

# Alte

# Ailee



Alte  
Ailee





# WILLKOMMEN

DERES WOHNBAU

---

Deres Wohnbau plant und erstellt hochwertige Wohnimmobilien, die den Ansprüchen von heute gerecht werden, aber auch künftige Entwicklungen nicht außer Acht lassen.

Fachlich fundiert und mit einer Passion für Details entsteht in unseren Händen Ihr Zuhause. Gemeinsam mit renommierten Architekten und fachkundigen Handwerksbetrieben entwickeln wir die uns anvertrauten Objekte.

Wir garantieren Raum für individuelle Planungs- und Ausstattungsmöglichkeiten in höchster Qualität, so dass ihre Wünsche professionell realisiert werden können.



# ZUHAUSE IM GRÜNEN

1945 erhielt diese besondere Straße ihren neuen Namen.

## ALTE ALLEE.

Inspiriert von den unzähligen Linden, die sich alleearartig beidseits an ihr entlang reihen und ihr ein einzigartiges grünes Flair verleihen. Sie ist die prägende Straße der bekannten Villenkolonie Pasing II, welche nach dem Modell einer Gartenstadt errichtet wurde. Gesäumt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, viele in beeindruckender historischer Bauweise, steht sie als Teil des Ensembles „Villenkolonie Pasing II“ unter Denkmalschutz.



## ALTE ALLEE 27 – PASING

Einer besonderen Lage wie dieser in Pasing gerecht zu werden, ist immer eine Herausforderung. In einer gewachsenen, besonders grünen Umgebung mit imposanten Villen und repräsentativen Einfamilienhäusern, sollte sich ein Gebäude hinsichtlich Architektur, Dimensionen und stilistischen Details am Bestehenden orientieren – und dennoch mutig eine eigenständige Handschrift entwickeln. Die ALTE ALLEE 27 fügt sich mit ihrer zeitlos eleganten Architektur und wohl proportionierten Fassaden selbstbewusst in das idyllische Villenviertel der Gartenstadt ein. Realisiert wird ein Anwesen mit lediglich drei individuell gestalteten Wohnungen, welche sich großzügig über eine komplette Etage erstrecken. Dies bietet einen enormen Wohnkomfort sowie eine besondere Privatsphäre. Dieses außergewöhnliche Vorhaben überzeugt durch seine klassische zeitlose Architektur und hohe Wertbeständigkeit, welche sich in Substanz und Ausstattung gleichermaßen widerspiegelt. Jeder Wohnung wird eine besondere Aufmerksamkeit zuteil, um maßgeschneidert ihre Vorzüge zu entwickeln. Die Verwendung von hochwertigen Materialien ist selbstverständliche Konsequenz, um höchste zeitgenössische Ansprüche zu erfüllen. Die zukünftigen Bewohner erwartet Licht, großzügige Grundrisse und grüne Blickachsen, die in anderen Lagen kaum mehr existieren. Im eigenen Garten oder auf einer der großen Terrassen lässt sich das unvergleichliche Ambiente der ALTEN ALEE 27 in zurückgezogener Idylle genießen.

DIESE BESONDERE LAGE  
BESTICHT DURCH IHR  
BESONDERES FLAIR INMITTEN  
EINER TRAUMHAFT GRÜNEN  
VILLENKULISSE BEI  
GLEICHZEITIGER UNMITTEL-  
BARER NÄHE AN DEN  
ORTSKERN VON PASING.







GRÜN, LEBENDIG,  
KOMFORTABEL

– PASING –



### STADT IN DER STADT

Pasing, gerne als „STADT IN DER STADT“ bezeichnet, liegt im Münchner Westen und bildet mit dem viertgrößten Bahnhof Bayerns einen der Verkehrsknotenpunkte überhaupt. Die Anbindung an den Fern- und Regionalverkehr, das nahegelegene Autobahnnetz sowie die Anbindung an die MVG durch die Trambahnlinie 19 und die künftige U-Bahnlinie U5 bieten eine hervorragende Infrastruktur für die Erreichbarkeit von München, aber auch des gesamten Umlandes wie dem 5-Seenland und der Alpenregion.

### KLEINES MÜNCHEN

Pasing, das „KLEINE MÜNCHEN“ besticht mit seinem eigenen Marienplatz und auch seinem eigenen Viktualienmarkt. Hier locken Händler aller Bereiche mit täglich frischen Besonderheiten und Schmankerln. Pasing bietet diverse Restaurants, Cafés und kulturelle Institutionen aller Art, die mit ihrem vielfältigen Angebot begeistern. Insgesamt finden sich in diesem lebendigen Stadtteil unzählige Einkaufsmöglichkeiten und mit den „Pasing Arcaden“ eines der größten Einkaufszentren in München.

### WÜRMTAL

Auch den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind in Pasing fast keine Grenzen gesetzt. In unmittelbarer Nähe lädt die idyllische Würm zum Verweilen ein, der Pasinger Stadtpark bietet Möglichkeiten für Sport und Regeneration. Diverse Ausflugsmöglichkeiten, wie das Schloss Blütenburg oder der Biergarten an der Inselmühle, verleihen Pasing einen besonderen Freizeitwert.

## STADT IN DER STADT

*Pasing bietet mit seiner Infrastruktur, Anbindung und Einkaufsmöglichkeiten die optimale Umgebung für Familien, Singles oder als Alterswohnsitz.*





# MÜNCHEN WELTSTADT MIT ♥

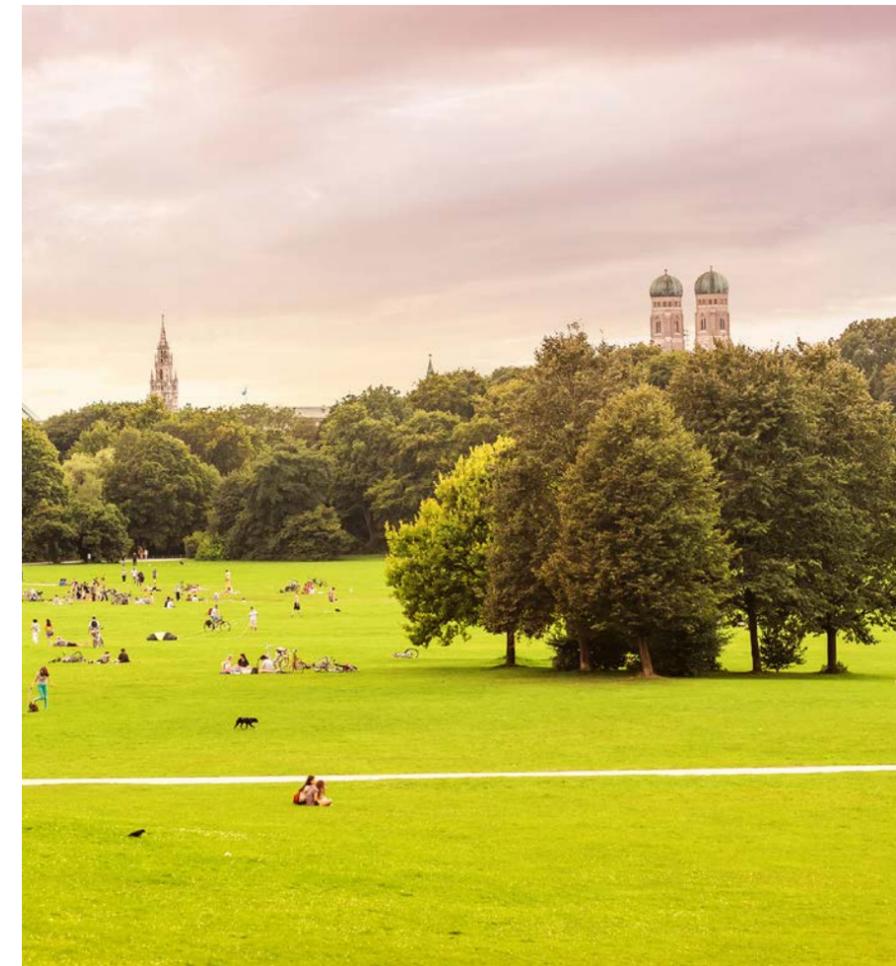
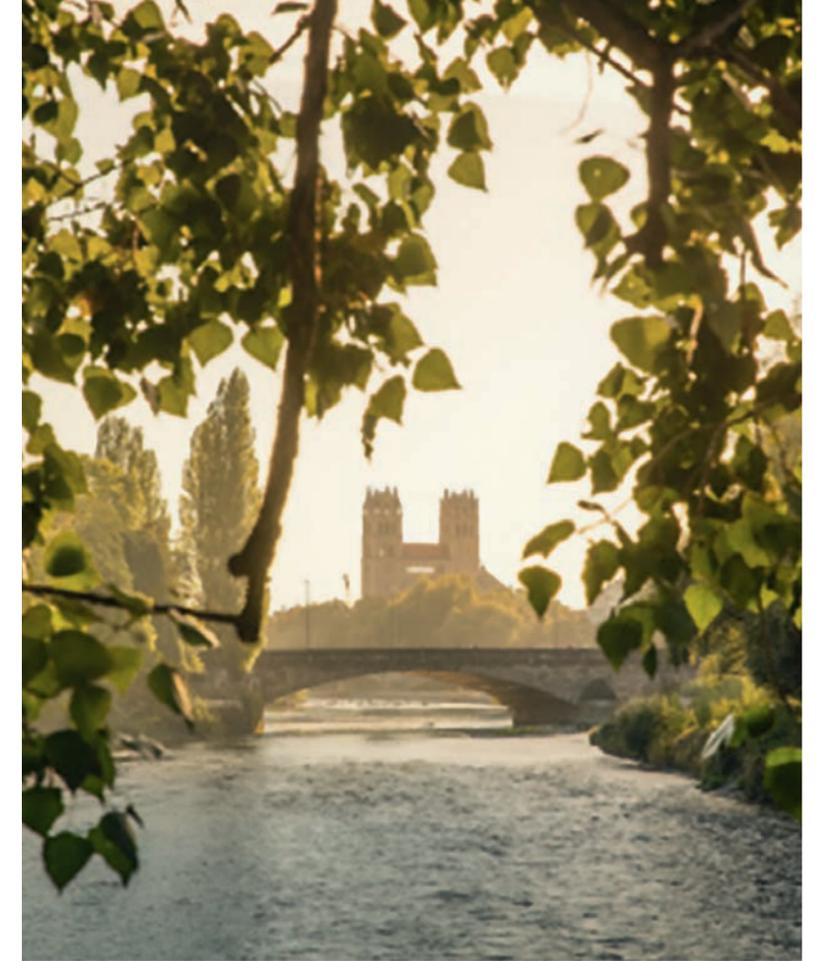


## URBAN & GEMÜTLICH

Inmitten der oberbayerischen Voralpen- und Seenlandschaft liegt die europäische Wirtschafts- und Medienmetropole München.

München ist Sitz von sechs Dax-Konzernen, unangefochtener Spitzenreiter als Technologiestandort und auch in der Startup-Szene zunehmend bedeutend. Sie ist einer der renommiertesten Hochschul- und Forschungsstandorte der Bundesrepublik. Neben den herausragenden wirtschaftlichen Gegebenheiten bietet München eine lebendige Kunst- und Kulturszene.

So verwundert es nicht, dass die Stadt München in der Kategorie der lebenswertesten Städte der Welt regelmäßig auf den vorderen Plätzen rangiert.



„Vom Ernst des  
Lebens halb verschont  
ist der schon, der  
in München wohnt.“  
- Eugen Roth -

# PASING UMLAND & AUSFLÜGE

*Die kurze Distanz  
zu den Alpen  
macht das Skifahren  
als Tagesausflug  
jederzeit möglich*

*Mit dem Radel an  
die Isar und danach  
in einem der vielen  
Biergärten einkehren*

---

*Das traumhafte  
5 - Seenland und  
die Berge mit  
ihren vielfältigen  
Möglichkeiten  
lassen sich nach einer  
kurzen Autofahrt  
ausgiebig genießen*

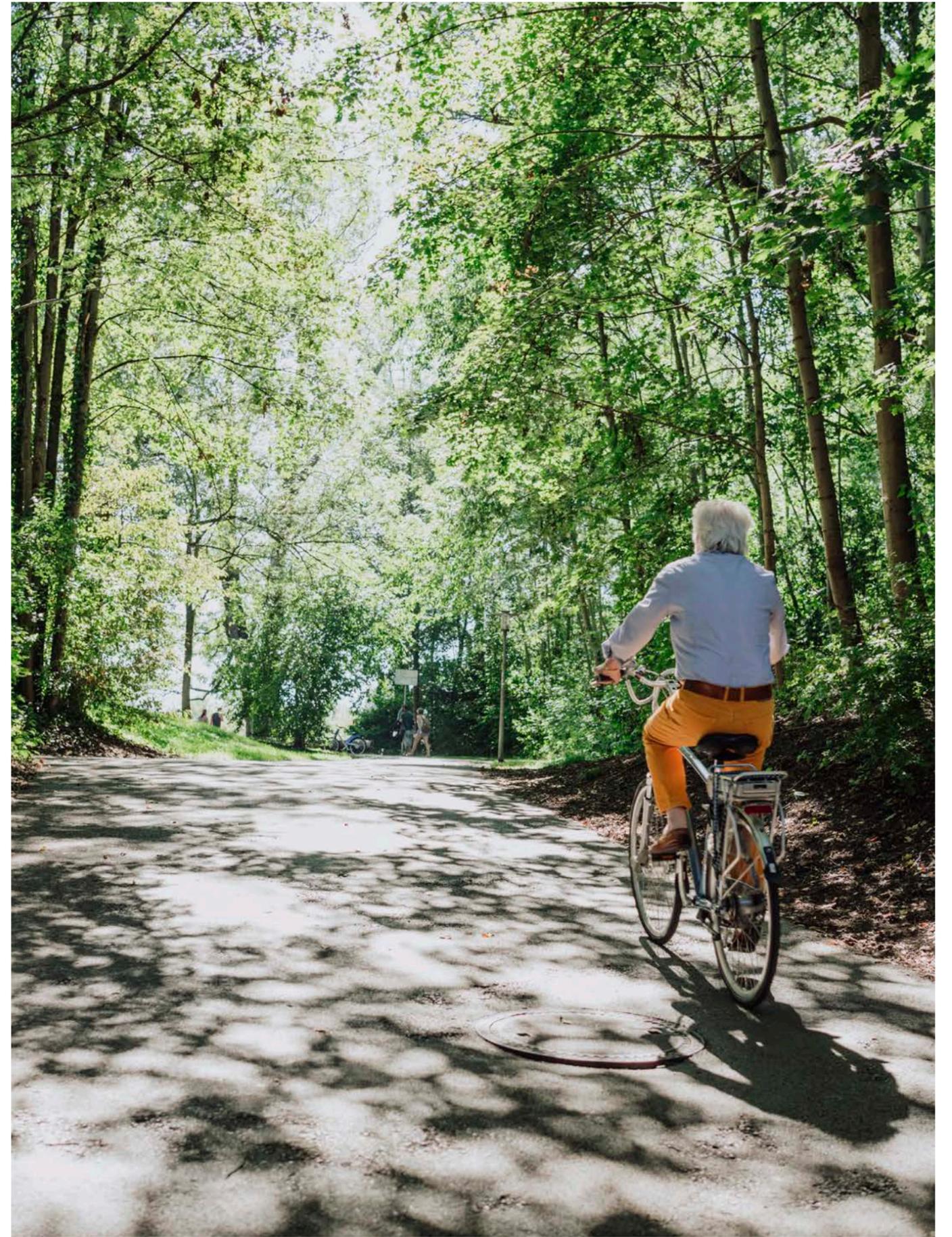


*Unmittelbar vor der Tür...  
zum Wandern ins wunder-  
schöne Allgäu, das geht  
sogar „After-Work“*

Ob für eine Radtour nach Bad Tölz, entspanntes Sonnenbaden am Flaucher ... am Wochenende zum Wassersport an die schönsten Spots am Bodensee, eine frische Maß im Biergarten am Ammersee genießen oder zum Wandern und Skifahren in die Alpen... Für einen spontanen Wochenendtrip über den Brenner nach Südtirol oder an den Gardasee.

Ganz egal was Sie sich wünschen, Pasing bietet für all' das die beste Ausgangslage.







### **VERKEHRSANBINDUNG**

Pasing Bahnhof (Nah-, Fernverkehr, MVG) 10 Minuten fußläufig (in 13 Minuten am Münchner Marienplatz)  
Bushaltestelle Rubenstraße (Linien 56 und N80)  
2 Minuten fußläufig A99/A8 in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

### **KULTUR**

Auch kulturell hat die Lage Ihres neuen Zuhauses einiges zu bieten. Die beliebten Münchener Museen wie auch die „Pasinger Fabrik“ sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bieten Pasing und die angrenzenden Viertel zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl an Festen und Events.

### **EINKAUFEN**

In unmittelbarer Nachbarschaft finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. So erreichen Sie beispielsweise den Edeka Markt „An der Schäferwiese“ oder diverse Biomärkte zu Fuß oder mit dem Auto in nur wenigen Minuten. Auch Apotheken und Ärzte aller Fachrichtungen sind in Pasing ansässig und fußläufig zu erreichen.

### **FREIZEIT / SPORT**

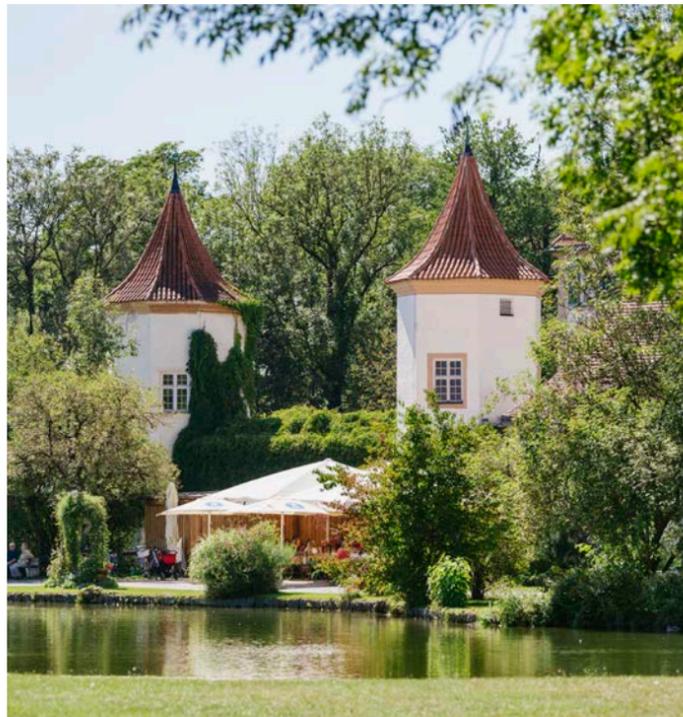
Radeln entlang der Würm, zum Joggen in den Pasinger Stadtpark oder für ein Tennis-Match in den nahegelegenen Tennisclub Blütenburg. Ihr neues Zuhause bietet einen enormen Freizeitwert.

### **GASTRONOMIE**

Auch kulinarisch bietet die Gegend rund um Ihr neues Zuhause, sowie Pasing insgesamt, viele Highlights, die darauf warten von Ihnen entdeckt zu werden.

### **KINDERGARTEN/SCHULE**

Zahlreiche Kindergärten sowie Grundschulen und Gymnasien befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, einige davon sind fußläufig erreichbar.



# INFRASTRUKTUR

*Kulturell, kulinarisch und auch in Sachen Freizeit und Sport lässt Pasing keine Wünsche offen. Die Möglichkeiten sind vielfältig und abwechslungsreich.*





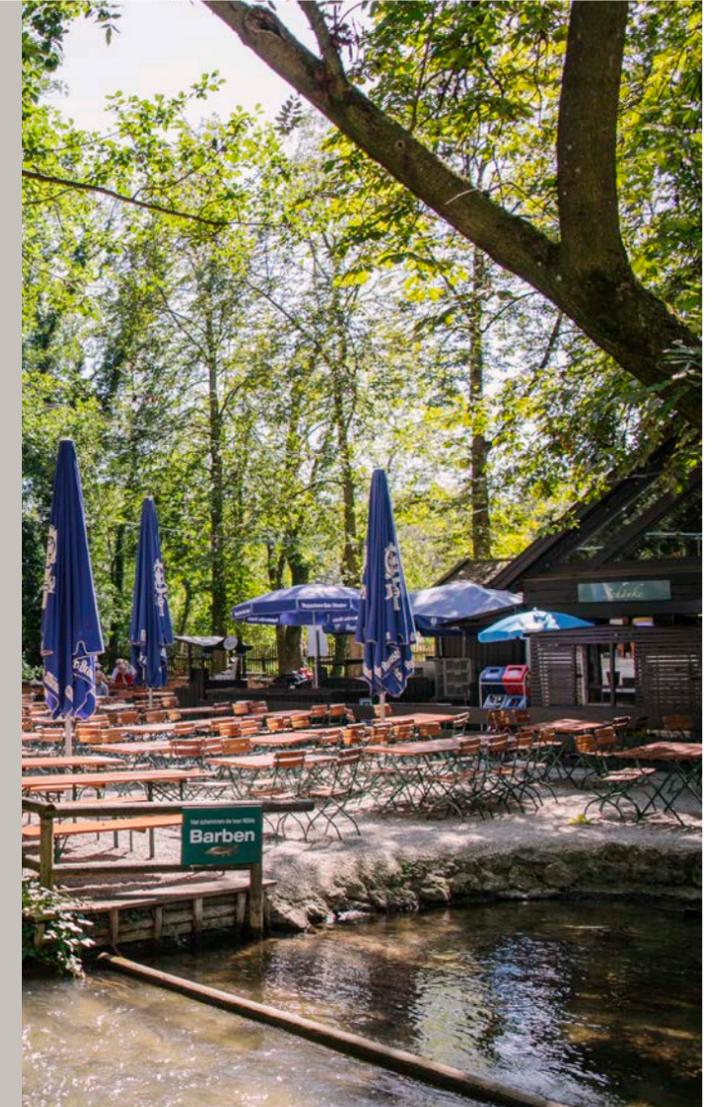


# PASING – LEBEN IM GRÜNEN

## VIELSEITIG & MODERN

Pasing bietet nicht nur durch seine hervorragende Infrastruktur und seine Anbindung zur bayerischen Landeshauptstadt enorme kulturelle und kulinarische Möglichkeiten. Direkt vor Ort finden sich eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants, die keinen Wunsch offen lassen.

Auch in Sachen Shopping bietet Pasing mit den „Pasing Arcaden“ eines der modernsten Einkaufszentren Münchens, zeitgleich besticht es auch mit kleinen charmanten Möglichkeiten der Shopping-Lust nachzugehen... ein Highlight ist hier sicherlich der Pasinger Viktualienmarkt, der mit vielen tollen Ständen alles bietet, was das Herz begehrt.



---

*„Die Inselmühle“ ist nur eines der vielen beliebten Ausflugsziele welches in Kürze von Pasing zu erreichen ist.*





# HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG

## HIGHLIGHTS

- Zeitlose und repräsentative Architektur
- 3 großzügige Wohneinheiten
- Wohnflächen von 87 qm bis 138 qm
- Individuelle Grundrisse
- Großzügige, offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche
- Sonnige Privatgärten oder Terrassen
- Ruhige Toplage mit hohem Freizeitwert
- Exklusive Badausstattung von namhaften Herstellern wie LAUFEN und DORNBRACHT
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Kaminanschlussmöglichkeit im Dachgeschoß
- Hochwertige, geölte Echtholzparkettböden in Eiche auf Bodenheizung
- Video-Gegensprechanlage



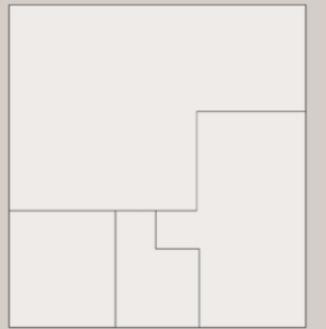
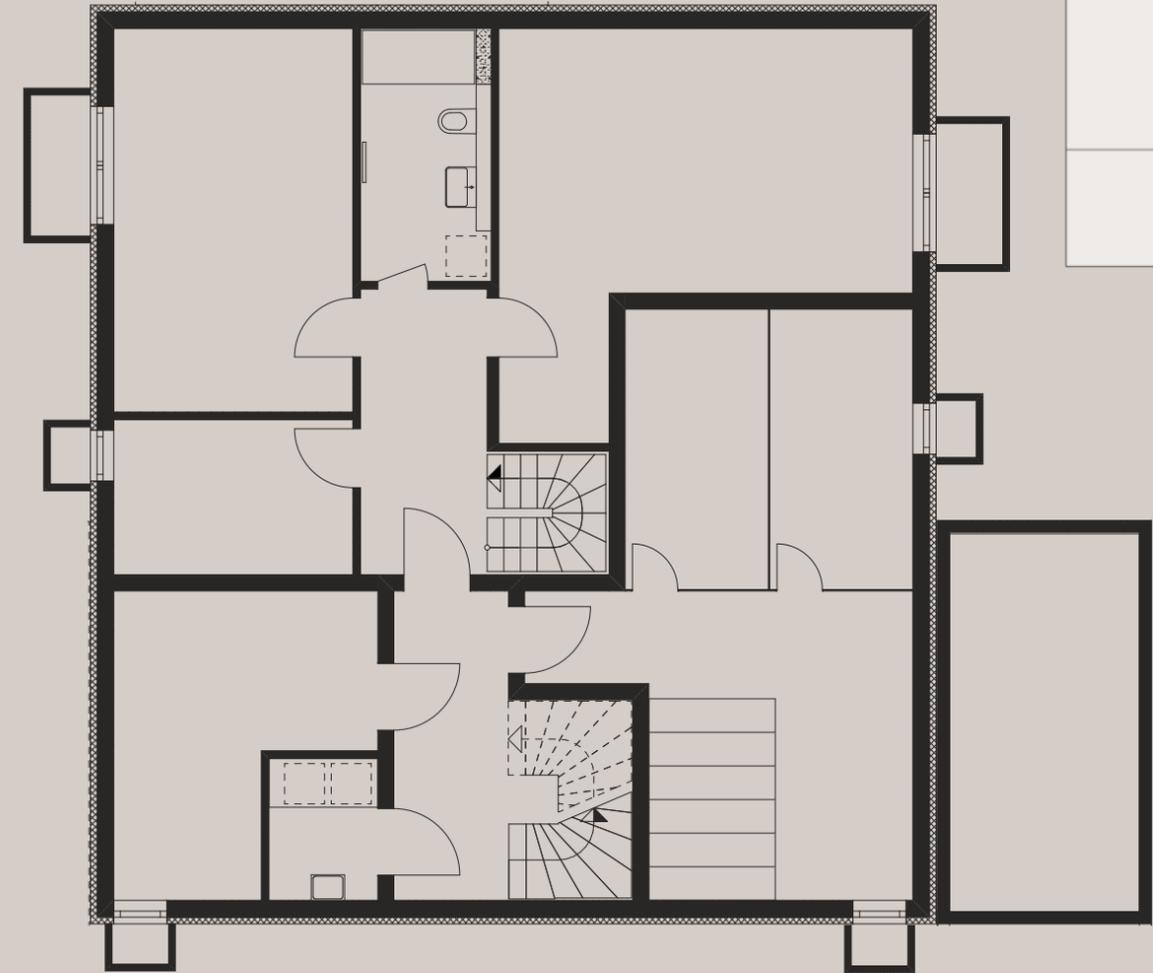
## AUSSTATTUNG

- Innentüren mit verdeckten Bändern
- Design-Sanitärausstattung von LAUFEN, entworfen vom Münchner Star-Designer Konstantin Grcic
- Exklusive Armaturen von DORNBRACHT
- Edles Schalterprogramm von GIRA
- Großzügige Duplexstellplätze oder Außenstellplatz
- Bivalentes Heizsystem, bestehend aus einer Luft-Wärmepumpe und einem Erdgas-Brennwertgerät
- Elektrischer außenliegender Sonnenschutz
- Großflächige, bodentiefe Holz-Fensterelemente mit Dreifach-Isolierverglasung
- Außen- und Innenwände in massivem Ziegelmauerwerk
- Wohnraumlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Bodengleiche Rainshower-Duschen mit Klarglastrennwänden
- Fenster und Wohnungstüren im erhöhtem Sicherheitsstandard RC2N





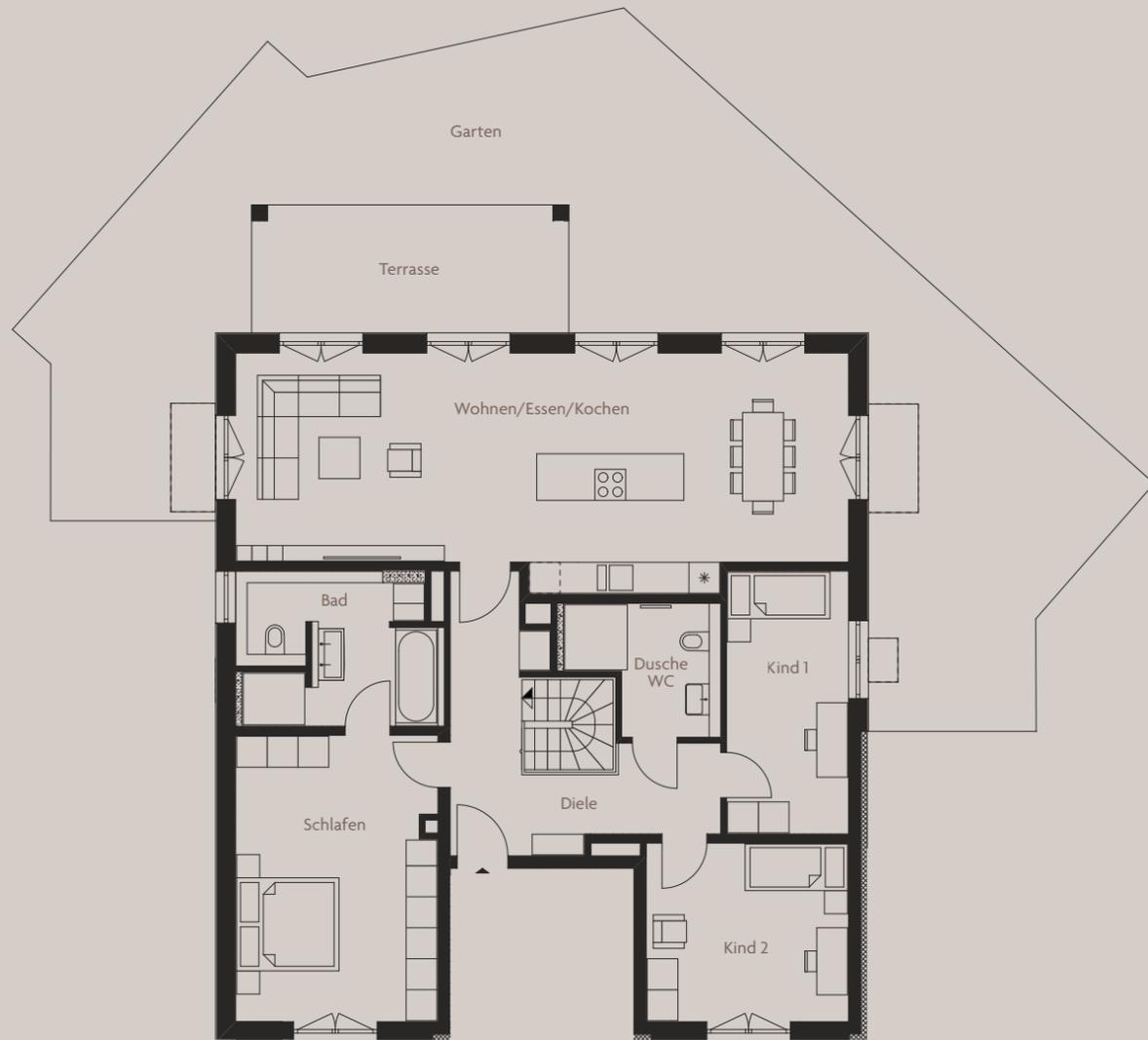
OG  
EG  
UG



Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet.  
Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

# 4 ZIMMER GARTEN WOHNUNG MIT ZWEI HOBBYRÄUMEN IM UNTERGESCHOSS

	Wfl.	Nfl.
Wohnen/Essen/Kochen	52,24 m <sup>2</sup>	52,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,98 m <sup>2</sup>	21,98 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,11 m <sup>2</sup>	12,11 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,91 m <sup>2</sup>	13,91 m <sup>2</sup>
Bad	11,12 m <sup>2</sup>	11,12 m <sup>2</sup>
Diele	14,43 m <sup>2</sup>	14,43 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,51 m <sup>2</sup>	15,02 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	6,50 m <sup>2</sup>	6,50 m <sup>2</sup>

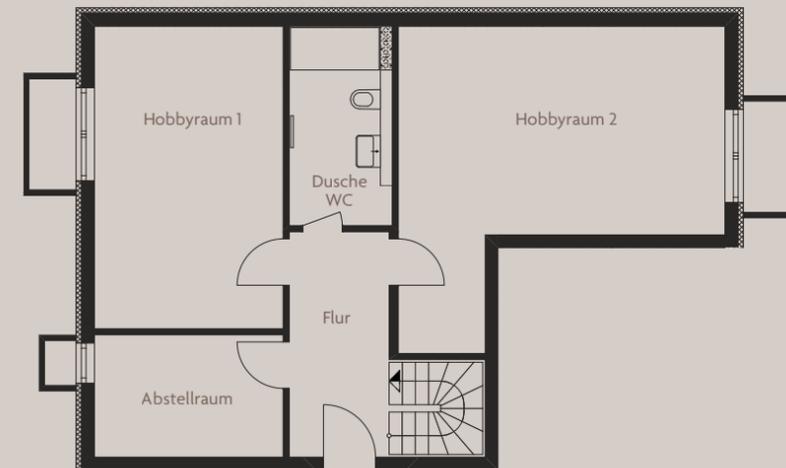


Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet.  
Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

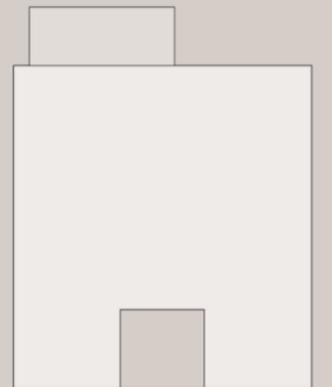
# W01

**GESAMT**  
175,92 M<sup>2</sup>  
219,54 M<sup>2</sup>

	Wfl.	Nfl.
Hobbyraum 1 (UG)	10,25 m <sup>2</sup>	20,49 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 2 (UG)	14,09 m <sup>2</sup>	28,17 m <sup>2</sup>
Abstellraum (UG)	4,15 m <sup>2</sup>	8,29 m <sup>2</sup>
Dusche/WC (UG)	3,60 m <sup>2</sup>	7,19 m <sup>2</sup>
Flur (UG)	4,05 m <sup>2</sup>	8,09 m <sup>2</sup>
Gartenanteil (inkl. Terrasse)		ca.218 m <sup>2</sup>



Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet.  
Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.



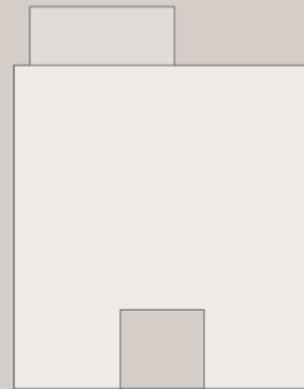
## 4 ZIMMER WOHNUNG IM OBERGESCHOSS

	Wfl.	Nfl.
Wohnen/Essen/Kochen	49,50 m <sup>2</sup>	49,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,73 m <sup>2</sup>	21,73 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,45 m <sup>2</sup>	13,45 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,67 m <sup>2</sup>	13,67 m <sup>2</sup>
Bad	11,00 m <sup>2</sup>	11,00 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	6,48 m <sup>2</sup>	6,48 m <sup>2</sup>

	Wfl.	Nfl.
Diele	15,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>
Vorrat	3,41 m <sup>2</sup>	3,41 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,32 m <sup>2</sup>	12,63 m <sup>2</sup>
Kellerabteil		8,98 m <sup>2</sup>

GESAMT  
140,57 M<sup>2</sup>  
146,87 M<sup>2</sup>

# W02



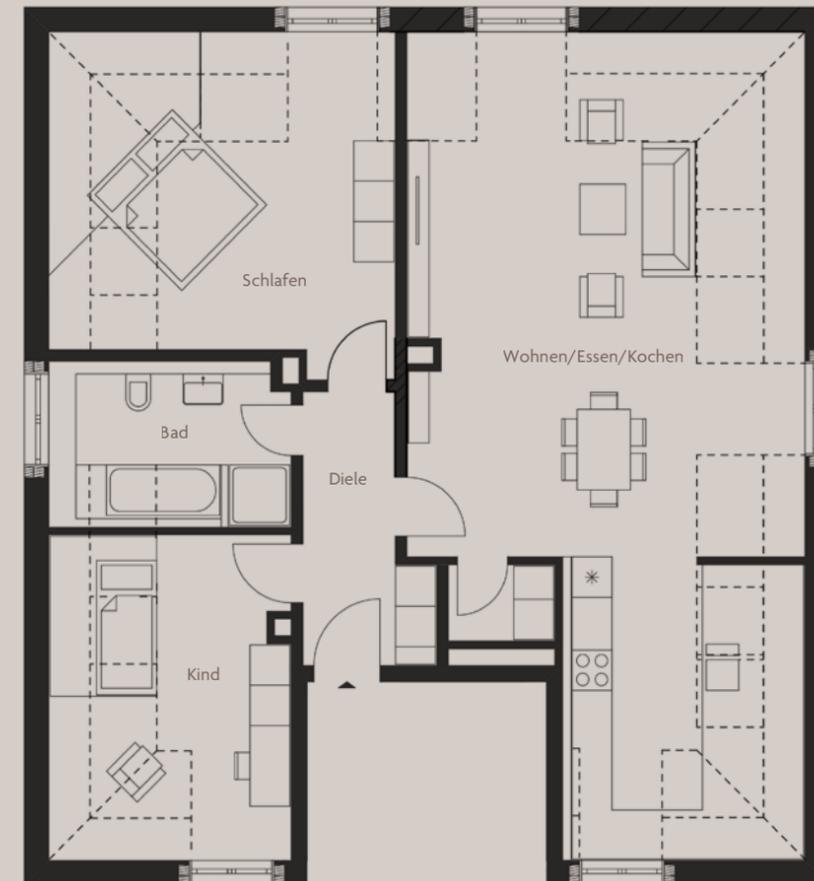
Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet.  
Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

## 3 ZIMMER WOHNUNG IM DACHGESCHOSS

	Wfl.	Nfl.
Wohnen/Essen/Kochen	44,48 m <sup>2</sup>	62,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,67 m <sup>2</sup>	25,17 m <sup>2</sup>
Kind	10,44 m <sup>2</sup>	17,46 m <sup>2</sup>
Bad	7,25 m <sup>2</sup>	8,74 m <sup>2</sup>
Diele	6,39 m <sup>2</sup>	6,39 m <sup>2</sup>
Vorrat	1,73 m <sup>2</sup>	1,73 m <sup>2</sup>
Kellerabteil (UG)		8,97 m <sup>2</sup>

GESAMT  
86,96 M<sup>2</sup>  
121,56 M<sup>2</sup>

# W03



Flächenangaben sind ungefähre Werte. Balkone, Terrassenflächen und Flächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet.  
Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.

# BAUBESCHREIBUNG – ALTE ALLEE 27 IN 81245 MÜNCHEN

## 1 GRUNDSTÜCK UND PLANUNG

Das Grundstück in der Alten Allee 27 im Stadtbezirk 21 München-Pasing Obermenzing ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Im Zuge der Neubebauung des Grundstücks wird der Altbestand abgerissen. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans und unterliegt den Genehmigungsanforderungen des § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen.

**Leistungsumfang Objektplanung**  
Es werden sämtliche behördlich geforderten Genehmigungsunterlagen erstellt. Hierzu gehören:

- Bauantragspläne
- Baubeschreibung gemäß behördlichen Vorschriften
- Statische Berechnungen
- Entwässerungsplanung
- Flächen- und Kubaturberechnungen
- Energie-, Wärme- und Schallschutznachweise nach geltenden rechtlichen Vorschriften
- Brandschutznachweise und Bescheinigungen gemäß behördlichen Anforderungen und gesetzlichen Vorschriften

Die Pläne der Baugenehmigung sind verbindlicher Bestandteil des Kaufvertrages. Sämtliche Bauleistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

## 2 GEBÄUDETYPUS

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, zweistöckiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß mit 3 Wohneinheiten.

## 3 ERSCHLIESSUNG

Die Wohnanlage wird seitens der Alte Allee 27 GmbH an das öffentliche Wasser-, Abwasser-, Gas- und Niederspannungsnetz der SWM angeschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Alten Allee. Der Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom wird durch die Alte Allee 27 GmbH vorbereitet. Der Telefonanschluss selbst ist vom jeweiligen Nutzer bei der Telekom oder sonstigem Anbieter direkt zu beauftragen. In der Wohnanlage kommt eine betriebsbereite Satellitenempfangsanlage für Fernsehen und Rundfunk zur Ausführung. Sämtliche Antennendosen werden betriebsbereit verkabelt. Die Platzierung der Satellitenempfangsschüssel erfolgt nach technischen Anforderungen auf der Dachfläche. Darüberhinausgehende Anschlusskosten und Kosten für technische Ausrüstungsgegenstände (z.B. Receiver) sind nicht im Leistungsumfang der Alte Allee 27 GmbH enthalten.

## 4 BAUKONSTRUKTION

**4.1 Beton- und Stahlbetonarbeiten**  
Die Ausführung der Beton- und Stahlbetonarbeiten erfolgt entsprechend dem gültigen Normenwerk. Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf Streifenfundamenten sowie mittels Bodenplatte nach statischen Erfordernissen und Abmessungen. Wohnungstrennwände, Treppenhausumfassungswände im Haus werden massiv aus Schallschutzziegeln oder Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Außenwände im Untergeschoß werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Geschoßdecken werden als Massivdecken in Stahlbeton als Ortbeton oder mit Filigranelementen hergestellt. Die Oberflächen von Betonbauteilen im Untergeschoß sind schalungsrauh und entgratet. Die Treppenläufe und Podeste des Gemeinschaftstreppenhauses werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Auflagerung in angrenzende Bauteile, wie Treppenhauswände und Geschoßdecken, erfolgt in schallgetrennter Ausführung.

**4.2 Mauerwerksarbeiten**  
Die Außenwände ab Erdgeschoss werden in Massivbauweise aus gemauertem, hochdämmendem Ziegelmauerwerk (z.B. Firma Hörl&Hartmann UNIPOR WS09 CORISO oder gleichwertig) in einer Stärke von 36,5 cm oder, falls statisch oder

schalltechnisch erforderlich, aus Stahlbeton erstellt. Die tatsächliche Wandstärke richtet sich nach den Berechnungen des Wärmeschutzes bzw. EnEV-Nachweises sowie nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen. Innenwände werden in massivem Ziegelmauerwerk mit einer Stärke von 11,5 cm / 17,5 cm oder, falls statisch erforderlich, betoniert. Nichttragende Innenwände können auch als Trockenbauwand hergestellt sein.

**4.3 Dachdecker- und Spenglerarbeiten**  
Das Gebäude erhält eine zimmermannsmäßig gefertigte Dachkonstruktion als Holzdachstuhl mit außenseitiger Dachschalung, mit mineralischer Wärmedämmung zwischen den Sparren und Dampfbremse. Die Eindeckung des Daches erfolgt mit Ziegeln. Die Farbe der Dachziegel richtet sich nach örtlichen bzw. behördlichen Vorschriften bzw. nach Farb- und Materialkonzept des Architekten. In Dachbereichen mit einer Neigung von weniger als 15° wird das Dach in einer hinterlüfteten Blecheindeckung mit Wärmedämmung entsprechend den Anforderungen der schalltechnischen und wärmeschutztechnischen Berechnung eingedeckt. Bei Flachdacheindeckungen gelten die Flachdachrichtlinien des Zentralverbandes des Dachdeckerhandwerkes sowie die gültigen Abdichtungsnormen. Dachflächenfenster werden in Kunststoff mit Isolierverglasung als Schwing- oder Schwing-/Kippfenster ausgeführt.

**4.4 Balkone- und Absturzsicherungen**  
Frei auskragende Balkone werden aus Ortbeton oder Stahlbetonfertigteil thermisch getrennt hergestellt. Balkon- und Terrassengeländer, sowie Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern, bestehen aus verzinkten, farbig beschichteten Flachstahlprofilrahmen mit entsprechender Flachstahlstabfüllung (Farbe nach Farb- und Materialkonzept des Architekten).

**4.5 Schallschutz**  
Bei der Ausführung des Schallschutzes werden als vereinbarte Beschaffenheit die Mindestanforderungen nach DIN 4109-1 : 2018-01 erfüllt. Bei der Errichtung des Bauvorhabens wird somit ein einfacher Schallschutzstandard eingehalten, bei dem die Bewohner, eine übliche Wohngegebenheit vorausgesetzt, im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweise nicht einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu bewahren. Trotzdem kann nicht erwartet werden, dass Geräusche aus anderen Wohnungen oder dem Gemeinschaftseigentum nicht mehr wahrgenommen werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise die Betätigung von Jalousien, Rollläden und oder anderen technischen Einrichtungen im Gebäude vernehmbar ist und bei mechanischer Ausführung solcher technischer Ausrüstungsgegenstände benutzerabhängig ist. Dadurch ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch die Vermeidung von unnötigem Lärm und einer gewissen Toleranz gegenüber anderen Mitbewohnern. Auch muss mit einer zu erwartenden Schall- und Lärmimmission durch die angrenzende Straße gerechnet werden. Diese stellt keine Wertminderung und keine Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit der Wohnungen dar.

**4.5 Wärmeschutz**  
Die Ausführung des Bauvorhabens erfüllt die Anforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen EnEV.

## 5 AUSBAU

**5.1 Estricharbeiten**  
In allen Wohnräumen, inklusive Hobbyräume, wird ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut. Die Dimensionierung der jeweiligen Dämmschichten richtet sich nach den Berechnungen des Wärmeschutzes bzw. den schallschutztechnischen Berechnungen. Kellerräume, Kellerflure, Schleusen und Technikräume erhalten einen Zementestrich auf Trennlage oder Wärmedämmung nach Berechnungen des Wärmeschutzes. Erforderliche Dehnfugen werden hergestellt und im gewählten Bodenbelag sichtbar übernommen.

**5.2 Putzarbeiten**  
Sämtliche Wände in den Wohnungen werden mit einlagigem Glättputz, in Oberflächenqualität Q2, verputzt und weiß gestrichen. Wände im Treppenhaus werden ebenfalls mit einlagigem Glättputz, in Oberflächenqualität Q2, verputzt und gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten gestrichen.

Wände im Kellergeschoß, die aus Ziegelmauerwerk bestehen, werden ebenfalls einlagig in Oberflächenqualität Q2 verputzt. Alle übrigen massiven Stahlbetonwände im Kellergeschoß bleiben unverputzt, werden entgratet und gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten gestrichen.

Die Fassade wird mehrlagig, witterungsbeständig verputzt. Die letzte Lage ist dabei ein mineralischer Edelputz. Die Struktur und farbliche Gestaltung des Außenputzes erfolgt nach Wahl der Alte Allee 27 GmbH. Falls erforderlich, wird im Wandbereich bis ca. 30 cm über Geländeoberkante ein Sockelputz aufgebracht. Betonflächen im Bereich des Hauseingangs, der Balkonuntersichten und Stützen bleiben unverputzt, werden entgratet und gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten gestrichen. Die in den Ansichten der Verkaufsunterlagen dargestellten Farben dienen nur der Visualisierung als Farbbeispiel und sind nicht verbindlich.

**5.3 Trockenbauarbeiten**  
Die Verkleidung von Installationsschächten und von Leitungen, die über Putz verlegt werden, erfolgt in Trockenbaukonstruktion mit doppelter Beplankung, weiß gestrichen, Stöße in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt. Die Bekleidung des Dachstuhls erfolgt innenseitig mit Trockenbauplatten, weiß gestrichen, Oberflächenqualität Q2. Untergeordnete Räume oder Bäder in den Wohnungen erhalten zur Verkleidung von Installationsleitungen ggf. eine abgehängte Decke in Trockenbau, weiß gestrichen, Oberflächenqualität Q2.

**5.4 Bodenbelagsarbeiten**  
Wohnbereiche, Küchen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellkammern, Dielen der Wohnungen sowie Hobbyräume im Untergeschoß erhalten einen Bodenbelag in hochwertigem Dreischichtparkett in Eiche naturgeölt mit ca. 4 mm Nutzschicht. Die Sockelleisten sind weiß lackiert.

**5.5 Natur-/ Feinsteinzeugarbeiten**  
Der Boden, die Tritt- und Setzstufen im gemeinschaftlichen Treppenhaus und in der Schleuse erhalten einen repräsentativen Belag in Naturstein einschließlich eines Sockels aus gleichem Material nach Vorgabe der Alte Allee 27 GmbH. Hinter der Hauseingangstüre wird ein Textilfußabstreifer nach Vorgabe der Alte Allee 27 GmbH bodenbündig eingelegt.

**5.6 Fliesen-/ Feinsteinzeugarbeiten**  
In den Bädern, WC’s und Duschbädern werden die senkrechten Wände im Bereich von Waschtisch, WC und Waschbecken bis zur Oberkante der Vorwandinstallation sowie der Boden mit keramischen Fliesen oder Feinstein-Fliesen, auch Feinsteinzeug genannt, im Format 60 x 60 cm gefliest. Im Bereich der Duschen wird mit keramischen Fliesen oder Feinstein-Fliesen raumhoch gefliest. Ablagen und Vormauerungen werden auch mit keramischen Fliesen oder Feinstein-Fliesen gefliest. Die genaue Höhe ergibt sich aus dem gewählten Fliesen-/ Feinsteinformat von 60 x 60 cm sowie den technischen Anforderungen der Haustechnik. Küchenbereiche erhalten aufgrund der vielfältigen, individuellen Gestaltungsmöglichkeiten standardmäßig keinen Fliesenspiegel im Wandbereich. Ein Wandsockel (Höhe ca. 6 cm) im Bereich von nicht gefliesten Wandbereichen wird im Material der Bodenfliese ausgeführt.

**5.7 Malerarbeiten**  
Sämtliche Decken und nicht geflieste, verputzte Wände in den Wohnungen werden mit einer, nach heutigem Wissensstand, umweltfreundlichen und wohnklimafreundlichen und wischbeständigen Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Fugen der Betondecken in den Wohnungen und Treppenhäusern werden gespachtelt. Verputzte Wände in Kellerräumen und Treppenhaus werden deckend weiß gestrichen. Unverputzte Betonflächen werden ebenfalls weiß gestrichen. Der Fußboden der Kellerabteile samt vorgelagertem Flur wird mit Betonfarbe gestrichen. Überstehende Dachsparren, sichtbare hölzerne Unterkonstruktionen und andere sichtbare Holzbauteile an der Fassade und im Dachbereich werden in einem hellen Farbton offenporig lasiert. Die Fassade erhält einen wetterbeständigen Egalisierungsanstrich, der Sockelputz wird mit einem wasserabweisenden Anstrich gestrichen. Die Farbwahl erfolgt nach Farbkonzept des Architekten.

**5.8 Fenster und Haustüren**  
Ein- bis mehrflügelige Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden als Holz-Elemente mit Mehrfachgummidichtung und Dreifachverglasung ausgeführt. Die Ausführung der Fenster erfolgt nach Anforderungen der Wärme- und schallschutztechnischen Berechnungen. Fenster und Fensterelemente der Wohnungen werden einbruchhemmend im Standard RC2N ausgeführt. Fensterelemente erhalten einen Dreh-/Kippbeschlag.

Fenster in Bädern bzw. Duschbädern werden mit Klarglas ausgestattet. Die Hauseingangstüren bestehen aus einer Holz-Alu-Konstruktion mit Wärmedämmverglasung, oder gleichwertig.

**5.9 Türen**  
**5.9.1 Wohnungseingangstüren**  
Wohnungseingangstüren werden mit Stahlzargen als schalldämmende Vollspantüre, weiß, mit Schutzgarnitur, Dreipunktverriegelung und Spion, umlaufender Dichtung und zusätzlicher Absenkung im Schwellenbereich ausgeführt.

**5.9.2 Wohnungsinnentüren**  
Wohnungsinnentüren werden als Röhrenvollspantüren mit Gummilippen-dichtung, weiß, mit Edelstahlbeschlägen (z.B. HOPPE oder gleichwertig) und Holzumfassungszarge ausgeführt. Innentüren erhalten ggf. einen Unterschnitt bis max. 3 cm zur Gewährleistung der natürlichen Frischluftnachströmung. Dies stellt keinen Mangel und keine Wertminderung dar.

**5.10 Fensterbänke**  
Die Wohnräume erhalten eine ca. 3 cm starke Innenfensterbank aus Naturstein nach Vorgabe der Alte Allee 27 GmbH. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, pulverbeschichtet, nach Farb- und Materialkonzept des Architekten, ausgeführt.

**5.11 Rollläden**  
Fenster und Fenstertüren erhalten größtenteils Kunststoffrollläden, die soweit technisch möglich, in unter Putz liegende, wärmegedämmte Rollladenkästen, die in den Fenstersturz integriert oder auf dem Fenster montiert sind, mit elektrischem Antrieb. Ausgenommen hiervon sind Fenster in den Untergeschossen. Dachflächenfenster erhalten außenliegende Kunststoffrollläden. Fenster, die aus brandschutzrechtlichen Gründen als Rettungsweg dienen, erhalten ggf. zusätzlich eine Kurbel/einen Gurt zur manuellen Bedienung.

**5.12 Metallbau- und Schlosserarbeiten**  
Das Treppengeländer des innenliegenden Haupttreppenhauses wird in farbig beschichteten Flachstahlprofilen mit entsprechender Flachstahlstabfüllung (Farbe nach Farb- und Materialkonzept des Architekten) und Handlauf in Holz ausgeführt.

## 6 GEMEINSCHAFTSBEREICHE

**6.1 Stellplätze KFZ**  
Die erforderlichen drei KFZ-Stellplätze werden entsprechend Baugenehmigung nachgewiesen. Zwei der Stellplätze werden in einem Mehrfachparker-System (z.B. WÖHR Parklift Typ 405-200, oder gleichwertig) hergestellt, ein weiterer Stellplatz wird oberirdisch nicht überdacht hergestellt. Im Mehrfachparker ist die Höhe, Breite und Länge der möglichen Fahrzeuge eingeschränkt. Die Wände und Decke des Mehrfachparkers werden in Stahlbeton hergestellt. Die Oberflächen werden nicht entgratet oder gespachtelt. Die Wandsockelbereiche sowie die Oberseiten von Bauteilen im Grubenbereich des Mehrfachparkersystems werden mit einem Oberflächenschutzsystem gemäß Abdichtungskonzept behandelt. Im Wandbereich wird die Beschichtung in Abhängigkeit von der Spritzwasserbeaufschlagung ausgeführt. Zur Wahrung von Gewährleistungsansprüchen ist für alle Bauteile, die Tausalzangriffen ausgesetzt sind, ein bauwerkspezifischer Instandhaltungsplan erforderlich. Dieser Plan umfasst eine jährliche Inspektion, Wartung und Instandsetzung und ist zwingend von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Unabhängig davon sind die Stellplätze regelmäßig zu reinigen. Die Verletzung der vorstehenden Inspektions-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann zu Schäden führen, die keinen Anspruch auf Gewährleistung auslösen. Die Decke über dem Mehrfachparkersystem ist aus Stahlbeton und wird entsprechend Flachdachrichtlinien ausgeführt und extensiv begrünt. Die Decke und Wände des Mehrfachparkersystems werden in den Bereichen, die direkt an die Gebäude angrenzen, nach Anforderungen der Wärmeschutzberechnung wärmegedämmt. Die Wärmedämmung wird hier sichtbar aufgebracht. Im Bereich des Mehrfachparkersystem werden Leitungen von technischen Einrichtungen etc. in Aufputzmontage sichtbar geführt.

**6.2 Briefkasten- und Gegensprechanlage, Hausnummer**  
Eine Briefkastenanlage (Marke RENZ oder gleichwertig) wird im Bereich des Hauseingangs montiert. Das Klingeltableau mit Videogegensprechanlage wird entweder in die Briefkastenanlage integriert oder in diesem Bereich montiert.

Die Nummerierung und Ausführung der Hausnummer erfolgt nach behördlichen Vorgaben des Hausnummernbescheides der Landeshauptstadt München.

**6.3 Keller**

Die Wohnungen in OG und DG erhalten je einen eigenen Kellerraum im Untergeschoß mit eigenem Lichtauslass und einer Steckdose jeweils in Aufputzmontage. Die Türen erhalten einen zur jeweiligen Wohnung passenden Profilyzylinder. Im Bereich der Kellerräume werden haustechnische Leitungen geführt. Dies kann in Teilbereichen zu einer reduzierten lichten Raumhöhe führen. Dies ist von den Käufern zu dulden und stellt keine Wertminderungen oder Beeinträchtigung der Nutzbarkeit dar. Im Bereich der Hobbyräume werden die Leitungsverzüge mit Trockenbau verkleidet und weiß gestrichen.

**6.4 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Gehhilfen**

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze, Plätze für Kinderwagen und Gehhilfen richtet sich nach den gültigen Satzungen der Landeshauptstadt München.

**6.5 Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden nach dem Gestaltungskonzept des Landschaftsarchitekten mit Rasenflächen sowie Baum- und Strauchbepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze und im Bereich der Hauseingänge ausgeführt. Eine weitere Bepflanzung auch im Bereich der Sondernutzungsrechte erfolgt nicht. Die Garagenzufahrt, der Hauszugang sowie alle sonstigen Wege werden mit Naturstein nach Wahl der Alte Allee 27 GmbH gepflastert. Der Zugangsweg wird mit Außenleuchten beleuchtet. Die Ausführung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept des Landschaftsarchitekten. Die Einfriedung des Grundstückes an der nördlichen und südlichen Grenze erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Nachbarn.

Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes kann es zu Geländesprüngen in den Gärten kommen, die nicht im Plan dargestellt sind. Bereiche, für die ein Sondernutzungsrecht zugunsten eines Miteigentümers bestellt ist, werden untereinander mit einem Maschendrahtzaun abgetrennt.

Die Pflege der Gemeinschaftsflächen unterliegt der Eigentümergemeinschaft. Auf den Terrassen und Balkonen werden frostsichere Natursteinplatten in freien Längen nach Wahl der Alte Allee 27 GmbH unter Beachtung der erforderlichen Mindestgefälle im Splittbett verlegt. Die im Splittbett verlegten Platten können bei einseitiger Belastung wippen, wackeln oder sich möglicherweise verschieben. Plattenbeläge, die im Splittbett verlegt werden, können aufgrund von Witterungs- und Frosteinflüssen unterschiedliches Setzungsverhalten aufweisen, was zu Unebenheiten und Höhenversatz im Kantenbereich der Platten führen kann. Dies stellt keinen Mangel dar.

## 7 HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

**7.1 Heizung**

Die Wohnanlage erhält ein bivalentes Heizsystem, bestehend aus einer Luft-Wärmepumpe und einem Erdgas-Brennwertgerät. Unter Berücksichtigung nachhaltiger Energieversorgung bildet hier die Luft- Wärmepumpe die Grundlastversorgung. Das Gas-Brennwertgerät wird nur zur Spitzenlastabdeckung herangezogen. Die wirtschaftliche Auslegung der Anlage erfolgt nach optimierter Wärmebedarfsermittlung nach DIN 12831. Die Anlage wird mittels eines Außentemperaturfühlers gesteuert.

Alle Wohnungen erhalten als Heizsystem eine moderne Fußbodenheizung mit vom übrigen Schalterprogramm unabhängigen Einzelraumtemperaturregler in Aufputzmontage (Farbe „reinweiß“).

Flure, Abstellräume und Dielen erhalten evtl. keinen eigenen Heizkreis. Bäder und Duschbäder erhalten im Bereich der Dusch- und Badewannen evtl. keine Fußbodenheizung. Bäder und Duschbäder erhalten, falls notwendig, einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper (z.B. KERMI, oder gleichwertig) mit Thermostatregler.Jede Wohnung erhält eigene Heizkreisleiterkästen. Der Heizraum wird gemäß behördlichen Vorschriften ausgebaut.

Falls erforderlich, erhalten das Treppenhaus im UG und die gemeinschaftlich genutzten Kellerräume Fußbodenheizung nach Anforderungen der Wärmebedarfsermittlung. Die Heizungs- und Warmwasserrohre werden gemäß Energieeinsparverordnung bzw. technischen Vorschriften wärmgedämmt. Die Warmwasserversorgung der Wohnungen (Bad, WC und Küche) erfolgt durch einen Hygienewarmwasserbereiter im Durchflussprinzip (Frischwasserstation). Somit wird eine Stagnation des Warmwassers verhindert und der Bildung von Legionellen vorgebeugt. Die Steuerung erfolgt unabhängig von der Heizungstemperatur. Dadurch steht auch in den Sommermonaten

immer heißes Wasser zur Verfügung, wobei die Beheizung des Hauses abgestellt werden kann.

**7.2 Lüftung**

Zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen und des Feuchteschutzes nach DIN 1946-6 werden in den Wohnungen kontrollierte Wohnungslüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung (wohnungszentral oder dezentral) installiert. Dadurch wird ein Luftwechsel in den Wohnungen auch bei geschlossenen Fenstern und Türen sichergestellt. Küchendunstabzugssysteme dürfen nur im Umluftbetrieb ausgeführt werden. Die Ausführung des Lüftungskonzeptes erfolgt nach Berechnung des Fachplaners gemäß DIN 1946-6 und den gesetzlichen Vorschriften.Die Wartung der Lüftungsgeräte obliegt dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung.

**7.3 Sanitärinstallation**

Die Sanitärinstallation umfasst die Be- und Entwässerung des Hauses sowie die Warmwasserversorgung von Bad, WC und Küche gemäß Konzept des Fachplaners gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

Es wird eine Wasserenthärtungsanlage entsprechend Trinkwasserverordnung eingebaut.

Die Wasser- und Abwasserleitungen werden korrosionsbeständig und schallgedämmt ausgeführt. Die Installation der Frischwasserleitungen erfolgt jeweils ab dem, vom jeweiligen Wasserversorger montierten Hauswasseranschluss. Die Leitungen sind gedämmt. Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden gemäß DIN wärmegedämmt. Im Kellergeschoß und in der Tiefgarage können, auch im Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Leitungen an der Decke geführt werden, so dass in Teilbereichen mit verringerten lichten Raumhöhen zu rechnen ist. Dies gilt ebenfalls für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Erdgeschoßwohnung erhält einen frostsicheren Gartenwasseranschluss. Im Bereich des Hauseingangs wird ein frostsicherer, abschließbarer Gartenwasseranschluss installiert.

Die Bäder und Duschbäder erhalten hochwertige Sanitäröbjekte der Firma LAUFEN und Armaturen der Firma DORNBRACHT.

Badewanne:

- LAUFEN PRO: Einbau Rechteck Badewanne 170 x 75 cm in Stahlemaille
- DORNBRACHT TARA: Wannen-Einhandbatterie für Wandmontage mit Duschgarnitur

Dusche:

- LAUFEN: Rechteck Duschwanne weiß
- DORNBRACHT TARA: Unterputz-Einhandbatterie, mit Hand- und Kopfbrause, chrom

Waschtisch:

- LAUFEN VAL: Waschtisch unterbaufähig, 60 x 46,5 cm
- DORNBRACHT TARA: Waschtisch-Wand-Einhandbatterie in Unterputzmontage

Handwaschbecken:

- LAUFEN VAL: Waschtisch unterbaufähig, 45 x 34 cm
- DORNBRACHT TARA: Waschtisch-Wand-Einhandbatterie in Unterputzmontage

Wand WC:

- LAUFEN PRO: Wand-Tiefspül-WC spülrandlos weiß, mit WC-Sitz und Deckel
- GEBERIT Sigma 30: Betätigungsplatte für 2-Mengen-Auslösung

Handtuchheizkörper:

- KERMI Basic-50: Heizkörper weiß

Sämtliche Küchenbereiche erhalten Eckventile an der Installationswand für den Anschluss von Spüle und Spülmaschine.

**7.4 Verbrauchsmessung**

Der Einbau von Zählern für Warm-und Kaltwasser sowie von Wärmemengen ist bauseits vorbereitet. Die entsprechenden Zähler werden durch die Alte Allee 27 GmbH auf Kosten und im Namen der zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaft bestellt und montiert. Der Stromverbrauch wird über die im Untergeschoß installierten Zähler für jede Wohnung einzeln gemessen.

**7.5 Elektroinstallation**

Sämtliche Elektroinstallationsarbeiten, inklusive der Verkabelung, Montage und Inbetriebnahme, werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE, der DIN sowie der Vorgaben des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die Installation beginnt ab dem Hausanschluss (Hausanschlusskasten SWM mit Zähleranlage) im Hausanschlussraum. Die Elektroleitungen werden in den Kellerräumen, Kellerfluren und Technikräumen Aufputz verlegt. Im Treppenhaus und in allen Wohnräumen werden die Leitungen Unterputz verlegt. Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose kombiniert mit Lichtschalter für eine Deckenbeleuchtung des Abteils. Das gemeinschaftliche Treppenhaus, gemeinschaftliche Flure und Fahrradraum erhalten Wand- und/oder Deckenleuchten. Diese werden geschoß- oder bereichsweise über Bewegungsmelder gesteuert. Neben jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingelschalter montiert. Im Bereich der Hauseingänge wird eine Beleuchtung vorgesehen.

Jede Wohneinheit erhält eine Aufputz montierte Video-Gegensprechanlage im Bereich der Wohnungseingangstüre, eine Klingelanlage sowie einen elektrischen Türöffner.

Gemäß BayBO erhalten alle Schlafräume, Kinderzimmer, Aufenthaltsräume sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen batteriebetriebenen Rauchmelder. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt ab dem Tag der Wohnungsübergabe dem Wohnungseigentümer. Eine Funktionsprüfung ist mindestens einmal jährlich durch den Wohnungseigentümer erforderlich. Sämtliche nachstehend aufgeführten Schalter, Steckdosen etc. werden in der Designlinie „E2“ der Firma GIRA oder gleichwertig in reinweiß Aufputz installiert. Die Ausstattung der einzelnen Räume wird wie folgt ausgeführt:

Wohnen/ Essen:

- 2 Lichtauslässe
- 2 An- und Ausschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Antennenanschlussdose

Schlafen:

- 1 Lichtauslass
- 2 An- und Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschlussdose

Kind:

- 1 Lichtauslass
- 1 An- und Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschlussdose

Küche:

- 1 Lichtauslass
- 1 An- und Ausschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Herdanschluss (400V)
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Umluftabzugshaube

Bad / Dusch WC:

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtauslass Wand
- 2 An-und Ausschalter
- 3 Steckdosen (2 am Waschbecken, 1 neben Türe)
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper
- 1 Steckdose für Waschmaschine (falls Wasseranschluss vorgesehen)
- 1 Steckdose für Trockner (falls Abwasseranschluss vorgesehen)

WC:

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 An- und Ausschalter
- 1 Steckdose

Diele / Flur:

- 1 Lichtauslass Decke
- 2 An- und Ausschalter
- 3 Steckdosen

- 1 Netzwerkdose (Telefon/ Internet)
- Wandstation für Videogegensprechanlage

Abstellräume:

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 An- und Ausschalter
- 1 Steckdose

Hobbyraum (UG):

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 An-und Ausschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschlussdose (bei zwei Räumen nur in einem)

Vorraum (UG):

- 1 Lichtauslass Decke
- 3 An- und Ausschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Netzwerkdose (Telefon/ Internet)

Kellerabteil:

- 1 Lichtauslass Decke (Feuchtraum, Aufputz)
- 1 An- und Ausschalter (Feuchtraum, Aufputz)
- 1 Steckdose (Feuchtraum, Aufputz)

Terrasse / Balkon:

- 1 Lichtauslass Wand inkl. Beleuchtung (nach Wahl Alte Allee 27 GmbH)
- 1 An- und Ausschalter (von innen schaltbar)
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)
- Anschlussmöglichkeit für Markise

## 8 ALLGEMEINES

**8.1 Sonderwünsche**

Sonderwünsche sind möglich, soweit das Gesamtkonzept, die Statik, behördliche Auflagen, die Anforderungen unserer Qualitätssicherung und der Bauablauf / die Planung dies zulassen.

Entscheidend für die Prüfung und mögliche Umsetzung von Sonderwünschen ist die rechtzeitige Anmeldung, wenn möglich vor Baubeginn und mit Kaufvertragsunterzeichnung. Sonderwünsche sind schriftlich zu formulieren. Falls Sonderwünsche den Kostenumfang gemäß Baubeschreibung überschreiten, sind die Mehrkosten vom Käufer zu tragen. Vor Beauftragung eines Sonderwunsches durch den Käufer wird dieser von der Alte Allee 27 GmbH kalkuliert und dem Käufer ein entsprechendes Angebot unterbreitet. Die Beauftragung des Sonderwunsches durch den Käufer hat schriftlich zu erfolgen. Ferner steht es der Alte Allee 27 GmbH frei, Sonderwünsche auszuführen bzw. entsprechende Aufträge dafür entgegenzunehmen. Die Alte Allee 27 GmbH ist insbesondere berechtigt, Sonderwünsche des Käufers abzulehnen, wenn dadurch der Bauablauf behindert oder die Einhaltung von technischen Normen und Vorschriften gefährdet oder erschwert wird. Die Alte Allee 27 GmbH berät und unterstützt die Käufer auf Wunsch bei der Formulierung von Sonderwünschen, wenn solche ausgeführt werden sollen.

**8.2 Übergabe und Käuferleistungen**

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die erstmaligen Anschlussgebühren für Telefonanschluss, Internetanschluss, Bereitstellungsanschluss für einen Kabelanschluss sowie alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Installation von wohnungsinternen Telefonanlagen und Netzwerksystemen (z.B. Smart-Home Systeme) stehen. Sämtliche Messgeräte und Verbrauchszähler für Wärme- und Energieverbrauch sowie für den Kalt- und Warmwasserverbrauch sowie Heizungsverbrauch sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Ist die Wohnung fertiggestellt, wird in einer gemeinsamen Baubegehung die förmliche Abnahme und Übergabe der gereinigten Wohnung vollzogen und die Schlüssel werden übergeben.

**8.3 Hilfreiche Hinweise**

In den ersten zwei Jahren nach Baufertigstellung entweicht in der Regel immer noch Baufeuchtigkeit aus den Wänden und Decken.

Es ist daher unzweckmäßig, Tapezierarbeiten, insbesondere auf den Außenwänden, vor Ablauf der ersten zwei Jahre durchzuführen. Eine Möblierung an den Außenwänden ist auch bei bester Wärmedämmung problematisch. Möbel vor Außenwänden sollten daher so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung gewährleistet wird.

Dies gilt auch für Vorhänge, Rollos, großformatige Bilder oder Ähnliches. Bei Nichtbeachtung könnte es sonst in diesen Bereichen zu Schimmelbildung kommen. Die massive Bauweise unter Beachtung der Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Energieeinsparverordnung und der DIN 4108 Teil 2 „Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden, Mindestanforderung an den Wärmeschutz“ - und die im Bauwerk enthaltene Restfeuchtigkeit erfordern ein dementsprechendes Wohnverhalten der Bewohner.

Daher ist es wichtig, regelmäßig zu lüften. Das bedeutet aber nicht, dass ständig ein Fenster gekippt oder offen sein soll. Richtig zu lüften bedeutet, dass die Fenster weit geöffnet werden und nach Möglichkeit ein Durchzug erreicht wird. Nach 5 bis 10 Minuten ist die verbrauchte, feuchte Raumluft in der Wohnung durch trockene Frischluft ersetzt. Durch solches Stoßlüften geht weniger Wärme verloren, als man möglicherweise denkt. Die kalte Frischluft kann schnell wieder erwärmt werden und die in den Wänden und Gegenständen im Raum gespeicherte Wärme bleibt erhalten. Die frische, erwärmte Luft kann nun wieder Feuchtigkeit aufnehmen. Wiederholen Sie diesen Vorgang bis zu dreimal pro Tag, denn ein einmaliges Lüften reicht aufgrund der dampfdichten Abdichtungen und Fugen nicht mehr aus. Eine längere Lüftungsdauer, insbesondere sogenanntes „Dauerlüften“, führt zum Auskühlen des Raumes und der Umfassungswände und begünstigt dadurch Schimmelbildung. Die mechanische Entlüftung in den innenliegenden Bädern dient nur dem Feuchteschutz und ersetzt regelmäßiges Stoßlüften nicht.

### 8.4 GEWÄHRLEISTUNG UND WARTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für das Werkvertragsrecht. Danach beträgt die Gewährleistung für das Bauwerk im Regelfall 5 Jahre ab dem Zeitpunkt der Abnahme. Bei normaler Abnutzung von Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen, insbesondere soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt, bestehen keine Gewährleistungsansprüche. Elastische Ver fugungen, insbesondere bei Dusch- und Badewannen, Sockelfliesen etc., sind Wartungsfugen. Risse in diesen Fugen sind daher keine Gewährleistungsmängel. Dies gilt auch für Risse in Putz und Trockenputz, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (Schwinden, Kriechen, ...) entstehen. Soweit kleinere Risse bis 0,3 mm die Gebrauchsfähigkeit nicht beeinflussen, stellen diese keinen Mangel dar. Anstriche auf Holz-, Beton- und Metallbauteilen, insbesondere, soweit sie der Witterung ausgesetzt sind, müssen erforderlichenfalls auch innerhalb der Gewährleistungszeit im Rahmen des erforderlichen Gebäudeunterhalts auf Kosten der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft erneuert werden. Die laufende Wartung der technischen Anlagen wie Garagentor, Heizung, Entlüftung, Sanitärinstallationen usw., ist Aufgabe der Eigentümergemeinschaft. Die Eigentümergemeinschaft hat Wartungsverträge für allgemeine technische Anlagen abzuschließen, soweit erforderlich.

#### 9 ÄNDERUNGSVORBEHALT

Der Alte Allee 27 GmbH bleiben technische, architektonische sowie konstruktive Änderungen vorbehalten, die den Wert des Kaufobjekts nicht beeinträchtigen oder ihn verbessern, aber auch solche, die auf behördlichen Auflagen beruhen, sofern ein sachlicher Grund nachgewiesen wird. Sind Sanitär- oder Elektroproduktserien nicht lieferbar, kommen gleichwertige oder gleichartige Produkte zur Ausführung. Dies stellt keine Wertminderung dar. Änderungen aufgrund technischer Weiterentwicklung bzw. behördlicher Auflagen, die keine Wertminderung darstellen, bleiben vorbehalten. Von einer gesonderten Benachrichtigung wird in diesen Fällen abgesehen.

### 10 SCHLUSSBESTIMMUNG

Diese Baubeschreibung wird, mit einer eventuellen individuellen Ergänzung zur Baubeschreibung, ein Bestandteil des Kaufvertrages. Alle mündlichen Vereinbarungen müssen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden. Die im Exposé dargestellten Farben sind nur als Muster bzw. Illustration zu sehen und nicht vertraglich bindend. Die eingezeichneten Möblierungsvorschläge und Einrichtungsgegenstände, soweit sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind, dienen lediglich als Orientierungshilfe und werden nicht mitverkauft. Überlassene maßstäbliche Grundrisspläne können durch die stattgefundenen Vervielfältigungsprozesse (z.B. Kopieren, Scannen, Abfotografieren, ...) Verzerrungen und Größenabweichungen aufweisen. Wir bitten dies bei Überlegungen und Planung im Zusammenhang mit Einbaumöbeln oder ähnlichen Einrichtungen zu berücksichtigen. Farbige Abbildungen im Exposé, perspektivische Darstellungen sowie auch zeichnerische Ausdrucksmittel und Möblierungen (z.B. Möbel, Trennwände, Blumenkästen an Balkonen, Bepflanzungen,...) sind rein darstellerischer Natur und stellen keine Vertragsleistung dar. Die angegebenen Wohnflächen berechnen sich wie folgt: Balkone, Dachterrassen und Erdgeschoßterrassen sowie direkt mit den Erdgeschoßwohnungen verbundene Souterrainbereiche und Hobbyräume werden mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt. Die Flächen in den Dachgeschossen werden bis 1,00 m lichte Höhe gar nicht, von 1,00 m – 2,00 m lichte Höhe zur Hälfte und ab 2,00 m lichte Höhe voll angerechnet. Die Flächen von Ablagen und Vorwandinstallationen über 1,50 m Höhe in Bädern, Dusch/ WC's und WC's werden nicht angerechnet. Die Flächen von Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen, werden unabhängig von ihrer Tiefe voll berücksichtigt. Die aufgeführten Flächenangaben sind Rohbaumaße auf Grundlage der genehmigten Bauantragspläne im Maßstab 1:100 und sind Zirka-Angaben. Geringfügige Abweichungen stellen keine Wertminderung dar. Die Maßangaben in den Plänen unterliegen den zulässigen Maßtoleranzen im Hochbau, die sich nach DIN 18202 richten. Alle Maße für Einbaumöbel sollten daher nach Fertigstellung der jeweiligen Wandoberfläche (Putz oder Fliese) sowie endgültiger Herstellung des Bodenbelags vor Ort aufgemessen werden.

Die Anlage wird nach vollständiger Fertigstellung feingereinigt übergeben.

# IMPRESSUM

## **HERAUSGEBER:**

Alte Allee 27 GmbH  
Schönbichlstraße 71  
82211 Herrsching am Ammersee  
- ein Unternehmen der DERES Wohnbau Gruppe -  
[www.deres.de](http://www.deres.de)

## **BILDNACHWEISE:**

Schelke Fotografie  
Robert Klinger  
Stefan/Adobe Stock, michaelheim/Adobe Stock, EdNurg/Adobe Stock  
Luke Teather/istockphoto, deimagine/istockphoto, wallix/istockphoto  
Cyril Gosselin/gettyimages

## **VISUALISIERUNGEN:**

meyer architekten GmbH

## **GRAFIK:**

Kristina Höhn

## **TEXT:**

Miriam Ennouri

## **DATENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN:**

Der Käufer wird darauf hingewiesen und ist damit einverstanden, dass seine Daten zum Zwecke des Ausbaus oder der Nacherfüllung im Rahmen der Gewährleistung an Nachunternehmer/Handwerker weitergegeben werden.

Weiterhin erhalten Versorger für Energie und Medien (Strom, Wasser, Heizung, Telefon etc.) sowie die öffentlichen Behörden (Stadt, Finanzamt) die Personendaten mit Adresse, Telefon, E-Mail etc. Die Weitergabe dieser Daten dient zur Durchführung des Geschäfts, Sicherstellung des Betriebs und Erfüllung gesetzlicher Vorschriften.

Die Daten werden nur für diese Zwecke verwendet.

## **DATENSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN GEMÄSS DSGVO:**

Es wird auf die Datenschutzhinweise für Käufer und Interessenten verwiesen, deren aktuelle Fassung unserer Homepage [www.deres.de](http://www.deres.de) zu entnehmen ist.