

LEBEN AM WALDRAND

# EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WACHENDORF.



SCHWALBENNEST  
Wachendorf

Bauabschnitt 3



**3%**

Rabatt für  
Einheimische

**5%**

Abschreibung  
möglich

Bis zu **100.000 €** ab **0,01 % p.a.**  
im Rahmen des **KfW-Kredits 296**

Für Privatpersonen und Kapitalanleger – ohne Einkommensgrenzen. Details auf **Seite 3**.

## Liebe Mitbürger\*innen,

die Nachfrage nach Wohnraum ist auch in unserer Marktgemeinde ungebrochen hoch. Deshalb freue ich mich, dass mit dem 3. Bauabschnitt des Neubauprojekts der wohnfürth in Wachendorf ein weiterer wichtiger Beitrag zur Schaffung von modernem und lebenswertem Wohnraum geleistet wird.

Mit dem SCHWALBENNEST entsteht im 3. Bauabschnitt ein weiteres Mehrfamilienhaus, das erneut unsere Vision einer nachhaltigen Gemeinde widerspiegelt und das Engagement an diesem Standort komplettiert.

Erneut können wir uns über ein fair gestaltetes Einheimischenmodell freuen, um vorrangig Bürger\*innen aus der Marktgemeinde Cadolzburg anzusprechen und durch einen finanziellen Vorteil die Möglichkeit zu bieten, hier ein neues Zuhause zu finden. Gleichzeitig ist es eine Bereicherung, wenn auch neue Bürger\*innen zu uns ziehen und unsere Gemeinde weiter wächst. Ob Familien, Alleinstehende oder Senioren – das SCHWALBENNEST sorgt für barrierefreies Wohnen und eine lebenswerte Gemeinde für alle Generationen.

Ich danke der wohnfürth und allen Beteiligten, die dieses Projekt mit großem Engagement vorantreiben und lade Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild vom SCHWALBENNEST zu machen.



**Sarah Höfler**  
Erste Bürgermeisterin  
Markt Cadolzburg



## Willkommen bei der wohnfürth,

Ihrer sicheren Immobilien- und Bauträgergesellschaft für Wohneigentum in und um Fürth. Als 100-prozentige Tochtergesellschaft der WBG Fürth und erfahrener Bauträger stehen wir für Zuverlässigkeit, Qualität und Sicherheit beim Bauen und Kaufen von Wohnimmobilien.

Mit dem 3. Bauabschnitt unseres Projekts SCHWALBENNEST setzen wir unsere Kooperation mit dem Markt Cadolzburg fort und schaffen neben den bereits entstandenen weitere 18 bedarfsgerechte Eigentumswohnungen, die sich durch Komfort und Lebensqualität auszeichnen und durch die ruhige und ungestörte Lage am Waldrand einzigartig werden.

Ein besonderer Vorteil bei diesem Neubau ist die Möglichkeit einer attraktiven Förderung im Rahmen des KfW-Programms 296. Der neue Bauabschnitt erfüllt alle Voraussetzungen für das Programm „Klimafreundliches Wohngebäude im Niedrigpreissegment“ und bietet damit eine nachhaltige, zukunfts-sichere Finanzierungsperspektive für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Entdecken Sie die Qualität einer wohnfürth-Immobilie – in einer Lage, die Idylle, Natur und ein harmonisches Dorfleben perfekt vereint.



**Rolf Perlhofer**  
Geschäftsführer der  
wohnfürth Immobilien und  
Bauträger GmbH & Co. KG



# Außergewöhnlich günstiger Förderkredit der KfW möglich.

Profitieren Sie bei diesem Projekt von der Möglichkeit eines außergewöhnlich günstigen Förderkredits der KfW ab 0,01 % effektivem Jahreszins. Bis zu 100.000 € je Wohneinheit, flexible Laufzeiten bis 35 Jahre und bis zu 10 Jahre Zinsbindung\* – möglich für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Gefördert werden neue, besonders energieeffiziente Wohngebäude der Stufe „Klimafreundliches Wohngebäude im Niedrigpreissegment“ (KfW-Kredit Nr. 296 // mindestens EH 55, geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen, keine fossilen Heizsysteme). Mit dem **SCHWALBENNEST Bauabschnitt 3** erfüllen wir alle Anforderungen für eine Förderung.

Hinweis: Die Förderung ist abhängig von verfügbaren Bundesmitteln.



\* Weitere Informationen und Details unter:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/  
F%C3%B6rderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-im-Niedrigpreissegment-\(296\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-im-Niedrigpreissegment-(296))

Bis zu **100.000 €** Förderkredit ab **0,01 % p.a.**



# Einheimischenmodell

Die wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH & Co. KG steht für Fairness und Transparenz. Als regional verbundener Bauträger schaffen wir daher bezahlbaren Wohnraum mit besonderen Vorteilen für Einheimische.

In Zusammenarbeit mit dem Markt Cadolzburg entwickelten wir ein Einheimischenmodell, welches Einwohner\*innen der Marktgemeinde einen fairen „Heimvorteil“ bietet und so die Möglichkeit schafft, sich ein eigenes Zuhause in vertrauter Umgebung leisten zu können.

Mit unserem Einheimischenmodell haben Sie folgende finanzielle Vorteile:

## 3 %

Preisnachlass

Für Einwohner\*innen, die mindestens **15 Jahre** im Markt Cadolzburg<sup>1</sup> wohnen oder gewohnt haben<sup>2</sup>.

## 1,5 %

Preisnachlass

Für Einwohner\*innen, die mindestens **5 Jahre** im Markt Cadolzburg<sup>1</sup> wohnen oder gewohnt haben<sup>2</sup>.

1. Zum Markt Cadolzburg gehören folgende Ortsteile: Cadolzburg (Ort), Ballersdorf, Deberndorf, Egersdorf, Gonnersdorf, Greimersdorf, Pleikershof, Roßendorf, Rütteldorf, Schwadernmühle, Seckendorf, Steinbach, Vogtsreichenbach, Wachendorf, Zautendorf.

2. Die Einsicht der Nachweise wird vorbehalten.

Bis zu  
**14.000 €**  
Ersparnis  
möglich



Wachendorf im  
Markt Cadolzburg







IDYLLISCH.  
MODERN.  
LEBENSWEIT.

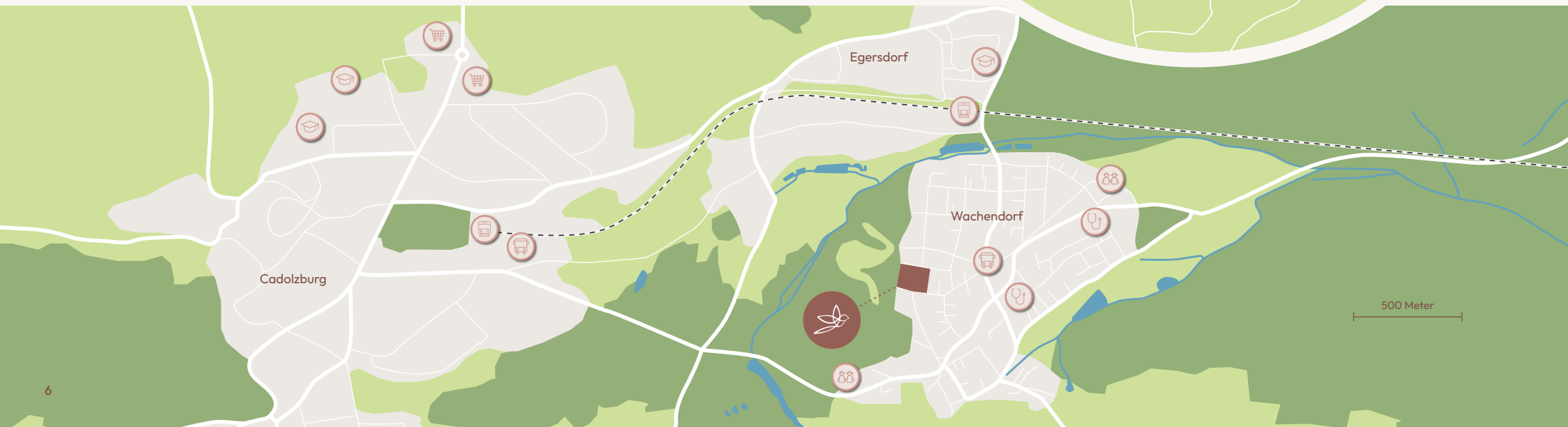
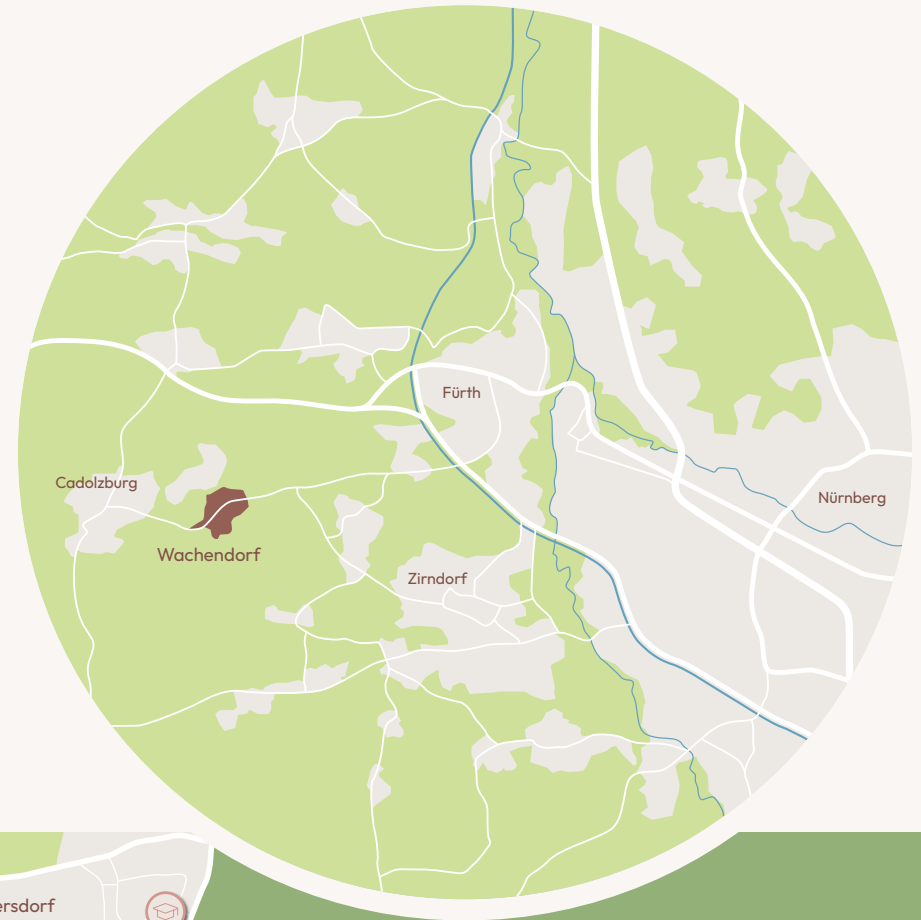


# Die Lage

Erleben Sie die idyllische Ruhe von Wachendorf bei Cadolzburg, wo sich der Waldrand direkt vor Ihrer Haustür erstreckt und zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einlädt. Genießen Sie die Vorteile eines beschaulichen Dorflebens, ohne auf eine hervorragende Anbindung verzichten zu müssen: Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, und die nahegelegenen Verkehrswege bringen Sie schnell ins Zentrum von Cadolzburg oder weiter nach Fürth und Nürnberg.

Familien profitieren von einer kinderfreundlichen Umgebung mit Spielplätzen und Betreuungsangeboten. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Bäckereien, kleine Geschäfte und größere Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur macht Wachendorf zu einem perfekten Ort für alle, die Naturverbundenheit und Komfort schätzen.

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  Regionalbahn (RB) |  Arztpraxis          |  Kindertagesstätte |
|  Bus               |  Einkaufsmöglichkeit |  Schule            |





# Das Areal

## Bauabschnitt 1

Im Nordosten des Areals wurde bereits das erste Gebäude fertiggestellt und bezogen. Es beinhaltet geförderte Mietwohnungen und wurde durch die WBG Fürth Land realisiert.

## SCHWALBENNEST

### Bauabschnitt 2

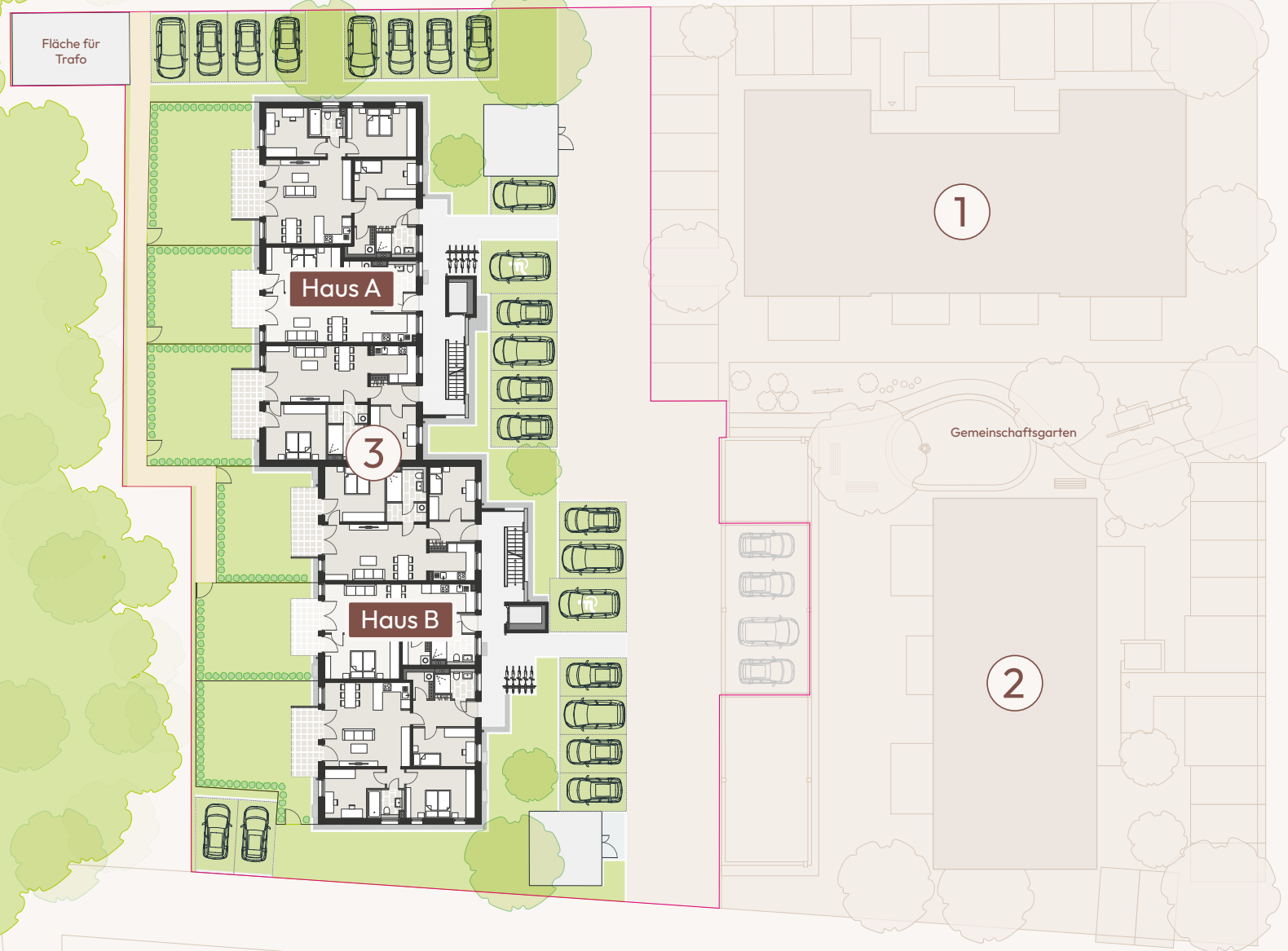
Das Gebäude im Südosten befindet sich derzeit im Bau. Es umfasst 9 Eigentumswohnungen die bereits vollständig verkauft sind.

### Bauabschnitt 3

Der 3. Bauabschnitt ist mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei Häuser, das größte zusammenhängende Gebäude des Areals. Alle Wohnungen bieten wir ab sofort zum Verkauf an.

### Gemeinschaftsgarten

Zwischen Bauabschnitt 1 und 2 lädt ein großzügig angelegter Gemeinschaftsgarten für das gesamte Areal mit Spielfläche zum Verweilen und Zusammenkommen ein. Die Nutzung ist per Dienstbarkeit geregelt.



# Das Grundstück

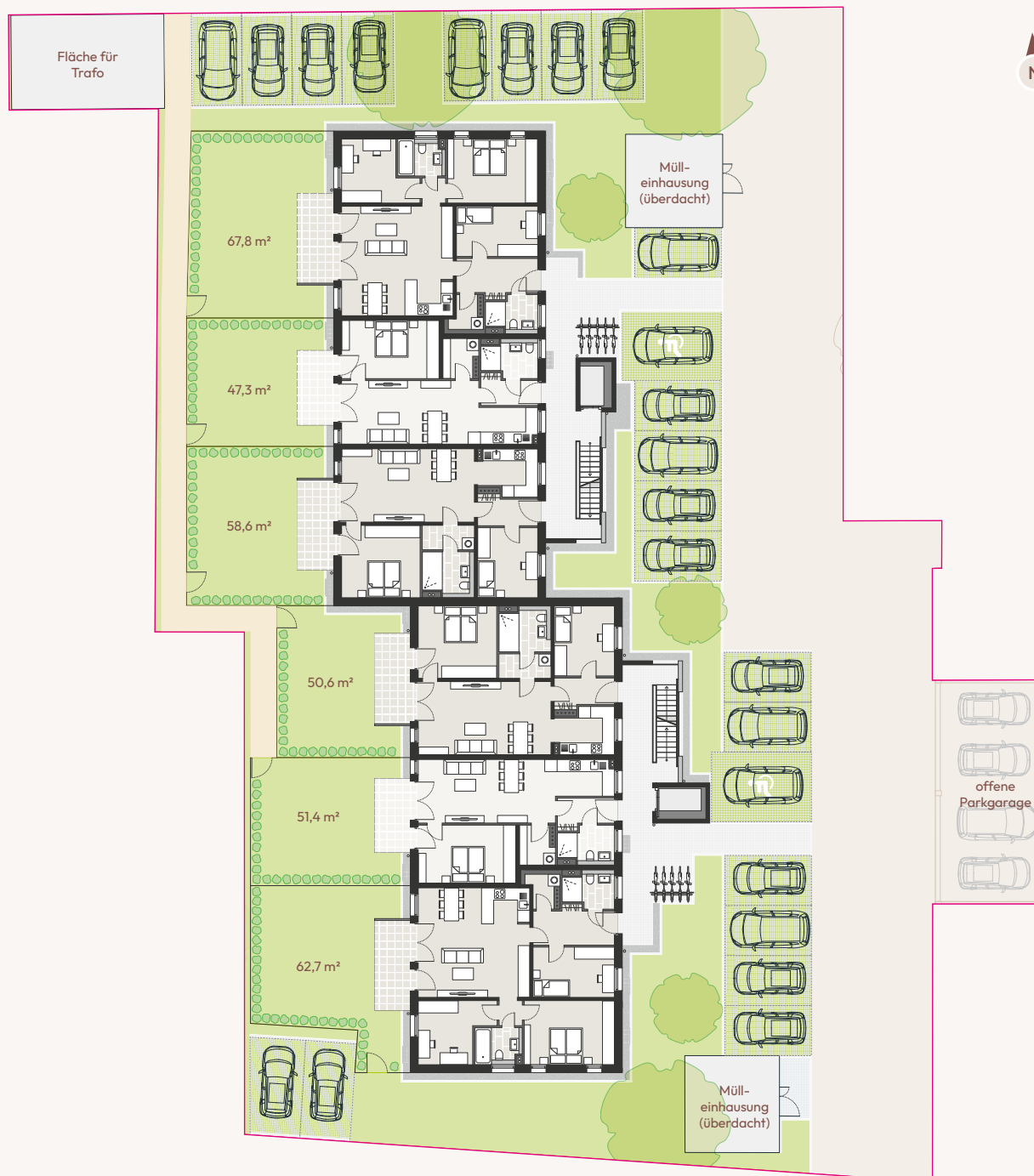
Das ca. 2.088 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt vor allem durch die direkte Lage am Waldrand mit Blick ins Grüne und einer modern gestalteten Infrastruktur.

Für Fahrzeuge stehen 4 überdachte, offene Garagenstellplätze in der Parkanlage sowie 23 freie Parkplätze, darunter zwei behindertengerechte Stellplätze, zur Verfügung. Für Fahrräder gibt es eine Abstellmöglichkeit im Bereich des Eingangs. Weitere Abstellflächen sind in den jeweiligen Kellern im Allgemeinbereich vorgesehen.

Der barrierefreie Zugang zu allen Wohneinheiten erfolgt über die Laubengänge auf der Ostseite, wo zwei Personenaufzüge und offen gestaltete Treppenhäuser Sie in jedes Geschoss führen.

Neu gepflanzte Bäume und Sträucher fügen sich harmonisch in die bestehende Flora ein und schaffen zugleich einen natürlichen Sichtschutz zu den Nachbargebäuden.

- > Grundstücksfläche ca. 2.088 m<sup>2</sup>
- > Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- > Offene Parkgarage
- > Außenstellplätze
- > E-Mobilitätskonzept für KFZ
- > Zusätzliche Fahrradstellplätze vor dem Eingang
- > Durchgrünte Freiflächen



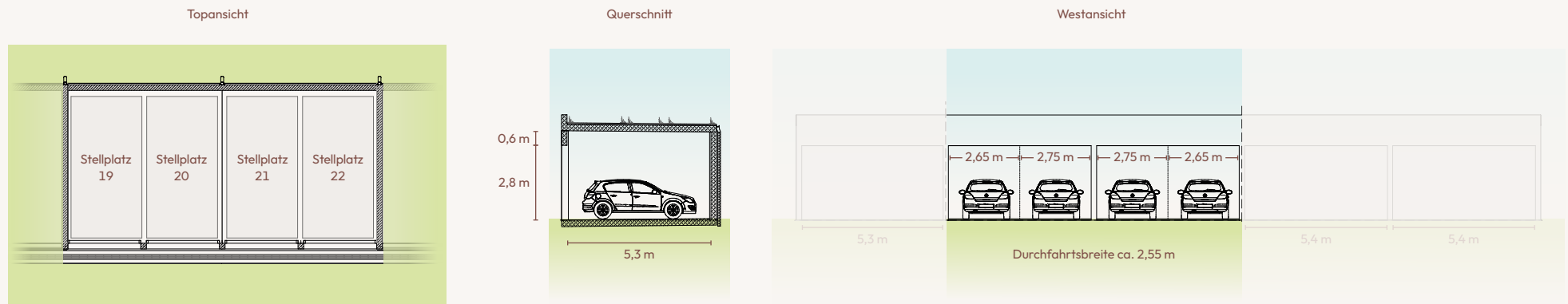
# Parkgarage

Die auf dem Areal zentral gelegene offene Garagenanlage bietet Platz für mehrere Fahrzeuge. 4 ebenerdige Stellplätze sind dem Bauabschnitt 3 zugeteilt und können mit einer Wohnung erworben werden. Die an drei Seiten massiv umbaute und überdachte Garagenanlage schützt die Fahrzeuge im Winter vor Schnee, Eis und Frost und bietet im Sommer Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung und Hitze.

Die offene Front sorgt für leichten Zugang und unkomplizierte Nutzung, während die Begrünung der Dach- und Seitenflächen die Anlage harmonisch in die Umgebung integriert und zur Auflockerung des Areals beiträgt. Gleichzeitig dient die Anlage als Sichtschutz und Abgrenzung zu den dahinter liegenden Gärten und schafft Privatsphäre.

Als Sonderwunsch ist eine zusätzliche Ausstattung mit einem elektrischen Tor sowie einer Trennwand möglich.

- > Platz für 4 PKWs
- > Extensive Dachbegrünung
- > Seitliche Begrünung mit Rank- und Klettergewächsen
- > Schutz vor Schnee, Eis, Frost und Sonne



Alle Angaben sind Circa-Angaben.

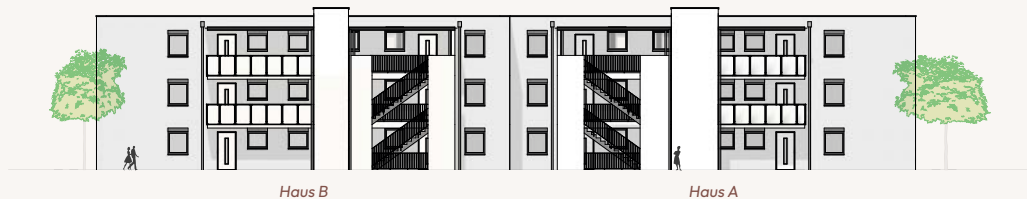
# Das Haus

Die 18 Wohnungen sind in zwei leicht versetzte Gebäudeteile separiert und verteilen sich auf drei Etagen. Pro Abschnitt führt ein modernes, offen und hell gestaltetes Treppenhaus sowie ein Personenaufzug in die großzügig gestalteten Laubengänge, die zu den jeweils 18 Wohnungen führen. Der barrierefreie Zugang reicht komfortabel vom Unter- bis in das zweite Obergeschoss. Der Aufzug erschließt ebenso das Kellergeschoss.

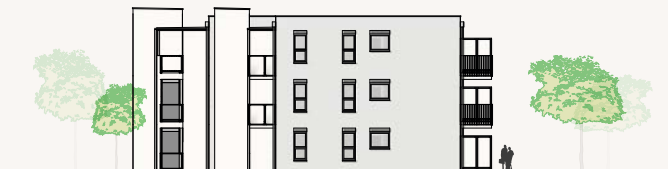
In den oberen Etagen genießen die Bewohner den Komfort großzügig geplanter West-Balkone. Die Erdgeschosswohnungen überzeugen hingegen mit privaten Gärten und angelegten Terrassen, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitern. Zudem schafft die direkte Lage am ruhigen Waldrand ein besonders angenehmes Wohngefühl – mit einem freien, naturnahen Ausblick und einem Höchstmaß an Privatsphäre.

- > Neubaustandard nach GEG 2026
- > 9 Wohnungen je Haus auf 3 Etagen
- > Personenaufzug
- > Barrierefreier Zugang zu allen Geschossen
- > Alle Grundrisse sind barrierefrei
- > Moderne Ausstattung und Materialien
- > Fußbodenheizung
- > Bäder mit Tageslicht
- > Balkone
- > Gärten mit Terrasse
- > E-Mobilitätskonzept für KFZ

Ostansicht



Nordansicht



Westansicht



Südansicht

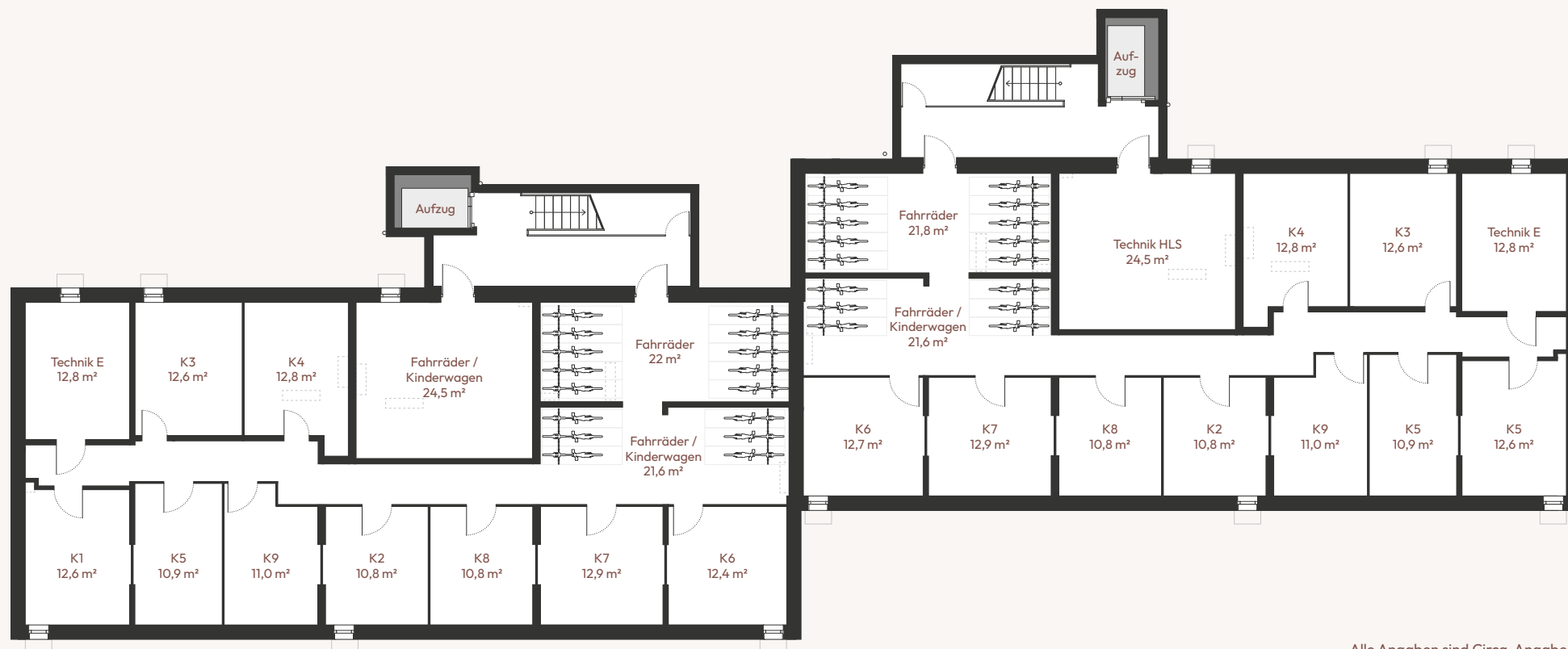


# Keller & Haustechnik

Das Haus ist als gemeinschaftliche Einheit konzipiert, verfügt aber über zwei voneinander getrennte Kellerbereiche mit jeweils zugeordneten Kellerabteilen pro Hausseite sowie vorgelagerten Durchgangsräumen, die zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen bieten.

Die zentralen Wärmepumpen versorgen die Fußbodenheizung der jeweiligen Haushälfte und sorgen zudem für die Warmwasseraufbereitung – eine Lösung mit zahlreichen Vorteilen. In den Technikräumen befinden sich die strombasierten haustechnischen Installationen. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine gemeinschaftlich betriebene Photovoltaikanlage auf dem Dach, deren erzeugter Ökostrom vollständig in das öffentliche Netz eingespeist wird und deren Erträge der Eigentümergemeinschaft zugutekommen.

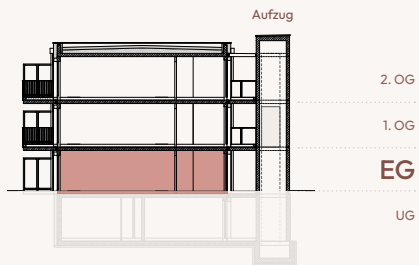
- › Großzügige Kellerabteile
- › Separater Fahrradkeller
- › Abstellbereich für Kinderwagen
- › Moderne Wärmepumpen
- › Photovoltaikanlage



Alle Angaben sind Circa-Angaben.

Die Grundrisse

**KLAR.  
PRAKTISCH.  
FUNKTIONAL.**



## Wohnung A1

4 Zimmer mit  
Garten & Terrasse  
**84,9 m<sup>2</sup>**

## Wohnung A2

2 Zimmer mit  
Garten & Terrasse  
**54,3 m<sup>2</sup>**

## Wohnung A3

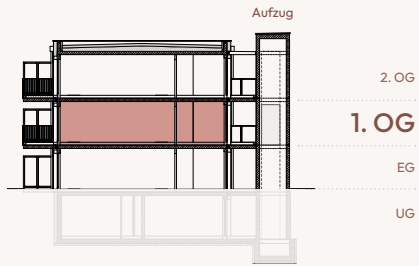
3 Zimmer mit  
Garten & Terrasse  
**69,3 m<sup>2</sup>**

Alle Angaben sind Circa-Angaben.  
Alle Wohnungen sind barrierefrei und  
barrierefrei zugänglich.

\* 25 % werden der Wohnfläche angerechnet.

\*\* Wird nicht der Wohnfläche angerechnet.





## Wohnung A4

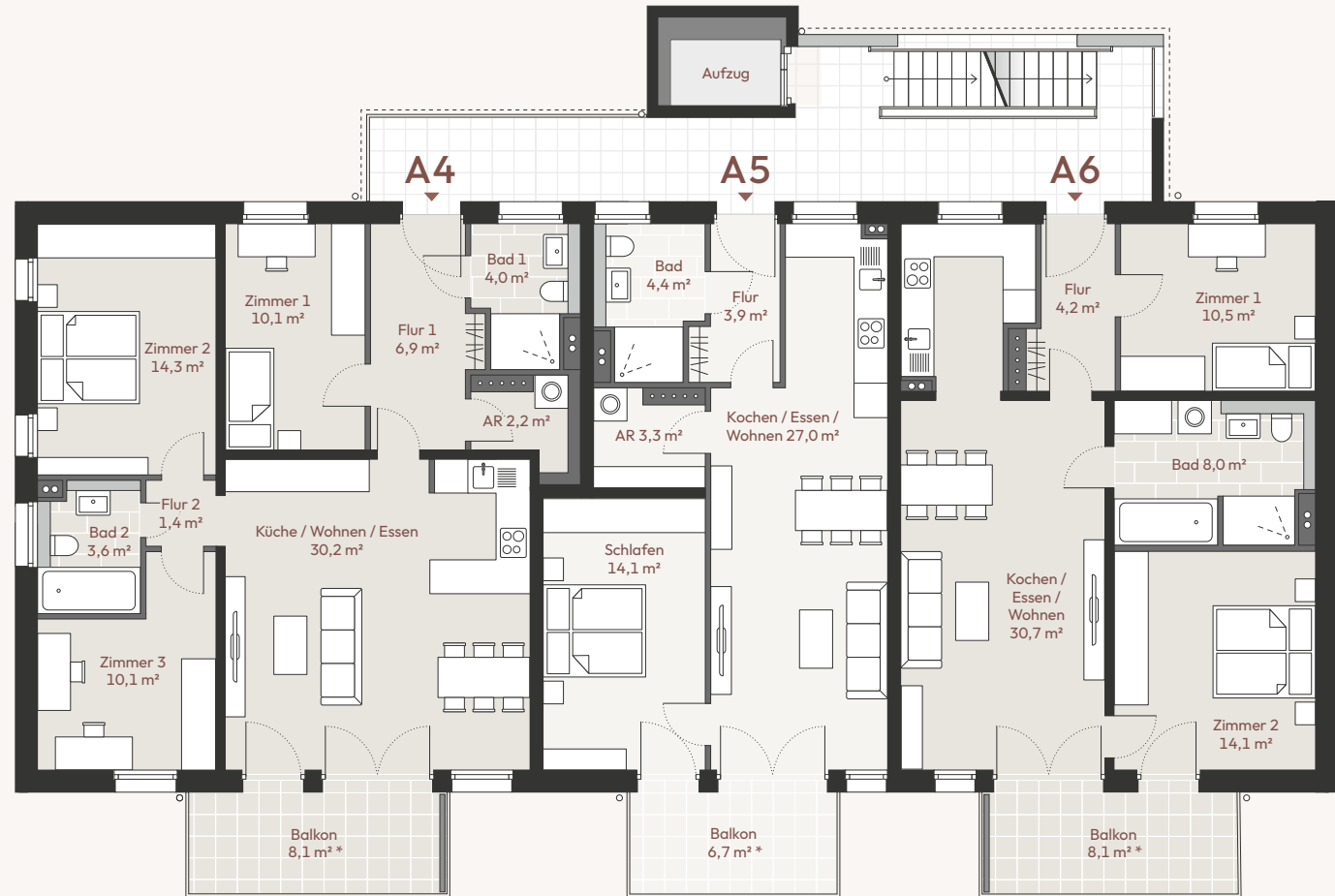
4 Zimmer mit Balkon  
84,9 m<sup>2</sup>

## Wohnung A5

2 Zimmer mit Balkon  
54,3 m<sup>2</sup>

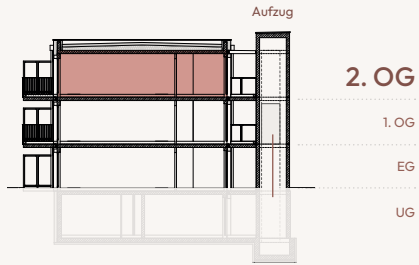
## Wohnung A6

3 Zimmer mit Balkon  
69,3 m<sup>2</sup>



Alle Angaben sind Circa-Angaben.  
 Alle Wohnungen sind barrierefrei und  
 barrierefrei zugänglich.

\* 25 % werden der Wohnfläche angerechnet.



## Wohnung A7

4 Zimmer mit Balkon  
84,9 m<sup>2</sup>

## Wohnung A8

2 Zimmer mit Balkon  
54,3 m<sup>2</sup>

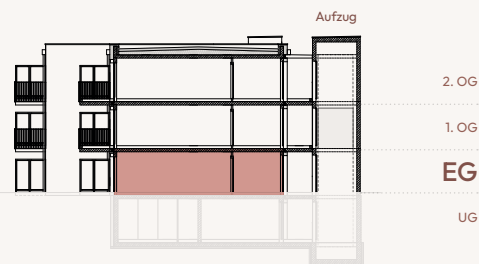
## Wohnung A9

3 Zimmer mit Balkon  
69,3 m<sup>2</sup>



Alle Angaben sind Circa-Angaben.  
Alle Wohnungen sind barrierefrei und  
barrierefrei zugänglich.

\* 25 % werden der Wohnfläche angerechnet.



## Wohnung B1

4 Zimmer mit  
Garten & Terrasse  
**84,9 m<sup>2</sup>**

## Wohnung B2

2 Zimmer mit  
Garten & Terrasse  
**54,3 m<sup>2</sup>**

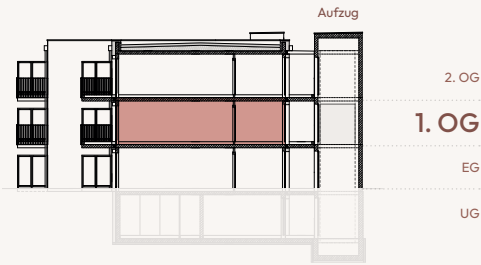
## Wohnung B3

3 Zimmer mit  
Garten & Terrasse  
**69,3 m<sup>2</sup>**

Alle Angaben sind Circa-Angaben.  
Alle Wohnungen sind barrierefrei und  
barrierefrei zugänglich.

\* 25 % werden der Wohnfläche angerechnet.

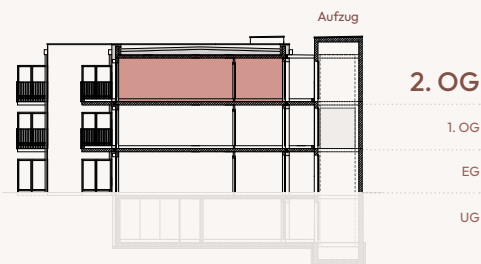
\*\* Wird nicht der Wohnfläche angerechnet.



Alle Angaben sind Circa-Angaben.

Alle Wohnungen sind barrierefrei und barrierefrei zugänglich.

\* 25 % werden der Wohnfläche angerechnet.



2. OG

1.OG

EG

UG



## Wohnung B7

4 Zimmer mit Balkon  
84,9 m<sup>2</sup>

## Wohnung B8

2 Zimmer mit Balkon  
54,3 m<sup>2</sup>

## Wohnung B9

3 Zimmer mit Balkon  
69,3 m<sup>2</sup>



Alle Angaben sind Circa-Angaben.  
Alle Wohnungen sind barrierefrei und  
barrierefrei zugänglich.

\* 25 % werden der Wohnfläche angerechnet.

# Baubeschreibung

**ROHBAU.  
AUSBAU.  
TECHNIK.**

Haus A 14,63 kWh/m<sup>2</sup>  
Haus B 14,92 kWh/m<sup>2</sup>  
Strom, GEG 2026

Visualisierung kann von tatsächlicher Umsetzung abweichen.

# Baubeschreibung

## Das Bauvorhaben auf einen Blick

Neubau einer Eigentumswohnanlage mit insgesamt 18 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern, in zwei Untergemeinschaften aufgeteilt, unterkellert. Die Baubeschreibung gilt für den vollständigen, schlüsselfertigen Ausbau aller Wohnungen. Die Gebäude werden den aktuellen Neubausstandard GEG 2026 erfüllen. Heizungs- und Warmwasserbereitung werden mittels Wärmepumpe betrieben. Auf dem Dach wird je Haus eine Photovoltaik-Anlage installiert. Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizflächen ausgestattet. Die Belüftung der Wohn- und Schlafräume erfolgt mit feuchtegeführten Nachströmöffnungen in den Fenstern, Abluft über zentrale Abluftventilatoren, oder 2-Raumlüfter, in Küche, bzw. Bädern. Die Nachströmung wird über Türunterschnitte realisiert.

Alle Wohnungen und das Kellergeschoss sind über jeweils ein zentrales Treppenhaus oder einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Jeder Wohnung wird ein separater Kellerraum fest zugeordnet. Zu jeder Wohnung kann mindestens ein Kfz-Stellplatz oder eine Garagenstellplatz erworben werden. Die Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil mit Terrassen. Die Etagenwohnungen erhalten Balkone.

Ein Waschmaschinenstellplatz ist in jeder Wohnung vorgesehen.

In den Außenflächen der benachbarten Bebauung wird ein Spielplatz angelegt, welcher zur gemeinschaftlichen

Nutzung durch die Bewohner aller Gemeinschaften dient. Kosten und Pflege werden entsprechend aufgeteilt und in einer Dienstbarkeit geregelt.

Auf dem Grundstück befindet sich an der Nord-Westlichen Grundstücksgrenze, eine durch den Energieversorger betriebene Netzwertrafostation.

Die Baugrundstücke Haus A, B, C und D haben eine gemeinsame Zugangs- und Zufahrtsfläche.

### **Allgemeines:**

Die Wohn- und Nutzflächen wurden durch das beauftragte Architekturbüro ermittelt. Balkone, Terrassen, wurden je zu einem Viertel bei der Flächenberechnung berücksichtigt.

## 1. Rohbauarbeiten

Die nötigen Gerüstbauarbeiten sind jeweils in den einzelnen Gewerken enthalten.

### **1.1 Erdarbeiten**

Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume und Sträucher werden wo notwendig und zulässig durch den Bauherren vorab entfernt.

Oberbodenabtrag, Baugruben- und Kanalaushub in den erforderlichen Tiefen einschl. seitlicher Lagerung, wo möglich, Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial. Wiedereinfüllen

und Verdichten des Arbeitsraumes und der Kanalgräben mit wieder verwendbarem Hinterfüllmaterial, sowie Herstellen notwendiger Geländeauffüllungen einschl. evtl. notwendiger Anfuhr. Gründung des Gebäudes nach technischen Erfordernissen.

### **1.2 Mauerwerksarbeiten**

Tragende Innen- und Außenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk oder Kalkstein oder Stahlbeton, ausgeführt. Nicht tragende Wände werden als Mauerwerk oder in Trockenbau (beidseitig doppelt beplankt), erstellt.

Das Mauerwerk wird gemäß den Anforderungen an die Statik und an den Schallschutz (Rohdichte) erstellt. Bereichsweise sind Stahlbetonwände als wandartige Träger und Stahlbetonstützen, sowie –unterzüge notwendig.

### **1.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Bodenplatten und Geschossdecken werden in Beton hergestellt. Dämmung nach Nachweis Wärmeschutzberechnung (WSB). Die Geschossdecken des Gebäudes werden massiv, in Stahlbeton, als Halbfertigteile, oder in Ortbeton, Dicke gemäß Statik, ausgeführt. Decken und Überhänge werden gemäß WBS gedämmt. Sämtliche nicht bekleidete Betonoberflächen bei Wänden und Decken werden als glatt geschalte oder geglättete Betonflächen hergestellt, auch Bodenplatte im KG.

Die Treppenläufe und -podeste sowie die Balkone werden als Fertigteile oder in Ortbeton, ausgeführt und von den

Wänden wärme- und schalltechnisch getrennt. Die Oberflächen der Balkonfertigteile sind dreiseitig glatt geschalt, eine Seite als geglättete Betonoberfläche (bei Balkonen / Loggia die Unterseite), bei Treppenläufen und -podesten alle sichtbaren Teile glatt geschalt. Die Treppenpodeste und Laubengänge werden mit grauem Betonwerkstein oder Naturstein, auf Stelzlager oder auf Unterbau verlegt. Vor den Wohnungseingangstüren werden bodenbündige Abstreifmatten eingebaut. Überdachung des Treppenbereiches und des Laubengangs im 2. OG wird in Stahlbeton hergestellt, sowie einer geregelten Entwässerung, wo notwendig.

### 1.4 Balkonanlage

Die Häuser erhalten auskragende Stahlbeton-Balkonanlagen. Die Balkone werden nach statischem Erfordernis gefertigt, Balkonplatten als Fertigteile oder in Ortbeton, mit Plattenbelag auf Stelzlager oder Splittbett auf Drainlage, mit den notwendigen Entwässerungseinrichtungen vor den bodentiefen Fensteröffnungen. Geländer durchgehend als verzinkte Stahl-Konstruktion ohne Handlauf, Stahlrahmen mit senkrechten Füllstäben, mit Ober- und Untergurt aus Flachstahl, ebenfalls verzinkt. Befestigung der Konstruktion über Geländerstäbe und Konsolen. Die Balkone erhalten einheitliche Beleuchtungskörper.

## 2. Ausbaugewerke

### 2.1 Gerüstbauarbeiten

Die nötigen Gerüstbauarbeiten sind jeweils in den einzelnen Gewerken enthalten.

### 2.2 Dachdeckerarbeiten

Flachdachgefälledämmplatten auf den Hauptdächern nach Wärmeschutzberechnung, geeignet zur Aufnahme zusätzlicher Lasten, z. B. Lüftungsgerät, Wärmepumpe und PV-Anlage. Eine extensive Flachdachbegrünung am Hauptdach und auf den Nebengebäuden wird wo notwendig und möglich ausgeführt.

### 2.3 Flaschnerarbeiten

Sämtliche erforderliche Flaschnerarbeiten für Rinnen, Notüberläufe, Einlaufkästen und Regenfallrohre (Standrohre stahlverzinkt), Attika-, Mauerabdeckungen, etc., werden in Titanzink ausgeführt. Entwässerung der Balkonanlagen, Dachterrasse, Vordächer und Überdachungen sowie der Nebengebäude über Wasserspeier, wo zulässig, oder Rinnen und Fallrohre, wo erforderlich.

### 2.4 Fensterarbeiten, Hauseingangstürelement

Sämtliche senkrechte Fenster- und Fenstertürelemente, sowie die Wohnungseingangstüren (mit satiniertem Lichtausschnitt und Spion) werden als Kunststoff-Mehrkammerprofile ausgeführt, mit umlaufender Lippendichtung und Dreifachverglasung, Wärmedämmeigenschaften gemäß Wärmeschutznachweis. Außenluftdurchlässe in den Fenstern zur Lufteinströmung. Die Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen werden mit Haustürschwellen ausgeführt. Fensterbänke außen in Alu, EV1 eloxiert. Fenster innen weiß, außen farbig (z. B. anthrazit) foliert. Die Fenster der Küchen der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, im Bereich des Treppenraumes, müssen aus Brandschutzgründen als selbstschließende Fenster, ohne Vorbaurollos und Luftein-

lässe, ausgeführt werden. Diese selbstschließenden Fenster können daher nur zum temporären Lüften geöffnet werden. An dem Treppenhauseingang wird eine zentrale Briefkastenanlage für je neun Wohnungen, mit Gegensprechanlage (Farbe wie vor) installiert.

### 2.5 Sonnenschutz

Alle senkrechten Fenster in den Wohnungen erhalten an den oberen Rahmenverarbeitungen vorgebaute Rollläden, Bedienung elektrisch. Bei den Fenstern welche als 2. Rettungsweg gemäß Brandschutzkonzept dienen zudem Notbedienung mittels Kurbel oder Gurtband. Keine Rollläden bei den selbstschließenden Fensterelementen der Küchen in den 2- und 3-Zimmerwohnungen gemäß Brandschutzkonzept zugelassen.

### 2.6 Innenputzarbeiten

Innenwandputz als Gipsputz, einlagig, glatt, auf Kalksandstein oder Kalkstein, Oberfläche geglättet, oder Trockenbauwände glatt gespachtelt, geeignet für nachfolgenden Farbanstrich. Die Betonwände im KG erhalten keinen Wandputz, die Oberfläche bleiben wie geschalt. Wände im KG nicht geglättet verputzt, sondern Oberfläche nur geschlossen (verbandelt).

### 2.7 Estricharbeiten

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung, einschließlich Trittschalldämmung und Wärmedämmschicht auf Rohbetondecken, je nach Erfordernis.

Im Keller Estrich (ohne Fußbodenheizung) auf Trennlage oder auf Wärmedämmung, je nach Erfordernis, oder geglättete Betonoberflächen ohne Estrich.

## 2.8 Trockenbau- und Dämmarbeiten

Die Trockenbauarbeiten werden gemäß den Brand-, Wärme-, Schallschutz, sowie den statischen Anforderungen ausgeführt. Nichttragende Wände im Trockenbau werden beidseitig doppelt beplankt. Abgehängte Decken bei evtl. notwendigen Verzug von Installationsleitungen im Flur / Bäder / WC sind möglich.

## 2.9 Schreinerarbeiten

Innentüren der Wohnungen werden als Türblätter mit Röhrenspankern und Umfassungszargen sowie Edelstahl-Drückergarnitur ausgeführt. Farbe der Türzargen und Türblätter beschichtet, Farbe Weiß, Rohbautürhöhe ab Fertighöhe Fußboden ca. 2,125 Meter. Türunterschnitte zur Überströmung der Lüftung werden ausgeführt.

## 2.10 Fliesenarbeiten

In den Bädern und Gäste Bädern werden alle Wandflächen im Spritzwasserbereich raumhoch gefliest, wo nötig, ebenfalls die Fensterleibungen, Vormauerungen, Fensterbänke (mit Gefälle), restliche Wandfläche auf ca. 1,2 m bis ca. 1,40 m Höhe, Badewannenabmauerungen, horizontale Flächen und seitliche Abmauerungen. Abdichtungen werden gemäß den technischen Vorschriften für Wohnbäder mit bodengleichen Duschen ohne Spritzschutz ausgeführt. Die bodengleichen Duschen erhalten ebenfalls einen Flie-

senbelag im Gefälle, mit Wandeinlauf oder Rinnenablauf. Keine Fliesenpiegel bei den Arbeitsbereichen in den Küchen. Alle Bodenflächen in den Bädern und WC's, sowie die Eingangsflore, Abstellräume, Garderoben und geschlossenen Küchen werden gefliest, mit passenden Fliesensockel auf verputzten Wandbereichen. Materialpreis Fliesenplatten (pro m<sup>2</sup> Raummaß) = 30,- € brutto, Format 30 x 60 cm. Nach Mustervorlage und Freigabe durch den Käufer.

## 2.11 Betonwerkstein-, Natursteinarbeiten

Das Treppenhaus erhält Betonwerksteinbelag oder Fliesen. Die Balkone werden mit grauen Betonplatten auf Stelzlager oder Splittbett belegt, ebenso die Terrassen (auf Spiltt). Die Innenfensterbänke, soweit nicht gefliest, in Betonwerkstein oder Naturstein, grau. Bei den Fenstertüren zu den Terrassen und Balkonen werden wo notwendig Gitterroste oder Rinnen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers (mit geregelter Entwässerung) eingebaut.

## 2.12 Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohnräume (außer den oben genannten gefliesten Bereichen) und offene Küchen erhalten einen verklebten PVC Designbodenbelag, Dicke mind. 2 mm in Plankenform, inkl. aller notwendigen

Vorarbeiten wie Bodenausgleichmasse, Spachtelung, etc., mit passenden Sockelleisten gleicher Qualität - nach Mustervorlage und Freigabe durch den Käufer, z. B. Fabrikat: Tarkett, Essence, 30 x 50 Materialpreis Designboden pro m<sup>2</sup> = 30,- € brutto.

## 2.13 Metallbau- und Schlosserarbeiten

Ausführung der Geländer an den Balkonen, Laubengängen und im Treppenhaus aus gleicher Grundkonstruktion, siehe Beschreibung unter Balkonanlage. Die Geländer im Bereich der Treppenläufe, erhalten als Handläufe jeweils aufgesetzte Edelstahlhandläufe aus Rundrohr.

Die Nebeneingangstüren im Kellergeschoss (Treppenhaus) sind Stahltüren mit Profilzylindern als Bestandteil der Schließanlage. Profilzylinder in allen Allgemeintüren als Bestandteil der Schließanlage. Die Trennwände (nicht tragende Wände) im Keller als Trennwandsystem eines System-Herstellers (z. B. Käuferle), bestehend aus einer Grundrahmenkonstruktion mit Lamellenverkleidung, inkl. Systembauteilen wie Türen, etc., herzustellen. Türen vorgerichtet für Profilzylinder oder Vorhängeschloss.

Der Abstellbereich für Müll im Außenbereich besteht aus Rahmenkonstruktionen mit Systembauteilen in Holz, Stahl oder Alu, je nach Hersteller. Sichtschutzabtrennungen bei den Terrassen und Balkonen aus Stahlrahmenkonstruktion, verzinkt, mit Füllung aus Platten, wie in den Grundrissplänen dargestellt.

Eine Schließanlage für alle Allgemeintüren, Technikräume, usw. ist einzubauen. Die Wohnungseingangstüren erhalten extra Schließzylinder.

## 2.13 Fahrradabstellplätze und Garage

Vier der erforderlichen Stellplätze sind als offene Garagenstellplätze vorgesehen.

Fahrradabstellplätze befinden sich vor dem Haus (nicht überdacht) sowie in einem dafür vorgesehenen Bereich im Keller je Haus.

## 2.14 Malerarbeiten

Die vorhandenen Fugen der Betondecken werden verspachtelt und malerfertig geglättet. Innenanstrich auf allen Wand- und Deckenflächen, sämtliche Deckenflächen in den Wohnungen werden gespachtelt.

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen sowie der Allgemeinflächen werden mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen, soweit vorgenannte Flächen nicht als sichtbare, glatt geschalte Betonwand vorgesehen, als Fertigteil, oder Ortbeton ausgeführt, oder mit einem Vollwärmedämmverbundsystem versehen sind und sonstige Umstände einen Anstrich nicht erfordern.

Die Oberfläche des Kellerbodens im unbeheizten Kellergeschoss erhält eine staubbindende Beschichtung.

Betonflächen farbig im Außenbereich gemäß Farbleitplan.

## 2.15 Außenputzarbeiten / Wärmedämmung

Auf sämtliche Außenluft berührende Wand- und Deckenbereiche wird nach Erfordernis ein Wärmedämmverbundsystem, mit Polystyrol-Hartschaumplatten oder/und Mineralwolle (nicht brennbar), angebracht, mit Silikonharzoberputz in Kratzputzstruktur mit 2mm Körnung, Fabrikat Fa. STO oder gleichwertig, farbig gemäß vorliegendem Farbkonzept.

## 2.16 Endreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten, wird eine Endreinigung (keine Feinstreinigung) durchgeführt.

# 3. Haustechnik

## 3.1 Kanalisationsarbeiten

Die gesamte Haus- und Grundstücksentwässerung wird nach den Richtlinien der Entwässerungssatzung der Stadt Fürth und der genehmigten Entwässerungsplanung ausgeführt. Die Verlegung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt in Kanalgrundrohren. Das Regenwasser wird dem öffentlichen Kanal zugeleitet und kann nicht auf dem Grundstück versickert werden. Einrichtungsgegenstände, welche unter Rückstauenebene liegen werden über eine Überflur-Hebeanlage entwässert.

## 3.2 Wärmeversorgung

Haus A und Haus B sind mit je einer eigenen Heizzentrale ausgestattet. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Außeneinheiten werden auf dem Dach platziert. Die dazugehörigen Inneneinheiten in dem Technikraum, mit witterungsgeführter Steuerung. Die Wärmeerzeugung dient zur Beheizung der Gebäude, sowie der Trinkwarmwasserbereitung.

Die Heizzentrale wird auf den Heizlastbedarf des Gebäudes dimensioniert.

Die Wohnräume werden mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung je Raum mit Unterputz Raumthermostat in Serie der Elektroausstattung sowie zentralem Verteiler mit Absperrung, Entlüftung, Entleerung, Passstück für Wärmemengenzähler und selbstregelnden Regulierventilen je Heizkreis ausgestattet. Alle Bäder erhalten zusätzlich einen elektrisch betriebenen Badheizkörper, fertig lackiert in Farbe Weiß.

## 3.3 Abwasser-, Wasseranlagen

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt über eine Entwässerungsanlage, welche den Auflagen der zuständigen Behörde und den geltenden Vorschriften entspricht.

Eine vollständige Versickerung des Regenwassers ist trotz der Bodenbeschaffenheit vorgesehen. Eine Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht vorgesehen. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt mittels Retentionsflächen auf dem Dach des Gebäudes und durch Versickerungsmulden in den Freianlagen. Alle Grundleitungen werden gemäß der Entwässerungsgenehmigung hergestellt. Unter der Rückstauenebene liegende Einrichtungen werden über eine Hebeanlage entwässert.

Eine Enthärtungsanlage JUDO i-soft TGA ist aufgrund der Wasserhärte als zentrale Anlage im Technikraum vorzusehen. Im Haus wird im Allgemeinbereich 1 und in jeder EG-Wohnung jeweils ein selbstentleerendes Gartenwasserventil eingebaut.

Alle Waschmaschinenanschlüsse werden entsprechend Vorschrift eingeschleift, sodass keine Stagnation entstehen kann.

### **Sanitär - Einrichtungsgegenstände**

Alle Einrichtungsgegenstände in Farbe Weiß Fabrikat Geberit, Serie Renova Plan, Handwaschbecken Serie Acanto oder gleichwertig. Sämtliche Armaturen der Serie Ceraplan III, Fabrikat: Ideal Standard oder gleichwertig, werden in verchromter Ausführung eingebaut. Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan (verkürzte Bauform mit max. 50 cm) mit WC-Sitz und Deckel mit Edelstahlscharnieren sowie Papierrollenhalter und Bürstengarnitur. Unterspülputzkasten mit Betätigungsplatte Sigma 30 mit Wasserspartaste. Waschtischanlage aus Kristallporzellan (Gr. ca. 60 cm) mit Eingriff-Waschtischbatterie, Excenter Ablaufgarnitur, Eckventilen, Röhrensiphon, Handtuchhalter 2-armig, sowie Tragegestell. Handwaschbecken aus Kristallporzellan (Gr. ca. 40 cm) mit Eingriff-Waschtischbatterie, Excenter Ablaufgarnitur, Eckventilen, Röhrensiphon, Handtuchring, sowie Tragegestell. Badewannenanlage aus Stahlblech, Größe 180/80 cm, einbrennlackiert, mit Wannenfüße und Schallschutzset, Excenter Ab- und Überlaufgarnitur und Wannenfüll- und Brausebatterie. Brausegarnitur Ideal Standard, Idealrain L1 oder gleichwertig mit Wandhalter und Brauseschlauch und Handbrause, verchromt. Duschanlage bodengleich mit Estrich und gefliest nach Größe entsprechend der Entwurfspläne. Ablauf als Wandablauf mit Unterputz-Ständer.

### **3.4 Raumlufttechnische Anlagen**

Be- und Entlüftung der Räume mit feuchtegeführten Nachströmöffnungen in den Wohn- und Schlafräumen und zentralem Abluftventilator, oder Zweiraumlüfter ohne Wärmerückgewinnung zur Absaugung der Abluft in allen Bädern, WC's und Küchen. Die Überströmluftdurchlässe werden über Türunterschnitte oder Türgitter realisiert.

### **3.5 Starkstrom- und Fernmeldeanlagen**

Die Installation beginnt ab der Übergabestelle des Versorgungsunternehmens und wird nach dem zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Stand der anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Jede Wohnung erhält einen Unterverteiler.

Die Ausstattung mit Leuchtkörpern wird komplett in LED - Technik erfolgen. Ausgestattet werden nur die Allgemeinbereiche, z. B. Treppenhaus. Wohnungen werden nur mit Decken- u. Wandauslässen ausgestattet, eine Ausnahme bilden die Balkone und Terrassen, diese werden mit Leuchtkörpern ausgerüstet. Die Steuerung der Beleuchtung im Treppenhaus erfolgt mit Sensorleuchten.

Am Hauseingang werden Leuchten mit Bewegungsmelder als Poller- oder Wandleuchten vorgesehen. In den Allgemeinflächen Pollerleuchten nach Erfordernis mit Dämmerungsschalter.

#### **Wohnungsausstattung**

Die Ausstattung der Wohnungen richtet sich nach der Mindestausstattung der DIN 18015-2.

#### **Vorbereitung Elektromobilität**

Für das Areal wird ein E-Mobilitätskonzept angeboten. Ein Anschluss pro Wohnung, dieser kann direkt über den Wohnungszähler erfasst werden.

#### **Photovoltaikanlage**

Jedes Haus erhält eine je separat installierte Photovoltaikanlage auf dem Hausdach, gemäß Energiesparnachweis. Der Ertrag der PV-Anlage wird vollständig in das Stromnetz über einen eigenen Stromzähler eingespeist (Volleinspeisung).

Der Ertrag wird der jeweiligen Eigentümergemeinschaft gutgeschrieben.

### **3.6 Schwachstrom und Fernmeldetechnik**

#### **Klingel- und Sprechanlage**

Jede Wohnung erhält eine Audio Sprechstelle. In jeder Etage ist vor jeder Wohnung ein Klingeltaster mit Symbolik (Klingel) und Bezeichnungsschild vorzusehen. Die Haustürstation wird im Bereich des Treppenhauszugangs untergebracht. Die Station soll Briefkästen, Sprechanlage, Klingeltaster kombinieren.

#### **Multimediaverkabelung**

In den Wohnungen werden neben oder unter den Elektroverteilern sogenannte Multimediaverteiler untergebracht. Ausführung Unterputz. Im Multimediaverteiler befindet sich die jeweilige Übergabedose für Telefon und Fernsehen, sowie Steckdosen.

#### **Fernmeldenetz und Antennenanlage**

Anschluss an das Telekommunikationsnetz (Glasfaser FTTH) der Deutschen Telekom GmbH oder von den Bauherren vorgegebenen Anbieter. Der TV-Empfang wird über das vorgenannte Glasfasernetz vorgesehen, eine separate Anlage ist nicht erforderlich.

### **3.7 Rauchwarnmelder**

Der Erwerber wird sein Sondereigentum selbst mit den erforderlichen Rauchwarnmeldern gemäß Bayerischer Bauordnung ausstatten. Er erhält dazu vom Veräußerer ein Angebot über die Ausstattung und Wartung von Rauchwarnmeldern. Der Erwerber kann somit die anbietende Firma

zur Ausführung dieser Arbeiten beauftragen oder sich selbst um die Ausstattung und Wartung kümmern.

### **3.8 Aufzugsanlage**

Jedes Haus erhält einen maschinenraumlosen Personenaufzug nach Bayerischer Bauordnung mit frequenzgeregeltem Antrieb. Wände innenseitig mit Edelstahlverkleidung, Spiegel und Edelstahlhandlauf an einer Seitenwand. Kabinenboden in Betonwerkstein, Fliesenbelag oder PVC. Kabinentüren aus Stahl, endlackiert - Sprechstelle für Notruf inkl. Schaltgerät für den Anschluss eines Notrufleitsystems.

## **4. Außenbereich**

### **4.1 Oberflächen, Beläge**

Der barrierefreie Zugang zum Haus und der Zugang zu den Müllbehältern (Ausführung gemäß Freiflächengestaltungsplan) werden mit hellgrauem Betonpflaster, gefast, gepflastert. Offene Stellplätze erhalten eine versickerungsfähige Pflasterdecke aus hellgrauem Betonpflaster mit splittgefüllten Drainagefugen.

### **4.2 Oberflächenentwässerung**

Bei Anschluss an Terrassentüren und bodentiefen Fensterelementen Einbau von entwässerten, begehbaren Rinnen mit Abdeckung aus verzinktem Rost 30/10, wo erforderlich. Entwässerung der begeh- und befahrbaren Pflasterflächen über Versickerung. Das Dachwasser wird mittels Dachbegrünung zurückgehalten. Allgemein wird das anfallende

Niederschlagswasser über Mulden in den Allgemeinbereichen auf dem Grundstück versickert.

### **4.3 Begrünung**

Bei neuen Vegetationsflächen erfolgt eine Bodenvorbereitung des Unterbodens, Einbau Oberboden bei Pflanzung 40 cm, bei Rasen 20 cm stark, Bodenverbesserung organisch. Ausführung der Pflanzung und Ansaat in den Allgemeinflächen mit Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege durch die Eigentümergemeinschaft. In den Sondernutzungsbereichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

Bäume in Auswahl und Qualität nach Anforderungen und Baugenehmigung.

### **4.4 Einfriedung**

Einfriedung Sondernutzungsbereiche Gärten mit Maschendrahtzaun, verzinkt, Höhe ca. 1,00 m, jeweils mit Gartentüre. Die Terrassen bekommen Sichtschutzabtrennungen, wie in den Grundrissen dargestellt.

### **4.5 Kinderspielplatz**

Die Baugrundstücke Haus A, B, C und D haben einen Spielplatz zur gemeinsamen Nutzung, welcher sich auf dem Baugrundstück des Hauses D befindet.

Geplante  
Bezugsfertigkeit:

HAUS A  
Sommer 2027

Winter 2027  
HAUS B

## Kontakt

Sie möchten mehr über das Bauprojekt erfahren? Wir beraten Sie sehr gerne in einem persönlichen Gespräch:

Corinna Geisler / Sandra Zeinali

0911 75 995 113

info@wohnfuerth.de

Ein Projekt der:



Vertrieb durch:

**WBG Fürth**

Die wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH & Co. KG ist ein Tochterunternehmen der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH. Alle Abbildungen und Grundrisse dienen nur der Orientierung und sind zur Maßnahme nicht geeignet. Das eingezeichnete Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten. Satzfehler und Irrtümer vorbehalten. Die Visualisierungen können von der tatsächlichen Umsetzung abweichen.