

Noch 3
Wohnungen
verfügbar



WOHNEN ZUM POSTILLION



**2 Mehrparteienhäuser mit
26 Wohnungen (von 47 - 90 m²)
in Saal a. d. Donau**

**9 barrierefrei ausgestattete
Wohnungen mit Aufzug**

**Effizienzhaus KfW 55-EE
mit Garten, Balkon oder Dachterrasse**

www.immopartner-seubert.de

WOHNEN ZUM POSTILLION

ÜBERSICHT

Lage & Umgebung	4
Wohnanlage	6
Grundrisse Stockwerke	8
Noch verfügbare Wohnungen	12
Wohnkomfort für Jung und Alt	15
Fakten	17
Bauherr	29
Architekten	30



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 Wohnbauprojekt „Zum Postillion“ 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 von Saal an der Donau, Herrn Christian Nerb
- die zuständigen Architekten Thomas Prock und Thomas Straubinger - für ihre Unterstützung und die Umsetzung des Projekts
- alle Handwerksbetriebe und beauftragten Unternehmen, die mit ihrem Know-how dieses Projekt meistern, sowie die Stadt Saal an der Donau. Sie alle machten die Wohnanlage „Zum Postillion“ erst möglich.

Herzlichst Ihr

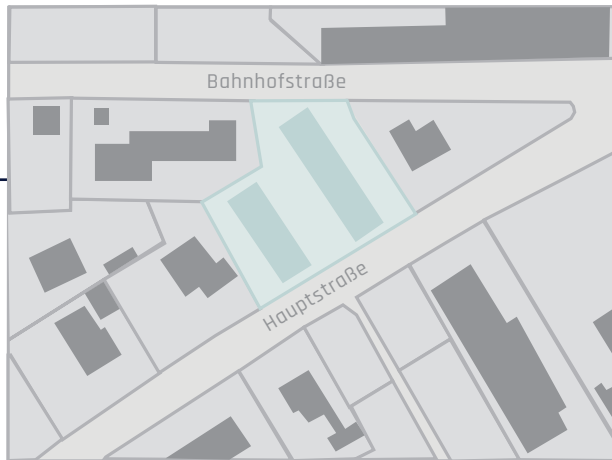
Benhard Seubert



Die Gemeinde Saal an der Donau kann auf eine über 1000-jährige Geschichte zurückblicken. Schon 1530 lag hier eine Taxissche Poststation. Heute leben rund 5400 Einwohner in der aufstrebenden Gemeinde von mittlerer Größe. Ein reichhaltiges Arbeitsplatzangebot mit einer Vielzahl von mittelständischen Unternehmen trifft in Saal a.d. Donau auf gute Infrastruktur.

LEBEN IN SAAL AN DER DONAU

Bahnhofstraße 34 a + 34 b
93342 Saal a.d. Donau



Die Lage der neuen Wohnanlage **„Zum Postillion“** bietet Ihnen alle Vorzüge, die Saal a.d. Donau zu bieten hat.

In Bahnhofsnähe, im grünen Westen von Saal a.d. Donau, liegen die Mehrfamilienhäuser „Zum Postillion“. Nahe der evangelischen Pfarrkirche entstehen 26 Neubauwohnungen in moderner, heller Architektur. Die teilweise barrierefreie Wohnanlage in Massivbauweise bietet nahe am Bahnhof mit einer Tiefgarage und Stellplätzen unbeschwerte Mobilität.

ALLES GANZ NAH UND GUT ERREICHBAR

Neben der Grund- und Mittelschule, zwei Kindergärten, einer Kinderkrippe, einem Seniorenheim, Ärzten, Zahnarzt, Apotheke, Geldinstituten und Restaurants, sowie einem Sportzentrum, einem Frei- und einem Hallenbad, bietet Saal a.d. Donau in unmittelbarer Nähe zur neuen Wohnanlage gute Einkaufsmöglichkeiten. Weiterführende Schulen, wie die Realschulen in Abensberg und Riedenburg oder das Gymnasium und die FOS in Kelheim, sind schnell mit dem Bus erreichbar.

FREIZEIT UND NATUR

Mehrere Sportvereine sowie Traditionsvereine bieten ein reichhaltiges Freizeitangebot. Saal a.d. Donau ist außerdem in eine wunderschöne Naturlandschaft mit vielen Sehenswürdigkeiten eingebettet. Über gut ausgebaute Rad- und Wanderwege entlang der Donau, zur Stadt Kelheim und ins Altmühltal, können Sie die ganze Vielfalt erkunden und genießen.

VERKEHRSANBINDUNG

Ein besonderer Vorteil von Saal a.d. Donau ist seine vorzügliche Verkehrsanbindung. Der Grundstein des wirtschaftlichen und kulturellen Erfolges von Saal a.d. Donau wurde schon im 19. Jahrhundert mit dem Bau der Poststraße und der Anbindung an die Eisenbahn gelegt. Der Bahnhof mit guten Zug- und Busverbindungen ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Züge der Agilis verkehren im Halb-Stunden-Takt nach Regensburg und Ingolstadt. Wer mit dem Auto unterwegs ist, hat über die B16 und den Anschluss an die A93 bei Hausen (ca. 8,5 km) eine günstige Verbindung zu überregionalen Zielen.

WOHNANLAGE ZUM POSTILLION

ANSICHT SÜD

Gärten und Balkone der Mehrfamilienhäuser sind feierabend-freundlich nach Süd-Westen ausgerichtet. Stellplätze liegen wohnungsnah an der Hauptstraße.





ANSICHT NORD

Erschlossen sind die Häuser über energiesparende und markante außenliegende Treppenhäuser mit Aufzug. In den Obergeschossen vermitteln Laubengänge das Gefühl von Exklusivität.



ANSICHT WEST

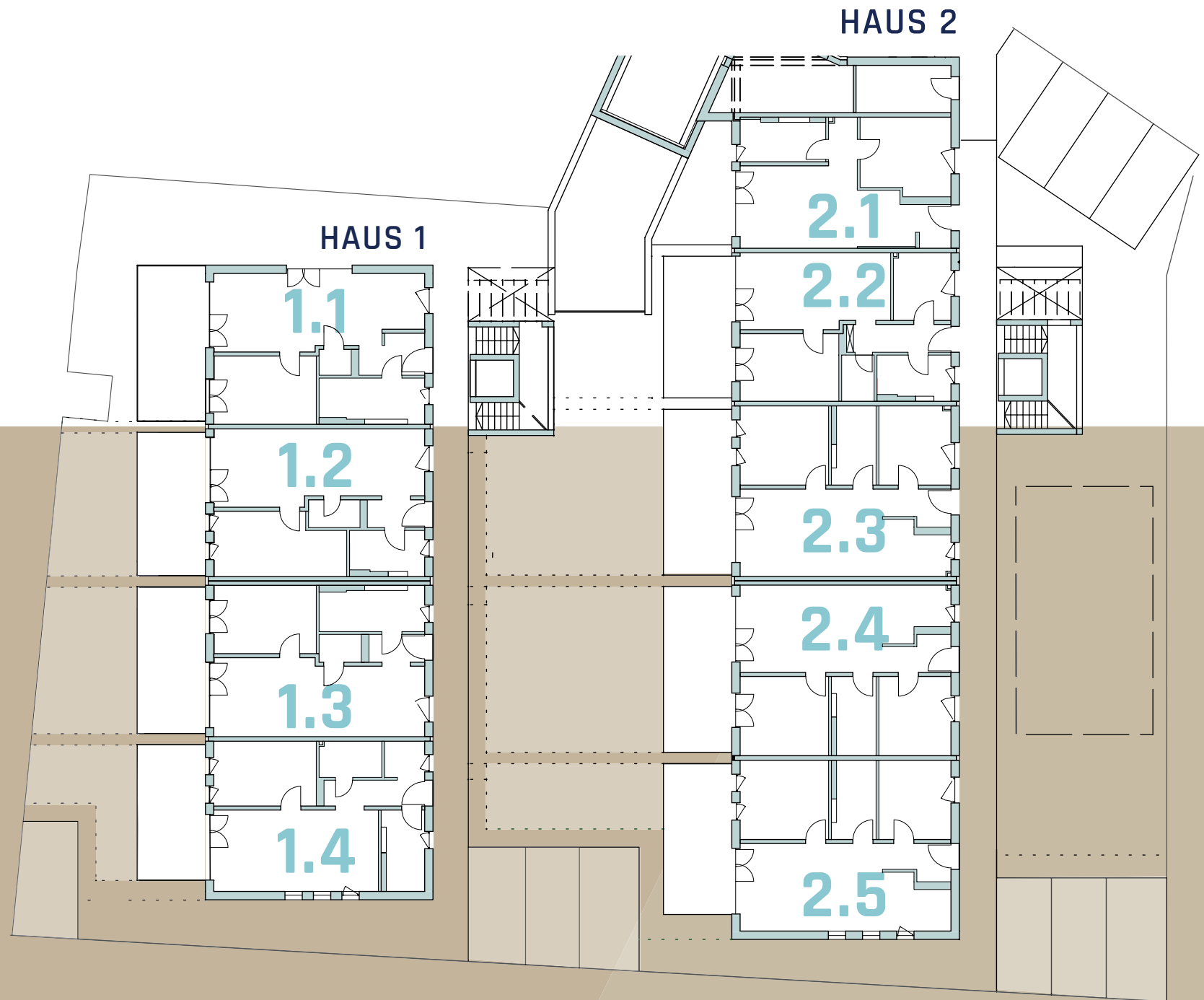
Die Tiefgarageneinfahrt an der Bahnhofstraße dient als Lärm- und Sichtschutz für die Gärten. Zu jeder Eigentumswohnung gehören mindestens ein Stellplatz und ein Abstellraum im Kellergeschoss.



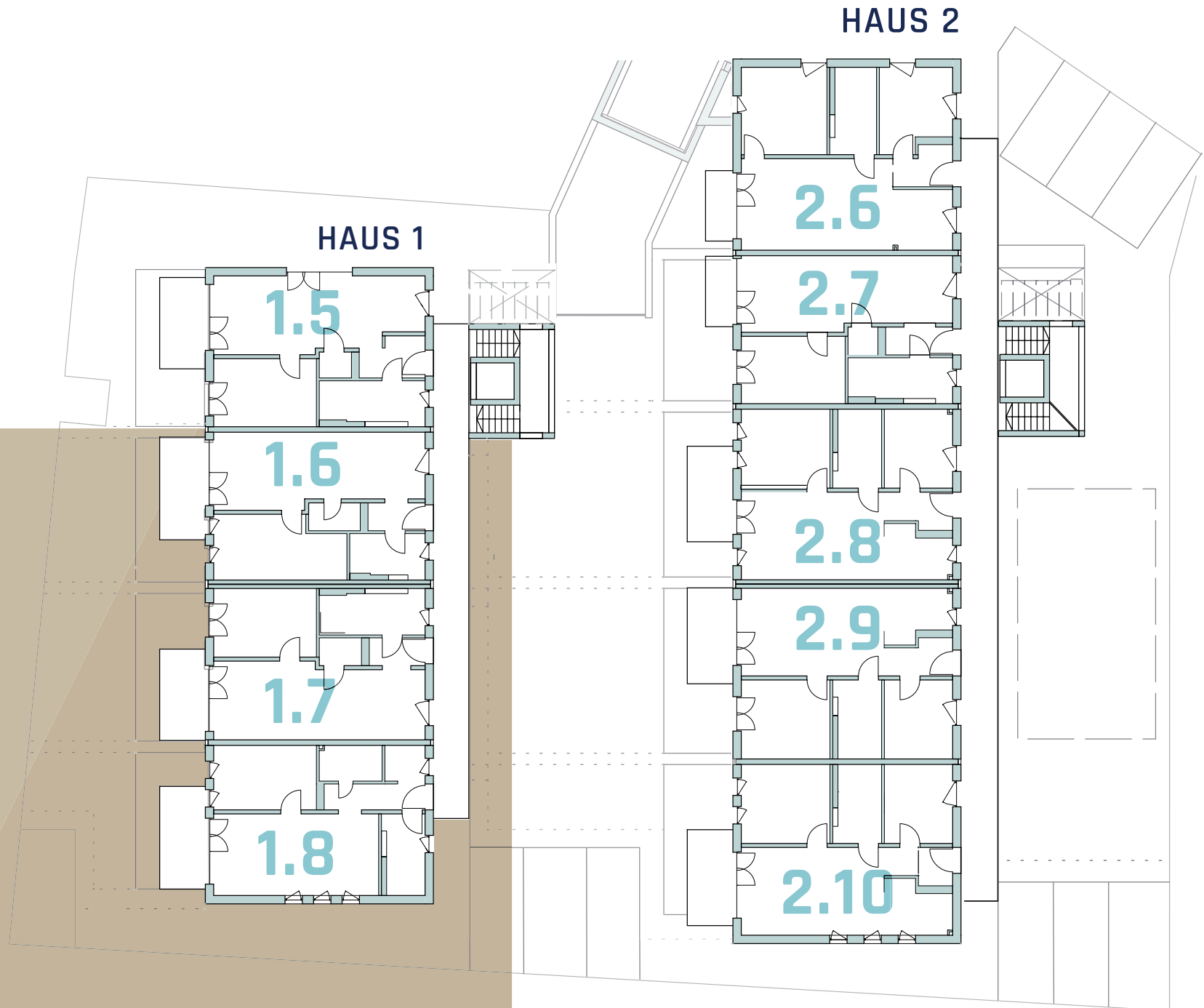
ANSICHT OST

Die Lage im Nordosten verspricht viel Licht, aber auch Schatten in der Mittagshitze für den Spielplatz. Ein Stück Aufenthaltsqualität für Familien direkt am Haus und weggerückt von der Straße.

EG

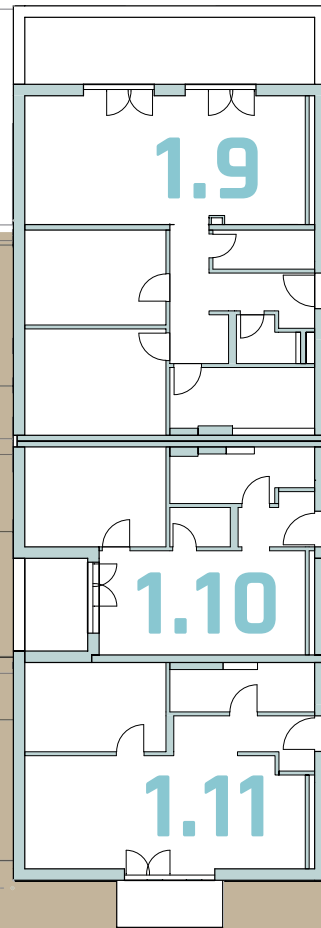


1. OG

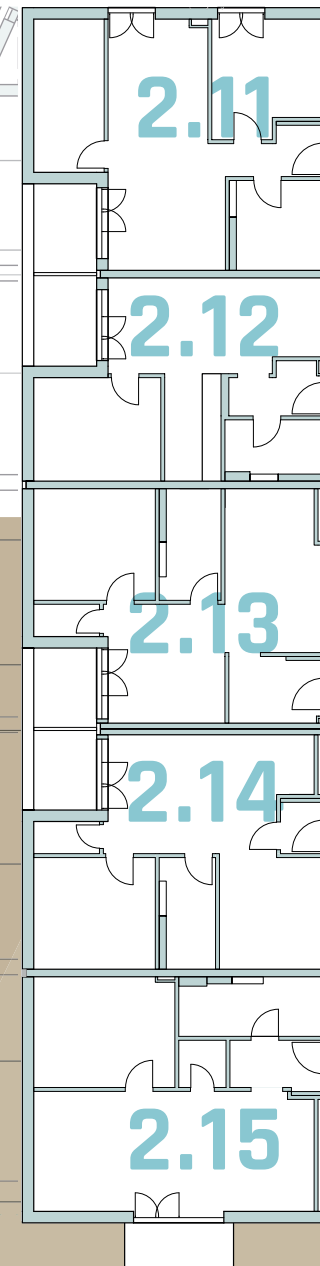


2.0G

HAUS 1

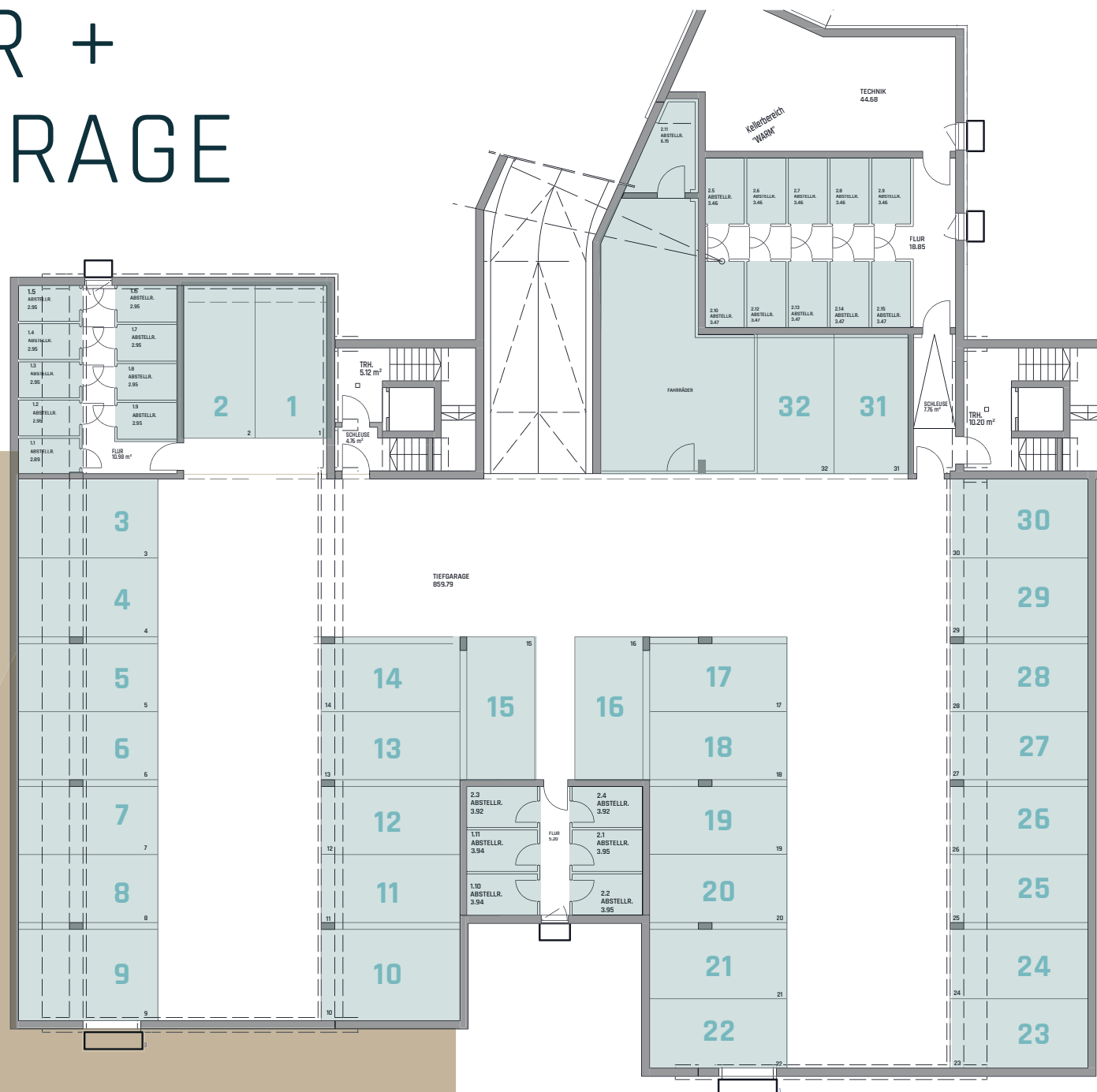


HAUS 2



KELLER + TIEFGARAGE

Übersicht über
die Stellplätze
und Abstellräume
je Wohnung im
Tiefgeschoss.



1.3

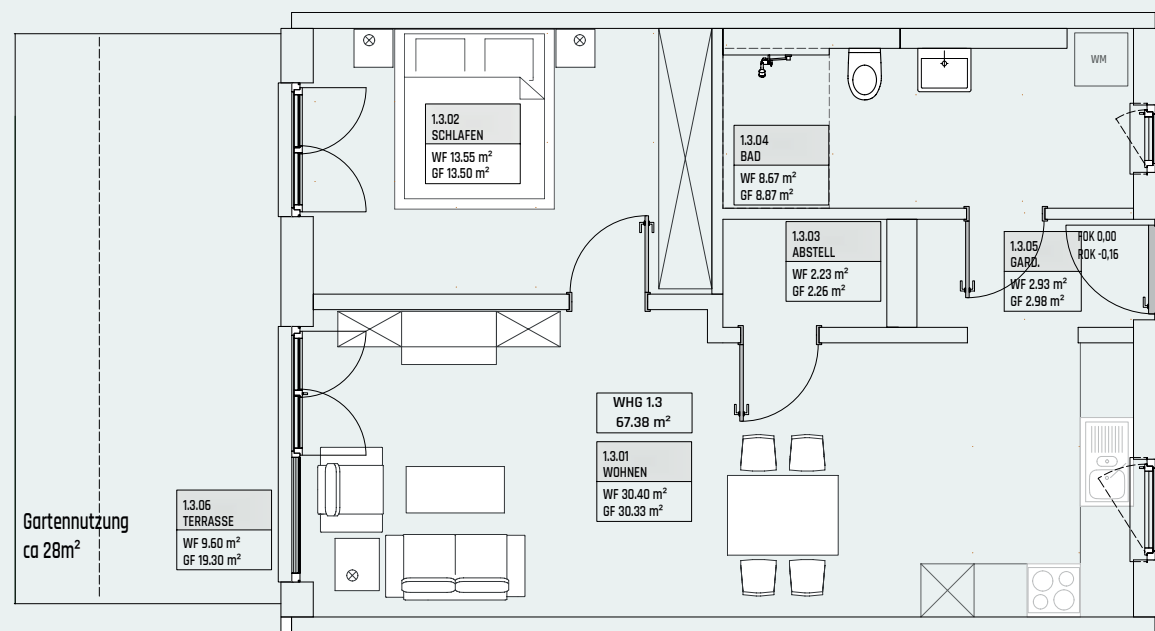
HAUS 1

EG

WOHNUNG 1.3 2-ZIMMER-WOHNUNG ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	30,37 m ²
Schlafen	13,55 m ²
Bad	8,67 m ²
Garderobe	3,04 m ²
Abstellraum	2,23 m ²
Terrasse	9,60 m ²
Gartennutzung	ca. 28 m ²

Wohnfläche 67,37 m²

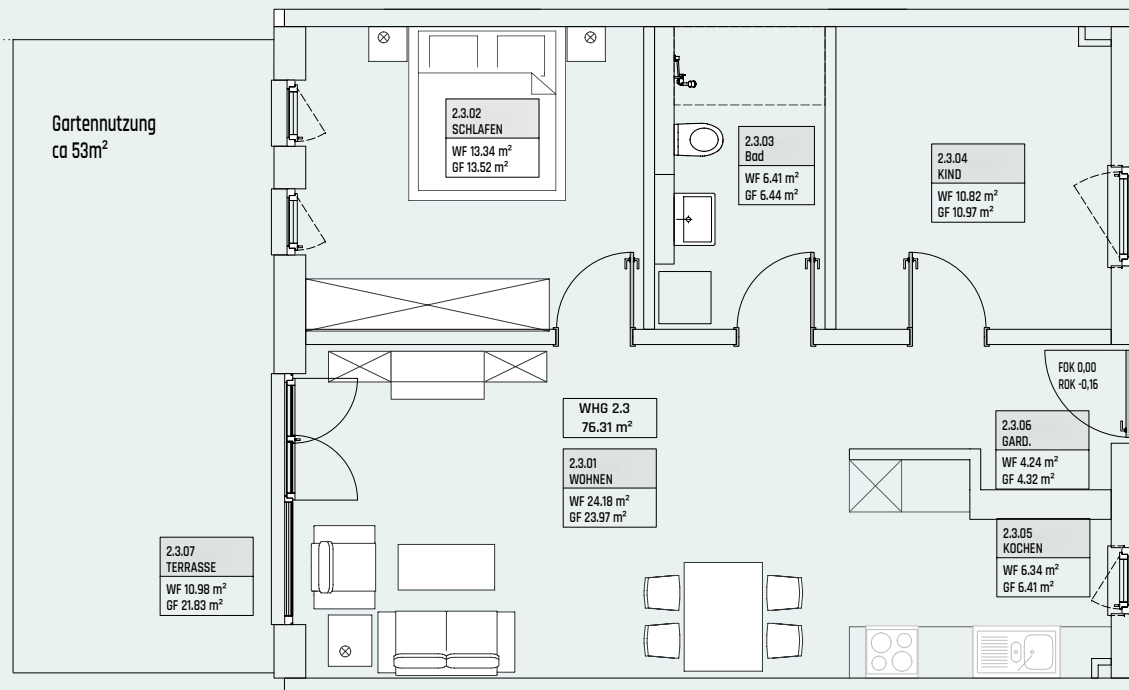


2.3

WOHNUNG 2.3

3,5-ZIMMER-WOHNUNG

ERDGESCHOSS



Wohnen/Essen	24,18 m ²
Kochen	6,34 m ²
Schlafen	13,34 m ²
Kind	10,82 m ²
Bad	6,41 m ²
Garderobe	4,24 m ²
Terrasse	10,98 m ²
Gartennutzung	ca. 53 m ²

Wohnfläche **76,30 m²**

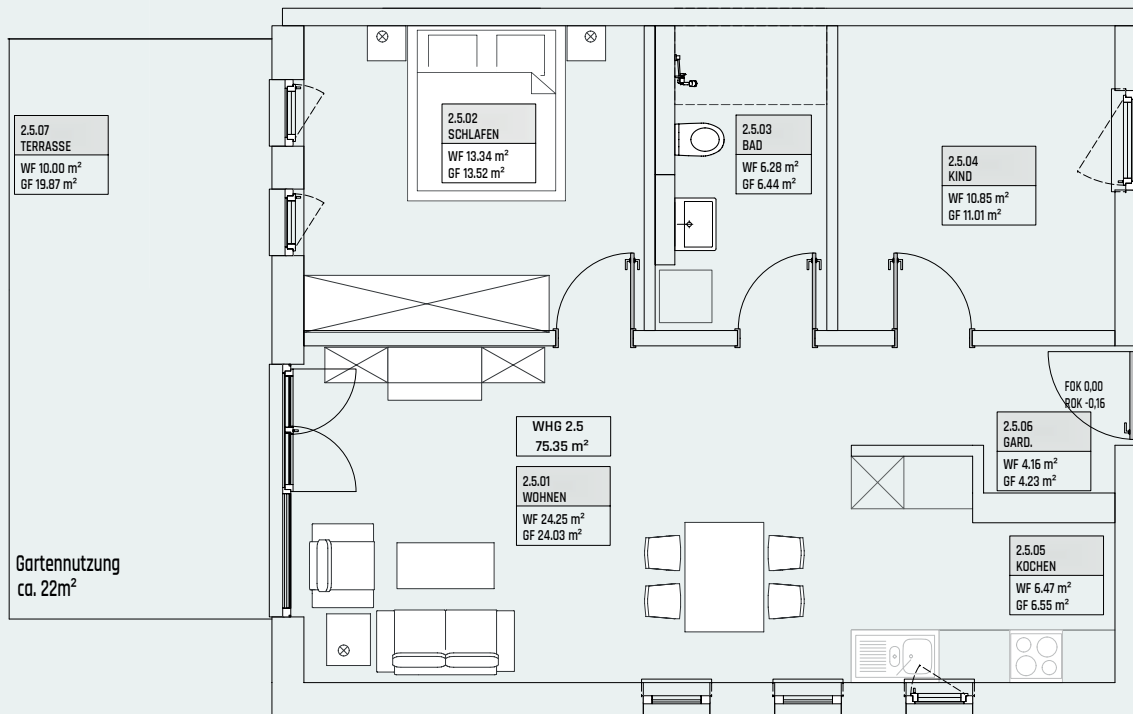


2.5

WOHNUNG 2.5

3,5-ZIMMER-WOHNUNG

ERDGESCHOSS



Wohnen/Essen	24,25 m ²
Kochen	6,47 m ²
Schlafen	13,34 m ²
Kind	10,85 m ²
Bad	6,28 m ²
Garderobe	4,16 m ²
Terrasse	10,00 m ²
Gartennutzung	ca. 22 m ²

Wohnfläche 75,35 m²



ZEITGEMÄSSER WOHNKOMFORT



OFFENES WOHNEN IN MODERNER ARCHITEKTUR

Pflegeleichte Materialien wie die Vinylböden im Wohnbereich erzeugen ein großzügiges Raumgefühl. Mindestens 2,49 Meter hohe Räume, hohe, weiße Innentüren sowie bodentiefe Fenstertüren zu Terrasse/Balkon verstärken diesen Eindruck. Die Raumaufteilung der Wohnungen mit 47 bis 90 Quadratmetern passt für Singles, Paare und Familien mit Kindern.

FREUDE AN NATUR

Neben der Nähe zur Donau und dem Altmühltal bietet der eigene Garten/Balkon Platz für ein Stück Natur mit eigenem Gemüse und farnefrohen Blüten. Fahren Sie elektrisch oder haben es vor? In der Tiefgarage sind die Weichen für die eigene Wallbox gestellt.

AUSSTATTUNGS- DETAILS

Wir bauen für Sie:

Wir haben die Bauqualität im Blick. Ausgewählte Materialien für dauerhafte, hochwertige Wohnqualität sorgen für zeitgemäßen Komfort. Neun der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind barrierefrei ausgebaut.



Ein Designbelag aus Vinyl ist fußwarm und trotz aller Strapazen.

Raum
für Ihr
Zuhause

Komfort für
jedes Alter
mit einer
schwellenlosen
Dusche

Moderne
Innentüren
in Weiß





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

Die beiden Mehrparteienhäuser werden als mehrgeschossige Massivbauwerke mit jeweils drei Vollgeschossen (EG, 1. OG, DG) im KfW 55-EE-Standard errichtet. Die Tiefgarage erstreckt sich über die beiden Gebäude und wird ebenfalls in Massivbauweise erstellt.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Gebäude werden über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Wasser-, Strom- und der Telefon- bzw. Internetanschluss an das öffentliche Netz sowie der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind über die Hauptstraße bzw. Bahnhofstraße vorhanden.

GRÜNDUNG

Die Tiefgarage ist auf einer wasserdichten WU-Bodenplatte gemäß statischer Berechnung gegründet.

ROHBAU

AUSSENWÄNDE WOHNGEBÄUDE

Das Außenmauerwerk besteht aus einem gedämmten Ziegelstein (Fabrikat Unipor WS08 Coriso 36,5 cm, U-Wert = 0,21 W/m²K) in der Stärke 36,5 cm.

DECKEN

Bei den Decken über dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss handelt es sich um Stahlbeton-Filigranelementdecken und bei der Decke über der Tiefgarage um eine Ortbetondecke gemäß statischer Berechnung. Über dem Dachgeschoss befindet sich unter den Kehlbalken eine Beplankung. Teilweise werden in allen Geschossen Deckenkoffer für haustechnische Installationen ausgeführt.

TREPPEN UND TREPPENHAUSWÄNDE

Sowohl die Treppen innerhalb der beiden Treppenhäuser als auch die Treppenhäus-

wände bestehen aus Stahlbeton-Halbfertigteilen oder Ortbeton.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Die Trennwände zwischen den einzelnen Wohnungen bestehen aus massiven Bauteilen in Mauerwerk oder Stahlbeton gemäß den statischen und schallschutztechnischen Vorgaben.

ZWISCHENWÄNDE TRAGEND WOHNGEBÄUDE

Tragende Zwischenwände bestehen aus Ziegelwänden gemäß den statischen Vorhaben.

WÄNDE TIEFGARAGENGESCHOSS

Die Tiefgaragen- und Kellergeschossaußenwände werden in WU-Beton hergestellt. Die Innenwände der Tiefgarage bzw. der Kellerräume werden in Stahlbeton hergestellt.

BALKONE

Die Balkone bestehen aus Stahlbetonfertigteilen mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken. Auf den Balkonen wird ein Plattenbelag verlegt.

WÄRMESCHUTZ

Für die Außenwände wird ein gedämmter Ziegel unter Einhaltung der wärmeschutztechnischen Anforderungen verwendet. Außenliegende Stahlbetonteile sowie der Sockel werden mit zusätzlicher Perimeterdämmung von außen versehen. Bei der Tiefgarage handelt es sich um einen Kaltbereich. Teilweise handelt es sich bei den Abstellräumen um Kaltbereiche (Haus 1 und Abstellräume mittig der Gebäude) und um Warmbereiche (Abstellräume Haus 2).

Die Tiefgaragendecken, teilweise die Decken der Abstellräume und die Flanken der angrenzenden Abstellräume in den Warmbereichen (zu Haus 2) werden gedämmt. Die Treppenhäuser stehen offen mit den Laubengängen in Verbindung. Die Treppenhäuser sind demnach als Kaltbereich definiert.

ERHÖHTER SCHALLSCHUTZ

Entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und der jüngeren Rechtsprechung wird das Gebäude im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach der DIN 4109, Beiblatt 2, geplant. Dies bedeutet, dass der Nutzer ein durchschnittliches Maß an Ruhe in seinem Wohnbereich im Hinblick auf von außen eindringende Fremdgeräusche erwarten kann. Die von außen in die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Essbereiche, etc.) eindringenden Sanitär- und Haustechnikgeräusche sind auf 30 db(A) beschränkt. Der Bauträger sichert jedoch innerhalb der eigenen Wohneinheit keinerlei schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zu. Dies geschieht unter dem Eindruck, dass aus Lüftungsgründen zwischen den Nutzräumen der Wohnungen ein Luftverbund über Türunterschnitte herzustellen ist und zum anderen der Nutzer auf selbst erzeugte Geräusche selbst vollumfänglichen Einfluss nehmen kann. Ausführungen erfolgen gemäß den einschlägigen DIN-Vorschriften.

SCHALLSCHUTZSTUFE II (SST II)

Die VDI 4100 unterscheidet bei den akustischen Komforterwartungen. Schallschutzstufe II (SSt II) bedeutet: Bewohner finden unter üblichen Wohngepflogenheiten im Allgemeinen Ruhe.

ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Die Grundleitungen werden als KG-Rohre erstellt. Vertikale Fallleitungen innerhalb des Gebäudes erhalten eine schallisolierte Befestigung.

Die Bodenplatte der Tiefgarage wird im Gefälle hergestellt. Das anfallende Schmutzwasser wird in eine offene Rinne eingeleitet. Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über eine offene Verdunstungsrinne. Die Entwässerung der Treppenhäuser erfolgt über Abläufe in dem jeweiligen Treppenhaus.

ZIMMERERARBEITEN

Der Dachstuhl wird nach statischer Berechnung zimmermannsmäßig aus Konstruktionsvollholz erstellt.

DACHDECKERARBEITEN

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachpfannen Harzer Pfanne (Fabrikat BRAAS) in Granit oder Schiefergrau. Auf den Sparren wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn aufgebracht, welche vor Flugschnee und Staub schützt. Eine Konterlattung gewährleistet die ausreichende Hinterlüftung der Dachdeckung. Auf den Dächern werden Schneefanggitter angebracht. Innerhalb der Dachfläche liegen Dachfenster nach den wärmeschutztechnischen Anforderungen.

DACHDÄMMUNG

Die Dachdämmung erfolgt zwischen den Sparren und den Kehlbalken. Die Dämmstärken werden gemäß den Vorgaben aus dem Energiebedarfsnachweis dimensioniert. Der Spitzboden liegt im Kaltbereich.

DACHTERRASSE

Die Dachterrassen bestehen aus einer Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung und Abdichtung gemäß den technischen Vorgaben. Auf den Dachterrassen wird ein Plattenbelag verlegt.

SPENGLERARBEITEN

Alle erforderlichen Spenglerarbeiten werden mit Titanzinkblech einschließlich aller erforderlichen Form- und Kleinteile ausgeführt. Standrohre für Regenrohre werden aus stoßfestem Material hergestellt.

AUFZUGSANLAGE

Es wird eine Aufzugsanlage für max. 8 Personen je Treppenhaus eingebaut (dies entspricht einer Gesamtanzahl von 2 Aufzugsanlagen innerhalb der gesamten Wohnungsanlage). Die Aufzugsanlage führt vom Keller bis in das Dachgeschoss. Der Aufzugsschacht wird in Stahlbeton und schallentkoppelt hergestellt.

TIEFGARAGE

Die Tiefgarage wird aus Stahlbeton hergestellt. Die Stahlbetonbodenplatte erhält eine Gefälleausbildung und einen Oberflächenschutz in Form einer Bodenbeschichtung.

HOCHWASSERSCHUTZ

Das Grundstück befindet sich im nordöstlichen Teil gemäß § 76 Abs. 3 WHG im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Feckinger Baches (Amtsblatt Nr. 25 vom 18.12.2015). Bei dem Feckinger Bach handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. Das Erdgeschoss liegt über der vom Wasserwirtschaftsamt vorgegebenen Höhe. In der Tiefgarage werden entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz getroffen. Diese beinhalten beispielsweise Lüftungsschächte aus WU-Beton und Hochwasserbarken im Bereich der Tiefgarageneinfahrt.

AUSBAU

PUTZ

Innenwände erhalten einen einlagigen Kalkputz, ca. 15 mm stark. Kellerwände in den Abstellräumen in Stahlbeton werden nicht verputzt. Als Außenputz wird ein mineralischer Leichtputz verwendet, mind. 2 cm. Der Oberputz wird als Scheibenputz mit einer Körnung von 2 mm ausgeführt. Der Oberputz erhält einen weißen/hellen Farb-anstrich. Die Eingangsgauben zum Dachgeschoss werden dreiseitig verputzt.

BODENBELÄGE

In den Räumen Schlafen, Wohnen, Kochen, Essen und Kind wird ein Vinylbelag verlegt. Käufer können Vinyl-Beläge der Nutzungs-klasse 23 aus einer Mustervorlage zum Grundpreis auswählen. Alternativen sind gegen Mehrpreis möglich.

In den Räumen Bad, Garderobe, Abstellraum, Flur werden keramische Bodenfliesen mit Fliesensockelleisten verlegt. Die Wände der Bäder werden teilweise mit keramischen Wandfliesen versehen. Die Wände um die offenen Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Wände mit Sanitärgegenstän-

den werden in der Höhe der Vorsatzschale gefliest. Dabei werden die Bewegungsfugen mit Silikon dauerelastisch verfugt. Diese Wartungsfugen müssen vom Käufer turnusmäßig nachgearbeitet werden. Käufer können Fliesenbeläge aus einer Mustervorlage der Firma Lingl zum Grundpreis auswählen. Alternativen sind gegen Mehrpreis möglich. Treppenhauspodeste und -stufen sowie Sicherheitsschleusen in der Tiefgarage werden mit Fliesen belegt. Abstellräume im Keller erhalten einen staubbindenden, wischfesten Bodenanstrich. Die Bodenplatte in der Tiefgarage ist beschichtet.

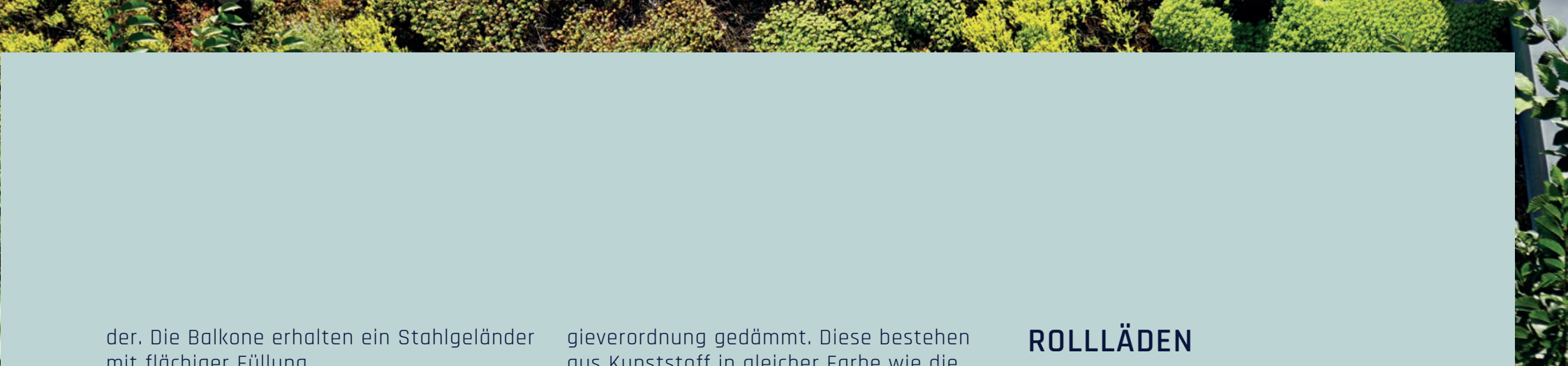
BELAG

Die Fliesen im Treppenhaus werden auch für den Laubengang im Erdgeschoss und die Loggien bzw. Dachterrassen genutzt. In den Laubengängen im Ober- und Dachgeschoss werden auf Stelzlagern Fliesen derselben Optik verlegt.

GELÄNDER

Die französischen Balkone und Laubengänge erhalten pulverbeschichtete Stahlgelän-





der. Die Balkone erhalten ein Stahlgeländer mit flächiger Füllung.

ESTRICH

Im gesamten Wohnbereich wird ein schwimmender Estrich (Zementestrich) auf Dämmung für Wärme- und Trittschall eingebracht. Auf die Bodenplatte im Bereich der Abstellräume im Keller wird zuvor eine Dampfbremse als zusätzlicher Feuchteschutz aufgebracht.

FENSTER, FENSTERTÜREN UND TÜREN

Fenster- und Fenstertürelemente werden als Kunststofffenster innen in Weiß, außen in Anthrazit hergestellt. Die Verglasung besteht gemäß Wärmeschutzverordnung aus Isolierglas mit Fenstern, die für den Einbau in ein KfW 55-EE-Haus geeignet sind. Die doppelflügeligen Fenstertüren erhalten eine Drehfunktion. Alle anderen Fenster erhalten eine Dreh- und Kippfunktion. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten rastbare Fenstergriffe in Alu oder Weiß. Die Wohnungseingangstüren sind gemäß Ener-

gieverordnung gedämmt. Diese bestehen aus Kunststoff in gleicher Farbe wie die Fenster. Die jeweiligen Eingangstüren erhalten einen Türspion. Die Innentüren werden aus weiß-beschichtetem CPL/Weißlack mit Röhrenspanneinlage und Holzzargen sowie Drücker-/Rosettengarnitur in Alu ausgeführt. Im Kellergeschoss und der Tiefgarage werden lackierte Stahltüren teilweise mit Brandschutzanforderungen verbaut. Die Anforderungen des Schallschutzgutachtens werden eingehalten.

FENSTERBÄNKE

Innenfensterbänke werden in weißgrauem, poliertem Granit hergestellt, Außenfensterbänke in Alu-Natur.

MALERARBEITEN

Alle Innenwände und Decken in den Wohnungen werden mit einer weißen Farbe gestrichen. Geputzte Wände und Decken werden vorher leicht abgesandet. Außenwände werden mit einem hellen Farbton gestrichen. Wände der Tiefgarage werden nicht gestrichen.

ROLLLÄDEN

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten wärmegegedämmte Rollladenkästen, die zur Vermeidung von Kältebrücken innen geschlossen sind. Große Fensterelemente ab einer Breite von 2,26 m werden mit elektrischen Rollläden, sonstige Fenster mit Gurtwicklern ausgestattet. In der Rohbauphase werden Leerrohre für einen Elektroanschluss der Rollläden aller weiteren Fenster vorgesehen. Optional können Käufer alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausstatten lassen. Die Umrüstungskosten verrechnet der Fensterbauer direkt mit dem Käufer.

KELLERABTEILE

Die einzelnen Kellerabteile werden mit Trennwänden aus Leichtmetall abgetrennt.

FAHRRADSTELLPLÄTZE TIEFGARAGE

In der Tiefgarage befindet sich ein mit Gitterabtrennungen eingehauster und absperbarer Bereich mit Fahrradstellplätzen.

HAUSTECHNIK

HEIZUNG

Die beiden Gebäude werden mittels einer außenluftgesteuerten Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt. Innerhalb der Wohnungen – ausgenommen der Abstellräume und Speisekammer – wird eine Fußbodenheizung verbaut. Zur Deckung des Restwärmebedarfs werden die Bäder mit einem zusätzlichen Heizkörper ausgestattet. Die Heizungsrohre aus Mehrschichtenverbundrohr (deutsches Fabrikat) werden gemäß den Anforderungen der Heizungsanlagenverordnung (HAV) wärmegeklämt.

LÜFTUNGSANLAGE

Im Wohnzimmer integrierte Küchen ohne Türen und Fenster, innen- und außenliegenden Bäder und WCs werden mechanisch über das Dach entlüftet. Mindestens ein Sanitärraum sowie, wenn technisch erforderlich, auch eine abgetrennte Küche, werden dabei mit einer mechanischen Entlüftung für das Lüftungskonzept der jeweiligen gesamten Wohnung ausgestattet. Innerhalb dessen ist die Grundstufe der Lüfter mit stetigem Abluftbetrieb zur Sicherstellung des Feuch-

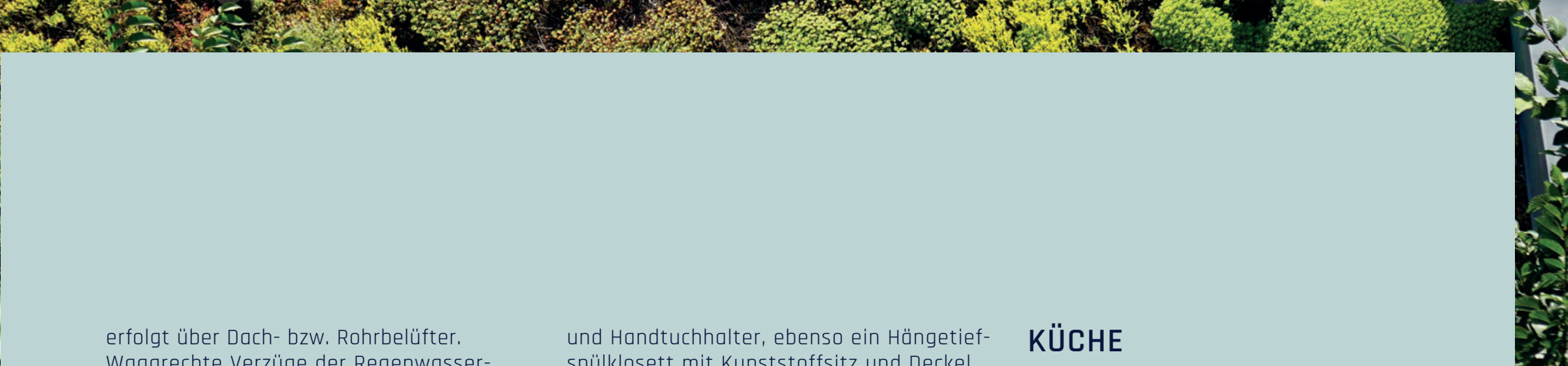
teschutzes für die Wohnung ausgelegt. Das Durchströmen der Räume mit Frischluft erfolgt über Außenbauteil-Luftdurchlässe. Die jeweiligen Innentüren erhalten einen Unterschnitt, Bad-/WC-Räume bei Bedarf auch Nachströmgitter.

Alle Kochstellen sind käuferseitig mit einer leistungsgerechten Umluft-Abzugshaube mit Aktivkohlefilter auszustatten. Die Abzugshauben sind nicht Bestandteil des Leistungs- und Lieferumfangs. Die Entlüftung der Kellerräume erfolgt über Lichtschächte.

SANITÄRINSTALLATION, ABWASSER UND REGENWASSER

Die Grund- bzw. Kanalleitungen außerhalb der Gebäude sind aus PP-Rohr. Die Leitungen im Gebäude werden mit schallgedämmtem Abwasserrohr aus PP verbaut. Die Abwasserentsorgung der Häuser bzw. Wohnungen erfolgt über das von der Gemeinde vorgegebene Abwassersystem mit Anschluss an den öffentlichen Kanal. Abwasserleitungen werden aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren hergestellt. Die Entlüftung





erfolgt über Dach- bzw. Rohrbelüfter. Waagrechte Verzüge der Regenwasserleitungen im frostgefährdeten Bereich sind zu beheizen. Zudem sind die Verzüge der Leitungen (Schmutz-, Regen-, Kaltwasser, Heizungsleitungen) im Rampenbereich der Tiefgarage ebenfalls elektrisch zu beheizen.

WASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem hergestellt. Für Warm- und Kaltwasserleitungen werden Leitungen aus Mehrschichtverbundrohr eingesetzt. Das Warmwasser wird über eine Wohnungsstation hergestellt. In Küche, Bad und WC ist jeweils ein Warmwasseranschluss vorgesehen.

SANITÄRE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die Einrichtungsgegenstände sind in der Farbe Weiß ausgeführt. Alle Metallteile und Armaturen sind verchromt (Fabrikat Grohe oder gleichwertig). Die Bäder erhalten ein Waschbecken mit ca. 60 cm aus Sanitärporzellan mit Einhebeleinloch-Mischbatterie

und Handtuchhalter, ebenso ein Hängetiefspülklosett mit Kunststoffsitz und Deckel sowie einem Unterputzspülkasten.

Gemäß der Planunterlagen erhalten einige Wohnungen entweder eine Dusche oder eine Badewanne. Einige Wohnungen erhalten eine Dusche und eine Badewanne. Offene geflieste Duschbereiche in barrierefreien Wohnungen werden mit einem Duschvorhang ausgestattet oder – auf speziellen Wunsch entgegen der Vorschriften für Barrierefreiheit – auch mit einseitiger Glastrennwand. Offene, geflieste Duschen der nicht barrierefreien Wohnungen erhalten eine einseitige Glastrennwand. Duschwannen sind in den Maßen 90 x 90 cm² mit Eckaustritt vorgesehen. Badewannen sind aus Acryl 170 cm*70 cm (Körperform) mit Einhebel-Mischbatterie mit Handbrause vorgesehen.

KÜCHE

Die Küche ist nicht möbliert und erhält keinerlei sanitäre Einrichtungsgegenstände. Die Anschlüsse werden nach der Lage der in den Plänen eingetragenen Küchen als Eckventile vorgesehen

GARTENWASSER

Es wird im Erdgeschoss pro Gartenabteil eine frostsichere und selbstleerende Armatur zur Grundstückspflege vorgesehen. In der Summe werden demnach für Haus 1 vier Anschlüsse und für Haus 2 fünf Anschlüsse ausgeführt. Die Dachterrasse in Wohnung 1.9 in Haus 1 erhält ebenfalls eine frostsichere und selbstleerende Armatur im Außenbereich.

VERBRAUCHSMESSUNG

Jede Wohnung erhält im Bereich des Heizkreisverteilers einen digitalen Wärmemengenzähler für Funkablesung. Dies gilt ebenfalls für Kaltwasser.



ELEKTRO- INSTALLATION

WOHNGESCHOSSE

Sämtliche Leitungen werden unter Putz verlegt. Jede Wohnung erhält einen Elektro-zähler im separaten Installationsraum im Erdgeschoss und einen Sicherungskasten innerhalb der Wohnung. Als Schalterprogramm wird ein Großflächenprogramm der Fabrikate Gira E2 oder Busch Jäger Future Linear, Farbe Reinweiß, glänzend, verwendet. Für die Schaltgarnituren werden die Fabrikate Gira oder Busch Jäger in Weiß verwendet.

Rauchmelder des Fabrikats Hager werden in Kinderzimmern, Schlafzimmern und Fluren, welche zu Aufenthaltsräumen führen, angebracht. Balkone/Terrassen werden mit von innen schaltbaren Wandleuchten und Steckdosen ausgestattet.

HAUSANSCHLUSSRAUM

Der Hausanschluss und die zugehörigen Zählerschränke werden nach VDE-AR-N 4100, VDE-AR-N 4105 und den technischen Anschlussbedingungen des Bayernwerks mit je einem Zählerplatz pro Wohneinheit

sowie Allgemeinstrom für jedes Mehrparteienhaus, Tiefgarage, Heizung und Aufzug ausgestattet.

Reserveplätze werden für die Installation einer PV-Anlage und E-Ladestationen mit Lastmanagement vorgesehen.

HAUSZUGANG

Die Beleuchtung der Flure/Laubengänge/ Zuwegungen werden mittels LED-Leuchten an Decken und Wänden angesteuert. Die Ansteuerung erfolgt mittels Bewegungsmeldern.

KELLERGECHOSS/ TIEFGARAGE

Die Leitungen, Schalter und Klemmdosen in den gemauerten Wänden sind unter Putz verlegt. Bei den Betonwänden (im Keller- geschoss) werden diese auf Putz verlegt. Verwendet werden Schaltgarnituren des Fabrikats Berker. Für die Beleuchtung der Keller- und Lagerräume werden Schiffs- leuchten verwendet. Die Technikräume und Tiefgarage erhalten LED-Deckenleuchten



des Fabrikats Pracht. Für den nachträglichen Einbau von E-Ladestationen in der Tiefgarage durch die Käufer werden Leerrohre aus dem Hausanschlussraum zu den einzelnen Stellplätzen in der Tiefgarage verlegt. Die Ausstattung mit Wallboxen und die entsprechende Verkabelung wird durch den Bauherrn nicht abgedeckt.

Das Tiefgaragentor kann durch ein Schlüsselschloss und eine Fernbedienung von Weitem geöffnet werden. Die Tiefgarage erhält eine Rettungswegkennzeichnung an den Ausgangstüren.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Die Planung der Wohnungen erfolgt nach DIN 18015 Ausstattungsstufe Standardausstattung bzw. RAL* RG678. Im Einzelnen weicht die Anzahl der Steckdosen in Abhängigkeit von der Wohnungsaufteilung ab.

In den Wohnungen sind die Räume wie folgt ausgestattet:

		Steckdosen	Beleuchtungsanschlüsse	Telefon-/Datenanschlüsse	Steckdosen für Telefon-/Datenanschlüsse	Radio-/TV-/Datenanschlüsse für Radio/TV & Kommunikation	Steckdosen für Radio/TV & Kommunikation	Steckdosen für Kühl-/Gefriergeräte	Steckdosen für Dunstabzug
Wohnzimmer	bis 20 m ²	4	2	1	1	2	6		
	über 20 m ²	5	3						
Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer, Büro	bis 20 m ²	4	1	1	1	1	3		
	über 20 m ²	5	2						
Esszimmer		3	1	1	1	1	3		
Kochnische		3	1					1	1
Küche		5	2			1	3	2	1
Hausarbeitsraum		3	1						
Bad		2	2						
WC		1	1						
Flur	bis 3 m	1	1	1	1				
	über 3 m		2						
Freisitz			1						
Abstellraum			1						
Keller, Bodenraum, Garage			1						
Hobbyraum			1						
Kellergang	je 6 m Länge		1						

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 40 Jahren ist die Auto Seubert GmbH zuverlässiger Kfz-Partner und hat sich nicht nur regional in Straubing, sondern mittler-weile 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 26 Jahren bereits mehrere Bauprojekte verwirklicht.



ARCHITEKTUR- PARTNER

GERADLINIGE, ZUKUNFTSSICHERE ARCHITEKTUR WEITERGEDACHT

Seit über 20 Jahren sind Thomas Prock und Thomas Straubinger als Bauingenieure tätig. Bedürfnisorientiert und mit innovativen Ideen entwickeln sie mit ihrem Team aus Bauingenieuren und Architekten unter anderem Eigenheime, Stadtvillen und Wohnanlagen.

KONTAKT

Prock + Straubinger Ingenieurgesellschaft mbH

Lappersdorfer Straße 34
93059 Regensburg

Tel.: +49 (0) 941 463951-00
Fax: +49 (0) 941 463951-99
E-Mail: info@prock-straubinger.de