

Daheim sein in der

Weindlschwaige

in Landau an der Isar



131 bis 145 m²
Wohnfläche
ab 329.900 Euro

Käufer
provisions
frei

Weindlschwaige
Neubau von 13 Reihenhäusern in Landau a.d. Isar



Wohlfühlen in der Weindlschwaige

In sehr schöner Lage der Stadt Landau an der Isar finden Sie diese Häuser. Die Gebäude zeichnen sich durch ein durchdachtes Energiekonzept mit einer Luft/Wärmepumpe und Fußbodenheizung im gesamten Haus aus.

Die jährlichen Heizkosten belaufen sich dadurch auf ein Minimum. Zu jedem Haus kann eine riesige Doppelgarage (ca. 8 m x 6 m) erworben werden.

Die Häuser verfügen je über 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Büro, Wohnzimmer, Küche, usw., und bieten somit auch der größeren Familie genügend Platz. Das Dachgeschoß der Häuser ist über eine Zugtreppe erreichbar und kann noch als zusätzlicher Lagerraum verwendet werden.

Bei Interesse können jederzeit baugleiche bereits fertiggestellte Häuser besichtigt werden. Änderungswünsche und Eigenleistungen sind beim jetzigen Bautenstand noch jederzeit möglich.

Der Energieausweis wird nach der Fertigstellung erstellt.

- + Sonnenterrasse
- + clevere und durchdachte Raumaufteilung
- + offener Wohn- und Essbereich
- + große Doppelgarage
- + schnelles Internet



Darstellungen beispielhaft aus Sicht des Illustrators



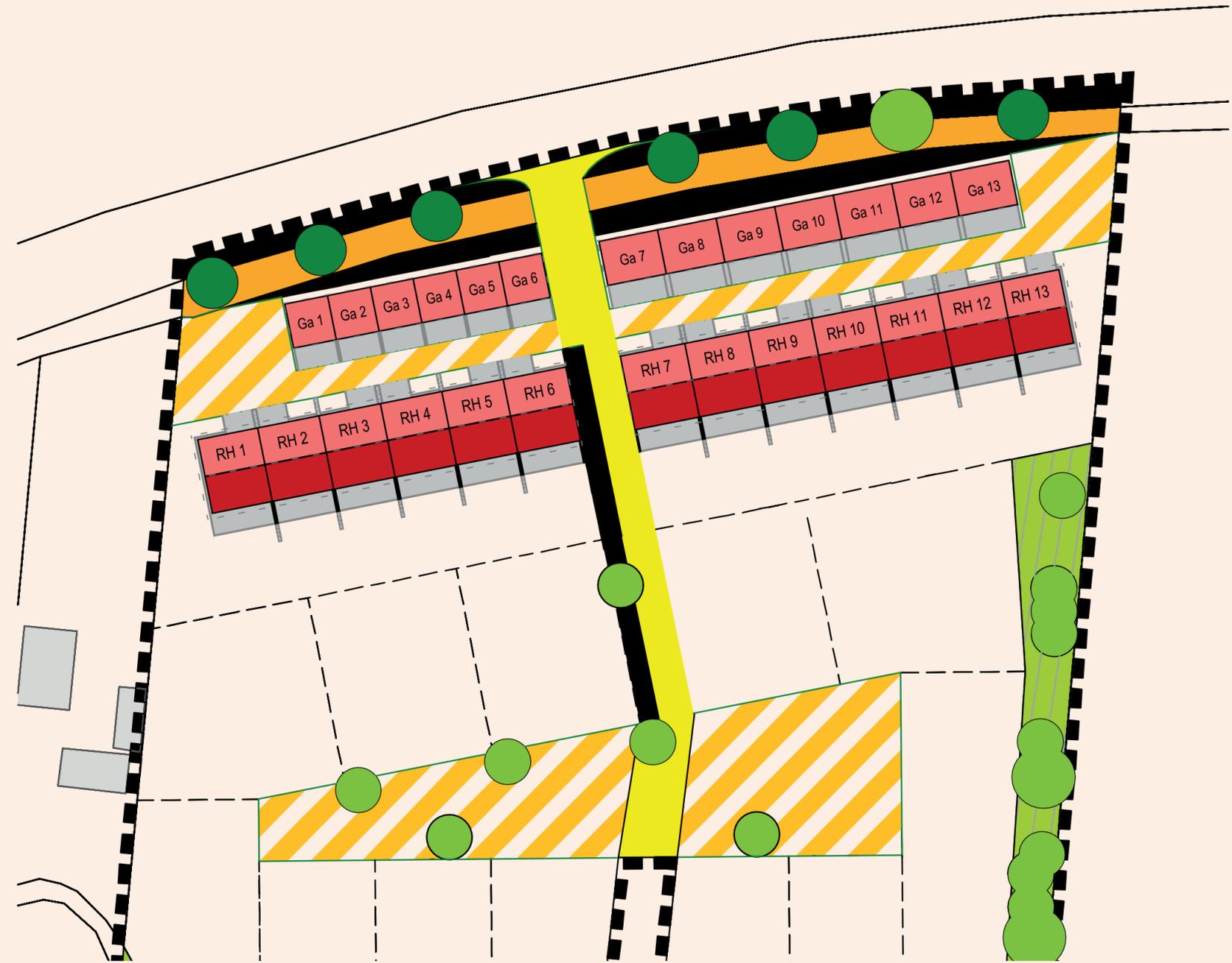
.....
**131 bis 145 m²
Wohnfläche**
ab 329.900 Euro
.....

**Käufer
provisions
frei**

Weindlschwaige
Neubau von 13 Reihenhäusern in Landau a.d. Isar

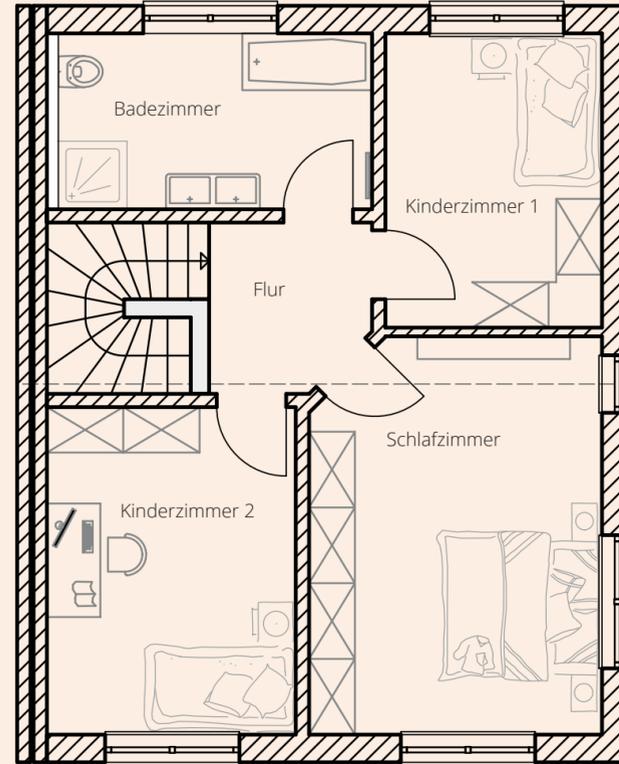
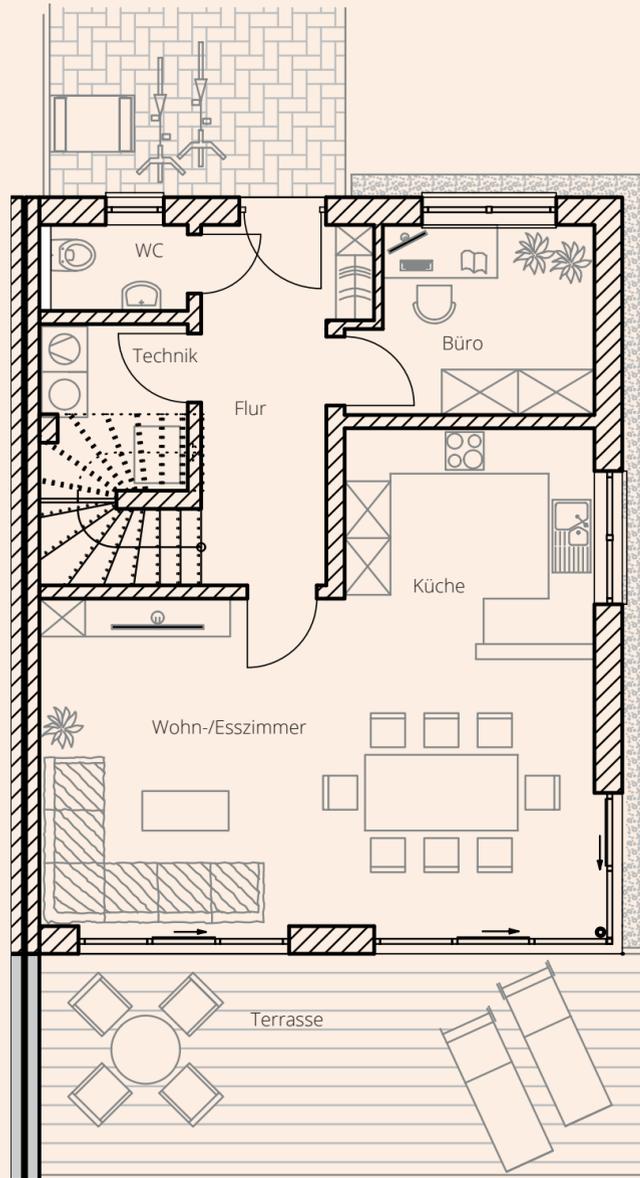
Wählen Sie Ihre
Wunscheinheit

.....



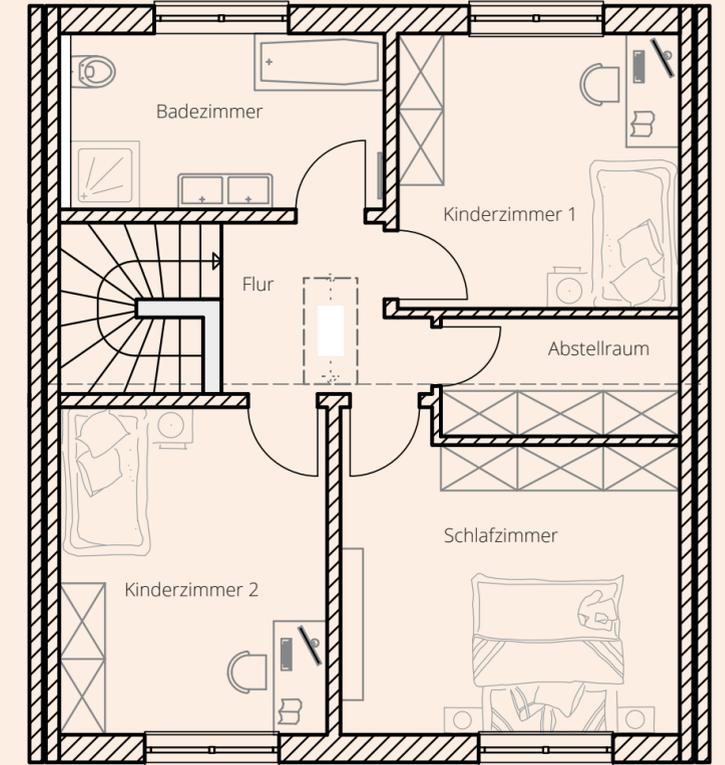
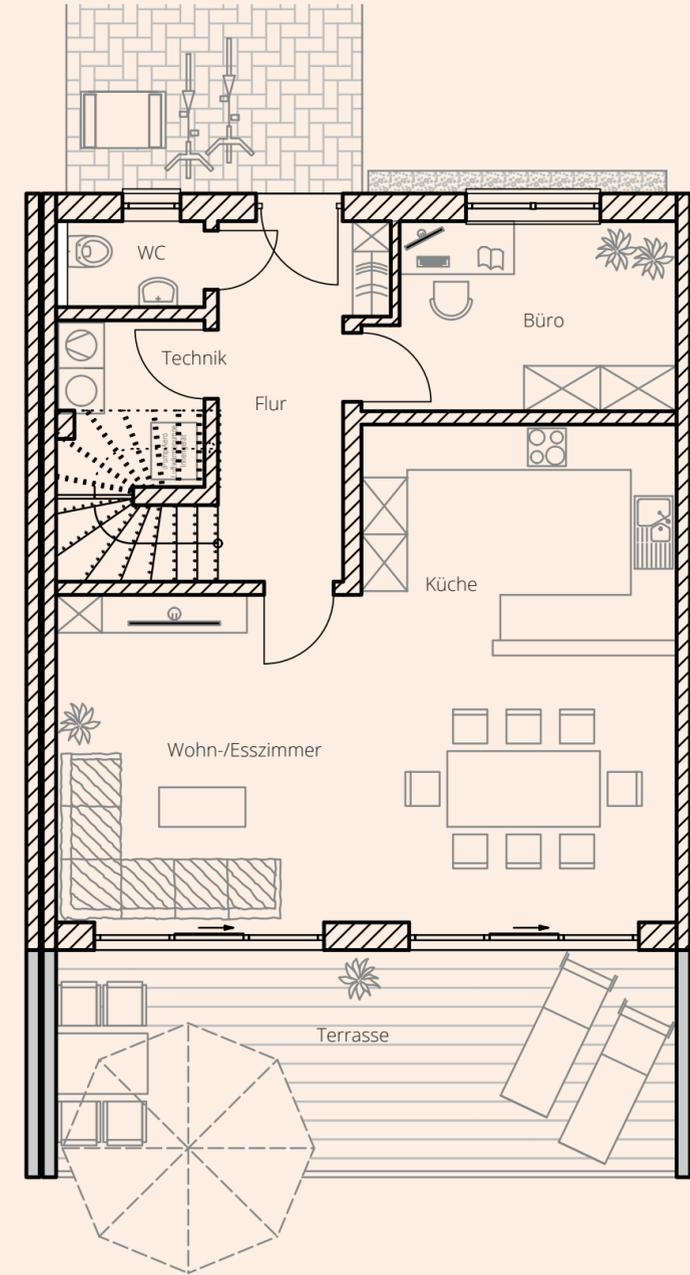
Typ A

z. B. RH 13



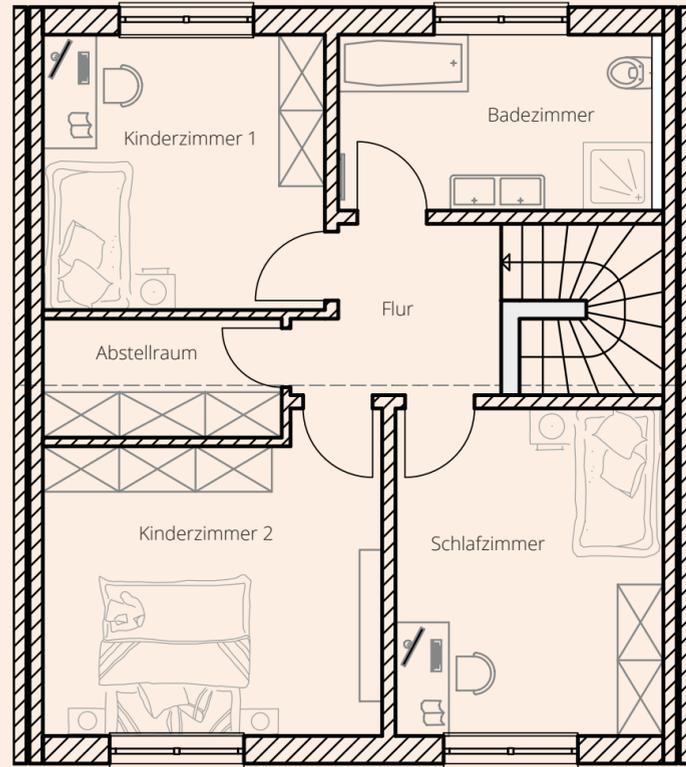
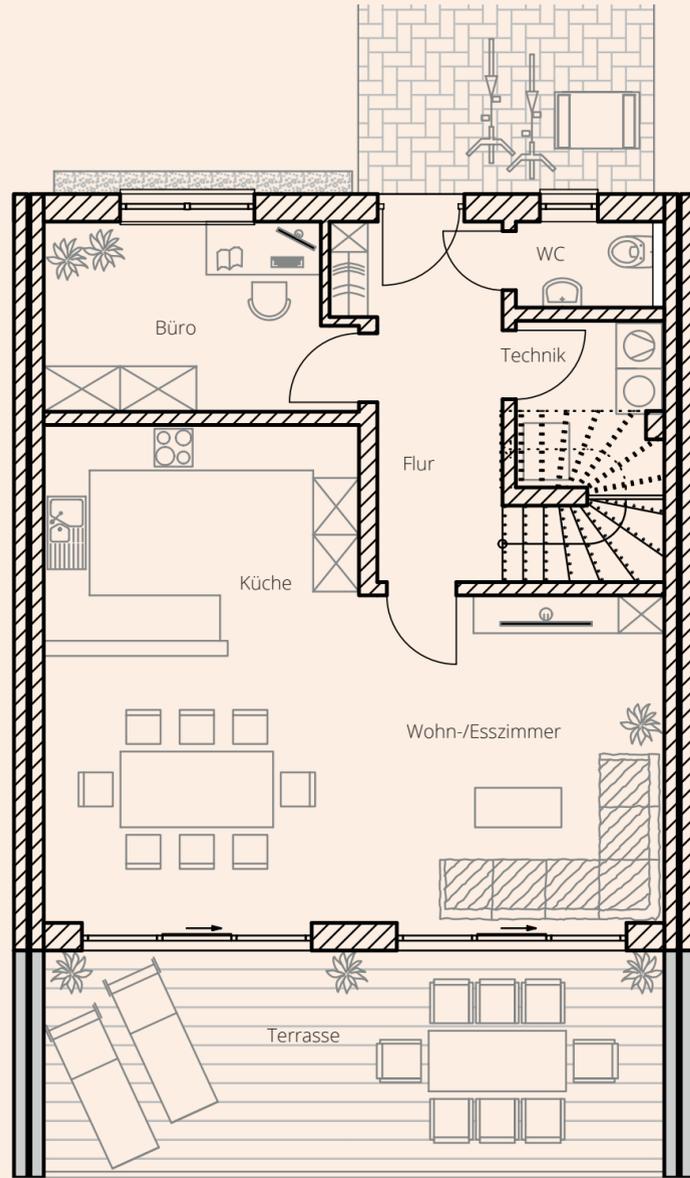
Typ B

z. B. RH 2, 4, 6, 8, 10, 12



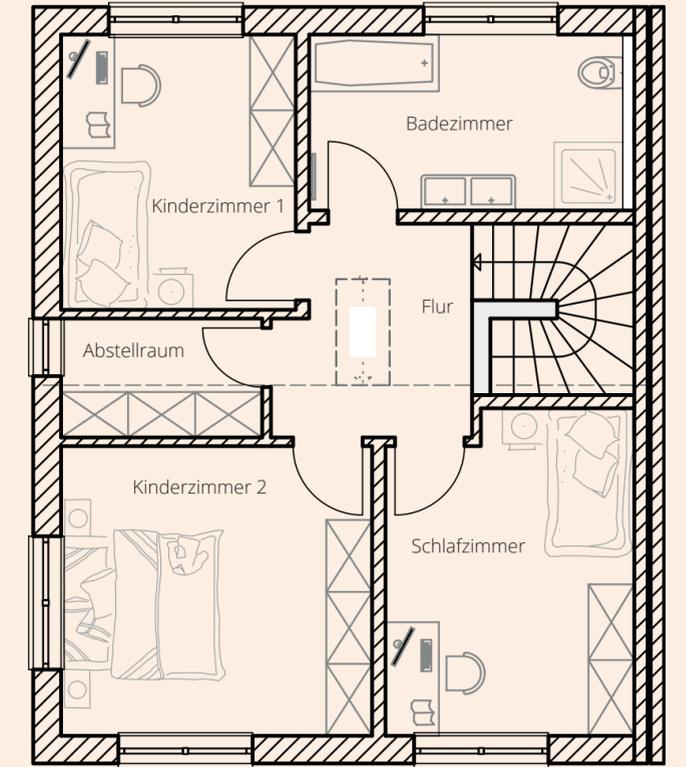
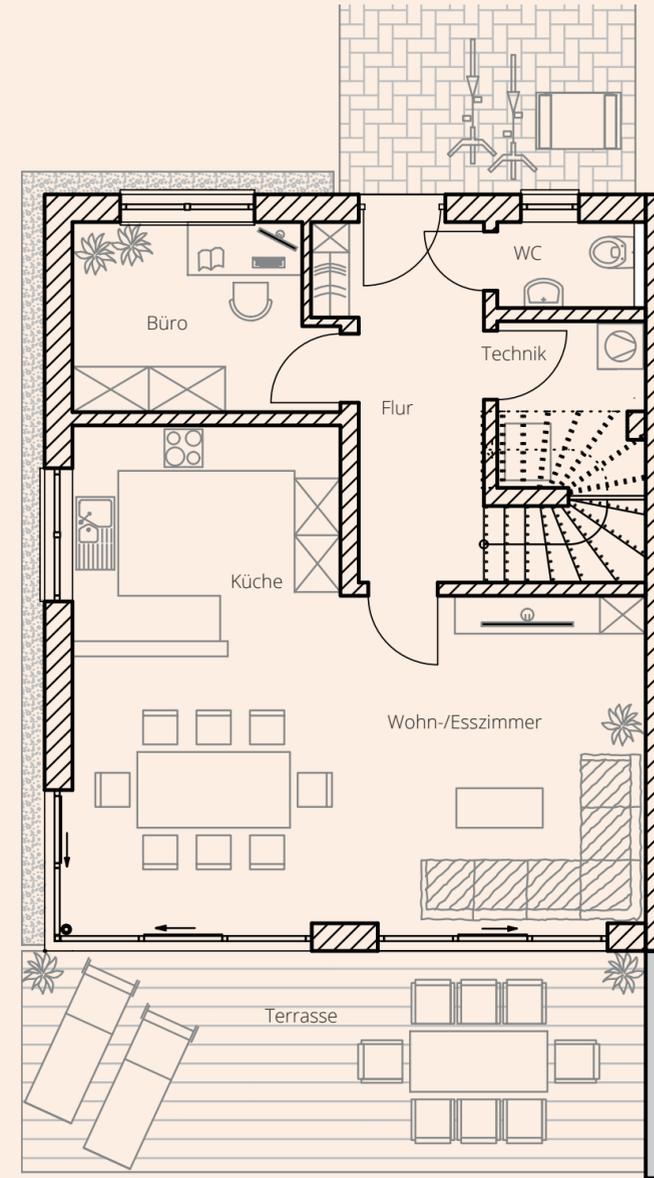
Typ C

z. B. RH 3, 5, 7, 9, 11



Typ D

z. B. RH 1



Erhältlich bei Kraus Immobilien

Haus	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis
RH 7	ca. 309 m ²	ca. 145 m ²	329.900 € verkauft
RH 8	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 € verkauft
RH 9	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 €
RH 10	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 €
RH 11	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 €
RH 12	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 €
RH 13	ca. 370 m ²	ca. 131 m ²	359.900 € verkauft
Garage 7-13			29.900 €

0991 28 98 97-0
info@immobilien-kraus.com

Erhältlich bei VR-Immobilien

Haus	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis
RH 1	ca. 449 m ²	ca. 135 m ²	359.900 € verkauft
RH 2	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 €
RH 3	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 €
RH 4	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 €
RH 5	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 €
RH 6	ca. 300 m ²	ca. 145 m ²	329.900 €
Garage 1-6			24.900 €

09951 950 500
info@vr-immoprofis.de



Natur und Stadt vereint!

Zuhause wohlfühlen und mit den Kindern in der Natur spielen! Aber schon vor der Haustüre wartet die Stadt Landau. Ärzte, Supermärkte oder Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Die Realschule und das Gymnasium, sowie Schwimmbad, Bowlingbahn und der Bahnhof sind weniger als 10 Minuten zu Fuß entfernt.



2019/2020: Renaturierung der Isar!

In gewissen Abständen längs der Isar werden Sie Strand-Abschnitte zum erholen und entspannen vorfinden. Unsere Reihenhäuser liegen etwa 300-400m davon entfernt.

Denken Sie an die Wertsteigerung.

Errichtung naturnaher Uferzonen

Anlegen eines naturnahen Seitenarmes

Weindlschwaige
Neubau von 13 Reihenhäusern in Landau a.d. Isar

*Heimisch fühlen
in Landau an der Isar!*



Gebaut für die Zukunft!

5.000 Euro Tilgungszuschuss!

Sichern Sie sich als Käufer einer Wohnung bis zu 5.000 Euro Tilgungszuschuss der KfW und zwar unabhängig von der Laufzeit des ebenfalls von der KfW gewährten Darlehens zu Sonderkonditionen.

Profitieren Sie doppelt: Ökologisch bewusst und Energiekosten sparen.

Zusätzlich 12.000
Euro Baukindergeld
pro Kind sichern!





Baubeschreibung

Allgemeine Angaben

Schlüsselfertige Reihenhäuser in 94405 Landau a. d. Isar, Weindlschwaige.

Das Gebäude wird mit Redbloc-Systemwänden in Massivbauweise errichtet.

Planung und Bauausführung sämtlicher Gewerke entsprechen den zum Zeitpunkt der Planung geltenden DIN-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik. Tragende Bauteile werden statisch bemessen. Das Gebäude und die Heizanlagentechnik werden nach ENEC 2014 ausgeführt. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird eine Luftdichtheitsprüfung vorgenommen und der „Energieausweis“ an den Käufer ausgehändigt. Die Ausführung der Schallschutzanforderungen erfolgt nach DIN 4109.

I. Rohbau

Erdarbeiten

Nach den Erfordernissen zur Erreichung des Planungszieles. Sämtliche für das Gelände erforderlichen Erdarbeiten.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamente, Bodenplatte, Treppe aus Beton und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, in Ort beton oder als Halb- bzw. Vollfertigteil. Ausführung der Geschoßdecken als Stahlbeton elementdecken.

Maurerarbeiten

Umfassungsmauerwerk in Ziegel, Stärke 24 cm, mit Wärmedämmverbundsystem laut Wärmeschutz berechnung. Haustrennwände aus 17,5 cm starkem S-Pz-Plansteinmauerwerk mit dazwischenliegender 4 cm starker Trennwandplatte. Tragendes Mauerwerk 17,5 cm oder 24 cm bzw. nicht tragende Zwischenwände 11,5 cm starkes Ziegelmauerwerk.

Isolierarbeiten

Horizontalisolierung des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich der Bodenplatte mit Bitumenschweißbahn.

Entwässerungsarbeiten

Grundleitungen in KG-Rohren unter der Bodenplatte, Fallleitungen in Installationsschächten bzw. hinter Vormauerungen nach dem Bedarf der sanitären Anlagen.

Zimmererarbeiten

Auf letzter Betongeschossdecke rauer zimmermannsmäßiger Dachstuhl. Dämmung auf Betondecke, in Teilbereichen (ca. 15m²) begehbar ausgeführt. Sämtliche sichtbare Holzbauteile des Dachstuhls ge-

hobelt und gefast. Untersichtschalung aus Nut- und Federbrettern V-Fase 19 mm.

Dachdeckungsarbeiten

Dachdeckung Farbe anthrazit inkl. erforderlicher Formsteine auf Konterlattung und Dachlattung. Montage von Schneestopfbügeln und Windsogsicherung laut den Vorgaben des Gesetzgebers.

Spenglerarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre, Traufbleche und Wandanschlüsse in Titanzink.

II. Ausbau und Innenausstattung

Außenputz

Zweilagig als mineralisierter Außenaufputz. Letzte Lage als Scheibenputz-Edelputz (Körnung 2-3 mm).

Innenputz

Auf Ziegelmauerwerk mineralischer Einlagenmaschinenputz, Oberfläche fein gefilzt (Q2).

Elektroarbeiten

Entsprechend den VDE-Vorschriften und DIN-Normen.

Deckenlichtauslässe: Esszimmer/Wohnzimmer je 2 St., ansonsten 1 St. pro Raum.

Wandlichtauslässe: je 1 St. vor Hauseingang und Terrasse; 1 St. Treppenaufgang sowie je 1 St. über Waschbecken im WC und Bad.

42 St. Wandsteckdosen sowie 1 St. Außensteckdose bei der Terrasse 21 St. Schalter als Einfach-, Wechsel- und Serienschalter (entspricht 2 St.); 7 St. Thermostate (Aufputz) für Einzelraumtemperaturregelung vom Schalterprogramm abgesetzt; 1 St. Herdanschluss in der Küche; 1 St. Geschirrspülanschluss in Küche; 1 St. Waschmaschinenanschluss in Technik EG; 1 St. Wäschetrockneranschluss in Technik EG; 1 St. Klingel-/ Freisprechanlage mit Türöffner zur Hauseingangstüre mit 2 Sprechstellen; 4 St. Netzwerkdosen (UAE 1-fach) zu zentralem Punkt im Technikraum (ohne Patchpanel) 4 St. TV-Dosen (1-fach), Ableitungen im Stichsystem zu zentralem Punkt im Technikraum; Vorbereitung für SAT-Anlage bestehend aus Verlegung Zuleitungen vom Technikraum zur Fassade (ohne Verstärkungsmatrix)

Es werden keine Lampen, Leuchtkörper gestellt. Schalter- und Steckdosenmaterial alpinweiß, Fabrikat Busch & Jäger SI 214 oder gleichwertig.

Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder sind nach gesetzlicher Vorschrift Pflicht in Schlafzimmer, Kinderzimmern, Aufenthaltsräumen und Fluren. Rauchwarnmelder sind vom Käufer bzw. Mieter anzubringen, da die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder

den unmittelbaren Besitzer obliegt.

Heizung

Zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über eine modulierende Luft-Split-Wärmepumpe mit sämtlichen erforderlichen Zubehör. Die Außeneinheit wird an der Hauswand vor dem WC-Fenster angeordnet. Sämtliche Wohnräume, außer Technikraum EG sowie Flur OG erhalten eine Fußbodenheizung. Berechnung nach Wärmebedarf inkl. erforderlichen Thermostaten für Einzelraumtemperaturregelung. Die Anordnung der Fußbodenheizungsverteiler wird nach Erfordernis festgelegt.

1 St. Badheizkörper Kermi Basic (weiß) mit E-Heizstab Rohrleitungen aus Metallverbundrohr mit Zubehör nach Rohrnetzberechnung. Isolierung nach Heizanlagenverordnung.

Sanitär

Rohinstallation laut Planangaben. Anschluss ab Wasserzähler nach DIN 1988 im Technikraum mit Druckminderer-Filterkombination rückspülbar. Entwässerungsleitungen HT-Kunststoffrohre, Fallleitungen isoliert. Bewässerungsleitungen aus Metallverbundrohr mit Zubehör. Isolierung nach Heizanlagenverordnung. 1 St. Außenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur.

Ausstattungsgegenstände aus deutscher Markenproduktion, Fabrikat TAKE 2000 Porzellan TAKE 2000, weiß Wannen TAKE 2000, weiß Armaturen TAKE 2000, verchromt (Aufputz)

1 St. Acryl-Badewanne rechteckig 75/170 cm mit Einhebelmischer, Handbrausegarnitur.
 1 St. Acryl-Duschwanne rechteckig 90x90x7,5 cm mit Einhebelmischer, Brausegarnitur, Stange 95 cm mit 3-Strahl Handbrause und Schlauch 160 cm, Kermi LIGA Echtglas Eckeinstieg, 2-teilige Pendeltür mit Festfeldern
 2 St. Waschtische 65 cm im Bad OG mit Armatur, Siphon, Eckventile
 1 St. Waschtisch 45 cm im WC EG mit Armatur, Siphon, Eckventile
 2 St. Wand-WC mit Unterputzspülkasten, WC-Sitz
 1 St. Waschmaschinenanschluss
 1 St. Küchenspülanschlussvorbereitung

Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster, außen anthrazit (strukturiert), innen weiß, mit Wärmeschutzverglasung Profil: Kunststoffprofil, System Mitteldichtung, vollflächenversetzt, 6-Kammern Armierung: verzinkte Stahlprofile nach Vorschrift des Profilherstellers, Stärke: 2,00 mm Dichtung: 3 St. auswechselbare, hochwertige TPE-Dichtungen Verglasung: 3-fach Wärmeschutzglas Beschlag: RAL-geprüfter Markenbeschlag, Einhand-Dreh-Kipp bzw. Drehbeschlag, dreidimensional verstellbar, Beschlag silberfarben



Schiebetüren im EG als Parallel-Schiebe-Kipptüren

Fensterbänke

Fensterbänke innen in Kunststoff, Dekor nach Wahl, in Bad und WC gefliest.
(Fensterbänke in der Küche durch bauseitigen Küchenbauer! Bitte beim Küchenkauf beachten!)
Fensterbänke außen in Alu EV 1 eloxiert.

Treppen

Betontreppen von EG ins OG, Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag, inkl. Sockel, Silikon und Abschlusschienen in Edelstahl.
Materiallistenpreis der Fliesen im Einzelhandel 25,00 €/m² inkl. MwSt.

Treppengeländer

Gemauertes Treppengeländer von EG ins OG mit waagrecht Mauerabdeckung im OG, Holzart Eiche, und Wandhandlauf einseitig außen als Rundholzhandlauf in Eiche.

Türen

Hauseingangstüre aus Aluminium, System Heroal 090S oder glw. Außen anthrazit, innen weiß, 3-Kammer-Profilsystem, flächenversetzte Ansicht, Beschläge mit Aufschraubbändern, 3 Bänder, thermisch getrennte Anschlagsschiene, Bolzenverschluss 3-fach elektrischer Türöffner mit Verbindung zur Sprechanlage, Stangengriff 800mm außen und Drücker innen (Edelstahl matt), Füllung Kunststoff aus Objektkatalog. Innentüren (Höhe 2,0m) in CPL-Dekor, Farbe Weiß oder nach Wahl aus Dekorpalette, als glattes Türelement, mit Rundkante an Zarge und Türblatt, Türblatt mit Röhrenspanmittellage, Drücker eckig in Edelstahl matt.

Wandfliesen

Bad OG und WC EG ca. 1,20 m hoch gefliest (im Duschbereich ca. 2,10 m), bis zu einer Größe von 30x60 cm. Materiallistenpreis im Einzelhandel 25,00 €/m² inkl. MwSt.
Fliesenkantenschutz bei Maueraußenkanten in Edelstahl, gerade, poliert.

Bodenbeläge

Der Unterbau besteht aus wärme- und trittschalldämmten Estrich.
Fliesenbeläge in den Räumen Diele EG, WC, Technik, Küche, Flur OG, Bad bis zu einer Größe von 30x60 cm.

Materiallistenpreis im Einzelhandel für Bodenfliesen im Technikraum 30x30m 15,00 €/m² inkl. MwSt.

Materiallistenpreis im Einzelhandel für Bodenfliesen in den restlichen Räumen 25,00 €/m² inkl. MwSt.

Laminatbelag mit Trittschalldämmung, Hartschaumsockelleisten und Übergangschienen. Dekor nach Wahl.

Laminatbelag in den Räumen: Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, 2, Büro und Ab-

stellraum, Materiallistenpreis im Einzelhandel 13,90 €/m² inkl. MwSt.

Malerarbeiten

Betondecken und Treppenuntersichten gespachtelt und gestrichen, Acrylfugen bei Übergang Wand/Decke und Wand/Sichtdachstuhl Holzteile außen zweimal mit Holzschutzfarbe gestrichen, Fassade und Sockel gestrichen.

Rolläden/Sonnenschutz

Sämtliche Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich erhalten Kunststoffrollläden Farbe Grau, mit Lüftungsschlitzen und Führungsschienen in Alu eloxiert.

Außenanlage

Gartenflächen mit Oberboden versehen und grob planiert. Feinplanie (ca. obersten 10cm) und gärtnerische Anlage durch den bauseitigen Gärtner.
Zufahrt, Hauszugang mit Betonsteinpflaster grau, Kanten gefast, 20/20/8 cm befestigt.

Terrasse mit Terrassenplatten, Materiallistenpreis 25,00 €/m² inkl. MwSt.

Terrassentrennwand zum Nachbarn als gemauerte, verputzte Wandscheibe mit Abdeckblech.

Gartenanlage ohne Zaunabtrennung. Mülltonne und Briefkastenanlage werden nicht gestellt.
Stützmauern nur nach Erfordernis, ansonsten Erdböschungen.

Auf dem zugehörigen Garagengrundstück wird eine Fläche von 5x5 m gepflastert, mit Betonsteinpflaster grau, Kanten gefast, 20/20/8 cm (als Stellplätze).

Farbkonzept

Ein ansprechendes Farbkonzept für den Erstanstrich wird durch den Verkäufer festgelegt.
Dachdeckung anthrazit, Dachuntersicht grau, Fensterprofile außen RAL 7016 (anthrazitgrau), Fassade von Reihenhause und Garagen in verschiedenen Erdtönen. Änderungen sind dem Bauträger vorbehalten.

III. Erschliessung und Vorbehalt

Erschließungskosten

Die öffentliche und nichtöffentliche Erschließung sind Bestandteil der Leistungen des Bauträgers.
Dazu gehören: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation (sofern seitens des Versorgers möglich).

Vorbehalt

Diese Baubeschreibung entspricht dem Planungs- und Erkenntnisstand des Verkäufers vom 06.09.2018. Vertiefende Planungen, statische Erfordernisse, Maßgaben von Genehmigungsbehörden, Versorgern und dergleichen können sich unter Umständen auf die Inhalte dieser Baubeschreibung auswirken.
Der Käufer hat die Möglichkeit der freien Wahl bei Fliesen, Bodenbelägen, Türen und den Sanitärgegenständen in der Ausstellung des Bauträgers.

Änderungen, bei denen die Qualität nicht wesentlich verändert wird oder der Einsatz gleichwertiger Produkte, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung und Auflagen der Behörden oder aufgrund statischer Erfordernisse bleiben vorbehalten.

Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen verstehen sich zum Nachweis von Stell- und Bewegungsflächen. Aus ihrer Darstellung leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab. Dasselbe gilt auch für zusätzlich gestalterische Elemente, wie z. B. Pergolen, Pflanztröge, Einbauschränke, usw. In diesen Fällen gilt die Baubeschreibung vor den Bauplänen. Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Abnahme auf eigene Gefahr. Der Einzug ist ab dem Tage der Bezugsgabe möglich. Übernahmeprotokoll wird erstellt.

Der Festpreis beinhaltet ausschließlich die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen. Eigenleistungen sind nach Absprache mit dem Verkäufer möglich. Der Wert der erbrachten Leistungen wird in Anrechnung gebracht. Veränderungen der Grundrisse und bestimmte Sonderausstattungen sind gegen Aufpreis im Rahmen der vorliegenden Gesamtplanung nach Abstimmung möglich.

Das Gebäude wird besenrein übergeben.





Der Malereibetrieb Rebl, gegründet 1947, befindet sich bereits in der 3. Generation unter der Geschäftsleitung von Franz Rebl jun.. Die Firma Rebl blickt somit auf eine über 70-jährige Tradition zurück. Mit viel Fleiß und Engagement konnte der Handwerksbetrieb kontinuierlich wachsen.

Bis heute wurden bereits mehr als 160 Lehrlinge ausgebildet. Auf dem 4500 m² großen Betriebsgelände befinden sich in einer 1000 m² großen Halle neben einer umweltfreundlichen Spritzanlage, in der sämtliche Lackierarbeiten und Industrielackierungen ausgeführt werden, eine Beschriftungsabteilung mit einer hochmodernen Computerbeschriftungsanlage im Einsatz. Derzeit werden in der Malerfirma Rebl über 100 Mitarbeiter beschäftigt - sie zählt zu den größten Malerbetrieben in ganz Bayern.

→ REBL.de



Wir planen und bauen es für Sie. Massiv. Hochwertig. Individuell. Innovativ. Schlüsselfertig aus einer Hand von der Planung bis zur Gestaltung der Außenanlagen. Mehr als 2000 Eigenheime haben wir schon verwirklicht. Wir sind das größte Bauunternehmen für massiven Wohnungsbau im Bayerischen Wald und mit 255 Mitarbeitern und allen Abteilungen von der Planung über Statik bis zur Heizungs- und Elektrotechnik direkt im Haus ein starker Partner für all Ihre Bauprojekte.

Vom Einfamilienhaus über Wohnanlagen bis zum Bürogebäude oder zur Produktionshalle für Ihren Betrieb. Mit Penzkofer Massivhaus bauen heißt: Mit einem Spezialisten bauen. Stressfrei bauen. Auf Erfahrung und neue Ideen, traditionelles Handwerk und moderne Technik bauen. Für hohe Qualität, kurze Bauzeiten, einen garantierten Festpreis - und ein Traumhaus mit Persönlichkeit.

→ PENZKOFER-BAU.de



**Gleich anrufen
und Beratungs-
termin verein-
baren!**

KRAUS IMMOBILIEN

0991 28 98 97-0
info@immobilien-kraus.com

VR-IMMOBILIEN

09951 950 500
info@vr-immoprofis.de

rebl-penzkofer.de

**Baubeginn
bereits erfolgt!**

**Fertigstellung
Ende 2019 bis
Anfang 2020**