

# Kiefer - Massiv- Holzhaus Hauptstr. 63b, Emmerting

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

Kaufpreis:	<b>590.000 €</b>
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. Finnla legt größten Wert auf ein gesamtes mensch- und umweltgerechtes Konzept.

Finnla-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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.





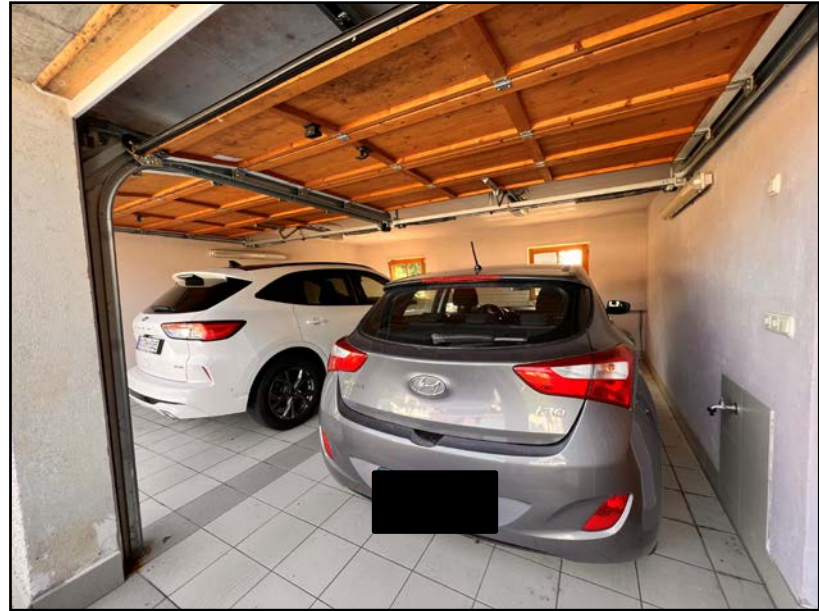
Untergeschoss





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

### 1.2 Garage

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

114,38 m<sup>2</sup>

abzügl. 3% Putz = 3,43 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche gesamt = 110,95 m<sup>2</sup>**

### 2. Erdgeschoß

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

26,81 m<sup>2</sup>

2.2 Wohnräume:	HWR	2,71 m x 2,10 m	=	5,69 m <sup>2</sup>
	Büro	4,21 m x 3,30 m	=	13,89 m <sup>2</sup>
	Wohnen	7,32 m x 3,41 m	=	25 m <sup>2</sup>
	Essen	4,21 m x 1,11 m	=	4,67 m <sup>2</sup>
		- 0,21 m <sup>2</sup>	=	

29,42 m<sup>2</sup>

49,00 m<sup>2</sup>

**EG gesamt = 75,81 m<sup>2</sup>**

### 3. Dachgeschoß

3.1 Nebenräume:	Diele	3,46 m x 2,10 m	=	7,26 m <sup>2</sup>
		1,11 m x 1,15 m	=	1,28 m <sup>2</sup>
	Bad	2,96 m x 3,21 m	=	9,50 m <sup>2</sup>

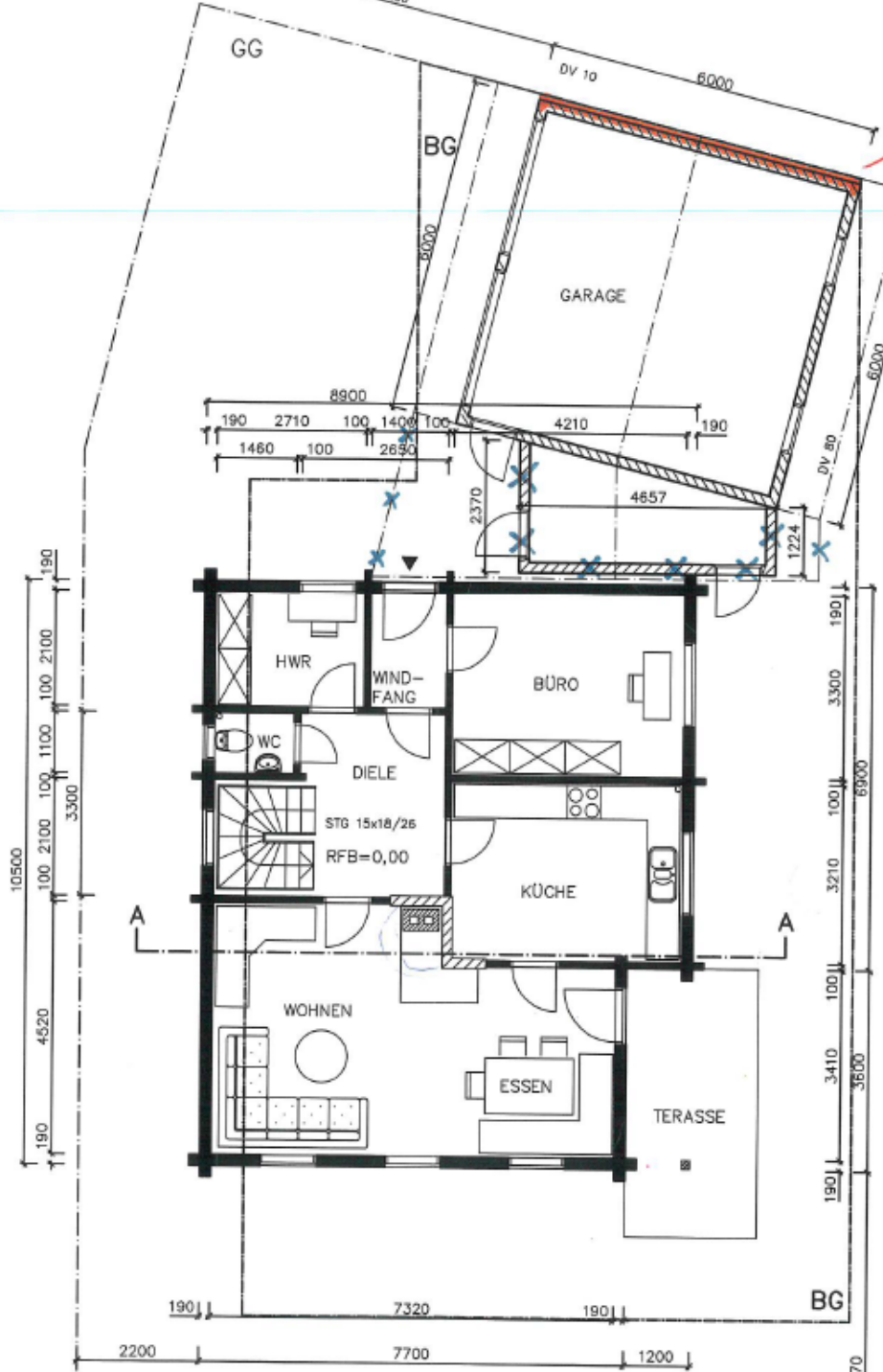
18,05 m<sup>2</sup>

3.2 Wohnräume:	Eltern	4,52 m x 2,86 m	=	12,93 m <sup>2</sup>
		4,52 m x 1,35 m/2	=	3,05 m <sup>2</sup>
		- 0,21 m <sup>2</sup>	=	
	Kind1	3,41 m x 2,86 m	=	9,76 m <sup>2</sup>
		3,41 m x 1,35 m/2	=	2,30 m <sup>2</sup>
	Kind2	3,30 m x 2,86 m	=	9,44 m <sup>2</sup>
		3,30 m x 1,35 m/2	=	2,23 m <sup>2</sup>
	Gast	3,30 m x 2,86 m	=	9,44 m <sup>2</sup>
		3,30 m x 1,35 m/2	=	2,23 m <sup>2</sup>

51,16 m<sup>2</sup>

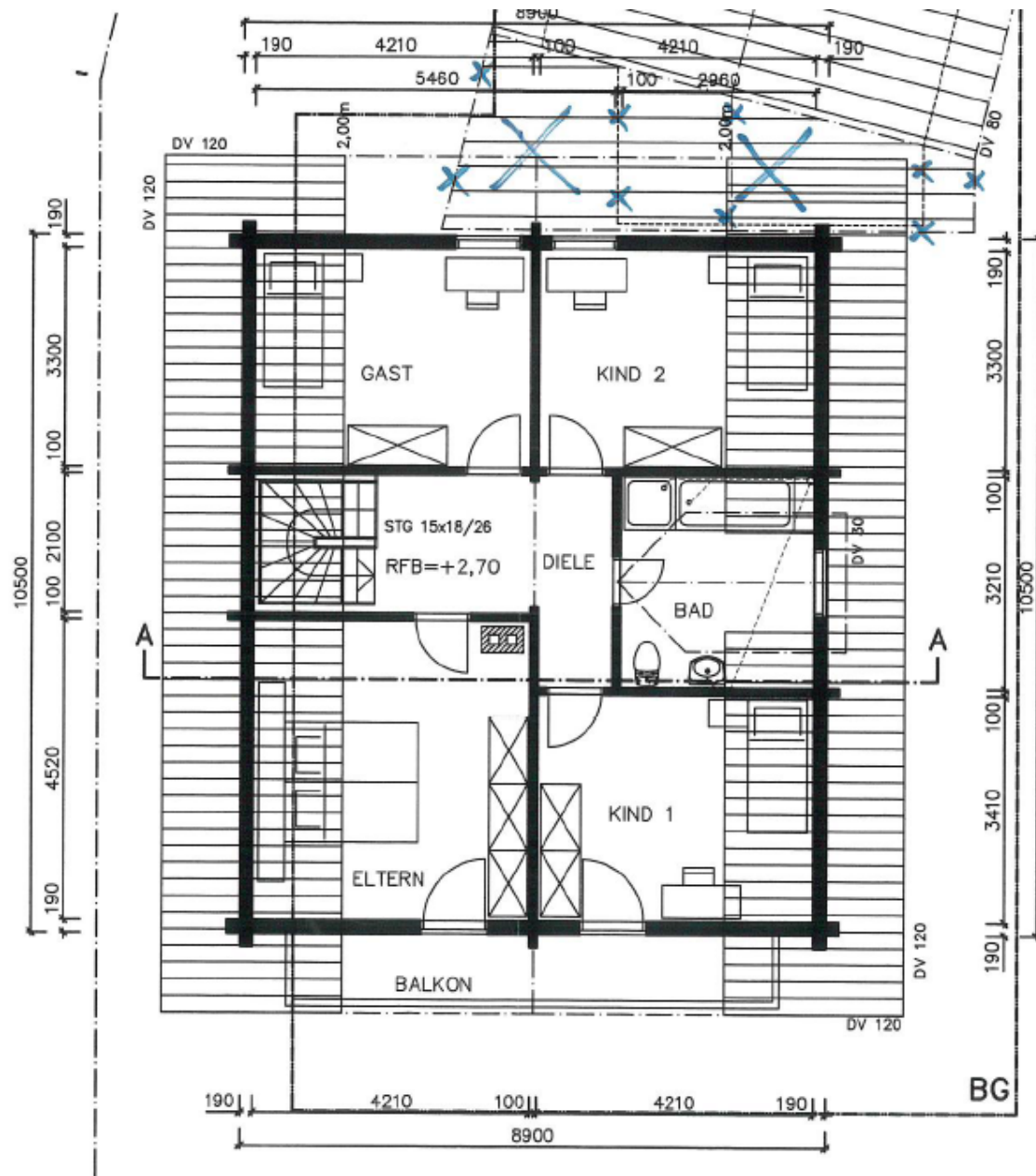
**DG gesamt = 69,21 m<sup>2</sup>**





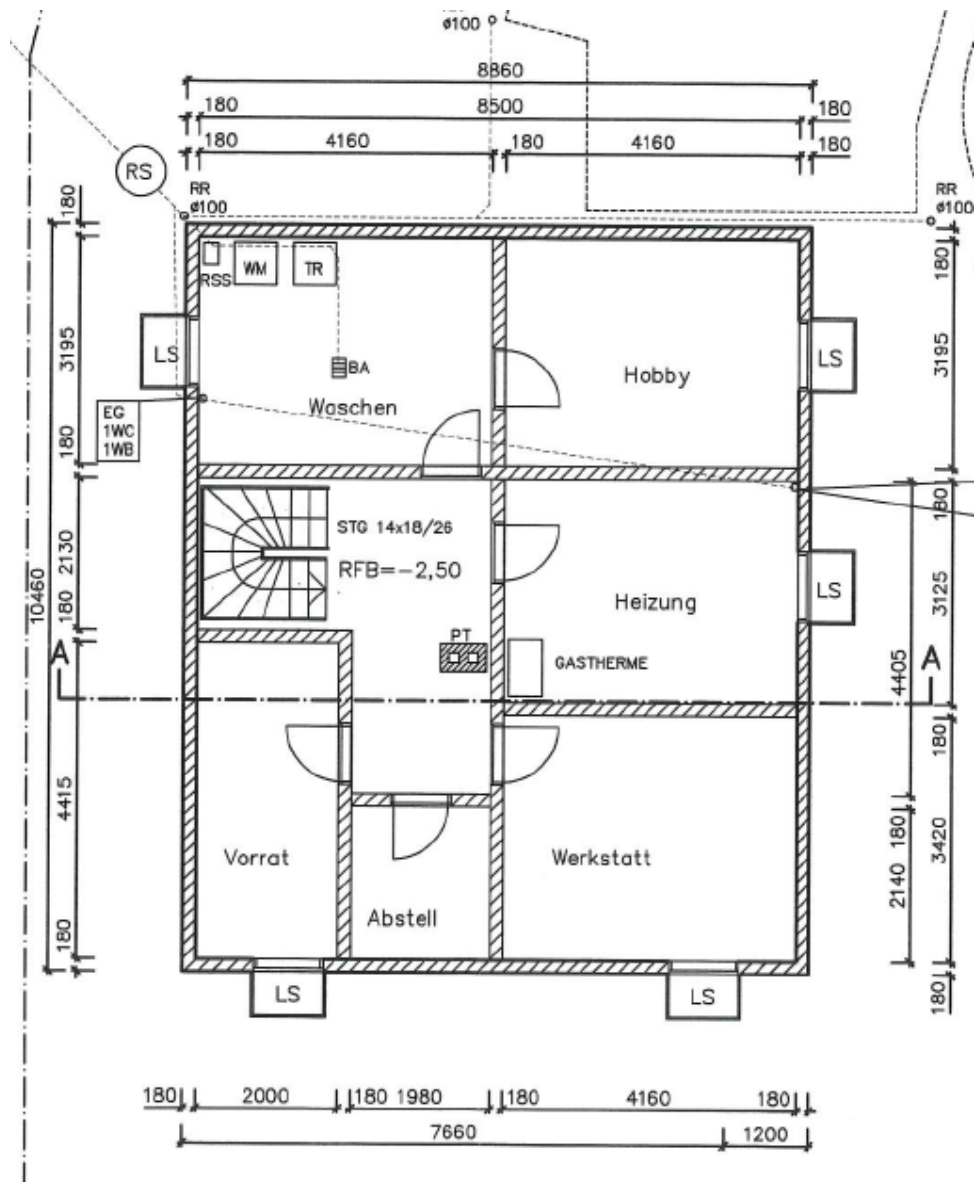
Erdgeschoss





Obergeschoss





Untergeschoss