



## NATURNAH LEBEN . GLÜCKLICH SEIN



#### Liebe Interessentin, lieber Interessent,

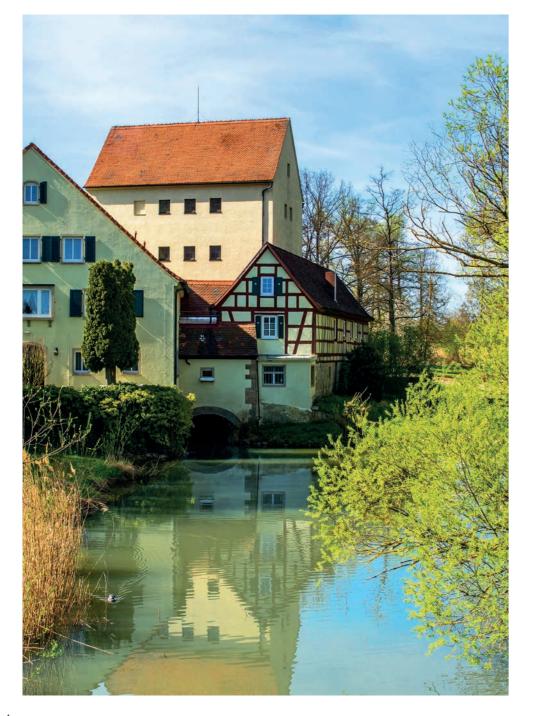
Die romantische Straße, der Kreuzgang und die Sulzachauen – Feuchtwangen vereint Tradition und Natur in besonderer Weise. Eine einzigartige Wohnanlage mit 27 komfortablen Eigentumswohnungen und 4 Penthäusern wird den Hauch der Stadt und deren Geschichte aufnehmen und sich wundervoll integrieren. Damit Sie in Ihrem neuen Zuhause und in Ihrem Umfeld Ihr persönliches Urlaubsglück empfinden. Bei der Gestaltung Ihrer Wohnung nehmen wir uns Zeit für die Realisierung Ihrer persönlichen Vorstellungen und Wünsche. Denn Ihre Wohnung muss vor allem für Sie passen – als Ihr neues Wohndomizil, als Mietwohnung oder als Investitionsobjekt.

Die Faszination für Immobilien treibt mich an, um in Bezug auf Architektur, Design und Qualität hohe Ansprüche zu schaffen. Eine hohe Messlatte für Nachhaltigkeit, ressourcenschonendes Betreiben und sehr gute Bauqualität. Sie erhalten ein starkes Maß an Service und eine größtmögliche Sicherheit bei der Einhaltung des Terminplanes. Ich will besondere Gebäude schaffen, die Sie jeden Tag aufs Neue faszinieren und erfreuen.

Kommen Sie auf uns zu!

Wir beraten Sie gerne und sind für all Ihre Fragen offen.









## KLEINSTADT INMITTEN DER NATUR

#### Feuchtwangen: Ein MEHR ... an Lebensqualität

Feuchtwangen liegt am schönen Sulzachpark und grenzt im Westen an Baden-Württemberg.

Mit 12.500 Einwohnern zählt Feuchtwangen zu einer Kleinstadt. Der beliebte Wohnort hat eine hervorragende Infrastruktur mit sieben Kindergärten, zwei Grund- und Mittelschulen, Realschule und Gymnasium. Alle Läden des täglichen Bedarfs lassen sich in unmittelbarer Nähe finden. Feuchtwangen hat zudem alles, was eine lebendige Gemeinde ausmacht: Sportvereine, Tennisplätze, Turnhallen, Hallen- und Freibad, Büchereine und aktive kirchliche Einrichtungen.

Der Feuchtwanger Marktplatz wird zurecht als Festsaal Frankes bezeichnet. Das Kulturleben mit den alljährlichen Kreuzgangspielen ist eines der Highlights in der Stadt. Große Stücke der Weltliteratur stehen hier auf dem Spielplan. Die historische Altstadt, spannende Museen, tolle Kulturevents und Traditionsfeste machen Feuchtwangen in besonderer Weise lebenswert und abwechslungsreich. Hier können Sie sich

rundum zuhause fühlen.







↓ Ulm / Kempten

#### Optimal unterwegs in und um Feuchtwangen

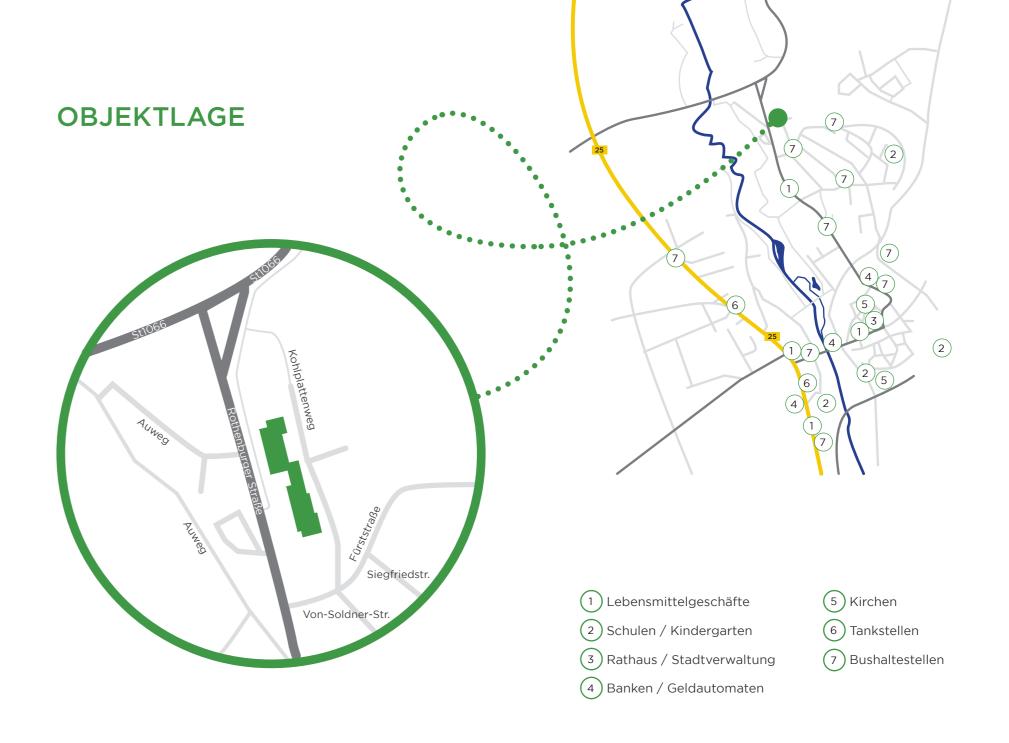
Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe die Autobahnen A6 (Ulm/ Würzburg) und A7 (Nürnberg, Heilbronn/Stuttgart) mit dem Autobahnkreuz Crailsheim. Eine schnelle Verbindung in die Ballungsräume Nürnberg und Stuttgart/Heilbronn ist gewährleistet. Die romantische Straße (B25) führt von Würzburg kommend über Rothenburg o. d. T. nach Feuchtwangen weiter bis Augsburg und Füssen. Die Bundesstraße B14 bzw. die Staatsstraße 1066 ergänzen die sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Nächster Bahnhof für den überregionalen Zugverkehr ist Ansbach (25 km).

Von dort wird Feuchtwangen mehrmals täglich mit Bussen bedient. Feuchtwangen liegt mit guter Anbindung zu den Flughäfen Nürnberg (80 km) und Stuttgart (110 km).

Rund um Feuchtwangen bieten verschiedene Fahrradrouten und Fernwanderwege eine hervorragende Möglichkeit die Umgebung zu erkunden. Entlang der Sulzach gibt es dabei vieles zu bestaunen und entdecken.



3D-Visualisierung © denkanstoss. Marketing und Kommunikation





## NACHHAUSE KOMMEN UND WOHLFÜHLEN

Ein schöne Wohnung erfreut die Seele, besonders wenn Sie von einem arbeitsreichen Tag nach Hause kommen und in Ihre eigene Privatsphäre eintauchen. Stellen Sie sich vor es ist Ihre Wohnung, sie ist komfortabel und nach Ihren Wünschen eingerichtet. Die Wohnung trifft den Zeitgeist einer modernen Architektur und kann mit ökologischen Standards punkten. Sie teilen unsere Faszination für Wohnen auf sehr hohem Niveau, mit viel Liebe und Begeisterung? Dann sind Sie hier richtig, denn genau das ist unser Ziel für ein tolles Wohnen im Sulzachpark Feuchtwangen.



## TOLLE EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT CHARAKTER UND CHARME

#### Einzigartiges Gebäude mit moderner, zeitloser Architektur.

Ideale Ausrichtung nach Südwesten, aufgelockerte Fassade mit großen Fensterflächen, tolle Fassadengestaltung mit Klinkerriemchen, warme, natürliche Farben und Erdtöne, sowie ausgiebige Loggiaflächen im 3. Obergeschoss.

#### Ökologisches, energieeffizientes Gebäude.

Kfw-55 Standard mit ressourcenschonender Energieerzeugung durch eine Wärmepumpe und Photovoltaikanlage. Eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung auf der südlichen Dachfläche schafft Lebensraum für Bienen, Schmetterlinge und Marienkäfer.

#### Hochwertige Wohnanlage mit 3 Wohngeschossen und einem Penthaus-Bereich.

Es entstehen 27 lichtdurchflutete, helle Wohnungen im EG, 1. OG und 2. OG mit großzügigem Wohn- und Kochbereich, Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer mit Wohnflächen zwischen 81 und 128 qm. Außerdem verfügen die Wohnungen über eine hochwertige Badausstattung, individuell regelbare Fußbodenheizung und eine Terrasse oder Balkon. Vier Penthaus-Wohnungen bieten zudem Deckenkühlung (optional), sowie Loggia- und Wohnflächen zwischen 97 und 168 qm.

#### Barrierereduzierte und gut durchdachte Infrastruktur für alle Altersklassen.

Ebene Zugänge in das Gebäude und in die Wohnungen. 2 Aufzuganlagen, eine geräumige Tiefgarage mit Stellplätzen und Kellerabteilen, sowie Pkw-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen außen. Des Weiteren verfügt das Gebäude über einen Glasfaseranschluss und eine gemeinsame Schließanlage.

#### Parkähnliche Gartenanlage mit naturnaher Gestaltung.

Großzügig bepflanzte Freiflächen nach Plan des Bauherren. Hochwertiger Rollrasen in den Gartenbereichen mit Zugang nach außen zur Entsorgung von Gartenabfällen. Befestigter Fußweg zwischen Rothenburger Straße und dem Hauseingangsbereich am Kohlplattenweg.

#### Kurzer Weg in die Stadtmitte.

In der geschichtsträchtigen Stadt Feuchtwangen mit seinem historischen Marktplatz sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell zu erreichen. Auch zum Flanieren und Genießen lädt die Stadt mit ihrem umfangreichen Angebot ein.







## UMWELTBEWUSST WOHNEN.

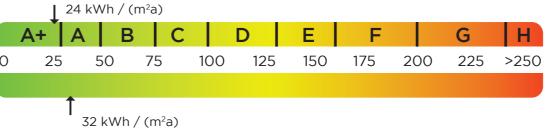
#### KfW-Effizienzhaus 55 (nach EnEV 2016)

Die Wohnanlage "Wohntraum Sulzachpark" erfüllt als "KfW-Effizienzhaus 55" mehr als die staatliche Energieeinsparverordnung. Energiesparhäuser sind ökologisch wertvoll.

#### Die wichtigsten Daten gemäß EnEV:

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis (EnEV 2016)
- Fertigstellung: voraussichtlich 2023
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Wärmepumpe (Luft), Brennwerttherme (Gas)
- Wert des Energiebedarfs: 24 kWh / (m²a)
- Energieeffizienzklasse: A

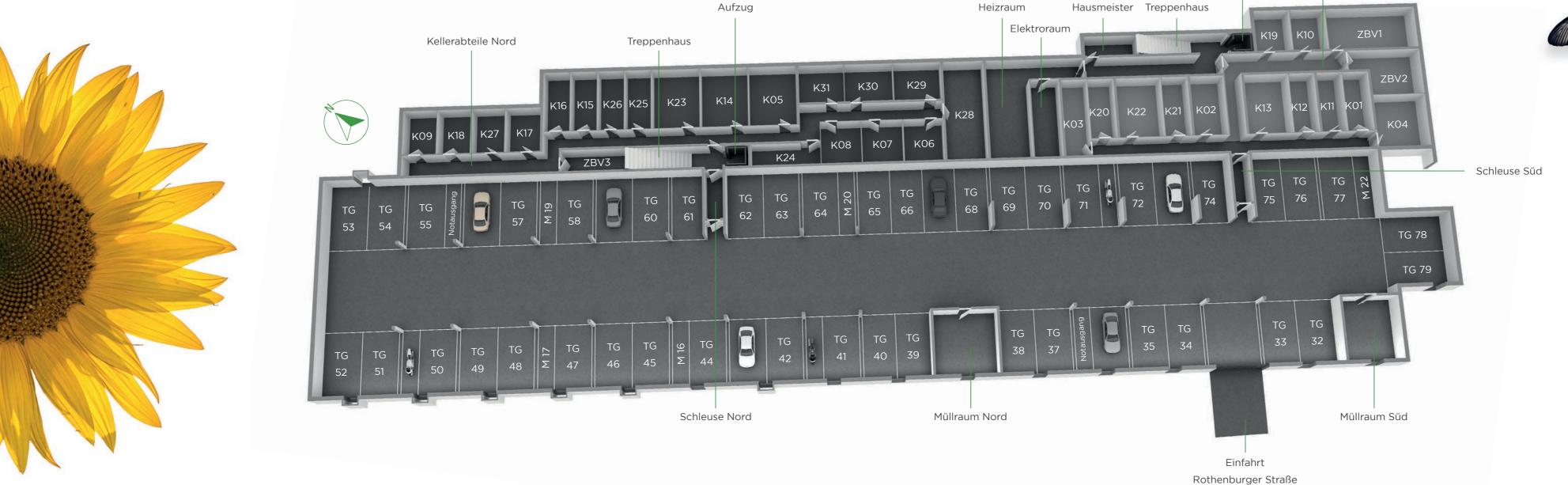
#### End-Energiebedarf dieses Gebäudes



Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes

Die Berechnung wurde am Referenzobjekt "Sengenthal mittendrin" durchgeführt und ohne Gewähr und unter Vorbehalt von Änderungen auch für den "Wohntraum Sulzachpark" ausgewiesen.

## TIEFGARAGE MIT GERÄUMIGEN KELLERABTEILEN





Aufzug Kellerabteile Süd

# ERDGESCHOSS WOHNUNGEN MIT EIGENEM GARTEN

Eigene Gartenflächen bringen Ihnen die Natur ein Stück näher. Sie bekommen selbstbestimmte Räume und Freiheiten, z. B. beim Grillen oder Gärtnern. Es ergeben sich viele Möglichkeiten der Nutzung, ob als Liegewiese oder natürliches Umfeld für Bienen und Insekten. Auch das geliebte Haustier ist glücklich und kann seinen Bewegungsdrang ausleben. Ihre Terrasse integriert sich barrierefrei und schafft Platz für Sitzgelegenheiten zum Genießen und Entspannen.

Wohnflächen		
Wohnung 01	86,31 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 02	88,97 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 03	88,70 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 04	100,41 m <sup>2</sup>	
Wohnung 05	131,71 m <sup>2</sup>	
Wohnung 06	89,41 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 07	88,71 m <sup>2</sup>	
Wohnung 08	88,70 m <sup>2</sup>	
Wohnung 09	84,02 m <sup>2</sup>	verkauft



# 1. UND 2. OBERGESCHOSS WOHNUNGEN MIT HERRLICHEN BALKONEN

In dieser Höhe haben Sie Ausblick und Übersicht. Genießen Sie den Blick von ihrem Balkon für ein neugieriges Beobachten oder eine genussvolle Kaffeerunde. Mit dem entsprechenden Flair entspannen Sie nach einem arbeitsreichen Tag in der Abendsonne.





#### Wohnflächen

Wohnung 10	83,85 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 11	86,96 m <sup>2</sup>	
Wohnung 12	86,75 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 13	98,46 m²	
Wohnung 14	127,72 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 15	86,96 m <sup>2</sup>	verkauft

## Wohnflächen

Wohnung 16	86,75 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 17	86,75 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 18	81,56 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 19	83,85 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 20	86,96 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 21	86,75 m <sup>2</sup>	verkauft

## Wohnflächen

Wohnung 22	98,37 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 23	127,72 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 24	86,96 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 25	86,75 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 26	86,75 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 27	81,56 m <sup>2</sup>	verkauft



Im Penthaus thronen Sie mit den Wipfeln der Bäume und den Dächern der Stadt. Lassen Sie Ihren Blick in die herrliche Landschaft schweifen. Sie genießen den Abstand und die Ruhe von der Geschäftstätigkeit der Stadt und fühlen sich trotzdem ganz nah am Puls des Lebens. Ihr kleines exquisites Reich mit all den Annehmlichkeiten und der Freude über ein schönes Zuhause.





Wohnung 28	168,41 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 29	107,69 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 30	108,12 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 31	97,10 m <sup>2</sup>	verkauft



## TRAUMHAFTE 3-ZIMMER WOHNUNG

Diese Wohnung ist identisch mit den Wohnungen 08, 11 (Unterschied bei Balkon, Terrasse, Gartenanteil).

# Wohnungsnummer (

Wohnungsetage	EG
Wohnungsgröße	88,71 m <sup>2</sup>

Wohnfläche	
Kochen / Essen / Wohnen	33,12 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,66 m²
Kinderzimmer / Büro	10,28 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,95 m <sup>2</sup>
Diele / Garderobe	9,38 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	6.70 m <sup>2</sup>

# ageplan .....



## **ELEGANTE 3-ZIMMER WOHNUNG**

Diese Wohnung ist identisch mit der Wohnung 13 (Unterschied bei Balkon, Terrasse, Gartenanteil).

#### Wohnungsinformation

Wohnungsnummer	04	
Wohnungsetage	EG	
Wohnungsgröße	100,41 m <sup>2</sup>	

#### Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	33,12 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,66 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer / Büro	10,28 m <sup>2</sup>
Badezimmer	10,43 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,17 m <sup>2</sup>
Diele / Garderobe	16,06 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	6,69 m <sup>2</sup>

#### geplan





## GROSSZÜGIGE 4-ZIMMER WOHNUNG

## Wohnungsinformation

Wohnu	ungsnummer	05
Wohnu	ungsetage	EG
Wohnu	ungsgröße	131,71 m <sup>2</sup>

## Wohnfläche

Kochen / Essen / Wohnen	46,80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer inkl. Ankleide	23,30 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer / Büro	10,81 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer / Büro	11,15 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,31 m <sup>2</sup>
HWR	3,76 m <sup>2</sup>
Diele / Garderobe	7,46 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon (50 %)	15,38 m²

#### .ageplan







## INHALTSVERZEICHNIS BAUBESCHREIBUNG

B. Wohnungen
1. Sanitäre Ausstattung
2. Elektrische Ausstattung
3. Lüftung
4. Rauchwarnmelder
5. Malerarbeiten Wohnungen
6. Böden
7. Wände
8. Fugen
9. Fenster
10. Rollläden
11. Türen
12. Balkone und Loggien
13. Terrassen und Gartenanteile
14. Sonderwünsche
C. Tiefgarage
1. Allgemein
2. Fundamente
3. Außen- und Innenwände
4. Stützen und Unterzüge
5. Decke
6. Boden
7. Entwässerung

8. Abdichtung Überdachung Tiefgarage (Garten-
flächen)39
9. Elektroinstallation
10. Malerarbeiten
11. Einfahrtstor
D. Besondere Bestimmungen und Hinweise 39
1. Allgemein
2. Estrich Wohnungen
3. Kellerräume und Tiefgaragenstellplätze 40
4. Fenster, Rollläden und Raffstoreanlagen 40
5. Elektroinstallation
6. Ausstattung
7. Wartung und Pflege 41
E. Erläuterungen zu Schallschutz, Lüftung, Wär-
meschutz und Trinkwasser 41
1. Schallschutz
2. Schallübertragung aus haustechn. Anlage 42
3. Lüftung und Wärmeschutz 42
4. Trinkwasseranlage und Legionellen 43
5. Barrierefreiheit

## BAUBESCHREIBUNG



#### A. GEBÄUDE UND AUSSENFLÄCHEN

#### 1. Allgemein

Auf dem Grundstück in Feuchtwangen, Kohlplattenweg 7a und 7b wird ein Mehrfamilienhaus mit 31 Wohnungen (2- bis 4-Zimmer) und einer im Keller des Gebäudes befindlichen Tiefgarage mit 48 Stellplätzen errichtet. Im Außenbereich befinden sich weitere nicht überdachte Stellplätze. Eine Zufahrt in die Tiefgarage kann direkt über die Rothenburger Straße erfolgen. Wenige Außenstellplätze können über den Kohlplattenweg angefahren werden. Im Kellergeschoss befinden sich Technikräume für Heizung und Elektro, sowie Hausanschluss. Die Bauausführung erfolgt nach der gültigen EnEV 2014 in der Fassung von 2016, in Massivbauweise als KfW Energieeffizienzhaus 55 mit den energiesparenden Vorteilen. Alle Wohnungen sind sowohl von den Außenstellplätzen als auch von der Tiefgarage stufenlos zu erreichen. Die Zugänge zu den Wohnungen und die Wohnungen selbst werden weitestgehend barrierefrei errichtet und orientieren sich an üblichen Standards. Planungsleistungen wie Genehmigungs-, Werk- und Tragwerksplanung, einschl. Brandschutzberechnungen werden von zugelassenen Architekten und Ingenieuren erstellt. Die Qualitätsüberwachung, sowie SiGE-Koordination erfolgt durch erfahrene Bauleiter. Außerdem wird ein baubegleitendes Qualitätscontrolling durch z. B. TÜV oder Dekra angestrebt. Es werden die behördlichen Genehmigungsunterlagen und die baugrundtechnischen Untersuchungen zugrunde gelegt. Weitere Grundlagen sind die EnEV 2014 (ab 2016) und Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 Teil 1 "Schallschutz im Hochbau".

#### 2. Erschließung

Das Grundstück wird an die gängigen Ver- und Entsorgungssysteme (Gas, Strom, Wasser, Abwasser, und Internet) angeschlossen. Die Wohnungen sind mit einem Internet- und TV-Anschluss ausgestattet und ermöglichen hohe Übertragungsgeschwindigkeiten. Grund- und Nutzungsgebühren sind nicht im Wohnungskaufpreis enthalten. Der TV-Empfang kann über die Datenleitung oder eine separate SAT-Anlage erfolgen.

#### 3. Erdarbeiten

Alle erforderlichen Erdarbeiten, wie Aushub der Baugrube, Abfuhr und Entsorgung des überschüssigen Materials, sowie Wiedereinfüllung und Verdichtung werden auf der Basis eines vorliegenden Bodengutachtens ausgeführt. Wasserhaltungsarbeiten sind bei Bedarf berücksichtigt. Altlasten aus einer früheren Nutzung werden auf Grundlage der vorliegenden Gutachten fachgerecht entsorgt.

#### 4. Entwässerung

Die Abwasserleitungen, Niederschlags- und Oberflächenwasser werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Einleitungsgebühren für Oberflächenwasser werden durch den Verwalter in der Nebenkostenabrechnung verrechnet.

#### 5. Fundamente

Die Fundamentierung des Gebäudes erfolgt als Stahlbetonbodenplatte nach statischer Berechnung unter Grundlage des vorliegenden

Bodengutachtens. Im Bereich der Tiefgarage werden Streifenfundamente unter den Wänden, sowie Stützenfundamente erstellt.

#### 6. Wände

Tiefgaragen- und Kelleraußenwände sowie Wohnungstrennwände und Aufzugsschachtwände aus bewehrtem oder unbewehrten Beton nach statischer Berechnung. Unregelmäßigkeiten in solchen Betonoberflächen, ob vor Ort betoniert oder als Fertigteil, welche sich aus der Herstellung und Bewitterung ergeben werden nicht als Mangel anerkannt. Keller- und Tiefgaragenwände verbleiben im Rohzustand Eventuelle gemauerte Zwischenwände im Keller werden verputzt Oberirdische Außenwände ab dem Erdgeschoss werden aus hochwärmedämmendem, mit Mineralwolle gefülltem Ziegelmauerwerk oder Gisoton-Stein nach Vorgabe der Energie- und Schallschutzberechnung erstellt. Nichttragende Innenwände werden als Metallständerwände, in Dicke von 12,5 cm, doppelt mit Gipskartonplatten beplankt. Vormauerungen im Sanitärbereich werden in Trockenbauweise, teilweise brüstungshoch und teilweise raumhoch eingebaut Die Vorwand im Bad (Bereich Waschbecken) wird zusätzlich mit OSB-Platten verstärkt. Eine Verstärkung mit OSB-Platten hinter den Küche-Hängeschränken wird nur bei Vorgabe im Küchenplan ausgeführt. Aus technischen Gründen kann die Anordnung von Vormauerungen und Installationsschächten von den Prospektplänen abweichen. Die Raumhöhen liegen im Wohnbereich bei ca. 2,50 m.

#### 7. Decken

Geschossdecken werden gemäß den statischen Erfordernissen in Ortbeton oder als Systemelementdecken (Halb-Fertigteile mit Ortbetonauflage) hergestellt. Die Filigrandeckenplatten erhalten eine glatte Plattenuntersicht und verspachtelte Fugenstöße, außer im

Kellergeschoss und der Tiefgarage, wo der Rohzustand verbleibt. Decken in verschiedenen Stärken entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen. Teilweise können abgehängte Decken bzw. seitliche Abkofferungen (Eckbereiche) wegen Leitungsverzügen erforderlich werden. Unbearbeitete Fertigteildecken im Keller oder den Balkonen können leichte Unregelmäßigkeiten in der Oberfläche enthalten, was keinen Mangel darstellt.

#### 8. Dach und Spenglerarbeiten

Das Gebäude wird mit einem Flachdach versehen. Die Ausbildung des Flachdaches, sowie der begehbaren Terrassenflächen erfolgt nach den Flachdachrichtlinien des Zentralverbandes der Dachdeckerhandwerker e. V.. Terrassenflächen im 3.0G werden nach der Anwendungskategorie K1 (DIN 18531) mit entsprechender Dämmung, gefällelos, für genutzte Dachflächen hergestellt. Die oberste Decke wird nach Anwendungskategorie K2 mit Gefälledämmung für ungenutzte Dachflächen erstellt. Dachüberstände werden entsprechend verkleidet. Alle Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie Trauf- und Brustbleche werden mit Aluminium oder Uginox Edelstahlblech mit verzinkter Oberfläche hergestellt. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen.

#### 9. Treppenhaus, Flure und Eingangsbereich

Das Treppenhaus erhält feste Fensterelemente laut Planung. Haustüre aus Aluminium nach Wahl des Architekten bzw. Bauherrn mit Griffstange und Obertürschließer. Schallentkoppelte Betonfertigteiltreppen vom Keller bis zum Dachgeschoss. Zwischenpodeste in Ortbeton mit schwimmendem Fußbodenaufbau. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Feinsteinzeug-Treppenfliesen nach Wahl des Bauherrn belegt. Treppenhausflure erhalten ebenfalls einen Belag aus Feinsteinzeugflie-

sen mit Trittschalldämmung. Die Böden der Kellerräume, Kellerflure, Schleusen erhalten einen Fliesestrich mit ca. 3 mm Dicke und werden mit einem staubbindenden Anstrich versehen. Erforderliche Handläufe sind aus Edelstahl. Das Gebäude erhält im Eingangsbereich eine Briefkastenanlage (außen) mit Sprechanlage und Klingeltableau, sowie eine gut sichtbare Hausnummer. Der Zugang wird stufenlos sichergestellt.

#### 10. Aufzug

Aufzugskabine in rollstuhltauglicher Ausführung, von der Tiefgarage sowie den Keller- und Wohngeschossen stufenlos erreichbar. Personenaufzug für ca. 4 Personen, Haltestellen in allen Geschossen mit Sprechanlage zur Notrufzentrale, Fabrikat Schindler oder gleichwertig. Innenverkleidung nach Farbauswahl des Bauherrn, Handlauf an der Seite, Spiegel über Handlauf halbhoch, Boden mit Kunststoffbelag belegt.

#### 11. Türen und Abtrennungen im Kellergeschoss

Kellergeschoss: Stahltüren, inkl. Stahlzargen (Typ T30-RS) mit Obertürschließer, werden aus brandschutztechnischen Gründen als Abschluss des Treppenhauses und der Schleuse eingebaut. Jede Wohnung erhält ein abschließbares Kellerabteil. Die Abtrennung der Räume wird mit einer luftdurchlässigen verzinkten Stahl-Lamellenkonstruktion, z. B. System Käuferle realisiert. Technikräume für Heizung und Elektro werden eingerichtet.

#### 12. Schließanlage

Die gesamte Anlage erhält eine Schließanlage. Die einzelnen Schlüssel der Wohnungen sperren den Hauszugang, die Einheit selbst, das Kellerabteil und die Türen zu den Gemeinschaftsräumen (außer Hausanschluss-, Haustechnikraum) und das Tiefgaragentor.

#### 13. Heizung

Das Gebäude wird über eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Als Wärmeerzeuger werden Wärmepumpen der neuesten Heiztechnologie eingebaut. Zur Unterstützung bei Spitzenlasten wird eine Gastherme vorgehalten. Mit der Errichtung von Wärmepumpen wird aktiv zu einer Verringerung der klimaschädlichen CO2-Emissionen beigetragen. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine energiesparende Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate. Abstellkammern und Gäste-WC's erhalten keinen eigenen Fußbodenheizkreislauf, außer es wird als Sonderwunsch beauftragt. Treppenhäuser werden nicht beheizt. Der Wärmeverbrauch wird über geeichte Wärmemengenzähler erfasst und abgerechnet. Sämtliche Zähler zur Abrechnung der Heiz-, Kalt- und Warmwasserkosten werden gemietet, Fa. ISTA oder gleichwertig.

#### 13a. Option Kühlung

Für die Wohnungen im Penthaus-Bereich (oberstes Geschoss) kann optional eine Wohnraumkühlung durch Betonkernaktivierung der Decke beauftragt werden. Dies Art der Kühlung ist sehr schonend und sorgt für eine angenehme behagliche Temperierung der Räume. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte aber nicht die Kühlung einzelner, sondern aller 4 Wohnungen im Penthaus-Bereich angestrebt werden.

#### 14. Sanitäre Installation

Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wassernetz. Die Kalt- sowie Warmwasserleitungen in allen Wohnungen sind mit Absperrventilen ausgestattet. In die Hauptwasserleitung werden ein rückspülbarer Wasserfilter sowie eine Dosieranlage zur Verbesserung der Wasserqualität eingebaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung mit einer Frisch-

wasser- oder Speicherladestation sowie Zirkulationsleitungen mit eingebauter Hocheffizienz-Umwälzpumpe. Die Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen sind aus Kunststoff oder Edelstahl. Die Abwasserleitungen sind teilweise aus speziellem, schallisolierendem Kunststoff, oder schallgedämmten SML-Rohren. Sämtliche Heizungs-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden entsprechend der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung isoliert. Im Technikraum wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit Schmutzwasserablauf installiert. Für die Gemeinschaftsanlagen steht ein frostsicherer Außenwasserhahn zur Verfügung.

#### 15. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt in Anlehnung an die VDE-Vorschriften und die DIN 18015. Anschluss des Gebäudes und der Wohnungen an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers. Erstellung Hausanschluss mit Sicherungen, Zähler- und Verteileranlage im Kellergeschoss bzw. Hausanschlussraum. Das Gebäude wird mit einer Klingel- und Gegensprechanlage ausgestattet. Die Elektroleitungen werden im Keller in der Regel Aufputz verlegt. Elektrozuleitungen in der Tiefgarage werden weitgehend auf Putz geführt. Stromtrassen (Kabelbündel), können im gesamten Kellergeschoss und in der Tiefgarage in Kabeltrassen verlegt sein, die unterhalb der Decken geführt werden. In den Fluren und Treppenräumen werden die Leitungen unter Putz verlegt. Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes erfolgt anhand von Deckenleuchten mit integrierten Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter. Im Treppenhaus werden ie Geschoss ca. 2 Wand- bzw. Deckenleuchten montiert. Vor jedem Wohnungseingang wird ein Klingeltaster angebracht. Der Hauseingang bekommt eine Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter. Die Müllräume im UG werden mit einer Lampe sowie integriertem Bewegungsmelder ausgestattet. Alle Stellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich werden mit einer entsprechenden Leitungsinfrastruktur (Kabelpritsche, Leerrohre) erschlossen, sodass eine spätere Stromanbindung jederzeit möglich ist.

#### 15a. Optional Photovoltaikanlage auf dem Dach

Eventuell wird auf dem Dach (oberste Decke) eine Photovoltaikanlage installiert. Die Größe wird durch den Bauherrn bestimmt. Ziel ist es die Stromerzeugung durch regenerative Energiegewinnung zu unterstützen und verbesserte Konditionen für die Bewohner zu erzielen.

#### 15b. E-Lademöglichkeit (vorbereitet)

Die Wohnanlage wird mit einem zentralen Stromverteilungssystem für EMOB über eine Stromschiene vorgerüstet. Weiterhin wird ein zentraler Wandlerstromzählerplatz für eine Sammelzählung des Ladestroms, sowie ein Verteiler mit einem statischen Lastmanagement-System durch den Bauherrn vorbereitet. Die Installation des Wandlerzählers erfolgt durch die WEG. Die Beschaffung und Installation einer netzwerkfähigen, für das Lastmanagementsystem geeigneten Ladestation (Wallbox), einschl. der erforderlichen Datenleitung kann bei Bedarf durch den jeweiligen Nutzer beauftragt werden. Die verwendete Ladestation muss geeignet und kompatibel zum eingebauten Lademanagementsystem sein und von einem Fachbetrieb eingebaut werden, welcher mit dem vorhandenen Lastmanagementsystem vertraut ist. Bauherr bzw. Hausverwaltung werden für die zukünftigen Nutzer ein Angebot zum Einbau einer Ladestation zur Verfügung stellen, was den fachlichen Einbau und die entsprechende Kompatibilität gewährleistet. Kosten für die Wartung des Ladenetzwerkes und die Abrechnung der Verbräuche trägt die WEG.

#### 16. Putzarbeiten und Außenfassade

Das Treppenhaus und die Flure werden mit Kalk-Gips-Putz einlagig beschichtet und geglättet. Im Keller wird Kalkzementputz verwendet. Die Keller- und Tiefgaragenwände aus Beton bleiben unverputzt. Die Gebäudeaußenwände werden mit einem Fassadenputzsystem beschichtet. Teile der Außenfassade erhalten eine Verkleidung mit Klinker-Riemchen nach Wahl des Bauherrn.

#### 17. Malerarbeiten

Die Decken im Keller bleiben im Rohbauzustand. In den oberen Geschossen wird die Decke verspachtelt (Qualitätsklasse Q3) oder es wird ein Glasvlies verlegt, um eine glatte porenfreie Oberfläche zu erhalten. Decken und Wände im Treppenhaus werden 2-fach mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Das Kellergeschoss erhält am Boden einen staubbindenden Anstrich. Die Wände und Decken im Keller werden nicht gestrichen und Deckenfugen werden nicht verschlossen. Die Gebäudefassade erhält in Teilen einen Außenanstrich, gemäß Farbkonzept des Bauherrn.

#### 18. Außenanlagen

Die Ausführung der gesamten Außen- und Grünanlagen erfolgt im Wesentlichen nach den Vorstellungen des Bauherrn. Geh- und Fahrwege innerhalb der Wohnanlage werden mit sickerfähigen Pflasterbelag, z. B. Complex, befestigt. Eine Abgrenzung der jeweiligen Gartenteile untereinander (zwischen den Wohnungsnachbarn) erfolgt nicht, kann aber auf Wunsch des jeweiligen Eigentümers und in Abstimmung mit der Nachbarschaft gerne zusätzlich beauftragt werden. Eine äußere Einzäunung der kompletten Wohnanlage gegenüber den Nachbargrundstücken findet nach den Planvorgaben statt. Die kommunalen Auflagen zur Entsorgung werden berücksichtigt

und die jeweils erforderlichen Müllbehälter werden in separaten Räumen in der Tiefgarage untergebracht.

#### 19. Pkw-Außenstellplätze, Besucher- oder Kurzzeitplätze

Es sind ca. 10 Außenplätze vorhanden. Die Stellplätze haben eine Größe von ca. 2,50 x 5,00m (B x L) und werden im Außenbereich mit sickerfähigem Pflaster (Typ Complex) befestigt. Stellplätze werden am Boden markiert, aber nicht in Bezug auf dessen Eigentümer gekennzeichnet. Die Kennzeichnung verbleibt auf Wunsch dem Eigentümer.

#### 20. Fahrrad-Stellplätze

Die bauseits vorhandenen Schüttgutboxen werden nicht abgebaut, sondern als Einhausung für zukünftige Fahrradstellplätze und als Geräteraum vorgesehen. Die Abtrennung erfolgt mit einem Stabgitterzaun, inkl. abschließbarer Tür.

#### **B. WOHNUNGEN**

#### 1. Sanitäre Ausstattung

Sanitäre Einrichtungsgegenstände (Armaturen, Waschtisch, WC-Schüssel, Duschrinne, Spiegel, ..., sowie die Duschverglasung) sind nicht im Kaufpreis enthalten und müssen nach Auswahl zusätzlich beauftragt werden. Hierzu werden 2-3 verschiedene Ausstattungsvarianten zur Verfügung gestellt. Die Duschtür bzw. Glas-Duschwand ist im Wohnungskaufpreis enthalten.

**Küche:** Abwasserablauf, Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindel-Eckventil zum Anschluss einer Spülmaschine, aus Schallschutzgründen jeweils endend auf Putz bzw. in der Trockenbauwand eingebaut.

**Bad:** Abwasserablauf, Kalt- und Warmwasseranschluss bei Badewanne, Dusche und Waschbecken (inkl. Eckventile beim Waschbecken). Die Dusche wird bodenbündig gefliest und mit einem Bodenablauf ausgestattet. Beim WC wird ein Wandeinbauspülkasten mit Spartaste und Schmutzwasserablauf vorbereitet. Ein Anschluss für den Badheizkörper mit Betrieb über die vorhandene Fußbodenheizung (Niedrigtemperatur-Verfahren) wird gelegt. Jedes Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss mit Absperrhahn und Ablauf mit Geruchsverschluss ausgestattet.

Gäste-WC (soweit im Grundriss vorgesehen): Abwasserablauf, Kaltund Warmwasseranschluss beim Waschbecken, inkl. Eckventile. Beim WC wird ein Wandeinbauspülkasten mit Spartaste und Schmutzwasserablauf vorbereitet. Die Montage ist zwingend durch den im Bauvorhaben beauftragten Installateur auszuführen.

#### 2. Elektrische Ausstattung

Ein Schalterprogramm (Schalterabdeckungen) ist nicht enthalten und muss nach Auswahl zusätzlich beauftragt werden. Hierzu werden 2 verschiedene Ausstattungsvarianten zur Verfügung gestellt. Als Grundlage dienen die hochwertigen Schalterprogramme des Herstellers "Busch-Jäger" oder "Gira".

In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung mit Fehlerstrom-Schutzschalter und Automatensicherungen für die einzelnen Stromkreise, sowie ein Multimedia-Verteiler eingebaut. Die Leitungen werden unter Putz verlegt. Die Wohnanlage erhält einen Internet- und TV-Anschluss. Ausstattung einzelner Räume:

#### Wohn-/Esszimmer:

- 3 4 Doppelsteckdosen (je nach Wohnungsgröße)
- 2-3 Lichtauslässe Decke (je nach Wohnungsgröße)
- 3-4 Lichtschalter (je nach Wohnungsgröße)

- 1 Anschluss Radio/TV
- 1 Leerdose Telefon/LAN

#### Küche:

2 Doppelsteckdosen für Arbeitsebene Küchenrückwand oder Anschlüsse für Küchentheke, Kochinsel

1 Schalter mit schaltbarer Steckdose für Beleuchtung 1 Steckdose für Kühlschrank bzw. Gefrierkombination

1 Steckdose für Spülmaschine

1 Steckdose oder Deckenauslass für Dunstabzug

- 1 Herdanschlussdose
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 1 Schalter Raumlüftung

#### Schlafzimmer:

- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Lichtauslass Decke
- 2 Lichtschalter am Bett
- 1 Serienschalter bei Tür
- 1 Anschluss Radio/TV
- 1 Leerdose Telefon/LAN

#### Kinderzimmer oder Gästezimmer:

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtschalter
- 1 Anschluss Radio/TV
- 1 Leerdose Telefon/LAN

#### Bad:

1 Doppelsteckdose (bei Waschtisch)

- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner mit separater Absicherung
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtauslass über Waschbecken für Spiegel
- 1 Lichtschalter als Serienschalter

#### Gäste-WC (sofern vorhanden):

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtschalter

#### Diele / Flur:

- 1 Steckdose beim Eingang
- 1 Lichtauslass Decke (je nach Wohnungsgrundriss)
- 2 Lichtschalter
- 1 Audio-Sprechanlage (Videosprechanlage gegen Aufpreis)

#### Abstellraum (sofern vorhanden):

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtschalter

#### Terrasse / Balkon/Loggia:

- 1 Steckdose (Spritzwassergeschützt)
- 1 Lichtschalter mit Kontrolllicht (innen)
- 1 Wandlichtauslass inkl. Lampe

Anschluss für Markise als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich Die Lage und Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, Netzwerk- und Antennendosen können aus den Elektroplänen entnommen werden. Eine Montage ist zwingend durch den im Bauvorhaben beauftragten Installateur auszuführen.

#### 3. Lüftung

Bäder, Küche und Gäste-WC's (falls vorhanden) erhalten eine elektri-

sche dezentrale Entlüftung ohne Wärmerückgewinnung. Der Lüfter in der Küche wird manuell schaltbar ausgeführt. Im Bad ist keine schaltbare Ausführung geplant, sondern der Lüfter reagiert automatisch beim Einschalten der Badbeleuchtung und auf den Feuchtigkeitsgehalt im Raum. Die Nachströmung der Luft erfolgt über den Türschlitz und die in der Wohnung eingebauten Zu- und Abluftautomaten oder den Fensterrahmen. Hinweis: Der Filter dieser Lüfter ist regelmäßig zu reinigen bzw. auszuwechseln, um die dauerhafte Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Die dezentralen Lüfter sorgen für Komfort, Abtransport belasteter Luft, sowie für ein allergikerfreundliches Umfeld. Weiterhin werden die Faktoren Feuchteschutz (Vermeidung von Schimmelpilz) und angenehmes Raumklima unterstützt. Die Bedienungsanleitung der in der Wohnung installierten Lüftungsgeräte, sowie möglicher Zu- und Abluftautomaten wird bei Wohnungsübergabe übergeben. Der Käufer verpflichtet sich die entsprechenden Filterwechsel (Reinigung) vorzunehmen. Im Küchenbereich sind keine Mauerdurchführungen zum Anschluss von Dunstabzugshauben vorgesehen. Dunstabzugshauben in den Küchen sind daher als Umluftgeräte zu planen.

#### 4. Rauchwarnmelder

Gemäß der Bayerischen Bauordnung werden in den Schlafzimmern, sowie in den Fluchtwegen je ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder fest installiert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur jährlichen Funktionsprüfung an den Käufer der Wohnung übergeht und durch diesen veranlasst werden muss.

#### 5. Malerarbeiten Wohnungen

Die Decken werden aus Ortbeton oder Filigrandeckenplatten hergestellt und glatt gespachtelt (Q3) oder mit Glasvlies tapeziert und weiß gestrichen. Die Wände werden mit weißer Innenwandfarbe (Di-

spersionsfarbe) 2-fach gestrichen. Fugenschnitte, die im Putz an rissgefährdeten Stellen oder bei verschiedenen Materialien eingearbeitet und mit elastischem Material gefüllt werden, bleiben im fertigen Zustand sichtbar. Solche Fugen sind als Wartungsfugen zu sehen und stellen bei Fugenabriss keinen Mangel dar.

#### 6. Böden

Bad und Gäste-WC (falls vorhanden) erhalten einen keramischen Fliesenbelag nach Bemusterung. Zur Auswahl kommen Bodenfliesen in der Größe von max. 60 x 60 cm mit einem Ladenverkaufspreis von bis zu 35,00 Euro/m² (inkl. MwSt.). Die Sockelfliesen werden aus dem gleichen Material geschnitten. Der Gesamtpreis für die komplette Leistung, inkl. Verlegung beträgt 80,00 Euro/m² (inkl. MwSt.)

Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Gäste- oder Kinderzimmer, sowie Abstellraum erhalten einen hochwertigen Vinylboden nach Bemusterung. Die Randleisten werden aus dem gleichen Belag geschnitten. Die Verlegung erfolgt fest verklebt. Zur Auswahl kommen Vinylböden mit einem Ladenverkaufspreis von bis zu 28,00 Euro/m² (inkl. MwSt.). Der Gesamtpreis für die komplette Leistung, inkl. Verlegung beträgt 65,00 Euro/m² (inkl. MwSt.). Eine Verlegung ist zwingend durch die im Bauvorhaben beauftragten Firmen auszuführen.

#### 7. Wände

Die gemauerten Wände in der Wohnung erhalten einen Gipsputz geglättet (Q2). In den Bädern und Gäste-WC's (falls vorhanden) wird ein Kalkzementputz als Unterputz aufgetragen. Trockenbauwände in der Wohnung werden gespachtelt und geschliffen in Q2 ausgeführt. In den Bädern wird mit feuchtraumgeeigneten Trockenbauplatten beplankt. Im Bereich der Duschen wird raumhoch gefliest. Der Bereich von Waschbecken, WCs, Wannen (soweit im Grundriss vorgesehen)

und Waschmaschinen wird bis auf Höhe der Vormauerung (ca. 1,20 m) gefliest. Zur Auswahl kommen Wandfliesen in der Größe von max. 60 x 60 cm mit einem Ladenverkaufspreis von bis zu 35,00 Euro/m² (inkl. MwSt.). Der Gesamtpreis für die komplette Leistung, inkl. Verlegung beträgt 80,00 Euro/m² (inkl. MwSt.) Eine Verlegung ist zwingend durch die im Bauvorhaben beauftragte Firma auszuführen.

#### 8. Fugen

Die Farbe der Verfugung der Fliesen wird grundsätzlich durch den Fliesenleger bestimmt, außer es wird im Vorfeld durch den Käufer ein Farbwunsch festgelegt. Wand- oder Eckfugen in den Bädern werden mit elastischer Silikonmasse verschlossen. Die Farbauswahl trifft auch der Fliesenleger. Wand- oder Eckfugen an gestrichenen Flächen werden mit Acrylmasse angepasst.

#### 9. Fenster

Es werden Fenster und Fenstertürkombinationen aus hochwertigem Kunststoff nach Farbwahl des Bauherrn, innen weiß, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung eingebaut. Mehrteilige Kombinationen erhalten mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel. Der Wärmedämmwert der Fensterelemente orientiert sich an der Energieberechnung um KfW55 Standard zu erreichen.

**Fensterbänke:** Außenseitig erhalten die Fenster farblich beschichtete Aluminium-Regenbleche und innen (bei gemauerten Fensterbrüstungen) Natursteinfensterbänke aus Juramarmor grau. Bodentiefe Fensterelemente erhalten innen keine Fensterbänke.

#### 10. Rollläden

Die Fenster und Fenstertüren erhalten durchgehend elektrisch bedienbare Rollläden. An der Süd- und Südwest-Fassade werden Raffstoreanlagen installiert. An allen anderen Gebäudeseiten werden als Rollladenbehang Kunststoffrollläden eingebaut. Die Rollladen- und Raffstorekästen werden als Massivbauelemente oder als Aufbaukästen ausgeführt. Die Führung verläuft jeweils in geräuschdämmenden Schienen. Fenster im Treppenhaus oder Keller sind davon ausgenommen. Im Leistungsumfang sind keine Windwächter enthalten. Bei Bedarf muss sich hierfür der Käufer selbst kümmern.

#### 11. Türen

Wohnungseingangstüre: Stabile Vollspantüre mit Futterzarge, gefälzte Ausführung und Absenkbodendichtung und Obertürschließer. Außen mit Edelstahl-Knopfschild und Kernziehschutz, innen mit Edelstahl-Drücker. Türblatt und Zarge in weiß mit kratzunempfindlicher CPL-Beschichtung, Dreifachverriegelung, sowie erhöhtem Schall- und Klimaschutz der Klasse 3. Der Zugang erfolgt schwellenlos. Die lichte Durchgangshöhe beträgt ca. 2,10 m.

Türspion (Sicht ausschließlich vor die Wohnungseingangstüre) oder Einbauten zum Einbruchschutz gerne als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

Innentüren: Hochwertige Röhrenspankerntüren mit Zargen, Oberfläche weiß, glatt mit CPL-Beschichtung und Rundkante, gefälzt einschlagend. Formschöne Edelstahldrücker mit Buntbartschloss und WC-Garnitur im Bad und Gäste-WC (falls vorhanden). Designvarianten sind gerne gegen Aufpreis möglich. Neuwertige Innentüren sind in den Anfangsjahren bei der Schließung noch etwas schwergängig. Dieses Verhalten verbessert sich mit der vermehrten Nutzung und stellt keinen Mangel dar.

#### 12. Balkone und Loggien

Ausführung in Stahlbeton oder als Fertigteil mit Abdichtung aus zwei

Lagen Bitumenbahn. Abdichtung an Fensterelemente zusätzlich mit geeigneter Flüssig-Abdichtung. Die Belagsarbeiten werden mit Feinsteinzeug-Platten, Dicke 2 cm auf nivelliertem Splittbelag nach Auswahl des Bauherrn verlegt. Die Fugen bleiben, um einen schnellen Ablauf des Regenwassers zu gewährleisten, offen. Setzungen im Bereich der einzelnen Platten entstehen konstruktionsbedingt und durch unterschiedliche Belastungen. Solche vermeidlichen Beeinträchtigungen stellen keinen Mangel dar. Balkongeländer werden in feuerverzinkter Stahlkonstruktion, pulverbeschichtet ausgeführt. Die umlaufende Brüstung im Penthaus-Bereich wird mit einer überstehenden Blecheindeckung aus Aluminium versehen. Der Wand-/Bodenanschluss bei Brüstung und Mauerwerk wird mit einem umlaufenden Schutz aus Sockelblechen (Edelstahl oder verzinkt) vor Spritzwasser, sowie zum Schutz der dahinterliegenden Abdichtung, verkleidet.

Im Bereich der Balkon- und Loggiaflächen können Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Revisionsschächte liegen. Für Kontroll- und Reparaturarbeiten ist deren Zugang zu ermöglichen.

#### 13. Terrassen und Gartenanteile

Zu den Erdgeschosswohnungen gehören Gartenflächen, die als Sondernutzungsrecht zugeordnet sind. Auf diesen Flächen werden Terrassen auf Basis der vorliegenden Planung angelegt. Die Belagsarbeiten werden mit Feinsteinzeug-Platten, Dicke 2 cm, auf nivelliertem Splittbelag nach Auswahl des Bauherrn verlegt. Setzungen durch die Konstruktion und unterschiedliche Belastungen stellen keinen Mangel dar. Die äußere Einzäunung um das Grundstück wird umlaufend mit einer Höhe von ca. 100 cm abgegrenzt. Die den Wohnungen zugeordneten Gartenflächen werden gegeneinander nicht abgegrenzt. In Abstimmung mit dem Nachbarn der jeweiligen Grundstücksflächen kann ein Zaun als Abtrennung gegen Aufpreis eingebaut werden.

Die Gärten erhalten eine abschließbare Gartentür, passend zur Schließung der Wohnung. Ein Außenzugang über eine Stahltreppe mit Handlauf wird geschaffen. Die Gartenflächen befinden sich oberhalb der Tiefgaragendecke und werden mit einem drainfähigen Unterbau, sowie Ablaufgulli's ausgestattet. Mutterboden wird in einer Höhe von ca. 30 – 40 cm nach dem Geländeniveau mit etwas Gefälle einplaniert und mit Rollrasen belegt. Der Käufer hat keinen Anspruch auf eine absolut ebene Gartenfläche, da das Gelände teilweise höhenmäßig an äußere Gegebenheiten angeglichen werden muss. Die Rasensaat bzw. Rasenauslegung erfolgt nur einmalig und ist nach Wohnungsübergabe durch den Käufer zu pflegen.

Im Bereich der Gärten können Lichtschächte, Zu- und Abluftschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Revisionsschächte liegen. Für Kontroll- und Reparaturarbeiten ist deren Zugang zu ermöglichen.

Die Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen Kaltwasseranschluss im Terrassenbereich (frostsichere Armatur).

#### 14. Sonderwünsche

Alle Sonderwünsche sind rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Arbeiten gemeinsam mit dem Bauherrn abzusprechen, schriftlich festzulegen und zu bestätigen. Direkt mit den Handwerkern vereinbarte Sonderwünsche sind nicht Gegenstand der späteren Abnahme.

#### C. TIEFGARAGE

#### 1. Allgemein

Das Wohnhaus erhält eine Tiefgarage, die zum Teil unter dem Gebäude angeordnet ist. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über eine Schleuse vom Treppenhaus aus. Der Zugang zwischen der Tiefgarage und dem Treppenhaus wird weitestgehend stufenlos oder ebenerdig erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Rothenburger Straße. Darüber hinaus werden 2 Müllräume im Tiefgaragenbereich angeordnet, damit eine Entsorgung über die Rothenburger Straße erfolgen kann. Die Garage wird über die Einfahrt und ausreichende Lichtschächte belüftet. Unter der Tiefgaragendecke werden Ver- und Entsorgungsleitungen geführt. Diese bleiben sichtbar.

Die Mindesthöhe der Tiefgarage wird 2,0 m betragen.

Hinweis: Im Bereich der Lüftungsschächte kann bei bestimmten extremen Witterungsbedingungen Regen oder Schnee eindringen, was keinen Mangel darstellt, da keine dauerhafte Belastung erfolgt.

#### 2. Fundamente

Fundamente der Wände werden vorrangig als Streifenfundamente mit bewehrtem Beton, je nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Fundamente der Stützen werden ebenfalls mit bewehrtem Beton, je nach statischen Anforderungen gebaut. Die Abdichtung der Bauteile unterhalb des Pflasters erfolgt nach den Richtlinien des DBV – Merkblatt Parkhäuser und Tiefgaragen 2018.

#### 3. Außen- und Innenwände

Außen- und Innenwände großteils aus wu-Beton nach den statischen Erfordernissen. Die Innenseiten der Außenwände werden schalungsrau ausgeführt und verbleiben im Rohzustand. Die außenseitige Abdichtung gegen Erdfeuchte erfolgt mittels wasserundurchlässigem Beton oder einem außenseitig bituminösen Abdichtungssystem, je nach Erfordernis.

#### 4. Stützen und Unterzüge

Stützen und Unterzüge aus schalungsrauem Stahlbeton, entsprechend den statischen Erfordernissen. Die Stützen werden im Spritzwasserbereich bis 50 cm über Oberkante Bodenplatte gegen Eindringen von Tau- und Sprühsalz geschützt.

#### 5. Decke

Stahlbetondecke, Dicke nach statischen Erfordernissen. Die Unterseiten werden schalungsrau ausgeführt und verbleiben im Rohzustand. Fugen werden nicht verspachtelt.

#### 6. Boden

Ausführung als verdichtete, wasserdurchlässige Schottertragschicht mit der entsprechenden Standfestigkeit. Darüber wird ein Pflasterbett mit einem nivellierten Splittbelag angelegt. Pflaster vom Typ Complex wird verlegt, verdichtet und fachgerecht eingesandet. Die Größe der einzelnen Kfz-Stellflächen beträgt mindestens 2500 x 5000 mm.

#### 7. Entwässerung

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird eine entsprechend dimensionierte befahrbare Entwässerungsrinne angeordnet, die an das Entwässerungssystem angeschlossen wird. Innerhalb der Tiefgarage erfolgt die Entwässerung der mit den Fahrzeugen eingebrachten Nässe direkt über Versickerung und Verdunstung.

#### 8. Abdichtung Überdachung Tiefgarage (Gartenflächen)

Abdichtung der Überdachung der Tiefgarage (überbaute Gartenflächen) durch 2 Lagen Bitumenbahnen oder in wasserundurchlässigem Beton. Die Randbereiche werden bei Bedarf aufgekantet.

#### 9. Elektroinstallation

Die Tiefgarage wird mit einer LED-Beleuchtung und Bewegungsmel-

dern mit einer durchschnittlichen Lichtstärke von 20 lx ausgestattet. Die Brandschutzanforderungen und Brandschutzkorridore werden nach den gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt. Batterie hinterleuchtete Rettungskennzeichen sind an den Fluchtwegen angebracht. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften.

#### 10. Malerarbeiten

Die Parkflächen werden farblich markiert und an den Wänden mit Nummern gekennzeichnet.

#### 11. Einfahrtstor

Die Toranlage wird elektrisch als nicht-ausschwenkendes Kipptor betrieben. Die Steuerung erfolgt von außen über einen Schlüsselschalter passend zur Schließanlage und über einen Zugschalter von innen. Zudem ist eine Steuerung über Funkhandsender vorgesehen. Je Tiefgaragenplatz wird ein Funkhandsender übergeben. Als Sicherheitseinrichtung wird innen und außen je eine Ampel (Rotlicht) eingebaut.

#### D. BESONDERE BESTIMMUNGEN UND HINWEISE

#### 1. Allgemein

Die in den Grundrissplänen, Prospekten und Visualisierungen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen stellen Möblierungsvorschläge dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Sollte vom Wohnungskäufer vor Beginn der Elektro- und Sanitärinstallation kein eigener Küchenplan vorgelegt werden wird die Installation nach den vorhandenen Plänen des Bauherrn durchgeführt. Risse bis 0,2mm in Bauteilen, Putzen, sowie an den Übergängen von Trockenbauwänden und Stahlbetondecken oder Mauerwerken, wo aufgrund bauphy-

sikalischer Eigenschaften der Baustoffe ein Kriechen und Schwinden entstehen kann, sind hinzunehmende optische Beeinträchtigungen und keine Gewährleistungsmängel. Dies gilt insbesondere für alle elastischen Fugen, die in regelmäßigen Abständen erneuert werden müssen (z. B. Silikon- und Acrylfugen). Die in den Verträgen vereinbarten Gewährleistungen beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Übergabe ordnungsgemäße (technische und in der Ausführung einwandfreie) Herstellung der Gewerke. Bei der Bauendreinigung handelt es sich um eine Grobreinigung. Vor allem die dem Verschleiß und der Abnutzung ausgesetzten Teile des Bauwerks müssen den Anforderungen entsprechend laufend geprüft, gewartet und gepflegt werden. Das gilt insbesondere für Silikonfugen, deren Lebensdauer begrenzt ist. Abweichungen in der Ausführung oder Ausstattung, die durch behördliche Auflagen und Gesetzesänderungen bedingt sind, sowie Änderungen die sich aus technischer, statischer oder architektonischer Hinsicht ergeben, bleiben, soweit sie keine Qualitätsminderung darstellen, vorbehalten. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Prospekten. Diese Baubeschreibung enthält unter anderem die Formulierung "oder" damit lässt sich der Bauherr die Möglichkeit offen, zwischen verschiedenen Ausführungsalternativen zu wählen. Statt der angegebenen können auch andere, gleichwertige Baustoffe und Produkte verwendet werden. Dies gilt auch für angegebene Markenfabrikate.

Aus rechtlichen Gründen wird auf Folgendes hingewiesen: Der Schallschutznachweis erfolgt nach DIN 4109 Teil 1. Die Einhaltung des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109 Teil 5 wird ausdrücklich nicht garantiert.

#### 2. Estrich Wohnungen

Die Böden werden im gesamten Gebäude auf schwimmenden Estrichen mit Trittschalldämmung und Wärmedämmung gemäß Energieeinspar-

verordnung verlegt. Es werden Zementestriche oder Anhydritestriche eingebaut. Bei den auf Trittschalldämmmatten verlegten Estrichen führt deren Setzung, die Austrocknung des Estrichs und unterschiedliche Belastung im Laufe der Jahre zu Senkungen, so dass zwischen dem Bodenbelag und den an der Wand befestigten Sockelleisten sichtbare Fugen entstehen. Das Gleiche gilt für elastisch ausgeführte Fugen, etwa zwischen Boden und Wand bei gefliesten Räumen. Hier muss bei Bedarf die Fuge durch den Wohnungskäufer/in erneuert werden. Diese Vorgänge sind aufgrund der schnellen Bauzeit kaum vermeidbar. Die optische Beeinträchtigung stellt deshalb keinen Mangel dar.

#### 3. Kellerräume und Tiefgaragenstellplätze

Die Abstellräume im Keller sind als Lagerräume vorgesehen und nicht für Wohnzwecke geeignet. Insoweit ist keine hochwertige Lagernutzung möglich (z. B. Bilder, Kunstwerke, Papierstoffe, Ledermaterial, ...). Es kann bei bestimmten Wetterlagen eine erhöhte Bauteilfeuchte (Kondensat) auftreten, dies stellt keinen Mangel im Rahmen des Gewährleistungsrechts dar. Es ist auf ausreichendes Stoßlüften auch im Keller zu achten. In der Tiefgarage verlaufen teilweise technische Installationsleitungen und Schächte an Außenwand und Decke, wodurch die Garagenstellplätze beeinträchtigt sein können. Diese Umstände stellen keine Mängel dar.

#### 4. Fenster, Rollläden und Raffstoreanlagen

Durch den hohen Wärmedämmwert der 3-fach-Verglasung ist es unter bestimmten Witterungsbedingungen möglich, dass die Fensterscheibe außen beschlägt oder vereist. Dies stellt keinen Mangel dar. Die Rollläden bzw. Raffstoreanlagen sind durch den Eigentümer entsprechend warten zu lassen. Konstruktionsbedingt schließen Raffstoreanlagen nicht völlig lichtdicht ab.

#### 5. Elektroinstallation

Die geplante Lage der Lichtauslässe (Decke) richtet sich nach den dargestellten Möblierungsvorschlägen. Die Projektpläne hierzu können beim Bauherrn eingesehen werden. Deckenauslässe sind in Lage und Position nicht immer exakt einzuhalten.

#### 6. Ausstattung

Ausstattungswünsche in punkto Auswahl von Material und Einrichtungsgegenstände werden vom Bauherrn gerne berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um folgende Themen:

- Auswahl von Wand- und Bodenfliesen für Bad und Gäste-WC aus der vorgesehenen Kollektion.
- Auswahl der Fußbodenbeläge für Wohn- und Schlafräume aus der vorgesehenen Kollektion.
- Auswahl der sanitären Gegenstände für Bad und Gäste-WC aus der vorgesehenen Kollektion.
- Auswahl der elektr. Installation und des Schalterprogrammes aus der vorgesehenen Kollektion.
- Auswahl der Innentüren aus der vorgesehenen Kollektion.
- Option der Wohnraumkühlung im Penthaus-Bereich

Alle ausgewählten Materialien oder Gegenstände, sowie darüber hinausgehende bauliche Veränderungen in der Wohnung, wie z. B. Veränderungen der Grundrisse, Türen, Heizung, Sanitär usw. müssen schriftlich zwischen Erwerber und Bauherr bestätigt werden. Bauliche Veränderungen sind nur entsprechend dem Baufortschritt möglich und müssen frühzeitig angezeigt und vom Bauherrn genehmigt werden.

#### 7. Wartung und Pflege

Es wird empfohlen nach Übergabe der Wohnung (Gefahrenübergang) zeitnah Wartungsverträge über die Hausverwaltung mit den ausfüh-

renden Fachunternehmen zu den Gewerken Heizungsanlage, Trinkwasserversorgung, Flachdachkonstruktion, Aufzugsanlage, Elektroinstallation, TG-Tor und PV-Anlage abzuschließen. Einer regelmäßigen Pflege bedürfen im weiteren Sinne auch Fenster, Jalousien, Türen, Lüftungsanlagen, Bodenbeläge Dachabläufe etc.. Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung das Gebäude mit seinen Anlagen einer regelmäßigen Wartung und Pflege unterliegen muss. Für Mängel oder Schäden, welche durch unsachgemäßen Gebrauch oder durch nicht fachgerechte, unzureichende oder unterlassene Pflege und Wartung entstanden sind, haftet der Verkäufer nicht. Außerdem ist die Außenpflege der Gemeinschaftsflächen (Bepflanzungen, Bäume, Rasenflächen, ...) in Bezug auf deren Rückschnitt und ausreichender Bewässerung zu gewährleisten. Zufahrtsflächen müssen saubergehalten und im Winter ordentlich geräumt werden. Der Erhalt und die Verkehrssicherungspflicht geht nach Wohnungsübergabe über.

#### E. ERLÄUTERUNGEN ZU SCHALLSCHUTZ, LÜFTUNG, WÄRME-SCHUTZ UND TRINKWASSER

#### 1. Schallschutz

Die DIN 4109 Teil 1 – Schallschutz im Hochbau – regelt den Schutz von Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm und gegenüber Geräuschen aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen. Die DIN 4109 Teil 1 (Mindestanforderungen) stellt keine Anforderungen an den Schallschutz aus dem eigenen Wohn- bzw. Arbeitsbereich bzw. an Geräusche aus haustechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich. Die DIN 4109 Teil 1 wurde 1991 bauaufsichtlich eingeführt und enthält Mindestwerte für den Schallschutz in Geschosshäusern. Bei der Festlegung der Schalldämmwerte gingen die Verfasser der Norm davon aus, dass im zu schützenden Gebäude ein Grundgeräuschpegel vor-

handen ist, der Störgeräusche überdeckt. Aufgrund der festgelegten Anforderungen der DIN 4109 Teil 1 kann beim Mindestschallschutz nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder von benachbarten Wohnungen nicht mehr wahrgenommen werden. Insbesondere in sehr ruhigen Wohngegenden (geringer Grundgeräuschpegel) können Geräusche aus benachbarten Wohnungen zu hören sein. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch die Vermeidung unnötigen Lärms. Der Planung- und Bauausführung des vorliegenden Projektes liegt die DIN 4109 Teil 1 mit den enthaltenen Anforderungen zum Mindestschallschutz zu Grunde. Ziel ist es, den festgelegten Mindestschallschutz zu übertreffen. Für den Ausbau innerhalb der Wohneinheiten (eigener Bereich) sind keine Schallschutzanforderungen an trennende Bauteile vorgesehen, da die erforderliche Durchlüftung auch über die Wohnungsinnentüren sichergestellt werden muss. Für Balkone werden keine Schallschutzmaßnahmen (weder für Luft- noch Trittschall) getroffen.

#### 2. Schallübertragung aus haustechnischen Anlage

Für die Schallübertragung aus haustechnischen Anlagen in schutzbedürftige Räume fremder Wohnungen legt die DIN 4109 Teil 1 einen max. zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von 30 dB (A) fest. Einzelne, kurzzeitige Spitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte entstehen, wie z. B. das Öffnen und Schließen von Armaturen oder Hochfahren und Nachlaufen von Lüftern oder das Betätigen einer WC Spülung sind nicht zu berücksichtigen. Nutzergeräusche, wie beispielhaft, Rutschen in der Badewanne, WC-Deckel fallen lassen, Türen zuschlagen, Rollladen herunterlassen, laute Medien-Geräte usw. fallen nicht unter die Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Der Käufer erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden.

#### 3. Lüftung und Wärmeschutz

Planung und Ausführung orientieren sich an der Energieeinsparverordnung 2014 in der Fassung von 2016 und der DIN 4108. Der Neubau wird im Energiestandard KfW 55 erstellt. Der Hausverwaltung / WEG wird nach Baufertigstellung ein nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis gem. §16 EnEV übergeben. Dieser erhält keine Angaben zu den tatsächlich nutzungsbedingten Energieverbräuchen des Gebäudes. Während die Energieeinsparverordnung primär auf die Energieeffizienz des Gebäudes und der Heizungsanlage abzielt, legt die DIN 4108 Anforderungen an den Mindestwärmeschutz einzelner Bauteile fest, mit dem Ziel die Baukonstruktion vor Feuchteeinwirkungen und deren Folgeschäden zu schützen. Trotz der Einhaltung der Energieeinsparverordnung und der DIN 4108 gibt es in Baukonstruktionen Bereiche wo Wärmebrücken entstehen können. Diese können beispielhaft an Außenecken oder Fensteranschlüssen an das Mauerwerk auftreten. An solchen Stellen kann es trotz Einhaltung aller Normen unter bestimmten Umständen (hohe Luftfeuchtigkeit im Raum. niedrige Außentemperaturen) zu Feuchtebildung kommen. Dieses Phänomen kann vor allem in Kellerräumen auftreten und zu Schimmelbildung führen. Der Verkäufer übernimmt hierzu keine Haftung. Durch regelmäßiges Stoßlüften im Keller und unter Nutzung der dezentralen Lüftung in der Wohnung kann die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung im optimalen Zustand gehalten werden. Die richtige Beheizung und Belüftung eines Gebäudes ist insbesondere in den ersten Jahren nach Baufertigstellung wichtig. Der Käufer erklärt sich ausdrücklich bereit diesen Hinweis bei der Nutzung der Wohnung zu berücksichtigen. Eine Möblierung der Außenwände kann - auch bei bester Wärmedämmung - problematisch sein. Möbel sollten daher so aufgestellt werden, dass erwärmte Luft hinter den Möbelstücken an den Außenwänden ungehindert zirkulieren kann. Insbesondere Gebäudeaußenecken sollten frei von Möbeln bleiben.

#### 4. Trinkwasseranlage und Legionellen

Die einwandfreie Qualität des Trinkwassers ist an jeder Entnahmestelle in einem Gebäude durch den Eigentümer der Anlage gemäß §8 der TrinkwV zu gewährleisten. Trinkwasseranlagen in Mehrfamilienhäusern sind gesetzlich einmal jährlich untersuchungspflichtig. Der verantwortliche Eigentümer/-in hat sich über die Risiken, die aus dem Betrieb der Trinkwasserinstallation resultieren können zu informieren. Ein bestimmungsgemäßer Betrieb solcher Anlagen liegt insbesondere dann vor, wenn

- eine Nutzung der Entnahmestellen (z. B. Duschen, Waschbecken, ...) innerhalb von maximal 72 Stunden gewährleistet bleibt,
- Maßnahmen zum Schutz des Trinkwassers nach EN1717 und DIN1988-100 umgesetzt sind,
- regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen an der Trinkwasseranlage durch den Fachbetrieb durchgeführt werden,
- die Trinkwasseranlage nicht unmittelbar mit einem Leitungssystem verbunden wird, das kein Trinkwasser führt,
- die Temperaturgrenzen eingehalten werden. Die Maßnahmen bei Betriebsunterbrechungen richten sich nach der Dauer der Unterbrechung.

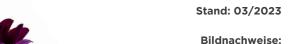
Beim Betrieb durch die Bewohner müssen die Bestimmungen zu den wasserhygienischen Anforderungen (Legionellen) beachtet werden. Dies betrifft insbesondere die regelmäßige Nutzung, Spülung der Trinkwassereinrichtungen, vor allem bei geplanten mehrtägigen Abwesenheiten. Der Bauherr übernimmt hierzu keine Kontrolle und Verantwortung.

Die mit der Verkehrssicherungspflicht verbundenen Instandhaltungs-

aufgaben der Trinkwasseranlage beginnen für den Eigentümer mit der Wohnungsübergabe (Gefahrenübergang).

#### 5. Barrierefreiheit

Auf Grundlage der BayBO (Bayerische Bauordnung) ist eine bestimmte Anzahl an Wohnungen als barrierefrei darzustellen. Änderungen gegenüber der Planung bzw. Baugenehmigung bei der Festlegung, welche von den geforderten Wohnungen im Endzustand als barrierefrei einzustufen sind behält sich der Verkäufer ausdrücklich vor. Nicht von der Barrierefreiheit erfasst sind die zur Wohnung gehörenden Terrassen, Loggien und Balkone. Es wird darauf geachtet, dass beim Übergang zwischen Wohnung und Außenbereich ein möglichst geringer Höhenversatz entsteht. Aufgrund der geltenden Abdichtungsnorm DIN 18531 wird die Ausführung des Übergangs mit einem Höhenunterschied von max. 2 cm innen und max. 5 cm außen an der Schwelle gewählt. Dieser Ansatz kann umgesetzt werden, wenn laut Norm eine Entwässerungsrinne außen vor dem Fensterelement bzw. Übergangsbereich installiert wird.



© Stadt Feuchtwangen

www.stock.adobe.com: © JP\_3D, © Halfpoint, © BillionPhotos.com,

© WavebreakMediaMicro, © goodluz

www.pexels.com

© Aenic, © Tina Nord, © JÉSHOOTS, © Pixabay, © slon\_dot\_pics, © Jess Bailey Designs

## ERFÜLLEN SIE SICH IHREN WOHNTRAUM. NEHMEN SIE KONTAKT MIT UNS AUF.

## Wohntraum Gulzachpark

Kohlplattenweg 7a und 7b 91555 Feuchtwangen

#### ROLAND KASTNER

Faszination Immobilien.

Lohweg 22

92369 Sengenthal

Telefon 09181/8821

E-Mail immobilien@roland-kastner.de

Web www.roland-kastner.de



www.wohntraum-sulzachpark.de