



■ KREUTHER HÖFE

Eigentumswohnungen in der Kreuther Straße
93170 Bernhardswald



RUHE GENIEßEN IN BERNHARDSWALD

Die Kreuther Höfe sind mehr als nur eine Wohnanlage. Auf dem Grundstück entsteht ein neuer Lebensraum mit neuer Identität. Wohnen, Freizeit und Arbeiten in perfektem Einklang genießen.

Einfach ankommen ■ Willkommen zuhause

Es gibt nichts Schöneres, als das Gefühl, am richtigen Ort angekommen zu sein. Einem Zuhause wie in den Kreuther Höfen. Inmitten der wunderschönen Natur des Bayerischen Vorwaldes genießen Sie hier ein ruhiges Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Hier entstehen für Sie helle und großzügig gestaltete Wohnungen. Zusammen mit weitläufigen Grünflächen bietet das Grundstück alle Vorzüge eines Eigenheims – und das nur wenige Autominuten von der Stadt Regensburg entfernt.

Und während Sie auf den kommenden Seiten Ihr neues Lebenszentrum entdecken, arbeitet mit der Firma Donhauser ein erfahrenes Planungsteam an der Verwirklichung Ihres neuen Zuhauses.

Willkommen in
■ BERNHARDSWALD



Eine Gemeinde mit Mittelalterlicher Vergangenheit ■ Eine Investition in die Zukunft.

Eingebettet in die Wälder des Bayerischen Vorwaldes verbindet Bernhardswald historische Wurzeln mit modernem Lebensgefühl. Erste Siedlungen entstanden hier bereits im Mittelalter und bis heute prägt die naturnahe Umgebung den besonderen Charakter der Gemeinde. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der unmittelbaren Nähe zur Stadt Regensburg – einer attraktiven Stadt, die ihre wirtschaftliche Bedeutung mit kultureller und historischer Schönheit vereint.

Neben vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet Bernhardswald eine solide Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Ein aktives Vereinsleben und ein lebendiges Miteinander tragen zu einem hohen Maß an Lebensqualität für Familien, Paare und Senioren bei.

Für Kapitalanleger ist Bernhardswald besonders interessant: Die stetige Nachfrage nach Wohnraum im Regensburger Umland sorgt für Wertbeständigkeit und attraktive Vermietungschancen. Neue Wohngebiete und Investitionen in die digitale Infrastruktur machen die Gemeinde zudem fit für die Zukunft.

WIESEN UND WÄLDER

Die Wälder und grünen Wiesen rund um Bernhardswald bieten heute Erholungssuchenden, Wanderern und Radfahrern ein Naherholungsgebiet mit hohem Freizeitwert. Spazierwege, Radstrecken und naturnahe Plätze laden dazu ein, den Alltag zu entschleunigen und die Schönheit der Umgebung zu genießen. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage in Kombination mit der Nähe zu Regensburg dafür, dass Natur und urbanes Leben perfekt miteinander harmonisieren.



WILLKOMMEN IN BERNHARDSWALD



18.5 km

Regensburg



200 m

Wander- und Radwege



450 m

Bushaltestelle



130 m

Grundschule/Kinderkrippe

RUHIGE GEMEINDE:

Bernhardswald ist eine ruhige, naturnahe Gemeinde, umgeben von wunderschöner Natur. Spazier- und Radwege laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein, während naturnahe Plätze und Aussichtspunkte besondere Momente bieten. Die überschaubare Größe der Gemeinde sorgt für ein harmonisches Miteinander.

Bus und Straßenanbindung

01 Bushaltestelle	450 m
02 Bushaltestelle	800 m
03 Straßenabbindung B16 Richtung Regensburg	800 m

Einkaufen, Kitas, Schulen

04 Supermärkte	1,5 km
05 Kindergarten	200 m
06 Kinderkrippe	130 m
06 Grundschule	130 m

Gesundheit

07 Allgemeinmedizin	400 m
08 Frauenarzt	750 m
08 Kinderarzt	750 m
08 Hausarzt	750 m
09 Zahnarzt	650 m
10 Zahnarzt	1 km
11 Apotheke	950 m

Gemeinde Bernhardswald

12 TSV Bernhardswald	250 m
13 Rathaus Bernhardswald	800 m
14 Kinderspielplatz	100 m
15 Kirche St. Bernhard	450 m
01 Gasthaus	650 m



Willkommen in den ■ Kreuther Höfen

Zentral und doch privat. In ihrer neuen Wohnung genießen Sie alle Vorzüge des innerstädtischen Lebens, ohne auf ihren privaten Freiraum verzichten zu müssen.

KREUTHER HÖFE



Wohnen in Bestform ■ Willkommen in der Nachbarschaft

Das Gebäude in der Kreuther Straße bietet Platz für insgesamt 6 Wohnungen. Jede Wohnung besitzt mindestens einen KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück. Insgesamt werden acht Stellplätze errichtet, davon drei in Form von großzügigen Garagen und 5 in offenen Carports. Neben diesen Stellplätzen für PKW´s werden zusätzlich separate Fahrradstellplätze im Außenbereich und im Keller errichtet. Zusätzlich dazu besitzen die Wohnungen im Erdgeschoss einen Garten.



6 Stk.
Wohnungen



8 Stk.
5 Carportstellplätze /
3 Garagenstellplätze



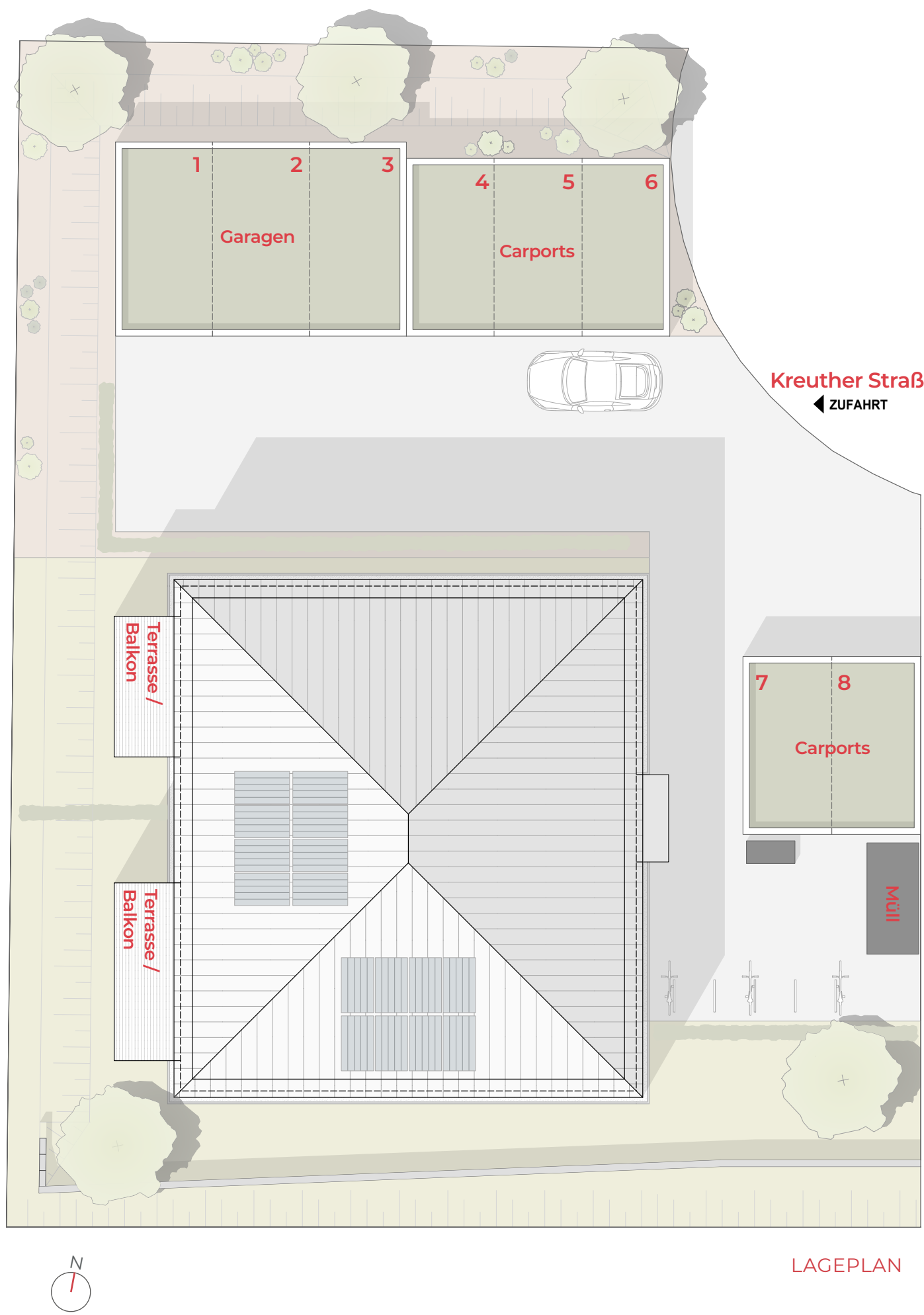
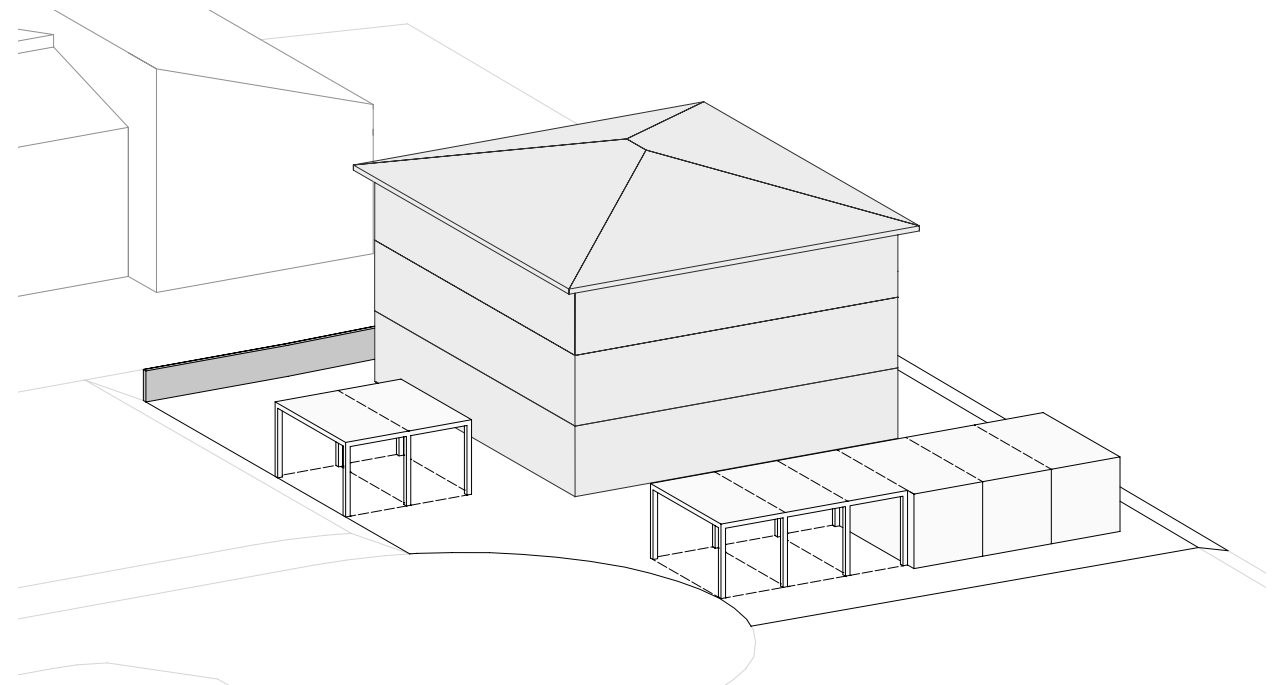
81 - 91 m²
Flächen



10 Stk.
Fahrradstellplätze



195 m²
Grünfläche



BEISPIELGRUNDRISS

3 - ZIMMER WOHNUNG

Grundrisse und Flächen können abweichen
Beispielhafte Illustration

Wohnung 03 - Wohnfläche 81.59 m²



KREUTHER HÖFE

BEISPIELGRUNDRISS

3 - ZIMMER WOHNUNG

Grundrisse und Flächen können abweichen
Beispielhafte Illustration

Wohnung 04 - Wohnfläche 90.75 m²



Einziehen und wohlfühlen

Wohngrundrisse

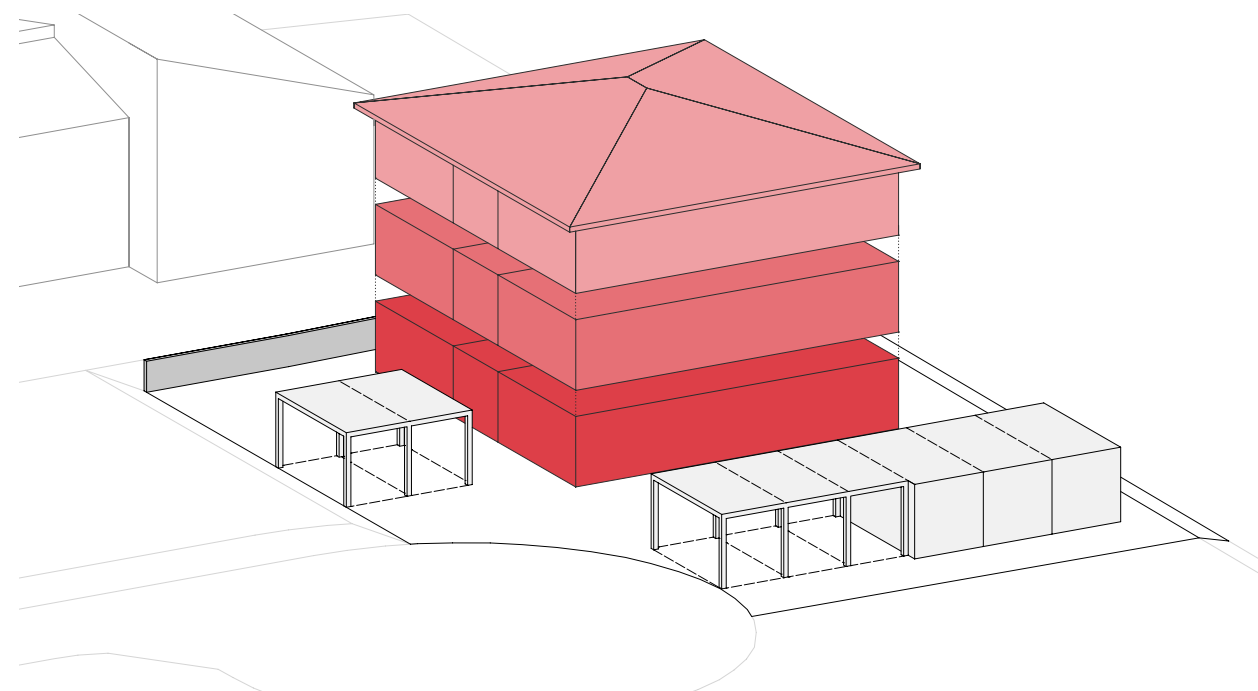
Aufgeteilt auf drei Ebenen bietet Ihnen das Haus sechs Wohnungen, ausgestattet mit modern geschnittenen Wohnbereichen ergänzt durch großzügige Fensterflächen, die jederzeit für maximales Tageslicht in allen Räumen sorgen.

ERDGESCHOSS
Zwei Wohnungen - 81.83 m² - 91.20 m²

1. OBERGESCHOSS
Zwei Wohnungen - 81.59 m² - 90.75 m²

2. OBERGESCHOSS
Zwei Wohnungen - 87.98 m² - 90.81 m²

6
Wohnungen



ERDGESCHOSS



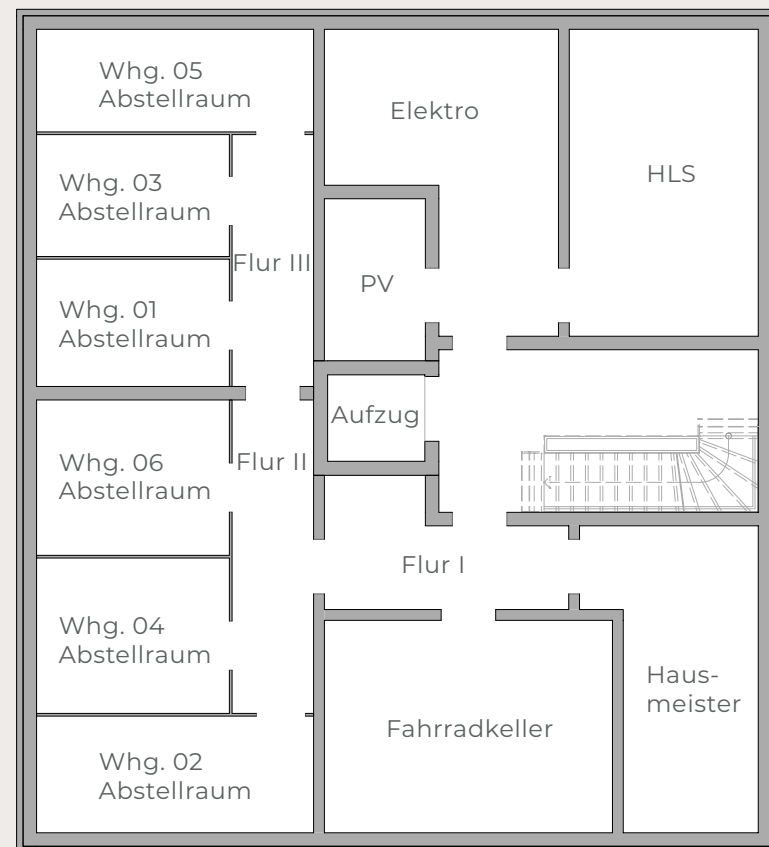
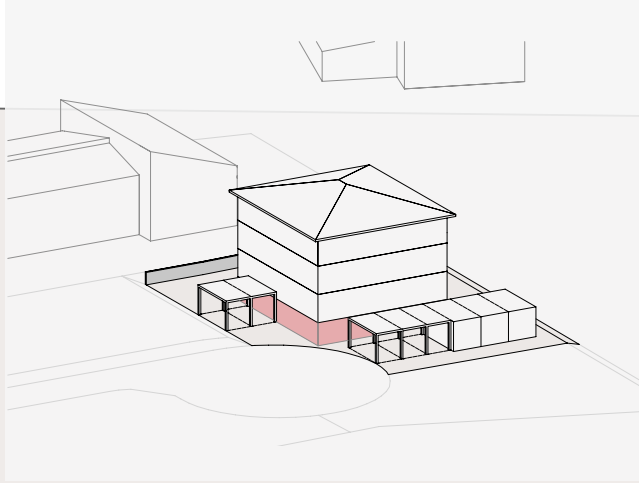


OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS





KELLERGECHOSS

20



Räume zum
■ wohlfühlen



Baubeschreibung - technische Änderungen vorbehalten

■ Kreuther Höfe

Konzeption	23
Teil 1 - Wohnungen	24-33
Rohbau	
1.1 Kanalisation	24
1.2 Erdarbeiten	
1.3 Gründung	
1.4 Wände	
1.5 Decken	25
1.6 Balkone	
1.7 Treppen	
1.8 Walmdach (Kaltdach)	
1.9 Eingangsüberdachung / Abstreifrost	
Ausbau	
1.1 Fenster	26
1.2 Rollläden und Raffstores	
1.3 Türen- und Schreinerarbeiten	
1.4 Außenputz	
1.5 Innenputz und Bekleidung	27
1.6 Estricharbeiten	
1.7 Fliesenarbeiten	
1.8 Bodenbeläge	28
1.9 Schlosserarbeiten	
1.10 Malerarbeiten	
1.11 Elektroinstallation	28-29
1.12 Sanitäre Installationen	30
1.13 Heizung	31
1.14 Lüftung	
Gemeinschaftseinrichtungen	
1.1 Treppenhaus	32
1.2 Hauseingangstüre	
1.3 Briefkasten-, Hausklingelanlage und Allgemeinbeleuchtung	
1.4 Schließanlage	
1.5 Haustechnik / Heizung	
Außenanlagen	
1.1 Wohnungsgärten Whg 01 u. 02 (Sondernutzungsflächen)	32
Gemeinschafts Außenanlagen	33
1.1 Kanalisation	
1.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze	
1.3 Grünflächen	
1.4 Lagerung der Abfallbehälter	
1.5 Fahrradabstellplätze	
1.6 Einfriedungen	
1.7 Beleuchtung	
1.8 Abstellraum in den Außenanlagen	

Teil 2 - Garagen	34
Rohbau	
1.1 Kanalisation	
1.2 Erdarbeiten	
1.3 Gründung	
1.4 Fertiggaragen	
Ausbau	
1.1 Garagentore	34
1.2 Elektroinstallation	
Teil 3 - Allgemeines	34-35
Allgemeine Bestimmungen	
Vorstellung der Ausstattung	

Teil 1 - Planungskonzept

■ Konzept

Eigentumswohnungen

Diese Baubeschreibung bezieht sich auf ein Mehrfamilienhaus in der Kreuther Straße in Bernhardswald. Auf dem Grundstück entstehen 6 komfortable Eigentumswohnungen, 3 Garagen, 5 Carports.

Der Baukörper ist im westlichen Grundstücksteil geplant und orientiert sich in Richtung nord/ süd. Über die Kreuther Straße erfolgt ein schwellenloser Zugang in das Haus. Der Neubau entsteht in einer E+1+D Bauweise mit Unterkellerung.

Die Parkierung erfolgt am Grundstück. Drei Garagen und drei Carports sind am nördlichen Grundstücksende geplant ergänzt werden diese durch zwei im Westen liegende Carports. Die Zufahrt erfolgt über die Kreuther Straße.

Die rechtliche Grundlage dazu bildet der Bebauungsplan „Eichelacker – 3. Änderung und Erweiterung“ sowie die Baugenehmigung nach BayBo (Bayerische Bauordnung).

Die Anlage wird nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) als „Effizienzhaus 40“ errichtet.

Teil 1 - Wohnungen

■ Rohbau

KANALISATION

Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser innerhalb und außerhalb des Gebäudes im Gefälle nach DIN einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und Schächte nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens; Anschluss an das öffentliche Kanalnetz bzw. Versickerung des Niederschlagswassers.

ERDARBEITEN

Baugrubenaushub- und Hinterfüllarbeiten, soweit sie für die Errichtungen der Anlage notwendig sind.

GRÜNDUNG

Streifen-, Einzelfundamente bzw. Bodenplatten aus Beton, gemäß statischer Berechnung in den erforderlichen Abmessungen entsprechend der Baugrundbeschaffenheit.

Bodenplatte aus Beton, Dicke und Bewehrung nach statischer Berechnung.

Abdichtung nach den anerkannten Regeln der Technik.

WÄNDE

Keller: Außenwände im UG aus Mauerwerk und/oder Beton, Dicke und Bewehrung nach statischer Berechnung und GEG-Nachweis.

EG- 2.OG: Außenwände aus Mauerwerk und/oder Beton monolithisch, Wandstärken nach statischer Berechnung und GEG-Nachweis.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus Mauerwerk bzw. Beton nach statischer Berechnung und schalltechnischen Erfordernissen.

Innenwände tragend in Mauerwerk bzw. Beton nach statischer Berechnung.

Innenwände nicht tragend in Trockenbau, Mauerwerk bzw. Beton.

Verkleidungen von Installationsleitungen und Schächten als Vorsatzschale mit Mauerwerk oder in Trockenbauweise.

DECKEN

Geschossdecken aus Stahlbeton nach statischer Berechnung (Decken über KG, Erdgeschoss und Obergeschoss und 2.Obergeschoss).

BALKONE

Balkone aus thermisch getrennten Stahlbeton-Fertigteilen, freitragend, nach statischer Berechnung; Entwässerung über Gully-Einläufe und Fallrohre aus Titanzinkblech oder feuerverzinktem Stahlrohr.

TREPPEN

Treppenhaus: Treppenläufe- und Podeste aus Stahlbeton nach statischer Berechnung.

WALMDACH (KALTDACH)

Dachstuhl in Zimmermannskonstruktion, Ausbildung und Querschnitte nach statischer Berechnung.

Dachdeckung des Dachs auf Schalung und Dachlattung mit Betondachsteinen oder Ziegeldachsteinen, Firstentlüftung nach den Dachdeckerrichtlinien einschließlich aller An- und Abschlüsse an den Traufen.

Spenglerarbeiten in Titanzinkblech; Dachentwässerung mit Regenrinnen und außenliegenden Fallrohren; alle An- und Abschlussverblechungen.

Dachausstiegsöffnung aus dem Dachraum mit Dachluke aus Holz; außenseitig mit Titanzink verkleidet.

EINGANGSÜBERDACHUNG / ABSTREIFROST

Eingangsüberdachung aus Glas eines Systemherstellers nach Konzept des Bauträgers.

Klingelanlage in Außenwand integriert und Briefkastenanlage freistehend vor der Fassade; Konstruktion und Farbe nach Konzept des Bauträgers.

verzinkter Abstreifgitterrost vor der Haustüre im Pflasterbelag integriert.

■ Ausbau

FENSTER

Kunststofffenster und -fenstertüren, je Raum ein Flügel mit Drehkipppbeschlag, sonst Drehflügel, Kippflügel, Stulp Flügel oder Festverglasung, auch als Balkon- und Terrassentüren, dreifach Wärmeschutzverglasung und Rahmenmaterialgruppe nach GEG-Nachweis. Alle offenen Fenster erhalten umlaufend Pilzzapfen sowie Einbruchschutz im Erdgeschoss, Beschläge nach RC2N und in den Obergeschossen Beschläge nach RC1N, innen weiß – außen farbig foliert oder beschichtet im Farbkonzept des Bauträgers, Beschläge aus eloxiertem Leichtmetall oder Kunststoff, soweit möglich als Einhandbeschlag, nach Konzept des Bauträgers; Fensterkonstruktionen nach den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik e.V. Rosenheim.

Fensterbänke außen in Leichtmetall; innen in Naturstein.

ROLLLÄDEN UND RAFFSTORES

An allen Fenstern und Fenstertüren, Kunststoffrollläden, manuell über Gurtwickler betrieben, im Farbton einheitlich nach Farbkonzept des Bauträgers.

An den Badfenstern der Wohnungen 01,02,04,05, Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben, im Farbton einheitlich nach Farbkonzept des Bauträgers.

Fenster im Treppenhaus erhalten kein Rollo.

TÜREN- UND SCHREINERARBEITEN

Wohnungseingangstüren im Treppenhaus mit Stahlumfassungszargen, glattes Türblatt mit Zylinderschloss und Türspion, Stahlumfassungszarge, Türblatt weiß CPL-beschichtet, Schallschutz nach DIN, Beschläge aus Edelstahl, innen Drücker, außen Knauf, Bodenabsenkichtung, Obertürschließer.

Innentüren in allen Wohnräumen, Holzwerkstoff-Umfassungszargen weiß CPL-beschichtet, Türblätter glatt weiß CPL-beschichtet, Buntbartschloss, Beschläge aus eloxiertem Leichtmetall.

Bäder erhalten anstelle des Buntbartschlusses WC-Drehriegel.

AUßENPUTZ

Maschinenputz als Kalk-Zementleichtputz nach Herstellervorschrift ausgeführt auf allen Fassaden, Oberputz als Scheibenputz. Geputzte Außenfassaden erhalten einen farblichen Anstrich nach Konzept des Bauträgers.

INNENPUTZ UND BEKLEIDUNG

Wohnräume: Innen- und Außenmauerwerk/Betonwände innen mit verriebenem Kalk-Gipsputz verputzt, Kanten erhalten Eckschutzleisten.

Bäder: Innen- und Außenmauerwerk/Betonwände innen mit verriebenem Kalkzementputz verputzt, für Fliesen vorbereitet.

Vorsatzschalen und Trockenbauwände mit Bauplatten werden gespachtelt.

Deckenflächen: Oberflächenbehandlung in allen Wohnräumen der Deckenuntersichten mit Malervlies belegt.

ESTRICHARBEITEN

In KG, schwimmender Estrich mit Wärmedämmung nach GEG-Nachweis.

In den Geschossen EG; 1.OG; 2.OG schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung nach GEG.

FLIESENARBEITEN

Fliesenauswahl nach Vorstellung im Musterraum beim Bauträger aus attraktiven Sortimenten des namhaften Markenherstellers BUCHTAL Serie ALCINA, im Format 30/60 cm. Vorgenannte Materialien oder Produkte können durch gleichwertige ersetzt werden, wenn der Bauträger dies aus Baufortschritts- und Konstruktionsgründen für erforderlich hält oder wenn aufgrund gestörter Lieferketten in einem gestörten Wirtschaftskreislauf (Corona-Krise, Ukraine-Krieg o.ä.) diese nicht mehr lieferbar sind.

Vorspringende Kanten erhalten Eckschutzschienen aus Kunststoff.

Bäder: Wandfliesen im Bereich der Duschen raumhoch, hinter WC, Waschbecken und Waschmaschinen bis auf Höhe der Vormauerung (halbhoch); Wände ohne Sanitär-Installationen werden gestrichen; Bodenfliesen auf Estrich verlegt (siehe Estricharbeiten); Fußboden- und Wandanschluss mit elastischer Fuge; geputzte Wände mit Sockelfliese.

In der Dusche rutschhemmenden Bodenfliese, geschnitten und im Gefälle verlegt.

Abstellräume: Bodenfliesen auf Estrich (siehe Estricharbeiten) verlegt, Fußboden- und Wandanschluss mit elastischer Fuge (falls nach GEG- Berechnung gefordert); geputzte Wände mit Sockelfliese.

BODENBELÄGE

Parkettbeläge als Zweischichtparkett nach Vorstellung im Musterraum beim Bauträger, aus attraktivem Sortiment eines führenden Herstellers.

Wohnen/Essen/Kochen, Diele, Kind I, priv. Arbeiten, Schlafen erhalten vorgenanntes Zweischichtparkett auf Estrich verklebt, Deckschicht Eiche natur, Oberfläche lackiert mit furnierten Holzsockelleisten.

Balkone erhalten einen Steinzeugplatten-Belag; Unterkonstruktion und Verlegung einheitlich nach Konzept des Bauträgers.

Gartenterrassen der Erdgeschosswohnungen erhalten einen Plattenbelag aus Betonplatten im Splittbett, Verlegung einheitlich nach Konzept des Bauträgers.

SCHLOSSERARBEITEN

Balkongeländer und Dachterrassengeländer aus geschweißter Profilstahlkonstruktion, farblich beschichtet, einheitlich nach Konzept des Bauträgers.

MALERARBEITEN

Erd-, Ober- und Dachgeschosse: waschfester Anstrich Wände und Decken, weiß.
sämtliche Spenglerarbeiten, äußere Fensterbleche, Tür- und Fensterbeschläge erhalten keinen Anstrich.

ELEKTROINSTALLATION

Ausführung nach DIN und VDI-Vorschriften; Verlegung aller Elektroleitungen unter Putz, im Keller auf Putz. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung, FI-Schutzschalter, Sicherungsautomat für jeden Stromkreis.

Schalter und Steckdosen gemäß Programm GIRA E2, Farbe reinweiß glänzend.

Die einzelnen Räume werden nach Konzept des Bauträgers ausgestattet.

DIELE

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenlichtauslass mit Tasterschaltung
- 1 Klingelanlage mit Türöffner
u. Gegensprechanlage zur Hauseingangstüre
- 1 TEA Dose
- 1 Elektroverteiler
- 1 Raumthermostat

WC (02)

- 1 Einfachsteckdose
- 1 Wandlichtauslass mit Schaltung
- 1 Raumthermostat

ABSTELLRAUM (Whg. 04)

- 1 Einfachsteckdose
- 1 Wandlichtauslass mit Schaltung
- 1 Einfachsteckdose für Trockner
- 1 Einfachsteckdose für Wasch-/ Trockenkombination
- 1 Raumthermostat

ABSTELLRAUM (Whg. 01, 03, 05, 06)

- 1 Einfachsteckdose
- 1 Wandlichtauslass mit Schaltung
- 1 Raumthermostat

WOHNEN

- 1 Dreifachsteckdose
- 2Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Schaltung für Außenleuchte
- 1 Multimediadose
- 1 Raumthermostat

BAD (Whg. 04)

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für el. Handtuchheizkörper
- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Wandlichtauslass örtlich schaltbar
- 1 Schaltung für elektrischen Rolladen je Fenster
- 1 Raumthermostat

KÜCHE / ESSEN

- 2Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschluss
- 1 Doppelsteckdose für Kühl- / Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für
Dunstabzugshaube (nur Umluft möglich!)
- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 geschaltete Steckdose für die Arbeitsplatz-
beleuchtung

SCHLAFEN

- 1 Dreifachsteckdose
- 2Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenlichtauslass mit 3-fach Schaltung
- 1 Multimediadose
- 1 Raumthermostat

KIND I

- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenlichtauslass mit 2-fach Schaltung
- 1 Multimediadose
- 1 Raumthermostat

BAD (Whg. 01, 02, 03, 05, 06)

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Wasch-/ Trockenkombination
- 1 Einfachsteckdose für el. Handtuchheizkörper
- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Wandlichtauslass örtlich schaltbar
- 1 Schaltung für elektrischen Rolladen je Fenster
- 1 Raumthermostat

PRIVATES ARBEITEN

- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Deckenlichtauslass mit 2-fach Schaltung
- 1 Multimediadose
- 1 Raumthermostat

GARTENTERRASSE / BALKON / DACHTERRASSE

- 1Außensteckdose
- 1Wandlichtauslass mit Außenleuchte nach Konzept
des Bauträgers

In allen Wohn-, Schlafräumen und Fluren werden, gesetzlich vorgeschriebene, batteriebetriebene Rauchmelder installiert.
Errichtung, Betrieb und Unterhalt der Rauchmelder durch einen vom Verwalter beauftragten Dienstleister/Anbieter auf Mietvertragsbasis. Die monatlichen Gebühren trägt anteilig der Käufer.
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung über das Wohngeld.

Anschluss und Übergabepunkt für Glasfaser (Anschluss TELEKOM) im Elektro-Hausanschlussraum über Mehrsparteneinführung im Keller (Gf-AP), von dort sternförmig über Leerrohrverteilung in jede Wohnung zur Glasfaser-Teilnehmeranschlussdose (Gf-TA/ONT) im Flur; von dort sternförmige Leerrohrverteilung zu den Leerdosen Multimedia in den Wohnräumen gemäß vorheriger Auflistung für die mögliche Ausrüstung mit einer Koaxialverkabelung (Cat. 7 oder höher). Errichtung und Betrieb der Verteileranlage im Haus zu den einzelnen Wohnungen erfolgt durch die vom Bauträger beauftragte TELEKOM oder deren Subunternehmer. Die Ausrüstung der Wohnungen mit einer Netzverkabelung (Cat.7 oder höher) in den Leerrohren zu den Leerdosen Multimedia in den Wohnräumen ist auf Wunsch des Käufers gegen Aufpreis erhältlich. Der Empfang von Telefon, Internet, Fernseh- und Radio durch den Abschluss eines Providervertrags zur weitergehenden Nutzung mit einem Dienstleister-/Anbieter nach Wahl ist Sache des Käufers.

Elektroanschluss je Garagenstellplatz siehe Teil 2 – Garagen/Carports

Potentialausgleichsschiene zum Anschließen des Null- und Schutzleiters sowie der Wasser- und Heizungsleitungen.
Klingel - Tableau mit Gegensprechanlage am Hauseingang; Bewegungsmelder für Beleuchtung am Hauseingang.

SANITÄRE INSTALLATION

Ver- und Entsorgung der Häuser nach den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen sowie den anerkannten Regeln der Technik.

Keramische Einrichtungsgegenstände namhafter Markenhersteller nach Vorstellung im Musterraum beim Bauträger, aus den attraktiven Sortimenten des namhaften Herstellers Gienger Vigour, Farbton weiß.

BAD

Waschbecken aus Kristallporzellan, Größe ca. 65 x 48 cm, weiß (Fabrikat VIGOUR Clivia eckig), mit Einhand-Waschtisch-Batterie (Fabrikat VIGOUR Derby).

Tiefspülklosett, aus Kristallporzellan, wandhängend einschl. Sitz mit Deckel mit Absenkautomatik sowie WC-Vorwand-Komplettset mit 2-Mengen Betätigungstaste Farbton weiß (Fabrikat VIGOUR Derby eckig/rund).

Duschen in WHG 01, 02, 03, 04, 05 Größe ca. 120/120 cm bodengleich mit Bodenablaufgully, Aufputz-Einhebel-Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange, Brauseschlauch sowie Handbrause, verchromt (Fabrikat VIGOUR Derby; VIGOUR individual 2.2).

Duschen in WHG 06, Größe ca. 90/90 cm bodengleich mit Bodenablaufgully, Aufputz-Einhebel-Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange, Brause-schlauch sowie Handbrause, verchromt. (Fabrikat VIGOUR Derby; VIGOUR individual 2.2).

Duschabtrennung einseitig aus Echtglas ESG, teilgerahmt, ohne Türen, feststehend (barrierefrei), Höhe 195 cm, für Duschen im 120/120 cm (Serie VIGOUR).

Duschabtrennung zweitseitig aus Echtglas ESG, teilgerahmt, mit Pendeltüren, Höhe 195 cm, für Duschen 90/90 cm (Serie VIGOUR).

Waschmaschinenplatz in den Bädern (WHG 01, 02, 03, 06) mit Anschluss an die Kaltwasserleitung und das Entwässerungssystem über Siphon.

Alle Bäder erhalten einen Handheizkörper nach GEG-Berechnung

Badspiegel, Handtuchhalter, WC-Papierhalter, WC-Bürste, Wannengriffe, Handtuchheizkörper etc. werden erfahrungsgemäß vom Käufer individuell bemustert bzw. angeschafft. Aus diesem Grund sind diese geringfügigen Ausstattungsgegenstände nicht enthalten
Vorgenannte Materialien oder Produkte können durch gleichwertige ersetzt werden, wenn der Bauträger dies aus Baufortschritts- und Konstruktionsgründen für erforderlich hält oder wenn aufgrund gestörter Lieferketten in einem gestörten Wirtschaftskreislauf (Corona-Krise, Ukraine-Krieg o.ä.) diese nicht mehr lieferbar sind.

WC

Waschbecken aus Kristallporzellan, Größe ca. 45 x 35 cm, weiß (Fabrikat VIGOUR Clivia eckig), mit Einhand-Waschtisch-Batterie (Fabrikat VIGOUR Derby).

Tiefspülklosett, aus Kristallporzellan, wandhängend einschl. Sitz mit Deckel mit Absenkautomatik sowie WC-Vorwand-Komplettset mit 2-Mengen Betätigungstaste Farbton weiß (Fabrikat VIGOUR Derby eckig/rund).

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser am Versorgungsschacht inkl. Anschluss Kaltwasser für die Spülmaschine

ABSTELLRAUM

Waschmaschinenplatz in den Abstellräumen (WHG 04, 05) mit Anschluss an die Kaltwasserleitung und das Entwässerungssystem über Siphon.

GARTENWASSER

Frostsicherer Garten-Kaltwasseranschluss an der Außenwand im Bereich der Terrassen im Erdgeschoss.

HEIZUNG

Heizungsanlage siehe Gemeinschaftseinrichtungen!

Ausführung nach den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen sowie den anerkannten Regeln der Technik.

Wärmeübertragung in allen Wohn- und Schlafräumen, Küchen, Bäder, flächig über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Thermostat je abgeschlossenem Raum.
Fußbodenheizungsverteiler als Wandeinbau in jeder Wohnung.

Vorrichtung für fernablesetaugliche Verbrauchsmesseinrichtung als Kompakt-Wärmemengenzähler sowie Warm-/Kaltwasserzähler separat für jede Wohnung. Betrieb und Unterhalt durch einen vom Verwalter beauftragten Dienstleister/Anbieter auf Mietvertragsbasis. Die monatlichen Gebühren trägt anteilig der Käufer. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung über das Wohngeld. Die Ablesung erfolgt über den Dienstleister.

Treppenhaus beheizt nach Vorgabe des GEG.

Rohrleitungen werden auf dem Rohfußboden nach Wahl des Bauträgers verlegt.

LÜFTUNG

Jede Wohnung bekommt eine Lüftungsanlage als Abluftanlage ohne Wärmerückgewinnung nach DIN 1946-6 zum Feuchteschutz nach Lüftungskonzept des Bauträgers; feuchtegesteuert in den Bädern und in den WC's. Die Frischluftzufuhr in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) erfolgt über, in den Fenstern angeordneten, Zuluft-Nachström-Öffnungen (Fensterfalzlüfter) oder schallgedämmte, fensterunabhängige Außenluftdurchlässe (ALD) gemäß Lüftungs- und Schallschutzkonzept; Innerhalb der Wohnung durch Unterschnitt der Türblätter.

Dies entbindet den Nutzer nicht davon, den Abbau von Lastspitzen, wie z.B. beim Kochen und Duschen, durch Fensteröffnungen zu unterstützen.

Wartung und Unterhalt sämtlicher Lüftungsanlagen sind Sache des Käufers.

■ Gemeinschaftseinrichtungen

TREPPENHAUS

Treppen aus schallentkoppelten Stahlbetonfertigteilen bzw. Ortbeton mit Natursteinbelag; Geländer als geschweißte Profilstahlkonstruktion, gestrichen mit Handlauf aus Holz, Treppenhauswände mit Putz und gestrichen.

HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit VSG-Wärmeschutzverglasung und Rahmenmaterialgruppe nach GEG-Nachweis, innen und außen farbig pulverbeschichtet im Farbkonzept des Bauträgers, Beschläge, Drückergarnitur innen und Griffstange außen aus mattiertem Edelstahl, Zylinderschloss mit Sicherheitsbeschlag, elektrischer Türöffner.

BRIEFKASTEN-, HAUSKLINGELANLAGE UND ALLGMEINBELEUCHTUNG

Briefkasten für Briefe DIN A4 vor der Eingangstür im Außenbereich nach Konzept des Bauträgers. Gegensprechanlage in der Außenwand integriert.

Beleuchtung der Gemeinschaftsräume mit Schalter (Zeitschaltung) im Treppenhaus.

Außenbeleuchtung an Hauseingängen und Wandleuchten an den Hausfassaden einheitlich nach Konzept des Bauträgers.

SCHLIEßANLAGE

Zentrale Schließanlage nach planerischer Festlegung.

HAUSTECHNIK / HEIZUNG

Ausführung nach den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen sowie den anerkannten Regeln der Technik. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe im Grund- und Spitzenlastbetrieb; Pufferspeicher mit Elektroheizstab; Regelung der Vorlauftemperatur entsprechend der Außentemperatur. Warmwasserversorgung mit Pufferspeicher mit Elektroheizstab unter Berücksichtigung des Legionellen-Schutzes, Zirkulationspumpe.

Photovoltaikanlage

Die Dachfläche des Gebäudes erhält eine angemessene Photovoltaikanlage. Nach Angaben GEG-Berechnung.

■ Außenanlagen

WOHNUNGSGÄRTEN 01 UND 02 (Sondernutzungsfläche)

Die Gartenterrasse des Wohnungen 01 und 02 erhalten einen Plattenbelag aus Betonplatten auf frostsicheren Unterbau. Die Terrasse kann dem Freiflächengestaltungsplan entnommen werden. (Siehe Ausbau - Bodenbeläge).

Verbleibende Gartenfläche werden humusiert, einschließlich Planie und Rasen.

In dem Garten werden keine Pflanzarbeiten über den o.g. Rasen und die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Einzelbäume hinaus erbracht. Diese sind ggf. vom Käufer zu veranlassen. Dabei sind die behördlichen Auflagen hinsichtlich zugelassener Pflanzenarten zu beachten.

■ Gemeinschaftsaußenanlagen

KANALISATION

Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser der befestigten Oberflächen im Gefälle nach DIN soweit notwendig, nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens; Anschluss an das öffentliche Kanalnetz bzw. örtliche Versickerung des Niederschlagswassers.

WEGE, ZUFahrTEN UND STELLPLätze

Wege und Zufahrten gemäß Freiflächengestaltungsplan mit Splitt verfugtem, wasserdurchlässigen Betonpflaster und Stellplatz mit Rasenfugenpflaster auf frostsicherem Unterbau verlegt.

GRÜNFLächen

Pflanzarbeiten der Gemeinschaftsflächen nach Freiflächengestaltungsplan bzw. Konzept des Bauträgers.

LAGERUNG UND ABFALLBEHälter

Lagerung in einer Einhausung gemäß Freiflächengestaltungsplan und Konzept des Bauträgers.

FAHRRADSTELLPLätze

Sicherungsbügel aus Flachstahl, u-förmig, einschließlich Fundamentierung, gemäß Freiflächengestaltungsplan farblich beschichtet nach Konzept des Bauträgers.

EINFRIEDUNGEN

Die Garteneinheit mit Sondernutzungsrecht erhält eine Trennung mit Heckenpflanzungen nach Konzept des Bauträgers und Freiflächengestaltungsplan. Begleitpflanzung zur Straße gemäß Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Regensburg, nach Freiflächengestaltungsplan und nach Konzept des Bauträgers errichtet. Darüber hinaus werden zum Bestand (Nachbargrenzen) keine weiteren Einfriedungen und Zäune errichtet.

BELEUCHTUNG

Wandleuchten im Bereich der Zufahrt und des Hauseingangs gemäß Freiflächengestaltungsplan und Konzept des Bauträgers.

Teil 2 - Garagen

■ Rohbau

KANALISATION

Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser außerhalb der Garagen im Gefälle nach DIN soweit notwendig, nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens.

ERDARBEITEN

Baugrubenaushub- und Verfüllarbeiten soweit sie für die Errichtungen der Garagenfundamente notwendig sind und nach dem in der Planung dargestellten Geländeverlauf.

GRÜNDUNG

Fundamentierung aus Beton in den statisch erforderlichen Abmessungen entsprechend der Baugrundbeschaffenheit.

FERTIGGARAGEN

Fertiggaragen aus Stahlbeton (ca. 6,0 x 3,0 m Außenmaß LxB); Garagen mit Spritzputzbeschichtung.

■ Ausbau

GARAGENTORE

Garagen mit elektrisch betriebenen Schwingtoren einheitlich nach Farbkonzept des Bauträgers.

ELEKTROINSTALLATION

Je Garage/Carport ein Schalter, eine Steckdose, eine Deckenleuchte und Elektro-Torantrieb mit wohnungsweiser Zählung. Verbrauchszählung und Absicherung über die zugeordnete Wohnung.

Leitungsinfrastruktur (Leerrohre, Kabelpritschen, etc.) für Elektro-KFZ-Ladeeinrichtungen je KFZ-Stellplatz, nach Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG/DIN Norm).

Teil 3 - Allgemeine Bestimmungen

■ Vorstellung der Ausstattung

Der Bauträger stellt dem Käufer die Ausstattung im eigenen Musterraum vor.

Änderungs- und Sonderwünsche sind abhängig vom Bautenstand nur nach vorheriger, rechtzeitiger Abstimmung mit dem Verkäufer gegen Bearbeitungsgebühr möglich.

Vereinbarung über Änderungswünsche zwischen Käufer und Verkäufer sowie die damit verbundenen Mehr- oder Minderkosten bedürfen zu Ihrer Berücksichtigung bei der Abwicklung der Schriftform.

■ Allgemeine Bestimmungen

Die Bauausführung erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften sowie nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden anerkannten Regeln der Technik, es sei denn, die Baubeschreibung sieht konkret eine abweichende Bauausführung vor.

Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Bauträger diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

In der Leistungsbeschreibung genannte Materialien oder Produkte können durch gleichwertige ersetzt werden, wenn der Bauträger dies aus Baufortschritts- und Konstruktionsgründen für erforderlich hält oder wenn aufgrund gestörter Lieferketten in einem gestörten Wirtschaftskreislauf (Corona-Krise, Ukraine-Krieg o.ä.) diese nicht mehr lieferbar sind.

Abweichend von den Flachdachrichtlinien werden an den Ausgängen der Wohnungen auf Balkone und Terrassen an Fenstertüren keine 5cm Aufkantung ausgeführt. Anstelle dieser werden Schwellen mit einer Höhe von 2cm ausgeführt. Als Kompensationsmaßnahme werden Flachdachrinnen vor den Fenstertüren eingebaut.

Hinsichtlich des Schallschutzes liegen der Bauausführung grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109 zu Grunde. Nutzungsbedingte Geräusche (z.B. Rollladenbedienung) sind technisch unvermeidlich und damit hinzunehmen.

In den Wohngeschossen können in Teilbereichen Rohrverkleidungen oder Deckenabhängungen notwendig werden.

Mit „Wohnfläche“ ist die Grundfläche nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) gemeint. Die Flächen der Balkone/Dachterrasse in den Obergeschossen und der Terrassen im Erdgeschoss werden je zur Hälfte angerechnet.

Die Abstandsmaße der Einrichtungsgegenstände nach DIN sowie Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen können teilweise unterschritten werden.

Die Fenster der außen liegenden Bäder erhalten ein durchsichtiges Glas. Auf Sonderwunsch ist ein Ornament- oder Sandstrahl-Glas erhältlich.

Bedingt durch die Topografie des zu erschließenden Grundstückes kann es zu Höhenunterschieden zwischen Zuwegungen und Gebäuden kommen. Diese Höhenunterschiede werden im zulässigen Maße durch Längs- und Quergefälle in den Wegen ausgeglichen.

In den Plänen dargestellte Möbel sind Einrichtungsvorschläge und im Festpreis nicht enthalten. Elastische Fugen (Acryl- und Silikonfugen) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht dem Gewährleistungsrecht.

Eigenleistungen inklusive des Einbaus von Küchen, die durch nicht am Bau beteiligte Handwerker ausgeführt werden sollen, können bis zur Übergabe und Abnahme des Sondereigentums aus Gewährleistungs-, Haftungs- und Sicherheitsgründen nicht gestattet werden. Für Eigenleistungen des Käufers wird keine Planung, Bauleitung oder Gewährleistung übernommen.

Die Wohnungen werden grundgereinigt übergeben.

Für alle Bauleistungen gelten die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen – VOB Teil C in der gültigen Fassung.

Für Mängel am Bauwerk übernimmt der Bauträger die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht des BGB.

Einziehen und
■ Genießen



Alles auf einen Blick ■ Highlights im Überblick



Sechs Wohnungen verteilt auf ein hochwertiges Wohngebäude



Individuelle Innraumgestaltung nach Käuferwunsch



8 Stellplätze davon 3 Garagenflächen und 5 Carportflächen



Energieeffiziente Planung auf KfW 40 Standard



Private Fahrradstellplätze



Vorrüstung für E-Mobilität

Ihre Ansprechpartnerin zum Immobilienglück ■ Kreuther Höfe, 93170 Bernhardswald

Die erfolgreiche Betreuung im Projektbereich ist unser höchstes Ziel, welches wir mit größtem Engagement verfolgen.

Unser Anliegen ist es, durch hochwertige Baukonzepte und beste Qualität in der Ausführung Impulse und weiterführende Maßstäbe zu setzen. Qualität, Effizienz und Wirtschaftlichkeit stehen dabei ebenso im Vordergrund wie Nachhaltigkeit, Umwelt und gesellschaftliche Verantwortung.

Das Besondere hierbei: Wir decken die gesamte Wertschöpfungskette ab – vom Entwicklungsprozess über die Bauphase bis hin zum Vertrieb der einzelnen Wohneinheiten.



Kontakt:

Frau Beate Knorr

Telefon: +49 9431 722-132

E-Mail: beate.knorr@donhauser.de

Die Kreuther Höfe ■ Projektpartner

Gebr. Donhauser Bau GmbH & Co. KG

Ettmannsdorfer Straße 47

92421 Schwandorf

Telefon: +49 9431 722-0

Telefax: +49 9431 722-100

E-Mail: info(at)donhauser.de

Web: www.donhauser.de



Besuchen Sie uns Online



PRODUKTABBILDUNGEN:

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Maßgebend für die Gestaltung und Ausstattung ist allein der Bauträgervertrag. Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrückliche Erlaubnis.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Die vorgelegte Verkaufsbroschüre wurde sorgfältig erstellt. Für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der dargestellten Informationen in dieser Broschüre übernimmt der Verkäufer jedoch keine Gewähr. Die Visualisierungen, Plangrafiken und Fotos sind unverbindliche Darstellungen und Gestaltungsvorschläge aus Sicht des Fotografens und Illustrators. Sie sind nicht plan- bzw. maßstabsgetreu. Sämtliche Möblierungen und jegliche Einrichtungsgegenstände sind nur unverbindliche Vorschläge und nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten. Die finale Beschaffenheit des Gebäudes und der einzelnen Wohnung wird ausschließlich durch den Bauträgervertrag bestimmt, nicht aber durch diese Broschüre. Die Schriftwerke, Bilder, Videos sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urhebergesetzes ist ohne Zustimmung des Urhebers rechtswidrig und strafbar. Das gilt besonders für die Vervielfältigung, Übersetzung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Gleiches gilt für die Veröffentlichung im Internet.

GESTALTUNG:

Donhauser Massivbau GmbH

VISUALISIERUNG UND PLANGRAFIK:

Donhauser Massivbau GmbH

FOTOS:

Stefan Winklhofer
Gemeinde Bernhardswald



LERNEN SIE UNSER BAUUNTERNEHMEN KENNEN

Heute arbeiten wir in handwerklicher Tradition und mit höchster Innovation mit viel Hightech und modernsten Hilfsmitteln. Aber wir arbeiten immer noch am liebsten mit Menschen und zusammen als Menschen, im Team und als Einheit.

Familie und Werte ■ Erfolgreich Zukunft Bauen

In der über 100-jährigen Firmengeschichte der Gebr. Donhauser stand immer eine Vision im Mittelpunkt: miteinander erfolgreich ZUKUNFT BAUEN. Über vier Generationen verstanden und verstehen wir das Bauen als unsere persönliche, familiäre und unternehmerische Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, um eines der Grundbedürfnisse des Lebens zu decken – innovativ, kundenorientiert, marktgerecht und fair.

Tradition und Respekt

Als Familienunternehmen in der nunmehr vierten Generation fühlen wir uns in besonderer Weise mit unseren Mitarbeitern verbunden & pflegen einen respektvollen und fairen Umgang mit Lieferanten, Geschäftspartnern, Mitbewerbern und Kunden.

Kompetenz

Wir bauen auf qualitative Aus- und Weiterbildung sowie faire Bezahlung als Grundlagen für eine langfristig bestehende Kompetenz.

Nachhaltigkeit und Verantwortung

Regionalität und Energieeffizienz untermauern unser nachhaltiges Handeln. Einen Auftrag anzunehmen heißt für uns Verantwortung zu übernehmen – für die Kunden, für die Gesellschaft und für unser Team.

Vertrauen

Wir fördern durch flache Hierarchien Vertrauen und Verantwortung im Team.

Vision

Unsere Vision beginnt mit der Annahme des Kundenwunsches und ist auf die Verantwortung an der Gesellschaft ausgerichtet.

■ **ZUKUNFT**
BAUEN SEIT 1914