

GROBHAUSER  
IMMOBILIEN GmbH



ALLERSBERG  
*Mein Zuhause!*

# ALLERSBERG

## Mein Zuhause!

**Alles, was das Herz begehrt!** Sie genießen die vielen Vorteile einer ruhigen Wohnlage und schätzen die kurzen Wege in die Stadt? Sie legen Wert auf Qualität und eine hochwertige Ausstattung? Sie sehnen sich nach Geborgenheit und Unabhängigkeit die ein Eigenheim bietet? Dann könnte sich hier Ihr Wohntraum erfüllen. ALLERSBERG - Mein Zuhause!

### Das Anwesen

Das moderne, zeitlos schöne Mehrfamilienhaus wird in einer bevorzugten Wohnlage von Allersberg errichtet. Einkaufsmöglichkeiten sind von hier aus fußläufig gut erreichbar. Das Gebäude mit acht Wohnungen wird mit einem Aufzug ausgestattet und verfügt über eine große Tiefgarage sowie mehrere Außenstellplätze.

Das Haus wird in bewährter Ziegelmassivbauweise als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Diese Bauweise verspricht einen geringen Energieverbrauch und ein angenehmes Raumklima. Außerdem können Wohnungskäufer dadurch von den günstigen Konditionen und einer Förderung der KfW-Bank profitieren. Die Beheizung erfolgt durch eine Wärmepumpe mit Elektroheizstab und ist damit unabhängig von künftigen Gas- und Ölpreisen.

Die Grundrisse der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind vorteilhaft geschnitten und verfügen über große Terrassen oder Balkone. Alle Wohnungen sind stufenfrei erreichbar und werden modern ausgestattet. Die Verlegung von hochwertigen Bodenbelägen ist deshalb ebenso selbstverständlich wie der Einbau von Fußbodenheizung und Thermolüftern.

### Die Gemeinde

Die Marktgemeinde Allersberg hat ca. 8.200 Einwohner und liegt vor den Toren Nürnbergs, in direkter Nähe zum Rothsee und am Rand der Fränkischen Alb. Durch diese Lage profitiert der Ort von den wirtschaftlichen Vorteilen der Metropolregion Nürnberg und der reizvollen Natur- und Kulturlandschaft im Fränkischen Seenland.

Allersberg bietet seinen Bürgern nicht nur Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Ingolstadt. Der barocke Marktplatz bezaubert seine Besucher mit imposanten Bauten und bildet den Rahmen für zahlreiche Veranstaltungen im Jahresverlauf. Hervorzuheben sind auch die vielen ortsansässigen Vereine, die das kulturelle und sportliche Leben in der Marktgemeinde aktiv mitgestalten.

Die verkehrsgünstige Lage und die wirtschaftliche Stabilität machen die Region auch zu einem beliebten Gewerbe- und Investitionsstandort. Dies sind die Grundlagen für sichere Arbeitsplätze und einen hohen Beschäftigungsstand. Das alles macht Allersberg zu einem ganz besonderen Ort - einem Ort, den man gerne sein Zuhause nennt.

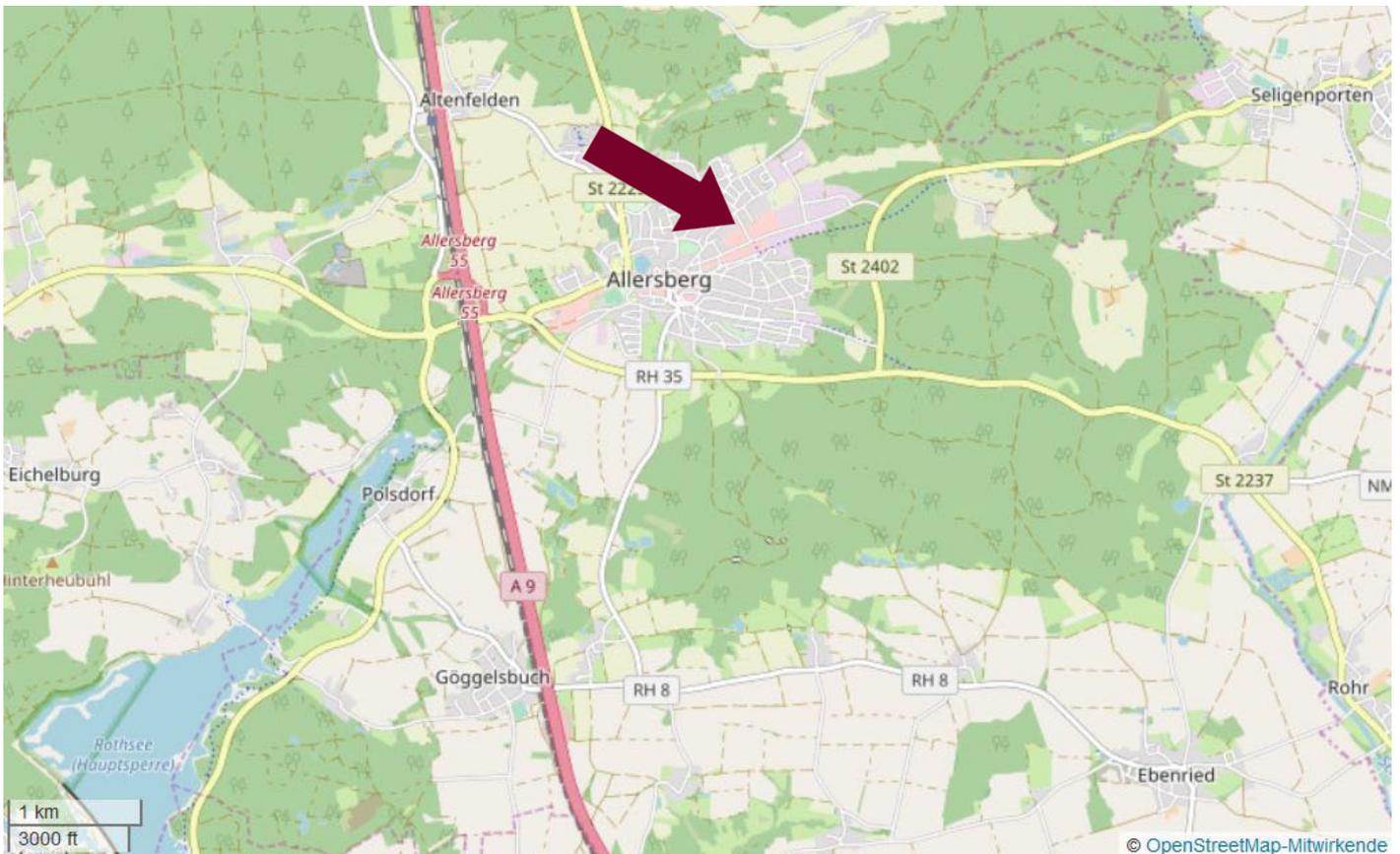
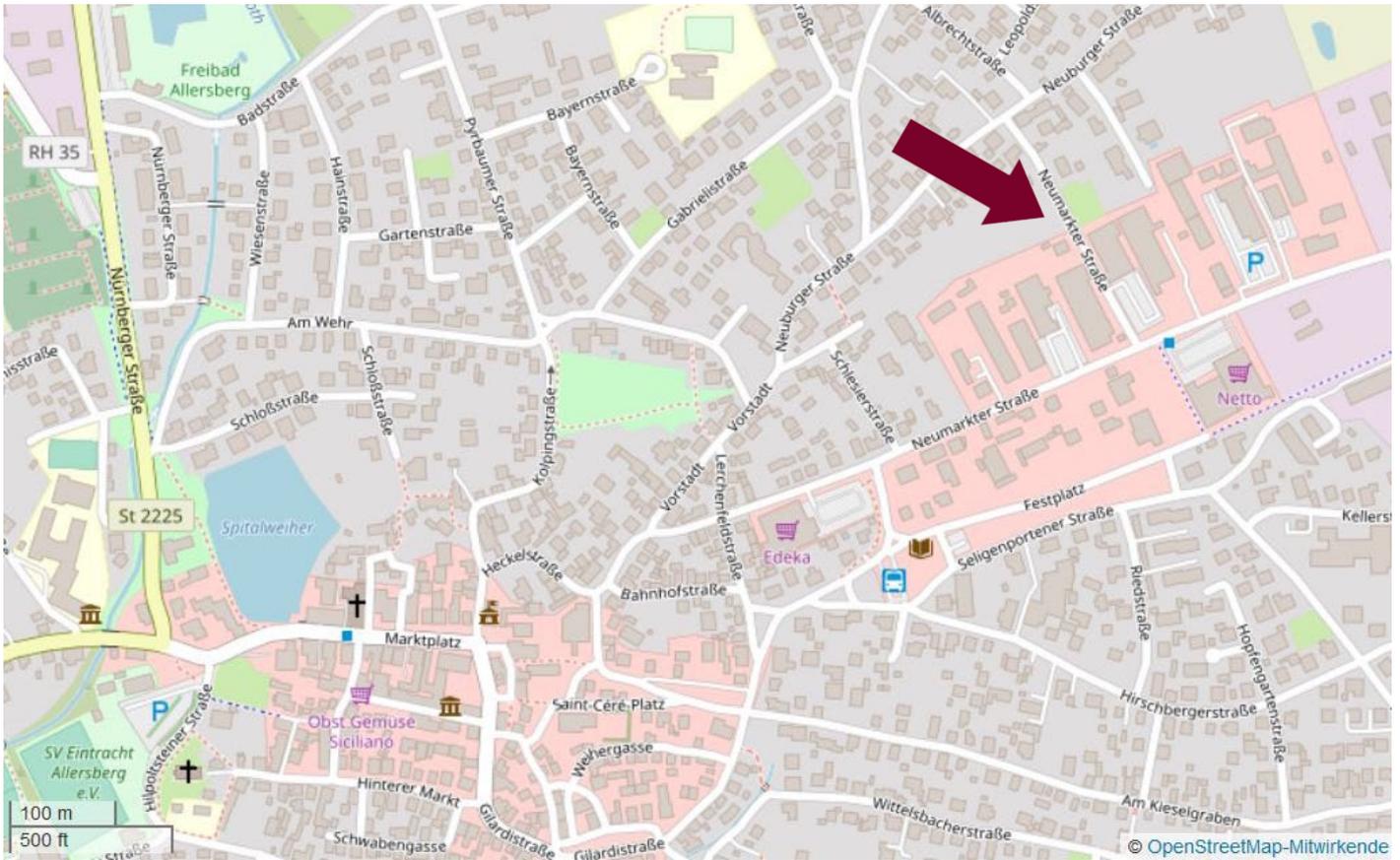
### Die Region

Radfahren, Wandern oder Segeln? Allersberg liegt inmitten herrlicher Natur im Fränkischen Seenland und bietet damit eine riesige Auswahl an Freizeitaktivitäten. Kulturelles Zentrum Mittelfrankens bildet die nur wenige Kilometer entfernte Stadt Nürnberg.

Die Region um Allersberg bietet aber nicht nur einen besonders hohen Freizeitwert, sie liegt auch innerhalb der Metropolregion Nürnberg und damit in einem der wirtschaftsstärksten Räume Deutschlands.

# Lage im Gemeindegebiet

Neumarkter Straße 35 b, 90584 Allersberg



# Lageplan



## Stellplätze

Tiefgaragenstellplätze Nr. 1 - 10  
Außenstellplätze Nr. 11 - 15

## Gartenflächen

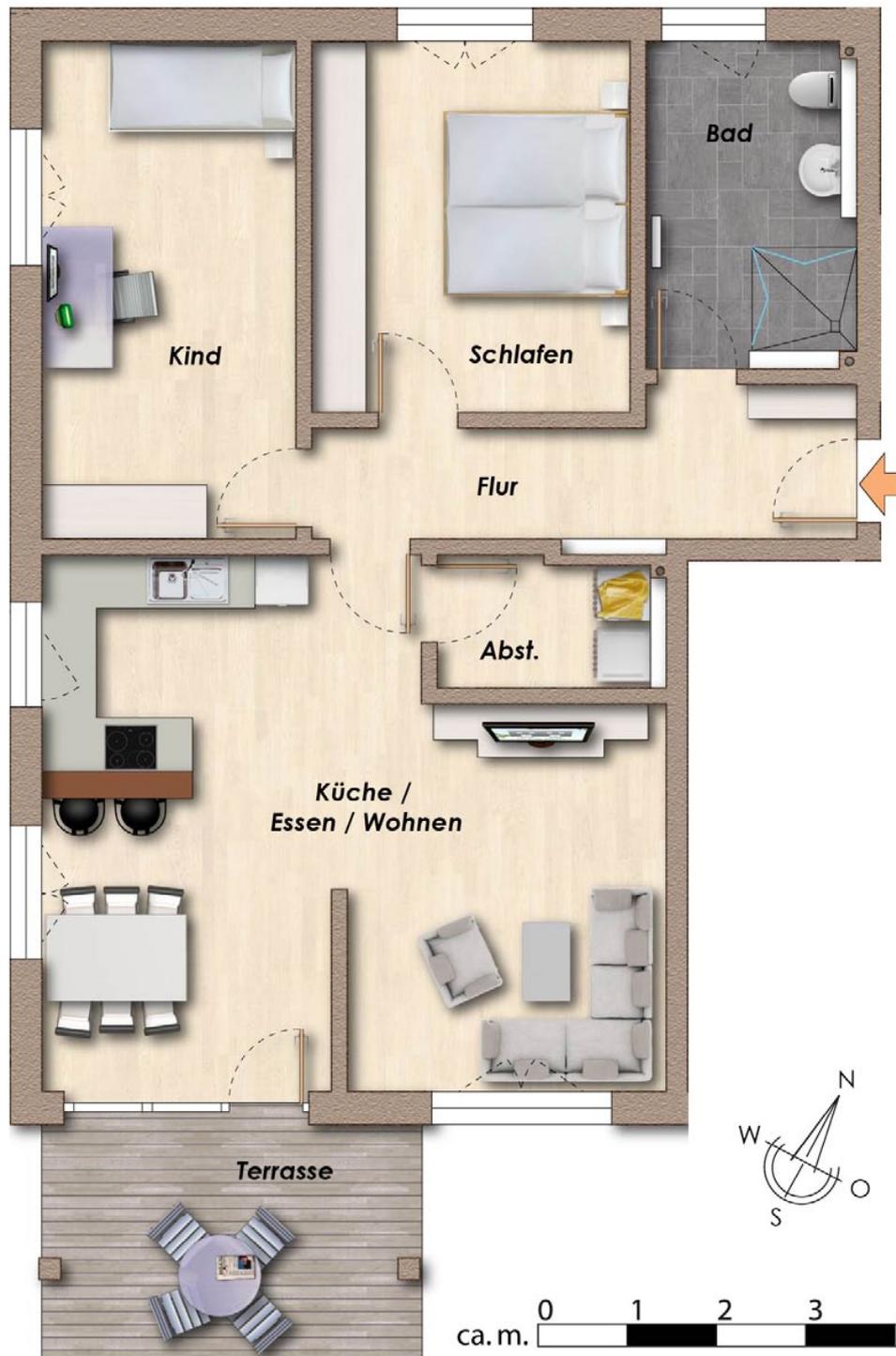
Garten Wohnung 1 ca. 168 m<sup>2</sup>  
Garten Wohnung 2 ca. 82 m<sup>2</sup>  
Garten Wohnung 3 ca. 54 m<sup>2</sup>

# Ansichten



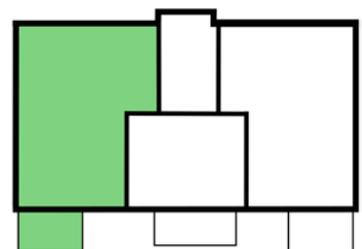
# Erdgeschoss

## Wohnung 1



## Wohnung 1

Küche / Essen / Wohnen	37,17 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
Kind	15,76 m <sup>2</sup>
Bad	8,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,38 m <sup>2</sup>
Flur	8,67 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	5,68 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>93,83 m<sup>2</sup></b>



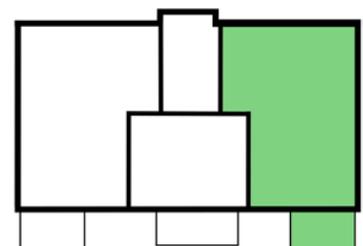
# Erdgeschoss

## Wohnung 2



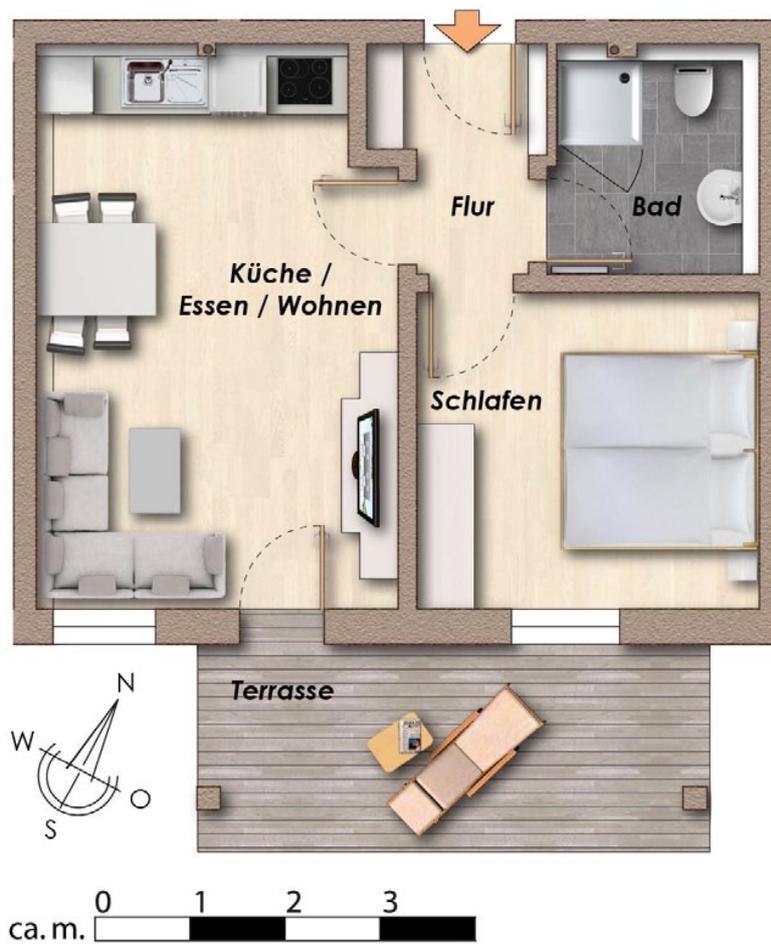
## Wohnung 2

Küche / Essen / Wohnen	36,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
Kind	14,21 m <sup>2</sup>
Bad	8,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,21 m <sup>2</sup>
Flur	8,07 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	5,68 m <sup>2</sup>
<hr/> Wohnfläche	<hr/> 90,95 m <sup>2</sup>



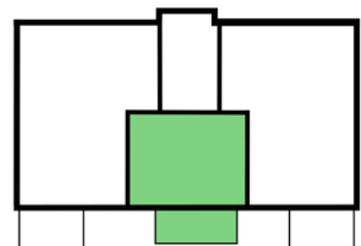
# Erdgeschoss

## Wohnung 3



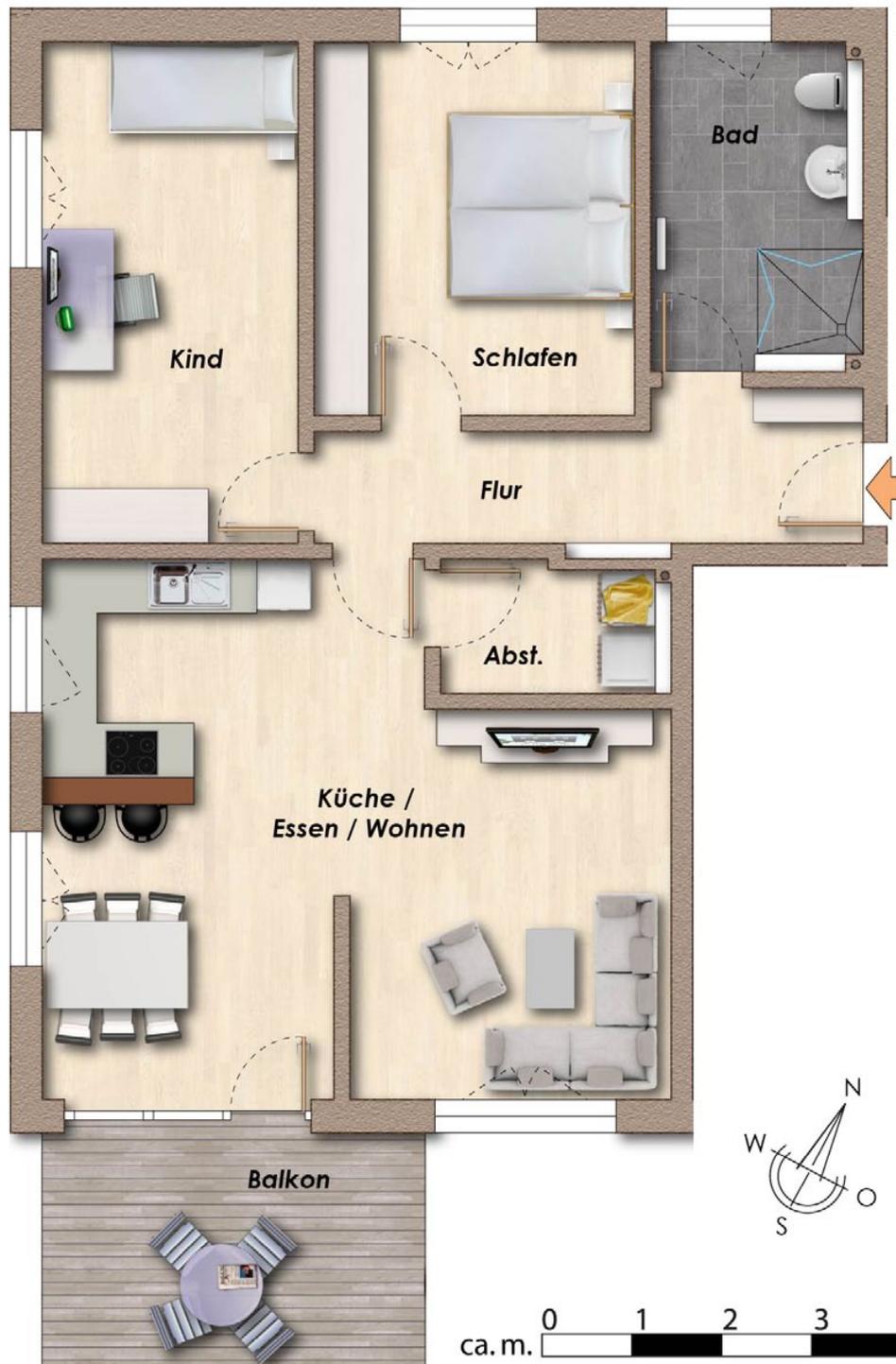
### Wohnung 3

Küche / Essen / Wohnen	21,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,06 m <sup>2</sup>
Bad	5,19 m <sup>2</sup>
Flur	3,65 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	5,91 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	48,42 m <sup>2</sup>



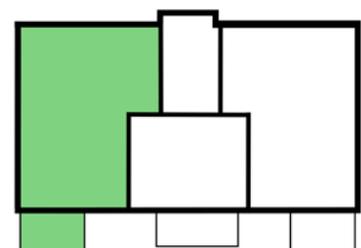
# Obergeschoss

## Wohnung 4



### Wohnung 4

Küche / Essen / Wohnen	36,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
Kind	15,76 m <sup>2</sup>
Bad	8,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,38 m <sup>2</sup>
Flur	8,66 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	5,68 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>93,53 m<sup>2</sup></b>



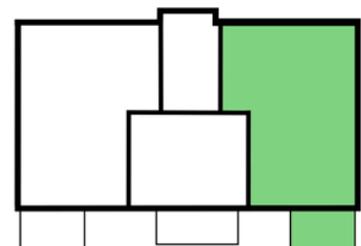
# Obergeschoss

## Wohnung 5



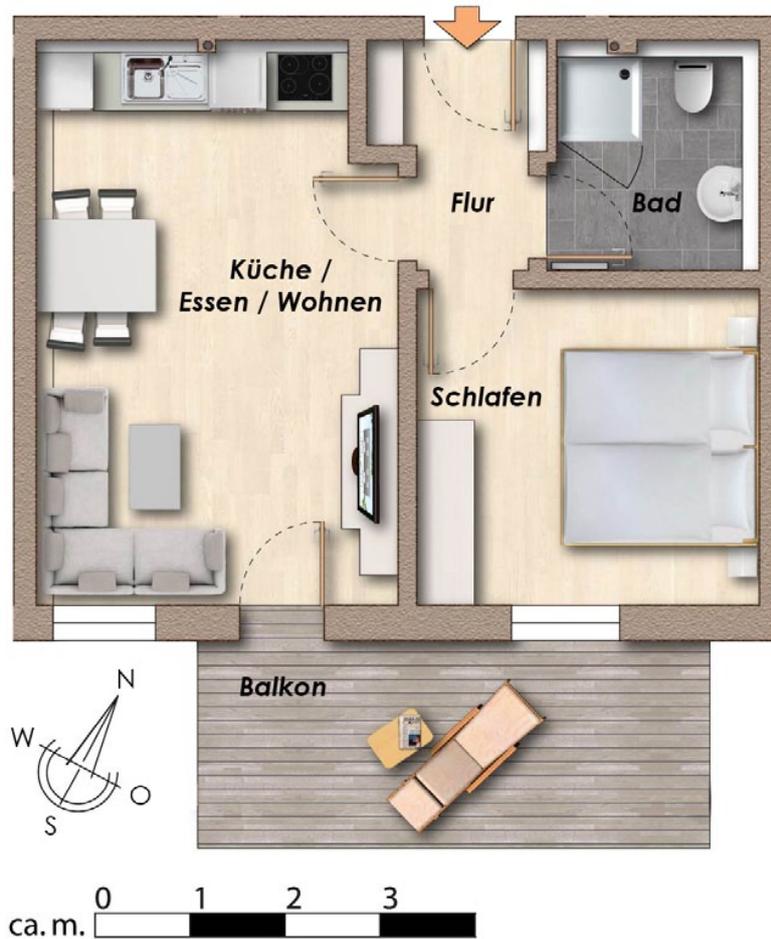
## Wohnung 5

Küche / Essen / Wohnen	36,35 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
Kind	14,21 m <sup>2</sup>
Bad	8,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,20 m <sup>2</sup>
Flur	8,06 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	5,68 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	90,64 m <sup>2</sup>



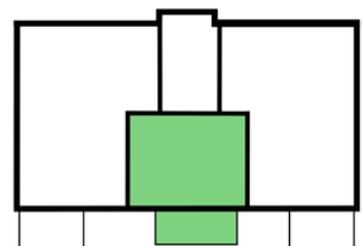
# Obergeschoss

## Wohnung 6



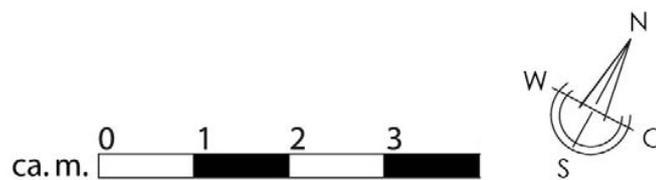
## Wohnung 6

Küche / Essen / Wohnen	21,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,09 m <sup>2</sup>
Bad	5,11 m <sup>2</sup>
Flur	3,67 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	5,91 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	48,39 m <sup>2</sup>



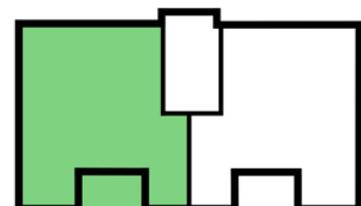
# Dachgeschoss

## Wohnung 7



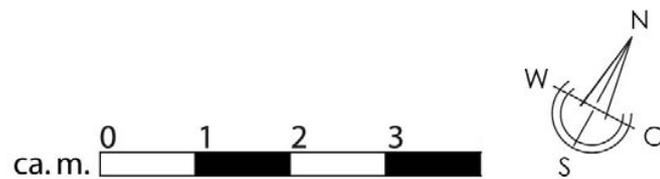
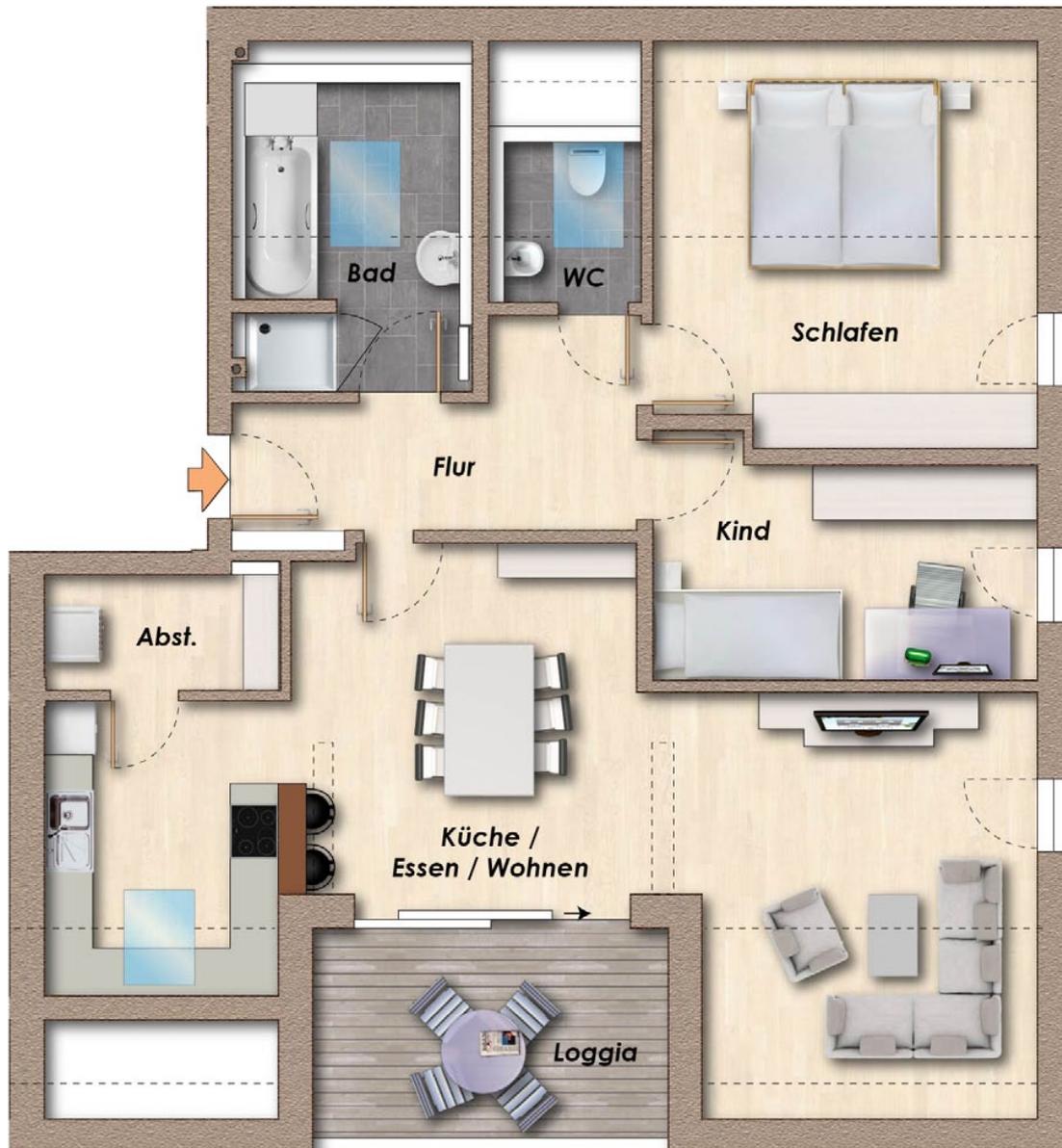
### Wohnung 7

Küche / Essen / Wohnen	36,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,09 m <sup>2</sup>
Kind	10,11 m <sup>2</sup>
Bad	7,59 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Flur	8,57 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	4,33 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>85,18 m<sup>2</sup></b>



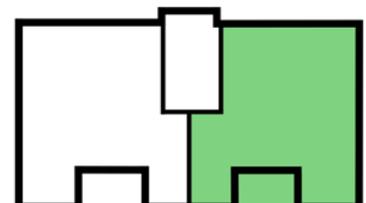
# Dachgeschoss

## Wohnung 8



### Wohnung 8

Küche / Essen / Wohnen	36,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,09 m <sup>2</sup>
Kind	10,11 m <sup>2</sup>
Bad	6,50 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,18 m <sup>2</sup>
Flur	7,92 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	4,33 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche	83,20 m <sup>2</sup>



# Kellergeschoss / Tiefgarage



ca. m. 0 1 2 3 4 5



## Stellplätze

Tiefgaragenstellplätze Nr. 1 - 10  
 Außenstellplätze Nr. 11 - 15

## Nutzfläche

Kellerabteil Wohnung 1 ca. 8 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil Wohnung 2 ca. 6 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil Wohnung 3 ca. 6 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil Wohnung 4 ca. 5 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil Wohnung 5 ca. 5 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil Wohnung 6 ca. 5 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil Wohnung 7 ca. 5 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil Wohnung 8 ca. 5 m<sup>2</sup>

# Umgebungsbilder



Spitalweiher



Rathaus Markt Allersberg



Sparkasse



Raiffeisenbank



Discounter, Drogerie, Bäcker und Friseur



Getränkemarkt

# Umgebungsbilder



*Mittelschule Allersberg*



*Sybilla-Maurer-Grundschule*



*Kindertagesstätte St. Wolfgang*



*Spielplatz Bayernstraße*



*Freibad Allersberg*



*Naherholungsgebiet Rothsee*

# Bau- und Leistungsbeschreibung

**„ALLERSBERG - Mein Zuhause!“**

**Neumarkter Straße 35 b, 90584 Allersberg, Gemarkung Allersberg, Flurstück 1048/32**

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnungen, zehn Tiefgaragen- und fünf Außenstellplätzen. Das Gebäude wird in Massivbauweise als KfW-Effizienzhaus 55 auf einem 952 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und mit einer Aufzugsanlage ausgestattet. Das Wohngebäude besteht aus zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss und wird unterkellert. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil fest zugeordnet. Die Beheizung erfolgt durch eine Wärmepumpe in Kombination mit einem Elektroheizstab.**

## **ROHBAU**

### **ERDARBEITEN**

Vorhandener Humus wird abgetragen und zwischengelagert. Aushub der Baugrube, seitliche Lagerung des Bodenaushubs sowie Wiederverfüllung der Arbeitsräume und Abtransport von überschüssigem Erdmaterial.

### **ENTWÄSSERUNG**

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz entsprechend Planung und Auflagen des zuständigen Entsorgungsunternehmens.

### **GRÜNDUNG / GESCHOSSDECKEN**

Die Gründung des Neubaus erfolgt gemäß den statischen Berechnungen. Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt.

### **KELLER**

Bodenplatte und Außenwände im Kellergeschoss werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Kellerabteile werden mit Holzlattenwänden abgetrennt.

### **TIEFGARAGE**

Tiefgarage und Abfahrt werden mit Gefälle sowie Verdunstungs- und Entwässerungsrinnen gemäß Planung ausgeführt. Der Boden im Abfahrtsbereich wird mit Besenstrich ausgeführt, die Tiefgarage erhält einen Oberflächenschutz. Es wird ein Tiefgaragentor mit Funkbedienung und einem Schalter im Innenbereich eingebaut.

### **AUSSEN- UND INNENWÄNDE**

Die Innen- und Außenwände der Wohngeschosse werden in Massivbauweise aus Ziegelmauerwerk errichtet. Wandstärken, Art und Dichte der Ziegel gemäß Planung sowie den statischen, schall- und wärmetechnischen Berechnungen. Sofern erforderlich, werden aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Mauerwerk integriert.

### **DACH / SPENGLERARBEITEN**

Es wird ein Satteldach gemäß Bauplanung und statischen Erfordernissen errichtet. Die Wärmedämmung in der Dachebene wird gemäß EnEV-Berechnung ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, in Teilbereichen kommt ein Stehfalzdach zur Ausführung. Spenglerarbeiten wie Regenrinnen und Fallrohr werden aus Titanzinkblech gefertigt.

### **TERRASSEN / BALKONE**

Die Terrassen und Balkone werden mit einem Belag aus Verlegeplatten nach Mustervorlage versehen. Die Balkone erhalten Brüstungsgeländer aus verzinktem Stahl mit Mattglaseinsätzen.

### **TREPPENANLAGE**

Die Geschosstreppen werden aus Stahlbeton hergestellt und mit Naturstein belegt. Es wird ein lackiertes Stahlgeländer mit lackiertem Stahlhandlauf angebracht.

## **AUSBAU**

### **ESTRICH**

In den Wohngeschossen kommt Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung zur Ausführung. Sofern Estrich in Kellerräumen vorgesehen ist, erfolgt die Ausführung auf Trennlage.

## **AUSSEN- und INNENPUTZ**

Gemauerte Innenwände der Wohnräume werden mit einlagigem Filzputz versehen. Die Fassade erhält einen zweilagigen Außenputz mit Grund- und Oberputzaufgabe.

## **FENSTER**

In Wohnräumen werden Fenster und Fenstertüren mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung aus Kunststoff mit Innenfarbe Weiß und Außenfarbe Anthrazit sowie weißen Beschlägen und Griffen eingebaut. Die Ausführung erfolgt gemäß Planvorgaben mit Drehbeschlag, Drehkippsbeschlag oder als Festverglasung. Dachgeschosswohnungen erhalten Dachflächenfenster und Hebeschiebetüren gemäß Planung.

## **FENSTERBÄNKE**

Die Innenfensterbänke der Wohnräume werden in Naturstein ausgeführt. Fenster in Bad, WC und Küche erhalten innen keine Fensterbank. Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt.

## **ROLLÄDEN**

Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit handbetriebenen Gurtwicklern. Keine Rolläden erhalten Schrägfenster, Dachflächenfenster sowie Fenster im Kellergeschoss und Treppenhaus.

## **MALERARBEITEN**

Die Unterseiten von Stahlbetondecken in Wohngeschossen werden gespachtelt und weiß gestrichen. Die Innenwände der Wohnungen, soweit nicht gefliest, erhalten ebenfalls einen weißen Anstrich. Der Boden in den Kellerabteilen erhält einen Betonanstrich. Hauseingangsbereich und Sockel erhalten einen hellgrauen, die restliche Fassade einen weißen Anstrich. Die Dachuntersicht sowie sichtbare Sparren werden weiß gestrichen. Die Wände der Tiefgaragenabfahrt und der Tiefgarage erhalten einen Schutzanstrich im Spritzwasserbereich. Die Stellplätze in der Tiefgarage werden an der Außenwand gekennzeichnet.

## **AUFZUGSANLAGE**

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug für bis zu 6 Personen vom Keller- bis zum Dachgeschoss.

## **LÜFTUNG**

Für eine verbesserte Raumluftqualität werden dezentrale Thermolüfter mit Wärmerückgewinnung und Abluftventilatoren eingebaut. Anzahl und Position ergeben sich aus der Planung. Trotz Einbau von Lüftern, die eine nutzerunabhängige Feuchteschutzlüftung gewährleisten, müssen die Räume regelmäßig manuell gelüftet und ausreichend beheizt werden.

## **HEIZUNG**

Das Mehrfamilienhaus wird mit einer Wärmepumpe in Kombination mit einem Elektroheizstab beheizt. Die Bemessung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Die Heizanlage wird abhängig von der Außentemperatur gesteuert. Die Außeneinheit der Wärmepumpe wird neben dem Hauseingang oder in der Tiefgarage platziert. Die Wasserversorgung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über Wohnungsstationen im Wohnbereich. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt über Fußbodenheizung. Die Bäder erhalten neben der Fußbodenheizung einen Handtuchwärmer.

## **SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG**

Die Trinkwasserleitungen werden entsprechend den einschlägigen Vorschriften ausgeführt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Wohnungsstationen mit integriertem Wärmetauscher. Es wird ein Ausgussbecken mit Armatur im Heizraum vorgesehen. Jede Erdgeschosswohnung erhält einen frostunempfindlichen Gartenwasserhahn an der Hausaußenwand. Im Badezimmer und WC kommen hochwertige Einrichtungsgegenstände, zum Beispiel aus der Serie Connect der Firma Ideal Standard, mit Aufputzarmaturen zur Ausführung. Die Wohnungen werden jeweils wie folgt ausgestattet, eine ergänzende oder abweichende Ausstattung ist als Sonderleistung gegen Aufpreis möglich (siehe Änderungswünsche):

### **Wohnungen 1, 2, 4 und 5**

Waschtischanlage mit Waschtisch Connect Cube 60 cm weiß, Ceraflex Armatur mit hohem Auslauf, Eckventile und Siphon

WC-Anlage mit Unterputz-Spülkasten, 2-Mengen-Betätigungsplatte weiß, Wandtiefspül-WC weiß sowie WC-Sitz mit Softclose nach Mustervorlage

Duschanlage mit Duschtasse 120 x 120 cm, Fallpendeltüre und Ceratherm 60 Duschthermostat inkl. Stange und Schlauch

Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasser und Abwassersiphon

Spülen-Anschluss mit Kaltwasser-Kombieckventil und Warmwasser-Eckventil

Vorbereitung Kalt- und Warmwasserzählereinheiten

### **Wohnungen 3 und 6**

Waschtisanlage mit Waschtisch Connect Cube 60 cm weiß, Ceraflex Armatur mit hohem Auslauf, Eckventile und Siphon

WC-Anlage mit Unterputz-Spülkasten, 2-Mengen-Betätigungsplatte weiß, Wandtiefspül-WC weiß sowie WC-Sitz mit Softclose nach Mustervorlage

Duschanlage mit Duschtasse Connect Air 90 x 90 cm weiß, Echtglas Duschkabine, Ceratherm 60 Duschthermostat incl. Stange und Schlauch

Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasser und Abwassersiphon

Spülen-Anschluss mit Kaltwasser-Kombieckventil und Warmwasser-Eckventil

Vorbereitung Kalt- und Warmwasserzählereinheiten

### **Wohnungen 7 und 8**

Waschtisanlage mit Waschtisch Connect Cube 60 cm weiß, Ceraflex Armatur mit hohem Auslauf, Eckventile und Siphon

WC-Anlage mit Unterputz-Spülkasten, 2-Mengen-Betätigungsplatte weiß, Wandtiefspül-WC weiß sowie WC-Sitz mit Softclose nach Mustervorlage

Duschanlage mit Duschtasse Connect Air 90 x 90 cm weiß, Echtglas Duschkabine, Ceratherm 60 Duschthermostat incl. Stange und Schlauch

Hotline Körperform-Badewanne 170 x 75 cm weiß mit Ceraflex Wannensarmatur sowie Ideal Rain Wannenseif inkl. Schlauch und Wandhalter

Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasser und Abwassersiphon

Spülen-Anschluss mit Kaltwasser-Kombieckventil und Warmwasser-Eckventil

Vorbereitung Kalt- und Warmwasserzählereinheiten

### **FLIESENARBEITEN**

Die senkrechten Wände im Badezimmer werden umlaufend raumhoch und im WC umlaufend auf eine Höhe von ca. 120 cm gefliest. Fensterbänke und Ablagen im Badezimmer und WC werden ebenfalls gefliest. Es kommen weiße Kunststoffabschlusschienen zum Einsatz. Das Fliesenformat beträgt 30 x 60 cm und es werden normale Fugenfarben verwendet. Bodenfliesen werden im Fugenschnitt oder im Verband verlegt. Die Fliesen können nach Mustervorlage ausgewählt werden. Abweichende Formate, Verlegearten, Materialien usw. können als Sonderleistung gegen Aufpreis ausgeführt werden (siehe Änderungswünsche).

### **BODENBELÄGE**

Im Badezimmer und WC werden Bodenfliesen verlegt. In Küche und Abstellraum kann zwischen Fliesen- und Vinylboden gewählt werden. In allen weiteren Wohnräumen ist die Wahl zwischen Parkett- und Vinylboden möglich. Es werden weiße Sockelleisten angebracht. Der jeweilige Bodenbelag kann nach Mustervorlage ausgewählt werden. Abweichende Materialien, Verlegearten usw. können als Sonderleistung gegen Aufpreis ausgeführt werden (siehe Änderungswünsche).

### **ELEKTROINSTALLATION**

Die Ausführung erfolgt gemäß den Vorschriften des VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker e.V.) und des Energieversorgungsunternehmens. Das Gebäude wird an das öffentliche Stromnetz angeschlossen, die Zähler des Versorgers werden im Hausanschlussraum untergebracht.

Am Hauseingang, an Balkonen und Terrassen wird je eine Wand- oder Deckenleuchte mit Leuchtmittel angebracht. Die Elektroinstallation in der Tiefgarage sowie im Hausanschluss- und Technikraum erfolgt gemäß den technischen Erfordernissen. Im Treppenhaus werden Innenleuchten mit Bewegungsmeldern angebracht. Es wird eine gemeinschaftliche Satelliten-Antennenanlage installiert. Die erforderlichen Receiver sind nicht Bestandteil der Anlage und müssen vom Wohnungskäufer erworben und angeschlossen werden.

In jeder Wohnung kommt ein Multifunktionsverteiler zur Ausführung. In diesem Verteiler laufen alle Netzwerk- sowie Antennenleitungen zusammen und finden sich die Ableitungen der Stromkreise wieder. Der Verteiler bietet ausreichend Platz für einen Router, der jedoch nicht im Leistungsumfang enthalten ist. Jede Wohnung wird mit einer Audio-Gegensprechstelle zur Hauseingangstüre ausgestattet, gegen Aufpreis ist die Ergänzung eines Displays möglich. Ein Kameramodul in der Außensprechstelle wird vorgesehen. Vor jeder Wohnungstüre wird im Treppenhaus ein Klingeltaster montiert.

Die Installation der Elektroleitungen erfolgt in den Wohngeschossen unter Putz. In den Wohnräumen kommt das exklusive Schalter- und Steckdosenprogramm Balance der Firma Busch-Jaeger in weiß zur Ausführung. Beleuchtungskörper (Lampen) in den Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

## Wohnungen 1, 2, 4 und 5

### Flur

3 x Wechselschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Rauchwarnmelder

### Schlafen

2 x Wechselschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
7 x Steckdose  
1 x Multimedia Dose  
1 x Rauchwarnmelder

### Küche

1 x Serienschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x geschaltene Steckdose  
1 x Herdanschlussdose  
1 x Steckdose Geschirrspüler  
1 x Steckdose Kühlschrank  
5 x Steckdose

### Kind

1 x Ausschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
5 x Steckdose  
1 x Multimedia Dose  
1 x Rauchwarnmelder

### Bad

1 x Kontrollschalter im Flur  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Wandbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
2 x Steckdose

### Essen / Wohnen

3 x Wechselschalter  
2 x Deckenbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
10 x Steckdose  
2 x Multimedia Dose

### Abstellraum

1 x Ausschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Steckdose Waschmaschine  
1 x Steckdose Trockner

### Balkon oder Terrasse

1 x Kontrollausschalter  
1 x Wandbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Außenleuchte

### Kellerabteil

1 x Ausschalter  
1 x Wandbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Wandleuchte

## Wohnungen 3 und 6

### Flur

2 x Wechselschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Rauchwarnmelder

### Schlafen

2 x Wechselschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
7 x Steckdose  
1 x Multimedia Dose  
1 x Rauchwarnmelder

### Küche

1 x Serienschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x geschaltene Steckdose  
1 x Herdanschlussdose  
1 x Steckdose Geschirrspüler  
1 x Steckdose Kühlschrank  
1 x Steckdose Waschmaschine  
3 x Steckdose

### Bad

1 x Kontrollschalter im Flur  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Wandbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
3 x Steckdose

### Essen / Wohnen

2 x Wechselschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
8 x Steckdose  
2 x Multimedia Dose

### Balkon oder Terrasse

1 x Kontrollausschalter  
1 x Wandbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Außenleuchte

### Kellerabteil

1 x Ausschalter  
1 x Wandbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Wandleuchte

## Wohnungen 7 und 8

### Flur

3 x Wechselschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Rauchwarnmelder

### Schlafen

2 x Wechselschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
7 x Steckdose  
1 x Multimedia Dose  
1 x Rauchwarnmelder

### Küche

1 x Serienschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x geschaltene Steckdose  
1 x Herdanschlussdose  
1 x Steckdose Geschirrspüler  
1 x Steckdose Kühlschrank  
5 x Steckdose

### Kind

1 x Ausschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
5 x Steckdose  
1 x Multimedia Dose  
1 x Rauchwarnmelder

### Kellerabteil

1 x Ausschalter  
1 x Wandbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Wandleuchte

### Bad

1 x Kontrollschalter im Flur  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Wandbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
2 x Steckdose

### Essen / Wohnen

3 x Wechselschalter  
2 x Deckenbrennstelle  
1 x Raumtemperaturregler  
10 x Steckdose  
2 x Multimedia Dose

### WC

1 x Ausschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Raumtemperaturregler

### Abstellraum

1 x Ausschalter  
1 x Deckenbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Steckdose Waschmaschine  
1 x Steckdose Trockner

### Loggia

1 x Kontrollausschalter  
1 x Wandbrennstelle  
1 x Steckdose  
1 x Außenleuchte

## HAUSTÜRE

Die Hauseingangstüre mit Glasausschnitt erhält einen automatischen Obentürschließer und wird mit der Außenfarbe Anthrazit ausgeführt.

## INNENTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden einheitlich mit CPL-Oberfläche in weiß, Vollspantürblatt, Schließzylinder, Mehrfachverriegelung, Obentürschließer, Spion und Bodendichtung ausgeführt. In Keller und Tiefgarage kommen teilweise Stahlblechtüren gemäß Anforderung zur Ausführung. In den Wohnräumen werden Röhrenspanmittellagetüren mit CPL-Oberfläche, Bundbartschloss und Beschlägen aus Edelstahl eingebaut. Bad- und WC-Türen erhalten Drehschlösser mit Notöffner. Soweit aus Lüftungsgründen erforderlich, erhalten die Türen einen Unterschnitt. Die Farbe der Wohnungsinnentüren kann nach Mustervorlage ausgewählt werden.

## SCHLIESSANLAGE

Es kommt eine Hausschließanlage nach planerischer Festlegung zur Ausführung. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

## AUSSENBEREICH

### VORDACH / SICHTSCHUTZ

Es wird ein Vordach aus verzinktem Stahl mit Mattglasabdeckung über der Haustüranlage montiert. Zwischen den Terrassen werden hellgraue Sichtblenden aus Holz angebracht.

### MÜLLTONNEN

An geeigneter Stelle werden acht Betonmülltonnenboxen mit Metalltüre platziert. Jede Box bietet Platz für eine 240-Liter-Mülltonne.

## **BRIEFKASTENANLAGE**

Im Hauseingangsbereich wird eine freistehende Briefkastenanlage mit integrierter Außensprechstelle montiert. Die Briefkästen sind nicht in die Schließanlage eingebunden.

## **AUSSENANLAGEN**

Zufahrten sowie Außenstellplätze und Wege werden gemäß Planung mit Betonpflaster befestigt. Vor dem Hauseingang wird ein Schuhabstreifer mit Streckmetallrost in die Pflasterfläche eingearbeitet. Das Gebäude erhält als Abgrenzung zu Humusflächen einen Spritzschutzstreifen aus Kies. Die Wohnungsgärten und Gemeinschaftsgrünflächen werden mit Humus grob planiert, eine Bepflanzung erfolgt nicht. Die Einzäunung der Gartenanteile erfolgt mit ca. 80 cm hohen, anthrazitfarbenen Doppelstabmatten, soweit die Vegetation dies zulässt und nicht bereits ein Zaun auf dem angrenzenden Nachbargrundstück besteht oder errichtet wird.

## **SONSTIGE HINWEISE**

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie Installationen für Heizung, Antenne und Entlüftung können durch Kellerabteile der Wohnungen führen. Sowohl die Leitungsführung als auch die spätere Wartung ist durch den jeweiligen Käufer zu dulden.

Sämtliche Installationen gewährleisten eine Verbrauchsmengenerfassung für jede Wohneinheit und die Gemeinschaft. Die erforderlichen Messeinrichtungen (Zähler) sind nicht im Leistungsumfang enthalten und werden durch den Bauträger oder die Hausverwaltung für die künftige Eigentümergemeinschaft angemietet. Die Kosten für Miete, Wartung und Unterhalt sind Betriebskosten der Eigentümergemeinschaft.

Es bleibt Bauträger und Hausverwaltung vorbehalten, Wartungsverträge für die künftige Eigentümergemeinschaft abzuschließen. Die Kosten sind Betriebskosten der Eigentümergemeinschaft.

Angaben gemäß vorläufigem Energieausweis: Bedarfsausweis, Klasse A+, Endenergiebedarf 17 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Baujahr 2019, wesentlicher Energieträger Strom.

Kaufpreis und Zahlungsplan ergeben sich aus der jeweils aktuellen Projektpreisliste. Die Mittelverwendung erfolgt gemäß § 4 der Makler- und Bauträgerverordnung.

Geplanter Termin für die Bezugfertigkeit ist der 31.12.2020. Eine fehlende Fertigstellung von Außenanlagen, Straßen und Wegen hindert die Bezugfertigkeit nicht.

Ein Betreten der Baustelle ist bis zur Wohnungsübergabe aus Sicherheitsgründen nur in Begleitung oder mit ausdrücklicher Erlaubnis eines Mitarbeiters der Großhauser Immobilien GmbH bzw. des Generalunternehmers zulässig. Das Betreten der Baustelle erfolgt auf eigene Gefahr.

## **ÄNDERUNGSWÜNSCHE**

Eine Auswahl nach Mustervorlage und weitere Anpassungen sind nur möglich, sofern es der Baufortschritt zulässt und die Anpassungen technisch durchführbar sind. Grundsätzlich sind nur Ausstattungsänderungen im Innenausbau wie z. B. Bodenbelag, Fliesen, Sanitärausstattung und Türen hinsichtlich Art sowie Menge möglich. Der Bauträger oder das ausführende Unternehmen wird für Kundenwünsche, die von der preisneutralen Standardausführung abweichen, ein Angebot mit den anfallenden Mehr- oder Minderkosten erstellen. Änderungswünsche können nur bei frühzeitiger schriftlicher Beauftragung auf Grundlage dieses Angebots berücksichtigt werden.

## **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

In Plänen und Illustrationen dargestellte Möbel, Pflanzen, Fahrzeuge, Gegenstände usw. sind zeichnerische Ausdrucksmittel und im Leistungsumfang nicht enthalten. Grundrisse, Lageplan und Ansichten im Exposé sind künstlerische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Sie vermitteln lediglich einen groben Eindruck, können aber hinsichtlich Farbe, Ausstattung, Abmessung, Position, Umgebung, Höhenlage und in weiteren Details von der geplanten Ausführung abweichen.

Die Ausführung erfolgt gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung sowie Werkplanung. Leistungen, die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht aufgeführt sind, gelten nicht als vereinbart. Bei Widersprüchen zwischen Werkplanung und Bau- und Leistungsbeschreibung ist die Bau- und Leistungsbeschreibung maßgebend.

Sind in der Baubeschreibung keine oder verschiedene Ausführungsformen beschrieben, so legt der Bauträger diese fest. Dies gilt auch für Farben, Materialien, Gestaltung und Positionierung. Die Verwendung von abweichenden, qualitativ aber gleichwertigen Baustoffen bleibt dem Bauträger vorbehalten. Die Auswahl von Fliesen, Bodenbelägen, Sanitärausstattung und Türen erfolgt durch den Käufer jeweils bei einem Fachbetrieb oder Generalunternehmer, den der Bauträger benennt.

Änderungen an der Planung, den vorgesehenen Materialien und der Ausführung sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig, soweit sie sich aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als sinnvoll erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Änderungen, die durch behördliche Auflagen oder neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind sowie Anpassungen, die im Bauverlauf in konstruktionstechnischer, haustechnischer, statischer, gestalterischer oder baurechtlicher Hinsicht erforderlich sind, bleiben ebenso vorbehalten wie Änderungen aufgrund des technischen Fortschritts.

In Keller, Tiefgarage und Spitzboden können Kabel, Leitungen, Rohre usw. an Wänden, unter Decken und Dachschrägen sichtbar auf Putz und unverkleidet verlaufen. Abstände und Bewegungsflächen gemäß DIN- bzw. VDI-Norm können unterschritten werden. Es können Rohrverkleidungen, Deckenabhängungen sowie Vormauerungen notwendig werden, die in der Werkplanung noch nicht dargestellt sind. Die tatsächliche Lage und Abmessung der Sanitäreinrichtung kann von der Darstellung in Werkplänen abweichen.

Geländebedingt entstehen Höhenunterschiede zwischen den Außenanlagen und dem Gebäude. Diese können durch Längs- und Quergefälle in den Außenflächen sowie durch Differenztreppen, Anböschungen und Stützwände ausgeglichen werden. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Nachbargrundstücken und den Wohnungsgärten können diese Maßnahmen auch innerhalb der Wohnungsgärten erforderlich sein.

Bauphysikalisch bedingte Schwindrisse bzw. Haarrisse stellen innerhalb zulässiger Grenzwerte keinen Mangel dar. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Für Eigenleistungen der Wohnungskäufer wird keine Planung, Bauleitung oder Gewährleistung übernommen. Für Mängel am Bauwerk übernimmt der Bauträger die Gewährleistung gemäß Werkvertragsrecht des BGB.

Der Energieausweis auf Grundlage der Planung ist vorläufig und wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten, mit Angaben und Werten die sich aus der tatsächlichen Bauausführung ergeben, endgültig ausgestellt. Hinsichtlich des Schallschutzes liegen der Bauausführung grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109 zu Grunde. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Baubedingt kann es bei Wohn-, Nutz- und Gartenflächen zu Abweichungen im Toleranzbereich kommen, die zu keiner Minderung des Kaufpreises führen. Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am fertigen Bauwerk, nach Herstellung des Innenputzes, zu nehmen. Für aus Plänen entnommene Maße haftet der Bauträger nicht. Die Wohnflächenberechnung erfolgt gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). Balkon-, Loggia- und Terrassenflächen werden mit 50 % angesetzt.

Für den uneingeschränkten Erhalt von Gewährleistungsansprüchen ist der Käufer zu sachgemäßer Pflege und Unterhaltung verpflichtet. Trotz Einbau von Lüftern, die eine nutzerunabhängige Feuchteschutzlüftung gewährleisten, müssen die Räume regelmäßig manuell gelüftet und ausreichend beheizt werden um Schimmelbildung zu vermeiden und ein angenehmes Raumklima zu erhalten.

## **NEBENKOSTEN WOHNUNGSKAUF**

Im Kaufpreis sind Grundstück, Erschließungsanlagen, Gebäudeeinemessung, Planung und Genehmigung, Teilungserklärung, Gemeinschaftseigentum sowie schlüsselfertige Erstellung von Gebäude und Außenanlagen gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung anteilig enthalten. Für den Käufer fallen zusätzlich Kaufnebenkosten, wie zum Beispiel Notargebühren, Grunderwerbsteuer und Grundbuchamtsgebühren an. Der Bauträger trifft keine verbindliche Aussage über die Höhe der Kaufnebenkosten und übernimmt keine steuerliche Beratung.



GROßHAUSER  
IMMOBILIEN GmbH

Bauträger: Großhauser Immobilien GmbH  
Wegscheid 14  
D-92334 Berching

Telefon: +49 8462 942924-15  
Fax: +49 8462 942924-40

Mail: info@grosshauser.com  
Internet: www.grosshauser.com

Geschäftsführer: Stefan Großhauser  
Handelsregister: Nürnberg HR B 30560  
Umsatzsteuer-ID: DE294236111

Aufsichtsbehörde: Landratsamt Neumarkt  
Gewerbeamt  
Postfach 14 05  
D-92304 Neumarkt

Finanzamt: Finanzamt Amberg  
Kirchensteig 2  
D-92224 Amberg

Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung wurde durch die zuständige Berufsaufsichtsbehörde erteilt.