

### **Anbieter**

REALPLAN-Hausbau GmbH  
Liesl-Karlstadt-Straße 8  
D- 81476 München  
Telefon +49 (0)89 757703  
Telefax +49 (0)89 753145  
Mobil +49 (0)172 9003056  
Kontakt@REALPLAN-Hausbau.de  
realplan-hausbau.de

**REALPLAN-Hausbau**

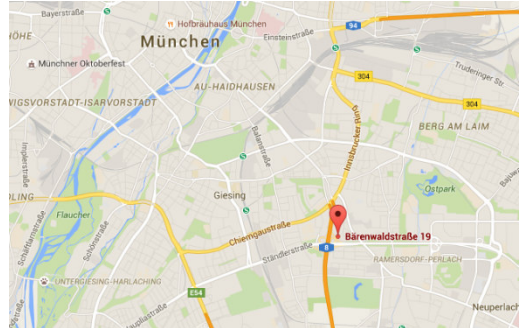
planen und bauen

### **Lage**

Bärenwaldstraße 19  
D- 81737 München

### **Objektbezeichnung**

PER 7WE WE03



### **Objektbeschreibung**

Geplant ist der Neubau eines lediglich zweistöckiges Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit Platz für neun Kraftfahrzeuge.

Bei der Wohnung 3 handelt es sich um eine Maisonette-Wohnung im westlichen Teil des Erdgeschoßes.

Über eine wohnungsinterne Holztreppe gelangt man vom Erdgeschoß in das wohnraumgleich ausgebaute Souterrain.

Dort befindet sich neben dem rund 30 m<sup>2</sup> großen, großzügig belichteten Hobbyraum auch ein vollwertiges Bad.

Diese eigenständige Wohnebene mitsamt dem angehängten privaten Kellerabteil ist auch von außen über das Treppenhaus bequem erreichbar.

Im separaten Waschraum hat jede Wohneinheit Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Die Wohnung verfügt weiterhin über einen 116 m<sup>2</sup> großen Privatgarten (Sondernutzungsrecht) an der Süd- und Westseite des Gebäudes.

### **Ausstattung**

Die Ausstattung erfolgt entsprechend der detaillierten und umfangreichen Baubeschreibung im Anhang.

### **Lage**

Gelegen im Südosten der bayerischen Landeshauptstadt an der Nahtstelle zwischen München-Ramersdorf und München-Altperlach besticht dieses Objekt durch seine kurzen Wege in die Münchner Innenstadt.

Die nahegelegene Autobahn A8 liegt in bedeutend anderen Höhen, ist somit nicht zu sehen, kaum zu hören und stört das Geviert in keiner Weise.

Die Buslinie 55 an der Ottobrunner Straße (Haltestelle Adilo- oder Woferlstraße) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, hierüber besteht dann Anschluß zur Stadtmitte mit der U5 und U7.

Einkäufe des täglichen Bedarfs sind auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad kein Problem.

### **Kontakt**

Bei Interesse melden Sie sich bitte über die oben genannten Kontaktdaten bei uns.

Vielen Dank für Ihr Interesse.

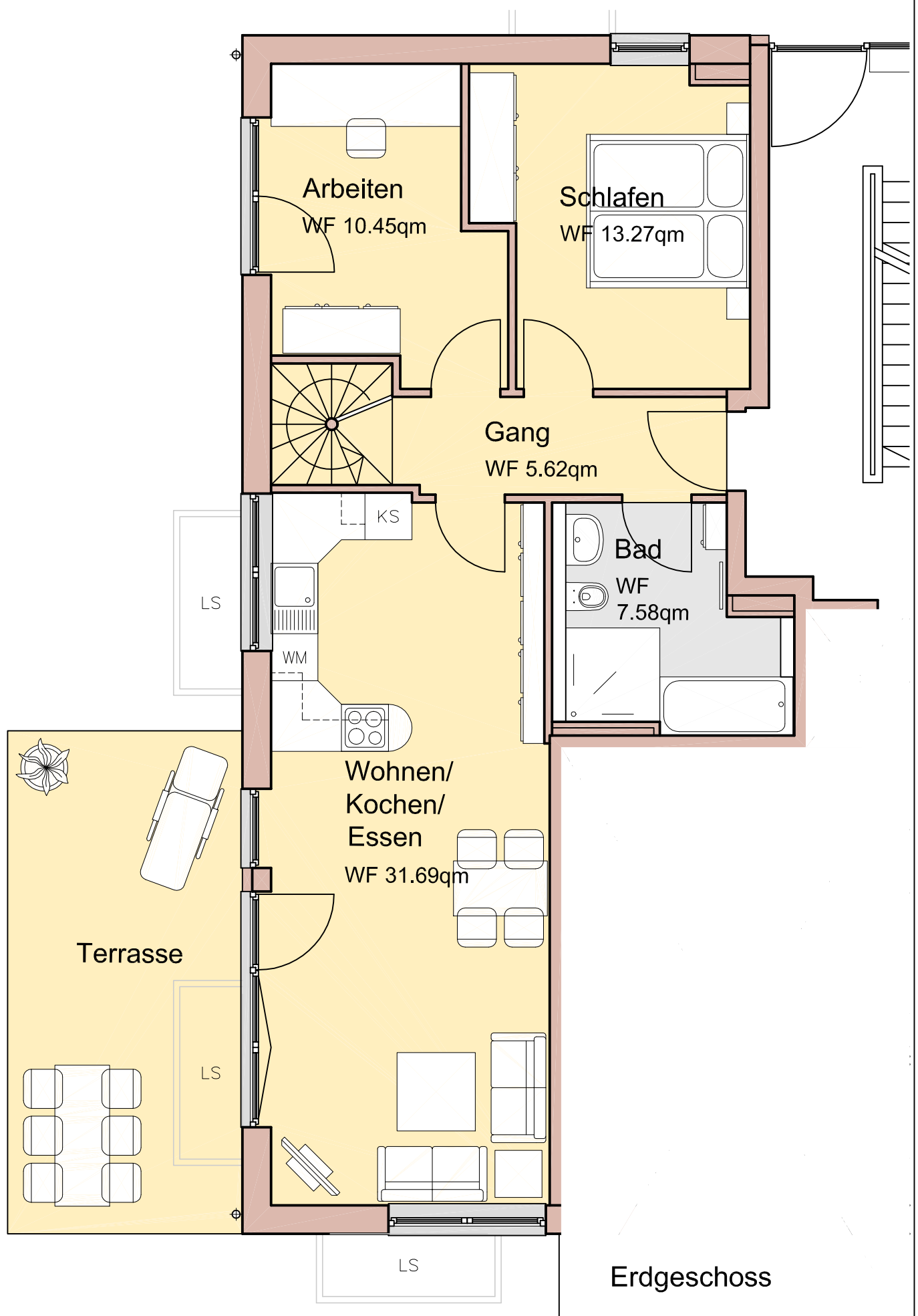
## Zusammenfassung

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Zimmer            | 3 1/2                |
| Wohnfläche        | 95,29 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis Wohnung | 562.100,- EUR        |
| Erstbezug         | - VERKAUFT -         |

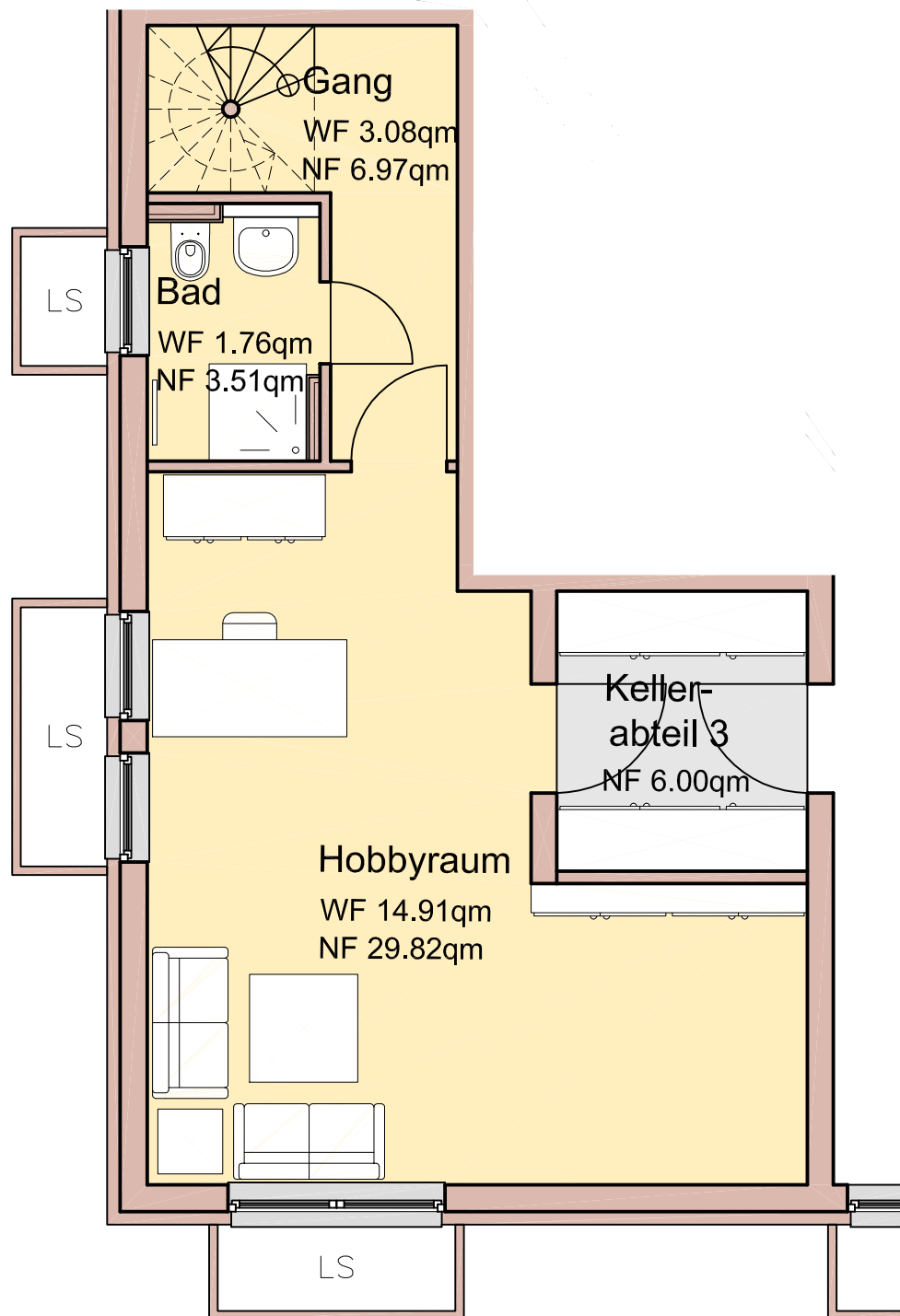
## Im Detail

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Wohnungstyp                    | Maisonette-Wohnung       |
| Nutzfläche                     | 135,89 m <sup>2</sup>    |
| Garten mit Sondernutzungsrecht | Ja                       |
| Gemeinschaftsgarten            | Zusätzlich ja            |
| Schlafzimmer                   | 2                        |
| Badezimmer                     | 1                        |
| Gäste-WC                       | Nein                     |
| Hobbyraum                      | Ja                       |
| Kellerabteil                   | Ja                       |
| Qualität der Ausstattung       | Gehoben                  |
| Heizungsart                    | Fußbodenheizung          |
| Energieträger                  | Wasser-Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis                 | Bedarfsausweis           |
| Energiestandard                | KfW-70                   |
| Endenergiebedarf               | -Wird noch berechnet-    |
| TG-Stellplatz                  | Ja                       |
| Kaufpreis TG-Stellplatz        | 25.900,00 EUR            |
| Barrierefrei                   | Ja                       |
| Provision für Käufer           | Nein                     |

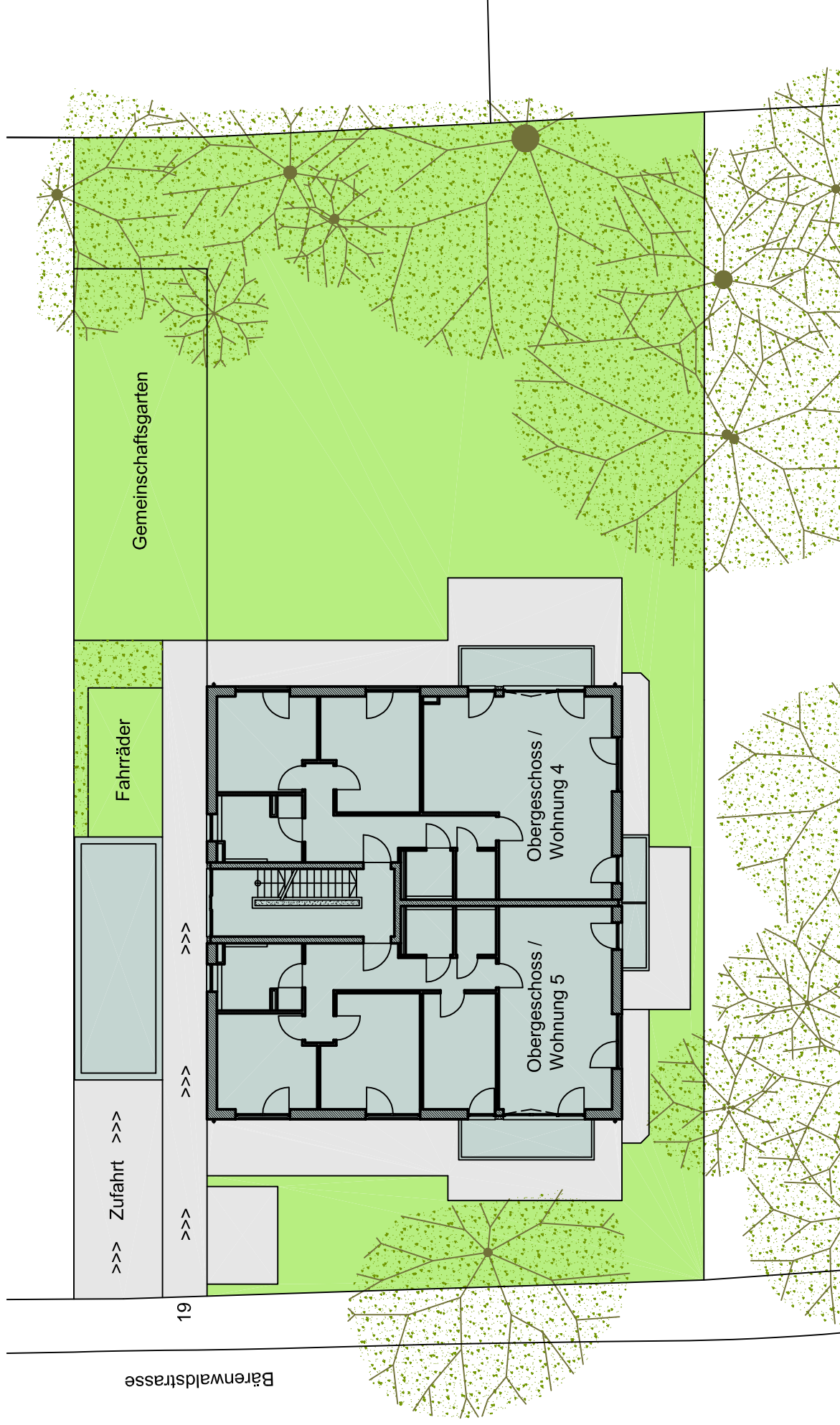




81737 München, Bärenwaldstr. 19  
Wohnung 3 / EG West



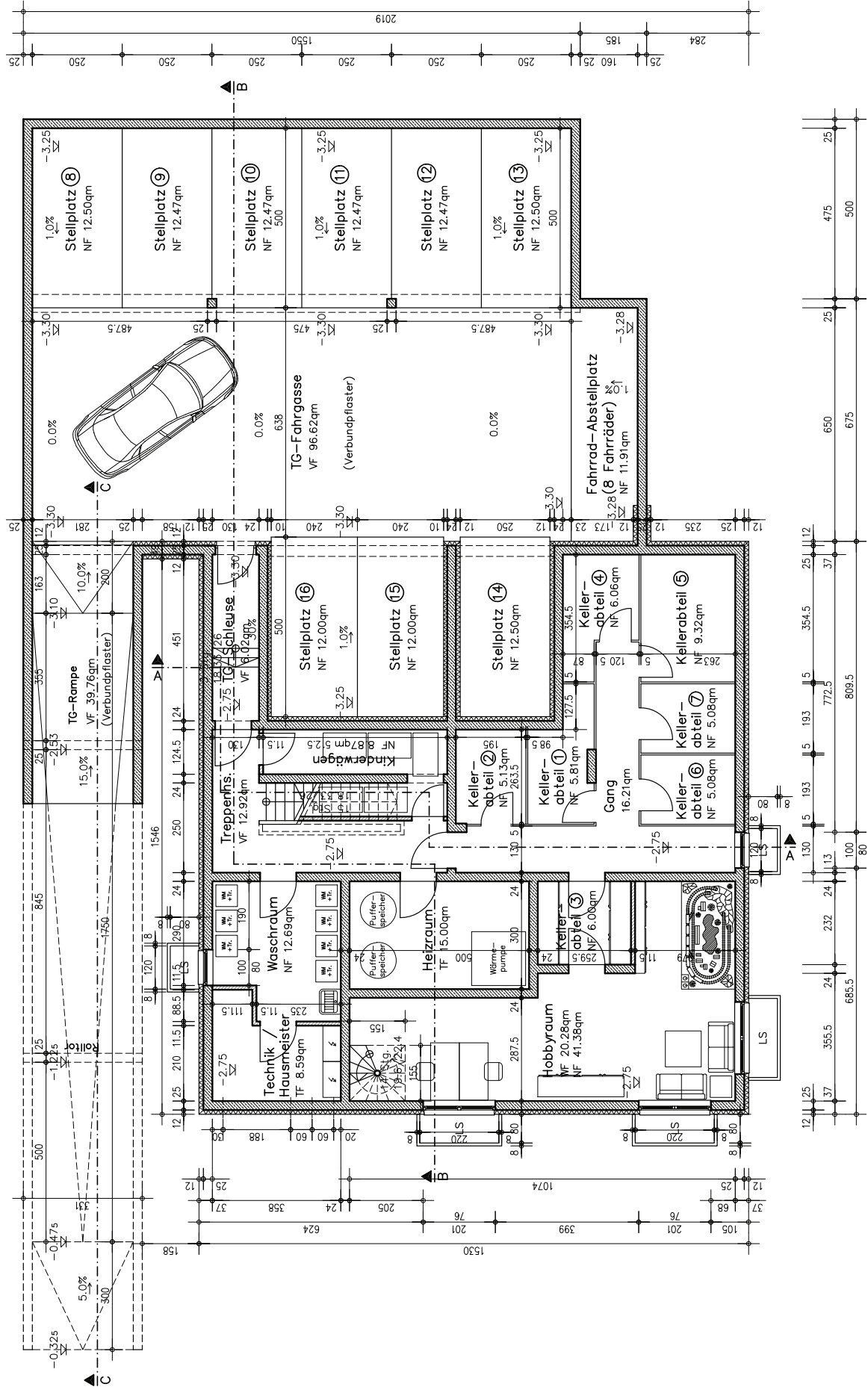
Kellergeschoss

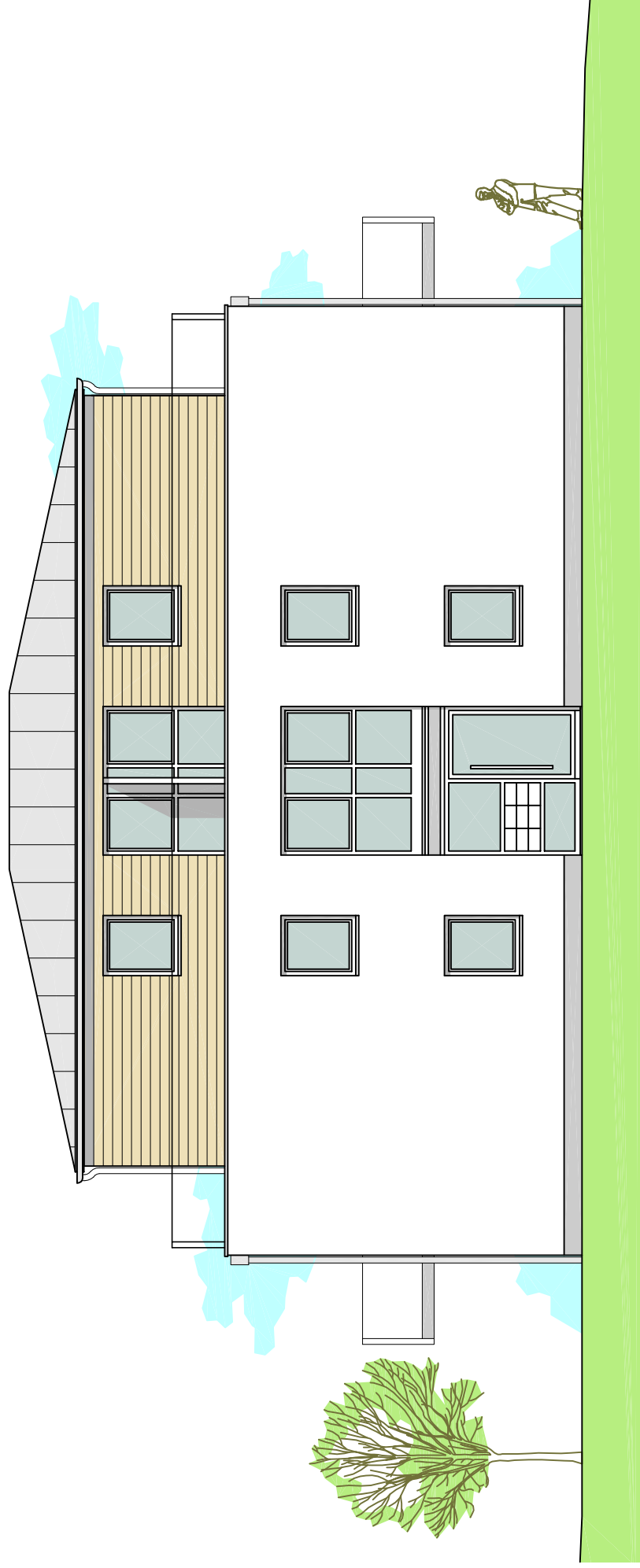


81737 München, Bärenwaldstr. 19

Übersicht

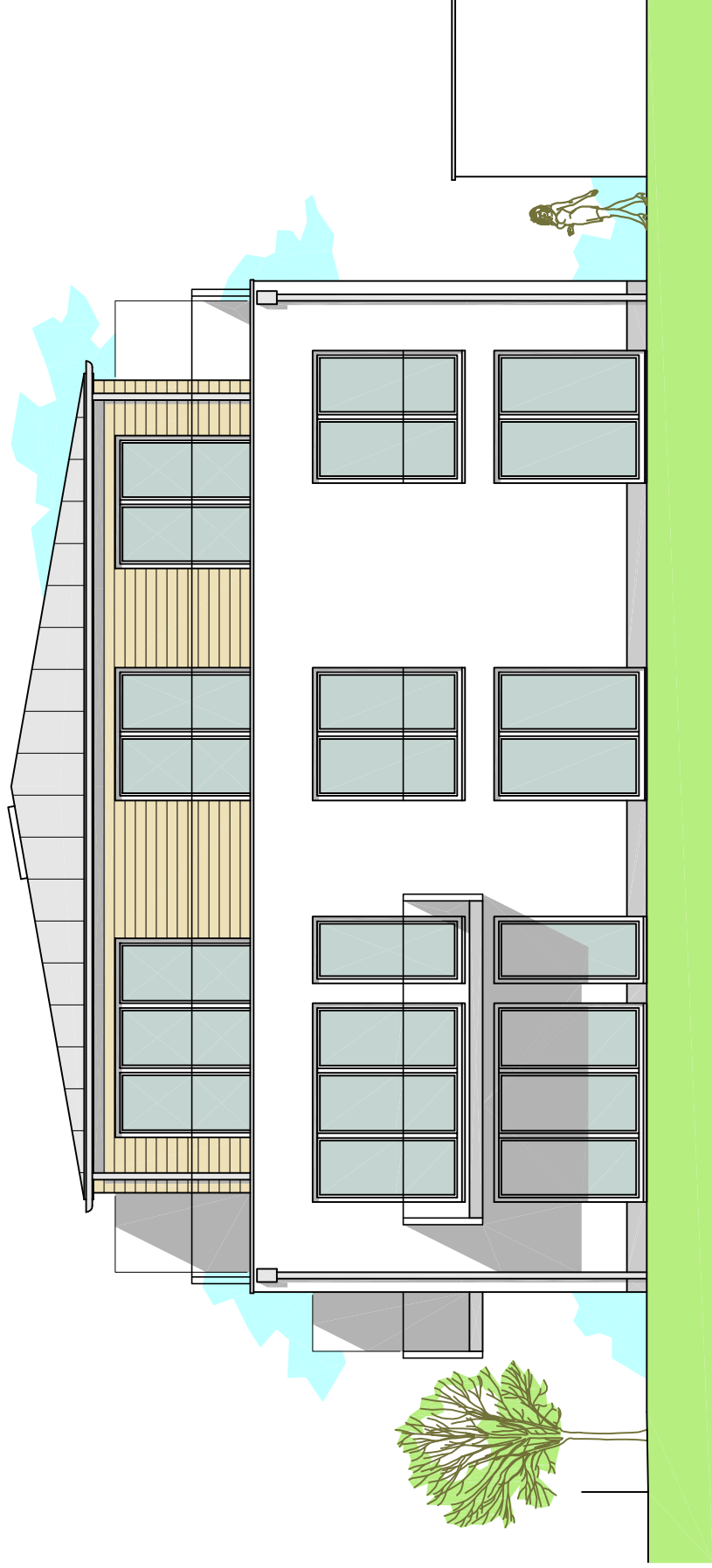
M 1:100





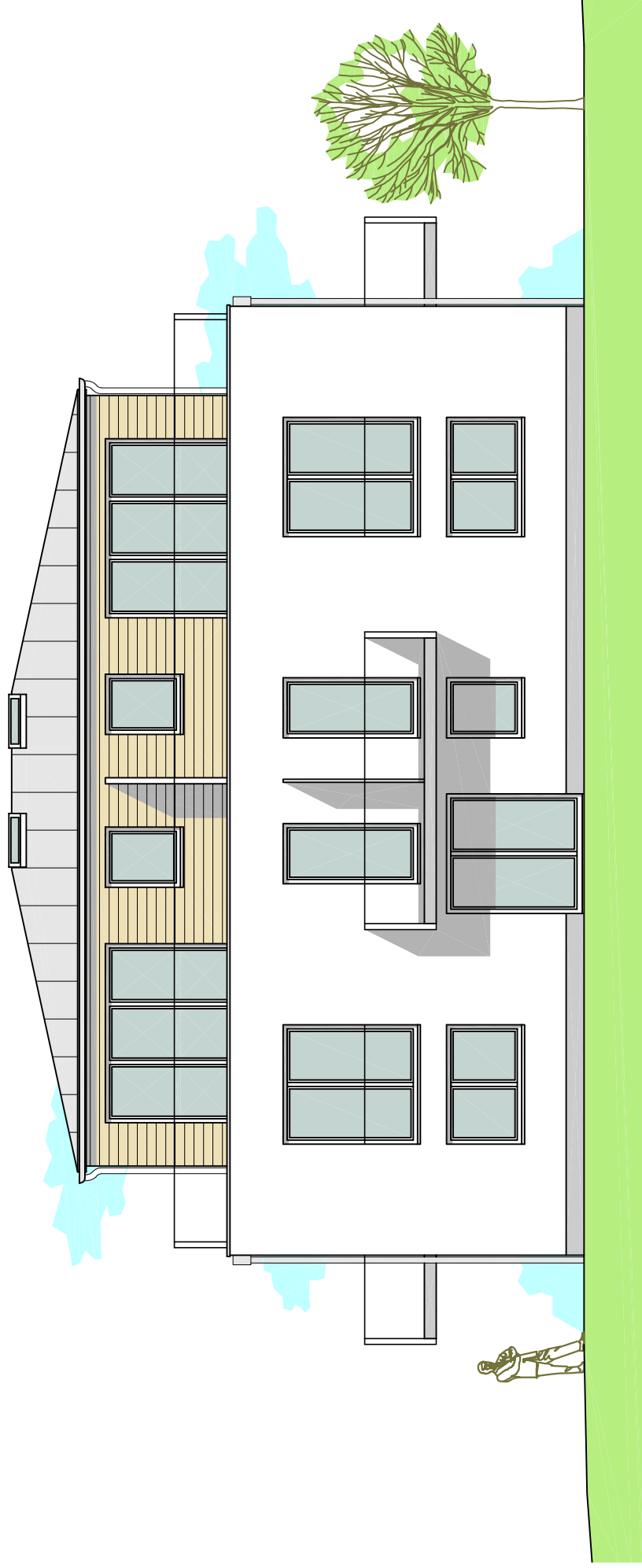
81737 München, Bärenwaldstr. 19  
Ansicht Nord



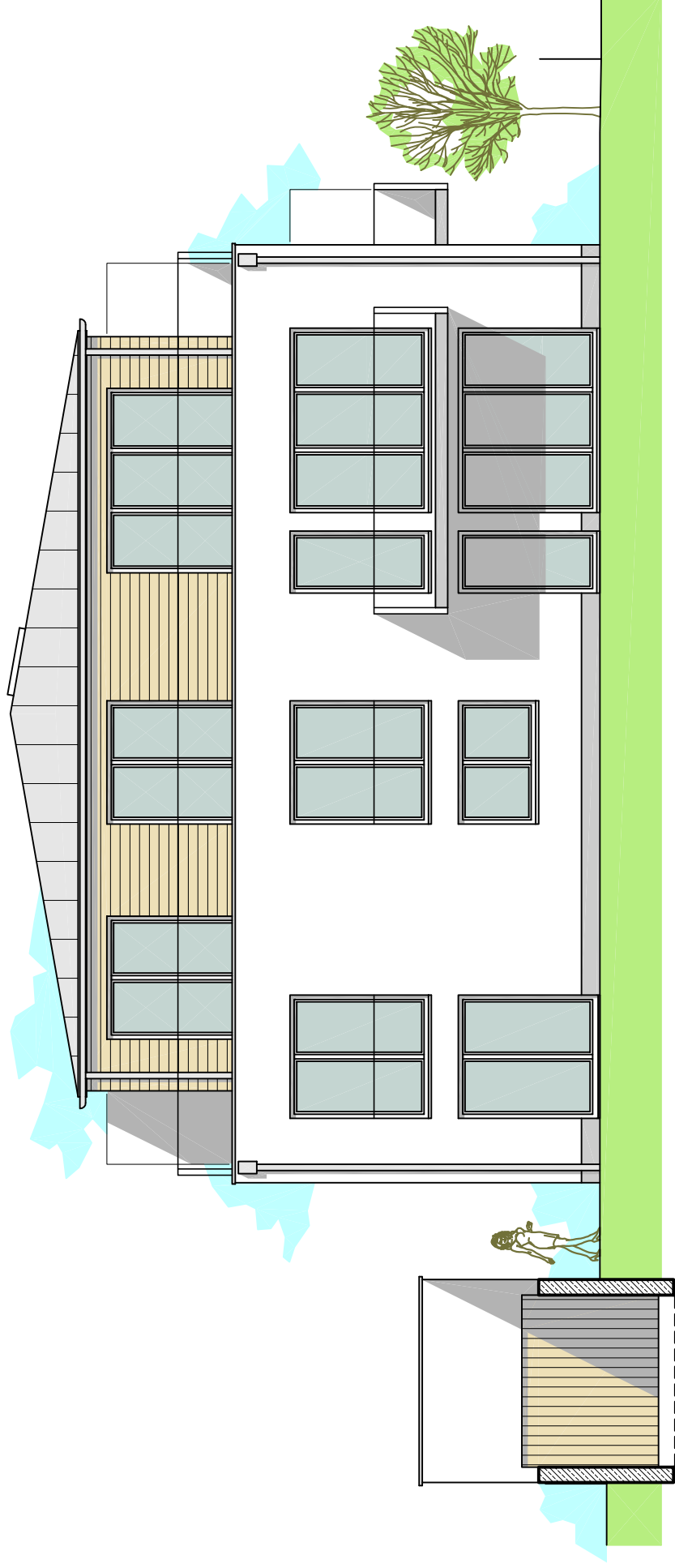


81737 München, Bärenwaldstr. 19  
Ansicht Ost





81737 München, Bärenwaldstr. 19  
Ansicht Süd



81737 München, Bärenwaldstr. 19  
Ansicht West

# BAUBESCHREIBUNG

81737 München, Bärenwaldstraße 19  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 WE samt Tiefgarage  
Stand 23.07.2015

## PLANUNG und ERSCHLIESSUNG

Planungsleistungen wie die Eingabeplanung, Werkplanung, Entwässerungsplanung, Statik sowie die Einmessung samt Abnahme des Schnurgerüsts – mit Ausnahme der amtlichen Einmessung ins Kataster nach der Bezugsfertigkeit – sind im Festpreis enthalten.  
Alle Anschlüsse für die Wasser- und Energieversorgung sind ebenfalls im Festpreis enthalten.

## ERDARBEITEN

Der Humus wird abgeschoben, seitlich gelagert und nach Baufertigstellung einplaniert.  
Die Baugrube wird bis zur erforderlichen Tiefe ausgehoben. Das Aushubmaterial wird seitlich gelagert und teilweise zum Auffüllen der Baugrube verwendet.

## BETON- und MAURERARBEITEN

Die Fundamente bzw. die Bodenplatte werden nach statischen Erfordernissen hergestellt. In diese wird ein Fundamentanker nach VDE-Vorschrift eingelegt.  
Die Kellerumfassungswände werden aus 25 cm Beton hergestellt, die Kellerinnenwände aus Ziegel-Mauerwerk, Kalksandstein-Sichtmauerwerk oder Beton.  
Kellerumfassung und Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton bis Unterkante Kellerfenster.  
Geschoßhöhe nach Plan.  
Kellerfenster aus weißem Kunststoff. Lichtschächte aus Beton oder weißem Kunststoff mit verzinkten Gitterrosten abgedeckt.  
Fenster von beheizten Kellerräumen erhalten Isolierverglasung.  
Die Geschoßaußenwände werden in 36,5 cm wärmedämmendem Porenziegel-Mauerwerk ausgeführt, im DG in Holzständerbauweise, die tragenden Innenwände in Hochlochziegel je nach statischen Erfordernissen 17,5 cm oder 24 cm stark.  
Die nichttragenden Zwischenwände werden erstellt in 10cm Trockenbauwänden.  
Geschoßhöhe nach Plan.  
Die Geschoßdecken und Balkonkragplatten werden aus Stahlbeton als Massivdecken nach Statik ausgeführt.

## WÄRMEISOLIERUNG

Im Bereich des Dachgeschosses wird eine den Wärmeschutzbestimmungen entsprechende Mineralwolldämmlatte zwischen die Dachkonstruktion (Sparren) eingebaut.  
Beheizte Kellerräume erhalten eine der Energieeinsparverordnung EnEV entsprechende Perimeterdämmung vor der Kelleraußenwand.

## FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG

Das Außenmauerwerk über der Kellergeschoßdecke, sowie das Mauerwerk im Kellergeschoß erhalten eine Horizontalabspernung aus Bitumenpappe gegen aufsteigende Feuchtigkeit.  
Kellerräume mit schwimmendem Estrich erhalten eine horizontale Feuchtigkeitsabdichtung.

## ZIMMERERARBEITEN

Der Dachstuhl wird den Plänen entsprechend nach statischen Erfordernissen in Nadelholz der Güteklasse II ausgeführt. Die Hölzer werden gegen Insektenbefall und Fäulnis imprägniert. Die Dachüberstände ergeben sich aus den Plänen.

Der Dachstuhl wird mit Rahspundbrettern oder OSB-Platten verschalt. Darauf wird eine Dachbahn aufgebracht.

## DACHDECKER- und SPENGLERARBEITEN

Die Dachdeckung erfolgt mittels Leichtmetall-Stehfalzdeckung in der architektonisch passenden Farbe auf dem hinterlüfteten Unterdach mit allen erforderlichen Lüftungsdurchführungen; am First wird die Hinterlüftung nach außen geführt.

Dachrinnen, Regenfallrohre, Kaminverkleidungen und alle weiteren Spenglerarbeiten in Leichtmetallblech. Schneefang aus Stahlrohren.

## VERPUTZARBEITEN

Die Fassaden erhalten einen atmungsaktiven, witterungsbeständigen Kalkzementputz, ausgeführt als Münchner Rauputz, letzte Lage eingefärbt.

Der Haussockel wird als Zementputz hergestellt.

Sämtliche Ziegel-Innenwände in den Wohngeschossen erhalten einen Feinputz. Ebenso Ziegelwände im Keller und alle Wände von beheizten Kellerräumen.

Die Stahlbetondecken erhalten ebenfalls einen Feinputz oder werden glatt gespachtelt.

## ESTRICHARBEITEN

In sämtlichen Wohnräumen und in beheizten Kellerräumen wird Estrich auf Dämmplatten als Trittschall- und Wärmeisolierung nach DIN eingebaut.

Kühle Kelleräume erhalten einen Estrich auf Trennlage oder einen schwimmenden Estrich.

## FUßBODENBELÄGE

Der gesamte Wohnbereich, in den Erdgeschoß-Wohnungen auch der Gang / Flur und der Hobbyraum im Kellergeschoß, werden mit Fertigparkett ausgelegt.

Ausführung nach Wahl des Käufers mit einem Materialwert bis zu 45,- € je m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer.

In den Bädern, WC und der Küche werden Bodenfliesen verlegt.

Ausführung nach Wahl des Käufers mit einem Materialwert bis zu 45,- € je m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer.

## WANDFLIESEN

Die Wände der Bäder und WC werden bis zu 150 cm hoch, gefliest.

Ausführung nach Wahl des Käufers mit einem Materialwert bis zu 45,- € je m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer.

## FENSTER, TÜREN und ROLLÄDEN

Wohnraumfenster und Fenstertüren aus weißem Kunststoff mit versiegelter Wärmeschutz-Isolierverglasung.

Verdeckt liegende Einhand – Dreh- oder Drehkippsbeschläge und umlaufende Gummilippendichtung.

Außenfensterbleche in weiß beschichtetem Aluminium, Innenfensterbänke in Naturstein.

Fenster und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoß mit Ausnahme von Dachliege- und Gaubenfenstern erhalten elektrisch betriebene Kunststoffrolläden in wärmegeprägten Rolladenkästen, soweit diese waagrecht und rechtwinklig sind.

Die Haustür wird aus Kunststoff oder Aluminium mit isolierverglaster Füllung samt Gummilippendichtung und Sicherheitsschloß ausgeführt.

Innentüren bestehend aus Zarge und Türblatt (Höhe 2,13 m) in weiß mit einbrennlackierter Lackoberfläche.

## TREPPEN

Wohnraum-Treppen einschl. Geländer aus Hartholz oder aus Metall; Treppenstufen im Naturton der Buche.  
Treppen im Mehrfamilienhaus aus Stahlbeton mit Natursteinbelag, Geländer aus Metall.

## BALKONE

Balkongeländer als Metallkonstruktion.  
Balkone als Stahlbetonfertigteile, allseits Sichtbeton.

## HEIZUNGS- und WARMWASSERVERSORGUNG

Energiesparende Grundwasser-Wärmepumpe mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen.  
Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, im Keller im Hobbyraum.  
Die Heizungsanlage wird mit einer modernen Regelung samt Außentemperatursteuerung ausgestattet.  
Die Warmwasserversorgung der Bäder, WC und der Küchen erfolgt zentral durch einen Warmwasserbereiter.  
Rohrleitungen im Kellergeschoß mit wärmedämmender Isolierung.

## SANITÄRINSTALLATION

Die Installation der Wasserleitung erfolgt ab Wasserzähler im Haus in Edelstahlrohren. Im Kellergeschoß werden die freiliegenden Warmwasserleitungen wärmedämmend ummantelt.  
Die Abwasserleitungen werden in Kunststoff-Rohren von den sanitären Einrichtungen bis zu den Falleitungen geführt. Die Falleitungen selbst werden in Schallschutz-Rohren ausgeführt.  
Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluß.  
Gartenwasseranschluß mit Absperrhahn und Entleerung für den Gemeinschaftsbereich.  
Jede Wohnung erhält einen Anschluß für eine eigene Waschmaschine im Waschkloster im Keller.

## SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Bäder und WC werden nach Plänen ausgestattet. Die Einrichtungsgegenstände werden in weiß ausgeführt.  
Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelmischbatterie (kalt/warm), Waschtischablage, verchromter Handtuchhalter sowie fliesenbündiger Einbau-Spiegel über der Ablage.  
Duschbereich bodengleich ohne Wanne mit Einhebelmischbatterie (kalt/warm), Brausegarnitur mit auf Wandstange höhenverstellbarer Handbrause.  
Badewanne aus emailliertem Stahl als Körperformeinbauwanne mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie (kalt/warm) und Handbrause.  
Toilette aus Kristallporzellan in Tiefspülausführung, wandhängendes Modell, verchromter Papierhalter.  
Im WC / Duschbad Handwaschbecken aus Kristallporzellan mit Einhebelmischbatterie (kalt/warm), verchromter Handtuchhalter und Einbau-Spiegel.  
Alle Mischbatterien kommen als moderne, einfach zu bedienende Einhebel-Armaturen in verchromter Form zur Ausführung.  
Die formschönen Sanitärartikel und Armaturen werden dem Programm der Firma „Ideal Standard“ oder gleichwertigem entnommen.

## ENTLÜFTUNG

Für eine ständige Lüfterneuerung bei den innenliegenden Bädern und WC sorgt eine thermische Entlüftung.

## ELEKTROINSTALLATION

Die Installation umfaßt Hausanschlußkasten im Gebäude, Zählerschrank, Automaten-Flachformsicherungen, alle Leitungen und vorgeschriebenen Sicherheits-Einrichtungen wie z.B. den Heizungsnotschalter.

Lichtauslässe und Schalter: Jeder Kellerraum erhält neben der Tür einen Schalter mit Lichtauslaß an der Decke.

In den Wohngeschossen erhalten das Wohnzimmer, die Bäder und das WC einen Doppelschalter und zwei Lichtauslässe, alle anderen Räume je einen Schalter und einen Lichtauslaß.

Wechselschaltungen werden im Gang/Flur und in den Treppenaufgängen montiert.

Steckdosen werden in den Kellerräumen je eine unter dem Lichtschalter angebracht. Das Wohn-/Eßzimmer erhält acht Steckdosen, die Küche fünf Steckdosen, das Schlafzimmer vier Steckdosen, alle übrigen Wohnräume mit den beheizten Kellerräumen je drei Steckdosen, sowie Bad, WC und Gang/Flur je eine Steckdose. Terrasse und Balkon erhalten je eine abschaltbare Steckdose.

Jede Wohnung erhält einen Anschluß für eine eigene Waschmaschine und Trockner im Waschraum im Keller.

Außen-Lichtauslaß neben der Haustür und auf der Terrasse, jeweils von innen geschaltet. Für Haustür zusätzlich am Klingeltaster von außen geschaltet.

Anschlüsse für Elektroherd und Spülmaschine einmal je Küche, Rolladenschalter einmal je Fenster, Balkon- und Terrassenelement, Telefon- und Rundfunkversorgung über einen Internet- / Kabelanschluß sind mit je drei Auslässen nach Wahl vorgesehen.

Läutwerk mit Klingelknopf außen neben der Haustür.

Die formschönen Großflächenschalter und passenden Steckdosen werden dem Programm der Firma „Busch und Jäger“ oder „Gira“ oder gleichwertigem entnommen.

## MALERARBEITEN

Innen: Die Wände und Decken werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Alle Stahlteile erhalten einen Lackfarbenanstrich auf Rostschutzgrundierung.

Außen: Stahlkonstruktionen erhalten witterungsbeständigen Lackfarbenanstrich auf verzinkten Untergrund.

Alle Holzteile werden offenporig lasiert.

## AUßENANLAGEN

Gartenflächen mit Rasenansaat.

Hauszugang und Garagenzufahrt mit Verbundpflaster belegt.

Terrasse nach Plan aus Betonplatten auf Splittbett.

Zaun entlang der öffentlichen Grundstücke entsprechend den behördlichen Auflagen.

## SCHLÜSSELÜBERGABE

Das Haus wird nach gemeinsamer Begehung mit dem Verkäufer gereinigt übergeben.

## SCHLUßBESTIMMUNGEN

Die Baubeschreibung gibt eine Qualitäts- und Ausführungsumfangsbeschreibung wieder.

Soweit im Planungsvorschlag gegenüber der Baubeschreibung abweichende Angaben enthalten sind, ist die Baubeschreibung maßgebend.

Abweichungen, die keine Qualitätsminderung darstellen, bleiben vorbehalten.

Dies gilt auch für Abweichungen zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, der Konstruktion oder aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme sowie durch Auflagen der Baubehörde.

Grundlage sind die allgemeinen Regeln der Bautechnik.

Bei der Bauausführung finden baubiologisch einwandfreie Baustoffe und Materialien Verwendung.

Das eingezeichnete Mobiliar in den Grundrissen stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten, soweit es nicht in dieser Baubeschreibung ausdrücklich als

Ausstattungsgegenstand genannt ist.

Der Verkäufer behält sich vor, die Feinabstimmung der Bauausführung allein vorzunehmen, um ein entsprechendes Ausstattungsniveau zu gewährleisten.  
Dies trifft insbesondere auf die architektonische und farbliche Gestaltung des Bauvorhabens zu.

Mit freundlicher Empfehlung:

REALPLAN – Hausbau GmbH  
Liesl-Karlstadt-Straße 8  
81476 München  
Telefon (089) 75 77 03  
Telefax (089) 75 31 45  
[Kontakt@REALPLAN-Hausbau.de](mailto:Kontakt@REALPLAN-Hausbau.de)  
[realplan-hausbau.de](http://realplan-hausbau.de)