

MEISTERBETRIEB
**Estrich
MAYR**
GMBH



Welfenstraße 7, 86986 Schwabbruck



info@estrich-mayr.de



08868 387

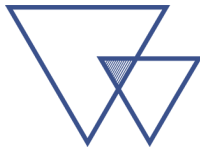


www.estrich-mayr.de



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

In 87616 Marktoberdorf, Grafchaftsstraße 16



Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Zimmer:	7
Bäder:	3
Wohnfläche EFH:	153 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung:	32 m ²
Grundfläche:	488 m ²
Etagenanzahl:	3
Bezugstermin:	Innerhalb 4 Monaten nach Beurkundung
Zustand:	Neubau
Baujahr:	2017
Heizungsart:	Gaszentralheizung

Kaufpreis

629.000,- €

Hinweis

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus mit integrierter Einliegerwohnung in Marktoberdorf wird in Ziegelbauweise nach Energievorschriften der ENEC 2014 (mit Verschärfung von 2016) errichtet. Es gibt insgesamt 7 Zimmer, 3 Bäder, eine Südterrasse und eine geräumige Garage. Die sich im Erdgeschoss befindliche zusätzliche Wohneinheit, kann bei Bedarf selbst als zusätzlicher Platz genutzt werden. Jedoch ist auch eine Vermietung durch den zukünftigen Eigentümer denkbar.

Die Erwärmung des gesamten Hauses erfolgt durch die Verlegung einer Fußbodenheizung. Zudem ist auf Wunsch der zusätzliche Einbau eines Kachelofens möglich.

Lage

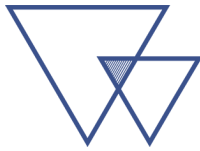
Das Einfamilienhaus liegt in Marktoberdorf im bayrischen Regierungsbezirk Schwaben. Marktoberdorf liegt 100 km südwestlich von München und mitten im Landkreis Ostallgäu. Das Einfamilienhaus befindet sich ca. 1,7 km vom Stadtkern entfernt und verfügt über hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und das Modeon Theater.

Marktoberdorf hat direkte Verbindungen zu den Bundesstraßen 12, 16 und 472 und über diesen Anschluss an die Autobahnen 7 und 96. Die Stadt liegt an der Bahnstrecke Kempten-Biessenhofen-Füssen. Darüber hinaus besteht stündlich eine Direktverbindung jeweils abwechselnd nach München und Augsburg.



Baumeisterarbeiten

Fundamente und Bodenplatte	Das Gebäude hat ein Untergeschoss. Die Fundamente sowie die Bodenplatte werden nach Statik berechnet und mit Beton der Güte C25/30, 25 cm dick eingebaut. Unter der Bodenplatte wird eine Dämmung aus extrudiertem Polystyrol WLG 038 120 mm dick verlegt.
Außenwände	36,5 cm starke porosierte Planziegel, Mauerwerk, $\lambda = 0,09$
Innenwände	Ziegelmauerwerk mit verschiedenen Wandstärken nach statischen Erfordernissen. Die Trennwand zur ELW in 30 cm Dicke mit Planfüllziegel für besseren Schallschutz.
Decken	Stahlbetonmassivdecken gemäß Statik bewehrt, Ausführung als Gitterdecken und Aufbeton. Betondecke UG in 24 cm Dicke wegen Schallschutz
Putzarbeiten	Innenputz an den Wänden als Kalk-Putz fein verrieben. Außen mit Kalkzementleichtputz zweilagig und mineralischem Struktur-Fassadenputz, geschlämmt.
Garagen mit Fahrradstellplätzen	Stahlbetonfertigarage oder gemauerte Ausführung, Flachdach, 1 Sektionaltor mit elektrischem Antrieb sowie 2 Handsendern, lt. Plan, Farbe weiß. Boden mit Verbundsteinpflaster
Treppen	EG: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Handlauf aus Holz OG: Stahlbetontreppe mit Massivholzauflage, Treppengeländer Stahl-Holzkonstruktion.
Zimmererarbeiten	Pfettendachstuhl aus Fichtenholz, sichtbare Außenbauteile gehobelt und lasiert. Sämtliche Dachüberstände werden mit einer Untersichtholzschalung versehen. Aufdachisolierung Pavatex-Holzfaserisolierung zur Schalldämmung. Innenseite mit 220 mm Mineralfaserisolierung und Gipskartonplatten verspachtelt u. weiß gestrichen
Spenglerarbeiten	Sämtliche erforderlichen Blechverwahrungen, Dachrinnen, Regenrohre und teilweise Dachbereiche in Titanzink.
Dachdeckerarbeiten	Tondachziegel, Farbe rot.



Estricharbeiten

Die Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zementestrich (Heizestrich), einschl. ausreichender Wärme und Trittschallisolierung. Im UG wird eine Feuchtigkeitsabdichtung gegen nichtdrückendes Wasser nach DIN 18195/4 auf der Bodenplatte verlegt.

Malerarbeiten

Innen

Decken gespachtelt und mit weißem Silikatanstrich, Wände mit weißer wischfester Dispersionsfarbe.

Holzbauteile

Außenholz und Vordach mit Holzlasur gestrichen.

Außenanstrich: In hellem Farbton oder durch eingefärbten Putz.

Fliesenarbeiten

Bodenfliesen

UG: Eingang u. WC Bodenfliesen

EG: Treppenaustritt ca. 2 m², WC, Speisboden

DG: Badezimmerboden

Materialwert bis zu € 35,00/m² sowie Sockelfliesen bis zu € 6,00/lfdm jeweils incl. MWST.

Wandfliesen

UG: DU/WC

EG: DU/WC u. DG Bad jeweils ca. 1,60 m hoch bzw. bis zur Dachschräge gefliest.

UG u. EG: Küche: zusätzlich im Arbeitsplattenbereich ca. 60 mm hoch u. maximal je 2 m² gefliest.

Materialpreise wie bei Bodenfliesen.

Das Verlegen der Fliesen ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Bodenbeläge

UG, EG, DG: Wohnen, Essen, Küche, Schlafen, Kinder, Büro, Abstellraum und Flure:

Laminat oder Vinyl im EG und DG: Materialpreis bis € 30,00/m² incl. MWST, Sockelleisten bis € 5,00/lfdm brutto.

UG: Flur, Keller 1 u. 2, Heizraum mit farbiger wischfester

Bodenversiegelung als 2-maliger Anstrich.

Schreinerarbeiten

Fenster u. Außentüren

In Kunststoff, weiß

Wärmedämmglas 3-fach, U-Wert 0,6 W/m² K, einschl. Versiegelung.

Hochwertige Silber-Beschläge mit Pilzkopf für hohe Grundsicherheit.

Griffe in weiß. Außenfensterbänke in Alu mit Endstücken aus Silbereloxal.

Die Fensterteile entsprechen den RAL-

Gütebestimmungen, wodurch ein hoher Qualitätsstandard gewährleistet wird.

2 Lichtschachtfenster hangseitig u. 1 Lichtschachtfenster Einlieger-WC in wasserdichter Ausführung.

Haustüre

Alu, 1-flügelig mit Mehrfach-Schwenkriegeltürschloß, wärmegeämmte Füllung und Profilzylinder mit 2 Schlüsseln. Edelstahl-Außengriff und Wärmedämmglas, Modell 5405.

Wohnungsinrentüren

RSPK-Fertigtüren, CPL-Weißlack glatt mit Designkante R 1,5, mit Buntbart-Einsteckschloß, je 2 Bänder vernickelt.

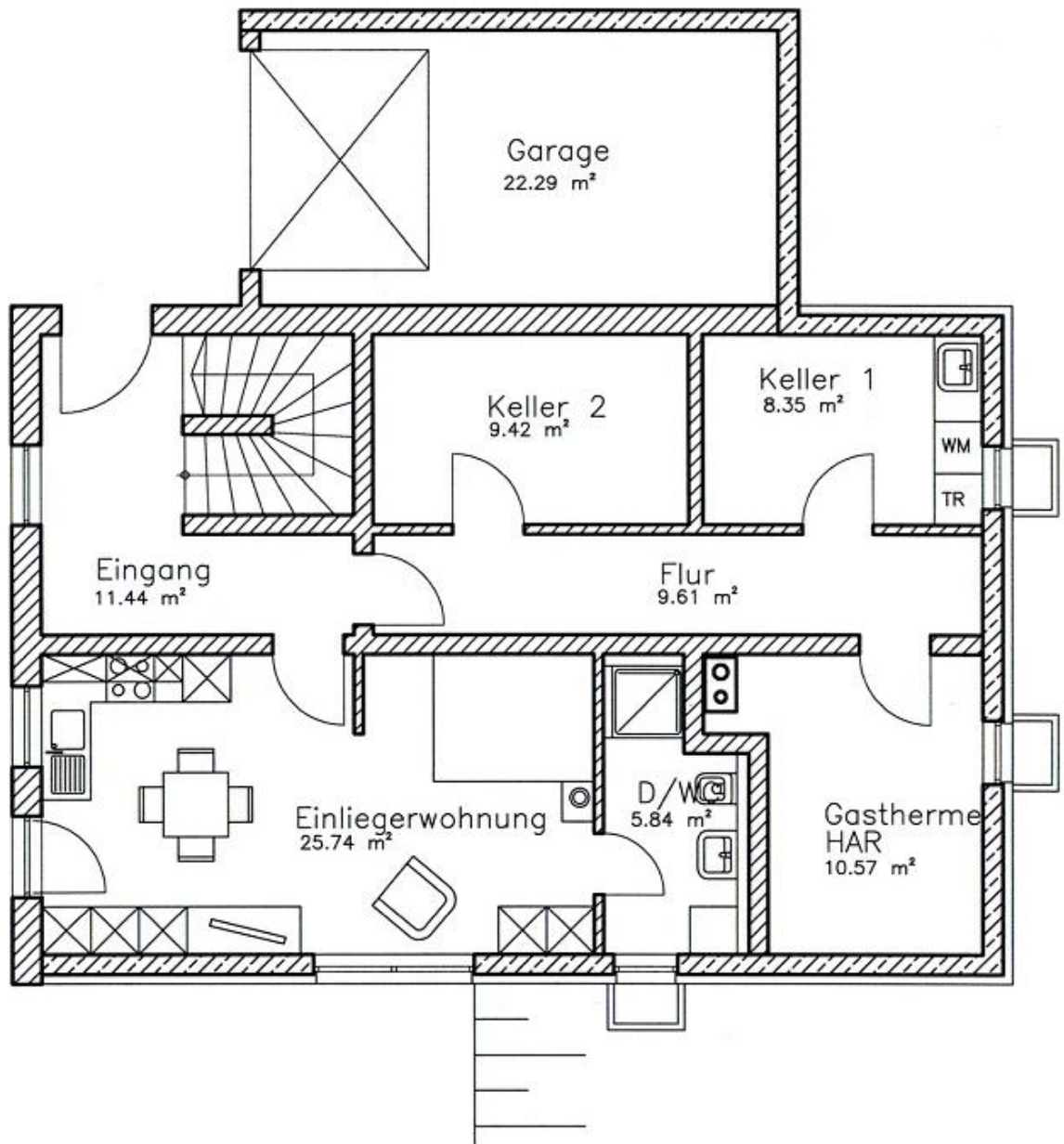
Rollläden

Rollos in Kunststoff R arretiert, mit Aufhängung, Endstab und Stopper, Wickler, Gurt und Welle, lt. Werkplan.

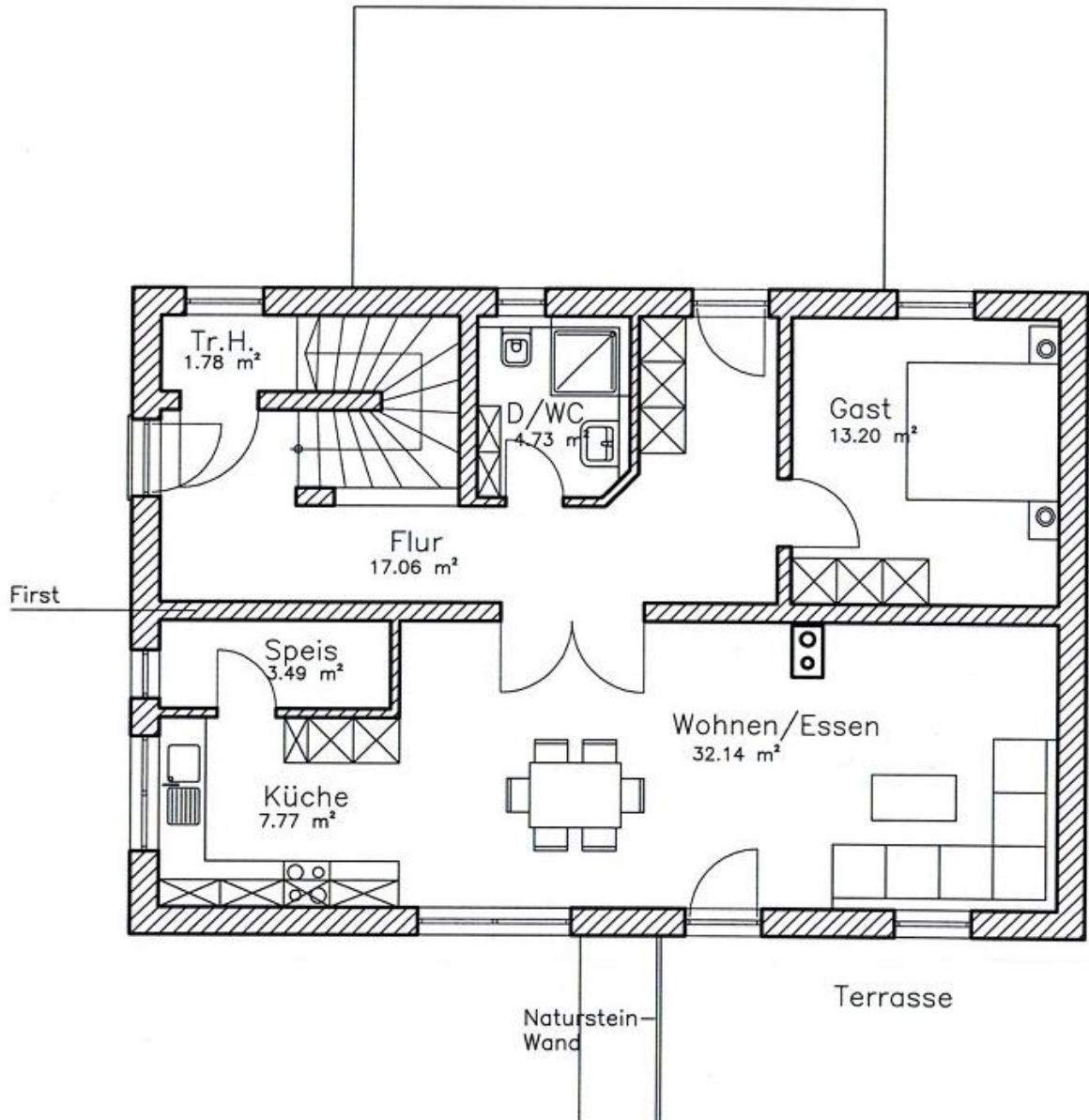
Natursteinarbeiten

Fensterbänke innen, soweit vorhanden, mit Marmor, ca. 3 cm stark poliert, WC u. Bad Fensterbänke gefliest. Treppenstufen vom UG zum EG mit Marmor poliert.

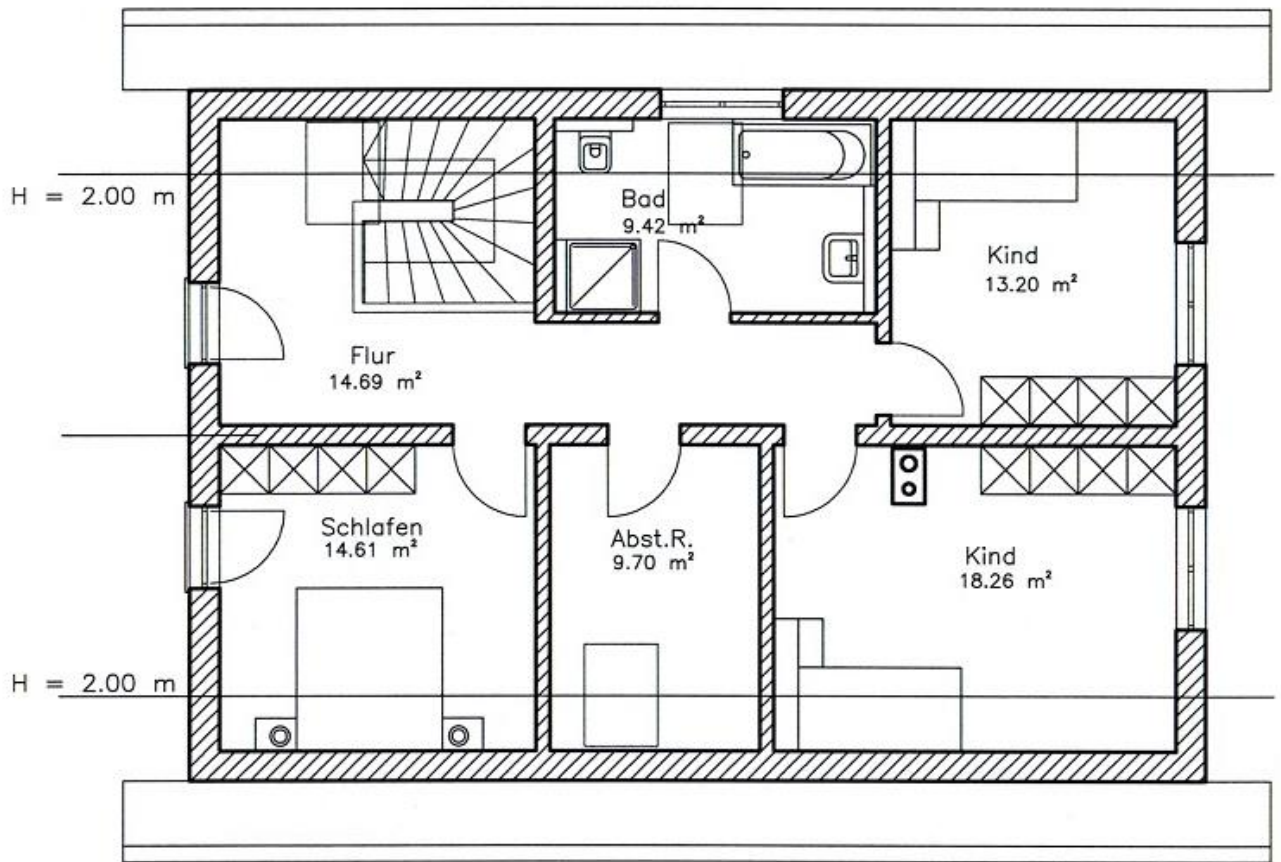
- Elektroinstallation** Die Unterputzinstallation erfolgt mit Leerrohren.
Anzahl der Schalter und Steckdosen nach separater Aufstellung des Elektrofachbetriebes.
- Sanitärinstallation** Hochwertige Ausstattung im Einlieger-Bad, EG WC/DU sowie DG Bad, lt. Separater Aufstellung
- Gas-Heizungsanlage** Hochmoderner Viessmann Gas-Brennwertkessel 300 W (Testsieger 7/2010), kombiniert mit einer Citria-Solaranlage mit 6 Kollektoren a 2,07 m² als Aufdachanlage.
- Leitungssystem** Alle Leitungen für Kalt- u. Warmwasser bestehen aus Edelstahl oder Kunststoff, teilweise auch C-Stahlrohr verzinkt.
Abwasserleitungen mit Kunststoff- oder Gussrohren.
Verlegung lt. Abwasserplan.
- Außenanlage** Gartenflächen erhalten eine Humusrohplanie, ohne Einsaat.
Gartenplatten ca. 1,20 m breit auf der ganzen Ostseite sowie Nordseite Ostecke bis Garagenmauer und Südseite, Ostecke bis ca. 50 cm über die Terrassentüre hinaus, hier jedoch ca. 2 m breit. Platten auf Frostschutzkies und im Splittbett verlegt. Natursteinwand an der Ostseite lt. Plan sowie Hangbefestigung EG-Terrasse im Preis enthalten.



Grundriss Untergeschoss mit Einliegerwohnung



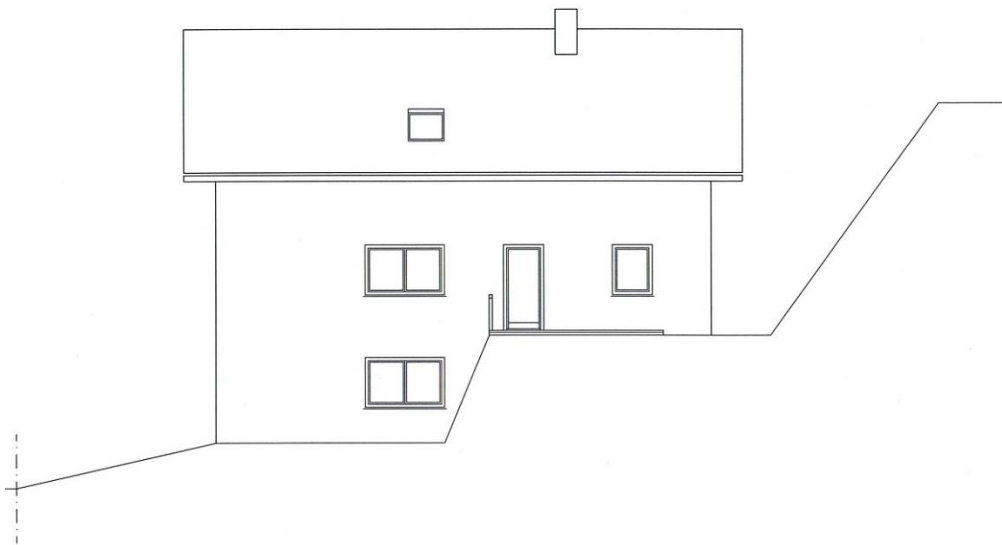
Grundriss Erdgeschoss



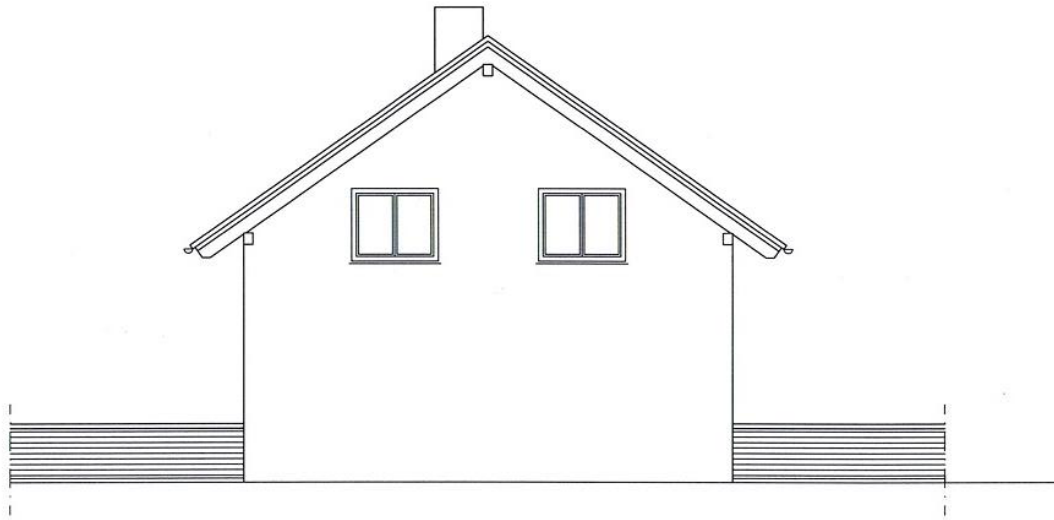
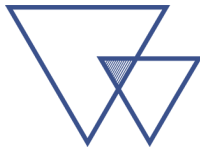
Grundriss 1. Obergeschoss



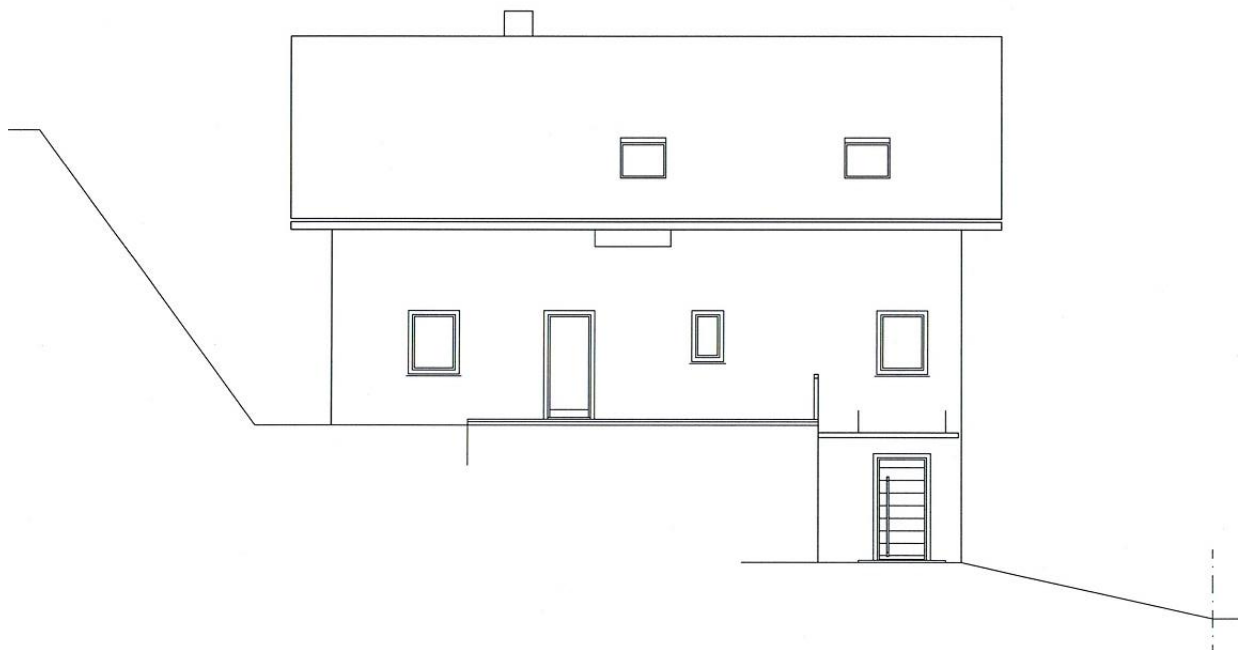
Westansicht



Südansicht



Ostansicht



Nordansicht