

Kiefer - Massiv- Holzhaus Hauptstr. 63b, Emmerting

Zimmer:	6 Zimmer
Wohnfläche:	145,02 m ²
Nutzfläche:	110,95 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 477 m ²
Baujahr:	1999
Bezug ab:	Nach Absprache
Energiebedarf: Energieeffizienzklasse: C Gültig bis 14.09.2033	Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 98,4 kWh/(m ² a) Bj. 1999 Heizung: Gas u. Kachelgrundofen
PV-Anlage mit 8,96 kWp Inbetriebnahme Nov.2009	Stromeinspeisevergütung im Jahr 2022 4.631 € - 9.049 kWh

Kaufpreis:	539.000 €
zzgl. 3,57% Provision inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis	

Im Kaufpreis enthalten ist:

- Doppelgarage
- Gartenschuppen
- PV-Anlage



PALM IMMOBILIEN
Hauptstrasse 50, 84513 Töging

Tel.: 0 86 31 / 18 48 48
Mobil: 0160 / 978 222 00

E-Mail: mail@palm-immo.de
Internet: www.palm-immo.de

Kurzbaubeschreibung

Außenwände

Die Blockbohlen sind auf ca. 12% getrocknet. Für Blockwandecken werden Dichtungsbänder geliefert.

Durch die Lamellierung gelangt die widerstandsfähige und harzhaltige Kernfläche auf die Außen- und Innenseite der Blockwand. Trockenrißbildung wird hierdurch weitgehend ausgeschlossen, daher entstehen auch keine Angriffsmöglichkeiten für Holzschädlinge und Witterungseinflüsse. Weiterhin wird hierdurch erzielt, daß sich die Blockbohlen kaum verziehen - höchstmögliche Formstabilität ist also gewährleistet. Für die Verleimung werden umweltfreundliche und formaldehydfreie Produkte verwendet. Finlla legt größten Wert auf ein gesamtes mensch- und umweltgerechtes Konzept.

Finlla-Blockhäuser bestehen ab Kellerdecke bis zum Giebel aus massiven Blockbohlenwänden, d.h. wir verwenden keine dem Blockbau fremden Konstruktionen im Dachgeschoß und Giebelbereich.

Außenwandaufbau einschalig

Konstruktion von außen nach innen:

- lamellierte Blockbohlen aus Kiefer in 190 mm Stärke
- T-Leisten zur Aussteifung der Tür- und Fensteröffnungen
- Für Installationen werden spezielle Bohrungen nach individuellem Plan eingearbeitet, die eine unsichtbare Verlegung ermöglichen.

Innenwände

- Wie Außenwände, jedoch 100 mm stark aus lamellierter Kiefer.
Geschoßhöhe im Erdgeschoß: 2,70 m von OK Rohfußboden bis OK Balkenlage
- Für Elektro - Installationen werden spezielle Bohrungen nach individuellem Plan eingearbeitet, die eine unsichtbare Verlegung ermöglichen.

Decke über Erdgeschoß

Die Decke über Erdgeschoß besteht aus einer massiven Holzbalkenkonstruktion nach statischer Berechnung. Die Balkenlage ist getrocknet, gehobelt und gefast.

Aufbau von unten nach oben:

- sichtbare Deckenbalken in Kiefer nach Statik

Standard-Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird als Pfettendach unter Annahme einer Schneelast von 0,9 kN/m² nach statischer Berechnung ausgeführt.

Der Dachüberstand beträgt ringsum 120 cm, die Dachneigung 28° und die Höhe des Kniestocks 130 cm.

- Pfetten getrocknet, gehobelt und gefast aus Kiefer nach Statik
- Sparren getrocknet, gehobelt und gefast aus Kiefer nach Statik

Balkon

- Ausführung und Größe nach Grundrißplan. Tragende Balken nach Statik.

Einteilung:

UG: Heiz- und Waschraum, Vorratsraum, zwei Kellerräume
EG: Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC, ZBV, Büro, 2 Terrassen.
1.OG : Schlafzimmer, 3 Zimmer, Bad, Balkon.

Sonstiges:

- Vollunterkellert
- Keller teilweise beheizbar
- Zusätzlich zu den o.g. 477 m² Grundstücksfläche gehören 1/5 Anteil an der angrenzenden Verkehrsfläche zum Grundstück dazu.
- Kachelgrundofen Bj. 2005



EG – Küche, Treppenhaus, Gäste WC und Büro



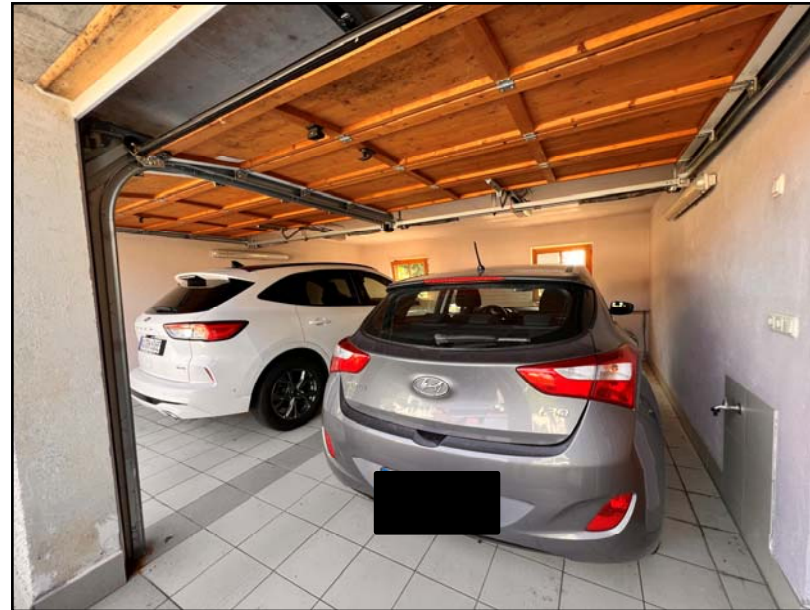
Obergeschoss – Bad, Schlaf- u. Kinderzimmer, Gast.



Untergeschoss



Garten



Außen Ansicht - Garage



UG Waschraum – Treppenhaus UG, EG u. OG

II. Berechnung der Nutz- und Wohnfläche nach DIN 283

1. Untergeschoß

1.1 Nutzfläche:	Flur	4,41 m x 1,98 m	=	8,52 m ²
		- 0,21 m ²	=	8,84 m ²
	Vorrat	2,00 m x 4,42 m	=	4,24 m ²
	Abstellr.	2,14 m x 1,98 m	=	14,23 m ²
	Werkstatt	4,16 m x 3,42 m	=	13,02 m ²
	Heizung	3,13 m x 4,16 m	=	13,31 m ²
	Hobby	3,20 m x 4,16 m	=	<u>13,31 m²</u>
	Waschen	3,20 m x 4,16 m	=	<u>75,47 m²</u>

1.2 Garage

Garage	5,64 m x 5,64 m	=	31,80 m ²
Geräte	4,30 m x 1,62 m	=	<u>7,11 m²</u>
			<u>38,91 m²</u>

114,38 m²

abzügl. 3% Putz = 3,43 m²

Nutzfläche gesamt = 110,95 m²

2. Erdgeschoß

2.1 Nebenräume:	Windfang	1,40 m x 2,10 m	=	2,94 m ²
	Diele	2,65 m x 3,30 m	=	3,30 m ²
	WC	1,46 m x 1,10 m	=	1,61 m ²
	Küche	4,21 m x 3,21 m	=	<u>13,51 m²</u>
				<u>26,81 m²</u>

2.2 Wohnräume:	HWR	2,71 m x 2,10 m	=	5,69 m ²
	Büro	4,21 m x 3,30 m	=	13,89 m ²
	Wohnen	7,32 m x 3,41 m	=	25 m ²
	Essen	4,21 m x 1,11 m	=	29,42 m ²
		- 0,21 m ²	=	<u>49,00 m²</u>

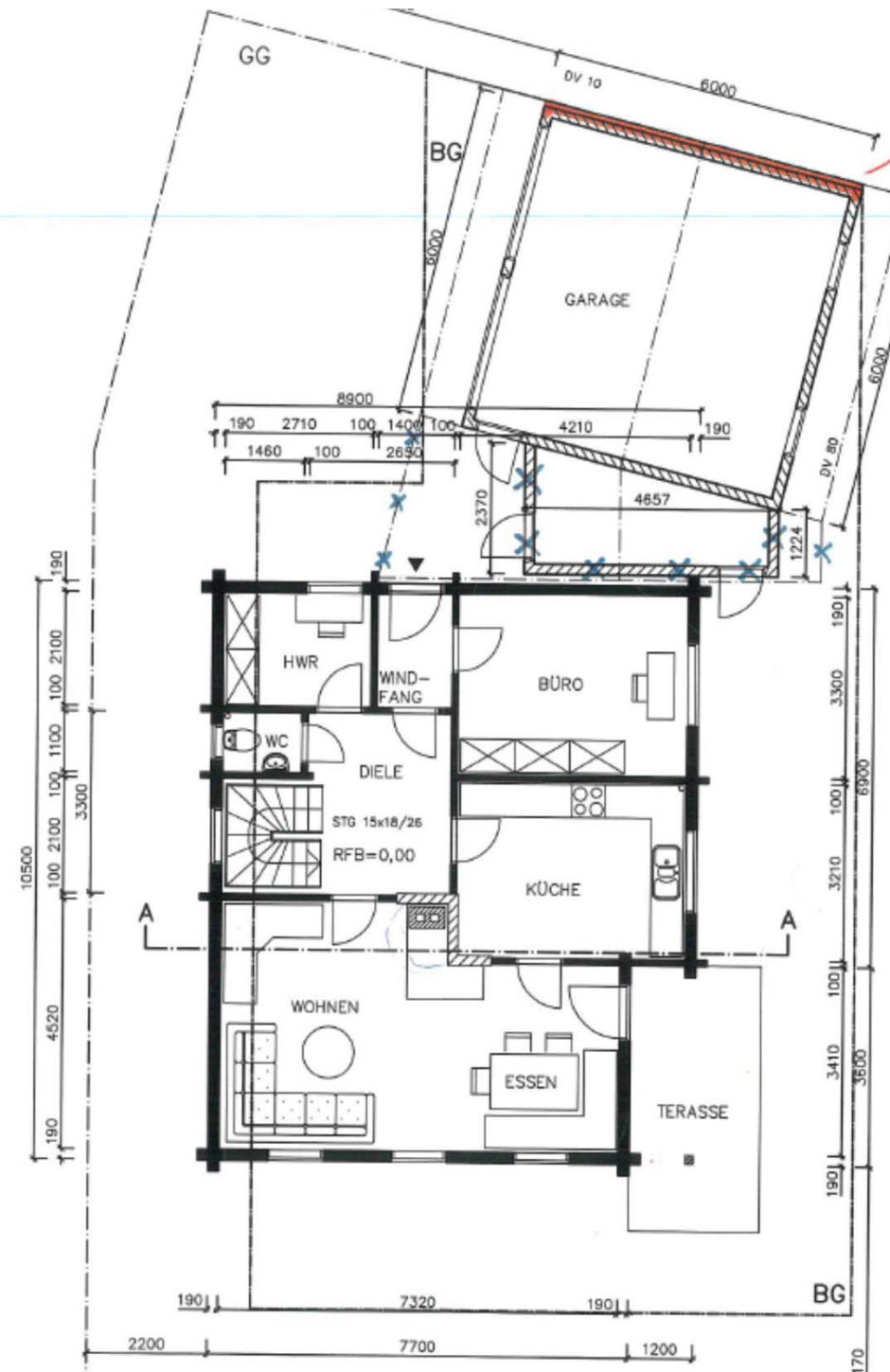
EG gesamt = 75,81 m²

3. Dachgeschoß

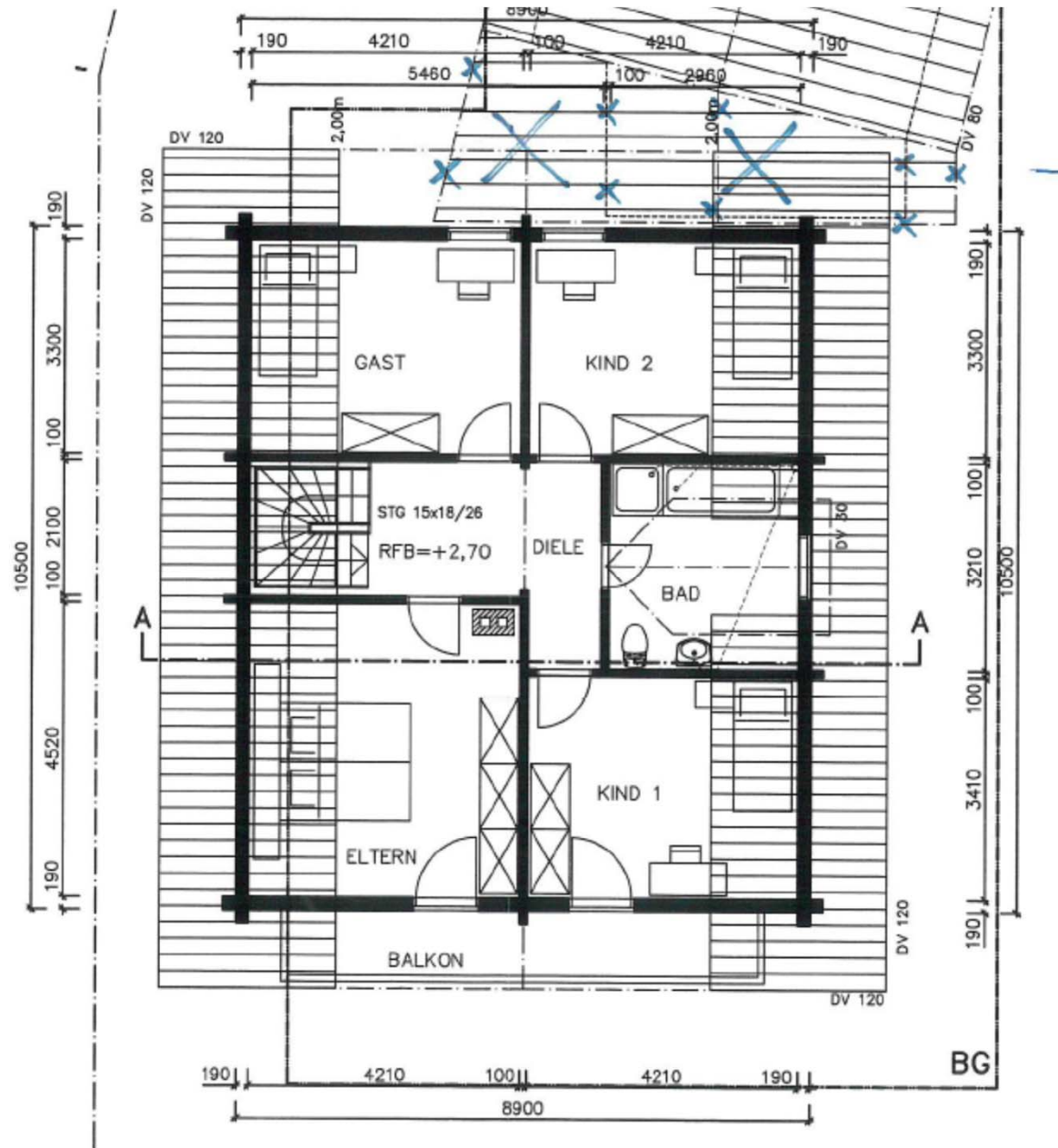
3.1 Nebenräume:	Diele	3,46 m x 2,10 m	=	8,55 m ²
		1,11 m x 1,15 m	=	9,50 m ²
	Bad	2,96 m x 3,21 m	=	<u>18,05 m²</u>

3.2 Wohnräume:	Eltern	4,52 m x 2,86 m	=	15,77 m ²
		4,52 m x 1,35 m/2	=	12,05 m ²
		- 0,21 m ²	=	11,67 m ²
	Kind1	3,41 m x 2,86 m	=	12,05 m ²
		3,41 m x 1,35 m/2	=	11,67 m ²
	Kind2	3,30 m x 2,86 m	=	11,67 m ²
		3,30 m x 1,35 m/2	=	11,67 m ²
	Gast	3,30 m x 2,86 m	=	11,67 m ²
		3,30 m x 1,35 m/2	=	<u>51,16 m²</u>

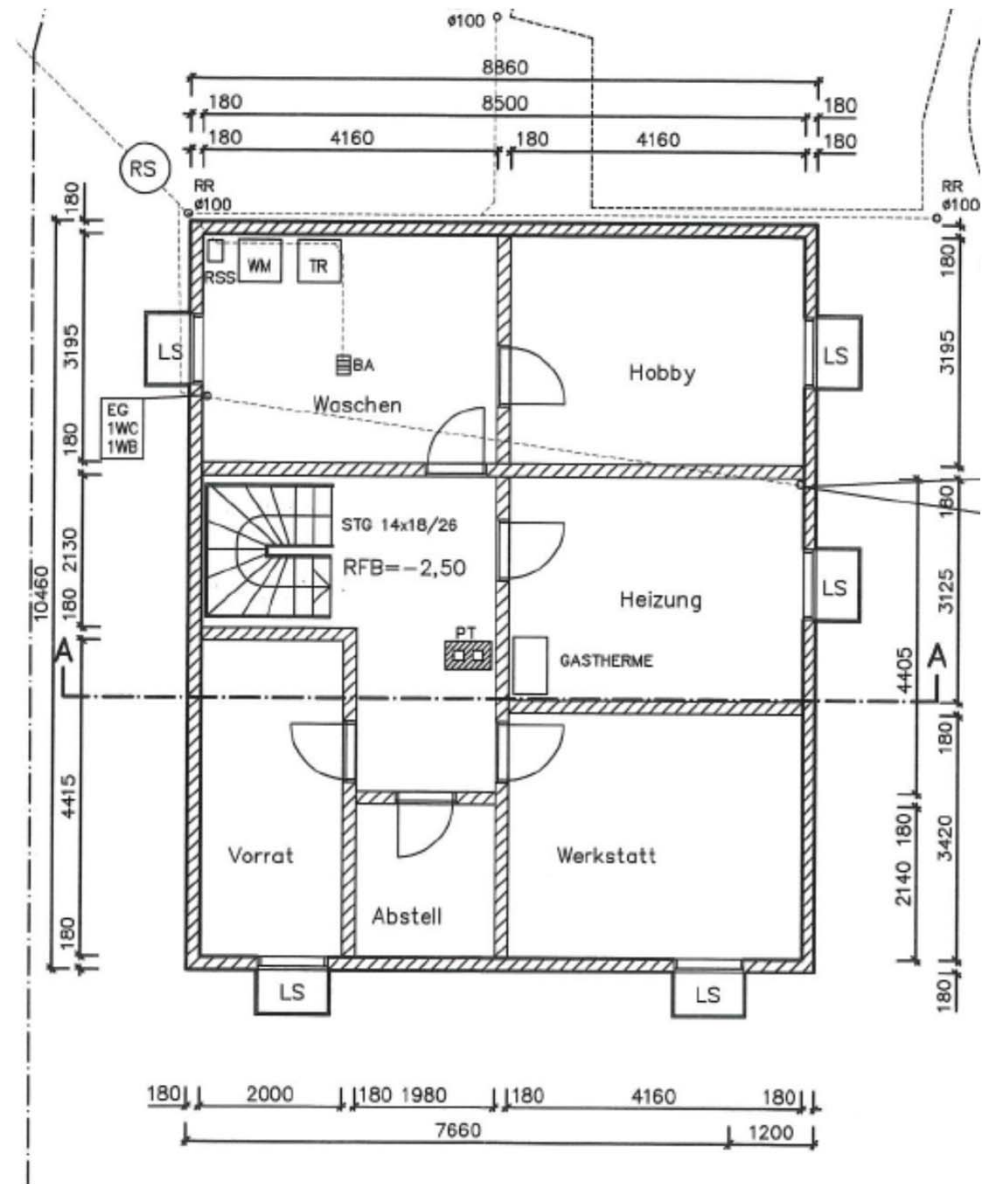
DG gesamt = 69,21 m²



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss