



BAUMGÄRTNER & KILIAN  
BAUTRÄGER GMBH

# CORNELIUS TERRASSEN

NATURNAH · STADTNAH · LEBENSNAH



*Corneliusstraße in Katzwang*



# CORNELIUS TERRASSEN

## 13x Wohlfühlen in Katzwang

Fränkische Vielfalt im Süden der pulsierenden Metropole Nürnberg: In Katzwang lassen sich die Vorzüge von Stadt- und Landleben optimal miteinander verbinden. In den Cornelius Terrassen gehen Lebensqualität und Wohnkomfort Hand in Hand.

In der Nähe eines Naherholungsgebiets am Main-Donau-Kanal entstehen in der Corneliusstraße attraktive Eigentumswohnungen, die keine Wünsche offenlassen.

Insgesamt stehen 13 Wohnungen zur Verfügung – von einer 1,5-Zimmer- bis zu einer 4-Zimmer-Wohneinheit.

Sämtliche Wohnungen überzeugen durch eine intelligente Raumaufteilung und eine attraktive Ausstattung mit Balkon oder Terrasse.

Ob Single, Paar oder Familie: Hier kann jeder seinen individuellen Wohnraum verwirklichen.

Besonders nachhaltig ist die Ausrüstung des KfW 55-Effizienzhauses mit einer auf dem Dach angebrachten, modernen Photovoltaikanlage. Das schont nicht nur Umwelt und Klima, sondern auch Ihren Geldbeutel. Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Videosprechanlage zählen ebenso zu den Standards wie Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze.



Die sehr gute Anbindung an das Nürnberger S-Bahn-Netz sowie an die Autobahn erleichtern die individuelle Mobilität. Überhaupt sind kurze Wege ein Kennzeichen von Katzwang: Von der Corneliusstraße aus sind Kindertagesstätten und Schulen per Fuß oder Fahrrad schnell erreicht – ebenso wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Fachärzte, Restaurants oder Schwimmbad.

Wohnlandschaft mit Terrasse und Garten



Dachgeschoßwohnung mit Balkon



Natürlich berücksichtigen wir auch gerne Ihre persönlichen Wünsche bei der Gestaltung der Wohnungen. Wählen Sie einfach den Stil der Ausstattung, der zu Ihnen passt.

Wir beraten Sie gerne und haben ein offenes Ohr für Ihre Fragen. Vereinbaren Sie doch gleich einen Gesprächstermin.

Wir freuen uns auf Sie!



**BAUMGÄRTNER & KILIAN**  
BAUTRÄGER GMBH

Ihr Ansprechpartner:

**Bernd Baumgärtner**

**Telefon: 0911 430 390 01**

**Mobil: 0178 3860997**

**E-Mail: [info@bauki-wohnbau.de](mailto:info@bauki-wohnbau.de)**

**[www.bauki-wohnbau.de](http://www.bauki-wohnbau.de)**

- |   |  |
|---|--|
|  Arzt                  |  Einkaufen    |
|  Apotheke              |  Bäckerei     |
|  Bank                  |  Restaurant   |
|  Schule / Kindergarten |  Unterhaltung |



## DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- 13 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MASSIVBAUWEISE
- 1,5 BIS 4-ZIMMER-WOHNUNGEN FÜR SINGLES, PAARE UND FAMILIEN
- ATTRAKTIVE AUSSTATTUNG IM KFW-EFFIZIENZHAUS 55
- GRÜNE ENERGIE: PHOTOVOLTAIK-ANLAGE AUF DEM DACH
- LUFTWÄRMEPUMPE UND FUSSBODENHEIZUNG
- PERSONENAUFZUG UND VIDEOSPRECHANLAGE
- SONNIGE GÄRTEN, TERRASSEN UND BALKONE
- TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE SOWIE FAHRRADSTELLPLÄTZE
- NAHERHOLUNGSGEBIET UND BESTE INFRASTRUKTUR



# KATZWANG

## *Vielfalt erleben*

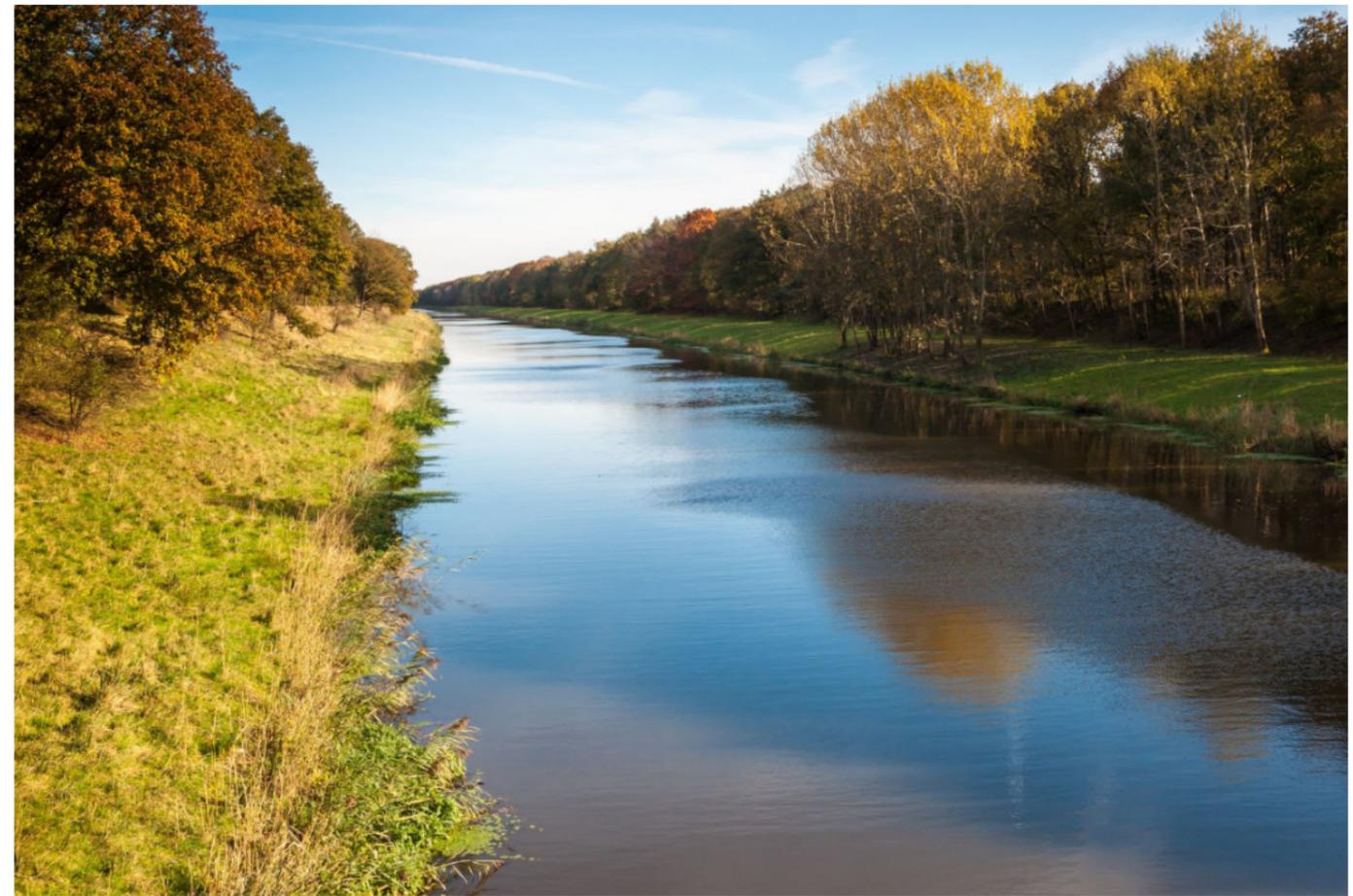
Erholung und Freizeit stehen in Nürnbergs südlichstem Stadtteil traditionell hoch im Kurs. Der nahegelegene Reichelsdorfer Forst lädt zu entspannten Spaziergängen und Wanderungen ein. Wer es schweißtreibender mag, findet beispielsweise rund um das Sportareal Rednitzgrund spannende Angebote.

Die Wege in der Metropolregion sind kurz: Katzwang ist sowohl an das S-Bahn- als auch das umfassende Bus-System Nürnbergs angeschlossen, und die Autobahn liegt in der Nähe. Wer gerne mit dem E-Bike oder Rad unterwegs ist, findet eine Vielzahl an Routen und Strecken direkt vor der Haustür nicht nur am Main-Donau-Kanal entlang.

Für sämtliche Artikel des täglichen Bedarfs gibt es reichlich Einkaufsmöglichkeiten vor Ort. Verschiedene Bildungseinrichtungen sind ebenso bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen wie Fachärzte. Und wer gerne essen geht, findet in Katzwang gleich etliche Lokale und Restaurants – kulinarische Vielfalt wird hier großgeschrieben.

Seit 1972 gehört das ehemals eigenständige Dorf Katzwang zur Stadt Nürnberg. Der Ortsteil, in dem über 10.000 Menschen leben, erstreckt sich im Süden des Stadtgebietes zwischen der Rednitz und dem Main-Donau-Kanal. Die Lage ist ideal für alle, die eindrucksvolle Naturlandschaften ebenso zu genießen wissen wie ein buntes Stadtleben.

Übrigens: Was den Ortsnamen Katzwang angeht, gibt es unterschiedliche Herleitungen. Wahrscheinlich ist, dass er auf die besondere landschaftliche Lage als Ortschaft mit vielen saftigen Wiesen zurückgeht. Die Katze jedenfalls wird von Historikern als Namenspathe ausgeschlossen. Doch weil es eben so naheliegt, führt die Gemeinde seit Jahrzehnten eine Katze im Wappen – immerhin steht sie auf einer grünen Wiese.



Haus A

## Wohnung 1

Erdgeschoss

3-Zimmer mit  
Terrasse und  
Gartenanteil

85,92 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,11
Bad	8,68
Flur	7,83
Kind	10,65
Schlafen	14,85
Terrasse	8,15
Wohnen/Kochen/Essen	32,65
<b>GESAMT</b>	<b>85,92</b>

Haus A

## Wohnung 2

Erdgeschoss

1,5-Zimmer mit  
Terrasse und  
Gartenanteil

40,79 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Bad	4,71
Flur	3,50
Schlafen	6,27
Terrasse	7,69
Wohnen/Kochen/Essen	18,62
<b>GESAMT</b>	<b>40,79</b>



Haus A

## Wohnung 3

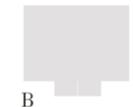
Erdgeschoss

2-Zimmer mit  
Terrasse und  
Gartenanteil

68,78 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80
Bad	6,22
Flur	4,86
Schlafen	15,00
Terrasse	8,38
Wohnen/Kochen/Essen	32,52
<b>GESAMT</b>	<b>68,78</b>



Haus A

## Wohnung 4

Obergeschoss

3-Zimmer mit  
Balkon

82,31 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,11
Bad	8,68
Balkon	4,54
Flur	7,83
Kind	10,65
Schlafen	14,85
Wohnen/Kochen/Essen	32,65
<b>GESAMT</b>	<b>82,31</b>

Haus A

## Wohnung 5

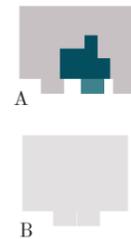
Obergeschoss

1,5-Zimmer mit  
Balkon

37,64 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Bad	4,71
Balkon	4,54
Flur	3,50
Schlafen	6,27
Wohnen/Kochen/Essen	18,62
<b>GESAMT</b>	<b>37,64</b>



Haus A

## Wohnung 6

Obergeschoss

2-Zimmer mit  
Balkon

64,94 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80
Bad	6,22
Balkon	4,54
Flur	4,86
Schlafen	15,00
Wohnen/Kochen/Essen	32,52
<b>GESAMT</b>	<b>64,94</b>



Haus A

## Wohnung 7

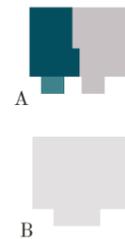
Dachgeschoss

2-Zimmer mit  
Balkon

63,82 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,48
Bad	6,32
Balkon	5,00
Flur	4,85
Schlafen	15,71
Wohnen/Kochen/Essen	29,46
<b>GESAMT</b>	<b>63,82</b>



Haus A

## Wohnung 8

Dachgeschoss

2-Zimmer mit  
Balkon

59,30 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,71
Bad	3,85
Balkon	5,00
Flur	4,85
Schlafen	14,98
Wohnen/Kochen/Essen	28,91
<b>GESAMT</b>	<b>59,30</b>



Haus B  
**Wohnung 9**

Erdgeschoss  
 4-Zimmer mit  
 Terrasse und  
 Gartenanteil  
 106,80 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,99
Bad	8,46
Flur	13,30
Kind 1	10,74
Kind 2	10,30
Schlafen	13,59
Terrasse	8,87
WC	2,51
Wohnen/Kochen/Essen	37,04
<b>GESAMT</b>	<b>106,80</b>

Haus B

## Wohnung 10

Erdgeschoss

2-Zimmer  
mit Terrassen  
und Gartenanteil

70,08 m<sup>2</sup>

Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,26
Bad	8,35
Flur	6,11
Schlafen	14,61
Speisekammer	1,88
Terrasse	8,30
Wohnen/Kochen/Essen	29,57
<b>GESAMT</b>	<b>70,08</b>



Haus B

## Wohnung 11

Obergeschoss

4-Zimmer mit  
Balkon

102,47 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,99
Bad	8,46
Balkon	5,00
Flur	13,30
Kind 1	10,74
Kind 2	10,30
Schlafen	13,59
WC	2,51
Wohnen/Kochen/Essen	37,04
<b>GESAMT</b>	<b>102,47</b>

Haus B

## Wohnung 12

Obergeschoss

2-Zimmer mit  
Balkon

66,63 m<sup>2</sup>



Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,26
Bad	8,49
Flur	6,11
Schlafen	14,78
Speisekammer	1,88
Balkon	4,54
Wohnen/Kochen/Essen	29,57
<b>GESAMT</b>	<b>66,63</b>

Haus B

## Wohnung 13

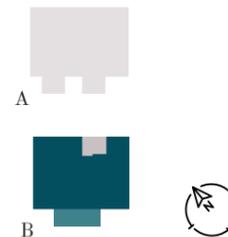
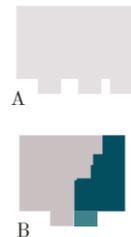
Dachgeschoss

4-Zimmer mit  
Balkon

129,41 m<sup>2</sup>



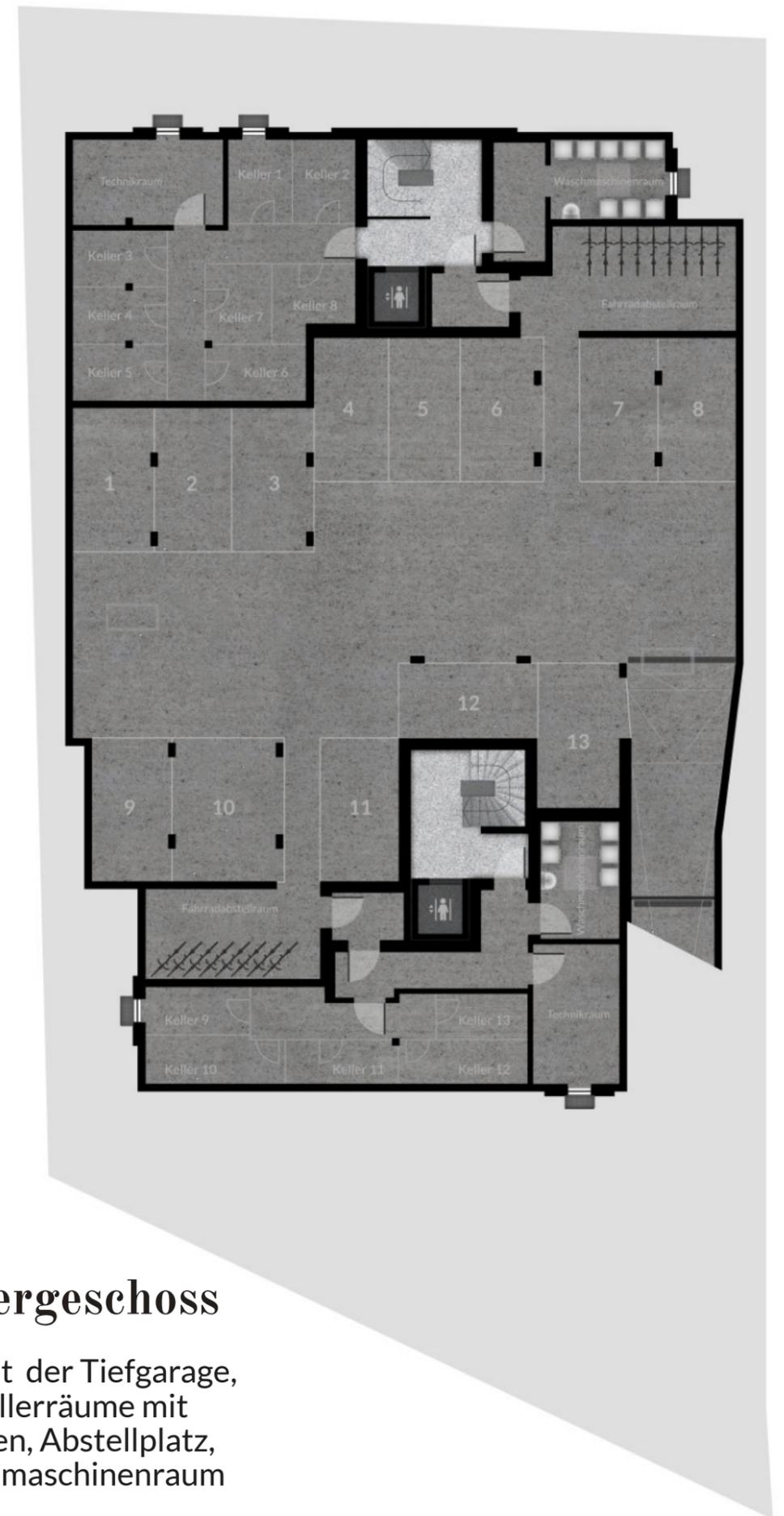
Raum	m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70
Ankleide	7,51
Bad 1	6,26
Bad 2	7,43
Balkon	9,80
Flur	14,21
Kind 1	11,03
Kind 2	11,68
Schlafen	12,50
Wohnen/Kochen/Essen	46,29
<b>GESAMT</b>	<b>129,41</b>





## Anlage

Ansicht von oben auf Erdgeschossenebene und die gesamte Anlage



## Untergeschoss

Ansicht der Tiefgarage, der Kellerräume mit Abteilen, Abstellplatz, Waschmaschinenraum

# Baubeschreibung

## Gemeinschaftseigentum

### Kapitel 1 Allgemeines

Die Eigentumswohnanlage in der Corneliusstraße in Nürnberg/Katzwang wird gemäß GEG errichtet. Die Eigentumswohnanlage entspricht einem KfW-Effizienzhaus 55. Ein Energiebedarfsausweis wird erstellt. Es gelten die DIN-Normen, die bei der Erstellung der Baugenehmigung gültig sind. Nach diesen wird auch gebaut. Neue DIN-Normen oder zu erwartende DIN-Vorschriften werden nicht berücksichtigt.

### Kapitel 2 Erschließung-Öffentlich (*Hausanschlüsse-Kanal*)

Sämtliche Kosten für die Erstellung der Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Kanal und Telekom) sind im Kaufpreis enthalten. Die Herstellung der kompletten Entwässerungsleitungen bis zum öffentlichen Kanal einschließlich neuer Kanalanstich, wenn der bestehende Kanalanchluss in Dimension und Dichtigkeit nicht ausreicht. Dieser erfolgt gemäß dem genehmigten Entwässerungsplan.

### Kapitel 3 Rohbau-Ausbau

#### 3.1 Erdarbeiten

Abtragen des Mutter-Oberbodens sowie Aushub der Baugrube für das Kellergeschoss und die Tiefgarage, für die Kanalgräben mit anschließender Verfüllung der Arbeitsräume, einschließlich Verdichtung und Entsorgung des überschüssigen Aushubmaterials.

#### 3.2 Beton und Maurerarbeiten

Die Außenwände im Kellergeschoss werden als Betonwände erstellt. Der Aufzugsschacht wird in Stahlbeton erstellt. Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen in Ortbeton oder als Halbfertigteildecken mit Ortbetonaufgabe (Filigrandecken) ausgeführt.

Alle massiven tragenden Außen- und Innenwände sowie Wohnungstrennwände werden nach Vorgabe der Statik aus Kalksandstein oder in Stahlbeton ausgeführt. Licht- und Lüftungsschächte werden als Betonfertigteilschächte oder Kunststofflichtschächte geliefert und montiert.

Die Ausführung der Treppenläufe und Podeste im Treppenhaus erfolgt schallentkoppelt in Stahlbeton oder als Stahlbetonfertigteile.

#### 3.3 Zimmererarbeiten

Die Dachkonstruktion erfolgt nach Vorgabe Statik aus Nadelholz.

#### 3.4 Spenglerarbeiten

Sämtliche neue Spenglerarbeiten am Gebäude werden aus Titan-Zinkblech hergestellt.

#### 3.5 Dachdeckerarbeiten

Die Dachfläche wird mit Dachsteinen in der Farbe nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

#### 3.6 Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden außen in anthrazit und innen als weiße Kunststofffenster, mit Dreischiebenisolierverglasung ausgeführt und werden mit Einhand-Drehkippbeschlag ausgestattet. Die Fenster im Kellergeschoss erhalten isolierverglaste Kunststofffenster mit Einhanddreh-Kippbeschlag. Die Beschläge bestehen aus Aluminium oder Kunststoff. Es werden eventuell Fensterfalzlüfter nach Vorgabe des Projektanten eingebaut. Teilweise erhalten Fenster eine Festverglasung nach Vorgabe des Bauträgers.

#### 3.7 Fensterbänke/Balkonaustrittsbleche

Innenliegende Fensterbänke bestehen aus Naturstein. Fenster im Kellergeschoss erhalten keine Fensterbänke. Die Außenfensterbleche werden in Aluminium ausgeführt. Fensterbrüstungen im Bad und WC, soweit vorhanden, werden mit den ausgewählten Fliesen oder Fensterbänken aus Naturstein bekleidet.

#### 3.8 Sonnenschutz

Alle Fenstertüren und Fenster erhalten elektrische Rollos, mit Ausnahme der Gäste-WCs und Zweitbäder. Diese erhalten keine Rollos. Fenster außerhalb der Wohnungen erhalten keinen Rollo oder Sonnenschutz. Dachflächenfenster erhalten nur in den Schlaf- und Kinderzimmern einen Solarrollo.

#### 3.9 Außentüren

Es wird eine Kunststofftüre oder Metalltüre aus Aluminium in glatter Ausführung mit Edelstahlgriff und 3-fach Verriegelung mit PZ-Sicherheitsschloss als Hauseingangstüre eingebaut.

#### 3.10 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden nach DIN 4109 hergestellt. Die Türen erhalten eine weiße Oberfläche, eine Verzugshemmung und absenkbar Bodendichtungen. Ein Sicherheitsbeschlag in Edelstahl- oder Aluminiumoptik wird montiert.

3.11 Wärmedämmverbundsystem und Außenwandputz Gebäudeaußenwände, der Sockelbereich außenseitig erhalten eine Wärmedämmung (nach Vorgabe des Energieberaters). Der Oberputz wird als Reibputz oder Kratzputz ausgeführt. Das Farbkonzept und die Oberflächenstruktur erfolgt nach dem Gesamtgestaltungskonzept des Bauträgers.

#### 3.12 Innenputz

Die Mauerwerks- und Betonwandflächen in den Wohngeschossen, sowie Treppenhaus, werden verputzt. Stöße von Decken aus Stahlbetonfertigteilen in den Wohnungen werden tapezierfähig gespachtelt. Die Betonwandflächen im Keller verbleiben in Beton. Vorhandene Mauerwerksflächen im Keller werden mit einer Putzschicht versehen.

#### 3.13 Estrich

Alle Geschosse von EG-2. OG sowie Treppenhauspodeste, erhalten einen Zementestrich nach erforderlicher Festigkeitsklasse und Anforderung. Entsprechende Forderungen der Dämmschichten (nach Vorgabe des Energieberaters). Der Kellerboden sowie der Boden der Tiefgarage erhalten eine Beschichtung nach Vorgabe des Bauträgers. Falls nötig, kann in den Kellerräumen und Fluren auch ein Zementestrich verlegt werden.

#### 3.14 Nicht tragende Innenwände

Die nicht tragenden Innenwände, Vorwandinstallationen und Schächte in den ausgebauten Wohnräumen werden in Ständer-/Trockenbauweise oder Massivbauweise hergestellt.

#### 3.15 Bodenbelag Treppenhaus

Die Treppen und Treppenflure erhalten einen Belag aus Fliesen oder Natursteinbelag.

#### 3.16 Schlosserarbeiten – Geländer

Die Geländer der Balkone und Dachterrassen werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion oder Aluminium mit einer Pulverbeschichtung nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Balkon- und Dachterrassengeländer können eine Füllung aus Glas oder Milchglas nach Vorgabe des Bauträgers erhalten. Die Treppenhausgeländer werden als Stahl- oder Aluminiumkonstruktion ausgeführt und farblich beschichtet.

#### 3.17 Malerarbeiten

Die Decken, Wände und Untersichten im Treppenhaus werden mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen. Die Decken und Wände im Keller bleiben in Beton, ebenso die Balkonuntersichten sowie die Front und die Seiten der Balkone. Das Farbkonzept erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

#### 3.18 Schließanlage

Es kommt eine zentrale Schließanlage mit Schließplan und Sicherheitsschein zur Ausführung. Für jede Wohneinheit ist für die Wohnungseingangstüre eine einheitliche Schließung vorgesehen.

#### 3.19 Briefkastenanlage

Klingel-, Sprech- und Briefkastenanlage sind als freistehendes Element oder Hängeelement nach Wahl des Bauträgers vorgesehen.

#### 3.19 Kellerabtrennungen

Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile. Die Abtrennungen der Keller werden aus Betonmauerwerk, Kalksandstein oder Metall hergestellt. Die Türen der Keller werden mit einem Metall-Trennwandsystem ausgeführt.

### Kapitel 4 Technische Anlagen

#### 4.1 Heizung und Warmwasserversorgung

Das Gebäude erhält eine Luft-Wasser-Wärmepumpe nach Vorgabe des Projektanten. Hierüber erfolgt die Heizungs- und Warmwasserversorgung. Die Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung.

In jeder Wohneinheit wird im Heizungsverteilerschrank ein Wärmemengenzähler für den Heizenergieverbrauch installiert. Zur Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs sind in jeder Wohneinheit Wärmemengenzähler und Warmwasserzähler sowie Kaltwasserzähler auf Mietbasis vorgesehen. Für alle Messeinrichtungen werden Mietwungsverträge für die Eigentümer abgeschlossen. Die Eigentümer übernehmen diese Verträge. Die Beauftragung der Installation der Zählereinheiten erfolgt über die Hausverwaltung. Es können Hebeanlagen nach Vorgabe des Bauträgers verbaut werden.

Die Warm- und Kaltwasserzähler sowie die Heizkreisverteiler der Fußbodenheizung werden nach Vorgabe des Projektanten oder des Bauträgers verbaut. Die Elektroverteiler in den Wohnungen werden nach Vorgabe des Bauträgers verbaut.

#### 4.2 Photovoltaik-Anlage

Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage zur Reduzierung des Stromverbrauchs des Gemeinschaftseigentums; z. B. Luft-Wärmepumpe, Allgemeinbeleuchtung, Aufzug, etc; verbaut. Die genaue Ausführung, Größe, Fabrikat und Lage erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers oder des Projektanten.

#### 4.3 Sanitärinstallation

Falleitungen werden in schalldämmendem Kunststoffrohren nach Erfordernis ausgeführt. Anschlussleitungen werden in Kunststoff ausgeführt. Kaltwasser- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl oder Kunststoff ausgeführt. Die Warm- und Kaltwasserzähler werden nach Vorgabe des Projektanten oder des Bauträgers verbaut. Die Abrechnung für Wasser und Abwasser erfolgt verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Heizungsleitungen werden in Kunststoff, Kupfer oder C-Stahl ausgeführt.

#### 4.4 Lüftung

In den innen liegenden Bädern, Dusch-WCs und WCs werden motorisch betriebene Einzelventilatoren, wo notwendig mit Feuchteschutzsteuerung, eingebaut. Zusätzlich muss eine regelmäßige Stoßlüftung durch das Öffnen der Fenster in den Wohnungen erfolgen. Um den Luftaustausch zwischen den Räumen zu ermöglichen, erhalten alle Innentüren einen sogenannten Unterschnitt oder eine Überstromdichtung nach Wahl des

Bauträgers. Eine genaue Berechnung hierfür erfolgt über ein Lüftungskonzept des Projektanten.

#### 4.5 Elektroinstallation Allgemein

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE ausgeführt.

##### *Ausführung im Keller und der Tiefgarage:*

Im Bereich des Kellers und der Tiefgarage erfolgt eine Aufputz-Installation der Elektroleitungen, Sanitärleitungen, Heizungsleitungen sowie der Entwässerungsleitungen. Der Keller und die Tiefgarage erhält Leuchten nach Wahl des Bauträgers samt Schalter. Im zur Wohnung gehörigen Kellerabstellraum sind eine Steckdose und eine Leuchte samt Schalter montiert.

Die Tiefgarage erhält eine natürliche Belüftung. Die Zufahrt der Tiefgarage erhält ein elektrisches Rolltor nach Wahl des Bauträgers und kann teilweise gepflastert werden. Der Bodenbelag der Tiefgarage erhält eine geglättete Stahlbetonplatte mit Beschichtung. Der Kellerboden erhält eine Beschichtung nach Wahl des Bauträgers. In den Kellerräumen können Heizungs-, Wasser- oder Entwässerungsleitungen laufen.

##### *Ausführung in den Geschossen:*

Eine erforderliche Elektrounterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird in den Wohnungen montiert. Lage nach Wahl des Bauträgers.

##### *Leuchten:*

Es kommt 1 Leuchte an der Haustür zur Ausführung. Balkone, Terrassen und Dachterrassen erhalten jeweils 1 Leuchte sowie eine Steckdose. Gemeinschaftsräume sowie das Treppenhaus werden mit einer ordnungsgemäßen Beleuchtung ausgestattet. Die Leuchten folgen im Design der Gesamtgestaltung nach Vorgabe des Bauträgers.

##### *Zähleranschluss:*

Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähleranschluss.

##### *Sicherheit:*

Alle Wohnräume werden mit Rauchmeldern ausgestattet.

#### 4.6 Aufzug

Das Wohngebäude erhält einen Personenaufzug. Schallschutzanforderungen gemäß VDI 2566: „Schallschutz von Aufzugsanlagen“.

#### 4.7 Schallschutz

Der Schallschutz erfolgt gemäß DIN 4109-1 (2018) Schallschutzstufe II gemäß VDI Richtlinie 4100 (2012) im Sinne einer Bauweise der „mittleren Art und Güte“. Es werden die Werte für den „normalen bzw. üblichen Schallschutz“ angesetzt. Ein erhöhter Schallschutz wird nicht geschuldet. Innerhalb einer Wohn- bzw. Nutzungseinheit (eigener Wohnbereich) können aufgrund des Lüftungskonzeptes und den hierbei erforderlichen Überstromöffnungen (Türunterschnitte) keine besonderen Vorgaben zugesichert werden.

### Kapitel 5 Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß Freiflächenplanung. Gartenanteile mit Sondernutzungsflächen sind vom jeweiligen Eigentümer nach Pflanzgebot der Freiflächenplanung selbst anzulegen. Baumersatzpflanzungen erfolgen über den Bauträger nach Auflage der zuständigen Behörde. Verbleibende Flächen des Gemeinschaftseigentums werden gemäß Freiflächenplanung bepflanzt, begrünt bzw. mit Rasen angesät. Die Gestaltung obliegt dem Bauträger.

## Baubeschreibung

### Sondereigentum

#### 1.0 Ausbau

##### 1.1 Innentüren

In den Wohnungen werden Innentüren als Röhrenspanntüren mit Holzumfassungszarge oder Eckzarge und Lippendichtung eingebaut. Die Türblätter in den Wohnungen erhalten eine weiße Dekorendbeschichtung oder Weißlack. Die Drückergarnituren in den Wohnungen bestehen aus gebürstetem Aluminium oder Edelstahl mit Rundrosetten für Drücker und Schlüssel. Es wird eventuell nach Vorgabe des Projektanten eine Überstromdichtung verbaut.

##### 1.2 Fliesen

Bäder werden im Bereich der Duschen raumhoch gefliest. Im Bereich der Sanitärgegenstände und Badewan-

nein wird, je nach Fliesenmaß, etwa 1.20-1.50 m hoch gefliest. Die restlichen Wände werden verputzt und gestrichen. Diese Wände erhalten einen passenden Fliesensockel. Die Fugen werden plastoelastisch ausgeführt. Im Bereich der Anschlüsse der Wannen und Duschen wird ein zusätzliches Dichtband verbaut. Die Böden von Bad, WC, werden gefliest. Gestrichene Wände in diesen Räumen erhalten einen Fliesensockel, passend zur Bodenfliese. Im Zuge der Bemusterung der Bodenbeläge bietet Ihnen der Bauträger eine Auswahl an Wand- und Bodenfliesen an. Dabei dürfen Sie neben der Fläche auch die Farbe, das Format und unterschiedliche Oberflächentexturen auswählen. Je nach getroffener Auswahl kann dies unter

Einfriedungen und Zäune zwischen den Sondernutzflächen sind nach Vorgabe des Bauträgers in den Hauptgärten vorgesehen. Vorgärten erhalten keine Zäune.

Die Zuwegungen, der Hauseingangsbereich und der Müllplatz werden mit Betonsteinen bzw. Fugensteinen gepflastert. Verbleibende Flächen werden gemäß Freiflächenplanung bepflanzt, begrünt bzw. mit Rasen angesät. Die Gestaltung obliegt dem Bauträger.

Die Anlage des Kinderspielplatzes mit Spielgerät wird nach Festlegung des Bauträgers ausgeführt. Vorhandene Zäune und Einfriedungen sowie Zäune und Wände, die Eigentum des Nachbarn sind, bleiben bestehen. Ein Müllplatz ist auf dem Grundstück vorgesehen, die Gestaltung obliegt dem Bauträger. Standort und Fassungsvermögen der Müllbehälter wird vom Bauträger festgelegt. Anschaffung, Anzahl und Größe der Müllbehälter obliegt der Hausverwaltung. Es können Lüftungsschächte der Tiefgarage in den Sondernutzungsflächen (Gärten) der EG-Wohnungen nach Vorgabe des Bauträgers angebracht werden.

Umständen zu Mehrpreisen führen. Im Standard enthalten sind Fliesen im Format 60x60 cm zu einem Materialwert von 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Sockelleisten.

Bemusterung nach Wahl des Bauträgers.

Alle Fugen im Anschluss an Badewannen, Duschwannen, Türzargen und Türschwellen sind als Wartungsfuge elastisch ausgeführt. Die Fugenfarbe der Fliesen ist insgesamt in einem Grauton gehalten.

### 1.3 Bodenbeläge

Der Flur, das Wohnzimmer, die Küche, das Arbeits- bzw. Kinderzimmer, der Abstellraum, die Ankleide sowie das Schlafzimmer erhalten einen Parkett nach Vorgabe des Bauträgers, zu einem Materialwert von 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Sockelleisten. Der Wandanschluss wird mit passenden Sockelleisten ausgeführt.

Parkett wie, 2-Schichtparkett oder Vollholzdielen, bedürfen eine Abstimmung mit der Oberbauleitung oder dem Bauträger.

Je nach getroffener Auswahl, kann dies unter Umständen zu Mehrpreisen führen. Bemusterung nach Wahl des Bauträgers.

### 1.4 Malerarbeiten

Sämtliche Wände in den Wohnungen werden mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen. Die Betondecken in den Wohnungen werden mit Vliestapete tapeziert und ebenfalls mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen.

### 1.5 Trockenbau

Die Verkleidung der Elektroverteilerkästen sowie der Fußbodenverteilerkästen wird vom Bauträger festgelegt. Vom Bauträger festgelegte Entwässerungs- und Entlüftungsleitungen in den Wohnungen können mit Trockenbau als Vorwandverkleidung ausgeführt werden.

## 2.0 Balkone/Terrassen/Dachterrassen

Die Balkone, Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Plattenbelag aus Betonsteinen oder einen Holzbelag nach Wahl des Bauträgers, auf entsprechender Unterkonstruktion. Die Betonsteine werden auf Splitt oder Drainagebeton verlegt. Die Fugen bleiben offen und erhalten keine Füllung.

## 3.0 Haustechnik

### 3.1 Sanitäre Einrichtungen

Sämtliche im Vertragsplan dargestellten sanitären Einrichtungen werden in der Farbe Weiß, wenn nichts anderes vereinbart ist, ausgeführt. Armaturen werden auf Putz in verchromter Ausführung eingebaut. Die Anzahl und Anordnung der einzelnen Sanitärgegenstände entnehmen Sie dem Vertragsplan. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, erfolgt die Anordnung der einzelnen Vorwandabmauerungen sowie die Sanitär-ausstattung nach Angabe des Bauträgers.

#### Bad

*Badewannenanlage:* Stahleinbauwanne 170/75 cm, Fabrikat Kaldewei, Ablaufgarnitur, Brauseschlauch mit verchromter Handbrause und regulierbarem Brausekopf, Einhebel-Mischbatterie auf Putz, Fabrikat Grohe, Typ Eurostyle Cosmopolitan.

*Dusche:* Die Duschen werden gefliest und mit einer Duschrinne, Marke TECE nach Wahl des Bauträgers versehen. Die Größe der Dusche liegt bei ca. 80x80 cm bis ca. 90x90 cm, je nach Platzangebot und Vergabe des Bauträgers. Es wird ein Brauseschlauch mit verchromter Handbrause, regulierbarem Brausekopf und verchromter Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung, Einhebel-Mischbatterie auf Putz, Fabrikat Grohe, Typ Eurostyle Cosmopolitan angebracht.

*Waschtisanlage:* Design-Waschtisch aus Kristallporzellan, ca. 60/45 cm, Fabrikat Duravit, Modell D-Code, Ablaufgarnitur, Einhebel-Mischbatterie, Fabrikat Grohe, Typ Eurostyle Cosmopolitan.

*WC-Anlage:* Design-Wandhänge-WC, Fabrikat Duravit, Modell D-Code, Kunststoffstoffsitz- und deckel, Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte für 2-Mengenspülung.

#### Gäste-WC

*Waschtisanlage:* Design-Waschtisch aus Kristallporzellan, ca. 45/32 cm bzw. ca. 40/26 cm (je nach Platzangebot), Fabrikat Duravit, Modell D-Code, Ablaufgarnitur, Einhebel-Mischbatterie, Fabrikat Grohe, Typ Eurostyle Cosmopolitan.

*WC-Anlage:* Design-Wandhänge-WC, Fabrikat Duravit, Modell D-Code oder gleichwertig, Kunststoffstoffsitz- und deckel, Unterputz-Spülkasten mit Betätigungsplatte für 2-Mengenspülung.

#### Küche

Die Küchen erhalten einen Aufputz-Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich verchromten Eckventil für Spülmaschinenanschluss.

### 3.2 Elektrische Einrichtungsgegenstände (Elektroinstallation)

Die Montage der Elektroinstallation erfolgt nach VDE-Vorschriften. Die Installation der Leitungen erfolgt als Unterputzinstallation, mit Ausnahme des Kellergeschosses und der Tiefgarage. Im gesamten Kellergeschoss und der Tiefgarage werden die Leitungen nach Wahl des Bauträgers, Unterputz oder Aufputz geführt. In den einzelnen Wohnungen kommt ein Flächenschalterprogramm, in weiß, Hersteller Gira zur Ausführung. Es wird eine Videosprechanlage mit elektrischem Türöffner, Hersteller TECE oder Gira, installiert.

*Diele:* 1x Deckenauslass (schaltbar über Wechselschalter), 2x Steckdosen, 1x Telefonanschluss, 1x Gegensprechanlage

*Flur:* 1x Deckenauslass (schaltbar über Wechselschalter), 1x Steckdose

*Abstellraum:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 1x Steckdose

*Schlafen:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 2x Steckdose, 2x Doppelsteckdose, 1x Antennenanschluss

*Kinderzimmer 1:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 2x Steckdose, 1x Doppelsteckdose, 1x Antennenanschluss

*Kinderzimmer 2:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 2x Steckdose, 1x Doppelsteckdose, 1x Antennenanschluss

*Kinderzimmer oder Arbeitszimmer:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 2x Steckdose, 1x Doppelsteckdose, 1x Antennenanschluss

*Küche:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 9x Steckdose, 1x Herdanschluss, 1x Spülmaschinenanschluss

*Wohnen:* 2x Deckenauslässe mit Schalter, 1x Steckdose, 4x Doppelsteckdosen, 1x Antennenanschluss mit Netzwerkverbindung zum Telefonanschluss

*Bad 1:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 1x Wandauslass mit Schalter, 3x Steckdosen

*Bad 2:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 1x Wandauslass mit Schalter, 2x Steckdosen

*WC:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 1x Steckdose

*Balkon/Terrasse/Dachterrasse:* 1x Wandauslass mit innenliegender Ausschaltung, 1x Außensteckdose

*Abstellräume KG:* 1x Deckenauslass mit Schalter, 1x Steckdose

## 4.0 Allgemein

Design der Gesamtgestaltung nach Vorgabe des Bauträgers.

## 5.0 Optionen

Auf Wunsch können Tiefgaragenstellplätze mit Steckdosen versehen werden. Die maximale Leistung ist auf 16 Ampere begrenzt.

## 6.0 Abbildungen in den Verkaufsunterlagen

Der in allen Verkaufsunterlagen und Werbemaßnahmen dargestellte Planzustand gilt für den Zeitpunkt der Prospekt-darstellung und kann von dem Projekt, welches der Kunde erwirbt, abweichen. In den Plänen und Visualisierungen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, Gartengestaltungen, Bepflanzungen u.s.w. sind Gestaltungsvorschläge für die eventuelle, zukünftige Ausstattung und ausdrücklich nicht Vertragsbestandteil.

Ausgenommen hiervon sind sanitäre Gegenstände, deren Anzahl und Lage in den Planbezeichnungen definiert sind.

Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem Kaufvertrag zugrunde liegen und Bestandteil desselben werden. Alle Verkaufsdarstellungen können Sonderwünsche beinhalten. Verkaufsunterlagen sind keinesfalls zur Maßentnahme geeignet. Alle Visualisierungen des Objektes in den Verkaufsunterlagen und im Internetportal stellen Abbildungen aus Sicht des Illustrators dar. Gegebenheiten vor Ort können von der grafischen Darstellung abweichen.

Es können noch Fallleitungen zur Entwässerung des Daches und der Balkone an der Fassade sowie an den Balkonen nach Vorgabe des Bauträgers angebracht werden. Diese sind aus den Abbildungen nicht ersichtlich.



**BAUMGÄRTNER & KILIAN**  
**BAUTRÄGER GMBH**

Baumgärtner & Kilian Bauträger GmbH  
Reichelsdorfer Hauptstraße 126  
90453 Nürnberg

Telefon: 091143039001  
Mobil: 0178 3860997  
info@bauki-wohnbau.de  
www.bauki-wohnbau.de



### Haftungsbeschränkung



Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen übernimmt der Bauherr - Baumgärtner & Kilian Bauträger GmbH, Reichelsdorfer Hauptstraße 126 in 90453 Nürnberg - jedoch keine Gewähr. Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten, Fotografien und perspektivische Darstellungen sind als künstlerische Darstellungen zu verstehen und nicht verbindlich. Die Möblierung und die Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen und Zeichnungen stellen unverbindliche Einrichtungsvorschläge dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Farbgebung von Hausansichten kann bei der späteren Ausführung von der im Exposé abweichen. Die Beschaffenheit und Ausführung des hier beworbenen Bauvorhabens wird ausschließlich durch den Kaufvertrag und die Baubeschreibung, nicht aber durch die im Exposé enthaltenen Angaben bestimmt.

Die Baumgärtner & Kilian Bauträger GmbH behält sich Änderungen vor. Alle Rechte liegen bei der Baumgärtner & Kilian Bauträger GmbH. Registernummer: HRB 33641 - Registergericht: Amtsgericht Nürnberg - Gesetzliche Vertreter: Bernd Baumgärtner - Gewerbeurlaubnis gemäß § 34c GewO erteilt durch das Ordnungsamt Nürnberg.