

# Neubau von 2 mal 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage

90480 **Nürnberg**

Waldmünchener Str. 2 & 2a



Die Darstellung zeigt die Ansicht aus Sicht des Illustrators

Wir freuen uns  
über Ihre Anfrage

**09187 - 90 98 90**  
**info@ebh-projekt.de**

bei uns... @home!



## Herzlich Willkommen bei der Eigenheimbau Holzammer Projekt GmbH

Als Architekturbüro planen wir Ihren Lebensraum, ganz individuell nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen. Als Bauträger erwerben wir Grundstücke, planen und erstellen darauf Ein- und Mehrfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Gewerbeimmobilien.

Als Familienunternehmen seit über 35 Jahren und nun in 2. Generation tätig, arbeiten wir mit regional ansässigen Betrieben zusammen. Wir kennen die regionalen Strukturen und Ihre Besonderheiten und die daraus gewonnenen Erfahrungen spiegeln sich in der hohen Ausführungsqualität und in der Zufriedenheit unserer Kunden wieder.

Wir sind ihr Ansprechpartner rund um die Immobilie

Wir freuen uns über Ihre Anfrage

Tel.: 09187-909890

E-Mail: [info@ebh-projekt.de](mailto:info@ebh-projekt.de)

# Lage



# Auszug aus dem Lageplan

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



## Ansicht Südwest



Die Darstellung zeigt die Ansicht aus Sicht des Illustrators

## Ansicht Nordost



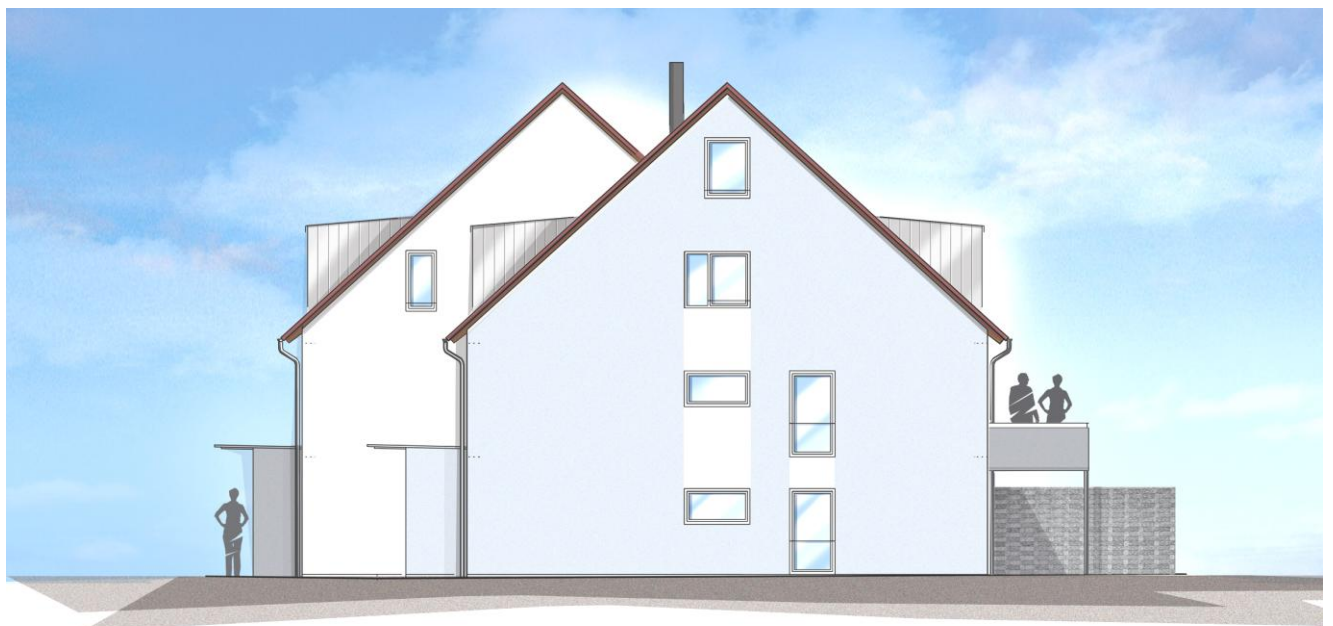
Die Ansicht zeigt die Darstellung aus Sicht des Illustrators

## Ansicht Südost



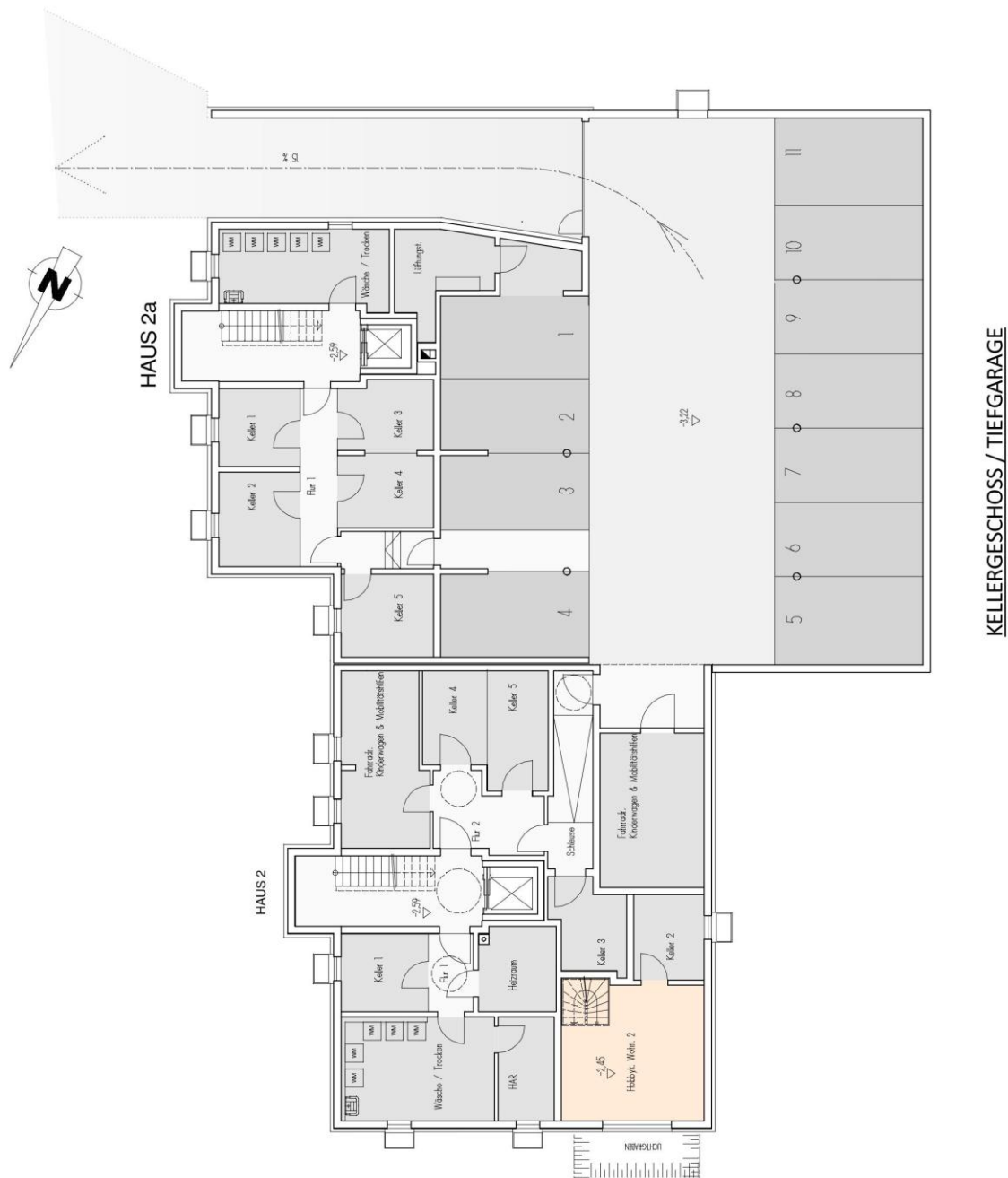
Die Darstellung zeigt die Ansicht aus Sicht des Illustrators

## Ansicht Nordwest



Die Darstellung zeigt die Ansicht aus Sicht des Illustrators

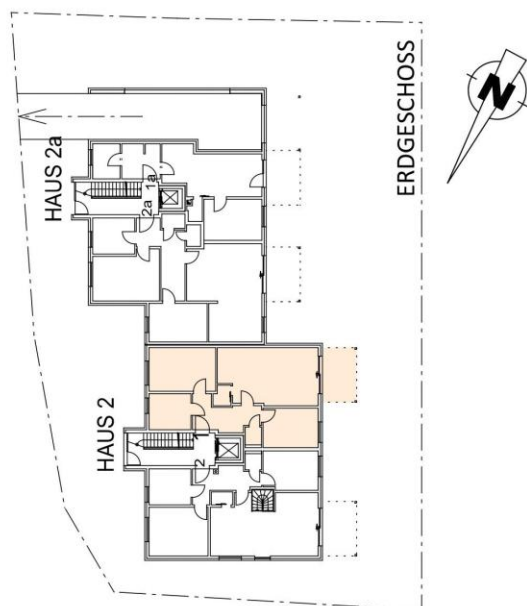
# Kellergeschoss / Tiefgarage



# Übersicht Haus 2





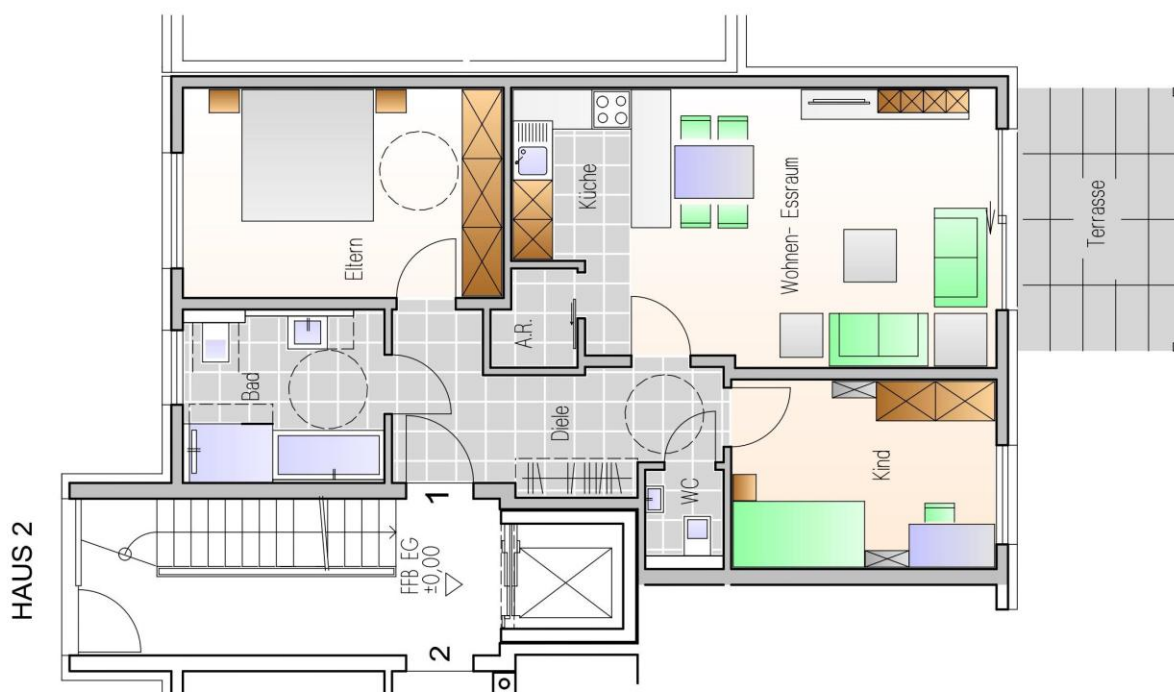


### HAUS 2 - ERDGESCHOSS

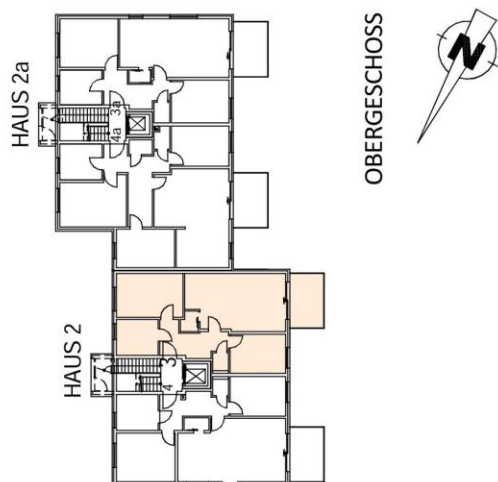
Wohnung-Nr. 1: 3 Zimmer 81,81 m<sup>2</sup>  
Barrierefrei!

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Diele                               | 9,70 m <sup>2</sup>  |
| Wohn- Essraum                       | 23,07 m <sup>2</sup> |
| Küche                               | 5,83 m <sup>2</sup>  |
| Eltern                              | 15,39 m <sup>2</sup> |
| Kind                                | 11,45 m <sup>2</sup> |
| Bad                                 | 7,93 m <sup>2</sup>  |
| WC                                  | 1,72 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse (10,00 m <sup>2</sup> ) ½= | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| A.R.                                | 1,72 m <sup>2</sup>  |

# verkauft



HAUS 2

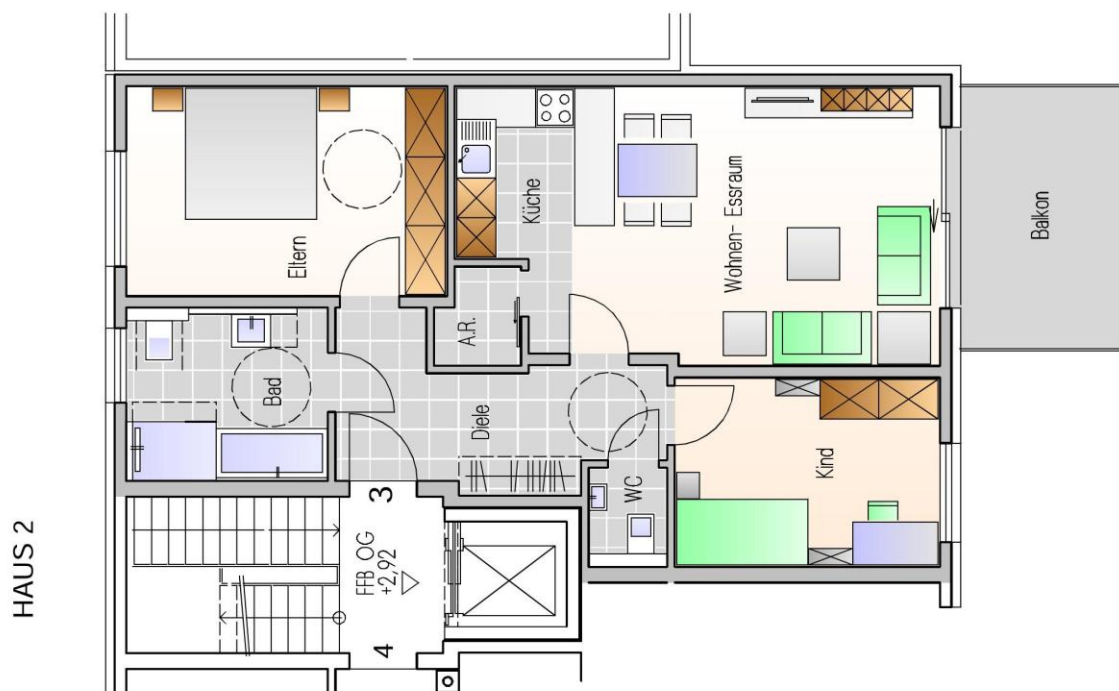


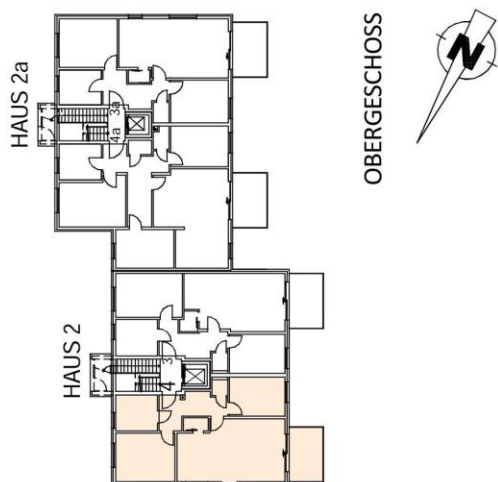
### HAUS 2 - OBERGESCHOSS

Wohnung-Nr. 3: 3 Zimmer **81,81 m<sup>2</sup>**  
Barrierefrei!

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Diele                             | 9,70 m <sup>2</sup>  |
| Wohn- Essraum                     | 22,59 m <sup>2</sup> |
| Küche                             | 6,31 m <sup>2</sup>  |
| Eltern                            | 15,39 m <sup>2</sup> |
| Kind                              | 11,45 m <sup>2</sup> |
| Bad                               | 7,93 m <sup>2</sup>  |
| WC                                | 1,72 m <sup>2</sup>  |
| Balkon (10,00 m <sup>2</sup> ) ½= | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| A.R.                              | 1,72 m <sup>2</sup>  |

# verkauft



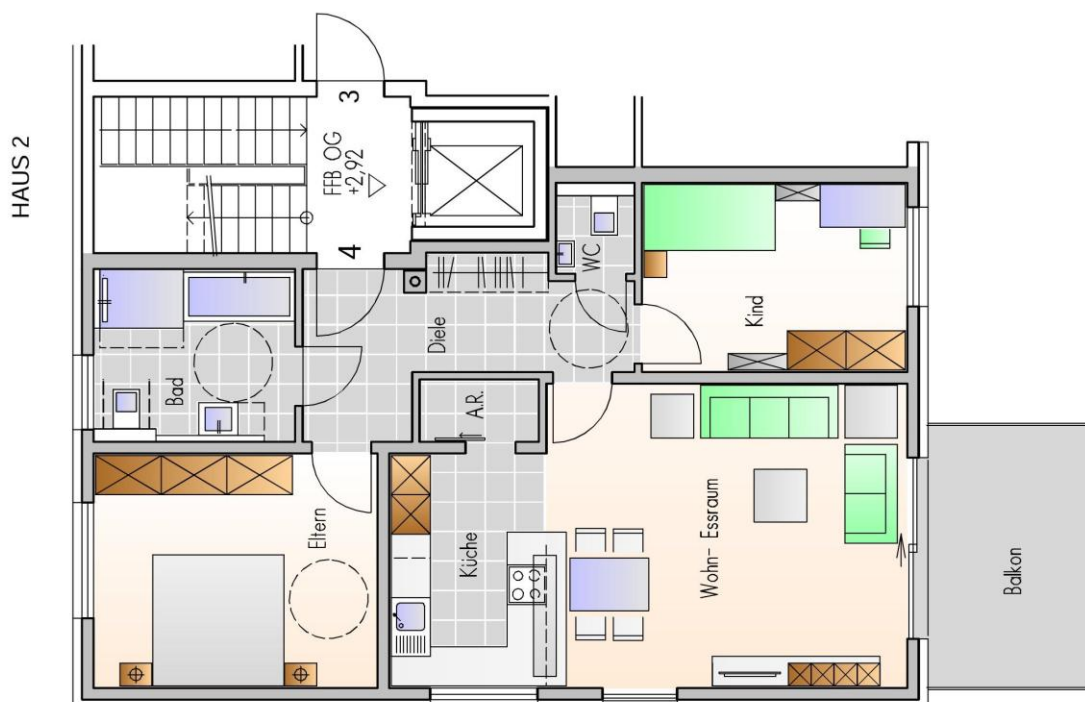


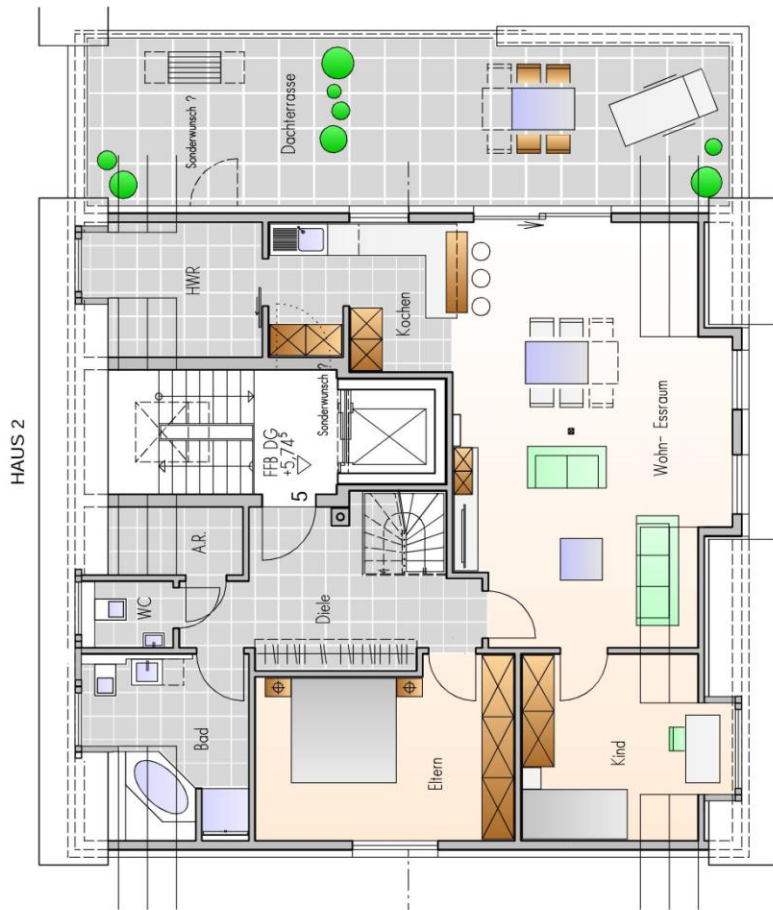
### HAUS 2 - OBERGESCHOSS

Wohnung-Nr. 4: 3 Zimmer 86,06 m<sup>2</sup>  
Barrierefrei!

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Diele                             | 9,55 m <sup>2</sup>  |
| Wohn- Essraum                     | 25,25 m <sup>2</sup> |
| Küche                             | 8,44 m <sup>2</sup>  |
| Eltern                            | 15,23 m <sup>2</sup> |
| Kind                              | 11,45 m <sup>2</sup> |
| Bad                               | 7,92 m <sup>2</sup>  |
| WC                                | 1,58 m <sup>2</sup>  |
| Balkon (10,00 m <sup>2</sup> ) ½= | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| A.R.                              | 1,64 m <sup>2</sup>  |

# verkauft

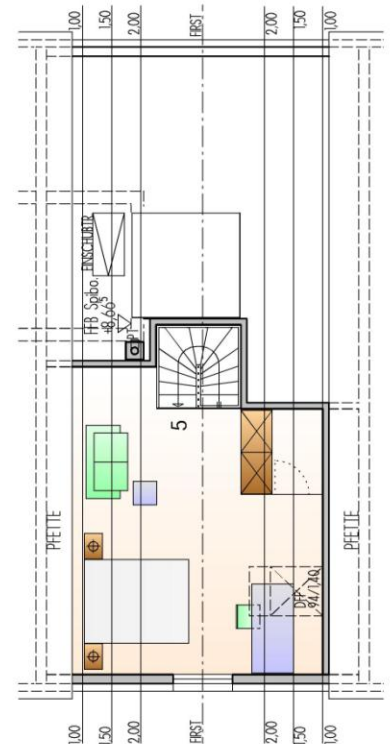




HAUS 2 - DACHGESCHOSS

Wohnung-Nr. 5: 4 Zimmer Maisonette 145,08 m<sup>2</sup>

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Diele  | 13,02 m <sup>2</sup>        |
| Wohn- Essraum  | 36,99 m <sup>2</sup>        |
| Kochen   | 9,03 m <sup>2</sup>         |
| Schlafen   | 16,11 m <sup>2</sup>        |
| Kind   | 12,11 m <sup>2</sup>        |
| Bad  | 8,73 m <sup>2</sup>         |
| WC   | 2,15 m <sup>2</sup>         |
| Dachterr. (38,24 m <sup>2</sup> ) ½=19,12 m <sup>2</sup> |                             |
| A.R.   | 2,29 m <sup>2</sup>         |
| HWR  | 7,07 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total</b>   | <b>126,62 m<sup>2</sup></b> |



HAUS 2 - SPITZBODEN

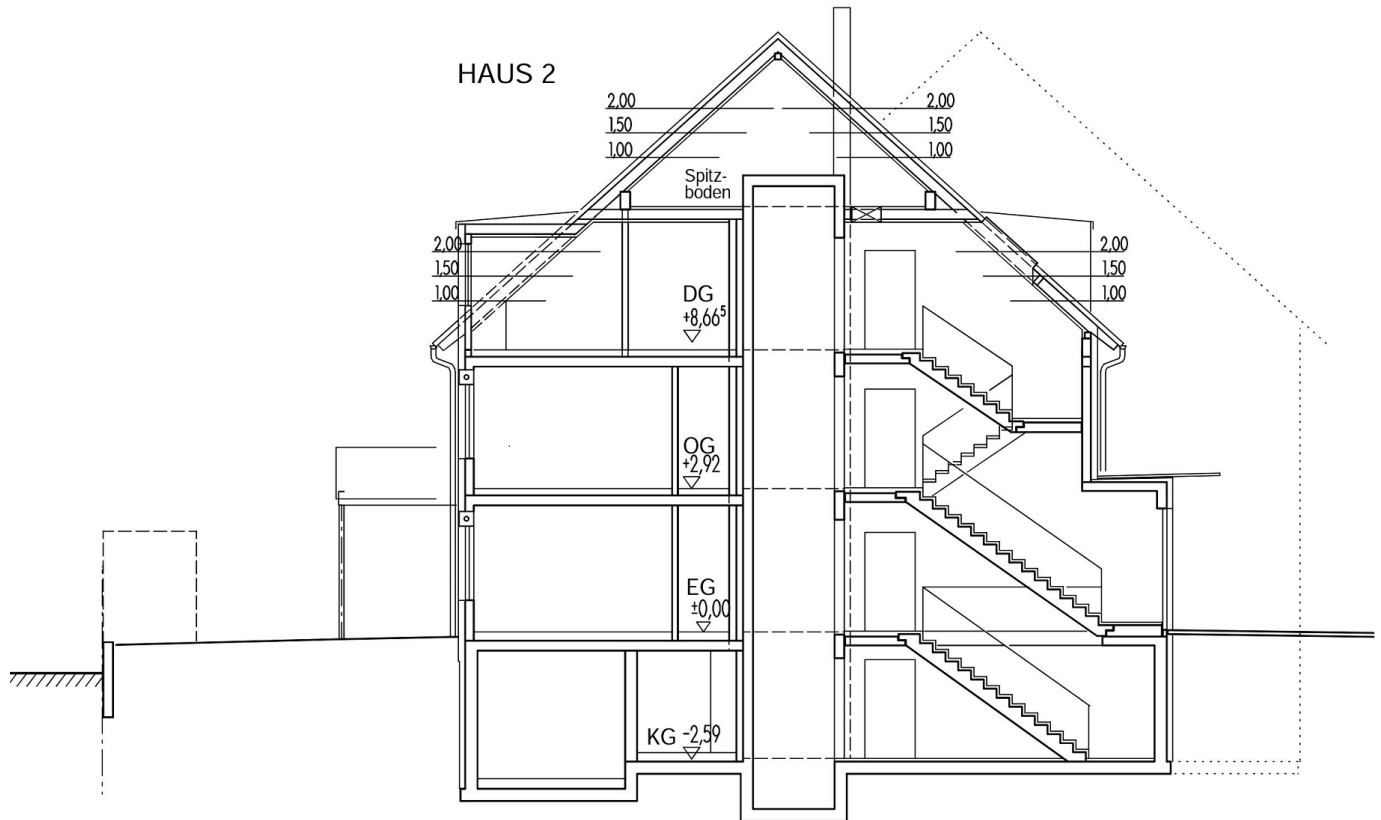
Wohnung-Nr. 5: 4 Zimmer Maisonette 145,08 m<sup>2</sup>

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Spitzboden | 18,46 m <sup>2</sup> |
|------------|----------------------|



**verkauft**

## Schnitt Haus Nr. 2



SCHNITT  
NICHT MASSSTÄBLICH!

### DG

Wohnung 5: 4-Zimmer Mais.

(126,62 m<sup>2</sup>+ 18,46 m<sup>2</sup>)

145,08 m<sup>2</sup>

### OG

Wohnung 3: 3-Zimmer

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

Wohnung 4: 3-Zimmer

86,06 m<sup>2</sup>

### EG

Wohnung 1: 3-Zimmer

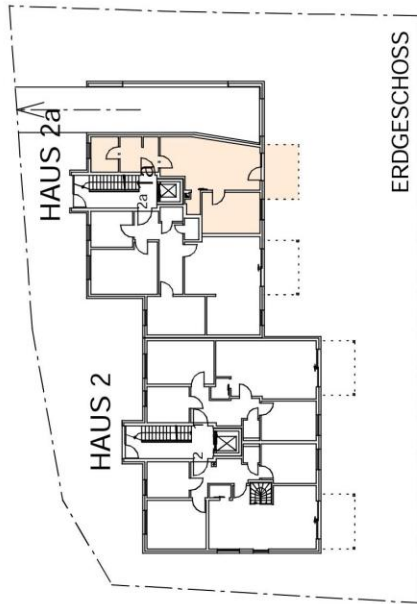
81,81 m<sup>2</sup>

Wohnung 2: 3-Zimmer

83,27 m<sup>2</sup>

# Übersicht Haus 2a

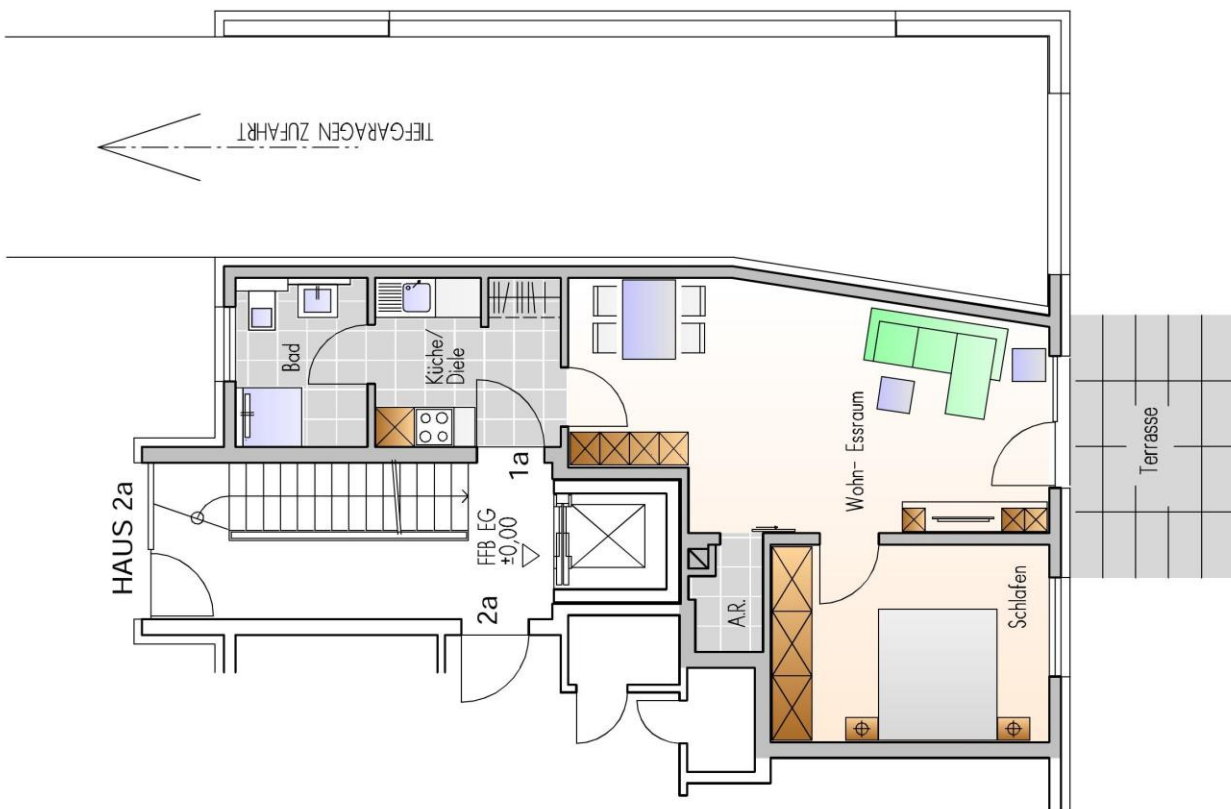


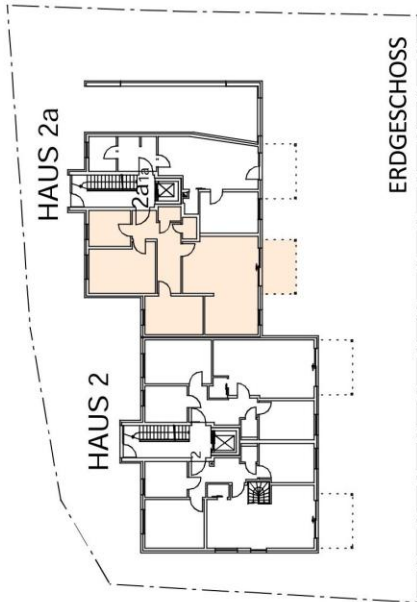


### HAUS 2a - ERDGESCHOSS

Wohnung-Nr. 1a: 2 Zimmer 55,63 m<sup>2</sup>

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Wohn- Essraum                       | 24,53 m <sup>2</sup> |
| Küche/Diele                         | 7,01 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen                            | 12,56 m <sup>2</sup> |
| Bad                                 | 5,04 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse (10,00 m <sup>2</sup> ) ½= | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| A.R.                                | 1,49 m <sup>2</sup>  |



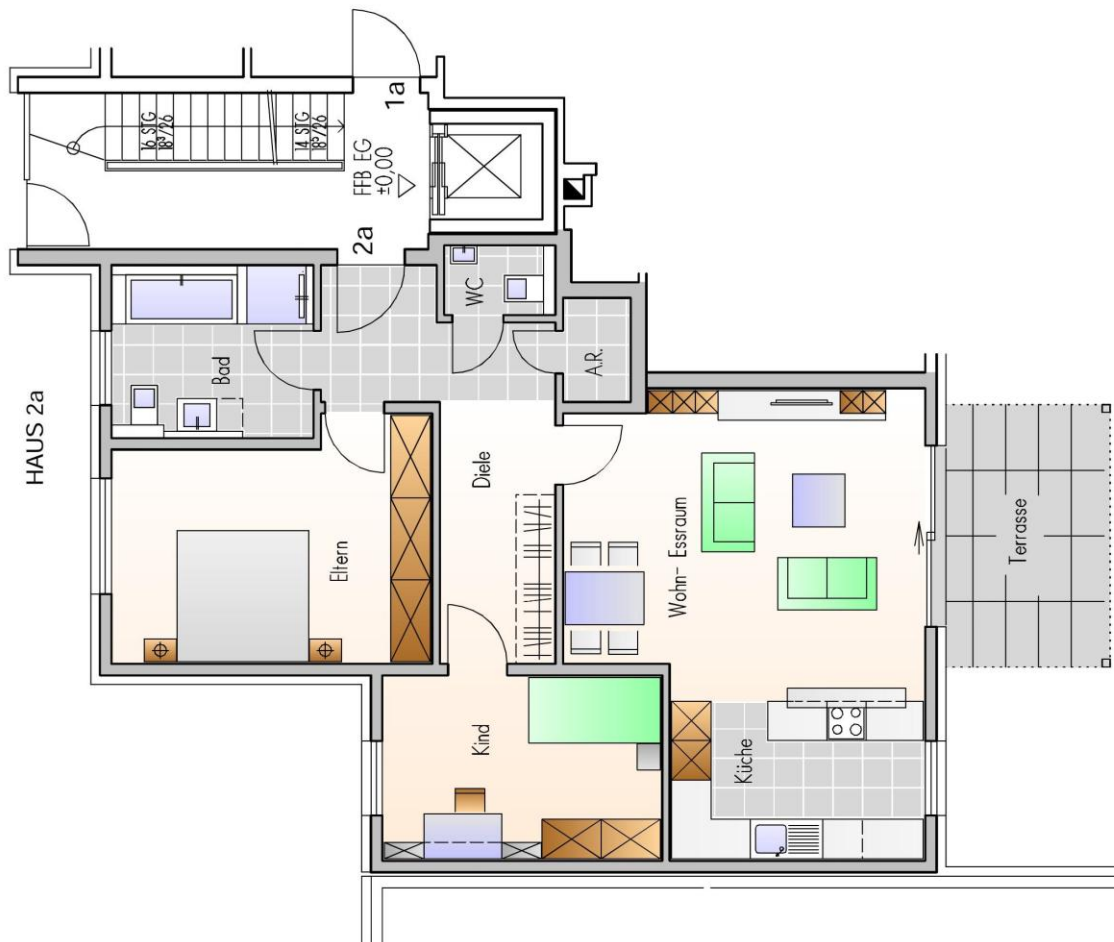


### HAUS 2a - ERDGESCHOSS

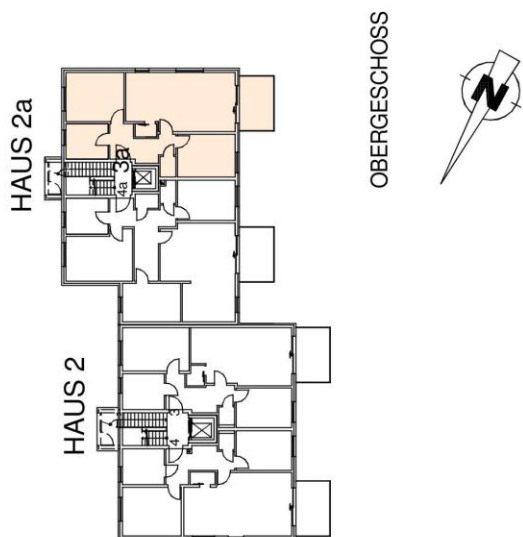
Wohnung-Nr. 2a: 3 Zimmer 91,07 m<sup>2</sup>

|   |                      |
|---|----------------------|
| Diele   | 12,59 m <sup>2</sup> |
| Wohn- Essraum   | 22,99 m <sup>2</sup> |
| Eltern  | 16,62 m <sup>2</sup> |
| Kind  | 11,82 m <sup>2</sup> |
| Küche   | 10,84 m <sup>2</sup> |
| Terrasse (10,00 m <sup>2</sup> ) ½= 5,00 m <sup>2</sup> |                      |
| Bad   | 7,93 m <sup>2</sup>  |
| WC  | 1,72 m <sup>2</sup>  |
| A.R.  | 1,56 m <sup>2</sup>  |

# verkauft





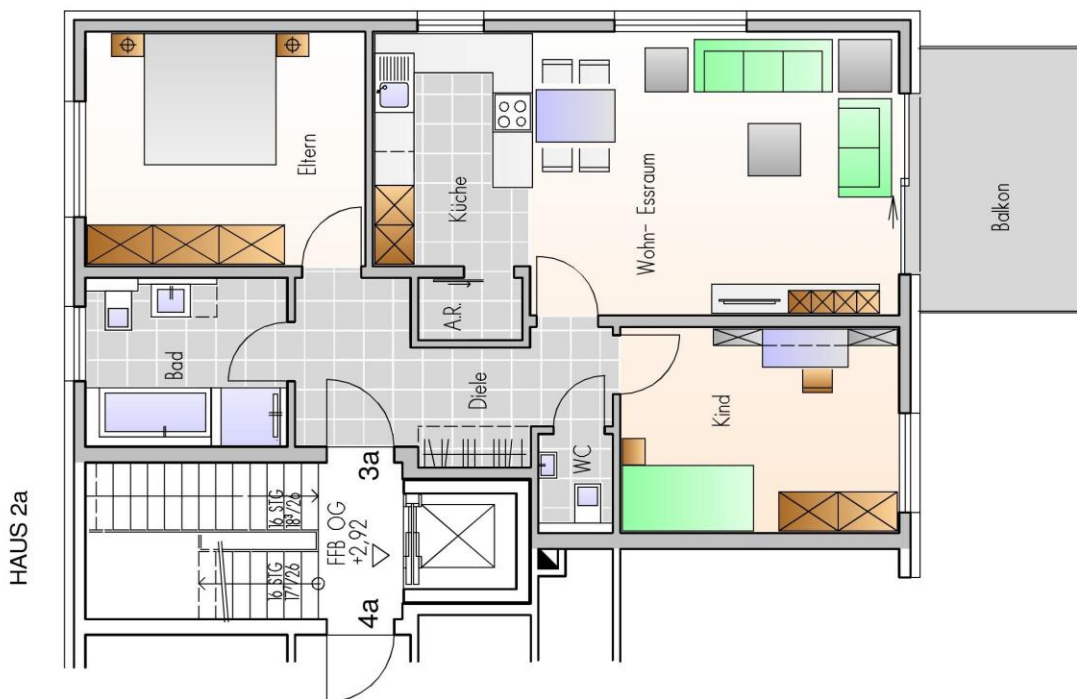


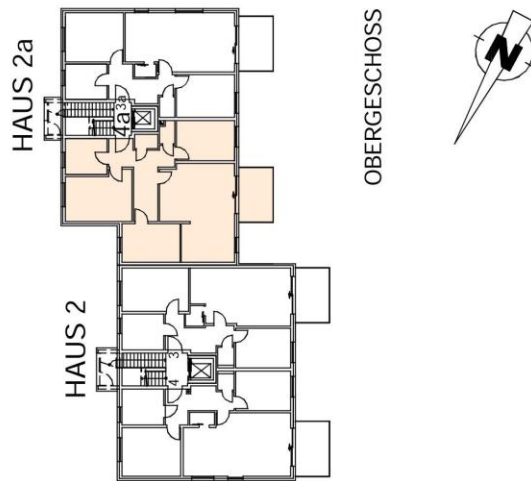
### HAUS 2a - OBERGESCHOSS

Wohnung-Nr. 3a: 3 Zimmer 85,93 m<sup>2</sup>

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Diele                               | 9,49 m <sup>2</sup>  |
| Wohn- Essraum                       | 24,06 m <sup>2</sup> |
| Eltern                              | 15,00 m <sup>2</sup> |
| Kind                                | 13,11 m <sup>2</sup> |
| Küche                               | 8,44 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse (10,00 m <sup>2</sup> ) ½= | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| Bad                                 | 7,75 m <sup>2</sup>  |
| WC                                  | 1,64 m <sup>2</sup>  |
| A.R.                                | 1,44 m <sup>2</sup>  |

# verkauft



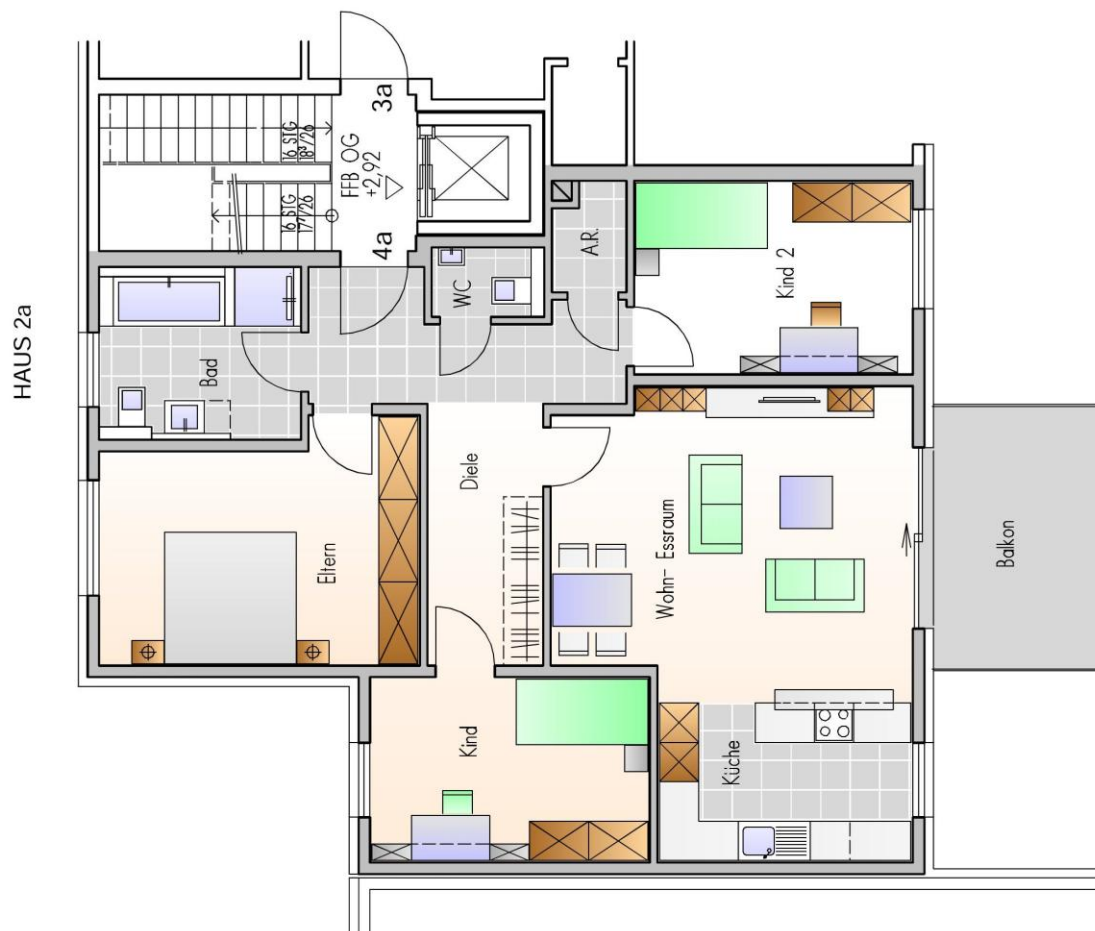


### HAUS 2a - OBERGESCHOSS

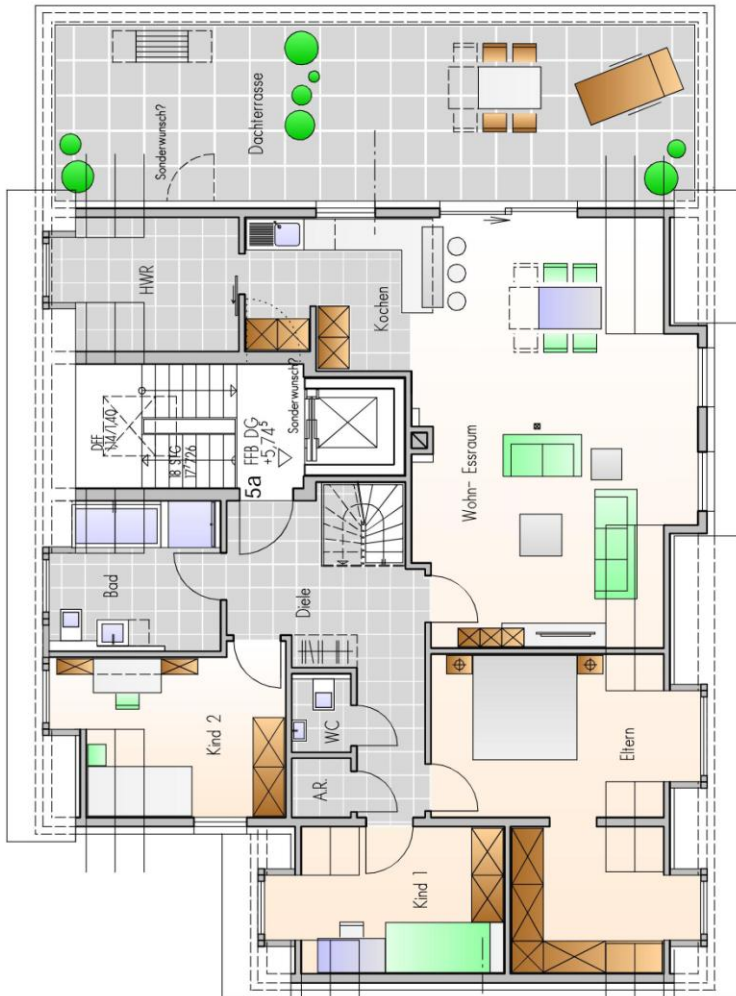
Wohnung-Nr. 4a: 4 Zimmer 105,69 m<sup>2</sup>

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Diele                             | 14,51 m <sup>2</sup> |
| Wohn- Essraum                     | 23,25 m <sup>2</sup> |
| Eltern                            | 16,62 m <sup>2</sup> |
| Kind 1                            | 11,82 m <sup>2</sup> |
| Kind 2                            | 12,31 m <sup>2</sup> |
| Küche                             | 10,84 m <sup>2</sup> |
| Balkon (10,00 m <sup>2</sup> ) ½= | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| Bad                               | 7,93 m <sup>2</sup>  |
| WC                                | 1,74 m <sup>2</sup>  |
| A.R.                              | 1,67 m <sup>2</sup>  |

# verkauft



HAUS 2a



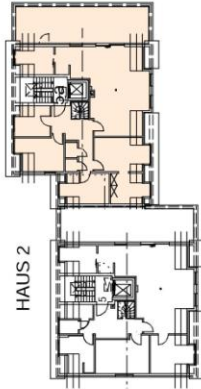
HAUS 2a - DACHGESCHOSS

Wohnung-Nr. 5a: 5 Zimmer Maisonette 161,62 m<sup>2</sup>

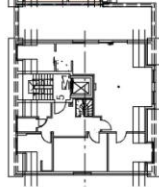
|  |                      |
|--|----------------------|
| Diele  | 13,62 m <sup>2</sup> |
| Wohn- Essraum  | 38,48 m <sup>2</sup> |
| Kochen   | 8,65 m <sup>2</sup>  |
| Eltern   | 14,23 m <sup>2</sup> |
| Kind 1   | 10,80 m <sup>2</sup> |
| Kind 2   | 11,93 m <sup>2</sup> |
| Bad  | 8,04 m <sup>2</sup>  |
| Dachterr. (40,92 m <sup>2</sup> ) ½=20,46 m <sup>2</sup> |                      |
| A.R.   | 1,22 m <sup>2</sup>  |
| HWR  | 7,51 m <sup>2</sup>  |
| WC   | 1,64 m <sup>2</sup>  |

144,71 m<sup>2</sup>

HAUS 2a



HAUS 2



DACHGESCHOSS



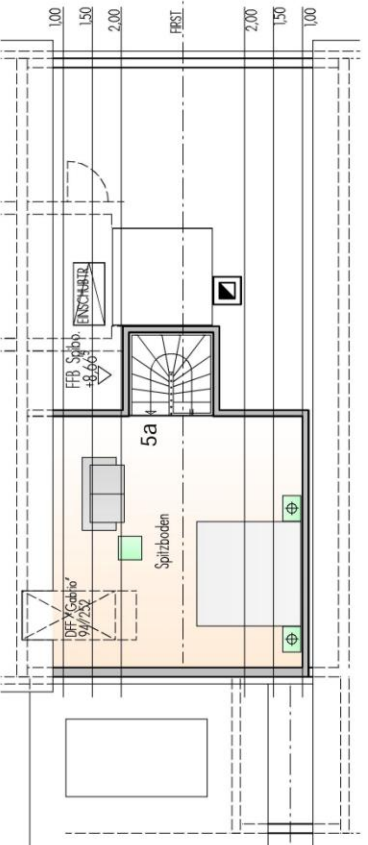
**verkauft**

HAUS 2a - SPITZBODEN

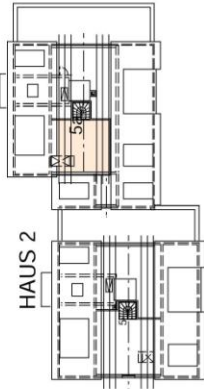
Wohnung-Nr. 5a: 5 Zimmer Maisonette 161,62 m<sup>2</sup>

Spitzboden

16,91 m<sup>2</sup>



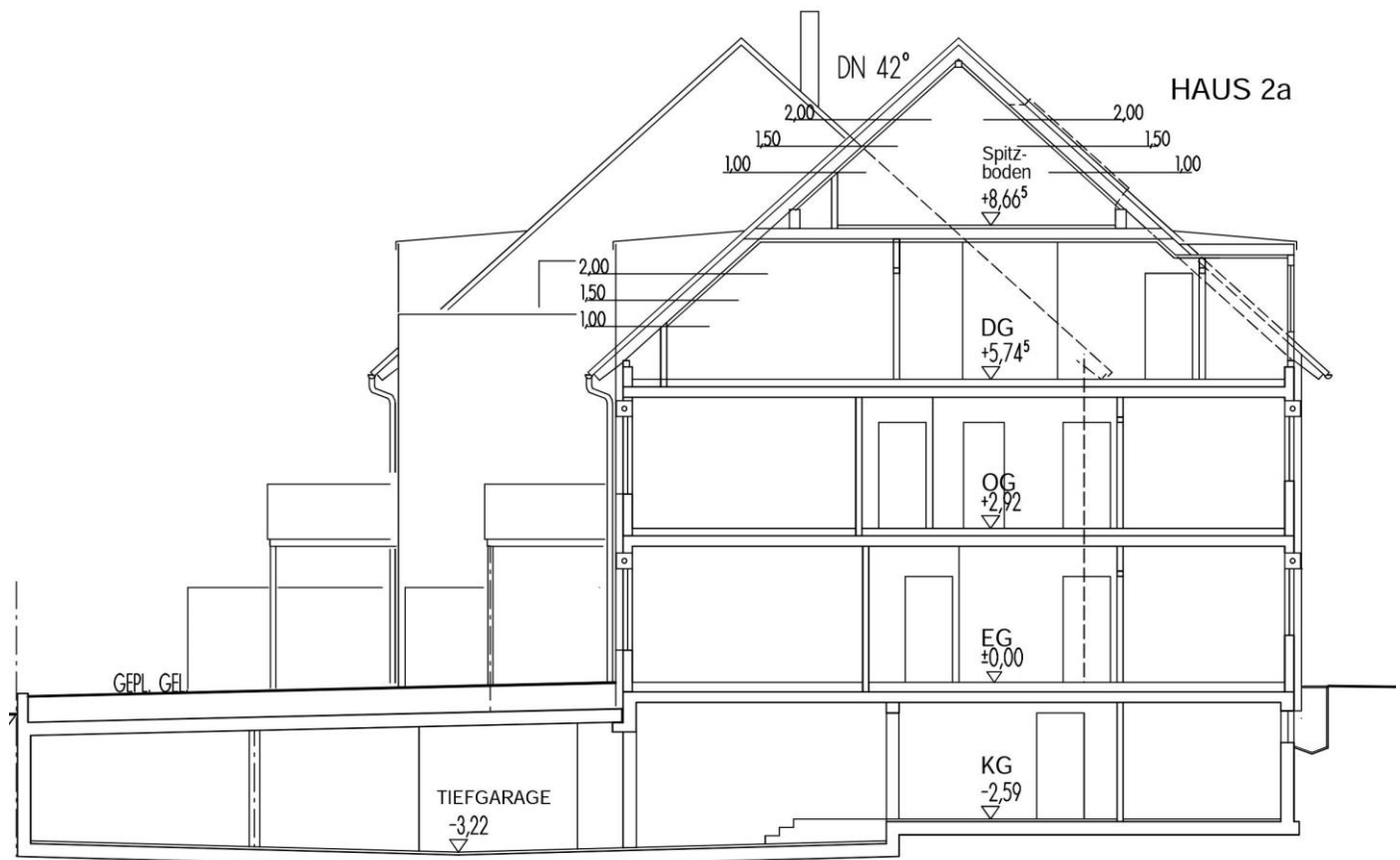
HAUS 2a



HAUS 2

SPITZBODEN

# Schnitt Haus 2a



SCHNITT  
NICHT MASSSTÄBLICH!

## DG

Wohnung 5: 4-Zimmer Mais.  
(144,71 m<sup>2</sup>+ 16,91 m<sup>2</sup>)

161,62 m<sup>2</sup>

## OG

Wohnung 3a: 3-Zimmer  
Wohnung 4a: 4-Zimmer

85,93 m<sup>2</sup>

105,69 m<sup>2</sup>

## EG

Wohnung 1a: 2-Zimmer  
Wohnung 2a: 3-Zimmer

55,63 m<sup>2</sup>

91,07 m<sup>2</sup>

# Preisliste

Stand: 14. Juli 2016

## Haus 2

| Wohnung  | Geschoss   |      |                                    | m <sup>2</sup>        | Preis/€         |
|----------|------------|------|------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| 1        | 3-Zimmer   | EG   | Terrasse/Garten 45 m <sup>2</sup>  | 81,81 m <sup>2</sup>  | <b>verkauft</b> |
| 2        | 4-Zimmer   | EG   | Terrasse/Garten 122 m <sup>2</sup> | 103,91 m <sup>2</sup> | <b>verkauft</b> |
| 3        | 3-Zimmer   | 1.OG | Balkon                             | 81,81 m <sup>2</sup>  | <b>verkauft</b> |
| 4        | 3-Zimmer   | 1.OG | Balkon                             | 86,06 m <sup>2</sup>  | <b>verkauft</b> |
| 5        | 3-Zimmer   | DG   | Dachterrasse                       | 126,62 m <sup>3</sup> | <b>verkauft</b> |
| 5 Zulage | Spitzboden | DG   |                                    | 18,46 m <sup>2</sup>  | <b>verkauft</b> |

## Haus 2a

| Wohnung   | Geschoss   |      |                                   | m <sup>2</sup>        | Preis/€          |
|-----------|------------|------|-----------------------------------|-----------------------|------------------|
| 1a        | 2-Zimmer   | EG   | Terrasse/Garten 66 m <sup>2</sup> | 55,63 m <sup>2</sup>  | <b>216.000,-</b> |
| 2a        | 3-Zimmer   | EG   | Terrasse/Garten 80 m <sup>2</sup> | 91,07 m <sup>2</sup>  | <b>verkauft</b>  |
| 3a        | 3-Zimmer   | 1.OG | Balkon                            | 85,93 m <sup>2</sup>  | <b>verkauft</b>  |
| 4a        | 4-Zimmer   | 1.OG | Balkon                            | 105,69 m <sup>2</sup> | <b>verkauft</b>  |
| 5a        | 4-Zimmer   | DG   | Dachterrasse                      | 144,71 m <sup>2</sup> |                  |
| 5a Zulage | Spitzboden | DG   |                                   | 16,91 m <sup>2</sup>  | <b>verkauft</b>  |

## Tiefgarage

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| <b>Stellplatz</b> | <b>23.500,-</b> |
|-------------------|-----------------|

## Zahlungsmodalitäten

### Allgemein:

Der Kaufpreis ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung wie folgt zur Zahlung fällig, nachdem:

- a) ein rechtswirksamer, notarieller Kaufvertrag geschlossen wurde und
- b) eine Baugenehmigung erteilt wurde sowie
- c) die im notariellen Kaufvertrag festgelegten, allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind

### Zahlungsplan:

Der Kaufpreis ist entsprechend dem Bauablauf in höchstens 7 Raten zu bezahlen.  
Die Ratenhöhe errechnet sich nach folgenden Prozentsätzen aus dem notariellen Kaufpreis.

- a) 30 % nach Beginn der Erdarbeiten (abzgl. 5% Sicherheitseinbehalt für den Käufer)
- b) 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
- c) 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- d) 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlage
- e) 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
- f) 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- g) 7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
- h) 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
- i) 2,1 % für den Estrich
- j) 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- k) 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe  
5,0% Sicherheitseinbehalt aus der 1. Kaufpreisrate
- l) 2,1 % für die Fassadenarbeiten
- m) 3,5 % Schlußrate

### aufgestellt:

Eigenheimbau Holzammer Projekt GmbH  
Feuerweg 22  
90518 Altdorf

Altdorf, 15. September 2015

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## **Objektbeschreibung:**

Neubau von 10 Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei Gebäude, in Massivbauweise mit Tiefgarage und rollstuhlgeeigneter Aufzugsanlage. Die Gebäude werden in einem Bauabschnitt schlüsselfertig errichtet.

Die Mehrfamilienhäuser haben einen direkten Zugang zur Tiefgarage. Über die Tiefgarage ist jede Wohnung des Hauses 2 barrierefrei erreichbar; die Wohnungen des Hauses 2a sind über Stufen in der Schleuse zu erreichen.

Barrierefreiheit im Sinne der Bay BO bedeutet eine Erleichterung für gehbehinderte Personen, d.h. die Zugänge werden stufen- und schwellenlos (Anschlag maximal 2cm hoch) und entsprechend breit hergestellt.

Vier Wohnungen im Haus 2 sind baulich barrierefrei konzipiert; es wird versucht dadurch das Gebäude und die Wohnungen weitgehend durch Rollstuhlfahrer nutzbar zu machen.

In den Bädern dieser Wohnungen werden bodenebene Duschen in entsprechender Größe eingebaut. Haltevorrichtungen, unterfahrbare Waschbecken oder weiterführende Ausstattungen gehören nicht zum Leistungsumfang, können jedoch als Sonderwunsch angeboten werden.

Weitere Ausstattungselemente aus der Liste :) senior können ebenfalls als Sonderwunsch gewählt werden.

Die Gebäude liegen auf einem ebenen Grundstück; die Tiefgaragenzufahrt befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Waldmünchener Straße, die Eingangstüren zu den Treppenhäusern ebenfalls entlang der Waldmünchener Straße. Barrierefreier Zugang zum Treppenhaus Haus 2 durch die Tiefgarage möglich, sowie ebenerdig über die Eingangstüre.

Die Gebäude erhalten je ein Satteldach, sind jedoch im Bereich der Dachterrassen nicht überdacht.

Die Ausführung erfolgt unter den, zu Baubeginn gültigen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) vor.

Erstellung eines Bodengutachtens durch ein Baugrundinstitut. Erstellung eines Brandschutznachweises.

## **ROHBAU**

### **1. Erdarbeiten:**

Baugrubenaushub im Bereich der Wohnanlage einschließlich Abfahren des überschüssigen Bodens. Hinterfüllen des Arbeitsraumes mit geeignetem Material und Herstellung des Grobplanums im Bereich der Baugrube. Das Grundstück wird nach Abschluss der Bauarbeiten modelliert.

### **2. Bodenplatte und Gründungssohle:**

Stahlbetonbodenplatte, min. 25 cm stark aus WU-Beton nach statischen Erfordernissen mit Ringerder.

### **3. Wände:**

Außenwände des Kellergeschosses und der Tiefgarage nach statischer Berechnung aus wasserundurchlässigem Stahlbeton. Tragende Wände vom KG bis DG aus Stahlbeton, Öko-Kalkstein oder Kalksandstein, 24 cm oder 17,5 cm stark nach statischen Erfordernissen. Nicht tragende Innenwände vom KG bis zum DG aus Öko-Kalkstein oder Kalksandstein, 11,5 cm stark oder in Ständerbauweise.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## **4. Geschossdecken:**

Stahlbeton-Filigranplatten-Decken als glatte Fertigteildecken über dem Keller/Tiefgarage, EG und Obergeschoss nach statischen Erfordernissen. Die Decke über TG wird aus Beton ausgeführt mit bituminösen Abdichtungsbahnen und Aufbau als begehbare Flachdach mit Rasen (= Gartenanteil für Wohnungen EG Haus 2a) Decke über Tiefgarage nach statischen Erfordernissen.

Decke über dem Dachgeschoss als Holzbalkendecke nach statischen Erfordernissen.

## **5. Dachterrassen und Terrassen:**

Die fertige Oberfläche der Terrassen besteht aus Betonplattenbelag 40/40, der auf einem Kies- bzw. Rieselbett mit Kreuzfugen verlegt wird; umlaufende Randbefestigung um die Terrassen.

Entgegen der DIN wird die wasserführende Schicht von 15 cm Höhe vor der Terrassentüre nicht ausgeführt, um eine möglichst flache & komfortable Schwelle als Übergang zu ermöglichen. Der Bauträger hält eine Schwelle von min. 5 cm ein und bringt eine Entwässerungsrinne vor der Terrassentüre an.

Der Zugang zu den Dachterrassen und Terrassen gilt mit dieser Konstruktion noch nicht als barrierefrei!

Barrierefreie Zugänge können als Sonderwunsch angeboten werden, wenn dies der Baufortschritt erlaubt.

## **6. Dach:**

Dachstuhl als Holztragkonstruktion aus imprägniertem Nadelholz, in zimmermannsmäßiger Ausführung, nach statischen Erfordernissen. Dacheindeckung mit Betondachziegeln auf Ziegel- und Konterlattung.

Dachneigung: ca. 42°. Wärmedämmung als Vollsparrendämmung, min. 20 cm stark, WLG 035.

(nach Berechnung EnEV)

Im Bereich der Hauseingänge und über der südwestlichen Traufe werden Schneefanggitter eingebaut.

## **7. Spenglerarbeiten:**

Sämtliche Ein- und Verblechungen, Regenrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidungen, etc. aus Titanzinkblech.

## **AUSBAU**

### **8. Fenster:**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen als Kunststofffenster mit Fünfkammerprofilen und 3-fach-Verglasung. Alle zu öffnenden Fensterflügel erhalten einen verdeckt liegenden Dreh- bzw. Drehkippbeschlag mit Pilzzapfenverriegelung und umlaufender Gummilippendichtung.

- Einflügelige Fenster erhalten Dreh-/Kippbeschläge (sofern dies die Fensterstatik zulässt).
- Zweiflügelige Fenster einen Dreh-/Kipp- und einen Drehbeschlag, bzw. Ausführung mit fixem Seitenteil.
- Die bodentiefen Fenster/Fenstertüren werden mit Dreh-/Kippbeschlag ausgestattet und gegebenenfalls mit Absturzsicherung nach Wahl des Bauträgers.
- Fensterelement zur Terrasse bzw. Balkon als 2-teilige Parallel-Hebe-Schiebe-Kipptüre.
- Oberlichter als zweiflügelige Fenster oder einteilig mit Kippfunktion

Farbe der Fenster in den Erdgeschossen, Ober- und Dachgeschoss: innen und außen weiß.

Dachflächenfenster, Fabrikat: Velux oder gleichwertig mit Isolierverglasung, Innenoberfläche Kunststoff weiß.

Als Sonderwunsch können die Dachflächenfenster mit Außenrollläden, Hitzeschutz-Markisen, Innenjalousetten o.ä. ausgestattet werden.



# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage

Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## Fensterbänke:

innen: aus Kunststein: „Micro-Carrara“, 3 cm stark

außen: Aluminiumfensterbank mit seitlichen Aufkantungen und Tropfkanten; Farbe: EV1 (alufarben)

Küchenfenster erhalten keine Fensterbänke, da diese idealerweise mit der Küchenarbeitsplatte ergänzt werden. In den Keller- und Tiefgaragenräumen werden die Fensterlaibungen geputzt und gestrichen; sie erhalten keine Fensterbank.

## **9. Rollo:**

Vor allen Fenstern der Wohnräume werden Kunststoffrollos mit Gurtbedienung in einen wärme gedämmten, fassadenbündigen Rollokasten eingebaut. Sofern nicht anders vereinbart, sind hiervon die Fenster im Treppenhaus, die Dachflächenfenster sowie sämtliche Fenster in Keller und TG ausgenommen.

Als Sonderwunsch können elektrisch gesteuerte Rollos eingebaut werden.

## **10. Heizung:**

Als Wärmeerzeuger wird ein Gasbrennwertgerät mit witterungsgeführter Regelung und digitaler Schaltuhr eines deutschen Markenherstellers entsprechend der Wärmebedarfsberechnung eingebaut.

Zusätzlich zum Gasbrennwertgerät werden gemäß Energieeinsparverordnungsberechnung (EnEV 2014) Solar Kollektoren zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung auf der Dachfläche installiert.

Heizungsleitungen vom Heizkreisverteiler zur Heizfläche aus Mehrschichtverbundrohr. Steigleitungen und Verteilungsleitungen im KG aus isolierten C-Stahlrohren. Als Heizflächen kommt eine Fußbodenheizung nach Wärmebedarfsberechnung mit elektrischen Raumthermostaten zur Ausführung. Raumthermostate für jeden Wohnraum einzeln. 1 Raumthermostat bei offen gestalteten Wohn-Ess-Küchenbereichen. WC und Diele/Flur erhalten 1 Raumthermostat. Abstellräume bleiben unbeheizt.

Als Sonderwunsch kann im Bad ein Handtuchheizkörper installiert werden. Im Wasch- und Trockenraum wird ein Kompaktheizkörper eingebaut.

## Wärmeverbrauchsmessung:

Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt jeweils pro Wohnung über einen zentralen Wärmemengenzähler, der den Gesamtverbrauch der jeweiligen Wohnungen ermittelt. Die Zähler werden vom Abrechnungsunternehmen gestellt, abgelesen und gewartet.

## **11. Sanitär:**

### Entwässerung:

Alle Fallstränge für Schmutzwasser innerhalb des Gebäudes aus SML-Rohren oder PP-Rohren von Geberit oder gleichwertig. Sammel- und Verteilungsleitungen für Schmutzwasser innerhalb des Gebäudes aus SML-, PP- oder HT-Rohren.

### Bewässerung:

Kalt- und Warmwasserleitungen aus einem Verbundrohrsystem eines namhaften Herstellers (z.B.: Rehau oder absolut gleichwertig) nach Wahl des Bauträgers sowie Zubehör für die Verlegung der Kaltwasseranlagen, Warmwasserverteiler und Steigleitungen.

### Dämmung:

Warm- und Kaltwasserleitungen werden gegen Wärmeverlust bzw. Schwitzwasserbildung und Körperschallübertragung gedämmt.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage

Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## Allgemein:

Die sanitäre Rohinstallation wird als sogenannte Vorwandinstallation ausgeführt. Die Vorwandinstallation in den Wohnungen wird durch Ab- und Vormauerungen aus KS-Stein oder durch Verkofferungen mittels Trockenbau ausgeführt. Im Bad bzw. Gäste-WC kann es, je nach Größe des notwendigen Abflusses möglich sein, dass ein Installationskanal im Sockelbereich ausgeführt werden muss.

## **12. sanitäre Ausstattung:**

Als Standard ist die, in unserem Badplaner-Prospekt dargestellte, **„Designline s“** vorgesehen; diese umfasst:

### Bad:

- Einbauwanne: 170 x 75 cm „Derby“ als Stahl-Körperformwanne, eingefliest mit verchromter Einhand-Aufputz-Brausebatterie „Clivia“ und Handbrause Wannenset „Derby“ (1-Strahl)
  - Flachdusche: 90 x 90 cm aus Stahl mit verchromter Einhand-Aufputz-Brausebatterie „Clivia“ und 3-Strahl-Handbrause mit Schlauch und Wandstange
- ACHTUNG: 4 barrierefreie Wohnungen im Haus 2 erhalten bodenebene eingeflieste Duschen mit Edelstahlrinne.
- Duschabtrennung (2 Pendeltüren je 1,00x2,00m in 8mm Sicherheitsglas mit Antihaftbeschichtung) ist als Sonderwunsch zum Preis von 1.500,- € möglich!
  - WC: Wand-Tiefspül-WC „Durastyle“ mit Sitz und Deckel, Unterputzspülkasten, Abdeckplatte „Sigma 20“ weiß und Papierrollenhalter ohne Deckel „Derby Style“
  - Waschtisch: „Durastyle“, 60 cm breit, weiß mit verchromter Einhand-Waschtisch-Mischbatterie „Clivia“ und Stangen-Handtuchhalter, 2-teilig „Derby Style“

### Gäste-WC:

- WC: Wand-Tiefspül-WC „Durastyle“ mit Sitz und Deckel, Unterputzspülkasten, Abdeckplatte „Sigma 20“ weiß und Papierrollenhalter ohne Deckel „Derby Style“
- Waschtisch: „Durastyle“, 45 cm breit, weiß mit verchromter Einhand-Waschtisch-Mischbatterie „Clivia“ und Handtuchhakenleiste, 2 Stck, „Derby Style“

Gegen Aufpreis von 1.800,- € kann die **„Designlinie e+“** gewählt werden, die im Badplaner-Prospekt **Designlinie e+** vorgestellt wird

Gegen Aufpreis werden diverse Extras und Varianten der Einbauegegenstände (Möbel, Accessoires, etc.) angeboten, diese sind in den Badplaner-Prospekten oder in der :) Senior-Liste dargestellt und bepreist.

### Küche:

je ein Warm- und Kaltwasseranschluss mit Eckventil sowie ein Ablaufanschluss, DN 50 und ein Spülmaschinenanschluss

### Verbrauchsmessung:

Die Messung des Warmwasser- und des Kaltwasserverbrauches erfolgt über Wasserzähler die den Gesamtverbrauch der jeweiligen Wohnungen ermitteln. Diese Wasserzähler befinden sich in der Wohnung. Die Wasserzähler werden vom Abrechnungsunternehmen gestellt, abgelesen und gewartet.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## Waschmaschinen- und Trockneranschluss:

Je Wohnung wird ein Stellplatz für eine Waschmaschine und einen Trockner im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss eingerichtet. Die Aufstellung erfolgt übereinander.  
Ablufttrockner sind in den Gemeinschaftsräumen nicht gestattet!

Der Stromverbrauch wird über den Wohnungszähler gemessen; der Wasserverbrauch durch eine separate Uhr je Waschmaschinen-Stellplatz im Kellergeschoss. Im Wasch- und Trockenraum befindet sich ein Ausgussbecken.  
Als Sonderwunsch und soweit technisch in der Wohnung möglich, kann ein Waschmaschinen- und/oder ein Trockneranschluss erstellt werden. Mehrkosten für Waschmaschinenanschluss (Abfluss + eigener Stromkreis) in der Wohnung: 185,00.- €. Mehrkosten für Trockneranschluss (eigener Stromkreis) in der Wohnung: 125,00.- €

## Gartenwasseranschluss:

Lage und Anzahl der Gartenwasseranschlüsse für die Gemeinschaftsfläche nach Wahl des Bauträgers. Verbrauchsmessung über die Gemeinschaftswasserversorgung.

Jede Erdgeschosswohnung erhält auf der Terrasse einen Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Auslaufgarnitur. Verbrauchsmessung über den Verbrauchszähler der jeweiligen Wohnung.

Als Sonderwunsch auch für die Wohnungen mit Balkon / Dachterrasse möglich. Mehrkosten: 275,00.- €

## **13. Elektro-Installation:**

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Stromversorgers und wird entsprechend den DIN-/VDE-Vorschriften sowie den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgers ausgeführt. Der Hausanschluss wird im Kellergeschoss installiert.

Jede Wohnung erhält einen separaten Strom-Zähler im Hausanschlussraum sowie einen Sicherungsverteiler mit zwei FI-Schutzschaltern in der Wohnung.

Für den Allgemeinstromverbrauch (Kellerflure, Treppenhaus, Außenbeleuchtung, etc.), den Aufzug und die Heizung werden separate Gemeinschaftszähler, nach Wahl des Bauträgers auch als Zwischenzähler, eingebaut.

Die Leitungsinstallation erfolgt unterputz; in TG, Keller- und Technikräumen auch in Aufputzinstallation möglich.

Rauchmelder werden in jedem Schlafräum und in der Diele (die zu den Aufenthaltsräumen führt) installiert. Für die Betriebsfähigkeit (batteriebetrieben) ist der Wohnungskäufer ab Übergabetermin verantwortlich.

Soweit im Vertragsplan der jeweils nachstehend aufgeführte Raum enthalten ist, erhält dieser die nachfolgende Elektroausstattung.

Als Sonderwunsch können diverse Extras (z.B.: EDV-Netzwerk, Bad-Radio, Leerrohre, etc.) und Varianten (zusätzliche Steckdosen, Schalter, TV-/Telefondosen, Einbaustrahler, etc.) angeboten werden.

## Keller-Abstellraum:

1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper (Schiffslampe), mit Schalter- Steckdosenkombination.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit einem Ein-/Ausschalter
- 5 Steckdosen
- 1 Kühlschrankanschluss
- 1 Elektroherdanschluss
- 1 Geschirrspülanschluss
- 1 Steckdose über dem Herd für Dunstabzug

Die Ausleitung des Dunstabzugsrohres durch die Außenwand ist nicht möglich wegen Geruchsbelästigung. Es müssen Umluft-Dunstabzugshauben eingebaut werden!

## Wohn-/Esszimmer:

- 2 Deckenbrennstellen mit je einem Ein-/Ausschalter
- 5 Einzelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose
- 1 TV/Radio-Anschlussdose
- 1 Telefonanschlussdose (wahlweise auch im Flur/Diele möglich)

## Schlafzimmer und Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit einem Ein-/Ausschalter
- 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen
- 1 TV/Radio-Anschlussdose

## WC:

- 1 Deckenbrennstelle mit einem Ein-/Ausschalter
- 1 Steckdose

## Bad:

- 1 Deckenbrennstelle mit einem Ein-/Ausschalter
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Doppelsteckdose, 1 Einzelsteckdose

## Diele / Flur:

- 2 Deckenbrennstellen mit 2 Schaltern als Wechselschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechanlage mit Türöffner je Wohnung
- 1 Klingel je Wohnung

## Abstellraum / Speise / Hauswirtschaftsraum:

- 1 Deckenbrennstelle mit einem Ein-/Ausschalter
- 1 Steckdose

## Balkon/Terrasse:

- 1 Wandbrennstelle mit Beleuchtungskörper und einem Ein-/Ausschalter im Wohnraum
- 1 Steckdose, wasserdicht (auf den EG-Terrassen vom Wohnraum schaltbar)

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## Hauseingang/Treppenhaus:

Am Hauseingang (außen) befindet sich eine Leuchte mit Bewegungsmelder.

Im Treppenhaus werden Decken- oder Wandleuchten (nach Wahl des Bauträgers) mit Tasterschaltung / Bewegungsmelder installiert.

## Tiefgarage, Kellerflure und Gemeinschaftsräume:

Decken- oder Wandleuchten mit Tasterschaltung und/oder nach Wahl des Bauträgers mit Bewegungsmeldern.

## Zuwege:

Die Zuwege zum Haus erhalten Leuchten mit Bewegungsmeldern. Lage und Anzahl nach Wahl des Bauträgers.

## Erdungsanlage:

Fundamenterder und Schutzmaßnahmen mit Potentialausgleich

## Telekommunikation und Fernsehen:

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG wird im Hausanschlussraum hergestellt. Der Bauträger verkabelt eine Anschlussstelle je Wohneinheit. Der Käufer muss den Telefonanschluss selbst beantragen! Ein Kabelanschluss (TV) wird hergestellt, wenn und soweit dieser von der Kabelgesellschaft Deutschland ausgebaut ist. Eine Versorgung der Wohnungen mit Kabeldienst ist derzeit geplant; in diesem Falle liefert der Bauträger den fertigen Ausbau. Sofern die Kabelgesellschaft Deutschland keinen Kabelanschluss zur Verfügung stellt errichtet der Bauträger eine gemeinsame Satellitenanlage. Die Verteilung erfolgt sternförmig in jede Wohnung. Da die SAT-Anlage nicht aufbereitet ist, muss für den Empfang ein entsprechender, handelsüblicher SAT-Receiver durch den Käufer erworben werden. Die Montage eigener Satellitenschüsseln auf dem Balkon, Gebäudefassade oder Dach ist nicht zulässig!

## Allgemein:

Die elektrische Installation innerhalb der Wohnungen erfolgt ohne Beleuchtungskörper. Schalter und Steckdosen mit dazu gehörenden Abdeckungen als Großflächenschalterprogramm, Fabrikat: Gira oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers, Farbe reinweiß

## **14. Aufzugsanlage**

Eine Aufzugsanlagen pro Haus mit Notrufeinrichtung (Aufzugsanlage im Haus 2 barrierefrei)

Ein Wartungsvertrag für den Aufzug ist gesetzlich vorgeschrieben; die WEG muss einen Wartungsvertrag abschließen.

## **15. Innenputz:**

In den Wohnungen erhalten die senkrechten Wände einen einlagigen, tapezier- und streichfähigen Maschinenputz. Die Bäder erhalten einen für häusliche Feuchträume geeigneten, streichfähigen und befleisbaren Maschinenputz. An den Stoßkanten werden verzinkte Eckschutzschienen eingebaut.

Im Kellergeschoss werden die gemauerten Wände mit Kalk-Zementputz versehen und gestrichen, Betonwände werden nur gestrichen.

Im Treppenhaus erhalten alle senkrechten Wände einen Maschinenputz mit Anstrich; Farbton nach Wahl des Bauträgers.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## **16. Trockenbau:**

In den Dachgeschosswohnungen werden Dachstuhlinnenseiten und Decken im Holzbalkenbereich gedämmt und mit Gipskartonplatten beplankt, einschließlich tapezierfertiger Fugenspachtelung.

Trempelwände (Kniestock) innerhalb der Dachgeschosswohnungen als Trockenbauwand/Mauerwerkswand, einschließlich streichfähiger Oberfläche, inkl. Fugenverspachtelung.

Nach Wahl des Bauträgers können auch Vor- und Abmauerungen in Trockenbauweise ausgeführt werden.

Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen werden nach Anforderung ausgeführt und sind frühestens in den Werkplänen ersichtlich. In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Ferner können Ver- und Entsorgungsleitungen in den Wohn- und Kellerräumen abgehängte Decken erforderlich machen.

## **17. Außenputz / Fassadendämmung:**

Wärmedämmverbundsystem mit Siliconharz-Oberputz gemäß Energieeinsparverordnungsberechnung (EnEV 2014) auf KS-Mauerwerk und Betonbauteilen.

Farbe und Oberputzkörnung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Die Kelleraußenwände von Nicht-Wohnräumen werden gegen Erdreich nicht gedämmt.

## **18. Estrich:**

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.

In den Kellerräumen wird ein Estrich auf Trennlage eingebaut.

## **19. Fliesen:**

Die Verlegung der Fliesen- oder Steinzeugbeläge an Böden und Wänden erfolgt gerade.

Zur Auswahl stehen Standard-Fliesen nach Wahl bis zu einem Materialwert von 27,50.- €/qm inkl. MWSt. in den Größen bis 60 cm x 30 cm. Verfugung in den Standardfarben weiß oder grau.

Alle Eck- und Abschlusschienen als eckige Aluminiumschienen.

### Bad:

Im Bad werden der Boden und die Vor-/Abmauerungen (Höhe ca. 1,20 m) sowie deren Abdeckung gefliest.

Im Duschbereich werden die Wände auf 2,00 m Höhe gefliest und hinter der Badewanne bis 1,50 m Höhe.

### Gäste-WC:

Im Gäste-WC werden Boden und drei Wände auf Höhe der Vor-/Abmauerung sowie deren Abdeckung gefliest.

### Diele / Flur / A.R. / HWR:

Der Boden wird mit Fliesen- oder Steinzeugbelag gefliest, inkl. umlaufender Sockelleisten.

### Küchen:

Der Boden wird mit Fliesen- oder Steinzeugbelag gefliest, inkl. umlaufender Sockelleisten.

Der Boden im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum im Keller wird gefliest. Reservefliesen können gegen Aufpreis erworben werden. Gegen Aufpreis können verschiedene Varianten und Extras (z.B.: andere Fliesenformate, Bordüren, Edelstahl-Eckschutzleisten etc.) angeboten werden.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## **20. Treppen:**

Treppenläufe und Podeste des Treppenhauses aus Stahlbeton oder Stahlbeton-Fertigteilen. Die Treppenstufen, die Treppenpodeste sowie die angrenzenden Flurbereiche erhalten einen Natursteinbelag mit dazu passenden Sockelplatten nach Wahl des Bauträgers.

Das Treppengeländer wird aus Aluminiumrohr (Vierkant- und/oder Rundrohr) gefertigt und pulverbeschichtet; Farbe und Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Die innenliegende Treppe zu dem Hobbykeller im Untergeschoss wird als Zweiholmtreppe, ½-gewandelt mit Harfengeländer ausgeführt. Stahlkonstruktion mit Holzstufen aus Buche.

## **21. Balkone und Schlosserarbeiten:**

Balkone aus Stahlbetonfertig- oder halbfertigteilen auf Stahlbetonrund- oder Stahlstützen, vom Gebäude thermisch getrennt. Ohne Belag, Oberfläche in Sichtbeton.

Balkonbrüstungen aus Aluminiumrohr-Konstruktion (Vierkantrohr), pulverbeschichtet mit Füllung aus VSG-Glas 8mm mit mattweißer Folie oder Kunststoffplatten.

Brüstungen der Dachterrasse aus verputztem Mauerwerk bzw. Sicht-Betonfertigteilen, gestrichen Farbe und Gestaltung nach Wahl des Bauträgers.

## **22. Maler:**

Alle Innenwände in den Wohnungen und der Kniestock in den Dachgeschosswohnungen werden mit heller Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Stahlbetondecken in den Wohngeschossen werden mit feiner Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen.

Die Trockenbaubeplankungen der Dachstuhlinnenseiten sowie die Decken im Holzbalkenbereich innerhalb der Dachgeschosswohnung werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Die nicht gefliesten Wände im Bad und WC erhalten einen hellen Dispersionsfarbanstrich.

Die Treppenlauf- und Podestuntersichten werden weiß gestrichen oder tapeziert und weiß gestrichen.

Die verputzten Wände sowie die nicht verputzten Stahlbetonwände und die Decke im Kellerschoss werden weiß gestrichen.

Alle Holzteile im Außenbereich sowie im Trauf- und Ortgangbereich werden mit Holzschutzlasur oder gleichwertigem behandelt.

Die Kellerböden – außer der Wasch- und Trockenraum – erhalten einen wischfesten Anstrich.

Stahlteile, sofern nicht verzinkt oder pulverbeschichtet werden grundiert und mit Kunstharzlack gestrichen.

Für alle Malerarbeiten werden nur anerkannte Markenfabrikate verwendet.

Gegen Aufpreis können diverse Extras und Varianten (z.B.: Vlies-Tapete, Latex-Anstriche, Anstriche in kräftigen Farbtönen, Spachteltechniken etc.) angeboten werden.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage

Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## **23. Bodenbeläge:**

Die Wohnräume erhalten einen schwimmend verlegten Fertigparkettboden mit entsprechenden Sockelleisten. Zur Auswahl stehen Standardböden nach Wahl bis zu einem Materialwert von 32,00.- €/qm inkl. MWSt.

Gegen Aufpreis können verschiedene Varianten (z.B.: vollflächig verklebter Parkettboden, etc.) angeboten werden.

## **24. Türen:**

Alle Wohnungstüren haben ein liches Rohbaumaß von 2,01 m Höhe

### Wohnungseingangstüren:

Holztüren als schallgedämmte Wohnungsabschlusstüren mit Holzumfassungszarge, absenkbarer Schalldichtleiste (Schall-Ex), CePaL-Melaminharz-Laminat-Oberfläche, weiß, Türspion, Profilzylinderschloss mit Wechseldrückergarnitur (innen: Drücker; außen: Knauf) u. Türschließer; bewehrtes Schalldämmmaß  $R_w = 37$  dB

### Wohnungsinnentüren:

Röhrenspantürblatt mit Holzumfassungszarge und 3-seitigem Dämpfungsgummi, Türblätter und Zargen mit CePaL-Melaminharz-Laminat-Oberfläche, weiß, Einsteckschloss mit einem Buntbartschlüssel, Drückergarnitur Edelstahl, Bad- und WC-Türen erhalten eine WC-Garnitur.

### Kellertüren:

T-30-Stahltüren, gestrichen oder Objektüren mit Umfassungs- und/oder Winkelzarge, nach Wahl des Bauträgers

Gegen Aufpreis können verschiedene Varianten (z.B.: Glasausschnitte, Ganzglastüren, Schiebetüren etc.) angeboten werden.

## **25. Kellerabteiltrennwände / -türen:**

Die Kellerabteiltrennwände werden aus einem verzinkten Kellertrennwandsystem ausgeführt.

## **26. Hauseingangsanlage:**

### Haustüranlage:

Aluminium-Haustürelement mit Sicherheits- und Isolierverglasung, Zirkelverriegelung, elektrischem Türöffner, Obentürschließer, Profilzylinderschloss.

Die Gestaltung und Füllung der Türenelemente erfolgt nach Wahl des Bauträgers passend zur Gebäudearchitektur.

### Schließanlage:

Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre und verschließbare Türen zu den gemeinschaftlichen Räumen sind in einer Zentralschließanlage zusammengefasst und erhalten Sicherheitsprofilzylinder.

### Briefkasten-/Klingel-/Sprechanlage:

wird nach Wahl des Bauträgers passend zur Gesamtarchitektur im Bereich der Hauseingangstüre angebracht.

## **27. Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung:**

Jede Wohnung wird mit einer dezentralen kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Wartung/Reinigung obliegt dem Wohnungskäufer ab Übergabe.

Innenliegende WC oder Bäder mittels Zwangsentlüftung mit Zeitschaltrelais oder Präsenzmelder.



# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## **28. Außenanlagen und Erschließungsflächen:**

Die Gartenanteilsflächen der Erdgeschosswohnungen werden humusiert und mit Rasen angesät. Die Bewässerung der Rasenansaat und die Bepflanzung dieser Sondernutzungsberieche obliegt dem Käufer.

Die gemeinschaftlichen Grünflächen werden humusiert, mit Rasen angesät und bepflanzt. Die Bewässerung obliegt im Gemeinschaftseigentum der WEG.

Einzäunungen erfolgen mittels Maschendrahtzaun oder Doppelstabmattenzaun nach Wahl des Bauträgers. Errichtung einer ebenerdigen, zentral gelegenen und begehbaren Unterstellmöglichkeit für Abfallbehälter aus einer verkleideten Holztragkonstruktion, inkl. Schiebetüre und Leuchte mit Bewegungsmelder. Verkleidung Alu-Welle oder horizontale Holzlattenkonstruktion.

Die Zufahrts- und Erschließungsflächen sowie die Zugangswege erhalten einen Pflasterbelag auf Trag- und Frostschuttschicht.

Sofern im Außenanlagenplan ein Spielplatz im Bereich des Grundstückes ausgewiesen ist, hält der Bauträger die bezeichnete Fläche im Gemeinschaftseigentum vor. Über deren Gestaltung und Möblierung entscheidet die Eigentümergemeinschaft selbst. Die Anschaffung von Bank, Sandkasten und Spielgeräten obliegt der WEG; der Bauträger übernimmt diese Leistung nicht.

## **29. Stellplätze/ Tiefgarage / Garagen:**

Die Wohnanlage erhält eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen und Fahrradabstellplatz. Die Stellplätze sind dauerhaft markiert. Zu jedem Stellplatz wird eine Funkbedienung für das elektrische Schwingtor mit Schlupftüre übergeben. Innenöffnung zusätzlich über Zugmechanismus oder Schlüsselschaltung nach Wahl des Bauträgers.

Die Bodenplatte der Tiefgarage wird aus WU-Beton erstellt mit Verdunstungsrinne. Kleine Pfützen sind möglich und stellen keinen Mangel dar.

Anwendung eines Beschichtungssystems mit begleitender Rissbehandlung.

Fachmännische Wartung durch Eigentümergemeinschaft (halbjährliche Begehung mit fachmännischer Schließung auftretender Risse).

Be- und Entlüftung der TG erfolgt ausschließlich auf natürliche Art und Weise über Lüftungsschächte und macht somit eine wartungsintensive Lüftungsanlage unnötig.

Dazu sind mehrere Lüftungsöffnungen in den TG-Außenwänden notwendig, die in Lüftungsschächten münden. Abdeckung der Lüftungsschächte mit Gitterrosten oder Ausbildung als Lüftungshaube.

Lüftungsschächte, die im Sondernutzungsrecht liegen müssen vom jeweiligen Käufer akzeptiert werden; das gleiche gilt für Lüftungsschächte die im Allgemeineigentum liegen, sie müssen von der WEG akzeptiert werden.

Außenliegender Handycap-Stellplatz als gepflasterte Fläche.

Die Zuordnung der Kfz-Stellplätze erfolgt gemäß Kaufvertrag.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

## **ALLGEMEINES**

### **30. Sonderwünsche:**

Sonderwünsche und Extras müssen schriftlich vor deren Ausführung vereinbart werden. Sie gelten als genehmigt, wenn der Bauträger diese geprüft und der Ausführung schriftlich zugestimmt hat.

Sonderwünsche sind generell alle Leistungen, die von den in dieser Baubeschreibung aufgeführten Standardleistungen abweichen. Aufpreise oder Mehrkosten werden dem Käufer zusätzlich in Rechnung gestellt.

Planungsänderungen aufgrund von Sonderwünschen werden dem Käufer in Rechnung gestellt auf Basis der HOAI, Mittelsatz.

Für im Kaufpreis enthaltene, aber nicht in Anspruch genommene Standard-Leistungen, besteht kein Anspruch des Käufers auf Vergütung, es sei denn, die EBH Projekt gibt hierzu ihr schriftliches Einverständnis.

### **31. Sonstiges:**

Alle Wohnungen werden besenrein übergeben. Alle weiteren Säuberungen obliegen dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft. Eine besenreine Übergabe ist nicht gleichzusetzen mit einer vollständigen Gebäudereinigung, bei welcher jegliche Spritzer und Klebereste vollständig beseitigt sind.

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Ergeben sich bauliche Veränderungen aufgrund gesetzlicher Änderungen, behördlicher Auflagen oder Weisungen des Statikers, sowie aus Gründen der Bautechnik oder aktuell entwickelter innovativer Baumaterialien, werden diese vom Käufer anerkannt, sofern damit keine wesentliche Wertminderung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums verbunden ist.

Vorbehalten bleiben auch geringfügige konstruktiv bedingte Änderungen der Innenmaße, soweit keine wesentliche Änderung der Gesamtwohnfläche erfolgt. Geringfügig gelten Änderungen bis zu 3%.

Die endgültige Gestaltung, Detailausbildung und Farbgebung von Fassaden, Dachteilen, Treppenhäusern, Kellerbereiche, Balkonen, Terrassen und Außenanlagen bleiben – soweit diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen – dem Bauträger in Abstimmung mit dem planenden Architekten und der zuständigen Behörde vorbehalten. Im Zweifelsfalle bestimmt der Architekt als sachkundiger Dritter diese Leistung nach eigenem Ermessen.

Die, in den Prospekten dargestellten Abbildungen und Illustrationen vermitteln einen Eindruck des fertiggestellten Gebäudes und dessen Außenanlagen. Hieraus resultiert kein Anspruch auf entsprechende Umsetzung.

Einrichtungen und Gegenstände, die in den Plänen dargestellt sind, müssen nicht zwingend im Leistungsumfang enthalten sein. Vielmehr zeigen sie Einrichtungsmöglichkeiten auf. Nur die in der Baubeschreibung genannten Gegenstände und Einrichtungen sind Vertragsgegenstand. Maße für Einbauten (Einbauschränke, Duschtrennung) sind am Bau zu nehmen.

Bestimmte Bauteile innerhalb der Wohnungen und im Gemeinschaftseigentum bedürfen zur sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, sowie derer Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen.

# Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 2 x 5 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage  
Waldmünchener Str. 2 +2a in 90480 Nürnberg

Dies gilt besonders für dauerelastische Verfugungen (sog. Wartungsfugen). Die Verfugungen werden einmal zur Übergabe durch den Verkäufer ausgeführt; eine notwendige Nachverfugung obliegt dem Käufer bzw. der WEG. Wartungsfugen müssen in bestimmten Abständen (2 Jahre, ggf. auch früher) erneuert werden.

Generell gilt, dass die Wartung und Pflege für alle mechanisch bewegten Teile, wie Tür- und Fensterbeschläge, etc. ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung dem Käufer obliegen. Ausgenommen sind selbstverständlich Garantie- und Gewährleistungsfälle.

Risse zwischen verschiedenen Bauteilen (z.B.: Mauerwerk-Dachstuhl, Mauerwerk-Trockenbau etc.) oder Risse und Verfärbungen in Bauteilen, Putzen, Holz o.ä., die aufgrund naturbedingter bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe entstehen (z. B. Schwinden, Kriechen und Setzen) sind keine Gewährleistungsmängel.

Die, als Anlage beigefügten Pläne unterstehen dem Urheberrecht. Sie dürfen nicht kopiert werden oder als Grundlage für die Realisierung eines Bauvorhabens durch Dritte verwendet werden.

Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor.

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Abnahme des Sondereigentums auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen können keine Haftungsansprüche an die EBH-Projekt oder die am Bau Beteiligten geltend gemacht werden.

Die EBH-Projekt ist berechtigt, während der Bauzeit und während der Zeit der Folgebetreuung die Baustelle, bzw. die fertig erstellte Wohnanlage, werblich zu nutzen, Bilddokumente zu erstellen, Bau- und Werbeschilder aufzustellen und Besichtigungen durchzuführen. Auch eine Musterwohnung darf im Gebäude errichtet werden.

## **Aufgestellt durch den Bauherrn:**



Eigenheimbau Holzammer Projekt GmbH & Co. KG  
Feuerweg 22, 90518 Altdorf  
Tel.: 0 91 87 – 90 98 90  
Email: info@ebh-projekt.de

Altdorf, 15. September 2015

# Referenzen

bei uns... @home!

