



Seniorengerechtes  
**Wohnen**  
Neumarkt-Sankt Veit

## Baubeschreibung

Unsere Seniorengerechten Wohnungen sollen älteren Menschen ein sicheres, selbstbestimmtes und in jeder Hinsicht niveauvolles Leben ermöglichen. Durch die zentrale Lage und die seniorengerechte Infrastruktur fühlt man sich lange in seiner Umgebung wohl.

Die Immobilie entspricht den neuesten Anforderungen an Ausstattung, Wohnkomfort sowie Funktionalität die an eine seniorengerechte Wohnung gestellt werden können. Sie bieten verbesserte Lebensqualität durch leichte Bedienung und individuelle Anpassung.



Nicht nur die Wohnung, sondern auch das Gebäude wird seniorengerecht angelegt sein. Die Beleuchtung im Treppenhaus wird automatisch über Bewegungsmelder geregelt. Der Hauseingang mit der komfortablen Automatik-Schiebtüre und der großzügige Aufzug sind einfach für Senioren zu nutzen.

## Rohbau

### Keller:

Der gesamte Keller wird aus Stahlbeton hergestellt. Alle tragenden Bauteile werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton ausgeführt. Die Betonwände sind schalungsglatt. Anstrich in den allgemein zugänglichen Kellerbereichen im Farbton weiß.



Die helle Tiefgarage ist mit Beton-Pflastersteinen ausgelegt und wird mit einem Tor verschlossen. Die Stellplätze und Fahrgassen werden großzügig bemessen.

Im Keller werden zusätzliche Kellerabteile errichtet. Ausführung in blickdichten, verschlossenen Metalltrennwänden.



### Wärme- und Schallschutz:

Es wird ein Wärme- und Schallschnachweis errechnet, welcher als Grundlage für die entsprechende Materialauswahl dient. KfW-Effizienzhaus 55, Endenergiebedarf Gebäude A mit 46,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)



### Außenwände:

36,5 cm dickes wärmedämmendes Ziegelmauerwerk; Innenseitig einlagiger Maschinenputz; Außenputz als Kalk-Zement-Leichtputz mit mineralischem Edelputz; Anstrich mit Fassadenfarbe.

### Wohnungstrenn- und Zwischenwände:

Die Wohnungswände werden nach statischer Berechnung aus 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm dickem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Die Wohnungstrennwände (Abtrennung zwischen den einzelnen Wohnungen) werden aus speziellen Schallschutzziegeln gem. Berechnung erstellt.

### Geschoßdecken in Wohnungen:

Filigran-Stahlbetondecken, Stärke entsprechend statischer Berechnung, Unterseite gespachtelt und im Farbton weiß gespritzt.

### Bodenaufbau:

Schwimmender Estrich mit hochwertiger Isolierung für besonderen Trittschall und Wärmeschutz.

### Dach:

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl aus Nadelholz; mit Dachverschalung und Wärmedämmung, Abdichtung durch eine diffusionsoffene Unterdeckbahn, Dacheindeckung aus harter Bedachung in Metall; alle sichtbaren Holzflächen sind gehobelt und gestrichen.

### Spenglerarbeiten:

Die Ausführung der Dachrinnen und Fallrohre erfolgt in Titanzink bzw. in Edelstahl.

### Aufzug:

In das Treppenhaus wird eine hochwertige Aufzugsanlage mit Platz für bis zu 13 Personen eingebaut. Der moderne Aufzug verläuft vom Kellergeschoss bis ins oberste Geschoss.



### Treppenhaus:

Die geradläufigen Stahlbetontreppen werden mit Naturstein belegt. Als Treppengeländer wird eine optisch ansprechende und hochwertige Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf ausgeführt.

## Ausbau

### Fenster und Fenstertüren:

Das Lichtbedürfnis nimmt mit dem Alter zu. Es werden große Fenster und Balkontüren mit leicht erreichbaren Fenstergriffen eingebaut.

Schallschutz-Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und Wärmeschutzglas, mit Dreh- bzw. Drehkippschlägen (Ausnahme: festverglaste Fenster und Brüstungen in Küche und Bad). Balkontüren als Drehtüren.



Die dachgeschossigen Wohnungen erhalten Lichtkuppeln anstelle der Innenfenster zum Treppenhaus. Diese Flachdach-Fenster verleihen Küche und Bad eine natürlich helle Atmosphäre.

In den Wohnungen werden grundsätzlich Fenster mit einer besonderen Schallschutzklasse und verbessertem Wärmeschutz eingebaut.

### Rollläden:

Alle außenliegenden Fenster und Fenstertüren der Wohnbereiche (außer Dachflächenfenster, Küchen- und Badfenster zum Treppenhausflur, sowie Fenster in Allgemeinbereichen) erhalten soweit technisch möglich, außen liegende Rollläden in wetterbeständiger Kunststoffausführung. Die Rollos werden elektrisch betrieben.

### Fensterbänke:

Innenfensterbänke aus elegantem Naturstein, Außenfensterbänke in Leichtmetall.

### Außenfassade und Treppenhäuser:

Die Farbgebung für die Außenfassade und Treppenhäuser erfolgt nach den behördlichen Festlegungen bzw. nach Angaben der Fa. Balk Bauträger GmbH & Co. KG.

### Wohnungs-Eingangstüren:

Die Wohnungstüre besteht aus einem besonders hochwertigem Schalldämm-Türblatt, Schallschutz SSK3, Oberfläche Holz furnier, Riegelstock, umlaufende Falzdichtung, Türspion, Bodendichtung und Drückergarnitur. Das gesamte Gebäude wird mit einer Schließanlage und hochwertigen Schließzylindern ausgestattet.

### Wohnungs-Innentüren:

Ausführung als Röhrenspantüre mit Holz furnier in weißem Lack, Rundkante. Die Innentüren werden schwellenfrei gebaut. Damit stellen sie kein Hindernis für Senioren dar. Mit Einbau von innenliegenden Schiebetüren in der Küche und im Badezimmer, wird besonders für Menschen mit Handicap genug Platz und Barrierefreiheit geschaffen.



### Vinylbodenbeläge:

#### Schlaf-,Wohn- und Esszimmer, Diele, Abstellraum:

Der Vinylboden hat gegenüber einem Parkettboden wesentliche Vorteile: hohe Belastbarkeit, sehr pflegeleicht, täuschend echte Holzoptik. Die Dielen werden schwimmend verlegt. (Materialpreis gemäß Preisliste Endverbraucher EUR 30,--/qm inkl. MwSt.).

### Fliesenbodenbeläge:

#### Badezimmer und Küche:

Das Badezimmer wird raumhoch gefliest. Es werden Wand- und Bodenfliesen erster Wahl verwendet. Wand- und Bodenfliesen erhalten eine dauerelastische Fugenausbildung auf Silikonbasis. (Materialpreis gemäß Preisliste Endverbraucher EUR 25,--/qm inkl. MwSt.).

### Malerarbeiten:

Alle Wände werden mit weißer Innensilikatfarbe gestrichen.

### Terrasse und Balkon:

Die Terrasse bzw. Balkon wird mit einer modernen Barfußdiele belegt.

Das Geländer wird mit einem blickdichten Lochblech ausgeführt.



## **Haustechnik**

### Planung von Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro allgemein:

Die haustechnischen Gewerke werden umfassend geplant. Dadurch wird ein hoher Qualitätsstandard gesichert und eine sinnvolle Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände und Elektroinstallationen gewährleistet.

### Heizung und Warmwasserbereitung:

Das Gebäude wird von einem Blockheizkraftwerk und einer Gas-Brennwerttherme beheizt.

### Sanitäre Installationen:

Abflussleitungen von den sanitären Einrichtungen bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren, Fallleitungen aus Gussrohren oder besonders schalldämmenden Kunststoffrohren. Die Trinkwasser-, Heizungs-, sowie die Anschlussleitungen ab dem Wasserzähler werden nach technischer Erfordernis ausgeführt.

### Badezimmer:

Das geräumige Badezimmer wird mit einer bodengleichen und großflächigen Dusche ausgestattet. Somit wird ein bequemes und komfortables Duschen ohne Stolperkante geschaffen.



Ein Waschtisch Größe 65 cm weiß mit Einhebel-Waschtischbatterie verchromt, ein Tiefspülklosett wandhängend weiß mit WC-Sitz, eine Brausearmatur mit Schlauch und Brausekopf werden von einem Markenhersteller verbaut.

Ein zusätzlicher Duschhocker erleichtert das Handling und bringt wieder Freude in die Dusche. Die rutschhemmenden Bodenfliesen und ein stabiler Wandgriff erhöhen die Sicherheit im Badezimmer.

Im Badezimmer findet sich auch Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner darüber.

Jede Wohnung erhält einen Kaltwasser-, Warmwasser- und Wärmemengenzähler. Die Zähler werden per Funk abgelesen.

In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung mit individuell regelbaren Raumthermostaten verbaut. In den Bädern wird ein zusätzlicher elektrisch betriebener Handtuchheizkörper montiert.



#### Lüftung:

In den innenliegenden Bädern und Küchen wird ein Einzelraumlüfter installiert, welcher über das Dach entlüftet.

Für die Be- und Entlüftung der Schlafräume wird ein Komfort-Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung in die Außenwand installiert.

#### Elektrische Anlagen:

##### - Diele:

1 Deckenauslass, 2 Steckdosen, 1 Sprechstellen-Wandgerät, 1 Telefonanschluss;

##### - Küche:

1 Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine, 1 Anschluss E-Herd, 1 Stromanschluss für Dunstabzug;

##### - Wohnen oder Essen:

2 Deckenauslässe, 6 Steckdosen, 1 Telefonanschluss, 1 Antennendose;

##### - Schlafzimmer:

1 Deckenauslass; 4 Steckdosen, 1 Telefonanschluss, 1 Antennendose;

##### - Bad:

1 Decken- und 1 Wandauslass, 2 Steckdosen;

##### - Abstellraum:

1 Deckenauslass, 2 Steckdose;

##### - Terrasse, Balkon:

1 Wandauslass, 1 Steckdose, 1 Kontrollschalter innen;

##### - Kellerabteil:

1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur, 1 Einfachsteckdose;

Lichtschalter werden zusätzlich neben dem Bett und den Türen angeordnet.



Grundsätzlich wird ein Schalterprogramm von einem Markenhersteller wie z. B. Busch-Jäger oder gleichwertig verbaut.

### Erneuerbare Energien:

Ein zukunftsorientiertes Energiekonzept für die Strom- und Wärmeversorgung wird errichtet. Mit der Photovoltaikanlage, Blockheizkraftwerk und Gas-Brennwerttherme wird besonders auf die Nachhaltigkeit der Erneuerbaren Energien geschaut. Dieses individuelle Energierezept wird von der Hausverwaltung (durch die Fa. Olymp Hausverwaltung & Immobilienwesen GmbH) als „Rundum-Sorglos-Paket“ verwirklicht. Die Fa. Olymp Hausverwaltung & Immobilienwesen GmbH bleiben Eigentümer der Photovoltaikanlage, Blockheizkraftwerk und Gas-Brennwerttherme, inklusive der dazugehörigen Nebenanlagen. Es wird durch Eigentumsmarkierungen begrenzt. Es ist nicht Bestandteil des Grundstücks und fällt nicht in das Eigentum der Wohnungskäufer oder des Grundstückseigentümers. Die Bewohner verpflichten sich gegenüber der Hausverwaltung zur Strom- und Wärmeabnahme zu ortsüblichen Energiepreisen, über einen Vertragszeitraum von 15 Jahren.

### Antennenanlage

Anschluss vorrangig an das öffentliche digitale Breitband-Kabelnetz. Die monatlichen Gebühren des BK-Netzes sind vom Erwerber zu tragen. Sofern der Anschluss an das Kabelnetz nicht realisierbar wird, erfolgt die Montage einer gemeinschaftlichen SAT-Anlage.

Hinweis bei Gemeinschaftsantennenanlage: Der Käufer/Mieter verpflichtet sich zur Abnahme der Regelleistung.

### Briefkasten

Im Treppenhaus wird eine Briefkastenanlage im Erdgeschoss verbaut.



### Gegensprechanlage

Sprechstelle am Hauseingang mit Klingel und Namensschild, Gegensprechanlage in der Wohnung.

### W-LAN

Das gesamte Gebäude wird im Bereich der Aufenthaltsräume flächendeckend mit W-LAN-Accesspoints ausgerüstet. Der Zugang in das „World-Wide-Web“ erfolgt aus dem Netz eines am Standort verfügbaren Anbieters. Es wird das gesamte passive und aktive Verteilnetz inkl. aller erforderlichen Komponenten betriebsfertig installiert.

### Tablet

In jeder Wohnung ist an einer zentralen Stelle ein Tablet inkl. Zubehör betriebsfertig an einer Halterung montiert. Mit dem Tablet ist über das im Gebäude installierte W-LAN-Netz der Zugang ins Internet möglich. Ferner können über dieses auch aktuelle Informationen, z. B. Veranstaltungshinweise in der näheren und weiteren Umgebung abgefragt werden. Die Symbole für das Aufrufen der diversen Informationen und Funktionen sind leicht erkennbar programmiert, so dass eine einfache Bedienung des Systems gegeben ist.



### Bus-System „Loxone“

Als optionale Zusatzausstattung (gegen Mehrkosten) kann in den Wohnungen ein Bus-System für die Steuerung einzelner Teile der elektrischen Installationsanlage eingebaut werden. Über das Bus-System können viele Funktionen mittels Tablet oder Smart-Phone, auch aus der Ferne, gesteuert werden, zum Beispiel:

- Schaltung der Beleuchtung, Musik
- Bedienung der Video-Sprechanlage
- Steuerung der elektrisch angetriebenen Rollläden, Fußbodenheizung
- Sicherheit und Schutz bei Einbruch, Brand, Pflege, ...

Die Bedienung über Schalter und Taster ist auch bei Einsatz des Bus-Systems gegeben.

### Förderung:

Bei der KfW-Bank kann dieses KfW-Effizienzhaus 55 mit dem Förderprogramm 153, maximal 100.000 € pro Wohneinheit, finanziert werden.

### Pflege und Serviceangebote:

Für Hilfe bei Pflege und Serviceangebote steht bei Bedarf ein Kranken- und Altenpflegedienst nach Ihren Wünschen zur Verfügung.

## **Außenanlagen**

Optisch ansprechende Außenanlagengestaltung mit großzügig geplanten Flächen und liebevollen Anpflanzungen.

Zum Verweilen stehen Sitzgelegenheiten bereit. Die Freiraummöbel werden von behinderten Personen in einem gemeinnützigen Werk der Lebenshilfe hergestellt.

Der Hauseingangsbereich wird mit hochwertigem Pflaster ausgeführt, dadurch ergibt sich auch ein repräsentativer Gesamteindruck. Den Bewohnern vom Schmidwirt wird gestattet, die allgemeinen Außenanlagen mit zu benutzen.

Der Humus wird auf dem Grundstück anplaniert, ansonsten keine weitere gärtnerische Bearbeitung oder Bepflanzung.



Nach der DIN 18195 müssen Abdichtungen mind. 15 cm über Oberkante Belag hochgeführt werden. Um hohe unbequeme Stopperschwellen zu vermeiden, werden die Beläge /

Abdichtungsebenen mit Gefälle nach außen verlegt. Es wird somit die DIN 18 195 evtl. nicht eingehalten und das Oberflächenwasser kann trotzdem ordnungsgemäß ablaufen.

## **Sonstiges, Angabenvorbehalt**

Die in den Grundrissdarstellungen vorgenommene zeichnerische Möblierung (Schränke, Betten, Tische, Sitzmöbel, Bepflanzungen etc.) wird nicht mitverkauft und stellt lediglich einen Vorschlag dar. Insbesondere ist die Küche nicht möbliert und enthält keinerlei sanitäre Einrichtungsgegenstände. Die Anschlüsse für Spüle und Entwässerung sind vorgesehen, jedoch ohne Armaturen.

Maße für Küchen, Möblierung und dergleichen sind von den Erwerbern am Bau zu nehmen. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Verkäufer nicht.

Bei Bezug der Wohnung ist darauf zu achten, dass in der Anfangszeit Möbel nicht direkt an die Wände gestellt werden, da durch die zügige Bauausführung für mindestens ein Jahr Restfeuchte vorhanden ist.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Insbesondere bleiben Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund eventueller behördlicher Auflagen vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich Änderungen und Abweichungen der gezeigten Fotos.

Vilsbiburg den 19.07.2017

## **Ein Projekt der**



**Balk Bauträger GmbH & Co. KG**  
**Fraunhoferstraße 2 • 84137 Vilsbiburg**  
**Tel. 08741 / 92699-10 • Fax 08741 / 92699-20**  
**info@balk-gruppe.de**  
**www.balk-gruppe.de**