

Hier entsteht
die hochmoderne
Wohnanlage

Harmonie

Staatliche Förderung
von **24.000 €**



Goethestraße | Bad Abbach
Haus 4 A + B



Raiffeisenbank
Kreis Kelheim eG



WILLKOMMEN IN DER WOHNANLAGE HARMONIE

Die Architektur

Während die Zeiten unruhiger und hektischer werden, erinnert die Wohnanlage Harmonie mit Ihrer Lisenen, Loggien und Anbauten an vergangene Epochen, in denen die Uhren noch gemächlicher tickten. Hier soll der Mensch zur Ruhe kommen. Ruhe strahlen auch die symmetrisch gestalteten Baukörper aus, die sich den Hang herunter staffeln und mit den erdigen Brauntönen der Fenster und Balkone zurückhaltend und elegant daherkommen.

Durch geschickte Ausnutzung der Hanglage erscheinen die Gebäude von der Eingangsseite her sehr viel kleiner, als man vermuten würde. Durch den Höhenverlauf wird nach Süden bzw. Westen ein weiteres Geschoss freigelegt. Diese Etage bezeichnen wir als Gartengeschoss, da hier alle Wohnungen als Freibereich zusätzlich zur Terrasse einen Garten haben. Niedriger erscheinen die Gebäude auch dadurch, dass das Penthouse auf allen Seiten zurückgesetzt ist.

Bei der Entwicklung der Baukörper wurde besonderes Augenmerk auf die Vielfältigkeit der verschiede-

nen Bedürfnisse gelegt. So entstehen einerseits durch Loggien sehr private, überdachte Außenbereiche, hingegen bei den vorgesetzten Balkonen exponiertere Außenbereiche, die in nicht allen Geschossen überdacht sind. Auf den großen Dachterrassen wird durch Trennwände hin zum Nachbarn die Privatsphäre geschützt.

Von den jeweiligen Außenbereichen, seien es Terrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen, blicken Sie von allen Villen ins Grüne. Dies ist möglich, da der Verkehr durch die beiden Tiefgaragen fast vollständig aus der Wahrnehmung entfernt wurde. Selbst die Dächer des Dachgeschosses und des Hauptdaches sind begrünt.

Auch bei der Fensterausbildung wurde darauf geachtet, individuellen Bedürfnissen nachzukommen. So gibt es Häuser mit sehr vielen bodentiefen Fenstern, die viel Licht in die Wohnung lassen, aber auch Fenster mit kniehohen Brüstungen, die vor ungewollten Einblicken schützen.



Ansicht aus Sicht des Illustrators



Ansicht aus Sicht des Illustrators

Individualität für jeden.



WILLKOMMEN IN DER WOHNANLAGE HARMONIE

Das Leben, ein Gedicht.

Das Wohnraumangebot in Regensburg bewegt sich bei manchen Anbietern in astronomischen Höhen. Dagegen ist die Welt in Bad Abbach in unserem Bauvorhaben „Goethestraße“ noch in Ordnung. Trotz der Nähe zu Regensburg bietet Bad Abbach jungen und älteren Menschen sowie Familien ein völlig anderes Preisniveau. So muss der Traum von den eigenen vier Wänden kein Traum bleiben.

Alles, was das Herz begehrt.

Bad Abbach, das sind Kultur, Freizeit und Lebensqualität gleichermaßen. Als ausgezeichnete Bade- und Freizeitort gehört Bad Abbach zu den familienfreundlichsten Lebensräumen in der Region und bietet eine einmalige Vielfalt, die das Herz höher schlagen lässt. Genießen Sie die ruhigen Ecken in der natürlichen Umgebung und gleichzeitig die Vorzüge einer modernen und attraktiven Marktgemeinde.

Die Umgebung rund um Bad Abbach ist besonders reizvoll. Wer die kurze Auszeit sucht, verweilt gerne im grünen Kurpark oder spielt eine Runde Golf im

Gut Deutenhof. Viele örtliche Vereine sorgen für ein reges gesellschaftliches Leben. Dazu erwarten Sie Sehenswürdigkeiten wie die Befreiungshalle in Kelheim zum Besichtigen und Bestaunen.

Heute gibt es Einkaufsmöglichkeiten, die keine Wünsche offen lassen, und ein großartiges Freizeitangebot mit dem Inselbad auf der Donauinsel, der Kaisertherme mit Bade-, Beauty-, Sauna- und Wellnesslandschaft und dem Golfplatz Gut Deutenhof an der Spitze.

Kinder werden in allen Altersstufen in Kinderkrippen und Kindergärten sowie Schulen im Gemeindebereich pädagogisch betreut. Bad Abbach ist ein beliebter Kurort, und die medizinische Versorgung ist herausragend.

Ärzte aus allen Disziplinen sind hier niedergelassen, die Asklepios Kliniken stehen für höchste medizinische Kompetenz. Heute leben über 11.000 Menschen in der Marktgemeinde – Tendenz steigend. Jetzt wird es Zeit für den dringend benötigten attraktiven und bezahlbaren Wohnraum.

Infos zum Markt Bad Abbach

- ✓ Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Einkaufszentrum, am Bauernmarkt, Edeka, Norma, REWE, Netto, Aldi, dm-drogeriemarkt, Häusler.
- ✓ Ein intaktes Vereinsleben unter anderem mit Schützen, freiwilliger Feuerwehr und Sportvereinen erleichtert die Integration.
- ✓ Haus- und Fachärzte und Asklepios Klinik verschaffen Ihnen eine lückenlose ärztliche Versorgung.
- ✓ Das Naherholungsgebiet Freizeitinsel, der Kurpark, die Kaisertherme und beliebte Wander- und Radstrecken mit einladenden Biergärten rund um Bad Abbach sorgen für viel Abwechslung in Ihrer freien Zeit.
- ✓ Überregional bekannte Gaststätten sorgen für das leibliche Wohl und verwöhnen Sie mit leckerem Essen aus aller Welt.



An der Goethestraße in Bad Abbach, entstehen in einem attraktiven Wohngebiet Häuser und Wohnungen mit einem überragenden Preis-Leistungs-Verhältnis in den vielfältigsten Größen und Grundrissen.

Wohnanlage Harmonie

Perfekt an einem leichten Südhang gelegen, genießen Sie die Ruhe und den Ausblick ins Grüne in der Wohnanlage Harmonie. Die ansprechende, an den Klassizismus angelehnte Architektur sorgt für ein exklusives Lebensgefühl und rückt den Bezug zum Freiraum in den Mittelpunkt. So verfügt jede Wohnung über einen Freisitz in Form von einer Garten- oder Dachterrasse oder alternativ einem Balkon.

Auch außerhalb der Wohnung ist die Anlage mit Grün durchzogen. Ermöglicht wird dies durch zwei Tiefgaragen, wodurch der Verkehr fast vollständig aus der Wahrnehmung eliminiert wird. Es entsteht eine ruhige Umgebung, ohne daß auf Komfort verzichtet werden muss. Jede Wohnung erhält einen

direkten Zugang zur Tiefgarage und mindestens einen Stellplatz zugewiesen.

Die Wohnanlage Harmonie bietet sowohl für Familien, Singles als auch für ältere Mitbürger jeden Komfort. So befinden sich im Zentrum der Anlage zwei Spielplätze, wodurch die Kinder immer im Blick bleiben. Teilweise ist der Spielplatz sogar direkt vom Garten aus erreichbar und liegt eingezäunt und erhöht von der Straße, wodurch zusätzliche Sicherheit entsteht.

Ein Teil der Wohnungen ist barrierefrei gestaltet, und alle Häuser verfügen über einen Aufzug, sodass man hier bis ins hohe Alter gut versorgt ist.

ARBEITEN, WIRTSCHAFT & BILDUNG

Einfach schön leben

Leben und arbeiten vor den Toren des Weltkulturerbes

Spitze an der Donau!

So beschreibt man wohl am treffendsten die Wirtschaftsregion in und um Regensburg. Während in Bad Abbach viele kleine und mittelständische Unternehmen und Tourismuseinrichtungen das Marktbild prägen, wartet Regensburg mit den Big Playern und Weltfirmen auf Sie.

- ✓Krones (23 Min.)
- ✓BMW (21 Min.)
- ✓Continental (19 Min.)
- ✓Siemens (23 Min.)
- ✓Maschinenfabrik Reinhausen (19 Min.)
- ✓Gewerbepark Regensburg (23 Min.)
- ✓und viele mehr



Johann Wolfgang von Goethe



So möchte man aufwachsen

Die Grund- und Mittelschule liegen fußläufig ca. zehn Minuten von der Goethestraße entfernt. Der nächste Kindergarten liegt noch näher an Ihrem neuen Wohnort. Die fußläufige Wegstrecke beträgt hier keine 400 Meter.



Entfernung zu:

Grund- und Mittelschule:
ca. 500 m / 10 min. (zu Fuß)

Kindergarten St. Christophorus:
ca. 400 m / 8 min. (zu Fuß)

Weiterführende Schulen in Regensburg, Kelheim, Abensberg usw.

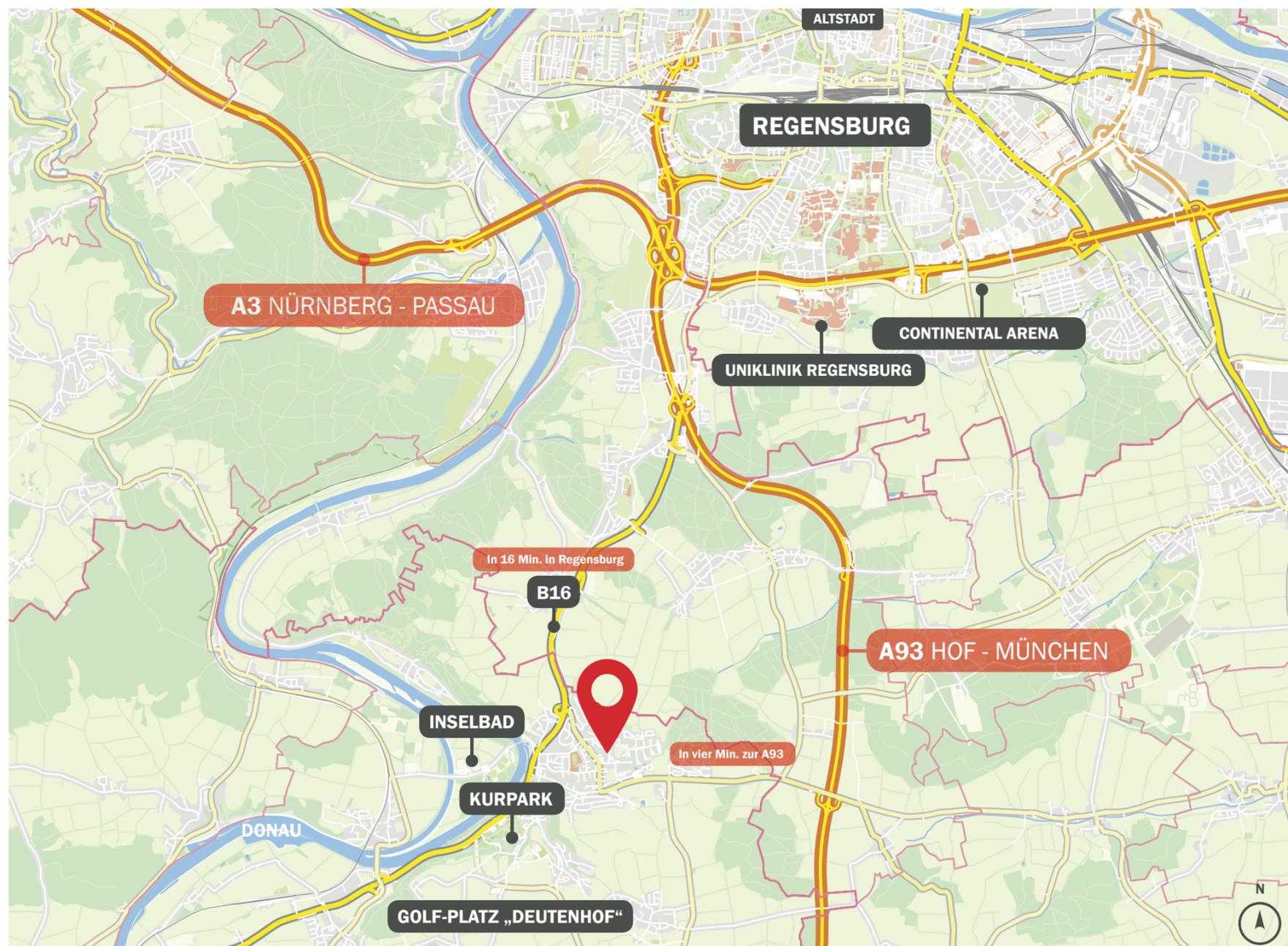
MAKROLAGE BAD ABBACH



Standort Bad Abbach

Einfach kurze Wege **Vor den Toren des Weltkulturerbes**

Bad Abbach ist von Regensburg kommend durch die Buslinien des Regensburger Verkehrsverbunds (RVV) Linie 16 und Linie 19 mehrmals in der Stunde verbunden. Die Linie 16 läuft vom Hauptbahnhof Regensburg in nur **22 Minuten** direkt in die Ortsmitte Bad Abbach. Zum Vergleich: Der Stadtbus benötigt von Regensburg-Prüfening zum Hauptbahnhof 21 Minuten. Über die Bundesstraße 16 erreicht man Regensburg in **16 Minuten**, die Autobahn A 93 ist sowohl in nördlicher (Regensburg, Weiden, Nürnberg) als auch südlicher Richtung (München) in ein paar Minuten erreichbar.



PKW-Anbindung

Über die B16 erreichen Sie in wenigen Minuten das Autobahnkreuz Regensburg mit den zwei Autobahnen A3 und A93 und sind so schnell in alle Richtungen unterwegs. Fahrtzeit Bad Abbach zum Regensburger Zentrum: **ca. 16 min**

Zum Vergleich: Fahrtzeit Regensburger Westen (Bsp. Bonifatiusweg) zum Regensburger Zentrum: **ca. 12 min**

Zur ersten Autobahnanbindung sind es ca. fünf Fahrminuten mit dem PKW.

BUS-Verbindung

LINIEN RVV 16 & 19

z.B. Bad Abbach / Regensburg Hauptbahnhof (Montag bis Freitag)

Abfahrt frühestens: **5.15 Uhr**
 Abfahrt spätestens: **0.19 Uhr**

Abfahrt: **mehrmals die Stunde**
 Fahrtzeit: **ca. 22 min**

Weitere Anbindung

Flughafen München **ca. 60 min**
 Flughafen Nürnberg **ca. 60 min**

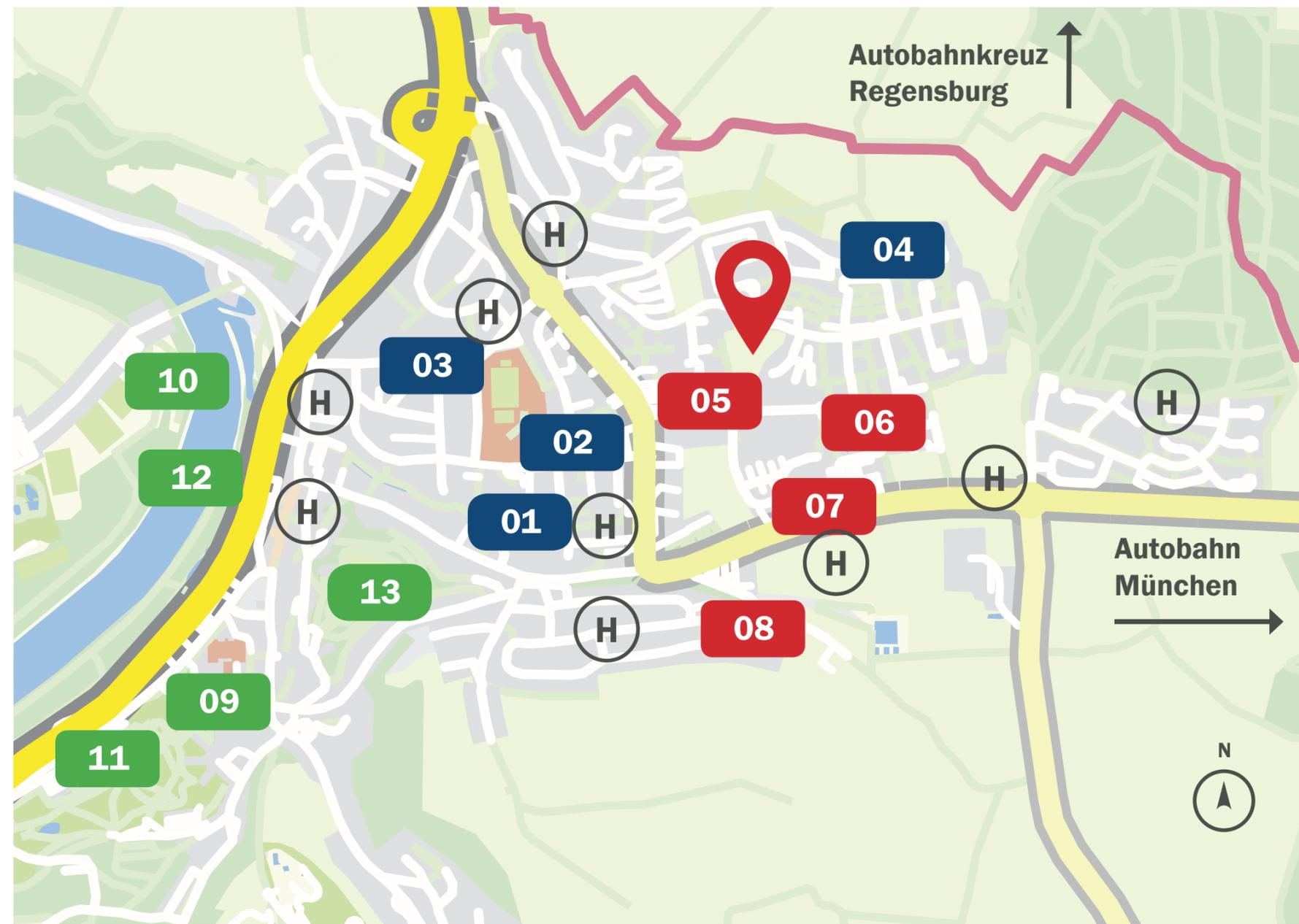


MIKROLAGE BAD ABBACH



Alles in unmittelbarer Nähe

Lernen Sie Bad Abbach kennen



Bildung

- 01 Grundschule & Mittelschule Bad Abbach
- 02 Kindergarten St. Christophorus
- 03 Kindergarten St. Nikolaus
- 04 Musikakademie

Einkaufen

- 05 Der neue Markt mit Apotheke, Bank usw.
- 06 Aldi Süd & DM-Drogeriemarkt
- 07 Shopping-Center mit Netto Markendiscout
- 08 Rewe

Freizeit/Gesundheit

- 09 Asklepios Kliniken
- 10 Freizeitinsel mit Bad
- 11 Kurpark mit Minigolf
- 12 Donau
- 13 Bad Abbacher Heinrichsturm

Bushaltestellen



LAGEPLAN



Haus 4

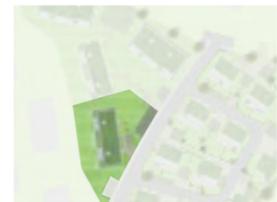


GARTENGESCHOSS

Haus 4 • Hausteil A

Wohnfläche Wohnung 52

Flur:	4,04 m ²	Wohnen/Essen/Kochen:	29,79 m ²
Bad:	6,82 m ²	Terrasse 1/2:	8,68 m ²
Schlafen:	13,72 m ²	Gesamt:	63,05 m ²



GARTENGESCHOSS

Haus 4 • Hausteil B

Wohnfläche Wohnung 53

Flur:	4,28 m ²	Wohnen/Essen/Kochen:	21,29 m ²
Bad:	6,82 m ²	Terrasse 1/2:	8,63 m ²
Schlafen:	13,72 m ²	Gesamt:	54,74 m ²



viel Licht durch bodentiefe Fenster

großzügiger Wohnbereich mit perfekter Raumaufteilung

offene Küche

geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne, sowie Platz für die Waschmaschine

riesige, teilweise überdachte Terrasse um die Sonne zu genießen

Platz für ein 2-Meter-Bett

großer privater Garten mit Westausrichtung: da kann so manches Reihenhhaus nicht mithalten

riesige, teilweise überdachte Terrasse um die Sonne zu genießen

Platz für ein 2-Meter-Bett

geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne, sowie Platz für die Waschmaschine

großer Garten mit Westausrichtung

viel Licht durch bodentiefe Fenster

effektive Raumaufteilung im offen gehaltenen Lebensbereich

Platz für die Garderobe

privates Kellerabteil in unmittelbarer Nähe

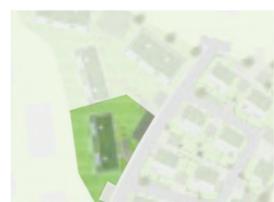
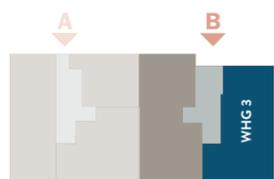
Legende: DKF: Dreh-Kippflügel • DF: arretiert • FV: Festverglasung
Die Grundrisse können eine Abweichung bis zu 2 % haben.

GARTENGESCHOSS

Haus 4 • Hausteil B

Wohnfläche Wohnung 54

Flur:	8,86 m ²	Kind:	11.10 m ²
Abstellraum	2,76 m ²	Terrasse ½:	7,68 m ²
Bad:	7,86 m ²		
Eltern:	13,49 m ²	Gesamt:	82,74 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	30,99 m ²		



Legende: DKF: Dreh-Kippflügel • DF: arretiert • FV: Festverglasung
 Die Grundrisse können eine Abweichung bis zu 2 % haben.

EINGANGSGESCHOSS

Haus 4 • Hausteil A

Wohnfläche Wohnung 55

Flur:	8,33 m ²	Kind:	10,73 m ²
Abstellraum:	2,48 m ²	Balkon ½:	4,16 m ²
Bad:	7,89 m ²		
Eltern:	13,47 m ²	Gesamt:	78,24 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	31,18 m ²		

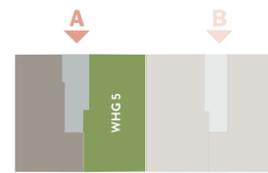


EINGANGSGESCHOSS

Haus 4 • Hausteil A

Wohnfläche Wohnung 56

Flur:	7,39 m ²	Kind:	9,88 m ²
Abstellraum:	3,16 m ²	Balkon ½:	4,75 m ²
Bad:	7,11 m ²		
Eltern:	14,58 m ²	Gesamt:	78,39 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	31,52 m ²		



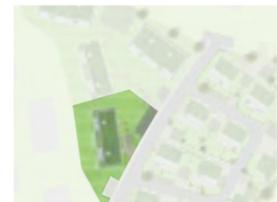
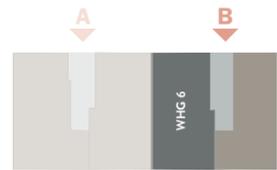
Legende: DKF: Dreh-Kippflügel • DF: arretiert • FV: Festverglasung
Die Grundrisse können eine Abweichung bis zu 2 % haben.

EINGANGSGESCHOSS

Haus 4 • Hausteil B

Wohnfläche Wohnung 57

Flur:	7,38 m ²	Kind:	10,10 m ²
Abstellraum:	3,16 m ²	Balkon ½:	4,75 m ²
Bad:	7,11 m ²		
Eltern:	14,80 m ²	Gesamt:	78,82 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	31,52 m ²		

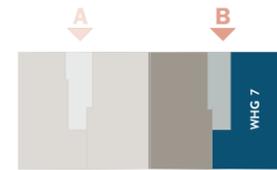


EINGANGSGESCHOSS

Haus 4 • Hausteil B

Wohnfläche Wohnung 58

Flur:	7,99 m ²	Kind:	11,28 m ²
Abstellraum:	2,46 m ²	Balkon ½:	4,59 m ²
Bad:	7,61 m ²		
Eltern:	14,81 m ²	Gesamt:	79,29 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	30,96 m ²		



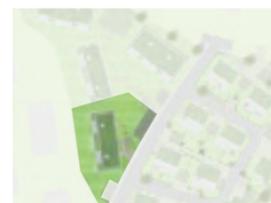
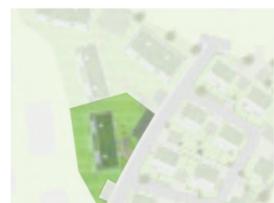
Legende: DKF: Dreh-Kippflügel • DF: arretiert • FV: Festverglasung
Die Grundrisse können eine Abweichung bis zu 2 % haben.

OBERGESCHOSS

Haus 4 • Hausteil A

Wohnfläche Wohnung 59

Flur:	8,31 m ²	Kind:	11,22 m ²
Abstellraum:	2,37 m ²	Balkon ½:	4,59 m ²
Bad:	7,19 m ²		
Eltern:	14,13 m ²	Gesamt:	78,83 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	31,02 m ²		

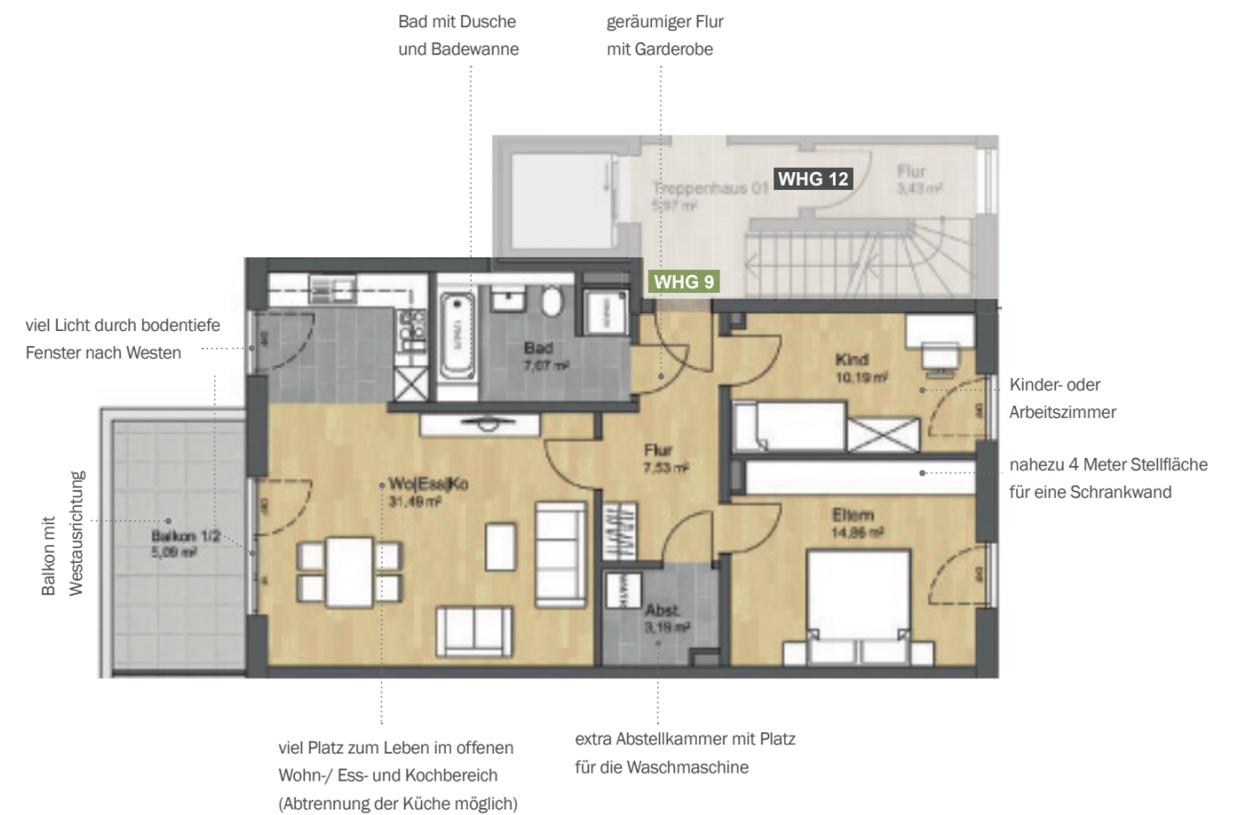


OBERGESCHOSS

Haus 4 • Hausteil A

Wohnfläche Wohnung 60

Flur:	7,47 m ²	Kind:	10,10 m ²
Abstellraum:	3,14 m ²	Balkon ½:	5,09 m ²
Bad:	7,15 m ²		
Eltern:	14,80 m ²	Gesamt:	79,21 m ²
Wohnen/Essen/Kochen:	31,46 m ²		



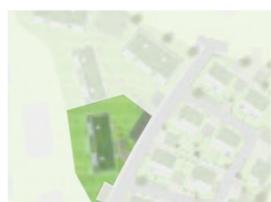
Legende: DKF: Dreh-Kippflügel • DF: arretiert • FV: Festverglasung
 Die Grundrisse können eine Abweichung bis zu 2 % haben.

PENTHOUSE

Haus 4 • Hausteil A

Wohnfläche Wohnung 63

Flur:	3,43 m ²	Eltern:	15,35 m ²
Diele:	10,70 m ²	Ankleide:	5,08 m ²
Speis:	2,30 m ²	Wohnen/Essen/Kochen:	31,62 m ²
Abstellraum:	0,64 m ²	Kind:	13,07 m ²
Bad:	8,86 m ²	Dachterrasse 1/2:	8,49 m ²
WC:	1,84 m ²	Gesamt:	101,38 m ²

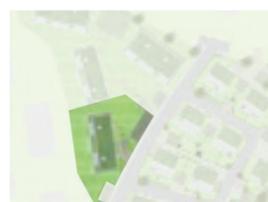


PENTHOUSE

Haus 4 • Hausteil A

Wohnfläche Wohnung 64

Flur:	3,43 m ²	Eltern:	15,35 m ²
Diele:	10,67 m ²	Ankleide:	5,14 m ²
Speis:	2,30 m ²	Wohnen/Essen/Kochen:	31,61 m ²
Abstellraum:	0,63 m ²	Kind:	13,07 m ²
Bad:	8,86 m ²	Dachterrasse 1/2:	8,49 m ²
WC:	1,84 m ²	Gesamt:	101,39 m ²



viel Platz zum Leben im offenen Wohn-/ Ess- und Kochbereich (Abtrennung der Küche möglich)

Sonne und Weitblick auf der riesigen Dachterrasse

zusätzlicher Stauraum für den Außenbereich

Großzügigkeit auch im Elternbereich mit extra Ankleide

Terrasse 1/2 8,49 m²

Wohn/ Ess/ Ko 31,67 m²

Speis 2,30 m²

Abst. 0,64 m²

Diele 10,50 m²

Ankl. 5,12 m²

WC 1,87 m²

Bad 8,97 m²

Eltern 15,37 m²

Kind 13,09 m²

extra Speis

Luxus pur: Direkt mit dem Aufzug in die Wohnung

weitläufige Diele mit zahlreichen Stellmöglichkeiten (Zugang s. S. 12)

separates Gäste-WC

geräumiges Tageslicht-Bad mit Platz für die Waschmaschine

großes, gut möblierbares Kinderzimmer (auch 2 Kinderzimmer möglich, vgl. Haus 3)

Großzügigkeit auch im Elternbereich mit extra Ankleide

zusätzlicher Stauraum für den Außenbereich

Sonne und Weitblick auf der riesigen Dachterrasse

viel Platz zum Leben im offenen Wohn-/ Ess- und Kochbereich (Abtrennung der Küche möglich)

großes, gut möblierbares Kinderzimmer (auch 2 Kinderzimmer möglich, vgl. Haus 3)

geräumiges Tageslicht-Bad mit Platz für die Waschmaschine

separates Gäste-WC

weitläufige Diele mit zahlreichen Stellmöglichkeiten (Zugang s. S. 12)

Luxus pur: Direkt mit dem Aufzug in die Wohnung

extra Speis

Terrasse 1/2 8,49 m²

Wohn/ Ess/ Ko 31,67 m²

Speis 2,30 m²

Abst. 0,63 m²

Diele 10,50 m²

Ankl. 5,19 m²

WC 1,87 m²

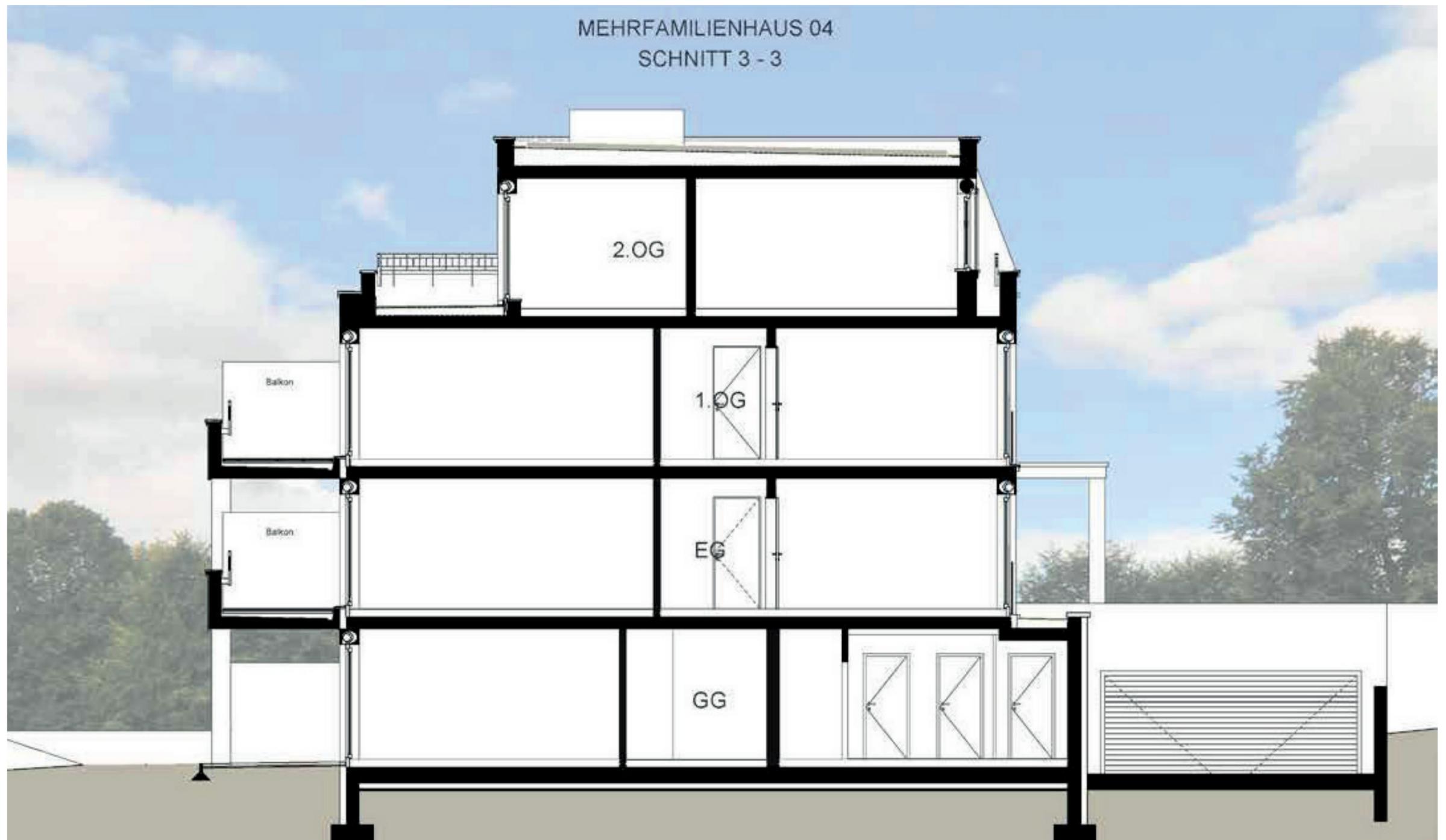
Bad 8,97 m²

Eltern 15,37 m²

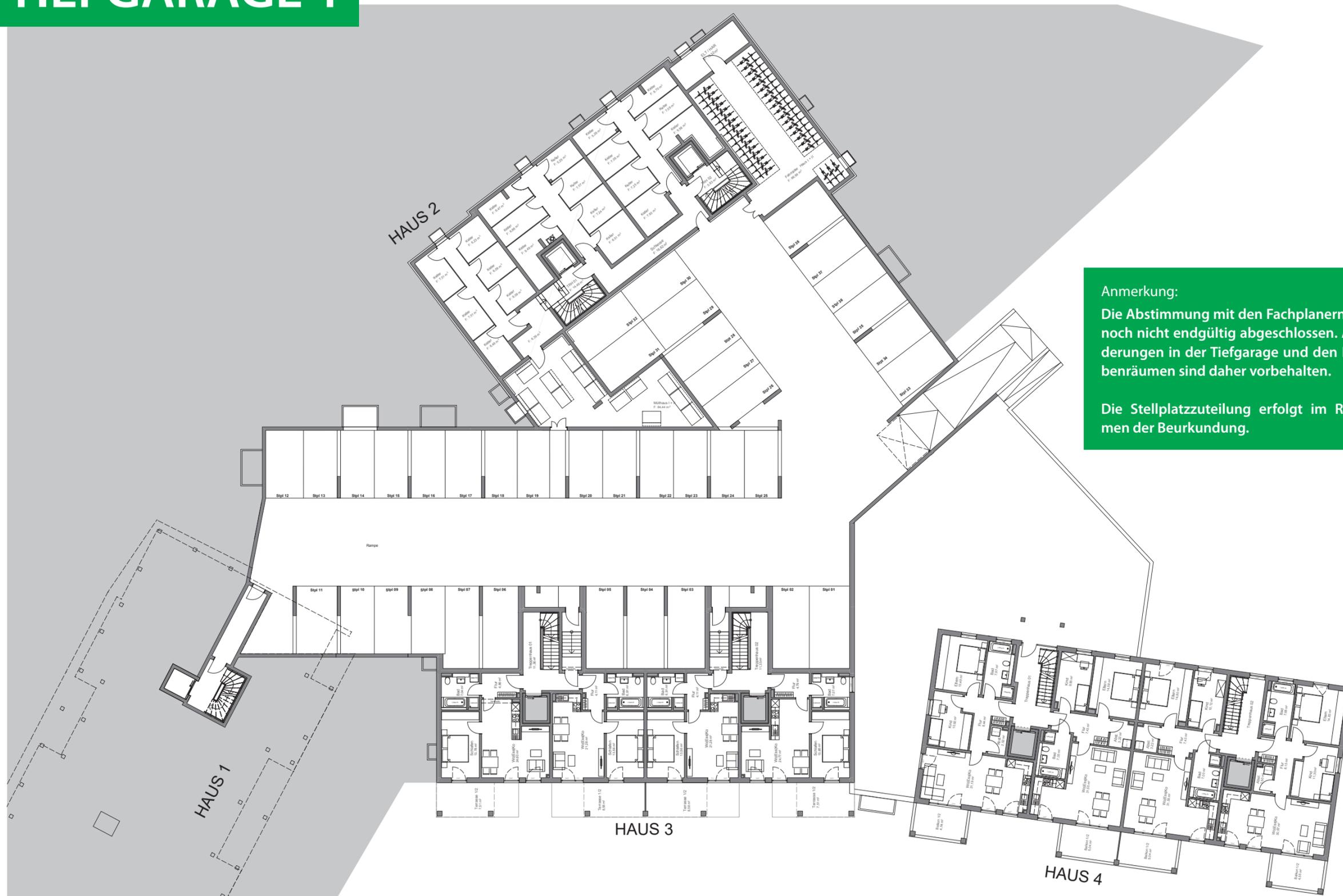
Kind 13,09 m²

Legende: DKF: Dreh-Kippflügel • DF: arretiert • FV: Festverglasung
Die Grundrisse können eine Abweichung bis zu 2 % haben.

MEHRFAMILIENHAUS SCHNITT/ WOHNFLÄCHE



TIEFGARAGE 1



Anmerkung:
Die Abstimmung mit den Fachplanern ist noch nicht endgültig abgeschlossen. Änderungen in der Tiefgarage und den Nebenräumen sind daher vorbehalten.

Die Stellplatzzuteilung erfolgt im Rahmen der Beurkundung.

TIEFGARAGE 2



Anmerkung:
 Die Abstimmung mit den Fachplanern ist noch nicht endgültig abgeschlossen. Änderungen in der Tiefgarage und den Nebenräumen sind daher vorbehalten.
 Die Stellplatzzuteilung erfolgt im Rahmen der Beurkundung.

ÜBERSICHT HAUS 1-4



ÜBERSICHT HAUS 1-4



BAUBESCHREIBUNG

BAUBEGINN: SOMMER 2020 | BEZUGSFERTIG: 31.12.2022
ENDGÜLTIGE FERTIGSTELLUNG: 31.03.2023



Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 64 Wohneinheiten sowie 2 Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen in KFW 40 Bauweise Goethestraße 11i, 11j, 11k, 11l in 93077 Bad Abbach

(Anlage zur Urkunde des Notars... vom...)

OBJEKTBE SCHREIBUNG: Schlüsselfertige, voll ausgebaut, freistehende Mehrfamilienwohnanlage in Massivbauweise mit 2 Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen, 64 Wohneinheiten. Der Wärmeschutz wird nach der gültigen **EnEV** ausgeführt. Das Wohngebäude erfüllt die Richtlinien des **KfW-Effizienzhauses 40**. Gesamtwohnfläche ca. 4.573,71 m², davon MFH 1: 1.230,37 m²; MFH 2: 1.255,91 m², MFH 3: 1.053,37 m², MFH 4: 1.034,06 m², TG 1: 38 Stlp., TG 2: 55 Stlp. und 17 oberirdische Stellplätze.

A. Rohbau:

Erdarbeiten: Oberboden abschieben und gesondert lagern zur Wiederverwendung. Aushub für die Fundamente, bzw. Bodenplatte und Rohrleitungen. Wiederauffüllen der Arbeitsräume sowie Herstellen der Geländerohplanie.

Kanalarbeiten: Regen- und Schmutzwasserleitungen im Erdreich aus KG-Rohren im erforderlichen Gefälle verlegt einschließlich betriebsfertiger Anschlüsse an die notwendigen Sicker-, Revisionsschächte, Rigolen oder Sickermulden.

Betonarbeiten: Die Fundamente werden je nach örtlicher Gegebenheit und statischen Erfordernissen als Streifenfundament bzw. als tragende Stahlbeton-Bodenplatte erstellt.

Keller und Tiefgaragen: Stahlbeton nach statischer Berechnung. Die Tiefgaragenabfahrt wird mit einer Antirutschoberfläche versehen.

Kellerinnenwände: Stahlbetonwände oder Ziegelwände nach statischer Berechnung. Wohnungsbezogene Kellerabstellräume werden mit einer Metallausführung ausgestattet.

Kellerfenster: Kunststofffenster, soweit im Plan vorgesehen.

Außenwände: Hoch Wärmedämmende verfüllte Ziegel (WS 08-065 z.B. WS8 Silvacor/Coriso bzw. W065 Coriso) oder gleichwertig. Rollladenkästen als hoch Wärme- und Schalldämmende Aufsatz- und Mauerkastensysteme, geschäumte geeignet für **KFW 40** (Psi- Wert 0,07).

Innenwände: Ziegelmauerwerk und Beton oder Trockenbau nach statischen Erfordernissen.

Decken: Die Decken werden nach statischer Berechnung als Stahlbetonmassivplatten bzw. als Elementdecken mit Aufbeton ausgeführt. Die Decken und Fugen im Kellergeschoß sind unbehandelt.

Wärmeschutz: Der Wärmeschutz wird gemäß der Energieeffizienzberechnung ausgeführt. Das Wohngebäude erfüllt die Richtlinien des **KfW-Effizienzhauses 40**.

Schallschutz: Für Wohnungstrennwände und Decken, Treppenhauswände und Treppenhausläufe werden die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz, nach aktueller VDI 4100 Ausgabe August 2012, Tab. 2 Schallschutzstufe II, vorgesehen. Der zulässige Schalldruckpegel haustechnischer Anlagen und der zulässige Schalldruckpegel von Installationsgeräuschen aus fremden Wohneinheiten dürfen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Anforderung gilt also nicht für Küchen, Bäder, Flure, Abstellräume) 30dB(A) nicht überschreiten. Einzelne Geräuschspitzen, welche die 30dB(A) Anforderung überschreiten, sind möglich.

Bei Wohnungsinternen Lüftungsanlagen kann aufgrund der für den Lüftungsverbund notwendigen Türunterschnitte bzw. notwendigen Überstromöffnungen der maximale Schalldruckpegel, welchen die wohnungsinternen Lüfter verursachen, 30dB(A) überschreiten. Trotz Berücksichtigung der einschlägigen Normung und der Empfehlungen zu einem erhöhten Schallschutz zwischen den Wohnungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Geräusche (z.B. Spielen von Schlagzeug, Tuba usw., Bohrgeräusche durch Aufhängen von Bildern etc.) innerhalb des Gebäudes wahrgenommen werden. Dies betrifft insbesondere nutzerabhängige Schallschutze missionen, die maßgeblich vom Verhalten der Bewohner abhängig sind. Es gelten ausdrücklich die oben getroffenen Zusagen,

auch wenn mit der gewählten Konstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann.

Es ist darauf zu achten, dass bei Lüftungsanlagen Küchenabzüge negative Einflüsse haben und im Regelfall, um die Funktionalität zu gewährleisten, müssen die Türen geschlossen sein.

Dachaufbau: Isolierung nach KFW-Berechnung. Dachabdichtung mit Dichtungsbahnen wasserdicht geschweißt von Firma Alvitra oder gleichwertig, nach Stand der Technik verlegt. Begrünungsgranulat bzw. Rollkies zum UV-Schutz.

Spengler Arbeiten: Dachrinnen, Regenfallrohre und weitere Blechverkleidungen aus Titanzinkblech.

Treppen: Stahlbeton-Treppenläufe und Podeste vom Keller bis zum Dachgeschoß nach statischen Erfordernissen mit einem Natursteinbelag.

Balkone: Stahlbeton mit isoliertem Betonwerksteinbelag oder gegen Aufpreis des Käufers auch Holzausführung. Verschattungspaneele laut Architekturkonzept.

Innenputz: Kalk-Gipsputz gefilzt bzw. Kalk-Zementputz in den Bädern und Nassräumen. Kellerwände bzw. Decken werden nicht verputzt.

Außenputz: Kalk-Zement-Leichtputz.

Außenfarbe: Nach Architektenkonzept.

B. Ausbau:

Fenster: Kunststoff-Fensterelemente mit Sicherheitsknopf in der Farbe grau/weiß mit Wärmeschutzglas als 3-fach-Verglasung ohne Sprossen. Lüftungsflügel mit Einhand-Dreh-Kippbeschlag. Alle Fenster zum Öffnen (Ausnahme Seitenteil bei Schiebetür). Je Wohnung 1 Hebe-/Schiebetürelement. Äußere Fensterbleche aus Aluminium in grau beschichtet. Es werden ausschließlich Namenhafte europäische Fabrikate verwendet. Fabrikat Internorm (oder gleichwertig).

Rollläden: Elektrische Kunststoffrollläden oder gegen Aufpreis Raffstores an sämtlichen Wohnraumfenstern. Rollladenkästen als hoch Wärme- und Schalldämmende Aufsatz- und Mauerkastensysteme, ge-

schäumte geeignet für **KFW 40** (Psi- Wert 0,07) .Fertigteil, innenseitig geschlossene Ausführung.

Elektrischer Anschluss der Rollladenmotoren mit einem Jalousieschalter neben dem Fenster. Anschluss am bauseitig gelieferten Anschlusskabel.

Fensterbänke: Fensterbänke innen mit Naturstein belegt. Küchen- und Badfenster auf Wunsch mit Fensterbank, die Fensterbrüstungen in den Bädern werden mit Fliesen belegt.

Estricharbeiten: Kellergeschoß: Estrich auf Trennlage. Erd-, Ober- und Dachgeschoß: Estrich auf Trittschall-/Wärmedämmung. Leitungen für Heizung, Wasser, Strom, Telefon, Antenne, usw. werden teilweise auf dem Rohfußboden innerhalb der Wärmedämmung geführt.

Fliesenarbeiten: Bad: raumhoch gefliest mit Wandfliesen, Bodenbelag ebenfalls mit Fliesen, Fliesenstreifen über Küchenarbeitsstisch, Wand- und Bodenfliesen: Materialwert 50,00 €/m² inkl. MwSt. und Sockel. Verlegearbeiten 40,00 €/m² inkl. MwSt. Standardformat (Fliesengröße 30x60) nach Vorgabe des Bauträgers. Verlegung von Großformat- oder Sonder-Fliesen mit Aufpreis. Bemusterung nur bei ausgewählten Vertragshändlern. Silikon und Acrylfugen sind Bewegungsfugen und unterliegen keinem Anspruch auf Gewährleistung! Gegen Aufpreis können Fliesen anderer Farbe, Größe oder Qualität bei dem vorgegebenen Händler selber ausgewählt werden.

Bodenbeläge: Bad in allen Geschossen: **Siehe Fliesenarbeiten**. Wohnungen: Flur/Diele und Küche mit Fliesenbelag, **siehe Fliesenarbeiten**.

Wohnen/Essen, Kind, Schlafen Abstellraum mit Laminat-, Vinyl-, oder Parkettboden 50,00 €/m² inkl. MwSt. Materialkosten und Sockelleiste, Verlegearbeiten 15,00 €/m². Gegen Aufpreis können die Bodenbeläge in anderer Art oder Ausführung bei dem vorgegebenen Händler selbst ausgewählt werden. Bemusterung nur bei ausgewählten Vertragshändlern.

Gegen Aufpreis sind andere Ausführungen möglich.

Malerarbeiten: Betondecken im Erd- und Obergeschoß: Untersichten Fugen gespachtelt und 2x weiß gestrichen. Sämtliche Wände und Decken in

BAUBESCHREIBUNG

BAUBEGINN: SOMMER 2020 | BEZUGSFERTIG: 31.12.2022
ENDGÜLTIGE FERTIGSTELLUNG: 31.03.2023



den Wohnräumen mit zweimaligem weißen Farb-anstrich. Keller- und TG-Decken und Wände erhalten einen weißen Anstrich.

Hauseingangstüre: Die Haustüre in Aluminiumausführung thermisch getrennt, außen Klingeltaster, in den Wohnungen Gegensprechanlage.

Eine Audiosprechanlage Bticino (oder gleichwertig) pro Wohnung. Außenstation mit Klingeltaster. Videosprechanlage gegen Aufpreis möglich.

Innentüren: Die Innentüren in der Farbe Weiß mit ca. 2,10 cm Höhe und Breite nach Plan, mit eckiger Kante, BB-Schloss, Röhrenspanstreifen und Röhrenspankern erhalten ein glattes Türblatt mit Umfassungszarge sowie einem Utrecht-Drücker aus Edelstahl.

Schlosserarbeiten: Die Balkon-, Treppenhausegeländer in Metallkonstruktion werden außen feuerverzinkt oder mit anderer vergleichbarer Ausführung, innen lackiert.

C. Haustechnische Anlagen:

Aufzug: Es wird ein Personenaufzug der Firma OTIS oder gleichwertig mit Haltestellen im Kellergeschoß und in allen Wohngeschossen eingebaut.

Elektrischer Anschluss der Stromversorgung für die Aufzugsanlage inkl. Absicherung.

Heizungsanlage, Fußbodenheizung: Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Wohnräume werden mit einer Einzelraumtemperaturregulierung ausgestattet. In der Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler in Untertputzausführung mit Revisionstür. Die Energieversorgung erfolgt mit Pellets. Ein Raumtemperaturregler pro Raum. Stellantriebe werden vom Heizungsbauer geliefert. Kompletter elektrischer Anschluss der Heizungsanlage.

Heizflächen: Bäder/Duschbäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper Fabrikat Ker-mi Typ Basic oder gleichwertig.

Einen elektrischen Festanschluss (230V) pro Bad.

Betriebskostenabrechnung: Elektronische Wärmemengenzähler je Wohnung angemietet durch den späteren Eigentümer. Passtücke werden hierfür eingebaut.

Raumlufttechnik: Für optimales Raumklima und zum Schutz vor Feuchtigkeit erhält jede Wohnung eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Innen liegende Bäder werden mittels Einzellüfter entlüftet. Dies richtet sich nach Lüftungskonzept.

Elektrischer Anschluss der Lüftungsanlage.

Elektroinstallation: Sämtliche Leitungen werden nach den geltenden VDE-Vorschriften und unter Putz (außer im Bereich der KG- und TG Wände und Trockenbauwände oder Trockenbaudecken) verlegt. Steckdosen und Schalter sind aus den Ausstattungssystemen GIRA oder gleichwertig. Zählerschrank wird im Keller im Hausanschlussraum montiert. Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzabsicherung in der Wohnung. Für die genaue Anordnung der Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen sind die Ausführungszeichnungen maßgebend. Die Anschlüsse für Telefon und Kabelfernsehen werden für den vom Käufer ausgewählten Anbieter vorbereitet. Die Anmeldung der Telefon-, Fernsehen- (Kabel) und Internetanschlüsse müssen vom Käufer selbst übernommen und bezahlt werden. Je nach Lage wird für zusätzliche E-Auslässe / Steckdosen ein Aufpreis ab 30 EUR verlangt.

Kellerabstellraum: 1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose als Aufputz-Installation neben der Türe.

Allgemein Treppenhaus: je Geschoss 1 bis 3 Deckenlichtauslässe je nach Bedarf
Ausreichend Taster im Treppenhaus.

Wohnungseingang: 1 Kontrolltaster, 1 Klingeltaster mit Beschriftungsfeld.

Diele/Flur: 1 Lichtauslass, 2 Wechselschalter, 1 Steckdose, 1 Innensprechstelle bei der Wohnungseingangstür.

Abstellraum: 1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose.

Wohnen/Essen: 2 Lichtauslässe, 2 Ausschalter,

6 Steckdosen, 1 Netzwerkdose mit, 1 Antennendose

Küche: 1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 4 Steckdosen über Arbeitsplatte, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose Kühlschrank, 1 Steckdose Dunstabzug, 1 Steckdose Geschirrspüler.

Schlafen: 1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 2 Wechselschalter davon einer über Bett, 3 Steckdosen, 1 Antennendose.

Kind: 1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 3 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Netzwerkdose.

Bad: 1 Lichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose, 1 Steckdose für Elektroheizkörper.

Terrasse bzw. Balkon: 1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose.

Dachterrasse: 1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose.

Wasser- und Abwassertechnik

Entwässerung: Die Entwässerung erfolgt nach genehmigten Entwässerungsplänen.

Wasserversorgung: Die Ausführung nach der Wohnungsabsperrung bis zur Entnahmestelle in Metall-Kunststoff-Verbundrohr. Rohrverteilung der Kalt- und Warmwasserleitungen an der Kellerdecke bzw. an den Kellerwänden der Kellerabteile. Die Warmwasserleitungen werden mit einer Zirkulationsleitung installiert. Alle Wohnungen erhalten Absperrungen für Kalt- und Warmwasser.

Wärmedämmung: Dämmstärken gemäß Energieeffizienzberrechnung, die Kaltwasserleitungen der Steigleitungen und Verteilleitungen im Keller werden wie die Warmwasser- und Heizungsleitungen gedämmt. In sichtbaren Bereichen Dämmung mit PVC-Ummantelung bzw. Alu-Grobkorn in Bereichen mit Brandschutzanforderung.

Kücheninstallation: Anschlussmöglichkeit für eine Küchenspüle bestehend aus: Warmwassereckventil, Kombieckventil (Kaltwasser) für Geschirrspülmaschine und Abwasseranschluss Aufputz. Die Anschlüsse enden bündig knapp über dem Fußboden.

Betriebskostenabrechnung: Heizung- Kalt – und Warmwasserzähler für jede Wohneinheit. Die Verbrauchserfassung erfolgt über von der HV beauftragten Zähler in den Wohnungen. Die entsprechenden Passstücke werden installiert.

Standart Sanitäreinrichtungsgegenstände oder gleichwertige Ausführung, Absprache im Kundengespräch

BADEWANNE derby von VIGOUR aus Acryl in weiß 180 x 80 cm bzw. 170 x 70 cm.

EINHAND-AUFPUTZ-BADEBATTERIE derby von VIGOUR verchromt ohne Brausegarnitur

WANNENSET derby von VIGOUR verchromt mit Wandhalter, Schlauch und 1-fach Handbrause

DUSCHE: Gulli oder Duschrinne

EINHAND-AUFPUTZ-BRAUSEBATTERIE derby von VIGOUR verchromt ohne Brausegarnitur

BRAUSEGARNITUR derby von VIGOUR verchromt mit Stange 90 cm, Schlauch und 3-fach Handbrause

PENDELTÜR duo 300 new von DUKA 2 teilig silber matt ESG tran

SEITENWAND duo 300 von DUKA 2 teilig silber ESG tran

BADHEIZKÖRPER von COSMO 1764 x 600 mm gerade RAL 9016

WAND-TIEFSPÜL-WC derby von VIGOUR rund, ohne Spülrand verdeckte Befestigung, weiß

WC-SITZ derby von VIGOUR mit Absenkautomatik, weiß

ABDECKPLATTE Sigma01 von GEBERIT für 2-Mengen-Spülung, weiß

PAPIERHALTER derby style von VIGOUR ohne Deckel verchromt

MÖBELWASCHTISCH derby von VIGOUR 80 x 48 cm (Alternativ 60 x 48 cm) weiß

WASCHTISCHUNTERSCHRANK derby von VIGOUR weiß hochglanz 560 x 460 x 750/550 mm

ALTERNATIV: LED-LICHTSPIEGEL one von VIGOUR 800 x 700 / 600 x 700 mm

EINHAND-WASCHTISCHBATTERIE derby von VIGOUR verchromt mit Ablaufgarnitur

BAUBESCHREIBUNG

BAUBEGINN: SOMMER 2020 | BEZUGSFERTIG: 31.12.2022
ENDGÜLTIGE FERTIGSTELLUNG: 31.03.2023



HANDTUCHHALTER derby von VIGOUR verchromt, 2-teilig, schwenkbar

GÄSTE WC:

WAND-TIEFSPÜL-WC derby von VIGOUR weiß

WC-SITZ derby VIGOUR weiß

BETÄTIGUNGSPLATTE Sigma 01 von GEBERIT für 2-Mengen -Spülung weiß

PAPIERHALTER derby style von VIGOUR ohne Deckel verchromt

MÖBEL-HANDWASCHBECKEN derby von VIGOUR 50 x 40 cm weiß

WASCHTISCHUNTERSCHRANK derby von VIGOUR weiß Hochglanz links/rechts
Ausführung 480 x 380 x 450 cm

ALTERNATIV: LED-LICHTSPIEGEL one von VIGOUR 450 x 700 mm

EINHAND-WASCHTISCHBATTERIE derby von VIGOUR mit Ablaufgarnitur verchromt

HANDTUCHHAKEN derby von VIGOUR 35 mm verchromt

Gartenwasseranschluss: EG-Gartenwohnungen mit frostsicherem Gartenwasseranschluss, sind auch separat absperrbar.

D. Sonstiges:

Tiefgarage: Die Beleuchtung der Tiefgarage und der Allgemeinräume wird mit Feuchtraumwannenleuchten ausgeführt. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder. Es wurde pro Stellplatz eine auf Putz Steckdose vereinbart. Zwei freie Stellplätze werden mit 32A Kraftstrom versorgt, sodass eine Schnellladestation installiert werden kann. Installation einer absperrbaren Steckdose am Stellplatz pro Wohneinheit.

Terrassen: Verlegung von Betonwerksteinen auf der Terrasse auf frostsicherem Split bzw. Kies.

Außenanlagen: Die Zuwegung zum Hauseingang, die Garagenzufahrt und die Stellplätze erhalten eine Pflasterung mit Verbundsteinen. Um das Gebäude werden im Abstand von ca. 30 cm Borddielen verlegt

und der Zwischenraum mit Leerkies gefüllt. Das Hauseingangspodest erhält einen Natursteinbelag. Die Gartenanteile der EG-Wohnungen werden mit Gitterzaun abgegrenzt und mit Humus aufgefüllt. Fahrradständer sowie eine Briefkastenanlage werden installiert. Die Bepflanzung richtet sich nach dem Freiflächengestaltungsplan.

Verkabelung und Anschluss der Außenbeleuchtung (Pollerleuchten).

Erschließung: Abwasser-, Strom-, Wasseranschluss einschließlich der Zählereinrichtungen sowie die erstmalige Erschließung für Straße, Wasser, Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Allgemeines: Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten. Die Bauausführung erfolgt aus den Werkplänen unter Zugrundlegung der Vorgaben für die Förderung als KFW 40 Effizienzhaus. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit erfordert, auf entsprechendes Lüftungsverhalten wird hingewiesen. Maßdifferenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen, wie z.B. Vormauerungen, Verkofferungen, etc. ergeben bleiben vorbehalten. Risse in Bauteilen (z.B. Risse in sichtbaren Holzkonstruktionen im DG) die aufgrund physikalischer Eigenschaften von Baustoffen entstehen, sind keine Mängel. Energieverbrauch nach der Übergabe gehen zu Lasten des Käufers. Alle Flächenangaben in den einzelnen Räumen sind Nettoflächen, d.h. Flächen nach Rohbaumaßnahmen abzüglich ca. 1,5 cm Putz.

Brandschutz: Es liegt ein Brandschutznachweis nach der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung vor. In diesem Brandschutznachweis sind alle Auflagen des baulichen und organisatorischen Brandschutzes bereits überprüft und freigegeben. Es bestehen somit keine Bedenken seitens des Brandschutzes.

Es wird eine Brandmeldeanlage eingebaut.

Wir bauen fürs Leben.

Bauunternehmen

Firma Harmonie

Am Westhang 44 | 93333 Neustadt/Donau

Telefon: 09445 / 750 98 54 | Fax: 09445 / 750 98 55

Mail: info@harmonie-firma.de | www.harmonie-firma.de

Finanzierung und Verkauf:



VR-Immobilien

Raiffeisenstr. 19

93077 Bad Abbach

Dietmar Sauer 09405 95467-9904

Julia Beslmeisl 09405 95467-9903



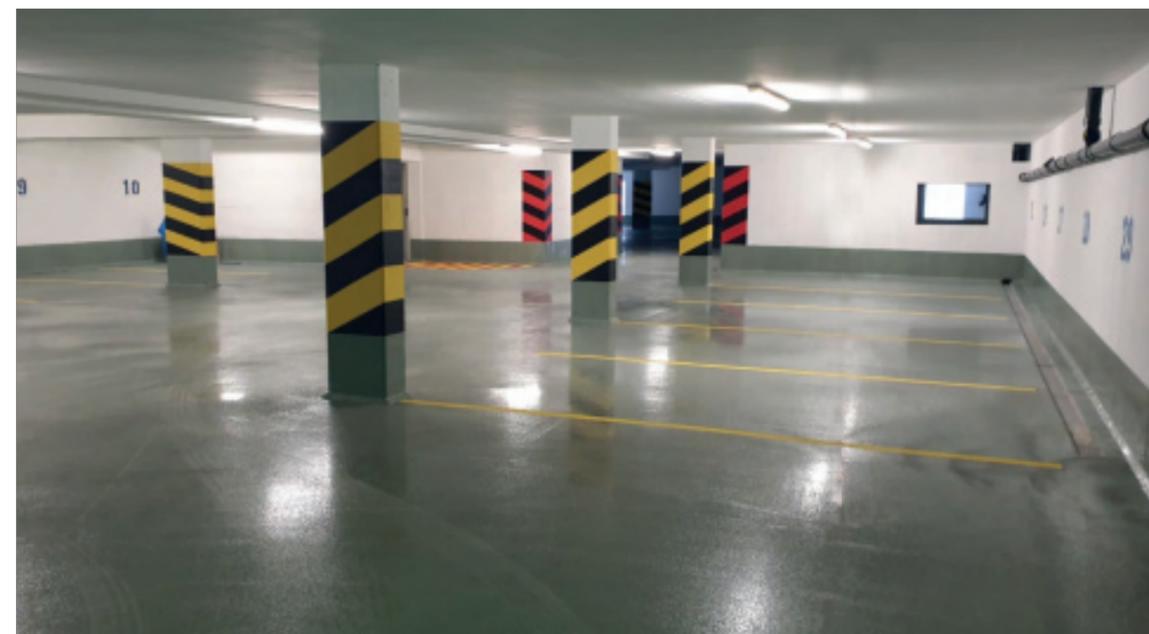
**Raiffeisenbank
Kreis Kelheim eG**



REFERENZOBJEKTE



Wohnanlage Harmonie • 93326 Abensberg



Wohnanlage Harmonie • 93326 Abensberg • Tiefgarage



Wohnanlage Harmonie 2 • 93333 Neustadt/Donau



Wohnanlage Harmonie 3 • 93333 Neustadt/Donau





REFERENZOBJEKTE



Wohnanlage Harmonie 1 • 93333 Neustadt/Donau



Wohnanlage Harmonie • 85088 Vohburg • Lortzingstraße



Wohnanlage Harmonie West • 85055 Ingolstadt



Wohnanlage Harmonie West • 85055 Ingolstadt





REFERENZOBJEKTE



Wohnanlage Harmonie 1 • Schrobenhausen • Fertigstellung im August 2020



Wohnanlage Harmonie 2 • Schrobenhausen • Fertigstellung im Januar 2021

