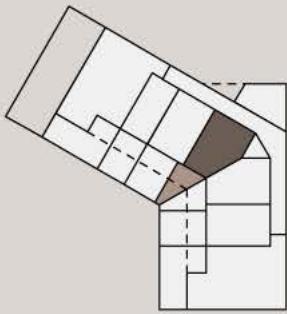
Abstellraum 3,86 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

inklusive  
Einbauküche

KAUFPREIS 145.000 €

WOHNUNG  
EBENE 2

4



Bad 4,77 m<sup>2</sup>  
Schlafen 7,67 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich 25,14 m<sup>2</sup>  
Terrasse 50% 7,04 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 44,62 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,29 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

inklusive  
Einbauküche

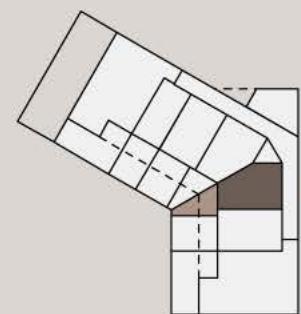
KAUFPREIS 129.000 €





WOHNUNG  
EBENE 2

5



Bad 4,78 m<sup>2</sup>  
Schlafen 7,67 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich 25,15 m<sup>2</sup>  
Terrasse 50% 7,04 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 44,64 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,26 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

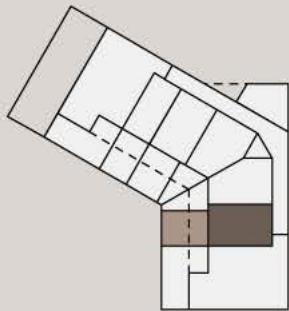
inklusive  
Einbauküche

KAUFPREIS 129.000 €

# WOHNUNG

EBENE 2

6



Bad 4,78 m<sup>2</sup>  
 Wohnbereich 33,31 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 50% 12,11 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 50,20 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3,86 m<sup>2</sup>  
 (Ebene 1)

inklusive  
 Einbauküche

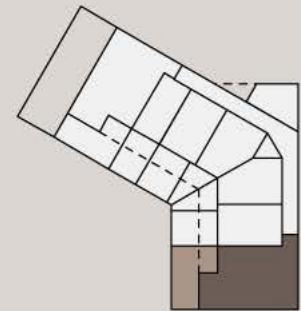
KAUFPREIS 145.000 €





WOHNUNG  
EBENE 2

7



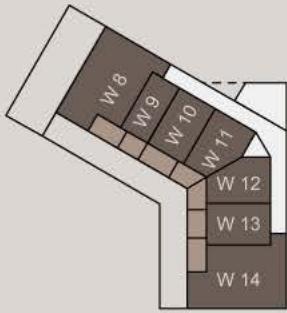
Diele	5,43 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,37 m <sup>2</sup>
Küche	14,70 m <sup>2</sup>
Speisekammer	2,10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,49 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,65 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	30,07 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	15,84 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 101,60 m<sup>2</sup>

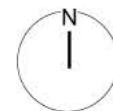
Abstellraum 3,86 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

KAUFPREIS 288.000 €

EBENE 3  
WOHNUNGEN 8 - 14



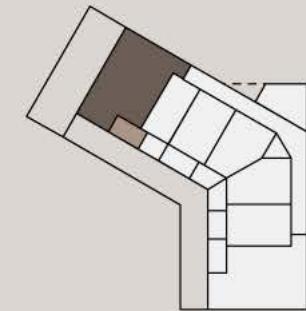
Grundriss Ebene 3



7 Wohnungen unterschiedlicher Größe mit Loggien

WOHNUNG  
EBENE 3

8



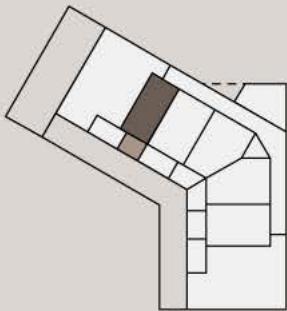
Diele	5,43 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,37 m <sup>2</sup>
Küche	14,70 m <sup>2</sup>
Speisekammer	2,10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,49 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,65 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	30,21 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	4,54 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	90,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum (Ebene 1)	3,86 m <sup>2</sup>

KAUFPREIS 257.000 €



WOHNUNG  
EBENE 3

9



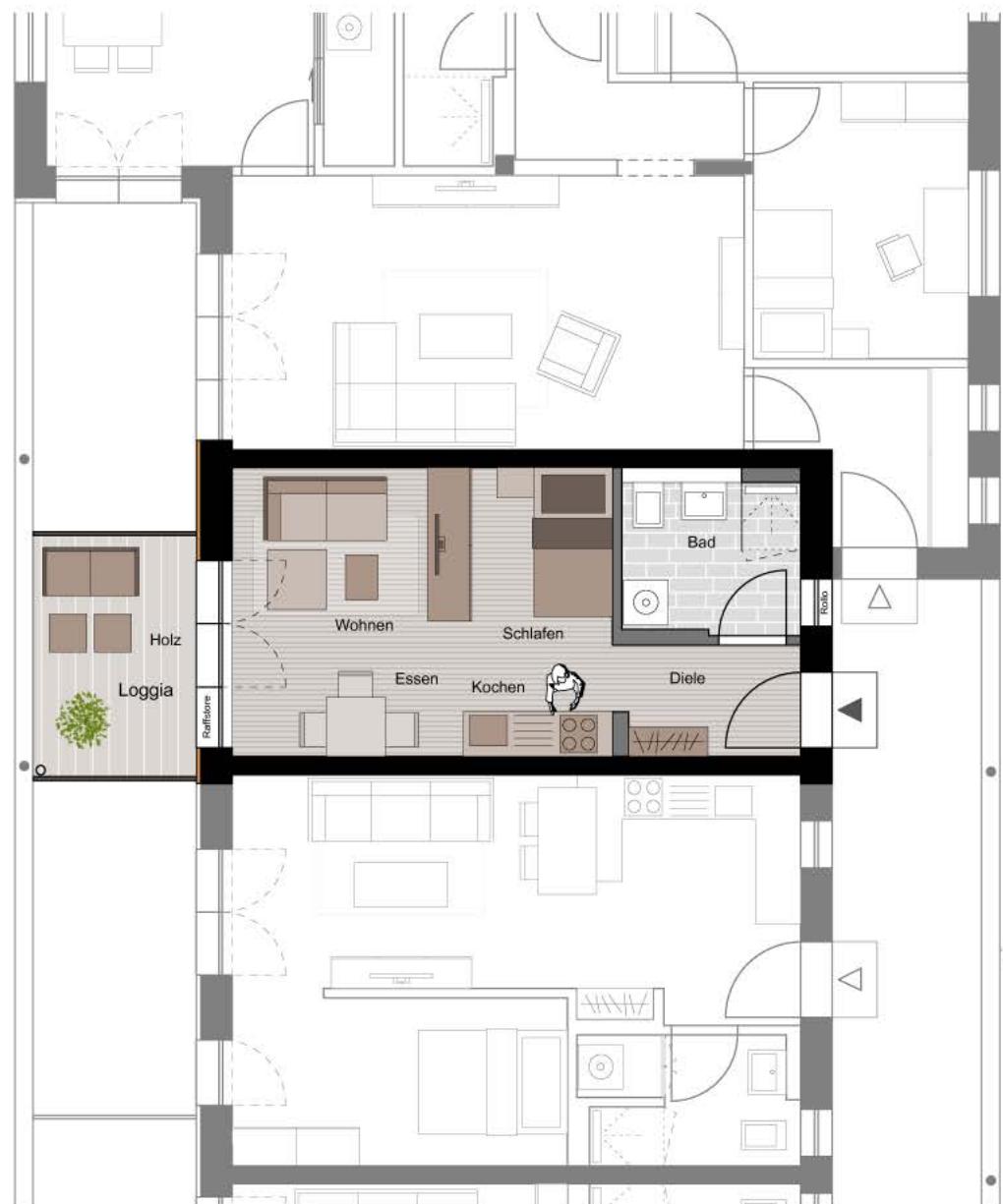
Bad 5,13 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich 23,26 m<sup>2</sup>  
Loggia 50% 3,89 m<sup>2</sup>

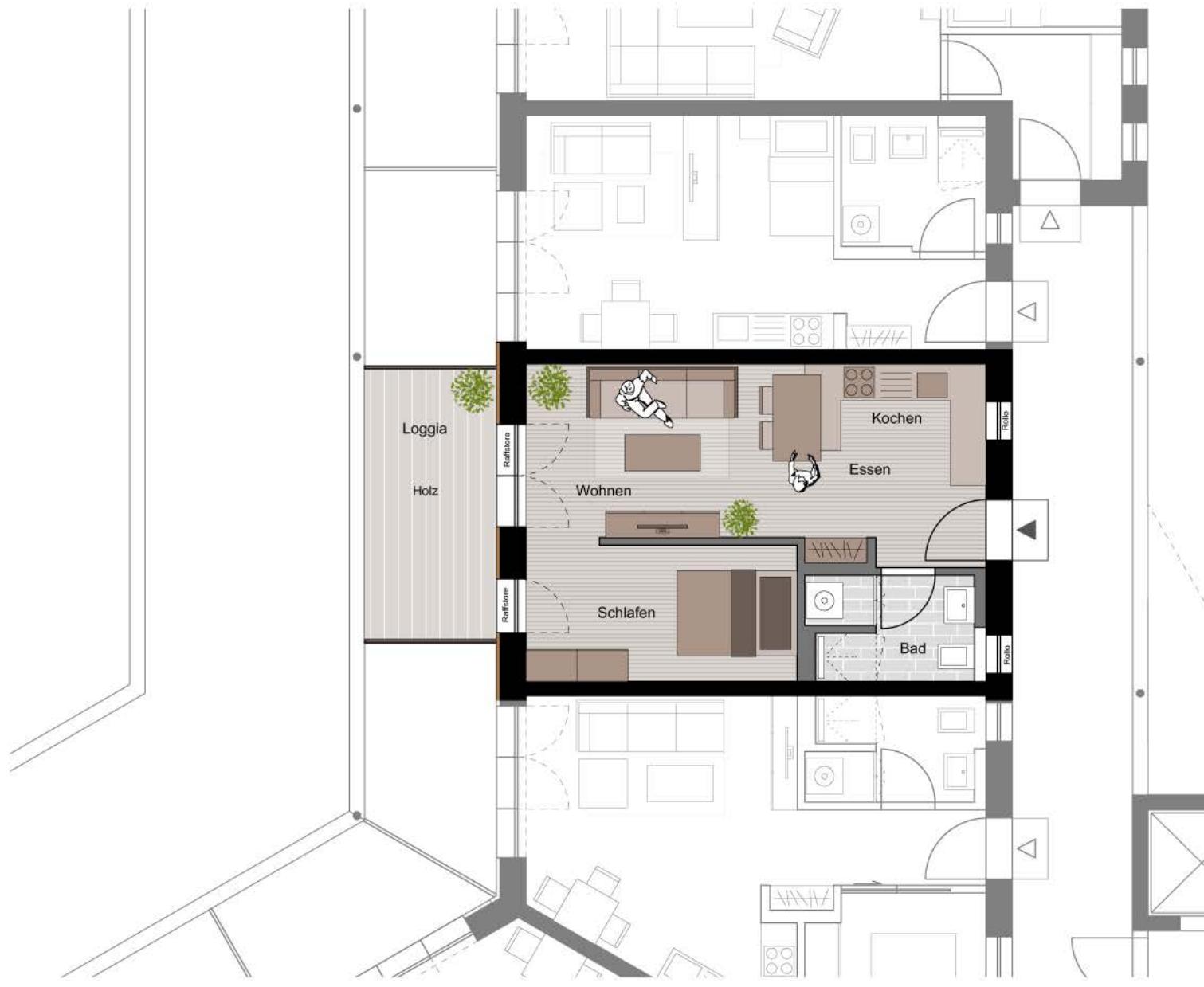
WOHNFLÄCHE 32,28 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,38 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

inklusive  
Einbauküche

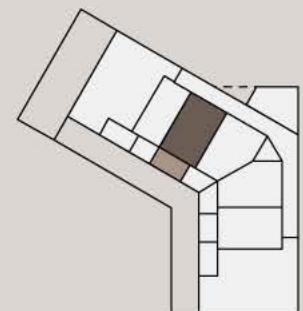
KAUFPREIS 94.000 €





WOHNUNG  
EBENE 3

10



Bad 4,77 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich 33,31 m<sup>2</sup>  
Loggia 50% 4,94 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 43,02 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3,86 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

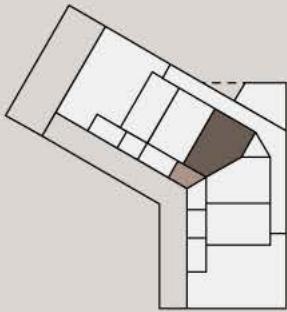
inklusive  
Einbauküche

KAUFPREIS 125.000 €

# WOHNUNG

11

EBENE 3



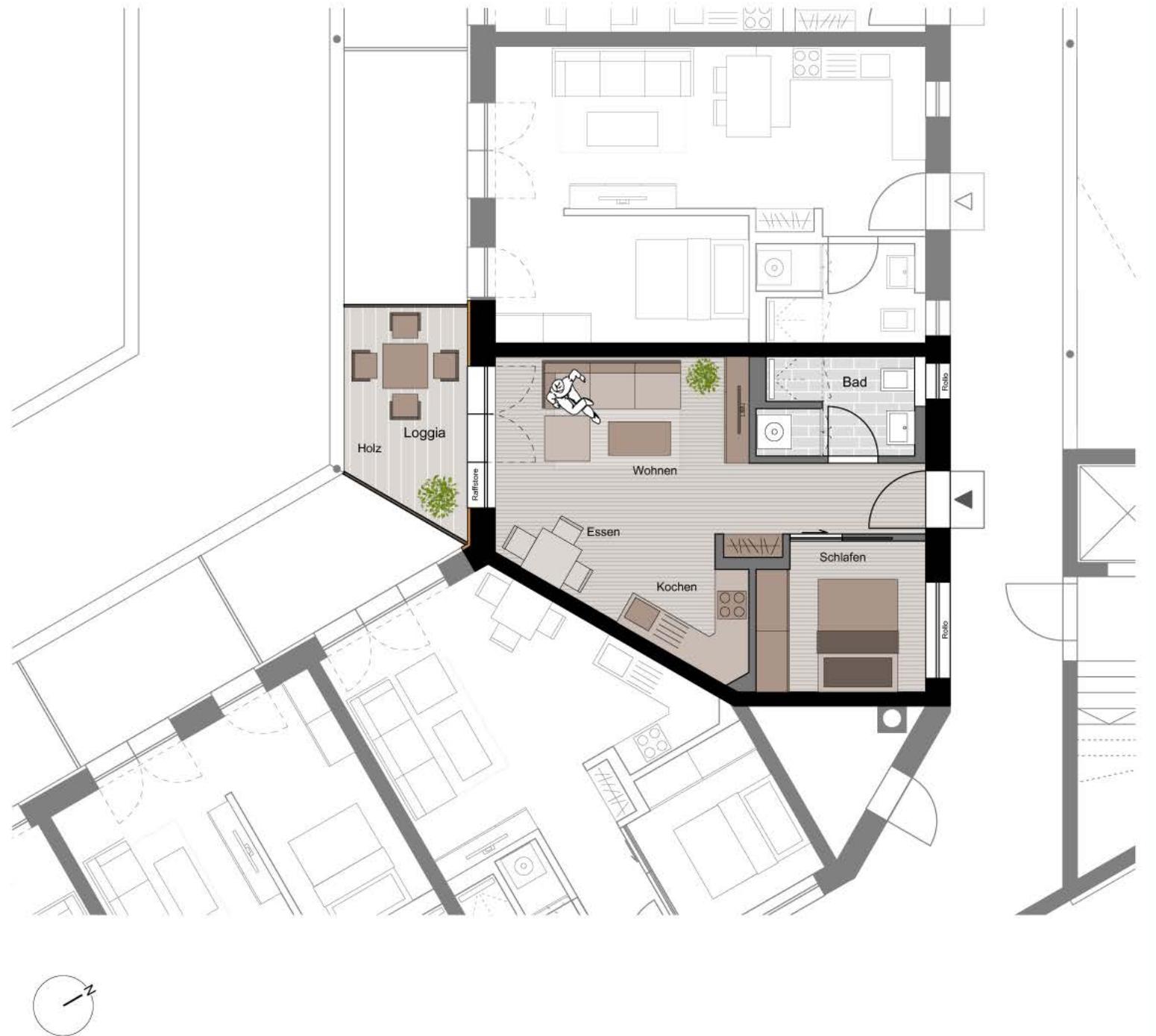
Bad 4,77 m<sup>2</sup>  
Schlafen 7,67 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich 25,14 m<sup>2</sup>  
Loggia 50% 3,88 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 41,46 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,26 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

inklusive  
Einbauküche

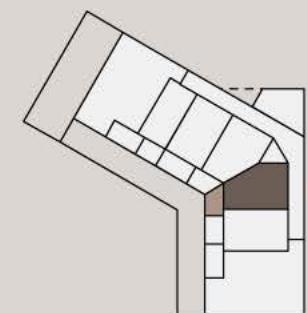
KAUFPREIS 120.000 €





WOHNUNG  
EBENE 3

12



Bad	4,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	7,67 m <sup>2</sup>
Wohnbereich	25,15 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	3,88 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 41,48 m<sup>2</sup>

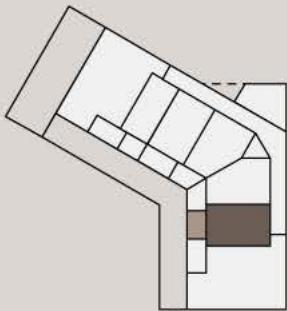
Abstellraum 2,38 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

inklusive  
Einbauküche

KAUFPREIS 120.000 €

WOHNUNG  
EBENE 3

13



Bad 4,78 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich 33,31 m<sup>2</sup>  
Loggia 50% 4,02 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 42,11 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3,86 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

inklusive  
Einbauküche

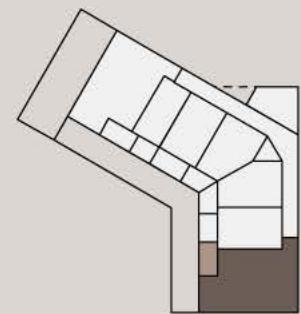
KAUFPREIS 122.000 €





WOHNUNG  
EBENE 3

14



Diele	5,43 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,37 m <sup>2</sup>
Küche	14,70 m <sup>2</sup>
Speisekammer	2,10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,49 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,65 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	30,07 m <sup>2</sup>
Loggia 50%	5,03 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 90,79 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3,86 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

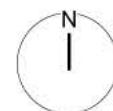
KAUFPREIS 258.000 €



EBENE 4  
WOHNUNGEN 15 - 17

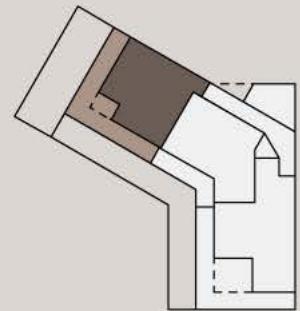


Grundriss Ebene 4



3 Penthouse-Wohnungen  
unterschiedlicher Größe mit  
Dachterrasse

WOHNUNG  
EBENE 4



Diele	8,26 m <sup>2</sup>
HWR	2,61 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,12 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Kind	12,03 m <sup>2</sup>
Wohnbereich	42,60 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	28,80 m <sup>2</sup>

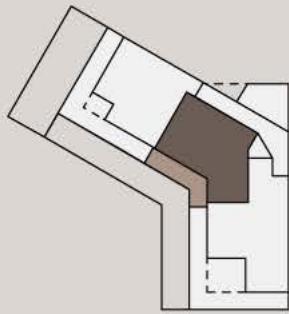
WOHNFLÄCHE 119,02 m<sup>2</sup>

Abstellraum (Ebene 1) 3,94 m<sup>2</sup>

KAUFPREIS 350.000 €

WOHNUNG  
EBENE 4

16



Diele	9,73 m <sup>2</sup>
HWR	2,25 m <sup>2</sup>
WC	2,57 m <sup>2</sup>
Bad	7,57 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,13 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Kind	11,07 m <sup>2</sup>
Wohnbereich	43,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	12,51 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 105,53 m<sup>2</sup>

Abstellraum  
(Ebene 1) 3,86 m<sup>2</sup>

KAUFPREIS

verkauft



WOHNUNG  
EBENE 4

17



Diele	9,23 m <sup>2</sup>
HWR	3,58 m <sup>2</sup>
WC	2,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,61 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,31 m <sup>2</sup>
Arbeiten/Kind	10,19 m <sup>2</sup>
Wohnbereich	61,57 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	33,68 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 146,06 m<sup>2</sup>

Abstellraum 4,64 m<sup>2</sup>  
(Ebene 1)

KAUFPREIS 430.000 €

## BAUBESCHREIBUNG

### GEBÄUDE

Insgesamt entstehen 17 Wohneinheiten. Angeboten werden verschiedene Wohnungsgrößen - das Spektrum reicht vom praktischen Apartment bis zur großzügigen Penthouse-Wohnung.

Das Gebäude und alle Nutzungseinheiten sind mittels eines Aufzuges und ausreichend Bewegungs- bzw. Verkehrsflächen barrierefrei erreichbar. Damit können auch alte Menschen gut ihrem Alltag nachgehen.

Die beiden Geschosse 0 und +1 sind ebenfalls oberirdisch und dienen als Parkebenen. Die Zufahrtskontrolle erfolgt über Schrankenanlagen.

### ERDARBEITEN

Der Erdaushub wird wieder fachgerecht eingebaut, das überschüssige Material wird entsorgt.

### FUNDAMENTE

Die Ausführung erfolgt mit güteüberwachtem Beton, auf statisch berechneten und geprüften Betonfundamenten mit erforderlicher Stahlbewehrung.

### AUSSENWÄNDE

Die Parkebenen werden in Stahlbeton gefertigt.

Die Außenwände der Wohnebenen bestehen aus 42,5 cm starkem Ziegelmauerwerk. Die Ziegel verfügen über eine integrierte Wärmedämmung und bieten besten Schall- und Kälteschutz.

Der mineralische Außenputz wird zweilagig aufgebracht, die Oberfläche fein verrieben und gestrichen.

An die Fassaden der Penthäuser, sowie der Loggien wird eine Lärchenschalung oder Putz aufgebracht.

### INNENWÄNDE

Innenwände und Vorsatzschalen werden in Trockenbauweise erstellt.

Lastabtragende Bauteile bzw. Wohnungstrennwände werden mit 24 cm Verfüllziegeln bzw. Stahlbeton gebaut.

Die Bäder erhalten einen Kalk-Zement-Putz bzw. einen Kalkputz. Nassbereiche werden zum Teil gefliest (siehe „Sanitärausstattung“).

### DECKEN / DÄCHER

Die Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Je nach statischer Anforderung kommen hier Ortbeton, Filigran- oder Fertigteile zum Einsatz. Die Decken werden je nach Ausführung gespachtelt oder verputzt.

In Teilbereichen werden abgehängte Decken zur Abkofferung von Ver- und Entsorgungsleitungen eingebaut.  
Das Dach über Ebene 4 wird mit einem flach geneigten Foliendach ausgeführt.

## BAUBESCHREIBUNG

### TREPPIENANLAGE I AUFZUG

Der unbeheizte Treppenturm bildet einen eigenen Baukörper und ist natürlich belichtet und belüftet. Die Treppe erhält einen Belag aus Kunst- oder Naturstein.

Der Aufzug bindet alle Geschosse an und wird rollstuhlgerecht ausgeführt. Die Kabine erhält alle erforderlichen Sicherungseinrichtungen nach den gültigen Vorschriften und DIN-Normen, sowie einen Bodenbelag aus Kunst- oder Naturstein.

Die einzelnen Wohneinheiten erreicht man über einen offenen Laubengang.

### BODENAUFBAU

Der Bodenaufbau wird auf schwimmendem Estrich aufgebracht. Wärme- und Trittschalldämmung wird gemäß der DIN ausgeführt.

Der Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen, sowie Küchen und Abstellräumen wird je nach Wunsch in Parkett, Laminat oder Fliese ausgeführt.

Bäder und WCs erhalten einen Bodenbelag aus strapazierfähigen, keramischen Bodenfliesen nach Wahl (60€/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., einschließlich Verlegung und Randleiste).

### FENSTER

Die Fenster bzw. Fenstertüren werden in Holzbauweise eingebaut und erhalten Dreh-, Kipp- bzw. Dreh-Kippbeschläge oder eine Festverglasung. Die Wohnräume der Penthouse-Wohnungen werden zum Teil mit Schiebeelementen ausgestattet.

Der Farnton wird nach einem gemeinsamen Farbkonzept für alle Bauteile vom Bauherren festgelegt.

### FENSTERBÄNKE

innen: Holz oder Kunststein  
außen: Titanzink I Aluminium

### SPENGLERARBEITEN

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

## BAUBESCHREIBUNG

### TÜREN

Wohnungseingangstüren werden als wärmegedämmtes Holzelement mit Klingelanlage, Türöffner, Spion und einbruchhemmenden Beschlägen ausgeführt.

### INNENTÜREN

Die Innentüren werden in weiß lackiertem oder beschichtetem Holz ausgeführt.

Geplant ist eine glatte Ausführung ohne Glasausschnitt mit Umfassungszarge. Vereinzelt kommen Stocktüren mit Glasausschnitt oder in der Wand laufende Schiebetüren zum Einsatz.

### MALERARBEITEN

Sämtliche Stahlteile werden mit umweltschonenden, emissionsfreien Lacken auf Wasserbasis oberflächenbehandelt. Sämtliche verwendete Farben sind mit dem Umweltsiegel ausgestattet, lösemittel- und emissionsfrei, sowie waschbeständig.

Die Deckenflächen sämtlicher Räume werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Die Oberflächen der Innentüren werden ebenfalls weiß gestrichen. Spannungsrisse in Wänden und Fugen können durch das Austrocknen der Materialien entstehen und stellen keine Mängel dar.

### SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Wände im Bereich Waschbecken und WC werden bis zur Hälfte der Raumhöhe bzw. Höhe Vorwände, im Bereich Dusche bis zur Oberkante Duschabtrennung gefliest.

Im Gäste-WC wird eine Hänge-WC-Anlage mit geräuscharmen Unterputzspülkästen eingebaut. Außerdem sind sie mit einem kleinen Handwaschbecken mit Spiegel ausgestattet.

In den Bädern kommen bodengleiche, geflieste Duschen mit feststehenden Echtglastrennwänden bzw. Badewannen aus Acryl zur Ausführung. Waschbecken in formschöner Ausführung und hoher Markenqualität inkl. Spiegel und Handtuchhalter und eine Hänge-WC Anlage mit geräuscharmen Unterputzspülkästen gehören ebenso zur Ausstattung wie Armaturen in Markenqualität und formschöner Ausführung. Die Mischbatterien sind als Einhandbatterien vorgesehen. Die Bäder werden mit einem Wandradio ausgestattet.

### KÜCHENANSCHLUSS | KÜCHENAUSSTATTUNG

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussleitungen, Elektroanschlüsse für Herd und Spülmaschine nach Angabe. Die Angabe der Position sämtlicher Anschlüsse muss rechtzeitig beim Bauherrn bekannt gegeben werden,

damit der bautechnische Ablauf gewährleistet werden kann.

Alle kleinen Apartments in den Ebenen 2 und 3 erhalten hochwertige schreinergefertigte Einbauküchen mit Elektrogeräten, sowie Ober- und Unterschränken (betrifft die Wohnungen 2-6 und 9-13).

Änderungen der Anschlüsse nach Ausführung werden vom Käufer getragen.

## BAUBESCHREIBUNG

### KALT- UND WARMWASSER

Bad, Küche und WC erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse. Die Rohrleitungen werden als Edelstahl- bzw. Kunststoffverbundrohr wärmegedämmt und schallentkoppelt verlegt.

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Frischwasserstation zur Verhinderung von Legionellenbildung.

### WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss und einen Stromanschluss für einen Trockner.

### HEIZUNG

Die Berechnung und Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß der aktuellen Enev. Durch die Ausführung als KFW-Effizienzhaus 70 werden die Anforderungen der Enev sogar noch übertroffen.

Die Beheizung erfolgt mittels eines Gasbrennwertkessels. Die Einheiten erhalten jeweils einen Heizkreisverteiler und Wärmemengenzähler.

Alle Wohnungen werden mittels einer Fußbodenheizung beheizt. Die Heizung kann individuell pro Wohnung abgeschaltet werden.

Der Betriebshof der Gärtnerei auf dem angrenzenden Nachbargrundstück wird durch diese Heizanlage mitversorgt, die Kosten hierfür werden mit einem eigenen Zähler erfasst und abgerechnet. Auch die Unterhalts- und Wartungskosten werden anteilig abgerechnet.

### LÜFTUNGSANLAGE

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Zuluft kommt über die Außenwände.

Die Lage der Zu- und Abluftöffnungen wird projektiert. Der Bauherr behält sich Änderungen vor.

### ELEKTROINSTALLATION

Jede Wohnung erhält einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner, Geschirrspüler und Elektroherd und je angefangene 2,5m<sup>2</sup> eine Steckdose zur freien Verfügung. Alle Steckdosen sind mit einer Kindersicherung

## BAUBESCHREIBUNG

ausgestattet. Die Angabe der Position sämtlicher Anschlüsse muss rechtzeitig beim Bauherrn bekannt gegeben werden, damit der bautechnische Ablauf gewährleistet werden kann. Im privaten Kellerabteil erhält jede Einheit einen Anschluss für eine Steckdose und eine Lampe direkt vom Wohnungsverteiler abschaltbar. Auf den Terrassen bzw. Loggien ist jeweils eine formschöne Lampe, sowie eine Außensteckdose geplant.

Jede Wohnung erhält einen E-Zähler im Hausanschlussraum und einen Sicherungskasten innerhalb der Wohnung. In den Wohnungen werden zwei Telefonanschlüsse verlegt. Kabel- und Rundfunkanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen werden ebenfalls gestellt. Die Bäder werden mit einem Radio ausgestattet. Eine Möglichkeit der Stromlossschaltung der Schlafräume ist vorbereitet.

Alle Wohnungen erhalten eine Farbbildsprechanlage inkl. Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre im Treppenhaus.

### TERRASSEN

Die Terrassen erhalten einen Pflasterbelag. Überdachte Bereiche werden mit Holz- bzw. Holzverbunddielen ausgeführt.

Die Wohneinheiten in den Ebenen 2 und 4 erhalten jeweils zusätzlich einen Außenwasseranschluss.

### SONNENSCHUTZ

Alle Aufenthaltsräume in den Wohnungen erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von Metall-Raffstores bzw. Rollläden, welche elektrisch bedient werden können.

### AUSSENANLAGEN

Der Zugang zum Hauseingang wird barrierefrei hergestellt.

Die öffentlichen Grünflächen werden planiert, begrünt und bepflanzt. Es werden formschöne, energiesparende Außenleuchten mit einer Schaltung mittels Bewegungsmelder bzw. einer Schaltuhr angebracht.

Auf dem Grundstück wird ein Spielplatz angelegt.

### SONSTIGES

Alle durch die Baumaßnahme zusätzlich bedingten Erschließungskosten, sowie die Anschlusskosten für Strom, Wasser, Gas und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Grundlage für die Ausführung bilden die genehmigten Baupläne, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und die beiderseits anerkannte Baubeschreibung.

Korrekturen bei der Grundrissgestaltung oder beim Erscheinungsbild der Fassaden, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörde entstehen können, werden eingearbeitet.

Wünschen Käufer Änderungen in der Bauausführung oder eine geänderte bzw. zusätzliche Ausstattung, so sind diese Wünsche rechtzeitig und schriftlich beim Bauherren bekannt zu geben, damit der bautechnische Ablauf gewährleistet bleibt.

Die Zusatzkosten für diese Arbeiten und Materialien sind vom Handwerker zu benennen und werden nach beidseitiger Genehmigung abgerechnet. Zudem kommen Mehrkosten für Umplanung und Organisationsaufwand für den Architekten zum Ansatz.

Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Objekt auswirken, bleiben vorbehalten.

Die Möblierung in den Einheiten stellt nur einen unverbindlichen Vorschlag des Architekten dar.

Die bauliche Wartung des Gemeinschaftseigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft, die des Sondereigentums dem jeweiligen Eigentümer.

Wartungsfugen sowie Risse, die keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen, sind im Rahmen üblicher Bauunterhaltungsmaßnahmen zu beseitigen und begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

#### ENERGIEEFFIZIENT BAUEN - KFW 70

KFW 70 bezeichnet das Neubauniveau (= Effizienzhaus 100) minus 30 %. Ein KfW-Effizienzhaus-„KFW 70“ benötigt also 30 % weniger Primärenergie im Jahr als ein vergleichbarer Neubau, was durch den Einbau von energie- und umweltschonenden Technologien realisiert werden kann.

Nach den Vorgaben der EnEV 2009 gilt für ein Effizienzhaus 70 ein maximaler Jahresprimärenergiebedarf von ca. 50 kWh/m<sup>2</sup>.

Um diese Anforderungen zu erreichen muss grundsätzlich das gesamte Haus inkl. Gebäudehülle und Technik berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmen setzen wir in diesem Gebäude mit Gasbrennwertkessel ein:

- gedämmtes Außenmauerwerk mit erhöhter Wärmeleitfähigkeitsgruppe
- 3-fach Verglasung
- Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung als dezentrale Wohnraumlüftung

#### BAUBESCHREIBUNG

## PREISLISTE

WOHNUNG 1	289.000 €	WOHNUNG 6	145.000 €
EBENE 2		EBENE 2	
Wohnung mit Dachterrasse		Apartment mit Dachterrasse	
WOHNFLÄCHE	101,77 m <sup>2</sup>	WOHNFLÄCHE	50,20 m <sup>2</sup>
WOHNUNG 2	113.500 €	WOHNUNG 7	288.000 €
EBENE 2		EBENE 2	
Apartment mit Dachterrasse		Wohnung mit Dachterrasse	
inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten			
WOHNFLÄCHE	39,34 m <sup>2</sup>	WOHNFLÄCHE	101,60 m <sup>2</sup>
WOHNUNG 3	145.000 €	WOHNUNG 8	257.000 €
EBENE 2		EBENE 3	
Apartment mit Dachterrasse		Wohnung mit Loggia	
inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten			
WOHNFLÄCHE	50,19 m <sup>2</sup>	WOHNFLÄCHE	90,44 m <sup>2</sup>
WOHNUNG 4	129.000 €	WOHNUNG 9	94.000 €
EBENE 2		EBENE 3	
Apartment mit Dachterrasse		Apartment mit Loggia	
inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten		inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten	
WOHNFLÄCHE	44,62 m <sup>2</sup>	WOHNFLÄCHE	32,28 m <sup>2</sup>
WOHNUNG 5	129.000 €	WOHNUNG 10	125.000 €
EBENE 2		EBENE 3	
Apartment mit Dachterrasse		Apartment mit Loggia	
inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten		inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten	
WOHNFLÄCHE	44,64 m <sup>2</sup>	WOHNFLÄCHE	43,02 m <sup>2</sup>

WOHNUNG 11 120.000 €

EBENE 3

Apartment mit Loggia

inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten

WOHNFLÄCHE 41,46 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 12 120.000 €

EBENE 3

Apartment mit Loggia

inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten

WOHNFLÄCHE 41,48 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 13 122.000 €

EBENE 3

Apartment mit Loggia

inkl. Einbauküche mit Elektrogeräten

WOHNFLÄCHE 42,11 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 14 258.000 €

EBENE 3

Wohnung mit Loggia

WOHNFLÄCHE 90,79 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 15 350.000 €

EBENE 4

Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse

WOHNFLÄCHE 119,02 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 16 verkauft

EBENE 4

Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse

WOHNFLÄCHE 105,53 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 17 430.000 €

EBENE 4

Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse

WOHNFLÄCHE 146,06 m<sup>2</sup>

STELLPLATZ, GEDECKT 18.500 €

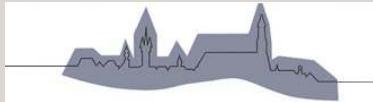
EBENE 0 UND 1

STELLPLATZ, OFFEN

MIETPREIS AUF ANFRAGE

EBENE 0 AUSSENBEREICH

P R E I S L I S T E



Gerl Bauträger GmbH  
Kolbstraße 2  
94315 Straubing

tel 09421-89436  
fax 09421-89438  
[info@gerl-immobilien.de](mailto:info@gerl-immobilien.de)  
[www.gerl-immobilien.de](http://www.gerl-immobilien.de)

querluft

querluft architekten bda  
Stadtgraben 83  
94315 Straubing  
tel 09421-974460  
fax 09421-974462  
[info@querluft.de](mailto:info@querluft.de)  
[www.querluft.de](http://www.querluft.de)