

# WOHNEN AM FROHNAUER WEIHER 2

**15 Wohnungen (von 65 - 104 m<sup>2</sup>)**  
mit Loggia/Terrasse

**inkl. 3 Penthouse-Wohnungen**  
mit Dachterrasse

**Effizienzhaus KfW 55-EE**  
mit Gründach, Tiefgarage  
& Aufzug

**KONTAKT VERTRIEB:**

wohnen-am-frohnauer-weiher@rb-eching.de

---

**[www.immopartner-seubert.de](http://www.immopartner-seubert.de)**



# WOHNEN AM FROHNAUER WEIHER 2

## ÜBERSICHT

Lage & Umgebung .....	6
Gebäude .....	10
Energieeffizienz .....	12
Wohnanlage .....	14
Grundrisse Stockwerke .....	16
Musterwohnung .....	22
Wohnungen .....	24
Bauherr .....	40
Architekt .....	41
Fakten .....	42
Zukunftstechnik .....	50
Materialien .....	52
Ausstattung .....	54
Rechtlicher Hinweis .....	56
Vertriebspartner und Makler .....	58
Hausverwaltung .....	62
Impressum Makler .....	63



Sehr geehrte Interessierte,  
liebe Wohn(t)raum-Suchende,

ein Traum von mir war schon immer der Bau von Häusern, das Erschaffen von Wohnraum für Menschen. Erschaffen Sie sich gemeinsam mit uns, der Seubert Grundbesitz und Immobilien GmbH, den Raum für Ihr neues Traum-Zuhause.

Auf den folgenden Seiten möchte ich Ihnen unser aktuelles Projekt „Wohnen am Frohnauer Weiher 2“ vorstellen.

Für mich ist es immer wieder ein besonderes Erlebnis, ein solches Projekt von der ersten Zeichnung über den Spatenstich und wachsende Mauern bis hin zur Fertigstellung miterleben zu können. Daher freue ich mich umso mehr, Sie schon bald in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen.

Mein persönlicher Dank geht an dieser Stelle an:

- den Bürgermeister der Stadt Plattling, Herrn Hans Schmalhofer
  - den zuständigen Architekten Manfred Reitberger - für seine Unterstützung und die Umsetzung des Projekts
  - alle Handwerksbetriebe und beauftragten Unternehmen, die mit ihrem Know-how dieses Projekt meistern, sowie der Stadt Plattling.
- Sie alle machten das „Wohnen am Frohnauer Weiher“ erst möglich.

Herzlichst Ihr

*Benhard Seubert*



# DEIN ZUHAUSE!

## LEBENS- MITTEL- PUNKT

Gemeinsam kochen,  
lachen, wohlfühlen,  
glücklich sein.

Am Frohnauer Weiher geht der Traum von der eigenen Wohnung in Erfüllung: für Familien, Singles, Paare und Senioren. Eine durchdachte und zukunftssichere Bauweise trifft hier auf hochwertige Architektur in bester Lage. Da will ich daheim sein!





Der Blick von der Isar über die Plattlinger Au zeigt, wie eng verbunden, Natur und Wirtschaft in der Stadt Plattling sind. Als Teil des Oberzentrums Deggendorf-Plattling liegt die Nibelungenstadt im Landkreis Deggendorf. Erholung und Fortschritt gehen Hand in Hand in der attraktiven Stadt.



# LEBEN IN PLATTLING

## **ALLES GANZ NAH UND ZUGLEICH IM GRÜNEN**

Das Verbinden von Arbeit und Familie in einem regen städtischen Leben, von gewachsenen Strukturen und modernem Zeitgeist – das gelingt hier vor den Toren des Bayerischen Waldes. Die breite Nahversorgung und das regionale Angebot am Plattlinger Wochenmarkt machen das Einkaufen einfach. Barrierefreiheit, Digitalisierung, Technologietransfer und Smart City sind große Themen der Stadt mit den 13.000 Einwohnern.

## **STARKER FREIZEITWERT**

Ruhe, Natur und Bewegung im Mühlbachpark, Radfahren am 299 Kilometer langen Isarradweg und Wandern in der Auenlandschaft der Isarmündung und im Bayerischen Wald sowie zahlreiche Sportangebote

## **BAYERISCHE TRADITION**

Nibelungenfest und -spiele, Volksfest, Käse- und Speckfest, Künstlersommer, Künstlersymposium

## **SEHENSWÜRDIGES**

Bücherei im Bürgerspital, Kirchen, Kapellen, Wasserturm, Nepomukmuseum, Infozentrum Isarmündung

# OPTIMALE ANBINDUNG FÜR GROSS UND KLEIN



## FAMILIEN- UND KINDERFREUNDLICH

3 Kindergärten, zahlreiche Spielplätze, Jugendtreff

## BILDUNG IN PLATTLING

Grundschule, Mittelschule, Staatliche Realschule, Städtische Musikschule, EDV-Schule, Fachakademie für Sozialpädagogik, Berufsfachschule für Musik, Berufsfachschule für Altenpflege, Berufsschule St. Erhard

## VERKEHRSANBINDUNG

### Auto:

Autobahn A 92 (München - Deggendorf):  
zur Ausfahrt Plattling-Nord 4 km, 7 Minuten  
Autobahn A 3 (Nürnberg - Passau):  
zum Autobahnkreuz 9 km, 12 Minuten  
Deggendorf Volksfestplatz, 10 km, 13 Minuten

### Bahn:

Bahnhof Plattling, zentrale Eisenbahndrehstelle im östlichen Niederbayern  
ICE-Halt, Spitzen-Anbindung nach u.a. Regensburg, München, Passau, Wien (AT),  
Frankfurt, Hamburg  
Haltestelle der Waldbahn (Regentalbahn) in den Bayerischen Wald

### Bushaltestelle:

Ziegeleiring in Plattling-Höhenrain  
In Luftlinie rund 400 Meter entfernt, über Fußwege und Radwege sicher erreichbar

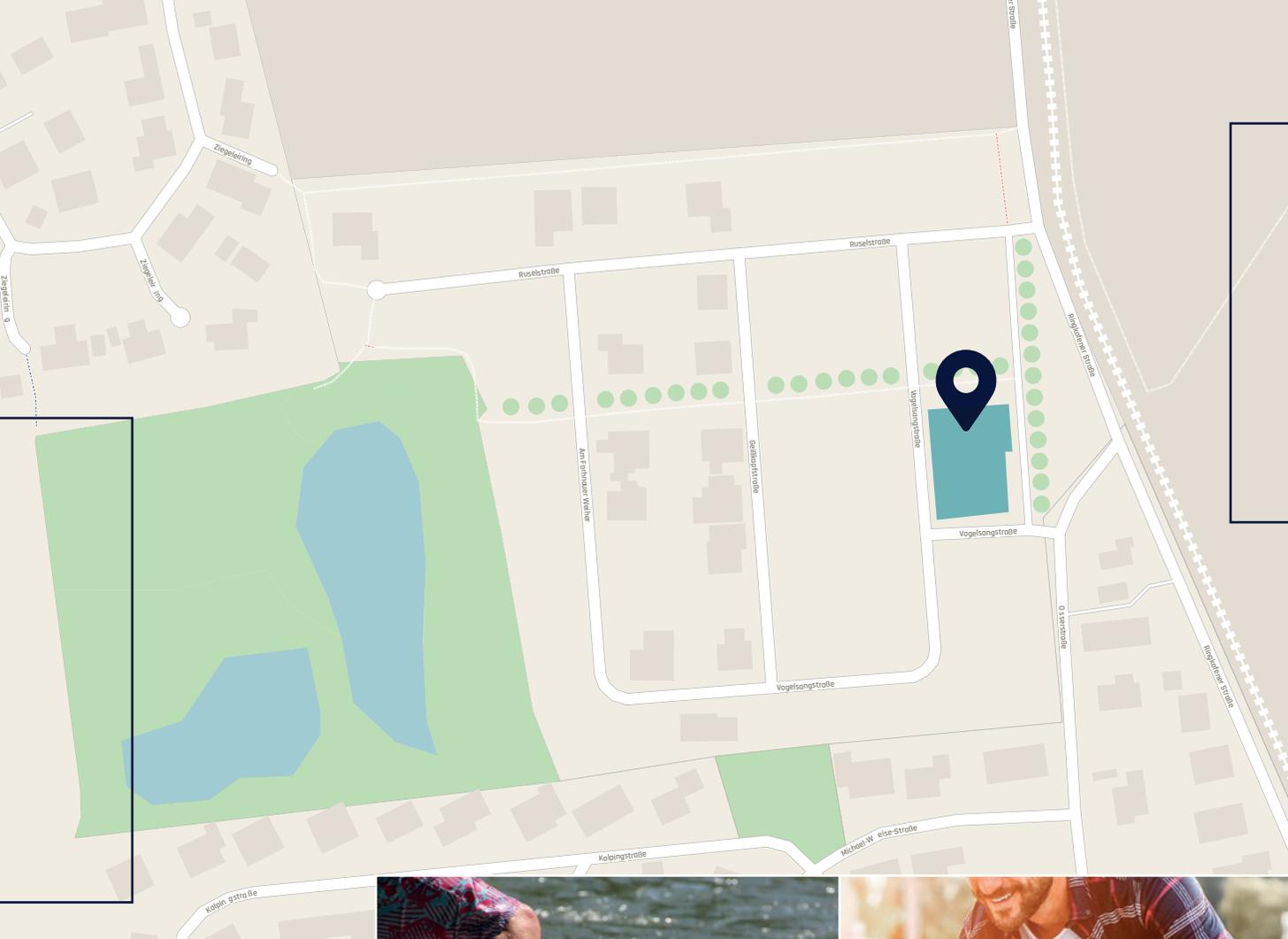
### Flughafen „Franz-Josef-Strauß“:

rund 100 km bzw. eine Autostunde entfernt

AM NORDWESTLICHEN  
ORTSRAND LIEGT DAS  
MEHRFAMILIENHAUS  
„AM FROHNAUER WEIHER 2“.

In einer Tempo-30-Zone entstehen im Plattlinger Baugebiet „Höhenrain - Frohnauer Weiher“ 15 Neubauwohnungen in moderner, heller Architektur. Die barrierefreie Wohnanlage in Massivbauweise zeichnet sich durch Energieeffizienz aus. Die Fertigstellung ist im Winter 2023 geplant.

Vogelsangstraße 3  
94447 Plattling



## SPORT UND SPASS

Tennis, Reiten, Fußball und American Football sind in Plattling gut möglich, ebenso Skaten, BMX, Streethockey, Fußball, Handball, Basketball und Streetball im Nordpark.

Natur und Nervenkitzel beim Baden, Surfen und Kanufahren an der Plattlinger Isarwelle treffen auf Wasserspaß im Erlebnisfreibad Plattling und im elypso Freizeit- und Erlebnisbad.



# ZEITGEMÄSS UND NACHHALTIG SCHÖN WOHNEN





# HIGHLIGHTS

## UMWELTFREUNDLICH MIT PLUS

- KfW-Energieeffizienzhaus 55-EE mit
- Wärmedämmziegeln und 3-fach verglasten Fenstern
- Gründach
- Luftwärmepumpe
- Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung

## ATTRAKTIVE KOMBINATION VON STIL UND KOMFORT

- Jede Wohnung mit Terrasse und Privatgarten, West-Loggia oder Dachterrasse
- Raumhöhe mindestens 2,50 Meter, hohe, weiße Innentüren
- hochwertige Vinyl- und Fliesenböden mit Fußbodenheizung
- barrierefreie Gestaltung

## HOCHWERTIGE ARCHITEKTUR

- drei zurückgesetzte Penthäuser
- bodentiefe Fenster
- idyllisches Gründach auch auf der TG-Einfahrt
- Gestaltung mit Edelstahl, Titanzink
- Extra-Schallschutz

## PLUS AN SICHERHEIT

- Komfortable Videosprechanlage, Sicherheitszentralschlüssel und dreifach verriegelte Wohnungstüren
- Zeitgemäße Ausstattung mit Rauchmeldern – Sicherheit im Detail bieten Brand- und Rauchschutztüren der Etagen-Abstellräume und zum Kellergeschoss.



### **Umweltschutz im Hausbau**

Wärmegegedämmte Bauweise ohne Wärmebrücken und die Technik aller verbauten Anlagen fließen in den Energieeffizienzausweis ein. Bodentiefe, dreifachverglaste Fenster sorgen für Helligkeit und passive solare Gewinne in Winter.

# ENERGIE- EFFIZIENZ KFW 55



## **GRÜNDACH**

Ein Gründach wirkt wie eine zusätzliche Isolierung für die darunterliegenden Räume. Ohne wesentlichen Pflegeaufwand speichert die Bepflanzung Wasser und sorgt im Sommer für angenehme Kühlung des Wohnumfeldes durch Verdunstung. Zugleich binden die Pflanzen Kohlendioxid und Feinstaub. Wildbienen, Hummeln, Schmetterlinge und viele Insekten nutzen die ungestörte Natur auf dem Dach als Rückzugsraum und Nahrungsspender.

## **DEZENTRALE LÜFTUNGSANLAGE**

Jederzeit frische Luft in allen Räumen – das ist ein Luxus, den keiner missen will. Da die Wärme beim Luftwechsel zurückgewonnen wird, geht kaum Energie verloren.

## **WÄRMEDÄMMZIEGEL UND 3-FACH VERGLASTE FENSTER**

Wohlige Behaglichkeit entsteht durch Ziegel, die den Wärmedurchgang verringern. Die 3-fach Verglasung erlaubt großzügige Fensterflächen.

# MEHRFAMILIENHAUS AM FROHNAUER WEIHER 2



## ANSICHT NORD-WEST

Von der Vogelsangstraße geht es zu den fünf Stellplätzen und der Zufahrt zur Tiefgarage im Norden des Hauses.



## ANSICHT SÜD-WEST

Auf der Westseite prägen die klaren Linien der Loggien die Architektur. Auch die Gärten und die großzügigen Dachterrassen der Penthousewohnungen stehen für Wohnqualität.



## ANSICHT NORD-OST

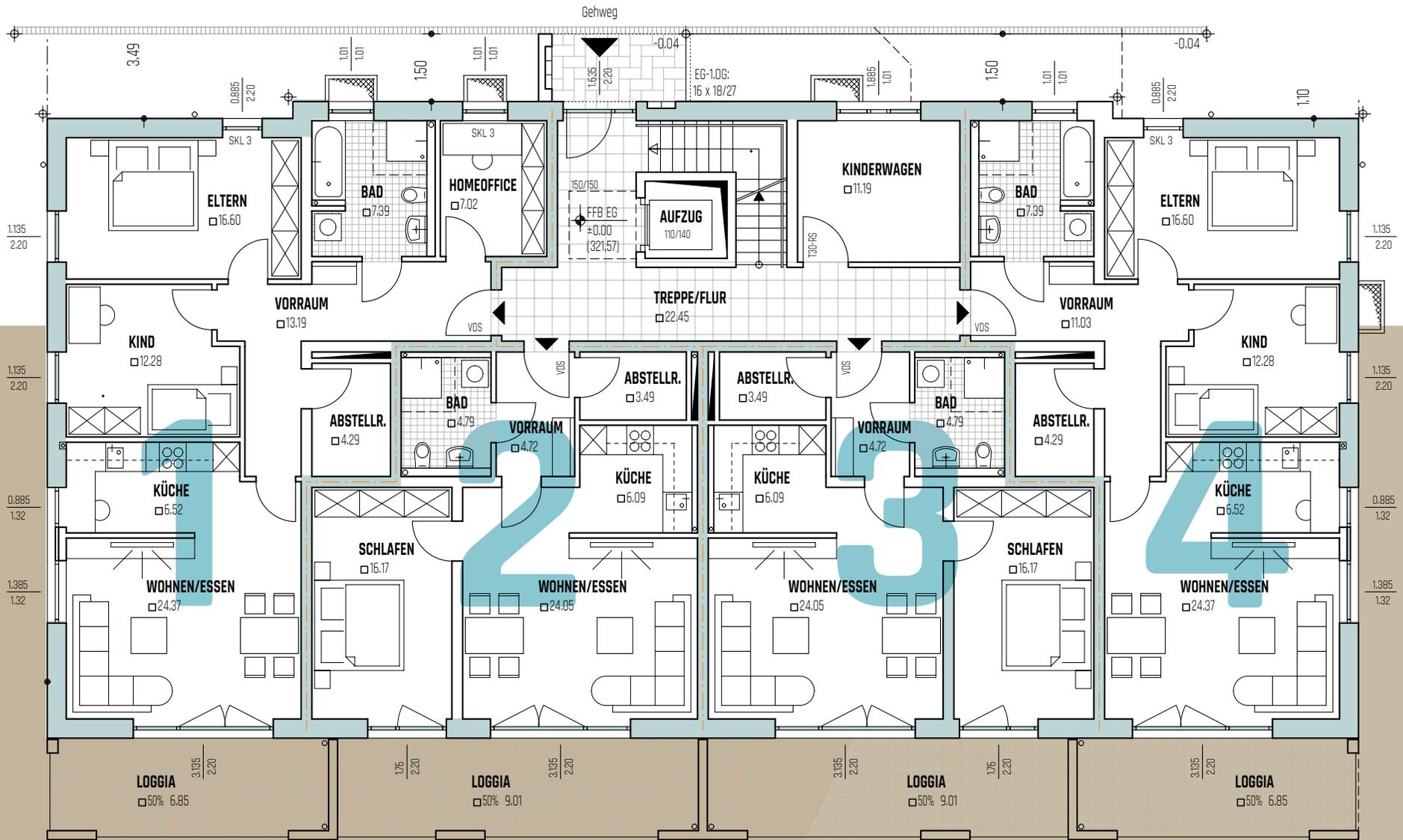
Auf der Ostseite heißt attraktives Blau willkommen. Vor dem Eingang und dem Fahrradhaus schweift der Blick über Bäume und Felder.



## ANSICHT SÜD-OST

Im Südosten liegt der Kinderspielplatz. Eine Grünfläche steigert genauso wie die Begrünung auf Dach und Tiefgarageneinfahrt die Lebensqualität.

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



erdüberdeckte Tiefgarage

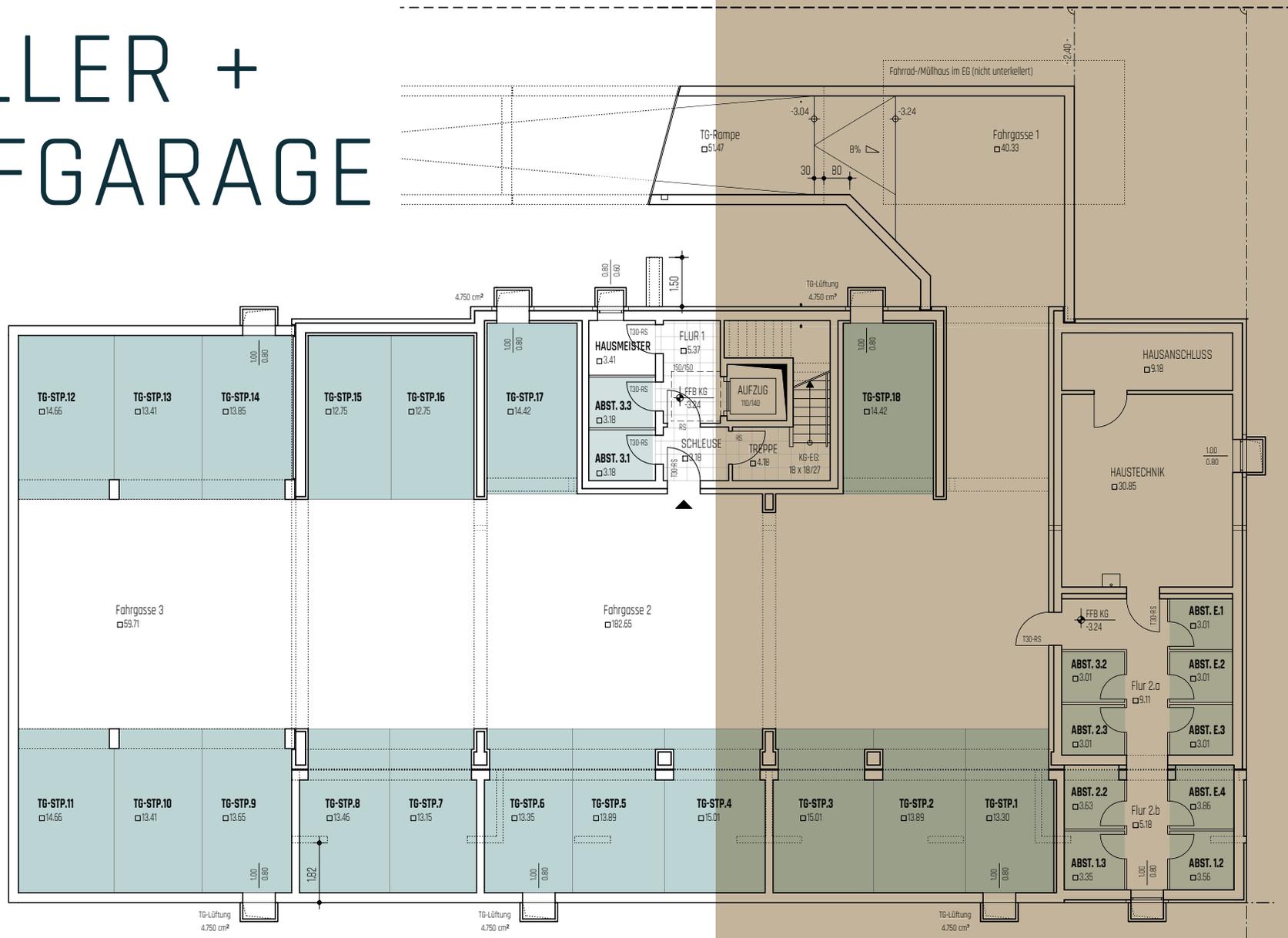








# KELLER + TIEFGARAGE



KELLERGESCHOSS



## ZUORDNUNG KELLER & STELLPLATZ (SP)

Wohnung	Abstellraum	TG-SP	Außen-SP
1	Abstellraum E11	1	1
2	Abstellraum E2	2	
3	Abstellraum E3	3	
4	Abstellraum E4	4	
5	Abstellraum 1.1*	5	2
6	Abstellraum 1.2	6	
7	Abstellraum 1.3	9	
8	Abstellraum 1.4*	10	3
9	Abstellraum 2.1**	11	4
10	Abstellraum 2.2	12	
11	Abstellraum 2.3	13	
12	Abstellraum 2.4**	14	5
13	Abstellraum 3.1	15+16	
14	Abstellraum 3.2	17+18	
15	Abstellraum 3.3	7+8	

\* Abstellraum 1. OG

\*\* Abstellraum 2. OG

## PARKSITUATION

Im Norden des Hauses befinden sich Stellplätze von fünf Wohnungen. In der Tiefgarage mit der sieben Meter breiten Fahrgasse ist jeder Wohnung ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Die beiden großen Penthäuser verfügen sogar über je zwei Tiefgaragen-Stellplätze. Über die Treppe und den rollstuhlgerechten Aufzug gelangt man witterungsgeschützt in alle Geschosse.

Das Dach der Tiefgarageneinfahrt insektenfreundlich begrünt. Die Bewohner profitieren vom entspannenden Blick ins Grüne. Die Pflanzen bilden Sauerstoff und kühlen durch die Verdunstung das direkte Wohnumfeld. Daneben schützt das Gründach die Dachabdichtung vor Temperaturschwankungen und verlängert so deren Lebensdauer.

## BRAND- UND RAUCHSCHUTZ

Lüftungsöffnungen rund ums Haus sorgen für die durchgehend natürliche Belüftung des Untergeschosses. Eine Schleuse mit Brand- und Rauchschutztüren zum Treppenhaus schützt Treppenhaus und Wohnetagen für den Fall des Falles dicht und selbstschließend.

# HELLE WOHNUNG - INTELLIGENT GEPLANT

2-Zimmer-Wohnungen	65 - 68 m <sup>2</sup>
3-Zimmer-Wohnungen	89 - 95 m <sup>2</sup>
4-Zimmer-Wohnungen	98 - 104 m <sup>2</sup>

Zu jeder Eigentumswohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein separater Abstell- oder Kellerraum. Terrasse, Loggia oder Dachterrasse garantieren eine Freifläche mit viel Privatsphäre. Im Erdgeschoss schließen sich Gärten an.

Durchdachte Grundrisse von 65 bis 104 Quadratmetern halten für jede Lebenssituation die passende Wohngröße bereit - für Jung und Alt. Singles, Paare und Familien mit Kindern genießen barrierefreien Komfort und eine zeitgemäße Raumaufteilung. Offenes Wohnen in passender Größe.

# MUSTER- WOHNUNG



# ZEITGEMÄSSER WOHNKOMFORT

Raum  
für Ihr  
Zuhause

## OFFENES WOHNEN IN MODERNER ARCHITEKTUR

Pflegeleichte Materialien wie die Vinylböden im Wohnbereich erzeugen ein großzügiges Raumgefühl. Mindestens 2,50 Meter hohe Räume, hohe, weiße Innentüren sowie bodentiefe Fenstertüren zur Loggia/Terrasse verstärken diesen Eindruck. Im Bad überzeugen großformatige Fliesen, eine schwellenlose Dusche sowie formschöne Armaturen und Keramik.

## KOMFORTABLE ENERGIEEFFIZIENZ

Gute Wärmedämmung, eine platzsparende Luftwärmepumpe und automatische Lüftung mit Wärmerückgewinnung – so sieht zeitgemäßes Bauen und Wohnen aus. Ein Gründach sorgt für angenehmes Mikroklima.

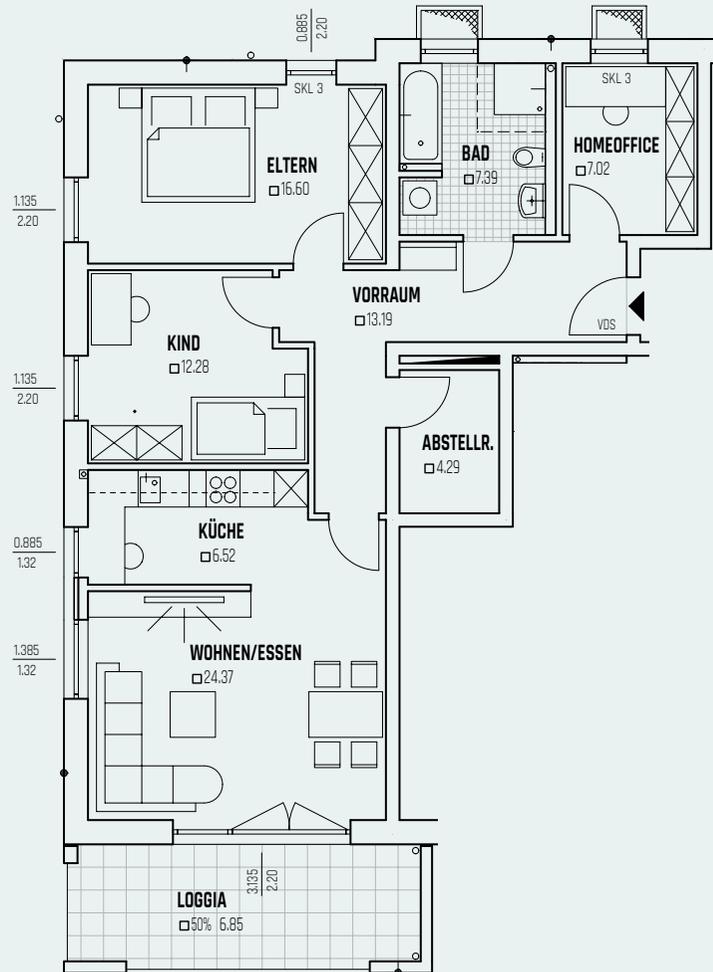
## BARRIEREFREI UND SICHER

Sicherheit und Vorsorge für jede Lebenssituation vermittelt mit breiten, schwellenlosen Türöffnungen, einem Kinderwagenraum im Erdgeschoss, einem rollstuhlgerechten Aufzug sowie der Videosprechanlage und 3-fach verriegelten Wohnungseingangstüren ein Plus an gutem Gefühl.

## FREIFLÄCHEN MIT PRIVATSPHÄRE

Die Bauweise mit Loggia statt Balkon schränkt Sichtachsen ein. So kann jeder morgens entspannt ins Freie treten. Großzügige Dachterrassen verbreiten im 3. Stock städtischen Flair. In den Gärten der Erdgeschosswohnungen können kleine und große Naturfreunde in eigenem Gemüse und farnefrohen Blüten schmelgen.





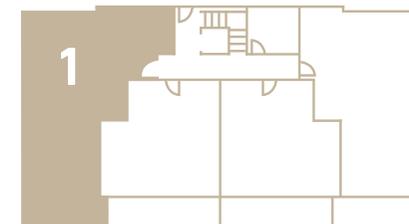
1

## WOHNUNG 1 4-ZIMMER-WOHNUNG ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,36 m <sup>2</sup>
Küche	6,52 m <sup>2</sup>
Eltern	16,60 m <sup>2</sup>
Kind	12,28 m <sup>2</sup>
Homeoffice	7,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,39 m <sup>2</sup>
Vorraum	13,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,29 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 6,85 m <sup>2</sup> )	13,70 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche E1</b>	<b>98,50 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum E1	3,01 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 1	13,30 m <sup>2</sup>
Außenstellplatz 1	

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



## 2

## WOHNUNG 2

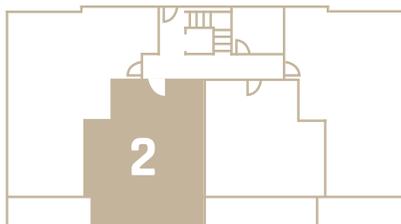
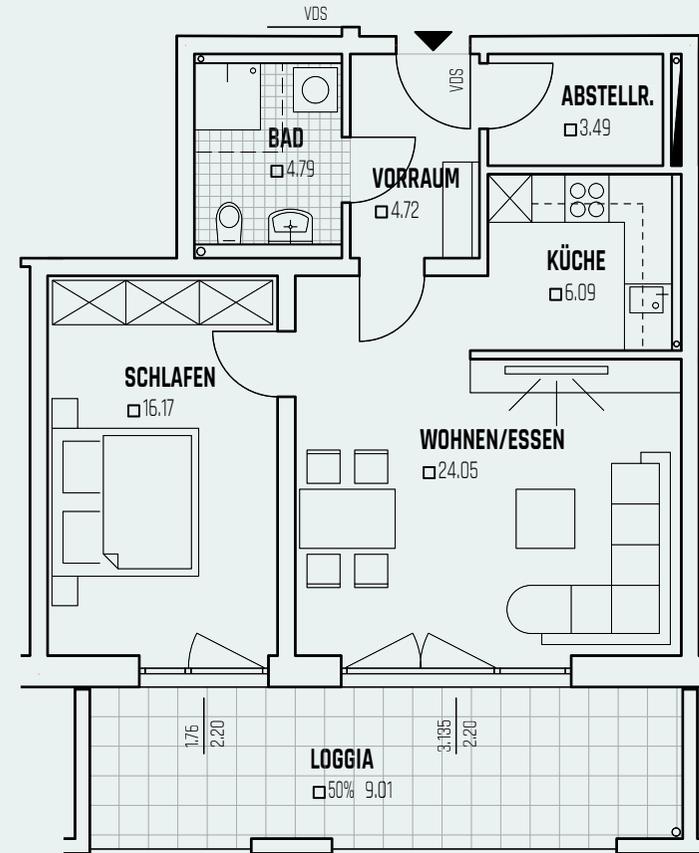
### 2-ZIMMER-WOHNUNG

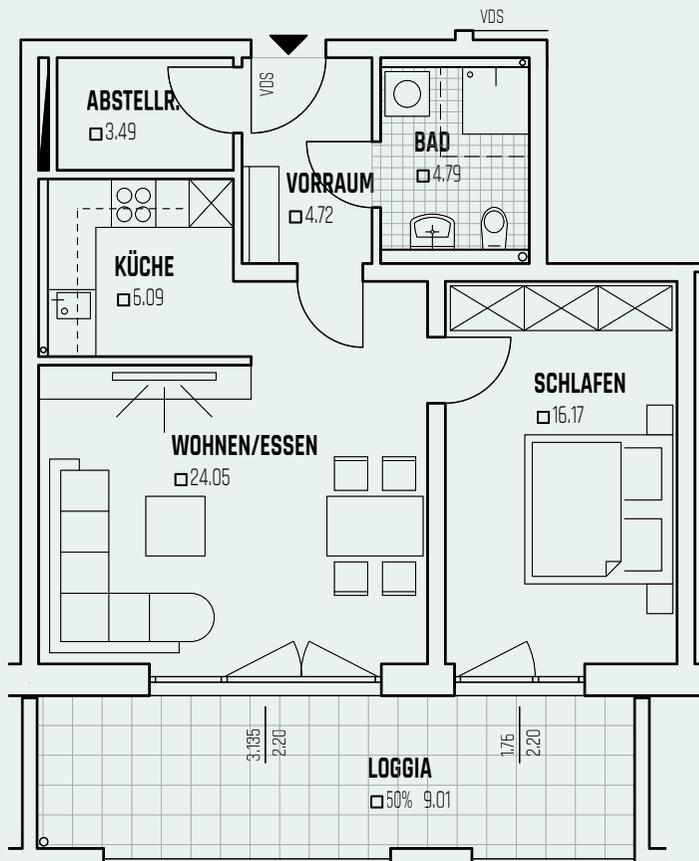
### ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,05 m <sup>2</sup>
Küche	6,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,17 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 9,03 m <sup>2</sup> )	18,06 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche E2</b>	<b>68,34 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum E2	3,01 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 2	13,89 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.





## 3

## WOHNUNG 3

### 2-ZIMMER-WOHNUNG

### ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,05 m <sup>2</sup>
Küche	6,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,17 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 9,03 m <sup>2</sup> )	18,06 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche E3</b>	<b>68,34 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum E3	3,01 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 3	15,01 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



## 4

## WOHNUNG 4

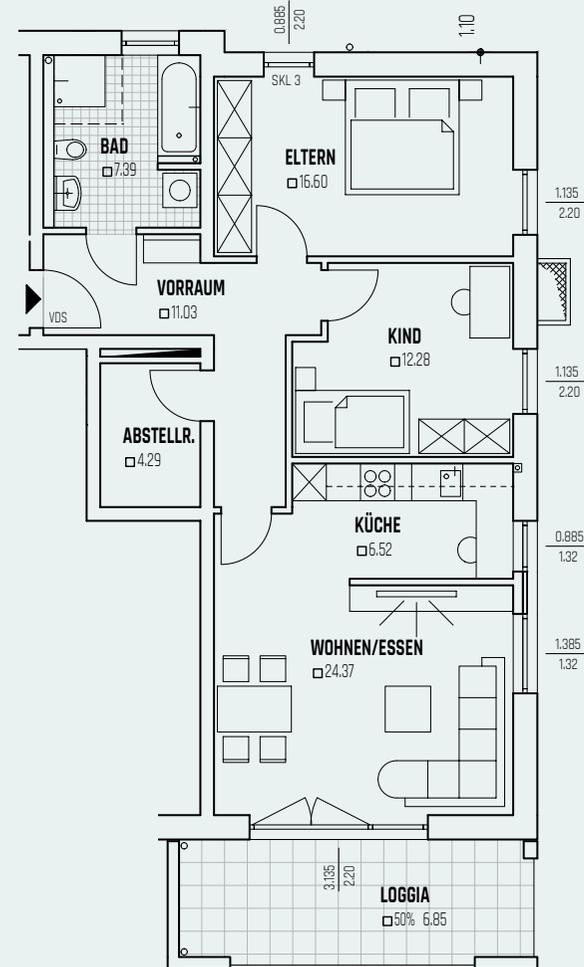
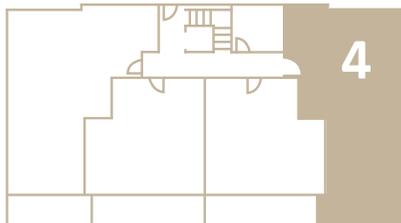
### 3-ZIMMER-WOHNUNG

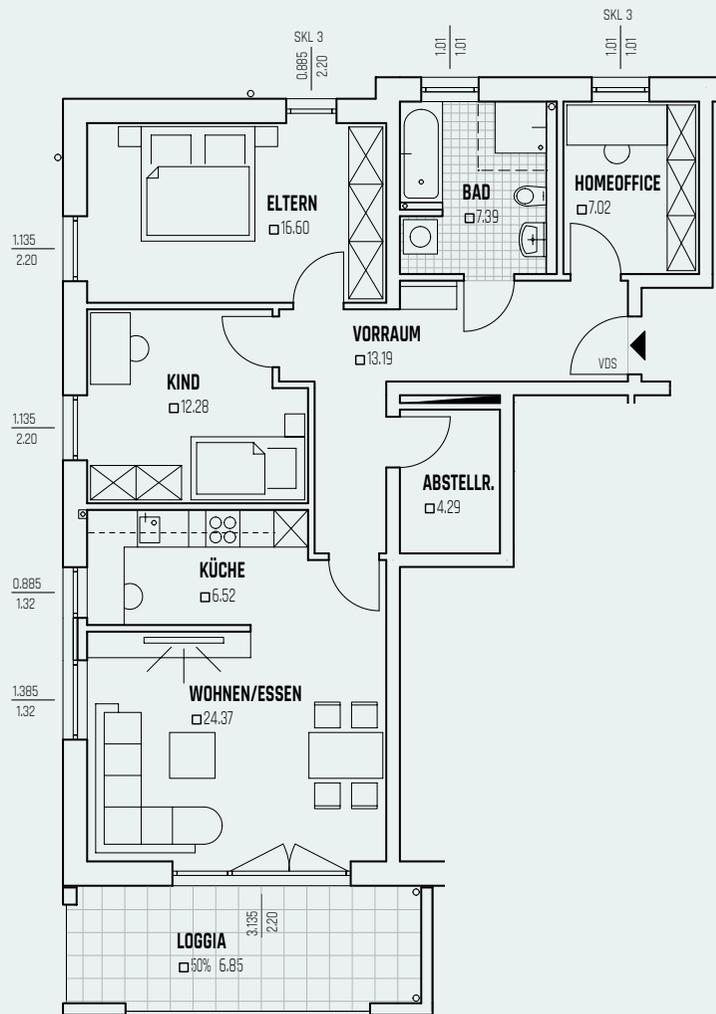
### ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,36 m <sup>2</sup>
Küche	6,52 m <sup>2</sup>
Eltern	16,60 m <sup>2</sup>
Kind	12,28 m <sup>2</sup>
Bad	7,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,29 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 6,89 m <sup>2</sup> )	13,78 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche E4</b>	<b>89,37 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum E4	3,86 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 4	15,01 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.





## 5

## WOHNUNG 5

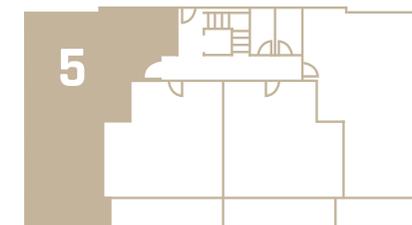
### 4-ZIMMER-WOHNUNG

### 1. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,37 m <sup>2</sup>
Küche	6,52 m <sup>2</sup>
Eltern	16,60 m <sup>2</sup>
Kind	12,28 m <sup>2</sup>
Homeoffice	7,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,39 m <sup>2</sup>
Vorraum	13,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,29 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 6,85 m <sup>2</sup> )	13,70 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche 1.1</b>	<b>98,51 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum 1.1	5,37 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 5	13,89 m <sup>2</sup>
Außenstellplatz 2	

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



# 6

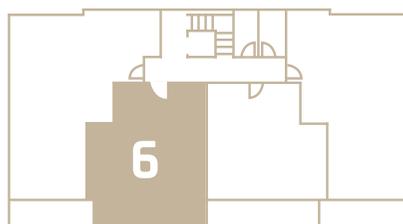
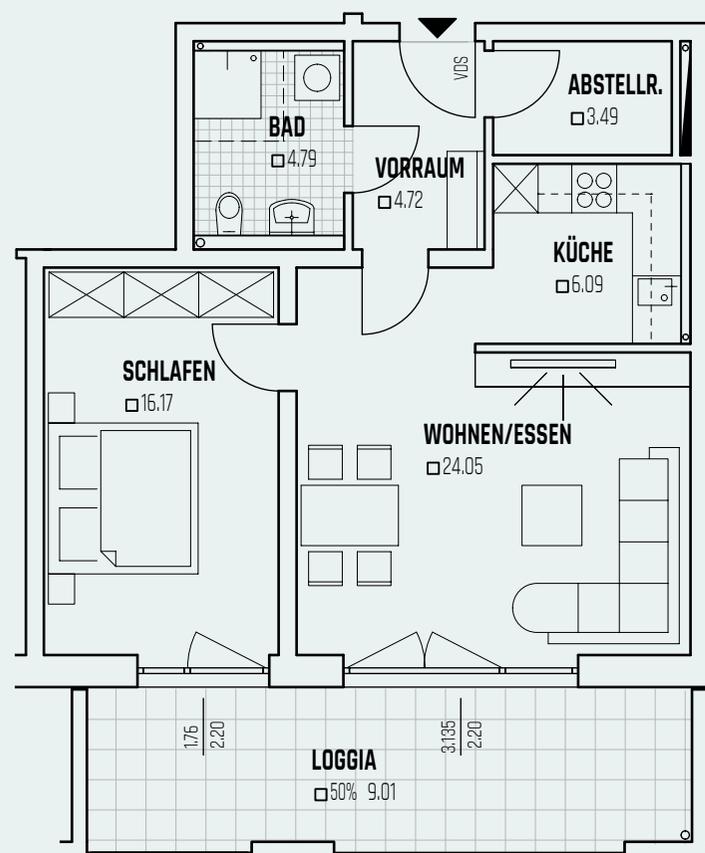
1.0G

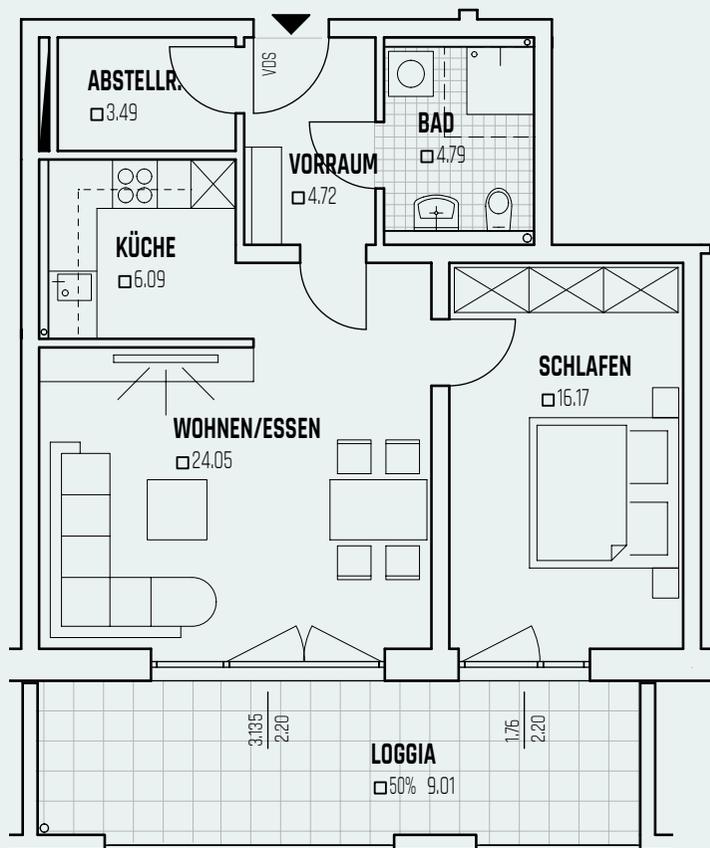
## WOHNUNG 6 2-ZIMMER-WOHNUNG 1. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,05 m <sup>2</sup>
Küche	6,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,17 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 9,03 m <sup>2</sup> )	18,06 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche 1.2</b>	<b>68,34 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum 1.2	3,56 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 6	13,35 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.





## 7

## WOHNUNG 7

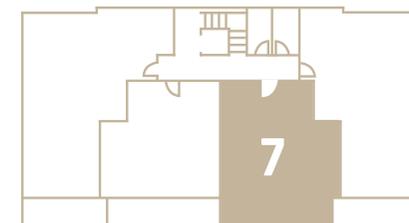
### 2-ZIMMER-WOHNUNG

### 1. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,05 m <sup>2</sup>
Küche	6,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,17 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 9,03 m <sup>2</sup> )	18,06 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche 1.3</b>	<b>68,34 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum 1.3	3,35 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 9	13,65 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



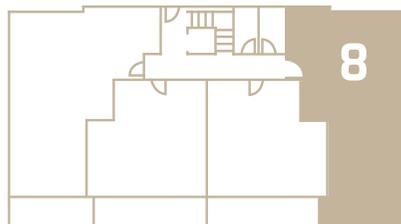
# 8

## WOHNUNG 8 3-ZIMMER-WOHNUNG 1. OBERGESCHOSS

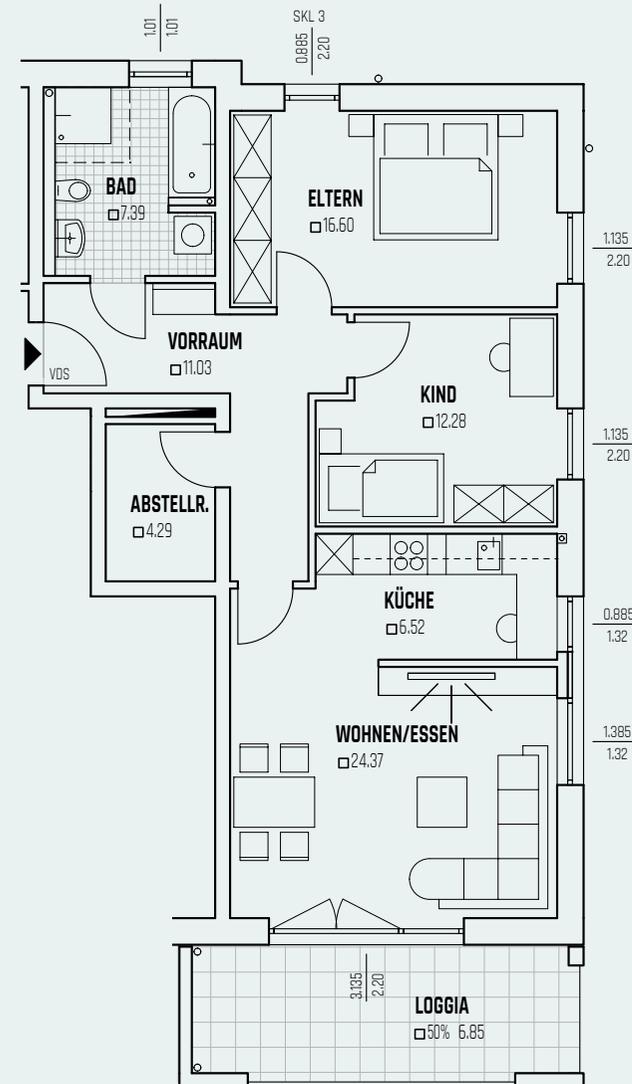
Wohnen/Essen	24,36 m <sup>2</sup>
Küche	6,52 m <sup>2</sup>
Eltern	16,60 m <sup>2</sup>
Kind	12,28 m <sup>2</sup>
Bad	7,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,29 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 6,89 m <sup>2</sup> )	13,78 m <sup>2</sup>

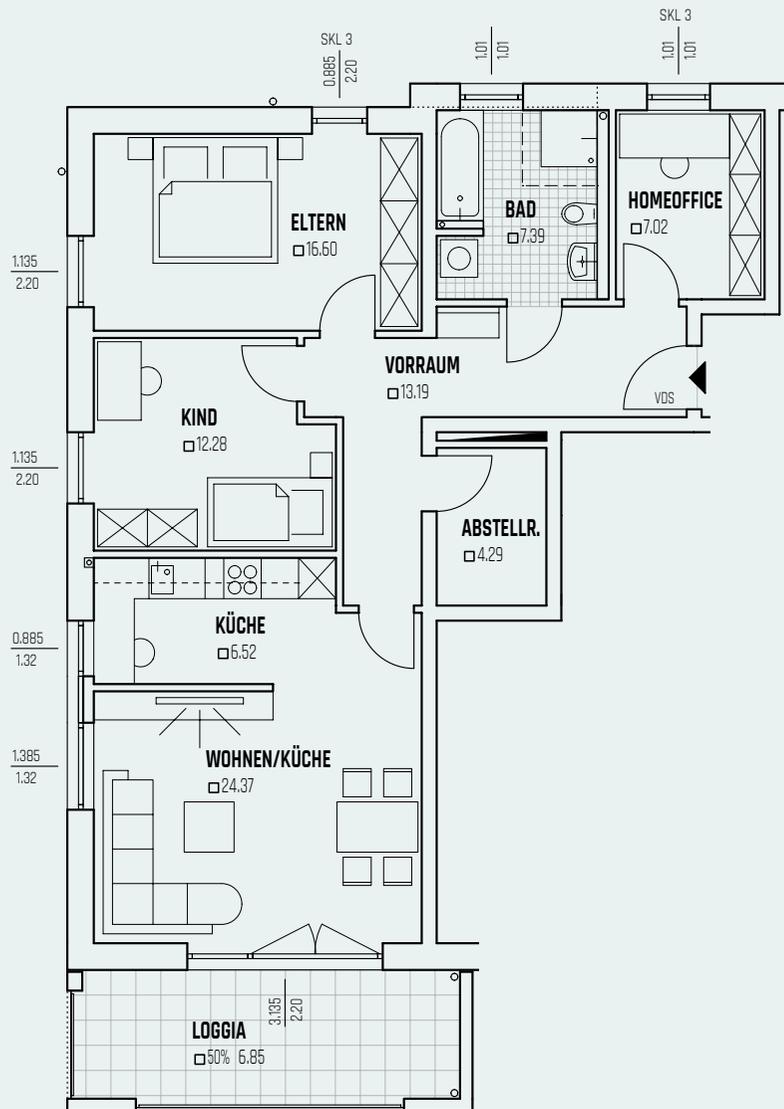
<b>Wohnfläche 1.4</b>	<b>89,37 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum 1.4	5,37 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 10	13,41 m <sup>2</sup>
Außenstellplatz 3	

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



1.0G





## 9

## WOHNUNG 9

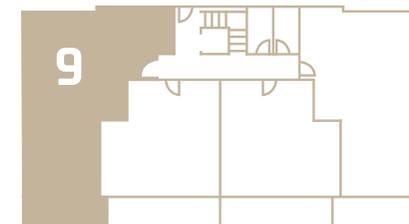
### 4-ZIMMER-WOHNUNG

### 2. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,37 m <sup>2</sup>
Küche	6,52 m <sup>2</sup>
Eltern	16,60 m <sup>2</sup>
Kind	12,28 m <sup>2</sup>
Homeoffice	7,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,39 m <sup>2</sup>
Vorraum	13,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,29 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 6,85 m <sup>2</sup> )	13,70 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche 2.1</b>	<b>98,51 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum 2.1	5,37 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 11	14,66 m <sup>2</sup>
Außenstellplatz 4	

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



# 10

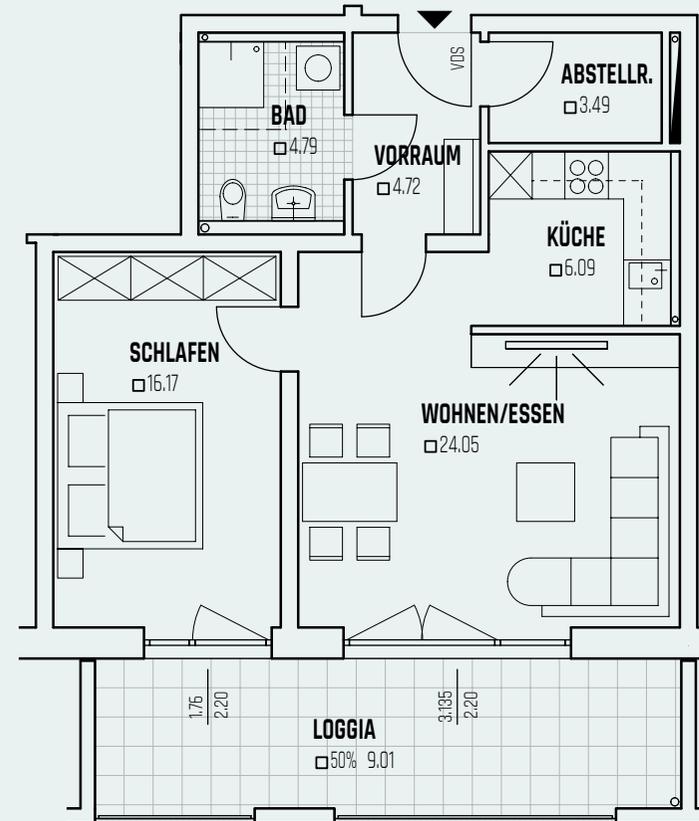
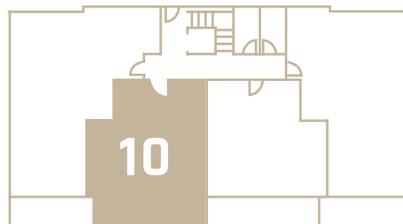
2.0G

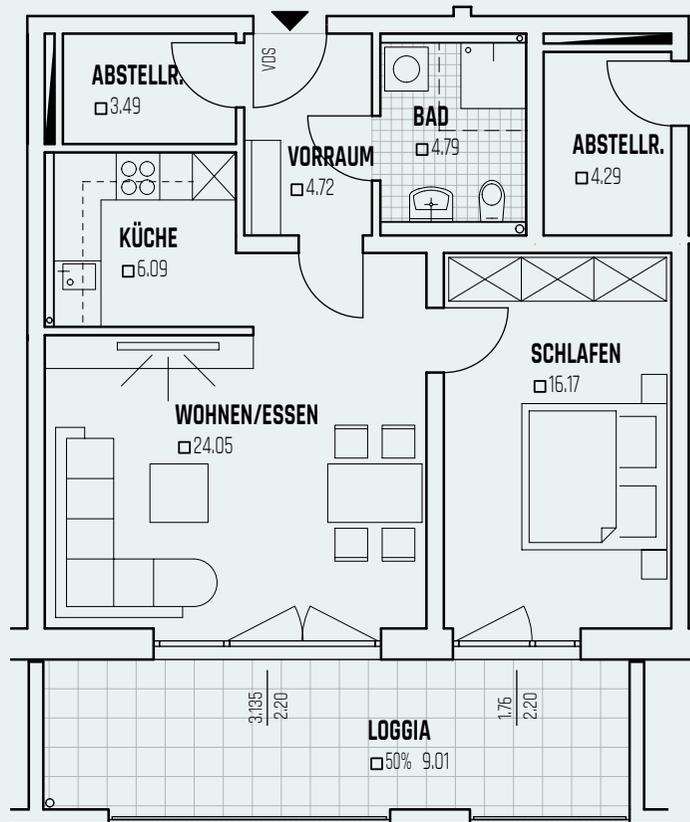
## WOHNUNG 10 2-ZIMMER-WOHNUNG 2. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,05 m <sup>2</sup>
Küche	6,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,17 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 9,03 m <sup>2</sup> )	18,06 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche 2.2</b>	<b>68,34 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum 2.2	3,63 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 12	14,66 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.





## 11

## WOHNUNG 11

### 2-ZIMMER-WOHNUNG

### 2. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,05 m <sup>2</sup>
Küche	6,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,17 m <sup>2</sup>
Bad	4,79 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,49 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 9,03 m <sup>2</sup> )	18,06 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche 2.3</b>	<b>68,34 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum 2.3	3,01 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 13	13,41 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



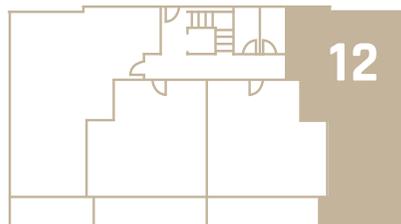
# 12

## WOHNUNG 12 3-ZIMMER-WOHNUNG 2. OBERGESCHOSS

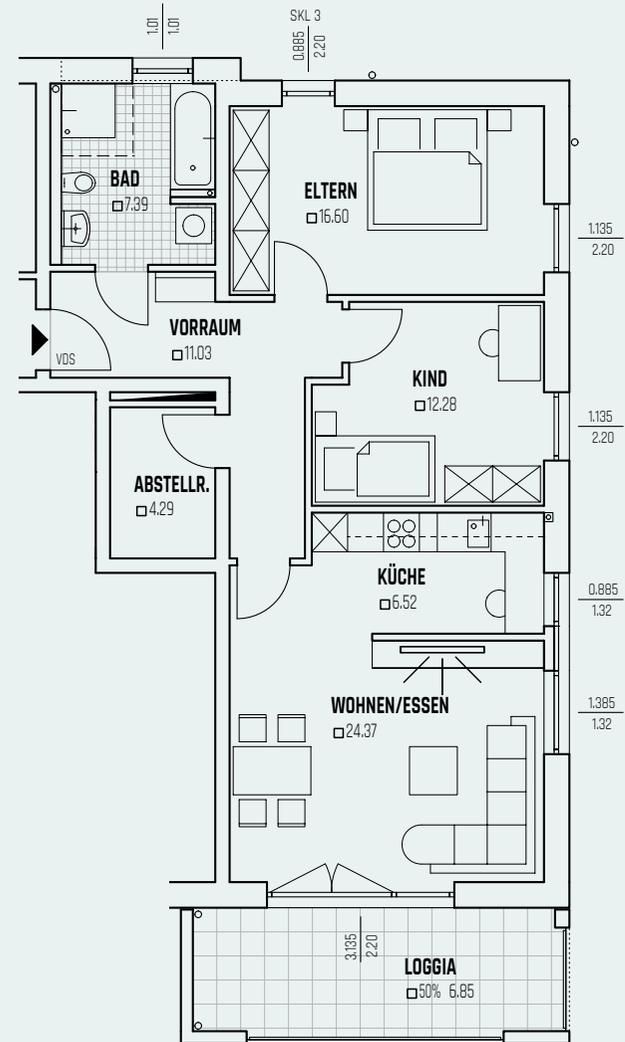
Wohnen/Essen	24,36 m <sup>2</sup>
Küche	6,52 m <sup>2</sup>
Eltern	16,60 m <sup>2</sup>
Kind	12,28 m <sup>2</sup>
Bad	7,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,29 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 6,89 m <sup>2</sup> )	13,78 m <sup>2</sup>

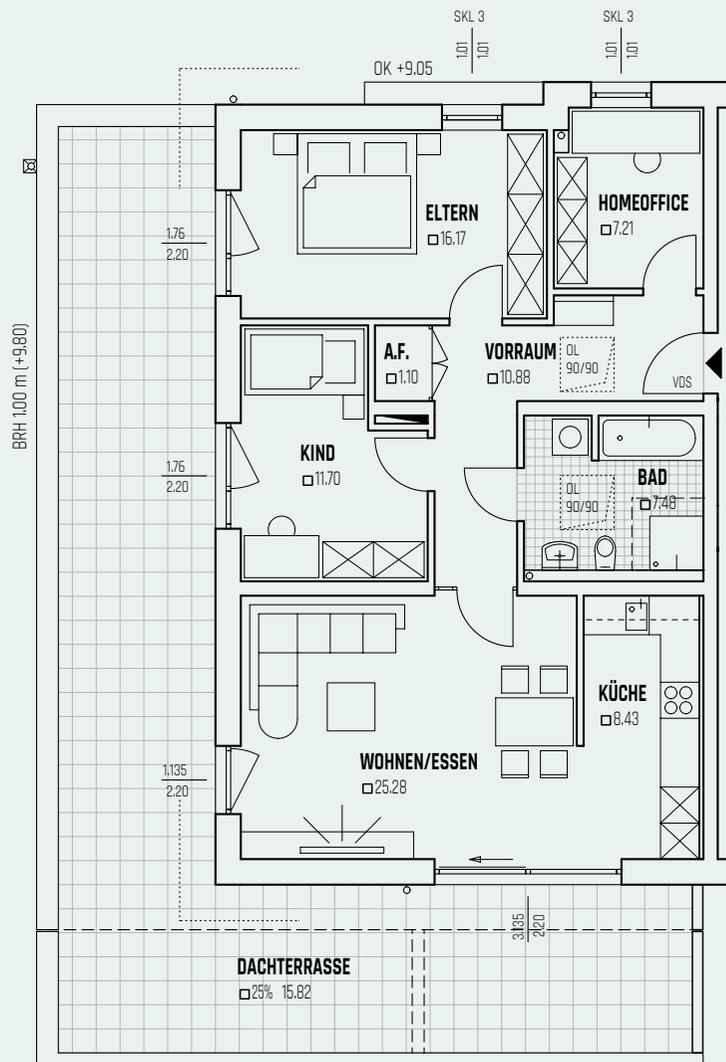
<b>Wohnfläche 2.4</b>	<b>89,36 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum 2.4	5,37 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 14	13,85 m <sup>2</sup>
Außenstellplatz 5	

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



2.0G





## 13

## WOHNUNG 13

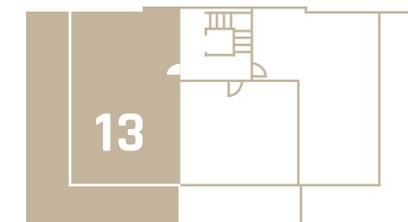
### 4-ZIMMER-WOHNUNG

### 3. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	25,27 m <sup>2</sup>
Küche	8,43 m <sup>2</sup>
Eltern	16,17 m <sup>2</sup>
Kind	11,70 m <sup>2</sup>
Homeoffice	7,21 m <sup>2</sup>
Bad	7,48 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,89 m <sup>2</sup>
Einbauschränk	1,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	63,32 m <sup>2</sup>
(25% anrechenbar 15,82 m <sup>2</sup> )	

<b>Wohnfläche 3.1</b>	<b>104,08 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum 3.1	3,18 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplätze 15 & 16	je 12,75 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



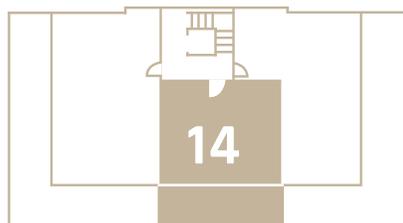
# 14

## WOHNUNG 14 2-ZIMMER-WOHNUNG 3. OBERGESCHOSS

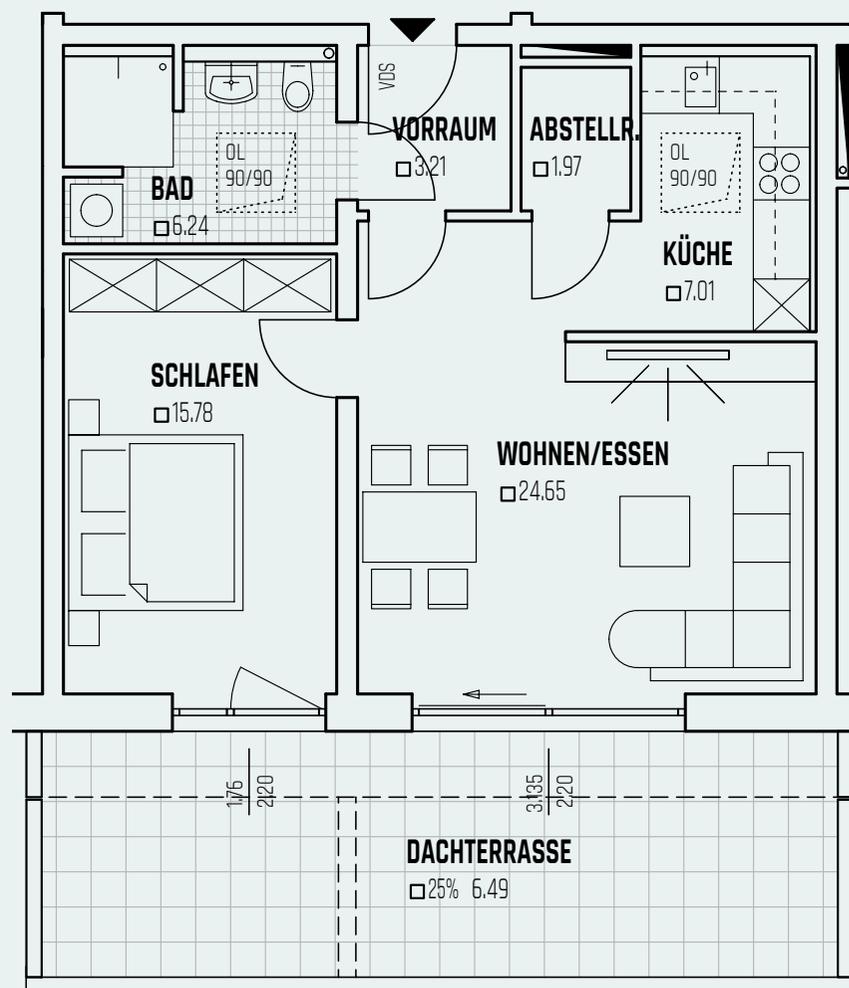
Wohnen/Essen	24,64 m <sup>2</sup>
Küche	7,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,78 m <sup>2</sup>
Bad	6,26 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,97 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25% anrechenbar 6,50 m <sup>2</sup> )	26,00 m <sup>2</sup>

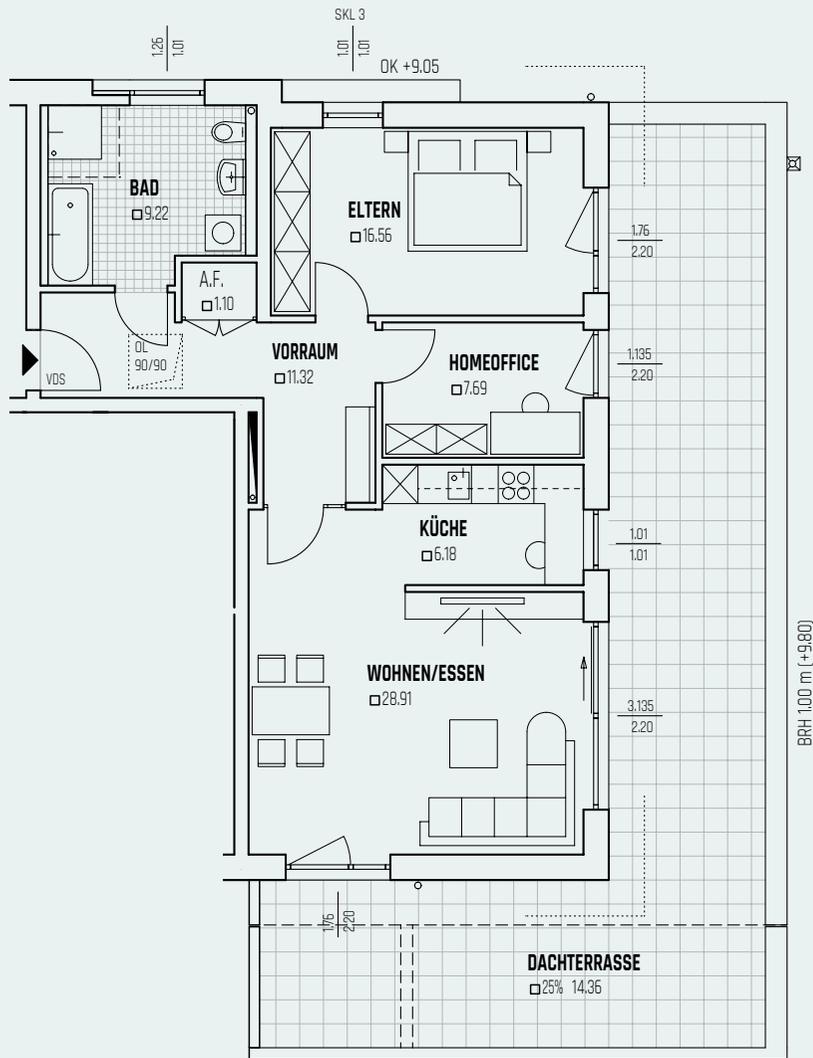
<b>Wohnfläche 3.2</b>	<b>65,37 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum 3.2	3,01 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 17	14,42 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 18	14,42 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



3.0G





## 15

## WOHNUNG 15

### 3-ZIMMER-WOHNUNG

### 3. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	28,91 m <sup>2</sup>
Küche	6,18 m <sup>2</sup>
Eltern	16,56 m <sup>2</sup>
Homeoffice	7,68 m <sup>2</sup>
Bad	9,22 m <sup>2</sup>
Homeoffice	7,68 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,33 m <sup>2</sup>
Einbauschränk	1,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25% anrechenbar 14,38 m <sup>2</sup> )	57,52 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche 3.3</b>	<b>95,36 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum 3.3	3,18 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 7	13,15 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz 8	13,46 m <sup>2</sup>

Den Wohnungspreis entnehmen Sie bitte dem Einlegeblatt auf S. 60.



# RAUM FÜR IHR ZUHAUSE WIR BAUEN FÜR SIE! ZUKUNFTSSICHER!

## SEUBERT GRUNDBESITZ UND IMMOBILIEN GMBH

Nach seiner erfolgreichen Ausbildung als Großhandelskaufmann gründete Bernhard Seubert sein erstes Unternehmen im Kfz-Handel.

- Seit 30 Jahren ist die Auto Seubert GmbH zuverlässiger Kfz-Partner und hat sich nicht nur regional in Straubing, sondern mittlerweile bayernweit einen Namen gemacht.
- Im Jahr 2000 entdeckte Herr Seubert, neben seiner Berufung zu Autos, seine Leidenschaft für Architektur. Er wurde als Bauträger tätig und hat in den letzten 17 Jahren bereits mehrere Bauprojekte verwirklicht.





# ARCHITEKTUR- PARTNER

## GERADLINIGE, ZUKUNFTSSICHERE ARCHITEKTUR WEITERGEDACHT

Das Architekturbüro wurde im Jahre 1963 gegründet. Nach Umstrukturierungen infolge von Zu- und Abgängen firmiert das Unternehmen seit 2009 unter dem Namen Architekten GmbH Wackerbauer & Reitberger. Seither hat das Architektenteam zahlreiche große Wohnungsanlagen entworfen und gebaut sowie denkmalgeschützte Häuser revitalisiert.

## KONTAKT

Architekten GmbH Wackerbauer & Reitberger  
Geiselhöringer Straße 23, 94315 Straubing

Tel. +49 (0)9421 84220

E-Mail:

[team@wackerbauer-architekt.de](mailto:team@wackerbauer-architekt.de)

[manfred@reitberger-architekt.de](mailto:manfred@reitberger-architekt.de)



# BAUBESCHREIBUNG IM DETAIL

## VORBEMERKUNG

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik, in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend den örtlichen Ver- und Entsorgungsarten erstellt. Tragende Teile sind nach statischer Berechnung und Prüfung bemessen. Kleine und statisch unbedenkliche Risse, die keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen und im Rahmen üblicher Bauunterhaltungsmaßnahmen beseitigt werden können, begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

## BAUWEISE

Mehrgeschossige Massivbauweise (4 Vollgeschosse) nach KfW 55 EE-Klasse

## WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Treppenhauswände und Trennwände zur Nachbarwohnung mit 24 cm Schallschutzziegel oder betonverfüllten Ziegelschalen gemäß statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend DIN

## ZWISCHENWÄNDE TRAGEND

24 cm Hochlochziegel bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

## ZWISCHENWÄNDE NICHTTRAGEND

11,5 cm Ziegel

## GRÜNDUNG

Beton- oder Stahlbetonfundamente bzw. Fundamentplatten gemäß statischer Berechnung und DIN.

## DECKEN

Über KG, EG und OG Stahlbeton-Filigranelementdecken gemäß statischer Berechnung geplante Wohnraumhöhe 2,50 m / Penthäuser 2,60 m

## GESCHOSSTREPPEN

Ortbeton-Treppen

## ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Wasser-, Strom-, Telefonanschluss an das öffentliche Netz und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen über die öffentliche Straße / Vogelsangstraße

## AUSSENANLAGEN

Gestaltung und Bepflanzung entsprechen dem Außengestaltungsplan. Von der Haustür führt ein Weg zum Fahrrad- und Müllhaus. Im Südosten liegt ein Kinderspielplatz.

## BREITBAND AUSBAU DER STADT PLATTLING

Geplant sind 30 Mbit/s bis zu 100 Mbit/s in Download für Privatpersonen, Glasfaseranschluss bis ins Haus durch Glasfaser Ostbayern mit FTTB (fiber to the building, Glasfaser bis ins Haus)-Infrastruktur bis 1.000 Mbit/s für Internet-, Telefon-, TV-Anschluss



## ROHBAU

### **WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ**

Außenliegende Stahlbetonteile wie Fensterstürze und Decken mit zusätzlicher Wärmedämmung; schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung; Verlegung der Badinstallationen in Vormauerungen nach Erfordernis.

### **ENTWÄSSERUNGSANLAGEN**

Grundleitungen aus KG-Rohren; Fallleitungen aus Kunststoffrohren mit schallisollierten Befestigungen.

### **SPENGLERARBEITEN**

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

### **DACH**

Das Dach ist als extensives Gründach über einer Isolationsschicht ausgeführt.

### **AUSSENPUTZ**

Mineralischer Aufbau, letzte Lage fein mit Körnung 0,2 mm verrieben; Sockel aus Zementputz

### **INNENPUTZ**

In allen Geschossen einlagiger Maschinenputz an den Wänden; Decken werden gespachtelt und getüncht.

### **ESTRICH**

In allen Räumen schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung gem. DIN

# AUSBAU- UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

## TIEFGARAGE

Das Gebäude erhält eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und beschichtetem Betonbodenbelag, Ladesäulen für E-Mobilität vorbereitet; 11 Abstellräume. Die Wohnungsnummern und Nummern der Tiefgaragenstellplätze und Abstellräume stimmen nicht immer überein. Siehe dazu Liste Seite 21.

## HAUSEINGANG

Hauseingangstürelement aus Aluminiumkonstruktion, farblich behandelt, mit Verbundsicherheitsglas; Sprech- und Klingelanlage; elektrische Türöffner mit Videoüberwachung; Briefkastenanlage

## AUFZUG

Der Aufzug ist vom Keller bis ins 3. Obergeschoss befahrbar. Es handelt sich um einen rollstuhlgerechten Personenaufzug mit 630 kg Traglast.

## TREPPENHAUS – FLUR

Handlauf in Edelstahlkonstruktion, Boden- und Treppenbelag aus Fliesen

## WÄNDE UND DECKEN

Treppenhauswände, Treppenlauf sowie Podest- und Treppenuntersichten mit einlagigem Maschinenputz und wasserfestem Anstrich

## KELLERRÄUME

Die Böden der allgemein zugänglichen Kellerräume werden beschichtet.

Die Kellerabteile werden durch uneinsehbare Leichtmetallwandelemente mit Leichtmetalltüren getrennt.

Die gemauerten Zwischenwände werden verputzt, die in Stahlbeton ausgeführten Kellerumfassungswände und Decken werden getüncht. Die gemauerten Kellerräume zum Treppenhaus erhalten feuerhemmende Stahltüren. Ebenso werden zu den Technikräumen und zum Treppenhaus feuerhemmende, teils rauchdichte Türen eingesetzt.

## ABSTELLRÄUME

Raum für Kinderwagen im EG, alle Abstellräume mit Rauchschutz/Brandschutztüren.

## HAUSTECHNIK

Luft-Wasserwärmepumpe, Nennwärmeleistung nach Wärmebedarfsberechnung. Außentemperatursteuerung; jede Wohnung erhält ihren eigenen Heizverteiler, elektronische Wärmemengenzähler und Frischwasseraufbereitung mit Schutz vor Legionellenbildung;

## SANITÄR

Versorgungs- sowie Abflussleitungen in Kunststoff, Guss bzw. Stahl. Kaltwasserzapfstelle für die Freiflächen und auf den Terrassen der Penthäuser.

## ELEKTRO

Gemeinschafts-, Keller- und Nebenräume mit LED-Leuchten, Treppenhaus mit Deckenleuchten ausgestattet. Türöffneranlage mit Bildsprechanlage in jeder Wohnung, Klingeltastatur mit Namensschild an Haus und Wohnungseingangstür



## WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren als Zargenkonstruktion mit schallhemmendem Türblatt mit Profilzylinder, 3-facher Sicherheitsverriegelung, Türschließer und Türspion, Sicherheitszentralschlüssel; Zarge und Türblatt weiß lackiert

## INNENTÜREN

CPL weiß-beschichtete Holzzargenkonstruktion mit Drücker-/Rosettengarnituren in Alu

## BODENBELÄGE

In den Bädern sind keramische Fliesen vorgesehen, die Wände sind teilverflieset. In allen anderen Räumen sind hochwertige Vinylbeläge vorgesehen.

## MALERARBEITEN

Sämtliche Wände und Decken mit Ausnahme der gefliesten Bereiche der Bäder erhalten einen weißen, waschfesten Farbanstrich auf lösemittelfreier Basis.

## FENSTER UND FENSTERTÜREN

Fenster aus pflegeleichter und strapazierfähiger Kunststoffkonstruktion mit Dreh-Kippbeschlag, umlaufender Gummilippendichtung und Dreifachverglasung (U-Wert Fenster mindestens 0,76 W/m<sup>2</sup>K); Einige Fenster sind in Festverglasung vorgesehen. Alle Fenster nach GEG und Schallschutzvorgaben

## FENSTERBÄNKE

Fensterbänke innen aus poliertem Naturstein; außen aus beschichtetem Aluminium

## VERSCHATTUNG

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Rolläden.

## TERRASSEN

Plattenbelag aus Granit/Pflaster oder vergleichbarem Material, lose verlegt auf Frostschutz

## BALKONE / TERRASSEN

Die Terrassen im Erdgeschoss und die Balkone im 1. und 2. Obergeschoss sind wie Loggien ausgeführt. Bauweise mit Stahlbetonmassivplatten nach statischen Erfordernissen und als Sichtschutz zwischen den Wohnungen, von Wohnungsdecken thermisch getrennt; Die Wände sind verputzt und getüncht. Die Brüstung der Balkone wird als Stahl-Glas-Konstruktion gestaltet. Der Boden wird mit Granitplatten/Feinsteinzeug/Pflaster oder vergleichbarem Material frostsicher/auf Stelzenlager verlegt.

## DACHTERRASSE

Begehbare Flachdachkonstruktion nach DIN mit Wärmedämmung und Abdichtung mit frostsicherem Belag, Feinsteinzeug auf Stelzenlager; Brüstung aus verputztem und getünchtem Stahlbeton bzw. Mauerwerk



# AUSBAU WOHNUNGSEIGENTUM

## ELEKTROINSTALLATION

Elektrozähler für jede einzelne Einheit im separaten Installationsraum.  
Sicherungskasten für jede Wohnung.  
In den Wohngeschossen werden die Leitungen Unterputz verlegt; im Kellergeschoss werden die Leitungen teilweise Aufputz verlegt.

Verwendet werden Schaltergarnituren des Fabrikats Busch Jaeger Balance SI weiß, Schalter und Steckdose mit Abdeckplatte in weißer Ausführung.

Rauchmelder in jedem Kinder-, Schlafzimmer und Flur, der zu Aufenthaltsräumen führt.

**Folgende Anzahl und Art ist vorgesehen:**

### SCHLAFZIMMER

- 1 Deckenauslass
- 1 TV-Auslass
- 5 Steckdosen

### DIELE

- 1 - 2 Deckenauslässe
- Telefonanschluss
- 2 - 4 Steckdosen

## ABSTELLRAUM/ HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

- 1 Deckenauslass
- 3 Steckdosen
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss

## KÜCHE

- 1 Deckenauslass
- 7 Steckdosen, in den Penthäusern 13 und 15: 9 Stück
- Herd- und Spülmaschinenanschluss

## KINDERZIMMER

- 1 Deckenauslass
- 6 Steckdosen
- 1 Telefonanschluss

## HOMEOFFICE

- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Telefonanschluss

## WOHN- UND ESSZIMMER

- 8 Steckdosen, in den Penthäusern 13 und 15: 10 Stück
- 1 bis 2 Deckenauslässe
- 1 TV-Anschluss

## BAD

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 2 Steckdosen
- zum Teil Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Terrassen und Balkone erhalten je eine Steckdose und einen Wandauslass. Die Dachterrassen der Penthäuser 13 und 15 erhalten 2 Steckdosen und 2 Wandauslässe. In den privaten Kellerabteilen sind jeweils 1 Deckenauslass und 1 Steckdose eingeplant. Die Videosprechanlage wird im Flur im Bereich der Eingangstür montiert.

## SANITÄRE UND TECHNISCHE EINRICHTUNGEN

Alle Sanitärobjekte in weiß; Armaturen in formschöner Ausführung, Hänge-WC's mit geräuscharmen Unterspülkästen.

**Folgende Anzahl und Art ist vorgesehen:**

## BAD

- 1 Hänge-WC
- 1 Dusche, in den Drei- und Vierzimmerwohnungen zusätzlich eine Badewanne
- 1 Waschtisch

## KÜCHEN

In den Küchen sind die Anschlüsse für Abwasser, Kalt- und Warmwasser an der Installationswand vorgesehen. In den Penthousewohnungen und in den EG-Wohnungen wird jeweils eine frostsichere Wasserzapfstelle eingebaut. In den Installationskästen der Wohnungen werden Kalt- und Warmwasserverbrauchszähler eingebaut. In sämtlichen Wohnungen sind Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner vorgesehen.

## LÜFTUNG

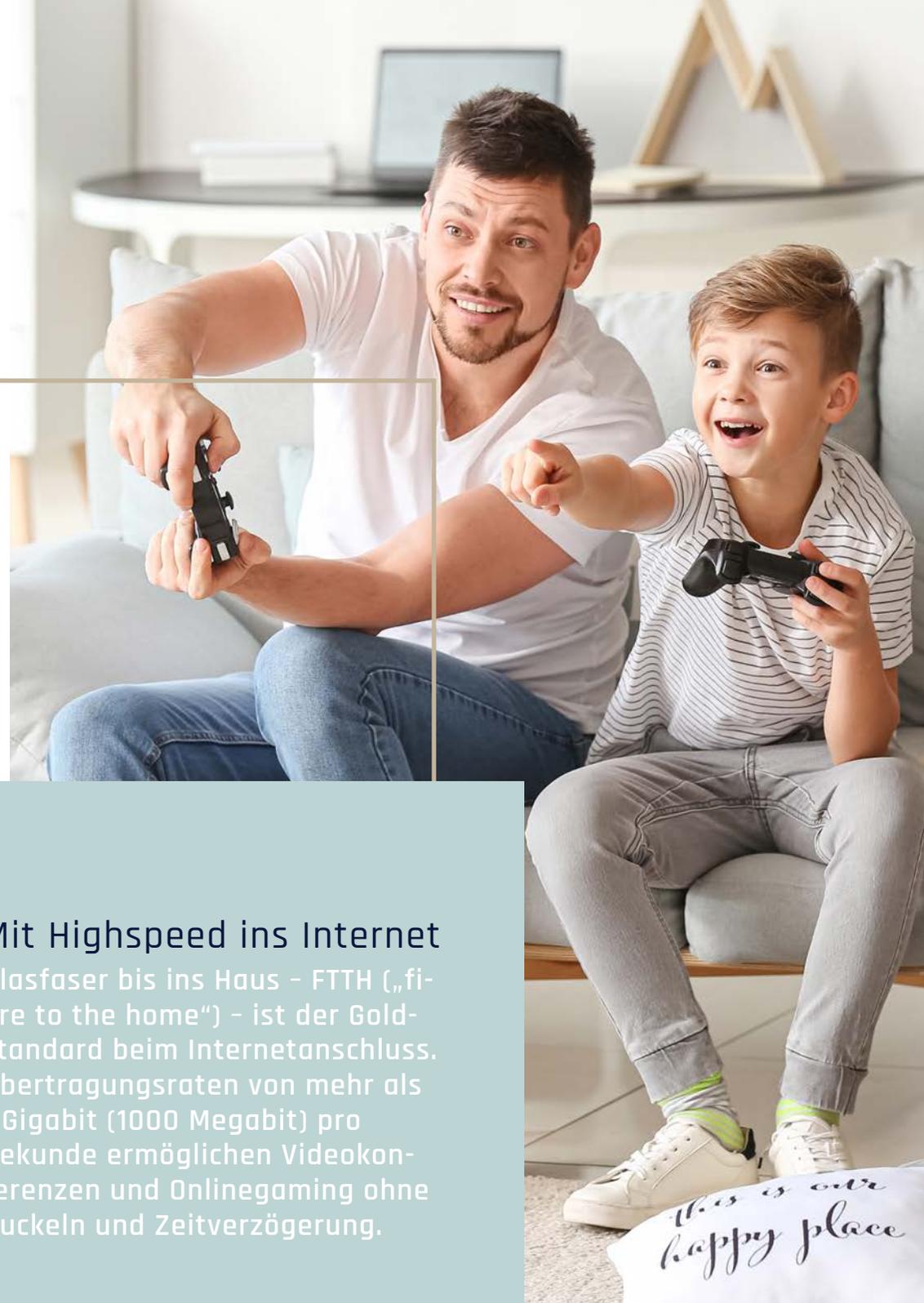
Es ist eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

## HEIZUNG

In allen Räumen mit Ausnahme der Abstellräume ist eine Fußbodenheizung mit separaten Heizkreisen (nach Wärmebedarfsberechnung dimensioniert) eingebaut. Die Heizung erfolgt zentral durch eine Luftwärmepumpe.

# DAS WOHNEN DER ZUKUNFT

HEUTE SCHON  
DEN KOMFORT  
VON MORGEN  
GENIESSEN.



Mit Highspeed ins Internet  
Glasfaser bis ins Haus - FTTH („fi-  
bre to the home“) - ist der Gold-  
standard beim Internetanschluss.  
Übertragungsraten von mehr als  
1 Gigabit (1000 Megabit) pro  
Sekunde ermöglichen Videokon-  
ferenzen und Onlinegaming ohne  
Ruckeln und Zeitverzögerung.

*this is our  
happy place*



## Das E-Auto kann kommen

Fahren Sie bereits elektrisch oder haben es vor? Die eigene Ladesäule macht das Laden des E-Autos unglaublich komfortabel. In der Tiefgarage sind mit Starkstromanschlüssen alle Weichen für die eigene Wallbox gestellt.



## Frische Luft durch Push & Pull

Jederzeit frische Luft in allen Räumen: die dezentrale Lüftungsanlage sorgt durch Querlüftung dafür, dass die Wohnung effektiv mit Frischluft versorgt wird. Dabei geht kaum Energie verloren. Die leisen Ventilatoren ändern in kurzen Abständen die Drehrichtung: verbrauchte Luft wird nach draußen transportiert, die enthaltene Wärme für die anschließend zuströmende, sauerstoffreiche Luft gespeichert.

# MATERIALEN -ZEITLOS UND HOCHWERTIG

## Wir bauen für Sie:

in der Auswahl regionaler Handwerker haben wir dauerhafte Bauqualität im Blick. Mit der hoch energieeffizienten Bauweise nehmen wir unsere Verantwortung für die folgenden Generationen wahr. Ausgewählte Materialien schützen Umwelt und Bausubstanz.

## Achten Sie darauf:

diffusionsoffener mineralischer Außenputz, witterungsbeständiges, wertiges Titanzink, pflegeleichter Naturstein, erprobte Ziegelbauweise, hochwertiger Edelstahl, dauerhaftes Leichtmetall, fugenlose Beschichtung im Kellergeschoss und vieles mehr.

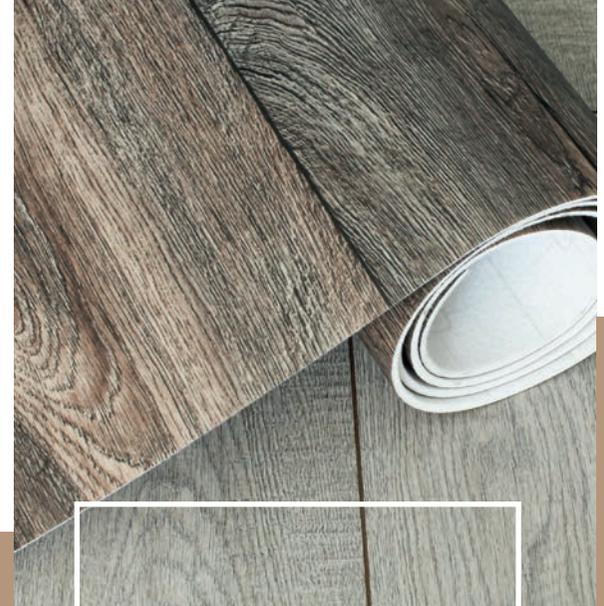




Raum  
für Ihr  
Zuhause

Wir haben Ihre Zukunft im Blick: dauerhafte, hochwertige Wohnqualität bei niedrigen Energiekosten. So sind auf Jahre hinaus nur geringe Kosten für die Instandhaltung zu erwarten.

# AUSSTATTUNGS- DETAILS



Ein Designbelag aus Vinyl ist fußwarm und trotz allen Strapazen.

Video-Türsprechanlage  
in jeder Wohnung

Moderne  
Innentüren  
in Weiß

Komfort für jedes Alter mit  
einer schwellenlosen Dusche

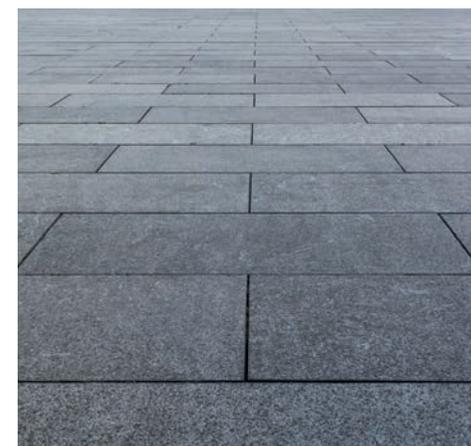
Schalter-/  
Steckdosen-Serie  
von Busch Jaeger,  
Busch-balance® SI  
in zeitlosem Weiß



Bei diesen Bildern handelt es sich um Ausführungsbeispiele; Abbildung beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.



Terrassenbelag:  
pflegeleicht,  
strapazierfähig,  
dauerhaft



# RECHTLICHE HINWEISE

Der Inhalt dieses Prospektes entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung und beruht auf den Angaben des Verkäufers. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Die Bilder und Visualisierungen geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Darstellungen, Perspektiven und Außengestaltungen sowie deren Farbgestaltung sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Dieses Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt. Abbildungen sind nicht maßstabgetreu und nicht farbverbindlich. (Produkt-)Abbildungen sind ähnlich und teilweise Sonderausstattungen. Dargestellte Möbel und Kücheneinbauten sind beispielhaft. Alle Maßangaben sind Circa-Maße.

Die Wohnflächen wurden nach WoFIV berechnet.

## Bildnachweise

S. 3: @ Minh-Tuan Truong / idowapro

Architekturpläne (S. 9, 14-20, 25-39) @ Manfred Reitberger  
3D-Renderings (Titel, S. 10-11, 22-23) @ Sandor Horvath

Moodfotos: adobestock ...

Seite 4: ...@Yakobchuk Olena

Seite 5: ...@Halfpoint

Seite 6: ...@Samuel

Seite 8: ...@Daxiao Productions

Seite 9: ...@karepa (Surfer)

Seite 9: ...@DisobeyArt (Skater)

Seite 10: ...@denisismagilov (Couch)

Seite 10: ...@Вадим Пастух (Frau)

Seite 12: ...@miss\_mafalda

Seite 13: ...@WoGi

Seite 24: ...@denisismagilov

Seite 40: ...@Drobot Dean

Seite 50: ...@Pixel-Shot

Seite 51: ...@aanbetta, @fizkes

Seite 52: ...@BalanceFormCreative (Frau)

Seite 52: ...@anon

Seite 53: ...@didesign

Seite 54: ...@Ljupco Smokovski (Tür)

Seite 54: ...@Verrone (Boden),

Seite 55: ...@js-photo (Dusche)

Seite 55: ...@anon (Muster)

Seite 55: ...@evening\_tao (Pflaster)

S. 54-55: @ Gira Mediadatenbank (Sprechanlage)  
@ Busch-Jaeger (Schalter)

S. 58: @ VR-Bank Isar-Vils eG und  
Raiffeisenbank Buch-Eching eG

## IMPRESSUM

### Name und Anschrift

Seubert Grundbesitz und Immobilien GmbH  
Chamer Straße 120  
94315 Straubing

### Geschäftsführer

Bernhard Seubert

### Kontakt

Tel.: +49 (0) 9421 51027-94

E-Mail: kontakt@immopartner-seubert.de

### Sitz der Gesellschaft

Straubing, Landkreis Straubing-Bogen

### Registereintragung

Eingetragen in das Handelsregister des  
Registergerichts Amtsgericht Straubing,  
Registernummer: HRB 12349

### Redaktion und Gestaltung

idowapro Agentur GmbH & Co. KG  
Ludwigsplatz 32  
94315 Straubing

Projektmanagement Verena Eiglspurger  
Titelbild Visualisierung Sandor Horvath  
Gestaltung Daniela Wagner-Schütz und  
Vanessa Becker  
Redaktion Gertraud Wittmann

### Aufsichtsbehörde gem. § 34 c GewO

IHK Niederbayern  
Nibelungenstr. 16  
94032 Passau

### Informationen zur Online-Streitbeilegung

Die EU-Kommission hat eine Internetplattform zur Online-Beilegung von Streitigkeiten (sog. „OS-Plattform“) geschaffen. Die OS-Plattform dient als Anlaufstelle zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten betreffend vertragliche Verpflichtungen, die aus Online-Kaufverträgen erwachsen. Der Kunde kann die OS-Plattform unter dem folgenden Link erreichen: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>  
Unsere E-Mail-Adresse lautet: kontakt@immopartner-seubert.de  
Hinweis gemäß § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)  
Die Seubert Grundbesitz und Immobilien GmbH wird nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des VSBG teilnehmen und ist hierzu auch nicht verpflichtet.

# RUNDUM GUT BETREUT UND INFORMIERT WIR STELLEN UNS VOR



## Ihre Immobilien-Vertriebspartner:

(v.l.) David Velat und Sigrid Scheidhammer, Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH sowie Chiara Schermerbeck, Stephanie Eisenmann und Franz Huber, Raiffeisenbank Buch-Eching eG



## UNSERE MAKLERLEISTUNGEN FÜR SIE

Gerne beraten wir Sie persönlich zu allen Details rund um den Kauf Ihrer Immobilie inkl.

- Übersendung eines aussagekräftigen Exposés mit allen relevanten Daten und Grundrissen
- Durchführen von ausführlichen Objektbesichtigungen
- Objektnachbesprechung
- Vermittlung bei Finanzierungswunsch
- Zusammenstellen aller benötigten Unterlagen für Finanzierung, Förderung und Kauf der Immobilie
- Beauftragung des Notars für den Kaufvertragsentwurf
- Vorbesprechung des Kaufvertrages
- Abstimmung des Notartermins
- Schnittstelle zwischen Käufer, Bau- bzw. Projektleitung
- Vermittlung der aktuell noch von Ihnen bewohnten Immobilie zur weiteren Vermietung oder zum Verkauf

HIER FINDEN SIE  
INFORMATIONEN  
ZUM IMMOBILIEN-  
PREIS.

## ERWERBSNEBENKOSTEN

Beim Immobilienerwerb in Bayern fallen für den Käufer folgende Kosten an:

- **Notar- und Grundbuchkosten**  
circa 1,5 Prozent bis 2,0 Prozent des Kaufpreises
- **Grunderwerbsteuer**  
3,5 Prozent (Bayern) – je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent bis 6,5 Prozent des Kaufpreises

# SO ERREICHEN SIE UNS

Ihre Ansprechpartnerin des gemeinsamen Vertriebs der VR-Bank Isar-Vils eG und der Raiffeisenbank Buch-Eching eG ist:

**Chiara Schmerbeck**  
Immobilienkauffrau (IHK)

Tel.: +49 (0) 8709 9202-220  
Mail: [wohnen-am-frohnauer-weiher@rb-eching.de](mailto:wohnen-am-frohnauer-weiher@rb-eching.de)

**Raiffeisenbank Buch-Eching eG**  
Immobilienabteilung  
Hauptstr. 14 - 84174 Eching  
Hauptstr. 44 - 84172 Buch a. Erlbach

**Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH**  
Stadtplatz 8 - 84137 Vilsbiburg



# SERVICE: LEISTUNGEN DER HAUSVERWALTUNG

Die technische und die kaufmännische Verwaltung erfolgt durch qualifiziertes Fachpersonal. Immobilienkaufleute (IHK) kümmern sich zuverlässig um die ständig wachsenden Anforderungen in der Immobilienverwaltung.

Die gesetzliche Grundlage bildet das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

## **Folgende Leistungen sind inkludiert:**

1. Aufstellen eines Wirtschaftsplans je Wirtschaftsjahr
2. Erstellung einer Jahresabrechnung
3. Durchführung von Eigentümerversammlungen
4. Protokollierung der Beschlüsse der Eigentümerversammlungen
5. Durchführung der beschlossenen Haus- und Nutzordnungen
6. Betreuen und Überwachen der Leistungen der Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft
7. Verwalten der gemeinschaftlichen Gelder
8. Rechnungskontrolle und Rechnungsanweisung
9. Veranlassen von technischen Kontrollen am Gemeinschaftseigentum
10. Auftragsvergabe, Preis-/Vergabehandlungen
11. Terminüberwachung
12. Veranlassen von Sofortmaßnahmen bei Rohrbruch, Brand- und Sturmschäden
13. Ausgabe von Schlüsseln und Schließzylindern der Sicherheitsschließanlage
14. Veranlassen der Prüfung und Wartung von Sicherheitseinrichtungen
15. Allgemeine Verwaltung

## **IHR KONTAKT ZUR HAUSVERWALTUNG**

### **Kronseder Hausverwaltung GmbH**

Opalstraße 32  
84032 Altdorf

Tel.: +49 (0) 871 97 69 88-0

Fax: +49 (0) 871 97 69 88-19

Mail: [info@hvw-kronseder.de](mailto:info@hvw-kronseder.de)

Web: [www.hvw-kronseder.de/](http://www.hvw-kronseder.de/)

# IMPRESSUM IMMOBILIENKAUF

## Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH

Stadtplatz 8, 84137 Vilsbiburg  
Tel.: +49 (0) 8741 302-2222  
E-Mail: immobilien@vrbank-isar-vils.de  
<https://www.vrbank-isar-vils.de/>

### RECHTLICHE ANGABEN

**Gesetzlicher Vertreter:** Manfred Gruber,  
David Velat

**Registernummer:** HRB 1775

**Steuer Nr.:** 132/129/21135

**Umsatzsteuer-ID:** DE128966154

**Registergericht:** Amtsgericht 84028 Landshut  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO wurde er-  
teilt durch: Landratsamt Landshut

**Zuständige Aufsichtsbehörde:** Industrie- und  
Handelskammer für München und Oberbayern,  
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

### VERBRAUCHERINFORMATIONEN

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1  
ODR-VO; Die Europäische Kommission stellt  
unter [https://ec.europa.eu/consumers/odr/  
main/index.cfm](https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm) eine Plattform zur Online-  
Streitbeilegung (OS) bereit.

### ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE:

IHK für München und Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München  
[www.ihk-muenchen.de/34c-gewo/](http://www.ihk-muenchen.de/34c-gewo/).  
Sie befinden sich auf dem Anbieterprofil der  
Firma Immo Zentrum der VR Bank Isar-Vils  
GmbH aus Vilsbiburg.

## Raiffeisenbank Buch-Eching eG

Hauptstr. 14, 84174 Eching  
Tel.: +49 (0) 8709 9202-0  
E-Mail: [info@rb-eching.de](mailto:info@rb-eching.de)  
[www.rb-eching.de](http://www.rb-eching.de)

### Vertreten durch den Vorstand:

Thomas Peter (Vorsitzender)  
Thomas Dax

**Vorsitz des Aufsichtsrates:** Franz Xaver Kraft  
**Rechtsform:** Eingetragene Genossenschaft  
**Genossenschaftsregister:** Register Nr. 0414  
**Registergericht:** Amtsgericht Landshut  
**Sitz der Genossenschaft:** Eching bei Landshut  
**Umsatzsteuer-ID:** DE 128965764

### AUFSICHT:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsauf-  
sicht (BaFin)  
Graurheindorfer Str. 108  
53117 Bonn  
[www.bafin.de](http://www.bafin.de)

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammen-  
gestellt. Wir achten auf die Aktualität und Rich-  
tigkeit der Informationen im Exposé. Alle darin  
enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen  
auf Informationen des Verkäufers. Trotz sorg-  
fältiger Beschaffung und Bereitstellung der  
Informationen, übernehmen wir keine Haftung  
für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktuali-  
tät der im Rahmen des Informationsservice  
zum Abruf bereitgehaltenen Inhalte. Zwischen-  
verkauf oder Preisänderung bleibt vorbehalten.



## BAUHERR

### SEUBERT GRUNDBESITZ & IMMOBILIEN GMBH

Bernhard Seubert  
Geschäftsführer  
Chamer Str. 120 - 94315 Straubing

---

## KONTAKT

Ihre Ansprechpartnerin des gemeinsamen Vertriebs der  
**VR-Bank Isar-Vils eG** und der **Raiffeisenbank Buch-Eching eG** ist:

**Chiara Schmerbeck**  
Immobilienkauffrau (IHK)

Tel.: +49 (0) 8709 9202-220  
Mail: [wohnen-am-frohnauer-weiher@rb-eching.de](mailto:wohnen-am-frohnauer-weiher@rb-eching.de)



---

[www.immopartner-seubert.de](http://www.immopartner-seubert.de)

WOHNEN