

Partner Immobilien Wohnbau

Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)



Vorab - Exposé



Raubling
Moorbadweg 12a

Partner Immobilien Wohnbau
Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)

Kurzübersicht Ausstattung

- Wärmdämmziegel
- Blecharbeiten in Uginox
- elektr. Rollläden
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Eiche-Parkett
- Duschabtrennung in Echtglas
- Balkonbrüstung Edelstahl mit Glasfelder

Angabenvorbehalt

Es wurde ein Tekturantrag (Wandhöhe) gestellt, zu welchem aktuell das Einverständnis der Gemeinde gegeben ist, jedoch die Genehmigung des Landratsamts noch nicht vorliegt.

Dieses **Vorab**-Exposé soll dem Interessenten eine erste und kurze Information zum geplanten Bauvorhaben geben und stellt daher kein vertragliches Angebot dar. Alle nachfolgenden Angaben, insbesondere zu Wohnungsanzahl, Größe, Grundriss und Ansichten vorbehaltlich noch möglicher Änderungen.

Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, für Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Maßgebend und verbindlich sind der notarielle Kaufvertrag sowie ggf. zusätzliche und/oder ergänzende Anlagen dazu.

Insbesondere wird auf die Anlage „Immobilienanlage - Risiken und Chancen“, „Die Immobilie - Rechtsinformation“ und „Die Immobilie – Nähere Informationen“ verwiesen.

Immobilienanlage - Risiken und Chancen

Jeder Investor muss sowohl seine Chancen, die er bereit ist zu nutzen, genauso selbst prüfen und abwägen, wie er auch die Risiken, die er eingeht, selbst abwägen sollte. Sofern er dazu nicht vollständig in der Lage ist, empfiehlt es sich, den fachlichen Rat durch kompetente und unabhängige Berater in Anspruch nehmen.

Der Immobilienerwerb ist in jedem Fall als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Immobilien haben sich in ihrer Preisentwicklung über lange Zeiträume als gute Kapitalanlagen erwiesen. Trotzdem sind sie besonders bei kurzfristigem Besitz auch starken Schwankungen hinsichtlich ihrer Wertentwicklung unterworfen, wie die jüngste Vergangenheit zeigt.

Die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie kann sich erheblich negativ oder auch positiv verändern, z.B. durch:

- a) Mietausfall und/oder schlechte Vermietbarkeit, aber auch durch Mietsteigerungen und/ oder erhöhte Nachfrage nach Immobilien;
- b) Ausfall des Bauträgers oder Ausfall des Generalunternehmers während der Bauzeit oder der Gewährleistungszeit;
- c) Verzögerung bzw. Verlängerung der Bauzeit, oder durch Verkürzung der Bauzeit
- d) Unvorhergesehene und zum Zeitpunkt des Kaufes nicht bekannte gesetzliche Änderungen hinsichtlich der Mietpreis-gestaltung;
- e) Steuerliche Veränderungen, z.B. durch Veränderungen im Einkommen des Erwerbers und dadurch bedingte veränderte Steuererstattungen und/oder steuerrechtliche Veränderungen;
- f) die Leistung des Verwalters kann schlecht sein oder aber für die Immobilien mit gutem Engagement verbunden sein;
- g) Instandhaltungsmaßnahmen und die Pflege des Sondereigentums;
- h) Veränderungen bei der Finanzierung, z.B. nach der Zinsfestschreibungszeit;
- i) hohe Differenzkosten zwischen Finanzierungsaufwand (Zins und Tilgung) sowie Mieteinnahmen, die noch höher werden durch evtl. Mietausfall, insbesondere bei hoher Arbeitslosigkeit oder auch zu geringen verfügbaren Einkommen.

In der Vergangenheit boten Immobilien langfristig betrachtet Wertsteigerungen wie sonst fast keine andere Kapitalanlage. Immobilien sind unter dem Aspekt der langfristigen Anlage als ein hervorragendes Instrument für die Bildung zusätzlicher Einkünfte zur Altersversorgung zu betrachten und stehen als Inbegriff für Sicherheit.

Es empfiehlt sich jedoch dringend, die Immobilie vor dem Erwerb anzusehen. Außerdem sollten die entsprechenden Notarverträge gründlich geprüft werden, bzw. empfehlen wir, den fachkundigen Rat von Angehörigen der entsprechenden Berufsgruppen (Anwälte /Steuerberater) einzuholen. Auch der Notar hat entsprechende Aufklärungspflicht.

Bitte prüfen Sie, ob und wie die Informationen und Beispiele auf Ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind.

Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Sie können aufgrund von Irrtümern, Auslassungen o.ä., oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklung oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und berühren die Wirksamkeit eines etwaigen Kaufes nicht. Von nachfolgenden Informationen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers.

Verkäufer sowie weitere beteiligte Personen in diesem Konzept haften nicht für Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen. Der Verkäufer haftet für die Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise grob fahrlässige falsche Zusicherungen.

Eine Haftung dafür, dass der Erwerber seine steuerlichen und wirtschaftlichen Vorstellungen und Ziele erreicht wird nicht übernommen. Vom Verkäufer und seinen Partnern können keine Garantien über den weiteren Verlauf der Immobilienpreise und über den erzielbaren Gewinn bei einem Wiederverkauf übernommen werden.

Die Immobilie - Rechtsinformation

1. Einkommenssteuer

Als Käufer (Kapitalanleger oder Eigennutzer) erwerben Sie einen Miteigentumsanteil an der nachfolgend bezeichneten Immobilie, verbunden mit dem Sondereigentum für die entsprechend erworbene Wohneinheit.

1.1 Kapitalanleger

Einkünfte aus Vermietung und
Verpachtung

Sofern der Erwerbvorgang im Privatvermögen gehalten wird, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 (1) Nr. 1 Einkommenssteuergesetz (EStG). Diese Einkünfte werden durch Gegenüberstellungen der Einnahmen (Mieten) zu den Werbungskosten (Schuldzinsen, Geldbeschaffungskosten, Abschreibungen etc.) ermittelt.

Bezüglich der Abschreibungsmöglichkeiten können auf Ihre erworbene Immobilie Abschreibungen gem. § 7 EStG in Anspruch genommen werden.

Es gilt der § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG:

Bei Wirtschaftsgütern deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, ist jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung auf ein Jahr entfällt (Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen (Anmerk. Bauträger > i.d.R. 2%). Die Absetzung bemisst sich hierbei nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts (Anmerk. Bauträger > Immob. i.d.R. 50 Jahre). Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung des Wirtschaftsguts vermindert sich für dieses Jahr der Absetzungsbetrag nach Satz 1 um jeweils ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat der Anschaffung oder Herstellung vorangeht.

»Schuldzinsen

Im Gegensatz zur Eigennutzung können bei Vermietung die Schuldzinsen in vollem Umfang steuerlich geltend gemacht werden.

»Weitere abzugsfähige Werbungskosten

Alle Kosten, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Wohnobjekt stehen – und nicht zu den Herstellungs- und Anschaffungskosten gehören – mindern das zu versteuernde Einkommen. Zu diesen s. g. Werbungskosten zählen in der Regel z. B. alle Ausgaben für Vermittlung und Beschaffung von Darlehen, Bereitstellungszinsen, Disagioträge (Disagio max. 1 % pro Jahr), Bauzeitinsen, Darlehens-/Auszahlungsgebühren und Kosten der Darlehenssicherung – aber auch die Aufwendungen aus den s. g. nicht umlagefähigen Nebenkosten: Dies sind insbesondere Kosten für Reparaturen, Grundsteuer, Verwalterentgelt, Kosten des Geldverkehrs sowie sonstige nicht umlagefähigen Kosten.

1.2. Eigennutzer

Bei eigen genutzten Immobilien ist keine steuerliche Berücksichtigung möglich, es sei denn, dass eine anteilige Fremdnutzung erfolgt.

2. Spekulationsgeschäfte

Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung, wenn die Immobilie nicht innerhalb einer gesetzl. Frist von derzeit 10 Jahren veräußert wird. Falls die Immobilie gemäß § 23 (1) Nr. 1 a EStG innerhalb dieses Zeitraums veräußert wird, muss der sich ergebende Veräußerungsgewinn der Besteuerung unterzogen werden. Als Veräußerungsgewinn wird dann im Rahmen der Einkommensteuer der Differenzbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem um die bisher geltend gemachten Abschreibungen verminderte Anschaffungswert andererseits versteuert.

3. Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt gemäß § 11i. V. § 9 (1) Nr. 1 Grunderwerbssteuergesetz 3,5% der notariellen Kaufvertragssumme.

4. Umsatzsteuer

Mietumsätze sind gemäß § 4 Nr. 12a Umsatzsteuergesetz grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Es gibt jedoch unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit für gewerblich genutzte Einheiten zur Umsatzsteuerpflicht gem. § 9 Umsatzsteuergesetz zu optieren.

5. Schlussbemerkung

Diesen Ausführungen zum steuerlichen Teil liegen die **uns** aktuell bekannten Steuergesetze und Rechtsprechungen zugrunde. Die steuerlichen Rahmenbedingungen können sich positiv als auch negativ für den einzelnen Erwerber verändern. Ebenfalls stellen die vorgenannten Ausführungen nur einen groben Überblick über die entsprechenden steuerlichen Regelungen dar und sind nicht auf individuelle Umstände des einzelnen Investors zugeschnitten.

Wir empfehlen ausdrücklich jedem Interessenten, sich vor Kauf den Rat von Angehörigen der steuerberatenden Fach- und Berufsgruppen einzuholen!

Die Immobilie - Nähere Informationen

1. Bauausführungen

Grundlage für die Erstellung des Objektes ist die Baugenehmigung durch die Stadt München - Lokalbaukommission, sowie die diesen Genehmigungen zugrunde liegenden technischen Dokumentationen, wie Zeichnungsunterlagen und statische Berechnungen. Änderungen auf Grund von behördlichen Auflagen bzw. statischen Erfordernissen sind maßgebend und werden von allen Beteiligten anerkannt.

Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Bautechnik sowie der VOB/C. Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung sind ohne Zustimmung des Erwerbers zulässig. Die Abweichungen dürfen jedoch den Wert der Bauleistung nicht mindern. Es gelten die Gewährleistungsbestimmungen und -fristen des Bürgerlichen Gesetzbuches für Werkverträge (§§ 633 ff BGB).

2. Wesentliche Bestandteile dieses Angebots

Die nachfolgenden Informationen sollen dazu dienen, dem interessierten Investor/Käufer über die wesentlichen Bestandteile dieses Angebotes und der einzugehenden vertraglichen Beziehungen zu informieren. Ungeachtet dessen empfehlen wir jedoch jedem Investor/Käufer die Einbeziehung entsprechender qualifizierter Berater, sowie die Beurteilung der Chancen und Risiken.

Für das hier angebotene Wohneigentum, bzw. die hier angebotene Kapitalanlage in Form von Wohnungseigentum schließen Erwerber und Veräußerer hinsichtlich Kauf- und Herstellungsverpflichtung einen notariellen Kaufvertrag ab, wonach sich der Veräußerer verpflichtet, das Bauvorhaben bis zum vereinbarten Fertigstellungstermin nach den Festlegungen in der notariell beurkundeten Baubeschreibung herzustellen.

Für diesen Vertrag gilt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) als Schutzgesetz zugunsten des Erwerbers, nach der sich die Regelungen der Kaufpreisfälligkeiten richten. Wesentlicher Aspekt der MaBV ist in diesem Zusammenhang, dass die Zahlung des Kaufpreises grundsätzlich nach dem jeweiligen Bautenstand erfolgt (§3 MaBV). Der Baubeginn wird durch den Bauträger so festgelegt, dass rechtzeitig zum vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin das Objekt übergeben werden kann. Einzelheiten hierzu sind im Kaufvertrag verankert.

Der Kaufpreis für die jeweilige Eigentumswohnung setzt sich zusammen aus einem Anteil für das Grundstück und den Kosten für die Herstellung des Gebäudes gemäß dem Kauf zugrunde liegender Bau- und Leistungsbeschreibung.

Darüber hinaus sind anteilig in den vorgenannten Bestandteilen auch Aufwendungen enthalten für Baunebenleistungen, sowie Aufwendungen für Konzeption, Planung, Marketing und Vertrieb. Hinsichtlich der Maklercourtage wird darauf hingewiesen, dass der Vertrieb als Nachweismakler für den Bauträger und gleichzeitig als Vermittlungsmakler für den Erwerber tätig ist. Für die Vermittlung der Immobilie kann der Vermittler vom Erwerber eine Provision in Höhe von bis zu 3% zzgl. gesetzl. MwSt. geltend machen.

Darüber hinaus erhält der Vertrieb auch vom Bauträger eine Vergütung (Innenprovision) welche aber bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die im Zusammenhang mit der Immobilieninvestition anfallenden Erwerbsnebenkosten wie z. B. Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer und ggf. andere Nebenkosten sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen, ebenso wie einzelne Bankgebühren, Bauzeitzinsen sowie Zinsen und Tilgung, sofern der Kaufpreis fremdfinanziert wird.

3. Verwaltung

Als erste Hausverwaltung für die Dauer von 3 Jahren ab Herstellung und Übergabe des Objektes wird bestellt:
Bestellung erste Hausverwaltung erfolgt durch Bauträger

Italienisches Oberbayern

Rosenheim

Wird auch die nördlichste Stadt Italiens genannt. Sie bietet eine ungewöhnliche Mischung aus alpenländischer Tradition und südländischer Lebensart. Es sind vor allem die pastellfarbenen Häuserfassaden mit ihren Arkaden, die weitläufigen Plätze und die imposanten Zwiebeltürme, die der Stadt am Inn und an der Mangfall ihren Reiz verleihen. Die kreisfreie Stadt Rosenheim liegt im Regierungsbezirk Oberbayern im Alpenvorland. Die Mittelstadt ist umschlossen vom Landkreis Rosenheim und gleichzeitig dessen Verwaltungssitz. Mit ca. 64.000 Einwohnern ist Rosenheim nach München und Ingolstadt die drittgrößte Stadt in Oberbayern und eines von 23 bayerischen Oberzentren. (Quellenangabe Foto siehe letzte Seite)



Raubling - Landkreis Rosenheim

Am Eingang zum bayrischen Inntal gelegen ist Raubling mit 44,2 Quadratkilometern die fünftgrößte Gemeinde im Landkreis Rosenheim und zählt ca. 12.000 Einwohner.

Raubling versteht sich als moderne Handels-, Handwerks- und Industriegemeinde mit einer einzigartigen verkehrsgünstigen Lage. Zwei Autobahnen und zwei Eisenbahnlinien und die Flughäfen München und Salzburg sind in gut erreichbarer Nähe. Mit einer verträglichen Ansiedlungspolitik bemüht sich die Gemeinde, dauerhaft Arbeitsplätze zu sichern und konstruktiv mit den angesiedelten Gewerbebetrieben zusammen zu arbeiten.

Zahlreiche Einrichtungen machen Raubling für jede Generation lebenswert: Kinderspielplätze und Kindergärten, vier Grundschulen, eine Hauptschule mit M-Zug, ein neu-sprachlich und naturwissenschaftlich-technologisches Gymnasium, die gemeindliche Volkshochschule und Bücherei, Hortgruppen und Jugendbegegnungsstätten.



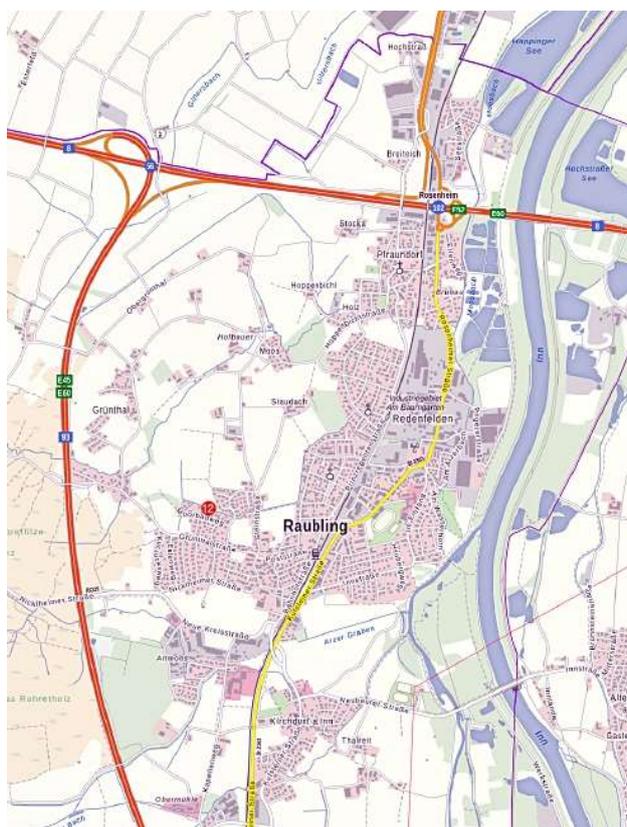
Die Gemeinde verfügt außerdem über eine ganze Reihe von Sport- und Freizeitanlagen, das großzügig angelegte Freischwimmbad in Großholzhausen, den Reischenharter See mit Badeplatz sowie zahlreiche weitere Natur- und Baggerseen. Ergänzt wird das vielfältige Freizeitangebot durch Rad- und Wandermöglichkeiten. Mehr als 60 Vereine sorgen für eine aktive und funktionierende Gemeinschaft mit unzähligen Veranstaltungen im Jahreslauf.

Raubling steht aber auch für Naturschutz. Seit mehreren Jahren werden biotopkartierte Flächen, wie Auen, Moorwälder, Feuchtwiesen durch die Gemeinde nachhaltig gesichert. Ein besonderes

Naturjuwel ist das 650 Hektar große Hochmoor der Hochrunst- und Sterntaler Filze, dessen zusammenhängende Wiedervernässung vorbildlich gelungen ist. In diesem landschaftlich reizvollen Naturschutzgebiet entwickelte die Gemeinde ein naturnahes Erlebnis- und Bildungszentrum.

Brauchtumpfle, gewachsene Identität und gelebter Gemeinsinn in intakten „Dorfgemeinschaften“ – das alles ist in Raubling zu Hause. (Quellenangaben Text und Karte siehe letzte Seite)

Moorbadweg 12a



Das Grundstück befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Siedlung direkt angrenzend an den Kreidenbach.

Den Bahnhof erreichen sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Besonders Pendler in die Landeshauptstadt München schätzen die gute Verbindung über die Regionalbahn oder über die Autobahn A8.

Eckdaten zum Neubau:

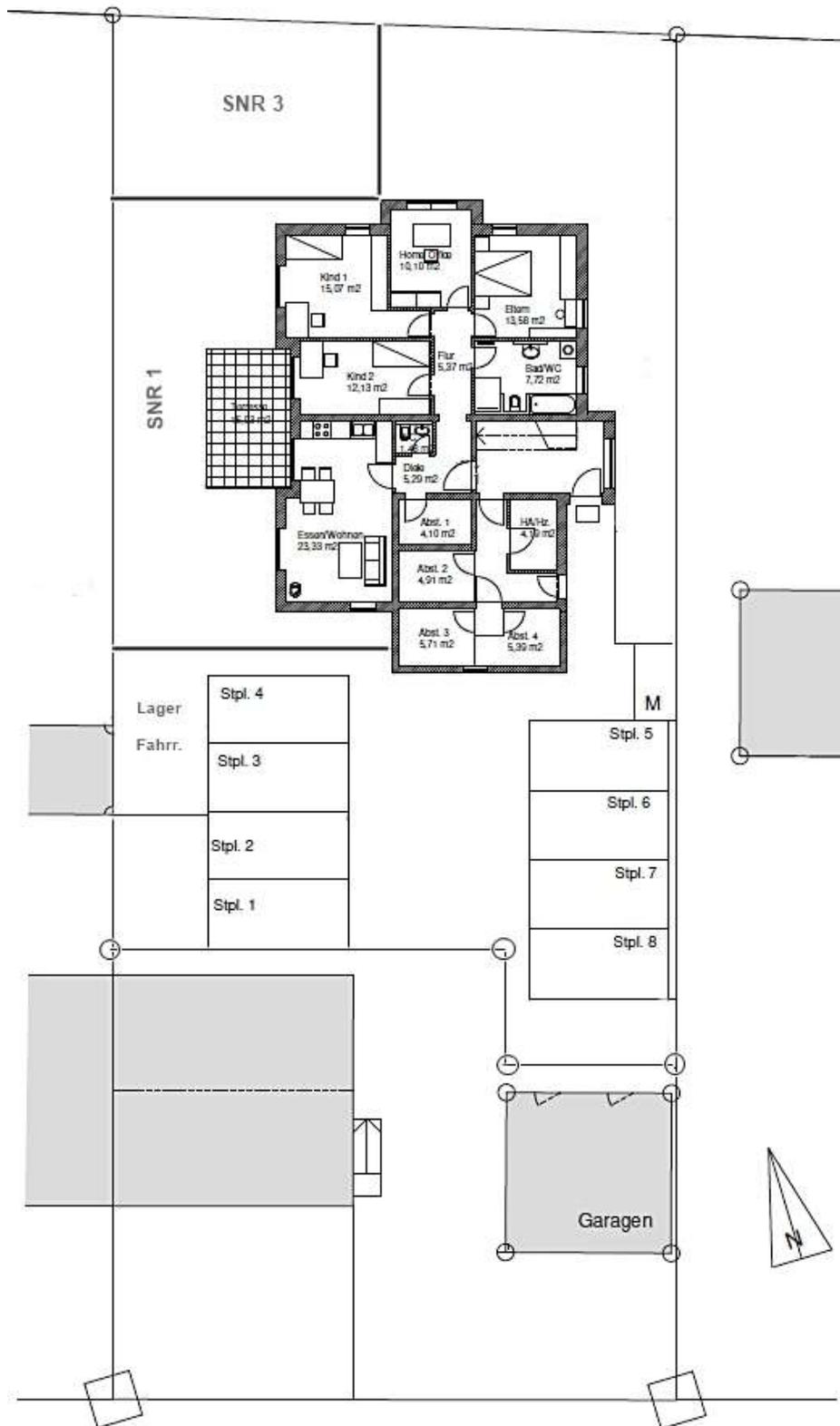
Grundstück:	ca. 695 qm
Bebauung:	zwei Vollgeschoße plus DG
Art:	Vierfamilienhaus Eigentumswohnungen
Wfl. gesamt ca:	321 qm
WE1 – EG:	103,17 qm
WE2 – OG links:	53,27 qm
WE3 – OG rechts:	67,31 qm
WE4 – DG:	97,14 qm

WE4 unter Vorbehalt, da Tekurgenehmigung vom LRA noch nicht vorliegt

Quellenangabe Karten
siehe letzte Seite

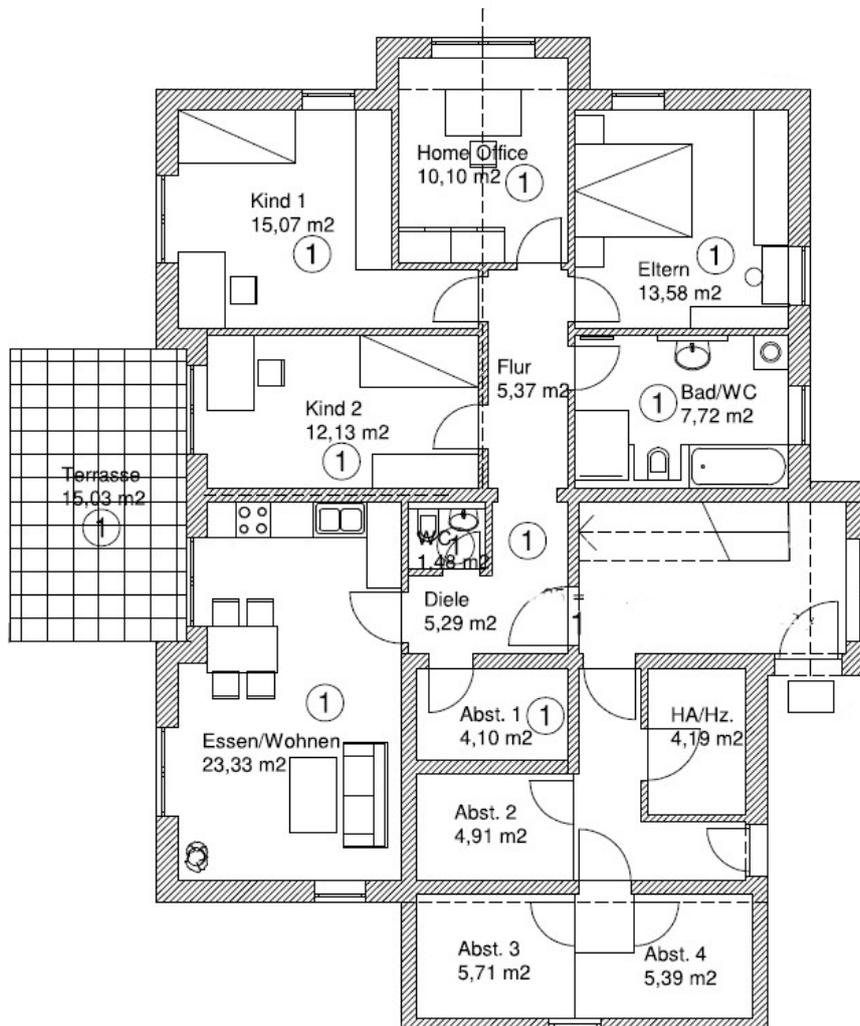


Grundstück, Hinweise zu Grunddienstbarkeiten, Sondernutzungsrechte, Ansichten, Grundrisse



Lage des Hauses mit Technik- und Abstellräumen sowie ange-dachte Stellplatzaufteilung. Position der Stellplätze kann sich ggf. noch ändern!

*Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück „Moorbadweg 12“
Gesichert ist diese mittels Geh- und Fahrrecht sowie Leitungs-rechten*

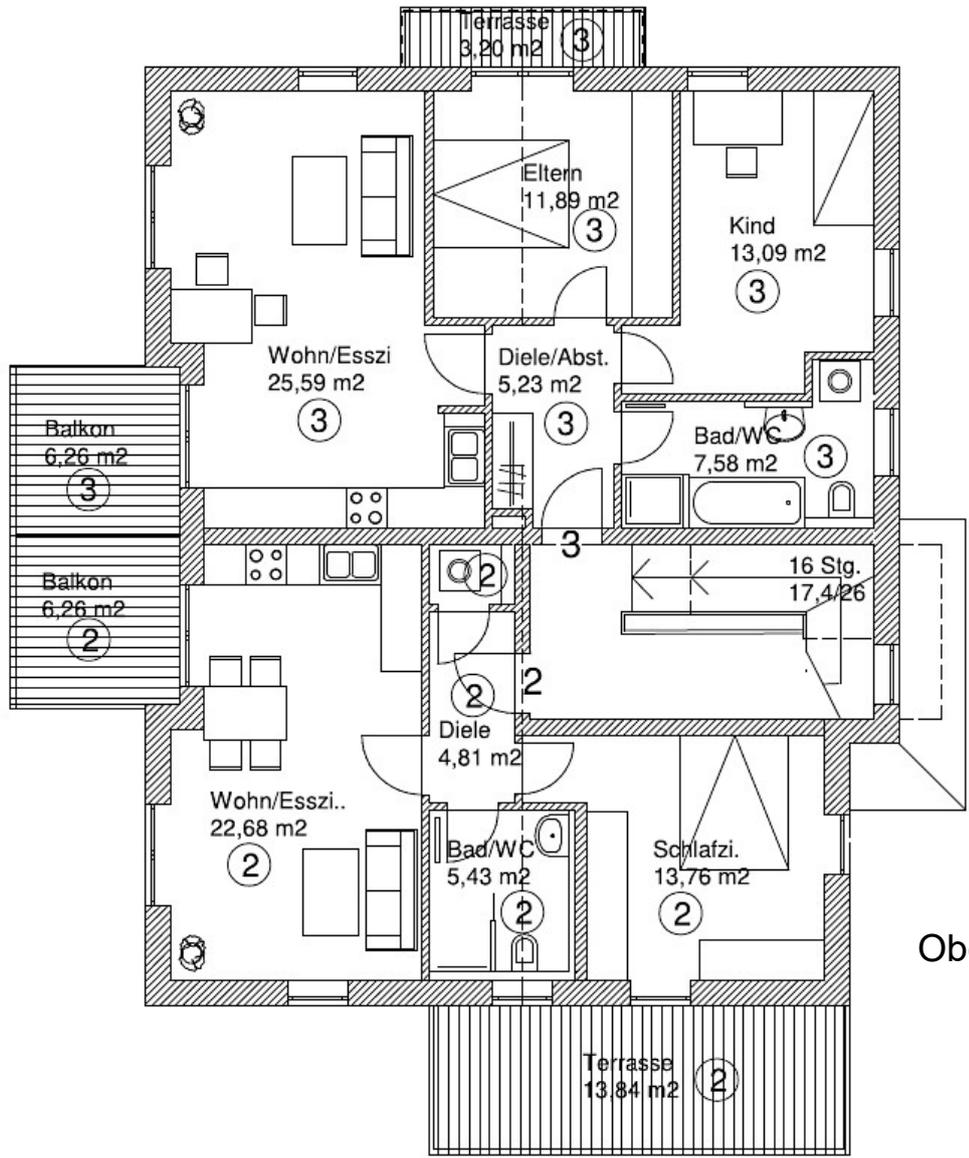


**Erdgeschoss
inkl. Technik- und
Abstellräumen**



WE 1 - Erdgeschoss





Obergeschoss

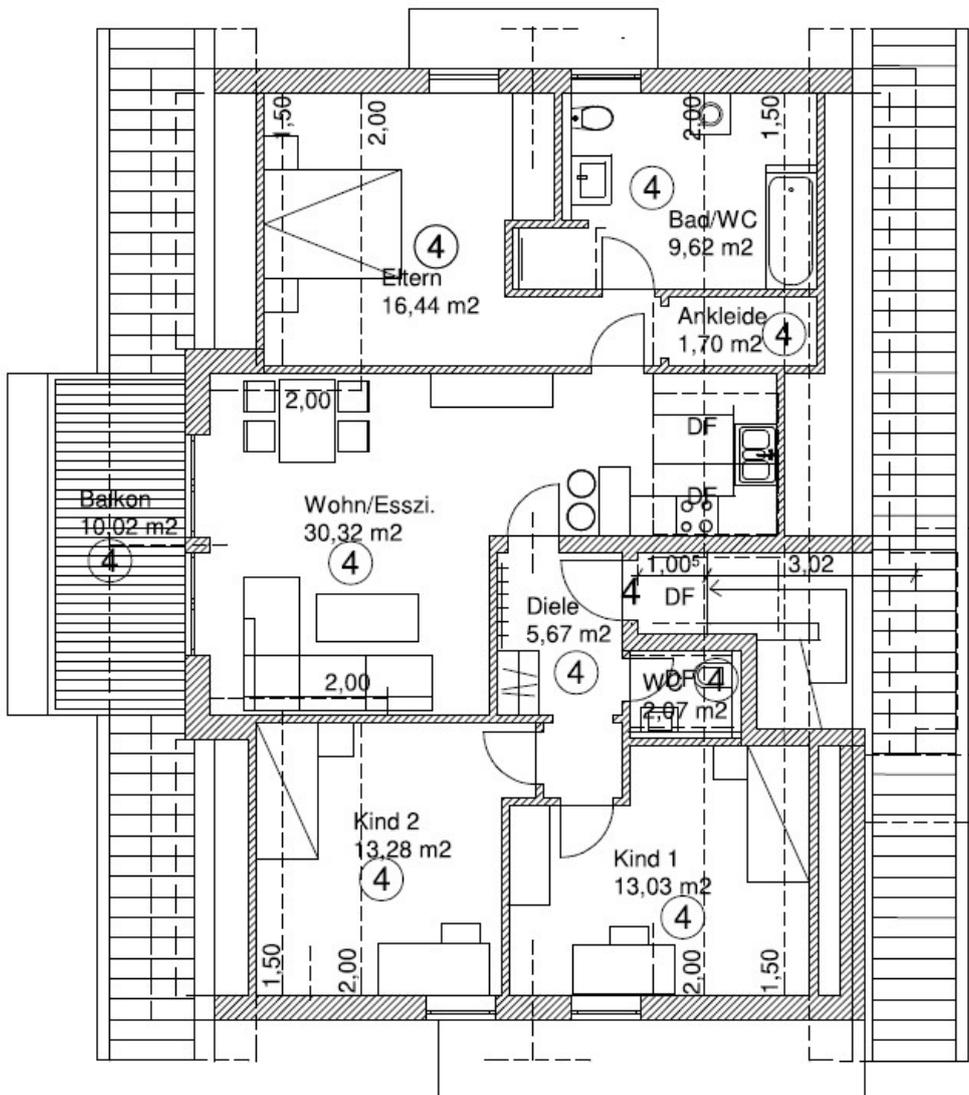


WE 2 - Obergeschoss



WE 3 - Obergeschoss





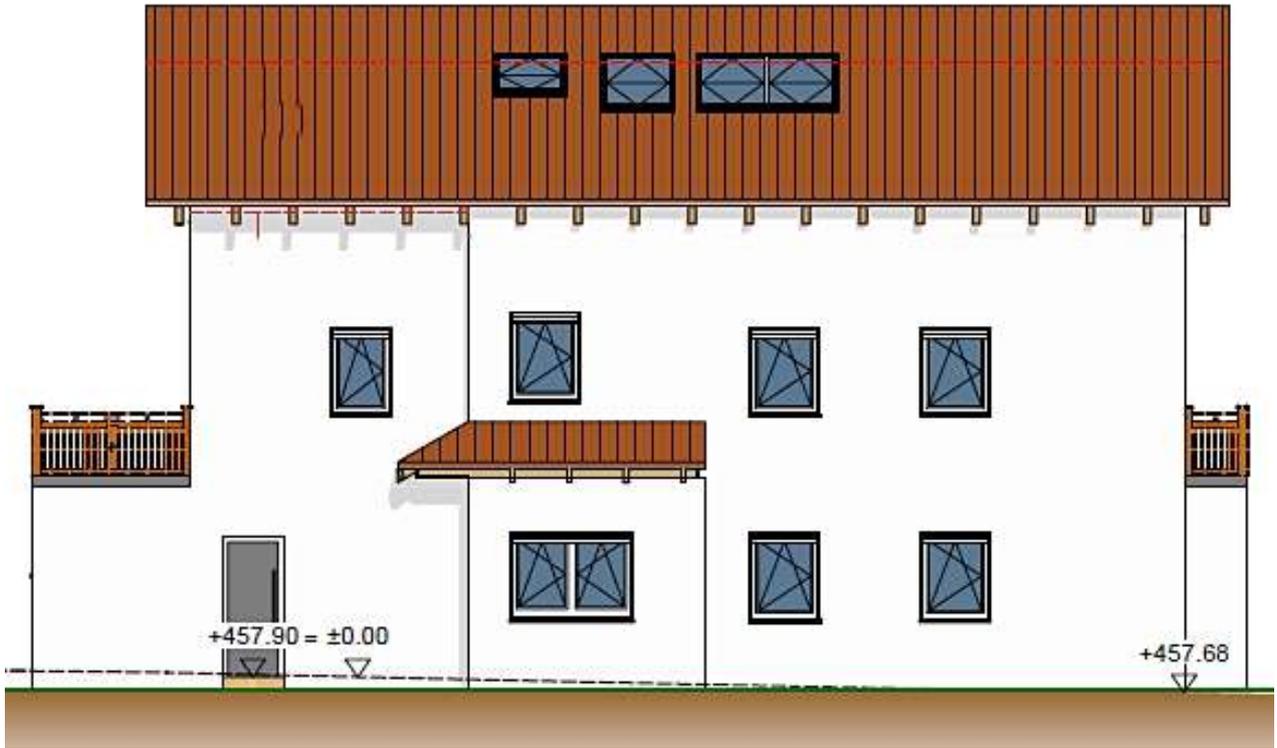
WE 4 - Dachgeschoss

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Tektur (Höhe Außenwand) seitens der Gemeinde genehmigt ist. Die Genehmigung vom Landratsamt liegt jedoch noch nicht vor!





Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Nord

Ansicht Süd



Bau- und Leistungsbeschreibung

Vorbemerkung

Die vorliegende Bau- und Leistungsbeschreibung und die Planunterlagen gelten vorbehaltlich möglicher Auflagen der Baugenehmigung, die insbesondere aus Belangen der Statik, des wirtschaftlichen Energieeinsatzes, des Wärme- und Schallschutzes und der Belange des vorbeugenden Brandschutzes resultieren können. Diese möglichen Forderungen und Auflagen erteilt das Amt für Bauordnung des Landratsamt Rosenheim als zuständige Baubehörde.

Allgemeines zur Ausführung:

Diese Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind. Darüber hinaus gehende Leistungen sind Zusatz- bzw. Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen können. Über die Realisierung derartiger Leistungen wird gesondert entschieden und eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt, die vom Käufer zu bestätigen ist. Sich dadurch ggf. ergebende Terminverschiebungen werden ebenfalls gesondert erfasst und sind vom Käufer zu bestätigen.

Bei der Ausführung der Bauleistungen gelten die allgemein, anerkannten Regeln der Technik, die gültigen Normen (vorrangig DIN vor Eurocodes), die VOB/C (Verdingungsordnung für Bauleistung), die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie weitere technische Baubestimmungen.

Das Haus wird nach der, zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt.

Zum Einsatz kommen generell europäische Markenprodukte. Sollten die in der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung benannten Artikel oder Materialien nicht lieferbar sein, sich als nicht geeignet für die Baumaßnahme herausstellen oder der von uns beauftragte Fachbetrieb keine Vertragsbeziehung bei dem angeführten Hersteller haben, so kommen sowohl technisch, als auch qualitativ mindestens gleichwertige Produkte zum Einsatz.

Bei der Planung der Möbelstellung usw., ist zu beachten, dass sämtliche Maße der Zeichnungen und Skizzen Rohbaumaße sind. Endgültige Maße sind nach Fertigstellung der Innenputz- und Estricharbeiten an der Baustelle zu entnehmen.

Möglichst zum Zeitpunkt der Rohbaufertigstellung spätestens jedoch vor Beginn der Elektro-, Heizung- und Sanitärarbeiten ist vom Käufer ein verbindlicher Küchenplan vorzulegen. Ansonsten erfolgt die Platzierung der Anschlüsse gemäß Plan.

Dauerelastische Versiegelungsfugen an Sanitärobjekten, Fliesenabschlüssen, Wand- und Deckenanschlüssen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung.

Ggf. in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und sind, soweit sie nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung erwähnt werden, nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Brand- und Schallschutz:

Das Brand- und Schallschutzkonzept des Gebäudes richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung und nach den besonderen Auflagen der zuständigen Baubehörde, Abt. Vorbeugender Brandschutz. Dies betrifft u.a. die Rettungswege, Treppen-, Fenster- und Türbreiten, die Anforderungen an den Ausbau des Dachgeschosses, Installationsschächte, Wohnungstrennwände, usw.

Abbruch- und Erdarbeiten:

- Baustelleneinrichtung wie z.B. Baustrom, Bauwasser, Baustellentoilette, Gerüst, etc.
- Abbruch Schuppen inkl. Entsorgung des Abbruchmaterials
- Abtragung Rotlage
- Aushub Bodenplatte
- Abfuhr überschüssiges Aushubmaterial
- Wiederverfüllung

HINWEIS

Auch bei sorgfältiger lagenweiser Verdichtung sind im Bereich von Auffüllungen kleinere Setzungen nicht ganz auszuschließen. Für solch Setzungen entfällt die Gewährleistung.

Maurer- und Betonarbeiten:

BODENPLATTE

- Ausführung gemäß statischen und energetischen Vorgaben
- Sauberkeitsschicht
- Bodenplatte in Stahlbeton gemäß Statik
- Erdungsband mit Anschlussfahne
- Perimeterdämmung

GESCHOSSBAU

- Außenmauerwerk mit Planhochlochziegel ggf. mit integrierter Wärmedämmung, Markenqualität, Wandstärke 36,5cm, **Wärmeleitfähigkeit λ_R 0,08 W/mK** oder höherwertig
- Wohnungstrennwände gem. Statik- und Schallschutzvorgaben
- Innenwände -ausgenommen unter Pos. Trockenbau angeführte Innenwände- in Ziegel, Wandstärken gemäß Planvorgabe
- Gedämmte Rollokästen an Wohnungsfenstern/Fenstertüren mit Vorsehung Rollo (Siehe Fenster, Fenstertüren, Haustüre)

DECKEN

- Betondecke, Stärke gem. Statik.

GERÜST

- Gerüststellung im erforderlichen Umfang

INNENTREPPEN

- Innentreppen in Beton
- Treppenauge nach Vorgabe des Bauträgers in Mauerwerk oder Stahl, bzw. Stahl-/Glaskonstruktion
- Ringanker, Stürze, Tragteile nach statischen Erfordernissen

Zimmerer- und Spenglerarbeiten:

DACHSTUHL

- Aufbau von außen nach innen: Dachstein, Dachlattung, diffusionsoffene Unterspannbahn, Holzfaserdämmplatte, Zwischensparrendämmung, Dampfbremse, Unterkonstruktion für Abhängung, Gipskartonplatte
- Satteldach gemäß Ausführungsplan und statischen Vorgaben
- Nadelholz Schnittklasse A, Güteklasse 2, ggf. höherwertiger
- Nut- und Feder-Vordachschalung
- Alle sichtbaren Holzteile gehobelt, Holzlasur, Farbe Bauträgerevorgabe
- Dacheindeckung Dachsteine inkl. aller Formstücke, Markenqualität, Farbe nach behördl. oder Bauträgerevorgabe
- Schneefangvorrichtung nach Erfordernis

SPENGLERARBEITEN

- Regenrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen in Titanzink oder höherwertig

Trockenbau:

- Innendach mit Zwischensparrendämmung, Dampfbremse und Gipskartonabhängung an Unterkonstruktion
- Vorsatzwände (sofern nicht gemauert) an Unterkonstruktion
- Nicht tragende Innenwände im Dachgeschoss in Trockenbau, doppelt beplankt, Metallträgerwerk, Bad/WC feuchtraumgeeignet
- Verspachtelung Klasse Q2

Fenster, Fenstertüren, Haustür:

- Anzahl, Größe, Anschläge gemäß Ausführungsplan und Energiekonzept
- Fabrikat Höhbauer, Typ Lunea mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Kunststoff, beidseitig weiß, Fensteroliven silber
- Dreh-/Kippfunktion, bzw. feststehende Bauteile an Fenster/Fenstertüren gemäß Planung (Ansichten)
- Wohnungsfenster (ausgenommen DFF, Giebel- und Gaubenfenster) mit elektr. Rollläden, Alupanzer wärmegeklämt, Farbe n. Vorgabe Bauträger
- Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium mit Antidröhnbeschichtung, Farbe n. Vorgabe Bauträger
- Haustür HOCO LivingStyle Typ 2221A, Farbe n. Vorgabe Bauträger, mit Sicherheitsbeschlag und Drückergarnitur

Haustechnik (Heizungs-, Sanitär und Elektroinstallation):

Heizung/Lüftung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe/n (geplant Fabrikat Viessmann, Typ Vitocal 200-s) inkl. Steuereinheit Aufstellung an geeigneter Position auf dem Grundstück nach Bauträgervorgabe
- Pufferspeicher (Markenprodukt) inkl. elektr. Heizschwert im Technikraum
- Dimensionierung der Heizleistung gemäß Wärmehedarfsberechnung
- Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Raumthermostate im Flächenprogramm der Elektroinstallation
- Bäder mit Handtuchheizkörper, Fabrikat Kermit – Basic, Anbindung an Fußbodenheizverteiler
- Verbrauchsmengenerfassung über Mietzähler

Abwasser/Wasserversorgung

- Fallrohre in Schallschutzausführung, Entlüftung über Dach
- Wasserversorgung inkl. Einbau Sicherheitseinheit und Feinfilter
- Hauptverteilung in Edelstahl, Unterverteilung in Mehrschichtverbundrohr
- Position Waschmaschinenanschluss gem. Planung
- Küchenanschluss inkl. Eckventile (Kaltwasser auch für Spülmaschine)
- Alle Rohrleitungen nach EnEv wärmegeklämt

Sanitärausstattung - Positionierung gemäß Planvorschlag des Fachbetriebes

- Wannen, Porzellan, etc. weiß, Armaturen chrom
- Sanitärausstattung Vigour, Serie Derby oder vergleichbar. Badewanne in Acryl mit Handbrauseset, Einhandhebelmischer, UP-Einhandhebelmischer, Wand-Tiefspülklosett spülrandlos inkl. passenden Toiletendeckel mit Absenkautomatik, Unterputzspülkasten Fabrikat Geberit, Betätigungsplatte Typ Sigma 01 weiß
- Accessoires wie Spiegel, Toilettenpapierhalter, Handtuchhalter, etc. sind nicht im LU Bauträger enthalten! Diese sind über den Fachbetrieb zu bemustern und abzurechnen

Ausstattung Bad

- Badewanne (nicht WE 2)
- Wand-Tiefspül-WC
- Bodengleiche Dusche; WE 1 & WE 2 Duschwand, WE3 & WE4 Duschtür in Echtglas, Größe gem. Planung, UP-Mischer mit Regendusche und Handbrauseset
- Waschtisch Vigour White, Breite ca. 65 - 80cm

Elektro und PV-Anlage:

- Installation nach VDE-Richtlinien
- Gemeinschafts- und Wohnungszähler im Technikraum, Verteil- und Sicherungsschrank je Wohnung, bzw. Gemeinschaft im Technikraum
- Elektroleitungen in den Wohnungen und Treppenhaus Unterputzmontage, im Nebengebäude Aufputzmontage
- Schalter und Steckdosen Fabrikat Gira S55
- Rollo elektr., Schalter neben Fenster/Fenstertür; Bäder zusammen mit Lichtschalter
- Rauchmelder gemäß Vorschrift
- Sternförmige Installation von Antenne und Netzwerk (Fernsehen, Telefon, Internet) vom Wohnraum bis in den Technikraum. Anbindung jeweils durch Netzbetreiber
- Mehrausstattung, Sonderwünsche sind über den Fachbetrieb zu bemustern und abzurechnen
- PV-Anlage nach Gegebenheit inkl. Speicher. Geplant sind 12 Stk. Solarmodule mit 5,1KW Batteriespeicher

Nachfolgende Elektroausstattung im Gemeinschaftsbereich ist enthalten:

Treppenhaus/Hauseingang/Zuwegung/Technik

Tasten- und bewegungsgesteuerte Zeitschaltung, Wand- und Deckenbrennstellen nach Vorgabe Bauträger; Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage

Terrasse

2 Lichtschalter innen, 2 Wandlichtauslässe, 2 Doppelsteckdosen IP44

Balkone und Dachterrasse Süd je

1 Lichtschalter innen, 1 Wandlichtauslass, 1 Doppelsteckdose IP44

Dachterrasse Nord

1 Lichtschalter innen, 1 Wandlichtauslass

Abstellräume 2 – 4:

1 Lichtschalter, 1 Leuchtkörper, 1 Doppelsteckdose

Vier PKW-Stellplätze mit

Leerrohr für evtl. spätere Nachrüstung PKW-Ladestation

Nachfolgende Elektroausstattung je Wohnung ist enthalten:

WE 1:

Diele/Flur

4 Lichtschalter plus Bewegungsmelder (Diele), 3 Deckenlichtauslässe, 2 Steckdosen, 1 Telefondose, Video-Gegensprechanlage, Klingeltaster vor der Wohnungstür

Abstellraum

1 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 2 Steckdosen

Wohnen/Essen

3-4 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Wandlichtauslass, 10 Steckdosen, 2 Antennendosen, 2 Netzwerkdosen

Kochbereich

2 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 8 Steckdosen (Spülmaschine separat abgesichert), 1 E-Herd Klemmdose

WC

1 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose

Je Kind

3 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 6 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose

Home Office

2 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 6 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose, 1 Telefondose

Schlafen

2 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 5 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose

Bad

2 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen, je eine Steckdose für WM & Trockner

WE 2 und WE 3:

Diele

2-3 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Steckdose, 1 Telefondose, Video-Gegensprechanlage, Klingeltaster vor der Wohnungstür

Wohnen/Essen

3 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Wandlichtauslass, 8 Steckdosen, 2 Antennendosen, 2 Netzwerkdo-
sen

Kochbereich

1-2 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 8 Steckdosen (Spülmaschine separat abgesi-
chert),

1 E-Herd Klemmdose

Schlafen

2 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 5 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose

Bad WE 2

2 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen

Waschmaschinenraum WE 2

1 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, je eine Steckdose für WM & Trockner

Bad WE 3

2 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen, je eine Steckdose für WM & Trock-
ner

Kind WE 3

3 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 6 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose

WE 4:

Diele

2-3 Deckenspots über Bewegungsmelder, 2 Steckdosen, 1 Telefondose, Video-Gegensprechanlage, Klingel-
taster vor der Wohnungstür

WC

1 Lichtschalter, 1-2 Deckenspot, 1 Steckdose

Je Kind

3 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 6 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose

Wohnen/Essen

3 Lichtschalter, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Wandlichtauslass, 10 Steckdosen, 2 Antennendosen, 2 Netzwerkdo-
sen

Kochbereich

2 Lichtschalter, 3-4 Deckenspots, 1 Wandlichtauslass, 8 Steckdosen (Spülmaschine separat abgesichert),

1 E-Herd Klemmdose

Schlafen

2 Lichtschalter, 1 Deckenlichtauslass, 5 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose

Bad

2 Lichtschalter, 5-6 Deckenspots, 1 Wandlichtauslass, 3 Steckdosen, je eine Steckdose für WM & Trockner

Ankleide

1 Lichtschalter, 2-3 Deckenspots, 1 Steckdose

Innen- und Außenputz:

- Gemauerte Innenwände gefilterter Kalk-Gips-Maschinenputz, Q2
- Kalk-/Zement-Maschinenputz an mit Fliesen zu belegenden Wandflächen
- Außenfassade Maschinenputz mit mineralischen Edelputz und Lisenen
- Sockel mit Dichtschlämme inkl. wasserabweisenden, glatt geriebenen Außenputz

Estrich:

- schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß GEG

Malerarbeiten:

- Wohnraumdecke Erdgeschoß und Obergeschoß wird vollflächig gespachtelt
- Wohnräume Wand- und Deckenanstrich mit Silikatanstrich (Decken ggf. Raufaserfarbe) deckend weiß
- Abstellräume Anstrich weiß
- Fassaden-/Sockelanstrich nach Vorgabe Bauträger in Abstimmung mit der Baubehörde

Fensterbänke / Treppenbelag / Wand- und Bodenbeläge:

Granit Bianco Sardo oder vergleichbar:

- Innenfensterbänke, ausgenommen Bäder = gefliest
- Treppenstufen sowie Treppenhaus

FLIESEN (Musterkollektion Fritz Baustoffe, 83253 Rimsting, Nordstraße 12)

Wandfliesen:

- Bäder an senkrechten Wänden umlaufend mit Wandfliesen, ca. türhoch, Duschbereich deckenhoch
- Bauträgerbemusterung: Fritz Baustoffe Rimsting, Speed weiß/grau, 30x60cm
- Verlegung Querformat
- Eckschienen in Edelstahl
- Verfugung/Silikonfugen in passendem Farbton

Bodenfliesen:

- WE1 Diele/Flur, Abstellraum, Bad, Kochbereich
- WE 2 & 3 Diele, Bad, Kochbereich
- WE 4 Diele, WC, Bad, Kochbereich
- Bauträgerbemusterung: Fritz Baustoffe Rimsting, Feinsteinzeug 1719 Enif, 30x60cm
- Verlegung in geradem Verlauf
- Verfugung/Silikonfugen in passendem Farbton

Bodenbeläge

- **Verbleibende Wohnräume Parkett gem. Bauträgerbemusterung Fritz Baustoffe Rimsting Eiche rustikal geölt**
- Sockelleisten genagelt und/oder geklebt
- Abstellräume im Nebengebäude Bodenbeschichtung

Innentüren:

- Fabrikat HUGA, Höhe ca. 2,10m; DG ca. 2,00m
- Röhrenspan-Innentüren, Typ Basic Weißlack RAL 9016, mit Umfassungszarge Exclusiv inkl. Drücker Hermat Space ER
- Wohnungseingangstüren Weißlack, selbst- und dichtschießend, Klimaklasse nach Anforderung

Schlosserarbeiten:

- Balkon- und Treppengeländer in Edelstahl; geplant ist Geländer mit Edelstahlpfosten und Glasfeldern

Terrassen- und Balkonbelag:

- Terrassenbeläge in Betonsteinpflaster nach Bauträgervorgabe
- Balkone Dielenbelag, Holz oder WPC nach Bauträgervorgabe

Briefkästen / Gegensprechanlage:

- Briefkästen im Hauseingangsbereich, innen oder außen nach Bauträgervorgabe
- Video-Gegensprechanlage

Außenanlage / Stellplätze:

- Position, Beläge, Farbe, Art und Ausführung nach behördlicher Vorschrift und/oder Bauträgervorgabe
- Zuwegung Haustür
- PKW-Stellplätze
- Fahrradabstellplatz, ggf. zusätzlicher Lagerschuppen
- Außenanlagen und Begrünung
- Einzäunung und Abgrenzung

Baureinigung:

- Die Wohnung/das Gebäude wird besenrein übergeben. Restverschmutzungen die mit haushaltsüblichen Reinigungsmitteln beseitigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung

Hinweise:

- Änderungen aus technischen oder statischen Gründen, sowie Änderungen, die von Seiten zuständiger Behörden verlangt werden, bleiben vorbehalten
- Darstellungen von Details, Außenansichten, Draufsichten, etc. stellen eine Illustration mit künstlerischer Freiheit dar. Änderungen sind vorbehalten
- Nicht wertmindernde Änderungen in der Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen, örtlicher und optischer Gegebenheiten bzw. aufgrund technischer Notwendigkeit bleiben ebenfalls vorbehalten

Leistungen, die NICHT im Festpreis enthalten sind:

Notarkosten, Kaufvertragsbeurkundung und dessen Vollzug, Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Finanzierungs- und ggf. Maklerkosten des Käufers, Einrichtungsgegenstände jeglicher Art, Anschlussgebühren für Rundfunk, Fernsehen, Internet und Telefon sowie Kosten für Sonderwünsche

Ihr Partner

Bauträger:

Partner Immobilien Wohnbau

Unternehmergesellschaft haftungsbeschränkt

Oberweg 12
83128 Halfing
Tel. 0178 - 8188 222
www.neubau-bayern.com
piw@neubau-bayern.com

Amtsgericht Traunstein HRB 27688

Geschäftsführer Helmut Gruber
Prokura Franz Steiglechner

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt.

Bei dem vorliegenden **Vorab-Exposé** handelt es sich um eine Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. **Es ist kein Prospekt im juristischen Sinn.**

Enthaltene Illustrationen, Entwürfe, Grundrisse und Fotografien sind keine wesentlichen Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Bauausführung kann hiervon abweichen.

Die Realisierung der Planung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich notariell beurkundete Pläne, Baubeschreibung und Teilungserklärung.

Die im Vorab-Exposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Bildnachweis

Seite 6 oben:

Von Flickr.com, <https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/legalcode>

Seite 6 unten:

https://www.ovb-online.de/bilder/2018/01/09/9512034/1658170288-990_0008_172389_gemeinden_raubling_luftbild_schellmoser_-3va7.jpg

Text: <https://www.landkreis-rosenheim.de/gemeinde/raubling/>

Seite 7:

Karte links: BayernAtlas

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&E=732757.83&N=5298121.17&zoom=10>

Karte unten: Google Maps

<https://www.google.de/maps/place/Moobadweg+12,+83064+Raubling/@47.790922,12.0991513,743m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4776184fd68b4bb1:0xf31040d779841cb6!8m2!3d47.7909184!4d12.10134>