

The background of the entire page is a detailed, light-colored aerial map of the town of Erlenstegen, showing its intricate street grid and building footprints. In the top center, there is a dark teal rectangular box containing the text 'ST. JOBST' in a white, sans-serif font, and the word 'living' in a white, elegant cursive script below it.

ST. JOBST
living

*Erlenstegen
erleben*

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

beim Haus- oder Wohnungskauf stehen meist finanzielle Sicherheit, langfristige Anlageoptionen sowie eine positive Wertentwicklung im Fokus. Gründe für diese Parameter sind in erster Linie Lage, Infrastruktur, Grundrisse und eine ansprechende Architektur. Doch ist das wirklich schon alles?

Bei einem so bedeutenden Schritt wie dem Erwerb einer Immobilie ist vor allem auch Vertrauen wichtig. Vertrauen darauf, dass am Ende alles genau so ist, wie Sie es sich vorgestellt haben. Dass während des kompletten Bau- und Sanierungsprozesses alles reibungslos läuft. Und dass Ihnen natürlich bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus – ein kompetenter Partner zur Seite steht, auf den Sie sich immer verlassen können.

All das finden Sie im vorliegenden Projekt St. Jobst living. Und noch mehr: Mit der Engelhardt Real Estate Group und Zorn Baukompetenz haben Sie sogar zwei starke Partner an Ihrer Seite, die auf eine kompetente Zusammenarbeit mit höchster gegenseitiger Wertschätzung blicken. Die Aufgaben sind dabei klar verteilt: Während Zorn Baukompetenz vor allem die technische Umsetzung des Bauvorhabens im Auge hat, zeichnet sich die Engelhardt Real Estate Group für die

kaufmännische Abwicklung verantwortlich und kümmert sich um Marketing und Verkauf der Immobilie.

Auf dieses gemeinsame Projekt St. Jobst living in Erlenstegen, einer der beliebtesten Stadtteile Nürnbergs, freuen wir uns besonders. Denn als fränkische Unternehmen mit einer tiefen Verwurzelung in der Region ist es uns jedes Mal eine Ehre, ein Objekt in der Heimat zu realisieren. Dass es sich dabei um die Sanierung und Revitalisierung eines Gebäudes aus der Jahrhundertwende handelt, freut uns umso mehr. Schließlich ist genau das eine unserer gemeinsamen Kernkompetenzen.

Doch nicht nur aus architektonischer und baulicher Sicht ist das Projekt St. Jobst living eine echte Herzensangelegenheit für uns. Mit den 19 neuen Wohnungen schaffen wir in der wirtschaftlich stark wachsenden Metropolregion Nürnberg zusätzlichen dringend benötigten Wohnraum und können so einen Beitrag zur positiven Stadtentwicklung leisten.

Wir freuen uns mit Ihnen gemeinsam dieses Bauvorhaben in Zentrumsnähe zu realisieren und niveauvolle Wohnräume zu erschaffen, die Ihnen oder Ihren zukünftigen Mietern neue Wohn- und Lebensperspektiven eröffnen.



Georg Engelhardt
Geschäftsführer der Engelhardt Real Estate Group



Mario Zorn
Geschäftsführer der Zorn Baukompetenz GmbH

INHALT

Vorwort	01
Unternehmensvorstellung	02
Lage	04
Leben	10
Außenansicht	12
Ihre Highlights und Sicherheit	16
Erdgeschoss	18
1. Etage	22
2. Etage	26
3. Etage	30
4. Etage	34
5. Etage	38
Kellergeschoss	42
Bau- und Leistungsbeschreibung	44



Wir bauen für Sie

Die Zusammenarbeit der Engelhardt Real Estate Group und Zorn Baukompetenz fußt vor allem auf gegenseitiger Wertschätzung und dem Bewusstsein der Stärken des Partners.

Dieses zusammengelegte Know-how kommt in erster Linie unseren Kunden zugute. Mit einer klaren Aufteilung: Bei allen Projekten, die wir gemeinsam anpacken, setzen wir auf Kompetenz und Erfahrung und konzentrieren uns dabei auf das, was wir am besten können: Zorn Baukompetenz kümmert sich um alle technischen und architektonischen Details, während die Engelhardt Real Estate Group für den kaufmännischen Teil verantwortlich ist.

Ein perfektes Joint Venture also, bei dem Sie sich sicher sein können, dass Sie für jeden Schritt im Bauprozess den perfekten Vertragspartner an Ihrer Seite haben.



**Unser aktuelles Projekt:
Sanierung eines
Gründerzeithauses
mit Wohnungen von
ca. 22 m² bis 91 m².**

ST. JOBST
living

**Unser Alles-aus-einer-Hand-Versprechen:
Vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe läuft
alles perfekt aufeinander abgestimmt und absolut
reibungslos ab. Das garantieren wir Ihnen mit
unseren Namen.**

E Engelhardt®
REAL ESTATE GROUP

ZORN
BAUKOMPETENZ

Mit inzwischen 35 Jahren Erfahrung sowie über 125.000 m² dem Markt zugeführten projektierten und gebauten Flächen ist die Engelhardt Real Estate Group ein verlässlicher und kompetenter Partner in der Immobilienbranche. Hochwertige Wohn- und Businessprojekte gehen wir mit derselben Begeisterung an wie die Sanierung von historischen Kulturdenkmälern.

Bei der Umsetzung unserer Projekte überlassen wir nichts dem Zufall und planen jeden Arbeitsschritt bis ins kleinste Detail. Für Sie als Kunde bedeutet das: Sie müssen sich um nichts kümmern, denn unser kompetentes Team übernimmt alles – von der Projektkonzeption bis zur Schlüsselübergabe. Ein Fullservice-Paket aus einer Hand also, das unseren hohen Qualitätsansprüchen gerecht wird.

Als traditionelles Familienunternehmen fühlen wir uns unserer fränkischen Heimat stark verbunden und arbeiten deshalb überwiegend mit Partnern aus der Region zusammen. Nur so können wir unseren Kunden höchste Qualität auf allen Ebenen der Projektverwirklichung garantieren und langfristig Werte schaffen, die auch in Zukunft noch Bestand haben.

Zorn Baukompetenz steht im fränkischen Raum seit über 25 Jahren für qualifiziertes Know-how in der Baubranche, das wir in jährlich mehr als 50 Projekten unter Beweis stellen. Bei uns können Sie sich auf ein starkes Team aus qualifizierten Bau- und Planungsexperten mit großem Erfahrungsschatz verlassen, die sich ganzheitlich um Ihr Bauvorhaben kümmern – ganz egal, ob es sich dabei um einen aufwendigen Neubau, kleinere Renovierungsarbeiten oder eine Sanierung handelt.

Wir wissen auf jede technische Frage eine Antwort und erledigen die meisten Aufträge mit unserem hauseigenen Handwerker-Team. So können Sie sich sicher sein, dass Sie alles aus einer Hand bekommen und Ihr Immobilienprojekt fachgerecht nach Ihren individuellen Wünschen realisiert wird.

Und wenn wir doch mal Unterstützung benötigen, können wir auf ein großes Netzwerk aus Partnerunternehmen zählen, das uns in allen Belangen rund um den Bau tatkräftig und verlässlich zur Seite steht.

Nürnberg – eine Stadt mit Perspektive

Wer bei Nürnberg zuerst an den Christkindlesmarkt, den „Glubb“ und „3 im Weggla“ denkt, liegt gar nicht falsch. Doch die charmante Frankenmetropole hat noch deutlich mehr zu bieten.

Nürnberg ist die zweitgrößte Stadt Bayerns und zählt derzeit über 535.000 Einwohner. Als starker Wirtschaftsstandort mit ca. 25.000 ansässigen Unternehmen ist die mittelfränkische Stadt weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. So gehört Nürnberg zu den zehn größten Wirtschaftszentren Deutschlands und glänzt vor allem in den Sektoren Kommunikationstechnik, Marktforschung sowie Energie und Verkehr und ist ein europaweit wichtiger Messestandort.

Darüber hinaus ist Nürnberg auch ein wichtiger Hochschulstandort, der mit Fakultäten der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen/Nürnberg, der Georg-Simon-Ohm Hochschule und weiteren staatlichen wie privaten Hochschulen mehr als 25.000 Studierende in die Stadt lockt.

Doch nicht nur die Bereiche Wirtschaft und Bildung machen die Stadt so attraktiv, auch kulturell hat Nürnberg viel zu bieten. Das Angebot reicht vom beliebten Klassik-Open-Air im Luitpoldhain über das internationale Bardentreffen in der Innenstadt bis zum weltbekannten Christkindlesmarkt. Interessante Museen, die Nürnberger Oper, die Meistersingerhalle oder die Arena Nürnberger Versicherung, in der regelmäßig echte Weltstars auftreten, locken mit vielen weiteren kulturellen Veranstaltungen. Und wer eher sportinteressiert ist, kommt in einem der unzähligen Vereine im Breitensport voll auf seine Kosten. Ganz egal also, wie Ihre Freizeitgestaltung aussehen soll, in Nürnberg finden Sie für jeden Geschmack den richtigen Rahmen.

Wenn Sie die Stadt doch mal verlassen wollen oder müssen, profitieren Sie von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Direkte Anbindung ins europäische und weltweite Ausland liefern der internationale Albrecht Dürer Airport, die vielfältigen Verbindungen der Bahn sowie die Bundesautobahnen A3, A6, A9 und A73, die in alle Teile Deutschlands führen.



FLÄCHE	186,5 km ²
BEVÖLKERUNG	ca. 535.000
ERWERBSTÄTIGE	ca. 402.000
UNTERNEHMEN	ca. 25.000
HOCHSCHULEN	11
STUDIERENDE	ca. 25.000



Zentral und Natur – was will man mehr?

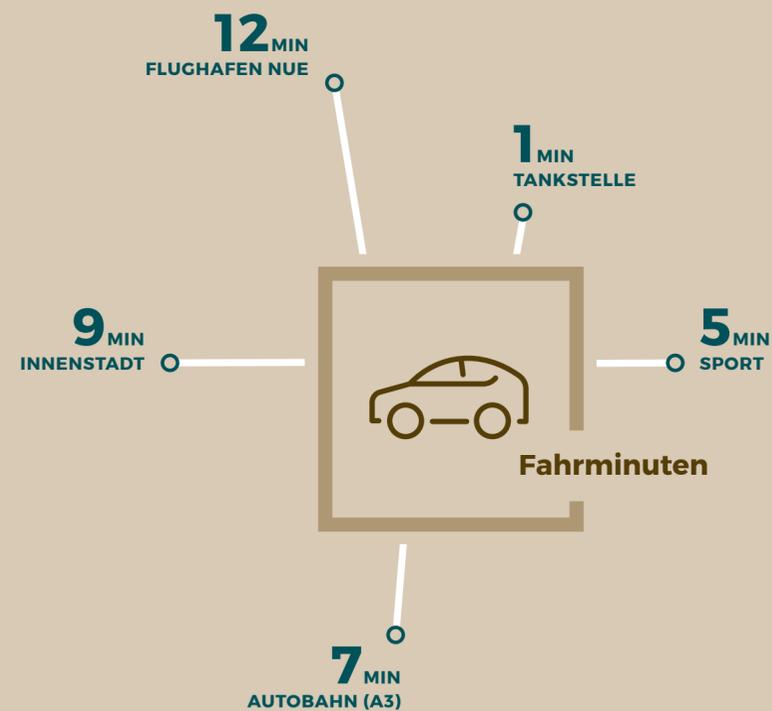
Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, ist in St. Jobst, dem Eingangstor nach Erlenstegen, nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alle wichtigen Geschäfte, zahlreiche Cafés sowie verschiedene Ärztehäuser, Apotheken und Bio-Supermärkte.

Für alles andere können Sie die Straßenbahn direkt vor Ihrer Haustüre nutzen oder zum – nur eine Minute entfernten – Ostbahnhof laufen, um von dort aus die Zugverbindungen zu nutzen.



- 1 OSTBAHNHOF
- 2 APOTHEKE
- 3 ARZTEHAUS
- 4 BIO-SUPERMARKT

- 5 WÖHRDER SEE
- 6 RECHENBERG
- 7 BUSINESS TOWER
- 8 INNENSTADT



Erlenstegen erleben – die grüne Seele Nürnbergs

Stadt oder Natur? Wer in Erlenstegen lebt, muss sich gar nicht entscheiden, sondern kann einfach beides haben. Denn hier wohnt man zentral und ist trotzdem gleich im Grünen.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie schnell in der Innenstadt, wo zahlreiche Shoppingmöglichkeiten, kulturelle Angebote und das Nürnberger Nachtleben mit vielen Bars und Restaurants auf Sie warten. Sollten Sie aber eher mal Lust auf einen ruhigen Tag im Grünen haben, sind Sie in nur 6 Minuten am Wöhrder See oder am Rechenberg, wo Sie sich

auf ausgedehnte Spaziergänge, Relaxen am Badestrand oder eine entspannte Radtour mit der Familie oder mit Freunden freuen können.

Das Tolle an Erlenstegen: Sie müssen den Stadtteil gar nicht unbedingt verlassen, denn alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie direkt vor der Tür. So können Sie alle Einkäufe und Besorgungen ganz bequem zu Fuß erledigen oder den Tag in einem der vielen Cafés, Bars oder Restaurants ausklingen lassen.

Lust auf Kultur?
Zahlreiche Museen, Theater
oder Konzertsäle sind mit
den Öffentlichen im Nu zu
erreichen.



**Ob lecker essen gehen,
gemütlich Kaffee trinken oder
mit Freunden ausgehen –
in St. Jobst lässt sich das
Leben genießen.**

**Stressiger Arbeitstag?
Nur 6 Gehminuten und Sie
können am Wöhrder See
entspannen.**



Joggen, Rad fahren oder
einfach relaxen – die grüne
Umgebung hat viel zu bieten.



Altem Charme eine moderne Seele einhauchen

Bei dem Projekt in der Äußeren Sulzbacher Straße trifft der architektonische Charme längst vergangener Tage auf fortschrittliche Baukunst: Im urbanen St. Jobst sanieren wir ein imposantes Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende und bringen es mit moderner Ausstattung auf den aktuellen Stand. Die ansprechende Sandsteinfassade, die charakteristisch für Nürnberg ist, bleibt dabei selbstverständlich bestehen.

Auf über 1.097 m² entstehen 19 neue, attraktive Wohnungen von ca. 22 bis 91 m², die ihren neuen Bewohnern maximalen Wohnkomfort bieten. Doch nicht nur das: Auch die Stadt Nürnberg profitiert und erhält so zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum.

1898

19

6

BAUJAHR

WOHNUNGEN

ETAGEN

OBJEKTART

Mehrfamilienhaus

BAUJAHR

1898

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 278 m²

WOHNFLÄCHE

ca. 1.097 m²

WOHNUNGEN

von ca. 22 bis 91 m²

ETAGEN

EG plus 5 Etagen

KELLER

19 Abstellräume plus Haustechnik- und Müllraum

AUSSENBEREICH IM INNENHOF

Fahrradabstellplätze

Die Sandsteinfassade
fügt sich perfekt in das
charakteristische Stadt-
bild Nürnbergs ein.



Ihre Highlights

HOHE LAGEQUALITÄT

Der Stadtteil St. Jobst im Nordosten Nürnbergs vereint urbanen Großstadtfleur und grüne Ruheoasen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie schnell in der historischen Altstadt oder Sie können zu Fuß das eigene Viertel erkunden.

MODERNE AUSSTATTUNG

Ob Parkettfußboden, die ansprechende Designlinie im Bad oder die Video-Gegensprechanlage am Eingang – die komplette Ausstattung entspricht den aktuellen Standards und sorgt für maximalen Wohnkomfort.

LEBEN IM GRÜNEN

Am nahe gelegenen Wöhrder See oder am Rechenberg finden Sie Ruhe und Erholung vom Alltag und können beim Joggen, Radfahren, Baden oder Picknicken einfach mal abschalten.

SEHR GUTE INFRASTRUKTUR

Diverse Supermärkte und Bioläden bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe. Aber auch Ärzte, Apotheken, Schulen, Restaurants, Bars und Cafés sind bequem zu Fuß zu erreichen.

ERSTKLASSIGE VERKEHRSANBINDUNG

Direkt vor der Haustür bringt Sie die Straßenbahn in nur wenigen Minuten zum Hauptbahnhof oder in die Innenstadt. Am nahegelegenen Ostbahnhof können Sie weitere öffentliche Verkehrsmittel nutzen.

VIelfÄLTIGER WOHNUNGSMIX

Dank der unterschiedlichen Grundrisse von ca. 22 m² bis 91 m² kann jeder – ob Singles, Paare oder Familien – genau das Zuhause finden, das zu seinen Ansprüchen passt.

WERTBESTAND

Eine Eigentumswohnung ist eine krisen- und zukunftsichere Kapitalanlage, die Ihnen und Ihrer Familie maximale Planungssicherheit bietet.

VERTRAUENSVOLLE UND ERFAHRENE PARTNER

Bei uns können Sie sich darauf verlassen, dass Sie immer kompetent und individuell beraten werden – vom Erstgespräch über die Schlüsselübergabe bis in die Gewährleistungszeit.

Ihre Sicherheit



KOSTENSICHERHEIT

Für Sie gilt immer der vertraglich vereinbarte Kaufpreis, über etwaige Preiserhöhungen müssen Sie sich keine Sorgen machen. So genießen Sie maximale Kostensicherheit.



ZAHLUNG NACH MaBV

Um Ihnen als Käufer maximale Sicherheit zu gewährleisten, erfolgt die Zahlung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Darin ist unter anderem geregelt, dass Raten nur nach Baufortschritt angefordert werden dürfen.



QUALITÄT DER AUSSTATTUNG

Die Produktauswahl der Ausstattungsvarianten erfüllt natürlich ebenfalls die aktuellen Standards und sichert eine optimale Wohnqualität für die künftigen Bewohner.



KUNDENBETREUUNG

Wir lassen Sie auch nach Vertragsabschluss nicht alleine. Unsere Mitarbeiter und technischen Kundenbetreuer stehen Ihnen bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus immer mit Rat und Tat zur Seite.



SCHLÜSSELFERTIGE ÜBERGABE

Sämtliche Planungs- und Koordinationsaufgaben werden von uns betreut, sodass Sie in der Bauphase keinerlei Zeit aufwenden müssen. So haben Sie zur Schlüsselübergabe eine fertige Immobilie.



ENERGIEAUSWEIS

Wir stellen Ihnen einen nach der gültigen Energieeinsparverordnung erstellten Energiebedarfsausweis für Ihre Wohnung zur Verfügung.

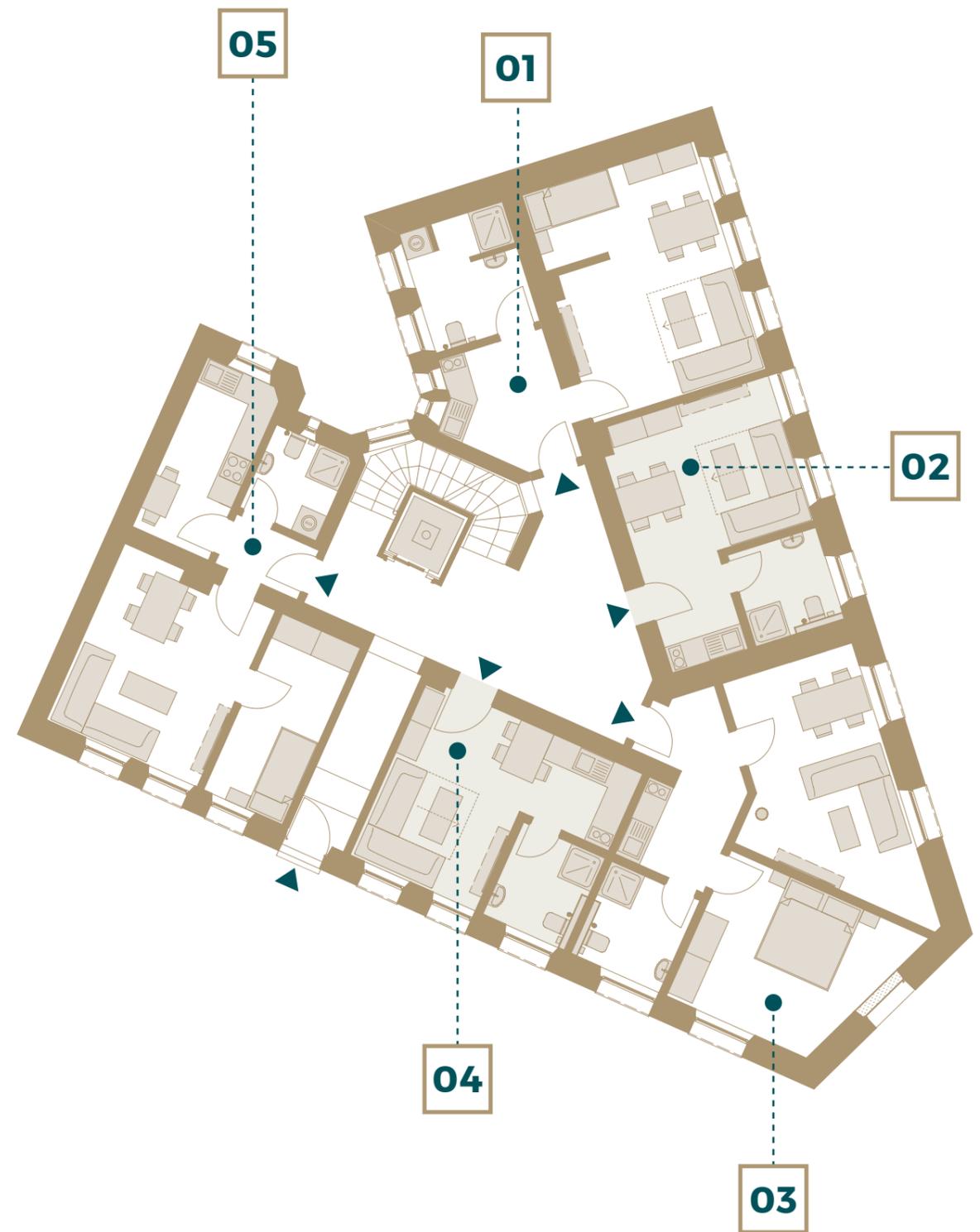


5 JAHRE GEWÄHRLEISTUNG

Falls nach der dokumentierten Übergabe Gewährleistungsmängel auftreten, übernehmen wir hierfür 5 Jahre lang die komplette Bearbeitung bis zur Abstellung.

EG

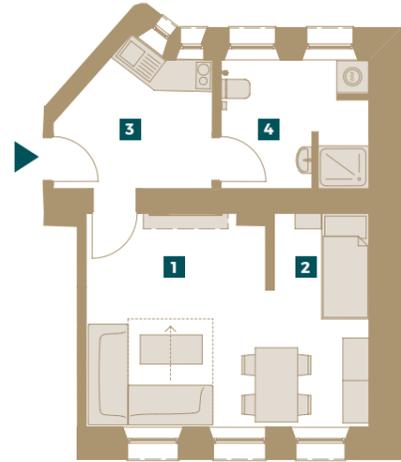
Erdgeschoss



Erdgeschoss

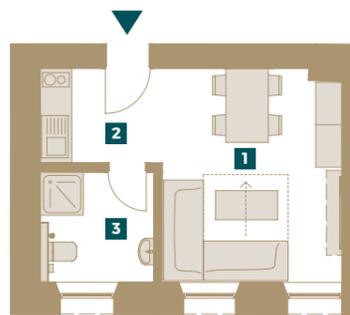


01 1-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	14,29 m ²
2 SCHLAFEN	7,43 m ²
3 KOCHEN/ ENTREE	7,16 m ²
4 BAD	6,97 m ²
GESAMT	35,85 m²

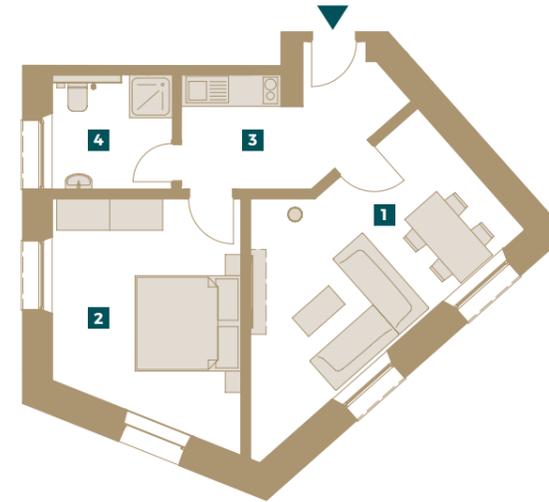
02 1-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN/ SCHLAFEN	13,87 m ²
2 KOCHEN/ ENTREE	4,19 m ²
3 BAD	4,57 m ²
GESAMT	22,63 m²

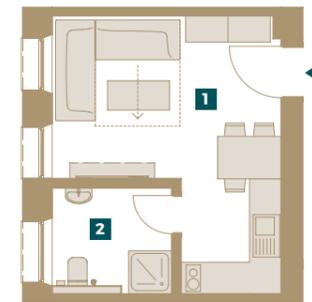


03 2-Zimmer-Wohnung



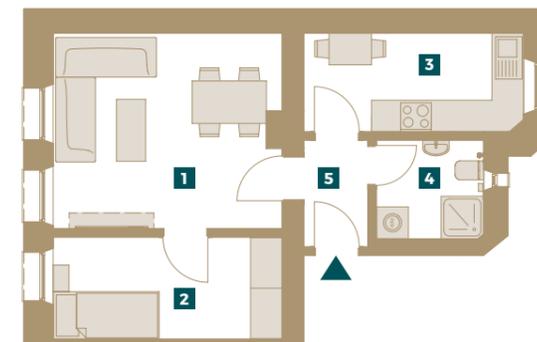
1 WOHNEN	17,92 m ²
2 SCHLAFEN	15,08 m ²
3 KOCHEN/ ENTREE	8,50 m ²
4 BAD	5,00 m ²
GESAMT	46,50 m²

04 1-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN/ SCHLAFEN/ KOCHEN	17,71 m ²
2 BAD	4,62 m ²
GESAMT	22,33 m²

05 1,5-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	16,10 m ²
2 SCHLAFEN	8,53 m ²
3 KOCHEN	7,88 m ²
4 BAD	3,88 m ²
5 ENTREE	2,51 m ²
GESAMT	38,90 m²

1

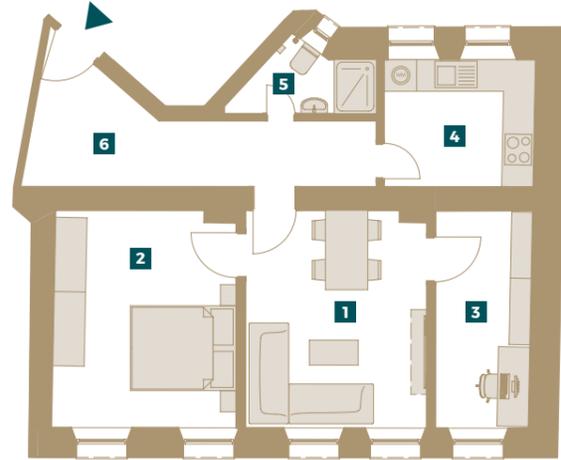
1. Etage



1. Etage



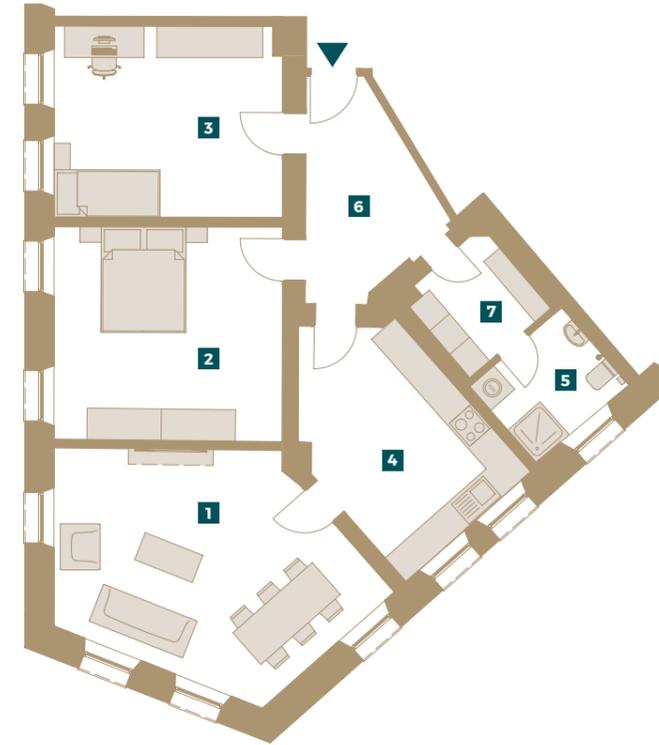
06 2,5-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	14,25 m ²
2 SCHLAFEN	14,29 m ²
3 BÜRO	7,53 m ²
4 KOCHEN	6,98 m ²
5 BAD	2,93 m ²
6 ENTREE	10,62 m ²
GESAMT	56,60 m²



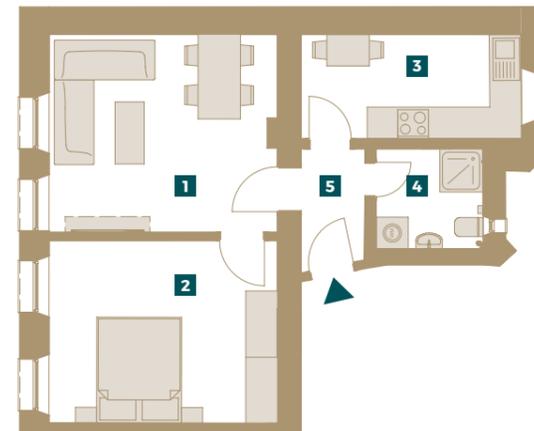
07 3-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	22,95 m ²
2 SCHLAFEN	17,78 m ²
3 KIND	15,80 m ²
4 KOCHEN	13,24 m ²
5 BAD	4,51 m ²
6 ENTREE	8,42 m ²
7 AR	4,08 m ²
GESAMT	86,78 m²



08 2-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	16,34 m ²
2 SCHLAFEN	15,17 m ²
3 KOCHEN	8,37 m ²
4 BAD	3,91 m ²
5 ENTREE	2,74 m ²
GESAMT	46,53 m²



2

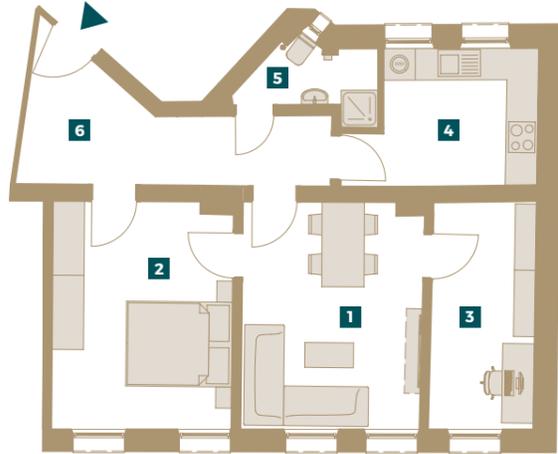
2. Etage



2. Etage



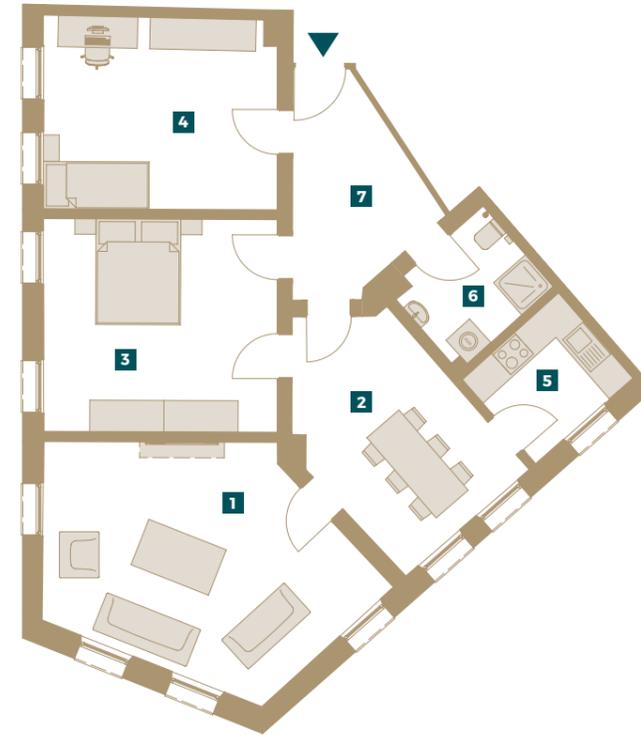
09 2,5-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	14,79 m ²
2 SCHLAFEN	14,81 m ²
3 ARBEIT	8,62 m ²
4 KOCHEN	8,58 m ²
5 BAD	3,04 m ²
6 ENTREE	10,28 m ²
GESAMT	60,12 m²

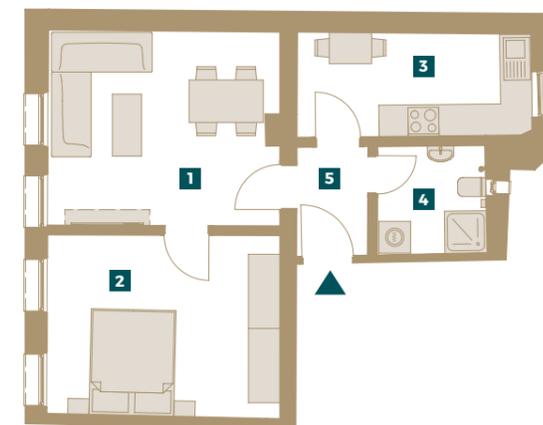


10 4-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	24,00 m ²
2 ESSEN	13,75 m ²
3 SCHLAFEN	18,16 m ²
4 KIND	16,22 m ²
5 KOCHEN	5,36 m ²
6 BAD	4,88 m ²
7 ENTREE	8,95 m ²
GESAMT	91,32 m²

11 2-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	16,30 m ²
2 SCHLAFEN	15,37 m ²
3 KOCHEN	8,83 m ²
4 BAD	4,30 m ²
5 ENTREE	2,85 m ²
GESAMT	47,65 m²

3

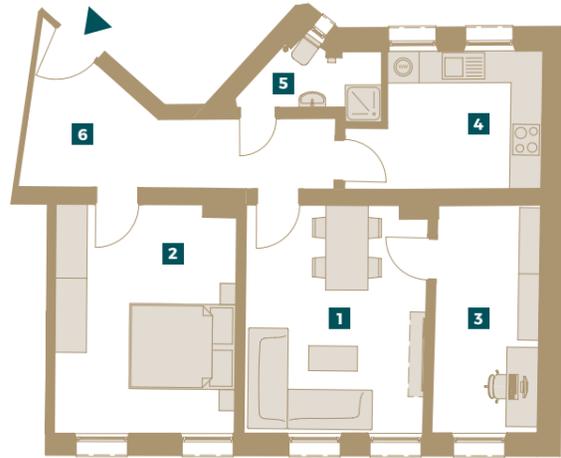
3. Etage



3. Etage



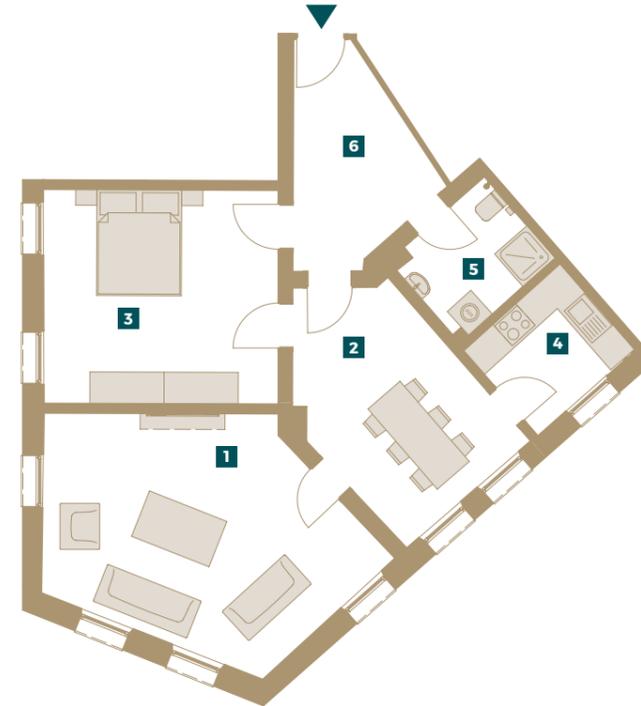
12 2,5-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	14,87 m ²
2 SCHLAFEN	14,89 m ²
3 ARBEIT	8,67 m ²
4 KOCHEN	8,73 m ²
5 BAD	2,97 m ²
6 ENTREE	10,36 m ²
GESAMT	60,49 m²



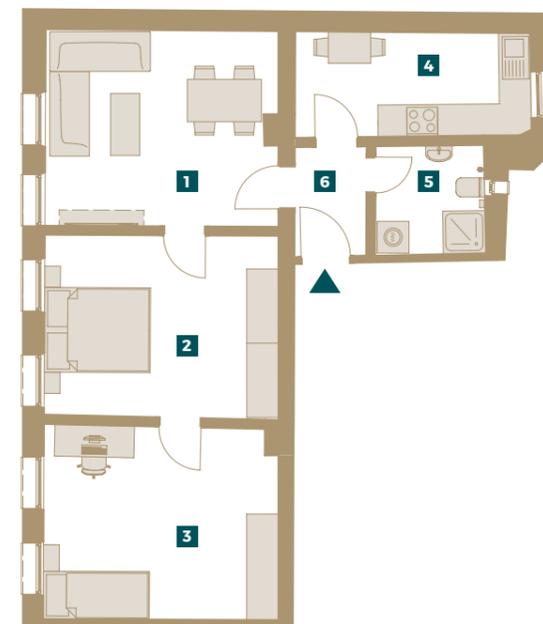
13 3-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	24,19 m ²
2 ESSEN	13,80 m ²
3 SCHLAFEN	18,28 m ²
4 KOCHEN	5,39 m ²
5 BAD	4,91 m ²
6 ENTREE	9,00 m ²
GESAMT	75,57 m²



14 3-Zimmer-Wohnung

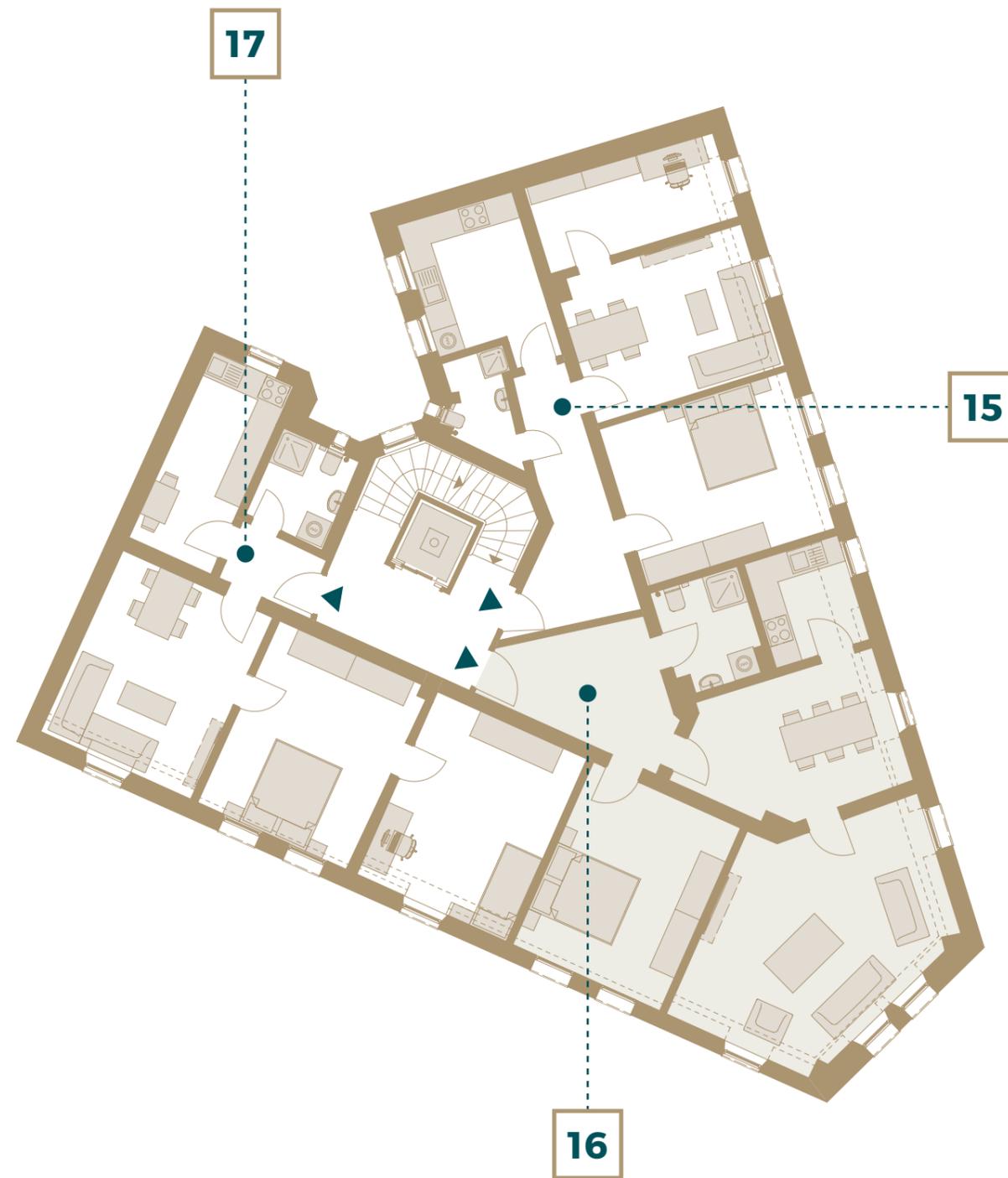


1 WOHNEN	16,39 m ²
2 SCHLAFEN	15,45 m ²
3 KIND	16,32 m ²
4 KOCHEN	8,90 m ²
5 BAD	4,32 m ²
6 ENTREE	2,86 m ²
GESAMT	64,24 m²



4

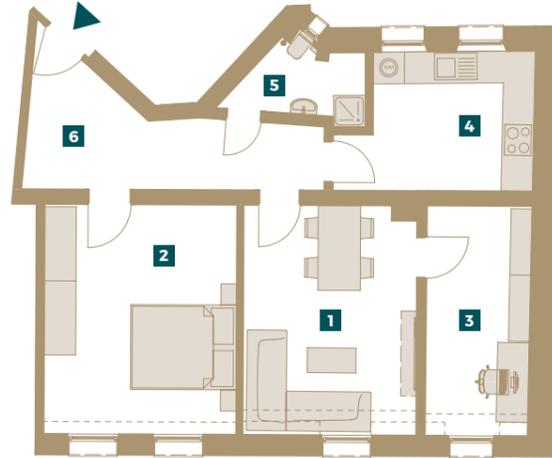
4. Etage



4. Etage



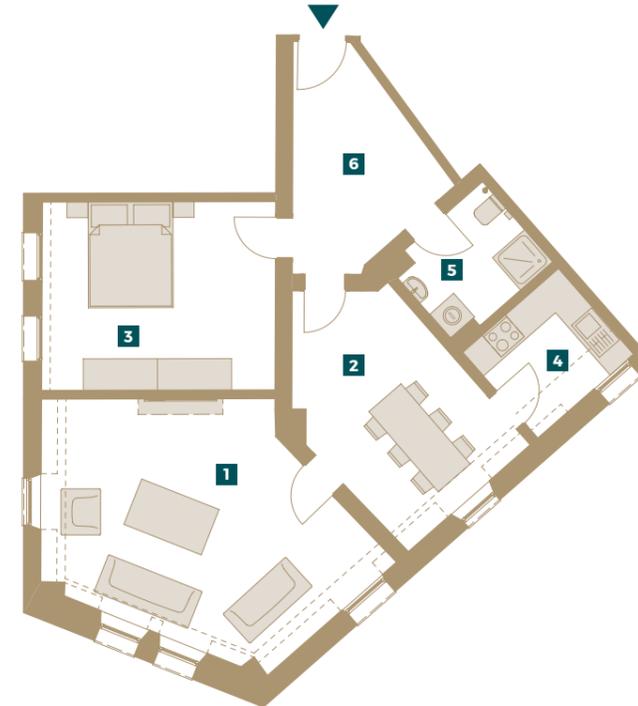
15 2,5-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	14,36 m ²
2 SCHLAFEN	16,09 m ²
3 ARBEIT	8,70 m ²
4 KOCHEN	9,00 m ²
5 BAD	3,12 m ²
6 ENTREE	9,76 m ²
GESAMT	61,03 m²



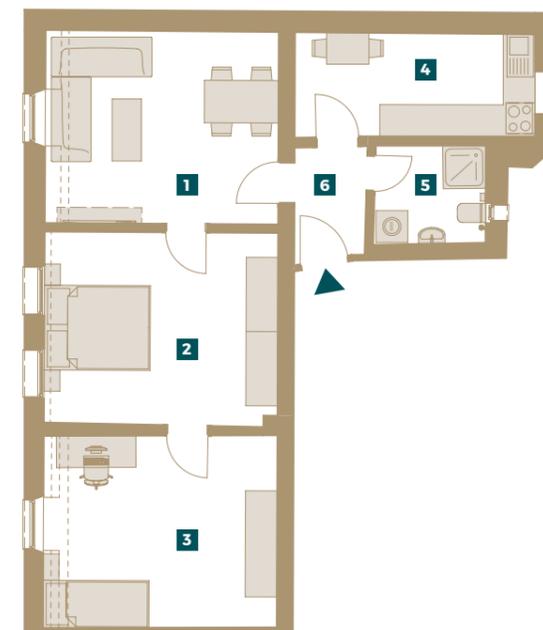
16 3-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN	25,02 m ²
2 ESSEN	13,83 m ²
3 SCHLAFEN	16,07 m ²
4 KOCHEN	5,33 m ²
5 BAD	4,73 m ²
6 ENTREE	9,45 m ²
GESAMT	74,43 m²



17 3-Zimmer-Wohnung

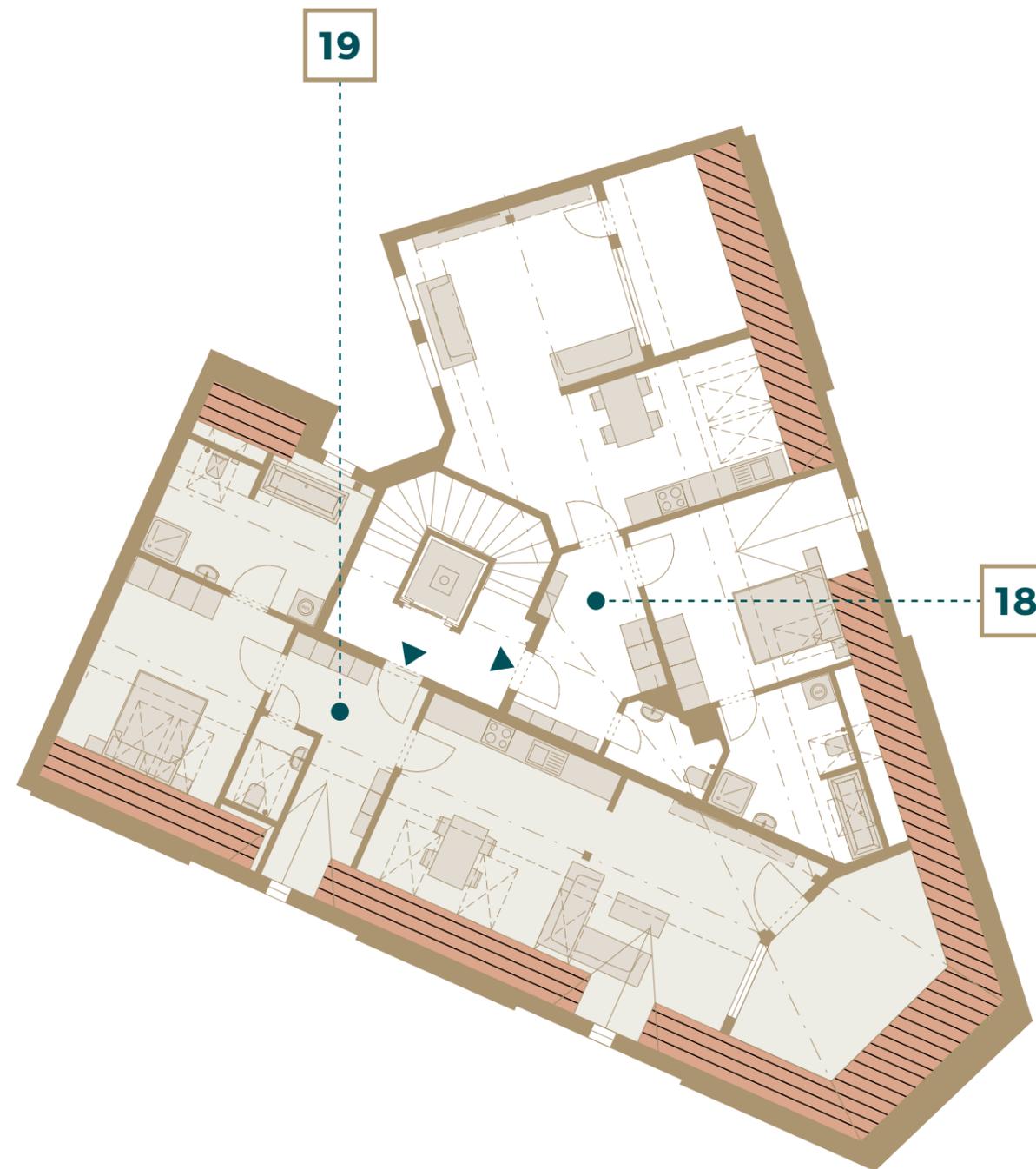


1 WOHNEN	16,29 m ²
2 SCHLAFEN	16,28 m ²
3 KIND	16,30 m ²
4 KOCHEN	9,03 m ²
5 BAD	3,96 m ²
6 ENTREE	2,92 m ²
GESAMT	64,78 m²



5

5. Etage

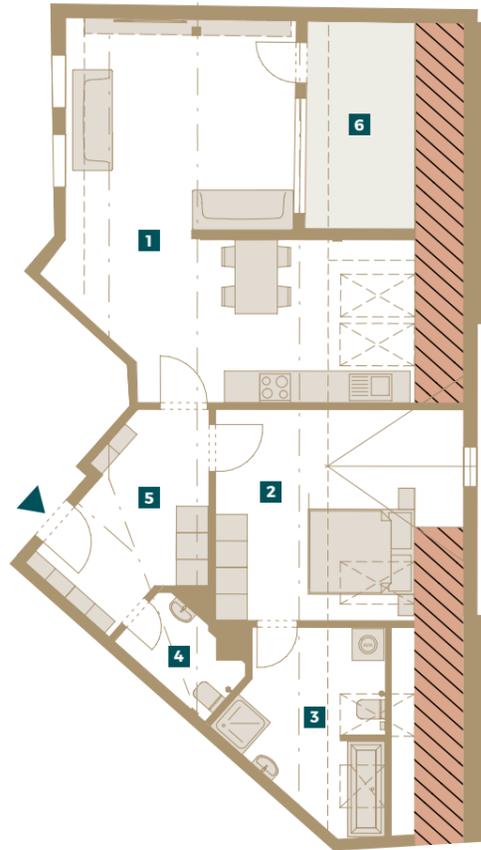


5. Etage



18

2-Zimmer-Wohnung

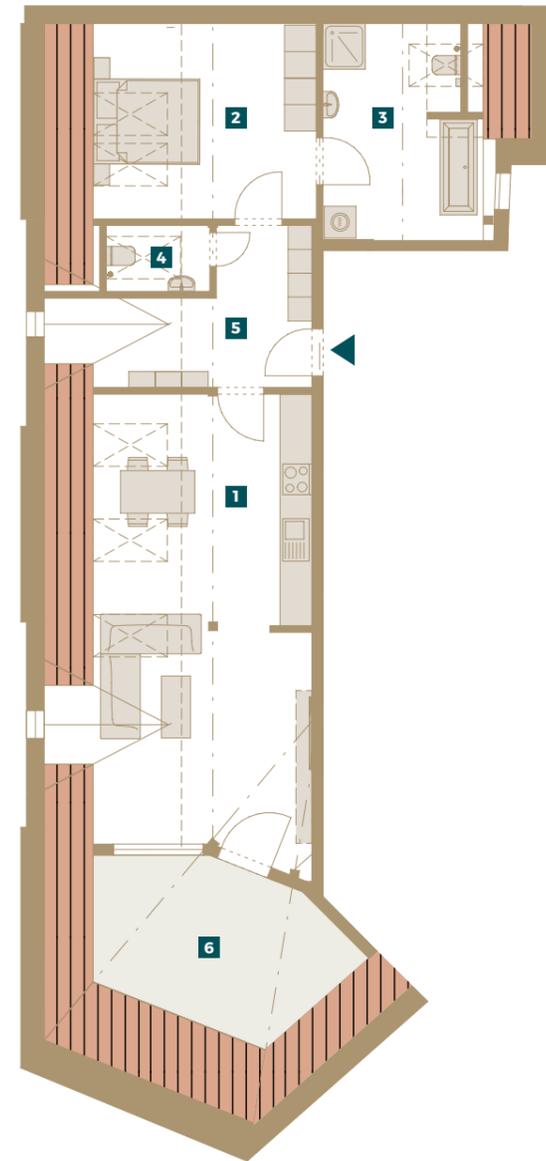


1 WOHNEN/ KOCHEN	34,86 m ²
2 SCHLAFEN	11,93 m ²
3 BAD	8,55 m ²
4 WC	3,40 m ²
5 ENTREE	9,35 m ²
6 DACHTERRASSE (50%)	4,09 m ²
GESAMT	72,18 m²



19

2-Zimmer-Wohnung



1 WOHNEN/ KOCHEN	29,10 m ²
2 SCHLAFEN	12,69 m ²
3 BAD	11,59 m ²
4 WC	1,73 m ²
5 ENTREE	8,18 m ²
6 DACHTERRASSE (50%)	6,68 m ²
GESAMT	69,97 m²





Kellergeschoss



Kellergeschoss

- | | | |
|-------------------|---------------------|-----------------------|
| 1 KELLER 1 | 9 KELLER 9 | 17 KELLER 17 |
| 2 KELLER 2 | 10 KELLER 10 | 18 KELLER 18 |
| 3 KELLER 3 | 11 KELLER 11 | 19 KELLER 19 |
| 4 KELLER 4 | 12 KELLER 12 | 20 PUTZKAMMER |
| 5 KELLER 5 | 13 KELLER 13 | 21 TECHNIKRAUM |
| 6 KELLER 6 | 14 KELLER 14 | 22 MÜLLRAUM |
| 7 KELLER 7 | 15 KELLER 15 | |
| 8 KELLER 8 | 16 KELLER 16 | |

Bau- und Leistungsbeschreibung

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Bei der zu sanierenden Liegenschaft handelt es sich um ein im Nürnberger Stadtteil Erlenstegen gelegenes Gründerzeit-Mehrfamilienhaus mit Ursprungsbaujahr 1898.

Es entstehen 19 Wohnungen nach Grundrissplanung. Für die Wohnungen im 1.–4. Stock existiert eine Baugenehmigung, bzgl. der beiden neu zu errichtenden Wohnungen im Dachgeschoss (bisher nicht ausgebaut), der Wohnungen 1 bis 4 im Erdgeschoss (Umwidmung der ehemals bestehenden Gastronomie gem. Eingabepanung) und der Fassadenöffnung für den Müllraum wurde eine Baugenehmigung beantragt, die zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht final beschieden wurde.

1. BESCHREIBUNG DER SANIERUNGSARBEITEN

Die nachfolgenden Bauteile werden saniert oder erneuert. Dazu zählen die Gewerke Rohbau, Elektro, Sanitär- und Heizungsinstallation, Putz-, Beiputz-, Fassaden, Trocken-, Holz-/Zimmerer-, Dachdeckerarbeiten, Fenster, Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Innentüren sowie Maler- und Bodenbelagsarbeiten. Sämtliche notwendigen Abbruch und Entsorgungskosten sind enthalten.

Sämtliche neuen Leistungen, die am Bauvorhaben notwendig sind, werden entsprechend den bei Vertragsabschluss geltenden Regeln der Technik erbracht. Maßgebend sind die Festlegungen aus der Baugenehmigung, der statischen Berechnung, des Brandschutzkonzeptes und die Bestimmungen der neuen Heizungs- und Sanitärverordnungen. Die gesamte alte Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation wird ausgebaut und erneuert. Hausanschlüsse sind bereits vorhanden, die Abwasserleitungen werden an das bestehende Kanalsystem angeschlossen.

Das Objekt wird schlüsselfertig entsprechend der Baubeschreibung saniert.

Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es der Gebäudezustand zulässt, berücksichtigt. Dies kann zu Abweichungen im Schallschutz der Wohnungstrennwände und zu Ebenheitstoleranzen beim Fußboden oder an Kellerwänden führen. Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Stoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig oder höherwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten.

Differenzen der Massen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen negativen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Bei der Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese gleich- oder höherwertig.

Es erfolgt eine Überprüfung der Feuchtigkeit im Kellerbereich. Hinweis: Kellerräume im offenen Luftverbund sind unbeheizt und eignen sich deshalb nicht zur Lagerung von bestimmten Gegenständen und Waren.

2. MEDIENVERSORGUNG

Die Heizung und Warmwasserbereitung werden zentralisiert über den vorhandenen Gasanschluss betrieben. Der Übergabepunkt für Heizung, Wasser und Strom befindet sich im Kellergeschoss. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Kunststoff oder Edelstahl mit Isolierschlauch gedämmt ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserzähler bzw. die Wärmemengenzähler der Heizung werden auf Mietbasis in der jeweiligen Wohnung installiert. Der Stromverbrauch wird direkt mit dem jeweiligen Nutzer der Wohnung abgerechnet. Die Abrechnung für Heizung, Wasser und Kanal erfolgt jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Die zentralen Kabelanschlüsse für Fernsehen, Radio, Telefon und Internet sind im Hausanschlussraum bzw. nach örtlicher Gegebenheit vorgesehen.

Die Anschlussdose inkl. Leitungsführung vom Hausanschlussraum gehört zum Leistungsumfang. Der Anschluss bzw. die Freischaltung mit dem Versorger in den Wohnungen selbst erfolgt auf Antrag der späteren Nutzer oder des Eigentümers.

TV und Radio sind über Kabelanschluss zu empfangen.

3. ARCHITEKTUR- UND INGENIEURLEISTUNGEN

Alle notwendigen Architektenleistungen ab Leistungsphase 5 HOAI, von der Erstellung der Planung bis zur Betreuung des Bauvorhabens entsprechend der vorliegenden Planung, sind im Leistungsumfang enthalten.

Diese basieren ebenfalls auf den Leistungen des Statikers und weiterer Fachingenieure, die zur Durchführung des Bauvorhabens notwendig sind, z. B. Holzschutzgutachten sowie baulicher Brandschutznachweis, bestellt durch den Verkäufer.

Der Verkäufer erstellt die Statik nebst baulichem Brandschutz und das Holzschutzgutachten sowie eventuell erforderliche Detailplanungen. Die Kosten für die eventuell erforderliche Prüfstatik und die Brandschutzprüfung, soweit baurechtlich gefordert, liegen beim Verkäufer.

4. MAUERARBEITEN

Das massive Mauerwerk der Außenwände ist in einem guten Zustand und wird deshalb von den Arbeiten lediglich hinsichtlich Planänderungen berührt. Neue Innenwände werden, sofern es die Statik erfordert, als Mauerwerkswände in unterschiedlichen Stärken errichtet. Statisch unbedeutende Zwischenwände werden als Gipskartonmetallständerwände in unterschiedlichen Stärken nach unten folgenden Maßgaben errichtet.

5. FASSADENARBEITEN UND AUSSENPUTZ

Die Fassade im EG und im 1. OG wird überprüft, bei Bedarf überarbeitet und bleibt im Bestand erhalten. Der bestehende Sandsteinsockel wird saniert.

Die bestehende Eingangstür zur ehemaligen Gastronomie wird rückgebaut und durch ein Fenster ersetzt. Die dazugehörige Eingangstreppe nebst Geländer wird fachgerecht entfernt und entsorgt.

6. INNENPUTZ

Wohneinheiten

An sämtlichen Wänden wird der vorhandene Putz, soweit notwendig, entfernt und durch neuen Gipskalk- bzw. Zementputz überarbeitet, neu versehen oder mit Vorsatzschalen in Trockenbau verkleidet.

Außenwände, Innenwände Treppenhaus

Das Treppenhaus gilt als unbeheizt und wird nicht wärme-gedämmt. Der Putz im Treppenhaus wird überarbeitet und gespachtelt.

7. DACHKONSTRUKTION UND DACHDECKUNG

Der Dachstuhl in Holzkonstruktion bleibt in seiner Form, Art und Weise erhalten. Umbau und statische Ertüchtigungen erfolgen in zimmermannsgerechter Ausführung nach Statik und Planentwurf. Sollte schadhafte Holz gefunden werden, wird dieses, in Abstimmung mit dem zu erstellenden Holzschutzgutachten, sach- und fachgerecht entfernt und durch neues Holz ersetzt. Die Wärmedämmung erfolgt nach den Vorgaben der EnEV 2014 (Stand 2016).

Die vorhandene Eindeckung des Daches (Schiefer- bzw. Biberschwanzeindeckung) bleibt erhalten. Im Rahmen des Umbaus entstehende neue Stellen werden fachgerecht ergänzt. Hier kann es durch den Einbau neuer Ziegel zu Farbunterschieden zum Bestand kommen. Für die Dachflächenfenster werden entweder die Fabrikate Velux, Roto oder gleichwertig verwendet. Die Beschattung dieser Fenster erfolgt durch außenliegende Rollos mit elektrischem Antrieb.

8. DACHKLEMPNERARBEITEN

Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen und Verkleidungen sowie Verblechungen an Gauben werden überprüft und im Bedarfsfall erneuert.

9. FENSTER

Die bestehenden Fenster werden fachgerecht ausgebaut und durch neue Kunststoffenster mit Rahmenfarbe Weiß ersetzt. An der Fenstereinteilung wird im Vergleich zum Bestand nichts geändert.

Die 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung wird gemäß der EnEV 2014 (Stand 2016) eingehalten. Darüber hinaus erfüllt das Isolierglas zur Straßenseite (Äußere Sulzbacher Straße) die erhöhten Anforderungen und Bestimmungen der Schallschutzklasse 3.

Zudem verfügen die Fenster über einen Dreh-Kipp-Beschlag Roto oder gleichwertig in Edelstahloptik, einstellbare Kippweitenbegrenzung und integrierte Zuschlagsicherung.

Als Sonnenschutz sind hochwertige Erfal (oder gleichwertig) Aluminium-Jalousien mit horizontal angeordneten Lamellen in Silber geplant. Die Bedienung erfolgt über Schnurzug und Wendestab.

Badezimmerfenster erhalten helle, satinierte Verglasungen. Die Öffnungsrichtungen der Fenster werden lt. Werkplanung ausgeführt. Der Einbau der Fenster erfolgt nach Vorschriften der RAL-Montage.

10. FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke sind aus Naturstein nach Bemusterung durch den Architekten.

Die Außenfensterbänke im Bereich der Natursteinfassaden werden aufbereitet und an die neuen Fensteranschlussprofile angepasst. Die Außenfensterbänke an verputzten Anschlüssen werden in Aluminium, Farbe Alu, EV1 ausgeführt.

11. TREPPENHAUS/FLURE

Alle öffentlichen Flure erhalten strapazierfähigen Vinylboden, Moduleo 55 woods, inkl. Sockelleiste cube in Weiß, Format 60/16 oder gleichwertig. Der Materialpreis des Vinylbodens beträgt 25,00 €/m² inkl. MwSt.

Die Haupttreppe nebst Geländer verbleibt im Bestand. Die Bestandsgeländer werden überarbeitet und nach architektonischen Gesichtspunkten neu gestaltet.

Bei dem Kellerzugang wird die bestehende Zugangstreppe überprüft und bei Bedarf überarbeitet.

12. TÜREN

Die Hauseingangstüre wird in Aluminium mit einem Lichtauschnitt ausgeführt. Sowohl DIN- als auch die Brandschutzvorschriften werden eingehalten.

Die Wohnungseingangstüren werden mit Sicherheitsbeschlägen als VDS-Türen Klimaklasse III und Schallschutzklasse gemäß den aktuellen Anforderungen in Weiß, mit Schall-Ex-Dichtung und Spion ausgeführt. Die Auflagen des Bauordnungsamtes insbesondere zu Brandschutz- und Fluchttüren werden eingehalten. Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut. Vor den Wohnungseingangstüren wird ein Klingeltaster eingebaut.

Sämtliche Innentüren werden mit Holzzarge z.B. der Firma Grauthoff in CPL Weiß oder gleichwertig ausgeführt. Alle Innentüren erhalten hochwertige Griffgarnituren aus Edelstahl z.B. Karcher ER 28, mit Buntbartschloss oder gleichwertig. Die Bäder erhalten eine Badgarnitur mit Drehknopf.

Der Heizungsraum wird mit einer Stahltür versehen.

13. ESTRICH

Alle Räume erhalten einen schwimmend verlegten Zementestrich auf Trennlage mit Trittschalldämmung und Randstreifen zu den Wänden gemäß Planung. Alternativ erfolgt die Ausführung, sofern technisch notwendig, als Trockenestrich. Aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz sind unter Umständen Schwellen bzw. unterschiedliche FB-Höhen nicht auszuschließen.

14. BODENBELÄGE

In allen Räumen der Wohnungen, ausgenommen dem Bad, etwaigem Gäste-WC und der Küche, kommt ein Parkett mit einem Materialpreis von 45,00 €/m² inkl. MwSt. zur Ausführung. Die Verlegung erfolgt verklebt inkl. Sockelleiste Cube in Weiß.

Bodenfliesen Innenräume

Die Böden im Bad, dem etwaigen Gäste-WC und der Küche werden mit einer keramischen Bodenfliese 30/60 cm, Materialpreis 40,00 €/m² inkl. MwSt., nach Mustervorlage im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und verfugt. Alle Anschlussfugen an den Badewannen und Brausewannen sowie Bodenfugen werden mit elastischem Fugenmaterial, passend zur Fliesenfarbe, ausgespritzt.

Wandfliesen Innenräume

Die Wandflächen im Bad und dem etwaigen Gäste-WC werden entsprechend dem Verlegeplan ca. 1,20 m hoch mit einer glasierten, keramischen Wandfliese 30/60 cm, Materialpreis 40,00 €/m² inkl. MwSt., nach Mustervorlage im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und verfugt. Duschbereiche werden 2,10 m hoch gefliest.

15. TROCKENBAUARBEITEN

Alle Verkleidungen, Verkofferungen, Vorwände und abgehängte Decken werden als Trockenbauarbeiten entsprechend den geltenden Vorschriften und Bestimmungen ausgeführt. Soweit in den Wohnungen neue Wände durch die Grundrissgestaltung hinzukommen, werden diese als Ständerwände gemäß bauphysikalischen Anforderungen erstellt.

Die Ausführung erfolgt in der Regel mit einem Metallständer in der Breite 75 mm. Die Beplankung erfolgt mit 2 x 12,5 mm starken Gipskartonplatten.

In allen Geschossen werden ergänzend nach Bedarf abgehängte Gipskartondecken eingebaut.

Die Wärmedämmung der Dachschrägen erfolgt mit mineralischer Wärmedämmung d=140mm, WLG 032 inkl. Dampfsperre.

16. MALERARBEITEN

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen, Treppenhäusern, Fluren und im Keller werden mit einem weißen oder leicht getönten Dispersionsanstrich versehen.

17. ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte elektrische Anlage wird nach den Richtlinien der VDE und den Vorschriften des Netzbetreibers ausgeführt. Der Sicherungskasten bzw. die Unterverteilung werden jeweils vorzugsweise im Flur der Wohnung installiert.

In den Wohnräumen werden weiße Schalter und Steckdosen aus dem Schalterprogramm der Fa. Gira, Modul zwei bzw. gleich- oder höherwertig in Weiß eingebaut.

Die Ausstattung der Wohnungen in Art und Umfang der Schalter und Steckdosen erfolgt nach den Vorgaben des HEA-Merkblattes für Elektroinstallation in Wohngebäuden.

Die Roh-Installation Elektro erfolgt in den Wohnbereichen sowie dem Treppenhaus unter Putz, in den Technik- und Funktionsräumen auf Putz.

Die Installation der Leitungen, Schalter und Steckdosen im Kellergeschoss erfolgt auf Putz.

Wohnungsinstallation:

Küchen oder Küchenbereiche

Deckenbrennstelle	1
Wandbrennstelle	1
Steckdosen	5
Herdanschluss	1
RuK-Anschluss	1
Steckdosen für RuK-Anschluss	3
Steckdosen für Kühl-/Gefriergerät	2
Steckdose für Dunstabzug	1
Spülmaschinenanschluss	1
Ausschaltungen	2

Schlafzimmer	
Deckenbrennstelle	1
Wechselschaltung	1
Steckdosen	4
luK-Anschluss	1
Steckdose für luK-Anschluss	1
RuK-Anschluss	1
Steckdosen für RuK-Anschluss	3

Wohnzimmer	
Deckenbrennstellen	3
Wechselschaltungen	2
Steckdosen	5
luK-Anschluss	1
Steckdose für luK-Anschluss	1
RuK-Anschlüsse	2
Steckdosen für RuK-Anschlüsse	6

Kinder und/oder Arbeitszimmer	
Deckenbrennstelle	1
Wechselschaltung	1
Steckdosen	4
luK-Anschluss	1
Steckdose für luK-Anschluss	1
RuK-Anschluss	1
Steckdosen für RuK-Anschlüsse	3

Bäder	
Deckenbrennstelle	1
Wandbrennstelle	1
Ausschaltungen	2
Steckdosen	2
Waschmaschinenanschluss (je nach Grundrissplanung alternativ in der Küche)	1
Trockneranschluss (je nach Grundrissplanung alternativ in der Küche)	1

WC (nur 2x im DG)	
Decken- oder Wandbrennstelle	1
Ausschaltung	1
Steckdose	1

Dielen / Flure	
Deckenbrennstelle	1
Wechselschaltung	1
Steckdose	1
luK-Anschluss	1
Steckdose für luK-Anschluss	1

Dachterrasse (2x im DG)	
Wandbrennstelle mit Außenleuchte	1
Ausschaltung	1
Steckdosen	2

Kellerabteil	
Deckenbrennstelle	1
Ausschaltung	1
Steckdose	1

Die Wohnungen werden mit Rauchmeldern ausgestattet, die auf Mietbasis von einem Serviceunternehmen angeboten werden. Die Beauftragung erfolgt in Abstimmung mit der Hausverwaltung.

Im Treppenhaus werden in ausreichender Anzahl Glasleuchten installiert, die Schaltung/ Steuerung erfolgt über einen Bewegungsmelder mit einem Zeitautomaten. Der Materialpreis Treppenhausleuchten beträgt inkl. MwSt. 40,00 €/Stück.

Die Ausleuchtung des Technikraumes erfolgt über Schiffsarmaturen in entsprechender Anzahl.

Als Video-Gegensprechanlage ist eine Siedle Vario (oder gleichwertig) vorgesehen, Türstation in Silber-Metallic inkl. Video-Innenstation Siedle-Basic Signalweiß oder gleichwertig.

18. HEIZUNGSINSTALLATION

Alle Wohnungen werden durch eine zentrale Gasbrennwert-heizung des Herstellers Viessmann oder gleichwertig versorgt und beheizt.

Die Leistungen des Verkäufers beginnen ab zentralem Hausanschluss für Gas und Wasser im Kellergeschoss.

Die Heizungsverrohrung im Technikraum erfolgt inkl. Absperrorganen, Ausdehnungsgefäßen, Befestigungsmaterial, Kleinteilen und Zubehör. Die Isolierung der Anlage wird nach ENEC erstellt. Steigleitungen werden Strangweise geführt mit Anbindung an die Übergabestation.

In allen Wohnräumen wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung von Schlüter oder gleichwertig verbaut. Die Regulierung der Fußbodenheizung erfolgt über Thermostate. Die Abrechnung des Wärmeverbrauchs der Heizanlage erfolgt über die in den Wohnungen zugeordneten Wärmehähler auf Mietbasis.

19. SANITÄRINSTALLATION

Alle Fallentwässerungsleitungen werden mit Schallschutzrohr der Firma Geberit, Wavin SiTech+ oder gleichwertig nach DIN 4109 ausgeführt.

Die Steigstränge der Zuleitungen für Warm- und Kaltwasser werden in Edelstahl oder Kunststoff, die Zuleitungen in den Wohnungen zu den einzelnen Entnahmestellen in Kunststoff ausgeführt.

Die Bäder werden saniert und erhalten alle die folgende Ausstattung:

Duschanlage:

- R+F My Style 2.0 Duschtasse weiß
- R+F My Style 2.0 Duscharmatur
- R+F My Style 2.0 Brausestange

Waschtischanlage:

R+F My Style 2.0 Waschtisch
R+F My Style 2.0 Waschtischarmatur mit Ablaufgarnitur

WC-Anlage:

R+F My Style 2.0 Wand-Tiefspül-WC spülrandlos weiß
R+F My Style 2.0 WC-Sitz mit Deckel weiß, mit Absenkautomatik
R+F Toilettenpapierhalter
Geberit Betätigungsplatte

Küche:

Rohinstallation samt zwei Vorregulierventile für Spülbecken und Spülmaschinenanschluss.

In jeder Wohnung (ausgenommen von drei Erdgeschoss-Wohnungen 2, 3 und 4) ist der Anschluss für eine Waschmaschine vorgesehen. Dieser ist nach individueller Architektenplanung entweder im Badezimmer oder in der Küche.

Die Verbrauchsabrechnung für Kalt- und Warmwasser erfolgt über Wasseruhren auf Mietbasis, die in den Steigsträngen angebracht werden.

20. DACHTERRASSEN/BALKONE (5. OG)

Die Dachterrassen werden als sogenannte Dachloggien ausgeführt. Die Bodenfläche wird abgedichtet und wärme-gedämmt nach EnEV. Der Oberbelag erfolgt aus Betonwerksteinplatten im Format 30/30.

Die Absturzsicherung wird Loggiengerecht realisiert. Die brüstungshohe Abstellung der Mansarddachfläche wird gewährleistet. Als oberer Abschluss kommt ein runder Edelstahlhandlauf zur Ausführung.

Sämtliche Abseitenwände erhalten Wärmedämmverbundsystem gemäß EnEV mit Dämmplatten, Armierungsgewebe, Scheibenputz und Schlussbeschichtung, Körnung und Farbgebung gemäß Ansichtsplänen und Festlegung des Bauträgers gemäß Fassaden-/Farbstudie.

21. MÜLLRAUM

Der Müllraum befindet sich im Kellergeschoss und wird von außen zugänglich erschlossen.

22. GEMEINSCHAFTLICHER WASCHMASCHINEN ANSCHLUSS

Für sämtliche Wohneinheiten ohne Waschmaschinenanschluss wird ein allgemeiner Anschluss im Hausanschlussraum vorgesehen.

Die Gemeinschaftswaschmaschine erhält zur individuellen Nutzung einen Münzautomaten.

23. LÜFTUNGSKONZEPT

Um einen ausreichenden Luftwechsel zum Feuchteschutz nachhaltig zu gewährleisten, erfolgt die Lüftung der einzelnen Wohnungen gemäß den Vorgaben des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946-6.

Zur Sicherstellung der Grundlüftung werden zudem in den innenliegenden Bädern und WCs mechanische Einzellüfter eingebaut.

Hinweis: Da die Küchen systembedingt keine Rohrdurchführungsöffnung in der Außenwand erhalten, ist der Anschluss eines Dunstabzugs mit Fortluftbetrieb nicht möglich. Es wird der Einbau von Umluftgeräten empfohlen.

24. AUFZUG

Herstellung nach Planung und technischen Vorschriften mit maximal niedriger Aufzugunterfahrt:

Aufzug der Fa. Schmitt + Sohn Aufzüge oder gleichwertig, 6 Haltestellen mit Kabinenmaß (L/B/H) 800/1250/ 2200 mm; Türbreite 800 mm. Teleskopschiebetür Edelstahl.

Kabinenwände aus pflegeleichter, oberflächenstrukturierter, einfarbiger Kunststoffbeschichtung, 1 Spiegel, Kabinendecke als glatte Stahlblechdecke.

Aufgesetztes Bedientableau aus Edelstahl Feinschliff mit Leuchtrahmen Acryl Glas weiß.

25. BRIEFKASTENANLAGE

Im Hausflur EG ist eine Briefkastenanlage für die Wohnungen, Fabrikat Renz oder gleichwertig, vorgesehen.

26. KELLERGESCHOSS

Die vorhandenen Kellerräume werden gereinigt und bleiben im Bestand erhalten.

Für geplante weitere Kellerabtrennungen werden neue Trennwandsysteme aus verzinkten Stahlprofilen montiert. Türen nach innen oder außen öffnend, Höhe ca. 2,00 m, Aluminiumschilder zur Nummerierung, inkl. PZ-Schloss und Schloss-Protector inkl. 2. Schlüssel.

27. BAUREINIGUNG

Die Wohnungen, Treppenhäuser, Keller und alle anderen Räume erhalten eine Grundreinigung. Die Grundreinigung umfasst das erste Putzen aller Fenster und Türen, das Saugen aller Böden, das Reinigen aller Wand- und Fußbodenfliesen sowie Sanitärobjekte, Reinigung der Treppenhäuser inkl. dem Wischen der Steinbeläge und das Entfernen von Bauabfällen sowie Säuberung der Außenanlagen.

28. ALLGEMEINE HINWEISE

Für die Gewährleistung am Bauwerk gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Recht auf Wandelung ist ausgeschlossen. Von dieser Vereinbarung sind Verschleißteile, bewegliche Teile, Fenster- und Außenanstrich, elektrische Teile, Wartungsfugen usw. ausgenommen. Bei den elektrischen Geräten gelten die angegebenen Fristen der Garantiepapiere, die bei der Übergabe ausgehändigt werden.

In den Plänen dargestellte Ansichten und Inneneinrichtungen sind beispielhaft, die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Möblierungen, Einrichtungsgegenstände und nicht beschriebene Außenanlagen sind nicht Gegenstand des Leistungsumfanges.

Die beigefügten Fotos sind als reine Beispiele für eine mögliche Einrichtung/Bauweise zu verstehen und dienen lediglich der

besseren visuellen Vorstellung der Räumlichkeiten. Die Fotos entsprechen nicht zwingend der tatsächlichen Bauausführung und sind als unverbindlich zu betrachten. Abweichungen sind daher möglich und wahrscheinlich.

Holz ist ein natürlicher Baustoff, Verdrehen und Rissbildung sind nicht auszuschließen. Farbe und Maserung von verarbeiteten Holzteilen unterliegen den hierfür speziell geltenden Regeln, eine Wertminderung ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Randfugen zwischen Fliesenbodenbelag und Sockel-/Wandfliesen werden als Dehnungsfugen ausgeführt und gelten als Wartungsfugen. Auch bei ordnungsgemäßer Ausführung können diese Fugen aufgrund der Austrocknungsprozesse, insbesondere des verlegten Estrichbodens, reißen. Dies stellt gemäß den bautechnischen Bestimmungen keinen Mangel am Bauwerk dar und begründet daher keinen Anspruch auf Gewährleistung.

Kleinere Putz- oder Mauerrisse (insbesondere sogenannte Haarrisse) sind üblicherweise trockenungsbedingt und stellen keinen Mangel am Bauwerk dar und begründen daher keinen Anspruch auf Gewährleistung.

Auf eine regelmäßige Stoßlüftung aller Räume – insbesondere während der ersten beiden Heizperioden – ist zum Ausbringen der Baufeuchte unbedingt zu achten.

In der vorgenannten Baubeschreibung können sich im Zuge der Ausführung der Baugenehmigung sowie der statischen und konstruktiven Gegebenheiten Änderungen ergeben, dies betrifft ebenso Änderungen durch nichtvorhersehbare bauliche Gegebenheiten. Dies trifft ebenso auf Grundrisslösungen zu, die aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz notwendig und erforderlich sind.

29. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche der Käufer sind gegen Vergütung möglich, können aber nur dann berücksichtigt werden, wenn statische Konstruktionen, architektonisches Gesamtbild, Bautenstand und geordnete Baudurchführung sie zulassen. Sie bedürfen auf jeden Fall der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers, die von Auflagen abhängig gemacht werden kann. Notwendige Änderungen der Planung sowie Kosten für

Fachplaner, die durch Sonderwünsche bedingt sind, sind vom Käufer zu tragen. Die Vergütung der Sonderwünsche erfolgt bei Ausführung.

30. HAFTUNGSVORBEHALT

Alle Angebote in dieser Baubeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Zahlenangaben, insbesondere der Flächenangaben aus der Teilungsgenehmigung, kann jedoch nicht übernommen werden. Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in haustechnischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten und begründen keinen Anspruch auf Wertminderung.

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Der Verkäufer erbringt dabei keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Seite erstellte Berechnungsbeispiele, übernimmt der Verkäufer ausdrücklich nicht.

In diesem Prospekt sind nur die bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte enthalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt einer jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Im Prospekt enthaltene Visualisierungen, Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und gelten nicht als im Sinne der Baubeschreibung geschuldet. Die tatsächliche Gestaltung und die Bauausführung können hiervon abweichen.

Die Realisierung von Sonderwünschen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit durch die zuständigen Baubehörden. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben kann und darf nur der Verkäufer machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt. Da sich auch die abzuschließenden Verträge aufgrund einer Änderung des

Sachverhaltes oder der rechtlichen Voraussetzungen ändern können, sind nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge für das Verhältnis der Vertragspartner untereinander maßgebend und verbindlich. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Aufgrund des unten angegebenen Zeitpunktes der Prospekterstellung und des sich daraus ergebenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von dem Verkäufer jederzeit über den aktuellen Projektstand informiert werden kann, akzeptiert der Käufer, dass etwaige Ansprüche aus diesem Prospekt innerhalb von zwölf Monaten, beginnend mit dem Abschluss des Kaufvertrages, verjähren; es sei denn, der Verkäufer hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht.

Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer oder Fehler jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Texte im Prospekt unterliegen dem Schutz des Urheberrechtes. Der Prospekt wurde im Juli und August 2020 erstellt.

Projekt E GmbH
Stand: 15.08.2020



Engelhardt Real Estate Group
Nägelsbachstraße 29 | 91052 Erlangen

Telefon: 09131 / 92 00 90
E-Mail: info@engelhardt.group
www.engelhardt.group



Zorn Baukompetenz GmbH
Pilatus Campus 3 | 91301 Forchheim

Telefon: 09191 / 9 77 38 40
E-Mail: info@zorn-baukompetenz.de
www.zorn-baukompetenz.de