

Stilvolles Wohnen mit Wohlfühlatmosphäre



Objektnr. 100002

10 Eigentumswohnungen
in naturverbundener
Umgebung in Weiherhof



Projektvorstellung

Im begehrten Ortsteil Zirndorf-Weiherhof entsteht ein exklusives Wohnhaus in der Steilstraße 2 umgeben von viel Grün und Natur mit zehn 3-Zi.-Wohnungen. Für das Obergeschoss steht ebenso ein Alternativplan mit 2-Zi.-Wohnungen zur Verfügung. Bei Bedarf kann dieser gerne eingesehen werden.

Das Projekt besticht durch einen eindrucksvollen Ausblick ins Grüne sowie eine anspruchsvolle Architektur und bietet somit die ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und ausgezeichneter Infrastruktur in allen Bereichen des täglichen Lebens.

Durchdachte Raumlösungen mit modernen und lichtdurchfluteten Grundrissen zeichnen die Arbeit des Bauträgers Freiraum Wohnbau GmbH aus und eröffnen hohen Wohn- und Lebenskomfort.

Die Errichtung erfolgt nach dem energieeffizienten KfW-55-Programm inkl. dem Erneuerbare Energien Paket.

Highlights:

- *3-Zi.-Eigentumswohnungen mit hochwertiger Ausstattung und einer Wohnfläche von ca. 74 m² bis 120 m² (EG, OG, Penthouse)*
- *Errichtung als KfW-55-Passivhaus mit EE-Paket*
- *Sonnige Terrassen inkl. Gartenanteil, Balkone oder Dachterrassen*
- *Kunststoffisoliertes 3-fach verglastes Fenster mit elektrischen Rollläden*
- *Lichtdurchflutetes Wohnraumkonzept*
- *Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraum-Temperaturregelung*
- *Energiesparende Luft-Wärme-Pumpe*
- *Eigene Kellerabteile sowie einen gemeinsamen Waschraum mit eigenem Stellplatz für die Waschmaschine*
- *Barrierefreies Liftsystem*
- *Tiefgarage mit eigenem Stellplatz und direktem Zugang zum Aufzug*
- *Bezugsreife Fertigstellung bis spätestens Juni 2025*
- *Keine Käuferprovision!*

Impressionen



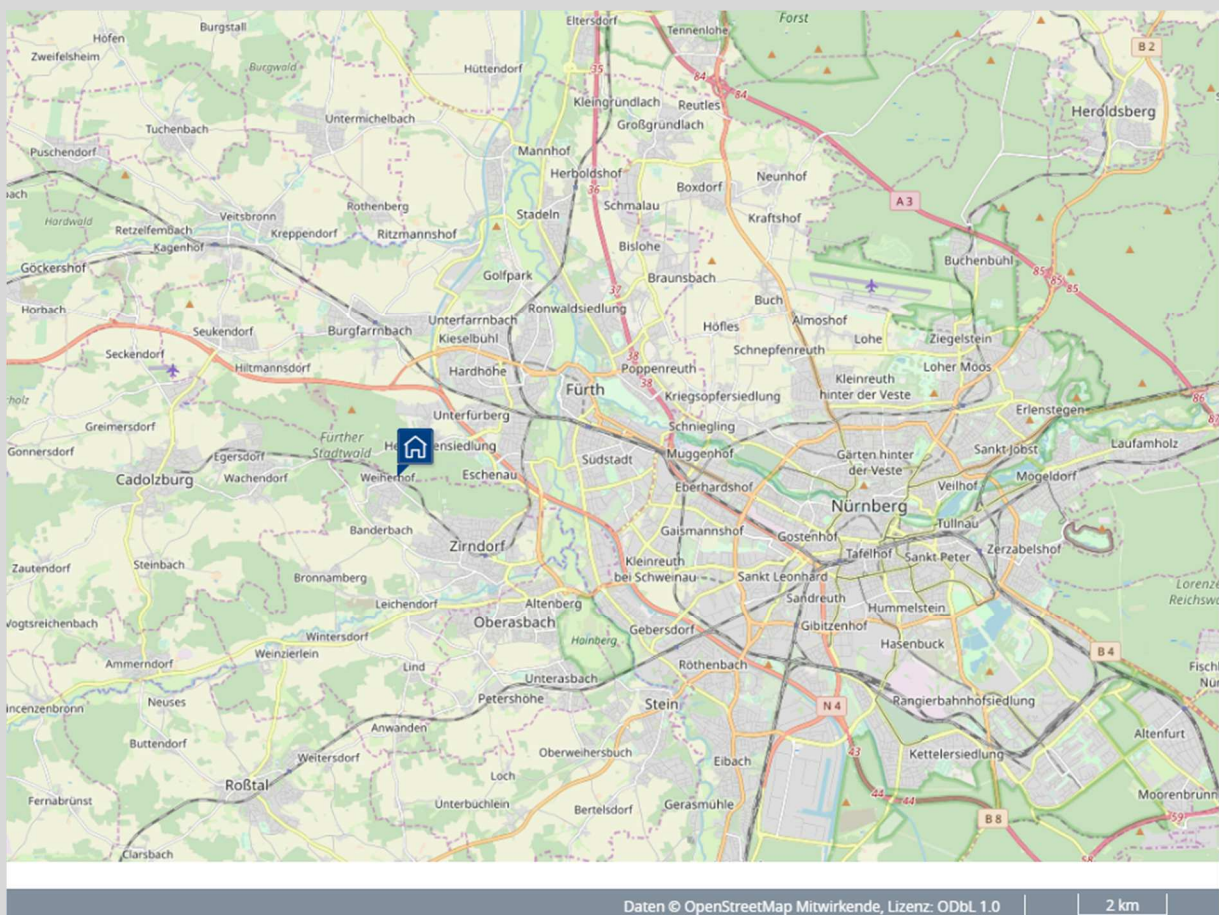
Die Lage

Die Kreisstadt Zirndorf mit dem Ortsteil Weiherhof liegt im mittelfränkischen Landkreis Fürth im Bibertal. Wer auf idyllisches „Landleben“ und die Annehmlichkeiten modernen, urbanen Lebens in Stadtnähe nicht verzichten will, ist hier gut aufgehoben.

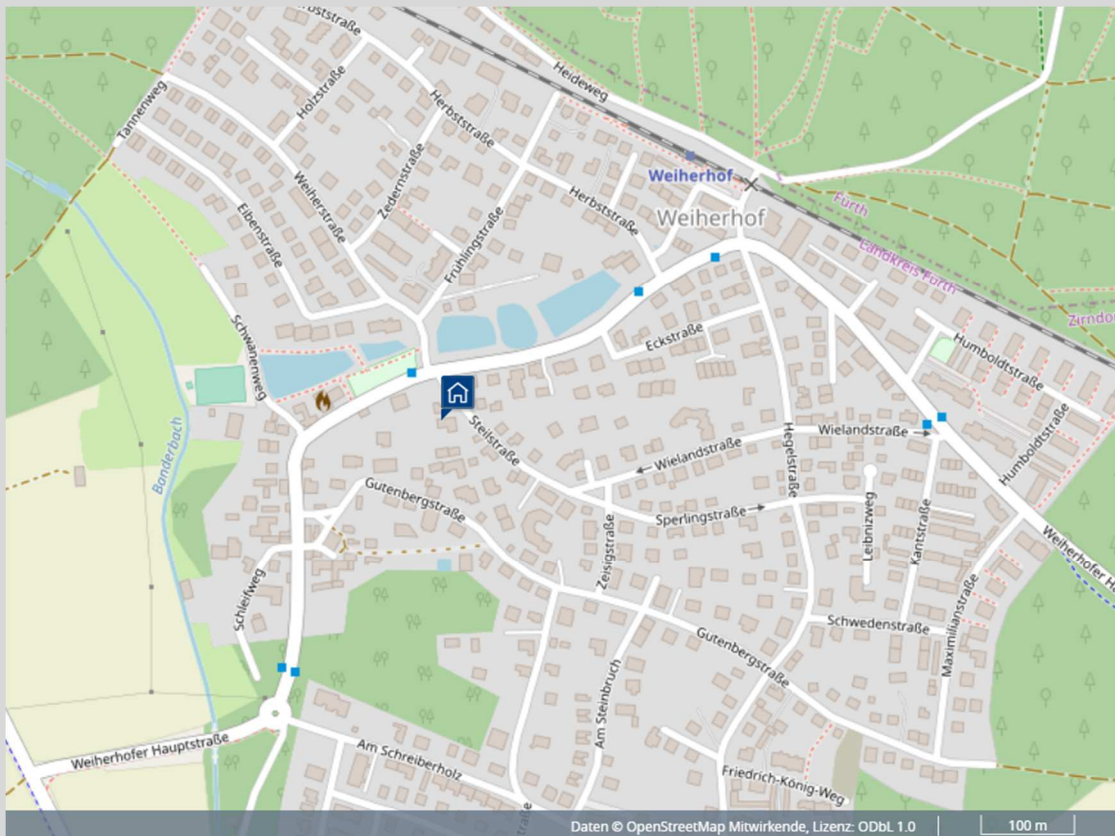
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Supermarkt, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Post und Banken etc. sind vorhanden. Für die Freizeit bieten Kletterwald, Schwimmbad, Funpark alle Möglichkeiten für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.

Und durch die gute Anbindung erreichen Sie die Innenstädte von Fürth und Nürnberg sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW in kurzer Zeit.

So vielfältig und greifbar wie in Zirndorf-Weiherhof finden wir die Natur so schnell nicht wieder. Ob Sie durch den Wald wandern wollen oder an der Rednitz, der Bibert oder am Kanal eine Radtour planen, die Möglichkeit haben Sie direkt vor Ihrer Türe. Oder Sie genießen ganz bequem zuhause z. B. bei einem Kaffee den tollen Ausblick ins Grüne.

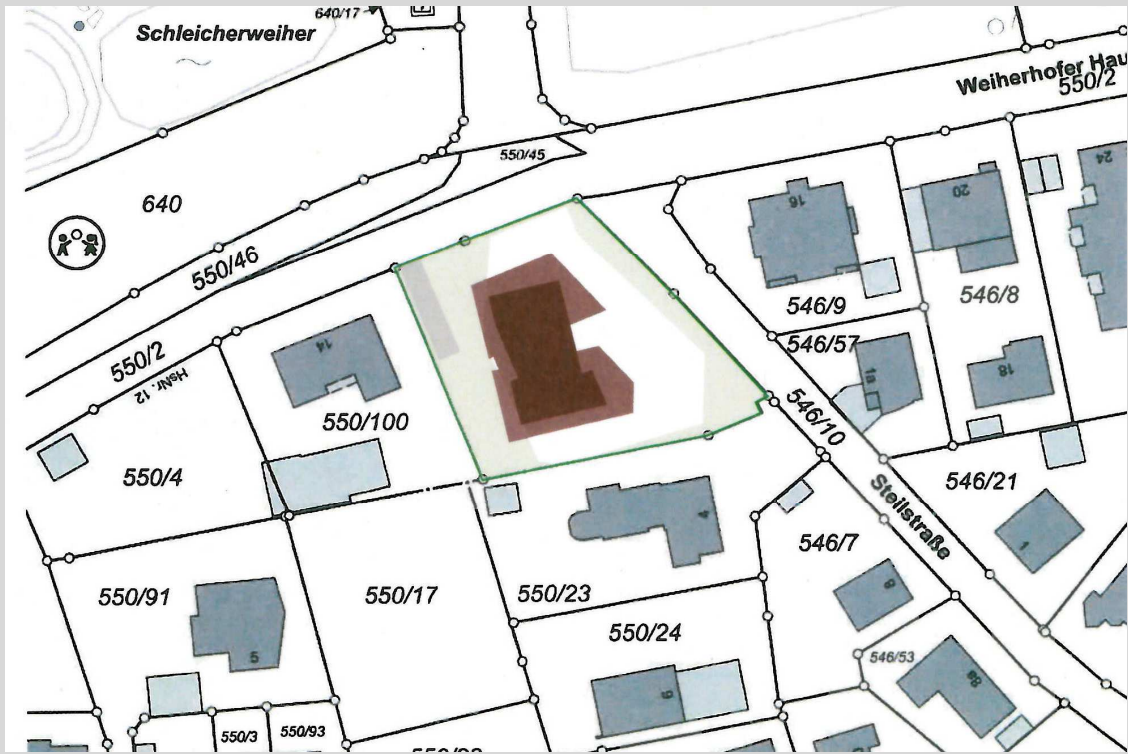


Makrolage



Daten © OpenStreetMap Mitwirkende, Lizenz: ODbL 1.0

Mikrolage



Lageplan

Grundriss Wohnung 1

Erdgeschoss

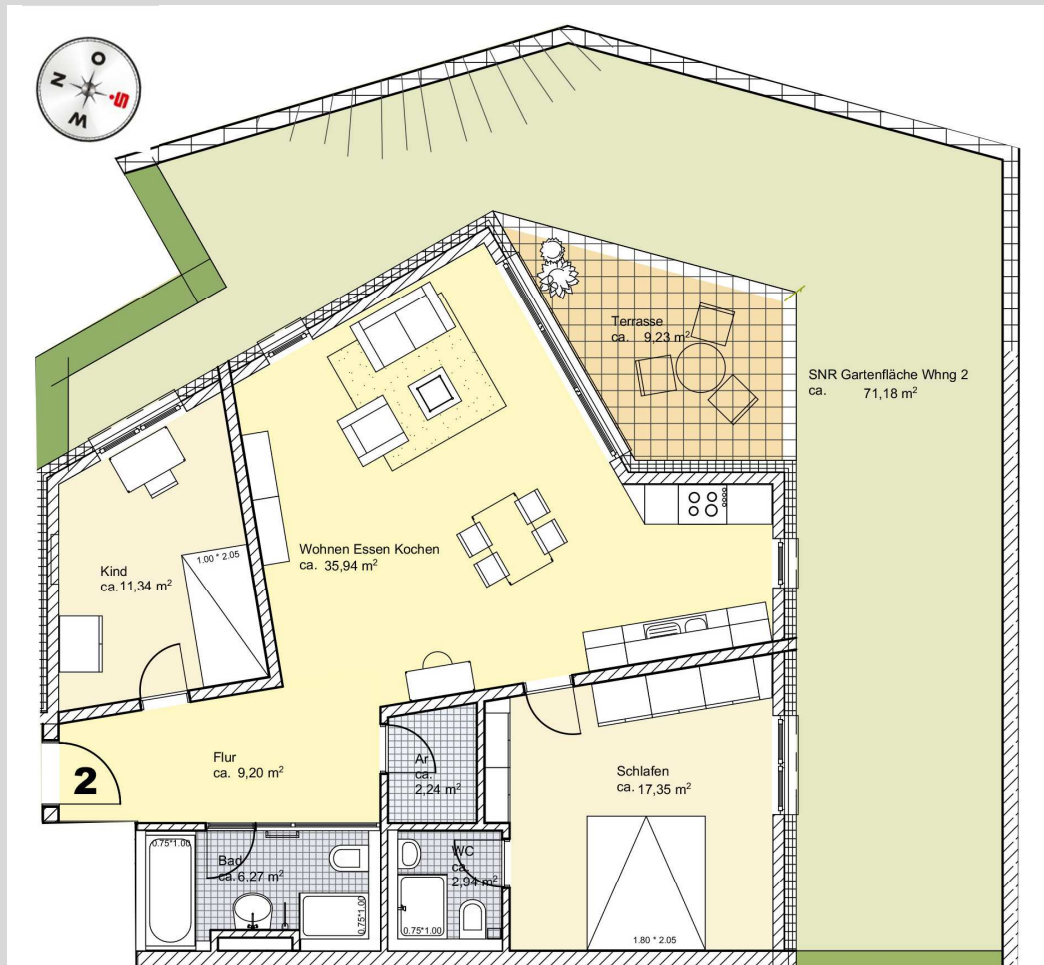


Wohnflächenberechnung:

Flur	4,16 m ²
Schlafen	16,54 m ²
Bad	6,33 m ²
Wohnen Essen Kochen	27,54 m ²
WC	2,21 m ²
Ar	1,95 m ²
Kind	11,59 m ²
Terrasse zu 1/2	4,15 m ²
Gesamt	74,47 m²

Grundriss Wohnung 2

Erdgeschoss

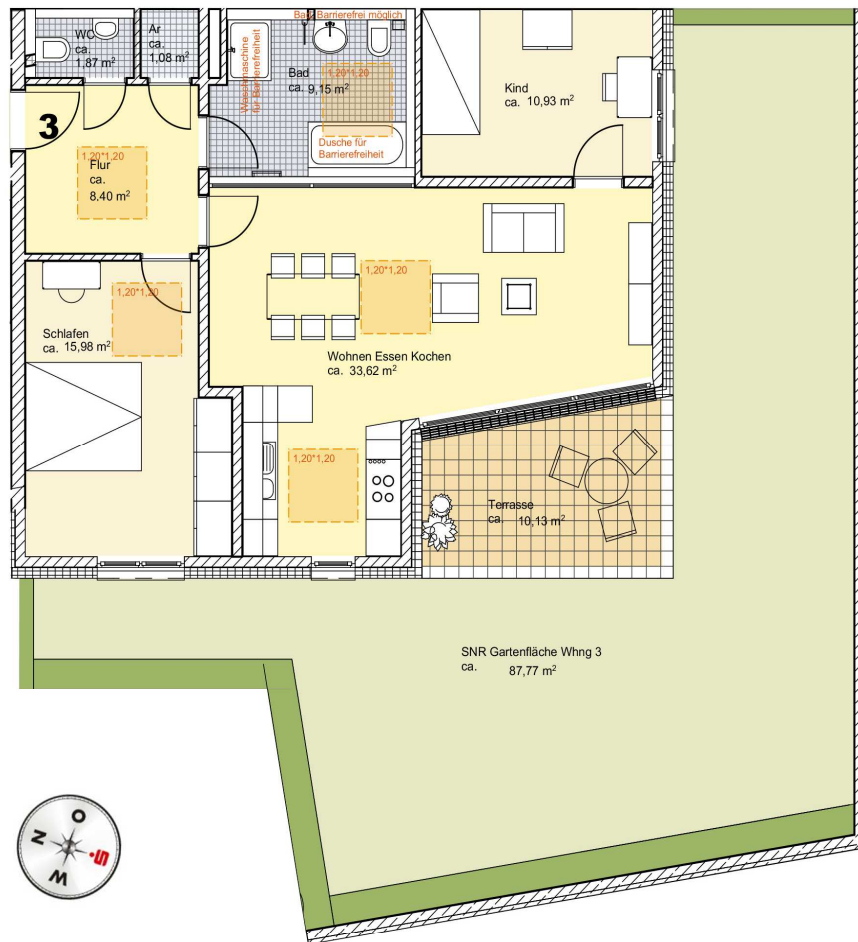


Wohnflächenberechnung:

Flur	9,20m ²
Bad	6,27m ²
Ar	2,24 m ²
Wohnen Essen Kochen	35,94 m ²
Kind	11,34 m ²
WC	2,94 m ²
Schlafen	17,35 m ²
Terrasse zu 1/2	4,62 m ²
Gesamt	89,90 m²

Grundriss Wohnung 3

Erdgeschoss

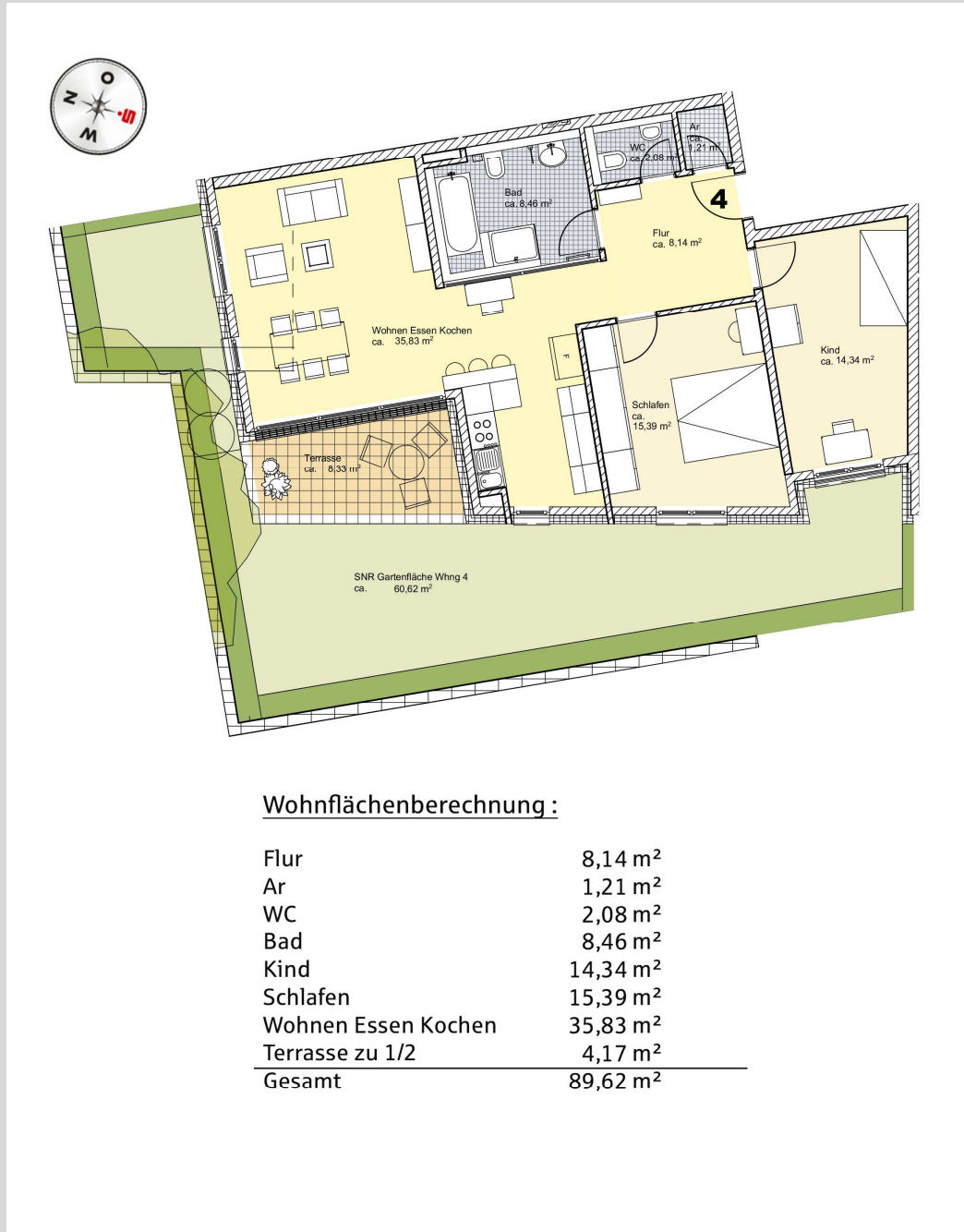


Wohnflächenberechnung:

Flur	8,40 m ²
WC	1,87 m ²
Ar	1,08 m ²
Bad	9,15 m ²
Schlafen	15,98 m ²
Wohnen Essen Kochen	33,62 m ²
Kind	10,93 m ²
Terrasse zu 1/2	5,07 m ²
Gesamt	86,10 m²

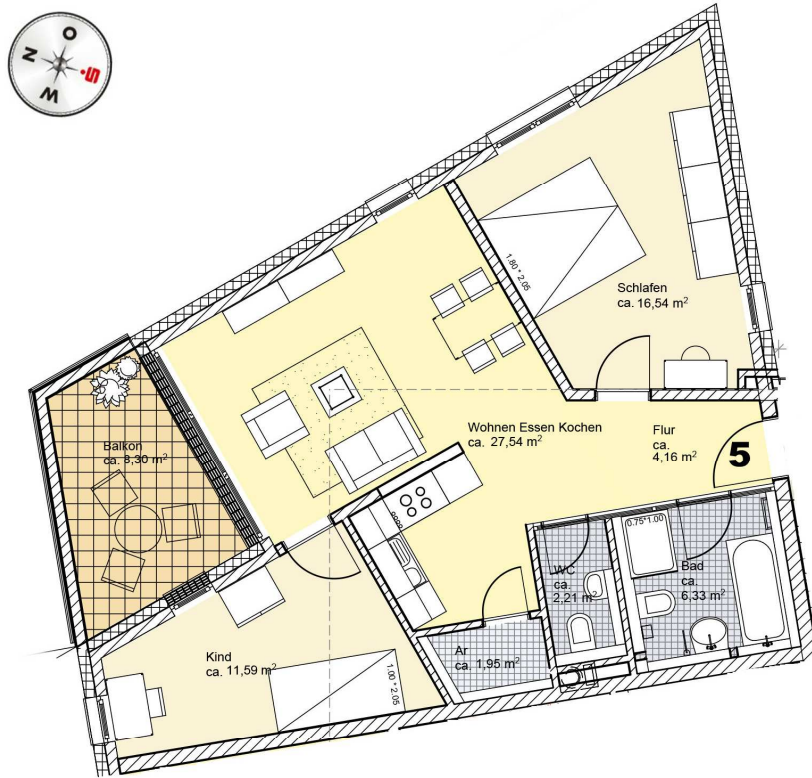
Grundriss Wohnung 4

Erdgeschoss



Grundriss Wohnung 5

Obergeschoss

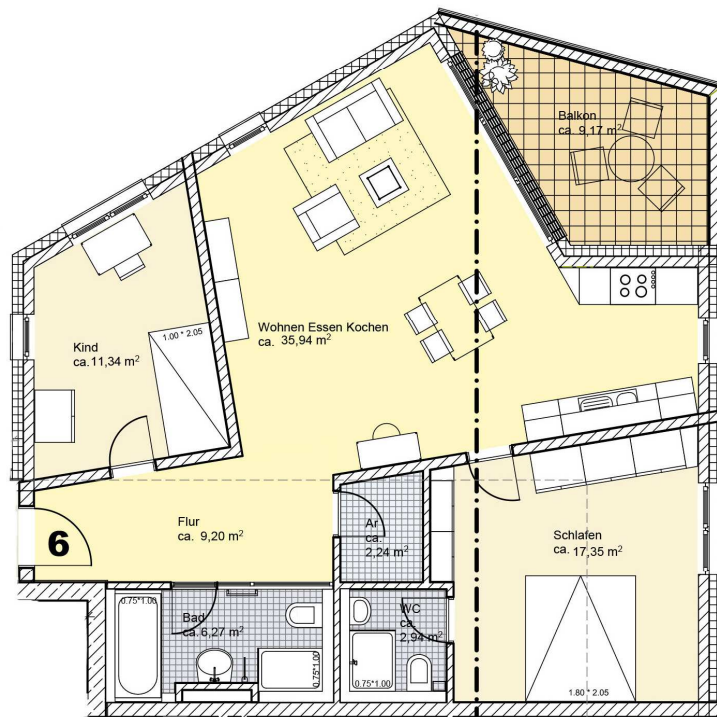


Wohnflächenberechnung:

Flur	4,16 m ²
Schlafen	16,54 m ²
Bad	6,33 m ²
WC	2,21 m ²
Ar	1,95 m ²
Wohnen Essen Kochen	27,54 m ²
Kind	11,59 m ²
Balkon zu 1/2	4,15 m ²
Gesamt	74,47 m ²

Grundriss Wohnung 6

Obergeschoss

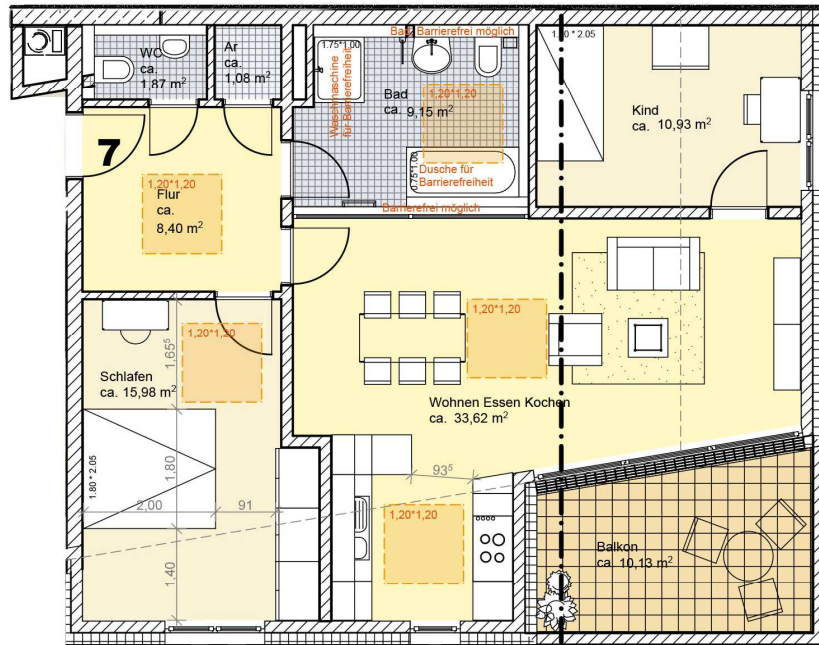


Wohnflächenberechnung:

Flur	9,20 m ²
Bad	6,27 m ²
Ar	2,24 m ²
Kind	11,34 m ²
Wohnen Essen Kochen	35,94 m ²
Schlafen	17,35 m ²
WC	2,94 m ²
Balkon zu 1/2	4,59 m ²
Gesamt	89,87 m ²

Grundriss Wohnung 7

Obergeschoss

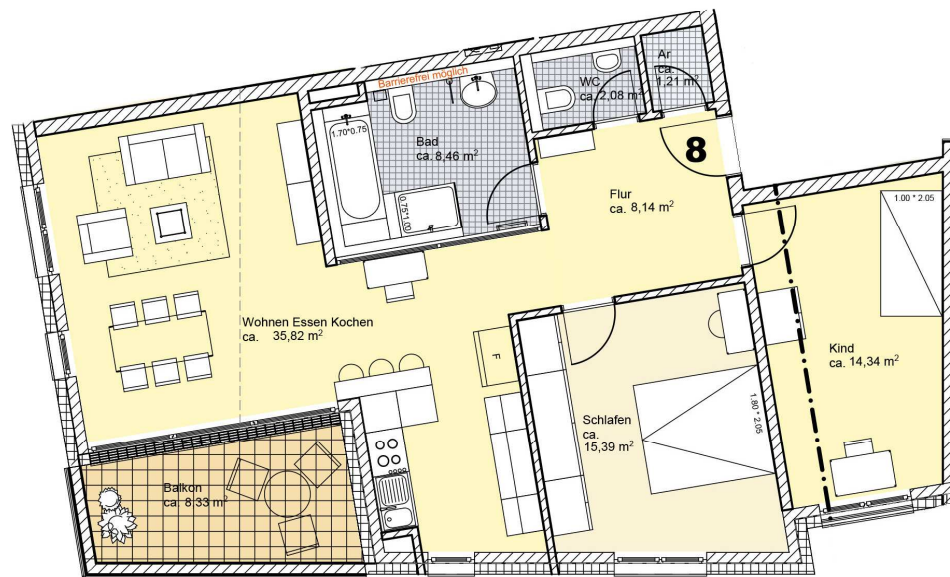


Wohnflächenberechnung:

Flur	8,40 m ²
WC	1,87 m ²
Ar	1,08 m ²
Bad	9,15 m ²
Schlafen	15,98 m ²
Wohnen Essen Kochen	33,62 m ²
Kind	10,93 m ²
Balkon zu 1/2	5,07 m ²
Gesamt	86,1 m ²

Grundriss Wohnung 8

Obergeschoss

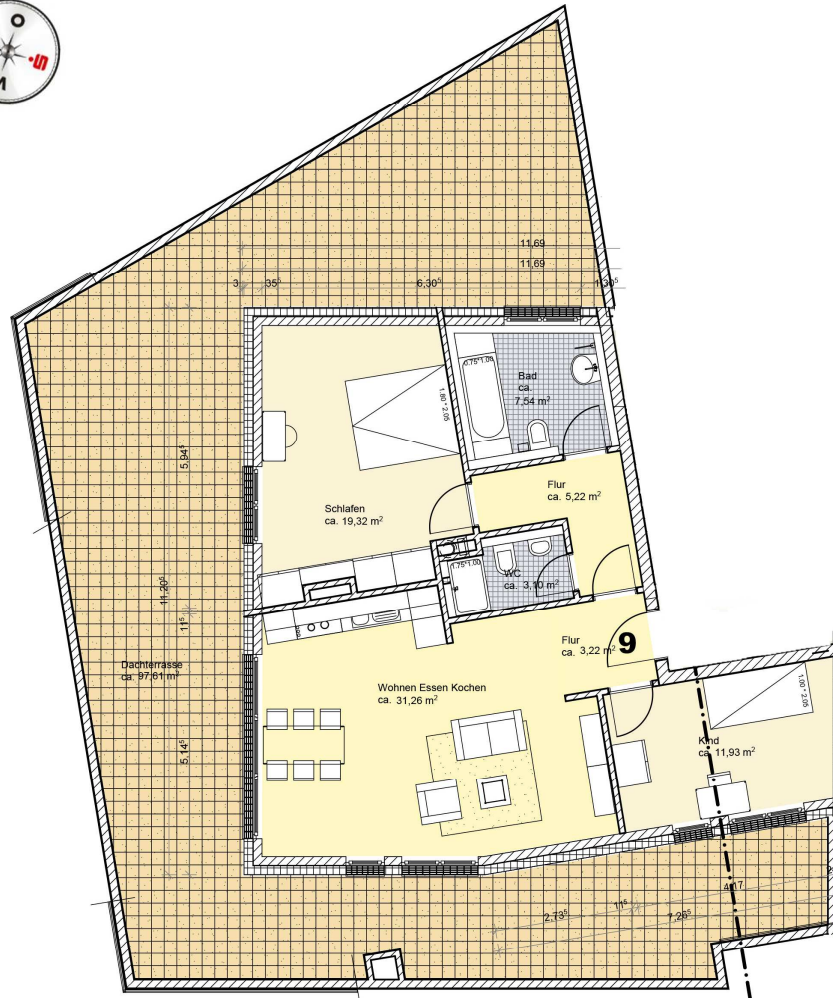


Wohnflächenberechnung:

Flur	8,14 m ²
Ar	1,21 m ²
WC	2,08 m ²
Bad	8,46 m ²
Kind	14,34 m ²
Wohnen Essen Kochen	35,82 m ²
Schlafen	15,39 m ²
Balkon zu ½	4,17 m ²
Gesamt	89,61 m ²

Grundriss Wohnung 9

Dachgeschoss

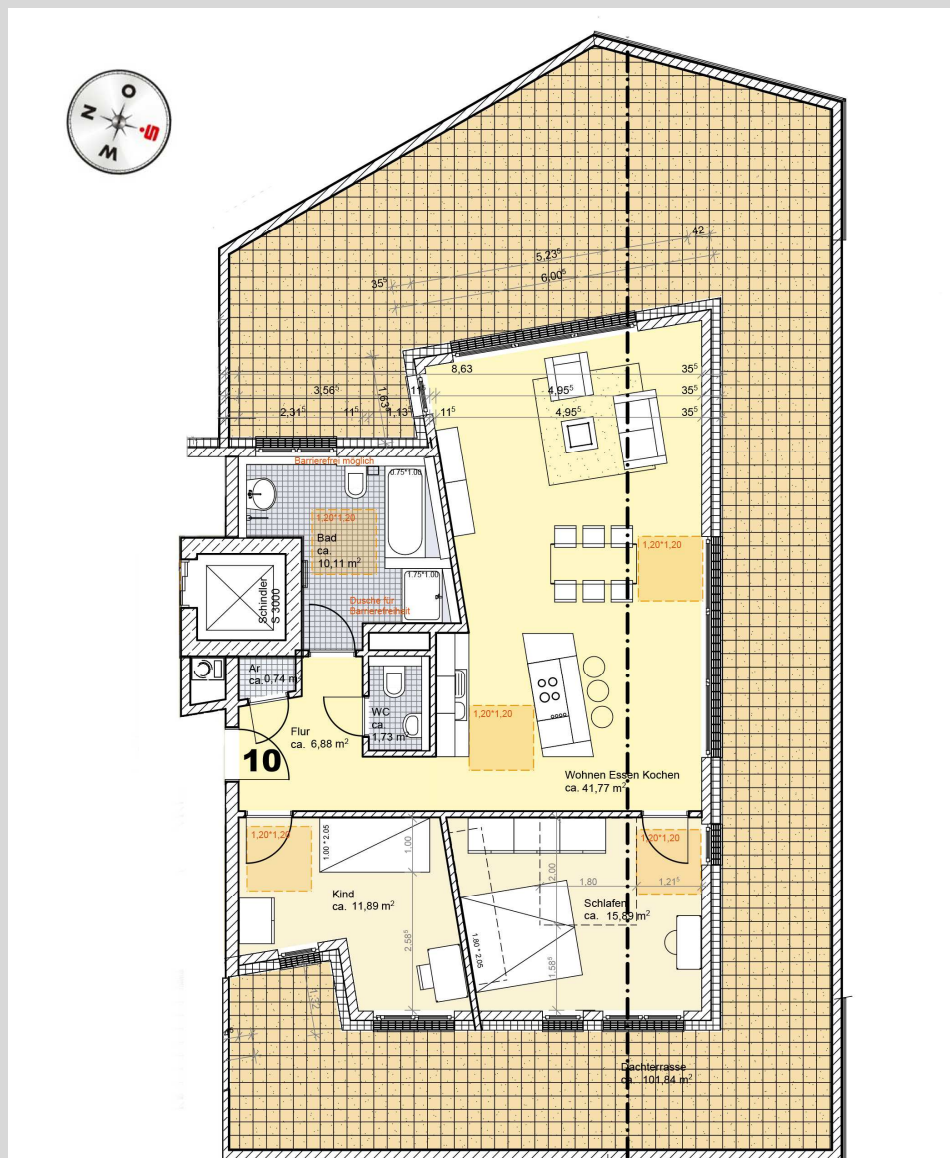


Wohnflächenberechnung:

Flur	3,22 m ²
Wohnen Essen Kochen	31,26 m ²
Kind	11,93 m ²
Ar	0 m ²
WC	3,10 m ²
Flur	5,22 m ²
Schlafen	19,32 m ²
Bad	7,54 m ²
Terrasse zu 1/3	32,54 m ²
Gesamt	114,13 m ²

Grundriss Wohnung 10

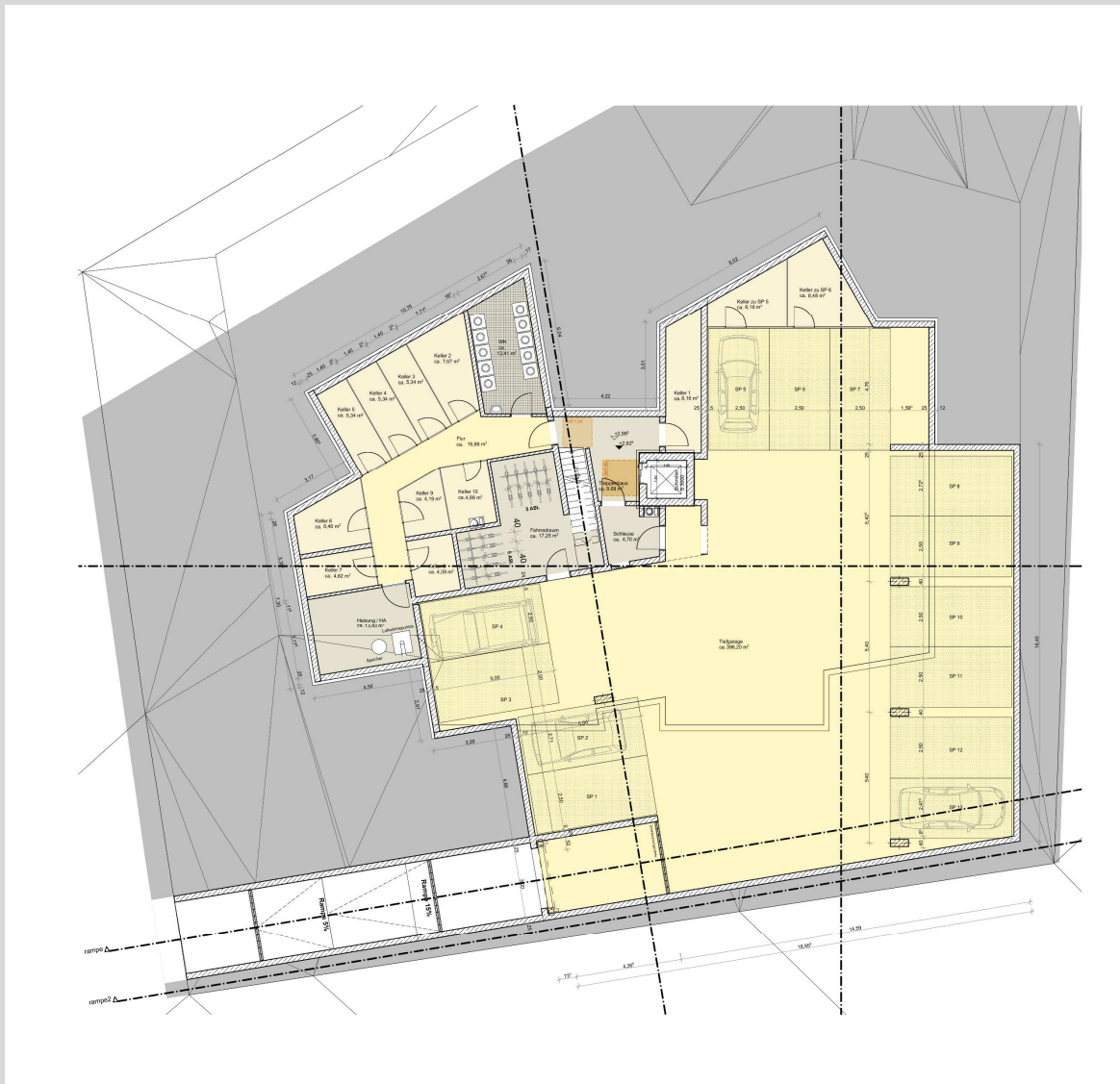
Dachgeschoss



Wohnflächenberechnung:

Flur	6,88 m ²
Kind	11,89 m ²
Ar	0,74 m ²
Wohnen Essen ochen	41,77 m ²
WC	1,73 m ²
Bad K	10,11 m ²
Schlafen	15,89 m ²
Terrasse zu 1/3	33,95 m ²
Gesamt	122,96 m ²

Grundriss Kellergeschoss



Baubeschreibung Steilstraße 2, 90513 Zirndorf

Gebäudekonzeption

Die Wohnanlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten sowie 13 TG-Stellplätzen und 3 Außenstellplätzen.

Die Baubeschreibung gilt für den vollständigen, schlüsselfertigen Ausbau aller Wohnungen. Jeder Wohnung wird ein Kellerraum zugeordnet.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über ein Treppenhaus mit einem nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ausgestatteten Personenaufzug (KG bis DG). Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der Weiherhofer Hauptstraße aus.

Energieeffizienz

Wir erfüllen die Vorgaben des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (Stand 2020). Das Haus wird als KfW Energieeffizienzhaus 55 + EE Paket errichtet.

Rohbau

Fundamente, Wände und Decken

Die Art der Gründung für die Gebäude ergibt sich aus der statischen Berechnung.

Tragende/nichttragende Elemente:

Tragende Innen- und Außenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton, nicht tragende Wände in Trockenbauweise ausgeführt. Wände und Decken zur Außenluft und gegen Erdreich werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Bereichsweise sind Stahlbetonwände als wandartige Träger und Stahlbetonstützen notwendig.

Dacharbeiten

Das Gebäude wird mit einem wärmedämmten Flachdach vorgesehen, ausgebildet als gefälleloses 0° Dach mit einem Attikaaufbau und Bekiesung. Die Fallrohre und Kästen werden klempnermäßig in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen. Einfassungen, Abdeckungen und Anschlüsse werden ebenfalls in Titanzinkblech nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Wärmedämmung des Hauptdaches sowie der Dachterrassen zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach der Wärmeschutzberechnung (Gebäudeenergiegesetz, GEG 2020).

Sofern technisch erforderlich, behält sich der Bauträger vor, auf dem Flachdach Lüftungsgeräte aufzustellen.

Spengler

Regenrinnen, Fallrohre, Verkleidungen und Wandanschlüsse werden in Titanzink (Standardrohe stahlverzinkt), bzw. falls erforderlich, mit Uginox oder Ugitop ausgeführt.

Entwässerungsarbeiten

Sämtliche Bodenkanäle werden in Kunststoffrohren ausgeführt. Das Haus wird über einen Schmutzwasserkanal an den gemeindlichen Kanal angeschlossen. Das Regenwasser wird über Rigofill inspect versichert. Verdeckt und offen verlaufende Rohre oder in Mauer oder Deckenschlitzen verlegte Rohre werden als Kunststoffrohre ausgeführt.

Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Wärme erfolgt nach EnEV.
Die Heizzentrale wird auf den Bedarf der Wohnungen dimensioniert.
Alle Räume erhalten Fußbodenheizung im Estrich verlegt; im Bad mit Handtuchwärmer.
Die Regulierung erfolgt mittels Raumthermostatreglern. Der Heizverteiler wird auf Putz installiert.

Wasserversorgung

Die Wohnanlage erhält einen Wasseranschluss in entsprechender Größe an die öffentliche Wasserleitung der Stadt Zirndorf.
Im Hausanschlussraum im Keller erfolgt die Gesamtwasserzählung. Von dort aus werden über einen Verteiler die einzelnen Wohnungen versorgt. Die EG-Wohnungen erhalten jeweils eine Außenwasserzapfstelle. Zudem wird eine Gemeinschafts-Außenwasserzapfstelle geschaffen.
Die Verbrauchserfassung für Heizung und Kalt- und Warmwasser erfolgt über angemietete Mengenzähler. Für die Heizung wird ein zentraler Wärmemengenzähler pro Wohnung installiert - für den Kalt- und Warmwasserverbrauch werden separate Mengenzähler installiert. Die Wahl des Ablesedienstes und die Installation der Wärmemengenzähler erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft.

Abwasserentsorgung

Sämtliche in und an den Gebäuden anfallende Abwässer werden über Anschlussleitungen, Sammel- und Falleleitungen abgeführt. In der Regel können die Abwässer den Ortskanalanschlüssen mit natürlichem Gefälle zugeführt werden. KG und EG Duschen und Badewannen werden über eine Hebeanlage abgeführt.

Abdichtungsarbeiten

Die Kelleraußenwände werden fachgerecht abgedichtet und gedämmt/geschützt.

Ausbau

Wärmeschutz und Wärmeschutzberechnung

Sämtliche erdberührende Außenkellerwände werden mit Wärmedämmung bekleidet.

Sämtliche Außenwände ab Unterkante Kellerdecke erhalten Wärmedämmverbundsystem, mind. 16 cm dick, mit Armierung und Oberputz in Kratzputzstruktur. Die Fußböden im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten schwimmenden, wärme- und/oder trittschalldämmenden Estrich. Die Fußböden im Kellergeschoss erhalten Wärmedämmung und schwimmenden Estrich. Das Kellergeschoss ist unbeheizt. Die Dämmung im Dachgeschoss erfolgt von außen mittels mind. 16 cm dicken Wärmedämmplatten (nach Wärmeschutzberechnung). Die Fenster in den Wohngeschossen erhalten eine 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung.

Schallschutz

Entsprechend der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und der jüngeren Rechtsprechung wird das Gebäude im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte entsprechend den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109, Ausgabe 1989 geplant und aus massiven Kalksandsteinwänden erstellt.

Der Bauträger sichert innerhalb der eigenen Wohneinheit keinerlei weiteren schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zu.

Treppen

Die Innentreppe wird entweder als Stahlbetonfertigteil oder in Ortbeton hergestellt.

Die Podeste sowie die Tritt- und Setzflächen werden mit Granit belegt.

Die Sockel – soweit erforderlich – werden im jeweils gleichen Material ausgeführt.

Falls vorhanden, werden interne Treppen als Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen ausgeführt.

Hauseingang

Dieser wird an den mit zu erstellenden Hauszugangswegen barrierefrei angegliedert, besteht aus Betonwerkstein oder Betonsteinpflaster. Eine Entwässerungsrinne wird – falls erforderlich – mit eingebaut.

Ausbau

Heizungsanlage

Das Gebäude erhält eine zentrale Warmwasserversorgung über eine Luft-Wärme-Pumpe mit allen erforderlichen Bestandteilen.

Die zentrale Steuerung erfolgt durch eine Automatik mit Außenfühler. Die Raumbeheizung in den Wohngeschossen erfolgt als Fußbodenheizung.

Die Regelung in den Haupträumen erfolgt durch Raum-Thermostate. Im Bad wird zusätzlich ein Handtuchrockner/-heizkörper eingebaut.

Innenputz

Die nicht betonierten Kellerwände werden entweder mit Zementputz oder mit Kalkzementputz verputzt. Die Wohnraumwände werden mit Gips-Einlagenputz verputzt. Die Deckenfugen werden geschlossen und verspachtelt. Bei Wandfliesen im Bad erfolgt Spezialspritzwurf oder Zementputz als Unterlage für Fliesen.

Außenputz

Sämtliche Außenwände ab Unterkante Kellerdecke werden als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, bestehend im Wesentlichen aus min. 16 cm dicken aufgeklebten Polystyropor, Armierung und Oberputz in Kratzputzstruktur nach Planung. Das vorhergehende System wird seit langem erfolgreich verarbeitet. Eine evtl. farbliche Absetzung der Nischen und Rücksprünge bleibt vorbehalten.

Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere der Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten und den Baubehörden nach architektonischem Gesamtkonzept mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes. Individuelle Sonderwünsche können nicht berücksichtigt werden.

Ausstattung

Sanitäre Installation

Fallrohre aus CONEL DRAIN oder WAVIN-AS, sonstige Abflussrohre aus PE- oder PVC-Kunststoff mit Anschluss an die Kanalisation. Kaltwasserrohre und Warmwasserrohre einschl. Zirkulation aus Mehrschicht-Verbundrohren. Die sanitären Einrichtungsgegenstände (z. B. Waschbecken, WC, Wannen usw.) im Gäste-WC und Bad werden in Normalfarbe „weiß“ eingebaut. Zählung des Wasserverbrauchs erfolgt durch geeichte Warm- und Kaltwasserzähler.

Jede Wohnung mit Gartenanteil und Dachterrasse erhält eine Gartenwasserleitung (von der Wohnung aus) mit selbstleerendem Ventil.

Bad

1 Einbauwanne aus Stahl oder Acryl (ca. 75 cm x 1,70 m, mit integriertem Einlauf, inkl. Unterputzarmatur), Duschbereich bodengleich gefliest mit 1 Duschanlage bestehend aus Duschrinne und Armatur mit Umsteller für eine Kopfbrause 25x25 cm eckig, und Handbrause mit Halterung, 1 Einzel-Keramik-Waschtisch (ca. 55-60 cm) mit Einhandmischer, 1 Wand-WC (spülrandlos, weiß, inkl. WC Sitz) mit Unterputz-Spülkasten (Drückerplatte mit 2 Mengentechnik in weiß), 1 Handtuchhalter und 1 Papierrollenhalter ohne Deckel, 1 Handtuchtrockner.

(In einzelnen Wohnungen kann evtl. die Einbaudusche oder Badewanne entfallen – siehe Plan).

Auswahl Sanitärausstattung siehe Style Guide.

Bäder ohne Fenster werden mit Lüfter inkl. Nachlaufrelais ausgestattet. Bäder mit Fenster werden zusätzlich mit einem Lüfter inkl. Feuchtigkeitsmessung ausgestattet.

Küche

Warm- und Kaltwasseranschluss, Anschluss für Spülmaschine.

Ausstattung

Elektroinstallation

In den Wohnräumen erfolgt eine Unterputzinstallation mit weißen Schaltern und Steckdosen. Ansonsten im Keller Feuchtraumleitungen auf Putz. Anschlüsse werden in allen Räumen nach den VDE-Bestimmungen und Vorschriften entsprechend ausgeführt. Beleuchtung für Treppenhaus, Eingangsbereich, Kellerflure und Gemeinschaftsräume sowie Anschluss der Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung, Anschluss für Hebeanlage und Aufzug werden mit ausgeführt.

Der Anschluss für Multi Media (TV, Telefon) wird vom Bauträger je Wohneinheit bereit gestellt (Sternverkabelung).

Sofern die Kabelgesellschaft keinen Kabelanschluss oder Glasfaser zur Verfügung stellt, errichtet der Bauträger eine gemeinschaftliche Satellitenanlage. Die Verteilung erfolgt sternförmig in jede Wohnung. Da die SAT-Anlage nicht aufbereitet ist, muss für den Empfang ein entsprechender, handelsüblicher SAT-Receiver durch den Käufer erworben werden. Die Montage eigener Satellitenschüsseln auf dem Balkon, an der Gebäudefassade oder auf dem Dach sind nicht zulässig.

Je Wohnung

Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler (mit Hauptsicherung) und einen eigenen Sicherungskasten (in der Wohnung). Anschluss sämtlicher Raum-Thermostate der Fußbodenheizung mit Leitung zum Heizungsverteiler und kompletter Verdrahtung.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Rollos mit Einzelsteuerung.

Für den Anschluss der Waschmaschine steht ein Waschräum mit entsprechenden Anschlüssen zur Verfügung.

Die Ausstattung in den einzelnen Räumen – soweit jeweils vorhanden – erfolgt wie nachstehend aufgeführt:

UG-Abstell-/Kellerräume

1 Ausschaltung mit 1 Lampe und 1 Steckdose (werden auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet).

Ausstattung

Flur

1 Tasterschaltung mit 1 Deckenauslass, 1 Steckdose, Gegensprechanlage inkl. Türöffnung, 1 Rauchmelder.

Küche

1 Ausschaltung mit 1 Lampenauslass, 1 Herdanschlussdose, 1 Anschlussdose für Spülmaschine, 6 Steckdosen.

Wohnen/Essen

1 Ausschaltung mit Deckenauslass Wohnen, 1 Ausschaltung mit Deckenauslass Essen, 6 Steckdosen, 1 Multi Media Anschluss.

Schlafen

1 Wechselschaltleitung mit 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen, 1 Multi Media Anschluss, 1 Rauchmelder.

Bad

1 Serienschaltung mit 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass über dem Waschtisch, 2 Steckdosen. Bei Bad ohne Fenster mit kompl. Anschluss des elektrischen Lüfters.

Kind/Arbeiten

1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen, 1 Multi Media Anschluss, 1 Rauchmelder.

Abstellraum (falls vorhanden)

1 Ausschaltung mit 1 Wand- oder Deckenauslass, 1 Steckdose.

Terrasse

1 Ausschaltung mit Wandauslass, 1 Ausschaltung für Steckdose, 1 Anschluss inkl. Schalter für Markise.

Ausstattung

Fenster und Rollladenarbeiten

Fenster aus Kunststoff, Außentüren (Eingangstür) aus Aluminium.

Alle Fenster und Außentüren werden mit Rahmen für Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Die Fenster werden entweder fest verglast oder als Drehkippfenster ausgebildet. Alle Fenster werden mit einem feuchtegeführten Außenluftdurchlass ausgestattet. Die Terrassen- und Balkontüren werden als Drehkipptüren hergestellt bzw. sind tlw. fest verglast. Die elektrischen Rollläden werden farblich auf die Fenster abgestimmt.

Die Fenster und Außentüren werden sauber verarbeitet und haben eingebaute Dichtungsgummi. Die Rahmen werden in Kunststoff als Mehrkammerprofil ausgeführt. Die Außenfensterbänke (ohne Keller-, Dachflächen-, Dachgauben- und Erkerfenster) werden aus Alu, Systemfensterbänke zu Fenster und Außentüren passend, mit eingebaut. Die Fenster in den Wohnungen mit rechteckigen Formaten erhalten elektrische Rollläden mit Einzelsteuerung. (Falls die Rollläden in den Dachgauben aus technischen Gründen nicht einbaubar sind, könnten diese auch entfallen.)

Dachflächenfenster, Fenster mit anderen Formaten (z.B. Dreiecks-, Rund und Bogenfenster), Kellerfenster, Fenster im Treppenhaus o. ä. sind hiervon ausgenommen.

Schreinerarbeiten

Die Rohbauöffnungen der Innentüren werden mit einer Höhe von ca. 2,13 m ab der Oberkante des Fertigfußbodens hergestellt. Die Innentüren bestehen aus Umfassungszarge mit Türblatt und sind bereits beim Einbau fix und fertig. Wohnungstüre mit 3-fach Verriegelung. Die Beschläge sind aus Edelstahl mit Rosetten in Rundform o. ä. Die Heizraumtüre, Keller-/Abstellräumtüren, Schleusentüren, Treppenhautüren usw. werden – soweit erforderlich – als feuerhemmende Stahltüren ausgeführt.

Auswahl Innentüren – siehe Style Guide

Ausstattung

Glasarbeiten

Alle Außenfenster und Außentüren werden wärmeschutzisolierverglast (nach Wärmeschutzberechnung), Bad- (und WC-) Fenster mit durchsichtigem Glas.

Die Fenster im Kellergeschoss (falls vorhanden) erhalten Isolierverglasung gem. Serienausstattung des Lieferwerkes.

Eine evtl. Innentürenverglasung erfolgt als Sonderwunsch.

Bei Dachflächenfenster: Schwingfenster VELUX GGU ohne Rollo.

Fliesenarbeiten

Die Bäder erhalten eine Verbund-Abdichtung nach ZDV.

Sonderwunschverlegungen (z.B. Diagonal-Verlegung oder großformatigere Fliesen) sind gegen Aufpreis möglich. Anschlussfugen zwischen Wand- und Bodenfliesen und den sanitären Einrichtungsgegenständen werden elastisch verfugt (Silikonfugen). Diese Fugen sind sog. Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Für Fliesen- oder Plattenbeläge (Fliesengröße 60 / 60 cm Boden, 60 / 30 cm Wand mit Normalverlegung) kommen folgende Räume in Frage (Fliesenauswahl siehe Style Guide):

Bad

Wände werden halbhoch bzw. Duschbereiche raumhoch gefliest.

Abstellraum

In den Abstellräumen werden die Böden gefliest.

Terrassen

Belag erfolgt in Terrassenplatten Feinsteinzeug (Format: 60x60x2cm). Die Terrassen der EG-Wohnungen werden mit Gartenplatten belegt.

Kellerräume

Die Kellerabteile erhalten eine Abtrennung aus leichten Bauteilen (Stahltrennwände). Der Estrich der Nebenräume im Kellergeschoss erhält einen staubbindenden Anstrich.

Ausstattung

Natursteinarbeiten

Sämtliche Innenfensterbänke (ohne Keller-, Dachgauben-, Erker- und Dachflächenfenster) werden aus Marmor oder Granit in den notwendigen Dicken und Breiten ausgeführt. Material nach Wahl des Bauträgers.

Estricharbeiten

Alle Wohnräume in den Geschossen erhalten einen sog. schwimmenden Estrich, bestehend aus den notwendigen Dämmungen und einer ca. 3-5 cm dicken Estrichschicht. In gefliesten Räumen kann diese Estrichkonstruktion wegen der Installation von bodengleichen Duschwannen entfallen.

Fußbodenbelagsarbeiten

Bad, WC, Abstellraum in ETW: in Fliesenbelag (siehe „Fliesenarbeiten“).

Wohnräume, Küchen, Flure, Dielen in der ETW: in Parkett-, Design- oder Laminatboden – schwimmende Verlegung „Klick-Verbindung“ (Fußbodenauswahl siehe Style Guide).

Geländer- und Schmiedearbeiten

Sämtliche Treppen erhalten – soweit es Sicherheitsvorschriften erfordern – handgeschmiedete Edelstahl- oder Stahlgeländer nach Plan. Die Brüstungen der Balkone werden als Edelstahl- oder Stahlrahmen mit Sicherheitsglas (VSG) nach Plan erstellt.

Haustüren

Die Ausführung der Haustürrahmen erfolgt in Aluminium mit elektr. Türöffner.

Die Glasteile – falls vorhanden – werden in Isolierverglasung ausgeführt.

Die Briefkästen und Sprechanlage sowie Lichttaster sind freistehend oder in die Hauseingangstüren integriert.

Malerarbeiten

Alle Wände und Decken werden in Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Natürlich haben wir bei den Wohnungsinnenraum-Farben immer ein offenes Ohr für Sonderwünsche unseres Kunden. Bereits oberflächenbehandelte Teile (verzinkt, verkupfert, eloxiert o. ä.) oder aus Kupfer, Alu, Zink o. ä. bestehend, werden nicht gestrichen oder weiter behandelt.

Ausstattung

Aufzug

Das Haus erhält einen Mehr-Personen-Aufzug der Marke Schindler oder gleichwertig mit barrierefreiem Anschluss in allen Geschossen durchgehend vom Garagengeschoss bis zum Dachgeschoss, Innenausstattung in Edelstahl.

Außenanlagen

Das Grundstück wird in den erforderlichen Höhen einplaniert, die freien Flächen werden mit dem vorhandenen, aus dem Bauvorhaben geborgenen Humus/Erdmaterial maschinell einplaniert (Rohplanie). Der Zugangsweg zu den Haustüren, zu den Mülltonnen wird mit Betonwerksteinplatten, Betonpflaster o. ä. auf Splittbettung verlegt. Eine evtl. Einfriedung, soweit behördlich vorgeschrieben, erfolgt als Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch oder als Thuja-Hecke. Eine amtliche Vermessung und Einzäunung der Gartenanteile und/oder der Gemeinschaftsflächen- und Anteile erfolgt nicht.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes gehört nicht zum Leistungssoll des Bauträgers und bleibt je nach Verfügungsrecht der Gemeinschaft überlassen.

Die gärtnerische Gestaltung, die Bepflanzung und die Begrünung des Gemeinschaftseigentums wird vom Bauträger übernommen und erfolgt nach dessen Auswahl.

Die gärtnerische Gestaltung, die Bepflanzung und die Begrünung der Sondernutzungsflächen obliegt den späteren Eigentümern. Eine Gewährleistung oder Haftung für die von der Gemeinschaft oder den Erwerberrn ausgeführten Außenanlagen wird nicht übernommen.

Endreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine besenreine Grundreinigung durchgeführt.

Hinweise

Sonstiges

Die äußere Gestaltung des Bauvorhabens wird im Rahmen der genehmigten Baupläne festgelegt. Sonderwünsche, die eine Änderung der Grundkonstruktion und der äußeren Gestaltung des Bauvorhabens mit sich bringen, können nicht durchgeführt werden (z.B. wegen EnEV, Baugenehmigung usw.). Sonstige Sonderwünsche sind im Einvernehmen mit der Bauleitung abzuwickeln. Änderungen der Planung und Bauausführung bleiben vorbehalten, soweit diese technisch notwendig oder durch behördliche Maßnahmen erforderlich sind und sie nicht wert- oder gebrauchsmindernd und für den Käufer zumutbar sind. Das gleiche gilt für bestimmte Modell- oder Fabrikats Angaben, falls die Hersteller die Produkte aus dem Lieferprogramm nehmen oder durch andere gleichwertige ersetzen.

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Werkvertragsrechts des BGB. Die Gewährleistungsansprüche verjähren hiernach für das Bauwerk nach Abnahme in fünf Jahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zur genauen Maßentnahme nicht geeignet sind. Das Objekt wird in Massiv-Bauweise errichtet. Es wird besenrein übergeben. Dem künftigen Eigentümer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerkes auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit erfordert. Er hat deshalb ab Übergabe für eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung der Räume zu sorgen.

Technische Anlagen wie z. B. Heizung, Sanitär-Installation, Elektro-Installation, plast. Ver fugungen, Aufzug, Hebeanlagen, Garagentor, Rauchmelder, Antennenanlage, Brandschutzanlagen, Türschließer usw. bedürfen einer ständigen Wartung und/oder Instandhaltung. Ab Abnahme übernehmen die Eigentümer die Wartung dieser Anlagen. Es sind dafür entsprechende Wartungsverträge abzuschließen. Den künftigen Eigentümern ist des Weiteren bekannt, dass zu ordnungsgemäßen Gebäudeunterhaltung die Außenanstriche, plast. Ver fugungen, Lackierungen auf Metall, Holz usw. sowie die Außenputze in regelmäßigen und üblichen Abständen zu überholen bzw. zu erneuern sind. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Stand: April 2023

Bauleitung und Planung:



FREIRAUM
WOHNBAU GMBH

Freiraum Wohnbau GmbH
Vacher Straße 70 • 90766 Fürth
Telefon (0911) 660 318 63
www.freiraum-wohnbau.de



Pabst Architekten
Hans Jochen Pabst
Rilkestraße 15
90419 Nürnberg

Referenzobjekte der Freiraum Wohnbau GmbH



**Lehmusstraße 10,
90766 Fürth-Scherbsgraben**



**Schwabacher Str. 306,
90513 Zirndorf-Lind**



**Theodor-Heuss-Str. 20,
90552 Oberasbach**



**Gutenbergstraße 6,
90513 Zirndorf-Weiherhof**



**Rangau Straße 4,
90522 Oberasbach**



**Schultze-Delitzsch-Weg 35,
90469 Nürnberg-Gartenstadt**

Referenzobjekte



**Cadolzburger Str. 88,
90766 Fürth-Scherbsgraben**



**Egerländer Str. 6,
90574 Roßtal**



**In der Lohe 11,
90765 Fürth-Ronhof**



**Vacher Straße 70, 90766 Fürth-
Billiganlage**