

# WOHNEN ZUM POSTILLION

**2 Mehrparteienhäuser mit  
26 Wohnungen (von 47 - 90 m<sup>2</sup>)  
in Saal a. d. Donau**

**9 barrierefrei ausgestattete  
Wohnungen mit Aufzug**

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

**KONTAKT VERTRIEB:**

reinhard.leichtl@kreissparkasse-kelheim.de

---

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



# WOHNEN ZUM POSTILLION

## ÜBERSICHT

Lage & Umgebung .....	4
Wohnanlage .....	6
Grundrisse Stockwerke .....	8
Wohnungen .....	12
Wohnkomfort für Jung und Alt .....	38
Fakten .....	40
Bauherr .....	50
Architekten .....	51
Rechtlicher Hinweis .....	52
Vertriebspartner und Makler .....	54



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*



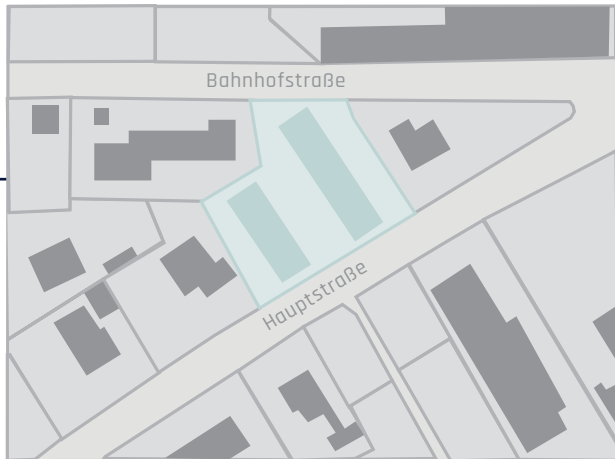


Die Gemeinde Saal an der Donau kann auf eine über 1000-jährige Geschichte zurückblicken. Schon 1530 lag hier eine Taxissche Poststation. Heute leben rund 5400 Einwohner in der aufstrebenden Gemeinde von mittlerer Größe. Ein reichhaltiges Arbeitsplatzangebot mit einer Vielzahl von mittelständischen Unternehmen 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 unbeschwerter Mobilität. Die Fertigstellung ist im Mai 2024 geplant.

## 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

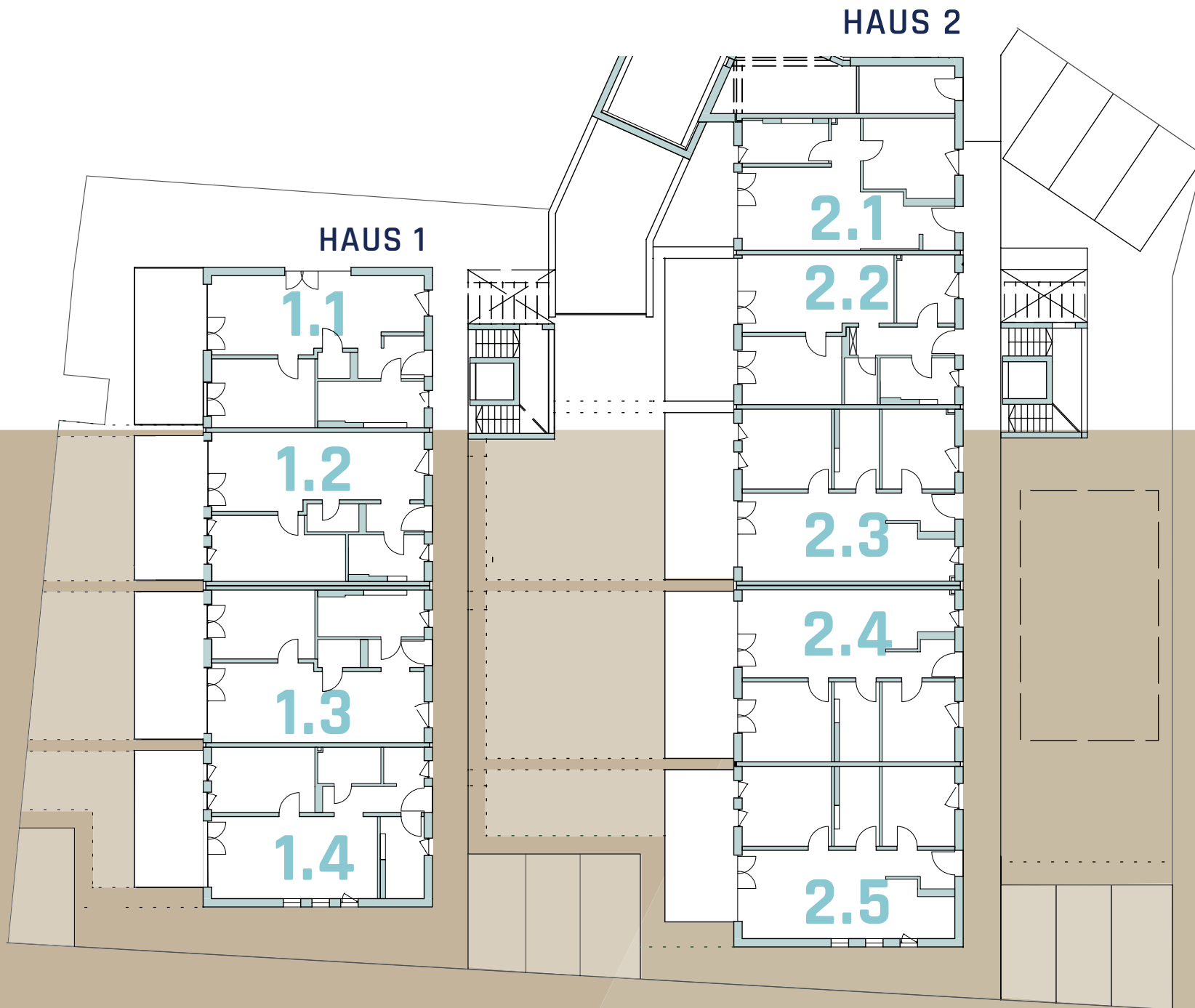
Die Tiefgarageneinfahrt an der Bahnhofstraße dient als Lärm- und Sichtschutz für die Gärten. Zu jeder Eigentumswohnung gehören mindestens ein Stellplatz und ein Abstellraum im Kellergeschoss.



## 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

HAUS 2

HAUS 1

1.5

1.6

1.7

1.8

2.6

2.7

2.8

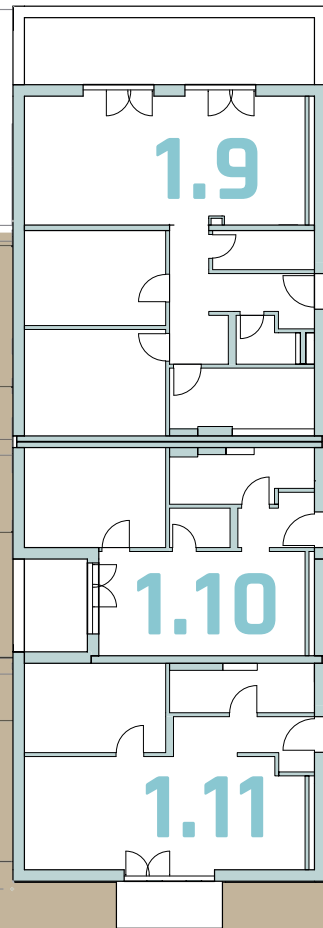
2.9

2.10

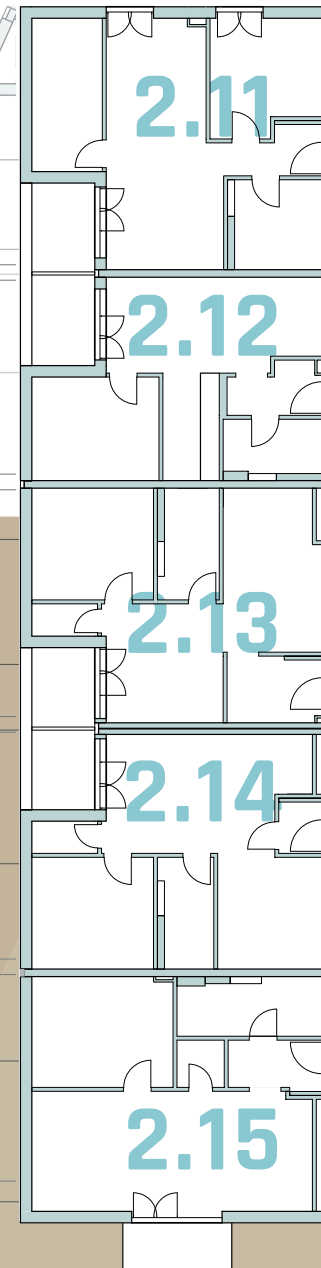


# 2.0G

HAUS 1



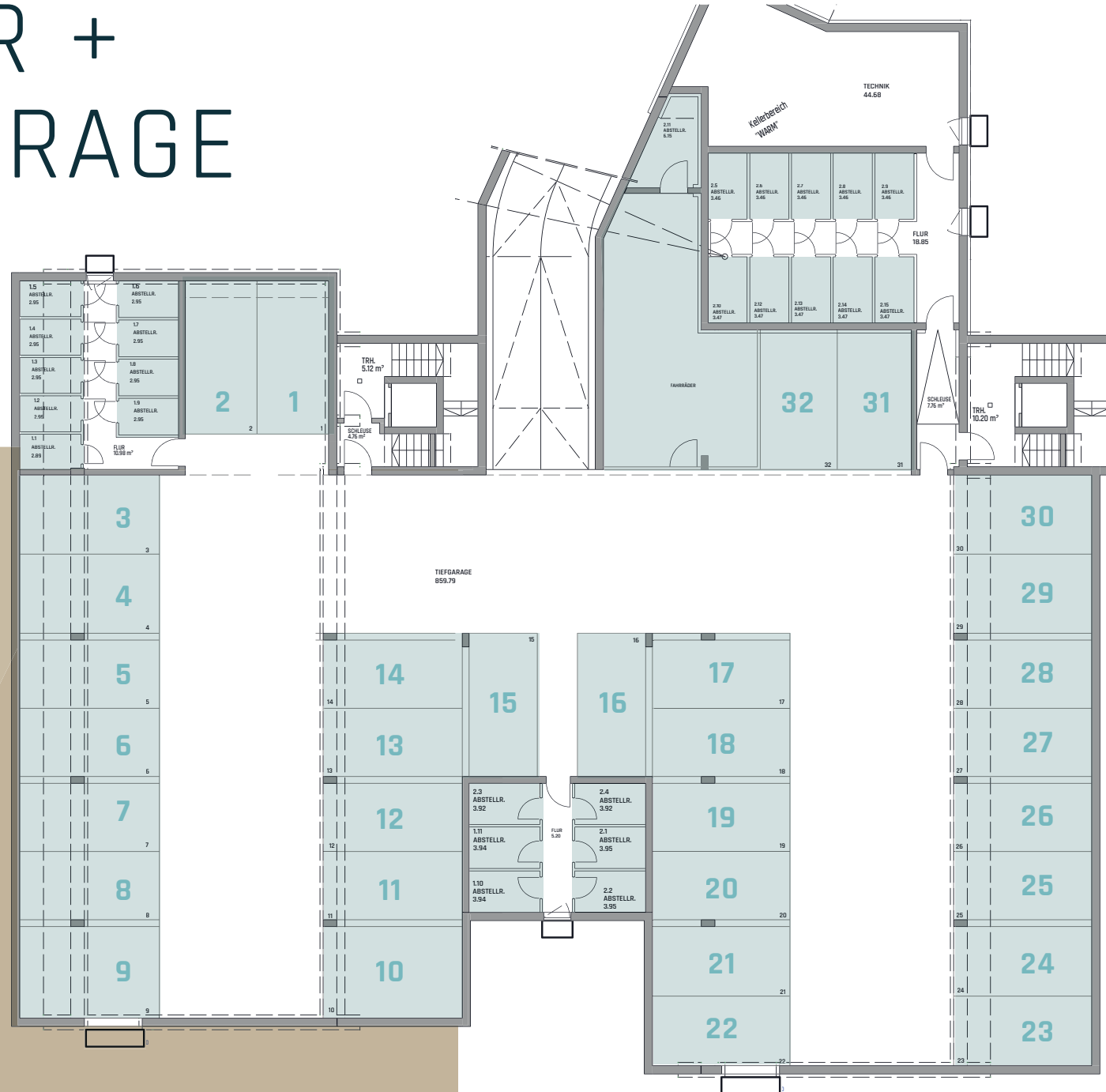
HAUS 2





# KELLER + TIEFGARAGE

Übersicht über die Stellplätze und Abstellräume je Wohnung im Tiefgeschoss.



# 1.1

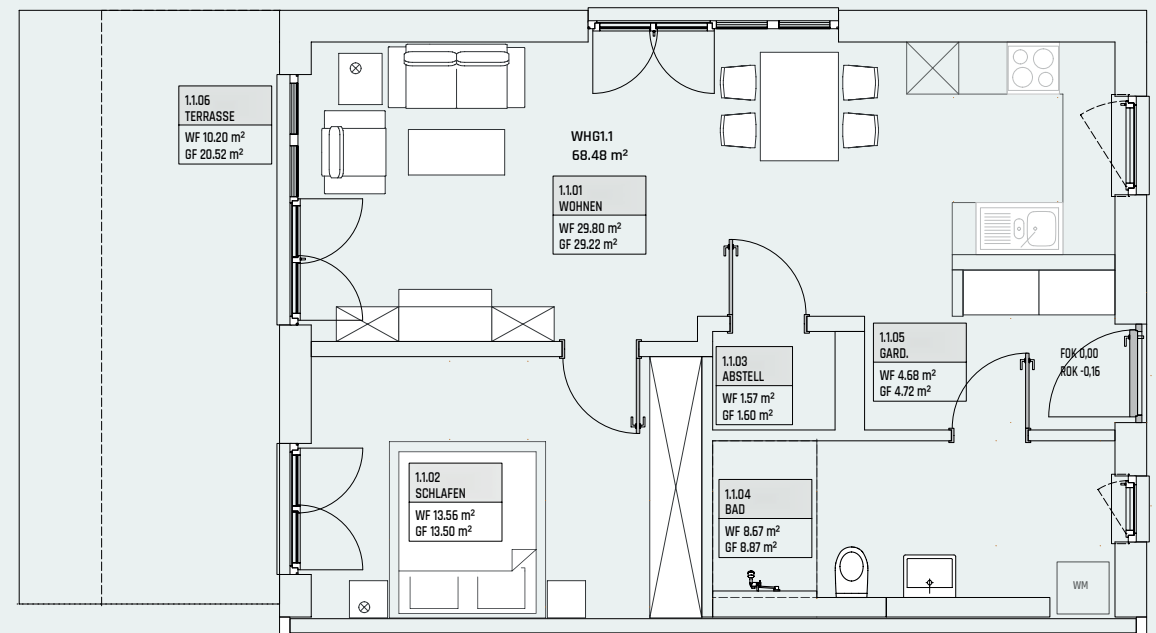
HAUS 1

EG

## WOHNUNG 1.1 2-ZIMMER-WOHNUNG ERDGESCHOSS

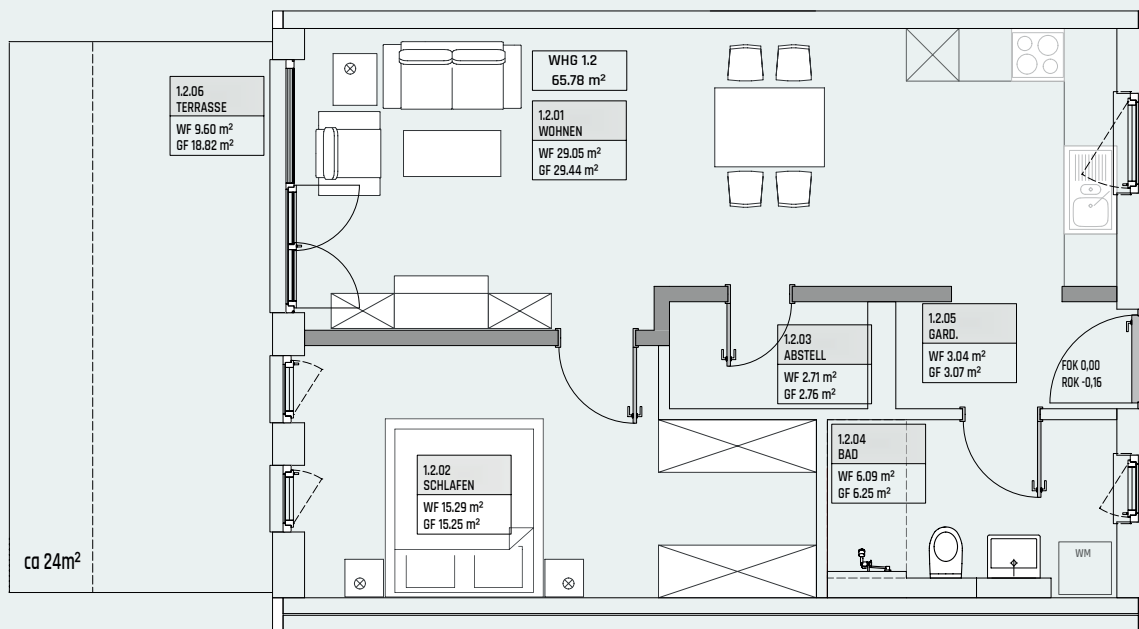
Wohnen/Essen/Kochen	29,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,67 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,20 m <sup>2</sup>
Gartennutzung	ca. 59 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 68,49 m<sup>2</sup>



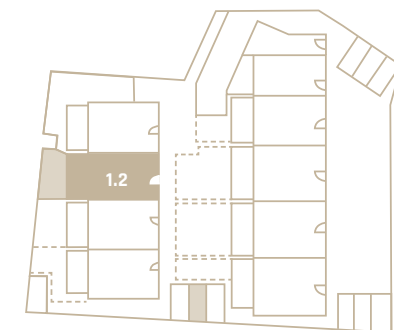


## 1.2

**WOHNUNG 1.2**  
 2-ZIMMER-WOHNUNG  
 ERDGESCHOSS


Wohnen/Essen/Kochen	20,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,09 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,60 m <sup>2</sup>
Gartennutzung	ca. 24 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 65,79 m<sup>2</sup>



# 1.3

## WOHNUNG 1.3 2-ZIMMER-WOHNUNG ERDGESCHOSS

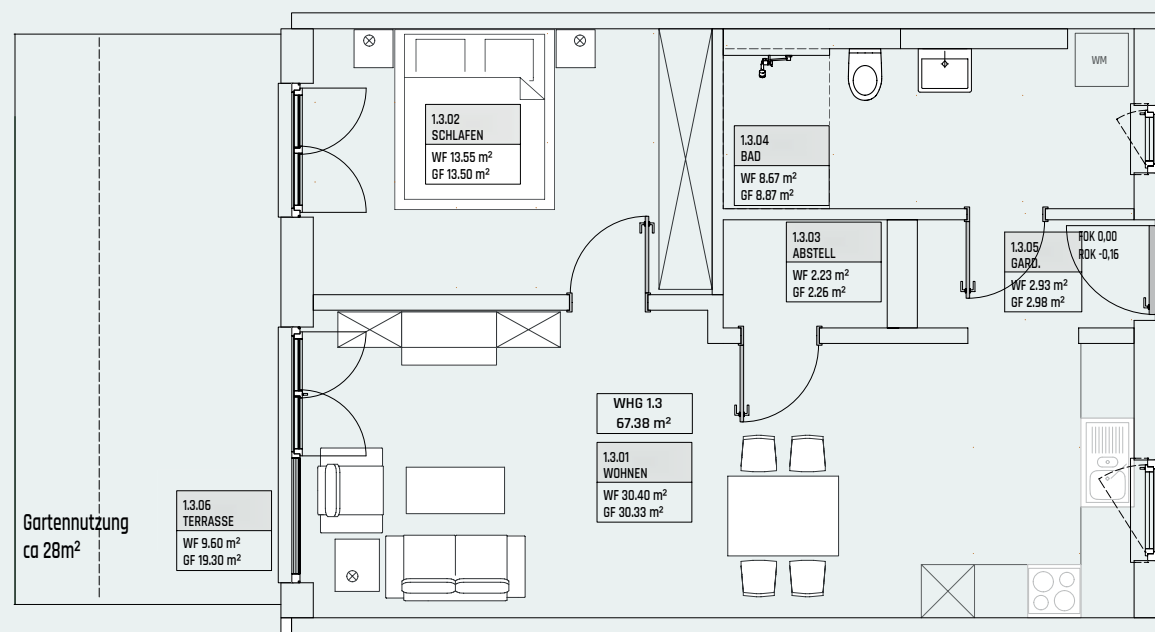
Wohnen/Essen/Kochen	30,37 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,55 m <sup>2</sup>
Bad	8,67 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,23 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,60 m <sup>2</sup>
Gartennutzung	ca. 28 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 67,37 m<sup>2</sup>



HAUS 1

EG



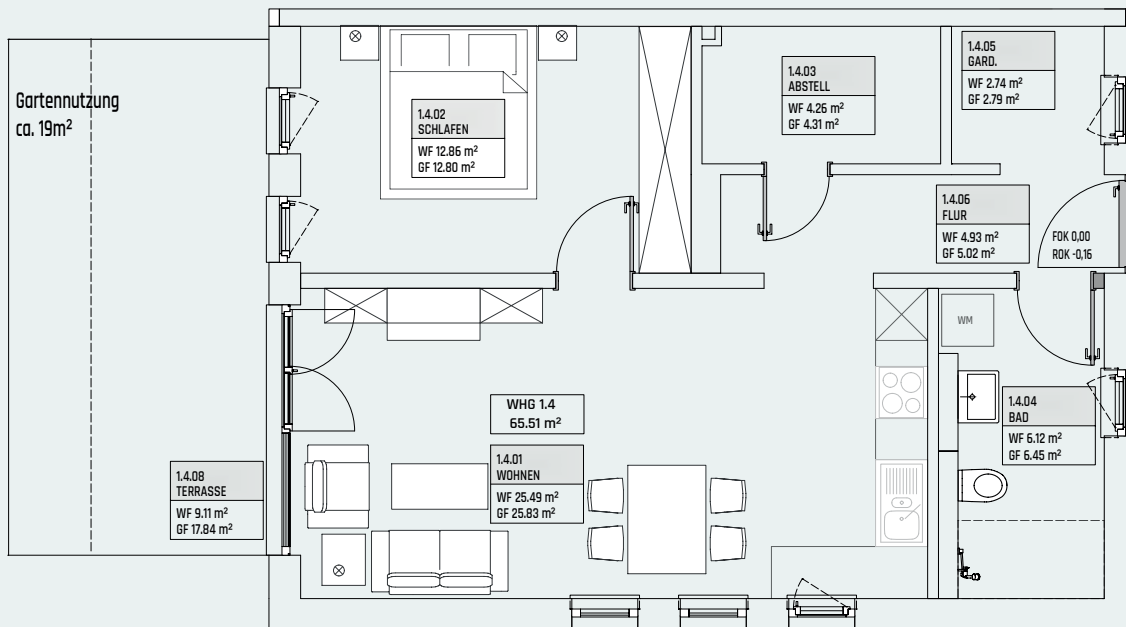


## 1.4

## WOHNUNG 1.4

### 2-ZIMMER-WOHNUNG

### ERDGESCHOSS



Wohnen/Essen/Kochen	25,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,86 m <sup>2</sup>
Bad	6,12 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,26 m <sup>2</sup>
Flur	4,93 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,11 m <sup>2</sup>
Gartennutzung	ca. 19 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 65,50 m<sup>2</sup>



# 1.5

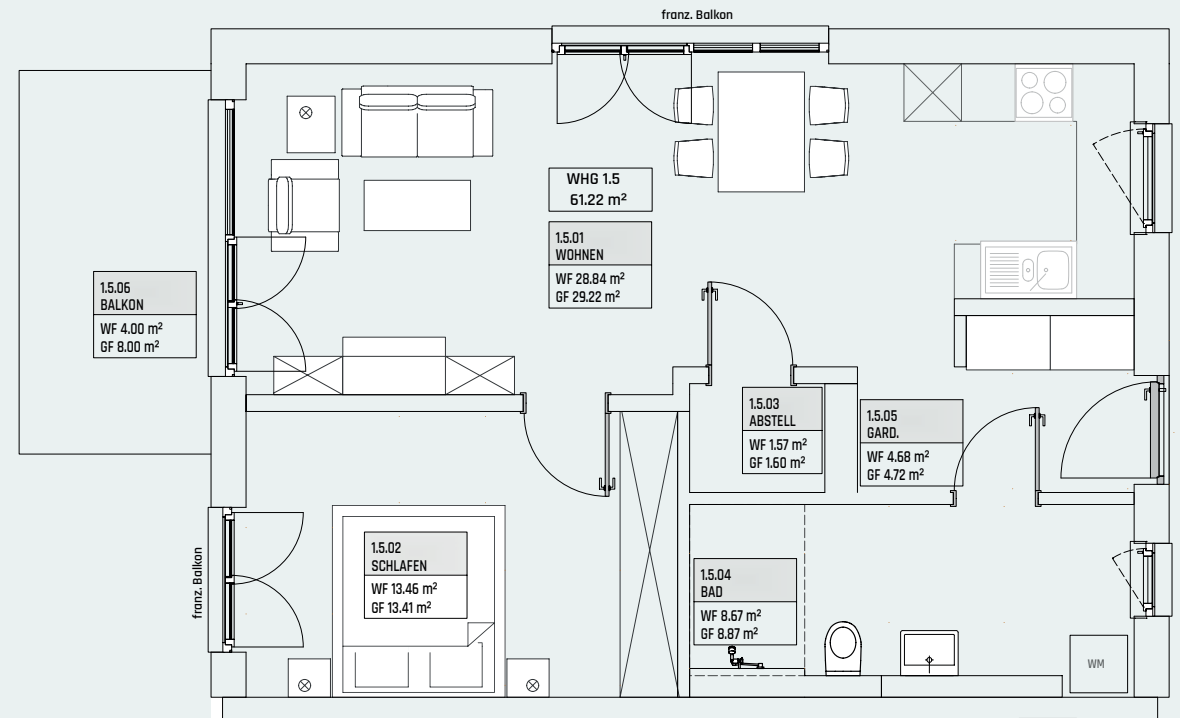
## WOHNUNG 1.5 2-ZIMMER-WOHNUNG 1. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	28,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,46 m <sup>2</sup>
Bad	8,67 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Balkon	4,00 m <sup>2</sup>

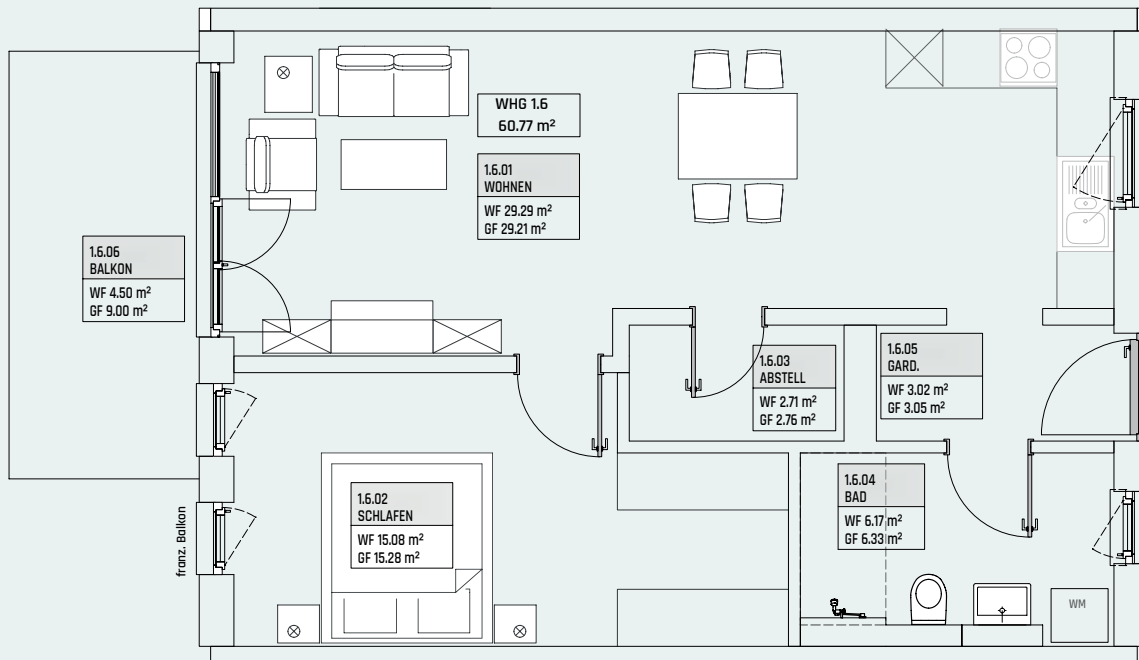
**Wohnfläche** 61,22 m<sup>2</sup>



HAUS 1 1.0G



## 1.6

**WOHNUNG 1.6**  
 2-ZIMMER-WOHNUNG  
 1. OBERGESCHOSS


Wohnen/Essen/Kochen	29,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,08 m <sup>2</sup>
Bad	6,17 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Balkon	4,50 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 60,77 m<sup>2</sup>



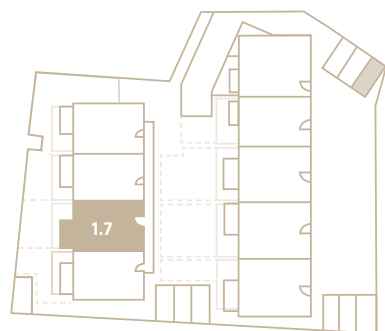


# 1.7

## WOHNUNG 1.7 2-ZIMMER-WOHNUNG 1. OBERGESCHOSS

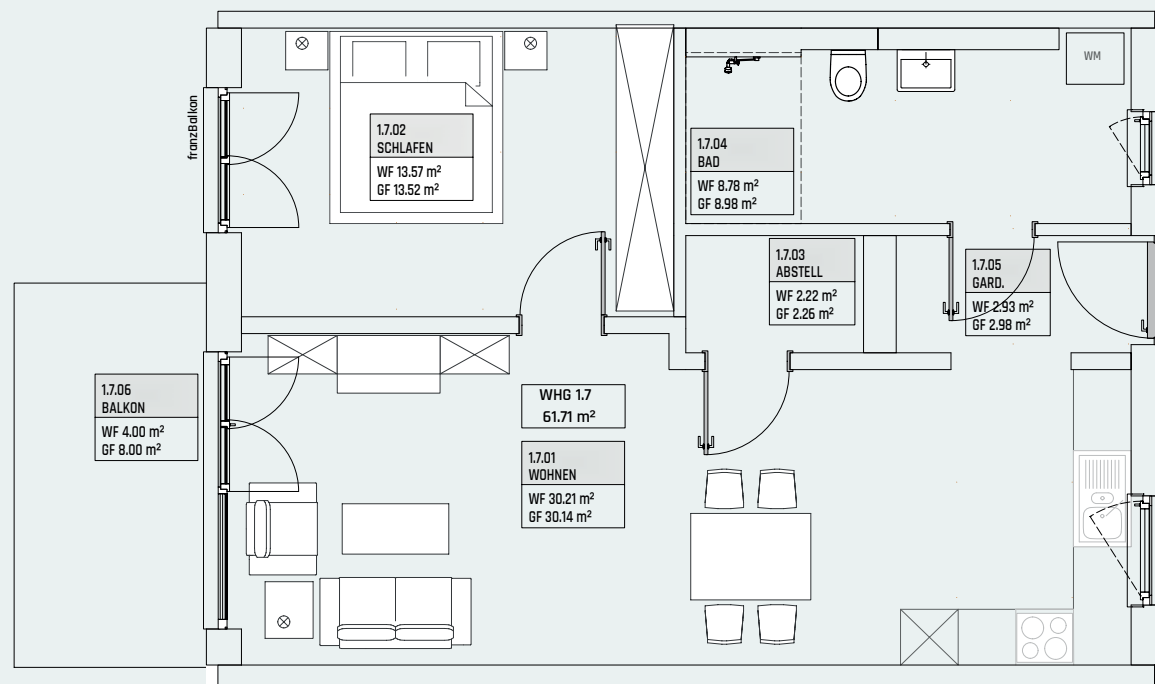
Wohnen/Essen/Kochen	30,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,57 m <sup>2</sup>
Bad	8,73 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,22 m <sup>2</sup>
Balkon	4,00 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 61,71 m<sup>2</sup>

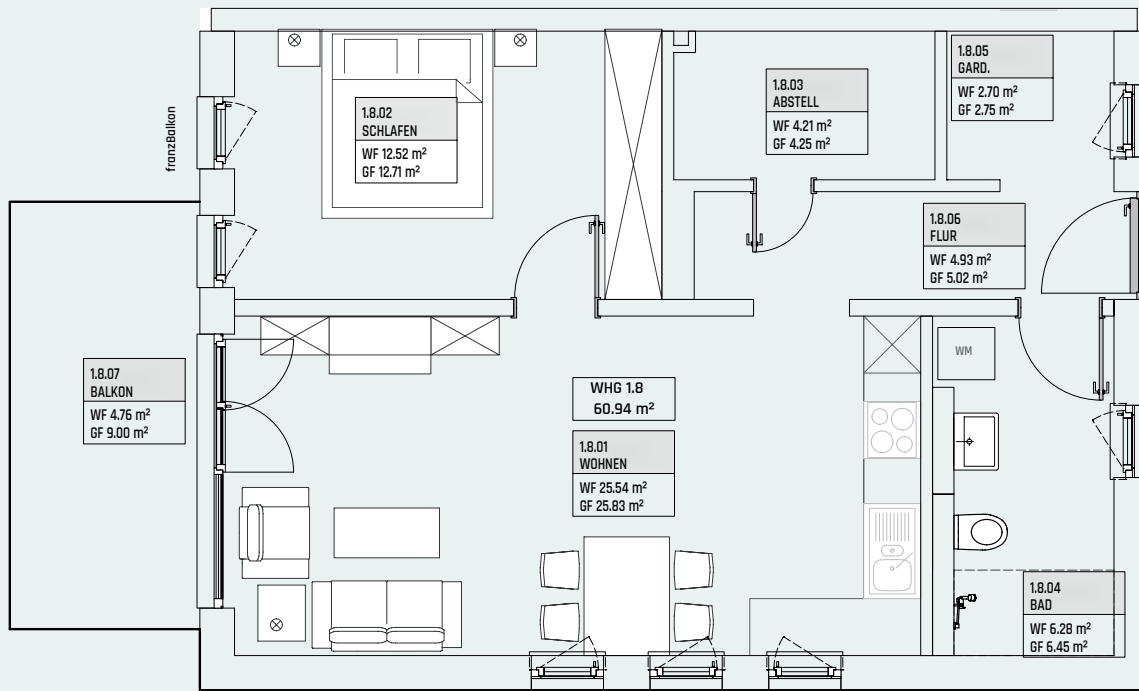


HAUS 1

1.0G



## 1.8

**WOHNUNG 1.8**  
 2-ZIMMER-WOHNUNG  
 1. OBERGESCHOSS


Wohnen/Essen/Kochen	25,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Bad	6,28 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,70 m <sup>2</sup>
Flur	4,93 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
Balkon	4,76 m <sup>2</sup>

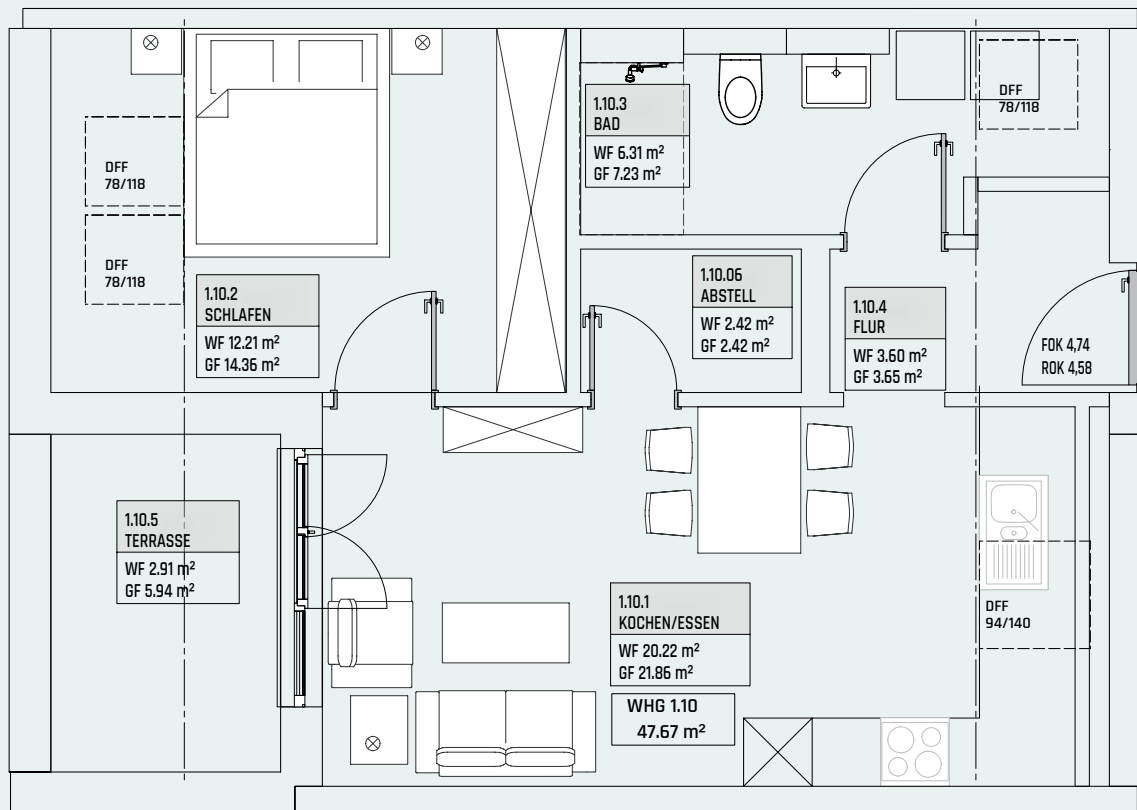
**Wohnfläche** 60,94 m<sup>2</sup>







# 1.10



## WOHNUNG 1.10 2-ZIMMER-WOHNUNG DACHGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	20,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,21 m <sup>2</sup>
Bad	6,31 m <sup>2</sup>
Flur	3,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,42 m <sup>2</sup>
Loggia (anrechenbar 6,85 m <sup>2</sup> )	2,91 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 47,67 m<sup>2</sup>

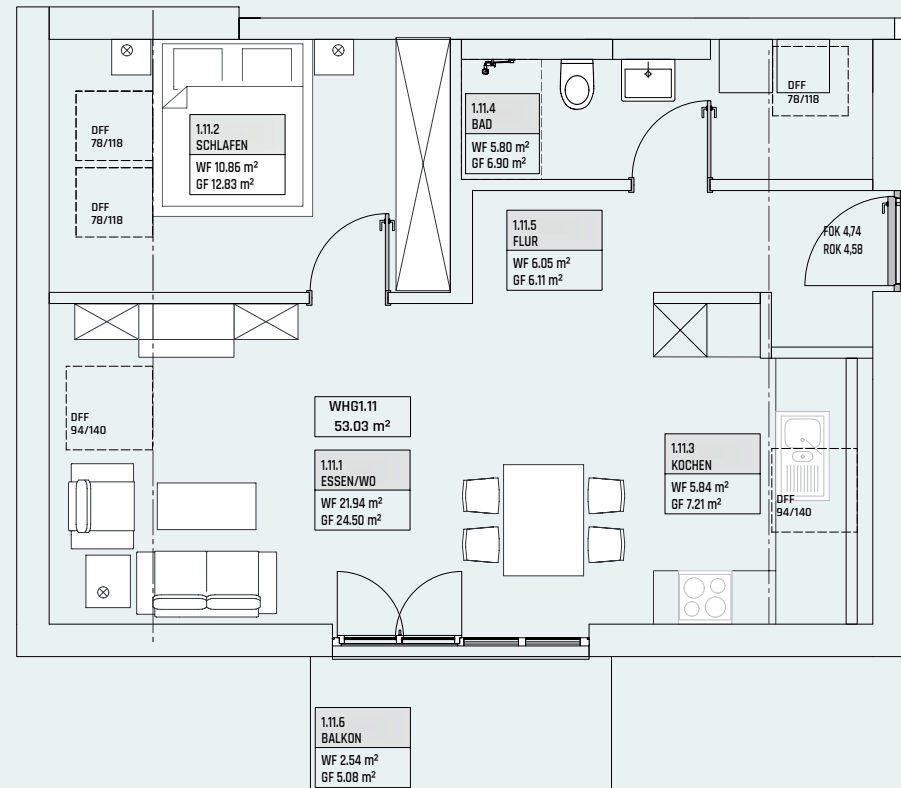


# 1.11

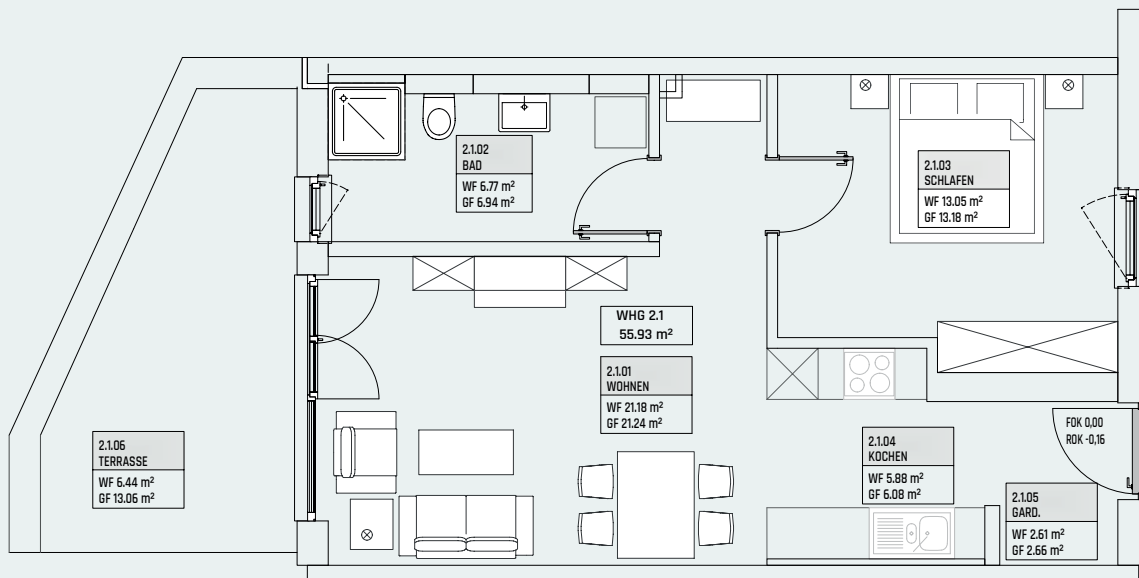
## WOHNUNG 1.11 2-ZIMMER-WOHNUNG DACHGESCHOSS

Wohnen/Essen	21,94 m <sup>2</sup>
Kochen	5,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,86 m <sup>2</sup>
Bad	5,80 m <sup>2</sup>
Flur	6,05 m <sup>2</sup>
Balkon	2,54 m <sup>2</sup>

Wohnfläche **53,04 m<sup>2</sup>**



## 2.1

**WOHNUNG 2.1**  
 2-ZIMMER-WOHNUNG  
 ERDGESCHOSS


Wohnen/Essen	21,17 m <sup>2</sup>
Kochen	5,88 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,05 m <sup>2</sup>
Bad	6,77 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,44 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 55,92 m<sup>2</sup>





# 2.2

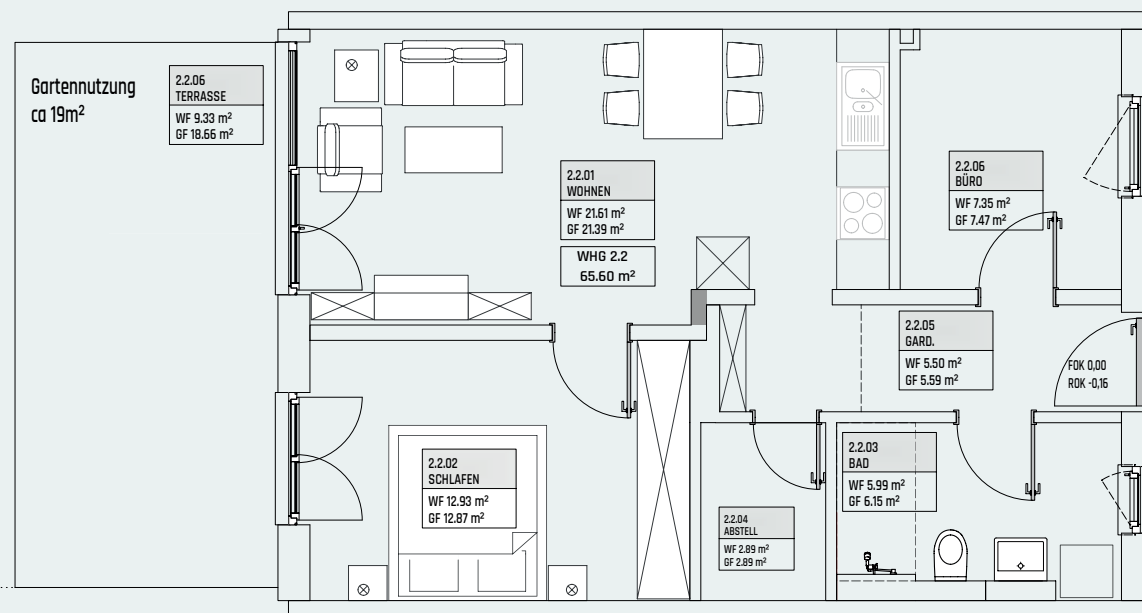
HAUS 2

EG

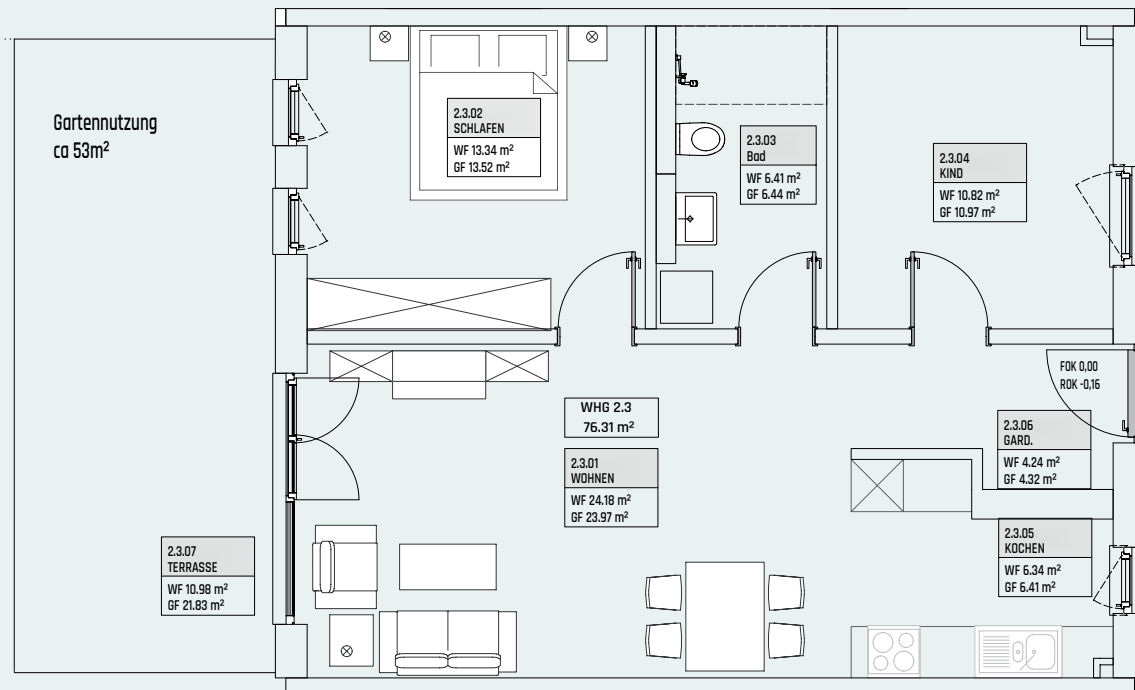
## WOHNUNG 2.2 2-ZIMMER-WOHNUNG ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	21,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,93 m <sup>2</sup>
Büro	7,35 m <sup>2</sup>
Bad	5,99 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,88 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,33 m <sup>2</sup>
Gartennutzung	ca. 19 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 65,60 m<sup>2</sup>



## 2.3

**WOHNUNG 2.3**  
 3,5-ZIMMER-WOHNUNG  
 ERDGESCHOSS


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

**Wohnfläche** 76,30 m<sup>2</sup>

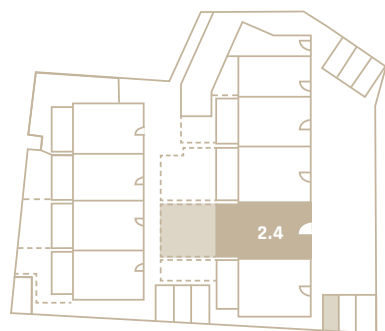


# 2.4

## WOHNUNG 2.4 3-ZIMMER-WOHNUNG ERDGESCHOSS

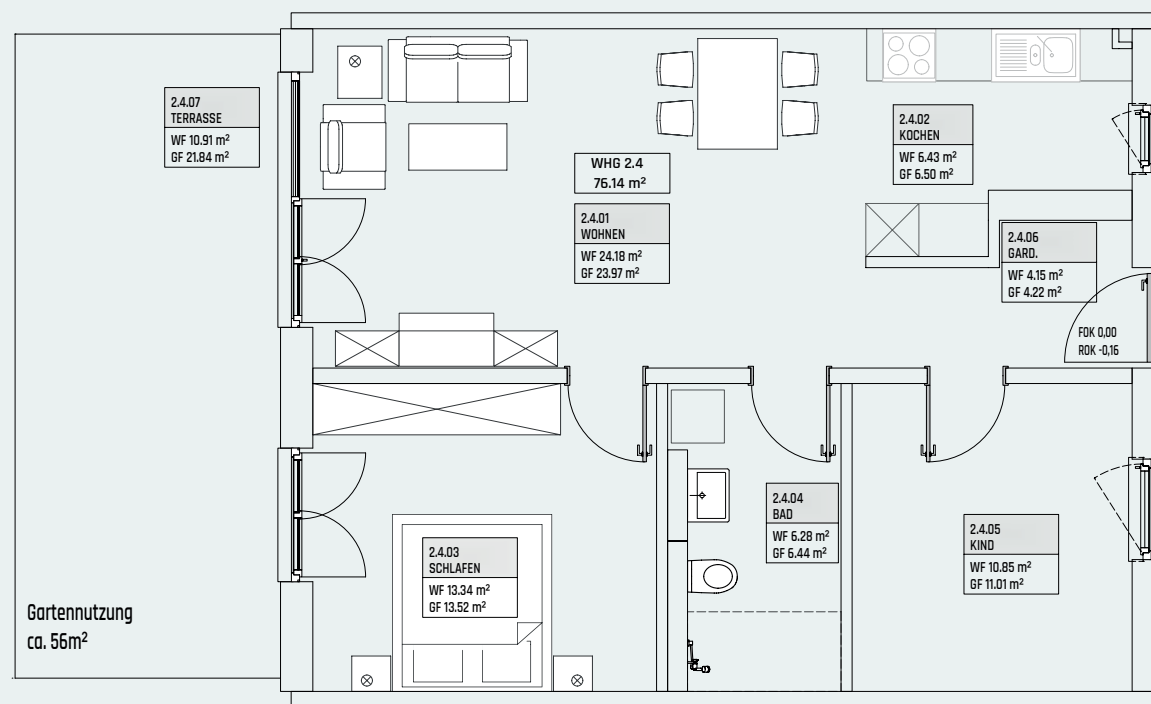
Wohnen/Essen/Kochen	24,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,34 m <sup>2</sup>
Büro	6,43 m <sup>2</sup>
Bad	6,28 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,15 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,91 m <sup>2</sup>
Gartennutzung	ca. 56 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 76,13 m<sup>2</sup>

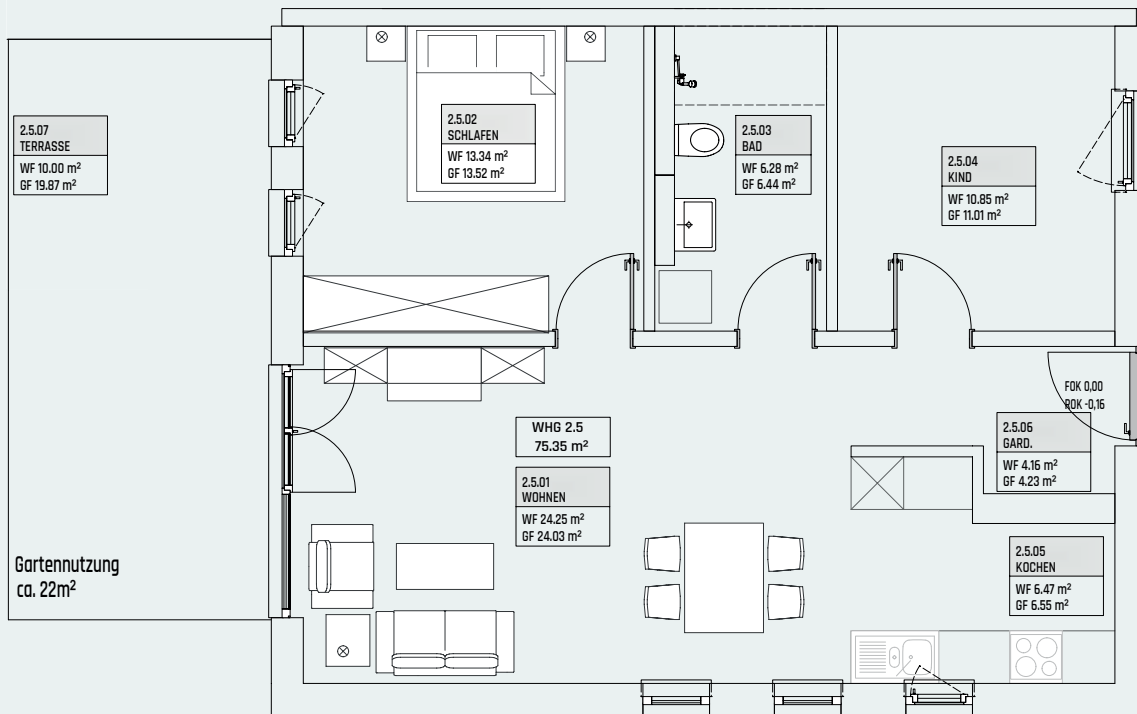


HAUS 2

EG



## 2.5

**WOHNUNG 2.5**  
 3,5-ZIMMER-WOHNUNG  
 ERDGESCHOSS


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

**Wohnfläche** 75,35 m<sup>2</sup>



# 2.6

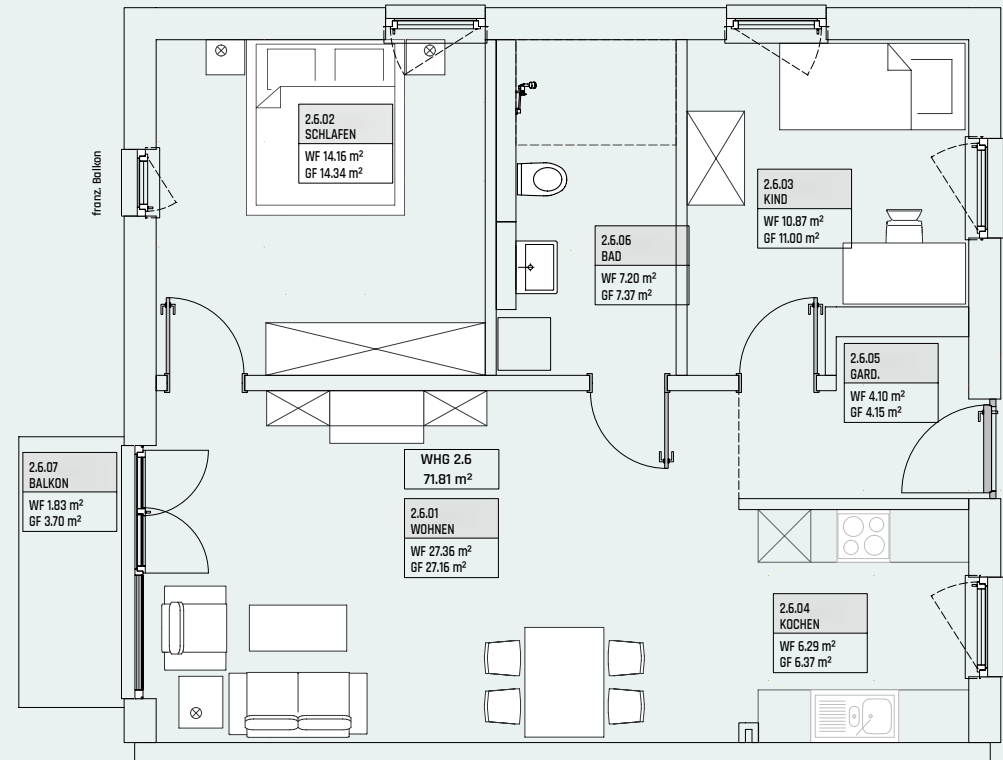
HAUS 2

1.0G

## WOHNUNG 2.6 3,5-ZIMMER-WOHNUNG 1. OBERGESCHOSS

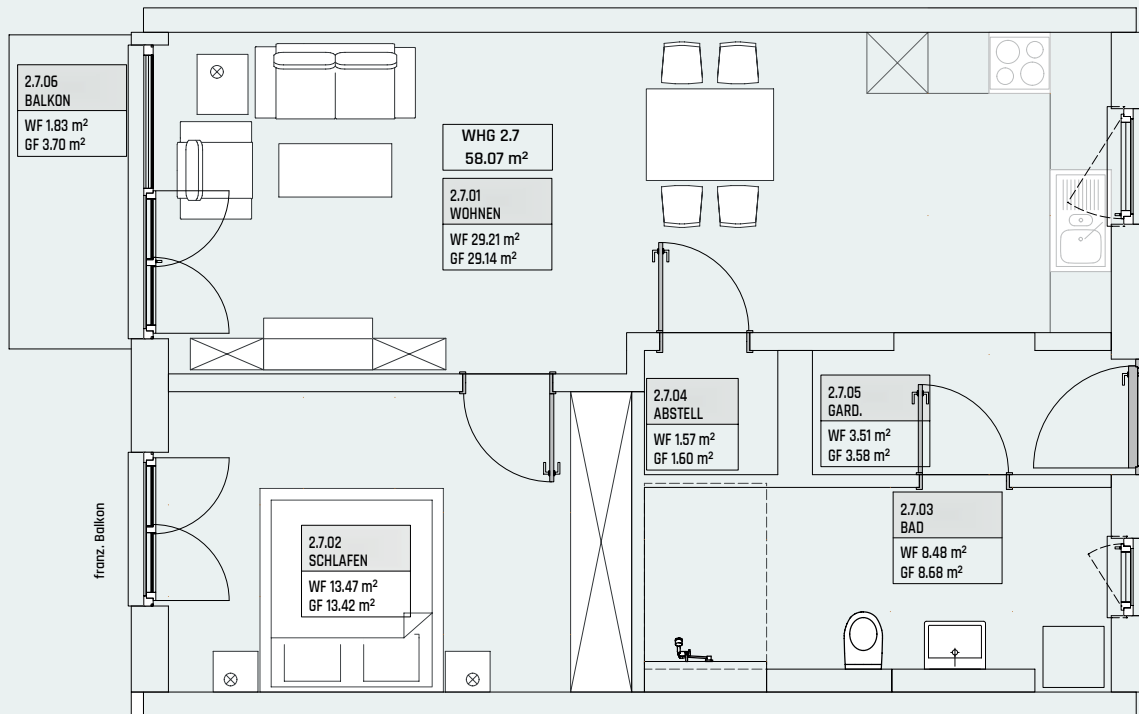
Wohnen/Essen	27,36 m <sup>2</sup>
Kochen	6,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,16 m <sup>2</sup>
Kind	10,87 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,10 m <sup>2</sup>
Balkon	1,83 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 71,81 m<sup>2</sup>





## 2.7

**WOHNUNG 2.7**  
 2-ZIMMER-WOHNUNG  
 1. OBERGESCHOSS


Wohnen/Essen/Küche	27,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,43 m <sup>2</sup>
Bad	8,48 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,51 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Balkon	1,83 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 58,07 m<sup>2</sup>



# 2.8

HAUS 2

1.0G

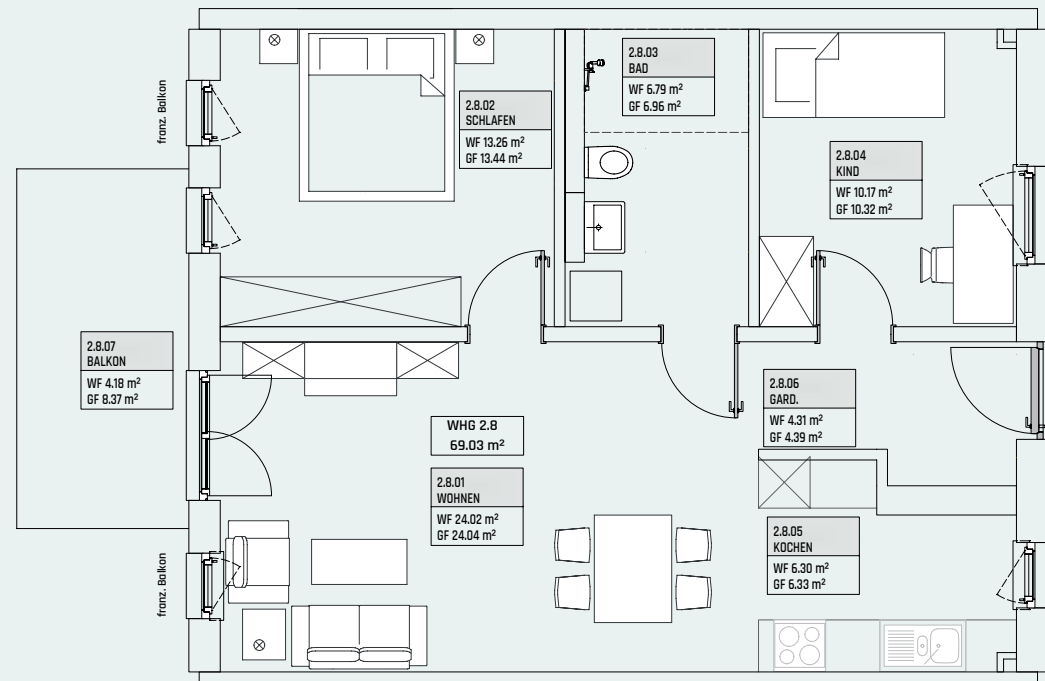
## WOHNUNG 2.8

3,5-ZIMMER-WOHNUNG

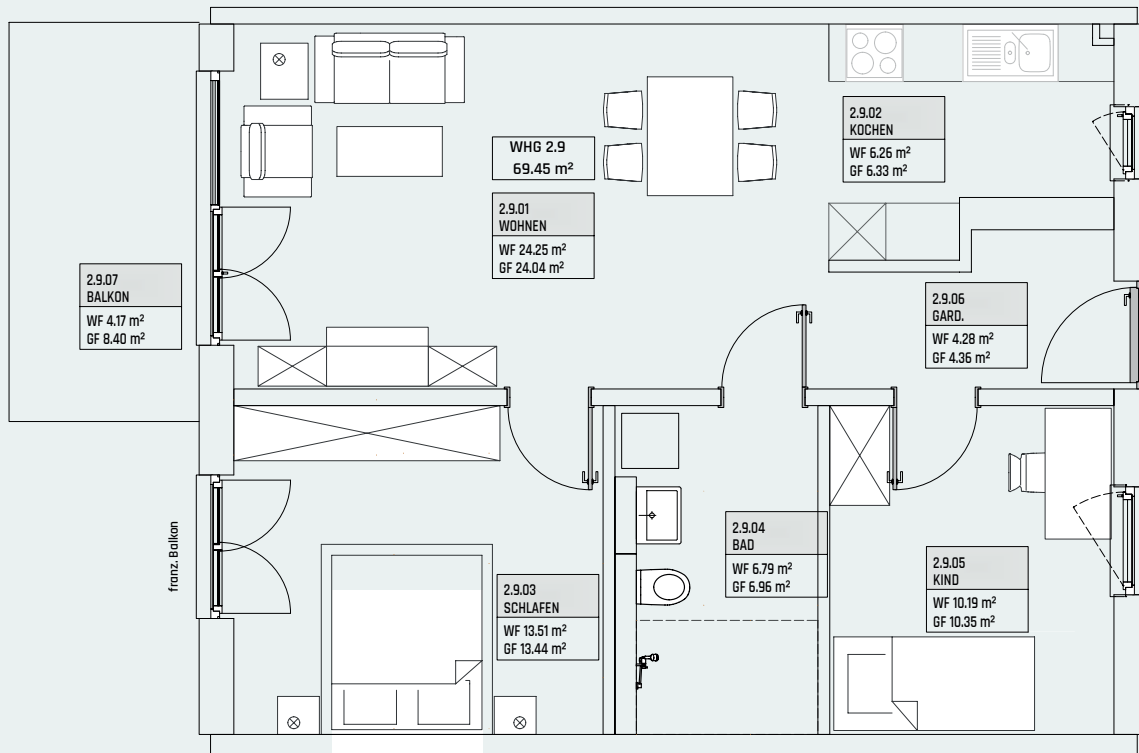
1. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,04 m <sup>2</sup>
Kochen	6,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,26 m <sup>2</sup>
Kind	10,17 m <sup>2</sup>
Bad	6,79 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,31 m <sup>2</sup>
Balkon	4,18 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 69,03 m<sup>2</sup>



## 2.9

**WOHNUNG 2.9**  
 3,5-ZIMMER-WOHNUNG  
 1. OBERGESCHOSS


Wohnen/Essen	24,25 m <sup>2</sup>
Kochen	6,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,51 m <sup>2</sup>
Kind	10,19 m <sup>2</sup>
Bad	6,79 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,28 m <sup>2</sup>
Balkon	4,17 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** **69,45 m<sup>2</sup>**



# 2.10

## WOHNUNG 2.10

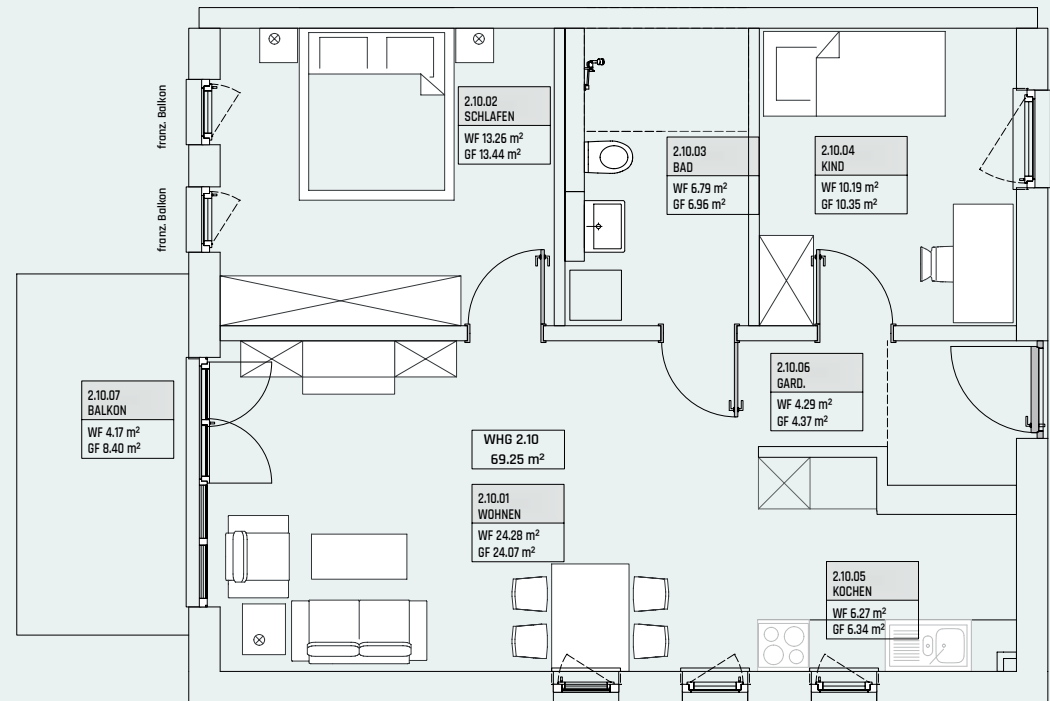
3,5-ZIMMER-WOHNUNG  
2. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen	24,25 m <sup>2</sup>
Kochen	6,27 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,26 m <sup>2</sup>
Kind	10,19 m <sup>2</sup>
Bad	6,79 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,29 m <sup>2</sup>
Balkon	4,17 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 69,26 m<sup>2</sup>



HAUS 2 1.0G



# 2.11

## WOHNUNG 2.11 3-ZIMMER-WOHNUNG DACHGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	27,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,52 m <sup>2</sup>
Büro	7,76 m <sup>2</sup>
Bad	6,35 m <sup>2</sup>
Flur	4,12 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	2,78 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 59,02 m<sup>2</sup>



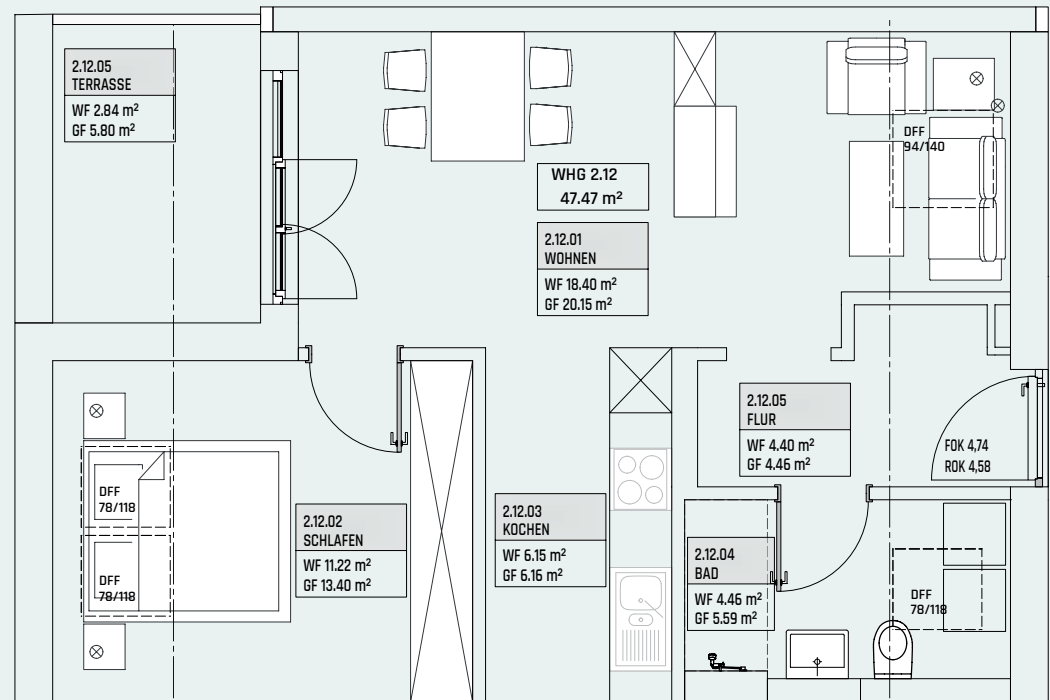


# 2.12

## WOHNUNG 2.12 2,5-ZIMMER-WOHNUNG DACHGESCHOSS

Wohnen/Essen	18,40 m <sup>2</sup>
Kochen	6,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,22 m <sup>2</sup>
Bad	4,46 m <sup>2</sup>
Flur	4,40 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	2,84 m <sup>2</sup>

Wohnfläche **47,46 m<sup>2</sup>**

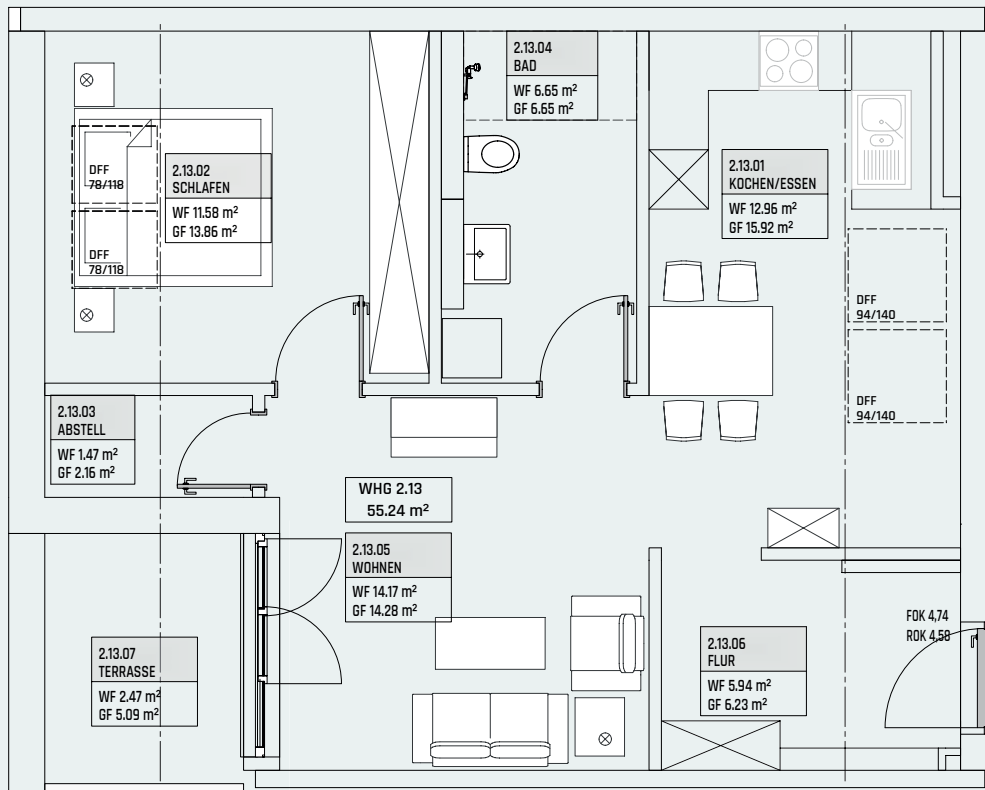


# 2.13

## WOHNUNG 2.13 3-ZIMMER-WOHNUNG DACHGESCHOSS

Wohnen	14,17 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	12,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,58 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>
Flur	5,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,47 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	2,47 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 3.3** **55,26 m<sup>2</sup>**

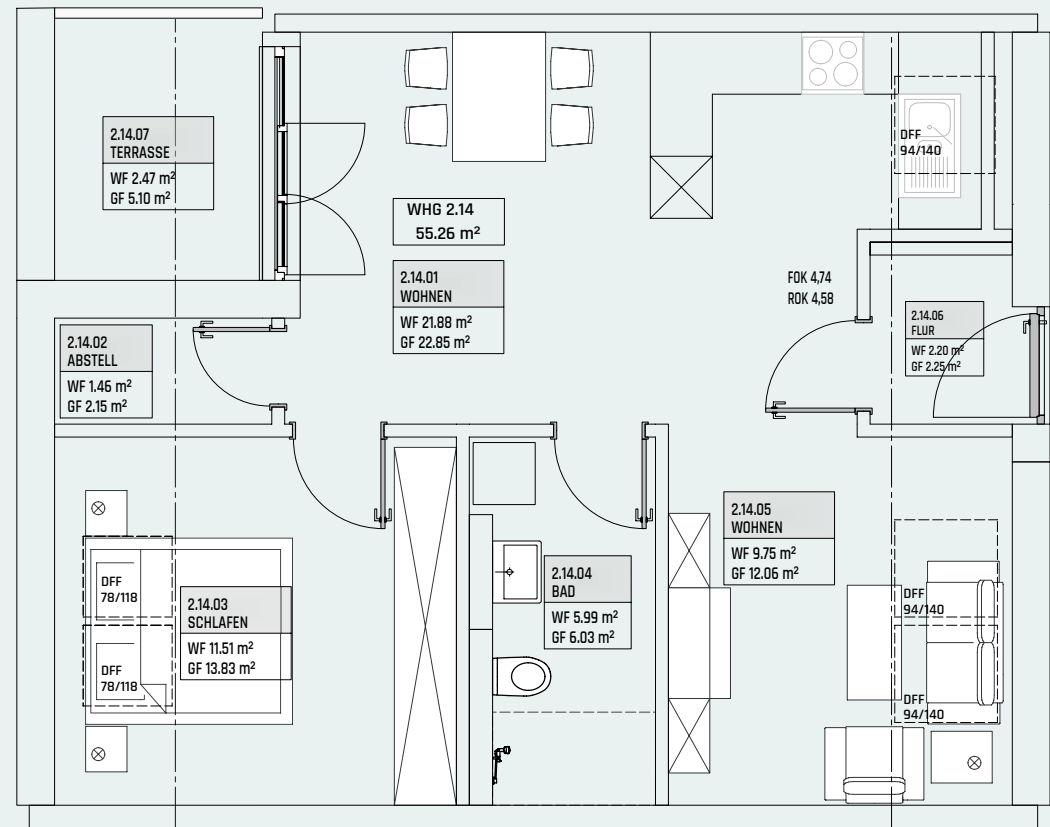
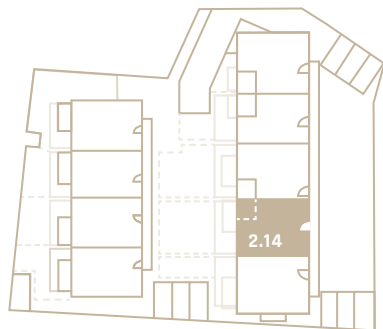


# 2.14

## WOHNUNG 2.14 3-ZIMMER-WOHNUNG DACHGESCHOSS

Wohnen	9,75 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	21,88 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,51 m <sup>2</sup>
Bad	5,99 m <sup>2</sup>
Flur	2,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,46 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	2,49 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 55,28 m<sup>2</sup>



# 2.15

## WOHNUNG 2.15 2-ZIMMER-WOHNUNG DACHGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	29,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,56 m <sup>2</sup>
Bad	7,10 m <sup>2</sup>
Flur	4,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27 m <sup>2</sup>
Balkon	2,61 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 3.3 **60,07 m<sup>2</sup>**



# 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 farbenfrohen 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/m<sup>2</sup>K) 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 Treppenhäuser

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 Geschosdecken. 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-kategorie 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 Boden-anstrich. 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 außenliegende 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 Kunststoffstoffsitz 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 cm<sup>2</sup> 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 Elektrozähler 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.

## KELLERGESCHOSS/ TIEFGARAGE

Die Leitungen, Schalter und Klemmdosen in den gemauerten Wänden sind unter Putz verlegt. Bei den Betonwänden (im Kellergeschoss) werden diese auf Putz verlegt. Verwendet werden Schaltgarnituren des Fabrikats Berker. Für die Beleuchtung der Keller- und Lagerräume werden Schiffsleuchten 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
<b>Wohnzimmer</b>	bis 20 m <sup>2</sup>	4	2	1	1	2	6		
	über 20 m <sup>2</sup>	5	3						
<b>Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer, Büro</b>	bis 20 m <sup>2</sup>	4	1	1	1	1	3		
	über 20 m <sup>2</sup>	5	2						
<b>Esszimmer</b>		3	1	1	1	1	3		
<b>Kochnische</b>		3	1				1	1	
<b>Küche</b>		5	2			1	3	2	1
<b>Hausarbeitsraum</b>		3	1						
<b>Bad</b>		2	2						
<b>WC</b>		1	1						
<b>Flur</b>	bis 3 m	1	1	1	1				
	über 3 m		2						
<b>Freisitz</b>			1						
<b>Abstellraum</b>			1						
<b>Keller, Bodenraum, Garage</b>			1						
<b>Hobbyraum</b>			1						
<b>Kellergang</b>	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 35 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 22 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](mailto:info@prock-straubinger.de)

# 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. Bilder und Visualisierungen geben 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 beigelegten 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. 8-37)) & 3D-Renderings (Titel, S. 6-7)  
@ Prock+Straubinger Ingenieurgesellschaft mbH

Moodfotos: adobestock ...  
Seite 38: ...@miss\_mafalda  
Seite 48: ...@Drobot Dean

S. 4: @siegfried.kerscher@t-online.de  
S. 38: @denisismagilov  
S. 39: @Ljupco Smokovski (Tür)  
S. 39: @js-photo (Dusche)  
S. 39: @Verrone (Boden)  
S. 52: @Kreissparkasse Kelheim

## IMPRESSUM

### Name und Anschrift

Seubert Grundbesitz und Immobilien GmbH  
Stadtgraben 24  
94315 Straubing

### Geschäftsführer

Bernhard Seubert

### Kontakt

Tel.: +49 (0) 9421 533 361 00  
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 Dorena Nellen-Brey  
Titelbild Visualisierung Prock+Straubinger  
Ingenieurgesellschaft mbH  
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

Ihr Immobilien-Vertriebspartner für Beratung und Kauf ist der Leiter des Immobilien-Centers der Kreissparkasse Kelheim, Immobilienwirt Reinhard Leichtl.

**Reinhard Leichtl**

Betriebswirt (VWA)  
Immobilienwirt (Sparkassen-Finanzgruppe)  
Sachverständiger für Immobilienbewertung  
(Sprengnetter-Akademie)

Tel.: 09441 299-2440

E-Mail: reinhard.leichtl@kreissparkasse-kelheim.de

## ERWERBSNEBENKOSTEN

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

- Notar- und Grundbuchkosten  
circa 1,5 Prozent
- Grunderwerbsteuer  
3,5 Prozent (Bayern)

REINHARD  
LEICHTL



 **Kreissparkasse  
Kelheim**

  
In Vertretung der  
VERMITTLUNG

## UNSERE MAKLER- LEISTUNGEN 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

## IMPRESSUM KREISSPARKASSE KELHEIM

Schäfflerstraße 3  
93309 Kelheim  
Tel: 09441 2992450  
Fax: 09441 2992500  
E-Mail: immo@kreissparkasse-kelheim.de

### Immobilienvermittlung in Vertretung der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

Telefon: 089 74648-0  
Telefax: 089 74648-111  
E-Mail: info@sparkassen-immo.de

### RECHTLICHE ANGABEN

**Geschäftsführer:** Paul Fraunholz  
**Handelsregister:** Amtsgericht München  
**Registernummer:** HRB 187404  
**Vorsitzender des Aufsichtsrats:**  
Roland Schmutz  
**Umsatzsteuer-ID:** DE272699071

Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur in den Auftragsformularen. Diese stehen innerhalb der üblichen Geschäftszeiten in den Immobilienabteilungen der Sparkassen und in den Beratungsstellen der LBS zur Verfügung.

**Berufsaufsichtsbehörde:** Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München (info@muenchen-ihk.de)

**Berufskammer:** Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München (info@muenchen-ihk.de)

### BERUFSHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Berufshaftpflichtversicherung für die Maklertätigkeit sämtlicher Vermittler der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist für das gesamte Bundesgebiet die: Versicherungskammer Bayern Maximilianstraße 53, 80530 München [www.versicherungskammer-bayern.de](http://www.versicherungskammer-bayern.de)

### ONLINE-STREITBEILEGUNG

gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit. Sie erreichen diese unter: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)



## BAUHERR

### SEUBERT GRUNDBESITZ & IMMOBILIEN GMBH

Bernhard Seubert  
Geschäftsführer  
Stadtgraben 24 - 94315 Straubing

---

## KONTAKT

Ihr Immobilien-Vertriebspartner der Kreissparkasse Kelheim ist:

### Reinhard Leichtl

Immobilienwirt (Sparkassen-Finanzgruppe)

Tel.: +49 (0) 9441 299-2440

Mail: reinhard.leichtl@kreissparkasse-kelheim.de



---

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

WOHNEN