

## Neubau von 2/6-Fam. Häusern mit 3-Zimmer-Wohnungen und Tiefgarage in Penzberg – Franz-Marc-Weg/Flohbühlweg



*Klimafreundlicher Neubau – BEG Effizienzhaus 40 QNG PLUS*



## Daten im Überblick

Objektart	2 / 6-Familienhäuser	
Energieeffizienzklasse	BRG EH 40 QNG Plus KfW- förderfähig bis 150.000 €	
Ort	Penzberg, Franz-Marc-Weg / Flohbühlweg	
FINr.	2004/35	
Baubeginn	ca. 10/2023	
Wohnfläche	3-Zi-Wohnungen – ca.102 m <sup>2</sup>	
Energieversorgung	Sole-Wasser-Wärmepumpen mit Erdsonden Fußboden Vollraumheizung mit elektronischer Steuerung; Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung; Solarnutzung durch PV- Anlagen auf Dach u. an Balkonbrüstungen zur Eigenstromversorgung jeder einzelnen Wohneinheit und zur Stromgewinnung für die Wohnanlage; Flächen für stationäre Brennstoffzellensystem zur Gewinnung und Rückverstromung von Wasserstoff sind vorbereitet;	
Ausstattung	Ausstattung im Komfortstandard; Moderne Sanitär- und Elektrotechnik; gesonderte Verteilung für EDV–Netzwerk und Telekommunikation - Homeoffice geeignet. Fußboden-Vollraumheizung mit elektronischer Einzelraumsteuerung; Terrassenbalkone; Alle Geschoße barrierefrei; Aufzuganlage rollstuhlgerecht.	
Garagen	Übergroße Tiefgaragenstellplätze 5,5 x 2,75 m Ladeeinrichtungen an jedem Stellplatz möglich (nicht im Kaufpreis enthalten)	
Kaufpreis	Erdgeschoss-Wohnung Wohnung 1.OG Wohnung 2.OG <u>Zuzüglich pro Einheit:</u> PV-Anlage/Batteriespeicher TG Stellplatz	815.000 € 833.000 € 850.000 €  30.000 € und 35.000 €
Käuferprovision	Provisionsfrei – direkt vom Bauträger	



Lageplan / Quelle: Bayernatlas

## Lage

Penzberg, eine Kleinstadt im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau, mit ca. 17.500 Einwohnern und herrlichem Bergblick von den Chiemgauer bis zu den Allgäuer Alpen, liegt rund 50 Kilometer südlich von München.

Das Grundstück liegt am Ortsrand von Penzberg Richtung Sindelsdorf. Über die A 95 (München-Garmisch-Part.) - Autobahnzufahrt Sindelsdorf – erreicht man in ca. 40 Autominuten die Landeshauptstadt München.

Eine Bushaltestelle steht Ihnen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Der Bahnhof und das Stadtzentrum sind in ca. 10 Gehminuten zu erreichen.

Der Freizeitwert in Penzberg ist besonders groß. Es gibt viele Freizeiteinrichtungen, wie das Freizeit- und Erholungszentrum Berghalde, Golfplätze, Tennisplätze etc. Das aktuell im Bau befindliche Familienbad mit Spaßrutsche bietet zusätzlichen Mehrwert.

In direkter Umgebung stehen Ihnen viele Freizeitangebote zur Verfügung, die heimischen Berge mit etlichen gemütlichen Fahrrad- und Joggingwege sowie die nahegelegene Seen (10 km zum Starnberger See) laden zum Baden, Segeln, Surfen oder zu einem Bootsausflug ein.

Auch Sportler kommen in Penzberg und Umgebung voll auf ihre Kosten - Schwimmen in den herrlichen Naturseen, Bergwandern, Radfahren, Skifahren - alles liegt fast vor der Haustür.

Das vielfältige Vereinsleben bietet viele Unterhaltungs- und Kontaktmöglichkeiten für die Bewohner dieser Stadt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Penzberg bietet zudem auch alle Schularten, Ärzte sowie ein Krankenhaus, Apotheken und Kirchen.



## Objektbeschreibung

Die geplanten Eigentumswohnungen mit eingeschossiger Gemeinschaftstiefgarage entstehen in Penzberg im geplanten Neubaugebiet zwischen Flohbühlweg und Franz-Marc-Weg auf der Flurnummer 2004/35, Gemarkung Penzberg.

Die Erschließung erfolgt über eine künftige öffentliche Ortsstraße Franz-Marc-Weg auf der Flurnummer 2004/35.



### Mit erneuerbarer Energiegewinnung sind Sie fit für die Zukunft!

Energetisch entspricht der klimafreundliche Neubau der aktuellen Wärmeschutzverordnung EnEV2016 mit der Verbesserung zum Energieeffizienzhaus 40 PLUS nachhaltig nach GEG in konventioneller Ziegelmassivbauweise. BEG 40 beschreibt ein Gebäude, das nur 40% Primärenergie benötigt wie ein vergleichbarer Neubau, der den maximal zulässigen Wert nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht.

Das Energieeffizienzhaus 40 Plus ist ein besonders energieeffizientes Haus, das aufgrund seiner Bauweise und technischen Ausstattung sehr wenig Energie benötigt. Der Wert "40 Plus" bezieht sich auf den Primärenergiebedarf des Hauses, der höchstens 40% des Wertes eines vergleichbaren Neubaus nach den Standards von 2009 betragen darf. Der Primärenergiebedarf umfasst den Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Beleuchtung, aber auch den Energiebedarf für Herstellung und Entsorgung der verwendeten Baustoffe und Technologien.

Das Energieeffizienzhaus 40 Plus erreicht diesen niedrigen Wert durch eine Kombination aus effektiver Wärmedämmung, energiesparender Heiztechnik und der Nutzung erneuerbarer Energiequellen wie Solar- und Erdwärme. Eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung reduziert zusätzlich den Energiebedarf für die Belüftung des Hauses.

Als Besonderheit verfügt jede Wohnung über ein eigenes Balkonkraftwerk das zur Versorgung von elektrischen Geräten im Haushalt genutzt werden und dazu beitragen kann, den eigenen Stromverbrauch zu senken um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren.

**Ein Energieeffizienzhaus 40 Plus ist also ein sehr energieeffizientes Haus, das durch seine Bauweise und technische Ausstattung einen minimalen Energiebedarf hat. Es ist eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Investition, die zu einer nachhaltigen Reduzierung des Energieverbrauchs beiträgt und dabei noch den Komfort und die Wohnqualität erhöht.**









Formblatt Wohnflächenberechnung  
nach §§ 42 und 44 der zweiten Berechnungsverordnung

Anlage 3 / zur IMBek vom 24.09.1979  
Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt aus zu füllen  
Bitte Erörterung im Anhang beachten

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer):		Bauherr:		
82377, Penzberg Flobühlweg 8, Franz-Marc-Weg 46		gumberger bau projekt GmbH		
Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hausnummer)	Grundfläche nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche nach § 43 Abs. 4 § 44 Abs. 4 und § 44 Abs 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
Wohnung 01	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorIV oder Fertigmaß - lichtetes Raummaß einschl. Fenster- und offene Wandnischen tiefer als 0,13m, Erker und Wandschränke mit mind. 0,50 m², Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mind. 2,00 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen!)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppensätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v.H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v.H. Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.ä.; 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m²	m²	
1	Abstellraum	1.260*2.240	2,82	
2	Badezimmer	2.260*0.200+3.260*2.435	8,39	
3	WC/Duschbad	(1.440*0.250)+(2.440*1.260)	3,43	
4	Essen	(1.230*0.173)+(3.480*3.025)	13,73	
5	Kind	4.760*2.885	13,73	
6	Kochen	3.198*2.715	8,68	
7	Schlafen	(5.140*3.035)+(1.705*0.975)	17,26	
8	Terrasse	((1.885*0.150)+(2.750*5.010)+(2.650*0.165))*0,5	7,25	
9	Windfang	4.890*1.720	8,41	
10	Wohnen	(5.010*0.173)+(5.202*3.945)	21,39	
11			0,00	
12			0,00	
13			0,00	
14			0,00	
Im Gebäude sind insgesamt	mehr als 2 Wohnungen	<b>Grundflächensumme (bei Fertigmaß)</b>	<b>102</b>	
Die Wohnung ist	abgeschlossen	bei Rohbaumaß abzüglich 3 v.H.	<b>3</b>	
Zur Wohnung gehört (gehören)	Tiefgaragenstellplatz	<b>Grundflächensumme (bei Rohbaumaß)</b>	<b>105</b>	
Ich wähle den Abzug von 10 v.H.	nein	abzügl. bis 10 v.H. nach § 44 Abs. 3 II. BV	<b>3%</b>	
		<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>	<b>102</b>	

Penzberg, 20.01.2023

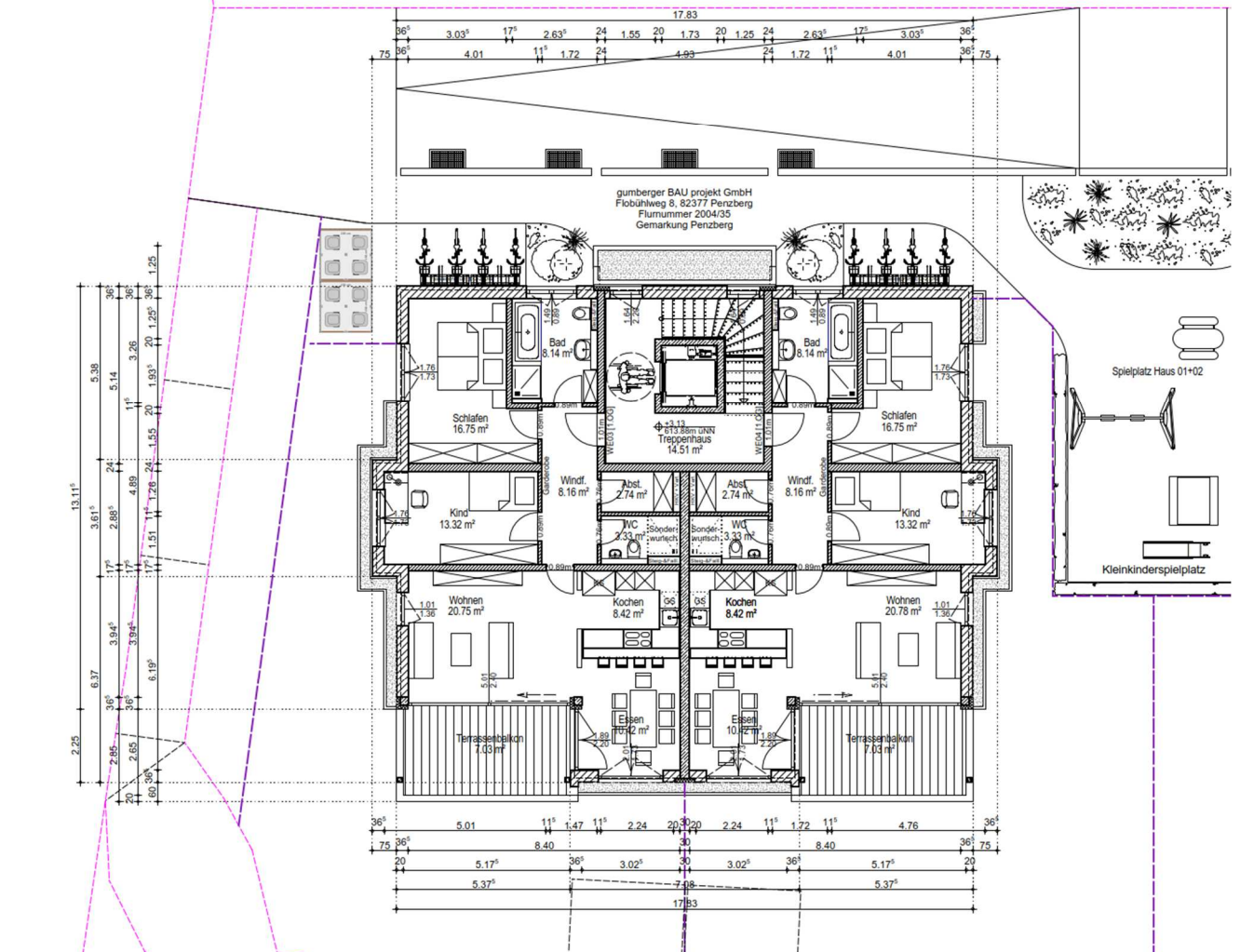
Ort, Datum

Unterschrift



## 1. Obergeschoss:

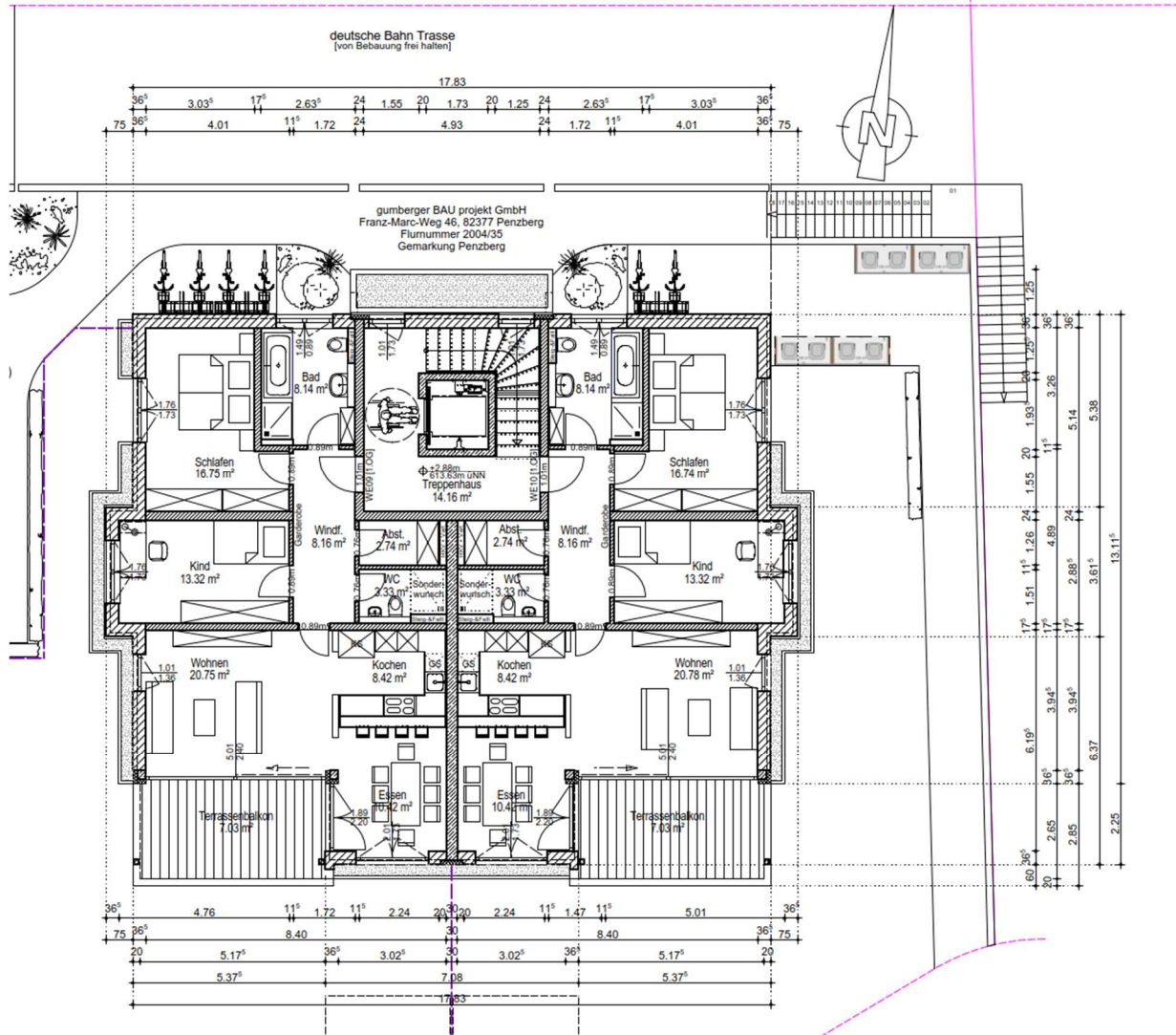
**Haus 01:** FFB 1.OG = 613,88müNN





## 1.Obergeschoss:

### Haus 02: FFB 1.OG = 613,63müNN





Formblatt Wohnflächenberechnung  
nach §§ 42 und 44 der zweiten Berechnungsverordnung

Anlage 3 / zur IMBek vom 24.09.1979  
Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt aus zu füllen  
Bitte Erörterung im Anhang beachten

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer):		Bauherr:		
82377, Penzberg Flobühlweg 8, Franz-Marc-Weg 46		gumberger bau projekt GmbH		
Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hausnummer)	Grundfläche nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche nach § 43 Abs. 4 § 44 Abs. 4 und § 44 Abs 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
Wohnung 04	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV oder Fertigmaß - lichtiges Raummaß einschl. Fenster- und offene Wandnischen tiefer als 0,13m, Erker und Wandschränke mit mind. 0,50 m <sup>2</sup> , Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mind. 2,00 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen!)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0.1 m <sup>2</sup> , Treppensätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v.H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v.H. Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.ä.; 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1	Abstellraum	1.260*2.240		2,82
2	Badezimmer	2.260*0.200+3.260*2.435		8,39
3	WC/Duschbad	(1.440*0.250)+(2.440*1.260)		3,43
4	Essen	(1.230*0.173)+(3.480*3.025)		13,73
5	Kind	4.760*2.885		13,73
6	Kochen	3.198*2.715		8,68
7	Schlafen	(5.140*3.035)+(1.705*0.975)		17,26
8	Terrasse	((1.885*0.150)+(2.750*5.010)+(2.650*0.165))*0.5		7,25
9	Windfang	4.890*1.720		8,41
10	Wohnen	(5.010*0.173)+(5.202*3.945)		21,39
11				0,00
12				0,00
13				0,00
14				0,00
Im Gebäude sind insgesamt		mehr als 2 Wohnungen	<b>Grundflächensumme (bei Fertigmaß)</b>	<b>102</b>
Die Wohnung ist		abgeschlossen	bei Rohbaumaß abzüglich 3 v.H.	3
Zur Wohnung gehört (gehören)		Tiefgaragenstellplatz	<b>Grundflächensumme (bei Rohbaumaß)</b>	<b>105</b>
Ich wähle den Abzug von 10 v.H.		nein	abzügl. bis 10 v.H. nach § 44 Abs.3 II.BV	3%
			<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>	<b>102</b>

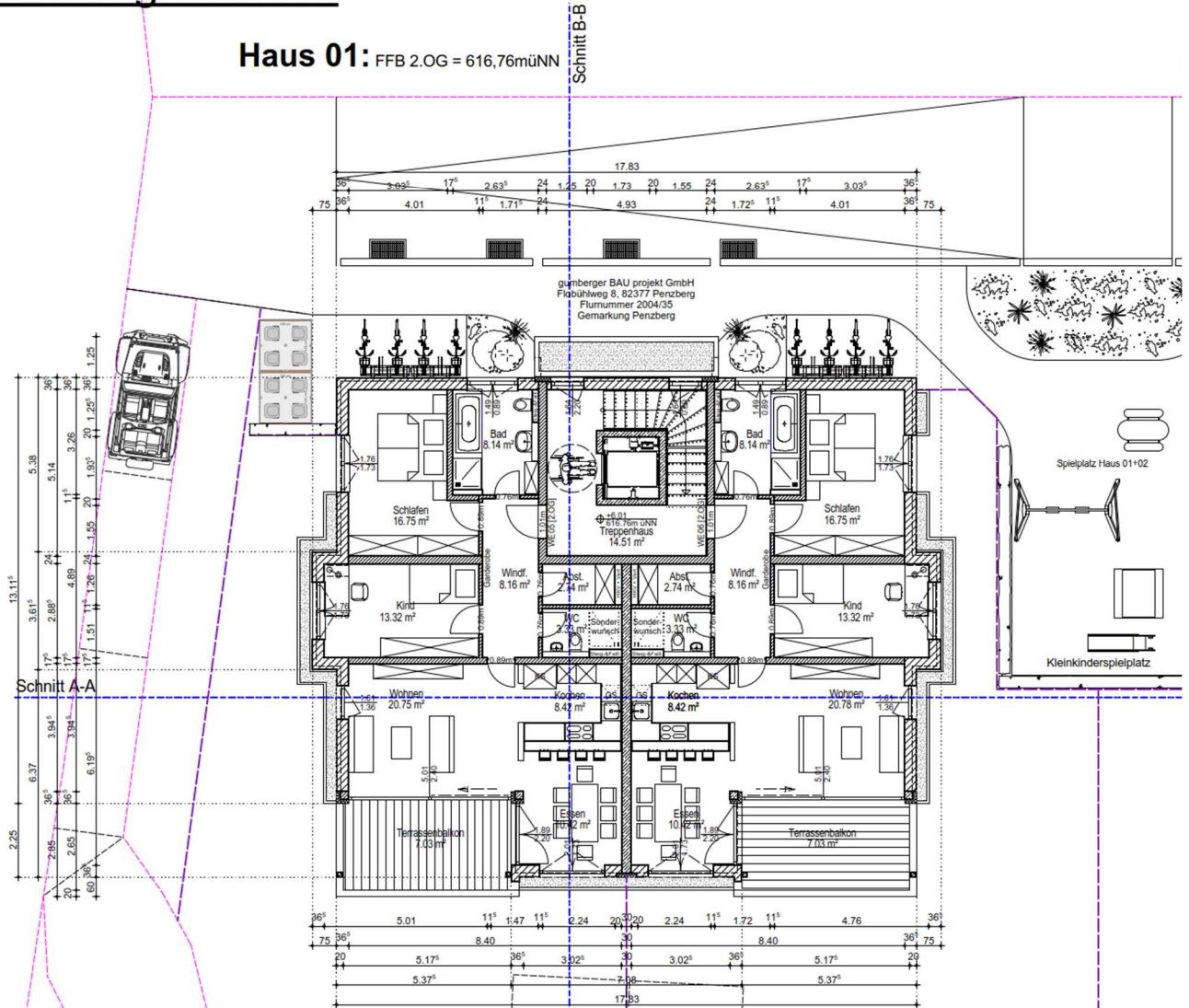
Penzberg, 20.01.2023

Ort, Datum

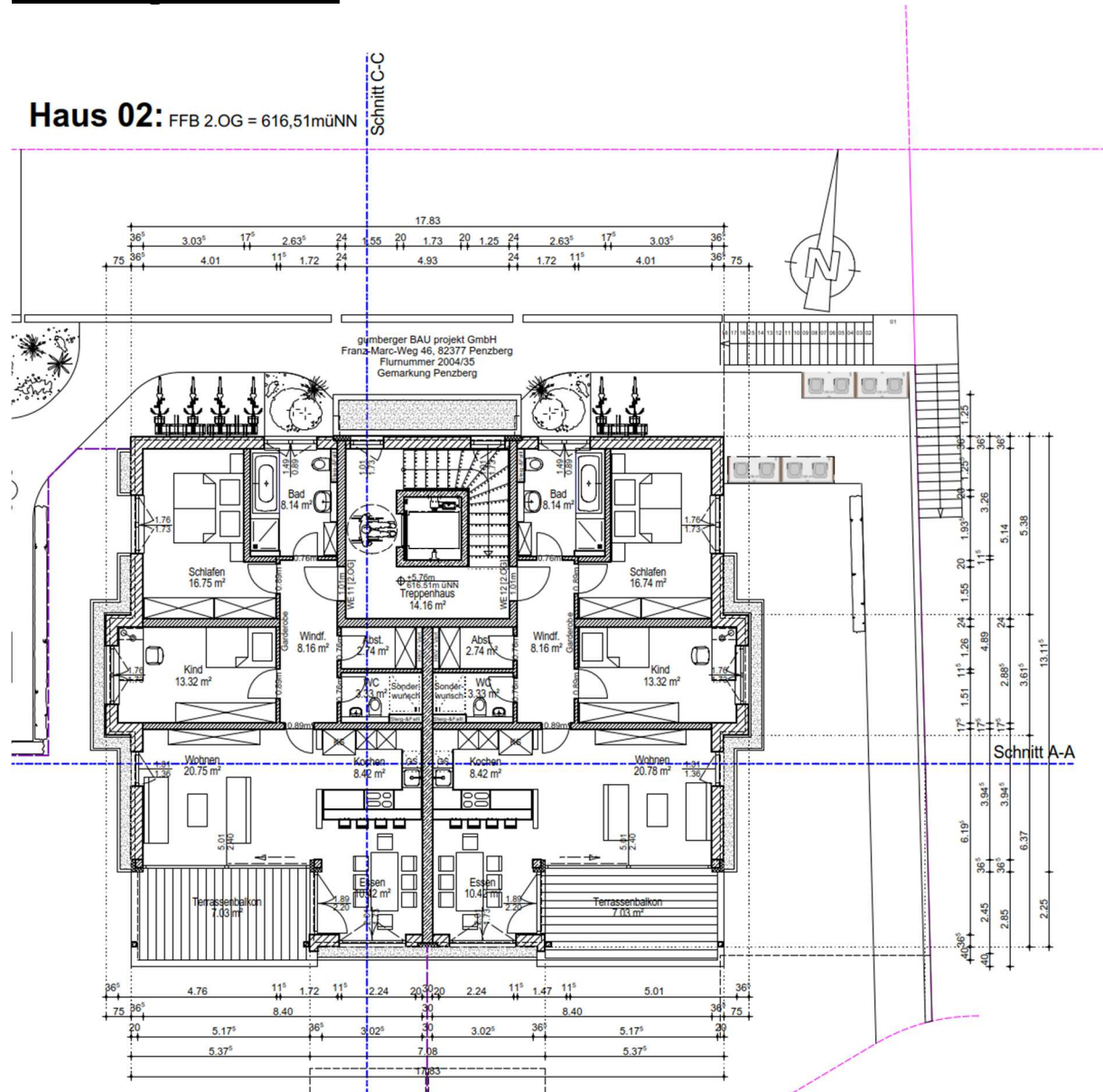
Unterschrift



## 2. Obergeschoss:



## 2.Obergeschoss:







Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 und 44 der zweiten Berechnungsverordnung

Anlage 3 / zur IMBek vom 24.09.1979

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt aus zu füllen

Bitte Erörterung im Anhang beachten

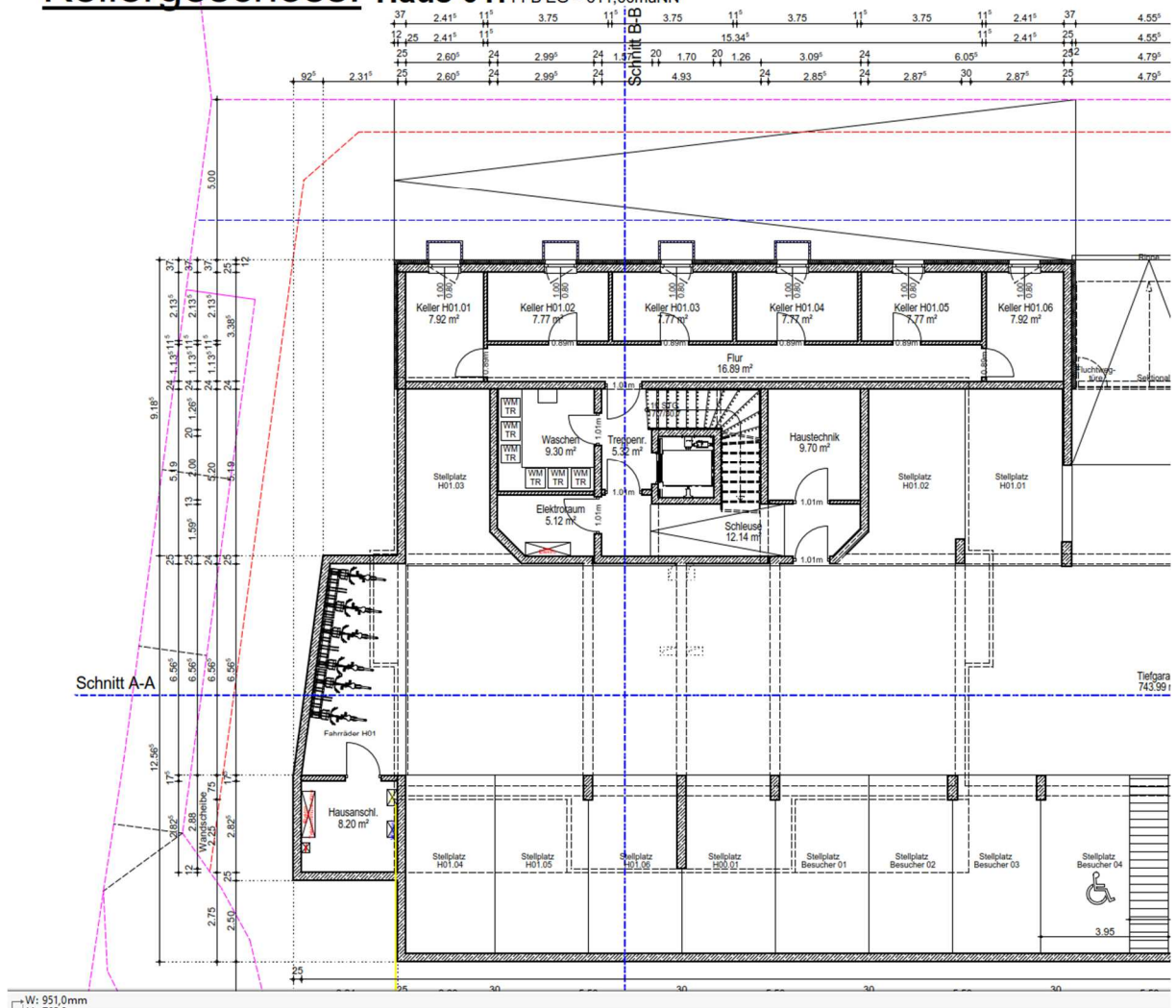
<b>Bauvorhaben</b> (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer): 82377, Penzberg Flobühlweg 8, Franz-Marc-Weg 46		<b>Bauherr:</b> gumberger bau projekt GmbH		
Bezeichnung der Wohnung (Geschoss, Lage, Hausnummer)	Grundfläche nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche nach § 43 Abs. 4 § 44 Abs. 4 und § 44 Abs 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
Wohnung 06	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV oder Fertigmaß - lichtiges Raummaß einschl. Fenster- und offene Wandnischen tiefer als o,13m, Erker und Wandschränke mit mind. 0,50 m², Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mind. 2,00 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen!)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppensätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v.H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v.H. Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u.ä.; 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m²	m²	
1	Abstellraum	1.260*2.240	2,82	
2	Badezimmer	2.260*0.200+3.260*2.435	8,39	
3	WC/Duschbad	(1.440*0.250)+(2.440*1.260)	3,43	
4	Essen	(1.230*0.173)+(3.480*3.025)	13,73	
5	Kind	4.760*2.885	13,73	
6	Kochen	3.198*2.715	8,68	
7	Schlafen	(5.140*3.035)+(1.705*0.975)	17,26	
8	Terrasse	((1.885*0.150)+(2.750*5.010)+(2.650*0.165))*0.5	7,25	
9	Windfang	4.890*1.720	8,41	
10	Wohnen	(5.010*0.173)+(5.202*3.945)	21,39	
11			0,00	
12			0,00	
13			0,00	
14			0,00	
Im Gebäude sind insgesamt	mehr als 2 Wohnungen	<b>Grundflächensumme (bei Fertigmaß)</b>	<b>102</b>	
Die Wohnung ist	abgeschlossen	bei Rohbaumaß abzüglich 3 v.H.	3	
Zur Wohnung gehört (gehören)	Tiefgaragenstellplatz	<b>Grundflächensumme (bei Rohbaumaß)</b>	<b>105</b>	
Ich wähle den Abzug von 10 v.H.	nein	abzügl. bis 10 v.H. nach § 44 Abs.3 II.BV	3%	
		<b>Anrechenbare Wohnfläche</b>	<b>102</b>	

Penzberg, 20.01.2023

Ort, Datum

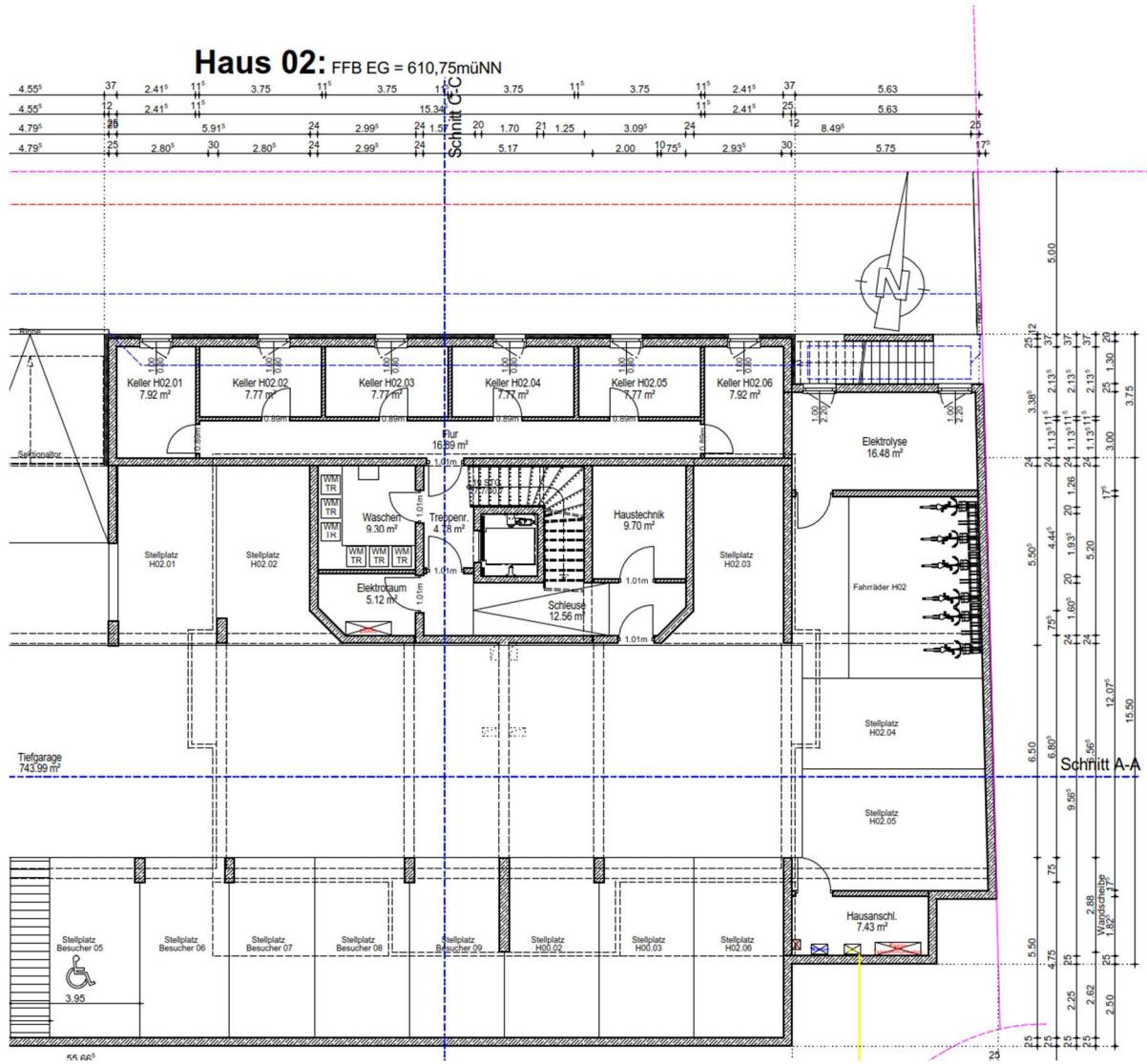
Unterschrift

## Kellergeschoss: Haus 01: FFB EG = 611,00müNN





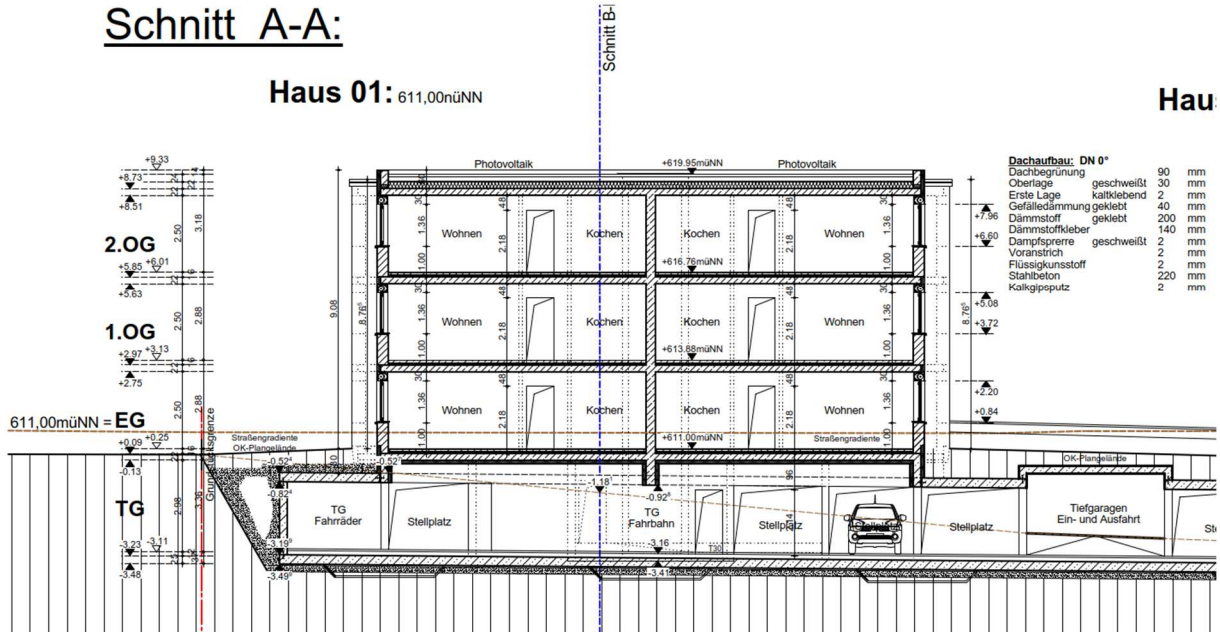
## Kellergeschoss:



## Schnitt A-A:

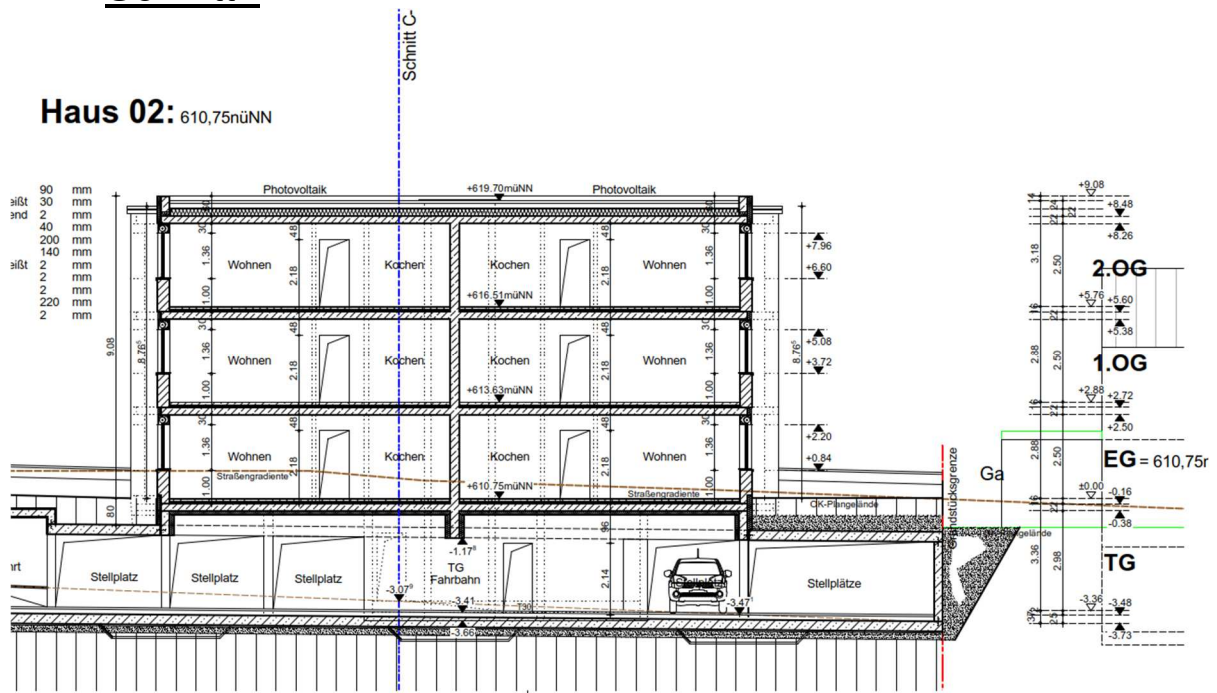
Haus 01: 611,00müNN

Hau



## Schnitt : A-A

Haus 02: 610,75müNN



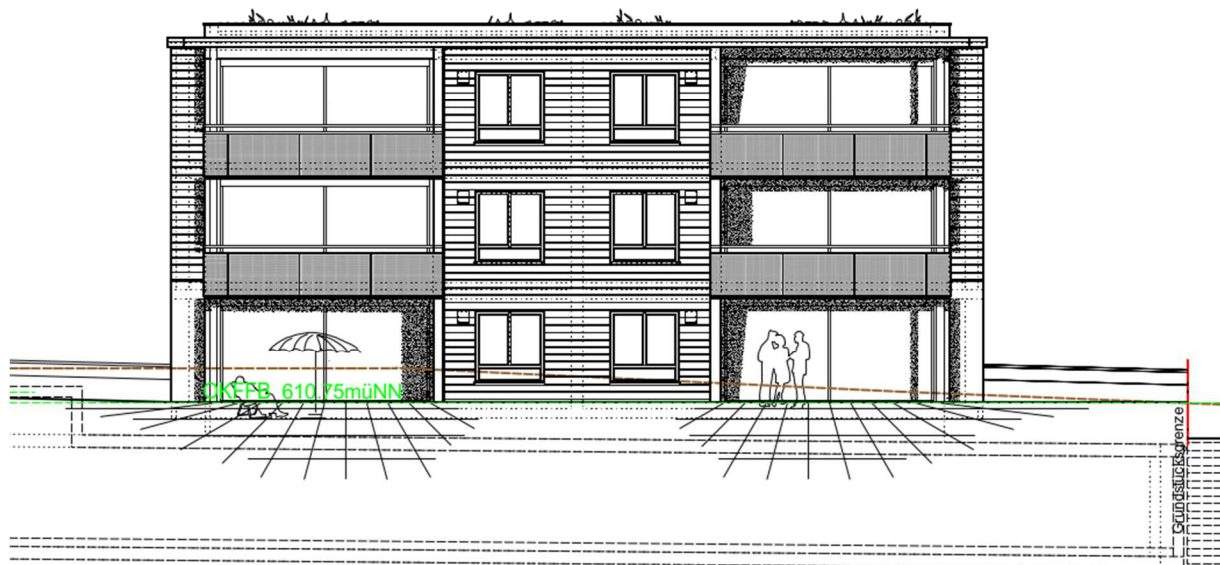
## Ansicht: Süd

**Haus 01:** 611,00müNN



## Ansicht: Süd

**Haus 02:** 610,75müNN





## Ansicht: West

**Haus 01:** 611,00müNN



## Ansicht: West

**Haus 02:** 610,75müNN



## Ansicht: Nord

### Haus 01: 611,00müNN



## Ansicht: Nord

### Haus 02: 610,75müNN





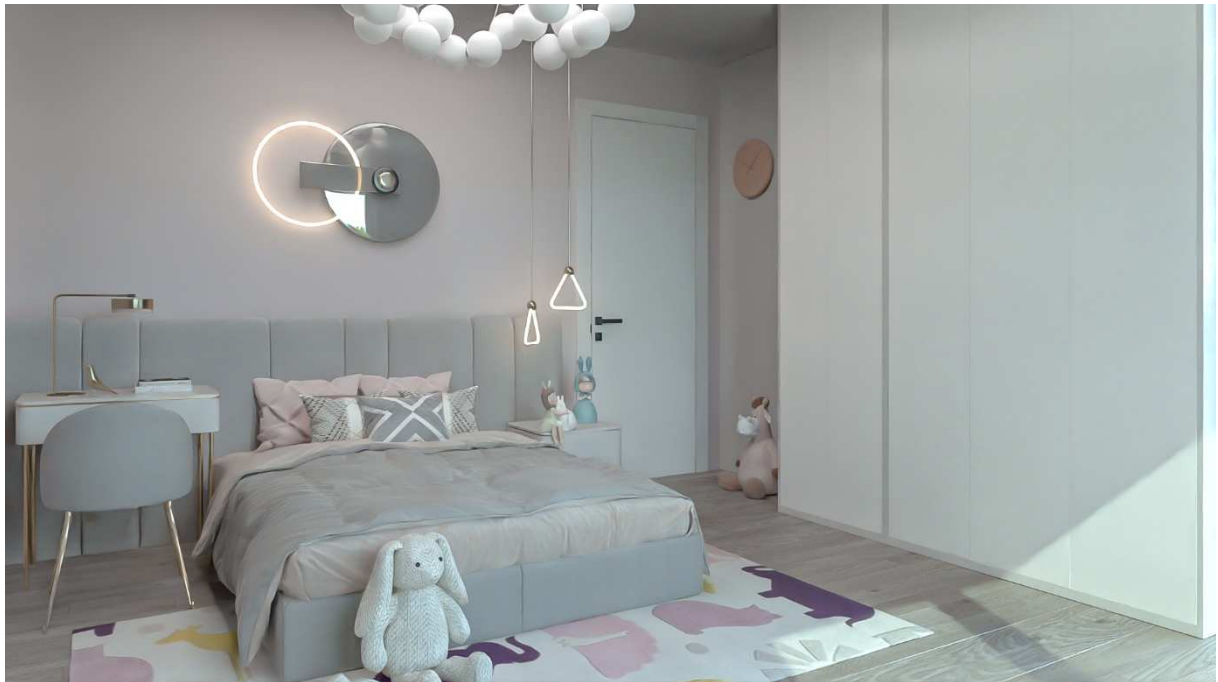
*Wohnen - Essen*

*Möblierungsvorschläge – nicht im Kaufpreis enthalten*



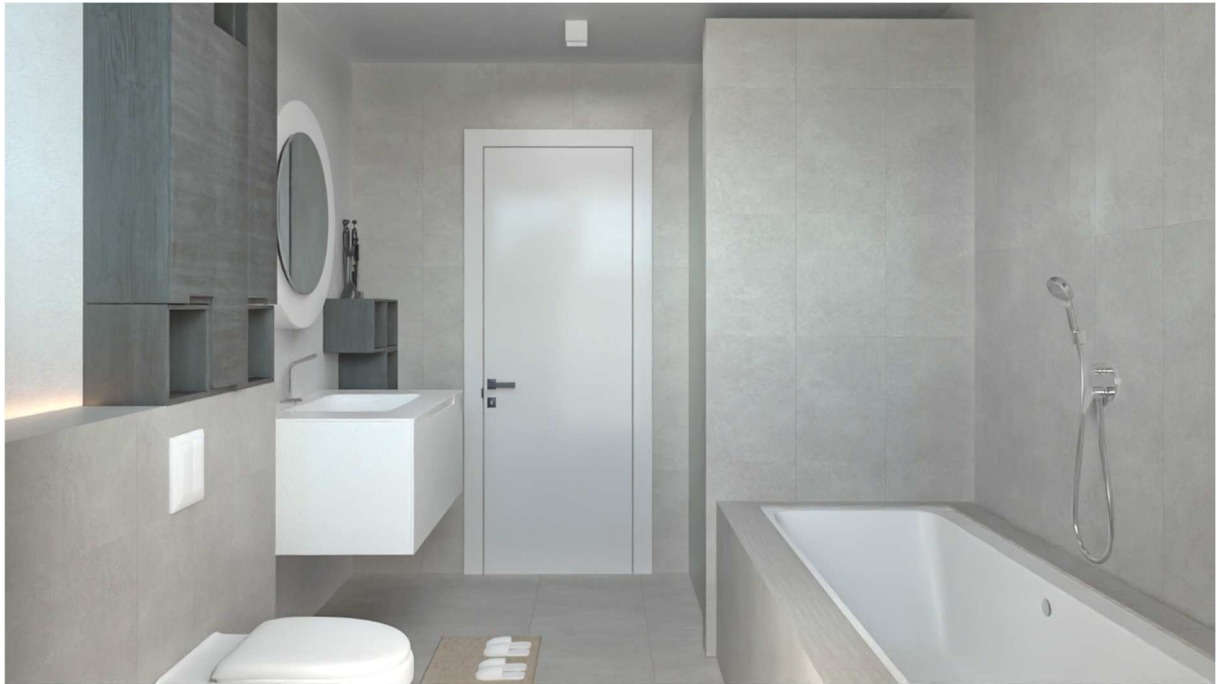


Schlafzimmer



Kinderzimmer

*Möblierungsvorschläge – nicht im Kaufpreis enthalten*



Bad

*Möblierungsvorschlag und Duschwände – nicht im Kaufpreis enthalten*

## Lage – Wohngebiet

Haus 03 (4-Zi-Wohnungen) Fl.Nr. 2004

Haus 01 und Haus 02 (3-Zi-Wohnungen) Fl.Nr. 2004/35







## Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 8 kWh/m<sup>2</sup>a



## Gebäudehülle

Heizwärmebedarf

Ist-Zustand: 11 kWh/m<sup>2</sup>a



## Anlagentechnik

Anlagenaufwandszahl

Ist-Zustand: 0,40



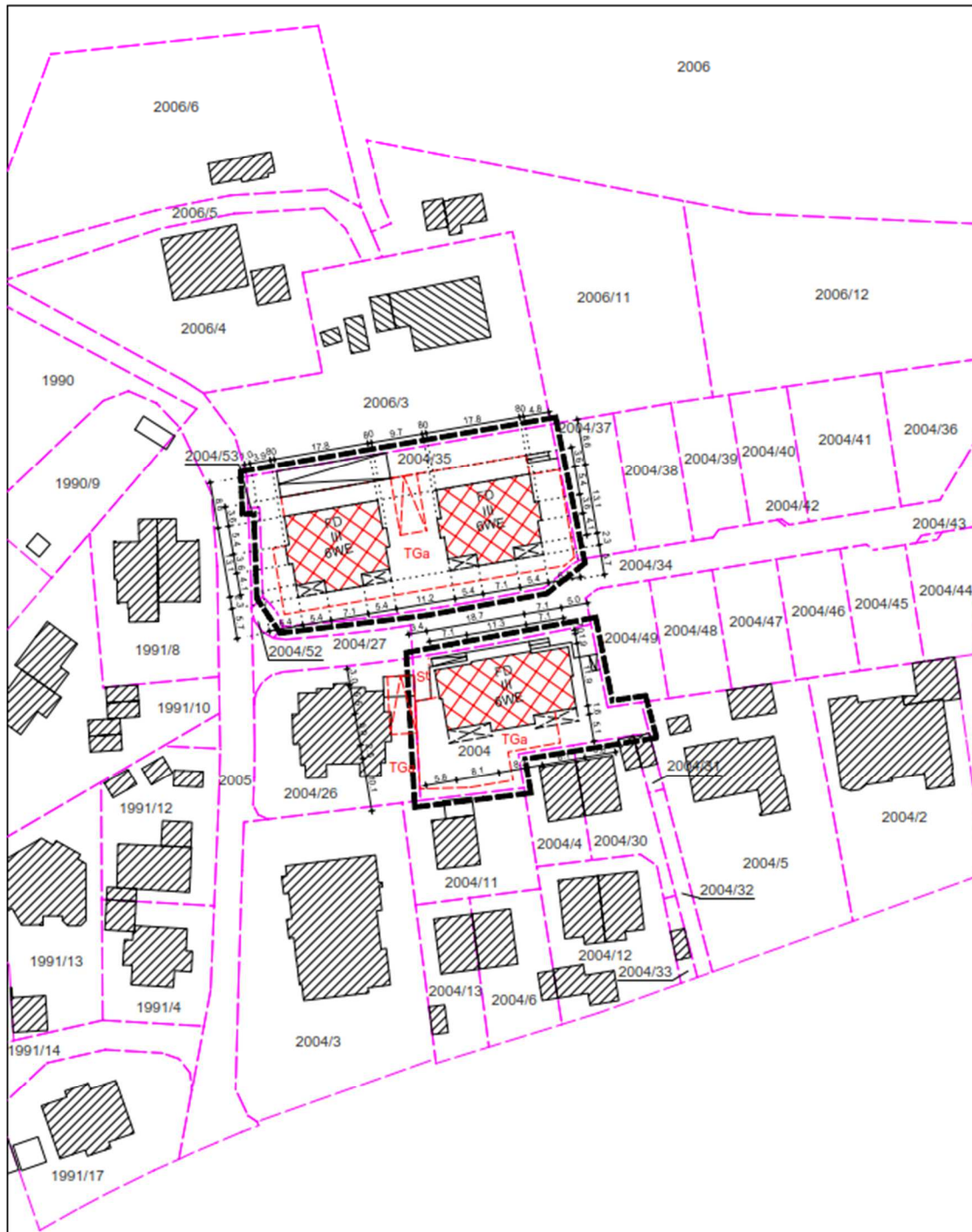
## Umweltwirkung

CO<sub>2</sub>-Emission

Ist-Zustand: 3 kg/m<sup>2</sup>a



# LAGEPLAN M 1 : 1000



Fl.Nr. 2004 und 2004/35  
Gemarkung Penzberg

