



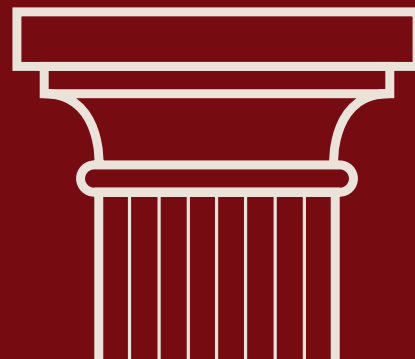
1900

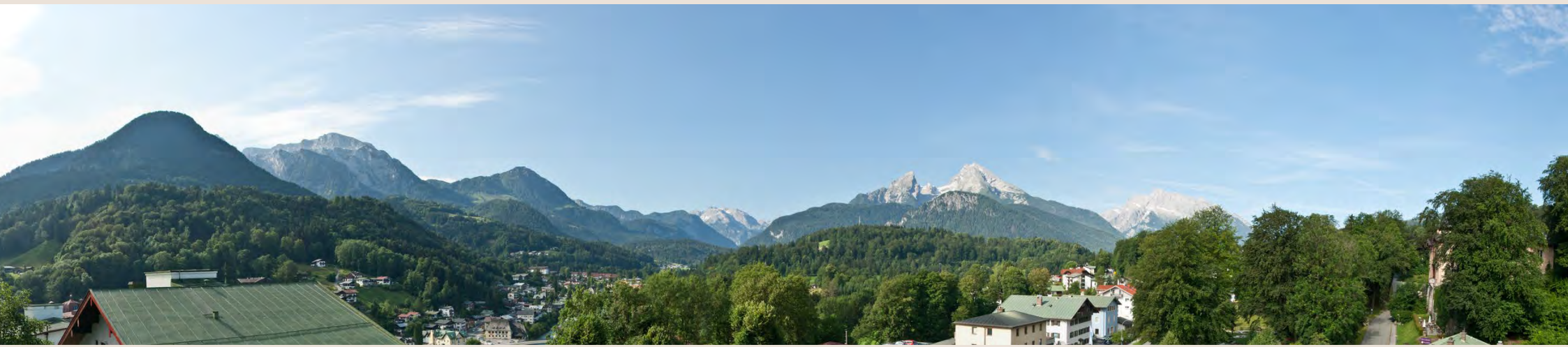


2011

Modernes Wohnen in traditionsreicher Umgebung

Villa Minerva

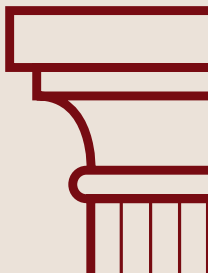




►► virtueller Panoramablick unter: www.minerva-bau.de

Inhalt

Vorstellung des Bauvorhabens	Seite 3	Lageplan	Seite 10
Ansicht Gartenseite aus Südwesten	Seite 4	Grundriss Kellergeschoss	Seite 11
Ihre Vorteile auf einen Blick	Seite 5	Beratung und Verkauf	Seite 12
Ansicht Wohn-/Essbereich Wohnung 24	Seite 6	Wohnungsgrundrisse	Seite 13 – 31
Unsere Philosophie	Seite 7	Baubeschreibung	Seite 32 – 35
Auszug aus der Baubeschreibung	Seite 8		
Orientierungsplan	Seite 9		





Vorstellung des Bauvorhabens

Die „Villa Minerva“ war bereits anno 1900 an dieser renommierten Lage gestanden. Nach Abbruch des baufälligen Gebäudes in den 80er Jahren, war das Grundstück über Jahrzehnte verwaist.

Wir erwecken dieses Kleinod nunmehr zu neuem Leben. Auf dem Plateau mitsamt unverbautem Blick auf die beeindruckende Bergkulisse (virtueller Panoramablick unter: www.minerva-bau.de) entsteht somit wieder eine der ersten Wohnadressen in Berchtesgaden, für die der wohl bekannteste Bewohner der Marktgemeinde Pate steht – Ludwig Ganghofer.

Das geplante Bauvorhaben samt Tiefgarage besteht aus 25 Eigentumswohnungen die sich auf mehrere Geschoße verteilen. Ein attraktives und zeitgemäßes Farb- und Gestaltungskonzept der regional ansässigen Architektin Dipl. Ing. Eva Wimmer spiegelt den Zeitgeist wieder. Zum einen wird die „Villa Minerva“ dadurch als stilvoller Solitär auftreten, mit einem einmaligen Wiedererkennungswert, zum anderen fügt sich das Gebäude in die vorhandene Umgebung harmonisch ein.

Apropos Umgebung! Im Laufe der Jahrzehnte hat sich eine nahezu perfekte Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelt und somit den Wohnwert erheblich gesteigert. Der zentrale Marktplatz ist fußläufig in wenigen Minuten mühelos zu erreichen. Die 50 Meter entfernte Bushaltestelle „Maximilianstraße“ verlockt dazu, dass Auto auch mal in der Tiefgarage stehen zu lassen und ganz entspannt den ÖPNV zu benutzen.

Premium Leben – Premium Wohnen

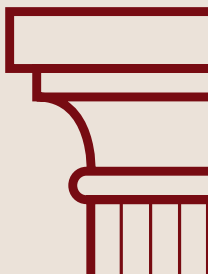
Klare Vision



Der Wohlfühlfaktor spielt eine entscheidende Rolle im Leben und beim Wohnen.

„Ziel für uns ist es, nur Bauvorhaben zu planen und zu realisieren, mit denen wir uns selbst identifizieren können und in denen wir uns selbst auch wohlfühlen würden.“

Im Mittelpunkt unserer Überlegungen hierzu stehen Sie als Mensch, Ihre Wünsche und Bedürfnisse, Ihre Anliegen und Interessen.



Premium Leben – Premium Wohnen



*„Wie Menschen denken und leben,
so bauen und wohnen sie“.*

(Johann Gottfried Herder)

Individualität, Flexibilität und Freiraum

Wohnkultur beginnt mit der richtigen Lage und einem passenden Raumangebot für Ihre persönliche Entfaltung. Unsere Konzeption erlaubt es Ihnen, Ihre ganz individuellen Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Von der 1-Zimmer-Wohnung für Singles, 2-Zimmer-Wohnung für Paare bis zur 3-Zimmer-Wohnung oder 4-Zimmer-Wohnung für die Familie reicht unser Repertoire. Das Größenspektrum ist umfangreich und liegt zwischen ca. 35 m² bis ca. 210 m² Wohnfläche.

Die „Villa Minerva“ und Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Attraktive, innerörtliche Lage mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Süd- und West-Ausrichtung der großzügigen Balkone und Dachterrassen
- Gartenterrassen in Verbindung mit exklusiven Sondernutzungsrechten für Rasenflächen
- Unverbauter Panoramablick auf das Bergmassiv des Watzmann und die eindrucksvolle Berchtesgadener Bergwelt
- Beeindruckende und lichte Architektur, in zeitgemäßer Bauqualität
- Bequeme Erreichbarkeit der einzelnen Geschoße mittels Aufzügen in jedem Treppenhaus
- Barrierefreier Zugang zu den Haus- und Wohnungseingängen
- Energieeffiziente Bauweise gemäß Energieeinsparverordnung 2009
- Tiefgarage mit großzügigen Stellplätzen und direktem Zugang in das Wohnhaus



Premium Leben – Premium Wohnen

Freiräume für Individualisten



Premium Leben – Premium Wohnen

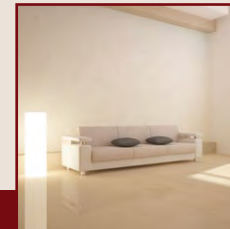
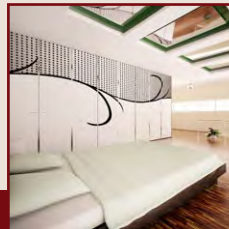
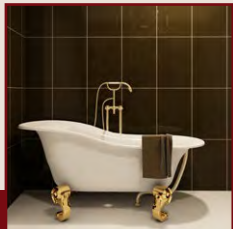
*K*reative Architektur und individuelle Ausstattung

Wir verbinden fortschrittlichste Bautechnik mit kundenorientiertem Projektmanagement. Mit sicherer Hand ausgewählt, bestimmen Details die Freude am Wohnen. Edle Materialien und unauffällige Technik schaffen ein ästhetisches Wohlgefühl, die Ihre Erholung fördert und dem Auge schmeichelt.

„Schöne Bauwerke sind mehr als exakte Wissenschaft – sie sind wirkliche Organismen, Kunstwerke unter Anwendung der besten Technik“

(Frank Lloyd Wright)

Diesem Anspruch möchten wir von der Minerva Bau GmbH gerecht werden, attraktive und fortschrittliche Bauwerke zu schaffen, in denen Sie sich täglich wohlfühlen.



Premium Leben – Premium Wohnen

Auszug aus der Baubeschreibung

edler Parkettboden in Dielen und Flur, Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Essbereichen



elegantes Feinsteinzeug der Serie „Caffe“ in einer optisch sehr gefälligen Größe von ca. 33,3 cm x 66,6 cm



wohnliche Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung je Zimmer



bewährte Massivbauweise in Ziegelmauerwerk



elektrisch steuerbare Rollläden mit individueller Bedienung



elegante Sanitär-Keramik von Duravit „Desing by Philip Stark“



Bade- und Duschwannen der namhaften Marken von Kaldewei und/oder Roca/Laufen

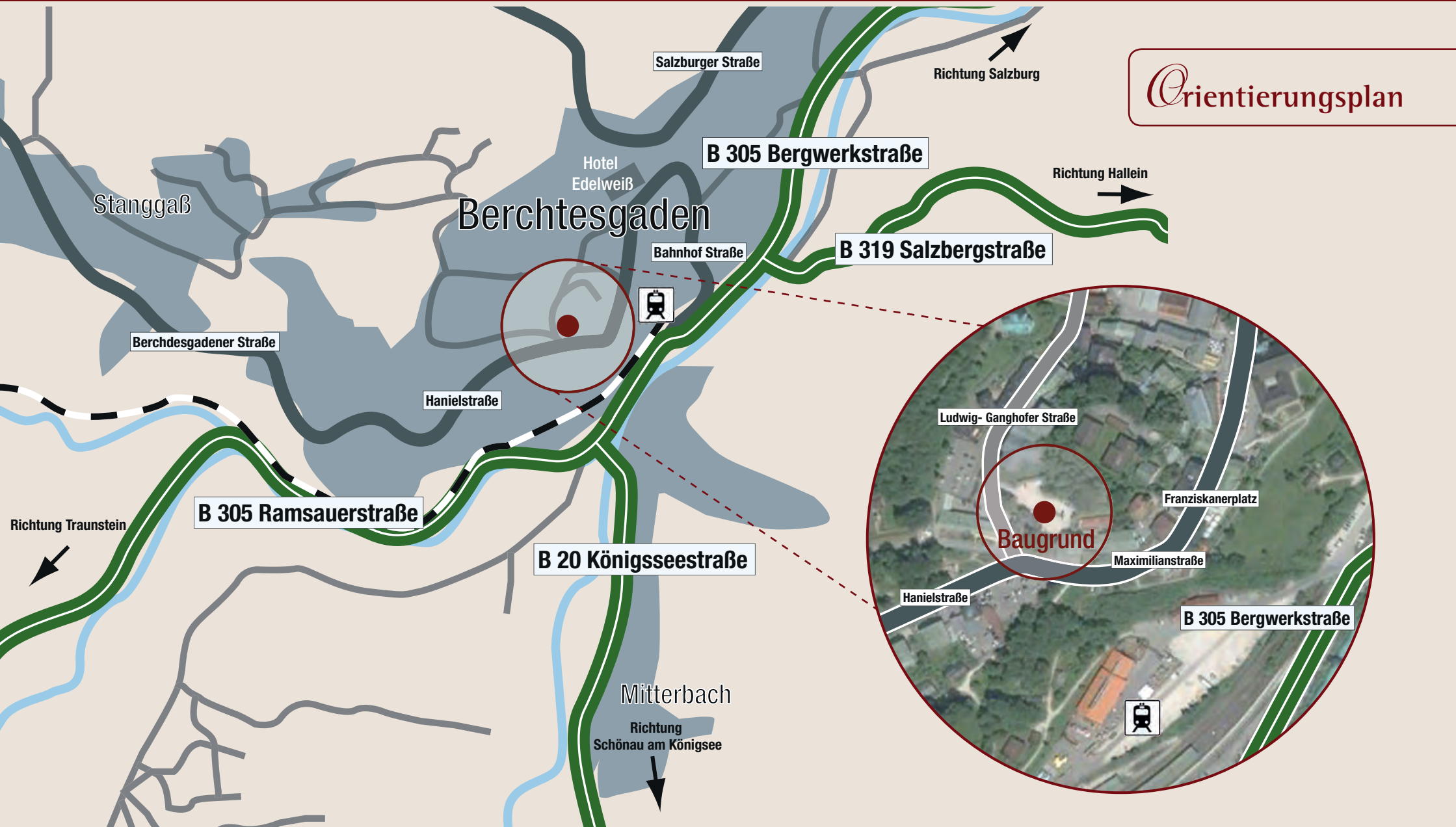


Fenster und Fenstertüren in Kunststoff weiss mit Wärmeschutz-Isolierverglasung



Innentüren mit einer angenehmen Höhe von 210 cm





Lageplan



Kellergeschoss und Parkgarage mit 28 Einzelstellplätzen

Keller



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Premium Leben – Premium Wohnen



Beratung und provisionsfreier Verkauf durch:

**KONZEPT
BAU** | **OLIVER MAIER
IMMOBILIEN &
BAUBETREUUNGS GMBH**

Bergstraße 7, 83454 Anger
Tel.: +49 (0)8656 / 98 34 32
Mobil: +49 (0)176 / 23 90 11 76
info@konzeptbau-maier.de
www.konzeptbau-maier.de

&

ANDREA MODEREGGER
IMMOBILIEN SERVICE

Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Eberweinweg 2 1/2, 83471 Berchtesgaden
Tel.: +49 (0) 176 / 10 700 706 | Fax: +49 (0) 8652 / 655 928
kontakt@moderegger-immoservice.de
moderegger-immoservice.de

Premium Leben – Premium Wohnen

3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss
89,93 m²

Wohnung 1



Diele	15,59 m ²
WC	3,41 m ²
Bad	5,60 m ²
Schlafen	12,86 m ²
Wohnen/Essen	25,99 m ²
Kochen	8,47 m ²
Kind	13,21 m ²
Anteil Terrasse	4,80 m ²
Gesamt	89,93 m²

Übersicht Erdgeschoss



Maßstab 1:100



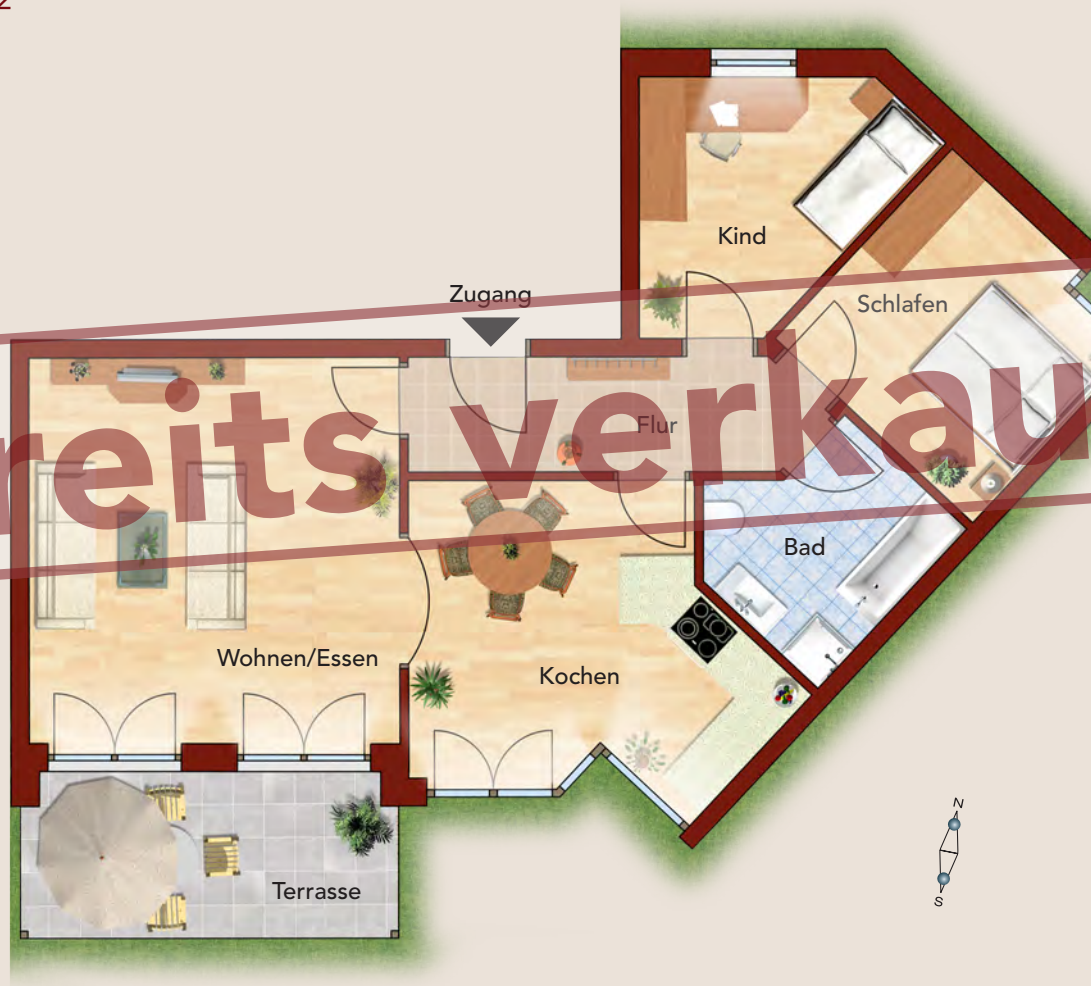
Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss

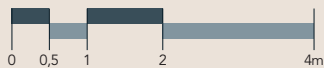
83,04 m²

Wohnung 2

Flur	7,65 m ²
Kind	10,31 m ²
Schlafen	11,63 m ²
Bad	6,74 m ²
Kochen	17,09 m ²
Wohnen/Essen	24,82 m ²
Anteil Terrasse	4,80 m ²
Gesamt	83,04 m²



Maßstab 1:100



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Übersicht Erdgeschoss



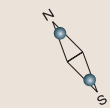
4-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss
113,36 m²

Wohnung 3

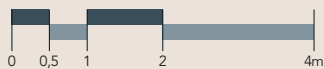
Bereits verkauft!

Schlafen	19,49 m ²
Kochen	11,36 m ²
Diele	13,79 m ²
Bad	6,16 m ²
WU/Dusche	4,53 m ²
Kind 1	14,79 m ²
Kind 2	13,56 m ²
Wohnen/Essen	24,88 m ²
Anteil Terrasse	4,80 m ²
Gesamt	113,36 m²

Übersicht Erdgeschoss



Maßstab 1:100



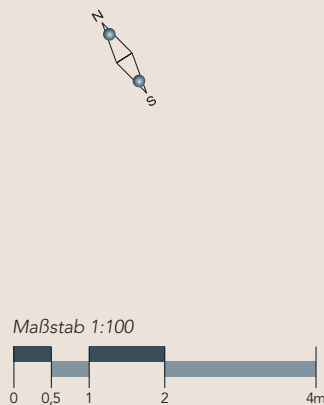
Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss
70,43 m²

Wohnung 4

Bereits verkauft!

Kochen	9,70 m ²
Schlafen	14,53 m ²
Bad	6,11 m ²
Abstellraum	2,06 m ²
Diele	10,13 m ²
Wohnen/Essen	23,26 m ²
Anteil Terrasse	4,64 m ²
Gesamt	70,43 m²



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Übersicht Erdgeschoss

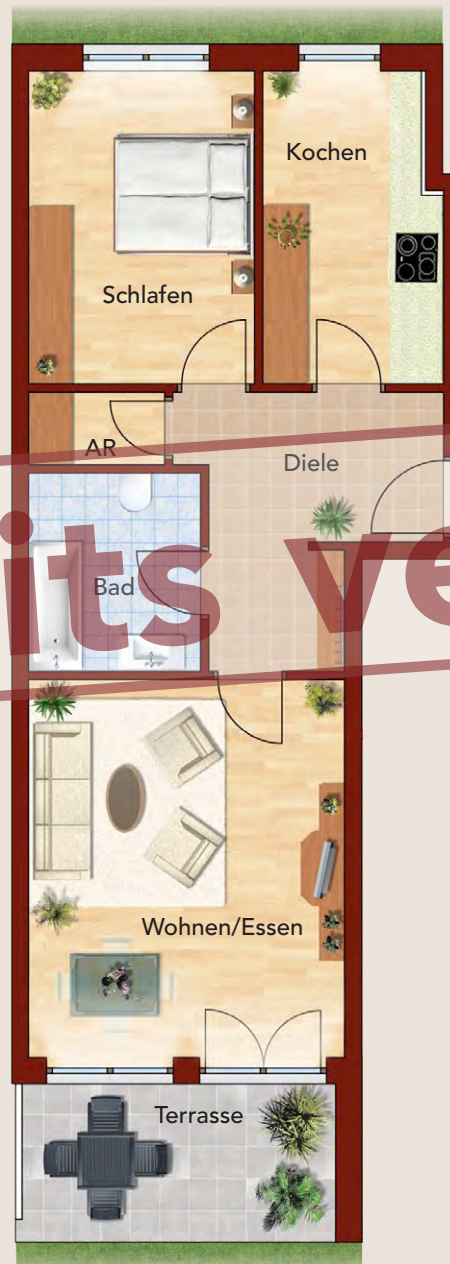


2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss
70,43 m²

Wohnung 5

Bereits verkauft!

Kochen	9,70 m ²
Schlafen	14,53 m ²
Bad	6,11 m ²
Abstellraum	2,06 m ²
Diele	10,13 m ²
Wohnen/Essen	23,26 m ²
Anteil Terrasse	4,64 m ²
Gesamt	70,43 m²



Maßstab 1:100



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Übersicht Erdgeschoss



2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss
67,85 m²

Wohnung 6

Zugang

Diele

Schlafen

Bad

Kochen

Wohnen/Essen

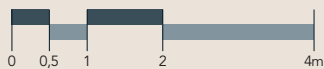
Terrasse

Bereits verkauft!

Bad	8,26 m ²
Schlafen	15,13 m ²
Diele	9,27 m ²
Kochen/Essen	9,67 m ²
Wohnen	20,43 m ²
Anteil Terrasse	5,09 m ²
Gesamt	67,85 m²

Übersicht Erdgeschoss

Maßstab 1:100



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

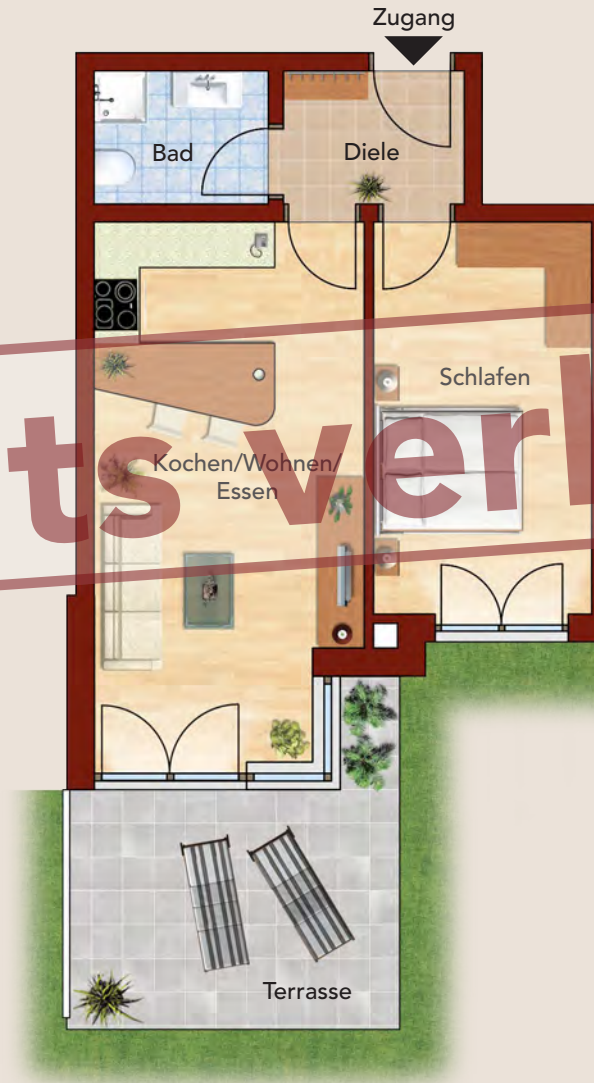


2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss

51,94 m²

Wohnung 78

Bereits verkauft!



Diele	3,96 m ²
Kochen/Wohnen/essen	24,29 m ²
Bad	3,67 m ²
Schlafen	14,93 m ²
Anteil Terrasse	5,09 m ²
Gesamt	51,94 m²

Maßstab 1:100



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Übersicht Erdgeschoss



Premium Leben – Premium Wohnen

2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

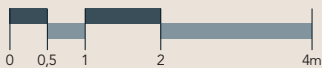
74,47 m²

Wohnung 7

Bad	4,89 m ²
Diele	7,03 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	31,06 m ²
Schlafen	18,10 m ²
Anteil Dachterrasse	13,39 m ²
Gesamt	74,47 m²



Maßstab 1:100



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Übersicht 1. Obergeschoss



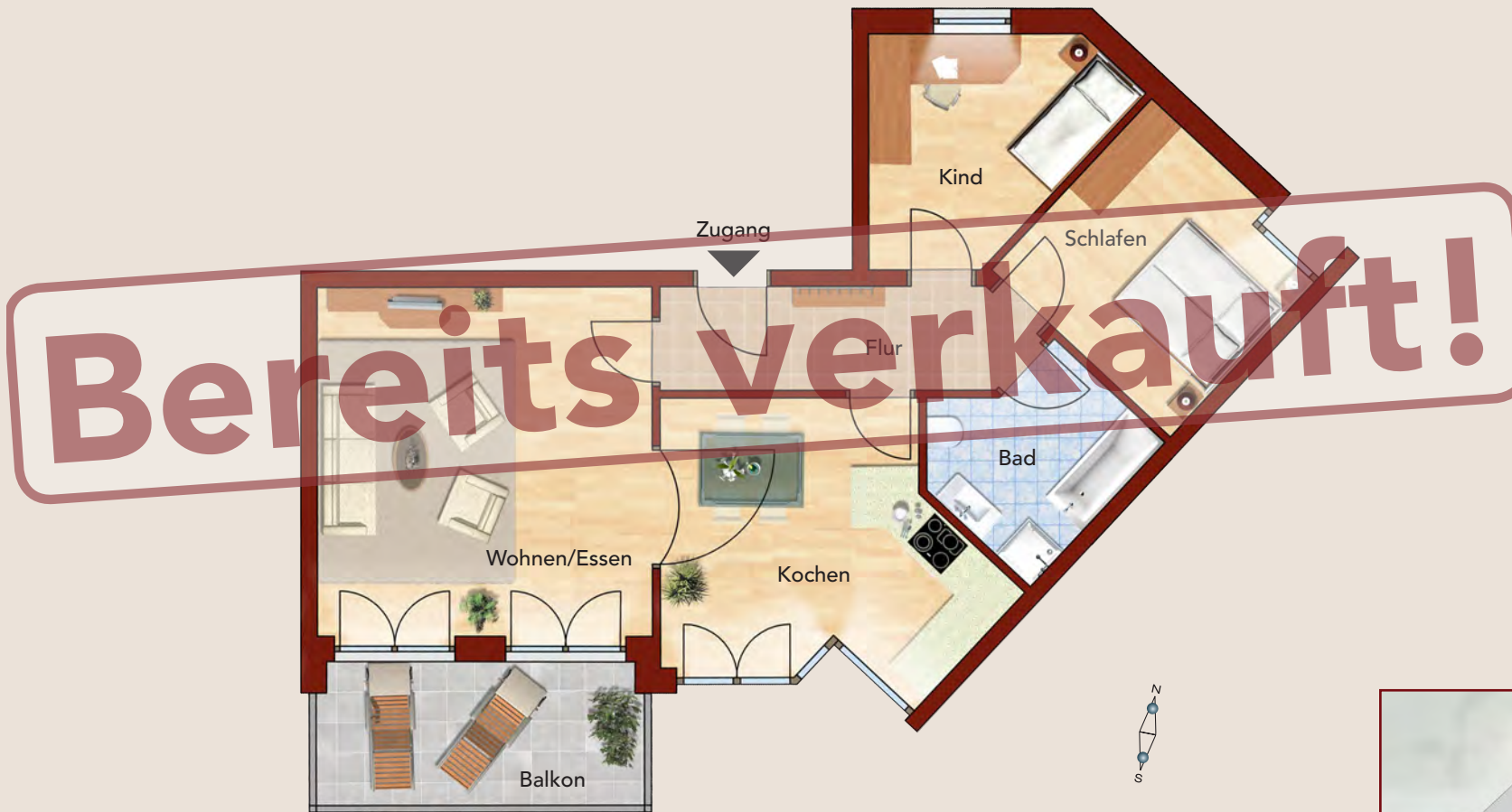
Premium Leben – Premium Wohnen

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

83,54 m²

Wohnung 8

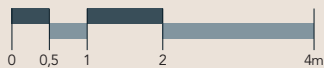
Flur	7,66 m ²
Kind	10,31 m ²
Schlafen	11,63 m ²
Bad	6,74 m ²
Kochen	16,95 m ²
Wohnen/Essen	25,08 m ²
Anteil Balkon	5,17 m ²
Gesamt	83,54 m²



Übersicht 1. Obergeschoss



Maßstab 1:100



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

3-Zimmer-Wohnung im 1. + 2. Obergeschoss

77,32 m²

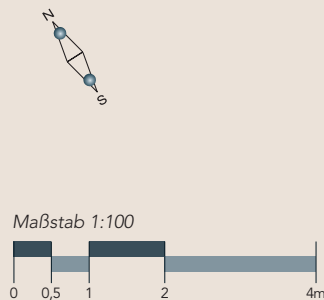
Wohnung 9 + 15



Schlafen	14,25 m ²
Kind	9,45 m ²
Diele	10,29 m ²
Bad	7,29 m ²
Kochen	10,23 m ²
Wohnen/Essen	20,66 m ²
Anteil Balkon	5,15 m ²
Gesamt	77,32 m²

Bereits verkauft!

Übersicht 1. + 2. Obergeschoss



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Premium Leben – Premium Wohnen

1-Zimmer-Apartment im 1. + 2. Obergeschoss
35,32 m²

*W*ohnung 10 + 16

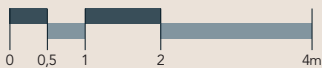


Apartment	30,57 m ²
Bad	4,75 m ²
Gesamt	35,32 m²

Bereits verkauft!

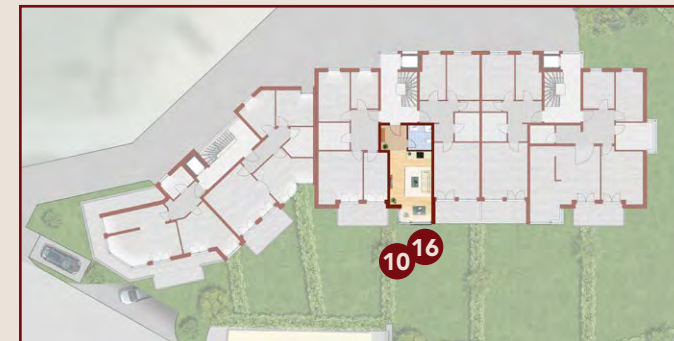


Maßstab 1:100



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Übersicht 1. + 2. Obergeschoss



Premium Leben – Premium Wohnen



**2-Zimmer-Wohnung im
1. + 2. Obergeschoss**
70,51 m²

Wohnung 11 + 17

Kochen	9,70 m ²
Schlafen	14,53 m ²
Bad	6,11 m ²
Abstellraum	2,06 m ²
Diele	10,13 m ²
Wohnen/Essen	23,26 m ²
Anteil Balkon	4,72 m ²
Gesamt	70,51 m²

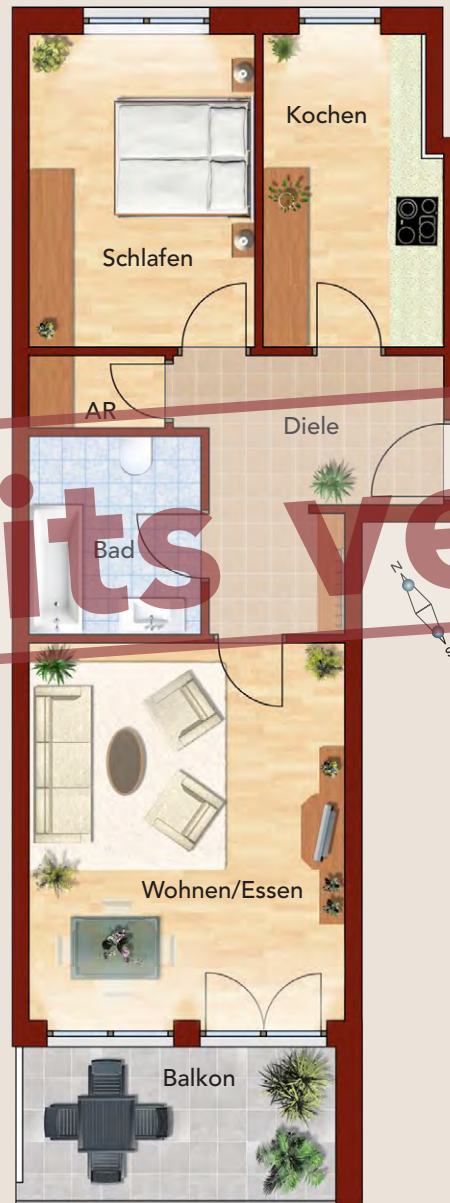
Bereits verkauft!

Übersicht 1. + 2. Obergeschoss



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den
Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Premium Leben – Premium Wohnen



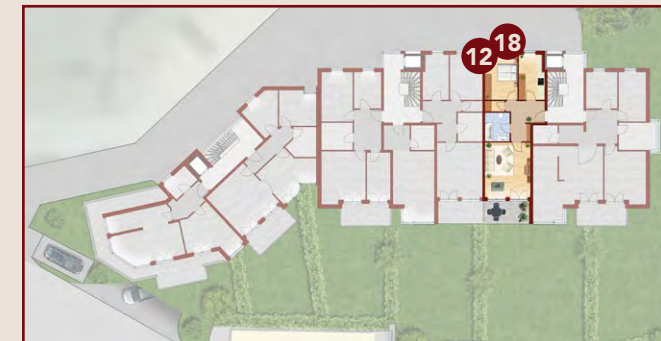
**2-Zimmer-Wohnung im
1. + 2. Obergeschoss**
70,51 m²

Wohnung 12 + 18

Kochen	9,70 m ²
Schlafen	14,53 m ²
Bad	6,11 m ²
Abstellraum	2,06 m ²
Diele	10,13 m ²
Wohnen/Essen	23,26 m ²
Anteil Balkon	4,72 m ²
Gesamt	70,51 m²

Bereits verkauft!

Übersicht 1. + 2. Obergeschoss



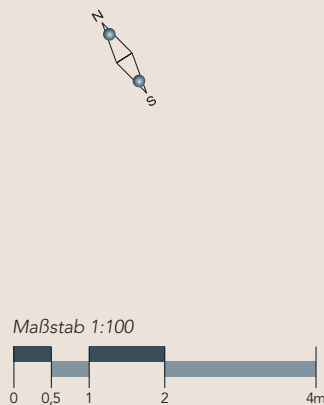
Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den
Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

4-Zimmer-Wohnung im 1. + 2. Obergeschoss
116,09 m²

Wohnung 13 + 19

Bereits verkauft!

Kind 1	10,75 m ²
Kind 2	12,48 m ²
Bad	9,03 m ²
Diele	14,10 m ²
WC/Dusche	3,68 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	40,79 m ²
Schlafen	20,11 m ²
Anteil Balkon	5,15 m ²
Gesamt	116,09 m²



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Übersicht 1. + 2. Obergeschoss



3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
118,84 m²

Wohnung 14

Kind	10,31 m ²
Schlafen	16,56 m ²
Bad	11,60 m ²
Kochen	9,11 m ²
Wohnen/Essen	47,95 m ²
Diele	10,19 m ²
Anteil Balkon/Dachterr.	12,72 m ²
Gesamt	118,84 m²

Übersicht 2. Obergeschoss



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

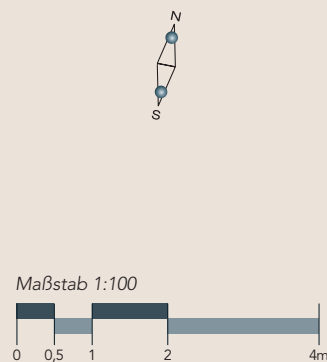
3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss

101,62 m²

*W*ohnung 20

Schlafen	16,80 m ²
Kind	10,80 m ²
Diele	11,58 m ²
Bad	7,09 m ²
Kochen	19,12 m ²
Wohnen/Essen	24,75 m ²
Anteil Balkon/Dachterr.	11,48 m ²
Gesamt	101,62 m²

Bereits verkauft!



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Übersicht 3. Obergeschoss



**3-Zimmer-Wohnung im
3. Obergeschoss**
117,91 m²

Wohnung 21/22

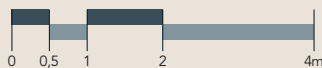


Schlafen 1	13,99 m ²
Schlafen 2	14,58 m ²
Diele	16,36 m ²
Bad	9,03 m ²
Dusche/WC	4,70 m ²
Kochen	8,84 m ²
Wohnen/Essen	41,54 m ²
Anteil Balkon	8,87 m ²
Gesamt	117,91 m²

Bereits verkauft!



Maßstab 1:100



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Übersicht 3. Obergeschoss

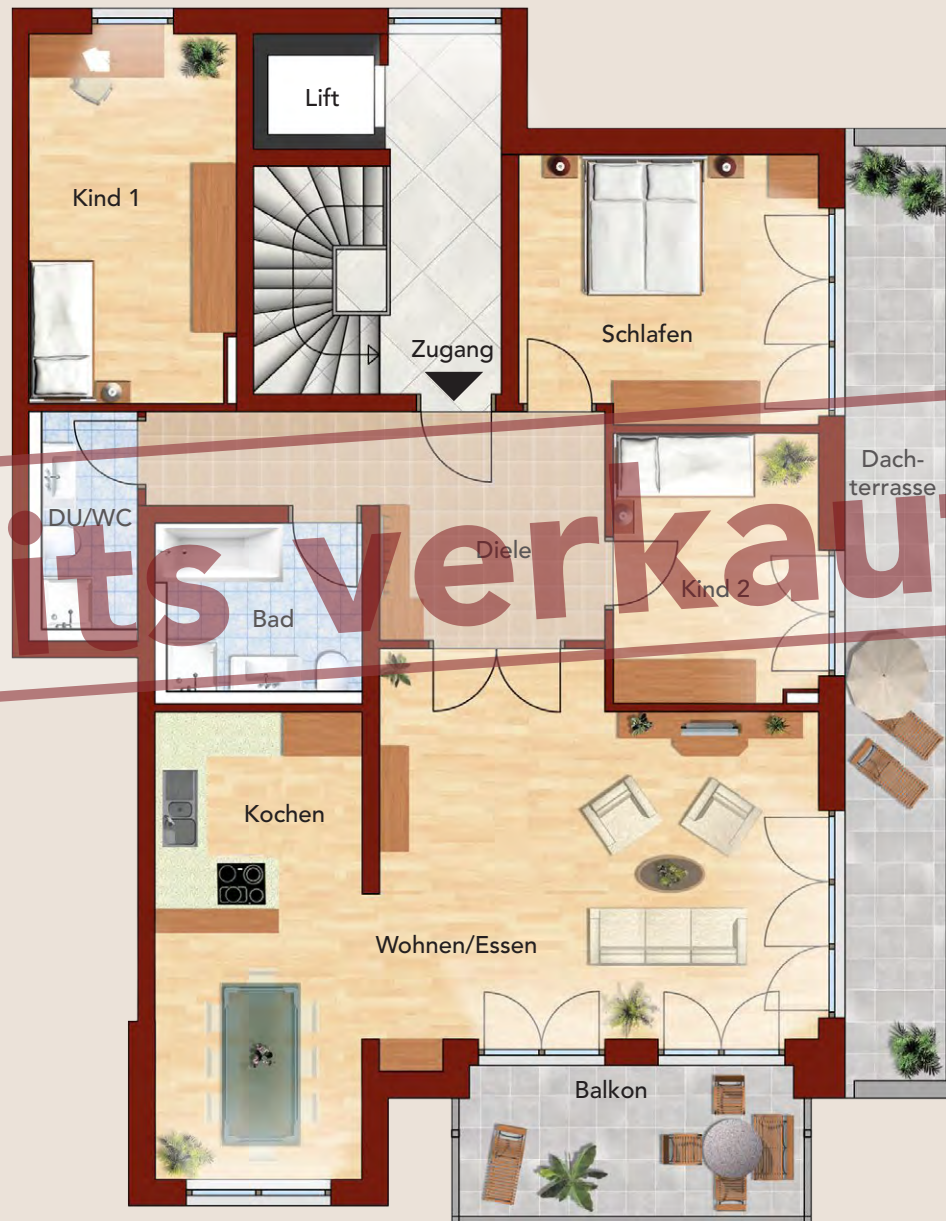


Premium Leben – Premium Wohnen

**4-Zimmer-Wohnung
im 3. Obergeschoss
126,61 m²**

Wohnung 23

Bereits verkauft!

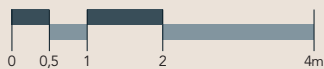


Schlafen	15,47 m ²
Kind 1	14,46 m ²
Kind 2	10,71 m ²
Diele	13,99 m ²
Bad	6,21 m ²
Dusche/WC	3,76 m ²
Kochen	19,04 m ²
Wohnen/Essen	31,50 m ²
Anteil Balkon/Dachterr.	11,48 m ²
Gesamt	126,61 m²

Übersicht 3. Obergeschoss

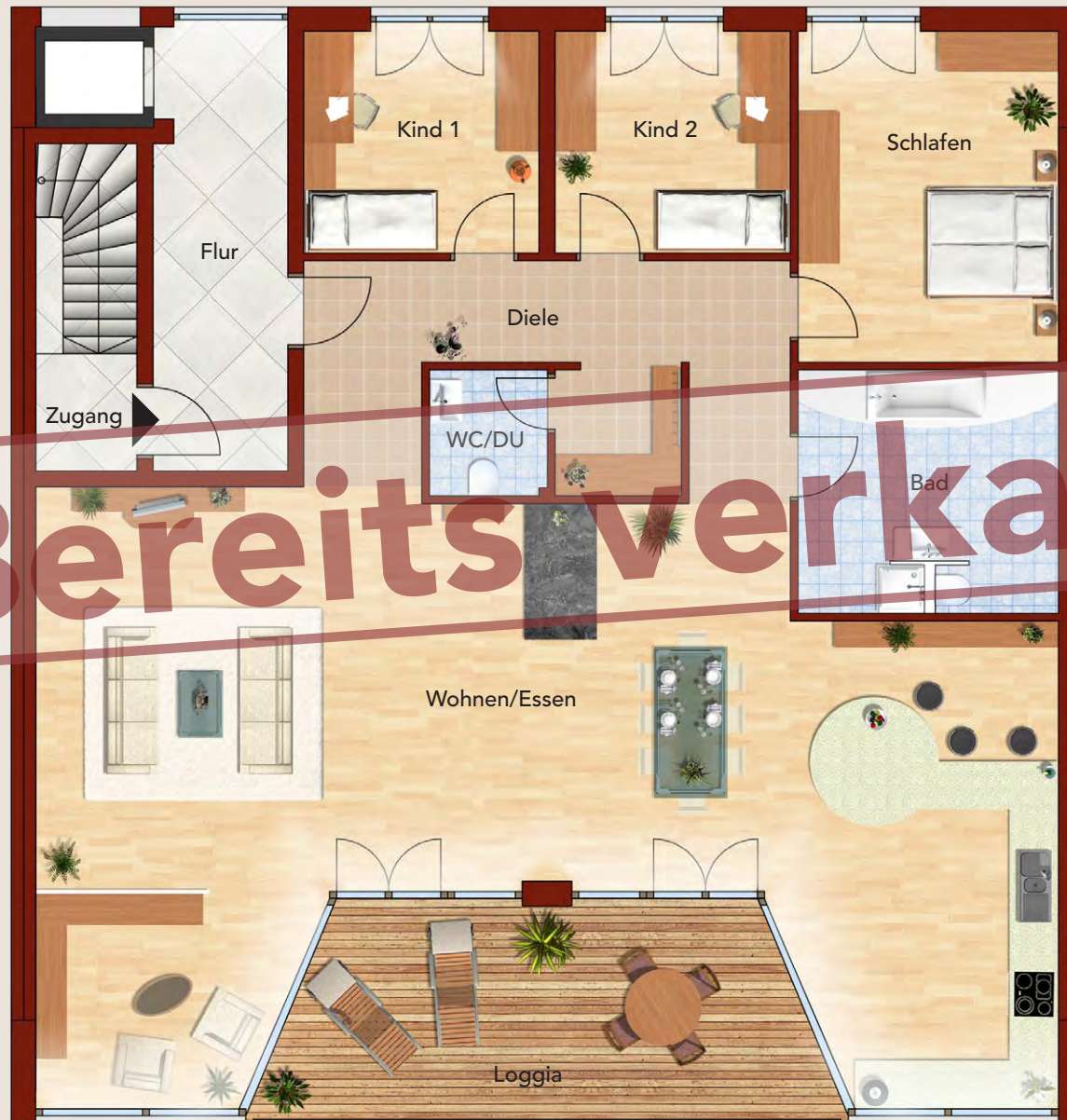


Maßstab 1:100



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Premium Leben – Premium Wohnen



**4-Zimmer-Penthouse
im Dachgeschoss**
210,28 m²

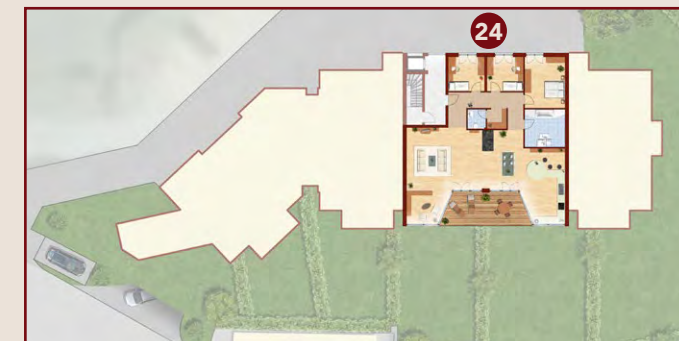
*W*ohnung 24

Flur	13,17 m ²
Kind 1	11,66 m ²
Kind 2	10,02 m ²
Schlafen	20,79 m ²
Bad	13,27 m ²
WC/Dusche	2,79 m ²
Diele/Wohnen/Essen	126,26 m ²
Anteil Loggia	12,32 m ²
Gesamt	210,28 m²

Maßstab 1:100



Übersicht Dachgeschoss



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht in den Preisen beinhaltet.

Baubeschreibung

ALLGEMEINE OBJEKTBE SCHREIBUNG:

- Die „Villa Minerva“ zeichnet sich durch eine moderne und zeitlose Architektur aus. Das Erscheinungsbild wird nach einem eigenen Farb- und Gestaltungskonzept der Architektin gegliedert. Zum einen wird die „Villa Minerva“ dadurch als stilvoller Solitär auftreten, mit einem einmaligen Wiedererkennungswert, zum anderen ist dadurch auch Rechnung getragen, dass sich das Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügt.
- Das geplante Bauvorhaben besteht aus 25 Eigentumswohnungen die sich auf mehrere Geschoße verteilen. Ergänzt wird das Angebot durch eine dazugehörige, wettergeschützte Tiefgarage. Das Haus wird in energiesparender Bauweise gem. EnEV 2009 ausgeführt.
- Helle Räume mit großzügigen Glas- und Fensterflächen sowie eine attraktive Ausstattung bieten ein zeitgemäßes Wohnen. Die barrierefreie Erreichbarkeit der einzelnen Wohnungen über die Hauseingangselemente und Wohnungseingangstüren, die durch jeweilige Aufzugsanlagen in den einzelnen Treppenhäusern belegt wird, ist ein Beitrag zur Erleichterung des Lebensalltags. Die großzügigen Balkone und Terrassen unterstützen den Wohlfühlfaktor und gewähren einen beeindruckenden Panoramablick auf die imposante Berchtesgadener Bergwelt. Die Erdgeschoßwohnungen erhalten ferner Gartenanteile zur Sondernutzung.

1. BAUGRUBE, GRÜNDUNG

- Herrichten des Baugrundstücks und Mutterbodenabtrag. Aushub der Baugrube, der Fundamente und der Kanalgräben. Abfuhr des überflüssigen Aushubs, Auffüllen und Verdichten der Arbeitsräume sowie Geländeregulierung.
- Frostsichere Gründung mit Streifen und Einzelfundamenten aus Beton bzw. Stahlbeton. Betongüte und Abmessungen nach statischen Erfordernissen mit Erdungsband.

2. KELLERGESCHOSS

2.1 Wände

- Außen- und Innenwände aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen; bedarfsweise auch aus Mauerwerk. Wärmedämmung wird entsprechend der Berechnungen des Fachplaners eingebaut.

2.2 Decken

- Decken über Kellergeschoß aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen (Fertigteile mit Ortbetonauflage und Fugenteilung). Auf der Unterseite sind die Kellerdecken – wo bauphysikalisch notwendig – mit einer Wärmedämmung versehen.

2.3 Kellerabteile

- Blickdichte Beplankung mit dazu passenden Türen für Kellerabteile; Kennzeichnung der Türen jeweils mit Wohnungsnummer.

2.4 Tiefgarage

- Tiefgaragenkonstruktion aus Stahlbeton mit Pflasterbodenbelag; Rampeneinhausung mit Ein-/Ausfahrtsrampe und einem elektrischen zu bedienenden Tor (siehe hierzu auch Punkt 5.9). Beleuchtung der Tiefgarage und der TG-Zufahrt. Es ist eine natürliche Be- und Entlüftung vorgesehen, jedoch in Abhängigkeit von behördlichen Auflagen; Brandschutz gem. behördlichen Auflagen. Parkplatzmarkierung und Beschriftung zu jedem Stellplatz.

3. ERD-, OBER- UND DACHGESCHOSS

3.1 Außenwände

- Außenwände aus Ziegelmauerwerk und/oder Stahlbeton, falls statisch erforderlich.

3.2 Innenwände

- Wohnungstrennwände aus Schallschutzziegel oder wie die Treppenhausewände und Aufzugswände aus Stahlbeton; ergänzend kann hier auch Trockenbauweise zum Einsatz kommen (positiver Effekt ist u. a. ein erhöhter Schallschutz); Stützen aus Stahlbeton oder Stahl.

3.3 Innenwände nicht tragend

- Nichttragende Innenwände in Ziegelmauerwerk (d=11,5 cm).

3.4 Schachtabtrennungen, Verkleidungen

- Schachtabtrennungen, Verkleidungen von Leitungsverzügen, Abkofferungen bzw. Abhängedecken u. a. in Trockenbauweise gem. Ausführungsplanung der Architektin.

3.5 Decken

- Geschossdecken aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen (Fertigteile mit Ortbetonauflage und Fugenteilung). In den Dachgeschossen teilweise abgehängte Decken in Trockenbau nach Ausführungsplanung der Architektin. Treppenläufe der Treppen in gemeinschaftlichen Treppenhäusern aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteile, jeweils mit schallentkoppelter Auflage. Balkonplatten aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennter Anschluss an die Geschossdecken.

4. DACH

4.1. Dachkonstruktion

- Dachstuhl in Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen; sichtbare Teile werden gehobelt;

4.2. Dämmung

- Zwischensparrendämmung mit Dampfsperre und Gipskartonbeplankung; Dämmstärke nach Vorgaben der Fachplaner.

4.3 Dacheindeckung

- Dachdeckung als Metalldeckung.

Baubeschreibung

4.4 Spenglerarbeiten

- Fallrohre, Mauer- und Gesimsabdeckungen, Dachentwässerung und eventl. vorhandene Einlaufkästen aus Metall, angepasst an die Dacheindeckung. Ebenso bei Bedarf Kaminkopfeinfassungen und Ummantelungen, Vordachanschlüsse und Wandschlüsse.

5. AUSSTATTUNG

5.1 Fenster und Balkon-/Terrassentürelemente

- Ausführung in Kunststoff weiß mit Wärmeschutz-Isolierverglasung gem. Bauplänen; Fenstergriffe in weiß oder Metall.
- Badfenster erhalten die Wärmeschutz-Isolierverglasung wahlweise mit satiniertem Glas.

5.2 Fensterbänke

- Fensterbänke außen in Metall eloxiert oder pulverbeschichtet; Fensterbänke innen in Naturstein mit polierter Oberfläche, bei den Bädern werden die Fensterbänke bedarfsweise gefliest.

5.3 Rollläden

- Fenster und Balkon-/Terrassentüren in den Wohnbereichen erhalten Kunststoff-Rollläden mit Elektroantrieb und Rollladenpanzer aus Kunststoff. Die beiden runden Fenster im III.OG erhalten – bautechnisch bedingt – keine Rollläden. Die Wohnung Nr. 24 erhält Kunststoff-Rollläden in der v.g. Spezifikation lediglich an der Nordseite; die übrigen Fenster dieser Wohnung erhalten – ebenfalls bautechnisch bedingt – keine Rollläden.
- Hinweis: Ein Rollladen stellt keine Verdunkelungsanlage, sondern einen Sicht- und Sonnenschutz dar. Eine vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume kann insoweit bauseits möglicherweise nicht erreicht werden.

5.4 Türen

- Hauseingangselemente gem. Farb- und Gestaltungskonzept der Architektin, als Metall-Glas-Konstruktion mit elektrischem Türöffner und Sicherheitsbeschlag, außenseitig mit Stoßgriff aus Edelstahl.
- Wohnungseingangstüren mit 210 cm hohem Türblatt, als glattes Vollspanntürblatt mit Holzumfassungszarge in Farbe weiß, Sicherheitstürbeschlag mit PZ-Schloss und Drückergarnitur in Edelstahl, 3-fach Zuhaltung und 3-fach Verriegelung, absenkbarer Bodendichtung, sowie Türspion.
- Wohnungsinnentüren ebenfalls mit 210 cm hohem Türblatt gem. Grundrissplanung als glattes Türblatt mit Holzumfassungszarge in Farbe weiß, mit BB-Schloss und Drückergarnitur in Edelstahl mit Rundrosetten.
- Kelleraußen- und Kellerinnentüren als Stahlblechtüren mit amtlicher Zulassung, nach Erfordernis in feuerhemmender Ausführung und mit handelsüblichen Beschlägen.

5.5. Estriche

- In den Wohnungen kommt schwimmender Heizestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung zur Ausführung. Die Treppenpodeste und Treppenflure erhalten je nach Erfordernis einen schwimmenden Estrich.

- In den Kellerräumen kommt je nach Erfordernis Gussasphalt bzw. geglätteter Beton oder schwimmender Estrich zur Ausführung;

5.6 Oberböden

- Treppenhäuser mit Natursteinbelag oder Betonwerkstein nach Farb- und Gestaltungskonzept der Architektin.
- Wohn- und Aufenthaltsräume in den Wohnungen – außer Bäder und separate WC's - erhalten anspruchsvollen Parkettbelag zu 60,00€/m² incl. Verlegen und Zubehör.

5.7 Fliesen

- Bäder und separate WC's werden mit eleganten Feinsteinzeug der Serie „Caffe“ in einer Größe von ca. 33,3 cm x 66,6 cm (Materialpreis 30,00 €/m²) versehen; hierbei kommt am Boden die Farbe „Cappuccino“ und an den Wänden die Farbe „Latte“ zur Ausführung. Sofern der Käufer hierzu eine anderweitige Farbkombination wünscht (zur Auswahl stehen noch „Crema“, „Arabica“, „Coretto“, „Mocca“ und „Espresso“) kann dies – bei rechtzeitiger Bekanntgabe seitens des Käufers gegenüber der Bauleitung – Berücksichtigung finden.

- Die Terrassen und Balkone werden mit farbschönen Natursteinplatten – gem. Farb- und Gestaltungskonzept der Architektin - fachgerecht belegt.

5.8 Wand- und Deckenbehandlung, Farbanstriche

- Die Dispersions-Farbanstriche in den Wohnungen sind generell in weiß gehalten. Außerhalb der Wohnungen nach Farb- und Gestaltungskonzept der Architektin.
- Betonwandflächen in den Wohnungen werden gespachtelt (wo technisch erforderlich ggf. geputzt) und gestrichen; Mauerwerkswände in den Wohnungen geputzt und gestrichen; Innenwände in Trockenbauweise gespachtelt und gestrichen.
- Deckenuntersichten in den Wohnungen und in den Treppenhäusern gespachtelt und gespritzt oder gestrichen. Kellerwände und -decken sowie Tiefgaragenwände und -decken gespritzt oder gestrichen.
- Außenwände mit strukturiertem Außenputz bzw. mit Fassadentafeln und/oder Leistenschalungen, bedarfsweise mit stilgerechten Farbanstrich und abgestimmte Applikationen nach Farb- und Gestaltungskonzept der Architektin.

Baubeschreibung

5.9 Schlosser- / Metallbauarbeiten

- Handläufe, Geländer und Absturzsicherungen aus Metall; Handläufe und Treppengeländer im Treppenhaus in Edelstahl; Balkonbrüstungen aus Edelstahl mit satinierten Glaselementen oder Paneel-verkleidungen; die Detailausführungen folgen dem Gestaltungs- und Farbkonzept der Architektin;
- Die Briefkastenanlagen (jeder Eigentümer erhält für seinen Briefkasten 2 Schlüsseln) werden nach Farb- und Gestaltungskonzept der Architekten im Bereich der Hauseingänge positioniert; ebenso das Klingeltableau mit Gegensprechanlage und Türöffner.
- Schließanlage, gleichschließend je Einheit, aus Profilzylindern für Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren und allen Gemeinschaftstüren; jeder Eigentümer erhält 3 Schlüsseln.
- Tiefgaragenkippl- bzw. Sektionaltor für Ein- und Ausfahrt, elektr. angetrieben; außen mit Schlüsselschalter, innen mit Zugband zu bedienen; pro Stellplatz ein Handsender zur Fernbedienung des TG-Tores.

6.0 AUZÜGE

- Je Treppenhaus wird ein Personenaufzug für mind. 4 Personen, gem. barrierefreier Anforderung, eingebaut. Jedes Stockwerk kann mit dem Aufzug angefahren werden, wobei das IV. OG mit einem Schlüsselschalter angesteuert wird.

7. ELEKTROINSTALLATIONEN

- Die Installation wird allgemein unter Putz ausgeführt. Ausgenommen sind davon der Keller. Hier wird auf Putz in Kanälen, Kabelbahnen und Rohren installiert. Im DG sind teilweise Leitungen in die Installationsebenen in der Dachkonstruktion zu verlegen.
- Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung die über die zentrale Zähleranlage im Keller versorgt wird. Die Unterverteilung wird i. d. R. in der Diele untergebracht.
- Als Schalterprogramm sind formschöne, europäische Markenfabrikate in der Farbe reinweiß vorgesehen z.B. Busch & Jäger, Jung oder gleichwertig. Die Auswahl folgt dem Farb- und Gestaltungskonzept der Architektin.
- Die Ausstattung der Räume erfolgt nach Projektierung des Fachplaners sowie den geltenden Ausstattungsstandards der Neufassung (Veröffentlichung März 2011) der RAL-RG 678, Ausstattungs-wert 1, bezügl. der Anzahl von Steckdosen und Beleuchtungsanschlüssen. Darüber hinaus wird für die TV-Anlage ein Vollsternnetz für Breitbandkabel bis zur zentralen Verteilung im Keller ausgeführt (Anschlussgebühren sind im Kaufpreis nicht enthalten). Technische Vorbereitung für eine Telefonanlage bis Übergabepunkt Keller.

- Gemeinschaftsflächen wie z.B. Hauszugänge, Treppenhäuser, Tiefgarage und Kellergänge werden über Bewegungsmelder oder Lichtschalter mit Ausschaltvorwarnung geschaltet. Die hierfür vorgesehenen Beleuchtungskörper sind im Kaufpreis enthalten und werden gem. Farb- und Gestaltungskonzept der Architekten ausgewählt und montiert.

8. SANITÄRINSTALLATION

- Die formschöne Sanitäreinrichtung wird bei der bekannten Sanitärfirma Richter & Frenzel in Bad Reichenhall bemustert. Dort sind - in einer eigens für die Minerva Bau GmbH temporär eingerichteten Koje - die Objekte montiert und zusammen mit einer farblich abgestimmten Musterbefliesung anschaulich präsentiert.
- Der Waschtisch und das WC stammen vom deutschen Markenhersteller Duravit. Die Form der von uns verwendeten Serie 3, wurde kreiert vom anerkannten Designer Phillip Stark. Als Material dient anmutende Keramik, die Farbe ist klassisches weiß: Waschtisch in den Bädern mit einer angenehmen Größe von ca. 65 cm samt verchromten Einhandhebelmischer des Markenfabrikats Hansa. Ergänzend liefern wir hierzu einen verchromten Handtuchhalter und einen Spiegel in einer Größe von ca. 70 cm x 80 cm. Die separaten WC's und Zweitbäder erhalten einen Waschtisch mit einer Größe von ca. 45 cm. Hierzu liefern wir ergänzend einen verchromten Handtuchhalter und einen Spiegel in einer Größe von ca. 50 cm x 60 cm.
- WC mit passendem Toilettensitz und komfortabler Soft-Close Funktion; Drückerplatte mit Spartaste, ebenfalls in weiß. Ein verchromter Papierrollenhalter wird installiert.
- Die Duschwannen - soweit wohnungsspezifisch geplant - liefern, nach Vorgabe des Fachplaners, die namhaften Markenfabrikanten Roca/Laufen oder Kaldewei. Die Farbe ist ein klassisches weiß, mit einer Größe von ca. 90 cm x 90 cm bzw. sofern badspezifisch geplant mit einer Größe von ca. 75 cm x 90 cm. Passend hierzu wird eine Duschabtrennung mit Profil in Silber matt und klarem Einscheibensicherheitsglas installiert. Die verchromte Wandstange mit Brauseschlauch und Brausekopf sowie eine Unterputzmischbatterie mit verchromten Einhandhebelmischer der Marke Hansa runden die Einrichtung ab.
- Die Badewanne - soweit wohnungsspezifisch geplant - in der Größe ca. 75 cm x 170 cm ist ebenfalls, nach Vorgabe des Fachplaners, ein Produkt der renommierten Marken Roca/Laufen oder Kaldewei, in klassischen weiß; komplettiert wird die Installation durch Duschabtrennung - nur sofern keine Duschwanne im Bad vorhanden ist - mit Profil in silber matt und klarem Einscheibensicherheitsglas. Die verchromte Wandstange mit Brauseschlauch und Brausekopf sowie eine Unterputzmischbatterie mit verchromten Einhandhebelmischer der Marke Hansa runden auch hier die Einrichtung ab.
- Der Wasserverbrauch wird ab der jeweiligen Wohnungs-Unterverteilung über geeichte Kalt- und Warmwasserzähler erfasst. In den Küchen wird ein Anschluss für Spüle und Spülmaschine vorgesehen. Die Waschmaschine und der Wäschetrockner finden im Wasch- und Trockenraum (KG) ihren Platz; zweckentsprechende Ablesevorrichtungen für Wasser und Strom werden entsprechend vorgesehen.

Baubeschreibung

9. HEIZUNG

- Gas-Brennwertanlage nach Wärmemengen-Bedarfsberechnung des Fachplaners. Warmwasser-aufbereitung mit Außentemperatursteuerung mit Tag- und Nachabsenkung.
- Alternativ nach Wahl der Minerva Bau GmbH: Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt aus dem Fernwärmenetz. Die Wärmeübergabe erfolgt über eine Übergabestation mit Wärmetauscher, Mess- und Regeleinrichtung zur Systemtrennung.
- Alle zu beheizenden Flächen in den Wohnungen werden über ein Fußbodenheizungssystem mit Raumthermostatregelung je Zimmer versorgt. Ausführung gem. der Projektierung des Fachplaners.
- Der Einbau der entsprechenden Zähler und die Verbrauchserfassung erfolgen dezentral über gemietete Wärmemengenzähler je Wohneinheit; gleiches gilt für Gemeinschaftsräume/-flächen.

10. ERSCHLIESSUNG

- Die Erschließung ist im Kaufpreis enthalten, einschließlich aller öffentlichen und privaten Kosten und Gebühren, mit Ausnahme der Anschlussgebühren für Telefon und Breitbandkabel. Die Leistung umfasst die Neuerrichtung sämtlicher Anschlüsse gem. den Vorgaben der Planung.

11. AUSSENANLAGEN

- Die Außenanlagen werden gärtnerisch - und im Bereich der Hauseingangselemente in barrierefreier Zugänglichkeit - gestaltet.
- Die Raseneinsaat und Bepflanzung sowie die Spielplatzausgestaltung ist im Kaufpreis enthalten. Es werden die Vorgaben des Außenanlagenplans beachtet. Die Werkstoffe für Zuwegung, Parkierung, Feuerwehruzufahrt und Müllentsorgung werden gem. dem Farb- und Gestaltungskonzept der Architektin sorgfältig ausgewählt und fachgerecht verbaut.

12. ALLGEMEIN

- Die angegebenen Materialpreise pro m² sind Studiopreise incl. Mwst. - je nach Angabe in dieser Baubeschreibung auch incl. Verlegearbeiten - nach Bauträgermuster bzw. Farb- und Gestaltungskonzept der Architektin und nur gültig bei den vom Bauträger zu benennenden Vertragsfirmen.
- Sofern in dieser Baubeschreibung dem Käufer Wahlmöglichkeiten eingeräumt werden, können diese Wahlmöglichkeiten nur dann ausgeübt werden, wenn dadurch der Bauablauf nicht beeinträchtigt/verzögert wird. Insbesondere bestehen diese Wahlmöglichkeiten dann nicht mehr, wenn die entsprechende Leistung bereits ausgeführt oder zur Ausführung disponiert ist.
- Die Wohnräume werden endgereinigt. Das Gemeinschaftseigentum, Kellerräume und Stellplätze werden besenrein übergeben.

13. SCHLUSSBEMERKUNG

- Um ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Anlage zu gewährleisten, werden alle gemeinschaftlichen Bauteile wie Fassaden, Fenster, Geländer, Balkone etc. inkl. Bodenbeläge für Gemeinschaftsräume, Terrassen und Wege, sowie auch die Außenanlagen ausschließlich nach dem Entwurf und Farbvorschlag der Architektin ausgeführt.
- Fachplaner für Statik, Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektro, Brandschutz sowie Schall- und Wärmeschutz sind für die entsprechenden Projektierungen, Planungen und Nachweise verantwortlich. Darüber hinaus übernehmen sie die baubegleitende Betreuung während der Ausführungsphasen.
- Abweichende Ausführungen gegenüber dieser Baubeschreibung bleiben vorbehalten, falls dies aufgrund von behördlichen Auflagen, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs oder bedingt durch Änderungen von Lieferprogrammen erforderlich ist. Ebenso können in Bädern konstruktionsbedingt die einzelnen Mindestabstände von der DIN-Norm abweichen.
- In Bezug auf Schall- und Wärmeschutz, gelten ausschließlich die gesetzlichen Mindestwerte der DIN und der EnEV 2009 als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen und den vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können. Es kommen die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen (06. Juni 2011) gültigen Vorschriften zur Anwendung.
- Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend der Zeitvorgaben der Farbhersteller durch die Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Die Lastverteilungsschicht (Estriche etc.) und die Dämmschicht unterliegen Formveränderungen, die zum Abreißen der dauerelastischen Fugen führen können. Diese Vorgänge sind unvermeidbar und unterliegen keiner Gewährleistungspflicht. Die dauerelastische Verfugung ist vom Käufer in entsprechenden Zeitabständen zu prüfen ggf. zu erneuern, um deren Tauglichkeit zu gewährleisten.
- Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften.

Berchtesgaden, den 22.08.2011