

NEUBAU WOHNANLAGE
AM MARIENBERGPARK



GERMAN REAL ESTATE ETP



MAN KANN NIEMANDEN
ÜBERHOLEN, WENN MAN IN
DESSEN FUSSTAPFEN TRITT.

Francois Truffaut
(Französischer Filmregisseur)



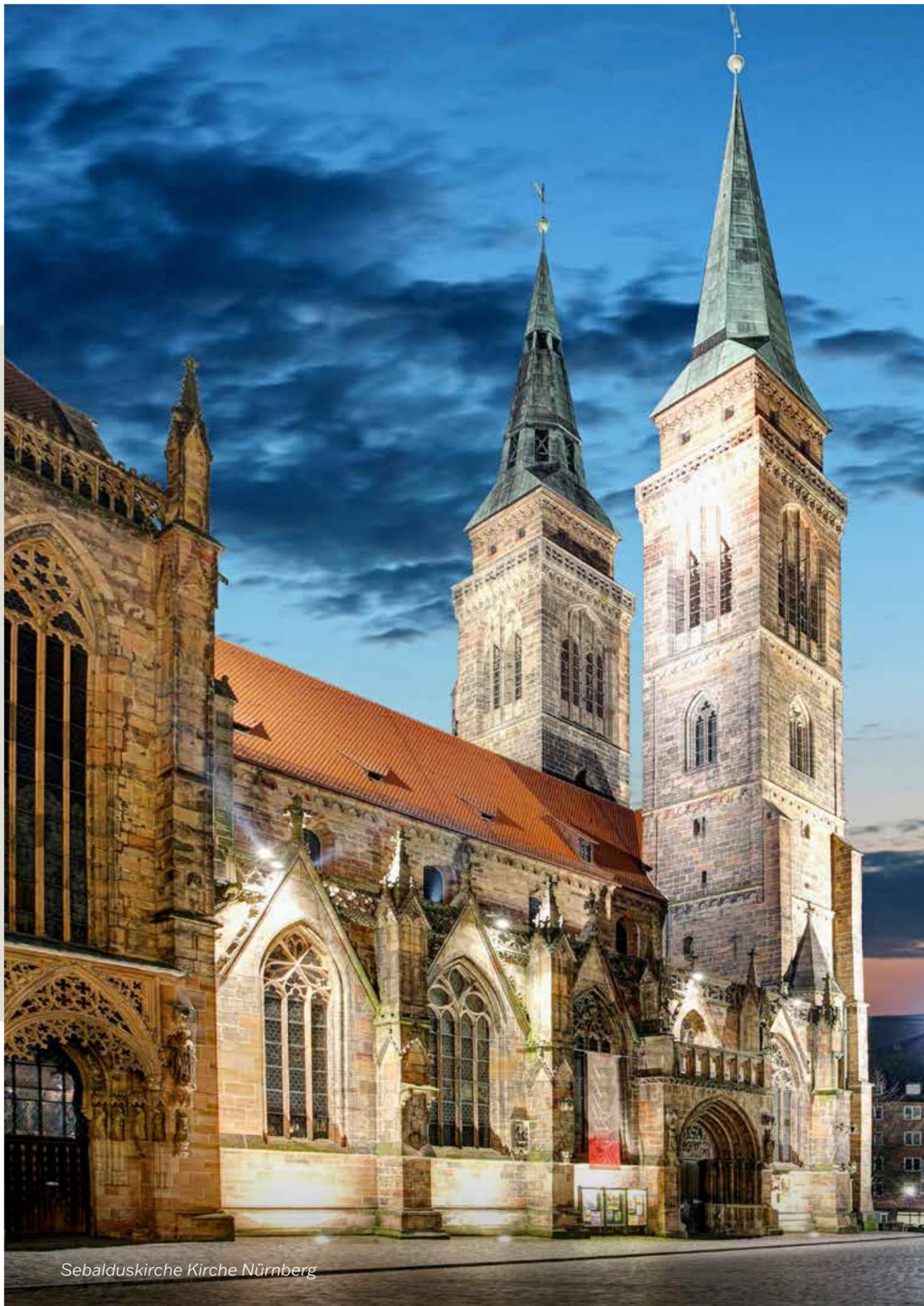
Impression Nürnberg

INHALT

- 5** Vorwort
- 6** Das Angebot im Überblick
- 7** Daten und Fakten
- 8** Das Objekt Am Marienbergpark
- 12** Nürnberg
- 18** Nürnberg Zahlen
- 20** Makrolage
- 24** Der Stadtteil Nürnberg-Thon
- 25** Mikrolage
- 28** Grundrisse
- 42** Bau- und Leistungsbeschreibung
- 52** Impressum und Kontakt



Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Sebalduskirche Kirche Nürnberg

VORWORT

Liebe Interessentin,
lieber Interessent,

die Frankenmetropole Nürnberg ist das Herz einer pulsierenden, wirtschaftlich dynamischen und landschaftlich schönen Region in der Mitte Europas. Wie die internationale Beraterfirma Mercer ermittelt hat, überzeugt die Stadt an der Pegnitz mit einer Lebensqualität, die selbst Paris in den Schatten stellt.

Umso mehr freue ich mich, Ihnen im grünen Nordwesten von Nürnberg unser Neubauobjekt Am Marienbergpark vorstellen zu dürfen – attraktiver, werthaltiger Wohnraum für Eigennutzer und eine nachhaltige Kapitalanlage für Investoren in einen starken Immobilienstandort.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen unser Objekt im Detail vor. Lernen Sie die Vorzüge seiner Lage, Ausstattung und Wohnqualität kennen. Ihr Interesse ist geweckt? Ich freue mich, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen!

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das aus einem Teil bestehende Exposé nebst Anlagen (Entwurf Musterkaufvertrag, Entwurf Teilungserklärung) enthält ein Angebot der German Real Estate zehn GmbH & Co. KG. (geschäftsansässig: Bürgerreuther Straße 29, 95444 Bayreuth) (im Folgenden „GRE“). Die GRE ist Initiatorin des Gesamtprojekts, realisiert die Baumaßnahmen, ist Prospektherausgeberin und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu veräußern. Das Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen im Prospekt sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar.

Das Prospekt richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Wohneinheiten mit dem Ziel der langfristigen Vermietung bzw. zur Selbstnutzung erwerben wollen. Aus diesem Grund ist dieses Angebot nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass das Prospekt sorgfältig zu lesen ist. Soweit der Investor eine Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, muss er in der Lage sein, eine möglicherweise bestehen-

de Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben finanzieren bzw. mit eigenen Mitteln ausgleichen zu können. Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Das Exposé der GRE informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht die Prospektherausgeberin für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifelsfällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsabsprachen übernimmt die Prospektherausgeberin keine Verantwortung, da diese der Prospektherausgeberin in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden. Die Prospektherausgeberin überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen – insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen – Situation sinnvoll und vertretbar ist.

DATEN UND FAKTEN

Anlagentyp	Neubau
Initiatorin, Eigentümerin, Anbieterin	German Real Estate zehn GmbH & Co. KG. Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth
Angebotenes Gebäude	Sonnengartenstraße, 90425 Nürnberg
Anzahl Einheiten	9 Eigentumswohnungen
Wohnungsgrößen	von ca. 58 m ² bis ca. 135 m ²
Stellplätze	11 Tiefgaragenstellplätze
Erwerbsnebenkosten	ca. 5,50 % des Kaufpreises, derzeit 3,50 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,00 % Notar- und Grundbuchkosten
Lineare Abschreibung	lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG 3,0 % linear für die Dauer von 33 Jahren, bezogen auf die Neubaustanz (Errichtung nach dem 31.12.2022 gemäß JStG 2022)
Degressive Sonder-AfA	Dazu kommt nach aktueller Gesetzeslage wegen der Änderung durch das Wachstumschancengesetz (rückführende Einführung einer degressiven Sonder-AfA voraussichtlich ab 01.10.2023) eine Sonderabschreibung in Höhe von 5 % zur Anwendung. Im ersten Jahr können 5 % der Investitionskosten geltend gemacht werden und danach 5 % des Restwertes.
Bezugsfertig/ Gesamtfertigstellung	bezugsfertig ca. September 2025 ca. Dezember 2025
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
Förderprogramm KfW	KfW-Effizienzhaus 40 150.000€ Kredit pro Wohneinheit maximal möglich

AUF DER SONNENSEITE VON NÜRNBERG

Unsere Immobilie liegt in der Sonnengartenstraße in Nürnberg-Thon. Dabei handelt es sich um eine vierstöckige Neubau-Wohnanlage in Massivbauweise, die insgesamt 9 Eigentumswohnungen umfasst.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse in einem Größenspektrum von 58 m² bis 135 m². Es orientiert sich an zeitgemäßen Bedürfnissen urbaner Singles, Paare, junger und gestandener Familien. Die Wohnungen sind mit ihren bodentiefen Fenstern sehr lichtintensiv. Für einen schönen Ausblick sorgen die Balkone und Terrassen. Zu den gehobenen Ausstattungsmerkmalen gehören unter anderem – je nach Kundenwunsch – Parkett-, Design-Vinyl- oder Laminatboden, Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten, elektrische Rollläden oder Sanitärobjekte in Markenqualität.

Energetisch erfüllt unser Objekt Am Marienbergpark die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 40, ist also besonders nachhaltig konzipiert. Die Versorgung mit Strom- bzw. Wärmeenergie erfolgt über eine Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage. Wohnraum-Einzellüfter dienen der Wärmerückgewinnung.

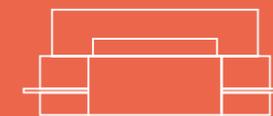


Visualisierung aus Sicht des Illustrators

Im Untergeschoss des mit einem markanten Spitzdach versehenen Gebäudes befindet sich eine großzügig bemessene Tiefgarage mit 11 Stellplätzen. Von dort aus führt ein Fahrstuhl bequem in die Obergeschosse. Außerdem stehen Abstellplätze für Fahrräder, Motorräder und Roller zur Verfügung.

Damit stellt unser Objekt eine werthaltige Investition in Wohneigentum in schöner Nürnberger Wohnlage dar – ebenso geeignet für Eigennutzer sowie als Kapitalanlage.

DAS OBJEKT AM MARIENBERGPARK





Visualisierung aus Sicht des Illustrators



NÜRNBERG DAS HERZ DES FRANKENLANDS

Impression Main-Donau-Kanal in Nürnberg



Nürnberg Frauenkirche, Hauptmarkt

Die gotische Frauenkirche am Hauptmarkt in Nürnberg, 1355 von Kaiser Karl IV. gestiftet, diente ursprünglich als kaiserliche Hofkapelle. Berühmt ist vor allem der prächtige Balkon, auf dem alljährlich der Christkindlesmarkt feierlich eröffnet wird. Täglich um 12 Uhr beeindruckt die Kunstuhr mit dem „Männleinlaufen“. Als erste gotische Hallenkirche Frankens setzte sie architektonisch neue Maßstäbe.

Mit seinen rund 540.000 Einwohnern ist Nürnberg die zweitgrößte Stadt im Freistaat Bayern. Zugleich gehört die Europäische Metropolregion Nürnberg zu den elf deutschen Großstädten und Ballungsräumen mit einer herausragenden wirtschaftlich-geografischen Verdichtung. Dazu zählen die nahe gelegenen Städte Erlangen, Fürth und Schwabach, die gemeinsam mit Nürnberg den ökonomischen sowie kulturellen Motor einer blühenden Region bilden. Hier leben 3,6 Millionen Einwohner und hier schlägt das Herz des Frankenlandes.

DIE ALTE REICHSTADT AN DER PEGNITZ

Das mehr als 1.000 Jahre alte Nürnberg wuchs aus einer Siedlung an der Pegnitz – und zwar so erfolgreich, dass ihr 1219 der Hohenstaufenkaiser Friedrich II. die Rechte einer Reichsstadt verlieh. Nürnbergs Wahrzeichen ist die imposante Kaiserburg, die die Silhouette der Altstadt dominiert und zur Zeit ihrer Erbauung eine für die Stadtentwicklung förderliche Nähe zum Kaiserthron symbolisierte.



Henkersteg, Weinstadel, Nürnberg

Nürnberg war rasch in ganz Europa als Stadt des Handels und der Künste berühmt. Es steht sinnbildlich für den Aufbruch der deutschen Länder in die Neuzeit und gilt nördlich der Alpen als Wiege der Renaissance. Auch nach mehreren hundert Jahren ist davon noch viel im Stadtbild als architektonische Pracht präsent – etwa in Gestalt des Wolffschen Rathauses, des Albrecht-Dürer-Hauses und des Schönen Brunnens.

NACHHALTIGER INDUSTRIELLER AUFSCHWUNG

Nürnberg ist aber nicht nur Mittelalter- und Renaissance-Nostalgie. Im Zuge der industriellen Reformation und nach der Gründerzeit nach 1870 erlebte die Stadt einen einzigartigen Boom. In diesen Jahrzehnten ließen sich Maschinenbauer, Fabriken für Elektrogeräte, Krafträder und weitere Technologien in Nürnberg nieder.



Impression Nürnberg Altstadt

Vor allem aber war die Stadt zusammen mit Fürth über lange Zeit das Weltzentrum der Spielzeugindustrie. 1835 wurde mit der ersten Eisenbahnfahrt auf deutschem Boden zwischen beiden Städten ein neues Zeitalter eingeläutet. Später versendeten Nürnberger Hersteller Modellbahn-Miniaturen rund um den Globus.

WIRTSCHAFTLICHES SCHWERGEWICHT

Der Zweite Weltkrieg hinterließ leider unübersehbare Spuren in der Stadt – und dennoch nahm Nürnberg in Zeiten des Wirtschaftswunders abermals einen beeindruckenden Aufschwung. Der Wohnungsbau wurde vorangetrieben und damit eine Entwicklung vorprogrammiert, die Nürnberg zu einem der wichtigsten deutschen Immobilienmärkte machte. In einer ersten Welle kamen namhafte Konzerne wie Grundig, AEG, MAN und natürlich Quelle ins Herz von Franken. Sie sind inzwischen



Sebalduskirche

einer neuen Generation von Unternehmen gewichen, die für Hightech und Zukunft stehen. Dazu gehören Diehl als globaler Technologie-Akteur, die Leistritz Group mit wegweisendem Turbinenbau und der Kabelhersteller Leoni. Nürnberg gehört aber auch zu den weltweit 15 maßgeblichsten Messestandorten. Im fränkischen Messezentrum werden beispielsweise die Consumera und die Spielwarenmesse ausgerichtet. Nürnberg ist ebenfalls ein veritabler Medienstandort. Und sein Hafen ist für die Logistik in ganz Süddeutschland unverzichtbar. Mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 34,7 Milliarden Euro im Jahr 2022 schafft es Nürnberg auf den 10. Platz in der deutschen Städte-Top-10 nach Wirtschaftsleistung.

GANZ VORN IM LEBENSQUALITÄT- RANKING

Nürnberg gilt von jeher als Großstadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität. Gemessen an diesem Wert liegt die Frankenmetropole noch vor einigen der wichtigsten Städte der Welt. Zu diesem Ergebnis kommt das „Quality of Living City Ranking 2023“ der für diese Bewertung einschlägig bekannten Unternehmensberatung Mercer. Unter 241 untersuchten Städten schaffte es Nürnberg in puncto Lebensqualität auf Rang 31 und liegt damit noch vor Weltstädten wie Paris, Rom, Barcelona oder New York. Die Entscheidung für Wohneigentum vor Ort ist

also immer auch eine Entscheidung für ein gutes Leben in der Stadt.

Woher diese Vorzüge kommen? Nürnberg war von jeher ein Magnet für Exzellenz und zog über die Jahrhunderte Talente aller Gebiete an, die sich in der Stadt verwirklichten. Neben der Wirtschaft blüht die lokale Kunst- und Kulturszene. Hier spielt der 1. FC Nürnberg, brutzeln die deftigen Nürnberger Rostbratwürste und haben die Nürnberger Lebkuchen ihre Heimstatt. Der Christkindlesmarkt in der zauberhaft geschmückten Altstadt lockt jedes Jahr im Advent rund zwei Millionen Besucher an. Eine halbe Million zieht es jährlich ins sehenswerte Germanische Nationalmuseum, das die größte Sammlung kulturgeschichtlicher Exponate in Deutschland beherbergt. Und dann wäre noch das schwer angesagte Nürnberger Nachtleben mit einer lebendigen Theater-, Comedy-, Musik- und Kneipenszene, wie es sie nur in dieser nicht alltäglichen Stadt gibt. Last but not least wird in der Metropole an der Pegnitz ein unverfälschter fränkischer Dialekt gesprochen, der von der Authentizität und dem Selbstbewusstsein der hier Lebenden zeugt.



Nürnberg Messe (© NürnbergMesse)



Weißer Turm Nürnberg



Jakobsplatz mit Elisabethkirche



NÜRNBERG ZAHLEN

10

Stadtbezirke

2

Millionen Erwerbstätige (2019)
<https://www.nuernberg.de>

541.103

Einwohner (2022)
<https://www.nuernberg.de>

24.600

Unternehmen (2022)
<https://de.statista.com/>

2822

Einwohner pro km² (2023)
<https://de.wikipedia.org>

39.697

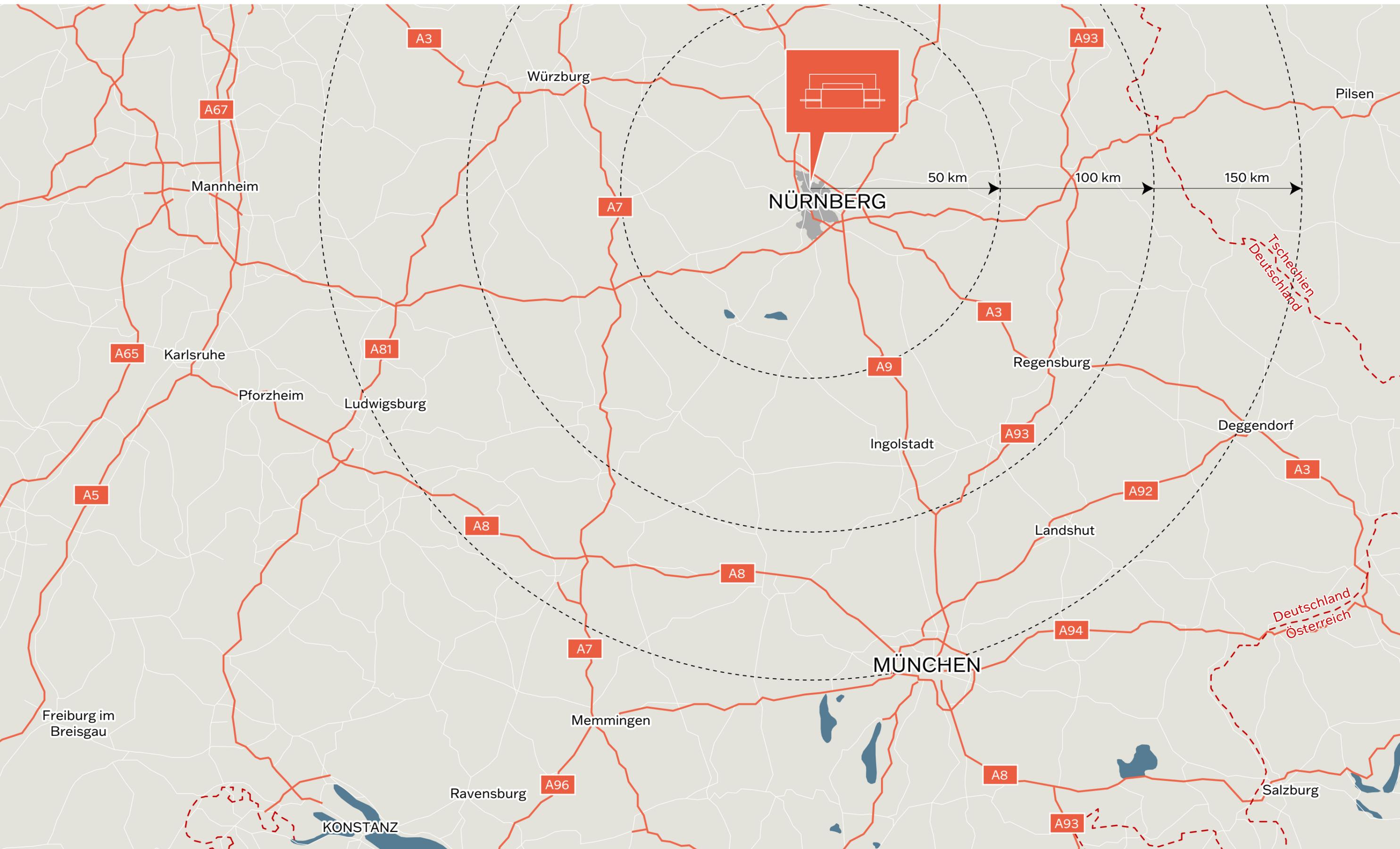
Studierende 11. Oktober 2024
<https://www.fau.de/>

186,44

Gesamtfläche in km²
<https://www.nuernberg.de>

34,7

Mrd. Euro Bruttoinlandsprodukt (2022)
<https://de.statista.com/>





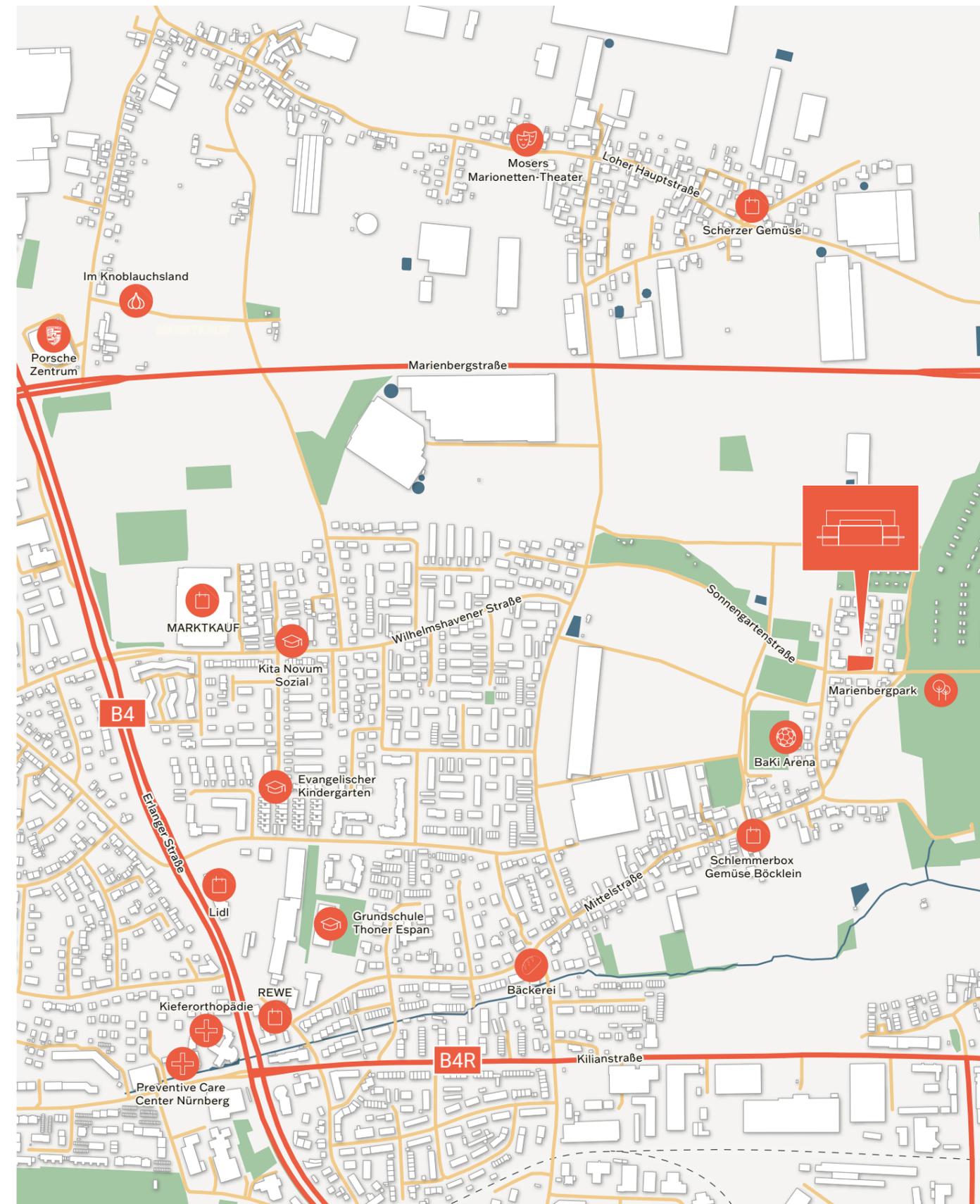
Visualisierung aus Sicht des Illustrators

DER STADTTTEIL NÜRNBERG-THON

Unser Objekt Am Marienbergpark befindet sich im Nürnberger Stadtteil Thon in der Nordwestlichen Außenstadt. Dieser grenzt im Süden an die Innenstadtbereiche und lehnt sich im Osten an den Volkspark Marienberg an – dem Namensgeber der Immobilie. Damit sind die Vorzüge dieser Lage umrissen: Sie ist einerseits zentrumsnah mit gerade einmal 6 Kilometern zum Hauptbahnhof und in die City. Auf der anderen Seite gilt Thon als Nürnbergs grüner Norden.

In weiten Teilen berührt der Stadtteil die Felder des „Knoblauchlandes“, das als lokales Obst- und Gemüseparadies mit über 20 kleinen und größeren Dörfern bekannt ist und neben dem großen Volkspark eine besonders naturnahe Wohn- und Lebensatmosphäre im Viertel schafft. Doch auch die Verkehrsinfrastruktur der ruhigen, zumal bei jungen Familien beliebten Wohngegend hat ihre Vorzüge. Per Bus und Straßenbahn können Ziele in Nürnberg bequem und schnell angesteuert werden. Zum Flughafen Nürnberg sind es nur ca. 1,4 Kilometer.

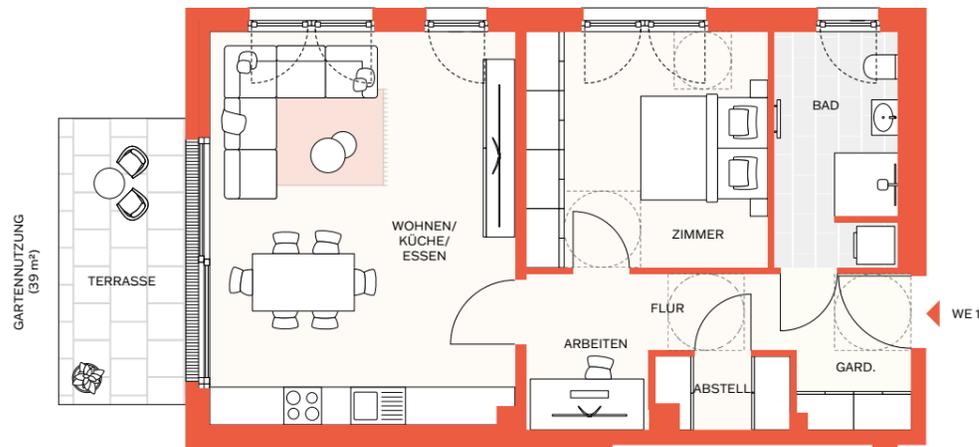
Thon ist auch heute noch geprägt von einer charmanten ländlichen Anmutung, in der historische Fachwerkhäuser, architektonisch interessante Industriedenkmäler und moderne Neubauten wie unser Objekt ein harmonisches Gesamtbild ergeben.





Visualisierung aus Sicht des Illustrators

WOHNUNG 1 ERDGESCHOSS



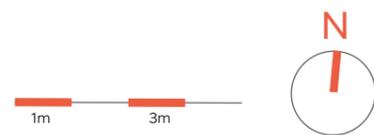
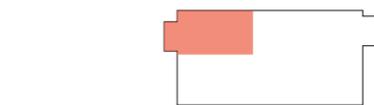
WOHNUNG 2 ERDGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)

Garderobe	2,23 m ²
Flur	7,19 m ²
Abstell	2,30 m ²
Arbeiten	2,39 m ²
Bad	7,05 m ²
Zimmer	13,94 m ²
Wohnen / Küche / Essen	29,56 m ²
Terrasse (50 %)	4,46 m ²

Gesamtfläche	69,12 m²
Gartennutzung	39,00 m ²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

4-ZIMMER-WOHNUNG

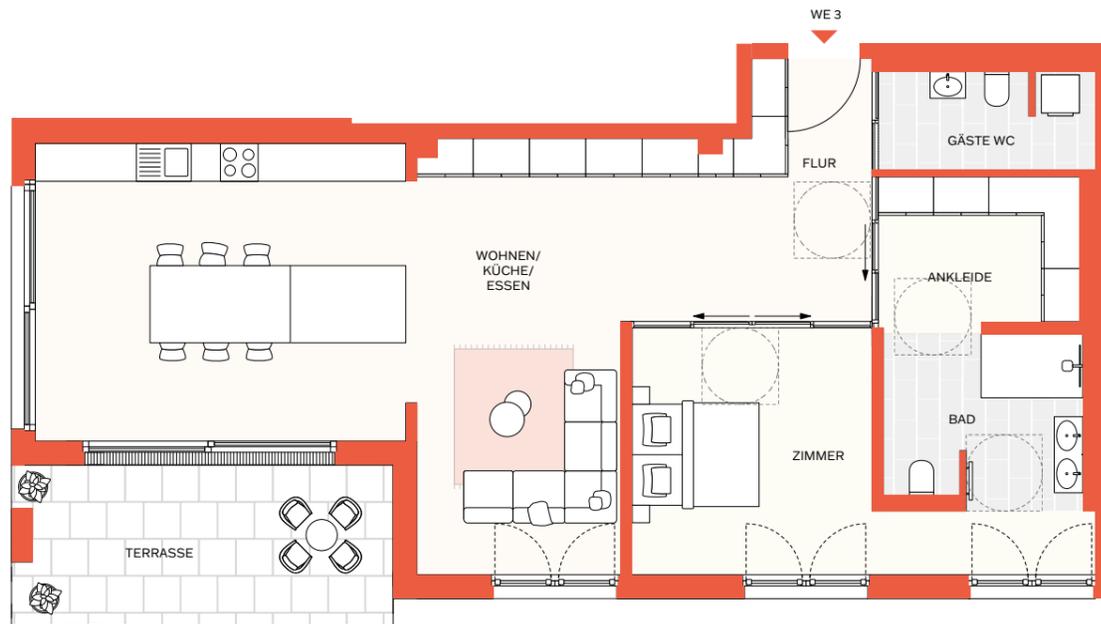
Garderobe	0,73 m ²
Flur	8,91 m ²
Zimmer 1	13,17 m ²
Zimmer 2	20,63 m ²
Zimmer 3	11,46 m ²
Ankleide	10,60 m ²
Bad 1	8,52 m ²
Bad 2	7,92 m ²
Abstell	2,51 m ²
Wohnen / Küche / Essen	39,88 m ²
Terrasse 1 (50 %)	4,46 m ²
Terrasse 2 (50 %)	7,36 m ²

Gesamtfläche	136,15 m²
Gartennutzung	104,00 m ²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 3 ERDGESCHOSS



GARTENNUTZUNG
(181 m²)



3-ZIMMER-WOHNUNG

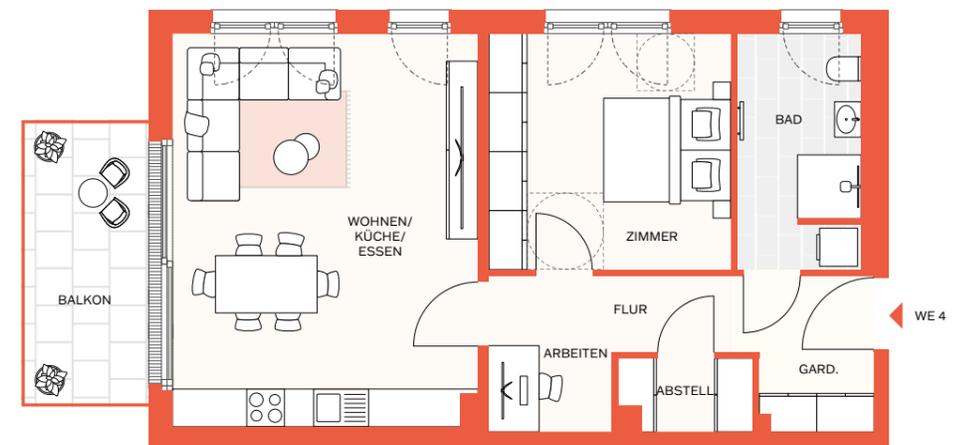
Flur	7,72 m ²
Ankleide	7,45 m ²
Gäste-WC	4,92 m ²
Zimmer	14,49 m ²
Bad	1,163 m ²
Wohnen / Küche / Essen	56,47 m ²
Terrasse (50 %)	7,36 m ²

Gesamtfläche	107,68 m²
Gartennutzung	181,00 m ²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 4 1. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)

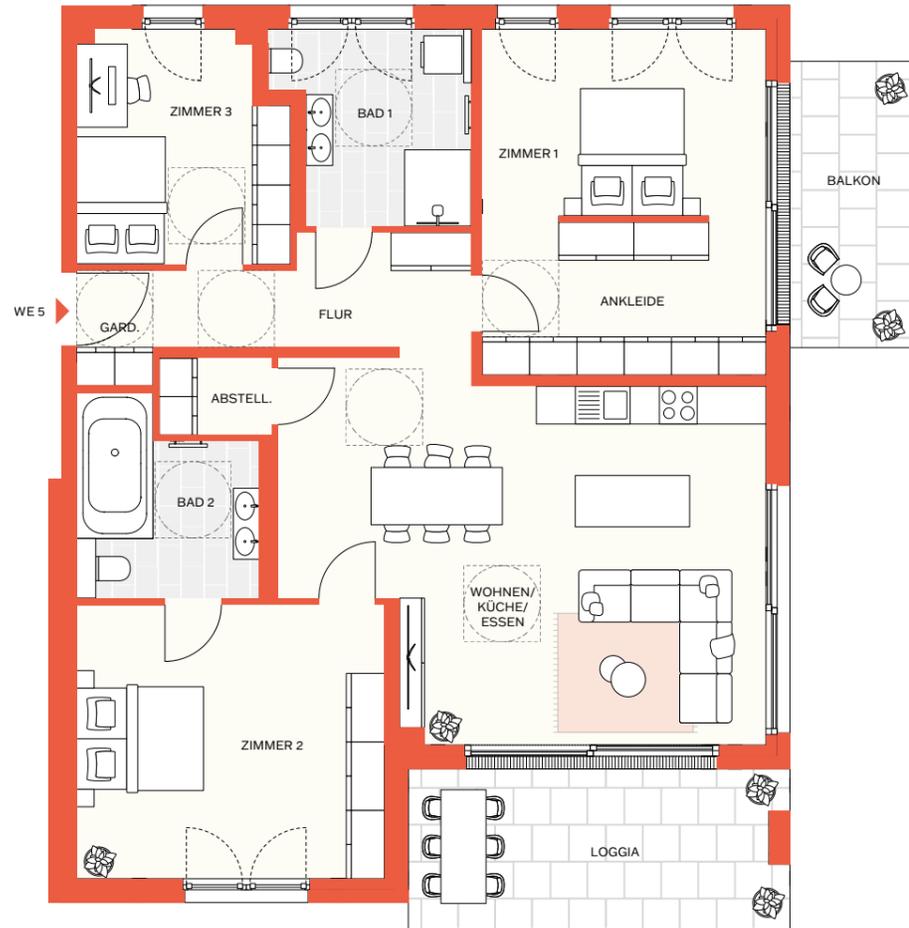
Garderobe	2,23 m ²
Flur	7,19 m ²
Abstell	2,30 m ²
Arbeiten	2,39 m ²
Bad	7,05 m ²
Zimmer	13,94 m ²
Wohnen / Küche / Essen	29,56 m ²
Balkon (50 %)	4,46 m ²

Gesamtfläche	69,12 m²
---------------------	----------------------------



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

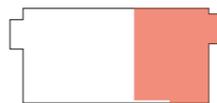
WOHNUNG 5 1. OBERGESCHOSS



4-ZIMMER-WOHNUNG

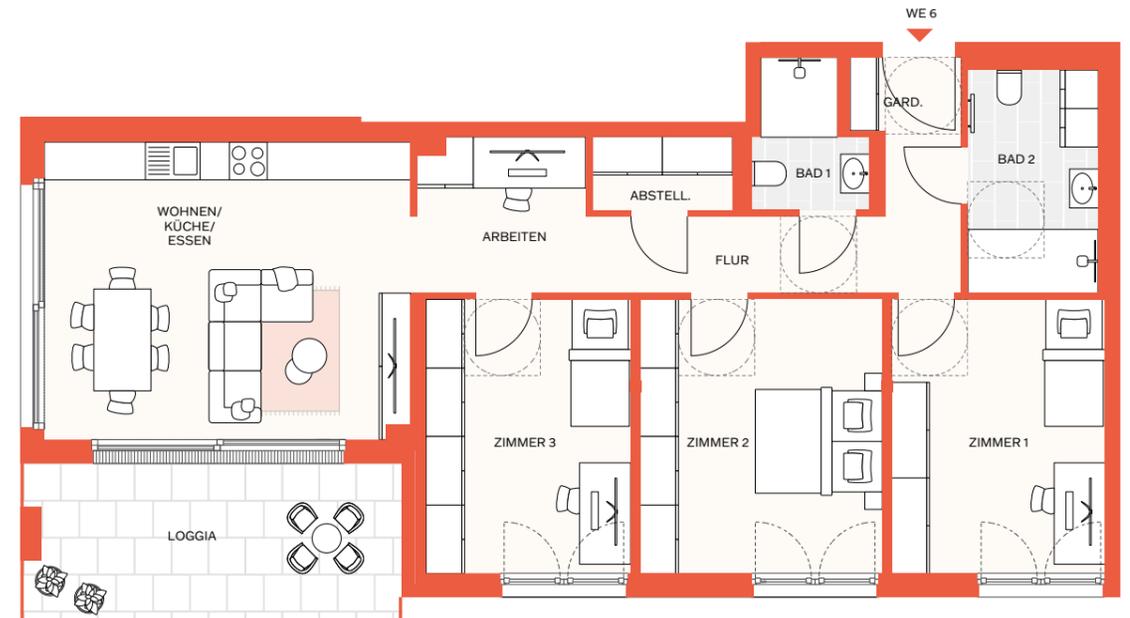
Garderobe	0,73 m ²
Flur	8,91 m ²
Zimmer 1	13,17 m ²
Zimmer 2	20,63 m ²
Zimmer 3	11,46 m ²
Ankleide	10,60 m ²
Bad 1	8,52 m ²
Bad 2	7,92 m ²
Abstell.	2,51 m ²
Wohnen / Küche / Essen	39,88 m ²
Balkon (50 %)	4,46 m ²
Loggia (50 %)	7,36 m ²

Gesamtfläche 136,15 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

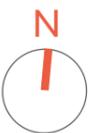
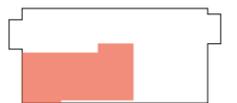
WOHNUNG 6 1. OBERGESCHOSS



4-ZIMMER-WOHNUNG

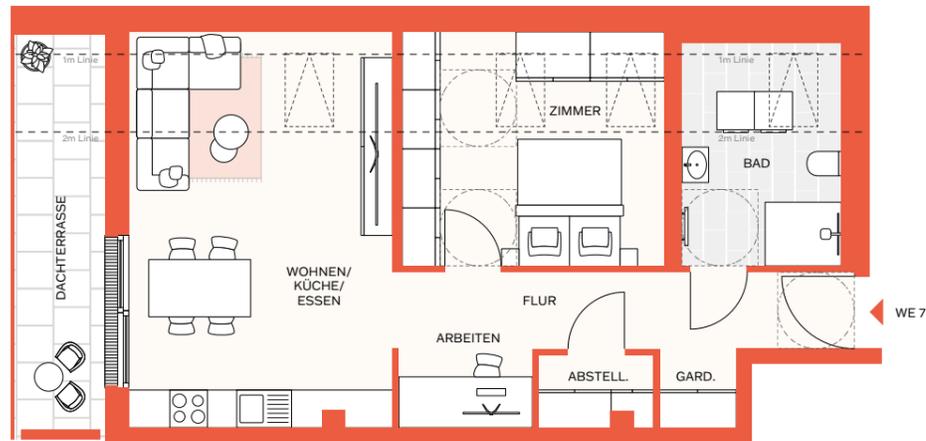
Garderobe	3,65 m ²
Flur	10,29 m ²
Bad 1	7,10 m ²
Zimmer 1	14,28 m ²
Zimmer 2	16,20 m ²
Zimmer 3	13,72 m ²
Bad 2	3,66 m ²
Abstell.	2,43 m ²
Arbeiten	3,14 m ²
Wohnen / Küche / Essen	27,02 m ²
Loggia (50 %)	7,36 m ²

Gesamtfläche 108,85 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

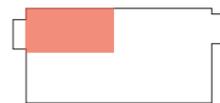
WOHNUNG 7 1. DACHGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG (BARRIEREFREI)

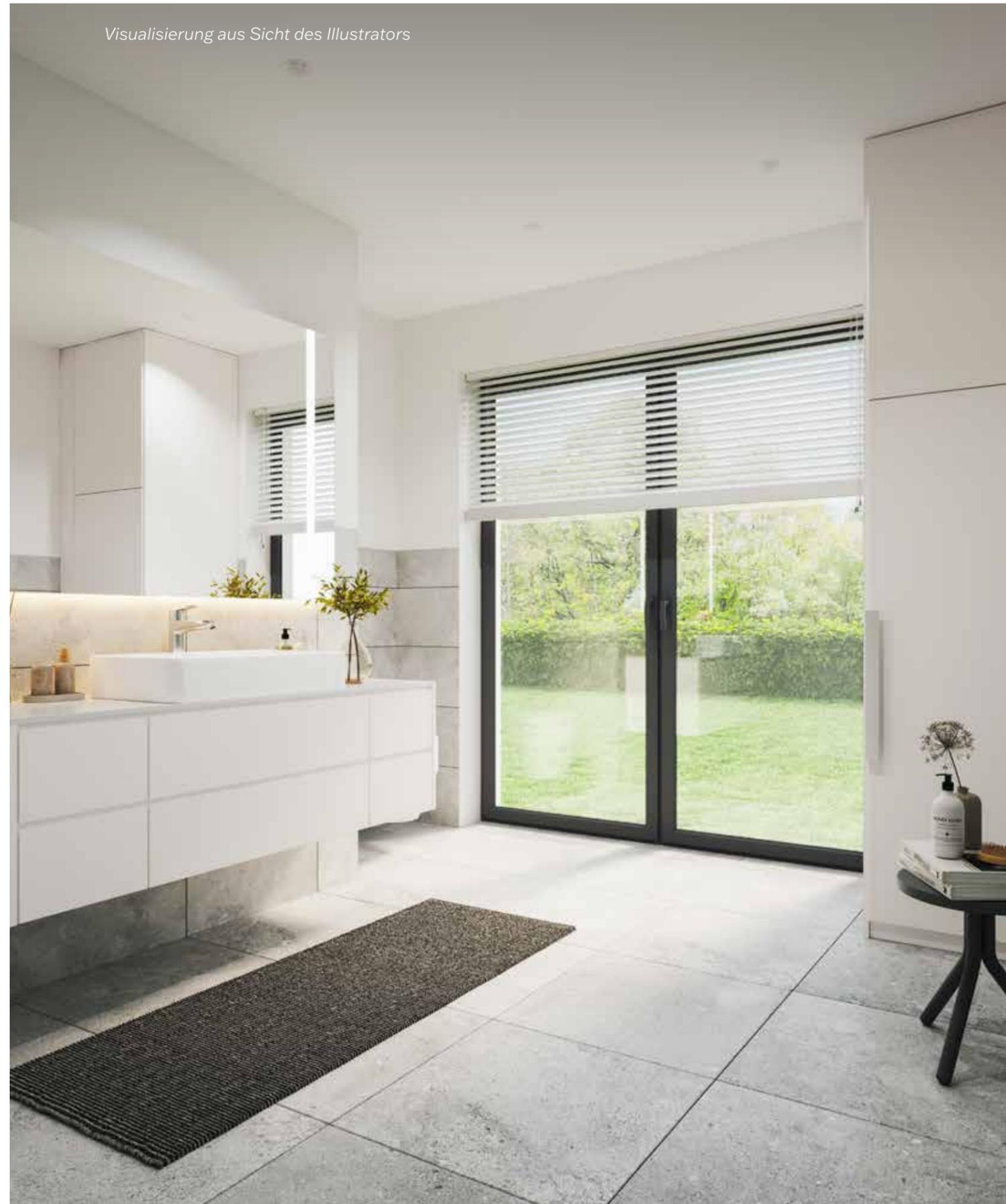
Garderobe	1,49 m ²
Flur	8,62 m ²
Abstell	1,95 m ²
Arbeiten	2,60 m ²
Bad	6,79 m ²
Zimmer	11,15 m ²
Wohnen / Küche / Essen	21,57 m ²
Dachterrasse (50 %)	4,60 m ²

Gesamtfläche 58,77 m²



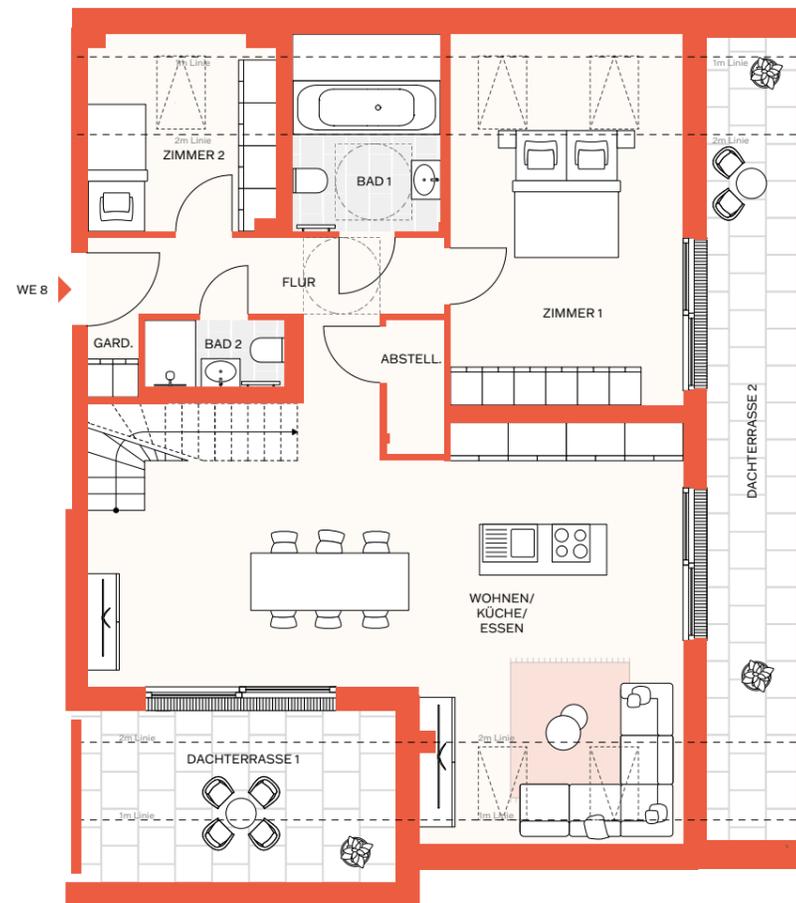
Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



WOHNUNG 8 – MAISONNETTE

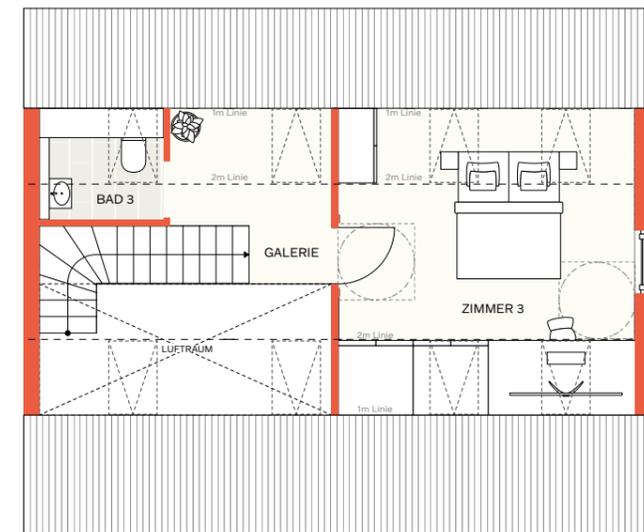
1. DACHGESCHOSS



1. Dachgeschoss

WOHNUNG 8 – MAISONNETTE

2. DACHGESCHOSS



2. Dachgeschoss

4-ZIMMER-WOHNUNG

Garderobe	1,98 m ²
Flur	8,45 m ²
Zimmer 1	17,71 m ²
Zimmer 2	6,25 m ²
Bad 1	4,83 m ²
Bad 2	2,30 m ²
Abstell	1,89 m ²
Wohnen / Küche / Essen	44,17 m ²
Dachterrasse 1 (50 %)	6,55 m ²
Dachterrasse 2 (50 %)	9,21 m ²

Galerie	4,33 m ²
Bad 3	1,65 m ²
Zimmer 3	16,76 m ²

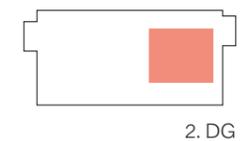
Gesamtfläche 125,99 m²



1. DG



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



2. DG



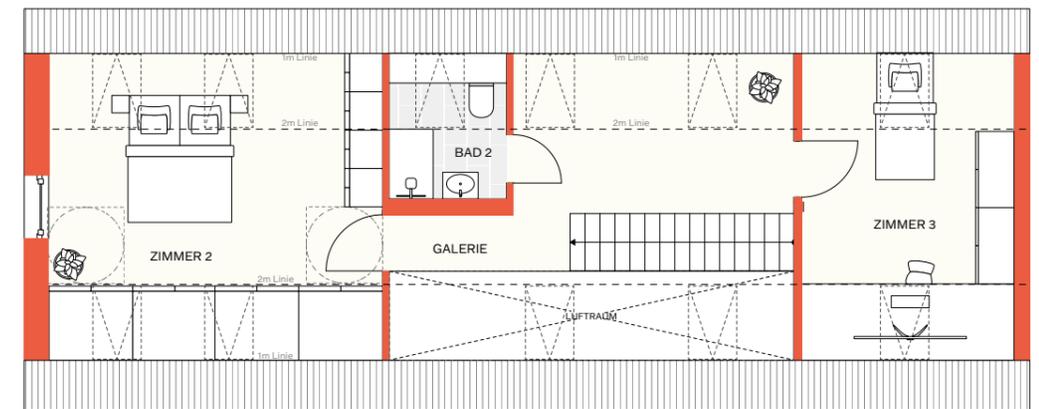
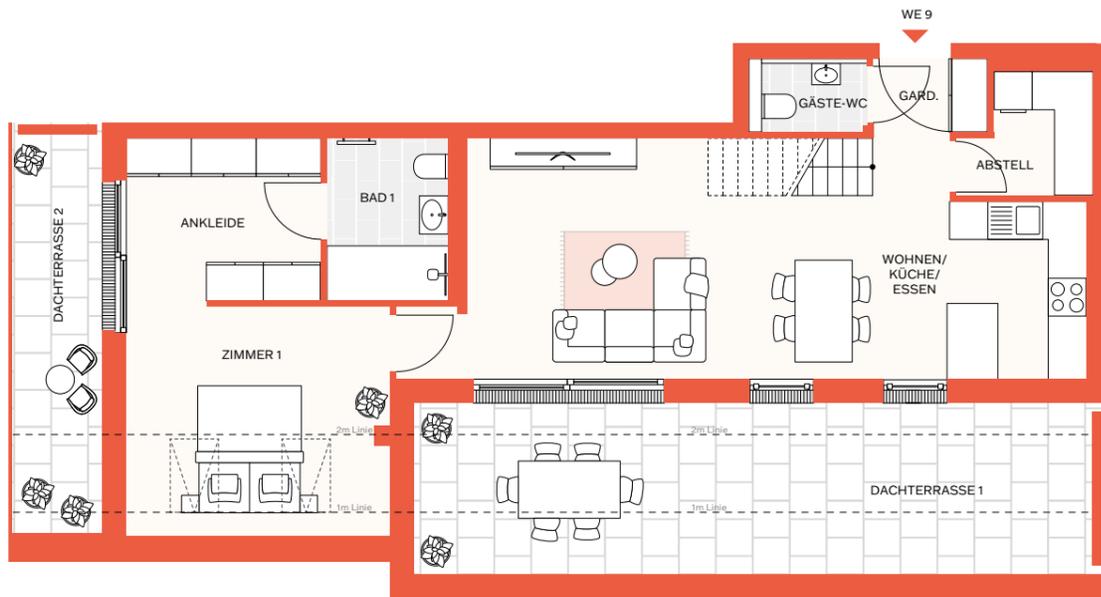
Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 9 – MAISONETTE

1. DACHGESCHOSS

WOHNUNG 9 – MAISONETTE

2. DACHGESCHOSS



1. Dachgeschoss

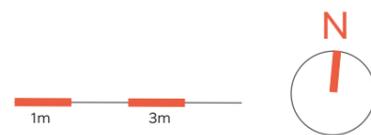
2. Dachgeschoss

4-ZIMMER-WOHNUNG

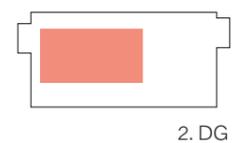
Garderobe	2,16 m ²
Gäste-WC	1,76 m ²
Abstell	3,52 m ²
Zimmer 1	10,86 m ²
Ankleide	7,72 m ²
Bad 1	4,80 m ²
Wohnen / Küche / Essen	35,50 m ²
Dachterrasse 1 (50 %)	14,33 m ²
Dachterrasse 2 (50 %)	4,63 m ²

Galerie	10,94 m ²
Bad 2	2,67 m ²
Zimmer 2	18,90 m ²
Zimmer 3	12,08 m ²

Gesamtfläche 128,87 m²

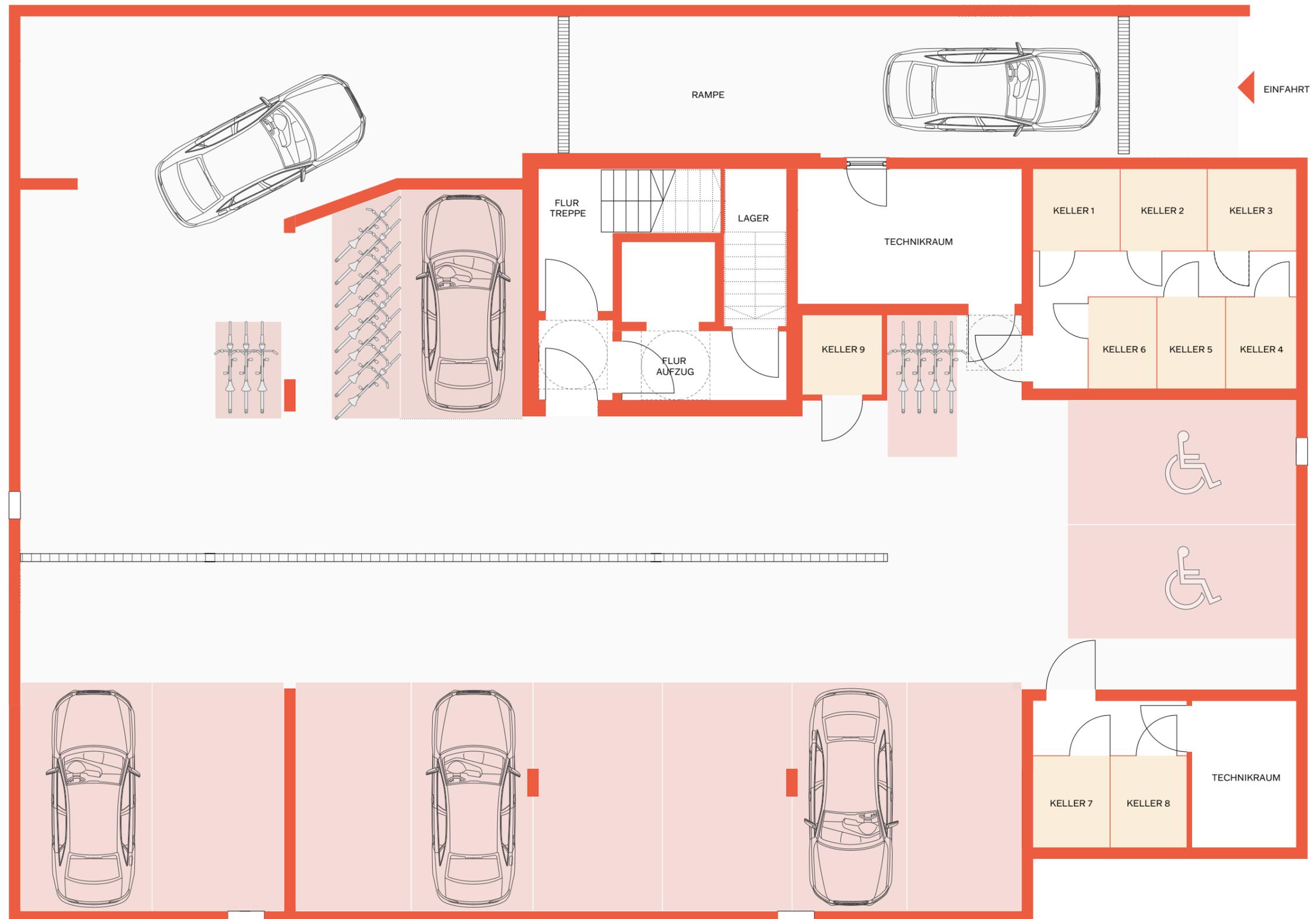


Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

KELLERGESCHOSS TIEFGARAGE





BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Objekt: Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten mit Tiefgarage in Nürnberg, Sonnengartenstraße

1. ALLGEMEIN

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

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

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

2. ROHBAUARBEITEN

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

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

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

Die Außenwände der Geschosse EG und 1. OG, sowie die Giebelwände und Wohnungstrennwände, werden aus Kalksandstein erstellt.

Tragende Innenwände werden in Kalksandstein oder Stahlbeton hergestellt. Das Dachgeschoss wird als Satteldach in Holzbaukonstruktion ausgeführt.

Je nach statischen Erfordernissen kommen Stahlbetonwände bzw. Stahlstützen zur Ausführung.

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

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

3. DACH

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

4. FASSADE

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

5. TROCKENBAU- UND PUTZARBEITEN

Die nicht tragenden Innenwände werden in Gipskartonständerbauweise mit Mineralfaserdämmung ausgeführt.

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

Die Fugen der Deckenunterseiten der Stahlbetondecken und der Fertigteil-Wandelemente der Stahlbetondecken werden gespachtelt. Sofern gemäß Planung erforderlich, können in Teilbereichen abgehängte Trockenbaude-

cken und Trockenbauverkleidungen notwendig werden.

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

6. ENTWÄSSERUNGSARBEITEN

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

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

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

7. TERRASSEN, DACHTERRASSEN UND BALKONE

Die Terrassen, Dachterrassen und Balkone erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten (Fabrikat nach Wahl des Verkäufers).

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

8. FENSTER

Die Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoffprofilen (Farbe außen + innen DB703)

mit Wärmeschutzverglasung entsprechend den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung und den Schallschutzanforderungen ausgeführt. Fenster mit Brandschutzanforderung werden entsprechend der Brandschutzplanung ausgeführt.

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

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

Alle Fensterelemente der Wohnräume erhalten elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten.

Alle anderen Fenster, wie z. B. im Keller oder im Treppenhaus, etc. erhalten keine Rollläden.

9. INNENFENSTERBÄNKE

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

10. ESTRICHARBEITEN

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

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

11. FLIESENBELÄGE

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

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

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

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

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

Notwendige Anschlussfugen gehören als elastoplastische Wartungsfugen zur Fliesenleistung.

Eckschutz- und Abschlusschienen bestehen aus Edelstahl.

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

12. BODENBELÄGE

In den Wohnungen erhalten folgende Bereiche, sofern in den Vertragsplänen vorgesehen,

einen Mehrschicht-Parkettbodenbelag mit Echtholznutzschicht ausgeführt.

Die Parkettbodenauswahl erfolgt nach Mustervorlage durch den Verkäufer in folgenden Räumen:

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

Die Wandanschlüsse in den mit Parkett belegten Wohnräumen werden mit Sockelleisten aus Holzwerkstoff (Holzfarbe oder weiß) ausgeführt. Alternativ kann auch ein hochwertiger Vinylboden gewählt werden.

13. TÜREN

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

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

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

14. MALER- UND ANSTRICHARBEITEN

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

Die Decken in den Wohnungen werden weiß gestrichen.

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

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

15. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

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

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

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

16. LÜFTUNG

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

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

Die Zuluft erfolgt gemäß Festlegung der Fachplaner.

In innenliegenden oder fensterlosen Sanitärräumen werden zusätzlich mechanische Einzelraumlüfter eingesetzt.

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

17. SANITÄRINSTALLATION

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

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

Ausstattung Bad:

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

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

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

Tiefspül-Wand-WC

Accessoires: Toilettenpapier- und Handtuchhalter

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

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

Waschtisch: genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan, Einhebel-Waschtischarmatur
Tiefspül-Wand-WC: weiß,

Ausstattung Küche:

Warmwasserleitung Anschluss mit verchromtem Eckventil und Kaltwasserleitung mit verchromtem Kombi-Eckventil

Ausstattung Außenbereich:

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

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

18. ELEKTROINSTALLATION

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

Die Elektroversorgung erfolgt über den örtlichen Versorger (Bayernwerk).

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

Alle Tiefgaragenstellplätze erhalten eine Leitungsinfrastruktur (Fernmelde- und Starkstromleitung auf Kabelbahn oder Kabelprit-

sche) für die Elektromobilität (ausgelegt für 11 kW je Stellplatz).

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

Wartungsvertrag PV Anlage:

Wartung alle 4 Jahre mit folgendem Inhalt:

- Modulprüfung mittels Drohne
- Alle geforderten Messungen nach DIN VDE inkl. Dokumentation
- Überwachung per Fernzugriff im Online-Portal
- Auf Wunsch monatlicher Bericht an Kunden
- Einspielen von Updates

Laufzeit des Wartungsvertrages mindestens vier Jahre.

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

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

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

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

Wohn/Esszimmer:

1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet

Kinderzimmer:

1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet

Schlafzimmer:

1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet

Arbeitszimmer:

1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet

Alle Wohnungen werden mit einem Smart-Home-System der Firma Loxone ausgestattet.

Wartungsvertrag Elektroinstallation inkl. folgender Leistungen:

- Überwachung der Loxone-Anlage im Online-Portal
- Fernzugriff Support bei Änderungen oder Störungen
- Überwachung Störmeldung
- Messung der Anlage nach DIN VDE
- Dokumentation der Anlage inkl. Wärmebildkamera und Messgeräten

18.1 AUSSTATTUNG DER RÄUME

Wohnzimmer:

je nach Größe und Zuschnitt:

- max. 2 Deckenauslässe über Serien- bzw. Ausschalter
- max. 8 Steckdosen, z. T. in Kombination
- 1 Datendoppeldose vorbereitet
- 1 Antennenanschluss

Schlafzimmer:

je nach Größe und Zuschnitt:

- 1 Deckenauslass über Wechsel- bzw. Ausschalter
- max. 7 Steckdosen, z. T. in Kombination
- 1 Datendoppeldose, vorbereitet
- 1 Antennenanschluss

Küche:

je nach Größe und Zuschnitt:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter

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

Kinderzimmer (soweit vorhanden):

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

Abstellraum (soweit vorhanden):

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Bad:

je nach Größe und Zuschnitt:

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

Diele/Flur:

- 1 Türsprechanlage zur Haustür
- Deckenauslässe mit Wechselschalter/-taster je nach Flurgröße
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Datendoppeldose vorbereitet (Telefon)
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Datendose für WLANn vorbereitet

WC (soweit vorhanden):

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Terrasse:

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

Außenbeleuchtung:

- 1 Wandauslass am Hauseingang vorgesehen für Lampe mit Bewegungsmelder.

Abweichungen von der Regelinstallation sind durch Art und Umfang der Grundrissgestaltung möglich.

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

19. AUFZUG

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug. Mit dem Aufzug können alle Wohnungen erreicht werden. Die Kabinentür sowie die Wandoberflächen werden Wahl des Bauträgers ausgeführt.

An einer Seite der Kabine werden ein Spiegel sowie ein horizontaler Haltegriff angebracht.

20. SCHLOSSERARBEITEN

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

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

Systemtrennwände von Kellerabteilen werden aus Metall erstellt.

Die Licht- und Luftschächte, sofern vorhanden, erhalten eine Abdeckung, z. B. aus verzinktem Gitterrost mit Abhebesicherung. Brandschutztüren oder Türen zu Technikräumen werden als Stahlblechtüren gem. Brandschutzanforderung ausgeführt.

21. SCHLIESSANLAGE

Die zentrale Schließanlage umfasst die Gebäudeingangstüren, die Wohnungseingangstüren

sowie die Türen zu den Abstellräumen. Die Technikräume erhalten eine separate Schließung.

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

22. AUSSENANLAGEN

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

23. FERTIGSTELLUNG

Die Fertigstellung erfolgt zu dem im Kaufvertrag genannten Zeitpunkt.

SONSTIGES

24. SONDERWÜNSCHE (DETAILFESTLEGUNGEN) UND KÄUFERLEISTUNGEN

Sonderwünsche (Detailfestlegungen) sind bei folgenden Gewerken möglich:

- Maler
- Fliesenmaterial
- Bodenbeläge

- Sanitärausstattung (ohne Verlegung der Anschlusspunkte)
- Elektroinstallation

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

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

25. WARTUNGSARBEITEN / INSTANDHALTUNG

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

Dies betrifft insbesondere folgende technische Anlagen bzw. Bauteile:

a) Wartung aller technischen Anlagen, wie:

- Heizungsanlage und Lüftungsanlage
- Wasserversorgungsanlage einschließlich Begleitheizungen
- Entwässerungsanlage
- Schmutzwasseranlage
- Elektroanlage

b) Wartung und Unterhaltung der:

- Rauchwarnmelder
- Fenster und Rollläden
- Sanitärgegenstände
- Geländer Anstriche/-beschichtungen
- Wärmedämmverbundsystem einschließlich Putz und Anstriche sowie ggf. vorhandene Fassadenverkleidungen
- Haus- und Innentüren

- Dach inkl. Entwässerung und Abdichtung
- Außenanlagen (inkl. Anwachs- und Unterhaltungspflege, Spielplatz)
- Wartungs-, Dehnungs- und elastischen Fugen
- Abdichtungen und Bodenbeschichtung

c) Lüftung

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

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

Stand Oktober 2024

IMPRESSUM UND KONTAKT

INITIATOR

German Real Estate zehn GmbH & Co. KG.
Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth

ARCHITEKT

Juli Architekten GmbH
Tino Hess, Architekt
Langgasse 15, 95326 Kulmbach

VERTRIEB

Sachwert Capital Management GmbH
Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth
Tel: 0921/73030800
info@sachwertcapital.de

UMSETZUNG

Detailliebe Werbeagentur UG
www.werbeagentur-detailliebe.de



