

HEILRATH BAU GMBH

Neubau Reihenhaus Issing
bei Landsberg am Lech



Heilrath Bau GmbH
Landsberger Strasse 32
86932 Lengenfeld
08196 257

Heilrath Bau GmbH
Landsberger Strasse 32
86932 Lengenfeld
08196 257



Wir bauen mit Leidenschaft aus Luftschlössern ein echtes, behagliches Zuhause für Sie!
Dafür verwenden wir hochwertige Materialien, arbeiten nach neusten Technikstand und achten stets auf persönliche Qualitätskontrolle in allen Gewerken.

Sehen Sie sich unser aktuellstes Bauprojekt an.
Gerne auch direkt vor Ort bei einer Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst.
Die Baubeschreibung gibt Ihnen einen ersten Eindruck.
Wir freuen uns auf Sie .

ISSING

Issing gehört zu der Verwaltungsgemeinschaft Vilgertshofen und liegt idyllisch zwischen Alpen, Ammersee und Landsberg am Lech. Perfekte Autobahnanbindung zur A96 Lindau/München oder B17 Augsburg. Von Issing aus sind Sie in ca. 10 Minuten am Ammersee, 45 min. in den Bergen und 10 min. in Landsberg am Lech.

Issing hat einen typisch bayerischen Dorfcharakter.

Es gibt ein intaktes Vereinsleben, was ein Integrieren in die Dorfgemeinschaft einfach macht.

Kindergarten, Grundschule, Hausarzt, sowie einen Edeka, Metzger und vieles mehr sind ebenfalls vor Ort. Kommen Sie vorbei und sehen Sie sich um – es ist wirklich einen Ausflug wert!



FAKTEN AUF EINEN BLICK

Massivbau-Ziegel Baubeginn (2023)

Grundstück / Wohnfläche:

Haus Ost: ca. 266m² / 125 m²

Haus Mitte: ca. 160 m² / 135 m²

Haus West: ca. 289 m² / 125m²

Anzahl der Zimmer: 5 St

1 Bad

Bauart: Massivbau-Ziegel

Energiebedarf: KfW 55 Standard

Energieträger: Luft-Wärmepumpe

Befuerung: 1-zügiger Kamin für
Holzofen

Heizungsart: Fußbodenheizung
raumgesteuert



Mauer- und Betonarbeiten:

Wohnhaus Keller: Das Wohnhaus ist voll unterkellert und bildet zum Erdreich hin den Abschluss mit einer 25 cm starken wasserundurchlässigen Bodenplatte.

Die Wohnhauskellerumfassung ist aus wasserundurchlässigem Stahlbeton und gegen das Erdreich mit einer 12 cm Perimeterdämmung inkl.

Noppenbahnabdeckung ausgebildet. Die Oberfläche der Kellerumfassung innenseitig ist mit Schalungsstruktur und Anstrich. Die entsprechenden, wasserfesten Kellerisolierfenster sind in Dreh-Kipp-Ausführung sowie Betonlichtschächte mit Gitterrosten.

Die Kellerinnenwände sind aus Ziegel, verputzt und erhalten einen weißen Anstrich. Der Fundamentanker aus verzinktem Flachstahl ist umlaufend in die Bodenplatte eingebaut mit Anschluss im Heizraum. Der zusätzliche Außenfundamentanker aus V4A Stahl ist in den Baugrubenarbeitsraum umlaufend eingebaut mit Anschluss zum Heizraum. Kellerdecke als Filigranhalbfertigteil mit Aufbeton. Im Heizraum wird ein 5 cm starker Zementestrich eingebaut. Die Decken im Kellergeschoss sind aus Sichtbeton, mit Betonwänden in Schalungsstruktur, die Decken sind glatt und Wände teilweise weiß verputzt mit gefilterter Oberflächenstruktur.

Wohnhaus Erdgeschoss – Dachgeschoss:

Die Außenmauern des Wohnhauses sind in 36,5 cm Wärmedämmziegelmauerwerk geklebt. Die Trennwand zwischen den Häusern ist in jeweils 2 x 24 cm Starke Ziegel in Füllbeton und 4 cm Schallschutzmatte ausgeführt. (= Wand-Schallschutzmatte-Wand). Der obere Abschluss dieser Wand ist mit nicht brennbaren Isolierplatten ausgeführt. Die Erdgeschossdecke ist als Halbfertigteil mit Aufbeton und Stahl laut Statik hergestellt. Fertige Raumhöhe nach Ausbau: ca. 2,40 m. Die Innenwände sind aus Ziegel gemauert und beidseitig verputzt. Im Gebäude wird ein 1-zugiger Fertigteilkamin mit Schamotteinsatz eingebaut. Für möglichen Kaminofenanschluss DN 18 (Ofen + Anschlussrohr im Leistungsumfang nicht enthalten). Der Anschluss für den Kaminofen darf nur durch eine qualifizierte Firma ausgeführt werden.





Innen-Treppen:

Betontreppe mit Holzbelag, Setzstufen in deckend weiß lackiert. Formschönes Geländer mit Pfosten. Oberfläche der Stufen pflegeleicht lackiert, die Handläufe sind ebenfalls aus Holzmaterial.

Dachkonstruktion:

Zimmermannsdachstuhl aus Holz, Dachschalung rauh in diffusionsoffener Ausführung (Diffusionsfolie, Dämmung, Dachschalung, Luftlattung und Ziegeldachplatten). Raumseitige Sicht ist mit Gipskartonplatten verkleidet. Vordachschalung Nut- und Federbretter Aluminium-Grau (RAL 9007) gestrichen. Die Dacheindeckung wird in roten Ziegeldachplatten Fabrikat Erlus ausgeführt. Alle Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt. Der Dachablauf wird zur Sickerschacht eingeleitet.

Putzarbeiten:

Gemauerte Wände im EG, OG, DG und KG sind mit einem mineralischen Putz ausgeführt und in gefilzter Oberfläche.

Die Decken werden im Fugenbereich glatt gespachtelt.

Fassadenputz als 2-lagiger Grund- bzw. Edelputz in geriebener Struktur. Der Oberputz ist weiß eingefärbt.

Fenster:

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse werden als Kunststofffenster ausgeführt. Die Verglasung erfolgt mit 3-fach Isolierglas. Zweiflügelige Fenster erhalten einen Drehkippflügel und einen Drehflügel. Die Einhandbeschläge sind silberfarben. Äußere Fensterbänke sind aus Aluminium.

Im Obergeschoss sind Absturzsicherungen aus verzinkten Stahl an den entsprechenden bodentiefen Fenstern angebracht.

Bei Fenstern mit gemauerter Brüstung werden im Innenbereich Naturstein-Fensterbänke eingebaut.





Sanitärinstallation:

Ausführung der Kellerverteilung und der Steigstränge der Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl – wärmegegedämmt nach EnEV. Für die Fallleitungen der Abwasserrohre werden schallgedämmte Verbundrohre verwendet. Die Ausführung erfolgt durch einen ortsnahen Meisterbetrieb. Küche: eine Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Kombinationseckventil, Aufputz. Keller: Waschmaschinenanschluss mit Geräteventil und Ablauf Aufputz. Ein Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur an der Außenwand.

Die Anzahl und die Form der einzubauenden Einrichtungsgegenstände entspricht nicht der Darstellung in den Grundrissplänen.

Im Preis sind die Ausführung der Sanitärkeramik und Armaturen Sanibel Standard 5001 bzw. 3001 weiß Alpin enthalten. WC-Anlagen: Wand-Tiefspül-WC mit passendem WC-Sitz und Deckel. Waschtisch aus Sanitärporzellan ca. 60 cm mit Einhebelmischbatterie verchromt, Gäste WC Handwaschbecken: Keramikbecken ca. 50/40cm, Einhebelmischbatterie verchromt

Dusche: bodenebene Duschwanne mit Aufputz-Brausearmatur und Handbrause mit Stange. Duschtrennwand Echtglas, Profil silbern ESG Sicherheitsglas.

Badewanne: Einbau-Badewanne aus Acryl, 180 cm x 80 cm.

Verchromte Unterputz-Einhandwannenbatterie mit Wasserzulauf, Brauseset, Halter und Schlauch sowie Wannengriff.



Rollläden:

Im EG + OG + teilweise DG Rollläden als wärmegeämmten Ziegel-Rollladenkasten (raumseitig geschlossen). Rollläden sind in den Wohn- und Schlafräumen, sowie im Bad angebracht. Die völlige Lichtdichtigkeit der Rollläden wird nicht gewährleistet. Die Bedienung erfolgt elektrisch mit raumseitiger Einzelsteuerung. Im EG erhalten Garderobe und Gäste WC keine Rollläden.

Heizung:

Luft-Wärmepumpe und ein Warmwasserspeicher sowie Zirkulationspumpe. Die Steuerung erfolgt über den Außentemperaturfühler. In allen Wohnräumen haben wir eine raumgesteuerte Fußbodenheizung. Im Bad OG zusätzlich ein Handtuchwärmer



Elektroinstallation:

Sämtliche Stromleitungen werden unter Putz in gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt.

Im Kellergeschoss sind die Leitungen im Heizraum Aufputz angebracht, ansonsten Unterputz.

Der Zählerschrank befindet sich im Kellergeschoss.

Der Hauseingang erhält einen Lichtauslass außen, sowie eine Klingelanlage.

Elektroherdanschluss in der Küche. Waschmaschinen- und Trocknersteckdose im Heizungsraum. Wechselschalter im Wohn-Essbereich im Erdgeschoss.

Im Treppenhaus Erdgeschoss-Kellergeschoss und Erdgeschoss-Obergeschoss.

Es existiert im Haus ein weiteres Leerrohrsystem DN 25 für Antenne/SAT-Leitung, Telefon bzw. Datenleitung. Diese Leerrohre verlaufen in allen Wohnräumen sowie Hobbyräumen und enden in der Technikzentrale im Keller.

**Estriche:**

Schwimmender Heizestrich in allen Geschossen mit Wärme- und Trittschalldämmung.

Fliesenarbeiten:

Markenfliesen 1. Wahl, als Wandfliesen und Bodenfliesen im Sanitärbereich.
Bodenfliesen Flur EG und Keller
Elastische Versiegelung der Fugen.
Verlegeart gerade.

Bodenbeläge:

Moderner , hochwertiger Designboden in Holzoptik, in allen Wohn- und Schlafräumen, sowie Flure OG einschließlich farblich passenden Sockelleisten.
Hobbyräume und Vorratsraum im Keller ebenfalls mit Designboden in Holzoptik belegt.

**Erschließungskosten:**

Die einmaligen Strom-, Abwasser- und Wasser- sowie Telefonanschlussgebühren sind im Kaufpreis beinhaltet.

Türen:

Innentüren im EG und OG weiß und glatt. Türblätter mit passender Umfassungszarge in weiß und Rosetten-Drückergarnitur. Hauseingangstüre aus Aluminium mit Glasausschnitt, 3-Punkt-Verriegelung, Profilzylinder mit Not- und Gefahren-Funktion.

Stellplatz:

Zu jedem Haus gehören 2 Stellplätze, Carport möglich.

Kanalbau:

Erforderliche Kanalanschlussarbeiten werden durchgeführt. Vom Gebäude bis zum Revisionschacht haben die Häuser getrennte Leitungen sowie Sickeranlagen für das Regenwasser. Jedes Haus hat eine eigene Frischwasserzuleitung mit Absperrschieber im öffentlichen Hauptwasserleitungsnetz.

Erdarbeiten:

Die Leistensteine zur Grundstücksteilung werden angebracht. Der Gartenbereich wird mit Humus anplaniert und wird für das Anlegen des Gartens durch den Käufer vorbereitet. Bepflanzung und Sichtschutz sind vom Käufer durchzuführen und nicht im Leistungspaket enthalten.

Bauherrenleistungen:

Außenanlagen, Müllboxen, mögliche weitere Zäune, sowie gärtnerische Arbeiten wie Mutterbodenbearbeitung und Bepflanzung sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Für Telefonleitungen, TV-Radioleitungen bzw. Datennetzleitungen ist ein Leerrohrsystem DN 25 im gesamten Haus installiert.

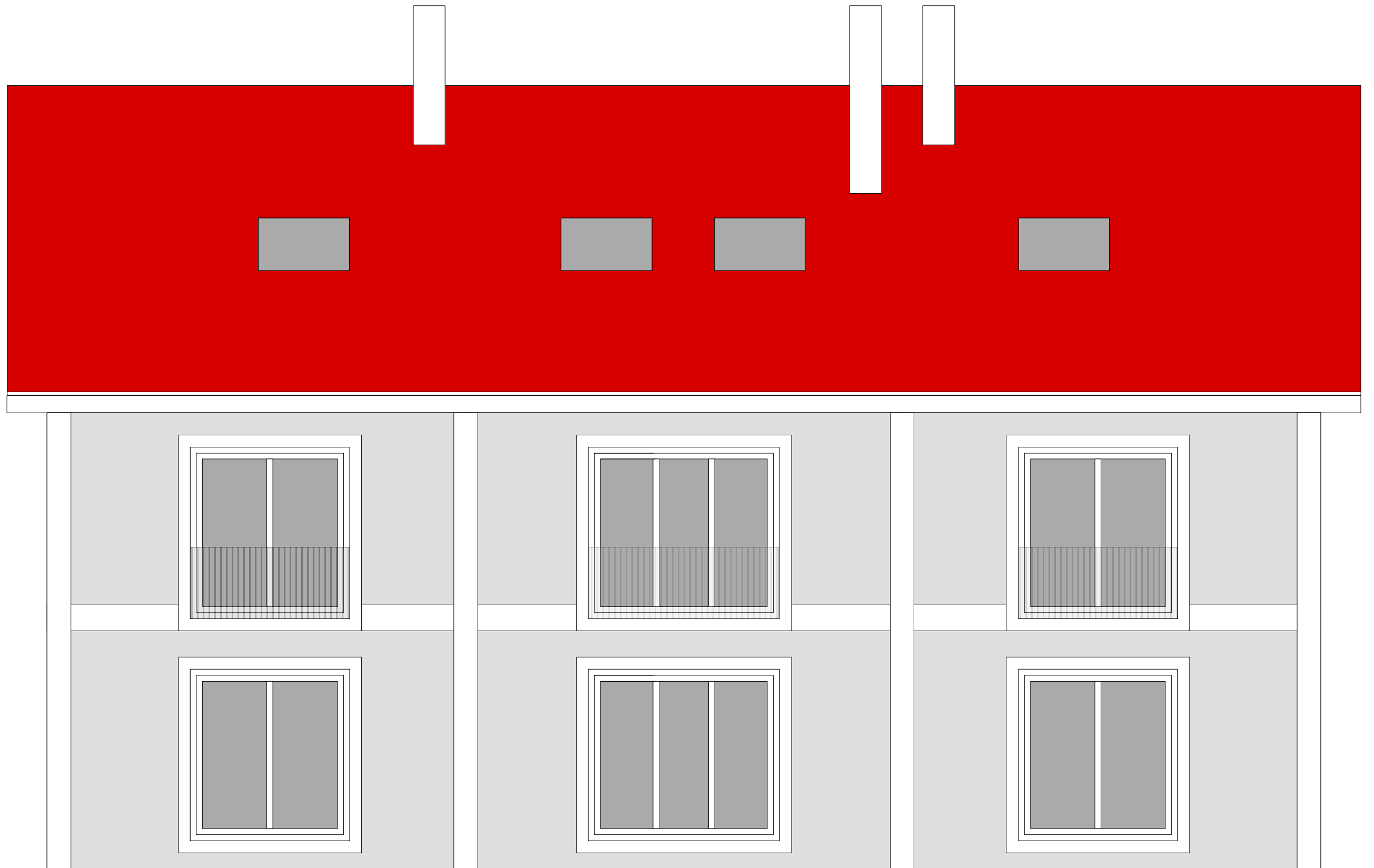
Allgemeine Hinweise:

Bei Abweichungen zwischen den Grundrissen, der vorliegenden Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung ist in jedem Fall die tatsächlich bestehende und besichtigte ggf. Bauausführung des Objekts Vertragsbestandteil. Der Käufer erwirbt das Grundstück real geteilt sowie das ggf. besichtigte Gebäude im Istzustand. Die Fertigstellung wird auf Grundlage dieser Leistungsbeschreibung durchgeführt. Mit der Ausführung sind grundsätzlich nur am Projekt beteiligte örtliche zuverlässige Fachfirmen beauftragt. Der Schallschutznachweis erfolgt nach DIN 4109. Die Einhaltung des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109 wird nicht garantiert.

Zum verbesserten Raumeindruck sind teilweise Möblierungen, Einbauten und Ausstattungsvarianten in den Plänen eingezeichnet. Diese sind nur beispielhaft und nicht im Preis enthalten. Maße für Einrichtungen sind nicht vom Exposé, sondern direkt am bestehenden Objekt zu nehmen. Fotos im Exposé sind ebenfalls beispielhaft. Beim Aufstellen der Möblierung sollte darauf geachtet werden, dass die Luft hinter den Möbelstücken zirkulieren kann. Dies wird durch einen entsprechenden Abstand der Möbelstücke von der Wand erreicht. Die nachträgliche technische Gebäudeeinmessung durch das staatliche Vermessungsamt ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die Bauübergabe erfolgt mit Grobreinigung besenrein.

Gewährleistung:

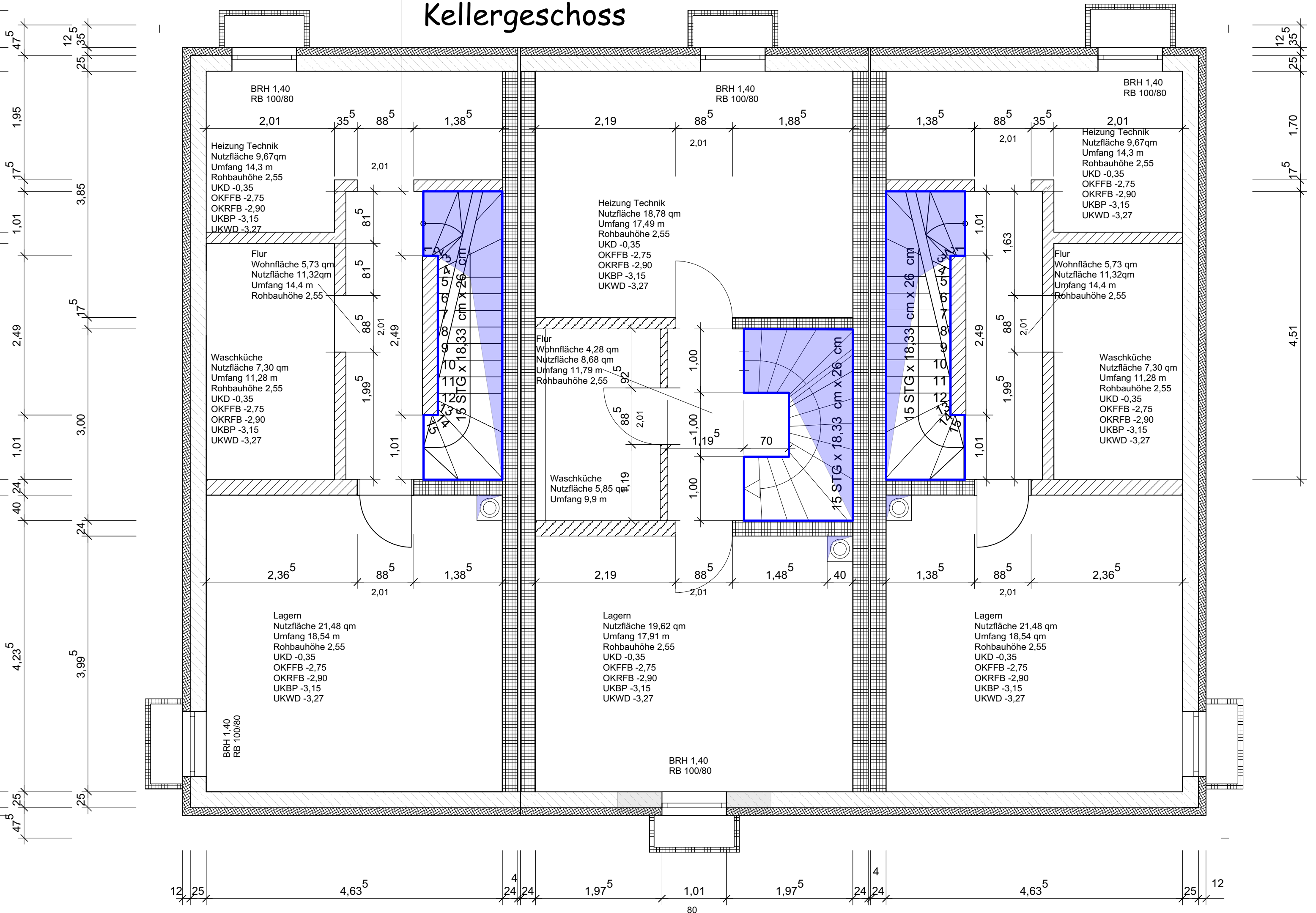
Aufgrund der unterschiedlichen Baumaterialien ggf. entstehende Haarrisse oder bauphysikalisch bedingte Schwindrisse in Betonbauteilen oder Putzrisse, sowie Risse in elastischen Verfugungen gehören nicht zu den Gewährleistungsmängeln. Schützende Anstriche an Bauteilen, z.B. Lasuren und Anstriche von Holzbauteilen, Geländer, Beschläge, Innenanstriche, Beschichtungen und Silikonfugen sind in regelmäßigen Zeitabständen vom Käufer zu erneuern und sind ab Übergabe Angelegenheit des Eigentümers. Die Unterhalts- und Wartungspflicht des Käufers schließt neben den Anstrichen auch Beschläge, technische Anlagen, Verschleißteile, Einrichtungsgegenstände sowie Außenanlagen ein.



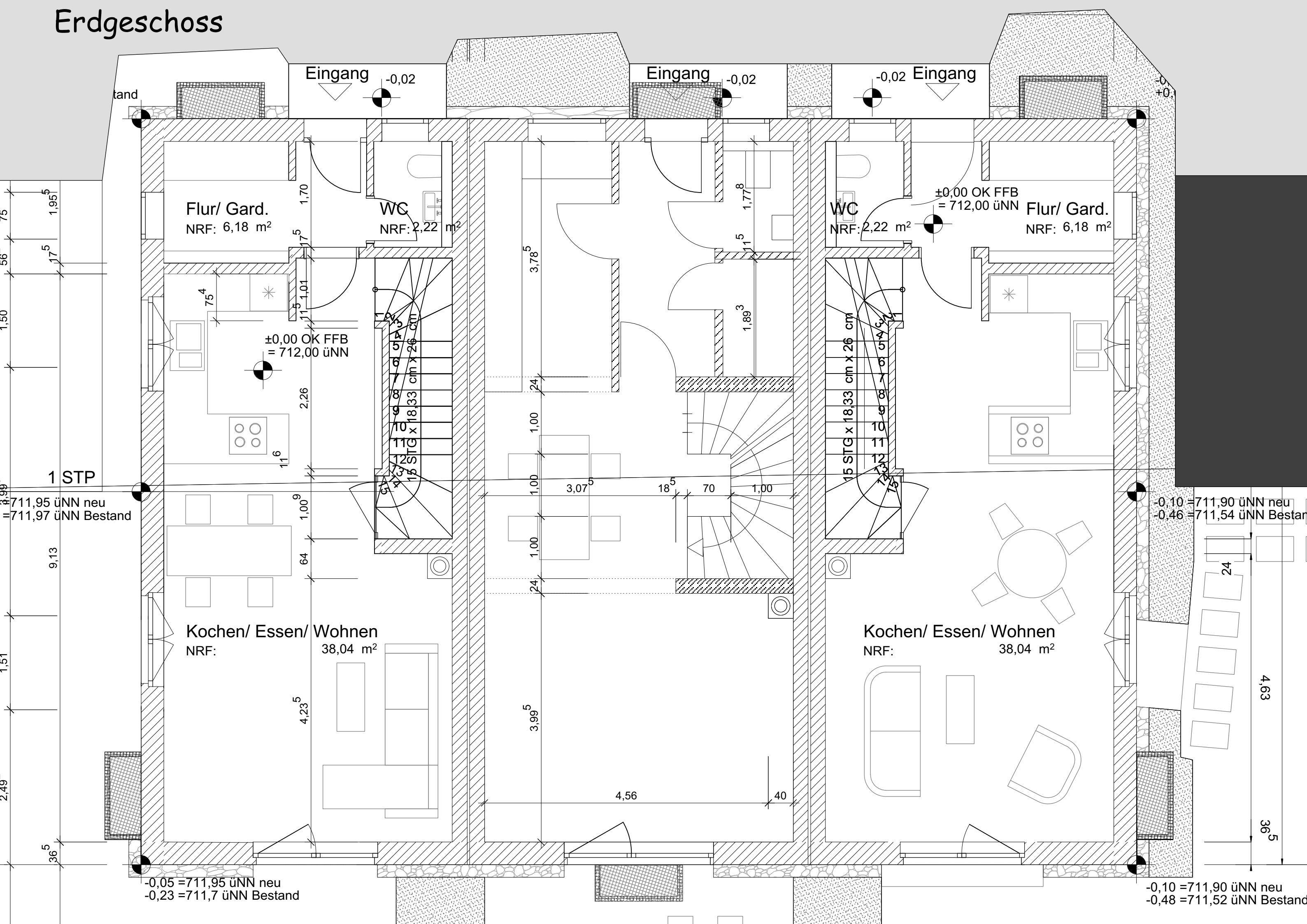
Ansicht Süden



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Eingang -0,02

Eingang -0,02

-0,02 Eingang

Flur/ Gard.
NRF: 6,18 m²

WC
NRF: 2,22 m²

WC
NRF: 2,22 m²

Flur/ Gard.
NRF: 6,18 m²

±0,00 OK FFB
= 712,00 üNN

±0,00 OK FFB
= 712,00 üNN

1 STP

711,95 üNN neu
= 711,97 üNN Bestand

-0,10 = 711,90 üNN neu
-0,46 = 711,54 üNN Bestand

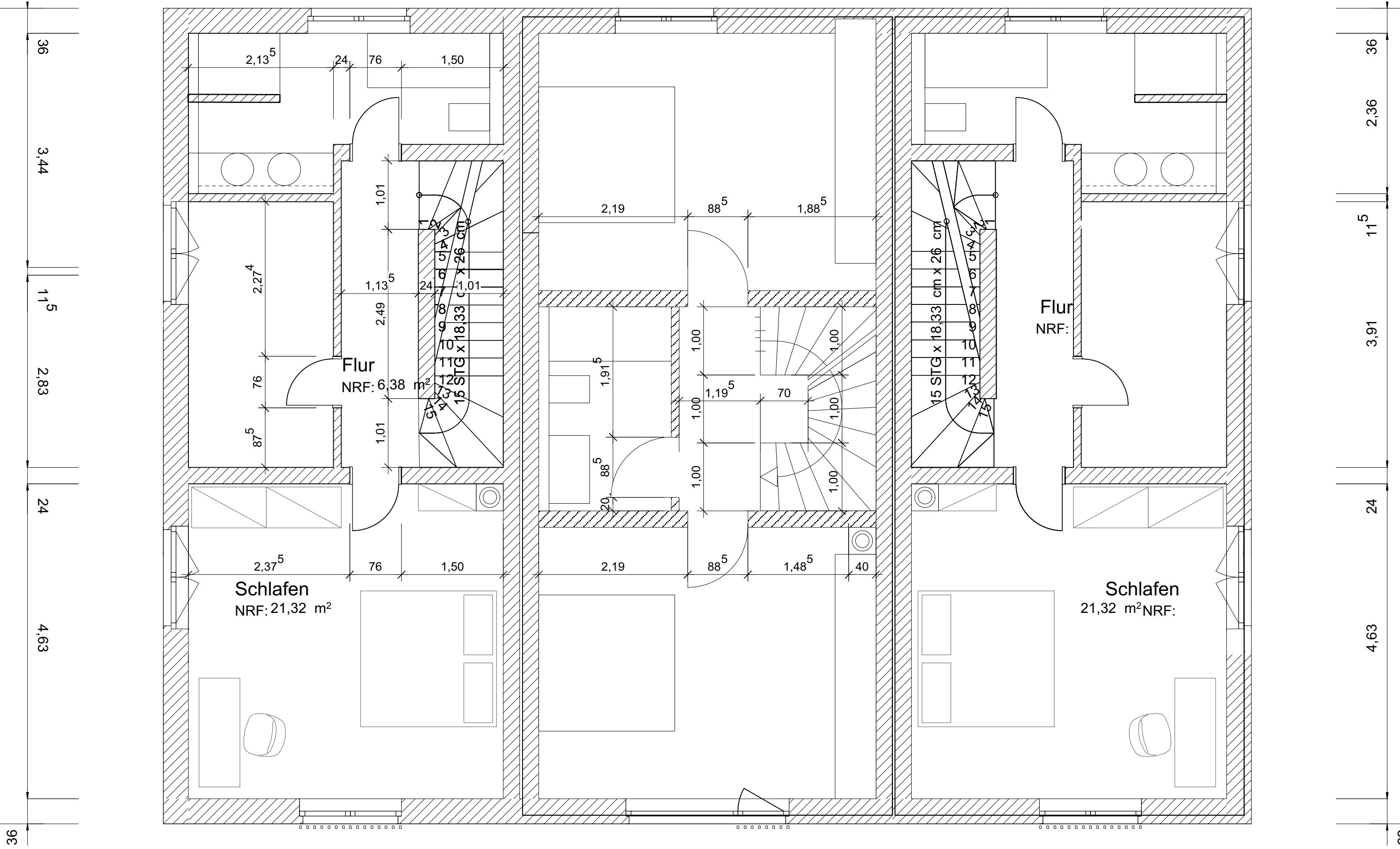
Kochen/ Essen/ Wohnen
NRF: 38,04 m²

Kochen/ Essen/ Wohnen
NRF: 38,04 m²

-0,05 = 711,95 üNN neu
-0,23 = 711,7 üNN Bestand

-0,10 = 711,90 üNN neu
-0,48 = 711,52 üNN Bestand

Obergeschoss



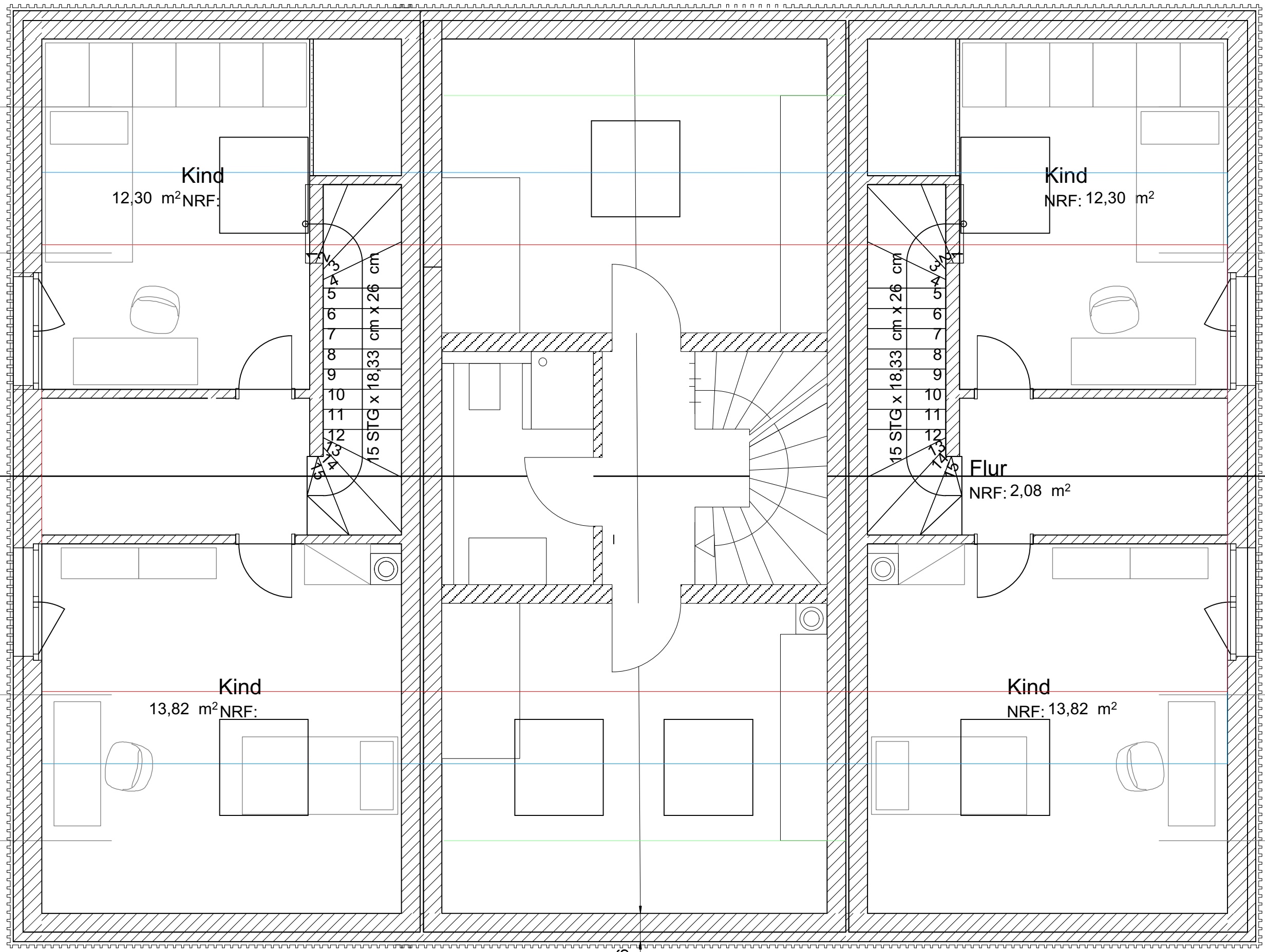
36
3,44
11,5
2,83
24
4,63
93

36
2,36
11,5
3,91
24
4,63
93

36 4,63 24 4 24 4,96 24 4 24 4,63 37

Dachgeschoss

36
60,1
1,00 m
7,1
67,7
2,00 m
12
2,76
11
2,00 m
0,74
1,00 m
36



Kind
12,30 m² NRF:

Kind
NRF: 12,30 m²

Flur
NRF: 2,08 m²

Kind
13,82 m² NRF:

Kind
NRF: 13,82 m²

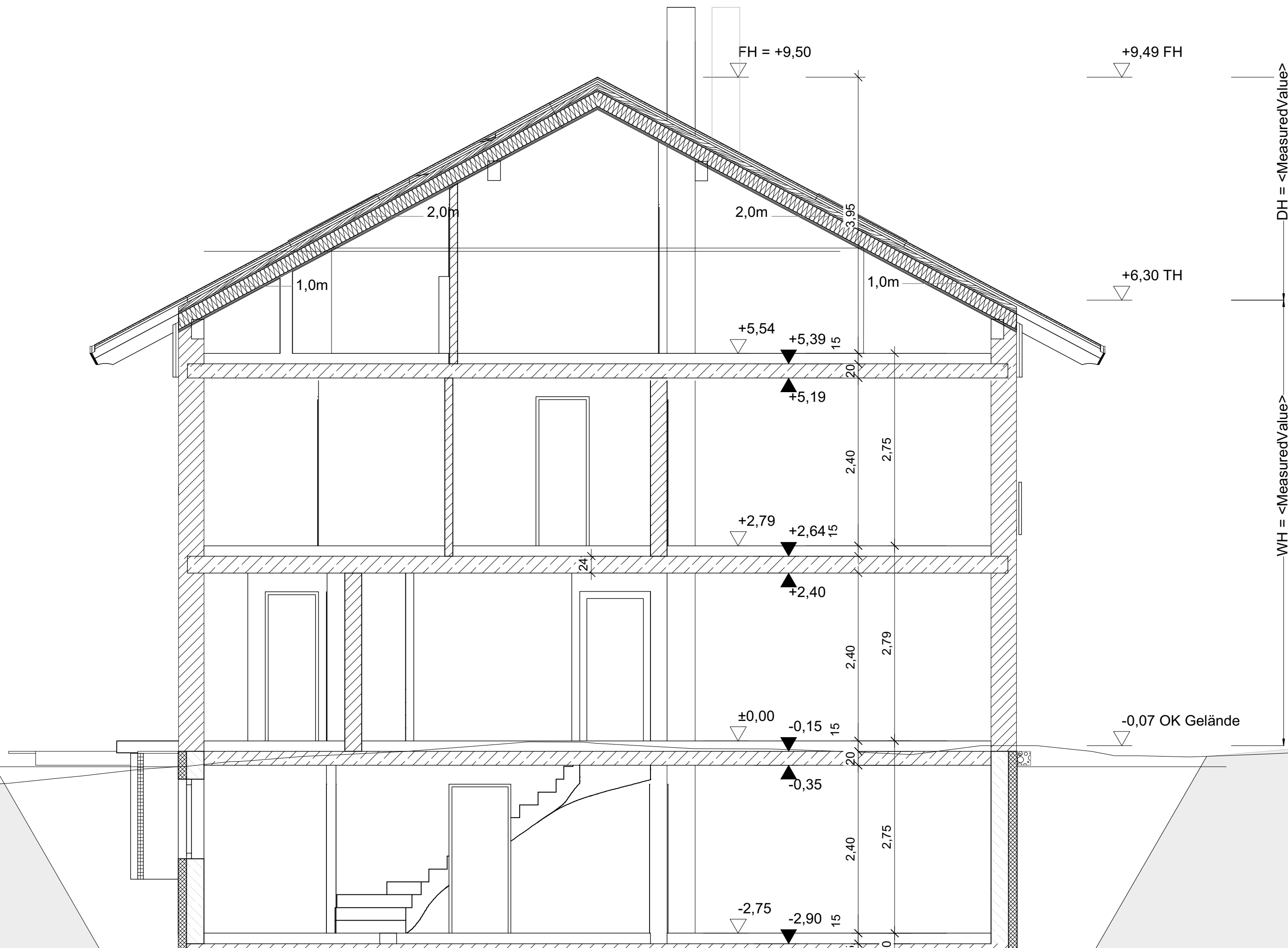
15 STG x 18,33 cm x 26 cm

15 STG x 18,33 cm x 26 cm

1,00 m
2,00 m
2,00 m
1,00 m

36

Schnitt



DH = <MeasuredValue>

WH = <MeasuredValue>