



Bayerisches
Immobilien
Kontor

SCHANZ ÄCKER 52

Kapitalanlage in Nürnberg/Gostenhof
57 Einheiten, 1 bis 4 Zimmer, ca. 24 bis 157 m²

Inhalt

- 03 Editorial
- 04 Zahlen & Fakten
- 06 Immobilien als Kapitalanlage
- 08 Services
- 09 Der Mietpool
- 10 Bayerisches Immobilien Kontor
- 12 Metropolregion Nürnberg
- 17 Willkommen in Gostenhof
- 18 Die Ausstattung
- 18 Kurzübersicht
- 20 Zentrale Vielfalt
- 22 Geschosspläne
- 26 Luftbild
- 28 Grundrisse
- 72 Chancen & Risiken
- 74 Baubeschreibung

Investmentperle

Attraktive Investmentmöglichkeiten im Immobilienbereich werden zusehends rarer. Städte können sich nicht unendlich ausdehnen. In Nürnberg ist der Westen die einzige Himmelsrichtung, in der nennenswertes Wachstum möglich ist. Im Szene-Stadtteil Gostenhof, der sich gerade neu erfindet und für die kommenden Jahrzehnte aufpoliert, vereint sich das Beste aus allen Welten: Eine hochattraktive Lage mitten im Zentrum, mit perfekter ÖPNV- und zugleich Autobahnanbindung, ein lebendiges Umfeld mit zahlreichen Angeboten aus Gastronomie & Kultur und die Nähe zu stadtnahen, grünen Rückzugsräumen. Dazu die Vielfalt des Objekts mit 57 Einheiten vom smarten 1-Zimmer-Apartment bis zur 4-Zimmer-Penthaus-Wohnung für Familien. Entdecken Sie diese attraktive Kapitalanlagemöglichkeit in Nürnbergs aufstrebendem Quartier!



Ihr
Günter Schenk
 Geschäftsführer Bayerisches Immobilien
 Kontor GmbH

Zahlen & Fakten



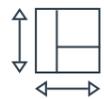
Nürnberg/Gostenhof
Schanzäckerstraße 52



55 Wohnungen
1 Wohn- und Ladeneinheit
1 Ladeneinheit



1 bis 4 Zimmer



ca. 24 m² bis 157 m²



40 TG-Stellplätze
9 mit Schnellladestationen
4 Motorradstellplätze
ausreichend Fahrradstellplätze



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 „Schanzäcker 52“ in Nürnberg

- Gut austarierte Investmentmöglichkeit zwischen Sicherheit und Renditeorientierung
- Nürnberger Immobilienmarkt entwickelt sich weiterhin stabil mit klaren Wachstumsperspektiven
- Trendunabhängigkeit im Vergleich mit anderen Kapitalanlagemöglichkeiten: Wohnungen werden auch künftig immer gefragt sein
- Ökonomisch starke Metropolregion Nürnberg mit einer breit gefächerten Wirtschaftsstruktur aus Weltunternehmen, Mittelständlern und Hidden Champions sowie facettenreicher Hochschullandschaft bietet vielseitigen und attraktiven Arbeitsmarkt

- Ideale, zentrumsnahe Lage mitten in Nürnberg mit optimaler ÖPNV-Anbindung (S-Bahn, U-Bahn, Tram, Bus, ICE-Bahnhof – alles fußläufig oder mit dem Rad in 5 Minuten erreichbar)
- Nur wenige Schritte von Nürnbergs bezaubernder, historischer Altkulisse entfernt – und gleichzeitig in nur 1 Kilometer Entfernung der PKW-Zugang zum „Frankenschnellweg“: Perfekt im Autobahndreieck rund um Nürnberg in alle Himmelsrichtungen integriert.



Gut zu wissen

- Das Areal unseres Projektes grenzt an den ehemaligen Nürnberger Güterbahnhof und befindet sich gegenwärtig im Aufbruch. Namhafte Unternehmen wie der Marktforscher GfK oder der IT-Dienstleister DATEV lassen sich in unmittelbarer Nachbarschaft nieder und tragen mit dazu bei, einen modernen Spirit ins Quartier zu tragen. Zahlreiche Cafés und Restaurants des Viertels schaffen dort schon heute hohe Lebens- und Freizeitqualität.

Services

- **Alles aus einer Hand:** Die Hausverwaltung ist sowohl Ansprechpartner für Mieter, als auch für Sie als Eigentümer.
- **Rundum sorglos:** Befreien Sie sich selbst von administrativen Tätigkeiten – die Sondereigentumsverwaltung ist ihr Assistent vor Ort und nimmt Ihnen lästige Pflichten ab.
- **Komfortabel:** Mit dem Vermietungsservice initiieren Sie die Erstvermietung in Ihrer Wohneinheit und müssen sich selbst um nichts kümmern.
- **Sicherheit:** Ein Mietpool im Objekt schützt Sie vor möglichen Mietausfällen, beispielsweise aufgrund von Leerstand.
- **Bestens informiert:** Unsere Investorenkommunikation hält Sie fortwährend über den Baufortschritt vor Ort auf dem Laufenden und informiert Sie immer dann, wenn es etwas zu regeln gibt.

Der Mietpool.

Wir übernehmen die Arbeit.
Ihnen bleibt der Ertrag.

Das Konzept:

Die Mieteinnahmen aller Wohnungen werden gesammelt und nach Abzug der Kosten (Vermietung & Verwaltung) an die einzelnen Eigentümer ausgeschüttet. So werden sowohl Kosten als auch Risiken (v.a. Leerstand) auf viele Schultern verteilt und regelmäßige Zahlungen gewährleistet.

Darüber hinaus sorgen die im Rahmen des Mietpools angebotenen Serviceleistungen dafür, dass Ihre Immobilie langfristig professionell betreut wird.

Serviceleistungen

- Erst- und Folgevermietungen (Auswahl der Mieter, Erstellung und Abschluss von Mietverträgen etc.)
- 3 Monate Vermietungsgarantie (Übernahme des Leerstandsrisikos) und kostenfreie Vermietung
- Koordination von Abnahmen und Übergaben
- Überprüfung des vollständigen Mieteingangs
- Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- Erster Ansprechpartner für Mieter



Günter Schenk, 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.

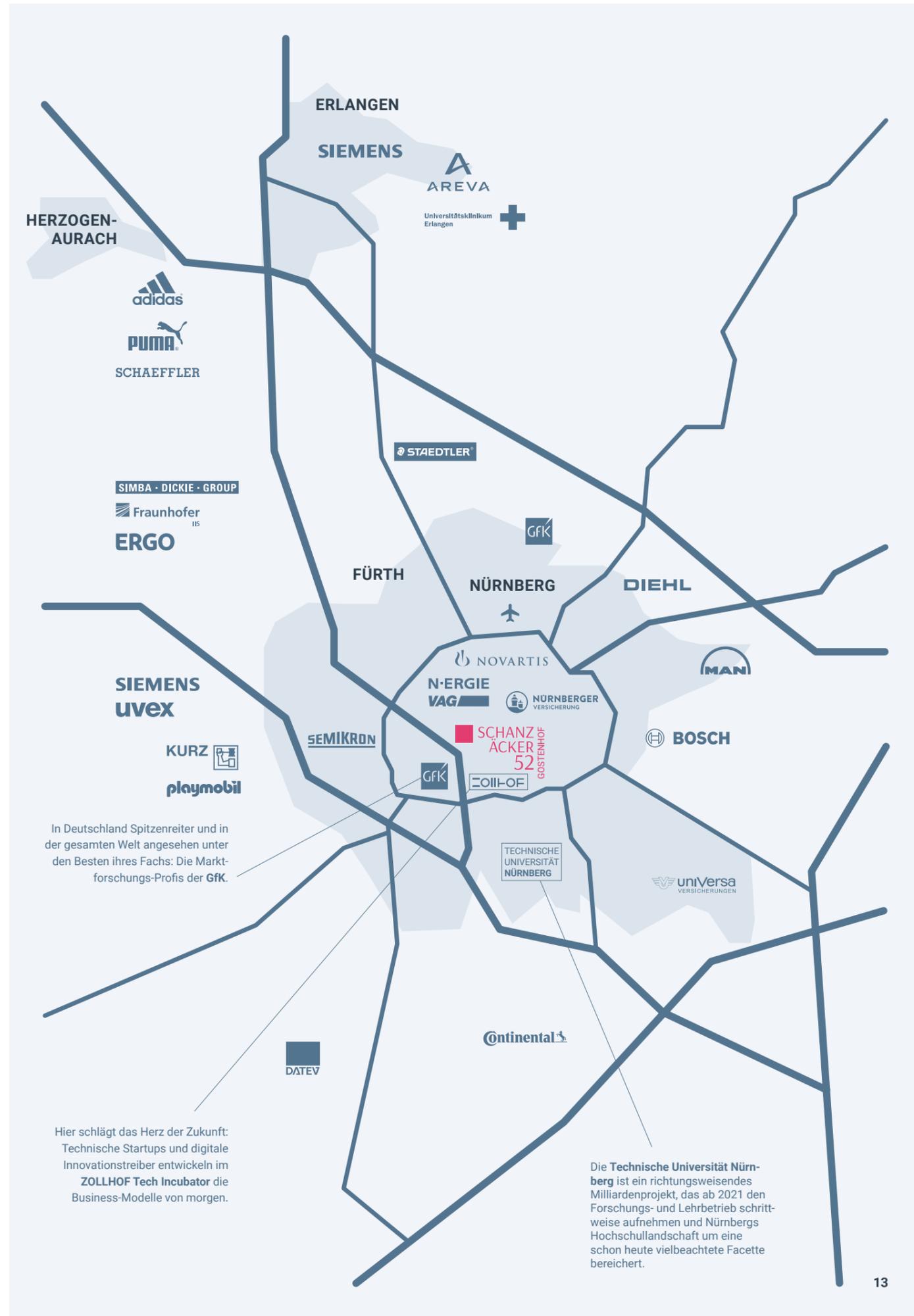
Metropolregion Nürnberg Wachstumsmotor im Norden Bayerns

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.

Nürnbergs Altstadt bezaubert immer wieder aufs Neue – wie hier die historischen Fassaden der Stadthäuser in der Weißgerbergasse.



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

In internationalen Rankings
schneidet Nürnberg beim
Thema „Lebensqualität“ seit
Jahren auf den vorderen Plät-
zen ab – und das weltweit!



Ein Stadtviertel, das Kreativität atmet und dem goldene Entwicklungsperspektiven ins Haus stehen.



Bunt, vielfältig, mit Charakter Willkommen in Gostenhof

Es gibt Stadtviertel, die sind arriviert und gesettelt – und über die Jahre fast schon ein wenig langweilig geworden. Und es gibt Viertel, in denen man den Aufbruch und Umbruch spürt und den lebendigen Puls einer Stadt schlagen hören kann. Nürnberg-Gostenhof ist ein solches Quartier, das sich in den vergangenen Jahren einen Namen gemacht hat und mittlerweile zu den begehrtesten Wohnorten der Stadt zählt. Vielfalt und Szeneviertel sowie Zentrumsnähe und kurze Wege ins Grüne vereinigen sich hier.

Diese Mischung sind die Zutaten für das „GoHo“-Erfolgsrezept, das immer mehr Menschen nahezu magnetisch anzieht. Offen, libertär, ein Ort für Freigeister und Freidenker, für Künstler, für Menschen, die das Leben lieben. Und davon gibt es in Gostenhof jede Menge. Zahlreiche Restaurants, Kneipen und Cafés zählen zum Viertel, eine vitale Kulturszene mit Off-Theater ist hier beheimatet und lockt Menschen aus der gesamten Metropolregion Nürnberg an.

Im Westen, der einzigen Himmelsrichtung, in der sich Nürnberg noch nennenswert ausdehnen kann, stehen die Zeichen also weiterhin auf Wachstum. Der Bau der Technischen Universität Nürnberg, einem Vorzeigeprojekt der bayerischen Hochschulpolitik, die 2021 ihren Forschungs- und Lehrbetrieb aufnehmen soll, wird mit dazu beitragen, dass die weitere Entwicklung Gostenhofs sehr positiv verläuft.

In der Nachbarschaft

Kneipenviertel Gostenhof mit vielen Cafés und Restaurants	450 m	6 min. zu Fuß
U-Bahnknotenpunkt „Nürnberg-Plärrer“:	550 m	7 min. zu Fuß
S-Bahn- und Tramhaltestelle „Nürnberg-Sünderbühl“	650 m	9 min. zu Fuß
Ludwigstor – Nürnberger Altstadt	650 m	6 min. mit dem Rad
Nahversorgungszentrum mit Supermarkt & Discounter	1,1 km	3 min. mit dem Auto
Autobahn A73 „Frankenschnellweg“	1,2 km	3 min. mit dem Auto
Staatstheater Nürnberg mit Opernhaus und Schauspielhaus	1,3 km	16 min. zu Fuß
Hauptbahnhof Nürnberg mit ICE Anbindung	1,8 km	7 min. mit dem Rad

Key Facts

- 55 Wohnungen
davon 9 inklusive Vollmöblierung
davon 24 mit moderner Einbauküche
davon 22 ohne Möblierung
- 1 bis 4 Zimmer
- ca. 24 m² bis 157 m² Wohnfläche
- 1 Wohn- und Ladeneinheit,
1 Ladeneinheit
- Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss
- Aufzug in alle Geschossebenen (tw.)
- Terrasse mit Gartenanteil, Balkon
oder Loggien und Dachterrassen
- Kellerräume bzw. Kellerersatzräume
für alle Wohnungen vorhanden
- 40 Tiefgaragen-Einzelstellplätze
davon 9 mit Schnellladestation
- 4 Motorradstellplätze und ausrei-
chend Fahrradstellplätze

Das Projekt Zentrale Vielfalt



Mittendrin und voll dabei: Zentraler als im Objekt Schanzäcker 52 lässt sich in Nürnberg kaum leben. Der Verkehrsknotenpunkt „Plärrer“, die Altstadt, der Hauptbahnhof, die Pegnitzauen, die grüne Lunge der Stadt, all das ist in nur wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Durch die unmittelbare Anbindung ans ÖPNV- sowie ans Autobahnnetz können Arbeitsplätze im Kern der Metropolregion Nürnberg sowie Freizeiteinrichtungen blitzschnell erreicht werden.

Ein Objekt, das für verschiedenste Zielgruppen hochattraktiv ist und Vielfalt bietet: Vom smarten 1-Zimmer-Apartment bis hin zur 4-Zimmer-Penthaus-Wohnung ist alles im Portfolio der Schanzäcker 52 vorhanden. Vom ca. 24 m² Microapartment, das bereits fertig möbliert erworben werden kann – attraktiv für all diejenigen, die nicht dauerhaft in der Stadt zugehen sind bis hin zum ca. 157 m² großen XXL-Wohnungstraum. Insgesamt stehen 57 Wohn- und Ladeneinheiten als attraktive Investmentmöglichkeiten bereit. Keller bzw. Kellerersatzräume sind für jede Einheit vorhanden.

Und auch das Thema Mobilität ist bestens abgedeckt: Die Tiefgarage beinhaltet nicht nur 40 Stellplätze, sondern im Sinne nachhaltiger Fortbewegung davon 9 Schnellladestationen. Stadtverkehr, das ist zusehends Mobilität per Fahrrad. Auch hierfür sind in ausreichender Zahl sichere Fahrradabstellplätze geplant. Die Qualität der Wohnungen überzeugt durchgängig: Sämtliche Fenster im Gebäude erhalten eine 3-fach Verglasung, die meisten Wohnungen sind mit 2-Schicht-Eichenparkett versehen und eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für ein behagliches Wohnklima über die kalte Jahreszeit hinweg.



Beispielwohnung



Keyfacts

- **Ruhig & entspannt:** Loggien in Richtung der öffentlichen Straße sowie alle Balkone vom 1. bis 3. OG erhalten eine Loggien- bzw. Balkonverglasung für den Schallschutz
- **Hochwertig:** Markensanitärausstattung in sämtlichen Bädern
- **Eingerichtet:** Die 2-Zimmer-Wohnungen werden größtenteils mit moderner Küche angeboten
- **Barrierefrei:** In jedem Gebäudeteil befindet sich neben einem Treppenhaus ein Aufzug, der vom Kellergeschoss über alle Geschossebenen hinweg bis ins 4.OG führt (tw.)
- **Ökologisch nachhaltig:** Objekt erfüllt die Bedingungen der Energiesparverordnung EnEV 2016
- **Erstbezug:** Das Objekt Schanzäckerstraße 52 entsteht komplett neu und erfüllt somit auf Jahre hinaus aktuelle Wohnstandards.



Geschosspläne

Erdgeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss

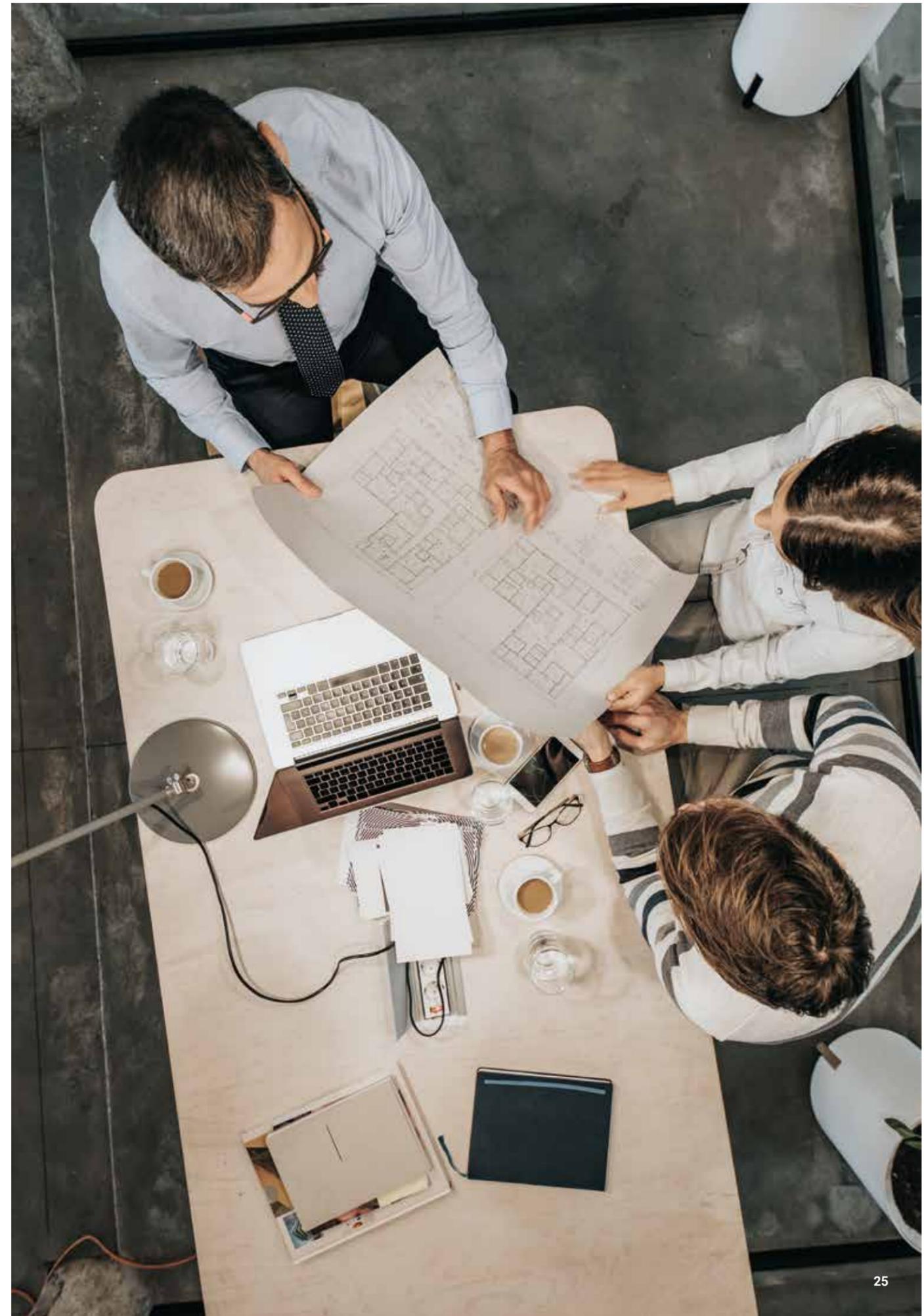


3. Obergeschoss



Geschosspläne

4. Obergeschoss





SCHANZÄCKER 52



Wohnung 0.01

mit Gartenanteil, Erdgeschoss,
2 Zimmer, ca. 71,58 m²



Wohnen/Essen/Küche	39,48 m ²
Schlafen	16,22 m ²
Bad/WC	6,21 m ²
Flur	3,62 m ²
Zwischensumme	65,53 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 12,09 m ²)	6,05 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 71,58 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 0.02

Erdgeschoss,
1 Zimmer, ca. 39,15 m²

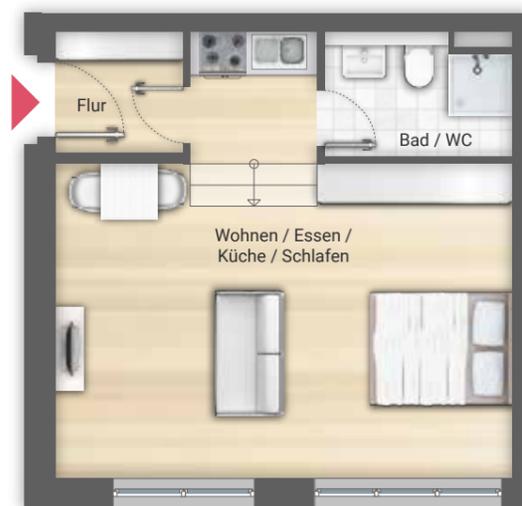


Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	31,13 m ²
Bad/WC	4,64 m ²
Flur	3,38 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 39,15 m²



Wohnung 0.03

Erdgeschoss,
1 Zimmer, ca. 39,52 m²



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	32,01 m ²
Bad/WC	4,40 m ²
Flur	3,11 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 39,52 m²



Wohnung 0.04

Erdgeschoss,
1 Zimmer, ca. 26,64 m²



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen/Flur	22,51 m ²
Bad/WC	4,13 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 26,64 m²



Wohnung 0.05

Erdgeschoss,
1 Zimmer, ca. 26,20 m²



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen/Flur	22,55 m ²
Bad/WC	3,65 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 26,20 m²



Wohnung 0.06

mit Gartenanteil, Erdgeschoss,
2 Zimmer, ca. 45,76 m²



Wohnen/Essen/Küche	20,62 m ²
Schlafen	12,44 m ²
Bad/WC	4,77 m ²
HWR	1,80 m ²
Zwischensumme	39,63 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 12,26 m ²)	6,13 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 45,76 m²



Wohnung 0.07

mit Gartenanteil, Erdgeschoss,
2 Zimmer, ca. 46,05 m²



Wohnen/Essen/Küche	20,84 m ²
Schlafen	12,67 m ²
Bad/WC	4,77 m ²
HWR	1,80 m ²
Zwischensumme	40,08 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 11,94 m ²)	5,97 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 46,05 m²



Wohnung 0.08

mit Gartenanteil, Erdgeschoss,
2 Zimmer, ca. 59,86 m²



Wohnen/Essen/Küche	29,22 m ²
Schlafen	12,79 m ²
Bad/WC	5,78 m ²
Flur	4,31 m ²
Zwischensumme	52,10 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 15,52 m ²)	7,76 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 59,86 m²



Wohnung 0.09

mit Gartenanteil, Erdgeschoss,
2 Zimmer, ca. 65,46 m²



Wohnen/Essen/Küche	35,14 m ²
Schlafen	15,65 m ²
Bad/WC	4,64 m ²
HWR	3,01 m ²
Flur	3,43 m ²
Zwischensumme	61,87 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 7,17 m ²)	3,59 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 65,46 m²



Wohnung 0.10 Maisonette

mit Gartenanteil, Erdgeschoss +
1. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 76,72 m²

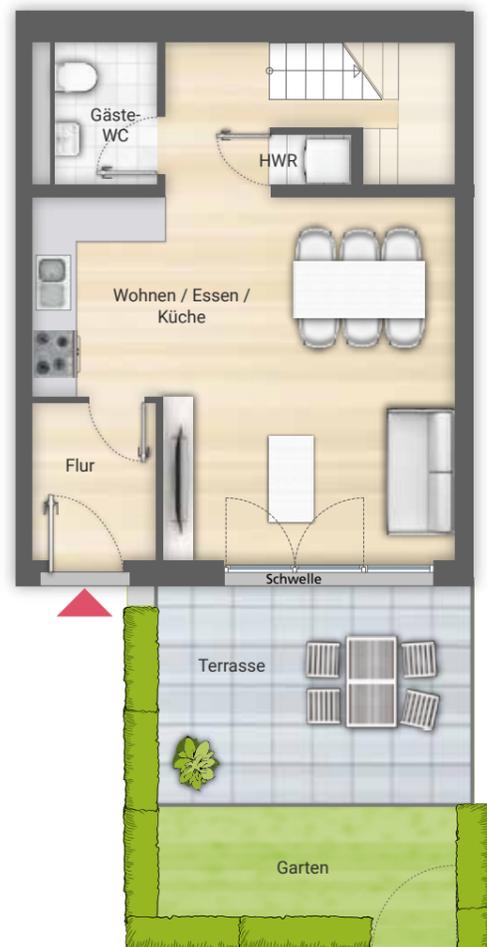


ERDGESCHOSS	
Wohnen/Essen/Küche	26,05 m ²
Gäste-WC	2,88 m ²
HWR	0,60 m ²
Flur	3,69 m ²
Zwischensumme	33,22 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 18,76 m ²)	9,38 m ²
Wohnfläche EG gesamt	ca. 42,60 m²

1. OBERGESCHOSS	
Schlafen	11,04 m ²
Zimmer	10,41 m ²
Bad/WC	7,41 m ²
Flur	3,16 m ²
Zwischensumme	32,02 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 4,20 m ²)	2,10 m ²
Wohnfläche 1. OG gesamt	ca. 34,12 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 76,72 m²



Wohnung 0.11 Maisonette mit Gartenanteil, Erdgeschoss + 1. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 81,07 m²

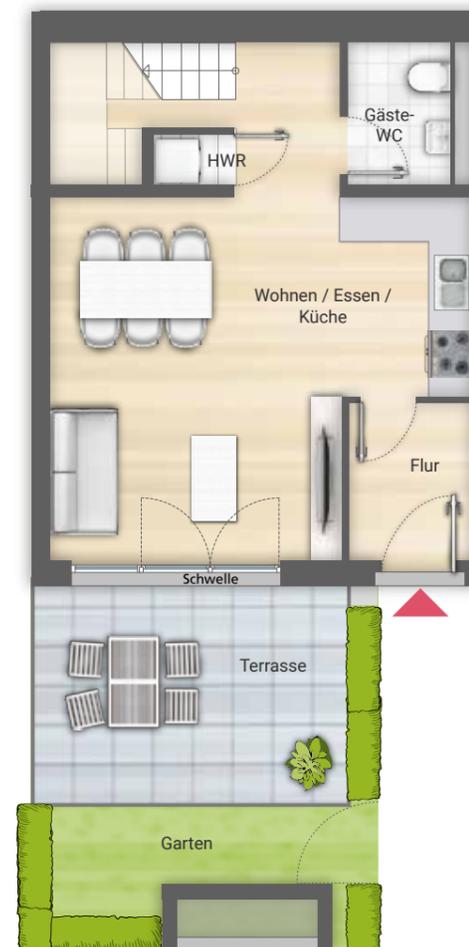


ERDGESCHOSS	
Wohnen/Essen/Küche	29,51 m ²
Gäste-WC	2,88 m ²
HWR	0,60 m ²
Flur	3,84 m ²
Zwischensumme	36,83 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 13,47 m ²)	6,74 m ²
Wohnfläche EG gesamt	ca. 43,57 m²

1. OBERGESCHOSS	
Schlafen	12,84 m ²
Zimmer	12,09 m ²
Bad/WC	7,41 m ²
Flur	3,36 m ²
Zwischensumme	35,70 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 3,60 m ²)	1,80 m ²
Wohnfläche 1. OG gesamt	ca. 37,50 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 81,07 m²



Wohnung 0.12 Maisonette mit Gartenanteil, Erdgeschoss + 1. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 81,10 m²



ERDGESCHOSS	
Wohnen/Essen/Küche	29,50 m ²
Gäste-WC	2,90 m ²
HWR	0,60 m ²
Flur	3,84 m ²
Zwischensumme	36,84 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 13,47 m ²)	6,74 m ²
Wohnfläche EG gesamt	ca. 43,58 m²

1. OBERGESCHOSS	
Schlafen	13,17 m ²
Zimmer	11,87 m ²
Bad/WC	7,54 m ²
Flur	3,22 m ²
Zwischensumme	35,80 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 3,44 m ²)	1,72 m ²
Wohnfläche 1. OG gesamt	ca. 37,52 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 81,10 m²



Wohnung 0.13 Maisonette mit Gartenanteil, Erdgeschoss + 1. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 81,07 m²

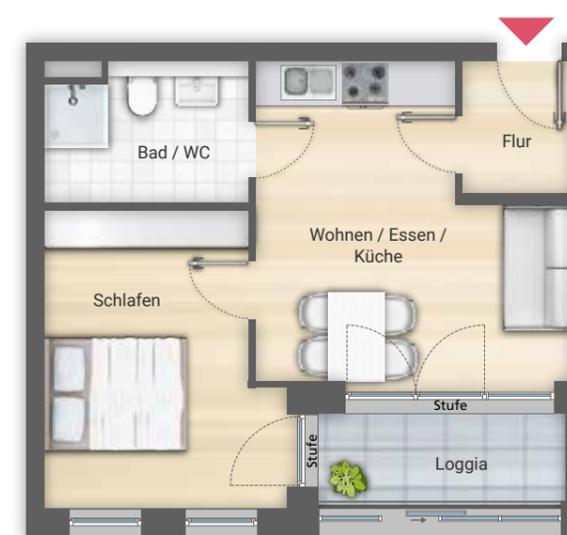


ERDGESCHOSS	
Wohnen/Essen/Küche	29,58 m ²
Gäste-WC	2,90 m ²
HWR	0,60 m ²
Flur	3,84 m ²
Zwischensumme	36,92 m²
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 13,47 m ²)	6,74 m ²
Wohnfläche EG gesamt	ca. 43,66 m²

1. OBERGESCHOSS	
Schlafen	12,84 m ²
Zimmer	12,09 m ²
Bad/WC	7,45 m ²
Flur	3,36 m ²
Zwischensumme	35,74 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 3,36 m ²)	1,68 m ²
Wohnfläche 1. OG gesamt	ca. 37,42 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 81,08 m²



Wohnung 1.14, 2.29, 3.45 1. + 2. + 3. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 41,59 m²



Wohnen/Essen/Küche	17,42 m ²
Schlafen	13,28 m ²
Bad/WC	5,45 m ²
Flur	2,88 m ²
Zwischensumme	39,03 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 5,12 m ²)	2,56 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 41,59 m²

Die Wohnflächen im 2. und 3. Obergeschoss können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 1.15, 2.30

1. + 2. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 62,46 m²



Wohnen/Essen/Küche	34,25 m ²
Schlafen	14,16 m ²
Bad/WC	3,87 m ²
Flur	7,65 m ²
Zwischensumme	59,93 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 5,06 m ²)	2,53 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 62,46 m²

Die Wohnflächen im 2. Obergeschoss können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 1.16, 2.31

1. + 2. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 51,39 m²



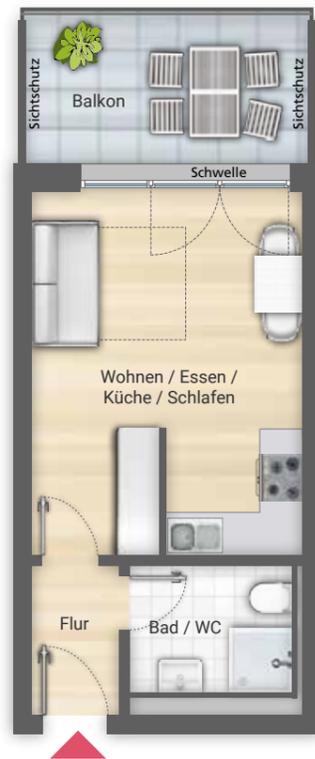
Wohnen/Essen/Küche	24,17 m ²
Schlafen	11,36 m ²
Bad/WC	6,31 m ²
Flur	5,75 m ²
Zwischensumme	47,59 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 7,60 m ²)	3,80 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 51,39 m²

Die Wohnflächen im 2. Obergeschoss können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 1.17, 2.32

1. + 2. Obergeschoss,
1 Zimmer, ca. 30,77 m²



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	19,47 m ²
Bad/WC	4,14 m ²
Flur	2,65 m ²
Zwischensumme	26,26 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 9,01 m ²)	4,51 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 30,77 m²

Die Wohnflächen im 2. Obergeschoss können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 1.18

1. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 44,86 m²



Wohnen/Essen/Küche	20,64 m ²
Schlafen	12,58 m ²
Bad/WC	5,28 m ²
Flur	2,87 m ²
Zwischensumme	41,37 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 6,98 m ²)	3,49 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 44,86 m²



Wohnung 1.19, 2.34, 3.46

1. + 2. + 3. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 79,33 m²



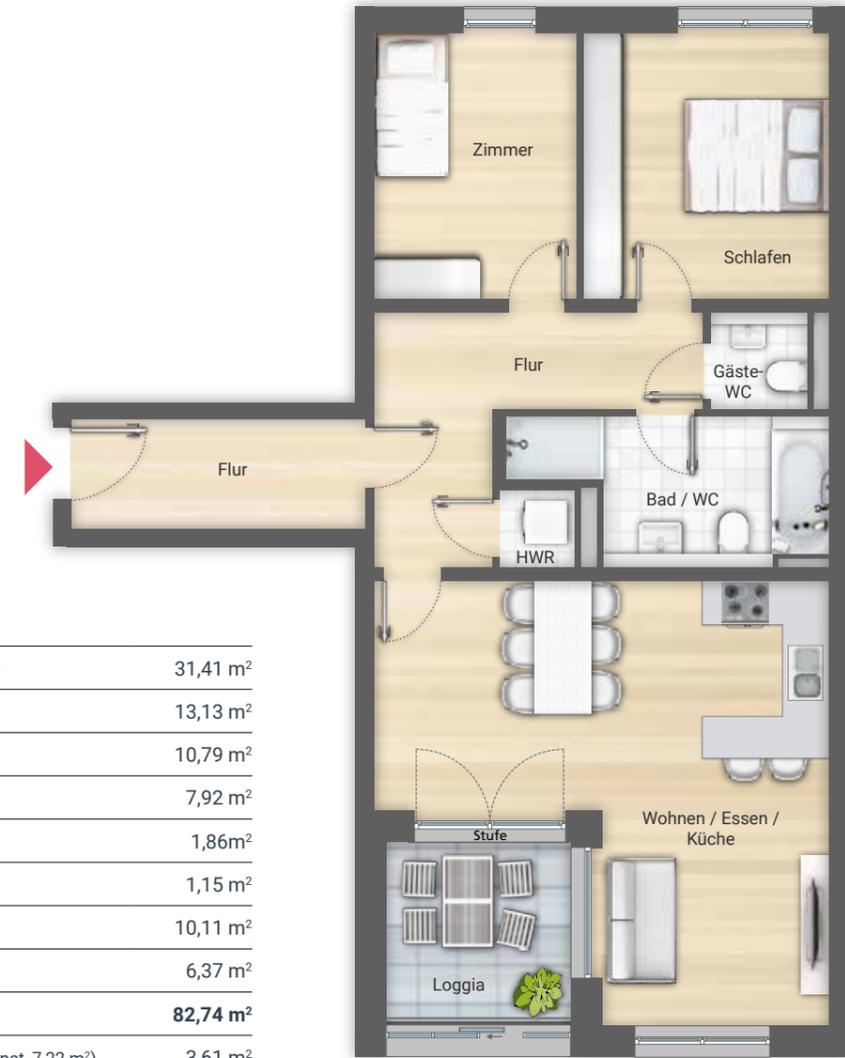
Wohnen/Essen/Küche	31,41 m ²
Schlafen	13,13 m ²
Zimmer	10,79 m ²
Bad/WC	7,92 m ²
WC	1,86 m ²
HWR	1,15 m ²
Flur	9,44 m ²
Zwischensumme	75,70 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 7,26 m ²)	3,63 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 79,33 m²

Die Wohnflächen im 2. und 3. Obergeschoss können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 1.20, 2.35, 3.47

1. + 2. + 3. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 86,35 m²



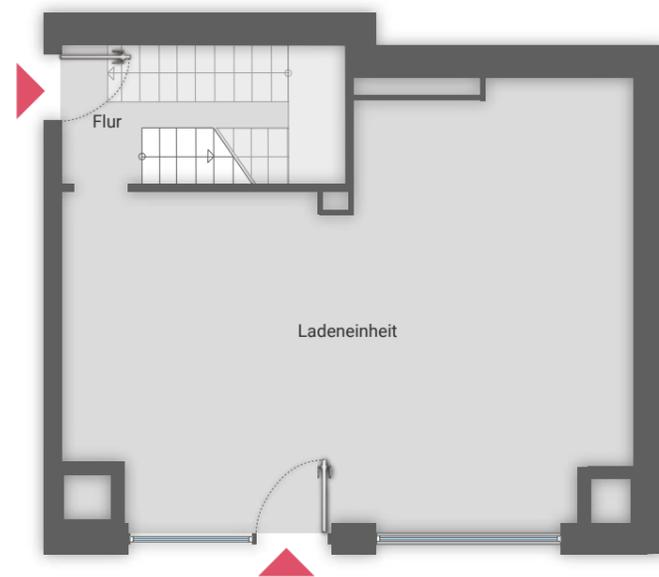
Wohnen/Essen/Küche	31,41 m ²
Schlafen	13,13 m ²
Zimmer	10,79 m ²
Bad/WC	7,92 m ²
WC	1,86 m ²
HWR	1,15 m ²
Flur	10,11 m ²
Flur	6,37 m ²
Zwischensumme	82,74 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 7,22 m ²)	3,61 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 86,35 m²

Die Wohnflächen im 2. und 3. Obergeschoss können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Gewerbeeinheit 0.21

Erdgeschoss, ca. 45,89 m² Nutzfläche,
veredelter Rohbau



Wohnung 1.21

1. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 44,83 m²
(verbunden mit der Ladeneinheit 0.21)



Wohnen/Essen/Küche	19,68 m ²
Schlafen	12,84 m ²
Bad/WC	3,60 m ²
Flur	6,12 m ²
Zwischensumme	42,24 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 5,17 m ²)	2,59 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 44,83 m²



Wohnung 1.22, 2.37, 3.49

1. + 2. + 3. Obergeschoss,
1 Zimmer, ca. 32,95 m²



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	18,22 m ²
Bad/WC	5,16 m ²
Flur	5,68 m ²
Zwischensumme	29,06 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 7,78 m ²)	3,89 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 32,95 m²

Die Wohnflächen im 2. und 3. Obergeschoss können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 1.23, 2.38, 3.50

1. + 2. + 3. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 63,76 m²



Wohnen/Essen/Küche	23,79 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Bad/WC	4,06 m ²
HWR	2,26 m ²
Flur	6,22 m ²
Flur	9,72 m ²
Zwischensumme	60,71 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 6,09 m ²)	3,05 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 63,76 m²

Die Wohnflächen im 2. und 3. Obergeschoss können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 1.24

1. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 48,33 m²



Wohnen/Essen/Küche	23,47 m ²
Schlafen	12,44 m ²
Bad/WC	4,77 m ²
HWR	1,80 m ²
Zwischensumme	42,48 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,70 m ²)	5,85 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 48,33 m²



Wohnung 1.25

1. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 42,86 m²



Wohnen/Essen/Küche	17,94 m ²
Schlafen	12,67 m ²
Bad/WC	4,77 m ²
HWR	1,80 m ²
Zwischensumme	37,18 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 11,36 m ²)	5,68 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 42,86 m²



Wohnung 1.26

1. Obergeschoss,
1 Zimmer, ca. 24,06 m²



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	15,50 m ²
Bad/WC	4,06 m ²
Zwischensumme	19,56 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 9,00 m ²)	4,50 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 24,06 m²



Wohnung 1.27

1. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 45,52 m²



Wohnen/Essen/Küche	19,02 m ²
Schlafen	12,78 m ²
Bad/WC	5,94 m ²
Flur	2,73 m ²
Zwischensumme	40,47 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 10,09 m ²)	5,05 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 45,52 m²



Wohnung 1.28

1. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 65,54 m²



Wohnen/Essen/Küche	35,14 m ²
Schlafen	15,66 m ²
Bad/WC	4,90 m ²
HWR	3,01 m ²
Flur	3,41 m ²
Zwischensumme	62,12 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 6,83 m ²)	3,42 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 65,54 m²



Wohnung 2.33 Maisonette

2. + 3. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 80,43 m²



2. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen/Küche	32,91 m ²
Gäste-WC	2,43 m ²
Flur	4,61 m ²
Zwischensumme	39,95 m²
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 6,98 m ²)	3,49 m ²
Wohnfläche 2. OG gesamt	ca. 43,44 m²



3. OBERGESCHOSS

Schlafen	14,77 m ²
Zimmer	13,04 m ²
Bad/WC	5,01 m ²
Flur	4,17 m ²
Wohnfläche 1. OG gesamt	ca. 36,99 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 80,43 m²



Wohnung 2.36, 3.48

2. + 3. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 51,62 m²



Wohnen/Essen/Küche	28,68 m ²
Schlafen	12,85 m ²
Bad/WC	3,60 m ²
Flur	3,65 m ²
Zwischensumme	48,78 m²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 5,67 m ²)	2,84 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 51,62 m²

Die Wohnflächen im 3. Obergeschoss können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 2.39 Maisonette

2. + 3. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 90,78 m²



2. OBERGESCHOSS

Schlafen	15,20 m ²
Zimmer	11,07 m ²
Bad/WC	5,10 m ²
Gäste-WC	2,37 m ²
HWR	3,93 m ²
Flur	11,80 m ²
Wohnfläche 2. OG gesamt	ca. 49,47 m²



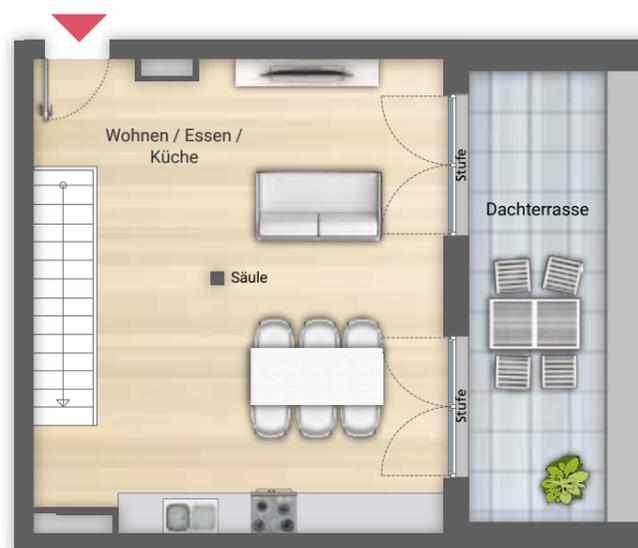
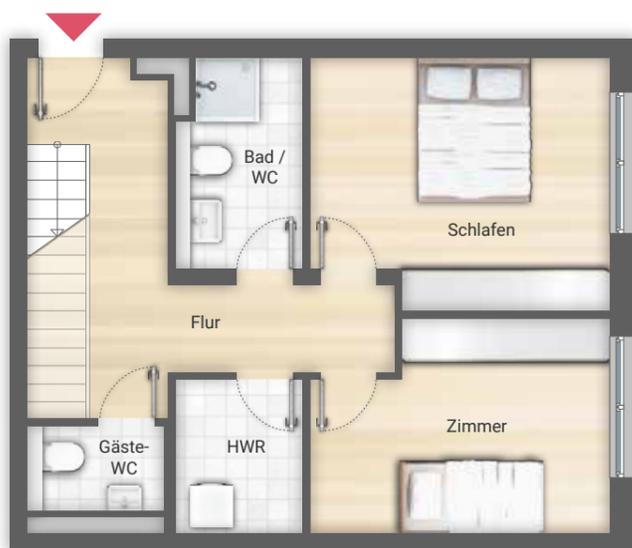
3. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen/Küche	34,73 m ²
Zwischensumme	34,73 m²
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 13,15 m ²)	6,58 m ²
Wohnfläche 3. OG gesamt	ca. 41,31 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 90,78 m²



Wohnung 2.40 Maisonette

2. + 3. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 90,52 m²



2. OBERGESCHOSS

Schlafen	14,40 m ²
Zimmer	11,84 m ²
Bad/WC	5,08 m ²
Gäste-WC	2,37 m ²
HWR	3,93 m ²
Flur	11,78 m ²
Wohnfläche 2. OG gesamt	ca. 49,40 m²

3. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen/Küche	34,65 m ²
Zwischensumme	34,65 m²
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 12,94 m ²)	6,47 m ²
Wohnfläche 3. OG gesamt	ca. 41,12 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 90,52 m²



Wohnung 2.41 Maisonette

2. + 3. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 41,88 m²



2. OBERGESCHOSS

Schlafen	12,65 m ²
Bad/WC	4,35 m ²
HWR	0,85 m ²
Flur	5,24 m ²
Wohnfläche 2. OG gesamt	ca. 23,09 m²

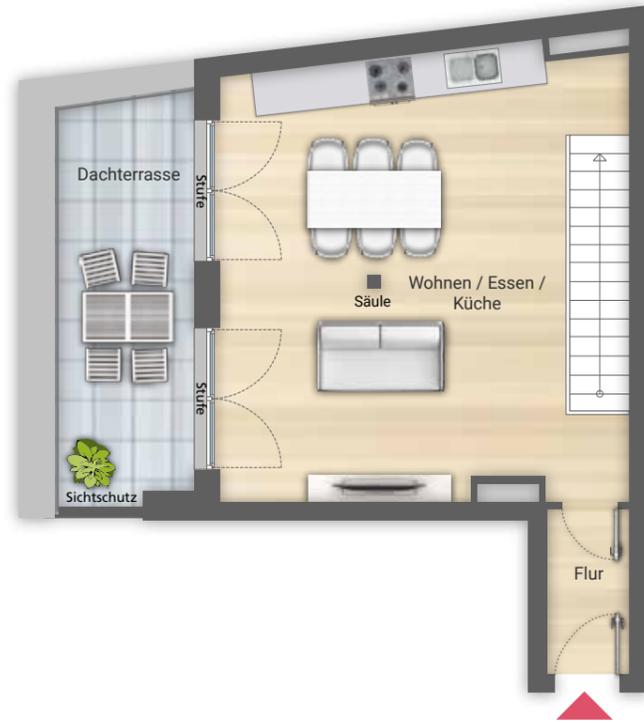
3. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen/Küche	15,88 m ²
Zwischensumme	15,88 m²
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 5,81 m ²)	2,91 m ²
Wohnfläche 3. OG gesamt	ca. 18,79 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 41,88 m²



Wohnung 2.42 Maisonette

2. + 3. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 87,99 m²



2. OBERGESCHOSS

Schlafen	13,59 m ²
Zimmer	10,52 m ²
Bad/WC	5,03 m ²
Gäste-WC	2,34 m ²
HWR	1,59 m ²
Flur	11,43 m ²
Flur	2,71 m ²
Wohnfläche 2. OG gesamt	ca. 47,21 m²

3. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen/Küche	32,44 m ²
Flur	2,71 m ²
Zwischensumme	35,15 m²
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 11,26 m ²)	5,63 m ²
Wohnfläche 3. OG gesamt	ca. 40,78 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 87,99 m²



Wohnung 2.43 Maisonette

2. + 3. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 108,64 m²



2. OBERGESCHOSS

Schlafen	15,46 m ²
Zimmer	13,87 m ²
Bad/WC	5,02 m ²
Gäste-WC	2,80 m ²
HWR	4,17 m ²
Flur	11,70 m ²
Flur	3,41 m ²
Wohnfläche 2. OG gesamt	ca. 56,43 m²

3. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen/Küche	44,80 m ²
Flur	3,41 m ²
Zwischensumme	48,21 m²
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 8,00 m ²)	4,00 m ²
Wohnfläche 3. OG gesamt	ca. 52,21 m²
Wohnfläche gesamt	ca. 108,64 m²

Wohnung 3.44

3. Obergeschoss,
4 Zimmer, ca. 130,81 m²



Wohnen/Essen/Küche	46,48 m ²
Schlafen	17,84 m ²
Zimmer 1	12,85 m ²
Zimmer 2	10,32 m ²
Bad/WC	10,05 m ²
Gäste-WC	2,79 m ²
HWR	2,89 m ²
Flur	10,14 m ²
Flur	8,46 m ²
Zwischensumme	121,82 m²
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 8,47 m ²)	4,24 m ²
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 9,50 m ²)	4,75 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 130,81 m²

Wohnung 4.51

4. Obergeschoss,
4 Zimmer, ca. 156,52 m²

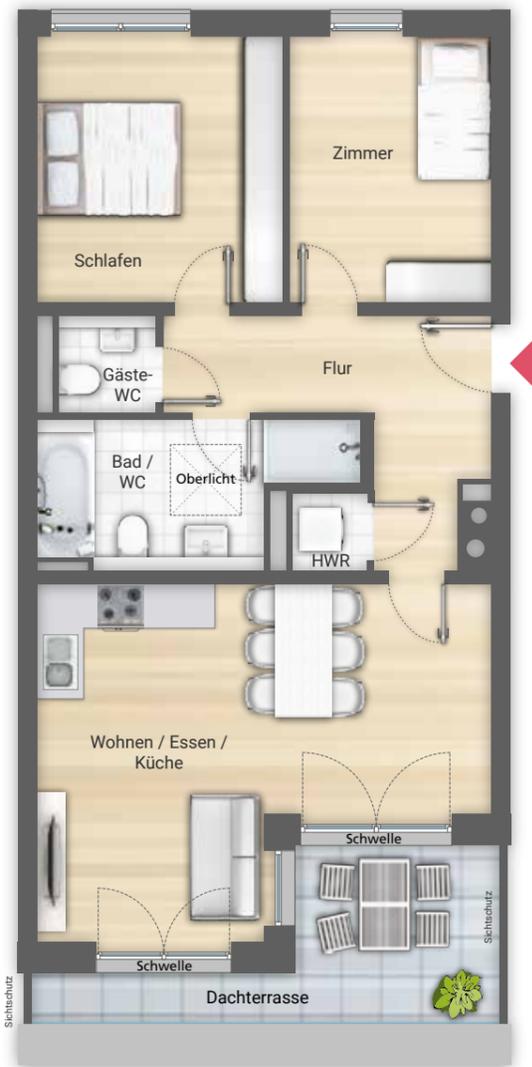


Wohnen/Essen/Küche	56,79 m ²
Schlafen	17,76 m ²
Zimmer 1	12,62 m ²
Zimmer 2	11,19 m ²
Bad/WC	7,94 m ²
Gäste-WC	2,50 m ²
HWR	2,11 m ²
Flur	11,93 m ²
Zwischensumme	122,84 m²
Dachterrasse 1 (zu 1/2 angerechnet, 27,03 m ²)	13,52 m ²
Dachterrasse 2 (zu 1/2 angerechnet, 40,33 m ²)	20,16 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 156,52 m²



Wohnung 4.52

4. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 77,08 m²



Wohnen/Essen/Küche	27,59 m ²
Schlafen	13,09 m ²
Zimmer	10,76 m ²
Bad/WC	7,92 m ²
Gäste-WC	1,86 m ²
HWR	1,15 m ²
Flur	9,40 m ²
Zwischensumme	71,77 m²
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 10,62 m ²)	5,31 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 77,08 m²



Wohnung 4.53

4. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 91,10 m²



Wohnen/Essen/Küche	40,96 m ²
Schlafen	17,03 m ²
Zimmer	13,99 m ²
Bad/WC	6,33 m ²
Gäste-WC	2,89 m ²
Zwischensumme	81,20 m²
Dachterrasse 1 (zu 1/2 angerechnet, 16,78 m ²)	8,39 m ²
Dachterrasse 2 (zu 1/2 angerechnet, 3,03 m ²)	1,51 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 91,10 m²



Wohnung 4.54
4. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 59,66 m²



Wohnen/Essen/Küche	20,09 m ²
Schlafen	17,33 m ²
Bad/WC	4,23 m ²
HWR	2,61 m ²
Flur	4,06 m ²
Zwischensumme	48,32 m²
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 22,68 m ²)	11,34 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 59,66 m²



Wohnung 4.55
4. Obergeschoss,
2 Zimmer, ca. 65,63 m²



Wohnen/Essen/Küche	34,85 m ²
Schlafen	17,38 m ²
Bad/WC	5,37 m ²
Zwischensumme	57,60 m²
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 16,06 m ²)	8,03 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 65,63 m²



Wohnung 4.56

4. Obergeschoss,
3 Zimmer, ca. 92,00 m²



Wohnen/Essen/Küche	42,17 m ²
Schlafen	17,03 m ²
Zimmer	14,02 m ²
Bad/WC	6,33 m ²
Gäste-WC	2,89 m ²
Zwischensumme	82,44 m²
Dachterrasse 1 (zu 1/2 angerechnet, 16,36 m ²)	8,18 m ²
Dachterrasse 2 (zu 1/2 angerechnet, 2,76 m ²)	1,38 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 92,00 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 einsteuern 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

Für den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage in der Schanzäckerstraße 52 in 90443 Nürnberg mit 55 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und 87 Fahrradstellplätzen sowie zugehörige Tiefgarage mit 40 PKW-Stellplätzen und 4 Motorrad-Stellplätzen

1.1. Baubeschreibung

Das Projekt beinhaltend den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage in der Schanzäckerstr. 52 in 90443 Nürnberg mit den Flurstücknummern 184/25, 184/26 der Gemarkung Gostenhof und 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 wesentlichen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

1.2. Baubeschreibung

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 aufgeführten 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.

1.3. Vorbemerkungen zum Projekt

Die Wohnanlage wird auf einem ehemaligen Gewerbe­gelände errichtet, welches öffentlich erschlossen wird. Das Wohngebäude setzt sich aus drei Gebäudeteilen sowie 4 „Town-Häusern“ (nördlich gelegen) zusammen. Je Gebäudeteil stehen ein Treppenhaus sowie ein Personenaufzug zur Verfügung. Die beiden Aufzüge im südlichen Bereich führen über alle Geschosse. Der Aufzug im nördlichen Bereich führt vom EG bis ins 3. OG. Die Town-Häuser erhalten keinen Aufzug. Das Wohngebäude ist unterkellert. Im Kellergeschoss sind Abstell- und Technikräume vorgesehen. Ein Fahrradraum und weitere Fahrradstellplätze sind im Erdgeschoss vorgesehen. Das Projekt besteht aus 55 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. In der Tiefgarage werden 40 PKW – Stellplätze sowie 4 Motorrad – Stellplätze erstellt. Der Wohnungsmix besteht aus Ein- bis Vierz­immerwohnungen.

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 mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Die gemeinsame Heizungsversorgung der Gebäudeteile sowie die Technikräume befinden sich im Untergeschoss. Die Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze zur Abholung sind in einem eigenen Raum im Erdgeschoss vorgesehen.

1.4. Grundstück

1.1. Erschließung

Das Grundstück, auf dem das Projekt errichtet wird, wird über die Schanzäckerstraße öffentlich erschlossen. Die Stellplätze der Wohnanlage werden in der Tiefgarage im Untergeschoss zur Verfügung gestellt. Die einzelnen Wohnungen der Gebäude werden über die vorgesehenen drei Treppenhäuser mit Aufzugsanlage und über einen Flur erschlossen. Die Town-Häuser werden über den Innenhof erschlossen. Die drei Treppenhäuser erhalten jeweils eine eigene Hausnummer mit der Schanzäcker Str. 52,54 und 56. Die

Townhäuser erhalten ebenfalls eigene Hausnummern mit den Zusätzen a, b, c und d nach Festlegung der Stadt Nürnberg. Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchfahrt für die Stellplätze der Tiefgarage des künftig geplanten Bauvorhabens Kohlenhofs durch die Tiefgarage der Schanzäcker Straße erfolgen wird. Eine Dienstbarkeit hierfür liegt vor.

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. 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.

1.5. Abwasser

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 Nürnberg angeschlossen. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr mit einer Dämmung gemäß gültiger EnEV 2016 ausgeführt. Die Anbinde- und Verteilungen 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 sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden auf Mietbasis durch einen, von der Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragenden, externen Dienstleister in den Wohnungen im Bad, Abstellraum, Küche, HWR oder Flur installiert und betrieben. Die Abrechnungen für Heizung, Wasser und Kanal erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern und die Zähler für Aufzugs- und Allg­einstrom befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss des Gebäudes. Der Allg­einstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohnung und ggf. TG-Stellplatz wird direkt vom jeweiligen Versorger dem Käufer berechnet.

Wohn- Zimmer 1 und Zimmer 2 erhalten einen Anschluss für eine Satellitenanlage. Die gemeinsame Satellitenanlage für die Wohnanlage selbst einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z. B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. 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 Erstdose jeder Wohneinheit ausgeführt. Erforderliche zugehörige Geräte wie z. B. Router und Signalwandler werden ggf. von Telekommunikationsunternehmen geliefert und installiert und sind somit nicht Bestandteil der Bauträgerleistung.

1.3. Erdarbeiten

Das Gelände wird im Bereich des Baukörpers bis zur Unterkante Bodenplatte ausgehoben. Nach Fertigstellung der Arbeiten wird das Gelände gemäß der Außenanlagenplanung neugestaltet.

2. Rohbau

2.1. Maurerarbeiten

Alle tragenden Bauteile sowie die Wohnungstrennwände werden nach statischer Berechnung als Mauerwerkswand und aus Stahlbetonelementen entsprechend der Planung erstellt. In Teilbereichen werden aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Mauerwerk integriert.

2.2. Fundamente und Bodenplatte

Die Fundamentierung des Projekts erfolgt in Stahlbeton als Einzel- und Streifenfundamente oder Stahlbetonbodenplatte. Das Gebäude erhält eine Erdungsanlage mit Fundamenterder 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 gemäß Berechnung in Teilbereichen zum Erdreich hin mit Perimeterdämmung versehen. 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 von ca. 2,15 m deutlich unterschritten werden.

2.4. Kellerräume

Die Abstellräume erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen, um eine Querlüftung zu ermöglichen. Die Türen der Kellerersatzräume sind für Profizylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung, vorgerichtet. Die Räume befinden sich im Untergeschoss sowie im EG - 3. OG. 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.

3. Tiefgarage

Die Stellplätze werden in der eingeschossigen Tiefgarage, welche sich unterhalb des Gebäudes befindet, realisiert. Im Nordwesten der Tiefgarage wird ein Durchbruch hergestellt für eine spätere Durchfahrt zum benachbarten Bauvorhaben Kohlenhof.

Die Tiefgarage der Schanzäcker Straße wird über die im Wohngebäude befindlichen südlichen Treppenhäuser bzw. über kombinierte Ein- und Ausfahrtsspur erschlossen.

Die Bodenplatte, Rampe, Außenwände, Stützen und Decke werden als Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Innenwände werden nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers als Mauerwerkswand oder Stahlbetonwand erstellt. Die Bodenplatte und Rampe der Tiefgarage erhält eine Schutzbeschichtung. Diese muss durch die Eigentümergemeinschaft mindestens einmal jährlich gewartet werden. Die Belüftung wird als natürliche Belüftung über Lüftungsschächte, gemäß Lüftungsgutachten realisiert. Sofern lüftungstechnisch notwendig, wird das Tiefgaragentor als Gittertor ausgeführt. Dieses ist nach Wahl des Bauträgers über Schlüsselschalter, Zugkette und/oder Funkhandsender zu steuern. Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über gefällelose Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen. Die Stellplätze erhalten eine Markierung und Nummerierung. Die Stellplätze mit der Stellplatznummer 74 – 81 sowie 84 erhalten je eine Lademöglichkeit mit einer Leistung von 3,7 kW zum Laden von Elektroautos.

Diese werden auf den Stromzähler des jeweiligen Erwerbers (Wohnungszähler) geschaltet oder mit einem Unterzähler ausgestattet. Soweit erforderlich ist der teilenden Eigentümer berechtigt, die erforderlichen Stromleitungen durch das Gemeinschaftseigentum zu verlegen. An diesen Anlagen erhält der jeweilige Eigentümer des betroffenen Stellplatzes das ausschließliche Sondernutzungsrecht. Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt dem Sondernutzungsberechtigten und nicht ausschließlich der Eigentümergemeinschaft.

Der teilende Eigentümer behält sich weiter das Recht vor, an den übrigen Tiefgaragenstellplätzen auf Wunsch und Kosten des jeweiligen Erwerbers eine abschließbare Steckdose zu installieren. Diese Steckdosen können nicht für Ladezwecke für Elektrofahrzeuge genutzt werden. Diese Steckdosen sind nicht für diese Anwendung geeignet und somit nicht im Leistungsbedarf des Gebäudes berücksichtigt. Diese wird auf den Stromzähler des jeweiligen Erwerbers (Wohnungszähler) geschaltet oder mit einem Unterzähler ausgestattet. Soweit erforderlich ist der teilenden Eigentümer berechtigt, die erforderlichen Stromleitungen durch das Gemeinschaftseigentum zu verlegen. An diesen Anlagen erhält der jeweilige Eigentümer des betroffenen Stellplatzes das ausschließliche Sondernutzungsrecht. Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt dem Sondernutzungsberechtigten und ausschließlich nicht der Eigentümergemeinschaft.

4. Außenwände / Fassade / Fenster

Die Außenwände werden in Mauerwerk und teilweise in Stahlbeton 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. Die Südfassade zur Straßenseite erhält im Erdgeschoss Klinkerriemchen. Die Loggien erhalten an der Südfassade zur öffentlichen Straße eine Loggienverglasung, welche nicht vollständig luftdicht und nach Bedarf offenbar ist. 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. Eventuelle Farb-anstrich in Teilflächen erfolgen dann gesondert.

Der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm (Fenster, Außenwände, Lüfter, usw.) wird nach den Vorgaben der derzeit (Stand: September 2020) bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2016-07 geplant und ausgeführt. Die Außenwohnbereiche an der Südseite zur Straße (Balkone vom 1. OG - 3. OG) werden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Balkonverglasungen) vor unzulässig hohen Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm geschützt.

Fassadenfenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff innen im Farbton weiß und außen im Farbton grau mit 3-fach Verglasung 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.

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

Die Wohnungsfenster werden mit elektrisch bedienbaren Textilscreen als Senkrechtmarkisen ausgestattet (Siehe Standardelektroinstallation). Falls bei einem Wohnungsfenster ein 2. Rettungsweg geplant ist, wird zusätzlich noch ein manuell bedienbarer Gutwickler vorgesehen. Die Hauptbäder der Wohnungen im letzten Obergeschoss erhalten ein Oberlicht. Die Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster sowie die Balkongeländer werden in Stahl feuerverzinkt ausgeführt.

5. Innenwände

Innenliegende Treppenhauswände werden in massiver Bauweise errichtet. Der Innenputzauf massiven Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Die Innenflächen der Wände im Kellergeschoss bleiben unverputzt. Die Wohnungstrennwände werden in massiver Bauweise erstellt. Weitere Innenwände werden je nach Anforderung als beidseitig doppelt beplankte und gedämmte Trockenbauwände oder massive Wände errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach baulicher Erfordernis sowie den Vorgaben der haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik, o. ä.). Schächte und Strangleitungen mit Vorsatzschalen in Trockenbauweise verkoffert. Hierbei können sich Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Exposé ergeben.

6. Decken

Die Decken werden als Stahlbetondecken erstellt. In den Wohnungen werden die Decken tapeziert und weiß gestrichen. Räume wie Bad/WC, HWR, Abstellräume, Flure und Dielen (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können aus technischen Gründen, eine abgehängte Decke erhalten. Diese wird in Trockenbauweise ausgebildet. Hierdurch kann sich die Raumhöhe von ca. 2,50 m reduzieren. Diese Erfordernis kann sich ggf. nachträglich während der Bauzeit ergeben.

7. Dacharbeiten

Die Gebäudeteile werden mit einem wärmegeprägten Flachdach versehen mit einem Attikaufbau. Die Flachdächer erhalten eine extensiven Dachbegrünung und in Teilbereichen eine Bekiesung. Die Fallrohre und Kästen werden klempnermäßig in Titanzinkblech ausgeführt. Einfassungen, Abdeckungen und Anschlüsse werden ebenfalls in Titanzinkblech nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Wärmedämmung des Hauptdaches sowie der Dachterrassen zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung (Energieeinsparverordnung 2016).

8. Wohnungseingangsbereich / Briefkästen / Innentreppen / Treppenhaus / Aufzug

Die Wohnungen erhalten einen Briefkasten in einer freistehenden oder hängenden bzw. integrierten Briefkastenanlage in der Nähe des Eingangsbereichs. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage eingebunden. Eine Hausnummer wird am Eingang angebracht. Unmittelbar hinter der Hauseingangstür im Treppenhaus wird im Fußboden eine Sauberlaufmatte 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. Das Treppenhaus erhält einen hellen Anstrich. In der Wohnanlage befinden sich insgesamt drei Aufzugsanlagen.

9. Türen und Innentreppen

Die Haustüren werden nach Bedarf selbstschließend ausgebildet und erhalten Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Haustüren erhalten einen Sicherheitsschließzylinder, der im System mit den Wohnungseingangstüren schließt. Die Wohnungseingangstüren erhalten ebenfalls einen Sicherheitsschließzylinder mit Sicherheitsbeschlag sowie einen Türspion. Die Außenseite sowie die Innenseite der Türen ist weiß. 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 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. 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 Bauträgers als Stahlamellentüren erstellt. Die innenliegenden Treppenanlagen der Maisonette – Wohnungen werden grundrissabhängig als sichtbare Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen in Eiche-Parkett ausgeführt.

10. Malerarbeiten

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Davon ausgenommen sind die Technik-, Keller- und Kellerersatzräume und Kellerflure sowie Wand- und Deckenflächen der Tiefgarage. Die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers. Die Bodenflächen im Kellergeschoss der Technik-, Keller- und Kellerersatzräume sowie Kellerflure, Fahrrad- und Müllraum erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

11. Fliesenarbeiten

Alle Böden der Bäder und WC-Räume werden mit Feinsteinzeugfliesen gefliest. Die Wandflächen, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden ca. 1,20 m hoch gefliest. In den anderen Bereichen wird ein Fliesensockel ausgeführt. Der Duschbereich wird auf eine Höhe von ca. 2,10 m gefliest. In den Wohnungen liegende HWR erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität mit einem umlaufenden Fliesensockel. Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband auf Kreuzfuge. Die Bodenfliesen werden waagrecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt. In den Wohnungen wird auf der Wandfläche im Bereich der Waschtische oberhalb der Abstellfläche ein Spiegel (ca. 90 cm hoch) eingebaut. Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest oder erhalten nach Wahl des Bauträgers eine Natursteinplatte als Ablagefläche. Das Treppenhaus sowie Flure erhalten auf den Podest- und Treppenlaufflächen Fliesen nach Wahl des Bauträgers.

12. Estrich / Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen. Davon ausgenommen sind die Wohnungen Nr. 1,2,3 und 4 im Erdgeschoss an der Straßenseite. Diese erhalten im Wohnbereich einen Hohlraumboden mit Flieseestrich. Die 2 – 4-Zimmer Wohnungen erhalten in den Fluren, Abstellräumen, Wohnräumen mit Küchen sowie in den Schlafräumen als Bodenbelag 2-Schicht Parkett Eiche mit passender Randleiste. Wenn in einem Abstellraum ein Waschmaschinenanschluss geplant ist, gilt dieser Raum als Hauswirtschaftsraum und erhält Fliesen als Bodenbelag. In den 1-Zimmer Wohnungen werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure und Küchen mit Vinyl-Designboden inklusive passender Randleiste belegt.

13. Haustechnische Gewerk

13.1 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 Geschosdecken 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

Fehlerstrom-Schutzschalter wird je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Flur, HWR, Abstellraum 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 Bauträgerleistung. 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 Bauträgers und werden in den Wohnungen im Farbton weiß ausgeführt, im Treppenhaus evtl. nach Wahl des Bauträgers 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 Bauträgers mit installiert, sofern die Wohneinheit durch den Bauträger 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 Fahrradabstellräume des Gemeinschaftseigentums erhalten Aufputz-Leuchten in Einfach- oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Bauträgers.

13.2 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

Balkon / Terrasse (sofern vorhanden):

- 1 Leuchte an der Außenwand der Terrassen und Balkone.
- 1 Steckdose

Kellerraum:

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

13.3 Standardelektroinstallation für sonstige Wohnungen (ab 2-Zimmer):

Diele, Flure, min. je:

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

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 / Abstellraum je:

- 1 Deckenauslass mit Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose je für Waschmaschine und Kondensrockner (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

13.3 Gemeinschaftsanlagen / Keller / Technikräume / Treppenhaus / Fahrrad:

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

14. Sanitärinstallation und Einrichtungen

Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände und Sanitärinstallationen erfolgt nach technischen und räumlichen Einbaumöglichkeiten. Waschtische, Handwaschbecken und Toiletten werden in Sanitärkeramik im Farbton weiß vorgesehen. Zur Ausführung kommen Markenprodukte nach Wahl des Bauträgers. 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 Brauseschlauch eingebaut. In den Bädern werden Echtklorglas-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 WC-Anlagen erhalten einen Kunststoffstift und – Deckel in Weiß.

In der Nähe der Waschtische der Hauptbäder wird eine verchromte Handtuchhaltestange 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 Hebeanlagen installiert.

Alle Wohnungen mit Terrassenanteil im Erdgeschoss sowie Wohnungen im 3. und 4. OG mit Dachterrassenanteil erhalten einen Kaltwasseranschluss im Bereich der jeweiligen Terrasse. Die Balkone / Loggien auf der Südseite erhalten keinen Kaltwasseranschluss. Im Außenbereich wird ein Kaltwasseranschluss 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 ein Ausgussbecken, teils mit Hygienespülung. Die Notwendigkeit einer Druckerhöhungsanlage wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft und falls erforderlich umgesetzt. Gleiches gilt für eine Enthärtungsanlage.

15. Heizungsinstallation

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten. Hiervon ausgenommen sind die Wohnungen Nr. 1,2,3 und 4 im Erdgeschoss zur Straßenseite. Diese Wohnungen werden mit Heizkörpern ausgestattet. Die Wohnungsflore und die Abstellräume/HWR der Wohnungen verfügen nicht über eine Einzelraumsteuerung über Raumthermostate. Die Regelung dieser Bereiche ist nur eingeschränkt über die angrenzenden Räume gegeben. Die Heizungsrohre werden generell unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Verrohrung erfolgt bis zum Heizkreisverteiler in der Wohnung mittels Mehrschichtverbundrohr.

Sollte eine Heizlastabdeckung durch die Fußbodenheizung in Bädern und WC´s aufgrund der geringen Raumfläche nicht erreicht werden, wird ein Badheizkörper erstellt und an die Warmwasserheizung angeschlossen. Alle Bäder in denen die Heizlast über die Fußbodenheizung abgedeckt werden kann erhalten eine Steckdose für die optionale Ausstattung mit einem Handtuchheizkörper, elektrisch beheizt. In diesem Fall können in den Bädern als Kundenwunsch elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen werden.

Die Treppenhäuser, die allgemein zugänglich sind, erhalten auf der untersten Ebene einen Heizkörper mit sichtbarer Verrohrung.

16. Lüftung

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Feuchteschutzlüftung erfolgt durch freie Lüftung teilweise über im Fenstersystem eingebaute Außenluftdurchlässe (feuchteführende Zuluftelemente) und teilweise über Laibungslüfter nach technischer Erfordernis. Die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den Bädern, WC, HWR abgesaugt. Innenlie-

gende Räume (d.h. innenliegende Bäder und WC´s sowie HWR 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 oder Lüftungsgitter in den Türen wird die Zuluft-Nachströmung in allen Räumen sichergestellt. 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.

Fensterlose Kellerersatzräume in den oberen Etagen erhalten ein mechanisches Be- und Entlüftungssystem. Die Außenluft strömt hierbei über ein Elektroheizregister mit Frostschutzthermostat.

Der Müllraum im Erdgeschoss wird über das Dach entlüftet.

17. Schallschutz innerhalb des Gebäudes

Für die Schallübertragung von Geräuschen über trennende Bauteile zwischen fremden Wohnungen (z. B. Wohnungstrennwände, Wohnungs-trenndecken) und vom Treppenhaus in die Wohnungen, werden die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz gem. DIN 4109-5:2020-08 eingehalten. Diese Anforderungen sind höher als der Mindestschallschutz nach der derzeit (Stand: September 2020) in Bayern bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2016-07. Innerhalb von Wohnungen werden im Hinblick auf den aus lüftungs-technischer Sicht erforderlichen Luftaustausch zwischen den Räumen keine schalltechnischen Anforderungen zugesichert. Zum Schutz vor Geräuschen aus den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss werden die Mindestanforderungen der derzeit (Stand: September 2020) bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2016-07 eingehalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz Einhaltung der Anforderungen der einschlägigen Normen und Richtlinien Geräusche innerhalb des Bauvorhabens und zwischen Wohnungen durchaus wahrgenommen werden können. Dies betrifft insbesondere nutzer-abhängige Geräusche, die maßgeblich vom Verhalten der Bewohner abhängig sind.

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.

18. Loggien, 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. Alle Terrassen, Balkone und Loggien erhalten einen Keramikbelag 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 Stahlrahmen 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 Allgemeinstrom.

19. 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 Erstabpflanzung und eine Einfriedung mit einer Hecke oder Zaun nach Wahl des Bauträgers. Die über die Erst-Einpflge 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-Einpflge. 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.

Fahrräder können an den in der Planung gekennzeichneten Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich abgestellt werden. Zudem ist im Erdgeschoss ein Fahrradabstellraum vorhanden. Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze zur Abholung sind im Müllraum im EG als von außen zugänglicher und verschließbarer Raum zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

20. Sonstiges

20.1 Wohnungs-Eigentümer Gemeinschaft – WEG

Der Bauträger weist darauf hin, dass sämtliche auslaufende Verträge z.B. Contracting-Vertrag, Leasingverträge für Satellitenanlagen, Wartungsverträge für Heizung, und Bodenflächen der Tiefgarage etc. vor deren Ablauf von der Eigentümergemeinschaft entweder verlängert oder gekündigt (ggf. Anbieterwechsel) werden müssen. Die Laufzeit des Contracting-Vertrages kann in der ersten Eigentümerversammlung abweichend der derzeitig vereinbarten Laufzeit von 10 Jahren, bereits im Vorfeld um weitere 5-10 Jahre verlängert werden.

20.2 Grundreinigung

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

21. 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. Lerche 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 naturbedingte 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, Schrumpfpprozessen 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 Fassaden ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden wie 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

SCHANZ ÄCKER 52

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:

Schanzäcker Straße 52
90443 Nürnberg

Bauträger

BAYIKO Schanzäcker Straße 52 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 November 2020 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.