

Provisionsfrei!

Vertrieb durch:



FLIDL IMMOBILIEN

# EXPOSÉ

Neubau Mehrfamilienhaus 15 WE  
mit KfW 40+ EnEV  
Äußere Passauer Straße 41  
94315 Straubing



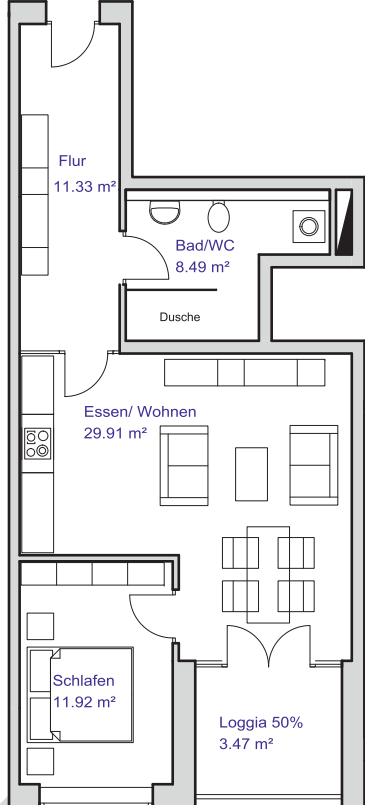
# Apartment Wohnung



Flur	3,28 m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,20 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Schlafen	34,54 m <sup>2</sup>
Loggia (7,4 m <sup>2</sup> /2)	3,70 m <sup>2</sup>
Gesamt	47,72 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	199.500 Euro



Flur	11,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,92 m <sup>2</sup>
Bad / WC	8,49 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	29,91 m <sup>2</sup>
Loggia (6,94 m <sup>2</sup> /2)	3,47 m <sup>2</sup>
Gesamt	65,12 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	269.500 Euro



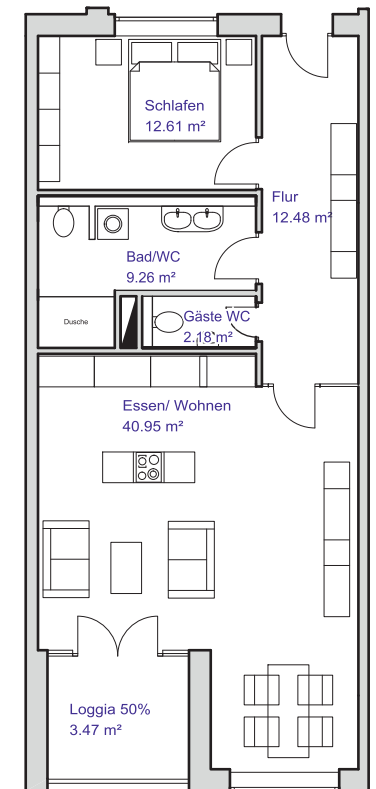
## 2 Zimmer Apartment



## 2 Zimmer XL Wohnung

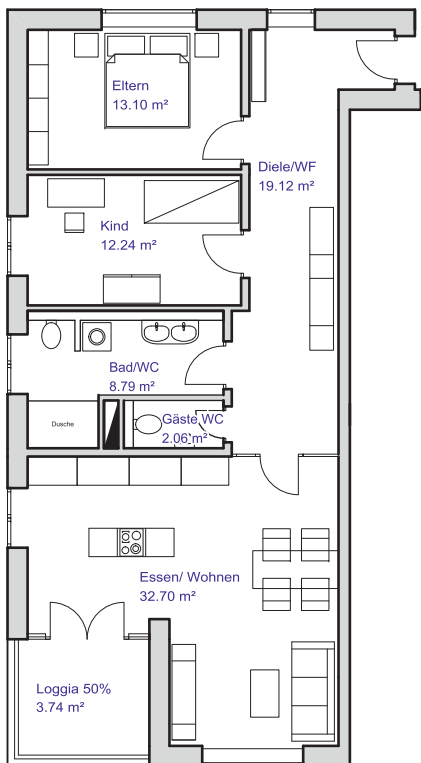


Flur	12,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,61 m <sup>2</sup>
Bad / WC	11,94 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	40,95 m <sup>2</sup>
Loggia (6,94 m <sup>2</sup> /2)	3,47 m <sup>2</sup>
Gesamt	81,45 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	343.000 Euro





Flur	19,12 m <sup>2</sup>
Eltern	13,10 m <sup>2</sup>
Kind	12,24 m <sup>2</sup>
Bad / WC	11,32 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	32,70 m <sup>2</sup>
Loggia (7,48 m <sup>2</sup> /2)	3,74 m <sup>2</sup>
Gesamt	92,22 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	377.000 Euro



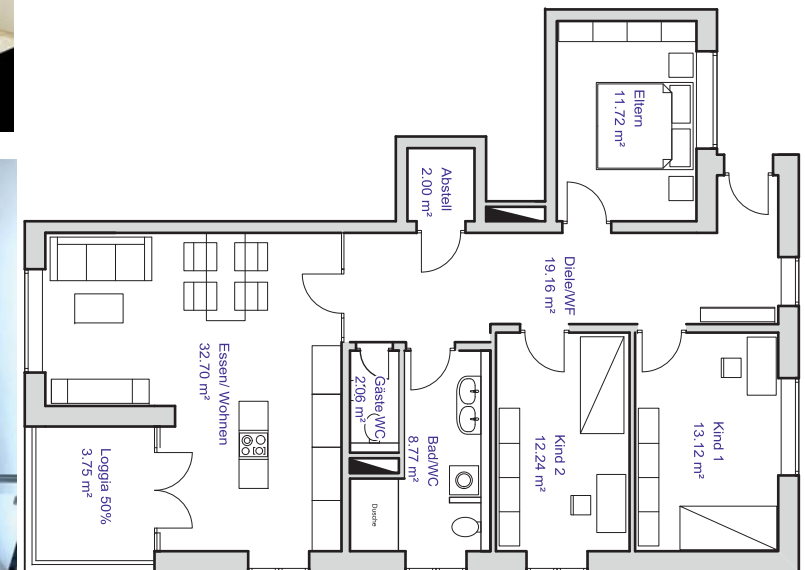
## 3 Zimmer Wohnung



# 4 Zimmer Wohnung



Flur	19,16 m <sup>2</sup>
Kind	13,12 m <sup>2</sup>
Büro / Gast	12,24 m <sup>2</sup>
Bad / WC	11,33 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	32,70 m <sup>2</sup>
Loggia (7,5 m <sup>2</sup> /2)	3,75 m <sup>2</sup>
Eltern	11,72 m <sup>2</sup>
Vorrat	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>106,02 m<sup>2</sup></b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>433.000 Euro</b>



# STADT STRAUBING

## Gute Architektur besticht durch klare Linien

Cooler Neubau mit trendiger Zeitgeistarchitektur, klare Linien, große Fensterfronten mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und elektrischen Alurollläden, helles Erscheinungsbild, beste Bauqualität in konstruktiver Massivbauweise nach KfW 40 plus EnEV, elegantes Treppenhaus mit Lift, repräsentativer Eingangsbereich, Videogegensprechanlage, hochwertige Detailsausstattung.

Die Resale GmbH bietet ausschließlich Immobilien-Lösungen an, die den Erwerbern einen nachhaltigen Nutzen bieten. Sie berät nicht nur beim Kauf einer Immobilie, sondern auch bei allen Fragen zu Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, rund um Finanzierung, Möblierung und Vermietung.

Altbayrische Herzogsstadt an der Donau  
Wohnen mit Zukunft

Doch nicht nur das kulturelle Leben und die Freizeitangebote sind vielfältig. Junge Familien finden in Straubing optimale Startbedingungen für eine gemeinsame Zukunft.

Straubing an der Donau ist mit 50.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Niederbayerns.

Es ist das Zentrum des Gäubodens, einer fruchtbaren Ebene entlang der Donau.

Straubing ist aber auch ein Tor zum nahen Bayerischen Wald. Sie wohnen zentrumsnah, alle wichtigen Wirtschaftsstandorte erreichen Sie bequem und in ein paar Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten

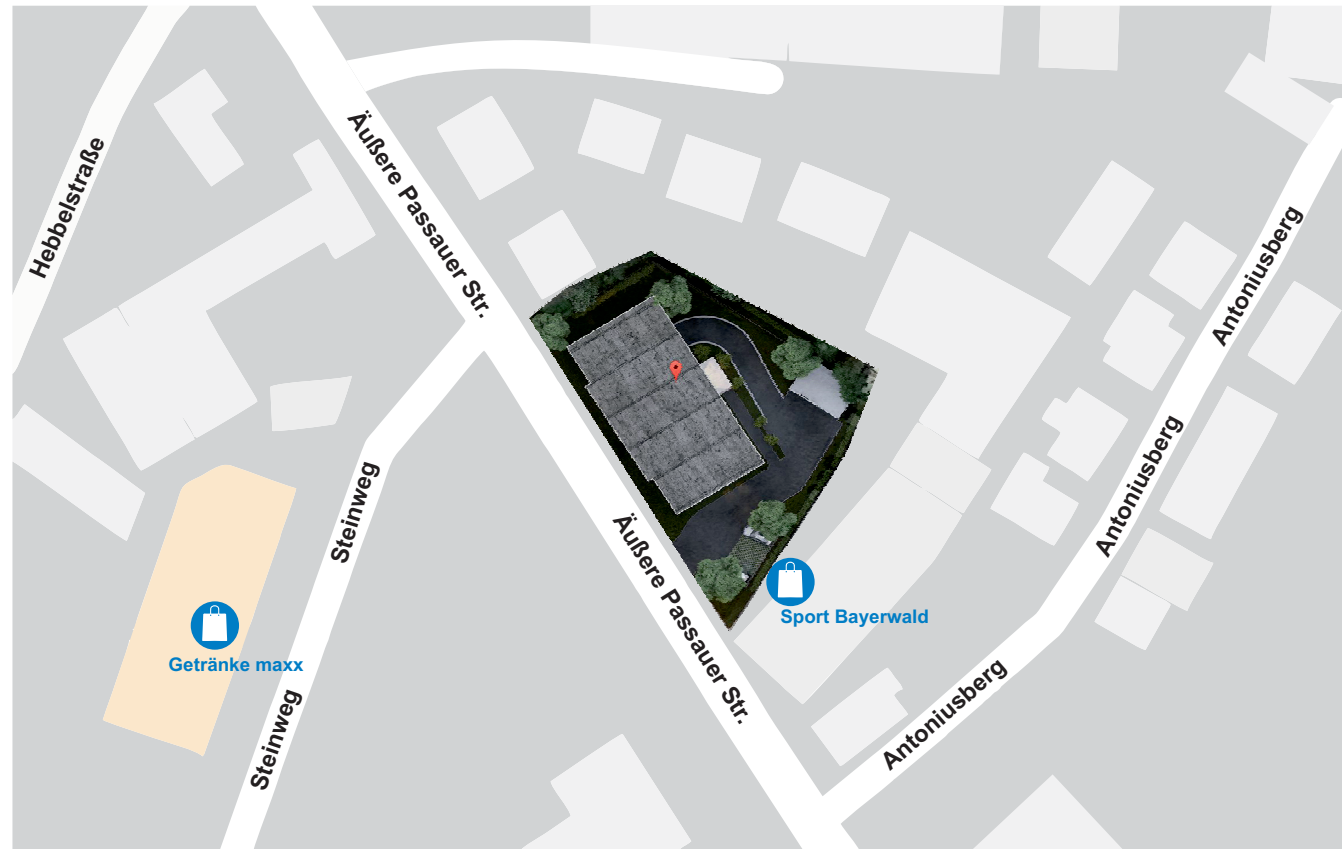
- Ärzte | Apotheken usw. im nahe gelegenen Gäubodenpark

Bildungseinrichtungen | Wissenschaft

- 13 öffentliche Schulen

4 riesige Gewerbegebiete mit v. tausend Arbeitsplätzen

- Gewerbegebiet Stadtfeld
- Gewerbegebiet Straubing-Ost
- Gewerbepark Alburg
- Industrie- und Gewerbegebiet Straubing Süd



# Objektbeschreibung

## MFH Straubing

Äußere Passauer Straße 41

### Unser Anspruch – Ihr Vorteil

- Alle Wohnungen barrierefrei über Aufzug erreichbar
- Große Loggias mit Südausrichtung und Ganzglasgeländer
- Große Fensteranlagen in den Wohnbereichen
- Aussenanlage mit Hecken, Bäumen und Rasen
- Großzügiges, abschließbares Fahrradhäuschen
- Wahlweise Tiefgaragen- oder oberirdische Stellplätze
- Videotürsprechanlage
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Alle Wohnraumfenster mit elektrisch betriebenen Rollos
- Alle Wohnungseingangstüren in einbruchhemmender Haustürqualität

### Effizienzhaus in KFW 40+ Standard

- Günstiges Darlehen mit Tilgungszuschuss (bis 15.000,00 Euro)
- Dezentrale Lüftungsanlage in allen Wohnungen mit Wärmerückgewinnung
- Niedertemperatur Fußbodenheizung
- Beheizung des Gebäudes mittels moderner, energieeffizienter Wärmepumpe
- Fensteranlage und Verglasung mit hervorragender Wärmedämmung
- Bewegungsmelder in den Verkehrsflächen
- Einsatz modernster Fassadendämmmaterialien

## 1. Rohbau

### Gründung und Untergeschoß

Fundamentierung aus Stahlbeton auf tragendem Untergrund nach Vorgaben Statik. Umfassungswände aus Stahlbeton, Stärken nach Vorgaben Statik. Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk. Tiefgaragenboden in Stahlbeton oder Pflasterbelag nach Festlegung durch Planung und den Bauträger.

### Erdgeschoß bis Dachgeschoß

Umfassungswände in der Regel aus Stahlbeton. Wohnungstrennwände und Treppenhauswand als Ziegelbauwerk oder Stahlbeton. Zwischenwände tragend und nichttragend in Stärken nach statischen Erfordernissen als Ziegelbauwerk oder Stahlbeton.

### Decken

Stahlbetondecken, Dimensionierung nach statischen Erfordernissen.

### Treppenanlagen

Ortbeton oder Stahlbetonfertigteiltreppen.

### Loggias

Loggias nach statischer Berechnung als Kragkonstruktion aus Stahlbetonteilen in Sichtbetonqualität, wasserundurchlässig (ohne schwimmenden Estrich und ohne weitere Trittschallschutzmaßnahmen), konstruktiv mit den Geschoßdecken verbunden, thermisch abgekoppelt.

Balkongeländer in Ganzglas mit zwischenliegenden Stützen.

## 2. Ausbau

### Dach

Dämmung der letzten Geschoßdecke nach Vorgaben Energieberechnung. Zimmermannmäßiger Dachstuhl mit Holzverschalung.

### Verblechungen

Verblechung der Dachkonstruktion mit modernen und hochwertigen Falzblechen, Material und Farbe nach Festlegung durch den Bauträger. Regenrinnen und Regenfallrohre werden farbgleich mit der Dachverblechung ausgeführt. Material nach Festlegung durch den Bauträger.

### Fensteranlagen

Ausführung mit hochwertigen, stabilen und wärmedämmenden Profilen in Kunststoff von namhaften Hersteller, Farbe aussen nach Festlegung durch den Bauträger, innen standardmäßig in weiß, oder nach Festlegung durch den Wohnungskäufer (gg. Aufpreis). Alle zu öffnenden Fenster bzw. Fenstertüren erhalten eine umlaufende Dichtung. Alle Fenster in den Wohnungen mit 3-fach-Verglasung. Aussenfensterbänke in Aluminium farbig beschichtet nach Festlegung durch den Bauträger. Innenfensterbänke Marmor oder Granit nach Festlegung durch den Bauträger.

### Rollläden

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten wärmedämmende Rollläden mit Kunststofflamellen. Bedienung elektrisch.

### Verputzarbeiten

Innenputz als Kalkzementputz auf Mauerwerk in sämtlichen Wohnräumen. Oberfläche gefilzt, Stahlbetonwände bzw. Decken verputzt, bzw. verspachtelt. Betonwände in Kellern / Tiefgarage und Technikräumen bleiben unverputzt. Die Aussenwände erhalten einen Oberputz auf Gewebearmierung. Die Decklage wird hell eingefärbt ohne weiteren Anstrich, alternativ System mit Anstrich nach Festlegung im Farbkonzept durch den Bauträger. Im Sockelbereich wird ein gefilterter Kalkzementputz ausgeführt. Die Decklage wird mit feiner bis mittlerer Körnung ausgeführt.

### Estricharbeiten

In den Wohngeschossen kommt ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung zur Ausführung.

### Schlosserarbeiten

Treppenhandlauf innen KG bis EG in V2A-Rohr. Knieholmgeländer aus 33er Rundrohr im Bereich Gehweg zum Haus, Vorplatz zur Treppe Gehweg zum Haus, Zufahrt zur Tiefgarage. Absturzsicherung Zufahrt Tiefgarage.

### Fliesen

Bodenfliesen – Bad / Flur / Abstellraum – Moderne Großformatfliesen der Firma Fliesen Auer. Als Standard wurden die Typen „SCRATCH“, „ADRIA“, „VANITY“, „TRACK“, „TIBET“ und „SANCTURY“ vorgesehen. Wahl der Farben und Formate obliegt dem Wohnungskäufer. Sofern keine Bemusterung vorgenommen wird, obliegt die Wahl dem Bauträger. Wandfliesen – Bad – Gleiche Serien wie vorstehend bei Bodenfliesen. Sämtliche Fliesen kann der Wohnungskäufer bei der Firma Fliesen Auer in Straubing bemustern. Im Rahmen des Bruttoladenverkaufspreises von 25,00 Euro können vom Wohnungskäufer Änderungen vorgenommen werden. Mehrpreis wird nachberechnet, Minderpreis gutgeschrieben.

### Türen

Innentüren, moderne CPL-Röhrenspanntüren namhafter Hersteller. Standardfarbe weiß, Oberfläche glatt nach Wahl des Bauträgers. Drücker in Edelstahlloptik oder nach Wahl des Wohnungskäufers im selben Preissegment. Bemusterung beim Händler. Mehrpreise werden nachbelastet, Minderpreis gutgeschrieben. Alle Innentüren mit Bartschloss, Badezimmertüren mit Knebelverriegelung.

Hauseingangstüre, moderne Aluminiumhaustüre mit Glaseinsätzen und Seitenteilen, Mehrfachverriegelung, Edelstahlrücken und dreiteiligen Bändern. Ausführung und Farbe nach Konzept Bauträger.

Wohnungseingangstüren, die Wohnungseingangstüren werden als Aluminiumtüren in Haustürqualität mit automatischer Mehrfachverriegelung ausgeführt.

### Malerarbeiten

Sämtliche Wohnräume erhalten einen deckend weißen Anstrich. Sämtliche Wände im UG und Treppenhaus erhalten einen glatten Anstrich.

### Bodenbeläge

Wohnungskellerräume und Technikraum erhalten schwimmenden Estrich ohne Belag. Treppenhausbereich, Laubengänge und Loggias mit Fliesen, in den Aussenbereichen (Loggias und Laubengänge) frostsicher Ausführung und Design nach Wahl Bauträgers.

### Bodenbeläge Wohngeschosse

Alle Räume ausser Badezimmer, Abstellräume und Flure erhalten Laminat- oder Fertigparkettböden mit passenden Übergangs- und Randleisten. Vorgesehene Ausführungen Ahorn, Birke oder Eiche. Alle Böden für Fußbodenheizung geeignet. Material Brutto-Ladenverkaufspreis 25,00 Euro / m<sup>2</sup>. Bemusterung durch den Wohnungskäufer direkt beim Händler möglich. Mehrpreise werden nachbelastet, Minderpreise gutgeschrieben.

## 3. Technischer Ausbau

Stromversorgung und Hausanschluss über Erdkabel des öffentlichen Versorgungsträgers. Installation entsprechend den gültigen VDE- und EVU-Vorschriften. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung die über eine Steigleitung mit dem Wohnungszähler verbunden ist. Jede Unterverteilung erhält nach Vorgabe Elektroplanung FI-Schutzschalter für alle Stromkreise und einen Überspannungsschutz nach DIN. Das Schalterprogramm wird in Farbe alpinweiß bzw. reinweiß ausgeführt. Es wird ein Potentialausgleich gemäß DVGW-Richtlinien installiert, der das gesamte Rohrleitungssystem



(Heizung, Sanitär (ausser Acrylbadewannen und –duschen) sowie die Schwachstromanlagen umfasst.

Die Versorgung von Telefon, Internet und Fernsehen wird über einen namhaften Anbieter (deutsche Telekom, Kabel Deutschland, Vodafone usw.) erstellt. Die Anbieterentscheidung liegt beim Bauträger. Die Anträge zur Versorgung der einzelnen Wohnungen, inklusive Anschlussgebühren und monatliche Gebühren obliegen den Käufern.

**Einzelantennenanlagen sind aus gestalterischen Gründen ausnahmslos nicht möglich!**

Die Steuerung der Aussenbeleuchtung im Eingangsbereich erfolgt über Dämmerungs- bzw. Bewegungsmelder.

Im Hauseingangsbereich wird eine moderne Briefkastenanlage mit integrierten Klingel-, Video- und Gegensprechanlage installiert.

Rauchmelder

Die erforderlichen Rauchmelder in Flur und Schlafräum sind vom Käufer direkt oder in Abstimmung mit dem beauftragten Elektroinstallateur zu erbringen.

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt gemäß folgender Bestückungsliste:

**Dielen / Flure:**

- 1 Deckenauslass
- 3 Lichtschalter, alternativ ein Bewegungsmelder
- 1 Steckdose
- 1 Gegensprechanlage
- 1 Unterverteilung Strom
- 1 Fußbodenheizungsthermostat

**Bad:**

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 2 Lichtschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Fußbodenheizungsthermostat
- 1 Steckdose Waschmaschine pro Wohnung
- 1 Steckdose Trockner pro Wohnung
- 1 Anschluss für Lüfter
- 1 Schalter für Rollo (bei Badezi. m.Fenster)

**Schlafen:**

- 1 Deckenauslass
- 2 Lichtschalter
- 5 Steckdosen
- 1 TV Anschluss
- 1 Fußbodenheizungsthermostat

**Kind 1 und 2 (bei 3 bzw. 4-Zi. Wohnungen):**

- 1 Deckenauslass
- 1 Lichtschalter
- 5 Steckdosen
- 1 TV Anschluss
- 1 Fußbodenheizungsthermostat

**Abstellraum:**

- 1 Lichtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

**Wohnen / Essen / Kochen:**

- 3 Deckenauslässe
- 1 Wandauslass Loggia
- 2 Lichtschalter
- 10 Steckdosen
- 1 Steckdose Loggia
- 1 Steckdose E-Herd
- 1 Backofensteckdose mit eigener Absicherung
- 1 Steckdose Spülmaschine
- 1 Telefonanschluss
- 1 TV Anschluss
- 1 Fußbodenheizungsthermostat

**Kellerraum:**

- 1 Lichtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

Ausstattung der Allgemeinbereiche gemäß Elektroplanung (Treppenhaus, Tiefgarage, Heizraum/HAR, Flure in Allgemeinbereichen). Aussenbeleuchtung zur Haustür mit Bewegungsmelder.

**Heizung**

Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung mit Fußbodenheizungsflächen und wo erforderlich mit Wandheizflächen.

Die Heizwärme wird mittels moderner Wärmepumpe eines namhaften Herstellers und

zusätzlicher moderner Gastherme (Legionellenschutz) erzeugt.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die zugehörigen Verteiler sind in der Wohneinheit untergebracht.

**Sanitärinstallation**

Die Sanitärinstallation wird fachgerecht, nach den aktuellen Bestimmungen ausgeführt. Die

Verrohrung erfolgt in Edelstahl.

Wärmedämmung entsprechend der gültigen ENEC.

**Einrichtungsgegenstände**

**2 bis 4-Zimmer Wohnungen**

- 1 Tiefspühl-WC
- 2 Waschbecken mit Armaturen
- 1 Begehbare Duschwanne mit Armaturen

**1 Zimmer-Wohnung**

- 1 Tiefspühl-WC
- 1 Begehbare Dusche mit Wandaufflag
- 1 Waschbecken

Alle Ausstattungsgegenstände in weiß. Alle Armaturen verchromt.

**Dezentrale mechanische Wohnraumlüftung**

Alle Wohnungen erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftung Typ „free Air“ oder gleichwertige mit Wärmerückgewinnung. Dimensionierung und Lage nach Vorgabe Lüftungsplanung.

**Aufzuganlage**

Ausführung der Aufzuganlage barrierefrei und behindertengerecht. Türbreite 90 cm.

Kabinenwände in Edelstahl oder farbig beschichtet gemäß Vorgabe Bauträger. Bedienelemente und Notruftaste.

**4. Tiefgarage**

Für die Anlage wird eine Tiefgarage erstellt.

Automatische Toranlage mit Handsender.

Boden Stahlbeton oder gepflastert.

Wände in Stahlbeton oder Mauerwerk unverputzt.

Natürliche Be- und Entlüftung gemäß Lüftungsgutachten.

Beleuchtung über Bewegungsmelder und Zeitschaltung.

**5. Aussenanlage**

Erstellen der TG-Zufahrt mit rutschsicherem Betonpflaster oder Ortbeton oder Asphalt.

Erstellen eines Betonpflasterbelages im Bereich der Zuwegung.

Humusgrobplanie im Gartenbereich.

Bepflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan Landschaftsarchitekt, bzw.

Gartenbauplanung, bzw. Auflagen der Genehmigungsbehörde für Bepflanzung.

**6. Fahrrad- und Mülltonnenunterstelle**

Für das Unterstellen von Fahrrädern und Mülltonnen wird eine optisch ansprechende Unterstellmöglichkeit erstellt.

Ausführung als Stahlrohrrahmenkonstruktion mit Zwischenstützen. An den Seiten Verkleidung mit Rhombusleisten (Holz). Trennung zwischen Fahrradunterstelle und Mülltonnenbereich .

Getrennte verschließbare Türen mit Drückergarnitur und Lochblechfüllung.

**7. Allgemeines**

Die Ausführungen erfolgen generell nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst.

Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Grundrissen gelten nicht als Baubeschreibung.

Maßgebend ist der vorliegende Text.

Das Gebäude wird besenrein übergeben, eine Feinreinigung erfolgt ausdrücklich nicht.

Die Müllcontainer sind durch die Wohnungseigentümer beim öffentlichen Entsorgungsträger auf Ihre Kosten zu bestellen.

Bis zur Fertigstellung der Anlagen wird vom Ersteller eine Hausverwaltung für die Dauer von 3 Jahren bestellt.

Der Bauträger behält sich vor Materialien und Ausstattungen zu ändern, dies erfolgt zum Beispiel bei Lieferproblemen bei vorgesehenen Material. Erfolgt eine Änderung, so ist das neu gewählte in jedem Fall gleichwertig oder besser Rohrleitungssystem (Heizung, Sanitär (ausser Acrylbadewannen und –duschen) sowie die Schwachstromanlagen umfasst.

Einzelantennenanlagen sind aus gestalterischen Gründen ausnahmslos nicht möglich!

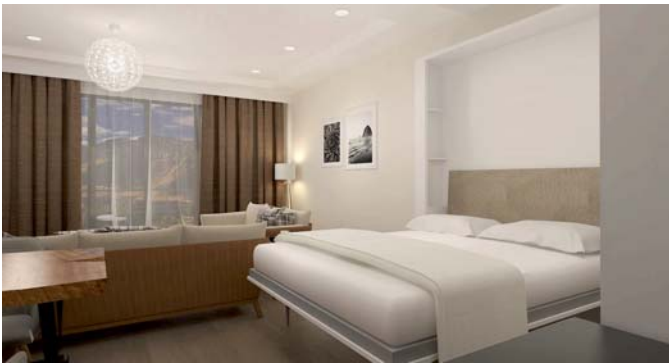
Die Steuerung der Aussenbeleuchtung im Eingangsbereich erfolgt über Dämmerungs- bzw. Bewegungsmelder.

Im Hauseingangsbereich wird eine moderne Briefkastenanlage mit integrierten Klingel-, Video- und Gegensprechanlage installiert.

# Innovation









Vertrieb durch:



**FLIDL**IMMOBILIEN

Provisionsfreier Verkauf

Tel: 08731 326 975 Büro Dingolfing Lederergasse 11  
Tel: 08731 310 5536 Büro Bad Füssing Kurallee 22  
Tel: 089 32220311 Büro München Belgradstrasse 3

[info@der-immomakler.com](mailto:info@der-immomakler.com) | [www.der-immomakler.com](http://www.der-immomakler.com)