



BAUMGÄRTNER & KILIAN  
WOHNBAU GMBH

# EICHENGÄRTEN

NATURNAH · STADTNAH · LEBENSNAH



*Hermann-Löns-Straße in Zirndorf*





# EICHENGÄRTEN

## 14x Wohlfühlen in Zirndorf

Im malerischen Zirndorf, mitten in der quirligen Metropolregion Nürnberg, entwickeln wir für Sie 14 moderne Eigentumswohnungen in zentraler und einzigartiger Lage. Die Wohnungen überzeugen durch eine intelligente Raumaufteilung und eine attraktive Ausstattung.

Das Besondere ist die Lage der Eigentumswohnungen in Zirndorf: Hier leben Sie im Grünen und sind doch zugleich mitten im Stadtzentrum. Der Bahnhof liegt keine zehn Gehminuten von den Wohnungen entfernt.

Die KfW-Effizienzhäuser 55 in Massivbauweise sind mit einer umweltfreundlichen

Luftwärmepumpe ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Mit Dachterrassen, Balkonen und wunderschönen Gärten sind viele entspannte Augenblicke unter freiem Himmel sichergestellt. Die naturnahe Ausrichtung sämtlicher Wohnungen ermöglicht es, Sonnenstunden nach Herzenslust zu genießen.



Ob Familien, Paare oder Singles: In den Eichengärten können Sie Ihren ganz individuellen Lebenstraum verwirklichen. Viel Platz für eigene Ideen ist in jedem Fall vorhanden, beispielsweise um ein Home Office einzurichten.

Für ein Mehr an Lebensqualität sorgen offene Wohnküchen oder ein himmlischer *Master Bedroom*.

In allen Wohnungen verbinden die Eichengärten hohe Lebensqualität mit enormem Wohnkomfort. Großzügig geschnittene Wohnungen lassen Ihnen in jeder Lebensphase viel Spielraum zur persönlichen Gestaltung.





Sonnige Gärten, Balkone und Terrassen gehören bei den Eichengärten ebenso zum Standard wie Keller, Tiefgarage, Stellplätze sowie Carports vor dem Haus. Natürlich gibt es in der Anlage Stellplätze für Fahrräder oder Kinderwagen.

Die Eigentumswohnungen punkten mit zeitgemäßer Ausstattung. Fußbodenheizung, Personenaufzug und Videosprechanlage sind selbstverständlich.

Insgesamt stehen 14 Wohnungen in unterschiedlichen Größen von der 2-Zimmer bis zur 5-Zimmer-Wohnung zur Verfügung.



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  
WOHNBAU GMBH

Ihr Ansprechpartner:

**Bernd Baumgärtner**









**Telefon: 0911 430 390 01**

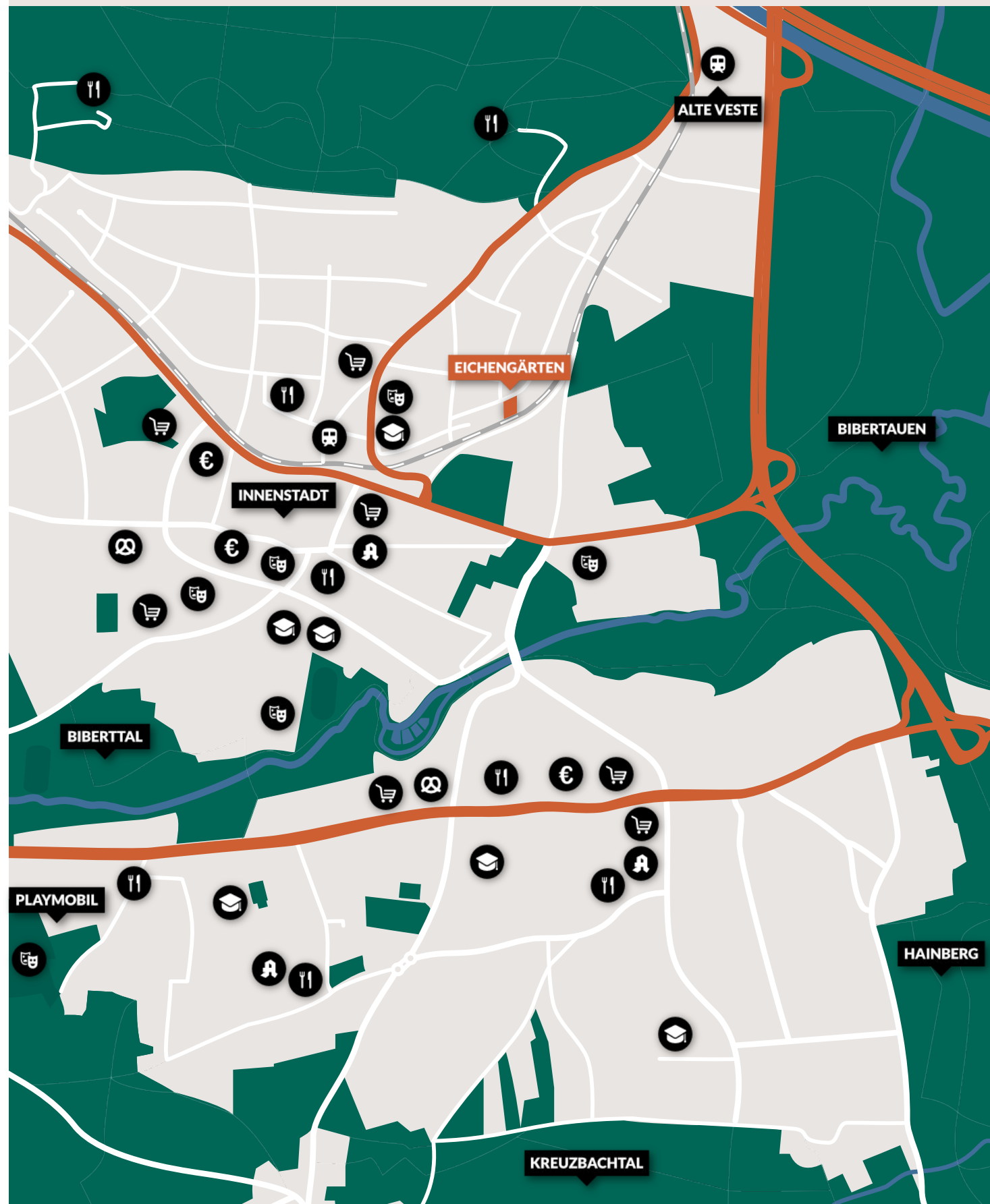
**Mobil: 0178 3860997**

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

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



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



## DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- 14 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MASSIVBAUWEISE
- 2 BIS 5-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/DACHTERRASSEN UND BALKONE
- TIEFGARAGE SOWIE STELLPLÄTZE UND CARPORTS
- ZENTRALE LAGE (ALTE VESTE) UND BESTE INFRASTRUKTUR





# ZIRNDORF

## Mitten im Leben

Wer die Vorteile von Stadt- und Landleben miteinander verbinden möchte, ist in Zirndorf bestens aufgehoben. Mit rund 25.000 Einwohnern schmiegt sich die Kreisstadt in das Eck zwischen Nürnberg und Fürth und ermöglicht mit ihren vielen Grünanlagen reichlich Ausgleich zum Berufsleben. Tagsüber kreativ sein und abends durchs Grüne joggen? Zirndorf macht's möglich. Die Park- und Grünanlagen sowie die Flusslandschaften an Rednitz und Bibert laden aber nicht nur zum Sport ein, sondern auch zum entspannten Flanieren zu jeder Jahreszeit.

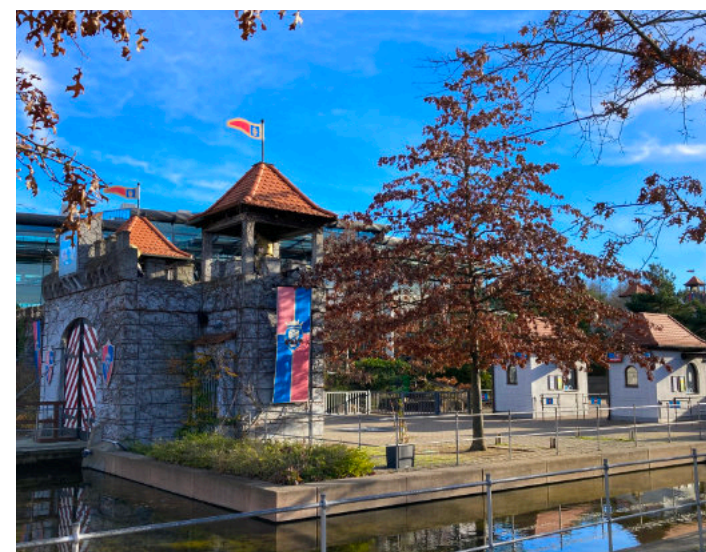
### *Familienfreundliche Umgebung*

Familien können ihren Kindern in Zirndorf ein naturnahes Aufwachsen jenseits großstädtischer Hektik bieten, ohne dass die Eltern Abstriche bei ihrer Berufslaufbahn machen müssen. Schließlich ist man aufgrund der Anbindung an das gut ausgebaute Straßen- und Nahverkehrsnetz rasch an einem der zahlreichen Arbeitsplätze in der Metropolregion Nürnberg. Vom Bahnhof in Zirndorf gibt es unter anderem Direktverbindungen nach Fürth, Nürnberg oder Erlangen.

Zirndorf hat als Einkaufsstadt viel zu bieten. Im lokalen Handel ist nicht nur alles zu finden, was es zum täglichen Leben braucht, die Innenstadt rund um den zentralen Marktplatz ist immer einen Bummel wert. Hier gibt es einige inhabergeführten Einzelhandelsgeschäfte, die Ihnen mit allerhand Produkten und Services zur Verfügung stehen. Schöne Plätze und alte Gebäude ziehen Blicke an. Wer Zirndorf aufmerksam durchschreitet, wird an der einen oder anderen Stelle auf eine Playmobilfigur treffen. Diese erinnern an Zirndorfs Tradition als Spielzeugstadt. Der beliebte Playmobil-FunPark liegt übrigens ganz in der Nähe.

### *Viele Angebote für große und kleine Entdecker*

Was die Freizeit angeht, braucht sich Zirndorf nicht vor anderen Städten verstecken. Das ganze Jahr über lässt sich ein abwechslungsreiches Kultur- und Veranstaltungsprogramm genießen. Theater, Comedy, Konzerte oder Shows in der Paul-Metz-Halle zählen ebenso dazu wie Kirchweih, Stadt- und Brauereifest, Klassik-Open-Air im Zimmermannspark oder die „Lange Nacht“. Zirndorf zieht zu vielen Gelegenheiten Menschen aus Nah und Fern an.



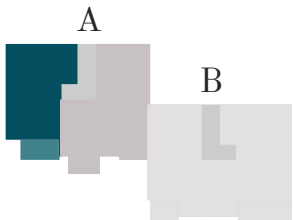


Haus A  
**Wohnung 1**

Erdgeschoss  
4-Zimmer mit Terrasse  
und Gartenanteil



| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 1,88  |
| Bad                 | 7,54  |
| Flur                | 12,08 |
| Kind 1              | 10,05 |
| Kind 2              | 10,49 |
| Schlafen            | 14,35 |
| Terrasse            | 6,70  |
| WC                  | 1,68  |
| Wohnen/Essen/Kochen | 29,73 |
| GESAMT              | 94,50 |

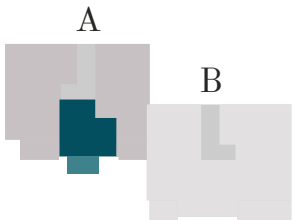


Haus A  
**Wohnung 2**

Erdgeschoss  
2-Zimmer mit Terrasse  
und Gartenanteil



| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 0,97  |
| Bad                 | 3,87  |
| Flur                | 1,44  |
| Schlafen            | 12,85 |
| Terrasse            | 4,70  |
| Wohnen/Essen/Kochen | 24,41 |
| GESAMT              | 48,24 |

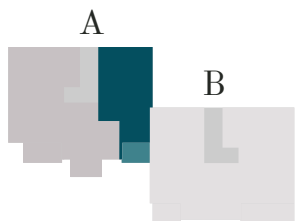




Haus A  
**Wohnung 3**  
Erdgeschoss  
3-Zimmer mit  
Terrasse und  
Gartenanteil



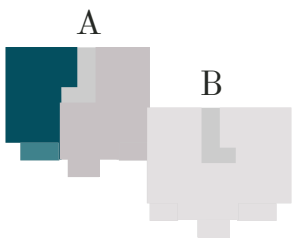
| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 2,98  |
| Bad                 | 7,57  |
| Flur                | 8,86  |
| Kind                | 10,37 |
| Schlafen            | 13,65 |
| Terrasse            | 4,88  |
| Wohnen/Essen/Kochen | 25,15 |
| GESAMT              | 73,46 |



Haus A  
**Wohnung 4**  
Obergeschoss  
4-Zimmer mit Balkon



| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 1,88  |
| Bad                 | 7,54  |
| Balkon              | 5,85  |
| Flur                | 12,08 |
| Kind 1              | 10,05 |
| Kind 2              | 10,49 |
| Schlafen            | 14,36 |
| WC                  | 1,67  |
| Wohnen/Essen/Kochen | 29,73 |
| GESAMT              | 93,65 |

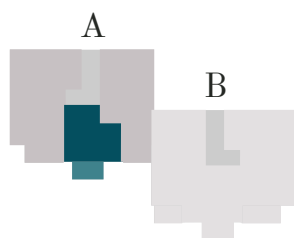




Haus A  
**Wohnung 5**  
Obergeschoss  
2-Zimmer mit Balkon



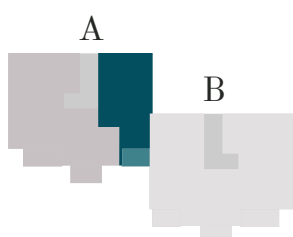
| Raum                | m²           |
|---------------------|--------------|
| Abstellraum         | 0,97         |
| Bad                 | 3,87         |
| Balkon              | 4,70         |
| Flur                | 1,44         |
| Schlafen            | 12,85        |
| Wohnen/Essen/Kochen | 24,41        |
| <b>GESAMT</b>       | <b>48,24</b> |



Haus A  
**Wohnung 6**  
Obergeschoss  
3-Zimmer mit Balkon



| Raum                | m²           |
|---------------------|--------------|
| Abstellraum         | 2,98         |
| Bad                 | 7,57         |
| Balkon              | 4,26         |
| Flur                | 8,86         |
| Kind                | 10,37        |
| Schlafen            | 13,65        |
| Wohnen/Essen/Kochen | 25,15        |
| <b>GESAMT</b>       | <b>72,84</b> |

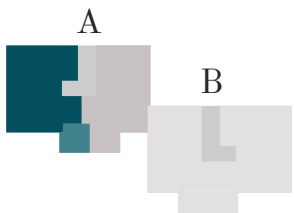




Haus A  
**Wohnung 7**  
Dachgeschoss  
3-Zimmer mit  
Dachterrasse



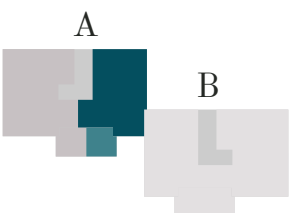
| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 1,59  |
| Bad                 | 6,85  |
| Dachterrasse        | 6,20  |
| Flur                | 8,38  |
| Kind                | 12,94 |
| Schlafen            | 16,70 |
| WC                  | 2,77  |
| Wohnen/Essen/Kochen | 32,85 |
| GESAMT              | 88,28 |



Haus A  
**Wohnung 8**  
Dachgeschoss  
2-Zimmer mit  
Dachterrasse



| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 1,70  |
| Bad                 | 7,87  |
| Dachterrasse        | 6,19  |
| Flur                | 5,59  |
| Schlafen            | 16,36 |
| Wohnen/Essen/Kochen | 36,77 |
| GESAMT              | 74,48 |



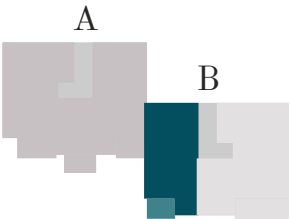








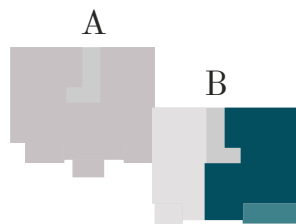
Haus B  
**Wohnung 9**  
Erdgeschoss  
3-Zimmer  
mit Terrassen  
und Gartenanteil



| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 2,50  |
| Bad                 | 8,07  |
| Flur                | 12,39 |
| Kind                | 12,41 |
| Schlafen            | 16,85 |
| Terrasse            | 4,88  |
| WC                  | 2,09  |
| Wohnen/Essen/Kochen | 26,73 |
| GESAMT              | 85,92 |



Haus B  
**Wohnung 10**  
Erdgeschoss  
5-Zimmer  
mit Terrassen  
und Gartenanteil



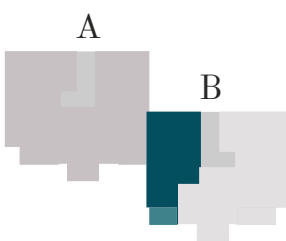
| Raum                | m²     |
|---------------------|--------|
| Abstellraum         | 1,26   |
| Arbeitszimmer       | 10,65  |
| Bad                 | 7,57   |
| Flur                | 11,58  |
| Kind 1              | 10,05  |
| Kind 2              | 10,49  |
| Schlafen            | 14,35  |
| Terrasse            | 9,33   |
| WC                  | 1,68   |
| Wohnen/Essen/Kochen | 52,61  |
| GESAMT              | 129,57 |



Haus B  
**Wohnung 11**  
Obergeschoss  
3-Zimmer mit Balkon



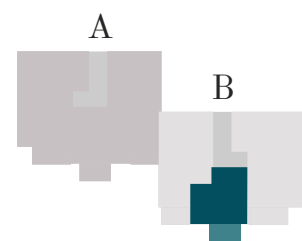
| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 2,97  |
| Bad                 | 7,57  |
| Balkon              | 4,18  |
| Kind                | 10,37 |
| Flur                | 8,86  |
| Schlafen            | 13,65 |
| Wohnen/Essen/Kochen | 25,15 |
| GESAMT              | 72,75 |



Haus B  
**Wohnung 12**  
Obergeschoss  
2-Zimmer mit Balkon



| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 0,97  |
| Bad                 | 3,87  |
| Balkon              | 4,70  |
| Flur                | 1,43  |
| Schlafen            | 12,85 |
| Wohnen/Essen/Kochen | 24,41 |
| GESAMT              | 48,23 |

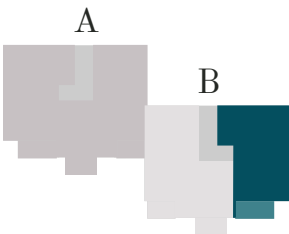




Haus B  
Wohnung 13  
Obergeschoss  
4-Zimmer mit Balkon



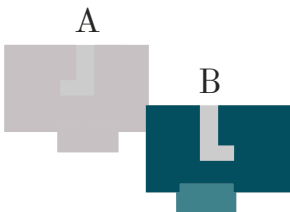
| Raum                | m²    |
|---------------------|-------|
| Abstellraum         | 1,88  |
| Bad                 | 7,54  |
| Balkon              | 5,85  |
| Flur                | 12,08 |
| Kind 1              | 10,04 |
| Kind 2              | 10,49 |
| Schlafen            | 14,36 |
| WC                  | 1,68  |
| Wohnen/Essen/Kochen | 29,73 |
| GESAMT              | 93,65 |



Haus B  
Wohnung 14  
Dachgeschoss  
4-Zimmer mit Dachterrasse



| Raum                | m²     |
|---------------------|--------|
| Abstellraum         | 1,80   |
| Bad                 | 10,72  |
| Dachterrasse        | 12,39  |
| Flur                | 3,06   |
| Garderobe           | 2,06   |
| Kind 1              | 17,55  |
| Kind 2              | 11,41  |
| Schlafen            | 22,61  |
| WC/DU               | 6,72   |
| Wohnen/Essen/Kochen | 78,36  |
| GESAMT              | 166,68 |





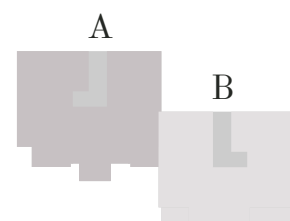
# Anlage

Ansicht von oben:  
Erdgeschoossebene  
und die gesamte  
Anlage



## EICHENGÄRTEN

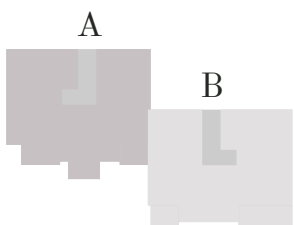
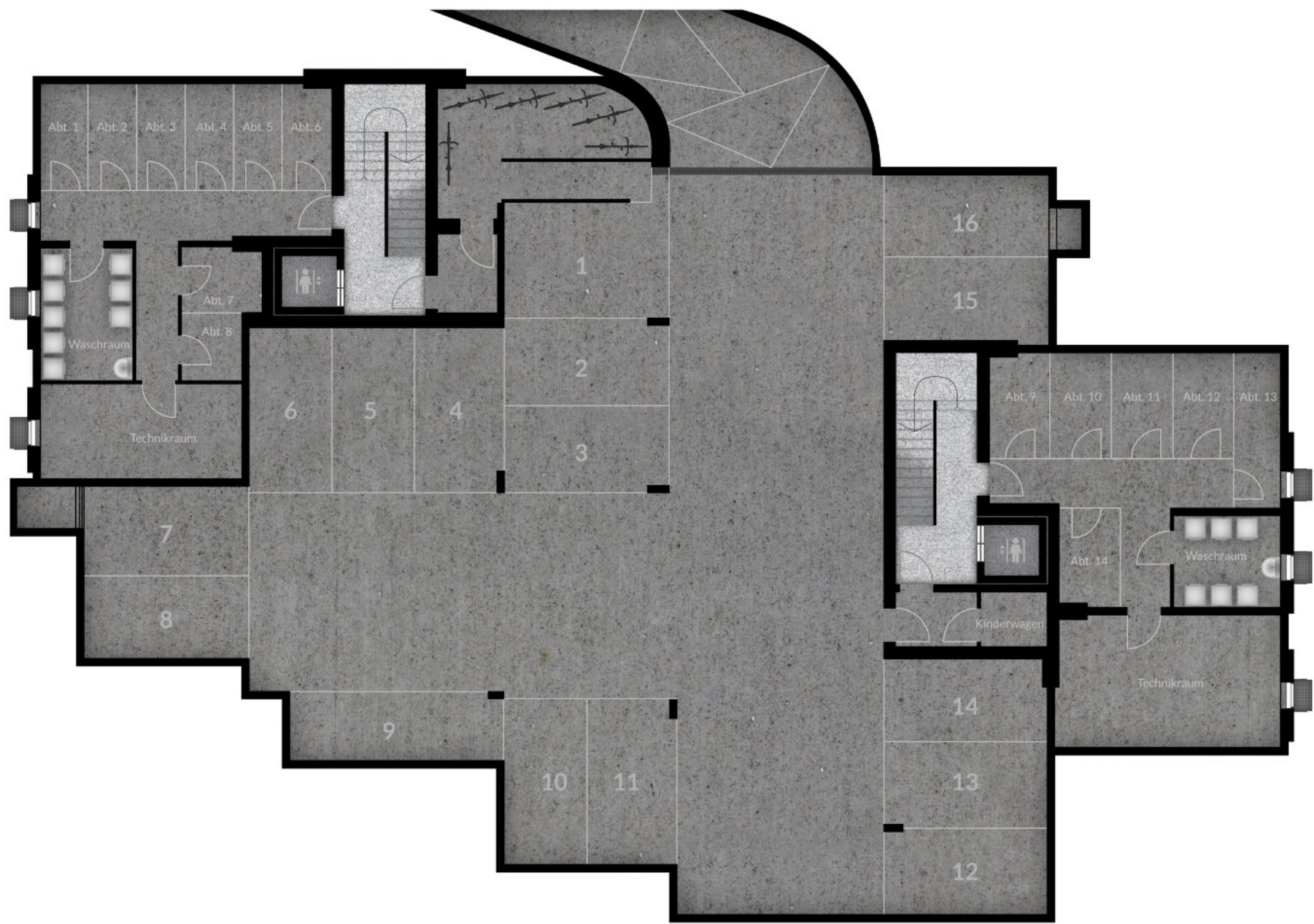
14 Eigentumswohnungen  
in Zirndorf





# Untergeschoss

Ansicht der Kellerräume  
mit Abteilen, Waschraum,  
Abstellplatz für Fahrräder  
und Kinderwagen





# Baubeschreibung

## Gemeinschaftseigentum

### Kapitel 1 Allgemeines

Die Eigentumswohnanlage in der Hermann-Löns-Straße in Zirndorf wird gemäß GEG errichtet. Die Eigentumswohnanlage entspricht einem KfW-Effizienzhaus 55. Ein Energiebedarfsausweis wird erstellt. Sollte es KfW-Anträge und Fördermaßnahmen etc. geben sowie Abnahmen mit dem Energieberater, sind diese direkt mit dem beauftragten Energieberater des Bauträgers abzuwickeln. 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 Kanalschluss 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, für die Kanalgräben mit anschließender Verfüllung der Arbeitsräume, einschließlich Verdichtung und Entsorgung des überschüssigen Aushubmaterials.

3.2 Beton und Maurerarbeiten  
Die Außenwände im Kellergeschoss und in der Tiefgarage werden als Betonwände in Beton erstellt. Der Aufzugsschacht wird in Stahlbeton erstellt. Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen in Ortbeton oder als Halbfertigteildecken mit Ortbetonauflage (Filigrandecken) ausgeführt. Alle massiven tragenden Außen- und Innenwände sowie Wohnungstrennwände werden nach Vorgabe 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 Stahlbetonfertigteil.

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 Dreischeibenisolierverglasung ausgeführt. Die Fenster im Kellergeschoss erhalten isoliert verglaste 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-WC´s 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. Diese können auch eine Füllung aus Glas enthalten.

3.10 Wohnungseingangstüren  
Die Wohnungseingangstüren werden nach DIN 4109 hergestellt. Die Türen erhalten eine weiße Oberfläche, eine Verzugshemmung und absenkbare 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 Wohnungsgeschossen werden als Gipsputz Klasse Q2 verputzt. Die Treppenhäuser werden als Gipsputz Klasse Q2 verputzt. Die Treppenhäuser können auch einen Zementputz erhalten. Stöße von Decken aus Stahlbetonfertigteilen in den Wohnungen werden tapezierfähig gespachtelt. Die Betonwandflächen im Keller verbleiben in Beton und werden nicht verputzt. Vorhandene Mauerwerksflächen im Keller erhalten einen Zementputz nach Wahl des Bauträgers.

3.13 Estrich  
Alle Geschosse von EG bis 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 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 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 Treppenhäusengeländer 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 und werden nicht gestrichen. 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 Versicherungsschein 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 Hängeelemt nach Wahl des Bauträgers vorgesehen.

3.20 Kellerabtrennungen  
Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile. Die Abtrennungen der Keller werden aus Beton, 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 innen- oder außenliegende Luft-Wasser-Wärmepumpe nach Vorgabe des Projektanten. Hierüber erfolgt die Heizungs- und Warmwasserversorgung. Die Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Die Lage der Heizungsverteiler erfolgt nach Wahl des Bauträgers.



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 Mietwartungsverträge für die Eigentümer abgeschlossen. Die Eigentümer übernehmen diese Verträge. Die Beauftragung der Installation der Zählereinheiten erfolgt über die Hausverwaltung. Die Warm- und Kaltwasserzähler werden nach Vorgabe des Projektanten 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 Bauträges oder des Projektanten.

#### 4.3 Sanitärinstallation

Fallleitungen werden in schalldämmendem Kunststoffrohr 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 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-WC's und WC's werden motorisch betriebene Einzelventilatoren 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. Die Lage

der Elektroverteilerkästen in den Wohnungen werden vom Bauträger festgelegt.

#### *Ausführung im Keller:*

Im Bereich des Kellers und der Tiefgarage erfolgt eine Aufputz-Installation der Elektroleitungen, Sanitärleitungen, Heizungsleitungen sowie der Entwässerungsleitungen. Der Keller und die Tiefgarage erhalten 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 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.

#### *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 Wohnungen 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.

Einfriedungen und Zäune zwischen den Sondernutzflächen sind nach Vorgabe des Bauträgers in den Hauptgärten vorgesehen. Vorgärten erhalten keine Zäune. Die Zuwegungen, der Hauseingangsbereich, der Müll-

platz und die Abstellfläche für die Fahrräder 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. Standort und Fassungsvermögen der Müllbehälter wird vom Bauträger festgelegt. Anschaffung, Anzahl und Größe der Müllbehälter obliegt der Hausverwaltung. Es werden Fahrradabstellplätze sowie ein Platz für Mülltonnen nach Wahl des Bauträgers geschaffen.

#### **Kapitel 6 Stellplätze/Carports**

Die nichtüberdachten Stellplätze sowie die Stellplätze unter einem Carport werden mit Betonsteinen nach Vorgabe des Bauträgers gepflastert. Die Carports selbst werden in Metall- oder Holzkonstruktion nach Vorgabe des Bauträgers hergestellt.

nen wird, je nach Fliesenmaß, etwa 1.20 bis 1.50 m hoch gefliest. Die restlichen Wände werden verputzt und gestrichen. Diese Wände erhalten einen passenden Fliesensockel.

Die Fugen werden plastoelastisch als Wartungsfugen 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 Umständen zu Mehrpreisen führen. Im Standard enthalten sind Fliesen im Format 60x60 cm zu einem Materialwert

## 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-



von 50,00 €/m² inkl. MwSt. und Sockelleisten. Bemusterung nach Wahl des Bauträgers. Alle Fugen im Anschluss an Badewannen, Duschrinnen, Türzargen und Türschwellen sind als Wartungsfuge elastisch ausgeführt. Die Fugenfarbe der Fliesen ist insgesamt in einem Grauton gehalten. Der Boden im Duschbereich wird gefliest. Als Ablauf dient eine Duschrinne nach Wahl des Bauträgers.

### 1.3 Bodenbeläge

Der Flur, das Wohnzimmer, die Küche, das Arbeits- bzw. Kinderzimmer, der Abstellraum sowie das Schlafzimmer erhalten einen Parkett nach Vorgabe des Bauträgers, zu einem Materialwert von 50,00 €/m² 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 Decken 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.

## 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 bestimmt der Bauträger. Die Anordnung der einzelnen Vorwandabmauerungen sowie die Sanitärausstattung erfolgt nach Angabe des Bauträgers. Die Lage der Fußbodenheizungsverteilerkästen bestimmt der Bauträger.

### Bad

*Badewannenanlage:* Stahleinbauwanne oder Acrylwanne 170/75 cm, Fabr. Kaldewei, Ablaufgarnitur, Brause-schlauch mit verchromter Handbrause und regulierbarem Brausekopf, Einhebel-Mischbatterie auf Putz, Fabr. 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 Vorgabe des Bauträgers oder des Projektanten. Es wird ein Brause-schlauch mit verchromter Handbrause, regulierbarem Brausekopf und verchromter Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung, Einhebel-Mischbatterie auf Putz, Fabr. Grohe, Typ Eurostyle Cosmopolitan angebracht.

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

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

### Gäste-WC

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

*WC-Anlage:* Design-Wandhänge-WC, Fabr. Duravit, Modell D-Code oder gleichwertig, Kunststoffsitz- 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. Im gesamten Kellergeschoss 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. Die Positionen der Elektroverteilerkästen in den Wohnungen bestimmt der Bauträger.

*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 sowie EG:* 1x Deckenauslass, 1x Steckdose

## 4.0 Allgemein

Design der Gesamtgestaltung nach Vorgabe des Bauträgers.

## 5.0 Optionen

Auf Wunsch können Stellplätze mit Steckdosen versehen werden. Die maximale Leistung ist auf 230 V begrenzt.

## 6.0 Abbildungen in den Verkaufsunterlagen

Der in allen Verkaufsunterlagen und Werbemaßnahmen dargestellte Planzustand gilt für den Zeitpunkt der Prospektdarstellung 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.

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, der Dachterrassen 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**  
**WOHNBAU GMBH**

Baumgärtner & Kilian Wohnbau GmbH  
Schwimbacher Straße 16  
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 Wohnbau GmbH, Schwimbacher Straße 16 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 Wohnbau GmbH behält sich Änderungen vor. Alle Rechte liegen bei der Baumgärtner & Kilian Wohnbau GmbH. Registernummer: HRB 34445- Registergericht: Amtsgericht Nürnberg - Gesetzliche Vertreter: Bernd Baumgärtner - Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO erteilt durch das Ordnungsamt Nürnberg.