

Hubert Bader Baubetreuung

87448 Waltenhofen

Dieselstr. 2 Tel. 08303/923990 Fax . 08303/9239918

Verkauf von drei energetisch Top sanierten Eigentumswohnungen in Neubaustandard „KFW 70“ in 87477 Sulzberg, Sonthofener Straße 24.

Stand 01.09.2015

Das Wohnhaus mit einer süd- und westlichen Hauptausrichtung liegt in schöner, ruhiger und begehrter Wohnlage am südlichen Ortsrand des Hauptortes der Marktgemeinde Sulzberg, direkt inmitten des herrlichen Urlaubsparadieses Oberallgäu.

Die Infrastruktur von Sulzberg ist außerordentlich gut – es fehlt an nichts. So sind neben mehreren Kindergärten und einer Grundschule auch ein Seniorenheim, Ärzte, Zahnärzte, Bäcker, Metzger, großer Lebensmittelmarkt (Feneberg), Apotheke, Friseure, Schuhgeschäft, Blumengeschäft, einer großen Anzahl von Handwerksbetrieben auch eine Vielzahl von örtlichen Vereinen sowie ein sehr großes Sportangebot vorhanden.

Das bestehende, sehr gepflegte und seit der Erstellung auch von dessen Eigentümer mitbewohnte Wohnhaus - mit insgesamt drei Wohnungen - wurde im Jahre 1978 (durch die damaligen ortsansässigen und als qualitativ sehr hochwertig arbeitend bekannte Bau- und Zimmereibetriebe) auf dem Grundstück Fl. Nr. 119/6 Gemarkung Sulzberg, westlich an einen bestehenden Wohnhaushausteil, als Ersatzbau für ein ehemaliges landwirtschaftliches Nutzgebäude errichtet.

Das sich in einem sehr guten baulichen Zustand befindliche Gebäude wurde von der Hubert Bader Baubetreuung erworben. Es wird nun von dieser teilweise umgebaut und komplett energetisch saniert, sodass ein neuwertiges Wohnhaus im **KFW-Standard „Effizient-Haus 70“** mit modernen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung erreicht wird.

Hierzu sind folgende Um- und Sanierungsmaßnahmen vorgesehen:

- 1.) Erweiterung der EG.-Whg. um ein wintergartenähnliches Esszimmer mit sonniger Süd-West-Ausrichtung (als Option für sofort oder später).
- 2.) Einbau eines Gegengiebels mit Balkon auf der Südseite sowie Einbau eines Gegengiebels und einer zusätzlichen Gaube auf der Nordseite in die Dachgeschoßwohnung.
3. Allgemeine Umbauten:
 - a) Änderung der Raumaufteilung/Raumnutzung in allen drei Wohnungen. Hierbei werden jeweils neue Bäder / WC, neue Bodenbeläge, neue Zimmertüren neue Fliesen auf Bad/WC-Wände, sowie neue Sanitär- und Einrichtungsgegenstände in die Bäder / WC eingebaut.

Zur energetischen Sanierung (zum Effizient-Haus 70) kommen folgende Leistungen zur Ausführung:

- 1.) Ersetzen der alten Ölheizung durch eine moderne, umweltschonende und verbrauchsgünstige Holz-Pellett- Heizung (incl. neuem Pellettraum).
- 2.) Ersetzen der bauseitigen Holz-Fenster und Balkontüren innerhalb der drei Wohnungen durch hochwertige 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster.
- 3.) Aufbringen eines hochwertigen - ca. 200 mm starken - Wärme-Dämm-Verbundsystems auf alle Außenwände.
- 4.) Einbau einer effizienten Zwischen- und Aufdach-Sparrendämmung samt neuer Dacheindeckung und neuen Spenglerarbeiten im Zuge der Umbaumaßnahmen am Wohnhausdach.

Das durch die vorgenannten Umbau- und Sanierungsarbeiten zum Effizient-Haus 70 erstellte Dreifamilienhaus wird in drei abgeschlossene Wohneinheiten (Eigentumswohnungen) aufgeteilt und verkauft.

Baubeschreibung für 3 Stk. Eigentumswohnungen (als Effizient-Haus 70)

1. Planung
=====

Erstellen der Eingabe-, Werk- und Detailplanung. Bauüberwachung aller Bauleistungen bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

2. Baustelleneinrichtung:
=====

Erstellen einer Zufahrt für Baufahrzeuge und Kran, incl. Kranplatz
Erstellen und unterhalten eines Wassers- und Stromanschlusses während der Bauzeit.

3. Kanalisation:
=====

Die Abwässer sowie das Regenwasser sind/werden den Anforderungen entsprechend mit KG/Beton-Rohren zur vorhandenen Ortskanalisation abgeleitet.

Die Anschlusskosten sowie die Anschlussgebühren für das Gebäude an das öffentliche Kanalisations- und Wassernetz sind im Kaufpreis bereits enthalten!

4. Fundamente:
=====

Fundamente sind als Streifen- und Einzelfundamente und Fundamentbodenplatte ausgeführt.

5.) Kellergeschoß:
=====

Kellerboden, Kelleraußenwände, Kellerdecke sowie Kellertreppe sind in Beton ausgeführt. Die Zwischenwände sind als beidseitig verputztes Ziegelmauerwerk erstellt.

6.) Kamine:

=====

Es sind zwei Kamine vorhanden. 1 x für die Pellettheizung, 1 x für Kachelöfen/Schwedenöfen o. ä. in den Wohnungen.

7.) Außenwände der Wohngeschoße:

=====

Die Außenwände sind in 30 cm Mauerwerk ausgeführt.

Die Wohnungstrennwand zum bestehenden Nachbargebäude ist 24 cm stark.

8.) Innenwände:

=====

Tragende Wände sind/werden in Ziegelmauerwerk, beidseitig verputzt ausgeführt.

Nichttragende Wände sind/werden in Ziegelmauerwerk oder als Trockenbauwände erstellt.

9.) Decken:

=====

Decke über EG. und 1. OG.

Bestehende Betondecke nach statischen Erfordernissen.

Decke im DG.

Die Decken im Dachgeschoß werden als abschließende Wohnraumdecken in wärmedämmter Holzbauweise, raumseitig mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Hierbei kommen Dachschrägen, waagrechte Deckenteile sowie bis zum First hin offenen Bereiche (im Bereich der Gegengiebel = Kochen/Essen/Wohnen) zur Ausführung.

Der verbleibende Dachspitz über der DG.-Wohnung ist über eine Einschubtreppe erreichbar und wird der DG-Whg. zur alleinigen Nutzung zugeschlagen.

10.) Treppen:

=====

Vorhandene, betonierete Treppenanlage vom KG. bis zum DG., Stufen Naturstein mit Metall- oder Holzgeländer.

11.) Zimmererarbeiten:

=====

Dachstuhl als Satteldachkonstruktion mit ca. 35 Grad Dachneigung, incl. zwei großer Gegengiebel und zwei Dachgauben.

Dachaufbau: Betondachziegel, Dach- und Konterlatten, diffusionsoffene, biologische Holzfasern-Aufdachdämmung (ca. 60 mm), Pfettendachkonstruktion mit ca. 200 mm Wärmedämmung zwischen/unter den Sparren, Dampfbremse, Unterkonstruktion und Gipskartondecken.

12.) Dachdecker- und Spenglerarbeiten:

=====

Dachdeckung mit Betondachsteinen, ziegelrot einschließlich Firstziegel, Dunstrohrziegel, Ortgangplatten und Schneefangsystem.

Alle Spenglerarbeiten in verzinktem Blech (Dachrinne, Einlaufblech, Fallrohre, Kehlbleche, Gaubenwände sowie Wandanschlüsse usw.)

13.) Elektro-Installation:

=====

Entsprechend den VDE-Vorschriften mit für eine normale Wohnraumnutzung großzügiger Anzahl von Lichtauslässen, Schaltern und Dosen.

14.) Fenster, Balkontüren und Haustüre:

=====

Neue Wohnungsfenster und Balkontüren als dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster in hochwertiger Schüco-Qualität.

Vorhandenes Haustüreelement in Holz-Glas-Konstruktion.

15.) Heizungsanlage:

=====

Es wird eine neue, für drei Wohneinheiten ausgerichtete Holz-Pellett-Heizung eingebaut.

Die Wärmeverteilung erfolgt über die vorhandenen Fußbodenheizungsleitungen.

Die Warm- und Kalt-Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Wasserleitungen und einen Warmwasserboiler, der durch die neue Heizungsanlage gespeist wird.

17.) Sanitärinstallation:

=====

Die bauseitig vorhandenen Kalt- und Warmwasserleitungen werden mittels Metallverbundrohren oder Kunststoffleitungen ergänzt.

Die neuen Einrichtungsgegenstände werden in weißem Sanitärporzellan, mit Einhebelmischbatterien, sowie Dusch- und Badewannen als Acryleinbauwannen mit Wannenträgern eingebaut.

Sanitäreinrichtungen gemäß Ausstellung FA. REISSER in Kempten (o. glw. Hausgruppe):

Bad/WC: 1 Wand-WC mit Kunststoff-Klosettsitz und Deckel
1 Handwaschbecken komplett mit Waschtischarmatur CERAMIX
1 Acrylwanne in gedämmten Wannenkörper ca.170/75 cm mit
Ab- und Überlaufgarnitur, Badearmatur CERAMIX, 1 Handbrause SELECTA
NOVA, mit Brauseschlauch und Aufhänger,
1 Acryl-Brausewanne mit gedämmtem Wannenträger,
1 Duschkabine , Ablaufgarnitur, 1 Brausearmatur CERAMIX, 1 Handbrause.
1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner - im KG. Heizungsraum!

Gäste-WC in EG. und 1. OG.:

1 Wand-WC mit Kunststoff-Klosettsitz und Deckel
1 Handwaschbecken komplett mit Waschtischarmatur CERAMIX

Handtuchhalter, Seifenhalter, Spiegel o. ä sind im Preis nicht enthalten!

18.) Fliesenarbeiten:

=====

Bad: Raumhoch mit farbigen Dekorfliesen oder Dekoreinstreuung
Auswahl zum Fliesenpreis von 25 Euro/qm netto. (Alternativ partiell Feinputz)

WC: Fliesenspiegel im Bereich des WC und des Waschbeckens (Preis analog Bad).

19.) Innentüren:

=====

Sämtliche Zimmertüren gemäß Plan als Holzfuttertüren in Ahorn oder Buche Dekor, mit glattem Türblatt (Lichtausschnitte oder Glastüren gegen Aufpreis möglich) mit fertiger Oberfläche und eloxierten Beschlägen.

20.) Fensterjalousien:

=====

Alle rechteckigen Fenster und Balkontüren im EG., OG. und DG. erhalten Rollläden. Die Giebelverglasungen im DG. werden ohne Rollläden ausgeführt!

21.) Estricharbeiten:

=====

Im Treppenhaus, den Kellerräumen sowie in den Wohnräumen im EG., OG. und DG. ist ein schwimmend verlegter Estrich vorhanden. Die von Umbaumaßnahmen betroffenen Stellen werden fachmännisch ergänzt/erneuert.

22.) Fassadenarbeiten:

=====

Sämtliche Außenwandflächen erhalten ein ca. 200 mm starkes Wärme-Dämm-Verbund-System und werden mit einem weiß eingefärbten Außenputz versehen.

23.) Malerarbeiten:

=====

Die im Vordach und an den Balkonen verbleibenden Holzteile werden farbig gestrichen.

Das gemeinsame Treppenhaus wird weiß gestrichen.

Die Wände und Decken in den Wohnungen sind/werden verputzt/verspachtelt und weiß gestrichen. Die Flächen in Trockenbauweise (Wände, Dachschrägen, Decken) werden verspachtelt und mit weißer Quarzsand-Putzfarbe gestrichen.

24.) Bodenbeläge:

=====

Alle Wohnräume und Flure in den Wohnungen erhalten hochwertige Laminatböden mit Trittschalldämmung (Materialpreis bis 20,00 Euro/qm) - mit folgenden Ausnahmen:

Die Bad- und WC-Böden werden entsprechend den Angaben bei den Fliesenarbeiten gefliest.

Das gemeinsame Treppenhaus hat einen Natursteinbodenbelag.

25.) Terrasse:

=====

Die Terrasse der Erdgeschoßwohnung erhält einen Betonsteinplattenbelag auf Feinsplitt verlegt. Größe entsprechend der Eingabeplanung.

26.) Balkone:

=====

Die vorhandenen Balkone im 1. OG. und im DG. haben einen Fliesenbelag, sowie ein mit senkrechten Brettern verkleidetes Balkongeländer.

Der neue Balkon beim Südgiebel im DG. erhält einen Holz- oder Betonsteinboden.

27.) Außenanlagen:

=====

Die verbleibenden, bauseitigen Rasenflächen werden nach Fertigstellung der Stellplätze (und ggf. des optionalen Esszimmeranbaues) wieder hergestellt.

Die neu zu errichtenden Stellplätze nördlich des Hauses werden befestigt und mit Feinsplitt aufgekiest.

Der Zugang zum Haus sowie die Zufahrt zu den Garagen - auf der Südseite des Hauses - ist geteert/gepflastert.

28.) Garagen:

=====

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen und ein Abstellraum.

Die Garagen werden gemäß der notariellen Teilungsurkunde den entsprechenden Wohnungen zur Sondernutzung zugeschlagen. Der Abstellraum wird als Gemeinschaftseigentum für die Mülltonnen und/oder als Holzlager genutzt.

29.) Erschließungen / Grunddienstbarkeiten

=====

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Telekom o. ä. verlaufen vom westlichen Nachbargrundstück rund um das Gebäude.

Diese mit dem östlichen Nachbargrundstück gemeinsamen Ver- und Entsorgungsleitungen werden gemäß der vorhandenen Entwässerungsplanung zum öffentlichen Kanalanschluss auf dem nord-östlichen Grundstücksteil geführt.

Diese z. T. gemeinsamen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein gegenseitiges Geh- und Fahrtrecht sind durch Eintragungen von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gegenseitig von und für das östliche Nachbargrundstück gesichert.

30.) Kosten und Gebühren:

=====

Das Gebäude samt Garagen und dem Grundstück Fl. Nr. 119/6 ist derzeit im Besitz der Hubert Bader Baubetreuung.

Das Wohnhaus wird derzeit entsprechend der neuen, genehmigten Eingabeplanung in drei Wohneinheiten aufgeteilt, wie vor beschrieben umgebaut und energetisch saniert. Die Wohnungen samt Zubehör werden als Eigentumswohnungen verkauft.

Hierbei werden für die drei Eigentumswohnungen Sondernutzungsrechte für die Wohnräume, Kellerräume, Dachbodenräume, Garagen, oberirdischen Abstellraum, KFZ-Stellplätze, sowie für den Gartenanteil der EG.-Whg. nach den geltenden, rechtlichen Möglichkeiten durch den notariellen Aufteilungsplan im Grundstück erstellt und gesichert.

Im Kaufpreis sind die Grundstückskosten, die Kosten für das Vermessungsamt, der Stromanschluss sowie die Erschließungs- und Anschlusskosten an das öffentliche Kanal- und Wassernetz bereits enthalten!

Im Kaufpreis nicht enthalten sind Gebühren wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten und ein eventuell zusätzlicher Kabelanschluss.

31. Allgemeines

=====

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung.

Änderungen die sich als technisch notwendig oder zweckmäßig erweisen bleiben vorbehalten. Sie bedingen keine Änderung des Kaufpreises, wenn durch die Ausführungsänderungen keine Minderungen des Kaufgegenstandes erfolgt.

Die Gewährleistung beträgt fünf Jahre nach BGB.

Für die in Eigenleistung erbrachten Gewerke wird keine Gewährleistung übernommen. Es wird hierfür auch keine Mängelbeseitigung ausgeführt. Schutt und Abfälle von Eigenleistungen sind vom Bauherrn selbst zu entsorgen.

Die ETW. werden besenrein übergeben. Eine Grundreinigung und Reinigung der Fenster/Türen erfolgt nicht bzw. gegen Berechnung.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen der Baubeschreibung liegt im Ermessen des Bauträgers in Verbindung mit der ausführenden Firma. Technische Änderungen und die Ausführung gleichwertiger Produkte bleiben dem Bauträger ausdrücklich vorbehalten.

Die Eigentumswohnungen werden schlüsselfertig - mit oder ohne Eigenleistungen - sowie incl. den jeweiligen Grundstücksanteilen, Kelleranteilen, Garagen dem oberirdischen Abstellraum und Stellplätzen sowie dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstücksteile Zufahrten und Wege, Treppenhaus, Heizungskeller usw.) zum jeweiligen Festpreis zum Kauf angeboten und verkauft.

Die Größe der Wohnungen ist unterschiedlich und von der genauen Grundrissgestaltung abhängig. Die Wohnflächen gemäß DIN betragen gemäß der aktuellen, genehmigten Eingabeplanung:

im Erdgeschoß	ca. 122,0 qm (zuzüglich ca. 18,5 qm Esszimmeranbau) (+ Gartenanteil ca. 170 qm).
im 1. OG.	ca. 122,0 qm
im DG.	ca. 115,0 qm (+ Spitzboden ca. 50 qm Grundfläche)

Nach Fertigstellung der gesamten Um- und Wärmedämmmaßnahmen werden die eventuell zusätzlich notwendigen Grunddienstbarkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen, Geh- und Fahrtrechte sowie Abstandsflächen durch die Hubert Bader Baubetreuung im Grundbuch eingetragen.

Waltenhofen, September 2015
gez.

Hubert Bader

Anhang: Verkaufspreise

natürlich bauen mit holz - natürlich bauen mit bader- natürlich bauen mit holz

Die Verkaufspreise der zum KFW-70-Standard sanierten, und komplett renovierten Eigentumswohnungen liegen - je nach Ausstattungswünschen des Käufers - bei günstigen ca. 2600,00 bis ca. 2.700 Euro pro qm Wohnfläche.

Dies führt zu folgenden Verkaufspreisen:

Kaufpreis Wohnung EG. incl. 1 x Kellerraum, 1 x Terrasse unter dem Balkon West und Süd des 1. OG. + Sondernutzung des Gartenanteiles westlich des Hauses	340.000,00 Euro
Errichtung von zwei Stellplätzen nördlich des Hauses	7.500,00 Euro
optional:	
Errichtung einer Einzelgarage und eines Stellplatzes an der Nord-West-Ecke des Grundstückes	(+ 18.000,00 Euro)
Errichtung des wintergartenähnlichen Esszimmers	(+ 46.000,00 Euro)
Kauf einer Garage Bestand	(+ 7.500,00 Euro)
Kaufpreis Wohnung 1. OG. incl. 1 x Kellerraum und Balkon Süd + West	320.000,00 Euro
Errichtung von zwei Stellplätzen nördlich des Hauses	7.500,00 Euro
optional:	
Kauf einer Garage Bestand	(+ 7.500,00 Euro)
Kaufpreis Dachgeschoßwohnung incl. 1 x Kellerraum und Balkon Süd + West sowie Alleinbenutzung des Dachspitzes	320.000,00 Euro
Errichtung von zwei Stellplätzen nördlich des Hauses	7.500,00 Euro
optional:	
Kauf einer Garage Bestand	(+ 7.500,00 Euro)

Mögliche Einsparungen an Lohnkosten durch Eigenleistungen pro Wohneinheit:

Verlegung der Bodenbeläge (ohne Bad + WC)	(- 3.500,00 Euro)
Setzen der Zimmertüren samt Wohnungseingangstüre	(- 700,00 Euro)
Fliesenarbeiten Bad und WC incl. Vormauerungen	(- 2.500,00 Euro)
Malerarbeiten Wände und Decken Wohnung und Kellerraum mit Quarzsandfarbe weiss)	(- 2.800,00 Euro)

Nutzen auch Sie die Möglichkeit der Besichtigung einer noch komplett eingerichteten Wohnung. Eine solche Wohnungsbesichtigung sagt mehr als 1000 Pläne!!!

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter 0172 - 8304022 oder 08376 - 699.

Warten Sie bitte nicht zu lange - das Interesse ist wie erwartet sehr groß!

Mit freundlichen Grüßen

Hubert Bader