

**WOHNIDYLL IM HARZBERG-PARK
LEBEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN**

MEHR ALS DIE VERGANGENHEIT INTERESSIERT MICH DIE ZUKUNFT,
DENN IN IHR GEDENKE ICH ZU LEBEN.

-Albert Einstein-

RIMO-INVEST DAS TEAM



FLORIAN WANKA
/ Geschäftsführer
/ Bankkaufmann (IHK)



CHRISTIAN ATZINGER
/ Finanzierung und Projektierung
/ Bankkaufmann (IHK)



NINOS HANNA
/ Bauplanung und Bauüberwachung
/ Energieeffizientes Planen und Bauen



THOMAS GSTATTER
/ Bauplanung und Bauüberwachung
/ Bauträger



DR. PHILIPP RODRIAN
/ Projektmanagement
/ Dipl. Wirtschaftsgeograph, Mediator

INHALTS- VERZEICHNIS

////////////////////////////////////

01	Das Team
02	Inhaltsverzeichnis
03	Miesbach - zwischen Schliersee und Tegernsee
05	Wohnidyle im Harzberg-Park
06	Grafik

////////////////////////////////////

07	Schnittansicht
08	Grundriss
09	Gesamtansicht
10	Wohneinheit 1
11	Wohneinheit 2
13	Wohneinheit 3
15	Wohneinheit 4
17	Wohneinheit 5
19	Wohneinheit 6
20	Wohneinheit 7
21	Wohneinheit 8
22	Wohneinheit 9

////////////////////////////////////

23	Baubeschreibung
25	Hinweis & Impressum
26	Notizen

MIESBACH – ZWISCHEN SCHLIERSEE UND TEGERNSEE LEBEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN

Miesbach befindet sich in einer landschaftlich und kulturell einzigartigen Gegend; zu Hause zwischen Tegernsee und Schliersee, die Berge vor Augen und nur einen Steinwurf von München entfernt.

Der Landkreis Miesbach ist einer der schönsten und bekanntesten Regionen Bayerns. Er beeindruckt durch faszinierende Bergwelten, die malerischen Seen und eine lange Tradition – die Miesbacher Tracht wird bei den berühmten Tegernseer Waldfesten getragen und ist weit über den Landkreis bekannt. Ob Tegernseer Brauhaus oder Königsalm, ob Schliersee oder Mangfallgebirge, der Landkreis ist das Ziel von Besuchern aus der ganzen Welt.

Für Sie ist es in Zukunft nur ein Katzensprung. Ein Eldorado für alle, die Wandern, Radfahren, Segeln, Baden oder einfach nur den Blick auf eine einmalige Kulisse lieben, liegt vor Ihrer Haustür. Gleichzeitig bietet Miesbach eine sehr gute Infrastruktur und ermöglicht damit Lebensqualität für Alt und Jung. Den 11.000 Einwohnern der Kreisstadt Miesbach stehen (auch weiterführende) Schulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein breites Sport- bzw. Freizeitangebot, Einrichtungen für Senioren und eine umfangreiche medizinische Versorgung zur Verfügung. Im Zentrum von Miesbach finden

Sie den Marktplatz, auf dem Sie Produkte aus der Region bekommen. Mit dem Waitzinger Keller bietet Miesbach ein breites und beachtetes Kulturprogramm, das von bekannten Kabarettisten, über Ausstellungen bis hin zu regionalen Theatergruppen reicht.

Wenn Sie zwischendurch ins Großstadtflair eintauchen möchten, ist die Münchener Innenstadt mit dem Auto über die A8 oder mit der BOB (Bayerische Oberlandbahn) in einer dreiviertel Stunde zu erreichen: Von der Natur in die Metropole und zurück in kürzester Zeit.

Miesbach ist also der ideale Ort für Sie, wenn Sie alles für den täglichen Bedarf bequem vor Ort vorfinden möchten, das kulturelle Zentrum München in wenigen Minuten erreichen wollen und gleichzeitig eine ruhige Wohnidylle am Fuße der Alpen bevorzugen. Eben dort leben, wo andere Urlaub machen.





WOHNIDYLL IM HARZBERG-PARK EIN OBJEKT DER EXTRAKLASSE

Von viel Grün umgeben und über dem Ort Miesbach gelegen, befindet sich das ca. 3.250 Quadratmeter große Grundstück. Richtung Osten, den Harzberg hinauf, blicken Sie auf das malerische Harzbergschlössl. Den Hang abwärts nach Westen trennt ein kleines Wäldchen und nach Süden ein Park das Grundstück vom Ort ab. An das leicht abfallende Terrain schmiegen sich die beiden Häuser perfekt an. Das Areal bietet Ihnen schon vom Boden aus einen weiten Blick über Miesbach und das Umland. Wie wird es erst von der Dachterrasse aus sein?

In das nur wenige hundert Meter entfernte Ortszentrum haben Sie eine direkte und schnelle Anbindung. Zurück zu Hause parken Sie Ihr Auto bequem in der Tiefgarage mit 28 Stellplätzen oder auf einem der Parkplätze in der Anfahrtszone. Jeweils fünf Wohnungen der beiden Häuser sind komplett barrierefrei gestaltet.

Die beiden baugleichen Häuser teilen sich in neun Wohneinheiten mit zwei bis fünf Zimmern bzw. 67,71 m² bis 122,34

m² Wohnfläche auf. An die Wohneinheiten im Erdgeschoss schließt direkt Ihr Privatgarten an, die Wohnungen in den Stockwerken verfügen über Balkone und können die Parkanlage nutzen. Ihre Kinder oder Enkelkinder toben sich auf einem für alle Eigentümer zugänglichen Kinderspielplatz aus.

Ausgewählte Materialien und umweltverträgliche Baustoffe gewährleisten ein angenehmes Wohnklima. Um unabhängig von Stromlieferanten zu sein, versorgt Sie ein Blockheizkraftwerk effizient, umweltfreundlich und komfortabel mit Wärme und Strom. Unsere Handwerker und Architekten aus der Region gewährleisten kurze Wege und höchste Präzision durch jahrelange Erfahrung. Zusätzlich zu der hochwertigen Grundausstattung können Sie in direkter Absprache mit den Bauplanern Ihre individuellen Wünsche umsetzen.

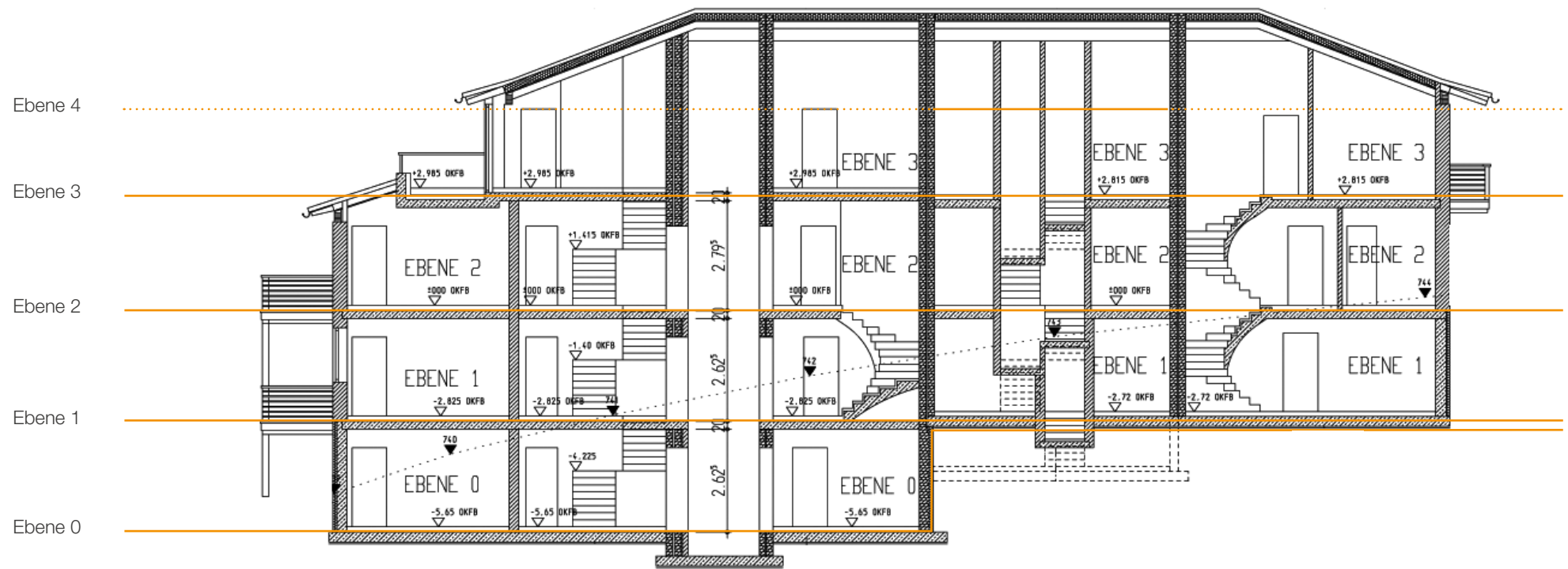
Von uns werden Sie von der ersten Kontaktaufnahme bis lange nach der Übergabe mit größtem Engagement betreut, damit Sie auch in Zukunft zu unseren zufriedenen Kunden gehören.



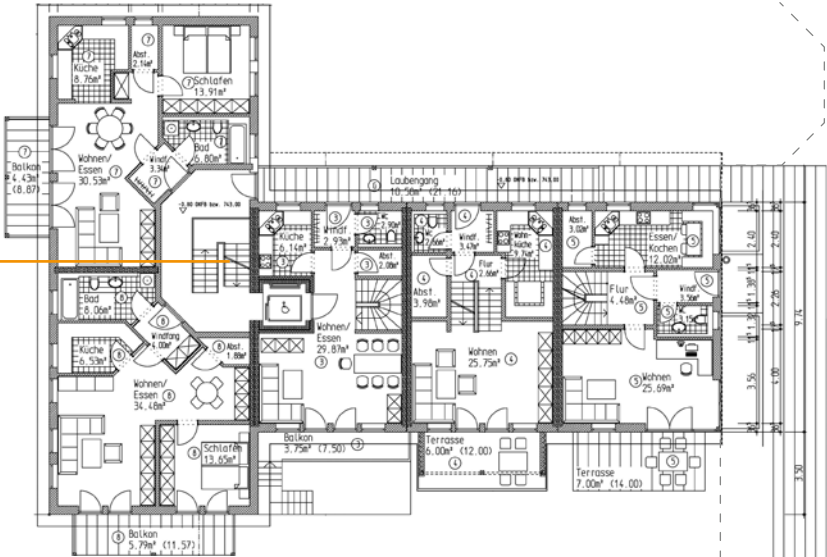
Wohnidyll im Harzberg-Park auf einem Blick:

- // Filetgrundstück (ca. 3.250m²) mit Blick über Miesbach (Am Harzberg 10; 83714 Miesbach)
- // 28 Tiefgaragenstellplätze, 10 oberirdische Stellflächen
- // 2 bis 5 Zimmer mit 67,71 m² bis 122,34 m², Gartenanteile, Tiefgarage, Aufzug/barrierefreies Wohnen
- // Realteilung bei Haushälften möglich
- // Energie sparen mit KfW 70 (EnEV 2009) und BHKW
- // Hochwertige Materialien (S9er-Ziegel, Parkett, dreifachverglaste Fenster, etc.)
- // Detailplanung nach Ihren individuellen Wünschen

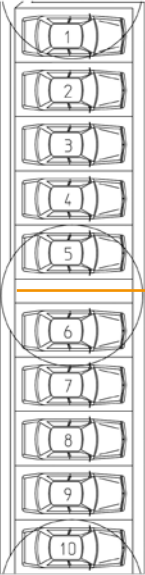
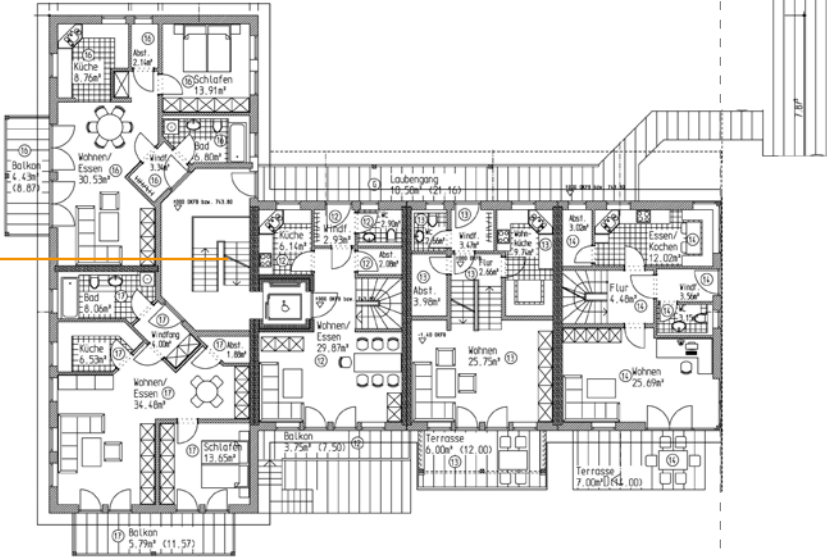




Haus I



Haus II



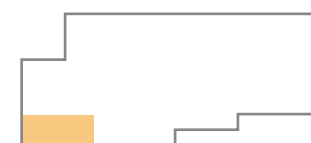
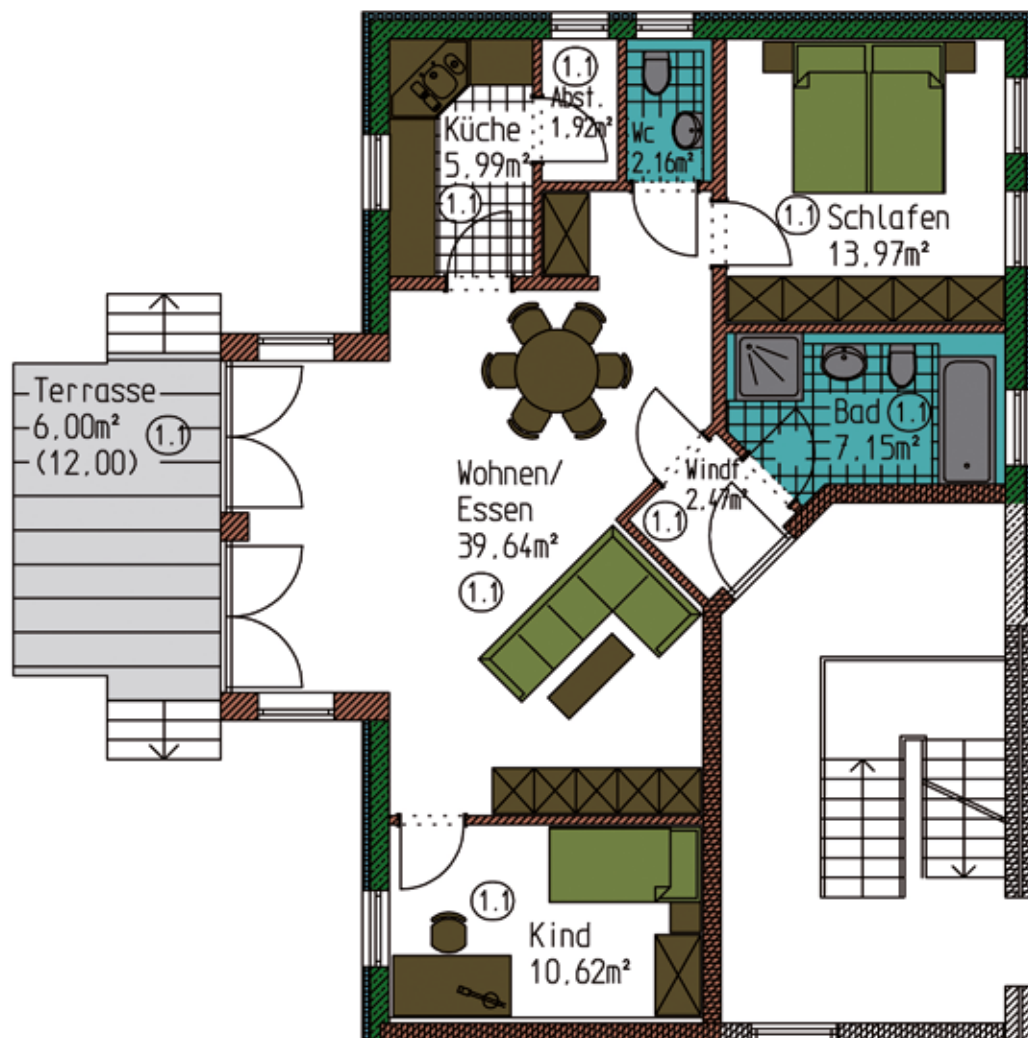
Parkplatz

Tiefgarage

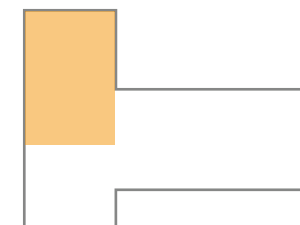


Haus I/ II – Einheit 1

WHG auf einer Ebene



Schnitt



Grundriss

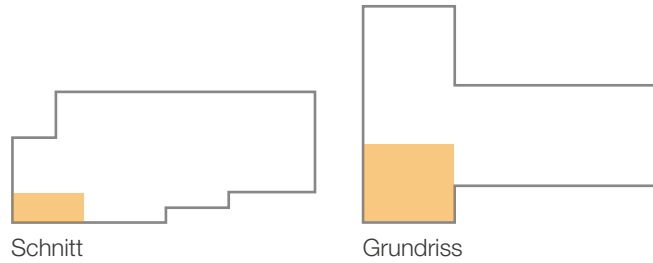


Ebene 0 :

/ Küche	5,99 m ²
/ Abstellraum	1,92 m ²
/ WC	2,16 m ²
/ Schlafen	13,97 m ²
/ Bad	7,15 m ²
/ Wohnen	39,64 m ²
/ Windfang	2,47 m ²
/ Kind	10,62 m ²
/ Terrasse	6,00 m ² (NFL 12,00 m ²)
// WFL Gesamt (-3% Putz)	89,92 m² (87,22 m²)

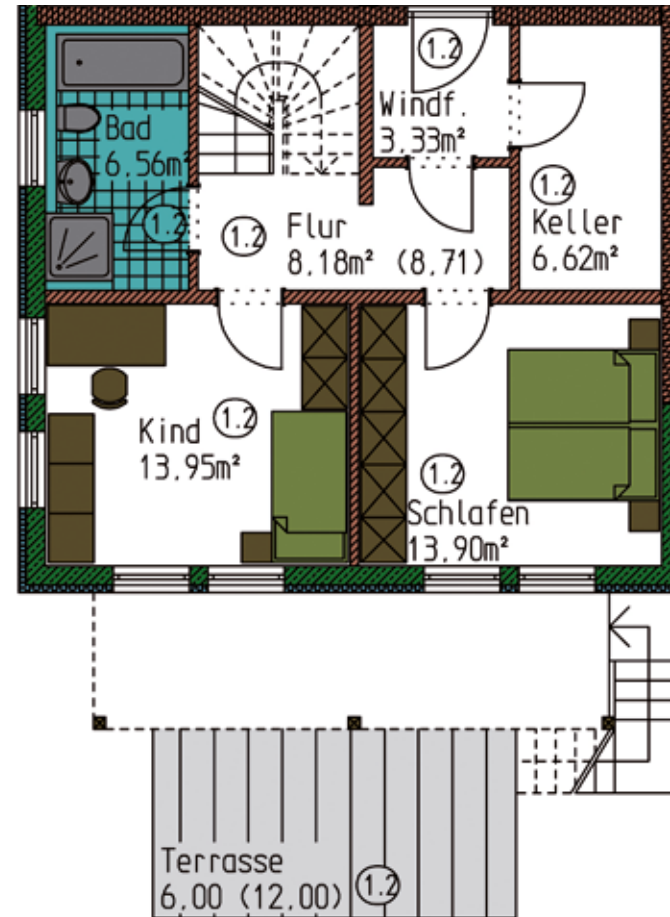
Haus I/ II – Einheit 2

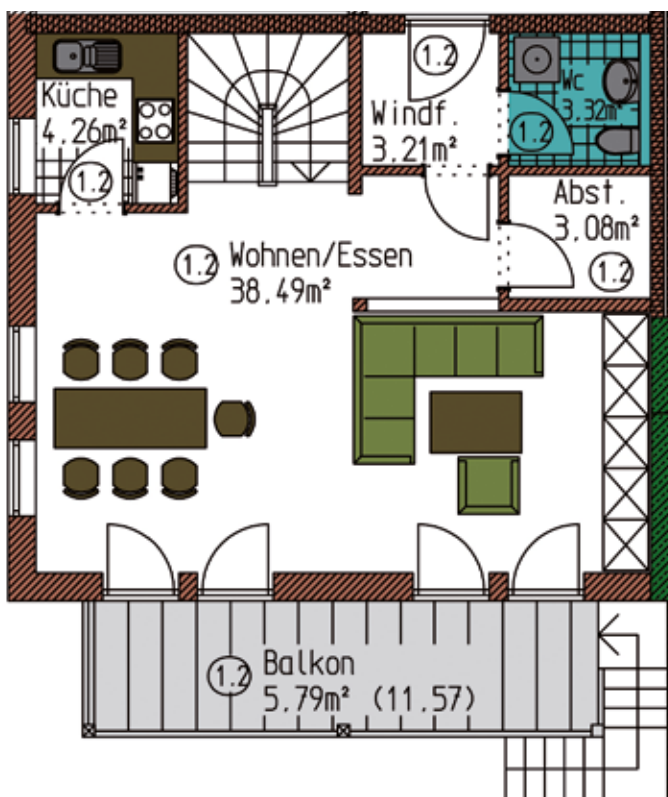
WHG über zwei Ebenen



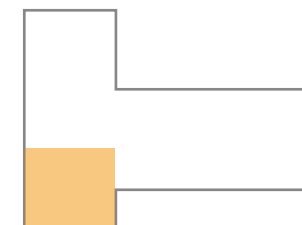
Ebene 0 :

/ Windfang	3,33 m ²
/ Flur	8,18 m ²
/ Bad	6,56 m ²
/ Kind	13,95 m ²
/ Schlafen	13,90 m ²
/ Terrasse	6,00 m ² (NFL 12,00 m ²)





Schnitt



Grundriss

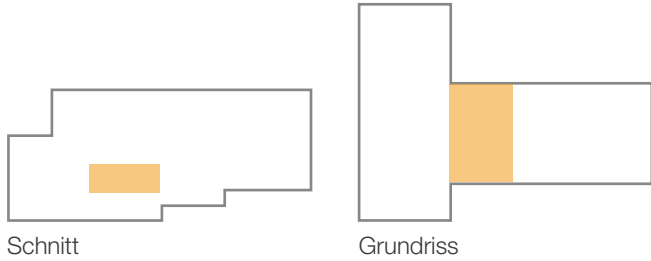


Ebene 1 :

/ Windfang	3,21 m ²
/ WC	3,32 m ²
/ Abstellraum	3,08 m ²
/ Küche	4,26 m ²
/ Wohnen & Essen	38,49 m ²
/ Balkon	5,78 m ² (NFL 11,57 m ²)
// WFL Gesamt (-3% Putz)	110,07 m² (106,77 m²)

Haus I/ II – Einheit 3

WHG über zwei Ebenen



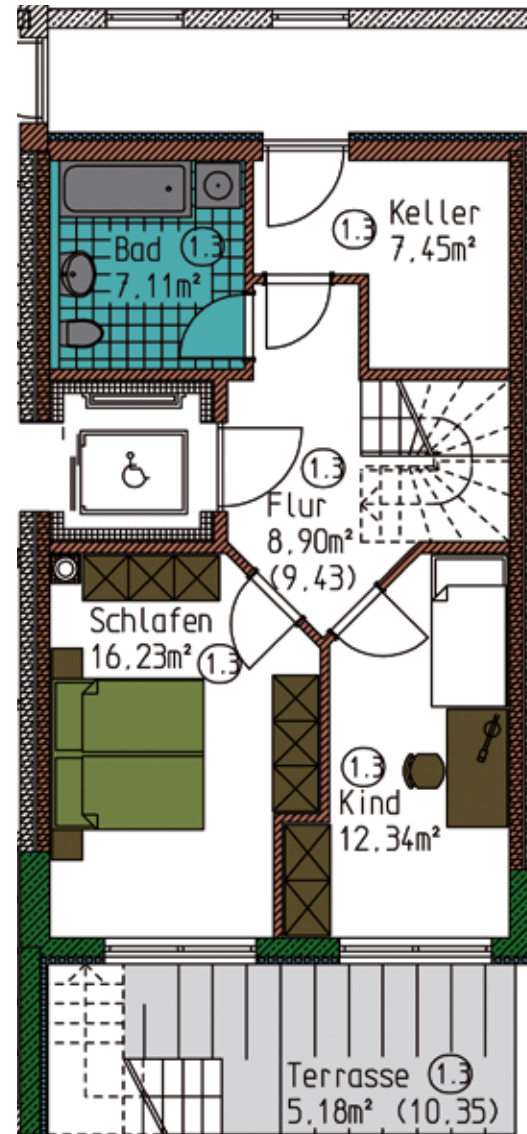
Schnitt

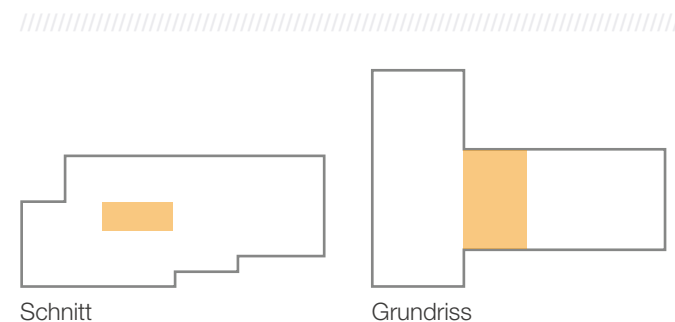
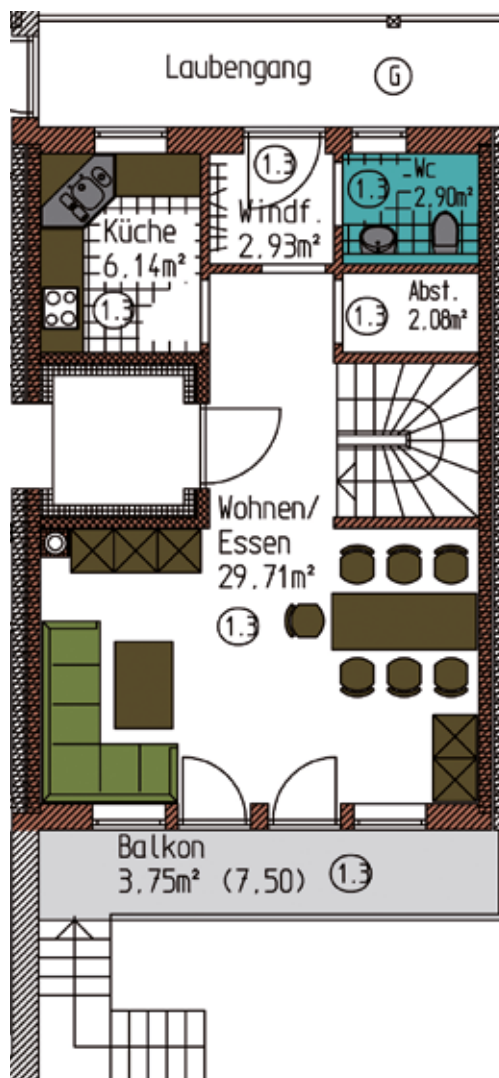
Grundriss



Ebene 1 :

/ Bad	7,11 m ²
/ Flur	9,43 m ²
/ Schlafen	16,23 m ²
/ Kind	12,34 m ²
/ Terrasse	5,18 m ² (NFL 10,35 m ²)



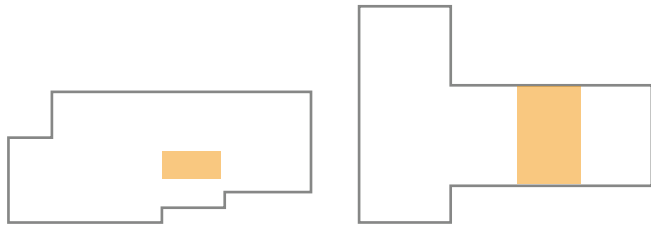


Ebene 2 :

/ Windfang	2,93 m ²
/ WC	2,90 m ²
/ Abstellraum	2,08 m ²
/ Küche	6,14 m ²
/ Wohnen & Essen	29,71 m ²
/ Balkon	3,75 m ² (NFL 7,50 m ²)
// WFL Gesamt (-3% Putz)	97,27 m² (94,35 m²)

Haus I/ II – Einheit 4

RH über drei Ebenen + KG



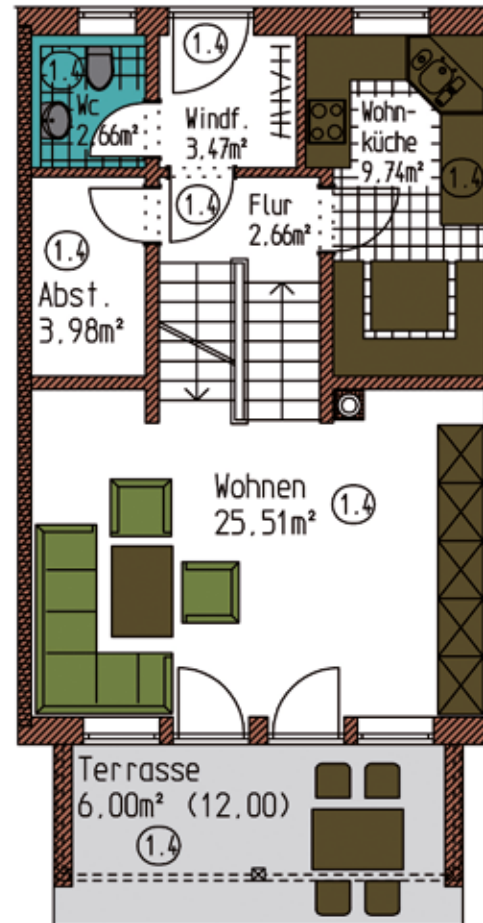
Schnitt

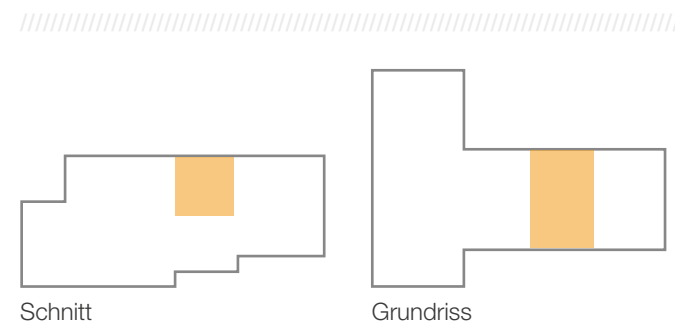
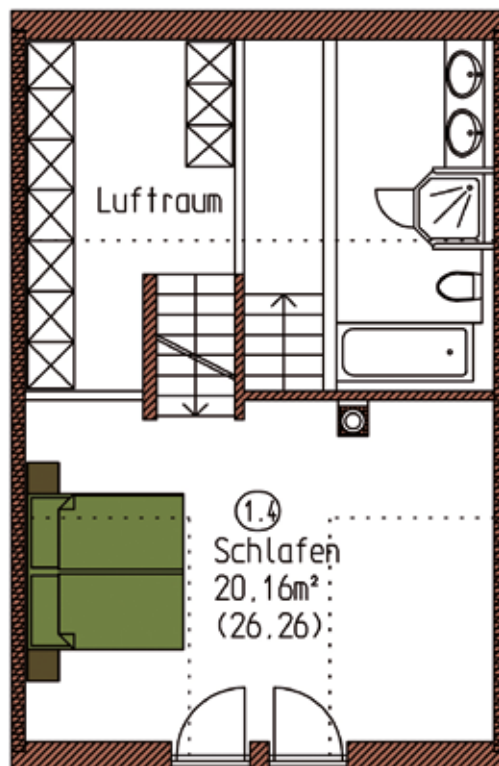
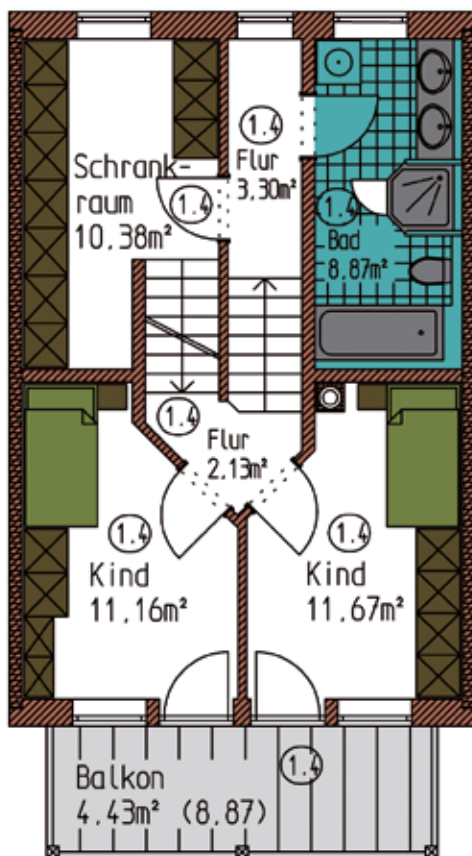
Grundriss



Ebene 2 :

/ Windfang	3,47 m ²
/ WC	2,66 m ²
/ Abstellraum	3,98 m ²
/ Flur	2,66 m ²
/ Wohnküche	9,74 m ²
/ Wohnen	25,51 m ²
/ Terrasse	6,00 m ² (NFL 12,00 m ²)





Ebene 3 :

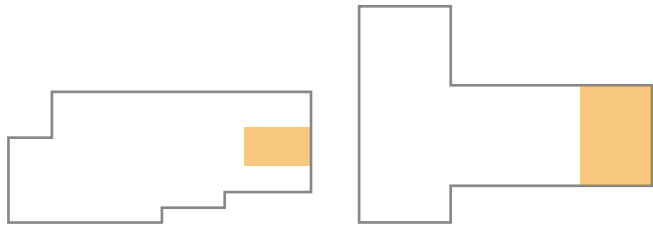
/ Schrankraum	10,38 m ²
/ Flur	3,30 m ²
/ Bad	8,87 m ²
/ Flur	2,13 m ²
/ Kind	11,16 m ²
/ Kind	11,67 m ²
/ Balkon	4,43 m ² (NFL 8,87 m ²)

Ebene 4 :

/ Schlafen	20,16 m ² (NFL 26,26 m ²)
// WFL Gesamt (-3% Putz)	126,12 m² (122,34 m²)

Haus I/ II – Einheit 5

RH über zwei Ebenen + KG



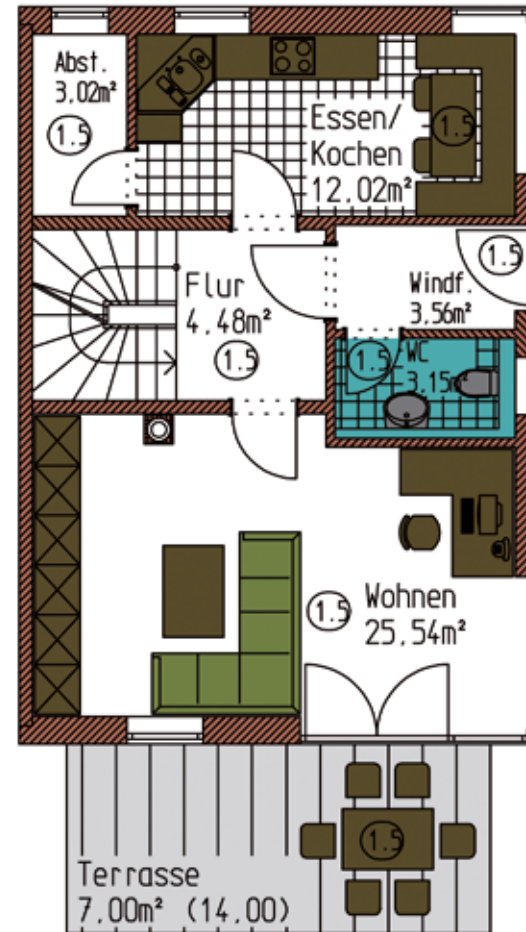
Schnitt

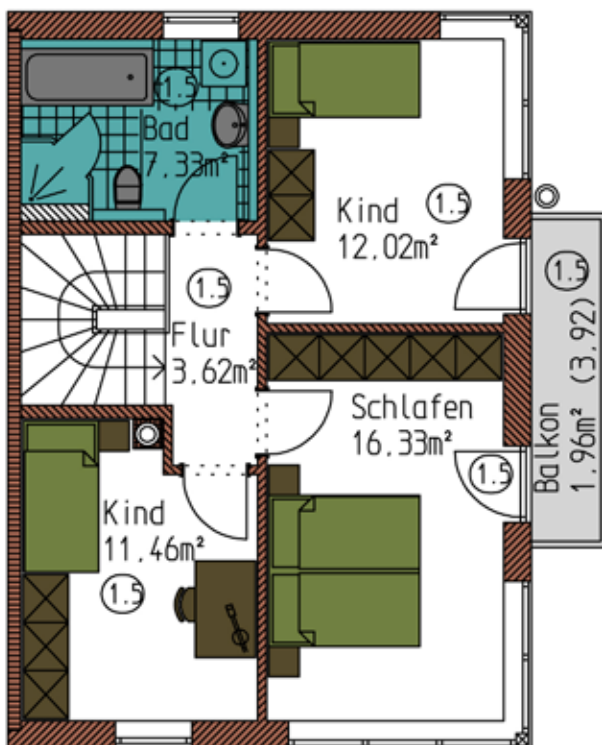
Grundriss



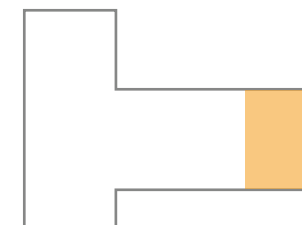
Ebene 2 :

/ Windfang	3,56 m ²
/ Essen bzw. Kochen	12,02 m ²
/ Abstellraum	3,02 m ²
/ Flur	4,48 m ²
/ WC	3,15 m ²
/ Wohnen	25,54 m ²
/ Terrasse	7,00 m ² (NFL 14,00 m ²)





Schnitt



Grundriss

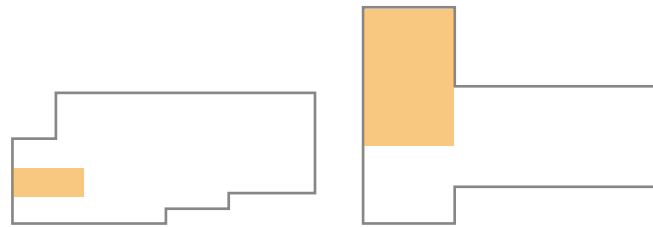


Ebene 3 :

/ Bad	7,33 m ²
/ Flur	3,62 m ²
/ Kind	11,46 m ²
/ Schlafen	16,33 m ²
/ Kind	12,02 m ²
/ Balkon	1,96 m ² (NFL 3,92 m ²)
// WFL Gesamt (-3% Putz)	111,49 m² (108,15 m²)

Haus I/ II – Einheit 6

WHG auf einer Ebene



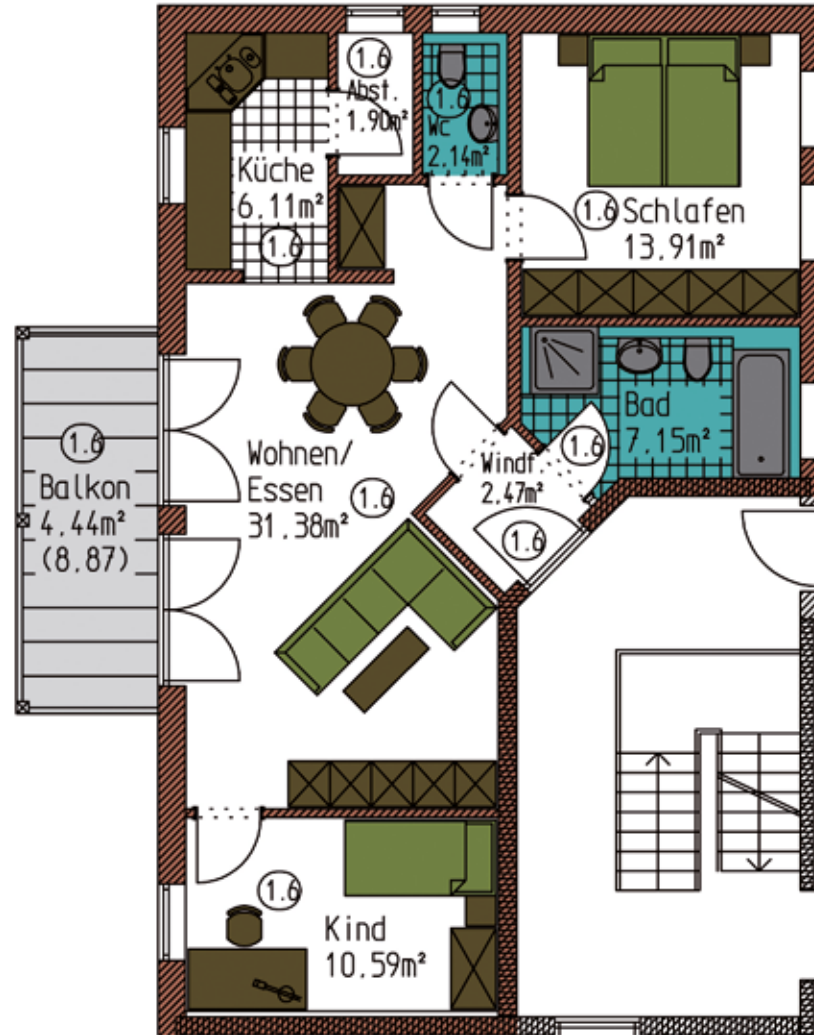
Schnitt

Grundriss



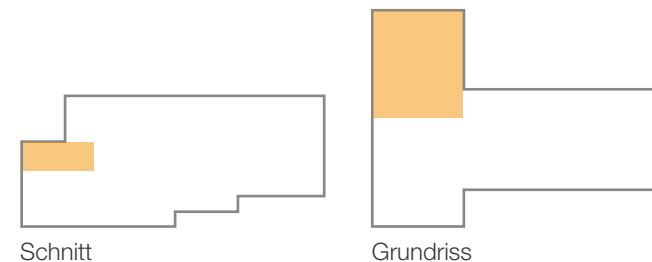
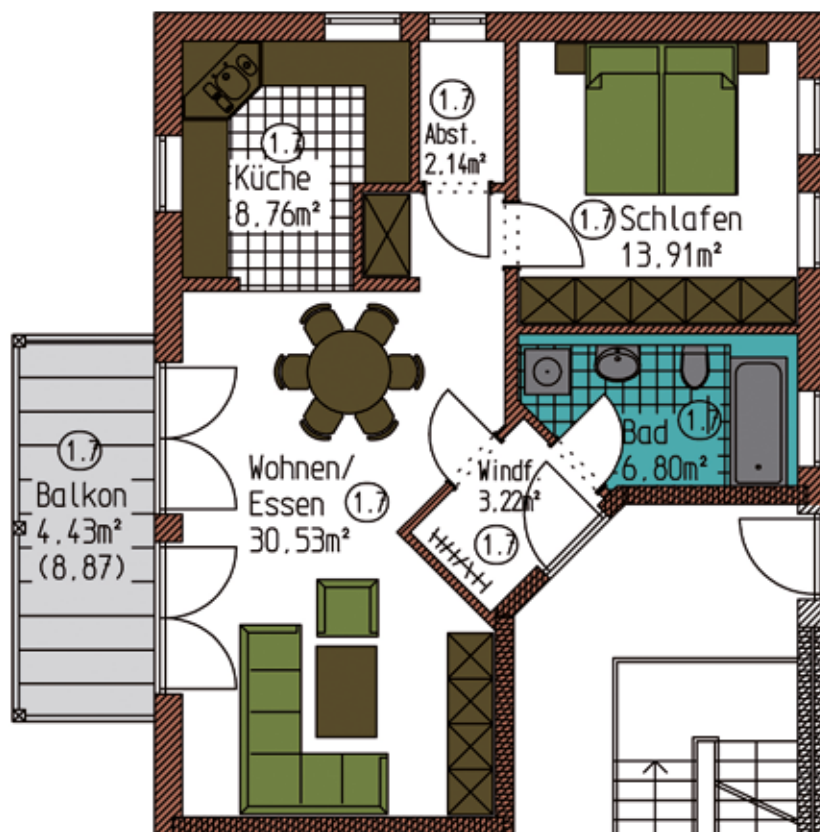
Ebene 1 :

/ Windfang	2,47 m ²
/ Bad	7,15 m ²
/ Schlafen	13,91m ²
/ Abstellraum	1,90 m ²
/ Küche	6,11 m ²
/ Wohnen bzw. Essen	31,38 m ²
/ WC	2,14 m ²
/ Kind	10,59 m ²
/ Balkon	4,43 m ² (NFL 8,87 m ²)
// WFL Gesamt (-3% Putz)	80,09 m² (77,69 m²)



Haus I/ II – Einheit 7

WHG auf einer Ebene

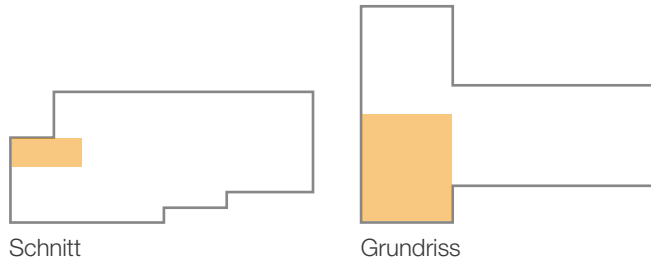


Ebene 2 :

/ Windfang	3,22 m ²
/ Bad	6,80 m ²
/ Schlafen	13,91 m ²
/ Abstellraum	2,14 m ²
/ Küche	8,76 m ²
/ Wohnen bzw. Essen	30,53 m ²
/ Balkon	4,44 m ² (NFL 8,87 m ²)
// WFL Gesamt (-3% Putz)	69,80 m² (67,71 m²)

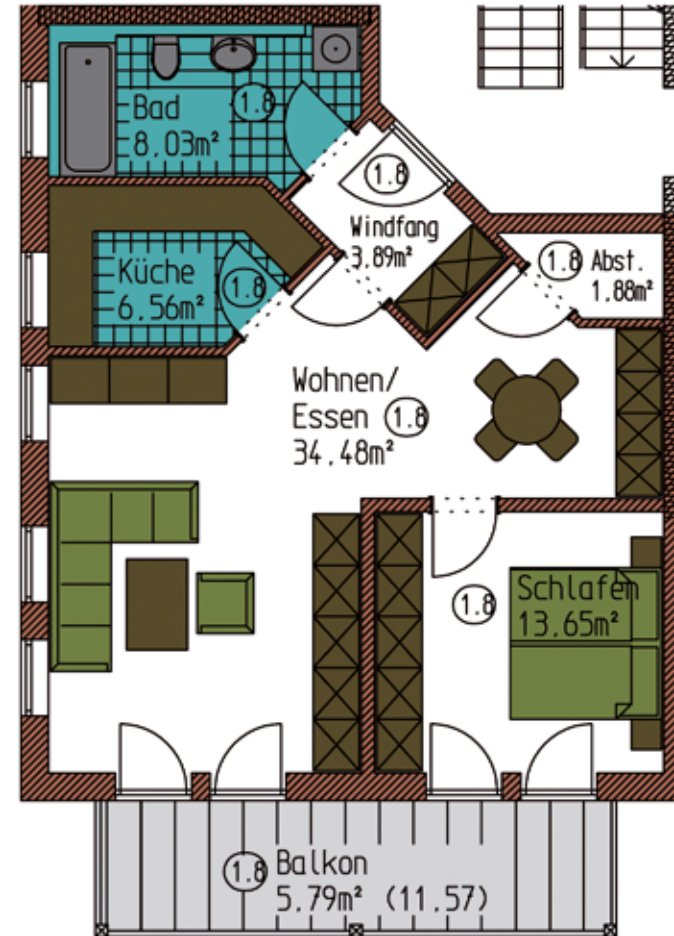
Haus I/ II – Einheit 8

WHG auf einer Ebene



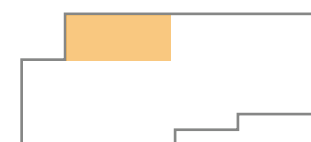
Ebene 2 :

/ Windfang	3,89 m ²
/ Abstellraum	1,88 m ²
/ Bad	8,03 m ²
/ Küche	6,56 m ²
/ Wohnen bzw. Essen	34,48 m ²
/ Schlafen	13,65 m ²
/ Balkon	5,78 m ² (NFL 11,57 m ²)
// WFL Gesamt (-3% Putz)	74,28 m ² (72,05 m ²)

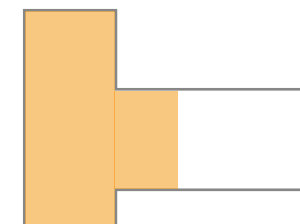


Haus I/ II – Einheit 9

WHG auf einer Ebene



Schnitt



Grundriss



Ebene 3 :

/ Windfang	1,52 m ²
/ Abstellraum	2,98 m ²
/ Wohnen bzw. Essen	28,14 m ²
/ Küche	5,34 m ²
/ Flur	3,84 m ²
/ Kind	10,00 m ²
/ Dusche	3,61 m ²
/ Schlafen	15,91 m ²
/ Bad	6,14 m ²
/ Dachterrasse	28,76 m ² (NFL 57,52 m ²)
// WFL Gesamt (-3% Putz)	106,24 m² (103,05 m²)

BAU- BESCHREIBUNG

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung handelt es sich um einen Auszug aus der derzeit erarbeiteten umfassenden Leistungs- und Baubeschreibung.

Die nachfolgende Baubeschreibung gibt daher ebenso wie die Illustrationen, Zeichnungen und Skizzen dieses Exposés lediglich auszugsweise den derzeitigen Planungsstand der beabsichtigten Bauausführung wieder. Während der weiteren Planung kann es zudem zu Änderungen kommen, die unter anderem Abweichungen in der baulichen Ausführung, von Materialien sowie einen Rückgriff auf gleichwertigen Ersatz erfordern.

Die folgenden Angaben geben daher erste Anhaltspunkte für die geplante Ausführung und Ausstattung des Bauvorhabens, sie stellen jedoch insbesondere keine vereinbarten oder zugesicherten Eigenschaften oder gar eine garantierte Ausführung dar. Verbindliche Angaben ergeben sich insoweit alleine aus der Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag beigelegt wird.

KONSTRUKTION

Gründung

Bodenplatten, Steifen- und Einzelfundamente nach statistischen Berechnungen.

Kellerwände

Außenwände und tragende Innenwände im Kellergeschoss in Stahlbeton bzw. Kalksandstein. Alle sichtbaren Betonteile im nicht ausgebauten Bereich des Kellers sind als Sichtbeton in glatter Schalung ausgeführt. Alle Außenbauteile gegen Erdreich der Keller erhalten eine 12 cm starke Dämmung aus extrudiertem Polystyrol-Hartschaum mit Stufenfalz oder gleichwertiges Produkt (Perimeterdämmung).

Geschoßdecken

Sind als Stahlbetondecken ausgeführt.

Wände EG – DG

Außenwände, d=36,5 cm entsprechend Plandarstellung, statischer Erfordernis, Wärme- und Schallschutzanforderungen aus porosiertem Ziegel Poroton-S9 oder gleichwertigem Produkt mit bauaufsichtlicher Zulassung, gemauert im Dünnbett nach DIN 105. Tragende Innenwände nach statischen Erfordernissen.

Nichttragende Innenwände, d=11,5 cm, zweischalige Wohnungstrennwände, d=2x17,5 cm, aus Schlagmann S-PZ-Planziegel o.g.l., vermauert im Dünnbett. Rohdichteklasse 2,0 mit Betonverfüllung C12/15, einschl. 40 mm Gebäude-

trennfugenplatten im Zwischenraum, Dämmschichtgruppe 1, nicht brennbar, Anwendungstyp T.

Innentreppen

Treppe für die beiden Maisonette-Wohnungen als viertelgewendelte Holzwangentreppe mit Zwischenpodest in Fichte oder gleichwertig. Treppenläufe in allen Geschossen in Beton C25/30 nach DIN 1045-2 (2001-07) als gerade oder 2x viertelgewendelte Treppen mit aufbetonierten Keilstufen, z.T. mit Zwischenpodest, Auflagerungen und Wandanschluss schalldämmt.

Terrassenunterbau

Frostschutzkies maschinell verdichtet.

Dach

Satteldach mit Ziegel- oder Betonsteindeckung. Zwischensparrendämmung mit Dachuntersicht aus Gipskarton (glatt gespachtelt und gestrichen). Dachflächenfenster System VELUX. Dachüberstände unterseitig mit Qualitätslasuren gestrichen.

Entwässerungsanlagen

Regenrinnen, Regenfallrohre und Versickerungsanlagen für Dach und Oberflächenentwässerung werden als Gemeinschaftsanlagen errichtet. Schmutzwasserbeseitigung über öffentlichen Kanal. Dazu erforderliche Rechte und Pflichten werden über Grunddienstbarkeiten gesichert.

AUSSTATTUNG

Innentüren

Zimmertüren entsprechend den Erfordernissen und technischen Vorbemerkungen als Drehflügelelemente entsprechend Plandarstellung. Türblatt ca. 40 mm stark, Rahmen ca. 50 mm breit, Oberfläche Ahorn-furniert. Kanten mit Massivholzeinleimer, Mittellage Vollspanplatte, alle Türen 200 cm hoch. Furnierte Holzumfassungszarge mit eingezogener Profildichtung, verstärkten Bandtaschen und verstellbaren doppelzapfigen Bandunterteilen, Oberfläche wie Türblatt.

Beschlag: alle Türen mit Rundgriff-Edelstahl-Drücker oder gleichwertig.

Wohnungstüren

Wohnungseingangstüren wie Innentür, aber rauchdichte Doppelfalztür mit beidseitiger Alu-Deckplatte 0,5 mm und 3teiligen Bändern, Schallschutzklasse 3. Es ist im eingebauten Zustand ein Schalldämmwert von $R_{w,R} \geq 37$ dB. Türen mit Wechsel-Drückergarnitur, innen Drücker wie Innentür, außen runder Knauf.

Bodenbeläge

In allen Wohnräumen 3-Schicht-Fertigparkett Eiche oder gleichwertig, Sortierung natur, 14 mm stark mit mindestens 4 mm Nuttschicht, Oberfläche lackiert, Nut- und Federdielen verleimt. Der Untergrund, Calciumsulfat-Heizestrich.

Fliesen

Küchen, Bädern, WC's und Keller- und Nebenräumen mit keramischen Bodenfliesen (20/20 bis 30/30cm). Bäder und WC's mit Wandfliesen (10/20 bis 15/25 cm) raumhoch (im Dachgeschoss türhoch) gefliest. Wandfliesen (10/10 bis 15/15 cm) in den Küchen zwischen Unter- und Oberschränken 60 cm hoch, im Bereich des Dunstabzuges höher.

Elektroarbeiten

Es ist ein mittlerer Ausstattungswert nach DIN 18 015 Teil 2 kalkuliert. Raumausstattung mit Schalter, Steckdosen und Lichtauslass für Beleuchtungskörper. Schalterprogramm aus Kunststoff in rein weißer Ausführung. Installation in den Wohnräumen unter Putz, im Kellerraum auf Putz. TV- und Telefondosen als Leerrohre mit Technikraum verbunden. Der Anschluss der TV- und Telefonkabel erfolgt durch den vom Käufer beauftragten Netzbetreiber. Wohneinheiten sind nicht mit Leuchten und Leuchtkörper ausgestattet.

Sanitärinstallation

Rohrleitungen für Warm- und Kaltwasser in Edelstahlrohren (Dämmung nach EnEV). Abflussleitung in Kunststoffrohren. Warmwasserversorgung durch zentrale Warmwasserbereitung. Gartenwasseranschluss für die Wohneinheiten im Erdgeschoss; weitere Anschlüsse an der Tiefgarage und im Eingangsbereich der Häuser.

Küche

Anschlussmöglichkeit für Spüle und Geschirrspüler;

Bad

Badewanne, Duschwanne oder bodengleiche Duschtasse mit Brausegarnitur. Waschtischanlage aus Kristallporzellan mit Einhebelmischbatterie. Wandhängendes Tiefspülklosett mit Unterputz-Einbauspülkasten und Deckel. Waschmaschinenanschluss.

Heizungsinstallation

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung über Kombination aus BHKW (Grundlast) für die kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme und aus Gas-Brennwertkessel (Spitzenlasten).

Der mit dem BHKW erzeugte Strom soll überwiegend für die Eigenversorgung genutzt werden.

Als Brennstoff für die Wärmeerzeugungsanlage steht Erdgas E zur Verfügung.

HINWEIS IMPRESSUM

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen übernimmt Rimo-Invest GmbH keine Gewähr (Stand: 12/2012).

Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern künstlerische und nicht verbindliche Darstellungen aus der Sicht des Illustrators.

Die Möblierungsvorschläge sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge. Die Farbgebung von Hausansichten und die Ausstattung der Innenräume können, bezogen auf die spätere Ausführung, im Prospekt abweichen.

Die Beschaffenheit und Eigenschaft des im Prospekt dargestellten Objekts wird ausschließlich durch den Kaufvertrag, die Baubeschreibung und die behördlich genehmigten Baupläne bestimmt.

Haftungsausschluss

Je nach Stand der Planung können sich bei der Verwirklichung noch Änderungen ergeben. Für die tatsächliche Art und den Umfang der Ausführungen ist allein der später beurkundete Kaufvertrag mit sämtlichen Anlagen und Bezugnahmen maßgebend und verbindlich. Abbildungen von Wohnungen, Häusern sowie der Wohnanlage insgesamt, sind immer als künstlerische Illustration zu verstehen. Die Illustrationen entsprechen dem gegenwärtigen Planungsstand Dezember 2012. Änderungen vorbehalten.

////////////////////////////////////
RIMO Invest GmbH
Starnberger Weg 62
82205 Gilching

Tel. +49 (0) 8105/399 77-12
Fax. +49 (0) 8105/399 77-13
Mail info@rimo-invest.de
www.rimo-invest.de

Geschäftsführer:
Florian Wanka

Rechtliches
USt-IdNr.: DE 285737415

Betriebsart: Gewerblicher An- und Verkauf von Immobilien sowie Durchführung von Sanierungen, zudem die Projektierung von Grundstücken und Projektplanung
Verantwortlich im Sinne des Medienrechts: Florian Wanka
Erlaubnis nach §34c ist erteilt von Landratsamt Starnberg
Postfach 14 60
82317 Starnberg
Tel. 08151-148-0
Amtsgericht München HRB 184953



RIMO Invest GmbH

Tel. +49 (0) 8105/399 77-12

Fax. +49 (0) 8105/399 77-13

Adresse Starnberger Weg 62
82205 Gilching
www.rimo-invest.de