

Die Firma ONE LIVING GmbH & CO KG errichtet in 83224 Rottau ,

Bastackerweg 7,

Eine Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten

**CHIEMGAU SÜD I**

und in der Adersbergstrasse 8,

Ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten

**CHIEMGAU SÜD II**

Grundlage unserer Planung und Erstellung des Bauvorhabens sind die Berücksichtigung und Vorgaben der Bayerischen Bauordnung, die derzeit geltenden Richtlinien und Normen sowie die allgemeinen bautechnischen Regeln.

#### [Die Erschließung an das öffentliche System](#)

Beide Gebäude haben im Untergeschoss einen eigenen Technikraum. Die Bauwerke werden an das öffentliche Straßennetz, Trink- und Schmutzwasser, Stromnetz und Telekommunikationsverbindungen angeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für Telefon- und TV-Verträge. Diese müssen vom Käufer mit den entsprechenden Anbietern in Eigenverantwortung geschlossen werden

#### [Außenfassade und Putzarbeiten - Wie das Ganze von außen aussieht](#)

Die Fassaden und deren Ausführung der Gebäude werden nach dem Gesamtgestaltungskonzept des Bauherrn ausgeführt. Putze auf Mauerwerk, Wärmedämmung oder Betonbauteilen werden durch Kalk-Gips, Kalk-Zement-, oder reinem Zementputz ausgeführt.

### Die Außenanlagen- Wie es rund um das Gebäude aussieht

Nötige Zuwege werden gepflastert optisch nach den Wünschen des Bauherrn ausgeführt. Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei zugänglich. Chiemgau Süd 1 verfügt zudem über eine Liftanlage im vom Untergeschoss bis zum

1. Obergeschoss.

Die Parkplätze werden mit Rasengittersteinen oder teilweise Pflaster ausgeführt. Die Allgemeinflächen werden teilweise mit Rasengittersteinen oder Rasenflächen mit Büschen und Sträuchern oder den Vorgaben des Bauherrn angelegt.

Pro Einheit bis 70 m<sup>2</sup> wird 1 Stellplatz, bei Einheiten über 70 m<sup>2</sup> werden 2 Stellplätze zur Verfügung gestellt.

### Der Wärmeschutz - Im Winter warm und im Sommer angenehm kühl

Der bauliche Wärmeschutz wird nach Energieeinsparverordnung durchgeführt. Für unsere Gebäude gehen wir nach derzeitigem Stand von einem KfW-Standard Energieeffizienzhaus 55 aus. Änderungen vorbehalten.

### Mauer- und Betonarbeiten - Wie die Gebäude aufgebaut sind

Die Bemessung aller tragenden Teile erfolgt nach statischen Erfordernissen. Das Gebäude wird in Holzbauweise Ziegelbauweise (Massivbauweise) oder Beton nach Statik-, Brand-, Schall- und Wärmeschutzvorgaben gebaut. Die Innenwände (nichttragend) werden in Trockenbau, oder Holzbauweise mit Trockenbau einfach beplankt

### Durchführungen in den Betonwänden oder Bodenplatte / Kellergeschoss

Bei sämtlichen Durchführungen von außen im Kellergeschoss werden Fachgerechte dem Stand der Technik entsprechende abdichtende Durchführungen mit Zulassung für Wasser, Feuchtigkeit, Schleich und Radongas verwendet.

### Trockenbaukonstruktion

Unsere Trockenbauwände werden nach dem Stand der Technik, incl. Schallschutz nach DIN gebaut. Diese werden als Metallständerkonstruktion mit doppelter Beplankung je Wandseite und dazwischenliegender Dämmung ausgeführt. Alle Wandflächen werden malerfertig vorbereitet. Abgehängte Decken, Deckenverkleidungen oder sonstige Verkleidungen von Rohren, Leitungen oder ähnlichem werden ebenfalls als Trockenbaukonstruktion erstellt und malerfertig verspachtelt.

### Die Heizung - Damit es auch im Winter angenehm warm wird

Die Räume werden durch ein Zentralsystem mit Fußbodenheizung beheizt. (außentemperaturgesteuert mit automatischer Nachtabsenkung). Das Brauchwasser wird als Zentralsystem unter Berücksichtigung der hygienischen Vorschriften erwärmt.

Die Zirkulation ist zeitgesteuert. Die Wärmeverteilung ist über Hauptabsperungen und Vorrichtung für Wärmemengenzähler regelbar sowie pro Einheit messbar.

#### Wasser- und Abwasserinstallation

Nicht rostende Edelstahlrohre oder Kunststoffrohre werden für die Trinkwasserleitungen verwendet. Mit Unterputz-Absperungen erhält jede Einheit Vorrichtungen für Wasserzähler zur Verbrauchserfassung von Kalt- und Warmwasser. Abwasserleitungen werden mit Guss- oder HD-PE Abwasserrohren und Formteilen (incl. schalldämmender Umhüllung) in den jeweiligen Installationsschächten verlegt.

#### Estricharbeiten

Der Estrich wird als Calciumsulfat- oder Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN errichtet.

#### Sanitäreinrichtung/ Badezimmer- Damit man morgens mit Freude aus dem Bett Kommt

Für die Toilettenräume und Bäder werden Tiefspültoiletten (weißer Sanitärporzellan), an der Wand hängend incl. Sitz und Deckel aus Duroplast mit UP-Spülkasten (weiß) und zweifach dosierbarer Spülung, verwendet. Papier-Rollenhalter, WC-Bürste mit Halterung, Handtuchhalter (evtl. Haken) werden gestellt. Waschtische und -becken werden aus weißem Sanitärporzellan, ebenfalls an der Wand hängend, mit verchromter Einhand-Mischbatterie (incl. Griffhebel), verchromter Ablaufgarnitur, Röhrensiphon und Eckventilen eingebaut.

Es werden die Voraussetzungen geschaffen, dass Waschmaschine und Wäschetrockner (incl. Eckventilen und Kaltwasseranschluss) in den vorgesehenen Badezimmer untergebracht werden können. Die vorgesehenen Duschen (Größe/Umfang lt. späterer Werkplanung) werden durch eine Glastrennwand oder durch Trockenbauweise eingefasst. Die Ausstattung der Duschen umfasst eine verchromte Einhand- Mischbatterie und Brause samt Schlauch und dazugehörige Wandhalterung. Vorgesehene Badewannen (Größe/Umfang lt. späterer Werkplanung) werden in weißer Farbe mit Verchromter Einhand-Mischbatterie als Badewannenarmatur, mit Handbrause samt Schlauch vorgehalten. Bei Innenliegenden Badezimmer wird ein Oberlicht eingebaut, damit Tageslicht in das jeweilige Wohnbadezimmer eindringen kann. Um die passende Ausstattung für jeden Käufer zu finden, wird eine Bemusterung in einem Sanitärfachhandel oder in einer Ausstellung in Rottau vorbereitet. Hier können Sie Ihre Entscheidung in aller Ruhe treffen. Evtl. Sonderwünsche sowie individuelle Sanitäreinrichtungen können gegen Aufpreis natürlich berücksichtigt werden. Für alle Küchen sind Eckventile für Kalt- und Warmwasseranschlüsse

( Spülbecken und Spülmaschinenanschluss ) vorgesehen.

### Fliesen und Bodenbeläge - Auf was man sich bewegt

Die Duschen werden gefliest- alternativ ist eine Ganzglasverkleidung gegen Aufpreis möglich. Um die Badewanne und WC/ Waschbecken wird ein innovatives Farbsystem, angewendet, um den Charakter eine Wohlfühlbades zu schaffen.

Wandfliesen werden im Wert von 38,00 EUR Bruttopreis je m<sup>2</sup> verbaut. Diese Angaben beinhalten die jeweils gültige Mehrwertsteuer.

Im Wohn und Schlafbereich wird Echtholzparkett im Wert von 50,00 EUR / m<sup>2</sup> Bruttopreis eingebaut. Verlegearbeiten von Fliesen und Holzböden sind im Kaufpreis enthalten. Um den gewünschten Bodenbelag bzw. zum Aussuchen der Fliesen werden Muster bereitgestellt, oder ein Besuch im Fachhandel organisiert. Hier können Sie Ihre Entscheidung in aller Ruhe treffen. Evtl. Sonderwünsche können selbstverständlich berücksichtigt werden.

### Die Eingangstüren - In welchem Rahmen man seine Gäste empfängt

Alle Wohnungseingangstüren werden mit einer Holzumfassungszarge – oder Stockzarge mit einem Türblatt (vollwandige Konstruktion) aus Holzwerkstoffen mit einem deckenden Anstrich eingebaut. Eine Wechselgarnitur mit Knopf (außen) und Drücker (innen) aus Edelstahl gehört zur Ausstattung. Ebenso wird jede Wohnung mit einer Gegensprechanlage ausgestattet.

### Die Innentüren

Alle Wohnungsinnentüren werden mit Holzumfassungszargen mit einem deckenden Anstrich oder in weiß foliert oder lackiert ausgestattet. Diese sind mit Edelstahl-Garnituren versehen. Für Räume mit mechanischen Raumlüftanlagen (innen liegende Toiletten) wird eine Nachstromöffnung durch einen größeren Türspalt beim Türblatt zum Boden hin geschaffen.

### Fenster – Glasarbeiten – Schlosserarbeiten

Die Fensterrahmen werden in Holz oder Kunststoff ausgeführt und erhalten eine Isolierverglasung (dreifach) sowie Rollos oder Außenjalousien, Ausnahme sind die 4 kleinen Fenster Haus Chiemgau II – Nordseite, gleiches gilt für Fenster oder Fenstertüren in den Untergeschossen und bei allen schrägen Gieblelementen in den Dachgeschossen beider Häuser, hier werden keine Rollos oder Außenjalousien ausgeführt.

Die Treppengeländer werden in einer Stahlkonstruktion mit Lackanstrich versehen, oder in Edelstahlkonstruktion angefertigt und montiert.

### Die Malerarbeiten - Hier kommt Farbe ins Spiel

Die Decken und Wände der jeweiligen Wohn-/ (Gewerbeeinheit) werden mit Silikatfarbe (schadstofffrei) weiß gestrichen. Holzbauteile falls sichtbar, werden mit einer deckenden Holzdickschichtlasur gestrichen oder gemäß dem Gestaltungskonzept „natur“ belassen. Sichtbare Metallbauteile erhalten einen Lackanstrich. Die Gestaltung samt Anstrich der Fassade, im Treppenhaus, in öffentlichen Fluren/Verbindungen oder sonstigen Räumlichkeiten werden nach dem Farbkonzept des Bauherrn ausgeführt.

### Terrassen/ Balkone- Sonne tanken, Seele baumeln lassen

Alle Terrassen werden gepflastert ausgeführt. Die Trennung der jeweiligen Einheiten erfolgt durch eine Holz oder Glastrennwand in Satinato-ausführung. Balkone werden mit Geländern in einer Stahlkonstruktion mit Lackanstrich oder Holz,- Putz,- Edelstahl,- Glas oder in einer Kombination dieser Materialien ausgeführt. Bei den Bodenbelägen erfolgt im Zuge einer Gesamtgestaltung die Auswahl durch den Bauherrn. Wünsche können hierbei leider nicht berücksichtigt werden.

### Feuerstelle / Kamin damit es gemütlich wird

Lt. Planung erhalten einige Wohnungen den Anschluss zur Herstellung eine Holzkamins, weitere Kamine sind nicht vorgesehen.

### Elektroinstallation- Damit auch die modernsten Elektrogeräte verwendet werden können.

Gemäß Bayrischer Bauordnung erhält jeder Wohn- bzw. Schlafräum einen Rauchmelder mit Langzeitbatterie. In den Schlafräumlichkeiten können wir auf Wunsch, ohne Aufpreis, eine Netzfreeschaltung anbieten. Die Elektroleitungen werden über Versorgungsschächte oder Steigtrassen zu den Verteilerkästen in den Wohnungseinheiten verlegt. Die dazugehörige Unterverteilung erfolgt mit Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten für die Stromkreise.

Alle Leitungen werden, soweit möglich, unter Putz (oder Trockenbau) verlegt. Ausgenommen hiervon sind Technik- oder Kellerräume. Folgende Installationsgeräte werden verwendet.

UP- Schalterprogramm im Baukastensystem aus Duroplast, Fa. Berker oder gleichwertig. Stromkreisverteiler werden je nach Anforderungen eingebaut. Die Auslässe für die Beleuchtung wird mit Schutzklemmen ohne Lampe/Beleuchtungskörper) gestellt. Pro Raum wird eine provisorische

Lampenfassung mit Glühbirne vorgehalten. Für den TV- und Rundfunkempfang werden entsprechende Leitungen eingebaut. Jede Wohnung erhält im Eingangsbereich eine Gegensprechanlage zur Haustüre. Für die Allgemeinräume, wie z.B. Treppenhaus oder zugänglichen Fluren sind Lichtschalter, Leuchten sowie Steckdosen in ausreichender Zahl an geeigneten Stellen vorgesehen. Im Technikraum wird eine Leuchtstoffröhre auf Putz eingebaut.

Übersicht über die Anzahl der geplanten Elektroausstattungen:

Steckdosen:

Wohn- Essbereich/ Küche	14
Schlafzimmer	5
Büro/ Arbeitszimmer	4
Badezimmer	4
WC	1
Flur / Diele	1
Terrassen / Balkon	1

Beleuchtung:

Wohn- Essbereich/ Küche	nach Größe
Schlafzimmer	1
Büro/ Arbeitszimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Flur / Diele	1
Terrassen / Balkon	1

Telefon und Antenne:

Wohn- Essbereich/ Küche	1
Schlafzimmer	1
Büro/ Arbeitszimmer	1

[Wichtige Hinweise/ Sonstige Leistungen/ Schlussbestimmungen](#)

Die Schlüsselübergabe erfolgt nach gemeinsamer Schlussbesichtigung, bezahlter Schlussrate und abgezeichnetem Übergabeprotokoll. Diese erfolgt im Besenreinem Zustand der Einheit. Die Feinreinigung ist vom Käufer selbst oder dessen beauftragten vorzunehmen.

Das Beantragen von Telefon- und/oder Kabelanschlüssen sind nicht im Kaufpreis enthalten und müssen vom Käufer selbst gestellt werden.

Für die Abrechnung von Heizungs-, Warm und Kaltwasserverbrauch werden die Geräte über Abrechnungsdienste auf Mietbasis zu Verfügung gestellt. Die Auswahl der jeweiligen Unternehmen erfolgt erstmalig durch den Bauherrn.

Grundlage dieses Bauvorhabens und der vorgestellten Baubeschreibung ist die Eingabeplanung, Behördliche Änderungen bzw. Auflagen vorbehalten. Im Zuge der

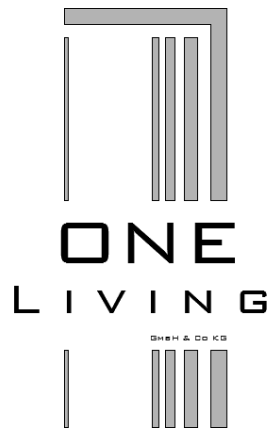
genehmigten Eingabeplanung und der folgenden Werkplanung können sich aus technischen oder sonstigen Gründen noch Änderungen ergeben, die evtl. Grundrisse, Schnitte der Genehmigungsplanung und somit diese Beschreibung betreffen. Ein Haftungsanspruch für diese eventuell auftretenden Abweichungen zu den Beurkundungsunterlagen besteht ausdrücklich nicht. Alle verbindlichen Vereinbarungen werden im Kaufvertrag mit Beurkundung geschlossen.

Über die Farbgestaltung und die Gestaltung der Außenanlagen auf den Allgemeinflächen entscheidet der Bauherr, ebenso bei alternativen Ausführungsvariationen.

Weiter möchten wir Ihnen mitteilen. Dass architektonische oder technische Änderungen vorbehalten bleiben, solange der Bauwert nicht wesentlich beeinträchtigt wird oder durch Auflagen von Behörden notwendig werden und dem Käufer zumutbar sind.

Die in unseren Planungen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Das gleiche gilt für die im Internet veröffentlichten Möblierungs- oder Gestaltungsbeispiele, oder Raumdarstellungen- auch auf Werbeträgern in 3D.

Abschließend möchten wir Ihnen noch mitteilen, dass alle dauerelastischen Fugen, wie z.B. Silikonfugen, gemäß des BGB oder VOB Wartungsfugen sind und z.B. bei Rissen keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechts darstellen. Das gleiche gilt für Risse in Bauteilen, die aufgrund von physikalischen Eigenschaften der Baustoffe schwinden. Selbstverständlich finden Sonderwünsche bei uns Berücksichtigung. Es ist jedoch darauf zu achten, dass durch die individuellen Änderungen keine Verzögerung in der Bauzeit entstehen dürfen. Ebenso darf die Statik des Gebäudes und die jeweilige Versorgung der Wohnungen (Wasser, Elektroverteilung etc..) nicht beeinträchtigt werden. Alle Sonderwünsche sind mit unsere Planungsgemeinschaft PLANVISION und ORYX (Kontakte erhalten Sie als Visitenkarte) zu besprechen und separat in Auftrag zu geben. Beachten Sie dabei, dass Mehrkosten anfallen können. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir als Bauherr für diese separaten Vereinbarungen keinerlei Haftung bzw. Gewährleistungsansprüche übernehmen werden. Das gleiche gilt für Eigenleistungen des Käufers.



ONE LIVING GMBH & CO KG, BAUERNSCHMIEDWEG 10 , 83224 ROTTAU

[mail@livingone.de](mailto:mail@livingone.de)

Tel 0172 89 222 01