

# Mehrfamilienhaus Möwenstraße



3 hochwertige Neubauwohnungen in Straubing, Nähe Klinikum  
KfW 55 Effizienzhaus (EnEV 2016)

Vilsmeier  
Wohnbau GmbH  
Innere Passauer Str. 4  
94315 Straubing  
Tel. 09421/2754  
[info@vilsmeier.de](mailto:info@vilsmeier.de)

# Lageplan



## allgemeine Gebäudebeschreibung

### Gesamtes Gebäude

Auf einem 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen insgesamt drei hochwertige Eigentumswohnungen mit einer Größe von ca. 55 bis 118 m<sup>2</sup>. Das Haus wird mit KfW-55 Standard in massiver Ziegelbauweise errichtet. Geschäfte der täglichen Versorgung, sowie Haltestellen des öffentlichen Verkehrsnetzes sind fußläufig erreichbar.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> und eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Jede der beiden Einheiten verfügt über eine großzügige Terrasse sowie einen privaten Gartenanteil.

### Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss entsteht eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Diese Einheit besitzt eine nach Süden ausgerichtete Dachterrasse.

### Stellplätze

Für jede Einheit steht im Carport ein Stellplatz zur Verfügung.

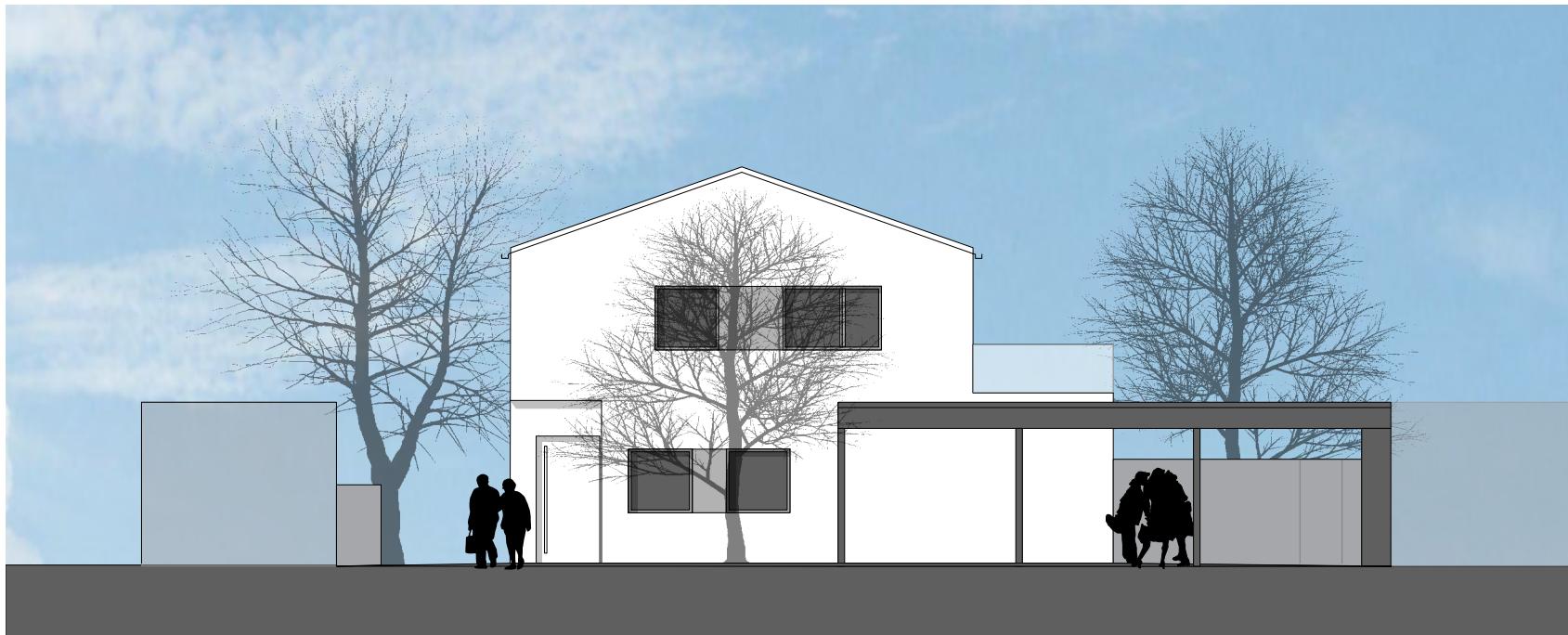
## Ausstattungsmerkmale

- 42,5 cm starkes Ziegel-Außenmauerwerk
- KfW-55 Standard
- dezentrale Wohnraumlüftung
- Heizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Parkett- & Fliesenböden
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden und Raffstores (außer 1.OG Nordseite)
- Zimmertüren in Überhöhe (2,12 m)
- Bildgegensprechanlage
- EG-Einheiten barrierefrei zugänglich
- u.v.m.

## Ausstattungsmerkmale

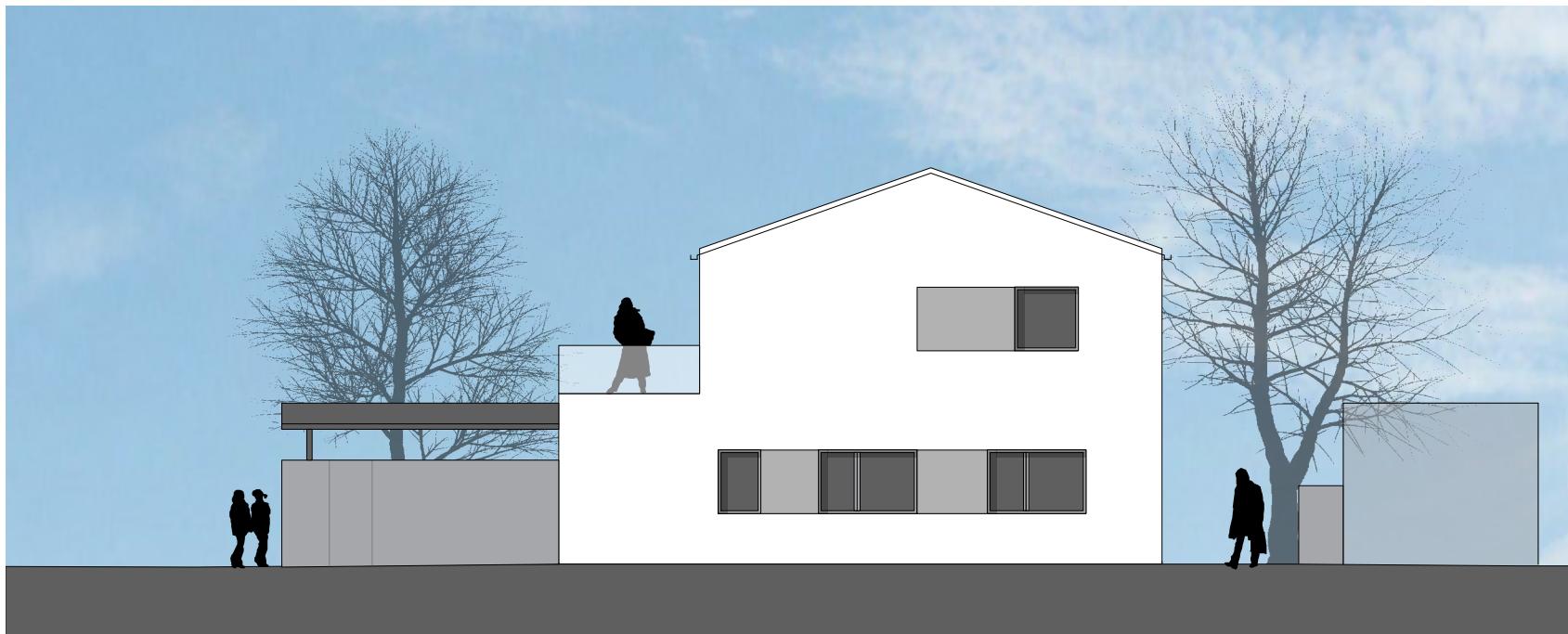


Ansicht Süd  
Ansicht West

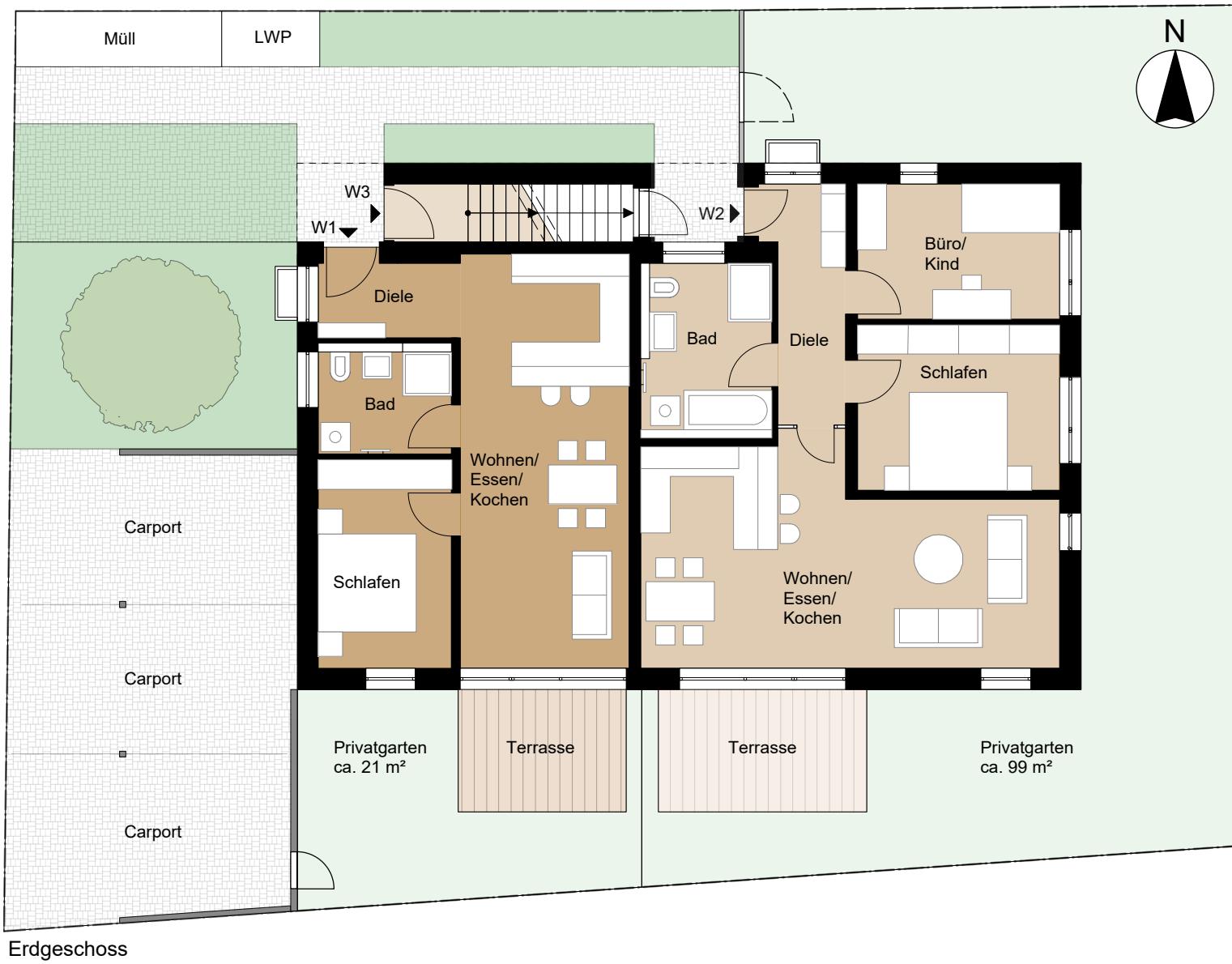




Ansicht Nord  
Ansicht Ost



## Erdgeschoss



Wohnung 1

Diele	3,96 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	29,26 m <sup>2</sup>
Bad	6,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,66 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	4,28 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche 55,29 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche ca. 21 m<sup>2</sup>

Wohnung 2

Diele	7,03 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	33,29 m <sup>2</sup>
Bad	9,26 m <sup>2</sup>
Büro/Kind	11,27 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	5,31 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche 80,06 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche ca. 99 m<sup>2</sup>

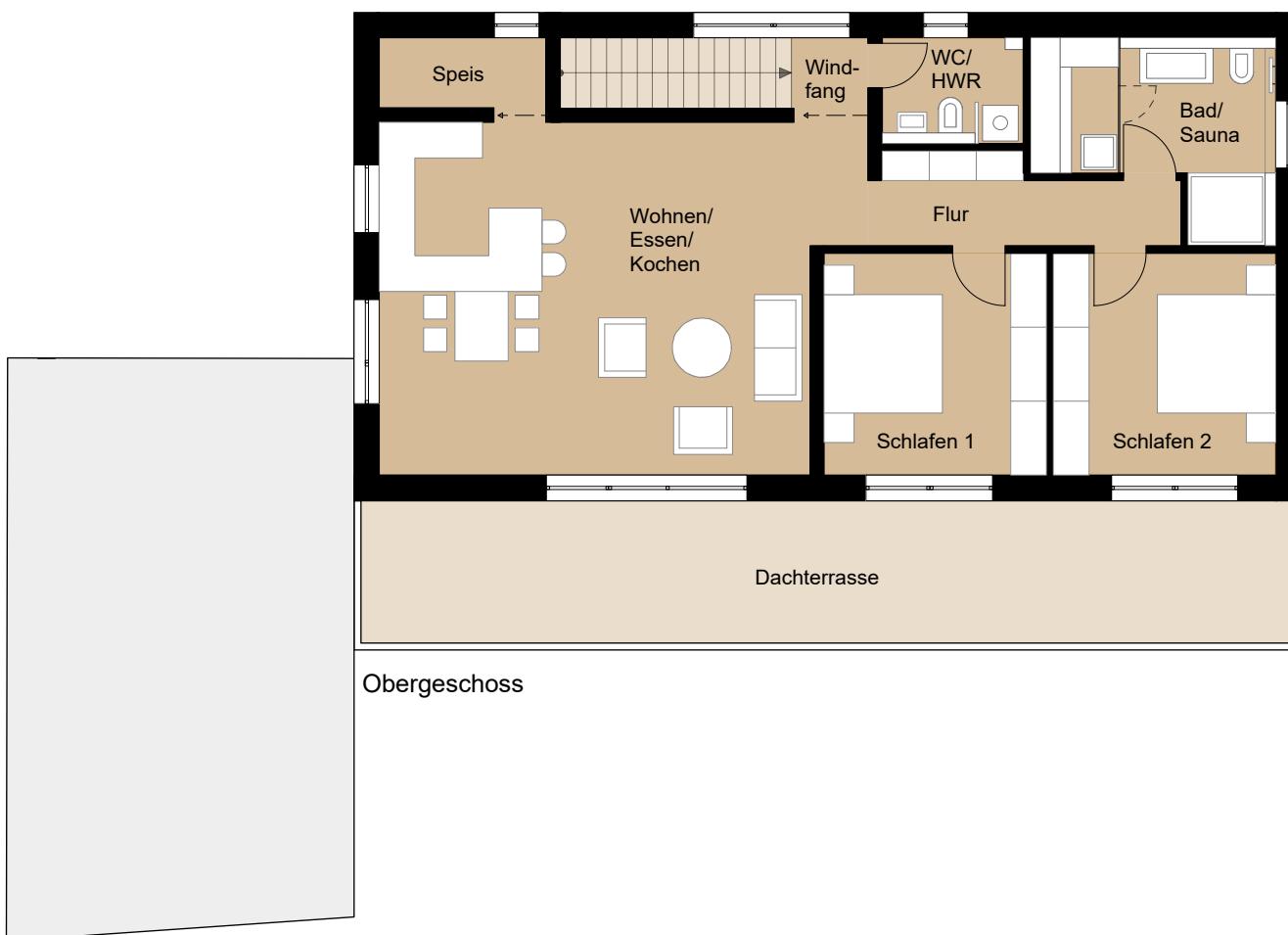
# Obergeschoß



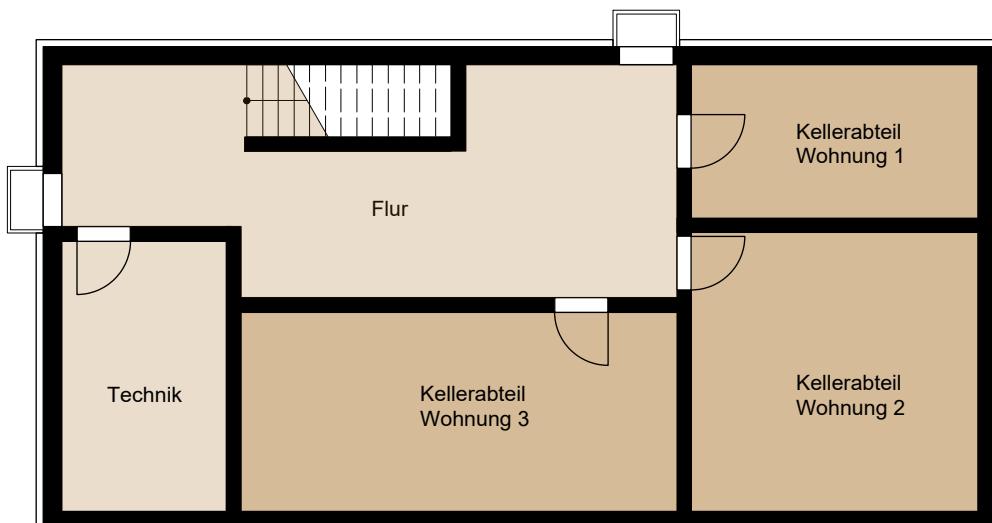
Wohnung 3

Windfang	3,05 m <sup>2</sup>
WC/HWR	4,04 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen/ Kochen	45,47 m <sup>2</sup>
Speis	3,06 m <sup>2</sup>
Flur	7,01 m <sup>2</sup>
Bad/Sauna	10,87 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	13,95 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	13,95 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2	16,59 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche 117,99 m<sup>2</sup>



## Kellergeschoß



Kellergeschoß

## Allgemein

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Objekt, das in energieoptimaler Bauweise gemäß KfW 55 Standard errichtet wird.

Es berücksichtigt dabei die Anforderung der neuesten Energiesparverordnung (EnEV 2016) und garantiert den Nutzen neben den wohnklimatischen Vorzügen auch noch geringe Heizkosten.

Die großflächigen Fenster garantieren eine optimale Belichtung der Räume und optimale Ausnutzung der solaren Wärmegewinne.

## Baubeschreibung

### Erdarbeiten

Das beim Baugrubenaushub anfallende Material wird fachgerecht entsorgt bzw. brauchbares Material wird zwischengelagert und später wieder fachgerecht eingebaut.

### Fundamente bzw. Bodenplatte

Die Fundamentierung des Gebäudes erfolgt mittels Streifenfundamente bzw. Bodenplatte auf gewachsenen bzw. nachverdichteten Untergründen. Die Ausführung erfolgt mit güteüberwachtem Beton und statisch berechneten Betonfundamenten mit erforderlicher Stahlbewehrung.

### Außenwände

Als 42cm starkes gefülltes Ziegelmauerwerk mit Stoßfugenverzahnung und Wärmedämmstoff oder verklebt, mit entsprechender Dämmeigenschaft bzw. als wärmegedämmte Stahlbetonbauteile.

## Innenwände

Innenwände und Vorsatzschalen werden in Trockenbauweise erstellt. Bei lastabtragenden oder aussteifenden Bauteilen und Trennwänden wie z.B. Wohnungstrennwänden und Treppenhauswänden wird Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton eingesetzt.

## Baubeschreibung

## Kelleraußenwände

In Stahlbeton, außenseitig wärmegedämmt. Die Wände werden innenseitig glatt geschalt und bleiben unverputzt. Stahlbetonwände werden außenseitig gegen Feuchtigkeit abgedichtet.

## Kellerinnenwände

Laut Plan als verputzte Ziegelwände, falls statisch erforderlich in Beton (glatt geschalt und verputzt).

## Außenputz

2-lagiger, mineralischer Außenputz. Sockel aus Zementputz.  
Wärmegedämmte Stahlbetonbauteile werden mit Gewebeeinlage vorbearbeitet.

## Innenputz

In den Wohn- und Schlafräumen Kalk-Gipsputz bzw. Kalkputz glatt verrieben, in den Bädern Kalk-Zementputz.

## Decken

Sämtliche Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Es können hierbei, je nach statischer Erfordernis, Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteildecken zum Einsatz kommen. Die Dachuntersicht im Obergeschoss erhält eine Gipskartonverkleidung.

## Baubeschreibung

## Dach und Dachdämmung

Als zimmermannsmäßiges Satteldach in Nadelholz mit Zwischensparrendämmung, Aufsparrendämmung und glatter Ziegeldeckung, Farbe anthrazit.

## Dachterrasse 1. OG

Aufdachdämmung mit Flachdachabdichtung auf Stahlbetondecke und Betonplattenbelag auf Stelzlager.

## Estricharbeiten und Unterböden

Die Unterböden werden mit schwimmenden Estrichkonstruktionen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN 4108 (Schallschutz im Hochbau) ausgeführt. Unter dem Bodenaufbau im Keller wird eine Schweißbahn angebracht.

## Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt (Dachrinne, Fallrohre, etc.)

## Malerarbeiten

Die Deckenflächen sämtlicher Räume in den Wohngeschossen werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Oberflächen der geputzten Innenwände werden abgesandet, bei den Trockenbauwänden gespachtelt und ebenfalls weiß gestrichen.

Es kommen objektgeeignete, emissions- und lösemittelfreie Farben zum Einsatz.

Sämtliche Metallteile, wie Türzargen aus Stahl, Absturzsicherungen usw. werden mit umweltschonenden, emissionsfreien Lacken auf Wasserbasis oberflächenbehandelt.

Die Fassade wird mit Silikonharzfarbe gestrichen.

Sämtliche verwendeten Farben sind mit dem Umweltsiegel ausgestattet, sind lösemittel- und emissionsfrei und waschbeständig.

## Baubeschreibung

## Fenster

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, außenseitig mit grauer Oberfläche, auf der Innenseite mit weißer Oberfläche.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Dreh- bzw. Drehkipp- Einhandbeschläge, sowie eine Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung.

## Fensterbänke

Innen: Kunststein bzw. beschichtete Holzwerkstoffplatten

Außen: Aluminium, in Fensterfarbe

## Sonnenschutz/Verdunklung

Wärmegedämmte Aufsatzrollläden bzw. Vorbaurollläden, Antrieb elektrisch, mit Kunststoffpanzer (Farbe grau).

In den Wohnräumen elektrische, verdeckt liegende, Raffstores.  
(1.OG Nordseite keine Rollos/Raffstores)

## Baubeschreibung

## Türen

Wohnungseingangstüren und Kellerabgangstüre als Holz-Türelement mit glattem Türblatt, einbruchhemmenden Beschlägen und Mehrfachverriegelung. Türhöhe 2,26 m.

Innentüren in glatter Ausführung aus Holz bzw. Holzwerkstoff mit Röhrenspankern, Türblätter und Umfassungszargen in der Farbe weiß.

Grundsätzlich werden alle oben aufgeführten Innentürelemente als Qualitätstüren mit einer großzügigen Höhe von 2,12 m ausgeführt.

## Kellertüren

Die Kellertüren werden als offene Metall-Holzkonstruktionen ausgeführt.

## Treppenhaus (zur VWE3)

Das Treppenhaus ist natürlich belichtet und belüftet.

Die Stahlbetontreppe erhält einen Belag aus Kunststein oder Fliesen.

## Absturzsicherungen/Handläufe

Absturzsicherungen in Stahl, Beschichtung siehe Malerarbeiten.  
Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

## Baubeschreibung

## Bodenbeläge in den Wohnungen

Bodenbelag nach Wunsch in Parkett (z.B. Mosaikparkett Eiche massiv 8mm), Laminat, Kork oder Fliese. Je m<sup>2</sup> 70,00 Euro (Brutto) einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelleisten, etc.)

## Wandfliesen in der Küche

An der Küchenwand kann auf Wunsch ein Fliesenpiegel angebracht werden.

## Wand- und Bodenbeläge im Bad

Die Wände im Bereich Waschtische und WC werden halbhoch gefliest, im Duschbereich erfolgt eine Verlegung der Fliesen bis Oberkante Duschabtrennung.

Gegen Aufpreis kann eine raumhohe Verlegung der Fliesen erfolgen.

Fliesenmaterial nach Auswahl des Erwerbers; je m<sup>2</sup> 70,00 Euro (Brutto) einschließlich Verlegung, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten (Sockelfliesen, Silikonfugen, etc.)

## Badeinrichtung

Acrylbadewanne auf Dämmträger (für Einheit 2 wie im Expose dargestellt).  
Bodengleiche, geflieste Ausführung der Dusche mit Bodenablauf oder Ablaufrinne in allen Wohnungen. Duschabtrennung in Glasausführung.  
1 Porzellanwaschbecken 65 cm breit inkl. Halbsäule, Markenqualität in formschöner Ausführung.  
Zweites Waschbecken oder optional Doppelwaschtischanlage gegen Aufpreis.  
Spiegel, Handtuch- Papierhalter und Bürstengarnitur in hochwertiger Markenqualität,  
Hänge-WC-Anlage mit geräuscharmen Unterputzspülkasten.  
Sämtliche Armaturen in Markenqualität und formschöner Ausführung, Mischbatterien als Einhandbatterien.  
Einrichtungsgegenstände in weiß, gegen Aufpreis auch in Sonderfarbe.  
Sanitärprogramm „My Style“ der Firma Richter & Frenzel oder gleichwertig nach Wahl des Erwerbers.

## WC (Wohnung 3)

Hänge-WC-Anlage mit geräuscharmen Unterputzspülkasten.  
Handwaschbecken 45 cm breit inkl. Halbsäule, Spiegel, Handtuch- Papierhalter und Bürstengarnitur in hochwertiger Markenqualität.  
Sanitärprogramm „My Style“ der Firma Richter & Frenzel oder gleichwertig nach Wahl des Erwerbers.

## Waschmaschinenanschluss

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss im Bad, bzw. im HWR (WE3).

## Baubeschreibung

## Küchenanschlüsse

Die Küchen erhalten einen Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussleitungen, Elektroanschlüsse für Herd und Spülmaschine nach Angabe. Die Angabe der Positionen sämtlicher Anschlüsse muss rechtzeitig beim Bauherrn bekannt gegeben werden, damit ein ungehinderter bautechnischer Ablauf gewährleistet bleibt.

## Baubeschreibung

## Kalt- und Warmwasser

Bäder und Küchen erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse.

Die Rohrleitungen werden in Edelstahl bzw. Kunststoffverbundrohr wärmegedämmt und schallentkoppelt verlegt.

Alle Wohnungen erhalten auf der Terrasse/Dachterrasse eine frostsichere Außenarmatur.

## Entwässerung im Gebäude

Die Leitungen werden in Kunststoff- bzw. SML-Bauweise nach Vorschrift eingebaut.

Die Verlegung erfolgt wärmegedämmt und schallentkoppelt. Grundleitungen werden als Kunststoffrohre ausgeführt.

## Lüftungsanlage

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

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

## Elektroinstallation

Jede Wohnung erhält je angefangene 2,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Steckdose zur freien Verfügung, einen Elektroanschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner, Geschirrspüler und Elektroherd. Die Angaben hierzu müssen rechtzeitig beim Bauherrn angemeldet werden, damit ein ungehinderter bautechnischer Ablauf gewährleistet bleibt.

Jeder private Kellerraum erhält eine Steckdose und eine Leuchte, direkt vom Wohnungsverteiler abschaltbar.

Jede Wohneinheit erhält eine formschöne Leuchte und eine Steckdose auf der Terrasse/Dachterrasse. Sonstige Beleuchtungskörper sind in den Einheiten nicht vorhanden.

Standard-Schalterprogramm der Firma Gira oder gleichwertig.

Jede Wohnung erhält einen E-Zähler im Hausanschlussraum und einen Sicherungskasten innerhalb der Wohnung.

In den Wohnungen werden 2 Telefonanschlüsse, vorbereitet für ISDN- und DSL-Anschlüsse, verlegt. Anschlüsse für Kabelfernsehen und Rundfunk in allen Wohn- und Schlafräumen werden ebenfalls vom Bauträger gestellt.

Jeder Carport wird mit einer absperrbaren Steckdose versehen.

In allen Wohneinheiten werden in den Bädern Einbauradios, passend zum Schalterprogramm eingebaut.

Dieser kann gegen Aufpreis auch in Zuge der Baumaßnahmen installiert werden.

Alle Wohnungen erhalten eine Farbbildsprechstelle mit Sprechverkehr und Türöffnerfunktion zur Wohnungstüre.

## Baubeschreibung

## Heizung

Die Berechnung und Dimensionierung der Heizungsanlage erfolgt gemäß der aktuellen Energiesparverordnung (EnEV 2016) sowie nach Wärmebedarfsberechnung. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Alle Räume erhalten Fußbodenheizung mit Einzel-Raumthermostaten und Stellantrieben. Das Bad erhält zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Die Einheiten erhalten eine Wohnungsübergabestation mit Wärmetauscher, Heizkreisverteiler und Wärmemengenzähler.

## Baubeschreibung

## Terrassen und Dachterrassen

Die Terrassen im EG werden als Betonplattenbelag auf Splittbett ausgeführt. Die Dachterrasse erhält einen Flachdachaufbau mit Folienabdichtung und Dämmaufbau. Der Belag auf der Dachterrasse wird als Plattenbelag auf Stelzlager ausgeführt. Die Balkongeländer werden als Stahl-Glaskonstruktion ausgeführt. Aus optischen Gründen können Metallteile zusätzlich farbig behandelt werden.

## Außenanlagen

Der Zugang zum Hauseingang wird barrierefrei in Betonpflaster auf entsprechendem Unterbau hergestellt. Die Grünflächen werden planiert, begrünt und bepflanzt. Es werden formschöne, energiesparende Außenleuchten mit einer Schaltung mittels Bewegungsmelder bzw. einer Schaltuhr angebracht. Die Stellplätze im Carport werden ebenfalls gepflastert.

## Sonstiges

Alle Anschlusskosten für Strom, Wasser, Gas und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Die 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.

Wünscht der Käufer Änderungen in der Bauausführung oder eine geänderte bzw. zusätzliche Ausstattung, so hat er diese Wünsche rechtzeitig beim Bauherrn bekannt zu geben, damit der bautechnische Ablauf gewährleistet bleibt.

Die Zusatzkosten für diese Arbeiten und Materialen sind vom Handwerker zu benennen und werden nach beidseitiger Genehmigung abgerechnet.

Zudem kommen die Mehrkosten für Umplanung Organisationsaufwand für den Architekten zum Ansatz. Änderung 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.

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

## Baubeschreibung