

DOPPEL HAUS

In 92331 Parsberg
Steinmetzweg 3



Baumanagement Niebler

Bundesstraße 16b

92331 Parsberg - Willenhofen

Tel.: 09492-600636

info@niebler-baumanagement.de

www.niebler-baumanagement.de

Leben und Wohnen im Herzen des Oberpfälzer Jura



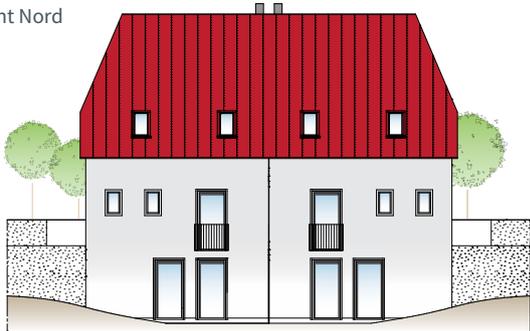
LEBEN UND WOHNEN IN PARSBERG



Parsberg ist ein attraktiver Wohnstandort. Auf die zahlreichen Kultur- und Freizeitangebote rund um Burg und Schloss Parsberg sind die Bürger besonders stolz. Parsberg versteht es zünftig zu feiern und traditionelle Mittelalter-Feste sorgen für buntes Treiben. Zudem ist die Stadt von einer ausgedehnten romantischen Naturlandschaft des Oberpfälzer Juras umgeben, welche zur Erholung oder verschiedenen Freizeitaktivitäten einlädt.

Supermärkte, diverse Shoppingmöglichkeiten, Kinder- und Seniorenbetreuung, ein breites Spektrum an Bildungsmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur zeichnen diese Stadt aus. Parsberg ist über die direkte Autobahnanbindung mit dem dynamischen Wirtschafts- und Tourismusraum der vier großen Städte Regensburg, Ingolstadt, Nürnberg und München verbunden.

Ansicht Nord



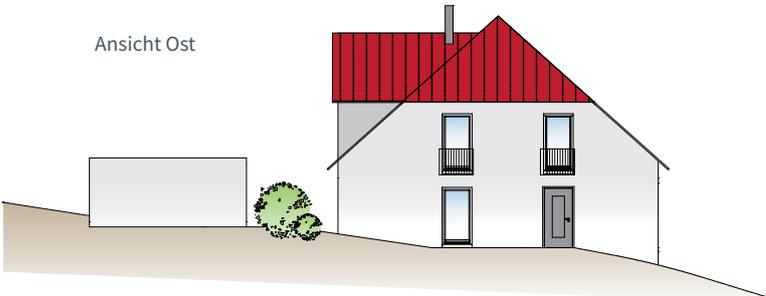
Ansicht Süd



Ansicht West

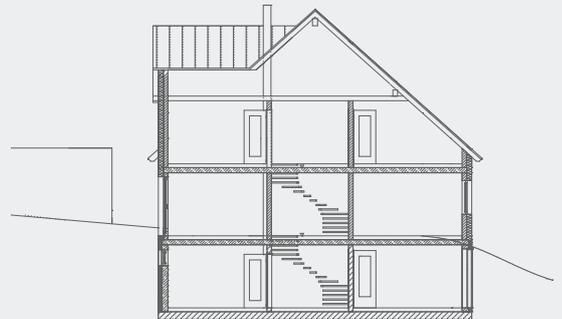


Ansicht Ost



ÜBERSICHT

Grundstück	92331 Parsberg Steinmetzweg 3
Fl. Nr. 196/19	
Grundstückseigentümer	Baumanagement Niebler
Grundstücksgröße je Haushälfte	ca. 334,50 m ²
Wohnfläche je Haushälfte	166,28 m ²
Nutzfläche je Haushälfte	43,27 m ²
Wohn-Nutzfläche	209,55 m ²
Heizung	Pellets-Heizung
Baubeginn	Sommer 2016
Fertigstellung	Herbst-Winter 2017



Doppelhaus mit Garage und Stellplatz in Parsberg



RECHEN- BEISPIEL

Wer die Baufinanzierung mit einem Förderkredit der KfW-Bank kombiniert, kann oft tausende Euro Zinsen sparen. Wie das funktioniert und wie Sie von dem Angebot profitieren, sehen Sie hier:

Energieeffizienzhaus KfW	40
KfW Darlehen von KfW Bank	100.000,00 €
Zinsen ab	0,75 %
Tilgungszuschuss KfW (Schenkung)	10.000,00 €
Zusätzlich für Eigennutzer	
KfW Darlehen von KfW Bank	50.000,00 €
Zinsen ab	0,85 %
<hr/>	
Verkaufspreis	379.000,00 €

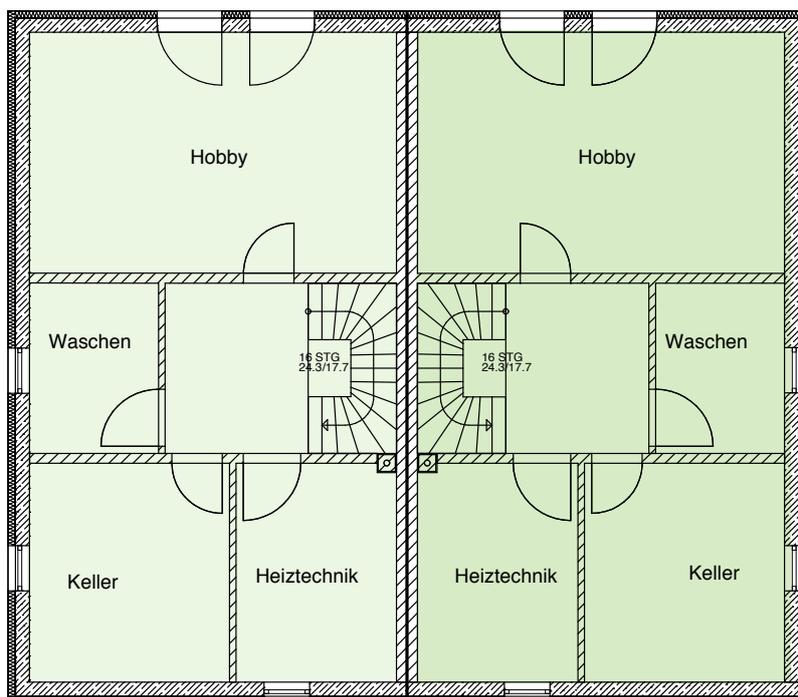
KfW-Förderung: Das können Sie sparen!



43,27 m²

Gesamt

je Doppel-
haushälfte



UNTERGESCHOSS

Kellerabgang	12,52 m ²
Keller	13,36 m ²
Heizraum	10,71 m ²
Waschen	6,68 m ²

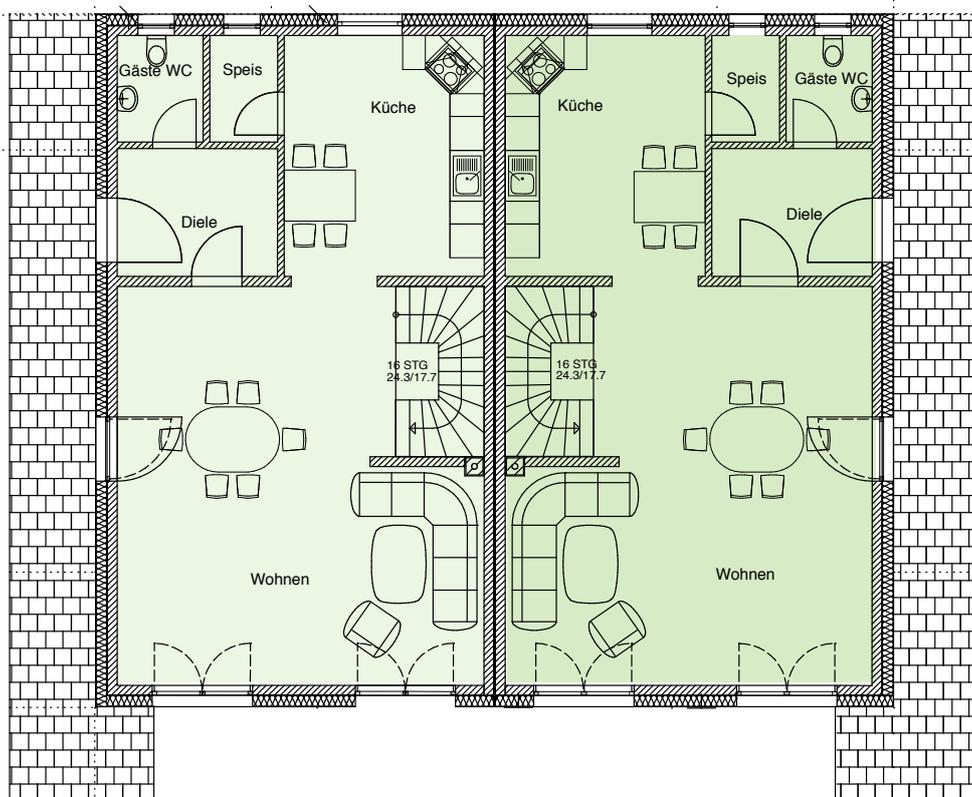
Gesamte Wohnfläche
je Doppelhaushälfte:
166,28 m²

Gesamte Wohn-Nutzfläche
je Doppelhaushälfte:
209,55 m²

76,63 m²

Gesamt

je Doppelhaushälfte



ERDGESCHOSS

Diele	6,25 m ²
WC	2,74 m ²
Küche	14,76 m ²
Wohnen	44,70 m ²
Speise	2,18 m ²
Terrasse	6,00 m ²

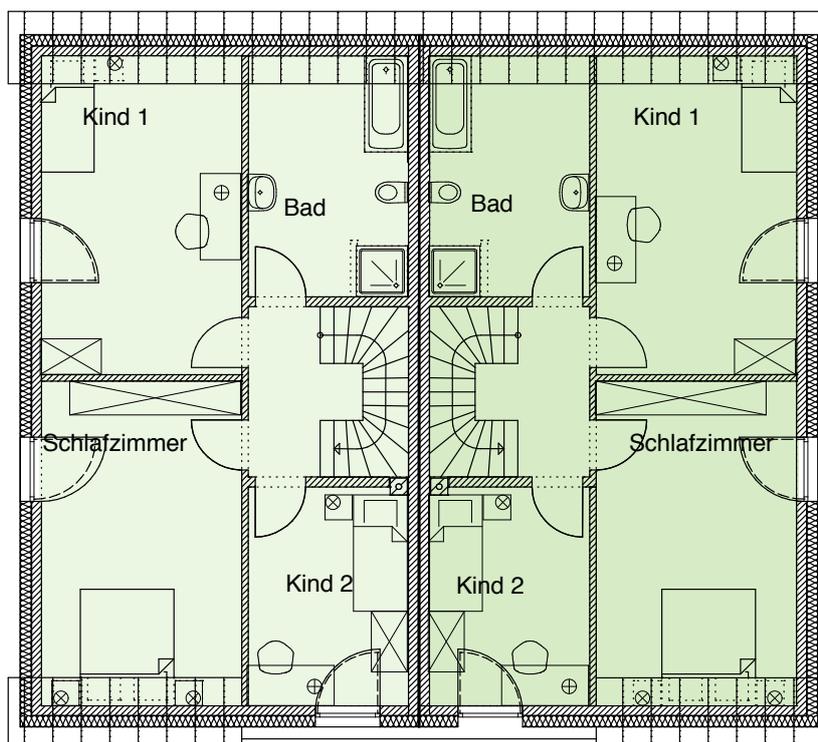
Gesamte Wohnfläche
je Doppelhaushälfte:
166,28 m²

Gesamte Wohn-Nutzfläche
je Doppelhaushälfte:
209,55 m²

62,54 m²

Gesamt

je Doppel-
haushälfte



DACHGESCHOSS

Flur	8,28 m ²
Schlafen	17,16 m ²
Bad	9,59 m ²
Kind 1	16,81 m ²
Kind 2	10,70 m ²

Gesamte Wohnfläche
je Doppelhaushälfte:
166,28 m²

Gesamte Wohn-Nutzfläche
je Doppelhaushälfte:
209,55 m²

BAUBESCHREIBUNG

ROHBAUARBEITEN

Eingabeplan, Werkpläne, Statikpläne usw.

Die Eingabeplanung, Werkpläne, Statikpläne, Bewehrungspläne soweit erforderlich sind, ist im Angebotspreis enthalten.

Baustelleneinrichtung

ist im Leistungsumfang enthalten. Sie besteht aus Baustrom und Bauwasseranschluss, Einrichtung, Vorhaltung und Räumung Baustellenzufahrt, Kran-aufstellplatz, Entwässerungsarbeiten:

Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen vom bauseits vorhanden Revisions-schacht bis hin, zu den erforderlichen Anschlussstellen Wohnhaus bzw. Garage. Die Leitungen sind aus PVC-Rohren in den erforderlichen Querschnitten, inkl. aller Bögen, Abzweigen und Formstücken.

Gründung

Die Gründung erfolgt nach Statik, mittels einer wasserundurchlässigen WU – Beton. Bodenplatte (Stahlbeton)

C 25/30) ca. 25 cm stark. Unter der Bodenplatte ist eine kapillarbrechende Schicht (Schotter, bzw. Splitt) Dämmung unterhalb der Bodenplatte mit PE-Folie eingebaut. Ein Fundamentanker nach VDE - Vorschrift ist eingelegt.

Aufbau

Schotter (Schichtdicke 15 cm, bzw. nach Statik), PE-Folie Dämmung unterhalb der Bodenplatte mit einer Stärke von ca. 12 cm Beton (Dicke nach Statik).

Kellergeschoss mit Betonaußenwand (optional)

Die Kelleraußenwand wird mit einem wasserundurchlässigen Sichtbeton nach Statik hergestellt und erhalten eine 12 cm starke Dämmung die Erd-druck geeignet ist. Die Innenwände, Dicke gemäß Statik, werden mit Kalksandsteinen gemauert.

Mauerwerk ab Erdgeschoss

Das Außenmauerwerk im Wohnbereich wird aus Kalksandsteinen mit einer Dicke von 15 cm hergestellt.

Diese erhalten einen ca. 22 cm starken Vollwärmeschutz aus Polystyrol mit Gewebe Spachtelung und Oberputz.

Die Innenwände werden ebenfalls aus Kalksandstein in verschiedenen Wandstärken hergestellt. Teilweise können auch Wände in Beton hergestellt werden, wo es aus Statischen Gründen erforderlich ist. Nach der Installation erforderlichen Vormauerungen, werden in gleicher Mauerwerksart hergestellt. Somit erhalten Sie ein hohes Maß an Schalldämmung und Wärmedämmung.

Erhöhter Schallschutz

Entspricht den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und der jüngeren Rechtsprechung wird das Gebäude im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte entsprechend den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach der DIN 4109, Beiblatt 2, geplant. Diese bedeutet, dass der Nutzer ein durchschnittliches hohes 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) eindringen Sanitär- und Haustechnikgeräusche beschränkt sind entsprechend der DIN 4109/A1 auf 30 db(A) Abweichend von den Festlegungen des Beiblatts 2 zur DIN 4109 sichert jedoch der Bauträger 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, als Nutzer auf selbst erzeugte Geräusche selber voll umfänglichem Einfluss nehmen kann.

Konstruktion/Material/Wärmedämmung

Massivwand einschalig aus Kalksandstein Hersteller KS-Amberg. Vollwärmeschutz 22 cm mit Gewebespachtelung und Oberputz.

Decke über dem Kellergeschoss

d = mind. 200 mm

Material: Filigrandecke mit Aufbeton (Stahlbetondecke)

Wärme-/Trittschalldämmung

Material: PS 20

Wärmeleitfähigkeitsgruppe, WLG = 040

d = 50 mm

Estrich im Erdgeschoss

Estrichdicke = 60-40 mm schwimmende Verlegung.

Decke über dem Erdgeschoss

d = mind. 200 mm

Material: Filigrandecke mit Aufbeton (Stahlbetondecke)

Wärme-/Trittschalldämmung

Material: PS 20

Wärmeleitfähigkeitsgruppe, WLG = 040

d = 50 mm

Estrich im Obergeschoss

Estrichdicke = 60-40 mm schwimmende Verlegung

Kaminanlage

Einzügiger Kamin mit Hinterlüftung DN 12 cm

Zimmererarbeiten:

Der Dachstuhl wird nach statischer Berechnung zimmermannsmäßig in Nadelholz der Güteklasse 2 (speziell künstlich getrocknet) erstellt. Die Traufeschalung wird in gehobelten, ca. 15 mm starken Fichtenholz-Profilbrettern ausgeführt. Der Dachstuhl wird für eine Schneelast von maximal 1,25 kN/m² ausgelegt. Die Untersicht beim Dachüberstand Wohnhaus wird als Sichtdachstuhl hergestellt.

Dachdeckerarbeiten:

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachpfannen **Taunuspfanne, Fabrikat BRAAS oder Nelskamp, o. glw., im Farbton rot, bzw. schwarz, usw.,** einschl. der erforderlichen Ortgangs- und Durchgangsdachsteine. Auf den Sparren wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn aufgebracht, welche vor Flugschnee und Staub schützt. Eine Konterlattung gewährleistet die ausreichende Hinterlüftung der Dachdeckung.

Dach

Dachüberstände Traufseite nach Eingabeplan. Traufe ca. 50 cm, Ortgang ca. 20 cm

Dachdämmung

Die Dachdämmung erfolgt mit Mineralfaserplatten zwischen den Sparren, sowie einer Untersparrendämmung ca. 32 cm. Der Dachspitz bleibt als Kaltraum.

Klempnerarbeiten:

Die Dachrinnen, Fallrohre usw. werden mit Titanzinkblech, einschl. aller erforderlicher Form- und Kleinteile ausgeführt.

Dachentwässerung und Dach-Anschlüsse

Dachrinne, Fallrohre, Kehlen, Standrohr werden aus Zinkblech hergestellt. Diese werden an die Erdverlegen Grundleitungen angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird über das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) abgeleitet.

Garage:

Betonfertigteilgarage mit Schwingtor Größe gem. Eingabeplan.

AUSBAUARBEITEN

Putz - und Stuckarbeiten:

Die Wände in den Nassräumen erhalten einen einlagigen Kalk-Zement-Putz als Fertigputz streichfähig verrieben bzw. zur Aufnahme von Fliesenbelägen aufgeraut. Alle Innenwände im Erdgeschoss, Obergeschoss und Treppenhaus erhalten einen streichfähig

veriebenen, einlagigen Kalk-Gips-Fertigputz, ca. 15 mm stark. Die Kellerräume erhalten einen Zementputz, gefilzt. Das Mauerwerk im Außenbereich erhält eine 22 cm starke Dämmung mit Gewebeverstärkung Spachtelung, und Oberputz mit Farbanstrich. Farbe nach Wahl des Bauträgers, Farbgruppe 1 und 2 möglich.

Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten

Bodenbeläge

Zur Auswahl stehen jeweils einige Belagsarten nach Bemusterung. Sonderwünsche sind bei Preisanzug möglich.

Fliesen Beläge

Treppenhaus, Flur, Bad

keramischer Fliesenbelag mit Fliesensockelleisten (Materialpreis 32,00 €/m²)

Parkettböden

Küche, Wohnen, Schlafen

Parkettbodenbeläge, (Materialpreis 34 €/m²)

Kellergeschoss

keramischer Fliesenbelag mit Fliesensockelleisten (Materialpreis 22,00 €/m²)

Wandfliesen

Bad: raumhoch im Duschbereich verflies, restliche Wände ca. 1,50 m

WC: raumhoch oder ca. 1,5 m hoch verflies

Zur Auswahl stehen einige Fliesenarten nach Bemusterung. Die Verfugung wird in weiß, beige oder grau durchgeführt. Materialpreis der Fliesen 32,00 €/m².

Treppenbauarbeiten/Schlosserarbeiten:

Die Innenliegenden Treppen Kellergeschoss, Erdgeschoss in Dachgeschoss, besteht aus einer Holz-Metallkonstruktion. Alle Metallteile werden in weiß, grau, oder anthrazit gestrichen. Die Farbe wird vor Ausführung noch bemustert. Von Dachgeschoss in den Dachspitz wird eine Zugtreppe System Roto oder gleichwertig eingebaut.

Estricharbeiten:

Im gesamten Wohnbereich wird ein schwimmender Estrich (Zementestrich) auf Dämmung eingebaut. Die Dämmung unterhalb des Estrichs, besteht aus Wärmedämmschicht und Trittschallschutzplatten.

Auf die Bodenplatte im Keller wird zuvor eine Dampfbremse aufgebracht. (Bitumenschweißbahn, Bauder od. glw.)

Schreinerarbeiten:

Fenster- und Fenstertürelemente werden als Kunststofffenster in weiß hergestellt. Die Verglasung ist gemäß Wärmeschutzverordnung aus Isolierglas mit Fenstern die für den Einbau für ein Energieeffizienz-Haus 40 geeignet sind. Alle Fenster und Fenstertüren werden mit rastbaren Fenstergriffen in alu oder weiß versehen. Hersteller: Schüco, Profil oder gleichwertig (hochwertige Ausführung).

Beschläge: Drückergarnituren

Hersteller: Schüco oder glw.

Die Hauseingangstüren besteht aus Kunststoff, in gleicher Farbe wie die Fenster und ist 3-fachverriegelt, mit geschlossener Paneel Füllung mit Glasausschnitt. Die Innentüren bzw. Zargen sind industriell gefertigt, Oberfläche Buche Dekor, Dekor weiß o. glw., stabilen Bändern, Rundrosetten und Drücker in Aluminium (Fabrikat Wirus, Syhac, Westag o. glw.).

Fenster im Erd- und Obergeschoss:

Hersteller: Schüco oder gleichwertig U-Wert 0,83

Farbe: gem. Bemusterung

Material der Fenster Kunststoff

Öffnungsrichtung und Öffnungsart:

alle Fenster erhalten einen Dreh-/Kippflügel

Verglasung

Wärmeschutzverglasung, U-Wert nach DIN oder nach Bundesanzeiger 0,83 W/m² K

Malerarbeiten:

Alle Innenwände und Decken werden mit einer hochwertigen, atmungsaktiven weißen Farbe gestrichen. Farbige Wände sind im Angebot nicht enthalten.

Sonnenschutz:

Alle Fenster und Fenstertüren, im EG, und DG, erhalten wärmegeämmte Rollladenkästen, die zur Vermeidung von Kältebrücken innen geschlossen sind, sowie Rollläden aus hellgrauen Kunststoffprofilen mit manueller Betätigung (Band).

HAUSTECHNIKARBEITEN

Heizungsinstallation:

Pellets Heizung Hersteller ETA Brauchwasserspeicher ca. 400 Liter (Marktführer) dimensioniert nach DIN, Außentemperaturgesteuert mit Heizprogrammen als Niedertemperaturheizungsanlage nach moderner Technik. Einbrennlackierter (Hersteller Kermi, De Longhi, oder glw., Modell V-Compact, Farbe weiß) mit thermostatischen Heizkörperventilen nach Wärmebedarfsberechnung, im Bad Handtuchheizkörper Kermi, weiß. Die Heizungsrohre werden gemäß den

Anforderungen der Heizungsanlagenverordnung (HAV) wärmegeämmt.

Heizungsanlage

Zentrale Heizverteilung Technologie (Zweirohr-System), im Kellergeschoss mit witterungsabhängiger Steuerung. Die Heizleistung für Wärmebedarf und Raumtemperatur wird nach DIN 4701 festgelegt und vorgesehen.

Fußbodenheizung

In den Bädern wird eine Fußbodenerwärmung eingebaut. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Warmwasserversorgung

Zentrale Warmwasserbereitung mit elektronischer Kesselwassertemperaturregelung.

SANITÄRINSTALLATION

Wasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Häuser wird im Mischsystem mit Anschluss an den öffentlichen Kanal hergestellt. Abwasserleitungen werden aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren hergestellt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem hergestellt. Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden aus Kunststoffwasserleitungsrohren mit Zirkulationsleitung und Brauchwasserpumpe hergestellt. In Küche, Bad und WC ist jeweils ein Warmwasseranschluss vorgesehen.

SANITÄRE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Die Einrichtungsgegenstände sind möglich in den Farben weiß oder grau.

Es sind folgende Modelle zur Auswahl vorgesehen:

Firma R+F Obertraubling Modell Opilain

Firma Gienger Regenstauf Modell Cliva

Alle Metallteile und Armaturen sind verchromt. Bad DG Die Bäder erhalten ein Waschbecken aus Sanitärporzellan mit Einhebeleinloch-Mischbatterie, Hängetiefspülklosett mit Kunststoffstuhlsitz und -Deckel, Unterputzspülkasten, Acryl- Badewanne 170*70 cm (Körperform), Einhebel-Mischbatterie mit Handbrausegarnitur, Duschwanne als Acryl- Brausewanne mit Handbrause und Wandstange, einschließlich Duschkabine 90*90 cm Typ Europa, aus Glas.

WC, EG

Das WC besteht aus Hängeflachspülklosett mit Kunststoffsitz und -deckel, Unterputzspülkasten und Handwaschbecken aus Sanitärporzellan, mit Einhebeleinlochmischbatterie.

Küche

Die Küche ist nicht möbliert und erhält keinerlei sanitäre Einrichtungsgegenstände. Die Anschlüsse für die Spülen, Be- und Entwässerung sind vorgesehen, jedoch ohne Armaturen. Bei Sonderwünschen zur Lage der Anschlüsse sind dem Wohnungsbau-Unternehmen bei Baubeginn genaue Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Gartenwasser

Es wird ein Gartenwasseranschlusses im Außenbereich eingebaut.

ELEKTROINSTALLATION

Wohngeschosse

Sämtliche Leitungen werden unter Putz verlegt.

Kellergeschoss

Die Leitungen, Schalter und Klemmdosen in den gemauerten Wänden sind unter Putz verlegt, bei den Betonwänden werden diese auf Putz verlegt.

Im einzelnen sind die Räume wie folgt ausgestattet:

Wohnraum (Wohnen + Essen = 1 Raum)

Unter 15 m ² Wohnfläche	4 Steckdosen	1 Lichtauslass
15 – 20 m ² Wohnfläche	5 Steckdosen	1 Lichtauslass
Über 20 m ² Wohnfläche	6 Steckdosen	2 Lichtauslässe

Windfang/Garderobe

	1 Steckdose	1 Lichtauslass
--	-------------	----------------

Flur EG sowie Bereich Treppe EG

	1 Steckdose	1 Lichtauslass
--	-------------	----------------

Küche

	6 Steckdosen sowie zusätzlicher Anschluss für Anschluss für Herd und Spülmaschine	1 Lichtauslass
--	---	----------------

Bad

	2 Steckdosen	1 Lichtauslass
--	--------------	----------------

WC

	1 Steckdose	1 Lichtauslass
--	-------------	----------------

Kellerräume, je (= außer Waschen)

	1 Steckdose	1 Lichtauslass
--	-------------	----------------

Terrasse

	1 Steckdose	1 Lichtauslass
--	-------------	----------------

Balkone falls vorhanden

	1 Steckdose	1 Lichtauslass
--	-------------	----------------

Hauszugang

	1 Klingelknopf	1 Lichtauslass
--	----------------	----------------

ANTENNE

Die Antenne ist im Kaufpreis enthalten. In Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer ist jeweils eine Anschlussdose vorhanden.

FERNMELDEANLAGE

Für die Fernmeldeanlage werden Leerrohre vom Keller bis zur Leerdose im Flur EG bzw. Wohnzimmer verlegt. Der Anschluss erfolgt bauseits.

AUSSENANLAGEN

Die Freiflächen werden mit einer Grobplanie aus dem vorgefundenen Aushubmaterial angeglichen. Sonstige Außenanlagen sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Die vertraglich vereinbarte Leistung endet mit Außenkante Gebäude, Garage bzw. Stellplätze.

BESONDERE HINWEISE:

Maße für Küchen, Einrichtungen, Möblierung und dergleichen sind von den Eigentümern am Bau zu nehmen. Für Maße, die aus dem Plan entnommen wurden, haftet der Verkäufer nicht.

Ausbausonderwünsche sowie die Auswahl verschiedener Ausbaudetails entsprechend der Bemusterung (= Fliesen, Bodenbeläge, Farbe der sanitären Einrichtungsgegenstände u. ä.) können nur berücksichtigt

werden, wenn hierfür vor Beginn der Ausbaurbeiten eine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde.

Eigenleistungen können im Einzelnen erbracht werden, wenn diese vor der Ausführung im beiderseitigen Einverständnis abgeklärt und vereinbart wurden. Kostenerstattungen für diese Leistungen werden in der tatsächlich erbrachten Einsparung für den GU erstattet.

Änderungen in der Bauausführung, die durch etwaige Auflagen der Baubehörde oder aus sonstigen technischen Gründen erforderlich sind, bzw. werden und keine Wertminderung darstellen, bleiben den GU vorbehalten.

Zeichnerische Ausdrucksmittel gelten nicht als Baubeschreibung bzw. als vertraglich vereinbarte Leistung, maßgebend ist der vorliegende Text der Baubeschreibung.

Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Telefon, Gas, usw. werden vom Bauherrn beantragt und bezahlt.

Die Gewährleistung beträgt nach BGB 5 Jahre.

Ständige Qualitätskontrollen

Durch unseren Bauleiter führen wir ständiger Qualitätskontrollen vor Ort durch.



Alle Bilder des Exposé zeigen nur die Interpretation des Illustrators. Einzelne Gestaltungen können von der Realität abweichen



DOPPEL HAUS

**In 92331 Parsberg
Steinmetzweg 3**

Baumanagement Niebler

Bundesstraße 16b

92331 Parsberg - Willenhofen

Tel.: 09492-600636

info@niebler-baumanagement.de

www.niebler-baumanagement.de