



Bayerisches
Immobilien
Kontor

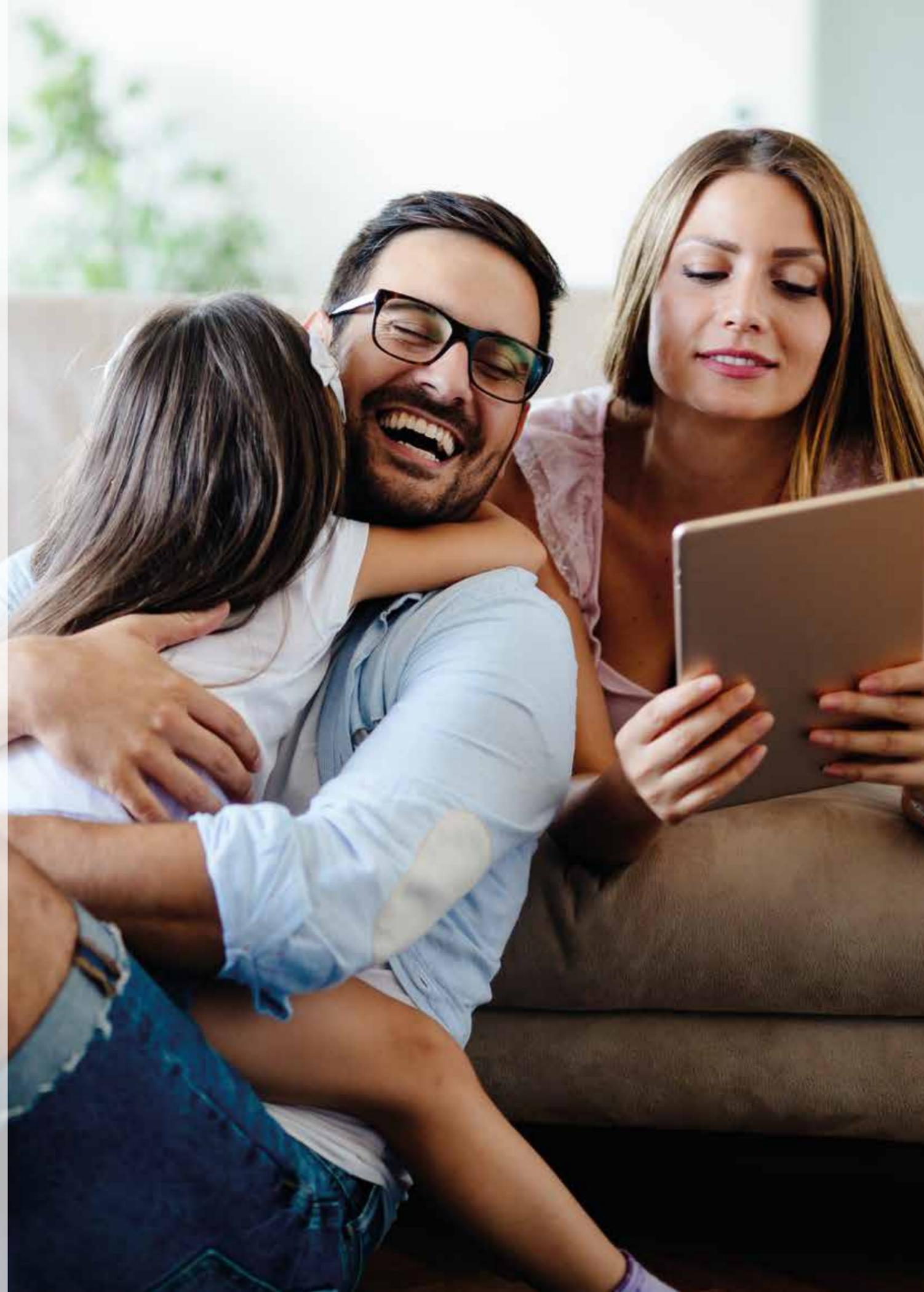
ALFRED NOBEL

59

Investment in Fürth/Stadeln
66 Wohnungen, 1 bis 4 Zimmer, ca. 27 bis 147 m²

Inhalt

- 03 Editorial
- 04 Zahlen & Fakten
- 06 Immobilien als Kapitalanlage
- 08 Services
- 10 Bayerisches Immobilien Kontor
- 12 Metropolregion Nürnberg
- 14 Metropolregion Nürnberg
- 16 Willkommen in Fürth Stadeln
- 18 Ein Refugium für Jung und Alt
- 20 Kurzübersicht
- 22 Das Projekt
- 24 Geschosspläne
- 26 Grundrisse
- 68 Chancen & Risiken
- 70 Baubeschreibung Wohnanlage
- 76 Baubeschreibung Parkhalle



Vorteil: Fürth

Fürth ist ein wesentlicher Grundpfeiler und bildet gemeinsam mit Erlangen, Schwabach und Nürnberg das strukturgebende Städteviereck der ökonomisch äußerst schlagkräftigen Metropolregion Nürnberg, die vielseitige Karrieremöglichkeiten bietet. Durch die zentrale Lage erhält Fürth die Funktion einer echten Drehscheibe, an der so schnell kein Weg vorbeiführt. Die wichtigsten Verkehrsachsen tangieren die Stadt und eröffnen Mobilitätsoptionen in jede Himmelsrichtung. Ein Kleeblatt führt man nicht ohne Grund im Stadtwappen, denn Fürth ist grün und bietet einen hohen Freizeit- und Lebenswert. Im Objekt Alfred Nobel 59 vereinigen sich verschiedene Vorzüge zu einem nahezu unwiderstehlichen Investment-Gesamtpaket: Urbanität, kurze Wege und naturnahe Erholungsmöglichkeiten mit hohem Freizeitwert. Eine Investmentperle, die entdeckt werden möchte!

Ihr Martin Mosner

Geschäftsführer
Bayerisches Immobilien Kontor GmbH

Zahlen & Fakten



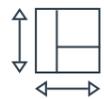
Fürth, Stadeln
Schuckertstraße 17-21



66 Wohnungen



1 bis 4 Zimmer



ca. 27 m² bis 147 m²



69 Stellplätze
6 mit Ladestationen
5 Außenstellplätze



Die objektbezogenen Abbildungen sind Vorabvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit kann abweichen.

Immobilien als Kapitalanlage

Verlässliche Werte mit Zukunft

Status quo Immobilien

- Verlässliches und sicheres Investment mit stabiler Wertentwicklung
- Entspannt im Ruhestand: Immobilienbesitz als Grundstein einer Altersvorsorge.
- Mit einem Investment in Immobilien sind attraktive Renditen erzielbar, insbesondere eine hohe Eigenkapitalrendite
- Steuerlich begünstigt: Einen Immobilienkauf können Sie gegenüber dem Finanzamt geltend machen.
- Aufwärtstrend im Immobilienbereich trotz Pandemie ungebrochen: Verlässliche Werte erleben eine zusätzliche Renaissance.
- Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin Bestand haben: Ein guter Zeitpunkt, um jetzt in Immobilien zu investieren, da die Finanzierung günstig ist und an den Kapitalmärkten bei einer Anlage nur bescheidene Renditen zu erzielen sind.



Damit punktet das Objekt „Alfred Nobel 59“ in Fürth

- Gut austarierte Investmentmöglichkeit zwischen Sicherheit und Renditeorientierung
- Fürther Immobilienmarkt eröffnet nach wie vor attraktive Anlagechance mit weiterhin großer Ausgewogenheit im Preis-/Leistungs-Ratio.
- Dem Projekt Alfred Nobel 59 gelingt der perfekte Spagat zwischen schnellem Zugang zu den Mobilitätsachsen der Metropolregion Nürnberg, Urbanität und ruhigem Vor-Ort-Wohngefühl im naturnahen Umfeld.
- Zentrale Verortung des Projektes in der Metropolregion Nürnberg – dadurch idealer Ausgangspunkt, um sowohl im Beruf, als auch im Freizeit-Kontext kurze Wege zu gewährleisten.
- Nur wenige Schritte von der Alfred-Nobel 59 zur S-Bahn-Station Fürth-Vach. In weniger als 10 Minuten kann so umweltfreundlich und staufrei das Zentrum Erlangens erreicht werden. Ebenfalls nur wenige Minuten bis zur Innenstadt Fürths und bis zum Nürnberger Hauptbahnhof.
- In weniger als drei PKW-Minuten Auffahrt zur A73 („Frankenschnellweg“) erreichbar, der Zugang zum Autobahndreieck rund um Nürnberg in alle Himmelsrichtungen verschafft.
- Jobs mit Zukunft in greifbarer Nähe: Die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen Nürnberg und der Siemens Campus sind von Haustür zu Haustür per PKW in lediglich 15 Minuten zu erreichen.
- Hohe Lebens- und Freizeitqualität im geografischen Herzen einer Region, die ohnehin zu den Lebenswertesten Deutschlands zählt.



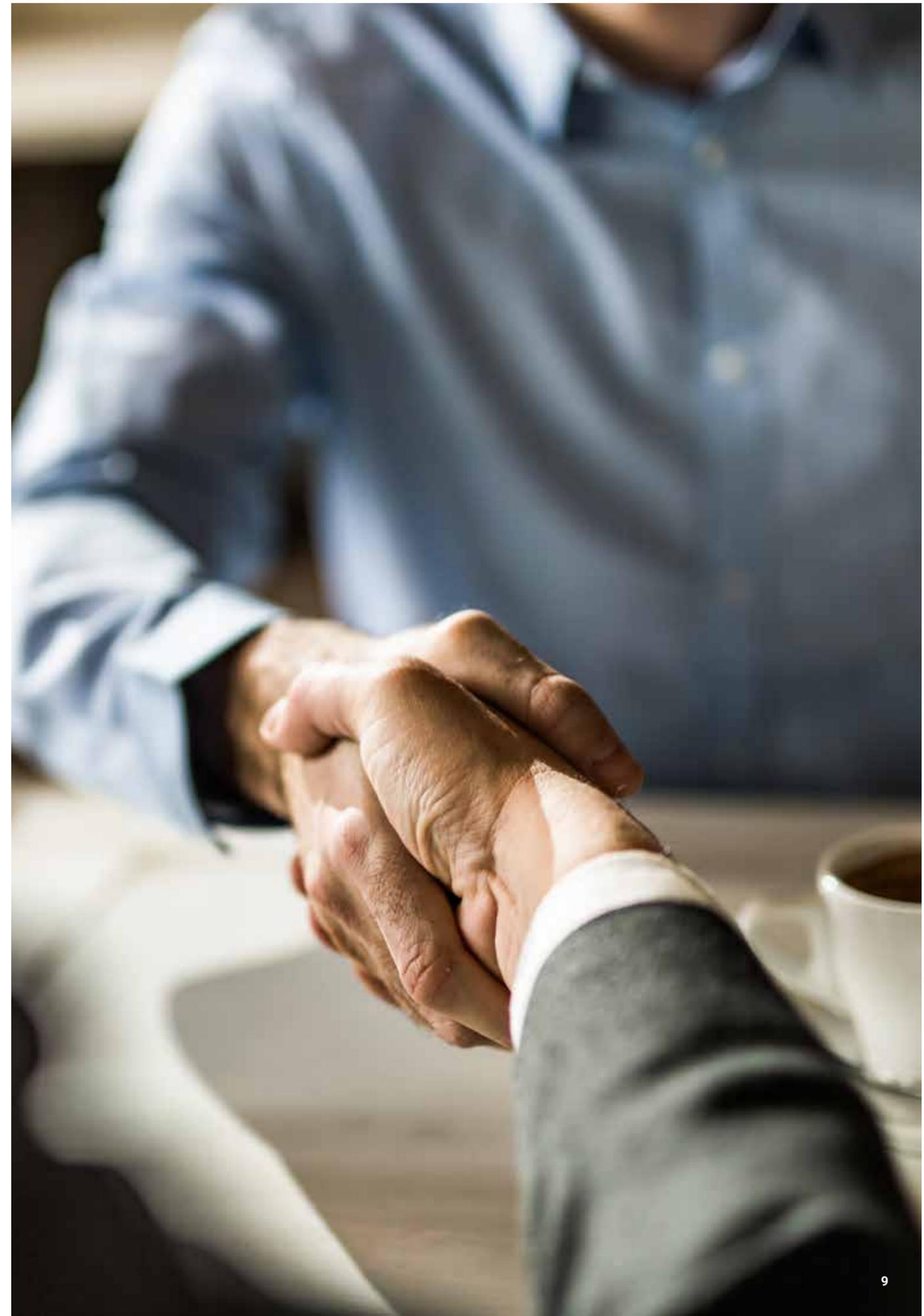
Services

Um Immobilien erfolgreich entwickeln und Wohnträume erst entstehen lassen zu können, braucht es Erfahrung und das richtige Gespür. Ein Händchen für Orte, einen Sinn für Räume: Wo ist welches Konzept passend? Mit unserer Erfahrung und Expertise begeben wir uns kontinuierlich auf Entdeckungsreise nach Optionen und Möglichkeiten.

Wir planen und entwickeln – wir konzipieren und setzen um. Wohnbauprojekte im Großraum Nürnberg – Fürth – Erlangen und darüber hinaus.

Ob cleveres Micro-Apartment oder große Wohnung. Wir sind die Schatzsucher und unsere Mission ist es, Ihre Immobilienträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Auf Wunsch übernehmen wir für Sie auch die Finanzierungsvermittlung Ihrer Immobilie.





Martin Mosner, Geschäftsführer
Bayerisches Immobilien Kontor GmbH



„Die Zutaten für ein echtes Erfolgsrezept? Sind für Unternehmen, nahezu unabhängig von der Branche, verblüffend ähnlich. Hochkompetente und motivierte Mitarbeiter, die ein schlagkräftiges Team formen. Partner, denen man wertschätzend, fair und auf Augenhöhe begegnet und die mit ihrer Verlässlichkeit vertrauensvolle und nachhaltige Zusammenarbeit über Jahre hinweg ermöglichen. Und, last but not least, die konsequente Ausrichtung und Fokussierung auf die Wünsche derjenigen, um die sich eigentlich alles dreht: Die Kunden.“



Mit Fingerspitzengefühl für
moderne Lebenswelten:
Willkommen bei BAYIKO!

Bayerisches Immobilien Kontor Real estate. Real value. Really easy.

Herausfordernde Zeiten benötigen nachhaltige und durchdachte Investments. Anlageoptionen, die auch morgen noch Bestand haben werden und von nachhaltigem Wert sind.

Das Bayerische Immobilien Kontor realisiert mit Weitblick moderne und zukunftssträchtige Wohnprojekte. Mit einer starken Konzernmutter im Rücken steht das Unternehmen für Solidität und Verlässlichkeit. Und unsere Mitarbeiter für Expertise, Fingerspitzengefühl und das nötige Händchen, um ein Objekt zum echten und renditestarken Schmuckstück zu formen. Unser herausragendes Expertenteam kann mit Stolz auf seinen Track Record und zahlreiche Vorzeigereferenzen verweisen.

Wir begleiten ein Projekt von der ersten Idee über die Realisierung und

den Vertrieb bis hin zur nachhaltigen Vermietung und Verwaltung. Dabei etablieren wir einen hohen Standard bei Qualität und Komfort. Das ist der Anspruch an uns selbst – und unser Aushängeschild.

Wir haben den Finger am Puls der Zeit und antizipieren Trends. Unseren Kunden bieten wir ein breites Portfolio an flexiblen, bis ins Detail durchdachten und somit renditestarken Wohnimmobilien.

Bewusst fokussieren wir uns auf den Kapitalanlegermarkt und können so gezielt den Bedürfnissen dieser Zielgruppe passgenau entsprechen. Zahlreiche weitere attraktive Investmentmöglichkeiten auf mehr als 80.000 Quadratmetern Wohnfläche befinden sich gegenwärtig in der Projektphase.

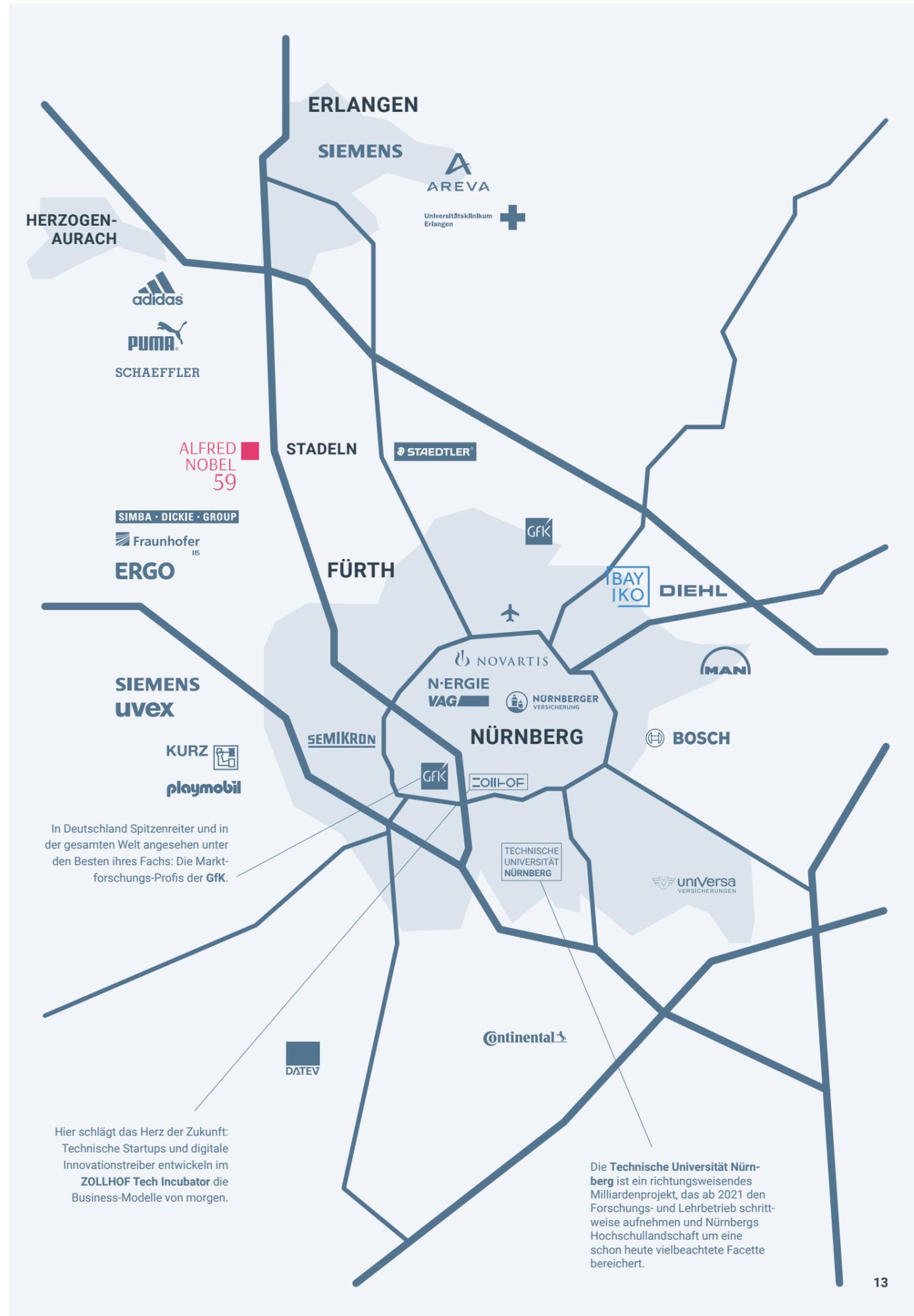
Metropolregion Nürnberg Wachstumsmotor im Norden Bayerns

Formulieren wir es vorsichtig: Das fränkische Temperament neigt zum Understatement – „Basst scho“. Man ist zufrieden und macht darüber nicht viel Aufhebens. Dabei gäbe es allen Grund dazu, denn auch im jüngsten „Glücksatlas“ zählt Franken erneut zu den Top 5 der deutschen Regionen und liegt damit noch vor Südbayern. Gute Gesundheitswerte, überdurchschnittlich hohe verfügbare Einkommen sowie eine geringe Arbeitslosenquote sichern seit Jahren den Platz in der Spitzengruppe. Immer mehr Menschen werden auf das Phänomen der Metropolregion Nürnberg aufmerksam, die sich in typisch-fränkischer Bescheidenheit präsentiert. Dabei stehen die Zeichen auf Wachstum. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Zuzug an Einwohnern zu verzeichnen, gleichzeitig liegt die Arbeitslosenquote bei lediglich 3,8%. Einen Spitzenplatz belegt die Region zudem im Bereich Sicherheit: Sie ist führend und kann stolz auf die niedrigste Kriminalitätsrate deutscher Metropolen verweisen.



Rund 3,6 Millionen Menschen haben in der Metropolregion Nürnberg, die durch die Eckpfeiler Nürnberg – Fürth – Erlangen – Schwabach definiert ist, ihre Heimat gefunden. 150.000 Unternehmen schalten und walten von hier aus, darunter Weltkonzerne wie adidas, Puma oder Siemens. Heimat für Ideen, das ist man seit jeher: weitere 50.000 Selbstständige sprechen eine deutliche Sprache, was die Innovationskraft der Region angeht. An 30 Hochschulen sind über 180.000 Studierende immatrikuliert, die zusätzliche Antriebsriemen für Fortschritt sind und dafür sorgen, dass die Region niemals stillsteht und überdurchschnittlich viele Patente angemeldet werden. Ein reichhaltiges kulturelles Angebot und eine einmalige Naturlandschaft garantieren obendrein einen hohen Freizeit- und Lebenswert. Die Metropolregion Nürnberg – ein Qualitätsstandort in jeglicher Hinsicht.

Dolce Vita in Franken: Fürth besticht durch hohe Lebensqualität und eine herausragende Zentralposition in der Metropolregion Nürnberg.



In nur sieben Minuten ist der
Fürther Hauptbahnhof und
die Fürther Innenstadt mit der
S-Bahn umweltfreundlich und
staufrei zu erreichen.

3,6 Mio.
EINWOHNER

2 Mio.
ERWERBSTÄTIGE

150.000
UNTERNEHMEN

50.000
WEITERE SELBSTSTÄNDIGE

30
HOCHSCHULEN UND UNIVERSITÄTEN

180.000
STUDIERENDE

143 MRD. €
BIP METROPOLREGION NÜRNBERG

21.800 km²
GESAMTFLÄCHE





Die Fürth-Formel:
 Quirligkeit und Agilität,
 eine eigene, unabhängige
 Handschrift sowie
 Offenheit und Toleranz
 prägen die Kleeblattstadt.

Charakterstadt Die zurückhaltende Schöne

Manchmal ist es mit Städten, wie mit Menschen. Manche von ihnen sind auf eine derart unprätentiöse Art und Weise schön, dass einen gerade diese Unaufgeregtheit für sich einnimmt. Fürth gefällt sich in der Rolle der zurückhaltenden Schönen. So richtig führt an der Kleeblattstadt ohnehin kein Weg vorbei, schließlich liegt man mittendrin, als Drehscheibe der Metropolregion zwischen Nürnberg und Erlangen.

Berühmte Töchter und Söhne Fürths wie Ludwig Erhard, Max Grundig oder Henry Kissinger illustrieren, dass hier ein Platz für Erfolgsmenschen ist. Fürth besticht durch Tradition und Historie. Die erste deutsche Eisenbahn dampfte 1835 zwischen Nürnberg und Fürth. Einer angedachten Zusammenlegung beider Städte wussten die Fürther jedoch stets einen Riegel vorzuschieben. Man legt Wert auf eine eigene Handschrift. Fürth bleibt niemals stehen und arbeitet beharrlich an weiteren Erfolgsgeschichten.

Aus der ehemaligen Grundig-Verwaltung erwuchs die Uferstadt, ein Forschungs- und Innovationspark, in dem sich hochrangige Institutionen aus dem Umfeld der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen Nürnberg angesiedelt haben. Offenheit und Toleranz sind Werte, die in Fürth seit jeher hochgehalten werden. Und das Ganze garniert mit hohem Freizeitwert: Die grünen Flussauen der Regnitz locken ebenso zum Entspannen wie das Thermalbad Fürther Mare.

Das Erfolgsrezept der Kleeblattstadt: Nicht laut und aufdringlich, aber unüberhörbar – eine Stadt mit Charakter und Flair.

In der Nachbarschaft

Hallenbad Stadeln	ca. 200 Meter	Kindergarten	ca. 1,3 Kilometer
Grundschule	ca. 300 Meter	bis zur Auffahrt A 73	ca. 2 km Kilometer
S-Bahn-Station „Vach“	ca. 550 Meter	Golfclub Fürth	ca. 3 Kilometer
Allgemeinarzt	ca. 650 Meter	Fürther Innenstadt	ca. 5 Kilometer
Sportverein	ca. 850 Meter	Nürnberger Innenstadt	ca. 12 Kilometer
Supermarkt	ca. 1 Kilometer	bis Erlangen Zentrum	ca. 13 Kilometer



Key Facts

- 66 Wohnungen
- davon 18 inklusive Vollmöblierung
- davon 12 mit moderner Einbauküche
- davon 35 ohne Möblierung
- ca. 27 m² bis 147 m² Wohnfläche
- 1 bis 4 Zimmer
- Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss
- Die Wohnungen verfügen zum größten Teil über Balkone, Loggien oder (Dach-)Terrassen mit Gartenanteil
- Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Kellerbereich
- 69 Stellplätze im separaten Parkhaus, davon 6 mit Schnellladestation,
- 5 Außenstellplätze, Fahrradstellplätze



Die objektbezogenen Abbildungen sind Vorabvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit kann abweichen.

Das Projekt Refugium



So variabel sich der Standort grundsätzlich präsentiert, um unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht zu werden, so flexibel zeigt sich das Projekt Alfred-Nobel 59 selbst. Auf dem ehemaligen Gewerbelände entsteht ein Wohngebäude mit insgesamt 66 Wohnungen. Vom durchdachten 1-Zimmer-Apartment bis hin zur geräumigen 4-Zimmer-Wohnung ist alles vorhanden, um Ihre Wohnträume in Erfüllung gehen zu lassen. Verschiedene Gebäudeteile mit separaten Eingängen sorgen für Übersichtlichkeit und kurze Wege. Über alle Geschossebenen hinweg und pro Gebäudeteil gibt es vom Kellergeschoss bis ins 3. OG jeweils einen eigenen Aufzug. Apropos Keller: Für jede Einheit steht ein privater Kellerbereich zur Verfügung. Ebenfalls ein echtes Plus: Wohnungen verfügen zum größten Teil über Balkone, Loggien oder (Dach-)Terrassen.

Und sonst? Nachhaltigkeit wird großgeschrieben. Das Gebäude entspricht modernen Energiestandards und erfüllt die Norm EnEV 2016. Die Fußbodenheizung ist in allen Wohn- und Schlafräumen über elektrische Raumthermostate für jeden Raum individuell anpassbar.

Durch die Nähe zur S-Bahnstation Fürth-Vach lässt sich auch gut und gern einmal auf den PKW verzichten. Lange Parkplatzsuchen gehören dabei aber ohnehin der Vergangenheit an: Der fahrbare Untersatz kann komfortabel im angrenzenden Parkhaus abgestellt werden.

Und auch wenn Fürth, die Regnitzauen, der nahegelegene Golfclub mit einer Runde übers Green oder die Metropolregion Nürnberg mit ihren vielfältigen Attraktionen noch so sehr locken – am liebsten möchte man bei derart viel Komfort das neue Refugium gar nicht mehr verlassen.



Keyfacts

- **Vielfältig:** Die Qual der Wahl – Das Wohngebäude umfasst insgesamt 66 Wohneinheiten. Vom smarten 1-Zimmer-Microapartment bis zur 4-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung.
- **Unabhängiger Stauraum:** Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Kellerbereich.
- **Wohlfühlklima:** Fußbodenheizungen sind in allen Wohnräumen einzeln steuer- und so individuell anpassbar.
- **Ausblick:** Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien oder (Dach-)Terrassen.
- **Barrierefrei:** In jedem Gebäudeteil befindet sich neben einem Treppenhaus ein Aufzug, der vom Kellergeschoss über alle Geschossebenen hinweg bis ins 3.OG führt
- **Hochwertig:** Markensanitärausstattung in sämtlichen Bädern
- **Ökologisch nachhaltig:** Objekt erfüllt die Bedingungen der Energiesparverordnung EnEV 2016
- **Erstbezug:** Das Objekt Alfred-Nobel 59 entsteht komplett neu und erfüllt somit auf Jahre hinaus aktuelle Wohnstandards.



Geschosspläne

Erdgeschoss



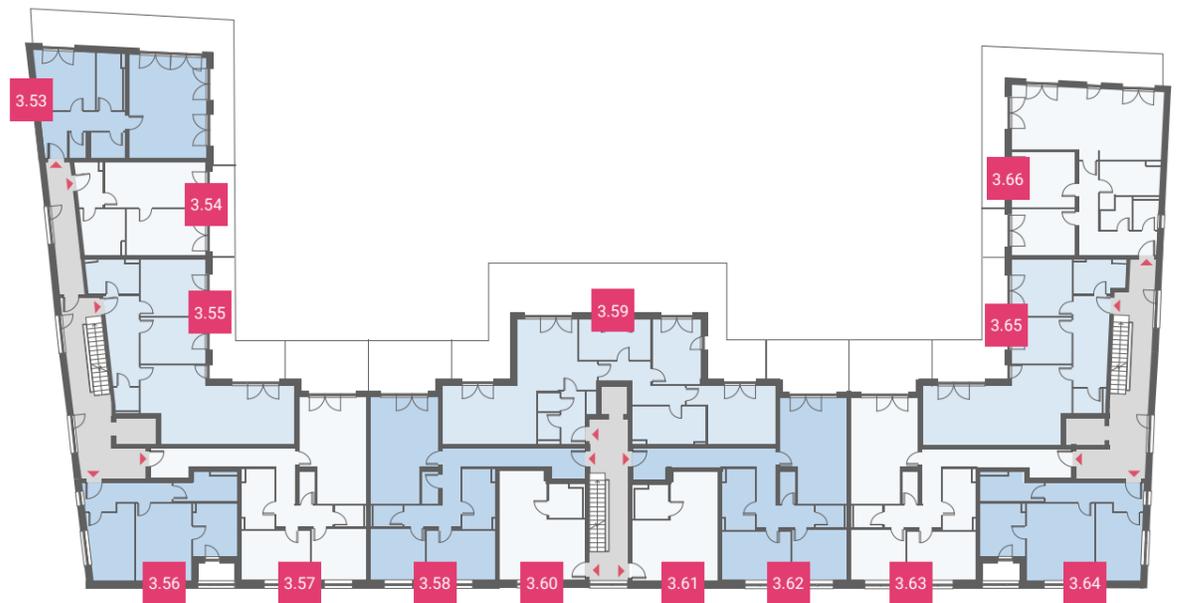
2. Obergeschoss

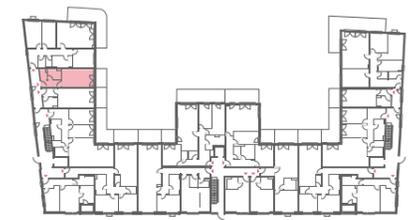
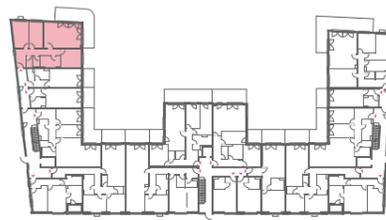


1. Obergeschoss



3. Obergeschoss





Wohnung 0.01 mit Gartenanteil, Erdgeschoss 4-Zimmer-Wohnung, ca. 115,52 m²



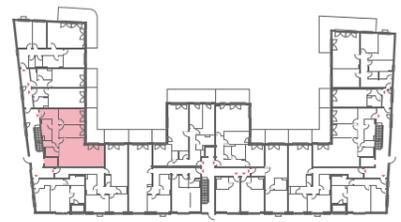
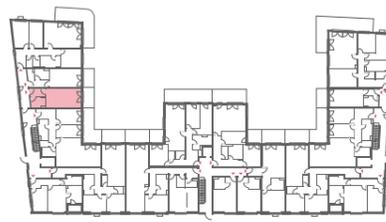
Wohnen/Essen/Küche	33,16 m ²	Flur	13,86 m ²
Schlafen	14,77 m ²	HWR	2,44 m ²
Zimmer 1	13,71 m ²	Zwischensumme	101,04 m²
Zimmer 2	12,97 m ²	Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 28,95 m ²)	14,48 m ²
Bad	7,86 m ²	Wohnfläche gesamt	ca. 115,52 m²
WC	2,27 m ²		

Wohnung 0.02 mit Gartenanteil, Erdgeschoss 1-Zimmer-Wohnung, ca. 36,54 m²



Schlafen/Wohnen/Essen/Küche	20,62 m ²
Bad	5,04 m ²
Flur	6,86 m ²
Zwischensumme	32,52 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 8,04 m ²)	4,02 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 36,54 m²

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Bauträgers. Maßgebend für die Wohnflächenberechnung ist die seit dem 01. Januar 2004 geltende Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (WofIV), jedoch werden davon abweichend Balkon- und Terrassenflächen bis zu 50 % in die Wohnfläche angerechnet.



Wohnung 0.03

mit Gartenanteil, Erdgeschoss
1-Zimmer-Wohnung, ca. 37,61 m²

Wohnung 0.04

mit Gartenanteil, Erdgeschoss
3-Zimmer-Wohnung, ca. 100,47 m²

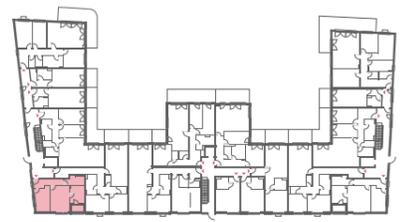
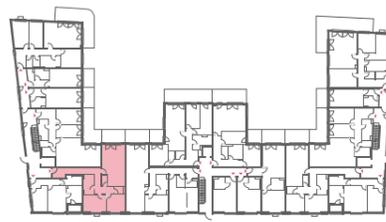


Schlafen/Wohnen/Essen/Küche	24,24 m ²
Bad	5,06 m ²
Flur	4,16 m ²
Zwischensumme	33,46 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 8,29 m ²)	4,15 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 37,61 m²



Wohnen/Essen/Küche	40,04 m ²
Schlafen	13,95 m ²
Zimmer	11,73 m ²
Bad	6,80 m ²
WC	3,58 m ²

Flur	13,35 m ²
HWR	1,89 m ²
Zwischensumme	91,38 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 18,25 m ²)	9,13 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 100,47 m²



Wohnung 0.05

Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung, ca. 92,38 m²

Wohnen/Essen/Küche	30,37 m ²
Schlafen	13,20 m ²
Zimmer	11,14 m ²
Bad	7,52 m ²
WC	2,28 m ²
Flur	19,91 m ²
HWR	1,97 m ²
Zwischensumme	86,39 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 11,98 m ²)	5,99 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 92,38 m²



Wohnung 0.06

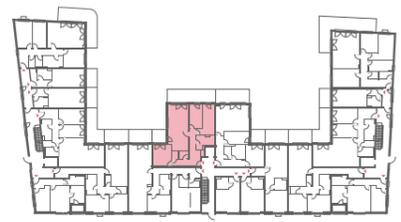
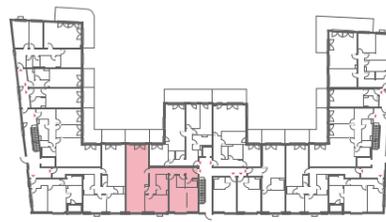
Erdgeschoss

2-Zimmer-Wohnung, ca. 54,34 m²



Wohnen/Essen	17,04 m ²
Schlafen	12,50 m ²
Küche	9,43 m ²
Bad	5,96 m ²

Flur	7,79 m ²
Zwischensumme	52,72 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 3,24 m ²)	1,62 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 54,34 m²



Wohnung 0.07

Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung, ca. 126,59 m²

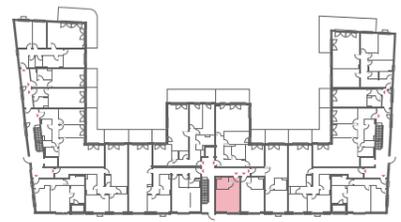
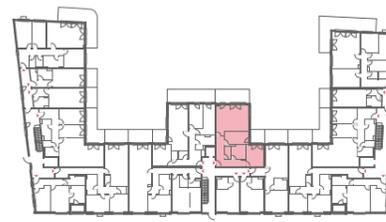


Wohnung 0.08

mit Gartenanteil, Erdgeschoss

4-Zimmer-Wohnung, ca. 113,95 m²





Wohnung 0.09

mit Gartenanteil, Erdgeschoss
3-Zimmer-Wohnung, ca. 92,00 m²



Wohnen/Essen/Küche	31,96 m ²
Schlafen	13,89 m ²
Zimmer	11,49 m ²
Bad	6,63 m ²
Flur	12,87 m ²
HWR	2,93 m ²
Zwischensumme	79,77 m²
Terrasse 1 (zu 1/2 eingerechnet 17,23 m ²)	8,62 m ²
Terrasse 2 (zu 1/2 eingerechnet 7,22 m ²)	3,61 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 92,00 m²

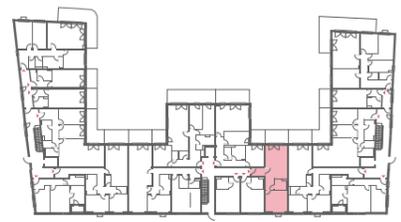
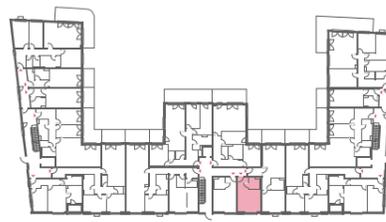
Wohnung 0.10, 1.27, 2.45

Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss
1-Zimmer-Wohnung, ca. 27,12 m²



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	22,97 m ²
Bad	4,15 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 27,12 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 0.10. Grundrisse und Wohnflächen können ja nach Geschosslage für 1.27 und 2.45 geringfügig abweichen.



Wohnung 0.11, 1.28, 2.46

Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss
1-Zimmer-Wohnung, ca. 27,12 m²



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	22,97 m ²
Bad	4,15 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 27,12 m²

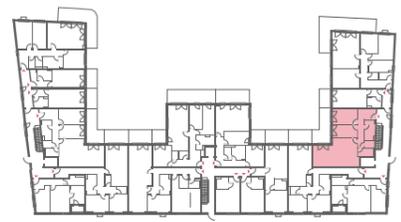
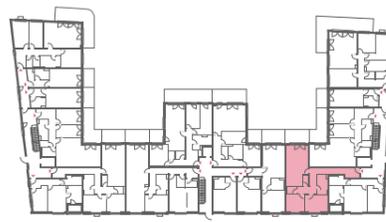
Wohnung 0.12

Erdgeschoss
2-Zimmer-Wohnung, ca. 61,34 m²



Wohnen/Essen/Küche	30,08 m ²
Schlafen	16,96 m ²
Bad	4,53 m ²
Flur	3,78 m ²
Zwischensumme	55,35 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 11,98 m ²)	5,99 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 61,34 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 0.11. Grundrisse und Wohnflächen können je nach Geschosslage für 1.28 und 2.46 geringfügig abweichen.



Wohnung 0.13, 1.23, 1.30, 2.48

Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss
3-Zimmer-Wohnung, ca. 92,97 m²

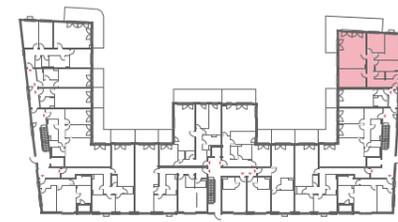
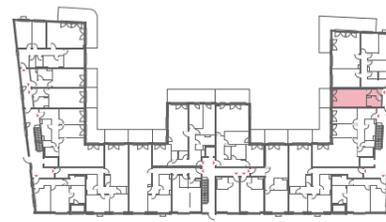


Wohnung 0.14

mit Gartenanteil, Erdgeschoss
3-Zimmer-Wohnung, ca. 101,38 m²



*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 0.13. Grundrisse und Wohnflächen können je nach Geschosslage für 1.23, 1.30 und 2.48 geringfügig abweichen.



Wohnung 0.15

mit Gartenanteil, Erdgeschoss
1-Zimmer-Wohnung, ca. 34,73 m²



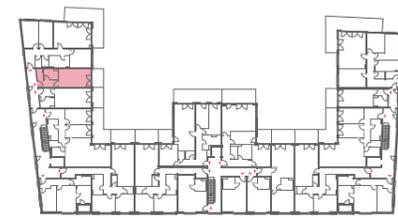
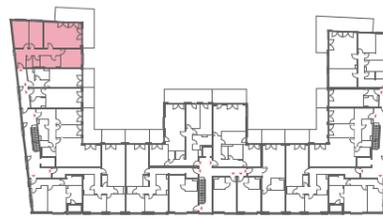
Schlafen/Wohnen/Essen/Küche	22,23 m ²
Bad	4,97 m ²
Flur	3,43 m ²
Zwischensumme	30,63 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 8,20 m ²)	4,10 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 34,73 m²

Wohnung 0.16

mit Gartenanteil, Erdgeschoss
4-Zimmer-Wohnung, ca. 130,28 m²



Wohnen/Essen/Küche	35,25 m ²	Flur	14,60 m ²
Schlafen	18,35 m ²	HWR	2,44 m ²
Zimmer 2	15,79 m ²	Zwischensumme	111,09 m²
Zimmer 1	12,26 m ²	Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 38,37 m ²)	19,19 m ²
Bad	9,28 m ²	Wohnfläche gesamt	ca. 130,28 m²
WC	3,12 m ²		



Wohnung 1.17, 2.35

1. + 2. Obergeschoss
4-Zimmer-Wohnung, ca. 115,53 m²

Wohnen/Essen/Küche	33,16 m ²
Schlafen	14,77 m ²
Zimmer 1	13,71 m ²
Zimmer 2	12,97 m ²
Bad	7,86 m ²
WC	2,27 m ²
Flur	13,87 m ²
HWR	2,44 m ²
Zwischensumme	101,05 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 28,96 m ²)	14,48 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 115,53 m²



*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.17. Grundriss und Wohnfläche kann ja nach Geschosslage für 2.35 geringfügig abweichen.

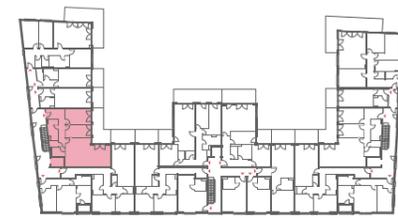
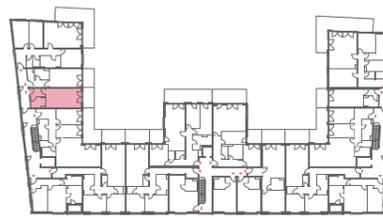
Wohnung 1.18, 1.36

1. Obergeschoss
1-Zimmer-Wohnung, ca. 36,28 m²



Schlafen/Wohnen/Essen/Küche	20,62 m ²
Bad	5,04 m ²
Flur	6,86 m ²
Zwischensumme	32,52 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 7,52 m ²)	3,76 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 36,28 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.18. Grundriss und Wohnfläche kann ja nach Geschosslage für 1.36 geringfügig abweichen.



Wohnung 1.19, 2.37

1. + 2. Obergeschoss
1-Zimmer-Wohnung, ca. 37,44 m²



Schlafen/Wohnen/Essen/Küche	24,24 m ²
Bad	5,06 m ²
Flur	4,16 m ²
Zwischensumme	33,46 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 7,96 m ²)	3,98 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 37,44 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.19. Grundriss und Wohnfläche kann je nach Geschosslage für 2.37 geringfügig abweichen.

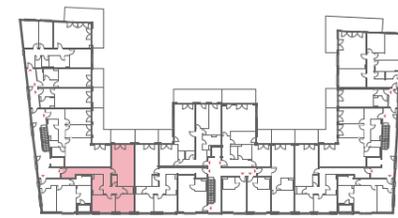
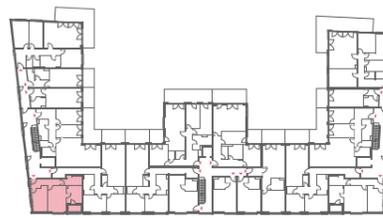
Wohnung 1.20, 2.38

1. + 2. Obergeschoss
3-Zimmer-Wohnung, ca. 100,21 m²



Wohnen/Essen/Küche	40,04 m ²	Flur	13,35 m ²
Schlafen	13,95 m ²	HWR	1,89 m ²
Zimmer	11,72 m ²	Zwischensumme	91,33 m²
Bad	6,80 m ²	Balkon (zu 1/2 angerechnet, 17,76 m ²)	8,88 m ²
WC	3,58 m ²	Wohnfläche gesamt	ca. 100,21 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.20. Grundriss und Wohnfläche kann je nach Geschosslage für 2.38 geringfügig abweichen.



Wohnung 1.21, 2.39, 3.56

1. + 2. + 3. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung, ca. 54,31 m²



Wohnen/Essen	17,04 m ²
Schlafen	12,50 m ²
Küche	9,43 m ²
Bad	5,96 m ²
Flur	7,76 m ²
Zwischensumme	52,70 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 3,24 m ²)	1,62 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 54,31 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.21. Grundrisse und Wohnflächen können ja nach Geschosslage für 2.39 und 3.56 geringfügig abweichen.

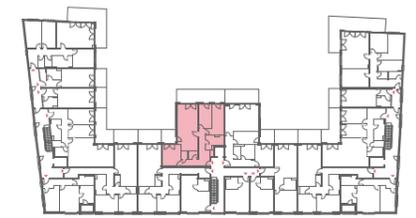
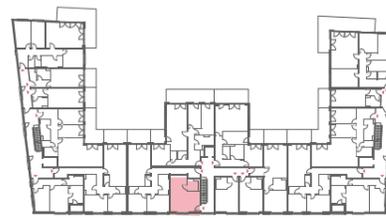
Wohnung 1.22, 2.40

1. + 2. Obergeschoss
3-Zimmer-Wohnung, ca. 92,19 m²

Wohnen/Essen/Küche	30,37 m ²
Schlafen	13,21 m ²
Zimmer	11,12 m ²
Bad	7,52 m ²
WC	2,28 m ²
Flur	19,92 m ²
HWR	1,97 m ²
Zwischensumme	86,39 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,59 m ²)	5,80 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 92,19 m²



*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.22. Grundriss und Wohnfläche kann ja nach Geschosslage für 2.40 geringfügig abweichen.



Wohnung 1.24, 3.60

1. + 3. Obergeschoss,
1-Zimmer-Wohnung, ca. 33,71 m²



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	29,56 m ²
Bad	4,15 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 33,71 m²

Wohnung 1.25, 2.42

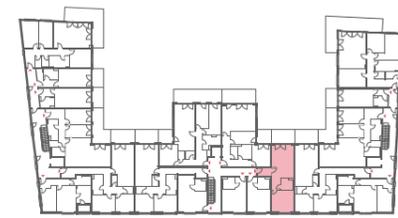
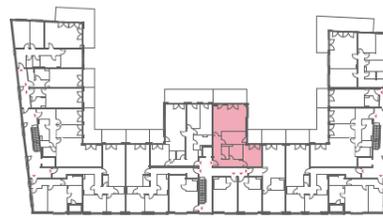
1. + 2. Obergeschoss
4-Zimmer-Wohnung, ca. 113,26 m²

Wohnen/Essen/Küche	32,19 m ²
Schlafen	14,32 m ²
Zimmer 2	14,15 m ²
Zimmer 1	11,11 m ²
Bad	7,36 m ²
WC	2,10 m ²
Flur	15,44 m ²
HWR	1,44 m ²
Zwischensumme	98,11 m²
Balkon 1 (zu 1/2 angerechnet, 23,31 m ²)	11,66 m ²
Balkon 2 (zu 1/2 angerechnet, 7,00 m ²)	3,50 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 113,26 m²



*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.24. Grundriss und Wohnfläche kann ja nach Geschosslage für 3.60 geringfügig abweichen.

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.25. Grundriss und Wohnfläche kann ja nach Geschosslage für 2.42 geringfügig abweichen.



Wohnung 1.26, 2.43

1. + 2. Obergeschoss,
3-Zimmer-Wohnung, ca. 91,38 m²

Wohnung 1.29, 2.47

1. + 2. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung, ca. 61,12 m²



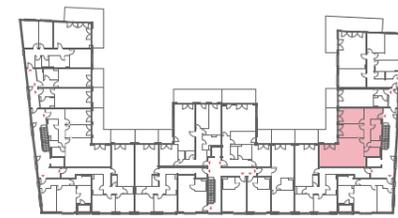
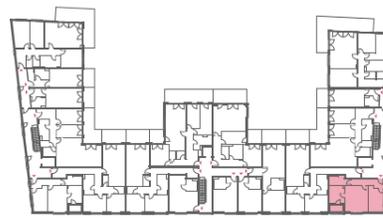
Wohnen/Essen/Küche	31,96 m ²
Schlafen	13,89 m ²
Zimmer	11,49 m ²
Bad	6,59 m ²
Flur	12,87 m ²
HWR	2,87 m ²
Zwischensumme	79,67 m²
Balkon 1 (zu 1/2 angerechnet, 16,42 m ²)	8,21 m ²
Balkon 2 (zu 1/2 angerechnet, 7,00 m ²)	3,50 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 91,38 m²



Wohnen/Essen/Küche	30,05 m ²
Schlafen	16,96 m ²
Bad	4,53 m ²
Flur	3,78 m ²
Zwischensumme	55,32 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,60 m ²)	5,80 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 61,12 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für Wohneinheit 1.26. Grundrisse und Wohnflächen können je nach Geschosslage für 2.43 geringfügig abweichen.

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.29. Grundriss und Wohnfläche kann je nach Geschosslage für 2.47 geringfügig abweichen.



Wohnung 1.31, 2.49

1. + 2. Obergeschoss,
2-Zimmer-Wohnung, ca. 58,96 m²



Wohnen/Essen	20,78 m ²
Schlafen	12,74 m ²
Küche	9,43 m ²
Bad	5,96 m ²
Flur	8,43 m ²
Zwischensumme	57,34 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 3,24 m ²)	1,62 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 58,96 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.31. Grundriss und Wohnfläche kann ja nach Geschosslage für 2.49 geringfügig abweichen.

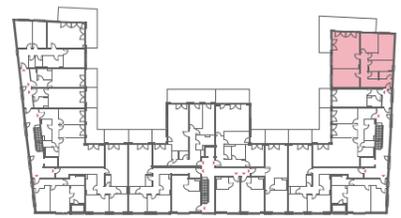
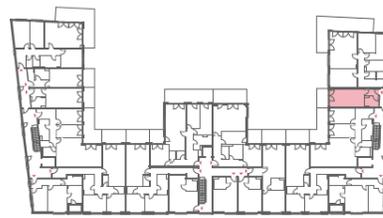
Wohnung 1.32, 2.50

1. + 2. Obergeschoss
3-Zimmer-Wohnung, ca. 101,13 m²



Wohnen/Essen/Küche	40,49 m ²	Flur	13,05 m ²
Schlafen	13,83 m ²	HWR	2,14 m ²
Zimmer	11,63 m ²	Zwischensumme	92,25 m²
Bad	7,02 m ²	Balkon (zu 1/2 angerechnet, 17,76 m ²)	8,88 m ²
WC	4,09 m ²	Wohnfläche gesamt	ca. 101,13 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.32. Grundriss und Wohnfläche kann ja nach Geschosslage für 2.50 geringfügig abweichen.



Wohnung 1.33, 2.51

1. + 2. Obergeschoss,
1-Zimmer-Wohnung, ca. 34,47 m²



Schlafen/Wohnen/Essen/Küche	22,23 m ²
Bad	4,97 m ²
Flur	3,43 m ²
Zwischensumme	30,63 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 7,68 m ²)	3,84 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 34,47 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 1.33. Grundriss und Wohnfläche kann je nach Geschosslage für 2.51 geringfügig abweichen.

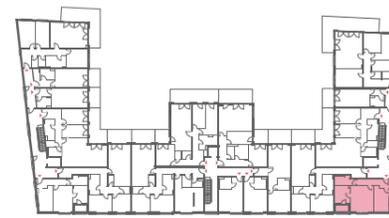
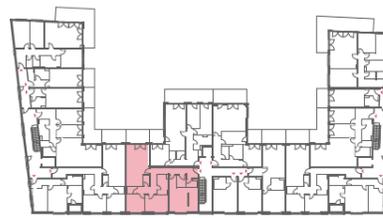
Wohnung 1.34, 2.52

1. + 2. Obergeschoss
4-Zimmer-Wohnung, ca. 129,41 m²



Wohnen/Essen/Küche	35,25 m ²	Flur	14,62 m ²
Schlafen	18,35 m ²	HWR	2,44 m ²
Zimmer 2	15,86 m ²	Zwischensumme	111,21 m²
Zimmer 1	12,26 m ²	Balkon (zu 1/2 angerechnet, 36,39 m ²)	18,20 m ²
Bad	9,31 m ²	Wohnfläche gesamt	ca. 129,41 m²
WC	3,12 m ²		

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für Wohneinheit 1.34. Grundrisse und Wohnflächen können je nach Geschosslage für 2.52 geringfügig abweichen.



Wohnung 2.41

2. Obergeschoss,
3-Zimmer-Wohnung, ca. 126,22 m²



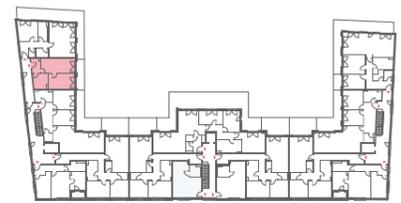
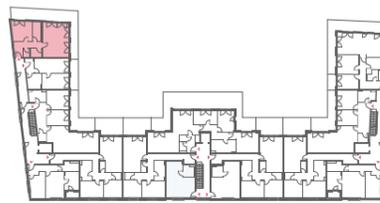
Wohnen/Essen/Küche	48,91 m ²
Schlafen	26,80 m ²
Zimmer	13,18 m ²
Bad	7,52 m ²
WC	2,71 m ²
Flur	17,88 m ²
HWR	3,42 m ²
Zwischensumme	120,42 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,59 m ²)	5,80 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 126,22 m²

Wohnung 2.44

2. Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung, ca. 58,96 m²



Wohnen/Essen	20,78 m ²
Küche	9,43 m ²
Schlafen	12,74 m ²
Bad	5,96 m ²
Flur	8,43 m ²
Zwischensumme	57,34 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 3,24 m ²)	1,62 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 58,96 m²



Wohnung 3.53

3. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung, ca. 84,94 m²

Wohnung 3.54

3. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung, ca. 49,27 m²

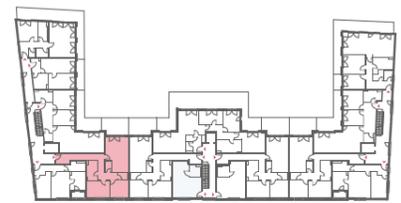
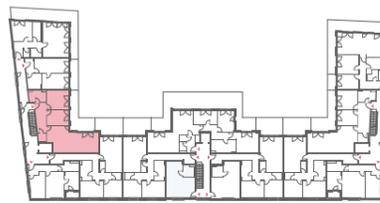


Wohnen/Essen/Küche	32,22 m ²
Schlafen	13,97 m ²
Bad	6,14 m ²
WC	3,38 m ²
Flur	8,73 m ²

HWR	1,72 m ²
Zwischensumme	66,16 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 37,56 m ²)	18,78 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 84,94 m²



Wohnen/Essen/Küche	18,34 m ²
Schlafen	14,74 m ²
Bad	7,62 m ²
Flur	4,36 m ²
Zwischensumme	45,06 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 8,42 m ²)	4,21 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 49,27 m²



Wohnung 3.55

3. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung, ca. 94,71 m²



Wohnen/Essen/Küche	38,96 m ²	HWR	1,67 m ²
Schlafen	14,87 m ²	Zwischensumme	85,06 m ²
Zimmer	12,12 m ²	Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 19,30 m ²)	9,65 m ²
Bad	6,64 m ²	Wohnfläche gesamt	ca. 94,71 m²
Flur	10,80 m ²		

Wohnung 3.57, 3.62

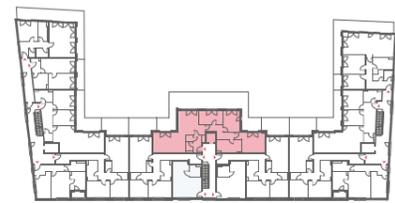
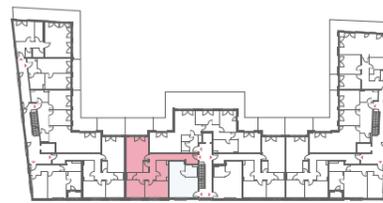
3. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung, ca. 90,01 m²



Wohnen/Essen/Küche	25,87 m ²
Schlafen	13,21 m ²
Zimmer	11,14 m ²
Bad	7,52 m ²
WC	2,28 m ²
Flur	19,92 m ²
HWR	1,97 m ²
Zwischensumme	81,91 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 16,20 m ²)	8,10 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 90,01 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für Wohneinheit 3.57. Grundriss und Wohnfläche kann je nach Geschosslage für 3.62 geringfügig abweichen.



Wohnung 3.58, 3.63
 3. Obergeschoss
 3-Zimmer-Wohnung, ca. 89,87 m²



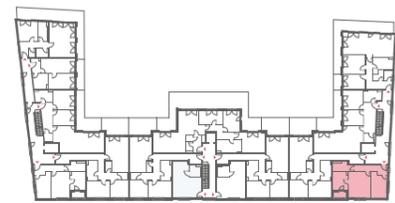
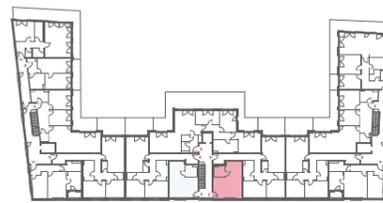
Wohnen/Essen/Küche	25,87 m ²
Schlafen	13,21 m ²
Zimmer	11,15 m ²
Bad	7,52 m ²
WC	2,28 m ²
Flur	19,84 m ²
HWR	1,90 m ²
Zwischensumme	81,77 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 16,20 m ²)	8,10 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 89,87 m²

Wohnung 3.59
 3. Obergeschoss
 4-Zimmer-Wohnung, ca. 147,40 m²



Essen/Küche/Wohnen	41,38 m ²	Flur 2	8,21 m ²
Schlafen	17,66 m ²	Flur 1	5,13 m ²
Zimmer 2	12,87 m ²	HWR	1,60 m ²
Zimmer 1	12,02 m ²	Zwischensumme	111,71 m²
Bad	10,54 m ²	Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 71,38 m ²)	35,69 m ²
WC	2,30 m ²	Wohnfläche gesamt	ca. 147,40 m²

*Abgebildeter Beispielgrundriss gilt für WE 3.58. Grundriss und Wohnfläche kann je nach Geschosslage für 3.63 geringfügig abweichen.



Wohnung 3.61
 3. Obergeschoss
 1-Zimmer-Wohnung, ca. 33,59 m²

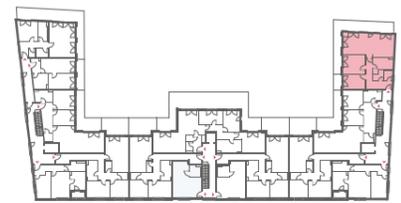
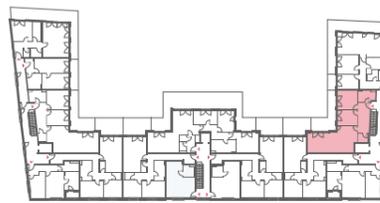


Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	29,44 m ²
Bad	4,15 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 33,59 m²

Wohnung 3.64
 3. Obergeschoss
 2-Zimmer-Wohnung, ca. 59,00 m²



Wohnen/Essen	20,78 m ²
Küche	9,43 m ²
Schlafen	12,77 m ²
Bad	5,96 m ²
Flur	8,44 m ²
Zwischensumme	57,38 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 3,24 m ²)	1,62 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 59,00 m²



Wohnung 3.65

3. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung, ca. 95,19 m²



Wohnen/Essen/Küche	38,84 m ²
Schlafen	13,98 m ²
Zimmer	11,39 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	12,64 m ²

HWR	2,47 m ²
Zwischensumme	85,54 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 19,30 m ²)	9,65 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 95,19 m²

Wohnung 3.66

3. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung, ca. 114,36 m²



Wohnen/Essen/Küche	40,92 m ²
Schlafen	14,28 m ²
Zimmer	11,85 m ²
Bad	8,47 m ²
WC	2,78 m ²

Flur	12,47 m ²
HWR	3,32 m ²
Zwischensumme	94,09 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 40,53 m ²)	20,27 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 114,36 m²

Chancen & Risiken

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
Vorbemerkung		
In dieser Übersicht sollen die wichtigsten mit dem hier angebotenen Erwerb von Eigentumswohnungen verbundenen Chancen und Risiken schematisch und ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt werden.	Die mit dem Erwerb einer der hier angebotenen Eigentumswohnungen verbundenen Chancen bestehen unter anderem in Wertsteigerungen der Immobilie selbst. Diese Wertsteigerungen können gegebenenfalls bei Veräußerung der Immobilie realisiert werden. Während der Betriebsphase besteht die Möglichkeit der Erzielung höherer Mieteinnahmen gegenüber den hier angenommenen Werten. In diesem Fall kann der Erwerber höhere Erträge aus der Immobilie erhalten.	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert der hier angebotenen Eigentumswohnungen gegenüber dem angebotsgegenständlichen Verkaufspreis sinkt. Gegebenenfalls lassen sich gegenüber den hier angenommenen Werten nur geringere Mieten erzielen. Verminderte Einnahmen, die die Bewirtschaftungskosten des Objektes und/oder einen bei Fremdfinanzierung zu leistenden Kapitaldienst nicht decken, können zur Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers und im Extremfall zur Aufzehrung des mit der Immobilie geschaffenen Wertes und des eingesetzten Eigenkapitals führen.
Bauträgervertrag		
Der hier angebotene Erwerb von Eigentumswohnungen erfolgt im Zuge eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis.	Der Erwerber erhält nach dem hier angebotenen Vertrag eine schlüsselfertige Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken einstehen zu müssen.	Auch Leistungspartner dieses Angebotes können leistungsunfähig werden. In diesem Fall können Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen den Veräußerer durchgesetzt werden. Das Bauvorhaben würde nicht durch den Veräußerer fertiggestellt.
Kaufpreisfälligkeit		
Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Nach dem hier angebotsgegenständlichen Vertrag erfolgt die Zahlung entweder nach Baufortschritt (§ 3 MaBV) oder gegen Stellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft (§ 7 MaBV).	Durch die Schutzvorschrift des § 3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe Zahlungen leistet wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Alternativ wird der Erwerber in Höhe des von ihm gezahlten Kaufpreises durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft besichert, aus der er sich für den Fall der Nichtleistung des Veräußerers befriedigen kann.	Die MaBV besichert nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt erhalten. Wird das Bauvorhaben nicht vollendet, kann der Kreditgeber den Eigentumsübergang durch Ausübung seines Wahlrechtes nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV verhindern, indem er alle vom Erwerber auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen zurückgewährt.

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
Gewährleistung		
Der Erwerber hat die gesetzlichen Gewährleistungsrechte gegen den Bauträger für fünf Jahre ab Abnahme gem. §§ 633 ff. BGB.	Soweit während der ersten fünf Jahre nach Abnahme der Eigentumswohnung Mängel am Bauwerk auftreten, die durch Schlechtleistung des Veräußerers bedingt sind, kann der Erwerber die Behebung dieser Mängel vom Veräußerer verlangen.	Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche u. U. nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar.
Instandhaltungsrücklage		
Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Durch diese Rücklage kann die Wohnungseigentümergeinschaft auch solche Schäden und Mängel am Gesamtobjekt beheben, die nicht der Gewährleistung unterfallen, sondern alters- und nutzungsbedingt sind.	Wegen der durchgreifenden Sanierung des Objektes und der nach Abnahme bestehenden Gewährleistungsrechte der Erwerber ist ein wesentlicher Instandhaltungsbedarf während der ersten fünf Jahre nach Abnahme indes nicht zu erwarten.	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die durch die zu bildende Rücklage nicht oder nur zum Teil gedeckt werden können. In diesem Fall müssen die Erwerber die für die Instandsetzung erforderlichen Mittel im Wege einer Sonderumlage aufbringen. Dieses Risiko besteht durchgängig, wenn gar keine Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Hohe Sonderumlagen können die Liquidität des Erwerbers erheblich belasten oder gar übersteigen.
Schlussbetrachtung		
Wegen der weiteren Einzelheiten zu den vorstehend aufgeführten Chancen und Risiken wird die Beratung durch entsprechende Fachleute empfohlen.	Die vorstehende Darstellung der Chancen ist nicht abschließend und enthält nur die nach Auffassung des Exposé-Herausgebers wichtigsten Aspekte.	Auch hinsichtlich der vorstehend dargestellten Risiken kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Dies würde den Rahmen dieser Übersicht übersteigen.

Baubeschreibung Wohnanlage

Für den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage, bestehend aus einem Wohngebäude in der Schuckertstraße in 90765 Fürth.

Das Projekt in der Schuckertstraße in 90765 Fürth umfasst die Flurstücke 384/8, 384/9, 385/5 der Gemarkung Stadeln, beinhaltend den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage. Das Wohngebäude wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Die anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke berücksichtigt, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016).

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und gleichwertig, sowie dem Erwerber auch zumutbar sind, vorbehalten. Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Die in den Plänen und in den Exposé-Renderings eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z.B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig. Eine evtl. in den Exposé-Renderings abgebildete Farbgestaltung stellt noch nicht das finale Farbkonzept dar. Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

Vorbemerkungen zum Projekt

Die BAYIKO Alfred-Nobel 59 GmbH plant den Neubau eines Wohngebäudes in der Schuckertstraße in 90765 Fürth. Die Wohnanlage wird auf einem ehemaligen Gewerbegebiet errichtet, welches öffentlich erschlossen wird. Östlich des Gebäudes befindet sich die Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg. Das Parkhaus ist an der Südseite, auf einem eigenständigen Grundstück angeordnet, westseitig sind Freianlagen mit Spielplatz geplant. Das Wohngebäude setzt sich aus drei Gebäudeteilen, Nord (Zugang im Norden mit Hausnummer 21) Süd, (Zugang im Süden mit Hausnummer 17) und Mitte (Zugang im Osten mit Hausnummer 19) zusammen. Je Gebäudeteil stehen ein Treppenraum sowie ein Personenaufzug zur Verfügung, welche über alle Geschosse führen. Das Wohngebäude ist teilunterkellert und weist ein Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse (KG bis 3. OG) auf. Im Kellergeschoss sind Abstell- und Technikräume vorgesehen. Fahrradräume sind im Nord- und Südteil im Kellergeschoss, erreichbar über entsprechende Aufzüge im zugehörigen Gebäudeteil, vorgesehen. In den übrigen Geschossen werden 66 Wohnungen unterschiedlicher Größen, (Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen) untergebracht. Die an der Süd-, West- und Nordseite angeordneten Wohnungen erhalten Terrassen (EG) bzw. Balkone (1. OG bis 2. OG). Das 3. Obergeschoss ist ein Staffelgeschoss mit Dachterrassen mit süd-, west- und teils nordseitiger Ausrichtung. Ostseitig sind 1-Zimmerwohnungen angeordnet.

Die Ausführung erfolgt in massiver Bauweise aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit gedämmten Außenwänden und Stahlbetondecken. Die Innenwände werden massiv und in Leichtbauweise errichtet. Die Bedachung ist als massives Flachdach aus Stahlbeton mit Dämmung und Abdichtung, sowie Retentionselementen mit temporärer Wasserspeicherfunktion zur Abflussverzögerung mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Auf dem Flachdach werden Lüftungsgeräte aufgestellt.

Die gemeinsame Heizungsversorgung der Gebäudeteile sowie die Technikräume befinden sich dabei im Untergeschoss des mittleren Gebäudeteils. Die Stellplätze der Wohnanlage werden im, teilweise am Parkhaus an der Südseite, sowie im nord-westlichen Grundstücksbereich angeordnet, zur Verfügung gestellt.

Die Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze zur Abholung sind im südlichen Bereich am Parkhaus sowie im nord-westlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

1. Grundstück

1.1. Erschließung

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über die Schuckertstraße, welche als öffentliche Verkehrsfläche erweitert wird. Für die innere Verbindung stehen je Gebäudeteil ein Treppenraum sowie ein Personenaufzug zur Verfügung, welche über alle Geschosse führen. Die Gebäudeerschließung erfolgt im Erdgeschoss über die Zugänge zu den drei Treppenräumen. Die Fahrradabstellräume im Kellergeschoss, sind über entsprechende Aufzüge im zugehörigen Gebäudeteil, über Nord und Süd, erreichbar.

1.2. Versorgungsanschluss und Wärmeversorgung

Der Bauträger beauftragt einen Dritten mit der Errichtung und dem Betrieb der Wärmeversorgung. Er schließt mit dem Dritten einen Errichtungs- und Betriebsvertrag, in dem sich der Betreiber zum Betrieb und zur Unterhaltung der Wärmeversorgung für den Zeitraum der Vertragslaufzeit verpflichten muss. Die Vertragslaufzeit darf nicht mehr als zehn Jahre betragen. Der Erwerber hat aufgrund des Errichtungs- und Betriebsvertrags gegen den Betreiber einen Anspruch auf Überlassung von Wärmeenergie und Warmwasser gegen eine entsprechende, vom Erwerber zu tragende Gebühr. Die Technikräume befinden sich im Untergeschoss des mittleren Gebäudeteils. Die Gesamtheizkosten werden mittels dafür installierter Wärmemengenzähler und Wasserzähler nach Verbrauch auf die Eigentümer verteilt. Die Übergabepunkte der Medien, Telefon, Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich ebenfalls im Untergeschoss.

Die Abwasserleitungen werden im Keller mit Kunststoffrohren ausgeführt. Steigleitungen und die Verrohrung im Bereich der Wohnungen werden mit Kunststoffrohren erstellt. Die Grundleitungen werden ebenfalls in Kunststoff ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Fürth angeschlossen.

Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr mit einer Dämmung gemäß gültiger EnEV 2016, ausgeführt. Die Anbinde- und Verteilleitungen nach den Wohnungszählern werden als Mehrschichtverbundrohr hergestellt. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten, je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Bad, Abstellraum, Küche, Flur oder Hauswirtschaftsraum (HWR) installiert. Die Kalt- und Warmwasserzähler sowie die Funkwärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis durch einen von der Hausverwaltung zu beauftragenden externen Dienstleister in den jeweiligen Einheiten im Heizkreisverteilerkasten der Fußbodenheizung, je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit, im Bad, Abstellraum, Küche, Flur oder HWR installiert und betrieben und sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Die Abrechnungen für Heizung, Wasser und Kanal erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Der Stromverbrauch wird direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet. TV und Radio sind über Satelliten zu empfangen. Die für das Projekt vorgesehene gemeinsame Satellitenanlage nebst Leitungsnetzen, einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z.B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Die Eigentümergemeinschaft muss daher entweder einen externen Dienstleister mit der Installation und dem Betrieb der Satelliten-Anlage beauftragen oder die Installation und den Betrieb selbst vornehmen.

Die erforderlichen Nutzer-Endgeräte (Receiver) sowie etwaige SAT- und Leitungsnutzungsgebühren sind nicht von der vorgenannten externen Dienstleistung umfasst.

1.3. Erdarbeiten

Das Gelände wird im Bereich des Baukörpers bis zur Unterkante Bodenplatte ausgehoben. Nach Fertigstellung der Arbeiten wird das Gelände wieder verfüllt, verdichtet, eingeebnet und gemäß der Außenanlagenplanung neugestaltet.

2. Rohbau

2.1. Maurerarbeiten

Alle tragenden Bauteile werden nach statischer Berechnung in Mauerwerk und aus Stahlbetonelementen entsprechend der Planung erstellt. In Teilbereichen werden aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Mauerwerk integriert. Die Wohnungstrennwände werden nach Wahl des Bauträgers entweder in Trockenbau-Systembauweise oder aus anderen Materialien errichtet.

2.2. Fundamente und Bodenplatte

Die Fundamentierungen und die Bodenplatte erfolgen in Stahlbeton. Die Gebäudeteile sind teilunterkellert. Das Gebäude erhält eine Erdungsanlage mit Fundamentender nach DIN 18014 und Anschlussfahnen in den Technikräumen sowie in den Aufzugsanlagen.

2.3. Kellergeschoss

Die Außenwände der Keller werden massiv hergestellt. Die erdberührten Kelleraußenwände werden in Stahlbeton Beanspruchungsklasse 1 und Nutzungsklasse B hergestellt. Die Kellerwände werden gem. Berechnung in Teilbereichen zum Erreich hin mit Perimeterdämmung, in Teilbereichen mit Entkopplungsmatten gem. Berechnung, versehen. Evtl. Öffnungen in der Außenwand des Kellers werden mit Lichtschächten versehen. Diese erhalten eine verzinkte, abhebesichere Abdeckung als Gitterrost 30/10 mm. Evtl. in Lichtschächte eindringende Nässe wird über eine Hebeanlage entwässert. Innenwände bestehen aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Die Ausführung der Geschossdecken erfolgt ebenfalls in Stahlbeton. Im Kellergeschoss kann in Teilbereichen durch haustechnische Installationen, Versorgungs- und Lüftungsleitungen bzw. aus statischen Gründen die lichte Kellerhöhe deutlich unterschritten werden.

2.4. Kellerräume

Die Abstellräume erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen, um eine Querlüftung der Keller zu ermöglichen. Die Türen der Kellerratzräume sind für Profilylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung, vorgerichtet.

Die Bodenflächen der Flure, Technikräume, HWR/WMR und Abstellräume im Untergeschoss, sowie die Fahrradräume, erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

Im Kellergeschoss werden Ventilatoren installiert. Diese Ventilatoren versorgen jeweils Räume innerhalb des Kellergeschosses und dienen zur Be- und Entlüftung der Kellerabstellräume.

3. Außenwände / Fassade / Fenster

Die Außenwände werden in Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem und einer entsprechenden Putzoberfläche ausgeführt. Erforderliche Brandriegel werden mit auf das System abgestimmten Materialien ausgeführt. Die Putzoberfläche wird aus eingefärbtem oder farbig gestrichenem Putz mit ca.1 mm bis ca. 3 mm Körnung erstellt.

Das finale Farbkonzept für die Außenfassaden wird noch nach Wahl des Bauträgers erstellt und kann insbesondere von den vorläufigen Darstellungen in den Exposé Renderings abweichen. Die Farbgestaltung erfolgt bei Bedarf in Abstimmung des Architekten mit den Behörden. Evtl. Farbbeschichtungen in Teilflächen erfolgen dann gesondert.

Bei der Ausführung der Außenfassade und der Kelleraußenwände werden durch entsprechende Abdichtungs-, Isolierungs- und Entkoppelungsmaßnahmen die öffentlich-rechtlichen Vorgaben der 24. BImSchV berücksichtigt, deren Anforderungswerte eingehalten werden. Diese 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung vom 23.09.1997 legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendige Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest.

Gleichwohl sind bei Erreichen oder Überschreiten von Spitzenpegeln, wie sie beispielsweise insbesondere vereinzelt durch vorbeifahrende Züge mit Spitzengeschwindigkeit entstehen können, Geräusche in den Wohnungen akustisch deutlich wahrnehmbar.

Der Bauträger weist auf Folgendes hin: Die Einhaltung der Anforderungswerte der alternativ zur 24. BImSchV anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschrift der TA-Lärm sind vorliegend ausdrücklich nicht geschuldet. Anders als die 24. BImSchV, die die Anforderungswerte aus dem Durchschnitt aller Lärm- und Spitzenpegel berechnet, berücksichtigt die TA-Lärm jeden einzelnen Lärm- und Spitzenpegel gesondert, wodurch diese, strengere Vorgaben enthält.

Fassadenfenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff mit Wärmedämm- und Schallschutzverglasung, teilweise als Kastenfenster, gemäß den berechneten Anforderungen, ausgeführt. Die Fenster der Wohnungen werden innen in weiß und außen im Farbton grau ausgeführt. Die Fenstergriffe sind als Dreh- und Drehkippschlag in Aluminiumausführung geplant. Notwendige Festverglasungen werden entsprechend den Anforderungen ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert mit Halter und Seitenabschluss ausgeführt. In Austrittsbereichen zu Terrassen und Balkonen werden bei Erfordernis, Alu-Riffelbleche, ca. 2mm stark, eingebaut.

Fenster mit Mauer-Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein. Im Bereich der Fliesenpiegel in Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest.

Die Verschattung von Fenstern der Wohnbereiche mit Brüstungen sowie Fenstertüren und bodentiefer Fenster erfolgt mit Textil-Screens und wird, sofern möglich, elektrisch mit Schaltung am Fenster, betrieben. Die Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster sowie die Balkongeländer werden als verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt. Zum Teil werden Balkone vorgesetzt.

4. Innenwände

Brand- und Treppenhauswände werden in massiver Bauweise errichtet. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Die Innenflächen der Beton-Außenwände im Kellergeschoss bleiben unverputzt. Die Wohnungstrennwände werden in massiver Bauweise erstellt. Weitere Wohnungstrennwände und sonstige Innenwände werden nach Plan als beidseitig doppelt beplankte und gedämmte Trockenbauwände errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach baulicher Erfordernis sowie der Vorgabe aus den Installationen von Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik, o.ä. Schächte und Strangleitungen werden in Vorsatzschalen und Schacht-Verkofferungen in Trockenbauweise eingeschlossen. Hierbei können sich Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Exposé ergeben. Alle erforderlichen Anstriche erfolgen mit weißer Dispersionsfarbe.

5. Decken

Die Decken werden als Stahlbetondecken erstellt. In den Wohnungen werden die Decken tapeziert und weiß gestrichen. Räume wie Bad/WC, HWR, Flure und Dielen (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können aus sich, ggf. nachträglich während der baulichen Ausführung ergebenden, technischen Gründen, eine abgehängte Decke erhalten, ausgebildet in Trockenbauweise. Hierdurch kann sich die Raumhöhe reduzieren.

6. Dacharbeiten

Die Gebäudeteile werden mit einem wärmedämmten Flachdach versehen, ausgebildet als gefälleloses 0° Dach mit einem Attikaaufbau. Die Flachdächer werden mit Retentionselementen mit temporärer Wasserspeicherfunktion zur Abflussverzögerung sowie einer extensiven Dachbegrünung, in Teilbereichen mit Bekiesung, ausgeführt. Die Fallrohre und Kästen werden klempnermäßig in Titanzinklech ausgeführt. Die Fallrohre werden

BAUBESCHREIBUNG WOHNANLAGE

bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen. Einfassungen, Abdeckungen und Anschlüsse werden ebenfalls in Titanzinkblech nach Wahl des Baurträgers ausgeführt. Die Wärmedämmung des Hauptdaches sowie der Dachterrassen zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach der Wärmeschutzberechnung (Energieeinsparverordnung 2016, EnEV 2016).

7. Wohnungseingangsbereich / Briefkästen / Innentreppen / Treppenhaus / Aufzug

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer freistehenden oder hängenden bzw. integrierten Briefkastenanlage im Eingangsbereich. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Baurträgers. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage eingebunden. Eine Hausnummer wird am Eingang angebracht. Unmittelbar hinter der Hauseingangstür im Treppenhaus wird im Fußboden ein Trittrost als Fußabstreifer eingebaut. Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht. Die Treppenhäuser erhalten ein Geländer mit Handlauf aus Edelstahl. Die Treppenläufe und Flure werden als Fliesenoberfläche ausgebildet. Je Gebäudeteil (Nord, Süd und Mitte), wird eine Aufzugsanlage vom UG bis ins oberste Geschoss (3.OG) installiert. Über entsprechende Aufzüge sind im Nord- und Südteil des Gebäudes die Fahrradräume, im zugehörigen Gebäudeteil im Kellergeschoss, erreichbar.

8. Türen

Die Haustüren werden nach Bedarf selbstschließend ausgebildet und erhalten Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Haustüren erhalten einen Sicherheits-schließzylinder, der im System mit den Wohnungseingangstüren schließt. Die Wohnungseingangstüren erhalten ebenfalls einen Sicherheitsschließzylinder mit Sicherheitsbeschlag sowie einen Türspion. Die Außenseite der Türen wird nach Wahl des Baurträgers festgelegt. Die Profilzylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür) und des zugehörigen Sondereigentums (Tür zum Kellerraum) werden gleichschließend ausgebildet und passen zu den Profilzylindern der Hauseingangstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage. Die Briefkastenanlage schließt mit gesonderten Schlüsseln. Die Innentüren werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein Türblatt mit Drückergarnitur aus Aluminium, als Rosettengarnitur bzw. als WC-Garnitur für die Bad- und WC-Türen. In den Wohnungen mit Flur wird, sofern geplant, eine Ganzglastür vom Flur zum Wohnzimmer eingebaut. Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Keller und die Zugänge zu den Technik- und Kellerersatzräumen werden als beschichtete Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller werden nach Wahl des Baurträgers als Stahllamellentüren erstellt.

9. Malerarbeiten

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Nicht abgehängte Decken werden in den Wohnungen tapeziert und weiß gestrichen. Ausführung analog den Punkten 4 und 5. In den Treppenräumen werden die Untersichten der Podeste und Treppenläufe tapeziert. Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich nach Wahl des Baurträgers.

10. Fliesenarbeiten (Wand und Boden)

Alle Bäder/ WC-Räume werden mit Feinsteinzeug- Fliesenbelägen 30 x 60 cm gefliest. Die Wandflächen an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest, bzw. bis zur Höhe der Ablagen der Vorwandinstallation der Waschtische. In den Bädern wird in den vorgesehenen Bereichen über den Vorwandinstal-

lationen der Handwaschbecken sowie auch im Bereich über der Badewanne ein waagerechter Sockel in Griffhöhe als Abstellfläche ausgebildet. Der Duschbereich wird raumhoch gefliest.

Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband auf Kreuzfuge. Die Bodenfliesen werden waagerecht im Verband nach Wahl des Baurträgers verlegt.

Fensterbänke in Bädern werden gefliest.

In den Wohnungen liegende Hauswirtschaftsräume (HWR), erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität wie die Bäder der Wohnungen, sowie einen umlaufenden Fliesensockel.

In den Wohnungen wird auf der Wandfläche im Bereich der Waschtische oberhalb der Abstellfläche ein Spiegel (ca. 90 cm hoch) eingebaut.

Die Bodenflächen des WMR/HWR im Keller erhalten einen Fliesenbelag inkl. umlaufendem Fliesensockel, nach Wahl des Baurträgers. Das Treppenhaus erhält auf den Podest- und Treppenauflflächen, Fliesen nach Wahl des Baurträgers.

11. Estrich / Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach statischen und bauphysikalischen Gegebenheiten. Die Wohnungen erhalten in den Fluren, Wohnräumen mit Küchen sowie in den Schlafräumen als Bodenbelag 2-Schicht Parkett Eiche mit passender Randleiste eingebaut.

In den 1-Zimmer-Wohnungen werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure und Küchen mit Vinyl-Designboden inklusive passender Randleiste belegt. Ausführung der Fliesenbodenbeläge erfolgt analog Punkt 10. Die Bodenflächen der Flure, Technikräume und Abstellräume im Untergeschoss sowie die Fahrradräume erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

12. Haustechnische Gewerke

12.1. Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien (Verband Deutscher Elektrotechniker) und EVU-Vorschriften (Energieversorgungsunternehmen) entsprechend ausgeführt. Alle Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt sowie innerhalb der Geschossdecken bzw. Abhangdecken, dem Fußbodenaufbau und der Wände. Die Leitungen, Taster, Schalter und Steckdosen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen und Aufputz-Installationen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt. Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter wird je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Flur, HWR oder im Bereich Wohnen, Küche bzw. Schlafen der jeweiligen Wohnung montiert. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Baurägerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Rauchmelder werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.

Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen sind Fabrikate nach Wahl des Baurträgers und werden in den Wohnungen im Farbton weiß ausgeführt, im Treppenhaus evtl. nach Wahl des Baurträgers farbig.

Wandleuchten, Deckenleuchten und Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, es wurde im Kaufvertrag etwas anderes vereinbart.

In den 1-Zimmer-Wohnungen werden Deckenleuchten und Leuchtmittel nach Wahl des Baurträgers mit installiert, sofern die Wohneinheit durch den Baurträger möbliert wird.

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt auf den Hauptpodesten mit Wand- oder Deckenleuchten über Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder. Die Kellerflure, Kellerräume und Fahrrad-Abstell-

räume des Gemeinschaftseigentums erhalten Aufputz-Leuchten in Einfach- oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Baurträgers.

12.2. Standardelektroinstallationen 1-Zimmer-Wohnungen

Wohnen / Kochen / Schlafen:

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Unterbauleuchte
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn im Einzelnen planerisch vorgesehen)
- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose
- 1 Auf-Ab-Taster für elektr. Bedienung der Verschattung

Bad/WC:

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken

Kellerraum:

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

12.3. Standardelektroinstallation für sonstige Wohnungen:

Diele, Flure, min. je:

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose

Längere Flure werden hierbei bzgl. benötigter Anzahl lt. Planung berücksichtigt

Wohnen / Kochen:

- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Auf-Ab-Taster für elektr. Bedienung der Verschattung
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose
- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdose

Schlafen / Zimmer 1 / Zimmer 2, je:

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Auf-Ab-Taster für elektr. Bedienung der Verschattung

Bad/WC je:

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken
- 1 Auf-Ab-Taster für elektr. Bedienung der Verschattung (sofern Fenster vorhanden)

HWR je:

- 1 Deckenauslass mit Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose je für Waschmaschine und Kondensstrockner (sofern im Einzelnen planerisch vorgesehen)
- 1 Elektroanschluss für Einzelventilator bei gefangenem Raum

Balkon / Terrasse, je:

- Jede Wohnung erhält je 1 Leuchte an der Außenwand der Terrasse bzw. des Balkons, schaltbar aus dem Wohnungsinernen
- 1 Steckdose

Kellerraum:

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

12.4. Gemeinschaftsanlagen / Keller / Technikräume / Treppenhaus / Fahrrad:

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume bzw. -Anlagen im Außenbereich wird mit Leuchtkörpern und Zeitschaltuhren bzw. Bewegungsmeldern ausgeführt.

Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht. Anordnung im Flur der jeweiligen Wohnung, Fabrikat nach Wahl des Baurträgers.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern und den Zählern für Aufzugs- und Allgemiestrom befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss.

Der Allgemiestrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Käufer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Jeder Wohnraum (Wohn- und Schlafzimmer, Zimmer 1 und Zimmer 2) erhält einen Anschluss für Radio und TV. Die gemeinsame Satellitenanlage für die Wohnanlage selbst einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z.B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Leistung des Baurträgers. Die Satellitenanlage wird ebenfalls, je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers, auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird bis zur Erst-Dose jeder Wohneinheit ausgeführt. Erforderliche, zugehörige Geräte wie z.B. Router und Signalwandler werden ggf. vom Telekommunikationsunternehmen geliefert und installiert und sind somit nicht Bestandteil dieser Leistung.

13. Sanitärinstallation und Einrichtungen

Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände und Sanitärinstallationen erfolgt nach technischen und räumlichen Einbaumöglichkeiten.

Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten im Bad, HWR, Abstellraum, Küche und/oder Flur installiert. Die Abrechnung für Wasserversorgung und -Entsorgung erfolgt jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Waschtische, Handwaschbecken und Toiletten etc. werden in Sanitärkeramik im Farbton weiß vorgesehen. Zur Ausführung kommen Markenprodukte nach Wahl des Baurträgers. Dieser plant derzeit den Einbau von Produkten der Firma Laufen in der Qualität/Serie Laufen Pro S, behält sich aber vor, Produkte anderer Hersteller einzubauen. In diesem Fall haben die eingebauten Produkte ähnliche Art und Güte. Falls vorgesehen wird in den

Wohnungen eine, sofern technisch möglich, bodengleich geflieste Dusche inklusive Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung und Brause-schlauch eingebaut. In den Bädern werden Echtklarglas-Duschabtrennungen montiert.

Die Badewanne wird, sofern geplant, in Acryl als Rechteck-Normalwanne ausgeführt wobei andere Markenfabrikat-Serien als die vorgenannten zur Ausführung kommen können. Sollte im Einzelnen keine separate Dusche vorgesehen sein, wird eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung montiert.

Als Armaturen werden in der Regel Produkte der Firmen Hansgrohe, Grohe, Hansa, Keuco etc. in verchromter Einhebelausführung, sofern technisch möglich, als Unterputz-Armaturen eingebaut.

Die Waschtische erhalten verchromte Einhandhebelmischbatterien.

Die Montage der WC-Anlagen erfolgt mit weißem, stabilem Kunststoffstift und -Deckel.

In der Nähe der Waschtische der Hauptbäder wird eine verchromte Handtuchhalterstange montiert. Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, sofern planerisch nicht anders vorgesehen, als kleinere Waschbecken mit einem verchromten Handtuchhalterring ausgeführt.

Als Badaccessoires werden ein Toilettenpapierhalter sowie ein WC-Bürstenhalter jeweils in Metall, verchromte Ausführung vorgesehen.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spül- und/oder Waschmaschinenanschluss, sofern im Einzelnen vorgesehen.

Der Waschmaschinenanschluss wird als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im Bad/WC, HWR oder Küche, sofern planerisch vorgesehen, ausgeführt.

In den Untergeschossen werden, je nach Erfordernis, Hebeanlagen installiert.

Alle Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil sowie Wohnungen im 3.OG mit Dachterrassenanteil, erhalten einen Kaltwasseranschluss im Bereich der jeweiligen Terrasse. Im Außenbereich werden drei Kaltwasseranschlüsse als Außenwasserhahn (kein Trinkwasser) realisiert. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

Die Räume Technik/Heizraum sowie HWR/WMR erhalten bei Bedarf ein Ausgussbecken, teils mit Hygienespülung. Die Notwendigkeit einer Druckerhöhungsanlage wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft. Gleiches gilt für eine Enthärtungsanlage.

14. Heizungsinstallation

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten. Wohnungsflure, Diele, HWR und Abstellräume der Wohnungen erhalten keinen gesonderten Heizkreis, sofern deren Grundfläche kleiner 6m² ist. Die Regelung dieser Bereiche ist nur eingeschränkt über die angrenzenden Räume gegeben.

In den Bädern können auf Kundenwunsch elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen werden. In Wohneinheiten mit einer Unterdeckung der Heizlast in den Bädern durch die FBH, sind erforderliche Bad-Heizkörper mit Anschluss an das FBH-System bereits enthalten. Diese können auf Kundenwunsch zusätzlich mit einer elektrischen Heizpatrone ausgestattet werden. Die Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Einheiten im Bad/WC, Küche, Schlafen, HWR oder Flur installiert. Die Abrechnungen erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Die Heizungsrohre werden generell unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Verrohrung erfolgt bis zum Heizkreisverteiler in der Wohnung mittels Mehrschichtverbundrohr. Die Treppenhäuser erhalten einen Heizkörper an dafür geeigneter Stelle im Kellergeschoss mit sichtbarer Verrohrung.

15. Lüftung

Alle Wohnungen erhalten eine nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz über dezentrale Abluftanlagen. Die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den Bädern, Toiletten, HWR oder Abstellräu-

men abgesaugt. Innenliegende Räume (d.h. innenliegende Bäder und Toiletten sowie HWR und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss ohne Fensteröffnung) werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Außenluftdurchlässe oder Fensterfalzlüfter in Zuluft- Räumen. Durch Türunterschnitte (max. 1,5 cm) oder ggf. zusätzliche Lüftungsgitter wird die Zuluft- Nachströmung in allen Räumen sichergestellt. Reicht der Unterschnitt nicht aus, kann die aus technischer Sicht notwendige Luftmenge über ein Lüftungsgitter im unteren Bereich der Türe nachgeführt werden. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahme erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners.

Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich.

Die DIN 1946-6 sieht gegenüber der vereinbarten Ausführung im Hinblick auf die sogenannte reduzierte Lüftung höherwertige Vorgaben vor. Nach dieser Vorschrift soll ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr teilweise entbehrlich sein. Diese Vorgaben werden nicht erreicht. Es wird klargestellt, dass die Vorgaben der DIN 1946-6 keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit darstellen. Das bedeutet, dass bei Nichterreichen der DIN 1946-6 kein Mangel besteht.

Benötigte Lüftungsgeräte werden auf dem Flachdach aufgestellt und dienen für die Zuluft der 1-Raum-Wohnungen. Für die Belüftung der 1-Raum-Wohnungen wird eine Schachtlösung umgesetzt. Die Abluft erfolgt über die Einzelraumlüfter innerhalb der jeweiligen Sanitäräume. Im Kellergeschoss werden Ventilatoren installiert. Diese Ventilatoren versorgen jeweils Räume innerhalb des Kellergeschosses und dienen zur Be- und Entlüftung der Kellerabstellräume.

16. Schallschutz innerhalb des Gebäudes

In Bezug auf raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten wie Wohnungstrennwände, -decken und Treppenhauswände entspricht der Schallschutz gegen Lärmübertragung gegenüber fremdem Wohnraum der Schallschutzstufe 2 (SSt II) der VDI (Verein Deutscher Ingenieure) -Richtlinie 4100 in der Fassung 2007-08, womit auch die Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz des Beiblatts 2 der DIN 4109 (89) erreicht werden. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung Geräusche wahrgenommen werden können.

Die höheren Vorgaben der VDI-Richtlinie 4100 für die Schallschutzstufe 3 (SSt III) werden vorliegend nicht erreicht. Sie stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgabe kein Sachmangel besteht.

Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmübertragungen zwischen den einzelnen Räumen innerhalb der eigenen Wohnung sind nicht vorgesehen.

17. Balkone, Terrassen, Dachterrassen

Die Balkone werden nach technischer Erfordernis entweder als Stahlbetonkonstruktion, als Fertigteil oder Ortbetonbauteil in der Güte SB II nach Wahl des Verkäufers oberflächenfertig erstellt. Die ebenerdigen Terrassen im EG sowie Loggien erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein, ca. 40x40x4cm. Die Balkone der Etagenwohnungen erhalten einen Dielenbelag aus Verbundstoff, z.B. WPC, BPC nach Wahl des Bauträgers.

Begehbare Dachterrassen im 3.OG erhalten einen Keramikbelag, ca. 60x60x3cm, nach Wahl des Bauträgers. Die Geländer der Balkone werden als verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt. Für die Abtrennungen zwischen den Terrassen, Dachterrassen und Balkonen der Nachbarwohnungen werden je nach Erfordernis Sichtschutzelemente aus Trespa mit verzinktem Stahl nach Wahl des Bauträgers errichtet.

Die an den Außenseiten liegende Dachentwässerung erfolgt über einbetonierte Einläufe mit Anschluss an die Fallrohre mit Rohrbegleitheizung im frostgefährdeten Bereich. Die Abrechnung erfolgt über Allgemein-Strom.

18. Außenanlage Gemeinschaft

Die Gestaltung der Außenanlagen im Gartenbereich und im Grünbereich erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Sollten die zuständigen Behörden und/ oder die Baugenehmigung entsprechende Vorgaben machen, sind diese einzuhalten.

Teilbereiche der Gartenflächen werden als Sondernutzungsflächen ausgewiesen. Diese Gartenflächen erhalten eine Rasenansaat mit Erstbepflanzung und eine Einfriedung mit einer Hecke oder Zaun nach Wahl des Bauträgers. Die über die Erst-Einpflanzung hinaus gehende Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Käufer.

Die nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grünflächen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl des Bauträgers angelegt, bepflanzt und begrünt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Erst-Einpflanzung. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüber hinausgehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Eine gemeinsame Spielplatzanlage wird gemäß dem Freiflächengestaltungsplan errichtet.

Die Freiflächen im Bereich der Hauseingangsbereiche und die Zuwegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt. Die Anordnung erfolgt ebenfalls gemäß des Freiflächengestaltungsplanes.

Zwischen dem Wohnhaus und dem Parkhaus wird auf einer Höhe von ca. 4 Meter eine Schallschutzwand angebracht. Diese wird an der Außenwand vom Wohnhaus und vom Parkhaus befestigt. Die Schallschutzwand besteht aus einem Stahlgestell mit Glasfüllungen.

Fahrräder können an den in der Planung gekennzeichneten Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich abgestellt werden. Zudem sind im Kellergeschoss zwei Fahrradabstellräume mit Schräghochparkern vorhanden. Die Stellplätze der Wohnanlage werden, südlich des Gebäudes im Parkhaus angeordnet, zur Verfügung gestellt. Weitere Stellplätze befinden sich nördlich und südlich des Wohngebäudes.

Abfall- bzw. Wertstoffsammelpunkte zur Abholung sind im Bereich der Außenanlagen als von außen zugängliche, verschließbare und überdachte Müll-Einhausungen zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen. Diese sind im südlichen Bereich am Parkhaus sowie im nord-westlichen Gebäudebereich angeordnet und über die Straße zugänglich.

Im Außenbereich werden drei Kaltwasseranschlüsse als Außenwasserhahn (kein Trinkwasser) realisiert. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

19. Sonstiges

Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

20. Schlussbestimmungen

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Exposé und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. In den Plänen dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

Alle Bauleistungen werden als Neubau erstellt. Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. In Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen.

Die termingerechte Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohneinheiten kann nur erfolgen, wenn etwaige Zusatzausstattungen und Ausstattungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Auf eine mögliche Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei der Beauftragung von Zusatzausstattungen wird vom Bauträger bereits jetzt hingewiesen.

Bauteile aus natürlichen Baustoffen:

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt.

Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bauträger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z.B. Lärche oder Bangkirai, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung. Dies gilt ebenso für Beläge aus WPC, BPC und ähnlichen Verbundstoffen.

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine natur-bedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

Wartungsfugen:

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.

Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie die sich hieraus ergebenden Folgeschäden haftet der Bauträger, wenn er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat sowie im Falle der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit eines Menschen. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Lüftung und Nutzung Kellergeschoss:

Die Räume des Kellergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet. Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). Im Kellergeschoss werden Ventilatoren installiert. Diese Ventilatoren versorgen jeweils Räume innerhalb des Kellergeschosses und dienen zur Be- und Entlüftung der Kellerabstellräume als Feuchteschutzlüftung.

Fassadenflächen, Pflege und Instandhaltung:

In besonderen Fällen kann beim Wärmedämmverbundsystem der Fassade ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden – z. B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tallagen, unmittelbare Beschattung usw. – um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

15. Brandschutz

Da es sich bei diesem Parkhaus um eine offene Großgarage handelt werden keine Anforderungen an die Bildung von Rauchabschnitten gestellt. Das Parkhaus erhält bereichsweise Außenwände aus Porenbetoelementen. An den offenen Seiten sind Stahlgittermatten als Anprallschutz vorgesehen. Damit ist die Anforderung an die Nichtbrennbarkeit erfüllt. Die Öffnungen zu den jeweiligen Ebenen werden mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Türen verschlossen. Der zweite Rettungsweg erfolgt jeweils über eine Rampe zu den darüber bzw. darunter liegenden Ebenen und dann über den weiteren Treppenraum bis ins Freie. Zu diesem Zweck werden auf den Rampen entsprechende Gehwege ausgebildet. Zur Kennzeichnung der Rettungswege und Ausgänge werden mindestens batterie-gepufferte Rettungszeichenleuchten (Einzelleuchten) mit Symbolen nach DIN EN ISO 7010 verwendet. Eine Brandmeldeanlage ist baurechtlich nicht gefordert und wird nicht erstellt. Bei diesem Parkhaus ist die Installation einer Sicherheitsbeleuchtung nicht erforderlich und kommt auch nicht zur Ausführung.

16. Schallschutzwand

Zwischen dem Parkhaus und dem Wohnhaus wird auf einer Höhe von ca. 4,60 Meter ab Oberkante Straße eine Schallschutzwand angebracht. Diese wird an der Außenwand vom Wohnhaus und vom Parkhaus befestigt. Die Schallschutzwand besteht aus einem Stahlgestell mit Glasfüllungen. Diese wird der Wohnungs- Eigentümer Gemeinschaft (WEG) Wohnhaus zugeschrieben und muss durch diese Instandgehalten werden. Dies wird durch eine entsprechende Dienstbarkeit gesichert.

17. Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe des Parkhauses wird eine Grundreinigung durchgeführt und besenrein übergeben.

18. Wartungshinweis

Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass regelmäßige Wartungen des Parkhaussystems erforderlich werden und deshalb durchzuführen sind. Dies betrifft die in vorgenannten Punkten die aufgeführten Bereiche wie flächige Beschichtungen und Verfugungen. Diese müssen durch die Eigentümergemeinschaft mindestens einmal jährlich begangen und gewartet werden. Entsprechende Wartungsverträge sind durch die Eigentümergemeinschaft abzuschließen.

19. Vorbehaltene Änderungen

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Stoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten. Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

20. Außenanlage Gemeinschaft

Die Gestaltung der Außenanlagen im Freibereich und im Grünbereich erfolgt nach Wahl des Bauträgers und Auflagen der Behörde. Sollten die zuständigen Behörden und/oder die Baugenehmigung entsprechende Vorgaben machen, sind diese einzuhalten. Teilbereiche der Flächen werden als Sondernutzungsflächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die beiden außenliegenden Stellplätze welche gem. Punkt 13 erstellt werden. Auf den nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Flächen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl des Bauträgers sowie Vorgaben der Behörden angelegt, bepflanzt und begrünt. Hier befinden sich CEF Flächen für Zauneidechsen südlich und östlich des Parkhauses. Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa: Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Um die ökologische Funktion der

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Gebiet potentiell vorkommenden Zauneidechsenpopulation zu erhalten, wird im Bereich der potentiellen Habitatsflächen eine Fläche als Eidechsenhabitat gestaltet und ist auf Dauer zu erhalten. Diese vorgenannten Flächen mit Habitatsflächen erhalten ggf. weitere Erstbepflanzungen sowie eine Einfriedung mit Hecke oder Zaun nach Wahl des Bauträgers. Vorgenannte Flächen werden neu angelegt und erhalten eine Erst-Einpflanzung. Die darüberhinausgehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.

21. Schlussbestimmungen

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. In den Plänen dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen. Alle Bauleistungen werden als Neubau erstellt. Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Übergabe erfahrungsgemäß andauert.

Bauteile aus natürlichen Baustoffen:

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz und auch Beton lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Befahrene Flächen bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt. Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bauträger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Im Außenbereich verwendete, Materialien, wie z.B. Beton oder verzinkter Stahl, die unbehandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung. Dies gilt ebenso für Beläge aus Pflaster und ähnlichen natürlichen Baustoffen.

22. Wartungsfugen:

Die elastischen Verfugungen in Treppenträumen und den Parkgeschossen sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie die sich hieraus ergebenden Folgeschäden haftet der Bauträger, wenn er diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat, sowie im Falle der grobfahrlässigen Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit eines Menschen. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

23. Fassadenflächen, Pflege und Instandhaltung:

In besonderen Fällen kann bei Porenbeton- und Fassadenflächen ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden – z. B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tallagen, unmittelbare Beschattung usw. – um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.





Bayerisches
Immobilien
Kontor

ALFRED NOBEL 59

Bayerisches Immobilien Kontor GmbH

Nordostpark 16
90411 Nürnberg
Telefon: +49 (0) 911 477260-0
E-Mail: info@bayiko.de
www.bayiko.de

Adresse des Objektes:

Schuckertstraße 17
90765 Fürth

Bauträger

BAYIKO Alfred-Nobel 59 GmbH
Südliche Münchner Straße 10a
82031 Grünwald

Haftung:

Alle enthaltenen Informationen dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den derzeitigen Planungs- und Prüfungsstand dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf Grundrisse, Größen, Preis- und verbundene Angaben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Möbel und Einbauten sind lediglich unverbindliche Vorschläge des Architekten bzw. Illustrators. Die dargestellten Grundrisse, Illustrationen und Angaben entsprechen dem Stand Februar 2021 der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlichen Auflagen Änderungen dieser Planung möglich sein. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch diesen Prospekt bestimmt. Für die Ausstattung ist ausschließlich die Baubeschreibung maßgebend.

Bildquellen: Seite 3 ©iStock.com/nd3000, Seite 4+5 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 6 ©skynesher/Getty Images, Seite 7 ©skynesher/Getty Images, Seite 9 ©skynesher/Getty Images, Seite 10 ©Pawel Koyfman – Koyfman Media., Seite 12 ©stock.adobe.com/refresh(PIX), Seite 14 ©stock.adobe.com/tillbeck, Seite 18+19 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 20+21 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 22 ©iStock.com/skynesher, Seite 24-67 Geschosspläne + Grundrisse ©Alexander Tschopoff, Seite 79 ©Westend61/Getty Images, Exposé-Layout, Lagepläne: ©Andrea Kewel – www.maxundmedia.de