



## Bau- und Leistungsbeschreibung

Seite 1

### Grundlagen der Bauausführung

Die Herstellung der Wohnanlage ParcSide richtet sich in allen Bereichen nach dem Bau gesetzbuch, der Bayerischen Bauordnung, den DIN-Vorschriften und den sonstigen, behördlichen Vorschriften. Die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung aktuellen Verordnungen für Schall- und Wärmeschutz werden eingehalten. Die Herstellung der Gebäude erfolgt nach den anerkannten Regeln der Baukunst.

HOCHTIEF ist nach der ISO Norm zertifiziert und gewährleistet einen dementsprechenden Qualitätsstandard bei der Bauausführung.

### Baustellenvorbereitung

Auf Grundlage einer rechtsbeständigen Baugenehmigung erfolgt das Einrichten der Baustelle mit:

- Installation mit Bastrom- und Bauwasseranschluss.
- Erstellen Schnurgerüst und behördliche Abnahme (sofern erforderlich).
- Übernahme der Kosten für Strom- und Wasserverbrauch während der gesamten Bauzeit bis zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

### Gebäudekonzeption

Das Wohnensemble ParcSide überzeugt durch großzügige und moderne Architektur, die auch gehobene Ansprüche an Wohnkomfort erfüllen.

Das anspruchsvolle Wohnensemble gliedert sich in sieben voneinander angeordnete Stadtvillen mit interessanten Blickachsen, mit je bis zu fünf individuellen Wohnungen. Die Architektur des Ensembles und die Gesamtgestaltung der Außen- und Innenräume im Sinne der „Klassischen Moderne“ vermitteln Großzügigkeit, Hochwertigkeit und Individualität.

Auf dem ca. 6.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücksareal entstehen unterschiedliche Wohnungstypologien: im Erdgeschoss z.B. zwei Bungalow-Wohnungen, jeweils mit direkter Verbindung zum Multifunktions-/ Hobbyraum im Untergeschoss. Diese Wohnungen erhalten

das Sondernutzungsrecht (SNR) an den sehr großen Privatgartenflächen. In der **Belle Etage**, im OG, entstehen helle, freundliche 3-Zimmer-Wohnungen mit großen Balkonterrassen, zum Teil über Eck angeordnet. Im Dachgeschoss befindet sich jeweils eine traumhaft schöne **Penthousewohnung** mit herrlicher Dachterrasse. Allen Wohnungen gemein ist die Konzeption von hellen, lichtdurchfluteten Räumen mit zeitgemäßen Grundrisslösungen bei wirtschaftlich ökonomischer Gesamtplanung.

Jede der sieben Stadtvillen gliedert sich in EG, 1. OG sowie Penthousewohnungen. Das Wohnensemble bietet Wohnkomfort für jeden Lebensabschnitt (z.B. Hobbyräume und kinderfreundliche Gärten, großzügig bemessene Zugangsflure, alle Wohnungen ohne Schwellen und Stufen erreichbar, behindertengerechter Aufzug, eingeschossige Tiefgaragenparkebene etc.). ParcSide bietet daher sowohl jungen Familien als auch Senioren gleichermaßen ideale Wohnbedingungen.

Alle Wohnungen haben mindestens eine Terrasse oder Balkon-Terrasse sowie einen separaten Kellerraum im Untergeschoss mit Stromanschluss. Aufgrund technischer Erfordernisse können Tür- und Fensterschwellen bis ca. 2cm Höhe entstehen.

### Spielplätze

Der geplante Kinderspielplatzbereich wird als sog. „Spielband“ ausgebildet und befindet sich windgeschützt und von der Straßenfläche abgewandt zwischen den beiden Zeilen der Stadtvillen. Es ist durch die vordere Villenreihe zur Straße, zur Tiefgarageneinfahrt und zu den Parkplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt. Der Spielbereich kann von Kindern aus allen Wohneinheiten **gefährlos**, ohne die Straße überqueren zu müssen, erreicht werden. Der Gebäudeabstand zwischen den beiden Zeilen im ParcSide ist so bemessen, dass das Spielband ausreichend von der Sonne beschienen werden kann, bietet aber gleichzeitig auch geschützte Schattensparten.

ein Objekt von

**HOCHTIEF**  
CONSTRUCTION AG  
FormArt BAYERN

Verkauf

**m<sup>2</sup> Immobilien Service Nürnberg**  
Vermittlungsgesellschaft für Immobilien u. Kapitalanlagen mbH & Co. KG  
Telefon 0911 410 24 980    [www.parcside-moegeldorf.de](http://www.parcside-moegeldorf.de)

Architektur

ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

**Parc Side | Mögeldorf**

## Bau- und Leistungsbeschreibung Seite 2

### Gartenflächen

Erdgeschoss-Wohnungen erhalten sehr großzügig bemessene **Privatgartenflächen** zur individuellen Nutzung (im Grundbuch als Sondernutzungsrecht – SNR – eingetragen). Die umlaufende Grenze einer jeweiligen Stadtvilla erhält eine „grüne“ Einfassung, z.B. eine Hainbuchenhecke, welche gleichzeitig Sichtschutz zu den halböffentlichen Gehwegbereichen (Privatwege) bietet. Zusätzlich zum Schutze der Wohnanlage und der Privatgärten vor Kleintieren wird noch eine umlaufende Einfriedung/ Einzäunung entlang der äußeren Grundstücksgrenze erstellt.

### Geschoss Höhen

Für ein lichtdurchflutes und großzügiges Raumgefühl erreichen alle Wohngeschosse, abweichend vom üblichen Standard eine lichte Deckenhöhe von ca. 2,60m.

### Gemeinschaftsflächen

Grünanlage, Kinderspielbereich, Fassade und Dach, Treppen und Erschließungsflure, behindertengerechter Aufzug je Haus, eingeschossige Tiefgarage mit niveaugleichen, großzügigen Stellplätzen (keine Doppel parker) und Müllraum.

### Sicherheit

- Video-Türsprechanlage mit Monitor und Türöffner als serienmäßige Ausstattung in jeder Wohnung. Automatisch über den Ruf wird der Türlautsprecher, die zugeordnete Kamera mit Licht und der gerufene Monitor aktiviert. Kamerabild farbig, Sperre gegen Mithör- und Mitsehmöglichkeit fremder Dritter.
- Türspion.
- Mehrfachverriegelung der Wohnungseingangstüren.
- Sicherheitsschlösser an Allgemein- und Wohnungstüren.
- Abschließbare Fenster- und Terrassentür-elemente im EG.
- Rollladen sind gegen Aufschieben gesichert (im EG)
- Tiefgaragen-Stellplätze mit direktem Zugang zum Haus mit Aufzugsanbindung.

### Umwelt

**Umweltfreundliche** Beheizung mittels Fernwärme oder alternativ mit Erdgasversorgung der n-ergie. Grünanlagengestaltung mit überwiegend einheimischen Pflanzen und Materialien.

### Wärmeschutz

Die Wärmedämmung der Gebäude wird im Hinblick auf die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgelegt. Darüber hinaus erfüllt das Gebäude die erhöhten Anforderungen an den **Wärmeschutz** gem. KfW-60-Standard. Dies bedeutet, dass der Energiebedarf höchstens 60 kWh pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr betragen darf. Die Bundesregierung honoriert umweltbewusstes Bauen, das zu einem reduzierten Energieverbrauch beiträgt, mit interessanten Förderprogrammen. Dadurch ist die Möglichkeit für den einzelnen Käufer gegeben, zinsverbilligte Finanzierungsmittel der KfW- Förderbank zu beantragen ([www.kfw-forderbank.de](http://www.kfw-forderbank.de)). Durch den reduzierten Energieverbrauch werden insbesondere auch die laufenden Betriebs- und Heizkosten für den Bewohner gesenkt. Auch dies bildet einen aktiven Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz.

### Rohbau

Erd-, Mauer- und Betonarbeiten (nach DIN 18330, 18331)

Wohnhäuser und Tiefgarage werden auf einer Bodenplatte gegründet. Die statischen Erfordernisse ergeben sich aus der Werkplanung. Es wird ein Fundamenteerde nach VDE-Vorschrift 0190 und DIN 18015 eingelegt.

Die Keller- und Tiefgaragenaußewände werden als wasserundurchlässige Konstruktion nach DIN 1045/1 und DAfStb Richtlinie „wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“ R7 Nutzungsklasse B ausgeführt. Die tragenden Decken werden aus Stahlbeton und als Filigranbetondecken ausgebildet. Die Kellerinnenwände werden mit Kalksandsteinen gemauert. Die nicht betonierten Außenwände der Stadt villen werden gemäß statischen Erfordernissen in Leichtmauerwerk ausgeführt. Die Balkone werden aus Beton

ein Objekt von



Architektur

ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

Verkauf



**Parc Side** | Mögeldorf

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Seite 3

auskragend, thermisch getrennt hergestellt und erhalten auf der Oberfläche einen Belag aus Werkstein.

### Fassade

Die Fassade wird witterungsbeständig, ohne VWS, verputzt. Die letzte Lage bildet ein mineralischer Anstrich. Die gesamte Farbaußengestaltung ist fein abgestimmt für alle Bauteile. Ziel ist ein helles, ansprechendes Gesamterscheinungsbild des Ensembles ParcSide.

### Decken

Alle Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton (Filigrandecken mit Aufbeton, Fugen verspachtelt).

### Dach

Dachform: Flachdach **massiv** mit Folieneindeckung Attika mit Titanzinkabdeckung.

### Treppen

Die tragende Konstruktion der Innentreppen des Treppenhauses ist aus massivem Stahlbeton.

Die Treppen werden mit Naturstein, z.B. Jura Marmor, Granit (oder gleichwertig) belegt. Die Aufzugstüren erhalten ein Portal (z.B. in Naturstein). Die Podeste erhalten ebenfalls Natursteinbelag bzw. werden dem Belag der Zuwegung angepasst. Die Handläufe sind gestalterisch abgestimmt zu den Treppenhäusern.

Die innenliegende Treppe der EG-Wohnungen zum Hobbyraum ist als leichte Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen ausgeführt.

### Ausbau

#### Gemeinschaftsbereiche

##### Estrich

Die Kellergeschosse erhalten einen Estrich auf Trennlage, bei Hobbyräumen zusätzlich mit Wärmedämmung. In den Wohnungsgeossen und Treppenhäusern wird schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung eingebbracht.

#### Fenster und Fenstertüren

Im Treppenhaus **Tageslicht über Lichtkuppeln**

im Flachdachbereich. Im Sinne eines geringen Pflege- und Wartungsaufwandes werden alle Fensteranlagen als qualitätsvolle Kunststoffelemente nach den Richtlinien des Fensterinstitutes Rosenheim eingebaut. Die Fensterflügel erhalten Dreh- bzw. Drehkippschläge. Als Verglasung wird Zweischeibenisolierglas mit Schall- und Wärmeschutz nach Berechnung ausgeführt. Sind Haustüren mit Glasteilen vorgesehen, so sind diese in Sicherheitsverglasung ausgeführt.

### Schlosserarbeiten

Die Geschosstreppen der allgemeinen Treppenhäuser sind mit handwerklich gefertigten Stahlgeländern mit Edelstahlhandlauf versehen.

Anfallendes Oberflächenwasser wird in Regenfallrohre geführt und abgeleitet. ParcSide erhält je Stadtvilla eine Briefkastenanlage mit ausreichend dimensionierten Briefkästen (mindestens DIN A4-Größe).

### Schließanlage

Die zentrale Schließanlage umfasst die Haus- und Wohnungseingangstüren sowie alle Türen zum Gemeinschaftseigentum (mit Ausnahme des Heizungsraumes und der Technikräume).

Die Türen in den Untergeschossen (ausgenommen die Türen der Hobbyräume) werden als Stahlnormtüren mit lackierter Oberfläche ausgeführt.

### Malerarbeiten

Sichtbare Stahlteile werden mit Rostschutzfarbe grundiert und mit Lackfarbe gestrichen. Die Treppenhäuser erhalten an den Wänden eine moderne **Glasfasertapete** mit Farbanstrich. Im Kellergeschoß und der Tiefgarage werden die Wände und Decken weiß gestrichen. Die **gemauerten Zwischenwände** der Kellerabstellräume erhalten einen Schlämmputz.

### Wohnungen / Sondereigentum

#### Innenwände/Decken

Die Innenwandflächen aller Räume und der Wohngeschosse erhalten einen Wandputz, Decken aus Stahlbetonfertigteilen werden

ein Objekt von



Architektur

ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

Verkauf

**m<sup>2</sup> Immobilien Service Nürnberg**  
Vermittlungsgeellschaft für Immobilien u. Kapitalanlagen mbH & Co. KG  
Telefon 0911 410 24 980    [www.parcsidemoeeldorf.de](http://www.parcsidemoeeldorf.de)

**Parc Side Mögeldorf**



tapezierfähig ausgeführt (Fugenverspachtelung).  
Wohnungstrennwände (Kommunwände) werden aus Ziegel (Verfüllziegel), Kalksandstein oder soweit statisch erforderlich in Beton hergestellt und verputzt. Nichttragende Wohnungsinnenwände werden als 10cm massive Gipswände ausgeführt. Alle Wände werden weiß gestrichen. Die Decken werden, soweit erforderlich, nachgespachtelt und mit **Malervliestapete** mit glatter Oberfläche auf Stoß tapeziert.  
Die Decken in den Bädern erhalten **abgehängte** Gipskartondecken mit Anstrich.

#### Estrich

Die Unterböden werden als schwimmender Estrich auf zweilagiger Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß den Verordnungen „Wärmeschutz im Hochbau“ und „Schallschutz im Hochbau“ ausgeführt. Gleches gilt für die Hobbträume.

#### Fliesen

In den Küchen, Bädern und WCs werden die Böden vollflächig und die Wände in Teilbereichen nach Detailplanung gefliest. Zur Ausführung kommt ein qualitätsvoller, glasierter Steinzeugbelag mit matter Oberfläche, vorgesehen ist ein ansprechendes und auf die Räume abgestimmtes Mosaikformat 10x10cm in 6mm Stärke.

Die Farben weiß, lichtgrau, dunkelgrau, hellbeige in 3 Tönen, hellgrau-braun, dunkelgrau-braun, sandbeige und hellblau stehen zur Auswahl. Weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sind möglich. Aus dem gleichen Belag werden die Sockel erstellt.

Im Bereich der **bodengleichen**, barrierefreien Duschen werden programmgleich und rutschfest die Flächen belegt. Die Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Zur fachgerechten Ausführung werden die Fliesenränder mit eingelassenen Aluminiumabschlussprofilen zu den speziell glatt beschichteten weißen Wänden abgeschlossen.

Im Bereich dieser Wände sind im Bad großflächige Spiegelanlagen vorgesehen. Der

Preis nach Händlerverkaufspreisliste für die Wandfliesen beträgt 50,-€/m<sup>2</sup> einschließlich Umsatzsteuer und für die Bodenfliesen 50,-€/m<sup>2</sup> einschließlich Umsatzsteuer.

Die Küchen erhalten einen ca. 60cm hohen Fliesenpiegel aus keramischen Wandfliesen im Bereich der Arbeitsplatte bis zu einer Fläche von ca. 3,0m<sup>2</sup>. Der Preis beträgt 50,-€/m<sup>2</sup> fertig verlegtem Fliesenbelag. Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Plattenbelag aus Werkstein. Sofern nicht anders vereinbart, werden Wand- bzw. Bodenfliesen von Markenherstellern verwendet, einschließlich zementgrauer Verfugung. Der Käufer wählt aus der Musterpalette aus.

#### Bodenbeläge

Wohnräume und Flure erhalten **Massiv-Parkettböden** (z.B. Eiche oder gleichwertig) auf Wunsch auch in der Küche alternativ zu Fliesen, fest verklebt, geschliffen und versiegelt (auf Wunsch mit Öl- oder Wachsversiegelung). Der Käufer wählt aus der Musterpalette aus. Der Preis pro m<sup>2</sup> fertig verlegten Eichenparkett beträgt 55,-€ incl. Mehrwertsteuer.

#### Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden aus recyclebarem Material als Kunststofffenster (lichtgrau, perlmausgrau, o.ä.) ausgeführt. Fenster- und Fenstertüren haben mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel, Aluminiumbeschläge für Einhandbedienung sowie eine verdeckt liegende Mechanik mit Gummidichtung. Die Fenstertüranlagen zu den Terrassen werden jeweils in einem Bereich je Wohnung als **großflächige Hebeschiebetüranlage** mit Schwellen bis zu einer Höhe von 2cm erstellt. Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffoliven. An Fensterbrüstungen sind außen Fensterbänke mit Tropfkanten aus beschichtetem oder eloxiertem Aluminium angebracht.

Zweischeibenisolierverglasung mit Schall- und Wärmeschutz nach Berechnung. Die innenliegenden Fensterbänke sind bei den nicht raumhohen Fenstern aus poliertem, ca.

ein Objekt von

**HOCHTIEF**  
CONSTRUCTION AG  
FormArt BAYERN

Architektur

ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

Verkauf

**m<sup>2</sup>** Immobilien Service Nürnberg  
Vermittlungsgesellschaft für Immobilien u. Kapitalanlagen mbH & Co. KG  
Telefon 0911 410 24 980    [www.parcside-moegeldorf.de](http://www.parcside-moegeldorf.de)

## Bau- und Leistungsbeschreibung Seite 5

30mm starkem Natursteinbelag gefertigt. Kellerfenster (soweit vorhanden) als Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder mit Lüftungslamellen. Alle bodentiefen Fenster mit erforderlicher Absturzsicherung.

### Türen

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspantürblatt in Weißlack (kunststoffvergütete, weiße Oberfläche), oder Echtholzfurnier mit Stahlzarge, Sicherheitsbeschlag, Schließzyllinder und Weitwinkelsspion ausgeführt. Festlegung durch Architekten für eine harmonische Treppenhausgestaltung.

Der Türstock der Wohnungseingangstüren ist mit einer Gummilippendiftung versehen. Das Türblatt hat eine von innen verschraubte, einbruchhemmende Drückergarnitur mit Zylinderschloss, ferner eine **Mehrfachverriegelung**. Dazu werden drei Schlüssel geliefert. Die Wohnungsinnentüren werden wahlweise in weiß (Weißlactüren) oder Echtholzfurnier (Eiche oder ähnliches) ausgeführt. Die Holzzarge hat im Falz eine Profilgummilippendiftung. Die Türblätter sind in Röhrenspanstegkonstruktion ausgeführt.

Zur Beschlaggarnitur gehören Bänder, Edelstahldrücker und Edelstahlbeschläge (oder gleichwertig) mit Einstektschloss und je einem Schlüssel.

Die Türen innenliegender WCs und Bäder sind mit WC-Drückergarnitur ausgestattet und im unteren Bereich mit Unterschnitt (anstelle Lüftungsgitter) versehen. Innentüren von innenliegenden Abstellräumen haben je zwei Lüftungsgitter (oben und unten). Flure ohne direktes Tageslicht erhalten eine Tür mit Glasausschnitt.

### Rollladen

Außer im Keller erhalten alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen Kunststoffrollläden. Ausgenommen sind Fensterflächen bei Treppenhäusern. Die Rolladen sind werkseitig aus Einschubprofilen gefertigt. Sie laufen seitlich in Führungsschienen. Die automatischen Aufroller für die Gurtwickler sind in

abgedeckten Gurtlaufrollkästen untergebracht. Die Rollläden der Fenster und Fenstertüren im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer können auf Wunsch mit Elektromotor nachgerüstet werden (standardmäßig ist die Elektrozuleitung vom E-Verteiler in den Rollladenkästen in diesen Räumen vorinstalliert).

### Terrassen, Balkon-Terrassen

Terrassen im EG werden mit abschaltbarem Stromanschluss ausgestattet. Die Balkon- und Dachterrassengeländer werden in Edelstahl ausgeführt, mit Füllung nach Vorgaben des Architekten.

### Kamine

Wohnungen im Erd- und Obergeschoss erhalten auf Wunsch bis zum Zeitpunkt der Bauausführung (Rohbauarbeiten) einen separaten Kaminzug je Wohneinheit zum Anschluss eines Kaminofens. Penthousewohnungen erhalten grundsätzlich einen Kaminanschluss im Wohnzimmer.

### Haustechnische Anlagen/

#### Technischer Ausbau

#### Aufzugsanlage

Jedes Haus erhält einen behindertengerechten Personenaufzug. Die Kabinenwände und Fronten sowie die Aufzugstüren erhalten ein modernes Design. Die Kabine erhält einen Edelstahlhandlauf, einen Spiegel und ein übersichtliches Bedientableau. Ein Notrufsystem mit Gegensprechanlage ist ebenfalls vorhanden.

#### Heizung und Warmwasser- versorgung

Energieversorgung mittels Fernwärme oder Gas.

Der Brauchwasserspeicher versorgt Küche, Bad und WC zentral mit Warmwasser. Die Warmwassertemperatur lässt sich unabhängig von der Heizungstemperatur regeln.

Alle Heizungs-, Kalt- und Warmwasserrohre sind nach Energieeinsparverordnung (EnEV) wärmegedämmt.

ein Objekt von



Architektur

ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

Verkauf



## Bau- und Leistungsbeschreibung Seite 6

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Thermostat in allen Wohnräumen (außer innenliegende WCs). In den Bädern - auch separate Duschbäder - zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit Thermostatventil.

Die Verbrauchsmessung erfolgt über Wärmemengenzähler im Zählertkasten. Es kommt ein modernes Funksystem auf Mietbasis zur Ausführung. Die Verbrauchsdaten der Wärmemengenzähler und auch der Wasserzähler bzw. Wasserruhren werden per Funk übermittelt. Dies ermöglicht ein einfaches Auslesen der Daten ohne dass die Wohnungen betreten werden müssen.

### Wärmeschutz

Die Wärmedämmung der Gebäude wird im Hinblick auf die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) und den KfW-60-Richtlinien ausgelegt, wodurch ein sparsamer Verbrauch von Heizenergie gewährleistet wird.

### Sanitärrinstallation

Alle im Grundrissplan dargestellten sanitären Einrichtungen werden in weiß (glänzend) ausgeführt.

### Kaltwasser

Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt über Edelstahlrohre oder Verbundrohre als Alternative. Kunststoffrohre im Wohnungsbereich.

### Warmwasser

Die Brauchwarmwasser-Versorgung erfolgt ebenfalls über Edelstahlrohre, bzw. sog. Verbundrohre. Die Verbrauchsmessung je Wohneinheit erfolgt über Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser in Unterputzausführung. Anschaffung der Messeinrichtungen auf Leasing-Basis analog der Regelung gem. Wärmeverbrauchsmesseinrichtungen (s. o.).

### Abwasser

Das Abwasser wird über SML - (Gussrohre) oder HT- Abflussrohre (heißwasserfeste Kunststoffrohre ) abgeleitet. HT-Abflussrohre nur innerhalb des Sondereigentums.

Alle Grundleitungen sind aus Steinzeug bzw. PVC-Rohren. Alle Versorgungs- und Abflussleitungen sind schallgedämmt in Installationsschächten verlegt.

### Technische Ausstattung von Wohn- und Gemeinschaftsräumen

#### Küche

Warm- und Kaltwasserleitung mit verchromten Eckventilen mit Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine und Wasserhahn.

#### Badezimmer/Dusche

Hochwertige Badewanne aus Acryl, gemäß Plan, mit Excenter-Ablaufgarnitur, Wannenfüll- und Brause-Einhebelmischbatterie z.B. Fabrikat Hansa (oder gleichwertig), Handbrause chrom mit Metallschlauch und Wandstange.

Bodengleiche Dusche mit gefliester Bodenfläche. Auf Wunsch kann ohne Mehrkosten eine Brausewanne, gemäß Plan aus Acryl, mit separater Überlaufgarnitur, ausgeführt werden. Ferner Unterputz Brause - Einhebelmischbatterie z.B. Fabrikat Hansa (oder gleichwertig) Brausegarnitur mit Wandstange (ca. 90 cm lang) und verchromter Handbrause z.B. Mistral Eco (oder gleichwertig).

Porzellanwaschtisch z.B. Serie Duravit Modell Starck 3 (oder gleichwertig), ca. 60cm breit, Einhebelmischbatterie, z.B. Fabrikat Hansa (oder gleichwertig) mit Zugknopf und Ablaufgarnitur.

Handwaschbecken im Bad und WC wo vorhanden z.B. Serie Duravit Modell Starck 3, ca. 50cm breit, Einhebelmischbatterie z.B. Fabrikat Hansa (oder gleichwertig) mit Zugknopf und Ablaufgarnitur.

Jede Wohnung erhält einen separaten Waschmaschinenanschluss, und zwar im Untergeschoss im zentralen Wasch-/Trockenraum gemäß Plan.

Die Bäder werden zur optimalen Belichtung mit Halogenspots ausgestattet, welche in der abgehängten Decke eingebaut werden.

ein Objekt von

 **HOCHTIEF**  
CONSTRUCTION AG  
FormArt BAYERN

Architektur



ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

Verkauf

 **m<sup>2</sup> Immobilien Service Nürnberg**  
Vermittlungsgesellschaft für Immobilien u. Kapitalanlagen mbH & Co. KG  
Telefon 0911 410 24 980    www.parcside-moegeldorf.de

## Bau- und Leistungsbeschreibung Seite 7

Porzellan-Hänge-WC z.B. Serie Duravit Modell Starck 3 (oder gleichwertig), Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung, WC-Sitz, Farbe weiß, passend zum WC. Das Bidet wird, wo vorhanden, in gleicher Serie wie WCs ausgeführt.

Bäder- und WC-Spiegel sowie Papierhalter zählen nicht zum Lieferumfang und bleiben dem individuellen Geschmack und Vorstellungen des Käufers vorbehalten.

### Gäste WC

Handwaschbecken z.B. Serie Duravit Modell Starck 3 (oder gleichwertig), ca. 50cm breit, Einhebelmischbatterie z.B. Fabrikat Hansa (oder gleichwertig) mit Zugknopf und Ablaufgarnitur.

Porzellan-Hänge-WC z.B. Serie Duravit Modell Starck 3 (oder gleichwertig), Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung, WC-Sitz, Farbe weiß, passend zum WC.

Duschwanne aus Acryl, wo vorgesehen, Unterputz Brause - Einhebelmischbatterie z.B. Fabrikat Hansa (oder gleichwertig) Brausegarnitur mit Wandstange (ca. 90cm lang) und verchromter Handbrause z.B. Mistral Eco (oder gleichwertig).

### Garten-/Terrassenbewässerung

Wohnungen mit Gartenanteil erhalten zwei, Wohnungen im OG und Penthäuser jeweils eine frostsichere Außenwasserzapfstelle zur Außenanlagenbewässerung.

### Elektrotechnische Anlage

(DIN 18382)

Alle Elektroinstallationen sind unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN 18012, 18013 sowie den Richtlinien der Deutschen Telekom ausgeführt.

### Ausführung in den Gemeinschafts- und Kellerräumen

Außer der zum Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage und der Regeleinrichtung erforderlichen Elektroinstallation, haben zu den Wohnungen gehörende Kellerräume neben der Tür eine Steckdose, kombiniert

mit einem Wippschalter sowie einer Leuchte (Schiffsarmatur).

### Wasch-/Trockenraum (im Keller)

Deckenleuchte in Einfachschaltung, mechanische Entlüftung, mit Bodenfliesen.

### Fernmeldeanlage / TV-Anschluss

Hörfunk und Fernsehen mittels DVB-T- (Digital Video Broadcast-Terrestrial) Technik (ortsungebundener Empfang von digitalem Fernsehen mittels Zimmerantenne). Telefon-Leerrohr und Leitung mit Anschlussdose im Wohnzimmer nach Vorschriften der Telekom. Jede Wohnung erhält zusätzlich ein Anschlusskabel vom Kellergeschoss bis in den Verteilerkasten, so dass auf Wunsch ein individueller Anschluss an das Kabelnetz (z.B. Kabel Deutschland) beantragt werden kann.

### Ausführung in den Wohnungen

Sofern nicht anders vereinbart, sind in den nachstehend aufgeführten Bereichen formschöne Steckdosen und Flächenschalter, Flächenprogramm, Farbe reinweiß in nachfolgend genannter Anzahl installiert:

### Wohnzimmer

2 Beleuchtungs-Anschlussleitungen,  
2 Schalter,  
1 Dreifachsteckdosen,  
3 Zweifachsteckdosen,  
1 Einfachsteckdose,  
1 Telefonbole.

### Schlafzimmer

1 Beleuchtungs-Anschlussleitung,  
2 Wechselschalter,  
3 Zweifachsteckdosen,  
1 Einfachsteckdose,  
1 Telefonbole.

### Kinder-, Arbeitsräume

1 Beleuchtungs-Anschlussleitung,  
1 Schalter,  
1 Einfachsteckdose,  
3 Zweifachsteckdosen,  
1 Telefonbole.

ein Objekt von



Architektur

ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

Verkauf



Parc Side Mögeldorf



#### Küche

1 Beleuchtungs-Anschlussleitung,  
1 Schalter,  
3 Zweifachsteckdosen,  
3 Einfachsteckdosen,  
1 Steckdose für die Spülmaschine,  
1 Herdanschlussdose,  
1 Steckdose für den Dunstabzug (Frasen-/Filterdunstabzug),  
1 Einfachsteckdose für den Kühlschrank.

#### Bad

1 Schalter,  
1 Zweifachsteckdose (mit Fl-Schalter) pro Waschtisch,  
1 Spiegelanschlussleitung,  
Einbauhalogenstrahler (Niedervolttechnik) als Deckenbeleuchtung.

#### Gäste-WC (separat)

1 Beleuchtungs-Anschlussleitung,  
1 Schalter,  
1 Einfachsteckdose.

#### Flur und/oder Diele

1 Beleuchtungs-Anschlussleitung je nach Größe des Flures nach Vorgabe des Bauträgers auch bis max. 3,  
2 Wechselschalter (Taster),  
1 Zweifachsteckdose,  
1 Telefonanschluss.

#### Terrasse/Balkon-Terrasse

1 Beleuchtungs-Anschlussleitung,  
1 Steckdose (beide vom dahinterliegenden Raum abschaltbar im EG),  
1 Außenleuchte gem. Festlegung durch Architekten.

#### Stromkreise

Jede Wohneinheit erhält eine Unterverteilung und wird in ausreichender Anzahl mit Stromkreisen für die Steckdosen und die Beleuchtung ausgestattet. Zusätzlich wird ein separater Stromkreis für die Spülmaschine und den Herd eingerichtet.

#### Zähleranschluss

Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähleranschluss.

#### Gegensprechanlage mit Monitor

Neben der Wohnungseingangstür wird eine Gegensprechanlage zur Hauseingangstür mit Videoüberwachung angebracht.

#### Weitere haustechnische Anschlüsse

Anschluss an die Versorgungsleitung für Wasser und Strom sowie Anschluss an das städtische Kanalnetz.

#### Öffentliche Ver- und Entsorgung

Alle wasser- und haustechnischen Anlagen entsprechen den behördlichen Vorschriften. Am Wassereingang wird ein Schmutzfilter vorgesehen.

#### Außenanlagen

Die Privatwege werden gepflastert (z.B. mit sandsteinfarbenen Plattenbelag). Alle Wege des Gemeinschaftseigentums erhalten Leuchten (Steuerung über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter).

#### Briefkästen

Eine Briefkastenanlage wird je Hauseingangsbereich installiert. Pro Hauseingang eine Anläuteplatte, Gegensprechanlage und Videoüberwachung.

#### Fahrräder

Je Stadtvilla ein separater Fahrradabstellraum im Untergeschoss in direkter Anbindung an die Schleuse zur Tiefgarage.

#### Lüftung

Alle innen liegenden Räume werden mechanisch über Dach entlüftet. Im Bereich der Penthäuser sind Anschlüsse für Ablufthäuser (Dunstabzugsh.) in den Küchen vorgesehen.

#### Begründung

Es erfolgt die gärtnerische Gestaltung der gemeinschaftlichen (d.h. nicht der Balkone, Terrassen oder Gartenanteile) Außenanlagen gemäß Außenanlagenplan mit heimischen Gehölzen und Büschen.

Die jeweiligen Gartenbereiche – als Sondernutzungsrechte (SNR) den einzelnen Erdgeschosswohnungen zugewiesen – werden

ein Objekt von

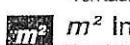
**HOCHTIEF**  
CONSTRUCTION AG  
FormArt BAYERN

Architektur



ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

Verkauf



**m<sup>2</sup> Immobilien Service Nürnberg**

Vermittlungsgesellschaft für Immobilien u. Kapitalanlagen mbH & Co. KG

Telefon 0911 410 24 980    www.parcside-moegeldorf.de

Parc Side Möeldorf

## Bau- und Leistungsbeschreibung Seite 9

**untereinander abgetrennt** (z.B. mit Abpflanzung oder Einfriedung)

Der Kinderspielbereich wird entsprechend den Vorschriften sowie nach Angaben in der Baugenehmigung mit Spielgeräten, Sandkasten und Holzbänken ausgestattet.

### Tiefgarage

Die Tiefgarage wird in Stahlbeton errichtet und erhält eine Toranlage in Metallkonstruktion mit elektrischem Antrieb und Bedienung über Schlüsselschalter (**Fernbedienung/ Handfunksender incl.**) inklusive Standsäule für Außensteuerung und Zugmechanismus für Innenöffnung.

Die Stellplätze sind mit Nummern markiert. Der Zugang zu den Stellplätzen erfolgt direkt von den Treppenhäusern und Aufzügen über die Kellergeschosse.

Zu- und Abfahrt erfolgen über „Storchenweg“ mittels Rampe, welche mit einem Sektionaltor verschlossen wird.

Beleuchtung und Entlüftung entsprechend den behördlichen Auflagen. Dies gilt auch für die sonstigen Sicherheitseinrichtungen.

### Käuferleistung

Im Festpreis sind nachfolgend genannte Leistungen nicht enthalten:

Betriebs- und Unterhaltskosten für den Aufzug, Telefonanschluss, Bepflanzung von Balkon-Terrassen, Terrassen und Gartenbereichen bei EG-Wohnungen.

Ferner nicht enthalten sind:

- Erwerbsnebenkosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Notargebühren etc.)
- Finanzierungskosten
- Kosten der Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vereidigten Sachverständigen.

### Allgemeines

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit eine andere Bauausführung behördlich angeordnet wird, eine Änderung aus bautechnischen bzw. bauphysikalischen Gründen erforderlich erscheint und dem Käufer zumutbar ist oder

vorgesehene Materialien auf dem Markt nicht mehr erhältlich sind.

Das Kaufobjekt wird in herkömmlicher, konventioneller Bauweise errichtet. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung der Bauwerke auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit erfordert und für eine gute Durchlüftung der Räume zu sorgen ist. Für Eigenleistungen / Änderungen ist der Erwerber selbst verantwortlich, der Bauträger übernimmt keine Leistungen, Verpflichtungen oder Gewähr. Für evtl. Schäden an Gebäudeteilen, welche durch Sonderwünsche des Erwerbers gegenüber Dritten (z.B. Miteigentümer, Eigentümergeellschaft) entstehen, haftet nicht der Bauträger, sondern derjenige Erwerber selbst, der diese Schäden durch Vornahme der Eigenleistungen oder Sonderwünsche verursacht hat.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums (z.B. Fassade, TG, Lift etc.) erfolgt durch einen vereidigten Sachverständigen.

Flächenangaben können sich bei Werk- und Detailplanung geringfügig verschieben. Bei den Wohnflächenangaben im Prospekt handelt es sich um die Nettowohnfläche (DIN). Der Abzug für Putz und Verkleidung (z.B. Fliesen) mit den nach DIN zulässigen Toleranzen wurden bereits berücksichtigt.

Prospektpläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Möblierungsvorschläge dienen lediglich als Gestaltungsvorschlag. In den Verkaufsunterlagen z.B. den Grundrissplänen können noch Angaben über Versorgungsschächte-/ Vor- und Abmauerungen für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen fehlen. Daher bleiben Grundrissänderungen aufgrund von Werkplanungsvorgaben oder aus statischen Gründen, sofern in das Sondernutzungsrecht nicht wesentlich eingegriffen wird, vorbehalten.

Sonderwünsche können in Abstimmung mit HOCHTIEF unter Berücksichtigung der Bau- und Terminabläufe, der behördlichen Bestimmungen und der technischen Abhängig-

ein Objekt von



Architektur

ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

Verkauf

**m<sup>2</sup> Immobilien Service Nürnberg**  
Vermittlungsgesellschaft für Immobilien u. Kapitalanlagen mbH & Co. KG  
Telefon 0911 410 24 980    [www.parcside-moegeldorf.de](http://www.parcside-moegeldorf.de)

Parc Side Mögeldorf

## Bau- und Leistungsbeschreibung Seite 10

keiten umgesetzt werden. In einer eventuell erforderlichen Zusatzbeschreibung müssen von der vorstehenden Baubeschreibung abweichende Leistungen, Sonderwünsche und Gegenleistungen des Käufers, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden. Sollten Pläne und Baubeschreibung voneinander abweichen, so gilt die Baubeschreibung als maßgebend.

Es bleiben technische, architektonische, statische und haustechnische Änderungen – soweit dem Käufer zumutbar – vorbehalten. Ebenso sind alle Änderungen infolge behördlicher Vorschriften, Anforderungen, Auflagen usw. zulässig, dürfen sich jedoch nicht wertmindernd auswirken. Wohnflächenmehrungen oder -minderungen bis 3%, von den angegebenen Flächenmaßen, verändern die Gesamtkosten nicht und haben keine Auswirkungen auf die Festkaufpreise gemäß Preisliste.

Die in vorliegender Baubeschreibung 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.

Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach dem Verputz bzw. nach den Fliesenarbeiten und nach dem Einbringen des Estrichs zu nehmen. Die Auswahl und Festlegung von Dekor- und Keramikbelägen muss rechtzeitig getroffen werden. Herstellungsbedingt können Abweichungen der Farbtöne in Nuancen bei den einzelnen Sanitärgegenständen auftreten, hierfür wird keine Gewähr gegeben. Für Sonderwünsche bei Wand- und Bodenfliesen außerhalb der vorgesehenen Musterpalette werden dem Käufer diejenigen Materialpreise angerechnet, welche normalerweise durch den Handwerker berechnet worden wären.

Soweit die Ausführung durch Angabe der

Art, Sorte, Material, Firma, Artikel etc. bestimmt ist, gilt diese als Ausführungsmerkmal, nicht als Zusicherung.

Durch Setzung im Estrich kann sich in gefliesten Bereichen die Siliconfuge zwischen Wand und Bodenbelag lösen. Hierbei handelt es sich um einen bautechnischen normalen Vorgang und nicht etwa um einen Mangel. Dies kann in jedem Neubau auftreten. Eine evtl. nach Jahren erforderliche Erneuerung oder Überarbeitung der entsprechenden Fuge obliegt dem Käufer.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche auf Metall- und Holzteilen, besonders der Außenfassade, und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Türen- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizung etc. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer.

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist ebenfalls darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. Grundsätzlich ist beim Bewohnen einer Neubauwohnung auf eine ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Räume zu achten. Grundsätzlich gelten für die Herstellung die Bestimmungen der VOB Teil C (Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen). Die Mängelhaftung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), beginnend ab dem Zeitpunkt der Abnahme und Besitzübergabe an den Käufer.

- Irrtum vorbehalten -

Nürnberg, 01.10.2007

ein Objekt von

  
**HOCHTIEF**  
CONSTRUCTION AG  
FormArt BAYERN

Architektur



ARCASA GmbH  
Master-Design D. Neikes  
Hannover

Verkauf

  
**m<sup>2</sup> Immobilien Service Nürnberg**  
Vermittlungsgesellschaft für Immobilien u. Kapitalanlagen mbH & Co. KG  
Telefon 0911 410 24 980    [www.parcside-moegeldorf.de](http://www.parcside-moegeldorf.de)