



**GL Wohnbau GmbH**



# Exposé

## Eigentumswohnungen in Leinburg

Stilvoll wohnen und das Leben genießen

Abbildungen im Exposé können vom Original abweichen

Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## Willkommen bei GL Wohnbau GmbH

Wir sind eine Bauträgersgesellschaft mit langjähriger Erfahrung und bauen gerne Ihr neues Zuhause.

Unser Anspruch ist, Wohnraum für jede Lebensphase zu schaffen – ob junge Partnerschaft, Familie oder Enkelphase – ob Eigentumswohnung, Einfamilienhaus oder Penthouse – immer modern und in gehobener Ausstattung.

Sie profitieren von der persönlichen Beratung durch den Inhaber und der soliden Arbeit regionaler Handwerksbetriebe, mit denen seit langen Geschäftsbeziehungen bestehen.

Nehmen Sie sich doch einen Augenblick Zeit, sich persönlich zu überzeugen. Entdecken Sie bei einer kleinen Besichtigungstour unsere exklusiven Angebote und sehen Sie, was wir alles für Sie bereithalten.

Wenn Sie auf den folgenden Seiten ein Wohnraum anspricht, können Sie sich gerne in einem bereits gebauten Objekt einen Eindruck von der Ausführung unserer Arbeiten verschaffen.

Bei uns sind Sie in Sachen Immobilienerwerb gut beraten.

Herzliche Grüße,

**Gerd Linhard**



Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## Ihr neues Zuhause

Wir bauen für Sie ein elegantes Wohnhaus mit 6 Wohnungen. Leichte Architektur, großzügige Raumaufteilung, große Fensterflächen, Zeitlose Ästhetik und hochwertige Handwerksqualität zeichnen das Objekt aus.

### **Objektbeschreibung:**

Objekt mit 6 Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmer. Alle Wohneinheiten sind mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Balkone sind nach Süden ausgerichtet, mit einem sehr schönen Ausblick. Die Wohnungen 1 und 2 im Souterrain/Erdgeschoss enthalten eine eigene Terrasse und Gartenanteil.

### **Ausstattung:**

Jede Wohnung hat 2 Stellplätze. Es besteht die Möglichkeit, ein Carport auf einem Stellplatz zu errichten. Heizungsart: Wärmelufpumppe inkl. Fußbodenheizung in allen Räumen. Alle Wohnung sind mit einem Aufzug erreichbar.

### **Lage:**

Nürnbergstraße 35, 91227 Leinburg. Zentrale Lage am Moritzberg. Die Autobahn A9, A6, A3 sind in ca. 6-8 km erreichbar. Die Stadt Nürnberg ist ca. 15-20 km entfernt.

### **Sonstiges:**

Ein Spielplatz, Schule, Kindergarten, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten, Bank usw. sind in der Nähe.

Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## Das Wichtigste auf einen Blick:

-  6 großzügige 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen
-  Wohnflächen von ca. 94 bis 156 m<sup>2</sup>
-  Attraktive Lage in Leinburg-Ortsrand mit einem schönen freien Blick
-  hochwertige Ausstattung: Parkett, Fußbodenheizung, Kellerabteil, Waschkeller, Handtuchtrockner, elektrische Rollläden u.v.m.
-  Alle Wohnungen sind lichtdurchflutet und bieten Freiraum durch Balkone, Terrassen und Gartenanteil
-  Personenaufzug
-  Energetisch vorteilhafte Bauweise in Anlehnung an den KfW55 Standard mit Wärmepumpe und Dreifachverglasung
-  Top Preis-Leistungs-Verhältnis



Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## Untergeschoss



## Erdgeschoss



Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## 5 Zimmer-Wohnung mit Terrasse, ca. 156,94 m<sup>2</sup>



### SOUTERRAIN/ERDGESCHOSS

#### Wohnung 1 ca. 156,94 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	43,02 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,86 m <sup>2</sup>
Ankleide	11,47 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	16,65 m <sup>2</sup>
Bad UG	13,46 m <sup>2</sup>
Bad EG	8,17 m <sup>2</sup>
Büro	10,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum UG	9,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum EG	3,85 m <sup>2</sup>
Flur UG	5,40 m <sup>2</sup>
Flur EG	11,09 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,75 m <sup>2*</sup>

\* wird zur Hälfte angerechnet

### HIGHLIGHTS

- großzügiger Bereich Wohnen/Essen/Kochen
- 2 abgeschlossene Abstellräume
- Ankleide
- Terrasse / Garten
- Waschkeller
- separates Gäste- bzw. Kinderbad



Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## Freifläche



Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard







## Baubeschreibung:

**Baustelleneinricht. und Erdarbeiten** Die Baustelle wird gemäß den baubehördlichen Auflagen eingerichtet. Die Baugrube wird ausgehoben, gesichert, nach Beendigung der Rohbauarbeiten verfüllt und verdichtet, überschüssiges Material wird abgefahren.

### Rohbau

Bodenplatte mit Bewehrung auf 10 cm Schotterschicht und 10 cm Perimeterdämmung 040. In die Fundamentplatte wird ein Fundamentanker nach VDE-Vorschrift verlegt. Die Außenwände des Kellergeschosses werden aus 24 cm starken Beton, die Geschossumfassungsmauer aus 24cm/17,5cm starken Kalksplittsteinen oder Kalksandsteinen gefertigt. Die tragenden Zwischenwände werden im KG + EG + OG + DG auch mit Kalksplittsteinen oder Kalksandsteinen gefertigt. Wohnungstrennwände werden aus Kalksplittsteinen oder Kalksandsteinen 20-24 cm mit einer Rohdichte von 2,0 gemauert. Die Abdichtung des Kellergeschosses erfolgt durch die Verwendung von wasserundurchlässigem Beton für die Wände und die Bodenplatte. Dies wird ergänzt durch konstruktive Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Arbeitsfugen und eine Fortführung über die Kellerwände hinaus, bis über das Geländeniveau mit einer kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtung oder einer Zementgebundenen flexiblen Dichtungsschlämme. Die Entwässerung wird fachgerecht bis zum vorhandenen Kanal mit Schacht und Rückstauverschlüssen im KG/EG hergestellt.

Der Heizraum erhält eine feuerhemmende Stahltüre. Die Decken werden als Filigrandecken 20 cm nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Im Kellergeschoss (nicht Wohnraum) werden Kellerfenster der Firma ACO eingebaut. Die Lichtschächte werden je nach Erfordernis als wasserdichte, offene oder mit Ableitung versehene Konstruktion hergestellt. Wobei in Verbindung mit bestimmten Gefälle- und Wasserverhältnissen im Baugrundstück auch der Einsatz von schrägen Glasabdeckungen nicht immer vermieden werden kann.

### Zimmerer

Dachstuhl entsprechend den statischen Erfordernissen. Alle Holzteile sind gegen Schwamm und Käferbefall imprägniert. Sichtbare Teile gehobelt, Untersichtschalung aus Fichtenprofilbrettern.

### Dachdecker

Das Dach wird mit Frankfurter Pfannen auf Unterspannbahn u. Konterlattung eingedeckt (Farbe Schwarz). Dachrinnen, Dachschläuche, Kamineinfassung etc. werden in Titanzink ausgeführt.

## Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## Außenputz

Die Fassadenfläche + Dachfläche werden mit einem 16 cm starken Wärmedämm-Verbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten PS15 SE, Wärmeleitgruppe 035 verklebt.

Für den Oberputz wird ein Silkat-Silikoharzputz, Körnung 2mm angebracht.

## Innenputz/ Trockenbau

Sämtliche Wände (außer die Betonwände in den Kellerräumen und TG) erhalten einen Fertignassputz Oberflächenqualität Q2, Filigrandecken werden gespachtelt und mit Raufaser tapeziert, Kellerwände werden mit Kalkzementputz versehen.

## Heizung

VAILLANT aroTHERM Split Kaskadenanlage



### Produktvorteile:

- Hohe Vorlauftemperaturen
- Modulierender Kompressor mit Invertertechnik passt die Leistung stets an die aktuelle Gebäudeheizlast an
- Intelligente Nutzung von selbsterzeugter Energie (PVready)
- Mit Kältemittel vorgefüllt bis 15 m Leitungslänge
- Bis zu 7 Geräte kaskadierbar
- Sound Safe System für besonders leisen Betrieb
  - Ausstattung:
    - Sensorgesteuerter Kältekreislauf
    - Hocheffizienz-Pumpe
    - Sicherheitsventil 3 bar
    - Befülleinrichtung
    - 10 Liter ADG für Heizung
    - DIA-System mit Klartextdisplay, beleuchtet
    - Multifunktionsspeicher MTL-WP 1000



## Aufzug

Firma Schmitt und Sohn Typ ISI2040, Tragfähigkeit bis 630 kg. Der Antrieb ist ein getriebeloser Seilantrieb.

## Lüftungsanlage

Nach den Vorgaben des Energieberaters in Anlehnung des KfW 55 Standards.

## Sanitär

**Wanne:** Acryl Badewanne One ca. 180x80cm, weiß, Einhand-AP-Badebatterie ohne Brausegarnitur verchromt, IS Ceraflex Wannenset mit Wandhalter, Schlauch u. HB 1-Fach verchromt, Hans Grohe.

Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



**Brauseanlage:** Acryl-Duschwanne one 90x90x2,5cm / 90x80x2,5cm, weiß.

**IS** Ceraflex Einhand-AP-Brausebatterie, Hans Grohe Wandstangen-Set 1-strahlig mit Wandstange 900 mm, Chrom.



**Duschabtrennung:** Pendeltür Duka DUO 300 800x1950mm ESG klar



**Duschabtrennung:** DUKA DUO 300 Eckeinstieg zweiteilig, 900x1950mm ESG klar



**Waschtisch:** Waschtisch Civia 60x48cm, weiß, Einhand Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt, Ceraflex IS



**WC:** WWC rund spülrandlos ver.Bef.M. derby rund WC-Sitz mit AS VIG. Betätigungsplatte weiß, 2-Mengen-Spültechnik, Sigma 01.



## Küche

Warm- und Kaltwasserleitung mit Eckventilen und Ablaufleitung für die vom Kunden vorgesehene Küche.  
1 Spülmaschinenanschluss.

Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## Elektro

Siehe Anlage 1.



## Fenster

Alle Fenster (innen weiß und außen grau/anthrazit) und Fenstertüren in den Wohngeschossen wie im Plan vorgesehen. SCHÜCO-Fenster Living 82-3D m.Mitteldichtung. U-Wert 0,81-0,98 m/(Km<sup>2</sup>)

- Hochelegante Profilgeometrie mit 70mm Bautiefe (90mm Gesamtbautiefe)
- Metallbeschlag WINKHAUS activPilot in silber, sichtbare Beschläge pulverbeschichtet, ohne Abdeckkappen
- Standardmäßig mit drei Pilzzapfen-Verriegelungen
- Dreifach- Isolierverglasung:  $U_g=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Verglasung standardmäßig mit warmen TGI-Randverbund
- Korrosionsgeschützter, dickwandiger Stahl bis in die Ecken
- Mit Alutrittschutz bei Balkontüren
- Mit Flügelheber, Fehlbedienungssperre und Spaltlüftung

## Fensterbänke

Innenfensterbänke polierter Serizzo 30 mm stark. Im Bad mit Fliesen. Außenfensterbänke in Aluminium eloxiert mit Endstücken in Metall.

## Rollläden

Die stehenden Fenster- und Hebetüren in den Wohnräumen erhalten elektrische Kunststoffrollläden ISO STANDARD in Comfort Rollokästen. Bei ungewöhnlichen Fensterformaten (dreieckig, rund usw.) ist dies nicht immer möglich.

## Innentüren

**Türblatt:** Fertigtürblatt, FT-Standard, Röhrenspan, Postforming-Rundkante Oberfläche: CPL-Esche weiß-Repro. Oder gleichwertig.

**Zarge:** KÖNOSOFT, Futterbrett mit Postforming-Kante, Bekleidung abgerundet (SOFT) 60/25 mm. Oder gleichwertig.



Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard

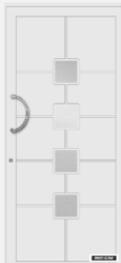


## Wohnungstür

**Türblatt:** WE40-S1-K2, 32dB R Klima 2, Schallschutzklasse A, Rundkante, Stabilisator für Klimaklasse 2. Oberfläche: CPL Escheweiß-Repro.

**Zarge:** KÖNOSOFT, Futterbrett mit Postforming-Kante, Bekleidung abgerundet (SOFT) 60/22 mm. Oder gleichwertig.

**Hauseingangstüre** Aluminium-Haustüre AT90, Modell AGS 1282 (Preis bis 3.500,- Euro incl. MwSt.) oder gleichwertig.



## Treppe

3 Läufe von KG bis DG als Stahlbetontreppe. Belag aus poliertem Serizzo und Edelstahlhandlauf.



**Innentreppe:** Zweiholmtreppe mit 15 Steigungen  $\frac{1}{2}$  gewandelt. Die Tritt- und Setzstufen werden in Buche incl. Handlauf aus Holz eingebaut. Die Holme (im Abstellraum) werden nicht gestrichen.



## Fliesen

Bäder/WC werden raumhoch mit Fliesen 1. Wahl 30 x 60 cm gefliest. Fußboden im Bad/WC werden gefliest. Der Fliesenpreis ohne Verlegen für Boden und Wandfliesen ist mit EUR 35,-- / qm (inkl. MwSt.) angesetzt. Bei höheren Fliesenpreisen und größeren Formaten (größer 30x60 cm) entstehen Mehrkosten.

In den Kellerräumen werden am Boden Objektfliesen ca. 30x30 cm (EUR 10,--) verlegt.

## Estrich

Alle Fußböden in den Wohngeschossen erhalten schwimmenden Estrich auf Dämmplatten nach DIN.

## Maler-Arbeiten

Decken mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Wände 2x weiß gestrichen.

Infos unter:

Mobil: 0179/2121426

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

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

Geschäftsführer: Gerd Linhard



## **Fußboden**

In allen Räumen, die nicht gefliest werden, wird Laminat oder Parkett schwimmend verlegt bis zu einem Materialpreis von 25,- Euro incl. MwSt.

Bad und WC werden gefliest.

## **Balkon/Terrasse**

Platten 40/40/3 in Kies verlegt (Betonstein in Granitoptik). Geländer Mauerwerk.



## **Außenanlagen**

Hauszugänge, Wege, Müllstellplatz und KFZ-Stellplatz werden mit Verbundpflaster in der Farbe Grau, oder gleichwertig gepflastert. Gartenanteile werden mit Humus gefüllt aber nicht mit Rasen angesät.

## **Gemeinschaftsfläche**

Die Fläche wird für den nach Bauordnungsrecht notwendigen Spielplatz vorgehalten, bei Bedarf ist die Ausstattung mit Spielgeräten oder sonstigen Einrichtungen durch die Eigentümergemeinschaft zu erbringen.

## **Sonstiges**

Die Anschlüsse im Mehrfamilienhaus wie Entwässerung, die Wasserversorgung, die Elektroinstallationen sowie das Telefonnetz werden soweit möglich baulich vorgerüstet. Der betriebsfertige Anschluss obliegt den jeweiligen Versorgern.

Die Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Das Objekt wird besenrein übergeben.

Die Technische Ausführung nach KfW 55 kann durch die endgültige Berechnung noch etwas variieren.

Sonderwünsche sind möglichst bei Vertragsabschluss anzugeben. Später angegebene Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn dadurch keine Behinderung in der Baudurchführung entsteht, Änderungen, die zu keiner Wertminderung des Bauwerkes führen, sowie Änderungen auf Grund technischer Notwendigkeiten oder behördliche Auflagen und Vorschriften werden nur in Absprache mit dem Käufer erfolgen.

**Infos unter:**

**Mobil: 0179/2121426**

**E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)**

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

**Geschäftsführer: Gerd Linhard**



**GL Wohnbau GmbH**



**Wir planen, bauen und verkaufen Immobilien  
aller Art nach Ihren Wünschen.  
Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen sind  
uns wichtig. Wir suchen nach individuellen  
Lösungen und helfen Ihnen, Ihren Traum von  
Eigenheim zu verwirklichen.**

**Wir erfüllen Ihre Bauwünsche!**

**GL Wohnbau GmbH**

**Geschäftsführer**

Gerd Linhard  
Moritzbergstr. 4  
91227 Leinburg

Telefon: 0179/2121426

Telefax: 09120/183853

E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)

**Infos unter:**

**Mobil: 0179/2121426**

**E-Mail: [gerd.linhard@t-online.de](mailto:gerd.linhard@t-online.de)**

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

**Geschäftsführer: Gerd Linhard**