



# NEUBAU WOHNANLAGE SONNENGARTENSTRASSE

NEUBAU VON 9 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
MIT TIEFGARAGE IN NÜRNBERG

# EIN STARKES TEAM

## BAUHERR

**German Real Estate zehn GmbH & Co. KG.**

Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth



**GERMAN REAL ESTATE ETP**

## ARCHITEKT

**Juli Architekten GmbH**

Tino Hess, Architekt

Langgasse 15, 95326 Kulmbach



## VERTRIEB

**Sachwert Capital Management GmbH**

Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth

Tel: 0921/73030800

info@sachwertcapital.de



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die moderne Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten entsteht in unmittelbarer Nähe von Volkspark Marienberg in zentrumsnaher und ruhiger Lage in Nürnberg. Diese wert- und nachhaltig konzipierten Wohnungen sind eine ideale Investitionsmöglichkeit für Eigennutzer und Investoren.

Das Untergeschoss des 4-stöckigen Gebäudes bietet eine großzügige Tiefgarage mit 11 Stellplätzen, von der aus man mit dem Fahrstuhl in jedes Obergeschoss gelangen kann. Auch genügend Abstellplätze für Motorroller, Motorräder und Fahrräder sind vorhanden.

Die Wohnanlage besticht durch ihre durchdachten und zeitgemäßen Grundrisse, die bodentiefen Fensterflächen und der Zugang zu Terrassen und Balkonen mit einem schönen Ausblick sorgen für einen hellen und freundlichen Charakter.

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 in Massivbauweise errichtet.



## ECKDATEN ZUM OBJEKT

- Adresse: Sonnengartenstrasse, Nürnberg
- in Nürnbergs grünem Norden (4 km zum Flughafen Nürnberg, 6 km zum Hauptbahnhof / in die Innenstadt)
- Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten (2- bis 4-Zimmer)
- Tiefgarage im Untergeschoss mit 11 Stellplätzen und sämtlichen Fahrrad- und Motorradabstellplätzen
- Wohnungsgrößen von 56 m<sup>2</sup> bis 132 m<sup>2</sup>
- alle Wohnungen mit mindestens einem Balkon, Terrasse oder Dachterrasse

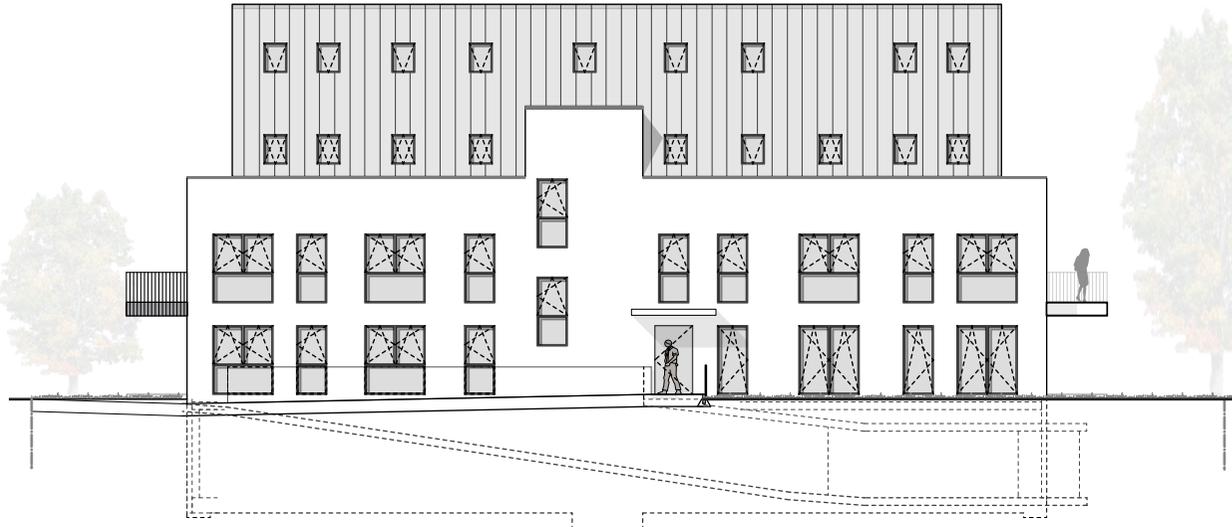


## AUSZÜGE AUS DER BAUBESCHREIBUNG

- KfW-Effizienzhaus 40
- geräumiger Personenaufzug
- bodentiefe Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- elektrisch betriebene Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Parkett, Design-Vinylboden oder Laminatboden nach Wunsch des Kunden
- bodengleiche Duschen, Waschmaschinenanschluss in allen Wohnungen
- Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage
- eigenes Kellerabteil im Untergeschoss
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Wohnraum-Einzellüfter mit Wärmerückgewinnung



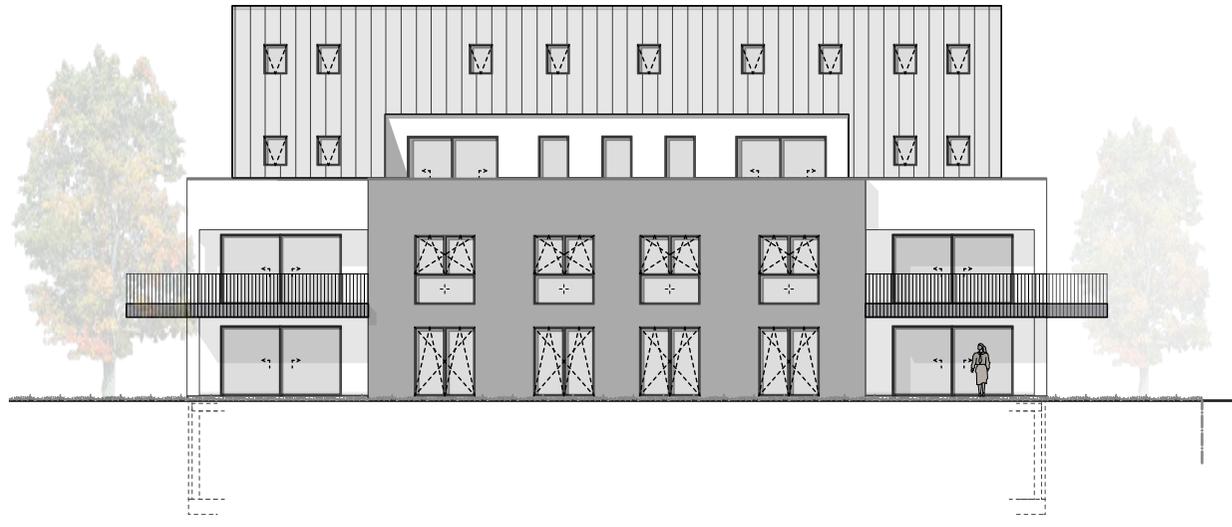




ANSICHT NORD



ANSICHT OST



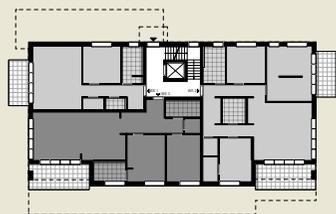
ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

# SONNENGARTENSTRASSE NÜRNBERG

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Wohnung WE 1 +Gartennutzung	2-Zi-Whg	69,79 m <sup>2</sup> 39,00 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 2 +Gartennutzung	4-Zi-Whg	137,00 m <sup>2</sup> 104,00 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 3 +Gartennutzung	3-Zi-Whg	111,20 m <sup>2</sup> 181,00 m <sup>2</sup>



Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



## GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS



Wohnung WE 4	2-Zi-Whg	69,79 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 5	4-Zi-Whg	137,00 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 6	4-Zi-Whg	110,28 m <sup>2</sup>

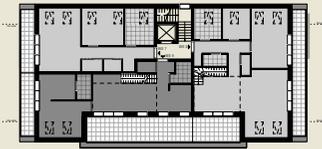
Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

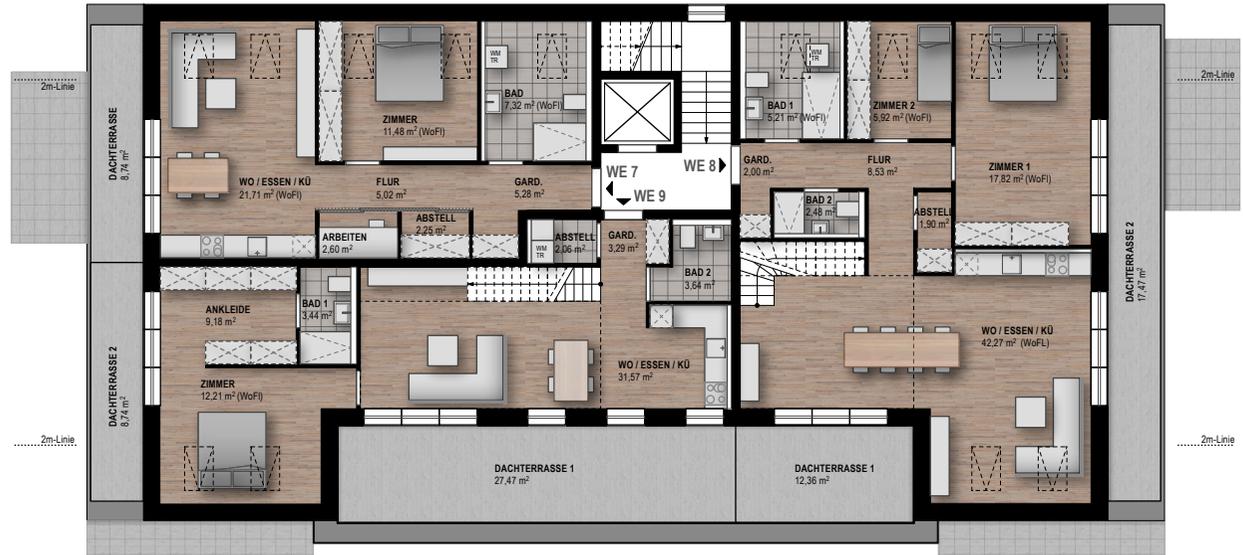


# SONNENGARTENSTRASSE NÜRNBERG

## GRUNDRISS 1.DACHGESCHOSS



Wohnung WE 7	2-Zi-Whg	60,02 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 8 - Maisonette	4-Zi-Whg	124,88 m <sup>2</sup>
Wohnung WE 9 - Maisonette	4-Zi-Whg	129,48 m <sup>2</sup>

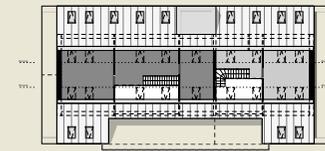


Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



## GRUNDRISS 2.DACHGESCHOSS



Wohnung WE 8 - Maisonette

Wohnung WE 9 - Maisonette

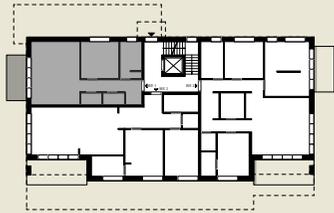
Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration  
und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



# SONNENGARTENSTRASSE NÜRNBERG

## WOHNUNG 1 Erdgeschoss



### 2 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	2,00 m <sup>2</sup>
Flur	7,38 m <sup>2</sup>
Gäste WC	2,19 m <sup>2</sup>
Abstell	2,42 m <sup>2</sup>
Bad	7,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,95 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	30,11 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,50 m <sup>2</sup>

<b>Gesamtfläche</b>	<b>69,79 m<sup>2</sup></b>
+Gartennutzung	39,00 m <sup>2</sup>

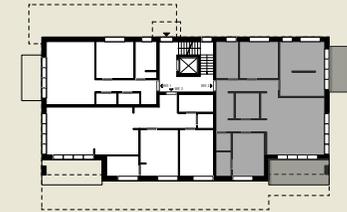
Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



0 1 2 3 4 5

WOHNUNG 2  
Erdgeschoss



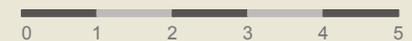
4 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	4,83 m <sup>2</sup>
Flur	13,68 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,26 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,14 m <sup>2</sup>
Ankleide 1	10,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	4,50 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,88 m <sup>2</sup>
Abstell	2,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,66 m <sup>2</sup>
Ankleide 2	3,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	34,71 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	7,50 m <sup>2</sup>

<b>Gesamtfläche</b>	<b>137,00 m<sup>2</sup></b>
<b>+Gartennutzung</b>	<b>104,00 m<sup>2</sup></b>

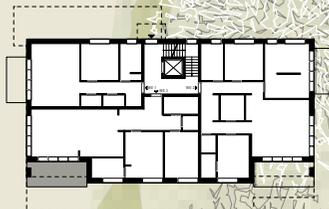
Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



# SONNENGARTENSTRASSE NÜRNBERG

## WOHNUNG 3 Erdgeschoss



GARTENNUTZUNG  
WE 3  
181 m<sup>2</sup>

### 3 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	3,33 m <sup>2</sup>
Flur	10,95 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,61 m <sup>2</sup>
Abstell	2,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,50 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,99 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	42,21 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,50 m <sup>2</sup>

<b>Gesamtfläche</b>	<b>111,20 m<sup>2</sup></b>
<b>+Gartennutzung</b>	<b>181,00 m<sup>2</sup></b>



Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



## WOHNUNG 4 1.Obergeschoss



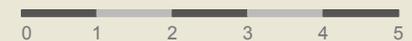
### 2 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	2,00 m <sup>2</sup>
Flur	7,38 m <sup>2</sup>
Gäste WC	2,19 m <sup>2</sup>
Abstell	2,42 m <sup>2</sup>
Bad	7,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,95 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	30,11 m <sup>2</sup>
Balkon	4,50 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 69,79 m<sup>2</sup>

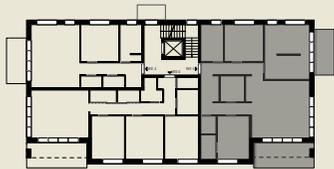
Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



# SONNENGARTENSTRASSE NÜRNBERG

## WOHNUNG 5 1.Obergeschoss



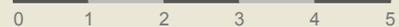
### 4 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	4,683m <sup>2</sup>
Flur	13,68 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,26 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,14 m <sup>2</sup>
Ankleide 1	10,70 m <sup>2</sup>
Balkon	4,50 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,88 m <sup>2</sup>
Abstell	2,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,66 m <sup>2</sup>
Ankleide 2	3,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	34,71 m <sup>2</sup>
Loggia	7,50 m <sup>2</sup>

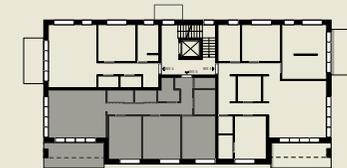
**Gesamtfläche 137,00 m<sup>2</sup>**

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



## WOHNUNG 6 1.Obergeschoss



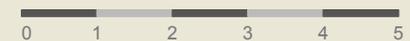
### 4 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	3,69 m <sup>2</sup>
Flur	10,33 m <sup>2</sup>
Abstell 1	2,37 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,03 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,81 m <sup>2</sup>
Abstell 2	2,76 m <sup>2</sup>
Arbeiten	3,27 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	27,14 m <sup>2</sup>
Loggia	7,50 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 110,28 m<sup>2</sup>

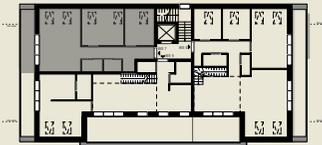
Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



# SONNENGARTENSTRASSE NÜRNBERG

## WOHNUNG 7 1.Dachgeschoss



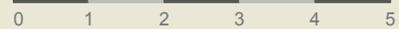
### 2 - Zimmer - Wohnung | barrierefrei

Garderobe	5,28 m <sup>2</sup>
Flur	5,02 m <sup>2</sup>
Abstell	2,25 m <sup>2</sup>
Arbeiten	2,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,48 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	21,71 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	4,37 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 60,02 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100 - 1 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

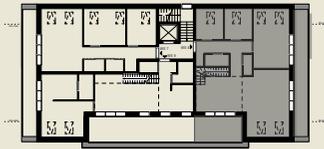




**LEBEN IN DER NATUR UND IN ZENTRUMSNAHER LAGE**  
ob aktiv leben oder entspannt - dazu überall nah

# SONNENGARTENSTRASSE NÜRNBERG

## WOHNUNG 8 - MAISONETTE 1. + 2. Dachgeschoss



### 4 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	2,00 m <sup>2</sup>
Flur	8,53 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	5,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,82 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,48 m <sup>2</sup>
Abstell	1,90 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	42,27 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1	6,18 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2	8,74 m <sup>2</sup>
Galerie	6,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,71 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 124,88 m<sup>2</sup>**

Maßstab 1:125 - 0,8 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



1. Dachgeschoss M 1:125

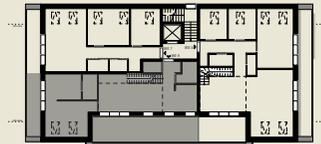


2. Dachgeschoss M 1:125

WE 8 - MAISONETTE

# SONNENGARTENSTRASSE NÜRNBERG

## WOHNUNG 9 - MAISONETTE 1.+ 2. Dachgeschoss



### 4 - Zimmer - Wohnung

Garderobe	3,29 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,44 m <sup>2</sup>
Abstell	2,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,21 m <sup>2</sup>
Ankleide	9,18 m <sup>2</sup>
Bad 1	3,64 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2	4,37 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	31,57 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1	13,74 m <sup>2</sup>
Galerie	14,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,16 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 129,48 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:125 - 0,8 cm = 1 m

Die Möblierung dient zur Illustration und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



1. Dachgeschoss M 1:125



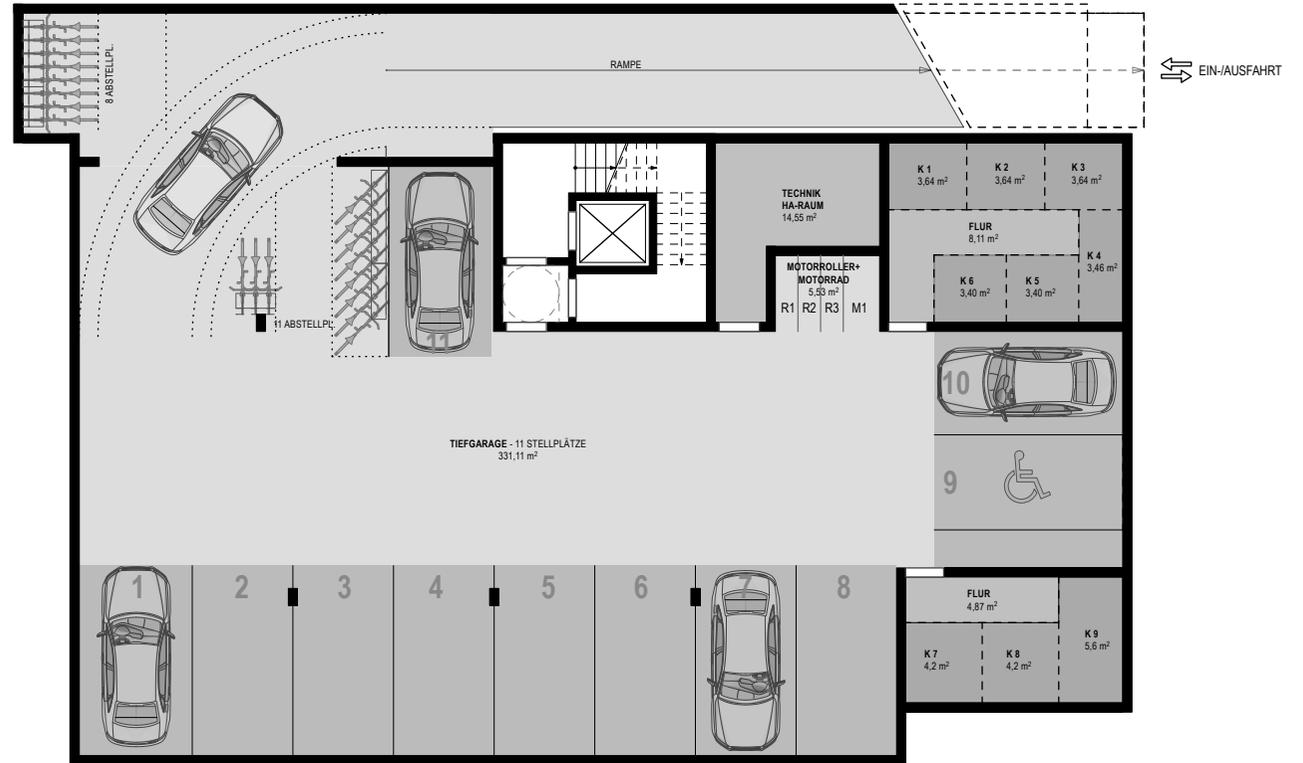
2. Dachgeschoss M 1:125

# SONNENGARTENSTRASSE NÜRNBERG

## GRUNDRISS UNTERGESCHOSS MIT TIEFGARAGE

PKW-Stellplätze	11 SP
Motorrad-Stellplätze	1 SP
Motorroller-Stellplätze	3 SP
Fahrrad-Abstellplätze	19 ASt
Kellerräume	9 Stk.

+ Fahrrad-Abstellplätze außen 5 ASt



Maßstab 1:200 - 1 cm = 2 m

Die Möblierung dient zur Illustration  
und ist nicht Bestandteil der Wohnung.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



GARTENNUTZUNG IM ERDGESCHOSS UND  
EIN KINDERSPIELPLATZ AUF EIGENEM GRUNDSTÜCK





**Beratung und Verkauf exklusiv:**

Sachwert Capital Management GmbH | Bürgerreuther Str. 29 | 95444 Bayreuth

Tel.: 0921-73030800 | [info@sachwertcapital.de](mailto:info@sachwertcapital.de) | [www.sachwertcapital.de](http://www.sachwertcapital.de)

**SACHWERT**  
CAPITAL

# Neubau einer Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### 1. Allgemein

Neubau einer Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 11 Kfz- und Fahrradstellplätzen. „Sonnengarten“, gelegen an der Sonnengartenstraße, Ecke Am Schweigeracker in Nürnberg.

Gemäß Bayerischer Bauordnung werden die Wohnungen WE1, WE4 und WE7 als barrierefreie Wohnungen erstellt.

Es wird das Gebäudeenergiegesetz (GEG) von 2023 umgesetzt und der Energiestandard „Effizienzhaus 40 EE“ erreicht.

### 2. Rohbauarbeiten

Die Gründung erfolgt gemäß statischer Berechnung aus Beton bzw. Stahlbeton.

Im Untergeschoss werden eine Tiefgarage und Kellerräume errichtet. Außenwände und Bodenplatte werden aus WU-Beton hergestellt. Der Betonboden erhält eine geeignete Beschichtung. Die Innenwände im Untergeschoss werden in Stahlbeton bzw. in Mauerwerk gemäß statischer Berechnung erstellt.

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Ausgenommen hiervon sind die Geschossdecken über dem 2. Obergeschoss, diese werden in Holzkonstruktion mit Gipskartonverkleidung ausgeführt.

Die Außenwände der Geschosse EG und 1. OG, sowie die Giebelwände und Wohnungstrennwände, werden aus Kalksandstein erstellt. Tragende Innenwände werden in Kalksandstein oder Stahlbeton hergestellt. Das Dachgeschoss wird als Satteldach in Holzbaukonstruktion ausgeführt.

Je nach statischen Erfordernissen, kommen Stahlbetonwände bzw. Stahlstützen zur Ausführung. Das Dachgeschoss wird als Satteldach in Holzbauweise ausgeführt.

Die Treppenläufe und -podeste im Gebäude werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Balkone der Obergeschosse werden als Stahlbetonplatte errichtet und nach Angabe des Fachplaners. Der weitere Aufbau erfolgt nach Angabe des Architekten.

### 3. Dach

Das Dach wird als gedämmtes Satteldach gemäß Statik und EnEV-Berechnung ausgeführt. Die Dachdeckung erfolgt nach Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten, z.B. Braas Tegalit Schiefergrau

### 4. Fassade

Das Gebäude wird in den Obergeschossen bis zum Dachanschluss mit einem Wärmedämmverbundsystem nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt. (Putzmuster nach Wahl des AG)

### 5. Trockenbau- und Putzarbeiten

Die nicht tragenden Innenwände werden in Gipskartonständerbauweise mit Mineralfaserdämmung ausgeführt.

Die Mauerwerks- und Betonwandflächen im Treppenhaus, Erschließungsfluren, in Wohngeschosse und in den Tiefgaragenschleusen erhalten einen Gipsputz.

Die Fugen der Deckenunterseiten der Stahlbetondecken und der Fertigteilelementen der Stahlbetondecken werden gespachtelt.

Sofern gemäß Planung erforderlich, können in Teilbereichen abgehängte Trockenbaudecken und Trockenbauverkleidungen notwendig werden.

Die Wände im Untergeschoss, in den Kellerräumen sowie in der Tiefgarage werden nicht verputzt.

### 6. Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerung wird nach Angabe der Fachplanung erstellt. Grundleitungen für Abwasser werden in Kunststoff oder Steinzeug gemäß Entwässerungsplan ausgeführt.

Bei Bedarf werden auf dem Grundstück Rigolen, Hebeanlagen, Kontroll- und Lüftungsschächte geplant und ausgeführt. Diese können auch auf den zur Sondernutzung zugewiesenen Garten- und Terrassenflächen liegen.

Sofern sichtbar werden Fallrohre, Dachrinnen, Formstücke sowie alle Einfassungen und Abdeckungen nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

### 7. Terrassen, Dachterrassen und Balkone

Die Terrassen, Dachterrassen und Balkone erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten im Format 40 x 40 cm (Fabrikat nach Wahl des Verkäufers).

Die Terrassenaustritte, Dachterrassen- und Balkonaustritte werden gemäß DIN-Vorschriften und der Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Durch die Einhaltung der DIN-Vorschriften und bedingt durch die notwendige Wärmedämmung können Stufen oder Schwellen im Bereich der Austritte entstehen.

## 8. Fenster

Die Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoffprofilen (Farbe außen+innen anthrazit) mit Wärmeschutzverglasung entsprechend den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung und den Schallschutzanforderungen ausgeführt. Fenster mit Brandschutzanforderung werden entsprechend der Brandschutzplanung ausgeführt.

Die Fensterelemente haben, sofern brandschutztechnisch möglich, mindestens einen Drehkipplügel und Beschläge für Einhandbedienung und Gummilippendichtung. Die Aufteilung der Fensterelemente erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Die Griffoliven im Erdgeschoss werden zusätzlich abschließbar ausgeführt.

Im Dachgeschoss kommen Dachflächenfenster mit außen liegenden Sonnenschutz aus Kunststoffprofilen zur Ausführung.

Alle Fensterelemente der Wohnräume erhalten elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten. Alle anderen Fenster, wie z.B. im Keller oder im Treppenhaus, etc. erhalten keine Rollläden.

## 9. Innenfensterbänke

Soweit vorhanden, werden die Innenfensterbänke in allen Wohnräumen, außer in den Sanitärräumen, aus oberseitig poliertem Naturstein oder Werkstein nach Wahl des Verkäufers ausgeführt. Bodengleiche Fenster erhalten keine Fensterbänke.

## 10. Estricharbeiten

Die Unterböden der Wohnräume werden als schwimmender Estrich ausgeführt und dienen der Wärme- und Trittschalldämmung, welche die Vorgaben der Schall- und Wärmeschutzberechnungen erfüllen.

Die Böden der Kellerräume im Untergeschoss werden als Betonplatte Oberfläche glatt ausgeführt.

## 11. Fliesenbeläge

Die Böden folgender Bereiche werden, sofern im Vertragsplan vorhanden, mit einem Bodenfliesenbelag versehen:

- Bad, sofern im Vertragsplan vorgesehen mit gefliester bodengleicher Dusche und Ablaufrinne
- Gäste-WC
- Abstellräume

Die Wände folgender Bereiche erhalten, sofern im Vertragsplan vorhanden, einen Wandfliesenbelag:

- Dusch- und Badewannenbereiche werden bis ca. 2,10 m hoch gefliest.
- Wandbereiche mit Sanitärgegenständen wie z.B. Waschtisch oder WC werden bis ca. 1,20 m hoch gefliest.
- Alle weiteren Wandbereiche erhalten eine Fliesensockel mit ca. 7 cm Höhe.

In den Sanitärräumen werden die Fensterbrüstungen, sofern vorhanden, ebenfalls gefliest

Im Zuge der Bemusterung kann der Käufer Wand- und Bodenfliesen auswählen; max. 40 x 40 Format

Notwendige Anschlussfugen gehören als elastoplastische Wartungsfugen zur Fliesenleistung.

Eckschutz- und Abschlusschienen bestehen aus Edelstahl.

Materialwert: 25€/qm

Wand- und Bodenfliesen

Das Treppenhaus, einschließlich Podeste und Treppenhausflure, wird mit Feinsteinzeug-, Naturstein- oder Betonwerkstein nach Wahl des Bauträgers belegt.

## 12. Bodenbeläge

In den Wohnungen erhalten folgende Bereiche, sofern in den Vertragsplänen vorgesehen, einen Mehrschicht-Parkett-Bodenbelag mit Echtholznutzschicht ausgeführt.

Auf Wunsch des Käufers kann anstatt dessen Vinyl Designboden verklebt verlegt werden.

Die Parkettbodenauswahl erfolgt nach Mustervorlage durch den Verkäufer.

- Wohnen, Kochen, Essen
- Kinder- bzw. Arbeitszimmer
- Schlafen
- Flur, Diele

Die Wandanschlüsse in den mit Parkett belegten Wohnräumen werden mit Sockelleisten aus Holzwerkstoff (Holzfarbe oder weiß) ausgeführt.

Die Bodenbeläge sind im Kaufpreis mit einem Materialwert von brutto 40,- Euro/qm, Sockelleisten mit einem Materialwert von brutto 6,- Euro/lfm enthalten.

### 13. Türen

Die Hauseingangstür (Aluminiumkonstruktion) ist mit einem selbstschließenden Obertürschließer, mit einem Schließzylinder und mit einem elektrischen, von der Wohnung aus bedienbarem Türöffner, ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüren werden in Holz oder einem Holzwerkstoff, weiß beschichtet ausgeführt und erhalten eine Absenkbodendichtung, eine Mehrfachverriegelung, innenseitig einen Drücker und außenseitig ein Langschild mit Knauf. Des Weiteren erhalten die jeweiligen Wohnungseingangstüren Klingeln mit Namensschildern.

Die Innentüren werden alle mit ca. 2,135 m Höhe (Türblatthöhe) in Holz oder einem Holzwerkstoff, weiß beschichtet ausgeführt und sind weiß beschichtet. Die Drückergarnituren sind optisch ansprechend in Edelstahl ausgeführt, z.B. HOPPE Amsterdam\* nach Wahl des Bauträgers. Die Türen erhalten eine Rundrosette mit Buntbartschloss.

### 14. Maler- und Anstricharbeiten

Alle Wandflächen in den Wohnungen (auch die fliesenfreien Flächen in den Sanitärbereichen) erhalten einen weißen Anstrich.

Die Decken in den Wohnungen werden weiß gestrichen.

Die Wände und Decken der Treppenhäuser, Erschließungsflure, Schleusen werden bleiben in Betonoptik grau (Sichtbeton oder gespachtelt und gestrichen).

Alle anderen Wand- und Deckenflächen im Untergeschoss erhalten keinen Anstrich.

### 15. Heizung und Warmwasserversorgung durch Wärmepumpe

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung als Vollraumheizung. Die Aufenthaltsräume und Bäder in den Wohnungen werden raumweise regelbar ausgeführt, ausgenommen die Flure und Abstellräume.

In den Sanitärräumen werden, sofern es die Berechnungen des Fachplaners erfordern, ergänzende rein elektrisch betriebene Flächenheizkörper nach Wahl des Verkäufers, montiert.

In jeder Wohneinheit werden Wärmemengen-, Kaltwasser- und Warmwasserzähler zur individuellen Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs installiert. Diese Zählereinrichtungen werden vom Versorger/Abrechner direkt montiert. Für alle Messeinrichtungen werden vom Bauträger für die Eigentümer Mietwungsverträge abgeschlossen, welche von diesen übernommen werden.

## 16. Lüftung

Die Lüftung zum Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6 (aktuell gültige Fassung) wird gemäß den Vorgaben der Fachplaner ausgelegt.

Der Lüftungsverbund innerhalb der Wohnung wird über geeignete Nachströmöffnungen in den Türen, wie z.B. Unterschnitte (abweichend zur DIN) oder Lüftungsgitter sichergestellt.

Die Zuluft erfolgt gemäß Festlegung der Fachplaner.

In innenliegenden oder fensterlosen Sanitärräumen werden zusätzlich mechanische Einzelraumlüfter eingesetzt.

Das Untergeschoss (Keller und Garage) wird natürlich be- und entlüftet, über das Garagentor und 3 Kellerlichtschächte/Außenwand. Der Technikraum erhält ein kleines Fenster. Die beiden Abstellräume erhalten eine Öffnung zur TG mit Insektenschutz zur freien Be- und Entlüftung. Falls erforderlich, wird bei fensterlosen Kellerräumen ein Luftwechsel durch eine mechanische Lüftung sichergestellt.

## 17. Sanitärinstallation

Die Wasserleitungen werden aus Edelstahlrohren\* oder Kunststoffverbundrohren\* nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Sämtliche in den Kaufvertragsplänen dargestellten sanitären Einrichtungen werden in Weiß ausgeführt. Die Anordnung der Vorwände sowie der Sanitärausstattung erfolgt nach Angabe des Architekten.

Innerhalb der Wohnungen kommt ein Waschmaschinenanschluss nach Vorgabe des Architekten bzw. des Fachplaners zur Ausführung.

Ausstattung Bad:

Geflieste bodengleiche Dusche (sofern in den Vertragsplänen vorgesehen) mit Einhebel-Aufputz-Armatur mit Duschstange, mit Handbrausehalter und Handbrause mit Brauseschlauch nach Wahl des Bauträgers.

Badewanne (sofern in den Vertragsplänen vorgesehen) aus Acryl, weiß, genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan, Einhebel-Wannen- und Brausearmatur (Aufputz), Betteform, mit Handbrausenhalter\* und Handbrause\* mit Brauseschlauch\* nach Wahl des Bauträgers.

Waschtisch genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan, Einhebel-Waschtischarmatur,

Tiefspül-Wand-WC

Accessoires: Toilettenpapier- und Handtuchhalter

Ausstattung Gäste-WC (sofern in den Vertragsplänen vorgesehen):

Dusche (sofern in den Vertragsplänen vorgesehen), bodengleich, gefliest mit Einhebel-Aufputzarmatur Fabrikat Betteform mit Handbrausehalter und Handbrause mit Brauseschlauch nach Wahl des Bauträgers.

Waschtisch: Fabrikat Betteform weiß, ca. 45 x 37 cm, genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan, Einhebel-Waschtischarmatur, Fabrikat Betteform

Tiefspül-Wand-WC: weiß,

Ausstattung Küche:

Die Warmwasserleitung erhält ein verchromtes Eckventil und die Kaltwasserleitung ein verchromtes Kombi-Eckventil.

Ausstattung Außenbereich:

Im Bereich der Terrassen im Erdgeschoss und der Dachterrasse wird je Einheit ein frostsicherer Gartenwasseranschluss zur Bewässerung des Gartens vorgesehen.

Für den allgemeinen Außenbereich werden an geeigneter Stelle frostsichere Gartenwasseranschlüsse an den Gebäuden installiert.

## 18. Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach VDE-Vorschriften sowie in Anlehnung an die DIN 18015.

Die Elektroversorgung erfolgt über den örtlichen Versorger (Bayernwerk).

Die Wohneinheit bekommt einen Stromzähler, wird also getrennt gemessen und direkt mit dem Stromanbieter abgerechnet.

Alle Tiefgaragenstellplätze erhalten eine Leitungsinfrastruktur (Fernmelde- und Starkstromleitung auf Kabelbahn oder Kabelpritsche) für die Elektromobilität (ausgelegt für 11 kW je Stellplatz).

Auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 40 qm montiert.

Im Haus wird ein zentraler Verteilerpunkt für Stromkreise, Telefon bzw. Internet eingerichtet. Dieser Verteilerpunkt bietet den Platz für NTBA, Splitter, Router und Patchfeld zur wahlweisen Einrichtung von Telefon/Internet über einen Telefonanbieter oder über das Bayernwerk.

Die Anmeldung und Freigabe zum Fernsehen, TV, Internet und Telefon erfolgt durch den AG. Die Komponenten zur Einrichtung von Telefon, Internet und dergleichen wird vom AG erbracht bzw. eingerichtet.

Der Kabelnetzaufbau in der Einheit ist sternförmig und wie folgt vorgesehen:

Koaxialkabel für Antennendose und Datenkabel (Kat 6/7 Twin) zur Datendoppeldose.

Wohn/Esszimmer: 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für  
Telefon/Daten/Internet

Kinderzimmer: 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für  
Telefon/Daten/Internet

Schlafzimmer: 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für  
Telefon/Daten/Internet

Arbeitszimmer: 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für  
Telefon/Daten/Internet

Die Anmeldung und Freigabe für TV/ Internet/ Telefon und sonstige Anschlüsse erfolgt durch den AG. Die Komponenten zur Einrichtung von Telefon und Internet und dergleichen werden vom AG erbracht.

Alle Wohnungen werden mit einem Smart-Home-System ausgestattet (z.B. Fa. Loxone).

#### 18.1 Ausstattung der Räume

Wohnzimmer:

je nach Größe und Zuschnitt:

max. 2 Deckenauslässe über Serien- bzw. Ausschalter

max. 8 Steckdosen, z.T. in Kombination

1 Datendoppeldose vorbereitet

1 Antennenanschluss

Schlafzimmer:

je nach Größe und Zuschnitt;

1 Deckenauslass über Wechsel- bzw. Ausschalter

max. 7 Steckdosen, z.T. in Kombination

1 Datendoppeldose, vorbereitet

1 Antennenanschluss

Küche:

je nach Größe und Zuschnitt:

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Wandanschluss für Leuchten unter Hängeschränken  
1 Herdanschluss  
je 1 Steckdose für Geschirrspülmaschinen, Umlufthaube,  
Kühlschrank  
max. 5 Arbeitssteckdosen

Kinderzimmer (soweit vorhanden):

1 Deckenauslass mit Ausschalter max. 5 Steckdosen  
1 Datendoppeldose vorbereitet  
1 Antennenanschluss

Abstellraum (soweit vorhanden):

1 Deckenauslass mit Ausschalter  
1 Steckdose

Bad:

je nach Größe und Zuschnitt:

1 Anschluss für Spiegelleuchten pro Waschbecken  
1 Anschluss für einen Deckenauslass mit Ausschalter  
max. 2 Doppelsteckdosen bei Waschbecken

Diele/Flur:

1 Türsprechanlage zur Haustüre  
Deckenauslässe mit Wechsel-/ Tasterschaltung je nach Flurgröße  
1 Einzelsteckdose  
1 Datendoppeldose vorbereitet (Telefon)  
1 Doppelsteckdose  
1 Datendose für Wlan vorbereitet

WC (soweit vorhanden):

1 Wandauslass mit Ausschalter  
1 Steckdose

Terrasse:

1 Steckdose von innen schaltbar  
1 Wandauslass mit 1 Außenleuchte nach Wahl der Verkäufer, von

Innen schaltbar.

Außenbeleuchtung:

1 Wandauslass am Hauseingang vorgesehen für Lampe mit Bewegungsmelder.

Abweichungen von der Regelinstallation sind durch Art und Umfang der Grundriss Gestaltung möglich.

Alle Wohnungen erhalten zudem gemäß Vorgabe der bayerischen Bauordnung (BayBO) Rauchmelder.

## 19. Aufzug

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug. Mit dem Aufzug können alle Ebenen erreicht werden. Die Kabinentür sowie die Wandoberflächen werden in Edelstahloptik ausgeführt.

An einer Seite der Kabine werden ein Spiegel sowie ein horizontaler Haltegriff angebracht. Der Fußboden wird mit dem Bodenbelag der Flure ausgelegt.

## 20. Schlosserarbeiten

Das Gebäude erhält im Eingangsbereich eine beleuchtete Briefkastenanlage mit Videogegensprechanlage (Logo mit Straßennamen, Hausnummer und einheitlichen Klingelschildern) nach Wahl des Bauträgers.

Alle Geländer im gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus und an den Treppen der Maisonettewohnungen werden als Metallkonstruktionen, farblich beschichtet, mit Handläufen aus Edelstahl ausgeführt.

Systemtrennwände von Kellerabteilen werden aus Metall erstellt.

Die Licht- und Luftschächte, sofern vorhanden, erhalten eine Abdeckung, z.B. aus verzinktem Gitterrost mit Abhebesicherung.

Brandschutztüren oder Türen zu Technikräumen werden als Stahlblechtüren gem. Brandschutzanforderung ausgeführt.

Treppen in den Wohnungen (falls gemäß Plan vorhanden) werden in Stahlsystembauweise mit hölzernen Trittstufen ausgeführt. Geländer werden mit lackierter Metallkonstruktionen und mit Handläufen aus Edelstahl versehen. Die Ausführung erfolgt nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten.

## 21. Schließanlage

Die zentrale Schließanlage umfasst die Gebäudeeingangstüren, die Wohnungseingangstüren sowie die Türen zu den Abstellräumen.

Die Technikräume erhalten eine separate Schließung.

Das elektrisch, betriebene Tiefgaragentor wird durch eine Zugschnur innen und mit Schlüsselschalter außen bzw. per Handsender von außen angesteuert. Je TG-Stellplatz wird 1 Handsender übergeben.

## 22. Außenanlagen

Der Zugang und die Eingangsanlage werden ausreichend ausgeleuchtet. Die Aufstellplätze für Wertstoffbehälter werden mit Einhausung gemäß Angabe des Architekten bzw. Landschaftsarchitekten errichtet. Der Wegebau ist enthalten, die Bepflanzung und Begrünung entsteht in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde durch den AG. Sämtliche Anpflanzungen erfolgen Bauseits. Die Schnittstelle ist minus 0,36 m von EG FFB (GOK Neu). Die Herstellung der Art und Weise, sowie der Materialien- und Oberflächenbeschaffenheit von Freiflächen (befestigt oder unbefestigt) wird vom Verkäufer optisch ansprechend errichtet. Die Sondernutzungsflächen (Gartenanteil) sind vom jeweiligen Käufer nach Übergabe auf eigene Kosten zu pflegen. Veränderungen dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der Hausverwaltung vorgenommen werden. Die Spielplatzfläche wird gemäß Freiflächenplan des Landschaftsarchitekten angelegt.

## 23. Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt zu dem im Kaufvertrag genannten Zeitpunkt.

## SONSTIGES

## 24. Sonderwünsche (Detailfestlegungen) und Käuferleistungen

Sonderwünsche (Detailfestlegungen) Sonderwünsche (Detailfestlegungen) sind beifolgenden Gewerken möglich:

- Maler
- Fliesenmaterial
- Bodenbeläge
- Sanitärausstattung (ohne Verlegung der Anschlusspunkte)
- Elektroinstallation

Für Leistungen bzw. Sonderwünsche, die nicht Inhalt der Baubeschreibung sind, können Mehrkosten entstehen. Die Festlegung der Sonderwünsche muss im Rahmen der Bemusterung erfolgen.

Die Höhe möglicher Mehrpreise richtet sich nach Aufwand, zusätzliche Leistungen der Architekten oder der Fachplaner und Umfang der Arbeiten. Die Leistungen werden erst nach schriftlicher Vereinbarung der beiden Parteien ausgeführt

## 25. Wartungsarbeiten / Instandhaltung

Die Käufer haben nach Übergabe der Wohnungen bzw. des Gemeinschaftseigentums laufende und notwendige Wartungsarbeiten am Wohneigentum zu erbringen. Vom Bauträger abgeschlossene Wartungsverträge müssen übernommen werden.

Dies betrifft insbesondere folgende technische Anlagen bzw. Bauteile:

- a) Wartung aller technischen Anlagen, wie:
  - Heizungsanlage und Lüftungsanlage
  - Wasserversorgungsanlage einschließlich Begleitheizungen
  - Entwässerungsanlage
  - Schmutzwasseranlage
  - Elektroanlage
- b) Wartung und Unterhaltung der:
  - Rauchwarnmelder
  - Fenster und Rollläden
  - Sanitärgegenstände
  - Geländeranstriche / -beschichtungen
  - Wärmedämmverbundsystem einschließlich Putz und Anstriche sowie ggf. vorhandene Fassadenverkleidungen
  - Haus- und Innentüren
  - Dach inkl. Entwässerung und Abdichtung
  - Außenanlagen (inkl. Anwachs- und Unterhaltungspflege, Spielplatz)
  - Wartungs-, Dehnungs- und elastische Fugen
  - Abdichtungen und Bodenbeschichtung
- c) Lüftung

Alle elastischen Fugen müssen vom Käufer in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. erneuert werden.

Der Nutzer hat auf eine regelmäßige händische Lüftung aller Räume zum Ausbringen der Baufeuchte und zum Erreichen der Luftwechselrate unbedingt zu achten.