



IMPRO
Projektentwicklungs GmbH

Neubau einer Villenhälfte
82166 Gräfelfing



WEB

www.improprojekt.de

EMAIL

info@improprojekt.de

TELEFON

(0049) +89 800 751 75

Inhalt



4

Intro

5

Das Projekt

6

Grundrisse

11

Wohnräume

17

Ausstattung

24

Baubeschreibung

34

Notizen

Intro

Westlich der Landeshauptstadt München in der Gemeinde Gräfelfing, die begehrte Gartenstadt im Würmtal, entsteht zwischen urbanes Wohnen und bester Infrastruktur eine attraktive Villenhälfte in hochwertiger Ausstattung und wertbeständiger Massivbauweise. Begleiten Sie uns auf den folgenden Seiten zu den Ansichten und Grundrissen für Ihr neues Zuhause.

Alle nachfolgenden Abbildungen dienen der beispielhaften Veranschaulichung, druckbedingte Abweichungen der Farben sind möglich und stellen keinen Reklamationshintergrund dar. Verbindlich sind lediglich vorgelegte Freigabemuster bzw. Beschreibung des verwendeten Materials.

Farbliche Abbildungen des Exposés, perspektivische Ausdrucksmittel wie Ansichten, Grundrisse, Plangestaltungen, Bepflanzungen, Mobiliar, sofern diese nicht als Mauerwerk gezeichnet sind, gelten nicht als Baubeschreibung. Die illustrierten Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Alle Flächenangaben nach DIN 277.



Impro Projektentwicklungs GmbH

Das Projekt

Das attraktive 400 qm große Grundstück befindet sich naturnah in familienfreundlicher Lage in der Gemeinde Gräfelfing.

Kindergärten

Gräfelfing bietet eine Vielzahl an Kindergärten und Kinderbetreuungsstätten. Gemeinde-, kirchliche und private Kindergärten und die meisten anderen Betreuungseinrichtungen sind stets gut und meistens fußläufig erreichbar.

Schulen

Die Grundschule mit Mittagsbetreuung und Hort in der Schulstraße sowie der Schulcampus mit Grundschule, Mittelschule und Gymnasium an der Adalbert-Stifter-Straße liegen ebenfalls in angenehmer Erreichbarkeit zu Ihrem neuen Zuhause.

Verkehrsinfrastruktur

Über die Autobahn A96 ist die Münchner Innenstadt innerhalb von 10 Fahrminuten zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr bietet die S-Bahn S6 mit den Bahnhöfen Gräfelfing und Gräfelfing-Lochham, die U6 mit der U-Bahnstation Großhadern, sowie in alle Richtungen die Buslinien 160, 285, 259, 265.

Medizinische Versorgung

Die weltbekannte Wolfart Klinik mit ihren zahlreichen Fachrichtungen sowie viele niedergelassene Ärzte umsorgen Sie und Ihre Familie medizinisch rund um die Uhr.



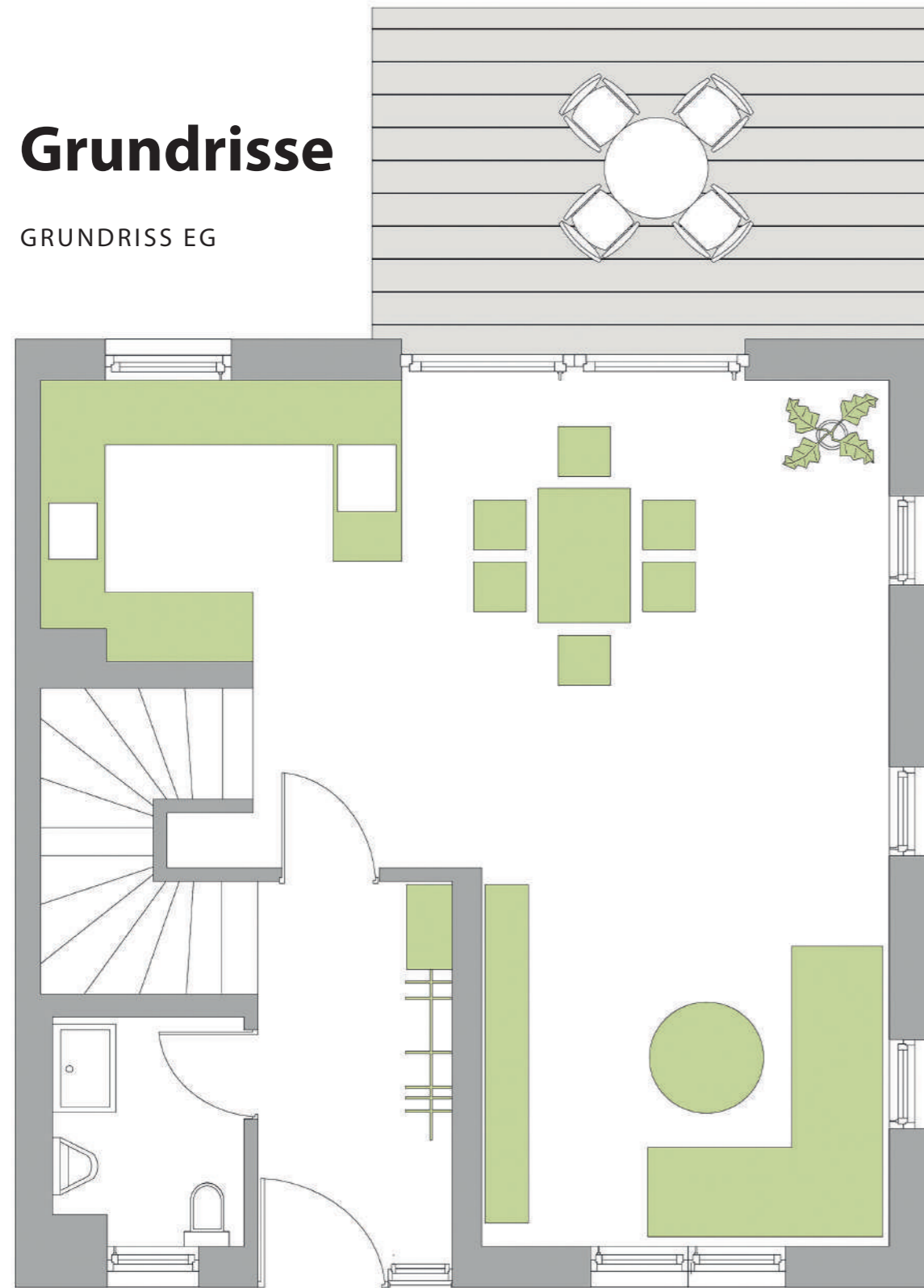
ROCHUSSTRASSE 6B
82166 GRÄFELFING

Freizeit

Ob auf einen spontanen Kaffee in der Münchener Innenstadt oder einen kurzfristigen Ausflug ins Fünfseenland, Gräfelfing lässt mit seiner ausgezeichneten Lage im Westen des Landkreises München keine Wünsche offen. Mit einer großen Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Vereinssport und Kulturveranstaltungen bietet Gräfelfing für jede Alters- und Interessengruppe ein attraktives Freizeitangebot.

Grundrisse

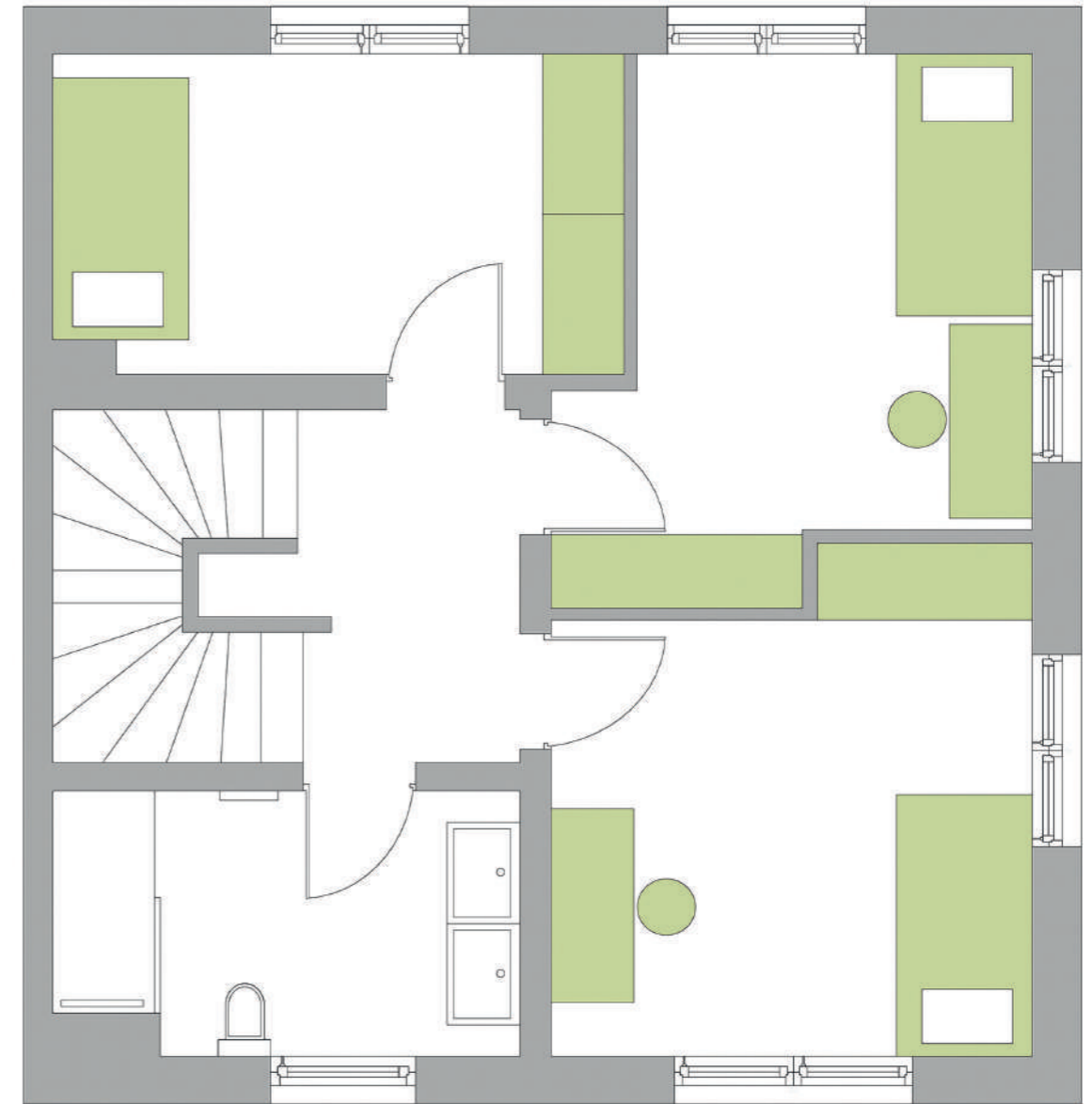
GRUNDRISS EG



WOHN-NUTZFLÄCHE 58,25 qm

Wohnen/Essen/Kochen	41,72 qm	
Diele	6,00 qm	
Gäste-WC	3,22 qm	
Terrasse	7,31 qm	Brutto 7,31 qm

GRUNDRISS OG



WOHN-NUTZFLÄCHE 48,59 qm

Kind I	12,72 qm
Kind II	12,84 qm
Kind III	10,99 qm
Bad	6,83 qm
Diele	5,21 qm

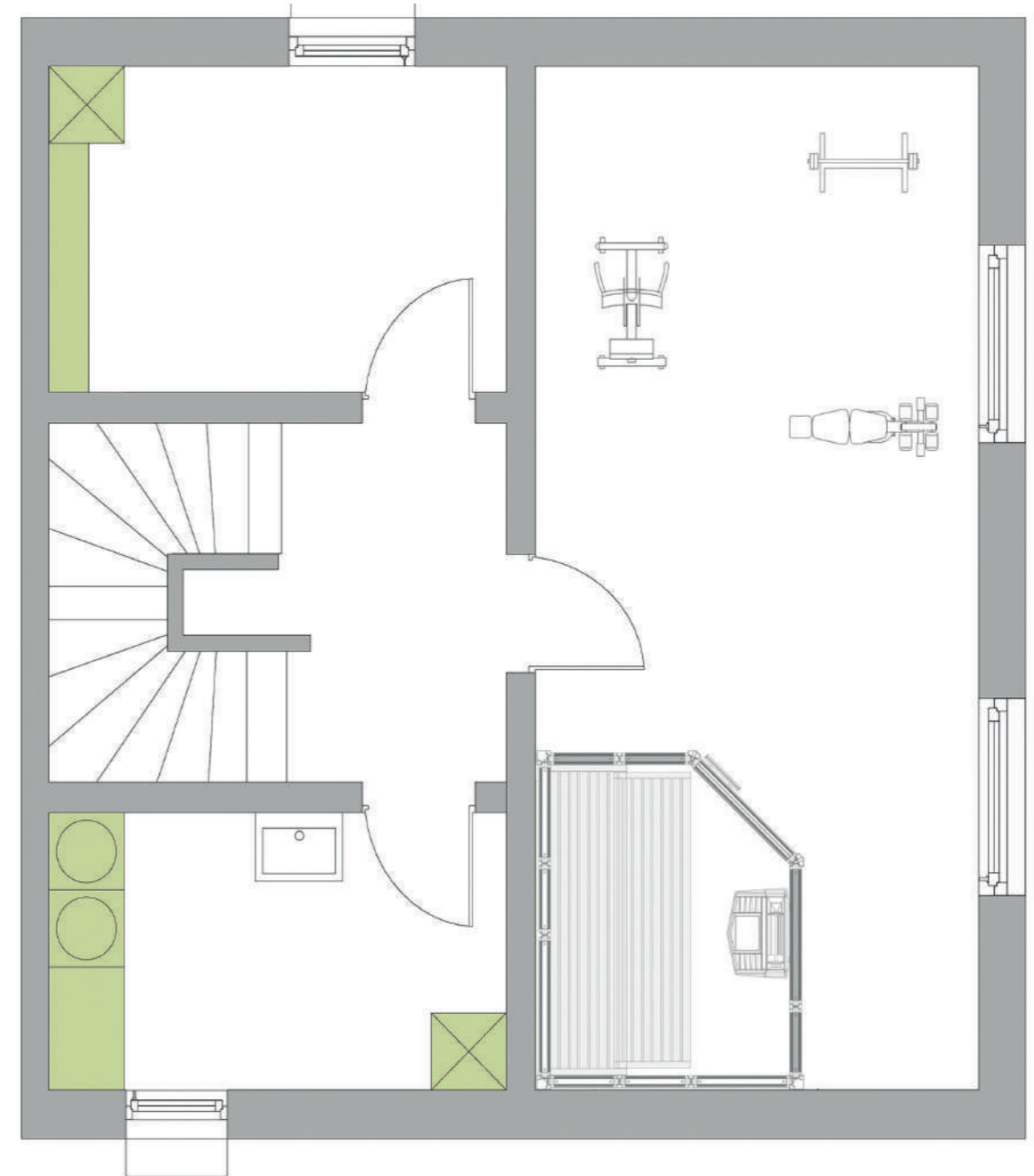
GRUNDRISS DG



WOHN-NUTZFLÄCHE 47,65 qm

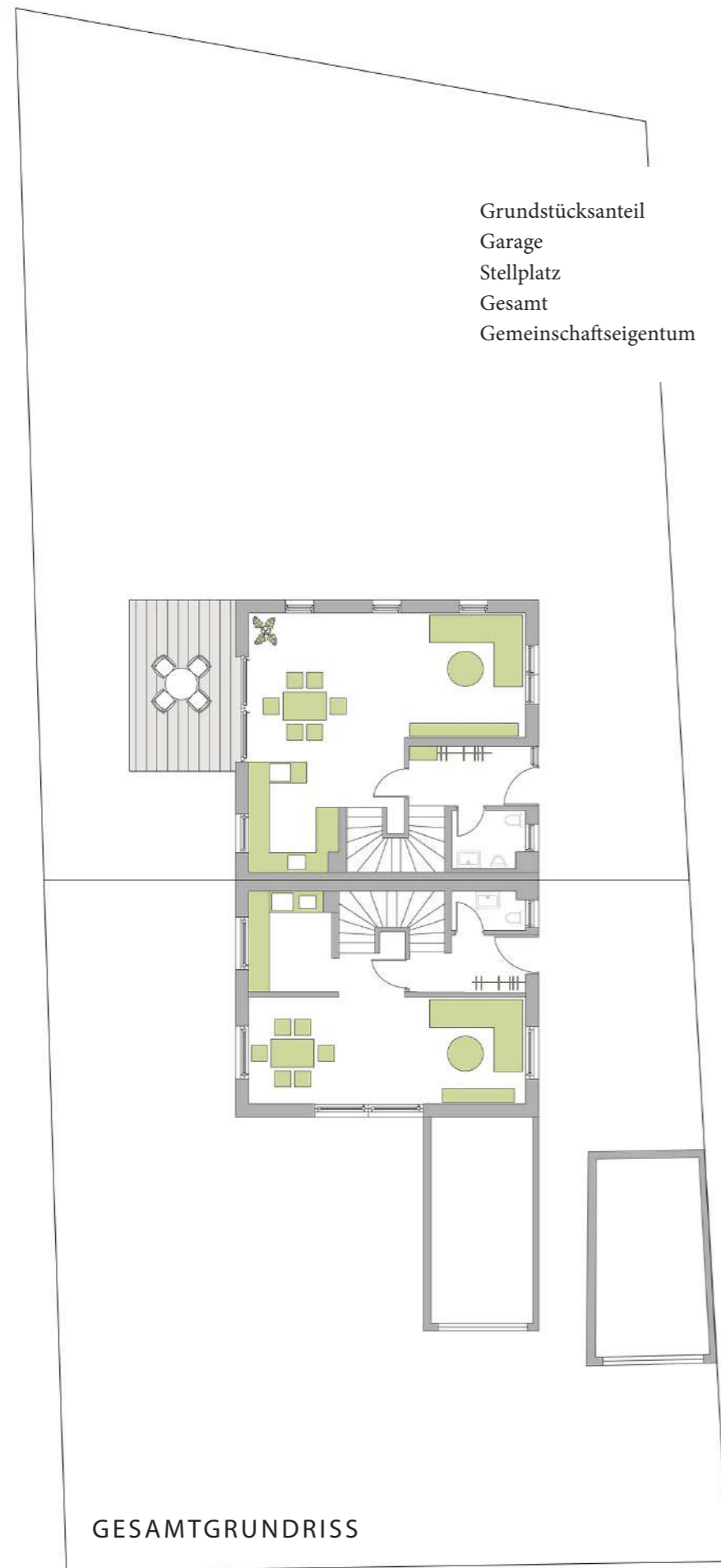
Studio	19,95 qm	Brutto 16,52 qm
Bad	7,13 qm	Brutto 1,41 qm
Diele	2,64 qm	

GRUNDRISS KG



WOHN-NUTZFLÄCHE 51,15 qm

Hobby/Gäste	13,72 qm	Brutto 13,72 qm
Keller	9,00 qm	
Haustechnik & Hauswirtschaft	7,19 qm	
Flur	7,52 qm	
Diele	5,21 qm	



Grundstücksanteil	379,73 qm
Garage	19,14 qm
Stellplatz	13,69 qm
Gesamt	412,56 qm
Gemeinschaftseigentum	70,32 qm

GESAMTGRUNDRISS



Wohnräume

Die Gestaltung und Planung der Wohnräume erfolgten klar nach einem Prinzip: Maximale Lebensqualität, unabhängig von jeder Familien- und Altersstruktur der zukünftigen Bewohner. Das Zusammenspiel aus lichtdurchfluteten Räumen, hohen Decken, cleveren Grundrissen und exklusiver Ausstattung machen dies möglich.





Wohnen und Essen im Erdgeschoss





Ausstattung

VORBEMERKUNGEN UND MARKENAUSWAHL

Die folgende Ausstattungsbeschreibung ergänzt die Baubeschreibung und kann dem Erwerber Möglichkeiten zur persönlichen Individualisierung erläutern. Darüber hinausgehende Sonderwünsche sind auf Anfrage möglich und werden gemäß den Vereinbarungen in der Notarurkunde abgewickelt. Alle nachfolgenden Abbildungen dienen der beispielhaften Veranschaulichung, druckbedingte Abweichungen der Farben sind möglich und stellen keinen Reklamationshintergrund dar. Verbindlich sind lediglich vorgelegte Freigabemuster bzw. Beschreibung des verwendeten Materials. Sollten einzelne hier in der Baubeschreibung aufgeführte Ausstattungen nicht verfügbar sein oder zu lange Lieferzeiten haben, können sie vom Bauträger gleichwertig ersetzt werden.



Villeroy & Boch

1748

Ausstattung

SANITÄRAUSSTATTUNG



Kaldewei

Cayono Duo

Bad Studio



Villeroy & Boch

Collaro Schrankwaschtisch

Bad Studio



Villeroy & Boch

Waschtischunterschrank Collaro
Glossy White



MyStar

Wand-Tiefspül WC
spülrandlos
mit OptiCleanCoat Beschichtung



Geberit

Sigma 20
für 2 Mengenspülung
weiß/glanzchrom/weiß



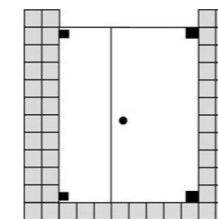
Softedge

Kopfbrause 400
Edelstahl spiegelpoliert



MyStyle 2.0

Handtuch-Elektroheizkörper
1749x600mm
weiß



My Style Plus

Duschabtrennung
mit Opticlean Beschichtung



R+F Optiline Fliesenmulde

Bauseits befließt



Ideal

Tonic 2
UP-Brausebatterie
chrom


Villeroy & Boch

Collaro Schrankwaschtisch

Kinderbad


Villeroy & Boch

 Waschtischunterschrank Collaro
Glossy White

Kinderbad


Villeroy und Boch

Collaro Waschtischunterschrank

Gäste WC


Sanipa

3Way Waschtischunterbau


Ideal Standard

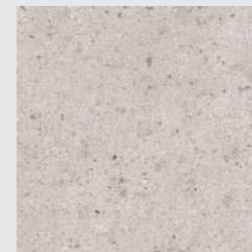
Tonic 2


MyStar

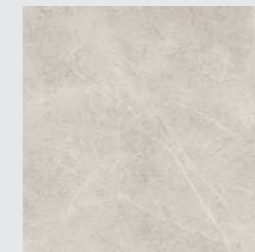
 Urinal mit Deckel
mit OptiCleanCoat
weiß

Geberit

Sigma 10 Urinal-Drückerplatte

**BÄDER, BODEN UND WANDBELÄGE
ZUR AUSWAHL**

Villeroy & Boch

 Aberdeen pearl matt
Wand 30 x 60
Boden 60 x60 mit Sockelleisten

 oder Maße nach
Konzept des Architekten

Villeroy & Boch

 Bellagio shadow matt
Wand 30 x 60
Boden 60 x60 mit Sockelleisten

 oder Maße nach
Konzept des Architekten

Villeroy & Boch

 DENIM grey canvas
talien 30 x 60
Boden 60 x60 mit Sockelleisten

 oder Maße nach
Konzept des Architekten

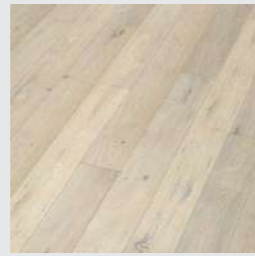
PARKETT WOHNRÄUME BODENBELÄGE
ZUR AUSWAHL



Villeroy & Boch

Aberdeen pearl matt
Wand 30 x 60
Boden 60 x60 mit Sockelleisten

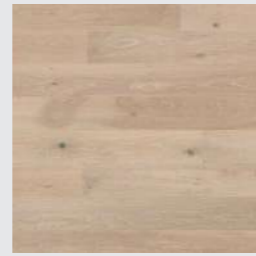
oder Maße nach
Konzept des Architekten



Villeroy & Boch

Bellagio shadow matt
Wand 30 x 60
Boden 60 x60 mit Sockelleisten

oder Maße nach
Konzept des Architekten

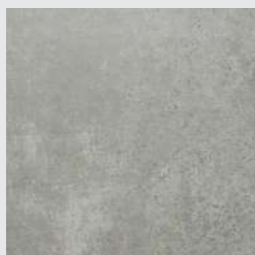


Villeroy & Boch

DENIM grey canvas
talien 30 x 60
Boden 60 x60 mit Sockelleisten

oder Maße nach
Konzept des Architekten

ERDGESCHOSS ENTREE,
KÜCHEBODENBELAG



Villeroy & Boch

Atlanta concrete grey
60x60 cm Bodenfliese

oder Maße nach
Konzept des Architekten

TREPPEN BODENBELÄGE

Treppenstufenbeläge (Trittstufen) aus
Echtholzbelag, Farbe wird der Parkettauswahl

KELLERRÄUME: HOBBY,
LAUNDRY, FLUR BODENBELÄGE

Fliesen ähnlich anthrazit,
Maße nach Konzept des Architekten

HOBBY

Parkett
Maße nach Konzept des Architekten

INNENTÜREN UND BESCHLÄGE FÜR
WOHNRÄUME UND HOBBY/KELLER



Türen

Innen Türen Weiß Matt
Türen glatt
Zarge eckrand



Hoppe oder gleichwertig

Türdrücker
für Stil-Türen
Buntbart und WC Schloß



Lichtschalter und Steckdosen

GIRA E2 Glanzweiß oder gleichwertig
Lichtschalter, Steckdosen, Rolläden, Media



Geberit

Sigma 20
für 2Mengenspülung
weiß/glanzchrom/weiß

Baubeschreibung

ROCHUSSTRASSE 6B - 82166 GRÄFELFING

1. Bauvorhaben

Neubau von 1 Doppelhaus (2 Doppelhaushälften) mit 2 Garagen mit je 1 PKW-Stellplatz

2. Gegenstand Allgemeines

Das Bauvorhaben wird schlüsselfertig in der Rochusstraße 6 in 82166 Gräfelfing errichtet. Das Grundstück ist nach WEG geteilt, die Baugenehmigung ist mit einer Freistellungserklärung gem. Art.58 Abs.2 BayBO von der Gemeinde Gräfelfing erteilt worden.

Sämtliche Architektenleistungen der Eingabe-, Entwässerungs-, Werksausführungs- und Statikplanung sowie der Wärmeschutznachweis sind im Kaufpreis enthalten.

3. Allgemeines zur Bauweise, Bauart und Konstruktion

Das Gebäude wird nach der gesetzlich vorgeschriebenen und zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung errichtet. Das Haus wird in Ziegel/Beton Massivbauweise mit Stahlbetondecken erstellt, der Keller erhält Stahlbetonwände

Das eingezeichnete und visualisierte Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag der Impro Projektentwicklungs GmbH dar und ist in den Gesamtkosten bzw. im Kaufpreis nicht enthalten. Maße für Einbauten sind am Bau zu nehmen. Farbliche Abbildungen im Exposé, Ansichten, Plangestaltungen, Bepflanzungen sowie eingezeichnetes Mobiliar gelten nicht als Baubeschreibung.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung lagen noch keine statischen Berechnungen der Werks- und Detailplanung sowie die Wärmeschutzberechnung vor. Von den Maßen des Eingabeplanes sind an den Gebäudeaußenseiten Putzstärken von ca 2 cm an allen 4 Gebäudeseiten abzuziehen.

Grundlage für die Ausführung stellen die Werkpläne in 1:50, die einschlägigen DIN Vorgaben und die anerkannten Regeln der Baukunst dar, wobei Planungsänderungen und Auswahl der vorgegebenen Materialien der Impro Projektentwicklungs GmbH vorbehalten sind, soweit sich dies aus technischen oder behördlichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweist und sich nicht wertmindernd auswirkt.

4. Erdbau, Bauart und Konstruktion

4.1. ABRISS BESTANDSGEBÄUDE UND ERDARBEITEN

Die Arbeiten umfassen den Abriss des Bestandsgebäudes inklusive Abfuhr und Entsorgung sowie das Abtragen des Oberbodens inklusive Abfuhr und Entsorgung. Das Einmessen der Gebäudepunkte vom Vermessungsingenieur, Erstellen eines Schnurgerüstes. Baugrubenaushub mit umlaufenden Arbeitsraum inklusive Abfuhr und Entsorgung. Nach Fertigstellung der Kellerdecke wird der übrige Arbeitsraum mit angelieferten Kiesmaterial lageweise wieder aufgefüllt und verdichtet. Es erfolgt eine Rohplanie des Geländes zur späteren Aufnahme des Mutterbodens und Rasens.

4.2. GRÜNDUNG

Für die Ausführung, Betongüte, Bewehrungen, Bemessungen und Wärmedämmungen sind die Anforderungen des Werkplanes, der statischen Berechnungen und des Wärmeschutznachweises maßgebend. Der Energiebedarfsausweis ist enthalten und wird vor Bezugsfertigkeit des Gebäudes dem Erwerber ausgehändigt. Das Fundament wird als Bodenplatte mit wasserundurchlässigen Stahlbeton (WU Beton) auf einer Sauberkeitsschicht ausgeführt.

4.3. KELLERGESCHOSS

Die Kelleraußenwände werden, soweit statisch möglich, in Stahlbeton d = 24 cm erstellt. Die Innenwände werden aus HLZ nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Abdichtung erfolgt gegen den Lastfall aufstauendes Sickerwasser gemäß Teil 6 der DIN18195. Die Rohbauhöhen betragen ca. 2,50 m,

4.4. GEBÄUDETRENNWÄNDE

Die Haustrennwand wird gemäß den statischen sowie schallschutztechnischen Anforderungen hergestellt. Die Vorgaben zur Schallschutzklasse 1 gemäß DIN 4109 wird angewandt.

4.5 AUSSENMAUERWERK ERD-OBER UND DACHGESCHOSS

Die Außenwände der Wohngeschosse (einschließlich Giebel und Kniestock) werden handwerklich aus 36,5 cm starken porosierten Hochlochziegeln, nach der EnEV 2016 erstellt.

Die Rohbauhöhen betragen in den Kellerräumen ca. 2,65 m.

4.6 INNENWÄNDE

Die Innenwände in allen Geschossen (außer Installationswände) werden nach statischen Vorgaben in den Wandstärken 11,5 cm oder 17,5 cm, ebenfalls aus Hochlochziegeln erstellt.

4.7 DECKEN

Die Geschossdecken werden als Stahlbeton-Massivdecken ausgeführt. Statisch- oder konstruktionsbedingte Mehraufwendungen sind gesondert zu vereinbaren und abzurechnen.

4.8 DACH

Dachkonstruktion aus zimmermannsmäßiger Holz- und/ oder Stahlkonstruktion gemäß Statik. Der Dachstuhl wird an der Unterseite der Sparren und Pfetten im Innenbereich mit Trockenbauplatten verkleidet, Fugen gespachtelt und gestrichen. Sie können kostenneutral zwischen einem hochwertigen Standard-Dachstuhl oder einem hochwertigen Sicht-Pfetten-Dachstuhl wählen.

4.9 LICHTSCHÄCHTE

Die Lichtschächte an dem Hobbyraum werden aus Ortbeton hergestellt, alle anderen Lichtschächte sind aus Kunststoff mit verzinktem Gitterrost. Alle Lichtschächte erhalten eine Hebesicherung.

Notizen





IMPRO
Projektentwicklungs GmbH

Projektentwicklung & Bauherr

Impro Projektentwicklungs GmbH

Pasinger Straße 58

82166 Gräfelfing

Tel.: (0049) 89 800 751 75

info@improprojekt.de

www.improprojekt.de