



Bayerisches  
Immobilien  
Kontor

# RANGAU RESORT

ZIRNDORF



Bauqualität

www.tuv.com  
ID: 000072295

# Inhalt

- 03 Vorwort
- 06 Von beidem das Beste – Zirndorf zwischen Nürnberg und Fürth
- 09 Zirndorf erobert die Welt
- 10 Auf historischem Boden zu Hause
- 12 Mittendrin in der Komfortzone
- 13 TÜV-Zertifizierung
- 14 Musterwohnung
- 16 Das Areal
- 18 Geschossübersicht Haus A
- 20 Geschossübersicht Haus B
- 22 Grundrisse
- 60 Bayerisches Immobilien Kontor
- 61 Die Sondereigentumsverwaltung
- 62 Chancen und Risiken
- 64 Baubeschreibung

## Wer die Wahl hat, hat die Qual...

Oft ist es gut, der lachende Dritte zu sein. Zirndorf fällt diese Rolle im ewigen Duell zwischen Nürnberg und Fürth zu. Denn während sich die beiden Städte gegenseitig eher misstrauisch betrachten, profitiert Zirndorf im Westen der Metropolregion als Scharnier durch die Nähe zu beiden und kann sich aus dem vielseitigen wirtschaftlichen, gastronomischen und kulturellen Angebot das Beste herausuchen.

Dabei ist Zirndorf nicht ein bloßes Anhängsel, sondern verfügt mit zahlreichen Vereinen und Einrichtungen über ein vitales Eigenleben. Und das immerhin vor historischer Kulisse. Im 13. Jahrhundert fand die Stadt erstmals ihre urkundliche Erwähnung. Zahlreiche Gebäude im Stadtkern bezeugen diese Historie und schaffen am Fuß der „Alten Veste“ ein unverwechselbares Erscheinungsbild. Von den benachbarten Städten ist man autark, denn alle Bedürfnisse des täglichen Lebens finden sich auch in Zirndorf direkt.

Und nur einen Steinwurf entfernt findet man grüne Naherholungsgebiete, die einen zur Ruhe kommen und entspannen lassen. Eine Vielzahl von Möglichkeiten und Optionen, die einen in Zirndorf erwartet. Tja, wer die Wahl hat...



**Ihr Christoph Bauer**

Geschäftsführer der BAYIKO GmbH



**ALLES AUF KURZEN  
WEGEN ERREICHBAR**  
*Urban & Grün*

---

Ob ins nächste Naherholungsgebiet oder in die Stadtzentren von Fürth oder Nürnberg. In Zirndorf sind die Wege kurz, so dass Sie sich auf das Wesentliche in Ihrem Leben konzentrieren können.

# Von beidem das Beste – Zirndorf zwischen Nürnberg und Fürth

Nürnberg und Fürth mögen einander eher argwöhnisch betrachten, doch jede dieser Städte weiß ihre Vorzüge auszuspielen. Fürth, die Kompakte, überschaubare und Nürnberg, die Urbane mit Großstadtfleur. Als Einwohner Zirndorfs hat man die Qual der Wahl, denn beide Stadtzentren liegen gewissermaßen nur einen Steinwurf von Zirndorf entfernt. Keine 10 Kilometer sind es bis ins Zentrum Fürths und gerade einmal 12 Kilometer Distanz sind zu überwinden, um in die Nürnberger Altstadt zu gelangen.

Über die Anschlussstellen „Nürnberg-Kleinreuth“ bzw. „Fürth-Zirndorf“ der Südwesttangente sind die beiden fränkischen Metropolen in wenigen Minuten mit ihrem reichhaltigen Angebot an Shops, Malls, Gastroangeboten und Kultur zu erreichen. Die Rangaubahn verbindet den nur 850 Meter entfernten Zirndorfer Bahnhof mit Fürths Zentrum im Halbstundentakt – in einer Fahrzeit von weniger als 20 Minuten.

In der gesamten Metropolregion Nürnberg wartet ein wirtschaftlich schlagkräftiges „Who is

who“ der deutschen Wirtschaft auf und bietet damit vielseitigste Karrieremöglichkeiten. Weltmarken wie Adidas und Puma haben hier ihre Stammhäuser, Spezialanbieter wie die Fürther „UVEX“ sind international mit Schutz- und Sicherheitsprodukten auf den Märkten präsent oder das IT-Unternehmen DATEV liefert durchdachte Software-Lösungen für den Finanz- und Buchhaltungsbereich.

Ein Drehkreuz in Sachen Mobilität ist die Metropolregion Nürnberg schon seit den Tagen der ersten Handelswege. ICE-Anbindung, verschiedene Autobahnen in alle Himmelsrichtungen und der Airport Nürnberg, der das Gateway zu einer Vielzahl internationaler Ziele darstellt. Doch auch die Work-Life-Balance der Region kann sich sehen lassen. Zahlreiche Naherholungsgebiete laden zum Ausflug in die Natur ein. Kein Wunder, dass die Metropolregion Nürnberg regelmäßig mit besonders guten Bewertungen beim Thema „Lebensqualität vs. Preis-Leistung“ abschneidet und sich Spitzenplätze sichern kann – und das im internationalen Vergleich!





# ZIRNDORF EROBERT DIE WELT

---

Ein Stück Zirndorf hatte wahrscheinlich jeder schon einmal in der Hand. **Der Brummkreisel, ein mechanisches Spielzeug begann hier seine Bahnen zu ziehen, denn in Zirndorf liegt sein Geburtsort.** Doch der Erfindungsreichtum der mittel-fränkischen Kleinstadt erschöpft sich längst nicht in dieser analogen, metallenen Innovation. 1974 begann von hier der Siegeszug des Systemspielzeugs „**Playmobil**“. Bis heute ist die Stadt Hauptsitz der Herstellerfirma „geobra Brandstätter“ und erobert aus dem Fränkischen die Kinderzimmer in aller Welt. Seit dem Jahr 2000 ist vor den Toren der Stadt zudem eine echte Touristenattraktion entstanden: Rund 700.000 Menschen strömen Jahr für Jahr in den „**Playmobil Funpark**“, ein Freizeitpark ganz im Zeichen der berühmten Playmobil-Figuren.

**Mit diesem vielfältigen Angebot ist Zirndorf Ausgangspunkt der „Deutschen Spielzeugstraße“.** Doch die Kleinstadt im Westen der Metropolregion Nürnberg hat ihren rund **26.000 Einwohnern** noch viel mehr zu bieten. **Die Städte Nürnberg und Fürth liegen unmittelbar vor der Haustür** und sichern die Anbindung zum schlagkräftigen Herzen der wirtschaftsstarken Region. **Zahlreiche namhafte Arbeitgeber finden sich in unmittelbarer Umgebung.** Ob Siemens, Adidas oder mancher „Hidden Champion“ aus dem Mittelstand haben ihren Sitz in der Region. Komplettiert wird das Profil Zirndorfs durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, ein durch die Historie der Stadt bedingtes Eigenleben und die Nähe zur Natur. Kurzum: Eine Kleinstadt mit eigener Handschrift, die ihren Bewohnern eine hohe Lebensqualität zu bieten hat. **Das soziale Miteinander mit kurzen Wegen und zahlreichen Begegnungsmöglichkeiten schafft ein Klima der Geborgenheit und des Wohlfühlens.**

## Auf historischem Boden zu Hause

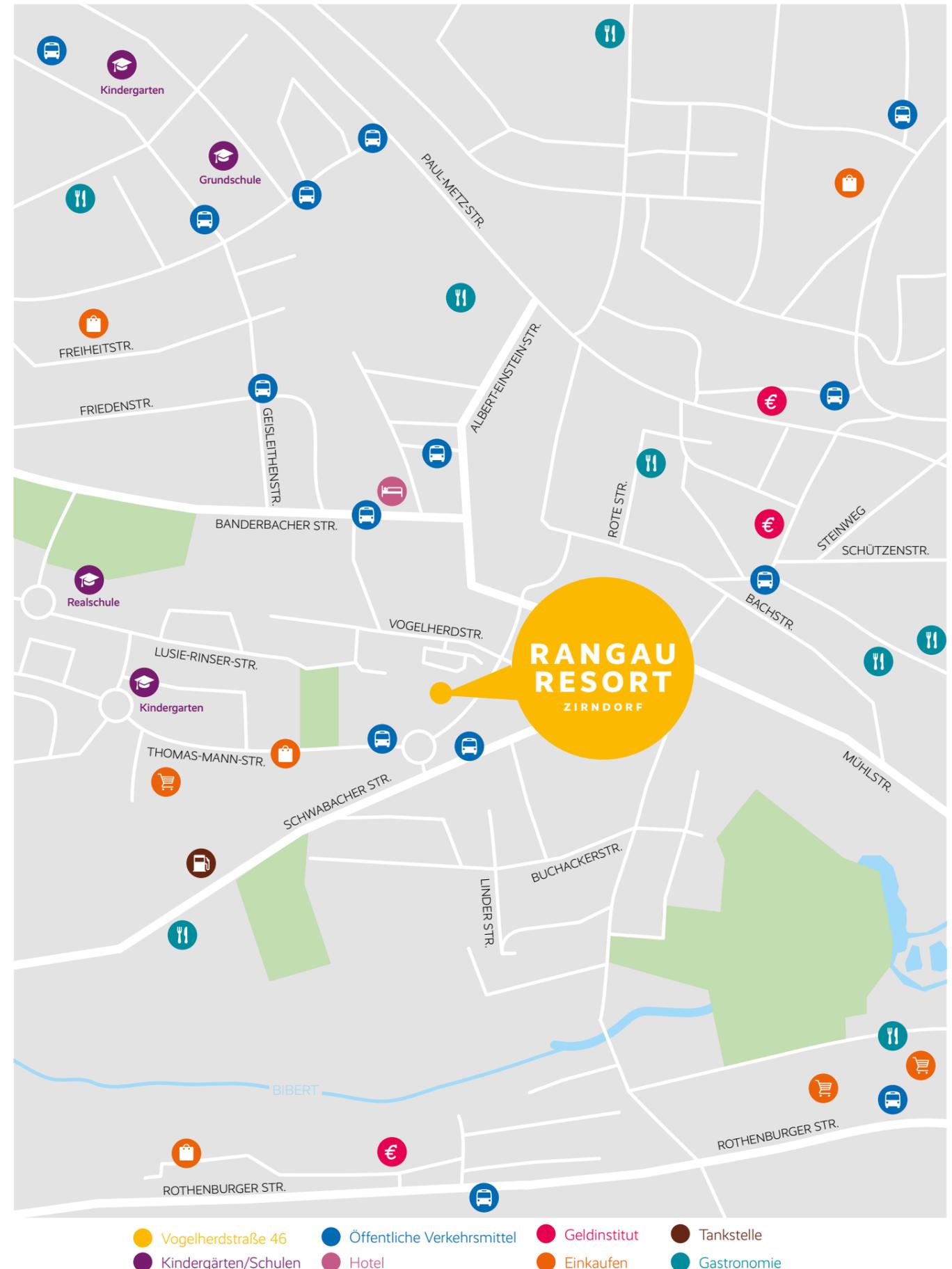
Apropos Altstadt: Auch Zirndorfs Kerngebiet am Fuß der „Alten Veste“ weiß von langer Tradition zu berichten. Der Ortskern ist reich an historischer Bau- substanz. Fachwerkhäuser, das ehemalige Brauereigebäude und giebelständige Steinhäuser in der Innenstadt datieren bis ins 17. Jahrhundert zurück.

Die erste urkundliche Erwähnung im 13. Jahrhundert unterstreicht das Selbstverständnis Zirndorfs, ein Eigenleben zu führen und kein Schattendasein zu fristen. Ein reges Vereins- und Gesellschaftsleben existiert in der Stadt und trägt mit zur Lebensqualität in der Kom-

fortklasse bei. Über 80 Vereine sorgen für vielfältigste Betätigungsfelder. Das BibertBad, die Kunsteisbahn, die Sportplätze und –hallen sowie die Paul-Metz-Halle sorgen für ein vielfältiges sportliches und kulturelles Angebot. Rund 34 Hektar Grünflächen ergänzen das Stadtbild Zirndorfs und schaffen entspannte Rückzugsorte und naturnahes Genießen.

Rund um das Rangau Resort sind die wichtigsten Anlaufpunkte des täglichen Lebens in nur wenigen hundert Metern und bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

Was	Entfernung
Altstadt Zirndorf	500 Meter
Kindergarten	650 Meter
Grundschule	600 Meter
Supermarkt	600 Meter
Bahnhof Zirndorf	850 Meter
Allgemeinarzt	1 km
TSV 1861 Zirndorf e.V.	1,4 Kilometer
Fürth Rathaus (Innenstadt)	7,5 km
Nürnberg Lorenzkirche (Innenstadt)	12 km



# Mittendrin in der Komfortzone

Ein Mikrokosmos im urbanen Umfeld, der im Radius eines Kilometers praktisch sämtlichen Bedürfnissen des täglichen Lebens gerecht wird. Träume gehen aber nicht nur im unmittelbaren Nahbereich in Erfüllung, das Rangau Resort lädt auch in den eigenen vier Wänden zum Schwelgen ein. **Insgesamt 37 Wohneinheiten in Haus A (19 Einheiten) und Haus B (18 Einheiten) lassen Wünsche wahr werden und machen Wohnkomfort in 1-4 Zimmer-Einheiten auf Flächen zwischen 34m<sup>2</sup> - 110m<sup>2</sup> erlebbar.** Zuviel versprochen? Alle Wohnungen verfügen über einen **Balkon** oder über eine **Terrasse mit Gartenanteil**. Eine **Fußbodenheizung** ist ebenso Standard wie die **Marken-Sanitärausstattung** und eine **bodentiefe Dusche**. Für Ruhe sorgen die **3-fach verglasten Kunststofffenster**, die teilweise bodentief sind und dann über **elektrische Rolläden** verfügen. Na, überzeugt?



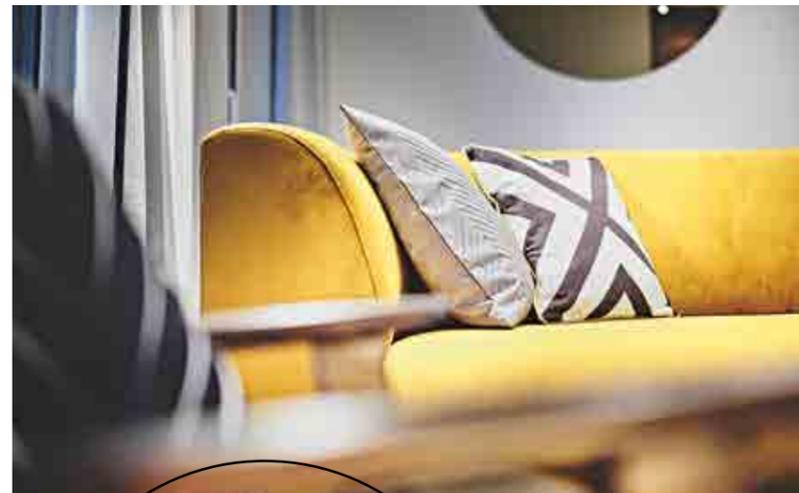
Darstellungen geben vergleichbare Musterwohnungen wieder, Änderungen sind vorbehalten

# Qualitätssicherung durch den TÜV

Eine Immobilie kauft man nicht jeden Tag – und sicher nicht leichtfertig. Deshalb ist es bei einer solchen Investition besonders wichtig, dass man sich auf Qualität und Langlebigkeit verlassen kann. **Das Bayerische Immobilienkontor stellt sich freiwillig den strengen Kriterien eines externen Auditors und hat sich TÜV-zertifizieren lassen.** Damit wird die Geschichte einer Immobilie vom Baubeginn an lückenlos dokumentiert. Zu verschiedenen Bauphasen findet eine Begehung statt, bei denen die Bauausführung überprüft und qualifiziert protokolliert wird.

**Ziel ist es, in jeder Phase die Bauqualität sicherzustellen und Transparenz für den Kunden durch einen unabhängigen Gutachter zu schaffen.** Die regelmäßige und kontinuierliche Kontrolle sorgt dafür, dass verlässlich qualitativ hochwertige Immobilien geschaffen werden – und damit Sicherheit für die Investition gewährleistet ist.





**FLEXIBEL UND SORGLOS WOHNEN**

Die 1-Zimmer-Apartments garantieren vom ersten Moment an sorgenfreien Wohnkomfort, denn sie sind von Bezug an möbliert.

**SO KANN EIN TAG BEGINNEN**

Die 3-fach verglasten Fenster sorgen Tag wie Nacht für ein ruhiges Wohnambiente und schaffen ein helles Raumklima. Über den durch die Fußbodenheizung vorgewärmten Parkettboden (ab 2-Zimmer-Wohnung Standard) ab ins Badezimmer, wo Marken-Sanitärausstattung einen beschwingt in den Tag starten lässt.

Das einzige Problem: Bei derart viel Wohlbehagen und Komfort möchte man die eigenen vier Wände am liebsten gar nicht mehr verlassen.



Darstellungen geben vergleichbare Musterwohnungen wieder, Änderungen sind vorbehalten



# Das Areal



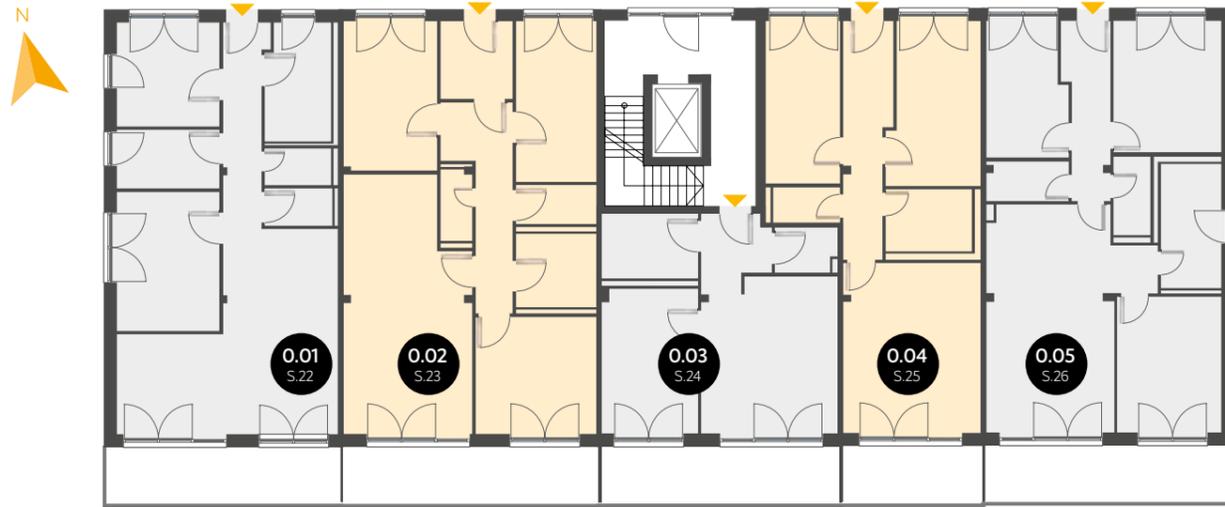
## WOHNTRÄUME, DIE IN ERFÜLLUNG GEHEN

Erleben Sie die Komfortzone  
in den eigenen vier Wänden und  
genießen Sie hohe Lebens-  
qualität vom ersten  
Moment.



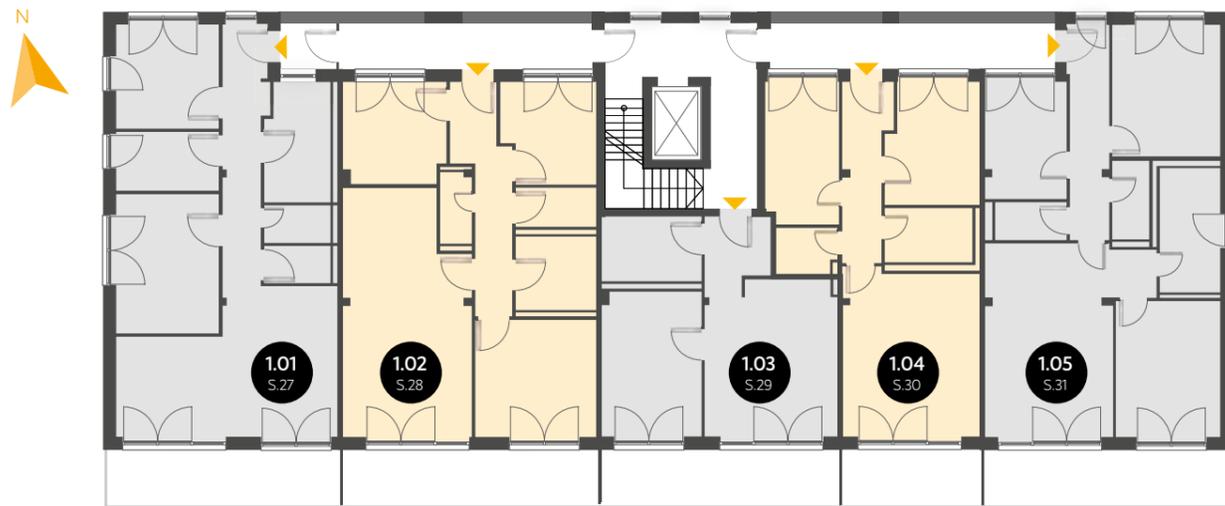
# HAUS A

Erdgeschoss



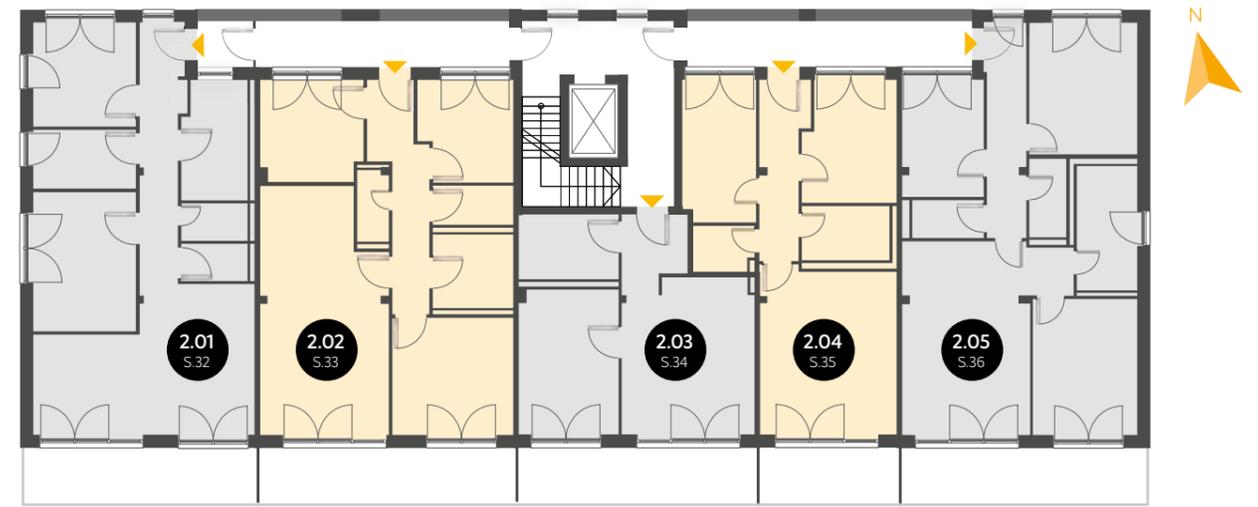
# HAUS A

1. Obergeschoss



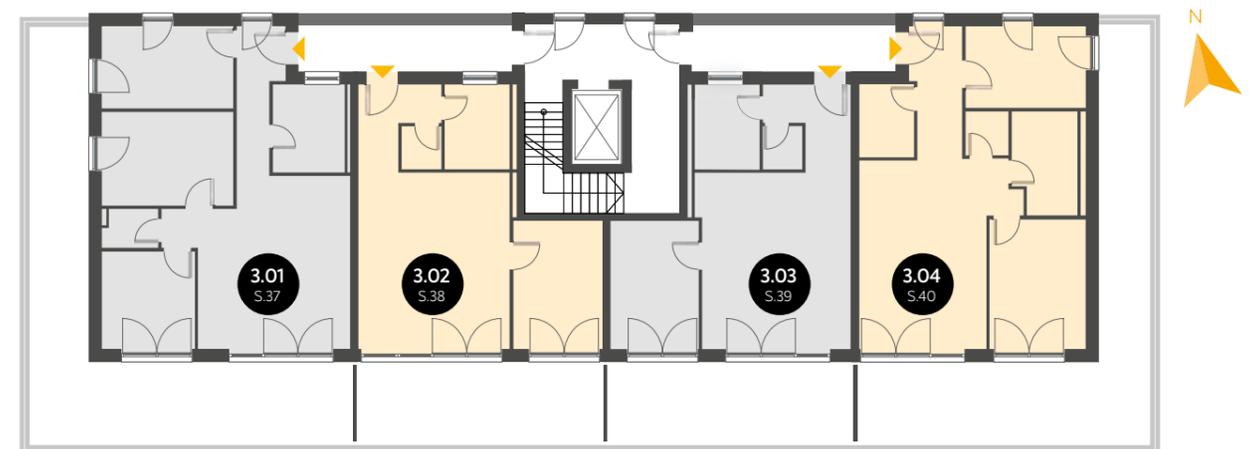
# HAUS A

2. Obergeschoss



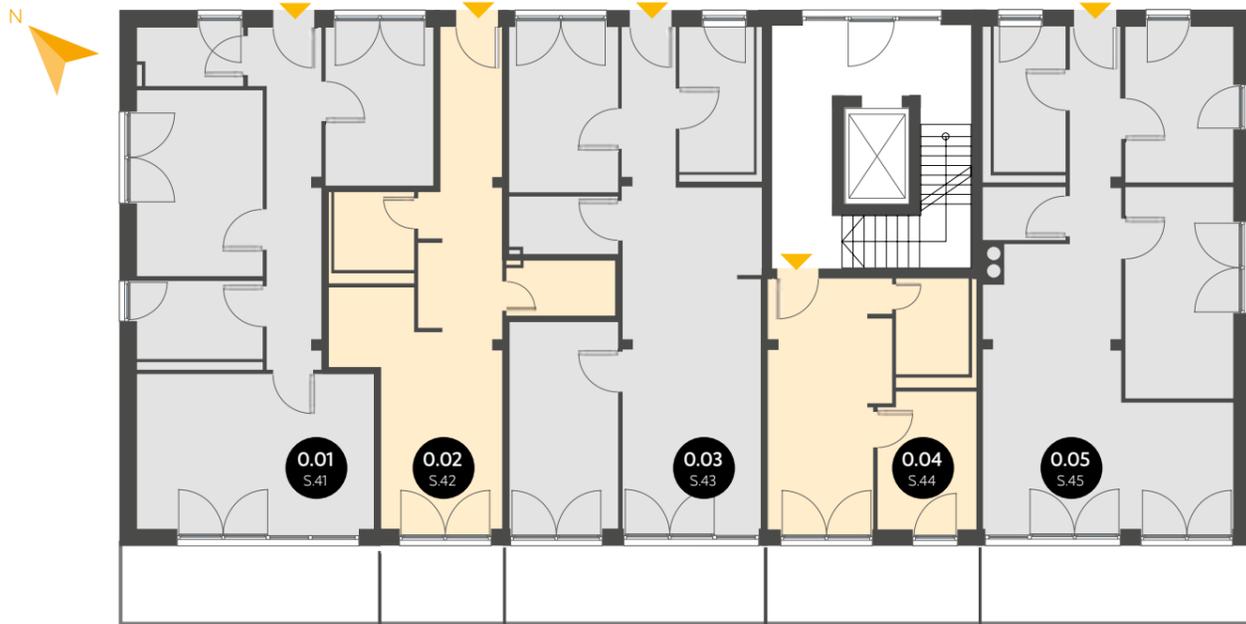
# HAUS A

3. Obergeschoss



HAUS  
B

**HAUS B**  
Erdgeschoss

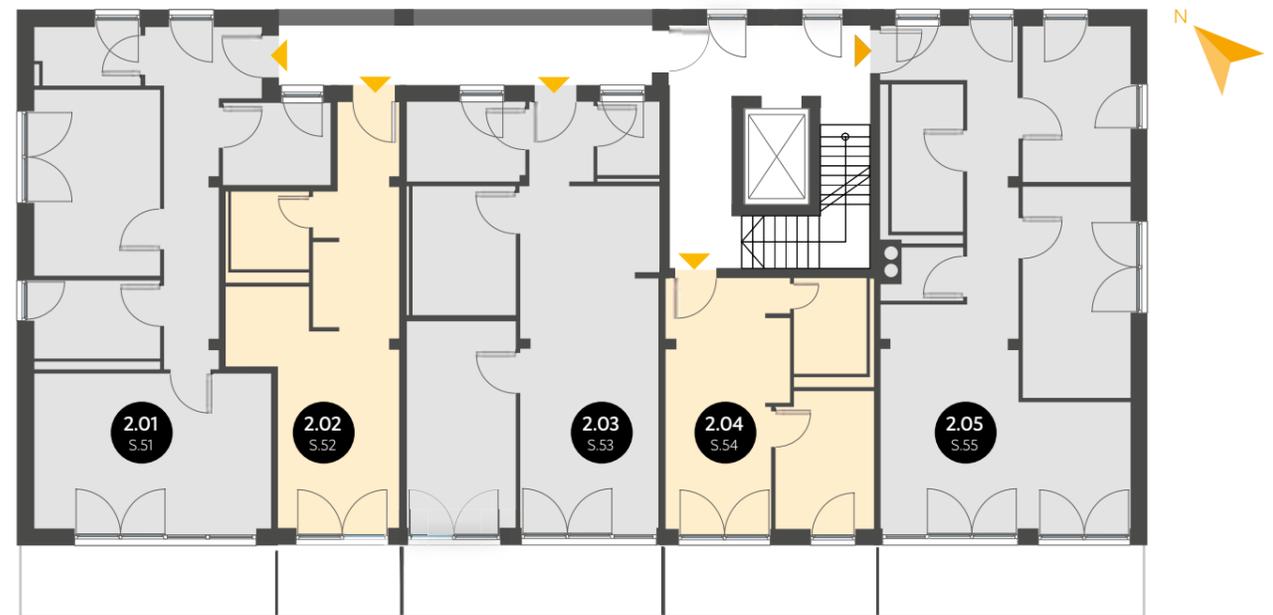


**HAUS B**  
1. Obergeschoss

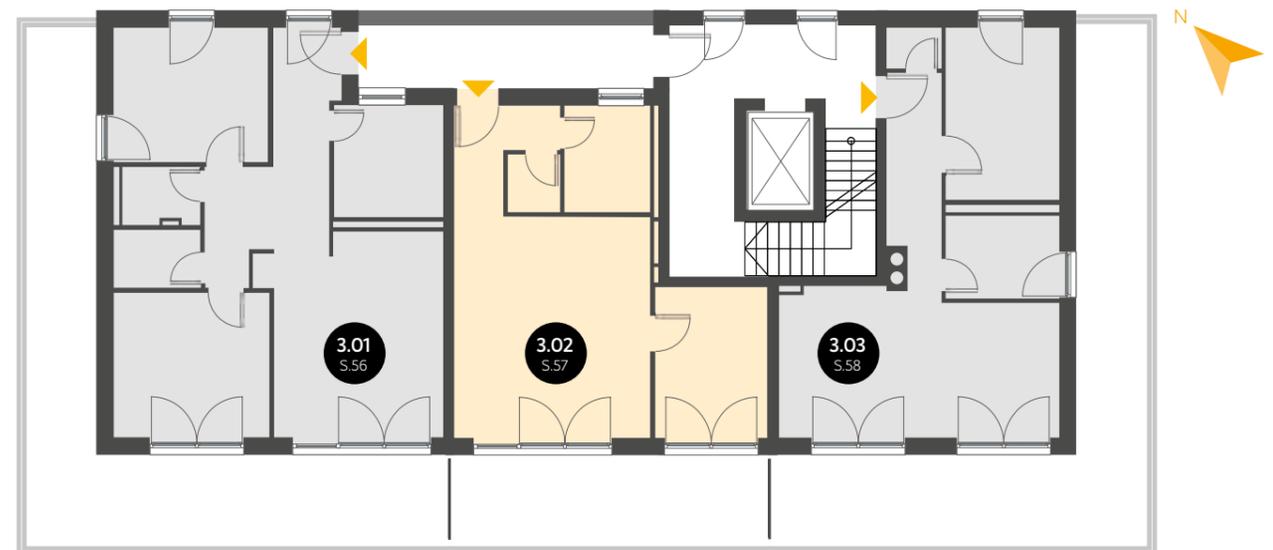


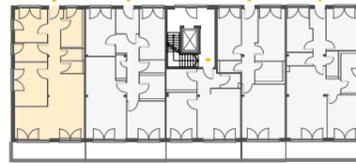
HAUS  
B

**HAUS B**  
2. Obergeschoss



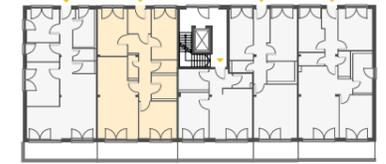
**HAUS B**  
3. Obergeschoss





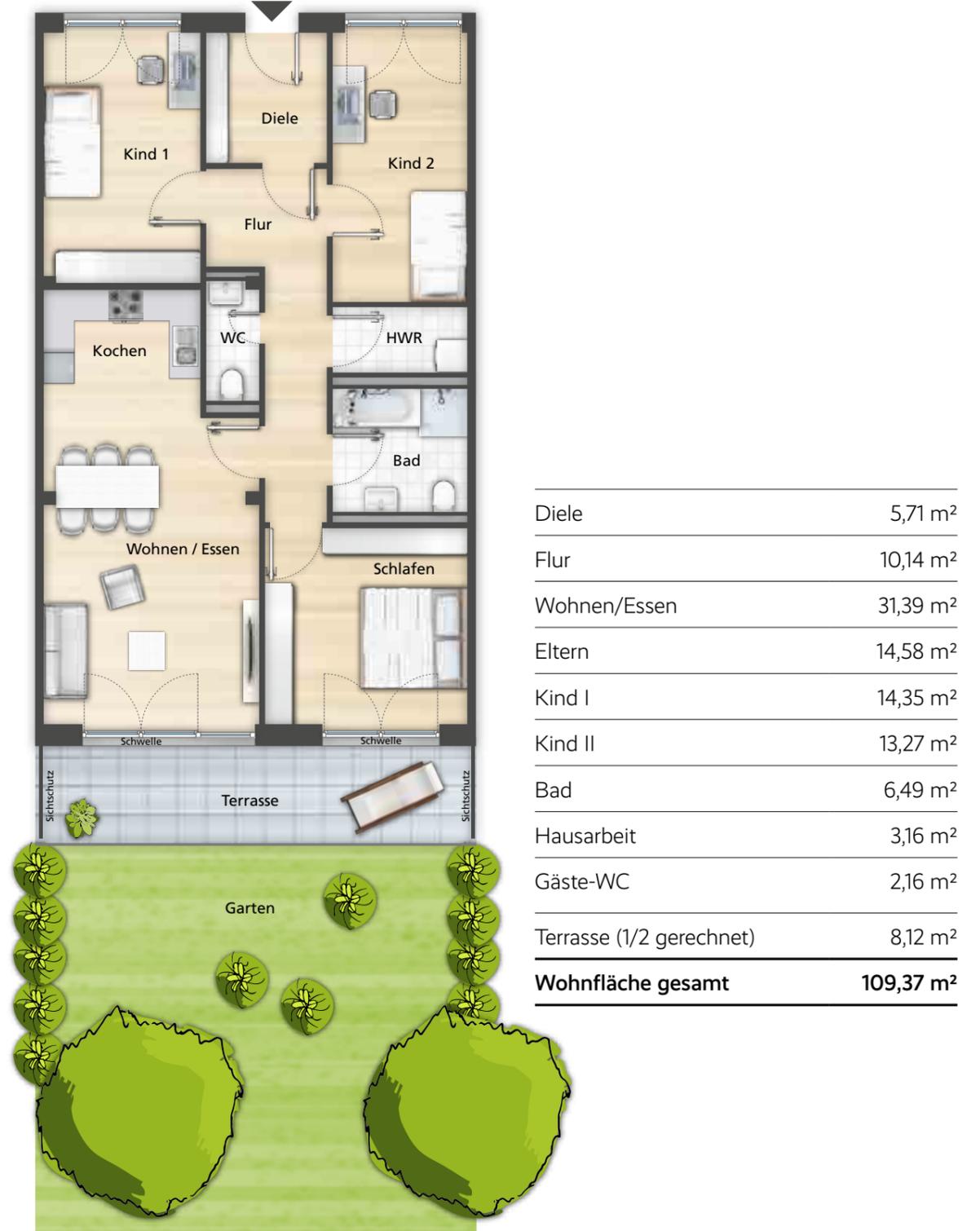
HAUS A | Erdgeschoss

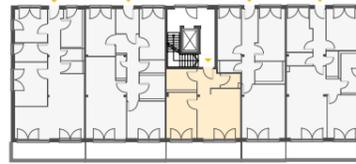
**Wohnung 0.01** 3,5-Zimmer



HAUS A | Erdgeschoss

**Wohnung 0.02** 4-Zimmer

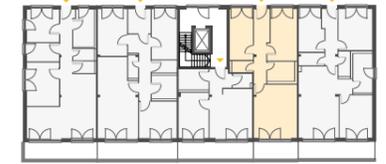
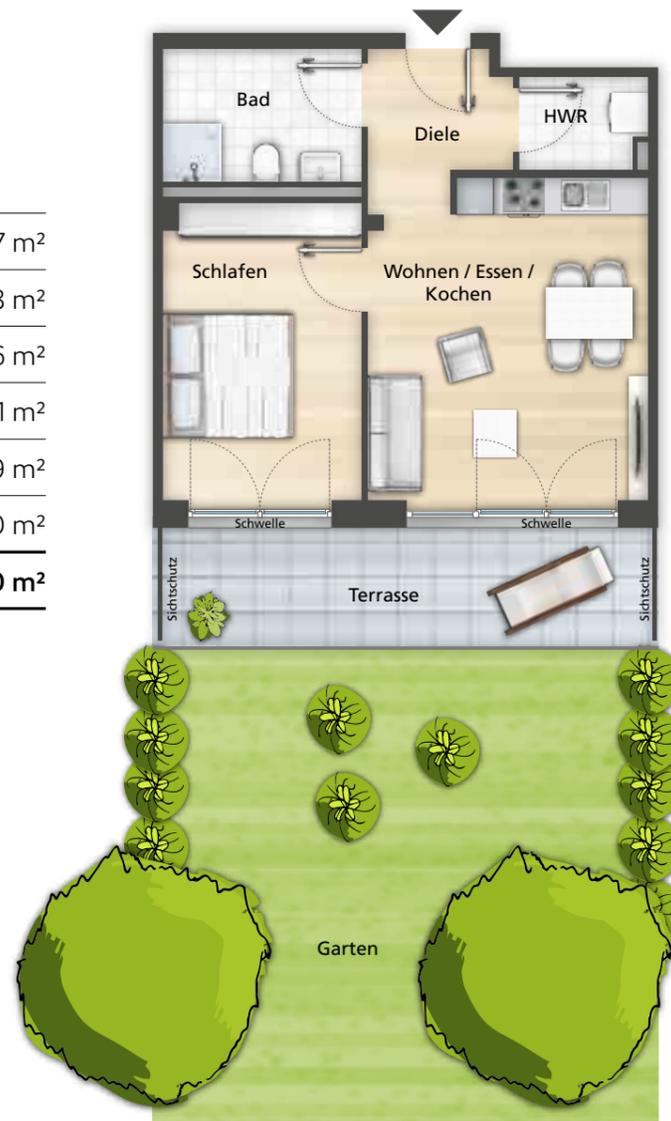




HAUS A | Erdgeschoss

## Wohnung 0.03 2-Zimmer

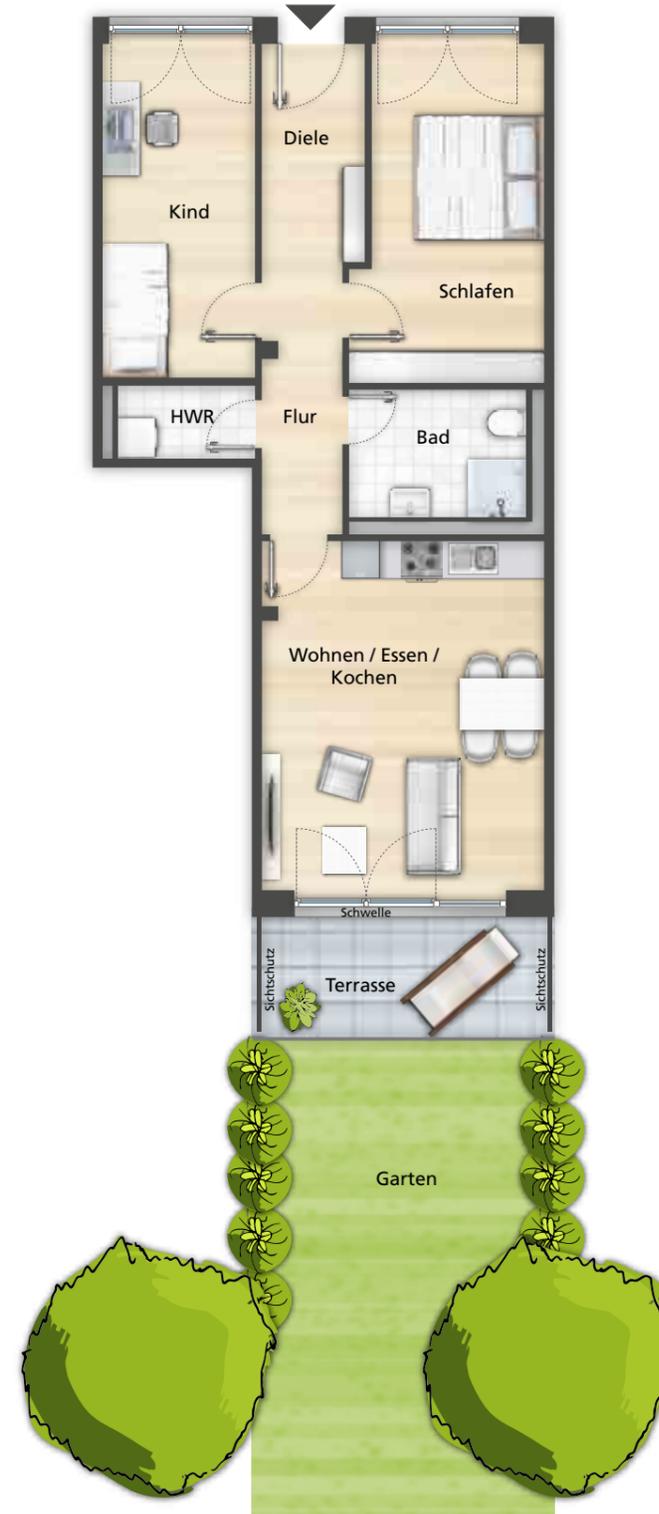
Diele	6,27 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,66 m <sup>2</sup>
Bad	6,11 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,59 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	7,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>60,30 m<sup>2</sup></b>

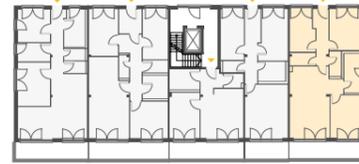


HAUS A | Erdgeschoss

## Wohnung 0.04 3-Zimmer

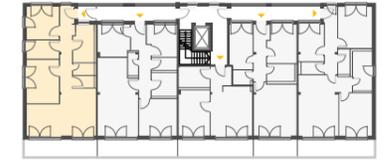
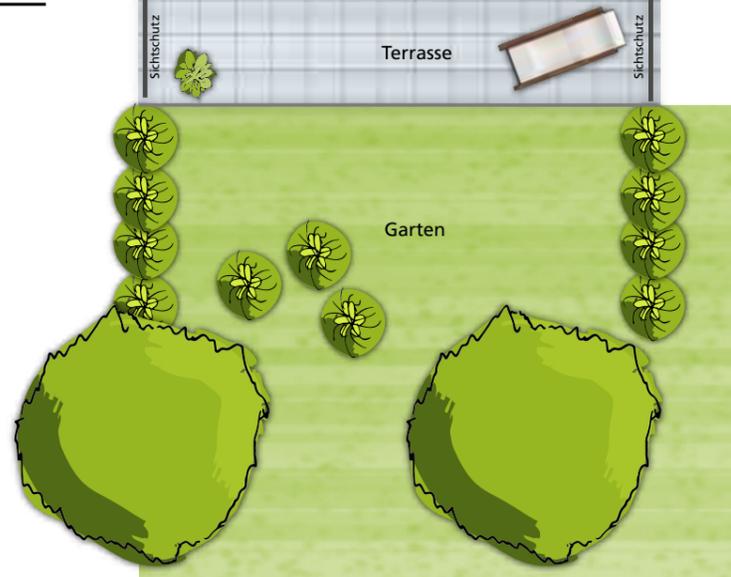
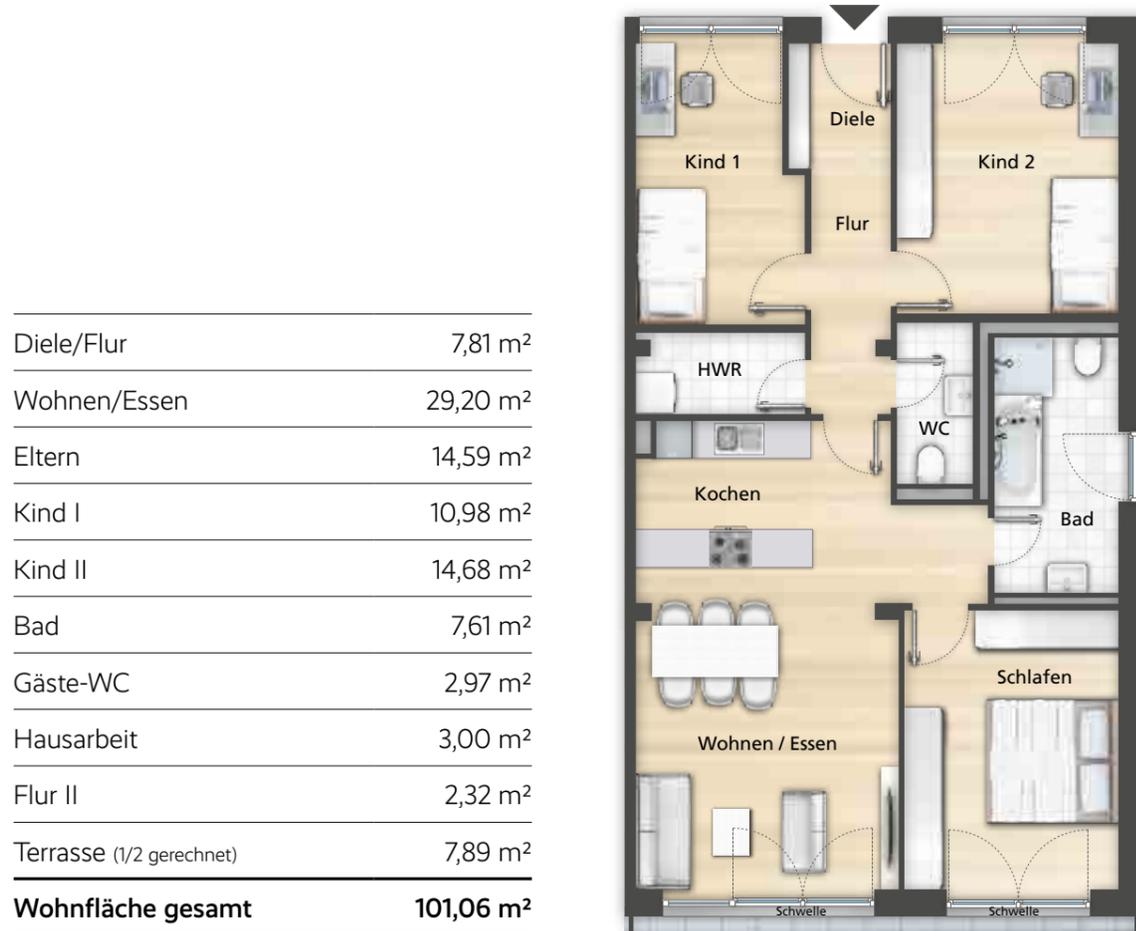
Diele	10,70 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,82 m <sup>2</sup>
Kind/Büro	12,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,26 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	4,45 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>74,25 m<sup>2</sup></b>





HAUS A | Erdgeschoss

# Wohnung 0.05 4-Zimmer

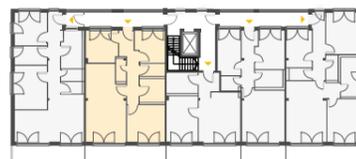


HAUS A | 1. Obergeschoss

# Wohnung 1.01 3,5-Zimmer



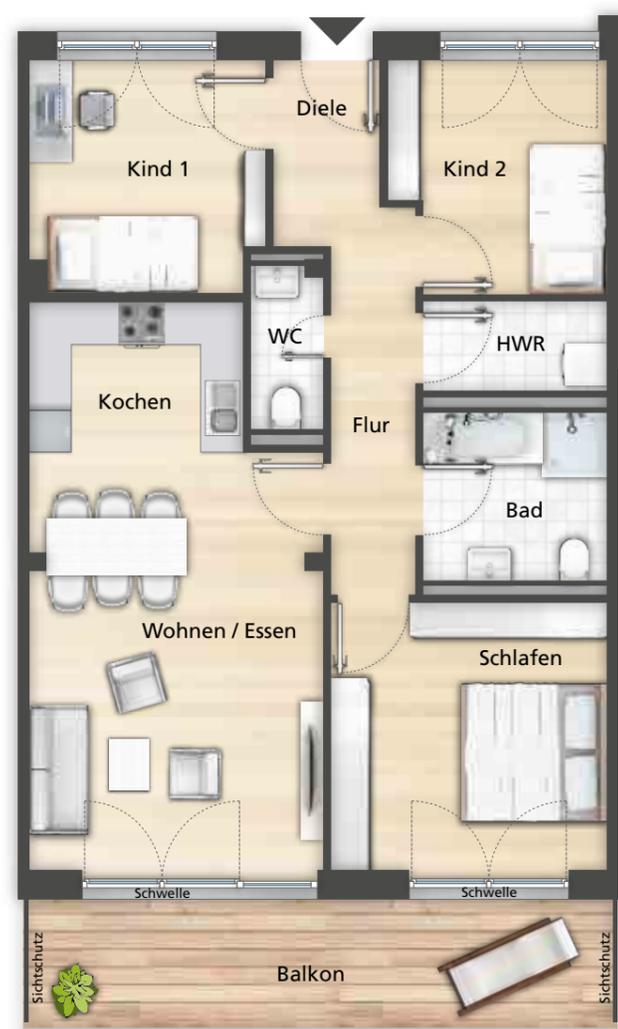
Diele/Flur	11,22 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,52 m <sup>2</sup>
Eltern	14,64 m <sup>2</sup>
Kind	11,03 m <sup>2</sup>
Büro	6,14 m <sup>2</sup>
Bad	7,73 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,79 m <sup>2</sup>
Hausarbeit	2,41 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	2,41 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>90,63 m<sup>2</sup></b>



HAUS A | 1. Obergeschoss

## Wohnung 1.02 4-Zimmer

Diele/Flur	9,98 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	30,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,58 m <sup>2</sup>
Kind I	9,40 m <sup>2</sup>
Kind II	10,59 m <sup>2</sup>
Bad	6,13 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	3,16 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,16 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	7,28 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>93,45 m<sup>2</sup></b>



HAUS A | 1. Obergeschoss

## Wohnung 1.03 2-Zimmer



Diele/Flur	5,88 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	20,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,15 m <sup>2</sup>
Bad	6,31 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	7,57 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>57,43 m<sup>2</sup></b>

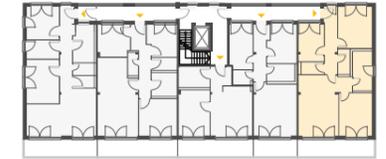


HAUS A | 1. Obergeschoss

## Wohnung 1.04 3-Zimmer

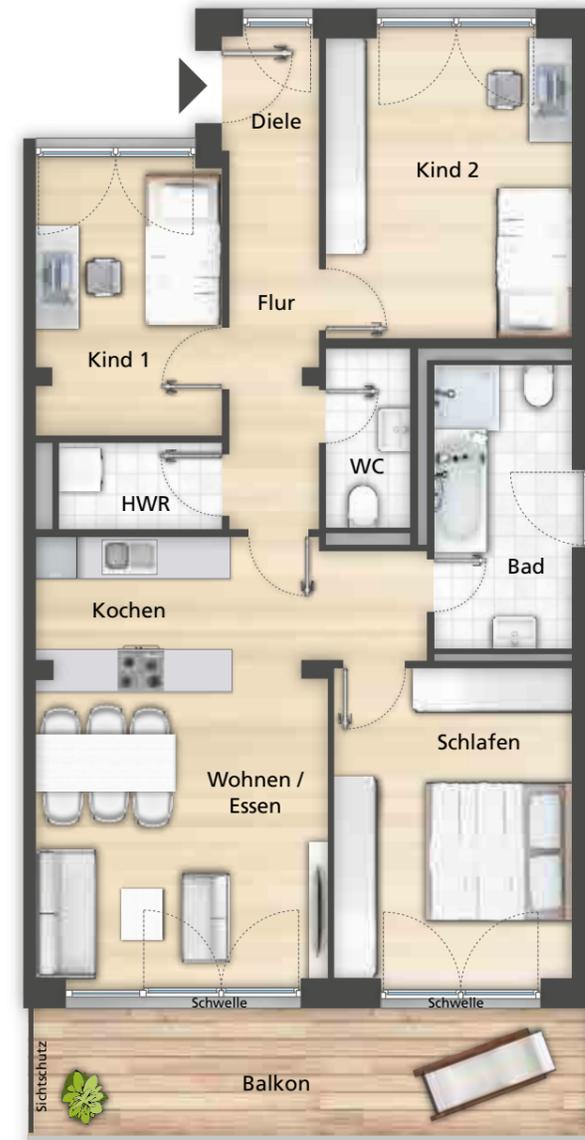


Flur	7,77 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,32 m <sup>2</sup>
Kind	10,85 m <sup>2</sup>
Bad	5,13 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,42 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	3,87 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>64,45 m<sup>2</sup></b>

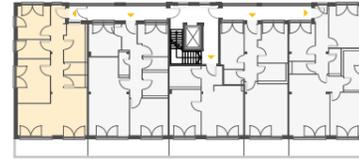


HAUS A | 1. Obergeschoss

## Wohnung 1.05 4-Zimmer



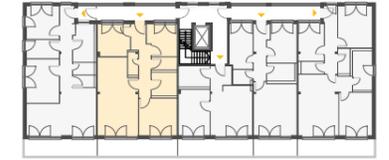
Diele/Flur	8,77 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	24,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,68 m <sup>2</sup>
Kind I	9,82 m <sup>2</sup>
Kind II	14,68 m <sup>2</sup>
Bad	7,74 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,97 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,78 m <sup>2</sup>
Flur II	2,32 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	6,76 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>95,21 m<sup>2</sup></b>



HAUS A | 2. Obergeschoss

## Wohnung 2.01 3,5-Zimmer

Flur	11,22 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,64 m <sup>2</sup>
Kind	11,03 m <sup>2</sup>
Büro	6,14 m <sup>2</sup>
Bad	7,73 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,53 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,41 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	6,41 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>90,63 m<sup>2</sup></b>

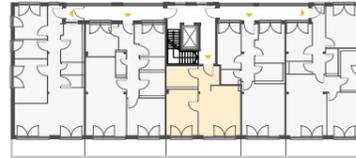


HAUS A | 2. Obergeschoss

## Wohnung 2.02 4-Zimmer



Flur	9,98 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	30,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,58 m <sup>2</sup>
Kind I	9,40 m <sup>2</sup>
Kind II	10,59 m <sup>2</sup>
Bad	6,13 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	6,13 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,16 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	7,28 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>93,45 m<sup>2</sup></b>

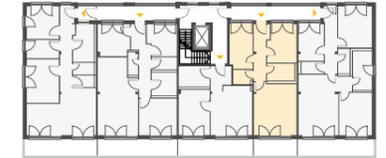


HAUS A | 2. Obergeschoss

## Wohnung 2.03 2-Zimmer

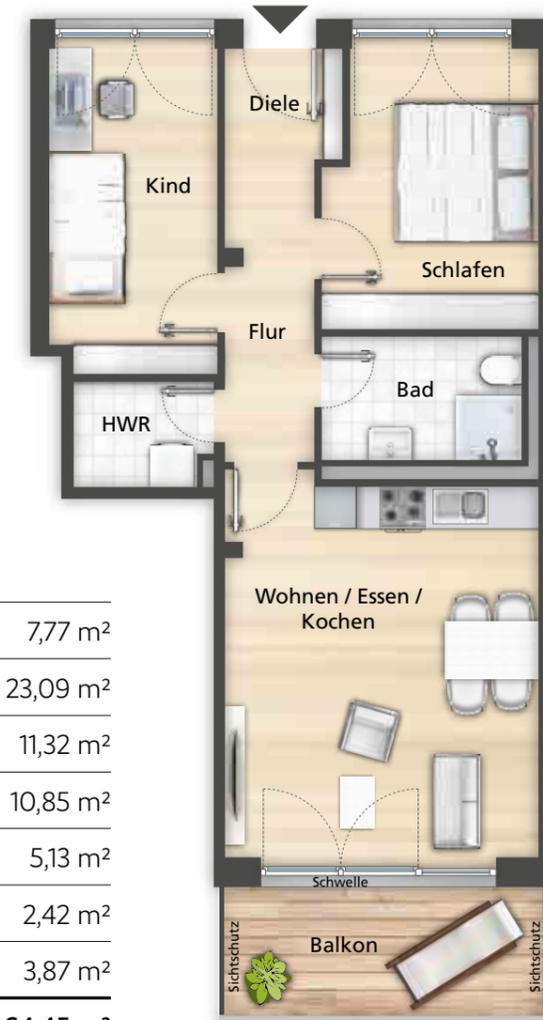


Diele	5,88 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	20,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,15 m <sup>2</sup>
Bad	6,31 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	7,57 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>57,43 m<sup>2</sup></b>

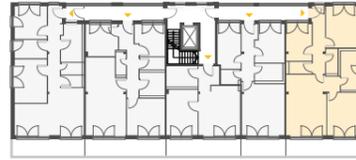


HAUS A | 2. Obergeschoss

## Wohnung 2.04 3-Zimmer



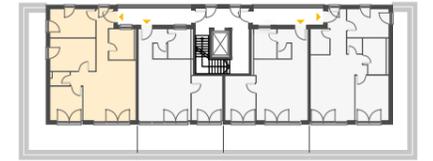
Diele/Flur	7,77 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,32 m <sup>2</sup>
Kind	10,85 m <sup>2</sup>
Bad	5,13 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,42 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	3,87 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>64,45 m<sup>2</sup></b>



HAUS A | 2. Obergeschoss

# Wohnung 2.05 4-Zimmer

Diele/Flur	8,77 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	24,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,68 m <sup>2</sup>
Kind I	9,82 m <sup>2</sup>
Kind II	14,68 m <sup>2</sup>
Bad	7,74 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,97 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,78 m <sup>2</sup>
Flur II	2,32 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	6,76 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>95,21 m<sup>2</sup></b>



HAUS A | 3. Obergeschoss

# Wohnung 3.01 3-Zimmer

Diele/Flur	5,81 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,37 m <sup>2</sup>
Kind	10,88 m <sup>2</sup>
Büro	9,05 m <sup>2</sup>

Bad	5,94 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,03 m <sup>2</sup>
Flur	1,48 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	22,24 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>94,95 m<sup>2</sup></b>





HAUS A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.02 2-Zimmer

Diele/Flur	5,23 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,81 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
Bad	5,52 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	9,93 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>62,27 m<sup>2</sup></b>

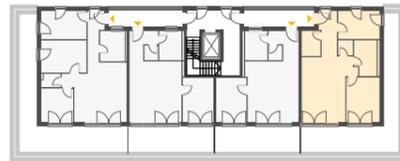


HAUS A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.03 2-Zimmer

Diele/Flur	5,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	25,96 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,36 m <sup>2</sup>
Bad	5,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	9,80 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>61,93 m<sup>2</sup></b>





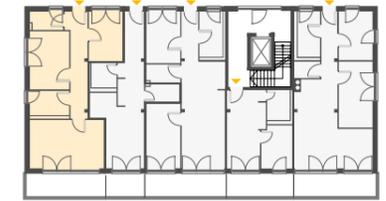
HAUS A | 3. Obergeschoss

# Wohnung 3.04 3-Zimmer



Diele/Flur	6,52 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	25,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,62 m <sup>2</sup>
Kind	9,92 m <sup>2</sup>
Bad	6,44 m <sup>2</sup>

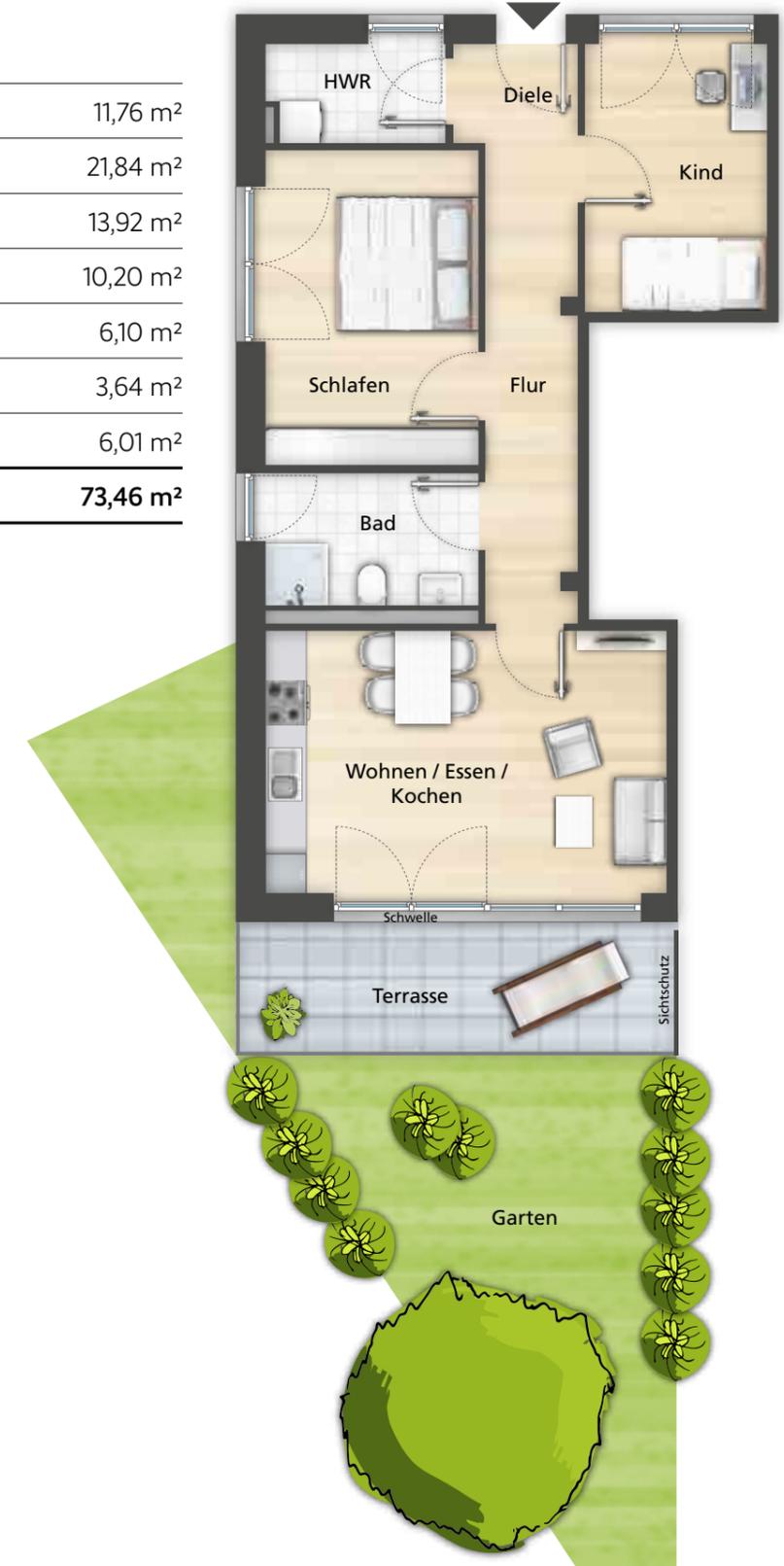
Hauswirtschaftsraum	1,93 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,68 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	19,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>86,41 m<sup>2</sup></b>

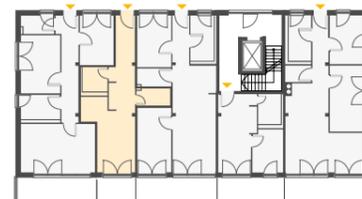


HAUS B | Erdgeschoss

# Wohnung 0.01 3-Zimmer

Diele/Flur	11,76 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,92 m <sup>2</sup>
Kind	10,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,10 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	3,64 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	6,01 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>73,46 m<sup>2</sup></b>

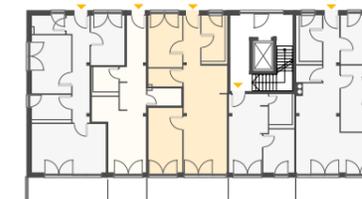




HAUS B | Erdgeschoss

## Wohnung 0.02 1-Zimmer

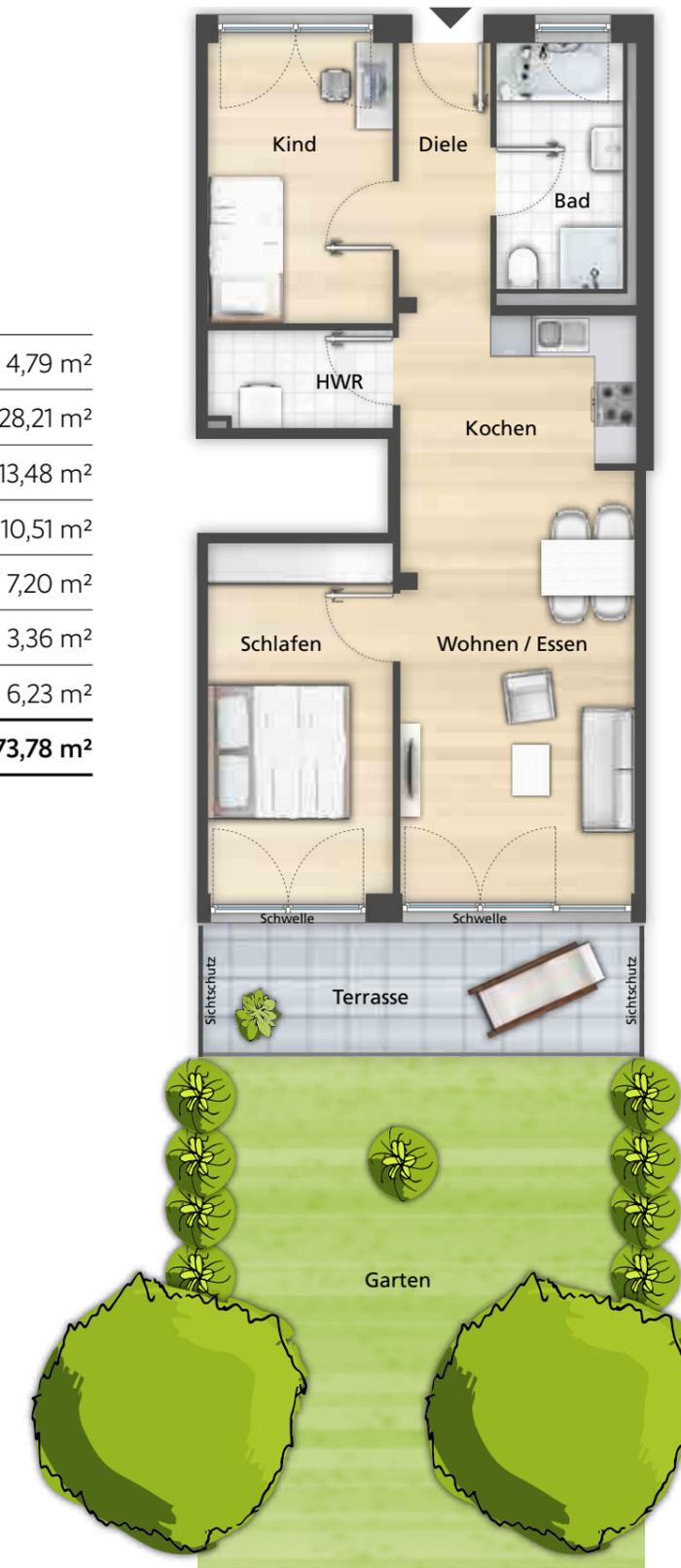
Diele	6,01 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Schlafen	24,16 m <sup>2</sup>
Bad	3,56 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,94 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	3,08 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>39,74 m<sup>2</sup></b>

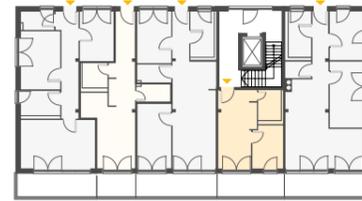


HAUS B | Erdgeschoss

## Wohnung 0.03 3-Zimmer

Diele	4,79 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,48 m <sup>2</sup>
Kind	10,51 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	3,36 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	6,23 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>73,78 m<sup>2</sup></b>

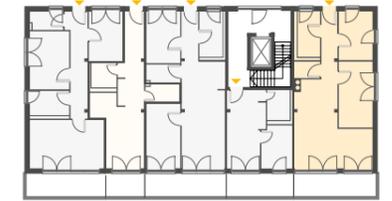




HAUS B | Erdgeschoss

# Wohnung 0.04 1,5-Zimmer

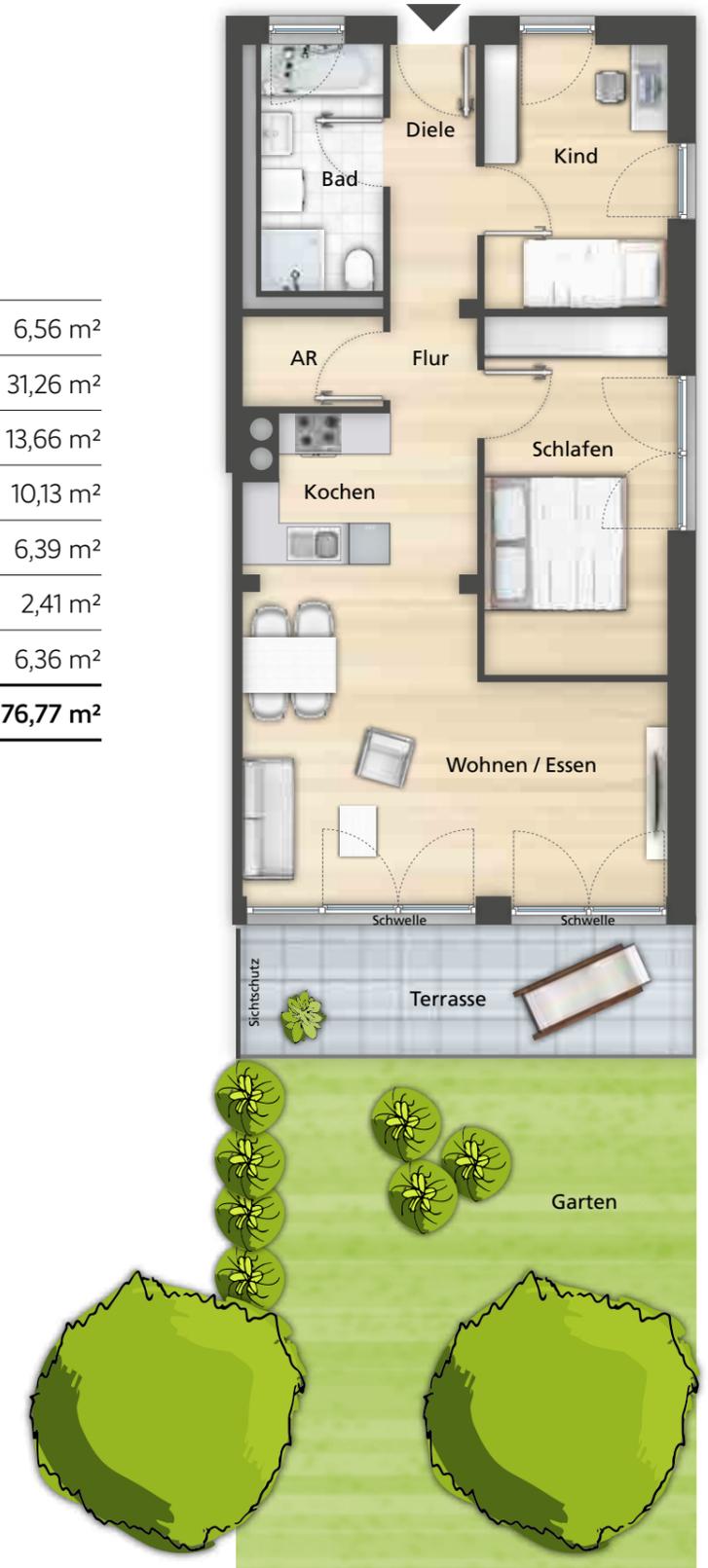
Diele	2,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	15,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,11 m <sup>2</sup>
Bad	4,52 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	5,15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>36,99 m<sup>2</sup></b>



HAUS B | Erdgeschoss

# Wohnung 0.05 3-Zimmer

Diele	6,56 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	31,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,66 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,39 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,41 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	6,36 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>76,77 m<sup>2</sup></b>





HAUS B | 1. Obergeschoss

## Wohnung 1.01 2,5-Zimmer

Diele/Flur	13,61 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,92 m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,34 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	3,64 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	5,27 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>



HAUS B | 1. Obergeschoss

## Wohnung 1.02 1-Zimmer

Diele	3,23 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Schlafen	24,27 m <sup>2</sup>
Bad	3,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>33,76 m<sup>2</sup></b>

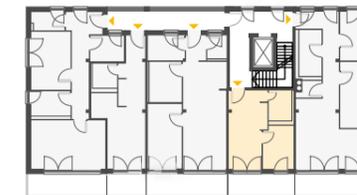




HAUS B | 1. Obergeschoss

## Wohnung 1.03 2,5-Zimmer

Diele	3,08 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,56 m <sup>2</sup>
Büro	5,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,61 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,65 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	5,45 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>66,23 m<sup>2</sup></b>

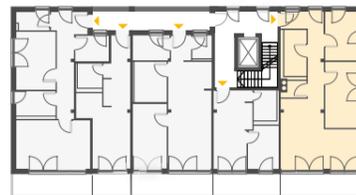


HAUS B | 1. Obergeschoss

## Wohnung 1.04 1,5-Zimmer

Diele	4,25 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	14,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	8,96 m <sup>2</sup>
Bad	4,60 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	5,15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>37,07 m<sup>2</sup></b>





HAUS B | 1. Obergeschoss

# Wohnung 1.05 3-Zimmer

Diele	2,80 m <sup>2</sup>
Flur	8,37 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,66 m <sup>2</sup>
Kind	10,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,85 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	5,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>75,51 m<sup>2</sup></b>



HAUS B | 2. Obergeschoss

# Wohnung 2.01 2,5-Zimmer

Diele/Flur	13,61 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,92 m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,34 m <sup>2</sup>
Bad	5,88 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	3,64 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	5,27 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>69,65 m<sup>2</sup></b>





HAUS B | 2. Obergeschoss

## Wohnung 2.02 1-Zimmer

Diele	3,23 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Schlafen	24,27 m <sup>2</sup>
Bad	3,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>33,76 m<sup>2</sup></b>



HAUS B | 2. Obergeschoss

## Wohnung 2.03 2,5-Zimmer

Diele	3,08 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,56 m <sup>2</sup>
Arbeiten	5,74 m <sup>2</sup>
Bad	7,61 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,65 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	5,45 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>66,23 m<sup>2</sup></b>





HAUS B | 2. Obergeschoss

## Wohnung 2.04 1,5-Zimmer

Diele	4,25 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	14,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	8,96 m <sup>2</sup>
Bad	4,60 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	5,15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>37,07 m<sup>2</sup></b>



HAUS B | 2. Obergeschoss

## Wohnung 2.05 3-Zimmer

Diele	2,80 m <sup>2</sup>
Flur	8,37 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,66 m <sup>2</sup>
Kind	10,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,85 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	5,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>75,51 m<sup>2</sup></b>





HAUS B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.01 3-Zimmer



Diele/Flur	11,79 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	20,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,92 m <sup>2</sup>
Kind	11,93 m <sup>2</sup>
Bad	7,10 m <sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum	2,81 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,52 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	18,49 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>87,87 m<sup>2</sup></b>



HAUS B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.02 2-Zimmer



Diele/Flur	5,15 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	5,40 m <sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum	1,67 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2 gerechnet)	7,84 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>55,57 m<sup>2</sup></b>



HAUS B | 3. Obergeschoss

# Wohnung 3.03 2-Zimmer



Flur	6,07 m <sup>2</sup>	Bad	5,39 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,31 m <sup>2</sup>	Terrasse (1/2 gerechnet)	17,05 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	24,24 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>65,23 m<sup>2</sup></b>
Schlafen	11,18 m <sup>2</sup>		



## Das Bayerische Immobilien Kontor – Empowering real estate investors

Das Bayerische Immobilien Kontor realisiert moderne und zukunftssträchtige Wohnprojekte. Einen hohen Standard zu schaffen bei Qualität und Komfort ist der Anspruch an uns selbst – und unser Aushängeschild. Wir haben den Finger am Puls der Zeit und entwickeln Projekte mit Nachhaltigkeit und Weitblick. Durch die wachsende Mobilität entstehen völlig neue Anforderungen im Bereich des Wohnens. Mit dem Segment Micro-Apartments bedienen wir einen der wichtigsten Trends des künftigen Immobilienbedarfs.

Das Bayerische Immobilien Kontor ist ein Unternehmen, das alle wesentlichen Bereiche entlang der Wertschöpfungskette abdeckt. **Wir begleiten ein Projekt von der ersten Idee über die Realisierung und den Vertrieb bis hin zur nachhaltigen Vermietung und Verwaltung.**

Unseren Kunden bieten wir ein **breites Portfolio** renditestarker Wohnimmobilien von Micro-Apartments bis hin zu Sonderabschreibungsobjekten in ausgezeichneten Lagen Bayerns an.

## Die Sondereigentumsverwaltung. Wir übernehmen die Arbeit. Ihnen bleibt der Ertrag.

Sie haben als Kapitalanleger die Möglichkeit Ihre Wohnung (Sondereigentum) vermieten und verwalten zu lassen.

Der Verwalter sorgt im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung mit seinen angebotenen Serviceleistungen dafür, dass Ihre Immobilie langfristig und professionell betreut wird.

### Serviceleistungen:

- Kostenfreie Erstvermietung der Wohnung
- Vermietung (Auswahl und Prüfung der Mieter, Erstellung und Abschluss von Mietverträgen)
- Koordination von Abnahmen und Übergaben
- Überprüfung des vollständigen Mieteingangs
- Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- Erster Ansprechpartner für Mieter

# Chancen und Risiken

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
<p><b>Vorbemerkung</b></p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Bauträgervertrag</b></p> <p>Der hier angebotene Erwerb von Eigentumswohnungen erfolgt im Zuge eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis.</p>	<p>Der Erwerber erhält nach dem hier angebotenen Vertrag eine schlüsselfertige Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken eintreten zu müssen.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Kaufpreisfälligkeit</b></p> <p>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).</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Gewährleistung</b></p> <p>Der Erwerber hat die gesetzlichen Gewährleistungsrechte gegen den Bauträger für fünf Jahre ab Abnahme gem. §§ 633 ff. BGB.</p>	<p>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.</p>	<p>Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche u. U. nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar.</p>

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
<p><b>Instandhaltungsrücklage</b></p> <p>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 Gesamtojekt beheben, die nicht der Gewährleistung unterfallen, sondern alters- und nutzungsbedingt sind.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Schlussbetrachtung</b></p> <p>Wegen der weiteren Einzelheiten zu den vorstehend aufgeführten Chancen und Risiken wird die Beratung durch entsprechende Fachleute empfohlen.</p>	<p>Die vorstehende Darstellung der Chancen ist nicht abschließend und enthält nur die nach Auffassung des Exposé-Herausgebers wichtigsten Aspekte.</p>	<p>Auch hinsichtlich der vorstehend dargestellten Risiken kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Dies würde den Rahmen dieser Übersicht übersteigen.</p>

# Baubeschreibung

## für den Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit 19 und 18 Wohnungen mit Carportanlage in Zirndorf-Vogelherdstraße Nr. 46 und 48

Das Projekt an der Vogelherdstraße mit den Grundstücken Fl.Nrn. 522/3, 522/16 und 521/40 der Gemarkung Zirndorf, in 90513 Zirndorf, beinhaltet den Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit 19 und 18 Wohnungen sowie Carportanlagen, wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Die anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke berücksichtigt, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016).

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und gleichwertig, sowie dem Erwerber auch zumutbar sind, vorbehalten.

Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

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

Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

### Vorbemerkungen zum Projekt

Das in 90513 Zirndorf im Bereich der Vogelherdstraße liegende Projekt beinhaltet den Neubau von zwei Mehrfamilienwohngewerksgebäuden. Die beiden Gebäude sind ähnlich aufgebaut. Die Häuser A und B umfassen jeweils 4 Geschosse (EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG) und sind vollständig unterkellert (KG). In den Gebäuden befinden sich Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. In den Untergeschossen befinden sich Technik und Lagerräume sowie Trockenräume, Müllräume und Fahrrad-/ Kinderwagenräume. Die Stellplätze der Wohnanlage werden als Außenstellplätze zur Verfügung gestellt. Diese werden größtenteils überdacht als Carportanlagen ausgeführt. Einige der Stellplätze sind frei bewittert. Die Flachdächer der Carport- Stellplatzanlagen werden extensiv begrünt. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan.

Die Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze zur Abholung sind im Zufahrtbereich vorgesehen.

### 1. Grundstück

#### 1.1. Erschließung

Das Grundstück, auf dem das Projekt entsteht, wird über die Vogelherdstraße erschlossen. Der Zugang für Fußgänger, Fahrradfahrer und die Zufahrt zu den Stellplätzen in den Innenhof erfolgt ausschließlich über die Zufahrt seitens der Vogelherdstraße.

Die einzelnen Wohnungen des Projektes werden über dafür vorgesehene innenliegende Treppenhäuser und Aufzüge sowie über Flure und Laubengänge erschlossen.

#### 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.

Der Technikraum befindet sich dabei im Kellergeschoss in Haus B. In Haus A ist die Übergabestation vorgesehen. 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 Kellerbereich.

Die Abwasserleitungen werden im Keller als SML-Rohr ausgeführt. Steigleitungen und die Verrohrung im Bereich der Wohnungen werden mit Kunststoffrohren erstellt.

Die Grundleitungen werden in Kunststoff ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Zirndorf angeschlossen.

Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Edelstahl mit einer Dämmung gemäß gültiger EnEV gedämmt ausgeführt. Die Anbinde- und Verteilungen nach den Wohnungszählern werden als Metallverbundrohr hergestellt. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten, je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit, im Bad, Abstellraum, Küche, Flur oder Hausarbeit installiert.

Die Funkwärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis durch einen von der Haus-

verwaltung zu beauftragenden externen Dienstleister in den jeweiligen Einheiten im Heizkreisverteilerkasten der Fußbodenheizung, je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit, im Bad, Abstellraum, Küche, Flur oder Hausarbeit installiert und betrieben und sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Die Abrechnungen für Heizung, Wasser und Kanal erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Der Stromverbrauch wird direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

TV und Radio sind über Satellit zu empfangen. Die für das Projekt vorgesehene gemeinsame Satellitenanlage nebst Leitungsnetzen, einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z.B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung.

Diese wird durch die Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragenden externen Dienstleister installiert und auf Mietbasis betrieben. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

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

### 1.3. Erdarbeiten

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

### 2. Rohbau

#### 2.1. Maurerarbeiten

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

#### 2.2. Fundamente und Bodenplatte

Die Fundamentierungen und die Bodenplatten erfolgen in Stahlbeton. Die beiden Gebäude werden unterkellert. Die Gebäude erhalten eine Erdungsanlage mit Fundamenterder nach DIN 18014 und Anschlussfahnen in den Technikräumen sowie in der Aufzugsanlage.

#### 2.3. Kellergeschoss

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

### 2.4. Kellerräume

Die Abstellräume erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen, um eine Querlüftung der Keller zu ermöglichen. Die Türen der Kellerersatzräume sind für Profilylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung, vorgerichtet. Alle Kellerräume, Kellerflure, Abstellräume, Fahrrad und Kinderwagenräume, Müllräume, Trockenräume sowie Heiz-, Technik- und Elektroräume erhalten einen Estrich mit staubbindendem Anstrich.

Räume mit hohem Feuchteintrag erhalten eine Lüftung, feuchtegeführt mit Zu- und Abluftventilatoren über den Kellerfenstern in die Lichtschächte.

### 3. Außenwände / Fassade / Fenster

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

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

Fassadenfenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung gemäß den berechneten Anforderungen, ausgeführt. Die Fenster der Wohnungen werden innen in Weiß und außen im Farbton grau ausgeführt. Die Fenstergriffe sind als Dreh- und Drehkippschlag in Aluminiumausführung geplant. Notwendige Festverglasungen werden entsprechend den Anforderungen ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert ausgeführt, in Austrittsbereichen zu den Terrassen werden bei Erfordernis Alu-Riffelbleche, ca. 2mm stark, eingebaut. Fenster mit Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein.

Im Bereich der Fliesenspiegel in Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest.

Die Fenster der Wohnbereiche mit Brüstungen werden mit manuell gurtbedienbaren Kunststoffrollläden ausgestattet. Die Rollläden von Fenstertüren und bodentiefen Fenstern werden, sofern möglich, elektrisch mit Schaltung am Fenster, betrieben. Die Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster sowie die Balkongeländer werden als verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt. Zum Teil werden Balkone vorgesetzt.

### 4. Innenwände

Brand- und Treppenhauswände werden in massiver Bauweise errichtet. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Die Innenflächen der Beton-Außenwände im Kellergeschoss bleiben unverputzt. Die Wohnungstrennwände im 3.OG werden in massiver Bauweise erstellt. Weitere Wohnungstrennwände und sonstige Innenwände werden nach Plan als beidseitig doppelt beplankte und gedämmte Trockenbauwände errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach baulicher Erfordernis sowie

der Vorgabe aus den Installationen von Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik, o.ä. Schächte und Strangleitungen werden in Vorsatzschalen und Schachtverkofferungen in Trockenbauweise eingeschlossen. Hierbei können sich Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Exposé ergeben. Alle erforderlichen Anstriche erfolgen mit weißer Dispersionsfarbe.

## 5. Decken

Die Decken werden als Stahlbetondecken erstellt. In den Wohnungen werden die Decken tapeziert und weiß gestrichen. Die Bäder, Gäste WCs, Hausarbeit- Abstellräume, Flure und Dielen (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können aus sich, ggf. nachträglich während der baulichen Ausführung ergebenden technischen Gründen, eine abgehängte Decke erhalten, ausgebildet in Trockenbauweise. Hierdurch kann sich die Raumhöhe reduzieren.

## 6. Dacharbeiten

Beide Gebäude werden mit einem Flachdach mit Gefälledämmung versehen, das eine Gefälledämmung und einen Attikaaufbau erhält. Die Gebäudeflachdächer erhalten eine extensive Begrünung, in Teilbereichen eine Bekiesung. Die Fallrohre sowie alle Einfassungen, Abdeckungen und Kästen werden klempnermäßig in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen. Die Wärmedämmung des Hauptdaches sowie der Dachterrasse zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach der Wärmeschutzberechnung (Energieeinsparverordnung 2016, EnEV 2016).

## 7. Wohnungseingangsbereich / Briefkästen / Innentrep- pen / Treppenhaus / Aufzug

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer frei stehenden oder hängenden bzw. integrierten Briefkastenanlage im Eingangsbereich. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage eingebunden. Eine Hausnummer wird am jeweiligen Eingang der Gebäude angebracht. Unmittelbar hinter den Hauseingangstüren in den Treppenhäusern wird im Fußboden ein Trittrost als Fußabstreifer eingebaut. Die Klingelanlagen werden als Gegensprechanlagen 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. Die Laubengänge erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein. Sie werden über die zuvor beschriebenen Treppen erschlossen. Je Gebäude wird eine Aufzugsanlage vom KG- bis ins oberste Vollgeschoss (3.OG) installiert.

## 8. Türen

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 der Türen wird nach Wahl des Bauträgers festgelegt. Die Profilzylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür) und des zugehörigen Sondereigentums (Tür zum Kellerraum) werden gleichschließend ausgebildet und passen zu den Profilzylindern der Hauseingangstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage.

Die Briefkastenanlage schließt mit gesonderten Schlüsseln. Die Innentüren werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein Türblatt mit Drückergarnitur aus Aluminium, als Rosettengarnitur bzw. als WCGarnitur für die Bad- und WC-Türen.

In den Wohnungen mit Flur wird, sofern geplant, eine Ganzglastür vom Flur zum Wohnzimmer eingebaut. Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Keller und die Zugänge zu den Technik- und Kellerersatzräumen werden als beschichtete Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller werden nach Wahl des Bauträgers als Stahlamellentüren erstellt.

## 9. Malerarbeiten

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Nicht abgehängte Decken werden in den Wohnungen tapeziert und weiß gestrichen. Ausführung analog den Punkten 4 und 5.

In den Treppenräumen werden die Untersichten der Podeste und Treppenläufe mit Raufaser tapeziert. Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers.

Die Bodenflächen im Kellergeschoss der Räume Technik-, Fahrrad-, Trocken-, Müll-, Keller- und Abstellräume sowie Kellerflure erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

## 10. Fliesenarbeiten (Wand und Boden)

Alle Bäder und WC-Räume werden mit Feinsteinzeug-Fliesenbelägen 30 x 60 cm gefliest. Die Wandflächen, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest bzw. bis zur Ablagen Höhe der Vorwandinstallation der Waschtische. In den Bädern wird in den vorgesehenen Bereichen über den Vorwandinstallationen der Handwaschbecken sowie auch im Bereich über der Badewanne ein waagerechter Sockel in Griffhöhe als Abstellfläche ausgebildet. Der Duschbereich wird bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest.

Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband auf Kreuzfuge. Die Bodenfliesen werden waagrecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt. Fensterbänke in Bädern werden gefliest.

In den Wohnungen liegende Abstellräume und Hausarbeitsräume erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität wie die Bäder der Wohnungen, sowie einen umlaufenden Fliesensockel.

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

Das Treppenhaus erhält auf den Podest- und Treppenlauf-  
flächen Fliesen nach Wahl des Bauträgers.

## 11. Estrich / Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach statischen und bauphysikalischen Gegebenheiten.

Die Wohnungen erhalten in den Fluren, Wohnräumen mit Küchen sowie in den Schlafräumen, Kinderzimmern und Büro als Bodenbelag 2-Schicht Parkett Eiche mit passender Randleiste.

In den 1-Zimmer Wohnungen (im Gebäude B) Nr. B0-02, B1-02 und B2-02 sowie in den 1,5 Zimmer Wohnungen (im Gebäude B) Nr. B0-04, B1-04 und B2-04 werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure und Küchen mit Vinyl-Designboden inklusive passender Randleiste belegt.

Die Bodenflächen im Kellergeschoss der Räume Technik-, Fahrrad-, Trocken-, Müll-, Keller- und Abstellräume sowie Kellerflure erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

## 12. Haustechnische Gewerke

### 12.1. Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVUVorschriften entsprechend ausgeführt. Alle Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, sowie innerhalb der Geschossdecken bzw. Abhangdecken, dem Fußbodenaufbau und der Wände. Die Leitungen, Taster, Schalter und Steckdosen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen und Aufputz-Installationen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt.

Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FISchalter wird je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Abstellraum, Hausarbeit oder im Flur/ Diele 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 (im Gebäude B) Nr. B0-02, B1-02 und B2-02 sowie in den 1,5 Zimmer Wohnungen (im Gebäude B) Nr. B0-04, B1-04 und B2-04 werden Deckenleuchten und Leuchtmittel nach Wahl des Bauträgers mit installiert.

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt auf den Hauptpodesten mit Wand- oder Deckenleuchten über Taster-Zeit-Schaltung oder Prä-

senzmelder. Die Kellerflure und Kellerräume des Gemeinschaftseigentums erhalten Aufputz Leuchten in Einfach- oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Bauträgers.

### 12.2. Standardelektroinstallationen 1-Zimmer Wohnungen

#### Wohnen / Essen / Schlafzimmer / Küche:

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Umluft-Dunstabzugshaube
- 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-Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladen (nur bei bodentiefen Elementen)

#### Bad:

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

#### Hausarbeit (nur Nr. B0-02):

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

#### Balkon / Terrasse:

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

#### Kellerraum:

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

### 12.3. Standardelektroinstallationen 1,5-Zimmer Wohnungen

#### Wohnen / Essen / Küche:

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Umluft-Dunstabzugshaube
- 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-Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladen (nur bei bodentiefen Elementen)

**Bad:**

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

**Schlafzimmer**

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Auf-Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladen (nur bei bodentiefen Elementen)

**Balkon / Terrasse:**

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

**Kellerraum:**

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

**12.4. Standardelektrikinstallation für sonstige Wohnungen:**

**Diele, Flure, je:**

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

**Wohnen / Essen / Küche:**

- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Auf-Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladen (nur bei bodentiefen Elementen)
- 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 Umluft-Dunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose

**Schlafen, Eltern, je:**

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Auf-Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladen (nur bei bodentiefen Elementen)

**Kind, Kind I, Kind II, Büro, je:**

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Auf-Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladen (nur bei bodentiefen Elementen)

**Bad:**

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken
- 1 Auf-Abtaster für elektr. Bedienung des Rollladen (nur bei bodentiefen Elementen)

**Gäste WC:**

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken

**Abstellraum, Hausarbeit, je:**

- 1 Deckenauslass mit Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose je für Waschmaschine und Kondensattrockner (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 Wohnungsinnen
- 1 Steckdose

**Kellerraum:**

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

**12.5. Gemeinschaftsanlagen / Keller / Technikräume / Treppenhaus:**

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

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

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

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

Jeder Wohnraum (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Büro) erhält 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. vom Telekommunikationsunternehmen geliefert und installiert und sind somit nicht Bestandteil dieser Leistung.

**13. Sanitärinstallation und Einrichtungen**

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

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

Waschtische, Handwaschbecken und Toiletten etc. werden in Sanitärkeramik im Farbton weiß vorgesehen. Zur Ausführung kommen Markenprodukte nach Wahl des 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 werden in den Wohnungen eine, sofern technisch möglich, bodengleich geflieste Dusche inklusive Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung und Brauseschlauch eingebaut. In den Bädern werden Echtklar-glas-Duschabtrennungen montiert.

Die Badewanne wird, sofern geplant, in Acryl als 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, Keuco etc. in verchromter Einhebelausführung als Unterputz-Armaturen eingebaut. Die Waschtische erhalten verchromte Einhandhebelmischbatterien.

Die Montage der WC-Anlagen erfolgt mit weißem, stabilem Kunststoffstuhlsitz und -Deckel. In der Nähe der Waschtische der Hauptbäder wird eine verchromte Handtuchhalterstange montiert. Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, sofern planerisch nicht anders vorgesehen, als kleinere Waschbecken mit einem verchromten Handtuchhalterring ausgeführt.

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

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

Der Waschmaschinenanschluss wird als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im Bad, Küche, Hausarbeit oder im Abstellraum, sofern planerisch vorgesehen, ausgeführt. In den Kellergeschossen werden Hebeanlagen installiert.

Alle Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil erhalten einen Kaltwasseranschluss im Bereich der jeweiligen Terrasse.

Jedes Gebäude erhält einen Gartenwasseranschluss welcher der Allgemeinheit zugeordnet wird. Technik/Heizräume erhalten ein Ausgussbecken mit Hygienespülung. Die Notwendigkeit einer Druckerhöhungsanlage wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft. Gleiches gilt für eine Enthärtungsanlage.

**14. Heizungsinstallation**

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten. Wohnungsflore, Diele, Hausarbeit und Abstellräume der Wohnungen erhalten eine gesonderte Regelung, die Heizregelung dieser Bereiche ist nur eingeschränkt über die angrenzenden Räume gegeben. In den Bädern können auf Kundenwunsch elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen werden. In den Wohneinheiten A0-05, A1-02, A1-05, A2-05, B0-05, und B0-03 sind die Heizkörper mit Anschluss an den Heizkreislauf bereits enthalten. Die Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Einheiten im Bad, Abstellraum, Küche, Hausarbeit oder Flur installiert. Die Abrechnungen erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Die Heizungsrohre werden generell unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Verrohrung erfolgt bis zum Heizkreisverteiler in der Wohnung mittels C-Stahl Rohr.

Die Treppenhäuser erhalten einen Heizkörper an dafür geeigneter Stelle im Kellergeschoss mit sichtbarer Verrohrung.

**15. Lüftung**

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Feuchteschutzlüftung erfolgt durch freie Lüftung über im Fenstersystem eingebaute Außenluftdurchlässe (feuchteführende Zuluft Elemente), die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den innenliegenden Bädern, Toiletten oder Abstellräumen abgesaugt. Innenliegende Räume (d.h. innenliegende Bäder und Toiletten sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss ohne Fensteröffnung) werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet. Die Nachströmung erfolgt mittels Türunterschnitt (max. 1,5 cm). Reicht der Unterschnitt nicht aus, kann die aus technischer Sicht notwendige Luftmenge über ein Lüftungsgitter im unteren Bereich der Türe nachgeführt werden.

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.

Die Lüftung des Kellergeschosses wird gemäß den Anforderungen aus dem Lüftungskonzept umgesetzt. Müllräume im KG werden über Dach entlüftet.

## 16. Schallschutz

Im Bezug auf raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten wie Wohnungstrennwänden, -decken und Treppenhauswänden entspricht der Schallschutz gegen Lärmübertragung gegenüber fremdem Wohnraum der Schallschutzstufe 2 (SSt II) der VDI-Richtlinie 4100 in der Fassung 2007-08, womit auch die Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz des Beiblatts 2 der DIN 4109 (89) erreicht werden.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung Geräusche wahrgenommen werden können.

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

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

## 17. Balkone, Terrassen, Laubengänge, Dachterrassen

Die Balkone werden nach technischem Erfordernis entweder als Stahlbetonkonstruktion, als Fertigteil oder Ort betonbauteil in der Güte SB II nach Wahl des Verkäufers oberflächenfertig erstellt.

Die ebenerdigen Terrassen im EG sowie die Laubengänge erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein. Die Balkone der Etagenwohnungen erhalten einen Dielenbelag aus Verbundstoff, z.B. WPC, BPC nach Wahl des Bauträgers. Begehbare Dachterrassen erhalten einen Keramikbelag, ca. 30x60cm, nach Wahl des Bauträgers.

Balkone erhalten nach Wahl des Bauträgers Metallgeländer aus verzinktem Stahl. Für die Abtrennungen zwischen den Terrassen, Dachterrassen und Balkonen der Nachbarwohnungen werden je nach Erfordernis dunkle Sichtschutzelemente aus Trespa mit verzinktem Stahl nach Wahl des Bauträgers errichtet.

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

## 18. Außenanlage Gemeinschaft

Die Gestaltung der Außenanlagen im Innenhofbereich und im Grünbereich erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Sollten die zuständigen Behörden und/oder die Baugenehmigung entsprechende Vorgaben machen, sind diese einzuhalten. Teilbereiche der Gartenflächen werden als Sondernutzungsflächen ausgewiesen. Diese Gartenflächen erhalten eine Rasenansaat mit Erstbepflanzung und eine Einfriedung mit einer Hecke und Zaun nach Wahl des Bauträgers. Die über die Ersteinpflege hinaus gehende Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Käufer. Die nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grünflä-

chen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl des Bauträgers angelegt, bepflanzt und begrünt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Ersteinpflege. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüber hinaus gehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft. Eine gemeinsame Spielplatzanlage wird gemäß dem Freiflächengestaltungsplan zwischen den Gebäuden errichtet. Die Freiflächen im Bereich des Hauseingangsbereichs und die Zuwegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt. Die offenen bzw. ebenerdigen Stellplätze im Außenbereich erhalten einen Pflasterbelag mit optischer Abtrennung zueinander. Die Anordnung erfolgt gemäß des Freiflächengestaltungsplanes.

Fahrräder können an den in der Planung gekennzeichneten Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich und in Fahrradabstellräumen im Kellergeschoss der Gebäude abgestellt werden. Nördlich der Gebäude schließen sich die Carportstellplätze für PKW mit Dachbegrünung an die Zufahrt an. Der Carport schließt dabei nördlich an eine auf der Grundstücksgrenze stehende Stützwand an. Ein weiterer Carport mit Fahrradstellplätzen befindet sich zwischen den beiden Wohngebäuden.

Zur Abfall- bzw. Wertstofflagerung werden im Bereich der Außenanlagen von außen zugängliche, verschließbare und überdachte Mülleinhausungen bzw. ein im Kellergeschoss der Gebäude liegender Müllraum zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

Im Bereich des Gemeinschaftsgrüns wird je Gebäude ein Außenwasserhahn (kein Trinkwasser) vorgesehen. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

## 19. Sonstiges

### Grundreinigung

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

### 20. Schlussbestimmungen

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

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

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

### Bauteile aus natürlichen Baustoffen:

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

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

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

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine 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, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.

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

### Lüftung und Nutzung Kellergeschoss:

Die Räume des Kellergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteempfindlicher 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.). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige

Lüftung, u.a. durch den Nutzer, z.B. durch das Öffnen der allgemein zugänglichen Fenster im Flur der Keller bzw. Kellerabstellräume, sicherzustellen.

### Fassadenflächen, Pflege und Instandhaltung:

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



Bayerisches  
Immobilien  
Kontor

## Bayerisches Immobilien Kontor GmbH

Nordostpark 16  
90411 Nürnberg

E-Mail: [info@bayiko.de](mailto:info@bayiko.de)  
[www.bayiko.de](http://www.bayiko.de)

### Adresse des Objektes:

Vogelherdstraße 46  
90513 Zirndorf

### Bauträger/Bauherr

Bayiko Vogelherd 46 GmbH  
Nördliche Münchner Straße 14a  
82031 Grünwald

#### Haftung:

Sämtliche Informationen dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den derzeitigen Planungsstand 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. Die dargestellten Grundrisse, Illustrationen und Angaben entsprechen dem Stand Oktober 2019 der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlichen Auflagen Änderungen dieser Planung möglich sein. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend. Die Darstellungen der Perspektiven und Fassaden sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des derzeitigen Planungsstandes wieder und sind deshalb nicht verbindlich.