

# JOHANNIS<sup>3</sup>

MEHR VOM LEBEN

Ein Bauprojekt von BAUHAUS. Liebe und Partner

[www.johannis3.de](http://www.johannis3.de)





Blick aus den Hesperidengärten zum Barockhäusle



## Herzlich Willkommen!

Johannis, der Nürnberger Stadtteil mit historischem Charme und lebendiger Infrastruktur begeistert. Schon immer war es ein begehrtes Wohnviertel und deshalb freue ich mich besonders, Ihnen unser neuestes Bauvorhaben in der Hufelandstraße vorstellen zu dürfen.

Das Bauhaus-Team und ich stehen Ihnen gerne jederzeit persönlich für ein Beratungsgespräch zur Verfügung. Ihre Wünsche sind für uns an erster Stelle – vom großen Ganzen bis ins kleinste Detail. Wir freuen uns darauf!

Mit den besten Grüßen, Ihr

A handwritten signature in black ink that reads "Ulrich Liebe". The signature is written in a cursive, flowing style.

Ulrich Liebe

Geschäftsführender Gesellschafter



Johannisstraße



Hesperidengärten



Am Johannisfriedhof

## Johannis – Mehr vom Leben!

St. Johannis, das charmante Stadtviertel westlich der Nürnberger Altstadt bezaubert mit seinem historischen Ambiente und seiner lebendigen Infrastruktur. Egal ob Sie einen lauen Sommerabend in den Pegnitzauen genießen oder das historische Ambiente der Hesperidengärten – in Johannis sind viele der schönsten Plätze Nürnbergs ganz nah! Die malerischen Straßenzüge oder der pittoreske Johannisfriedhof sind einmalig in Nürnberg und laden immer wieder zu einem Streifzug durch das Viertel ein.





Küchenchef Christian Wonka vor seinem gleichnamigen Restaurant



Das besondere Flair verdankt Johannis seiner unkonventionellen und hervorragenden Restaurantszene. Vom sterneverdächtigen Küchenchef bis hin zum trendigen Sushi-Restaurant oder dem Italiener um die Ecke - hier findet man alles, was das Herz begehrt. Viele der hier ansässigen Gastronomiebetriebe gehören zu den besten in der Metropolregion!

Auch Dinge des täglichen Lebens findet man in bester Qualität mitten im Viertel. Und wem das nicht reicht, der Nürnberger Hauptmarkt mit seinen vielen regionalen Anbietern sowie die Nürnberger Innenstadt sind in wenigen Minuten zu erreichen – mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Rad!

Viele sagen, Johannis sei der schönste Stadtteil Nürnbergs.  
Das finden wir auch!



Restaurant Refugium in der Rückertstraße

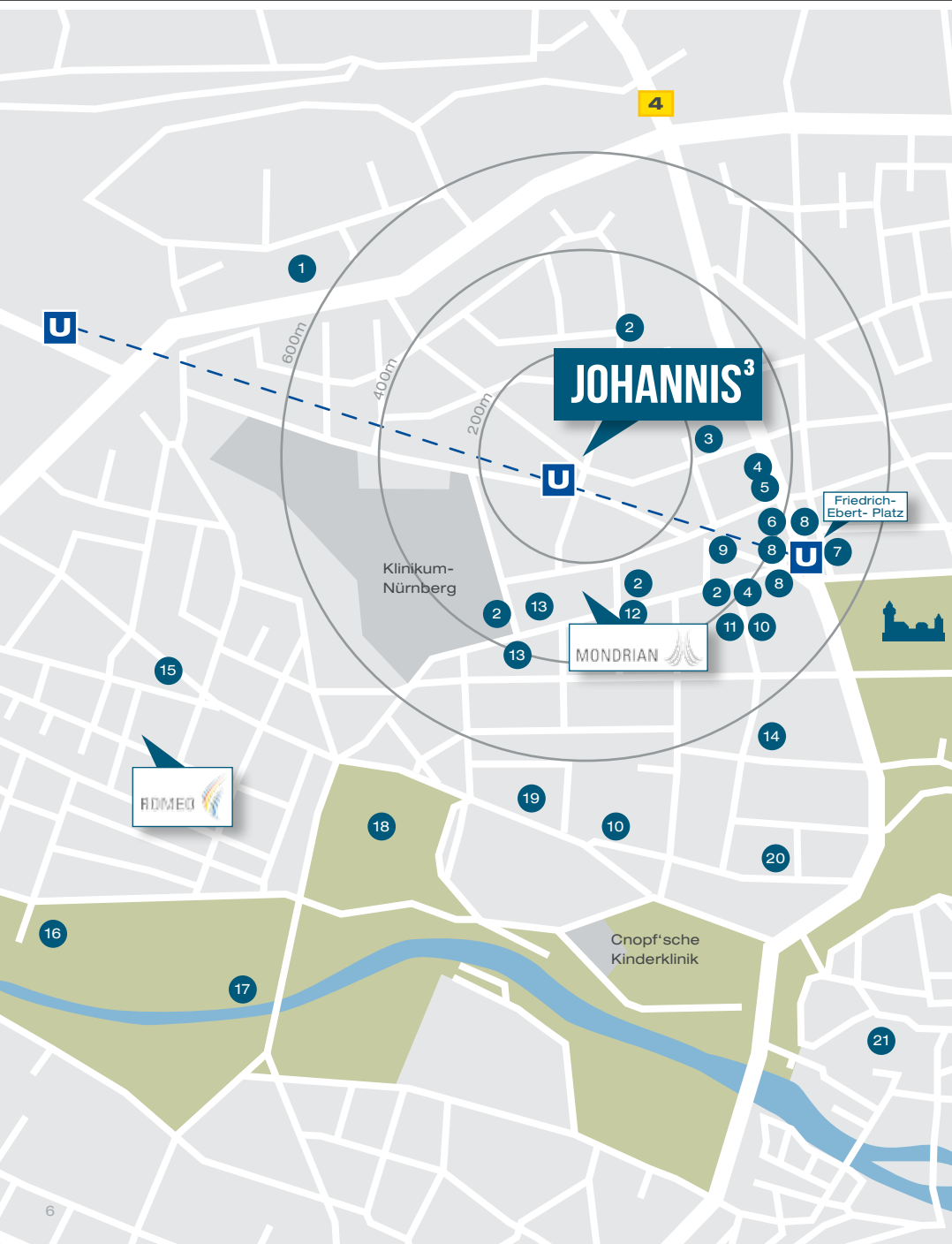


Andalusischer Hund in der Helmstraße



Restaurant Würzhaus im Kirchenweg

# Lage



## Johannis<sup>3</sup> – Öffentlicher Nahverkehr

Mit dem Ausbau der U-Bahn-Linie 3 ist Ihr neues Zuhause optimal an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Mit der U-Bahn-Haltestelle Klinikum Nord gleich vor Ihrer Haustüre haben Sie eine direkte Anbindung an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg und damit an das komplette U- und S-Bahn Netz der Metropolregion. Damit sind Sie unabhängig vom eigenen Auto, schnell und flexibel - egal ob Sie in die Oper oder ins Museum wollen, zu einem Stadtbummel oder in die große weite Welt. In wenigen Minuten sind Sie in der Nürnberger Innenstadt, am internationalen Airport oder am Hauptbahnhof Nürnberg.

- 1| Großer Supermarkt 2| Bäckerei 3| Konditorei
- 4| Apotheke 5| Obst/Gemüse 6| Reformhaus
- 7| Ärztehaus 8| Banken 9| Restaurant Refugium
- 10| Supermarkt 11| Reisebüro 12| Bio-Käseladen
- 13| Metzgerei 14| Restaurant IU & ON 15| Restaurant haru
- 16| Freibad - Westbad 17| Pegnitzauen 18| Johannisfriedhof
- 19| Restaurant Wonka 20| Tanzschule 21| Altstadt



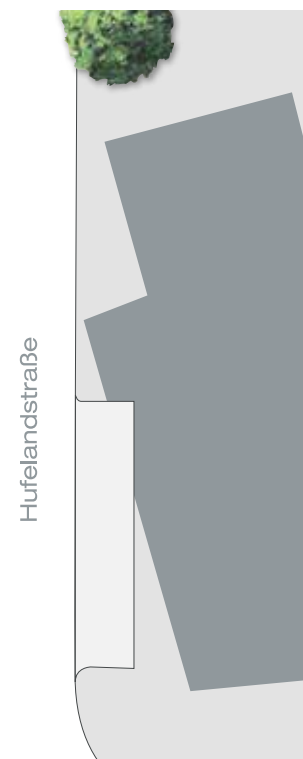
# Johannis<sup>3</sup> - Wohnen in der Premiumklasse!

## Gebäudeausstattung

- Das Gebäude entspricht dem KfW-70-Standard der Energieeinsparverordnung 2009
- Alle Außen- und tragenden Wände in massiver Bauweise mit Kalksandstein
- Wärmedämmverbundsystem nach EnEV 2009
- Angeschlossen an das Fernwärmenetz der N-ergie Nürnberg
- Treppenhaus mit Naturstein belegt
- Tiefgaragenstellplätze für jede Wohneinheit
- Fahrradabstellraum
- geräuscharmer Personenaufzug

## Wohnungsausstattung

- Sicherheitstüren mit Mehrfachverriegelung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Edelstahlbeschlägen
- Fußbodenheizung
- Parkettböden
- Alle Bäder/WC's werden raumhoch gefliest
- Design-Badausstattungen von Duravit/Hansgrohe
- Videosprechanlage
- Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen
- formschöne Leuchten an Gartenterrassen, Balkonen und Dachterrassen



# Grundriss Wohnung 2

Wohnfläche ca. 81 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 32,79 m<sup>2</sup>

Schlafen 12,63 m<sup>2</sup>

Arbeiten 11,32 m<sup>2</sup>

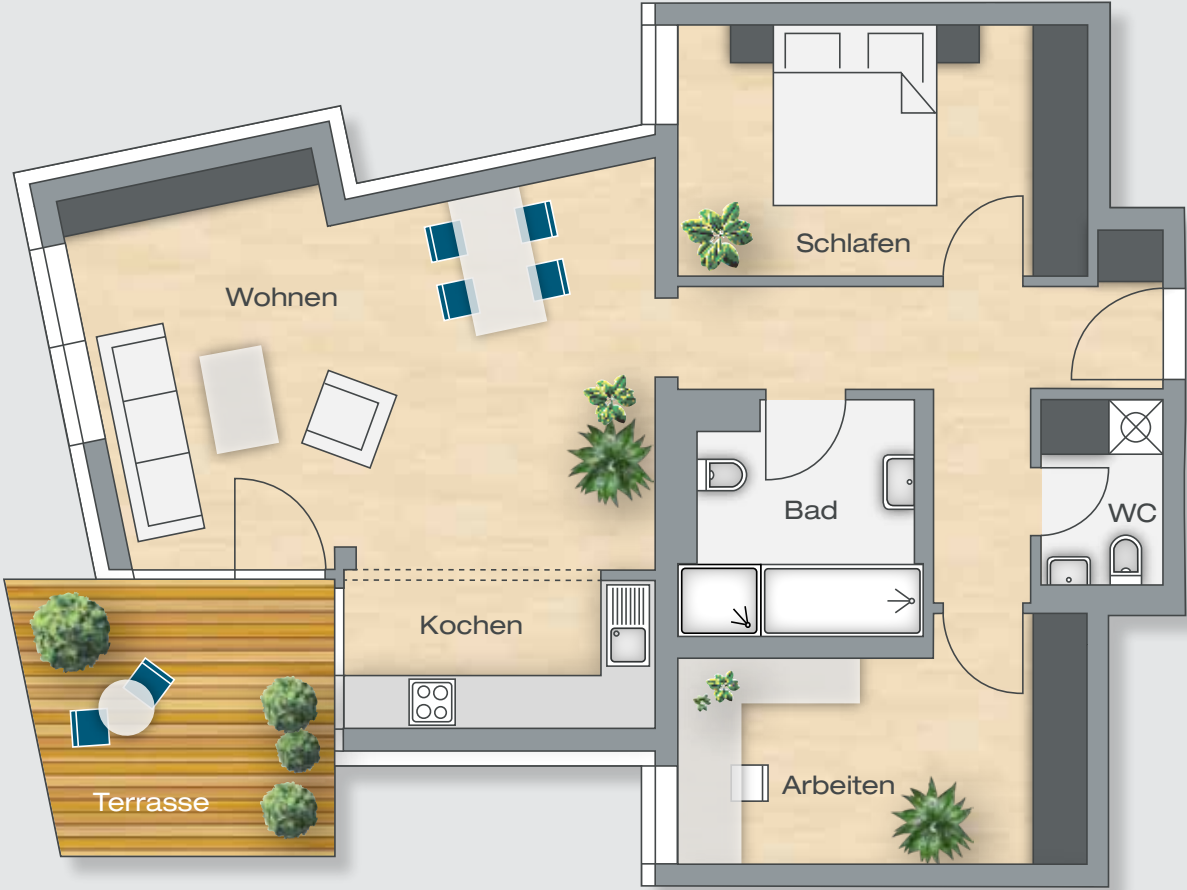
Flur 9,40 m<sup>2</sup>

Bad 6,87 m<sup>2</sup>

WC 3,06 m<sup>2</sup>

Terrasse\* 4,99 m<sup>2</sup>

\* wird mit ½ berechnet



**3-Zimmer-Wohnung mit Gartenterrasse**



## Grundriss Wohnung 3

Wohnfläche ca. 62 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 26,66 m<sup>2</sup>

Schlafen 11,95 m<sup>2</sup>

Flur 10,08 m<sup>2</sup>

HWR 0,95 m<sup>2</sup>

Bad 7,02 m<sup>2</sup>

Terrasse\* 5,06 m<sup>2</sup>

\* wird mit ½ berechnet



# Grundriss Wohnung 4

Wohnfläche ca. 52 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 24,47 m<sup>2</sup>

Schlafen 14,26 m<sup>2</sup>

Flur 2,77 m<sup>2</sup>

Bad 7,13 m<sup>2</sup>

Terrasse\* 3,07 m<sup>2</sup>

\* wird mit ½ berechnet



2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

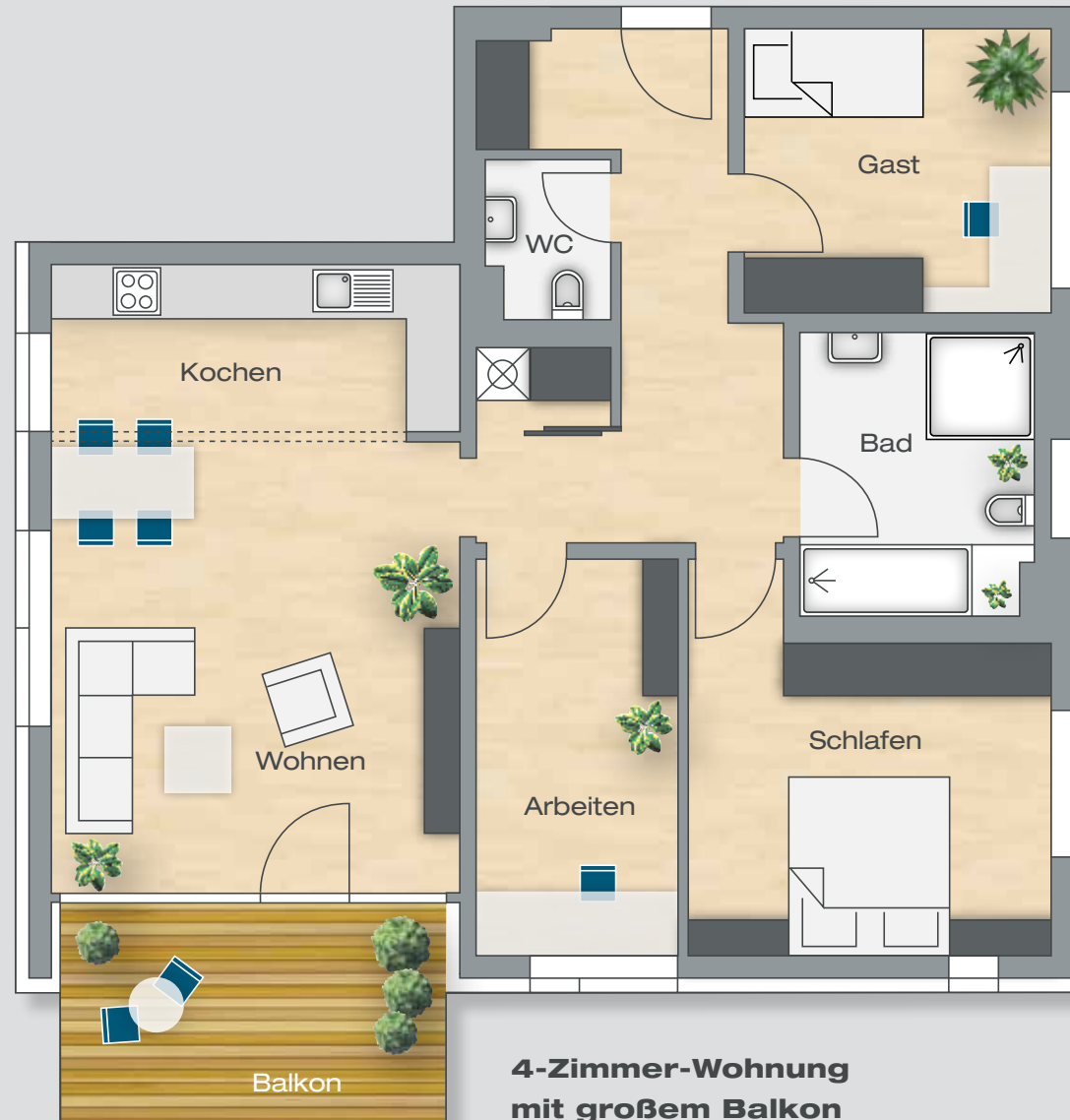
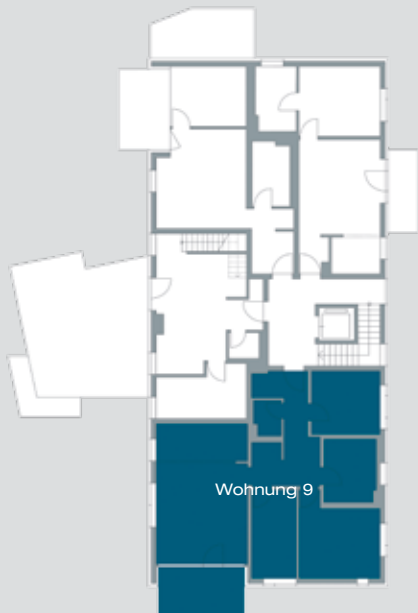
## Grundriss Wohnung 9

Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	32,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,16 m <sup>2</sup>
Gast	10,89 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,00 m <sup>2</sup>
Flur	12,97 m <sup>2</sup>
HWR	1,39 m <sup>2</sup>
Bad	8,88 m <sup>2</sup>
WC	2,72 m <sup>2</sup>
Balkon*	5,32 m <sup>2</sup>

\* wird mit ½ berechnet

2.OG



# Grundriss Wohnung 11

Wohnfläche ca. 52 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	21,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,80 m <sup>2</sup>
Flur	6,20 m <sup>2</sup>
HWR	0,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,02 m <sup>2</sup>
Balkon*	5,06 m <sup>2</sup>

\* wird mit ½ berechnet





## Ansicht Dachterrasse Wohnung 13



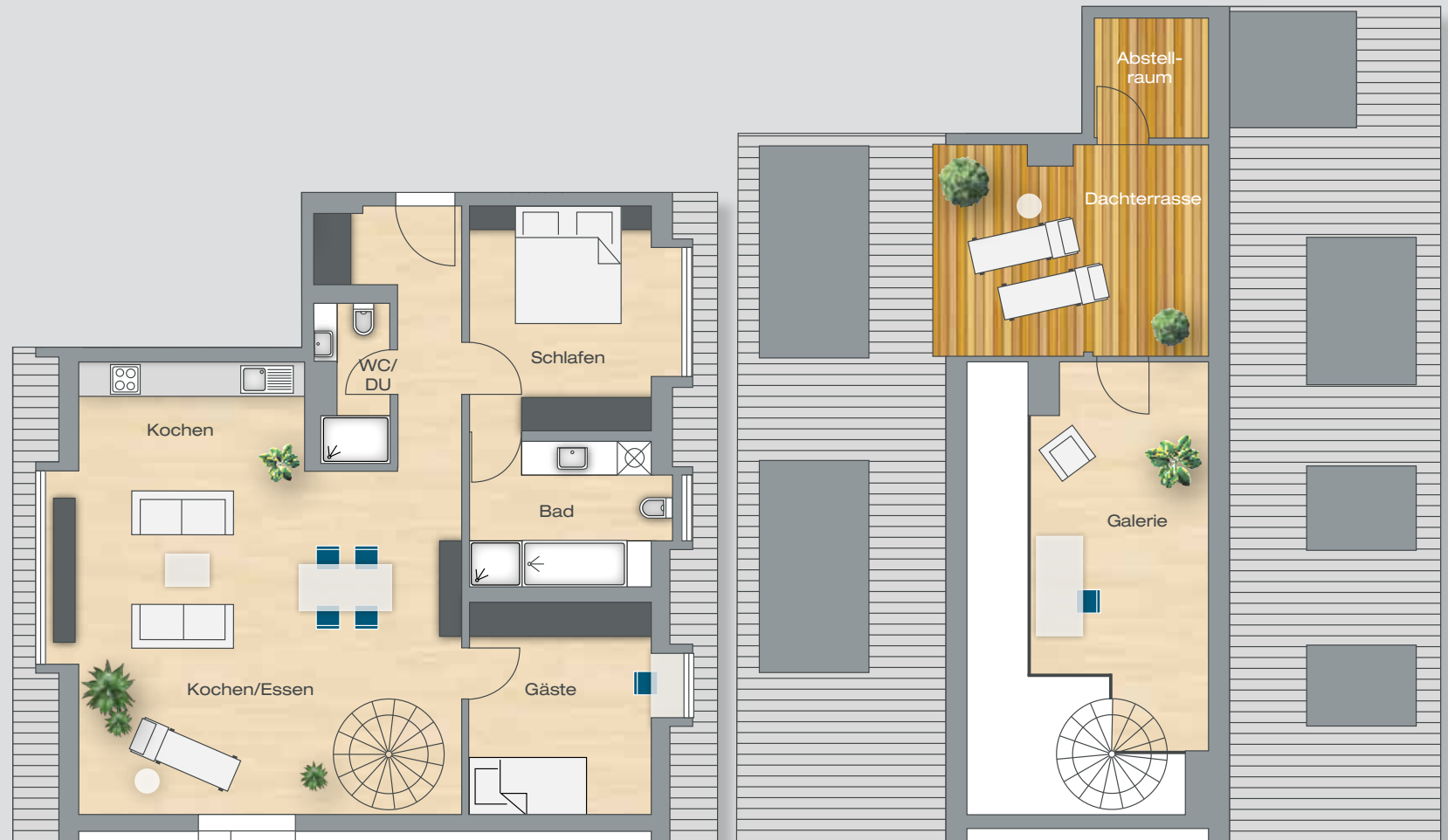
**Großzügige Dachterrasse**

## Grundriss Wohnung 13

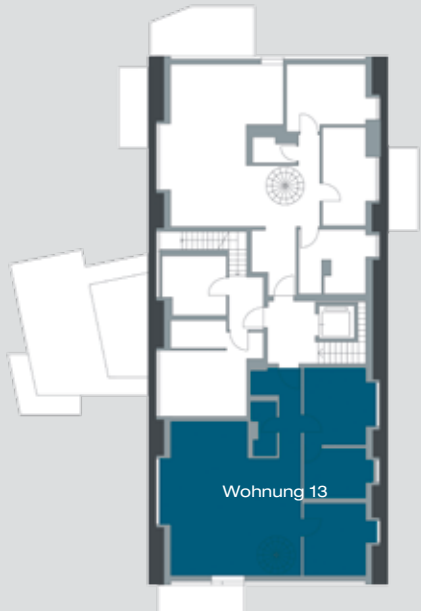
Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	42,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,97 m <sup>2</sup>
Gast	10,51 m <sup>2</sup>
Flur	6,89 m <sup>2</sup>
Bad	7,94 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	3,48 m <sup>2</sup>
Galerie	14,96 m <sup>2</sup>
Dachterrasse*	11,84 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,22 m <sup>2</sup>

\* wird mit ½ berechnet



1.+2.DG



Wohnung 13

**3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Galerie und Dachterrasse**



## 1. BAUSTELLENVORBEREITUNG

Bei Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung, noch vor Beginn der ersten Baumaßnahme, erfolgt das Einrichten der Baustelle.

Dazu gehören u. a.:

- Installation eines Baustrom- und eines Bauwasseranschlusses.
- Erstellen des Schnurgerüsts und Veranlassung seiner behördlichen Abnahme.
- Die Übernahme der Kosten für Strom- und Wasserverbrauch, Heizungskosten sowie Kanalbenutzung während der gesamten Bauzeit bis zur Bezugsfertigkeit (wohnungszugehörige Kosten bis zur Wohnungsabnahme, gemeinschaftszugehörige Kosten bis zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums).

## 2. ERSCHLIESSUNG UND HAUSANSCHLÜSSE

**Die Kosten für die Erstellung der Strom-, Wasser-, Fernwärme- und Kanalanschlüsse sind im notariellen Festpreis enthalten.**

## 3. MAURER- UND BETONARBEITEN

**Im Festpreis eingeschlossen ist der Aushub unabhängig von der Bodenklasse sowie der Abbruch von Bestandsgebäuden.** Die Wiederauffüllung der Baugrube erfolgt nach Fertigstellung der unterirdischen Bauteile. **Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren.**

Die Fundamentierung erfolgt entsprechend der statischen Berechnung als Stahlbetonplatte und je nach statischer Erfordernis mit Einzel- und Streifenfundamenten. In das Fundament wird ein Fundamentanker eingelegt.

Die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Tragwände des **Kellergeschosses** werden aus **Kalksandsteinen** oder **Stahlbeton** gemäß statischer Berechnung erstellt.

Gemäß Planung werden die Fenster von Abstellräumen im Kellergeschoss als Kunststofffenster ausgeführt. Lichtschächte werden mit verzinkten Gitterrosten inkl. Abhebesicherung abgedeckt.

Alle **Geschossdecken** bestehen aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

Die tragende Konstruktion der **Treppenhaus-Geschosstreppen** besteht ebenfalls aus massivem Stahlbeton.

Die Außenwände der Wohngeschosse werden solide und massiv gemäß Plan aus **Kalksandsteinen** ausgeführt. Betonstützen oder -wandteile werden nur, wenn statisch oder bauphysikalisch notwendig, verwendet. Die Ausführung der Wohnungstrennwände und Treppenhauswände erfolgt mindestens mit **24 cm Kalksandsteinen\*** in einer Rohdichte von ca. 2,0 kg/dm<sup>3</sup>.

Tragende Wohnungsinnenwände werden nach statischer Ermittlung in Kalksandsteinen\* ausgeführt. Die Ausführung von Stützen oder Wänden in Beton wird auch bei den Wohnungstrennwänden, -innenwänden und Treppenhauswänden nur gewählt, wenn statisch oder bauphysikalisch notwendig.

Nichttragende Wohnungsinnenwände, Installationsvorwände und Installationsschächte in den Wohnungen werden in **Ständer-/Trockenbauweise** oder mit **Kalksandsteinen\*** gemäß Angabe des Architekten erstellt.

Es wird mindestens der Schallschutz nach DIN 4109 1989, Tabelle 3 eingehalten. Zusätzlich werden Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und Wohnungstrenndecken mindestens mit erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 1989 Beiblatt 2 ausgeführt. Zwischen den Räumen innerhalb einer Wohneinheit werden keine Schallschutzmaßnahmen nach DIN oder VDI vorgesehen.

#### 4. WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM UND PUTZARBEITEN

Die Fassaden werden mit einem **Wärmedämmverbundsystem** versehen. Die **Dämmung** wird gemäß **Wärmeschutzberechnung** gewählt. Zusammen mit den Fenstern erreicht man so eine **Gebäudehülle**, welche den Anforderungen der **EnEV 2009** gerecht wird.

Zur optisch und technisch optimalen Gestaltung der Fassade kann diese nach Vorgabe des Architekten mit einem Außenputzsystem versehen werden oder anderweitig verkleidet werden.

Die Innenwandflächen der Bäder werden mit Kalkzementputz verputzt oder mit einer Spachtelung sowie einem Feuchtigkeitsschutz versehen. In allen anderen Räumen der Wohnungen werden die Wände mit einem geglätteten Gipsputz oder einer Spachtelung verputzt. In Teilbereichen können Gipstrockenbauplatten anstelle des Gipsputzes verwendet werden. Deckenuntersichten werden tapezierfähig erstellt. Stöße von Decken aus Stahlbetonfertigteilen werden tapezierfähig gespachtelt.

#### 5. DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEITEN

Das Gebäude wird nach Plan des Architekten mit einem Satteldach versehen.

Die **Eindeckung** der geeigneten Dachflächen erfolgt mit **Betondachsteinen**, Farbe und Art gemäß behördlichen Auflagen, auf Lattung und Konterlattung mit Unterspannbahn. Es werden **Dachflächenfenster** oder **Gauben mit Fassadenfenstern** nach Planung des Architekten eingebaut.

Die Ausbildung von Flachdächern erfolgt nach den Flachdachrichtlinien des Zentralverbandes der Dachdeckerhandwerker e. V.

**Begehbare Loggien und Dachterrassen** werden gemäß den Richtlinien des Zentralverbandes des Dachdeckerhandwerks e. V. ausgeführt und erhalten zusätzlich einen Plattenbelag mit sandgestrahlter Oberfläche. Farbe und Ausführung erfolgt nach Angabe des Architekten im Einklang mit der Gesamtgestaltung.

Die **Wärmedämmung** der Loggien und Dachterrassen zur darunter liegenden Wohnung erfolgt nach den **bauphysikalischen Berechnungen**, insbesondere auf Grundlage der **Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009**.

Die Austritte von den Wohnungen zu den Terrassen, Balkonen und Loggien werden gemäß DIN-Vorschriften und Wärmeschutzberechnung ausgeführt.

Durch die Einhaltung der DIN-Vorschriften und bedingt durch eventuell notwendige Wärmedämmung können Stufen oder Schwellen im Bereich der Austritte entstehen. Diese werden im Rahmen der Werkplanung optimiert.

An den Austritten zu den begehbaren Loggien, Dachterrassen und Erdgeschossterrassen, beträgt die Höhe zwischen dem Belag der Freifläche (Terrassen usw.) und den Entwässerungsöffnungen der Fensterrahmen ca. 5 cm, anstelle der in DIN 18195 geforderten 15 cm. Als Ausgleichsmaßnahme gemäß DIN wird außen vor den Austritten eine Entwässerungsrinne mit Gitterrost vorgesehen.

Die Dachrinnen mit allen erforderlichen Formstücken, die Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen, wie z. B. Schornsteineinfassungen, Kragplattenanschlüsse und Vordachanschlüsse, sind klempnermäßig in **Titanzinkblech\*** ausgeführt.

#### 6. FENSTER

Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden als Kunststofffenster, innen in der Farbe Weiß, außen nach Farbkonzept des Architekten, ausgeführt. Fenster und Fenstertüren haben mindestens einen Dreh-Kippflügel, Edelstahlbeschläge für Einhandbedienung, verdeckt liegende Mechanik und Gummilippen-dichtung - sofern nicht feststehende Fenster vorgesehen sind.

Die Fensterflügel und -türen im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffoliven.

An den Fensterbrüstungen sind außen Abdeckungen passend zum Fenster angebracht. An den Terrassen- und Balkonausstritten sind die Abdeckungen aus geriffeltem Blech.

Alle Fenster und Fenstertüren in den Geschossen werden isolierverglast, unter Beachtung der Wärmebedarfsberechnung nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2009. In den Brüstungsbereichen werden Gläser nach TRAV eingebaut. Bei vorgebauter Küchenzeile werden Kunststoffpanelle in der Farbe des Fensterrahmens eingebaut.

#### 7. ROLLLÄDEN

Außer im Kellergeschoss erhalten alle Fenster und Fenstertüren **Kunststoffrollläden** oder gem. DIN entsprechend der Rolladenfläche verstärkte Rollläden. Ausgenommen sind Treppenhausfenster, Windfangfenster, Dachflächenfenster, abgeschrägte Fenster sowie raumhohe Fensterelemente, bei denen kein ausreichender Raum für einen Rollladenkasten zur Verfügung steht

Die Rollläden sind werkseitig aus verstellbaren Einschubprofilen gefertigt. Sie laufen seitlich in Führungsschienen **mit eingewalztem Keder für ruhigen Lauf**. Die automatischen Aufroller für die Perlonfasergurte sind in Gurtlaufrollkästen verborgen. Ab 4 m<sup>2</sup> Rollladen-Gesamtfläche sind entsprechende Übersetzungsgetriebe eingebaut.

#### 8. ESTRICHARBEITEN

Die Unterböden aller Wohngeschosse sind als schwimmender Estrich auf **Wärmedämmung** und **Trittschalldämmung**, welche die Schallschutzanforderungen erfüllt, ausgeführt.

# Baubeschreibung

Die Böden im Kellergeschoss (ausgenommen der Tiefgarage) erhalten einen Estrich, mit einem staubbindenden Anstrich.

## 9. FLIESENLEGERARBEITEN

Der Bauherr wählt Wand- bzw. Bodenfliesen in der Fliesenausstellung unserer Partnerfirmen bis zu einem Materialwert von **25,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.** aus. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, wird der Fliesenbelag nach Angabe des Architekten ausgeführt.

Fußböden von **Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum, WC und Abstellraum** erhalten Bodenfliesen. Die Wände der **Bäder und WCs werden raumhoch gefliest**. Räume mit gefliestem Boden, aber ohne geflieste Wände erhalten einen Fliesensockel.

Die Fliesen werden im Standard im geraden Kreuzverband mit einer Kantenlänge von ca. 30 cm verlegt. Als Übergang zu anderen Bodenbelägen sind unter den Türblättern Trennschienen eingebaut. Alle Fugen im Anschluss an Badewannen, Duschwannen, Türzargen, Türschwellen und Fensterbänke sind elastisch ausgeführt.

## 10. BODENBELÄGE

Alle **Wohnräume außer Bad, Küche, Hauswirtschaftsraum, WC und Abstellraum** erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten **Parkettbelag (bis zu einem Materialwert von 35,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) inkl. Holzsockelleisten** nach Mustervorlage durch die Bauleitung.

Eine andere Materialauswahl ist gegen entsprechenden Preisausgleich vor Estricheinbringung möglich.

## 11. SCHREINERARBEITEN

Die Haustüranlage zum Treppenhaus wird passend zur Architektur als Kunststoffelement ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren werden als **Vollspantüren** mit einflügeligen Türblättern mit Holzumfassungszarge, mit **Portalitbeschichtung\*** in Dekor Esche weiß, mit **Absenkbodendichtung, Sicherheitswechselbeschlag mit Mehrfachverriegelung, Einsteckschloss** und **Weitwinkelspion** ausgeführt. Sie erfüllen mindestens die Anforderungen für den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 1989 Beiblatt 2. Die Wohnungseingangstüren werden mit einer **lichten Durchgangshöhe von ca. 2,10 m** ausgeführt.

Die einflügeligen Innentüren mit Holzumfassungszarge erhalten als Mittellage eine **Röhrenspanplatte\***. Die Türzargen werden mit Profilmilippendichtung im Falz (ohne Anschlagsschiene) und die Türblätter mit **Portalitbeschichtung\*** Dekor Esche weiß\* ausgeführt. Die Wohnungsinnentüren werden mit einer lichten Durchgangshöhe von ca. 2,10 m ausgeführt.

Zur Beschlaggarnitur gehören zweiteilige Bänder, Drückergarnitur Fabrikat Hoppe\* matt mit Rund-Rosette, Einsteckschloss und einem Schlüssel. Die Türen der Bäder und WCs sind mit WC-Drückergarnituren ausgestattet.

Die Türen von innenliegenden Abstellräumen haben zwei Lüftungsgitter (oben und unten). Die Türen von innenliegenden Dusch-WCs erhalten am unteren Rand ein Lüftungsgitter.

Teilweise kommen gemäß Grundrissplanung anstelle der o.g. Innentüren Schiebetürelemente zur Ausführung. Auch diese erhalten als Mittellage eine Röhrenspanplatte\* und eine Portalitbeschichtung\*. Ein Schloss, eine Drückergarnitur, eine Profildichtung oder ein Lüftungsgitter erhalten die Schiebetüren nicht.

Bei Fluren ohne Tageslichteinfall erhält jeweils eine Türe einen Klarglasausschnitt.

## 12. MALER- UND ANSTRICHARBEITEN

Die Decken in den Wohnungen werden mit **Raufasertapete tapeziert** und ebenso wie die Wände **wischbeständig** weiß gestrichen. Die Wände und Decken des Treppenhauses werden nicht tapeziert, jedoch deckend weiß gestrichen.

## 13. HEIZUNGS-UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wohnanlage wird nach dem **KfW-70 Standard der Energieeinsparverordnung 2009** geplant und erstellt. Ein Energieausweis wird entsprechend der Wärmeschutzberechnung erstellt.

Die Wohnanlage erhält einen Fernwärmeanschluss aus dem Netz der N-Ergie Nürnberg AG. Somit wird in Kombination mit dem Wärmedämmverbundsystem das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) eingehalten.

**Die Heizungs- und Warmwasserrohre** sind entsprechend der Energieeinsparverordnung 2009 **wärme gedämmt**. Der **Warmwasser-Speicher** versorgt Küche, Bad und WC zentral mit Warmwasser. Das Fassungsvermögen des Warmwasserspeichers wird entsprechend der Wohnungsanzahl ausgelegt.

Alle Wohnungen erhalten eine **Fußbodenheizung als Vollraumheizung**, außer in den Abstellräumen. Die Steuerung erfolgt durch Raumthermostate, die eine **individuelle Temperaturregelung** ermöglichen. Zu jeder Wohneinheit wird für Wärmemengenzähler sowie für Warm- und Kaltwasserwasserzähler, ein Mietvertragsvertrag für die Eigentümer abgeschlossen.

## 14. SANITÄRINSTALLATION

Die Abwasserfallleitungen werden in **SML-Gussrohr** bzw. **schalldämmenden Kunststoffrohr\*** nach Erfordernissen ausgeführt. Die Anbindeleitungen an den Sanitärgegenständen werden mit Kunststoffrohren ausgeführt.

Die Kalt-/Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden in **Edelstahlrohr** oder **Kunststoff** ausgeführt.



Sämtliche im Vertragsplan dargestellten sanitären Einrichtungen werden in der Farbe weiß ausgeführt, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde. Sofern nicht anderes schriftlich vereinbart, erfolgt die Anordnung der Vorwandsysteme sowie die Anordnung der Sanitärausstattung nach Angabe des Architekten.

Zur Ausstattung der Hauptbäder (je eines pro Wohneinheit) gehören:

- Bei einer vorgesehenen Badewanne ca. 170/75 cm aus Acryl Fabrikat Duravit\* / Serie D-Code\* mit Excenter-Ablauf-Garnitur, Einhebel-Wannenmischer Fabrikat Hansgrohe / Modell Talis S<sup>2</sup>\* mit Unterputz-Batterie\*, mit Brausestange und Handbrause
- Bei einer vorgesehenen Dusche: Brausewanne ca. 80/80 cm aus Acryl Fabrikat Duravit / Serie D-Code\* mit schalldämmendem Untergestell, Einhebel-Brausemischer Unterputz Fabrikat Hansgrohe / Modell Talis S<sup>2</sup>\*, mit Brausestange und Handbrause.
- Designer Waschtisch Fabrikat Duravit / Serie D-Code\* ca. 60 cm breit inkl. Design-Siphon, Einhebel-Waschtischarmatur Fabrikat Hansgrohe / Modell Talis S<sup>2</sup>\*, Handtuchhalter 2-armig, schwenkbar, Rechteckspiegel ca. 60/80 cm mit verdeckter Befestigung.
- Wandhängendes Designer Tiefspül-WC Duravit / Serie D-Code\*, Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung, WC-Sitz mit Deckel, Scharniere in Edelstahl.
- Zur Ausstattung der, WCs und DU/WCs gehören:  
Designer Waschtisch Fabrikat Duravit / Serie D-Code\* ca. 40 cm breit inkl. Design-Siphon, Einhebel-Waschtischarmatur Fabrikat Fabrikat Hansgrohe / Modell Talis S<sup>2</sup>\*, Handtuchhalter 2-armig, schwenkbar, Rechteckspiegel ca. 60/80 cm mit verdeckter Befestigung.
- Wandhängendes Designer Tiefspül-WC Duravit / Serie D-Code\*, Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung, WC-Sitz mit Deckel, Scharniere in Edelstahl.
- Bei einer vorgesehenen Dusche: Brausewanne ca. 80/80 cm aus Acryl Fabrikat Duravit / Serie D-Code\* mit schalldämmendem Untergestell, Einhebel-Brausemischer Unterputz Fabrikat Fabrikat Hansgrohe / Modell Talis S<sup>2</sup>\*, mit Brausestange und Handbrause.

Waschmaschinenanschluss:

Je Wohneinheit wird ein Waschmaschinenanschluss in einem Bad, WC oder Abstellraum vorgesehen.

Sanitärinstallation in der Küche:

Warm- und Kaltwasserleitungen mit verchromten Eckventilen und Ablaufleitungen für die Spüle und die Spülmaschine mit dazugehörigen Blindstopfen.



Sanitärinstallation im Außenbereich:

Im Außenbereich wird ein Außenwasserhahn für das Gemeinschaftseigentum vorgesehen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten je einen Außenwasserhahn im Bereich der Terrasse.

#### 15. ELEKTROINSTALLATION

Alle Elektroinstallationsarbeiten sind unter Beachtung der Bestimmungen des VDE ausgeführt.

Ausführung in Abstellräumen im Kellergeschoss:

Alle Abstellräume erhalten neben der Tür eine Steckdose, welche auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet ist, kombiniert mit einem Wippschalter sowie einer Beleuchtungsanschlussleitung.

Ausführung in den Wohngeschossen:

Die Installationen werden unter Putz verlegt. Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird im Eingangsbereich der jeweiligen Wohnung montiert.

Wohnzimmer:	2 Beleuchtungsanschlussleitungen, 2 Schalter, 2 Dreifachsteckdosen, 3 Zweifachsteckdosen, 1 Steckdose für Antennen- bzw. Kabelanschluss und 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. ISDN-Anschluss
Schlafzimmer:	1 Beleuchtungsanschlussleitung, 2 Wechselschalter, 3 Zweifachsteckdosen, 1 Steckdose für einen Antennen- bzw. Kabelanschluss und 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. ISDN-Anschluss
Kinder- bzw. Arbeitszimmer:	1 Beleuchtungsanschlussleitung, 1 Schalter, 2 Zweifachsteckdosen, 1 Einfachsteckdose, 1 Steckdose für Antennen- bzw. Kabelanschluss und 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. ISDN-Anschluss
Sonstige Zimmer:	1 Beleuchtungsanschlussleitung, 1 Schalter, 1 Zweifachsteckdose, 1 Einfachsteckdose
Küche:	1 Beleuchtungsanschlussleitung, 2 Schalter, 2 Dreifachsteckdosen, 1 Einfachsteckdose, 1 Spülmaschinenanschluss und 1 Herdanschluss
Bad:	2 Wandbrennstellen mit Schalter, 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 2 Zweifachsteckdosen
WC:	1 Wandbrennstelle mit Schalter, 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 1 Einfachsteckdose
Diele:	1 Beleuchtungsanschlussleitung, 2 Wechselschalter, 1 Steckdose
Abstellraum:	1 Beleuchtungsanschlussleitung, 1 Schalter, 1 Einfachsteckdose
Terrasse / Balkon:	1 Beleuchtungsanschlussleitung, 1 Steckdose (beide vom dahinter liegenden Raum her abschaltbar)

## Baubeschreibung

Stromkreise:	Je Wohneinheit wird eine ausreichende Anzahl von Stromkreisen für Steckdosen und Beleuchtung ausgeführt, zusätzlich wird je ein Stromkreis für die Spülmaschine, die Waschmaschine, den Herd und für das Bad ausgeführt.
Telefonanschluss:	Das Gebäude erhält im Hausanschlussraum einen Übergabepunkt des Telefonversorgers. Von hier aus wird eine Versorgungsleitung in die jeweilige Wohneinheit verlegt.
Zähleranschluss:	Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähleranschluss.
Sprechanlage:	Alle Wohnungen erhalten neben einer Wohnungseingangstüre eine Videosprechanlage zur Haustüre installiert.
Fernseh- und Hörfunkversorgung:	Es wird eine <b>moderne Breitbandkabelanlage</b> oder eine <b>Satellitenanlage</b> nach Angabe der Bauleitung installiert. Jeder Käufer ist zur Abnahme der Regelleistung verpflichtet, um der Eigentümergemeinschaft die Einstufung in den günstigsten Tarif zu ermöglichen. Bestehen bereits Verträge zur Sicherstellung der Fernseh- und Hörfunkversorgung, werden diese durch den Käufer übernommen.
Gemeinschaftsräume:	Gemeinschaftsräume sowie das Treppenhaus und der Hauseingangsbereich werden mit einer ordnungsgemäßen und zur <b>Architektur passenden Beleuchtung</b> ausgestattet.
Leuchten:	Es kommen <b>formschöne Leuchten</b> an der Terrasse, am Balkon bzw. auf der Dachterrasse sowie neben der Hauseingangstüre nach Angabe des Architekten zur Ausführung.

In den Wohnräumen sind alle Steckdosen und Schalter als Markenfabrikate im Farbton weiß ausgeführt. Deckenstrahler werden bei abgehängten Decken unter Putz, bei Betonmassivdecken auf Putz installiert. Die Ausstattung einzelner Räume, sofern nach Plan vorhanden, ist nachfolgend aufgeführt:

### 16. LÜFTUNG

Alle innen liegenden WCs und Bäder sowie Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten eine motorisch betriebene Entlüftung nach DIN 18017-3. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet. Ein Gutachten hierzu wird erstellt.

### 17. SCHLOSSERARBEITEN

Alle Metallbauteile im Freien werden im Standard **feuerverzinkt**. Bei technischer Erfordernis oder Angabe des Architekten ist eine Ausführung in **Aluminium- oder Edeldahlkonstruktion** möglich.

Sämtliche Außengeländer, die Ausbildung der Handläufe und Füllungen folgt einem **durchgängigen Gestaltungskonzept** nach Vorgaben des Architekten.

Sind Treppen innerhalb der Wohneinheiten vorgesehen, werden diese als lackierte Stahlkonstruktion mit einem Holzstufenbelag Buche\* massiv stabverleimt ausgeführt.

Die Gebäude erhalten im Hauseingangsbereich eine **beleuchtete Briefkastenanlage einschließlich Straßenangabe und Hausnummer** mit einem **integrierten Klingeltableau** und **Sprechanlage**.

Die **zentrale Schließanlage** umfasst die Wohnungseingangstüren sowie alle Türen zum Gemeinschaftseigentum und Kellergeschosstüren. Technikräume erhalten eine separate Schließung.

Die Tiefgaragenschleusentüren und die Türen zum Treppenhaus im Kellergeschoss werden als gestrichene Stahlblechtüren gemäß Brandschutzanforderung ausgeführt.

Die Trennwände zwischen den Abstellräumen im Kellergeschoss werden aus einem Trennwandsystem mit verzinkten Stahlprofilen sowie einer Drehtüre erstellt.

### 18. NATURSTEINARBEITEN

Die **Innenfensterbänke** bei allen Wohnräumen (ausgenommen Bad und WC) sind aus oberseitig poliertem **Naturstein Granit Bianco Sardo\*** gefertigt. Das **Treppenhaus** wird mit einem **Naturstein aus Granit Bianco Sardo\*** belegt. Bei vorhandenen Innenschwellen bei Fenstertüren zu Balkonen und Loggien werden diese aus geflammten Naturstein Granit Bianco Sardo\* erstellt.

Vor dem Hauseingang ist ein Fußabstreifer vorgesehen.

### 19. AUFZUG

Der Personenaufzug wird als geräuscharmer **triebwerksraumloser Aufzug** hergestellt. Die Kabine ist ausgekleidet mit einem **Spiegel an der Rückwand**.

### V. SONSTIGES

#### 1. PKW- UND FAHRRADSTELLPLÄTZE

Bei der geplanten Tiefgarage handelt es sich um kein öffentliches Bauwerk mit fortlaufendem, starkem Verkehr, sondern um eine Tiefgarage, die überwiegend bzw. ausschließlich von den Eigentümern genutzt wird.

Die Tiefgarage erhält eine **Toranlage** in Metallkonstruktion mit **elektrischem Antrieb**, mit **Ampelanzeige**, einschließlich Standsäule für die Außensteuerung und den Zugmechanismus für die Öffnung von innen sowie einer **Fernbedienung** je Stellplatz.

Die Stellplätze sind markiert. Die Sicherheitseinrichtungen entsprechen den behördlichen Auflagen und der Garagenverordnung Bayern.

Fahrradstellplätze werden im Bereich der Außenanlagen und im Fahrradabstellraum im UG vorgesehen.

#### 2. AUSSENANLAGEN

Die Zuwegung zu den Hauseingängen werden im Einklang mit der Gesamtgestaltung gepflastert bzw. mit einem Plattenbelag versehen.

Die **Wege des Gemeinschaftseigentums** erhalten nach Angabe des Architekten **formschöne und elegante Leuchten**. Zum **Gemeinschaftseigentum** zugehörige Pflanzflächen werden **gärtnerisch**, gemäß Freiflächengestaltungsplan, **angelegt**.

### 3. MÜLLTONNEN- UND WERTSTOFFBEHÄLTERSTELLPLÄTZE

Ein Platz für Mülltonnen und Wertstoffbehälter wird in den Außenanlagen vorgesehen.

### 4. KÄUFERLEISTUNG

Im Festpreis nicht enthalten sind folgende Leistungen:

Telefonanschluss (Freischaltung), Feinreinigung vor Einzug, Einmessgebühren nach Übergabe, Abnahmegebühren für das Gemeinschaftseigentum, die Erwerbs- und Finanzierungskosten, Einfriedungen, Sichtschutzwände, Erstellung eines Kinderspielplatzes, Abnahmegebühr des Schornsteinfegers, der Einbau von Wärme- und Verbrauchsmessgeräten sowie die Abnahme der Regelleistung einer Breitbandkabel- bzw. Satellitenanlage.

### 5. WARTUNGSARBEITEN / INSTANDHALTUNG

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege. Durch die Eigentümer sind nach Übergabe der Wohneinheiten laufende Wartungsarbeiten am Sonder- und Gemeinschaftseigentum durchzuführen.

Dies betrifft insbesondere folgende technische Anlagen bzw. Bauteile:

a) Wartung aller technischen Anlagen, wie

- Heizungs- und Lüftungsanlagen
- Wasserversorgungsanlagen einschließlich Begleitheizungen
- Aufzugsanlagen
- automatische Tor- und Türanlagen
- Schließanlage und Türschließer
- Entwässerungsanlagen
- Schmutzwasser- und Fäkalienhebeanlagen
- Raumlüfter
- Elektroanlagen

b) Wartung und Unterhaltung der

- Fenster
- Sanitärgegenstände
- Haustüranlagen
- Geländeranstriche
- Fassadenputz und -anstriche und Holzverschalungen
- Wartungs-, Dehnungs- und elastische Fugen

- Alle elastischen Fugen wie z. B. zwischen Fliesenbelägen an Wand und Boden sind sogenannte Wartungsfugen, d. h. diese müssen vom Käufer in bestimmten Abständen überprüft und ggf. erneuert werden.
- Wohnungseingangstüren und Innentüren
- Außenanlagen
- Tiefgaragenbeschichtung (falls vorhanden)

c) Lüftung

Auf eine regelmäßige Stoßlüftung aller Räume ist zum Ausbringen der Baufeuchte und zum Erreichen der Luftwechselrate unbedingt zu achten.

## VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. In der Zusatzbaubeschreibung müssen von der vorstehenden Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden.
2. Sofern Einrichtungsgegenstände in den Verkaufsplänen dargestellt sind, werden sie nur Vertragsgegenstand, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Sollten Pläne und Baubeschreibung voneinander abweichen, so gilt die Baubeschreibung.
3. Es bleiben uns technische, architektonische, statische und haustechnische Änderungen vorbehalten. Ebenso sind alle Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Anordnungen, Auflagen usw. zulässig. Änderungen dürfen sich jedoch nicht wertmindernd auswirken. Sie müssen technisch und optisch gleichwertig oder höherwertig sein. Flächenmehrungen oder -minderungen bis 3 % verändern den Kaufpreis nicht.
4. Die in der vorstehenden Baubeschreibung oder eventuellen Zusatzbaubeschreibung genannten Qualitäts- und Warenprodukte namentlich aufgeführter Lieferanten werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Es können aber auch andere Produkte verwendet werden, wenn sie gleichwertig sind oder den Kunden besser stellen (in der Baubeschreibung mit einem „\*“ gekennzeichnet).
5. Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach den Verputz- bzw. nach den Fliesenarbeiten und nach dem Einbringen des Estrichs zu nehmen.
6. In der Zusatzbaubeschreibung müssen von der vorstehenden Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden.
7. Der Bauherr legt in einer Detailfestlegung mit der Bauleitung nach dem Notartermin seine individuellen Ausstattungswünsche schriftlich fest. Auch nach der Detailfestlegung sind Änderungen möglich, wenn sie den Baufortschritt nicht behindern.

\* oder gleichwertig



Weitere Informationen erhalten Sie unter:  
**Sofort-Info: 0911 255 62-26**  
E-Mail: [info@bauhaus-bautraeger.de](mailto:info@bauhaus-bautraeger.de)



SCHWABACH  
Spalter Straße,  
O'Brian Park

PARKSIDE LOFTS 



NÜRNBERG  
Lochnerstraße 22

PARADISO 

## Auszug unserer aktuellen Objektangebote

Wohnimmobilien in Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach.  
Wir suchen weitere Grundstücke und Bestandsobjekte in guten Wohnlagen.

Alle Abbildungen können von der endgültigen Bauausführung abweichen.



FÜRTH  
Cadolzheimer Straße 29

AUEN GARTEN   
IDYLLISCH WOHNEN AM WIESENGRÜND



NÜRNBERG  
Stahlstraße 14

STADT  
Apartments 



FÜRTH  
Mathildenstraße 3

  
CENTRAL  
GARAGE



ERLANGEN  
Gebbertstraße 38

 studentAPP