



D R E I

EIN  
FAMILIEN  
HÄUSER

HOLZ  
RAHMEN  
BAU  
WEISE

Laurenzistraße 4  
in STRULLENDORF



Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

# Die Werte

## BGW Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

### Als Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum sind wir spezialisiert auf die Privatisierung von Wohnraum.

Die regionale Ausrichtung unseres Unternehmens bietet für den Kunden handfeste Vorteile: Wir kennen den Markt, in dem wir agieren **seit vielen Jahren** und nutzen diese Kenntnisse, um die Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Dienstleistern von Beginn an auf eine vertrauensvolle Basis zu stellen. Der Mieter ist bei uns Kunde und Partner. Seine Anliegen sind uns wichtig.

Nur ein Beispiel hierfür ist, dass wir bei unseren Sanierungsprojekten ausschließlich mit Handwerksbetrieben aus der Region zusammenarbeiten. So können wir eine hohe Qualität der handwerklichen Leistungen bei unseren Objekten garantieren und stehen in engem Kontakt zu unseren Handwerkerfirmen.

### Wertebewusstsein haben und erhalten

Unsere Immobilien erfüllen höchste Ansprüche an zeitgemäße Wohnkultur, an Immobilien, die in unserer schnelllebigen Zeit ein Synonym für Werte wie Solidität, Individualität und sorgenfreies Wohnen sind.

Die Entscheidung, eine Immobilie zu erwerben, erfüllt die elementarsten Bedürfnisse des Menschen nach Sicherheit und Geborgenheit, muss aber sorgfältig geplant und bewirtschaftet werden.

Also ist nach dem grundsätzlichen „Ja“ zum Immobilienkauf nur noch eines entscheidend: Die Auswahl des Objekts, das optimal auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist und eine fundierte, engagierte und professionelle Bewirtschaftung des Objektes.



Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG

# Immobilien als Sachwertanlage – eine sichere Basis für Ihr Vermögen

## Immobilieninvestition – eine Entscheidung mit Zukunft

Da der Euro für Turbulenzen auf dem Geldmarkt sorgt, sind Alternativen gefragt. Wenn Sie Ihr Ersparnis sicher anlegen wollen, sollten Sie Ihr Geld in Immobilien investieren, egal, ob Sie selbst einziehen möchten oder den Wohnungs- bzw. Hauskauf als reine Kapitalanlage betrachten.

## Wertvoll wird, was rar ist

Unabhängig von kommenden Entwicklungen auf dem Geld- oder Aktienmarkt wird Immobilieneigentum in ausgesuchten Lagen immer gefragter. Für Sie bedeutet dies ein hohes Wertsteigerungspotential und eine solide Zukunftssicherung. Diese Attraktivität ist natürlich auch für den Fall eines Wiederverkaufs die einzig richtige Entscheidung.

## Kapitalanleger bauen auf Immobilien

Immobilieneigentum ist die Topinvestition und ein „Muss“ im Portfolio für vorausschauende Kapitalanleger. Sichere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dürfen in keinem optimierten Vermögensplan fehlen. Eine Immobilieninvestition wird steuerlich bevorzugt und generiert eine kontinuierliche Wertentwicklung.

## Immobilieneigentum – eine gute Alterssicherung

Um Ihren Lebensstandard auch im Alter zu sichern, müssen Sie privat vorsorgen. Die zunehmende Überalterung der Gesellschaft hat für immer höhere Rentenbeiträge gesorgt.

Gleichzeitig ist ungewiss, über wie viel Einkommen Sie später einmal verfügen werden. Mieteinnahmen als stattliche „Zusatzrente“ dagegen sind unabhängig von der staatlichen Rentenentwicklung.

Rentnerhaushalte zahlen zwischen 25 und 40 % ihres verfügbaren Einkommens für die Miete. Tendenz steigend!

Durch den Kauf einer Immobilie machen Sie sich vom Vermieter bzw. von permanenten Mietsteigerungen unabhängig.

„Bezahlen Sie mit Ihrer Miete Ihre eigene Wohnung, nicht die Eigentumswohnung Ihres Vermieters, oder vermieten Sie selbst und lassen andere Ihre Eigentumswohnung bezahlen.“

## Immobilien erwerben – Steuervorteile nutzen

Immobilien werden mehr als jede andere Vermögensform vom Staat über Steuerentlastungen gefördert.

Grundsätzlich sollte unterschieden werden, ob Sie eine Wohnung als Kapitalanlage erwerben und sie vermieten, oder ob Sie selbst in die eigenen vier Wände einziehen möchten.

Vereinbaren Sie einen Termin mit uns – wir erklären Ihnen gerne, wie es funktioniert.

# STRULLENDORF bei Bamberg



In der oberfränkischen Gemeinde Strullendorf, des Landkreises Bamberg, leben derzeit circa 8.000 Einwohner in der insgesamt viertgrößten Gemeinde des Landkreises. Vor den Toren der Weltkulturerbestadt Bamberg wohnen die Menschen auf einer Fläche von 31,7 km<sup>2</sup> in acht Strullendorfer Gemeindeteilen.

## Die Lage im Regnitz- und Zeegenbachtal

Das Gemeindegebiet Strullendorfs liegt in Nord-Süd-Richtung im Regnitztal und in West-Ost-Richtung im Zeegenbachtal. Im Westen grenzt es an die Regnitz, im Osten bei Zeegendorf bis auf das Hochplateau der Nördlichen Frankenalb. Von Norden her reicht es teilweise bis in den Hauptsmoorwald. Im Süden grenzt das Strullendorfer Gemeindegebiet bis an die Ausläufer der Friesener Warte, sowie das offene Regnitztal flussaufwärts.

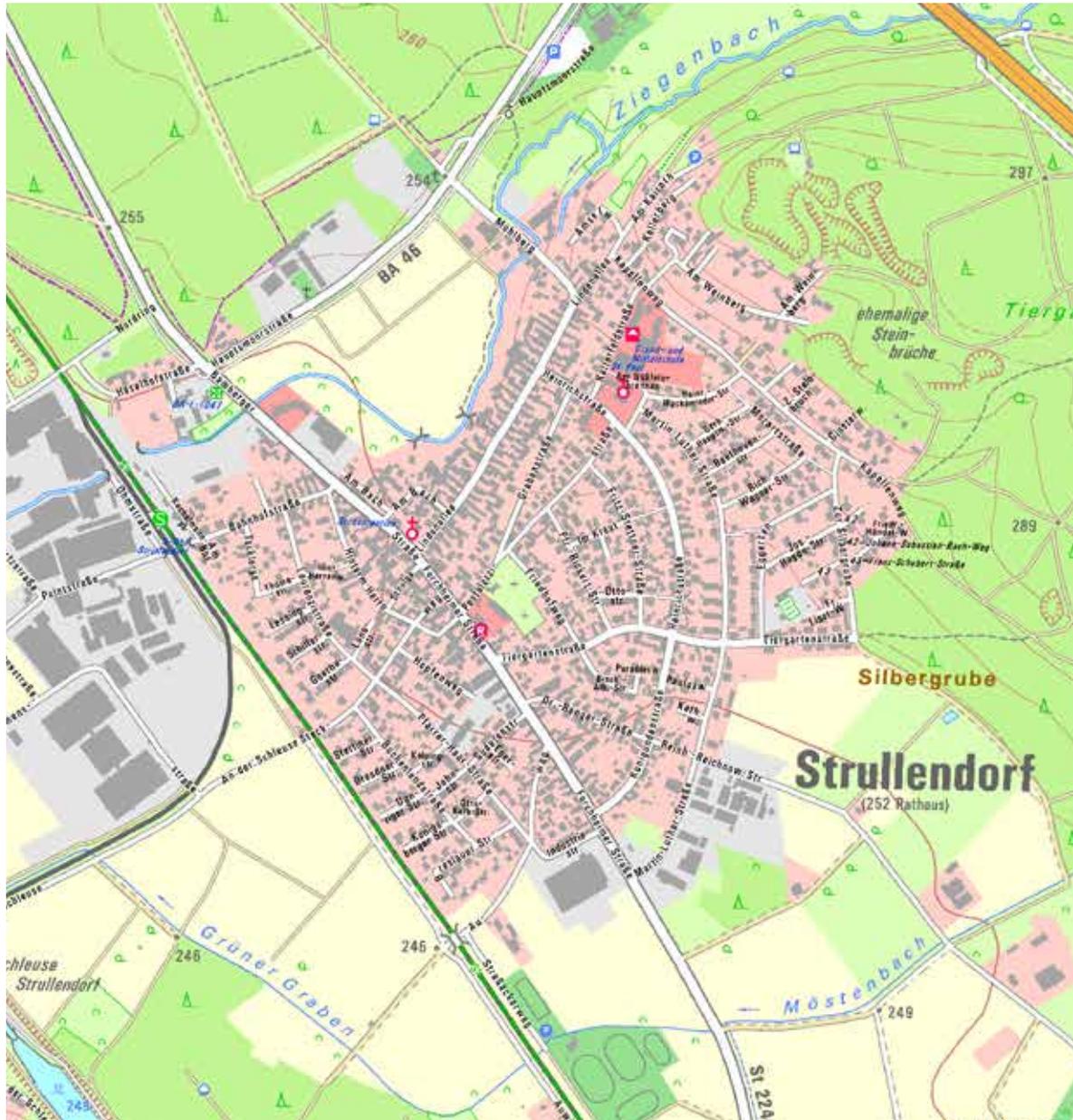
## Die Verkehrsinfrastruktur südlich von Bamberg

Die Autobahn A 73 führt mit der 330 m langen Zeegenbachtalbrücke über das Tal. Mit den Ausfahrten Hirschaid, Strullendorf im Süden und Bamberg-Süd im Norden kann Strullendorf gut über den sogenannten „Frankenschnellweg“ erreicht werden. Die Autobahn A 70 verläuft etwa zehn Kilometer entfernt. Die B 505 ist der Zubringer zur A 3 und führt östlich vorbei am Industriegebiet der Gemeinde Strullendorf. Durch den Hauptort geht die Staatsstraße 2244 und auch die Gemeindeteile sind über die gut ausgebauten Straßen erreichbar.

Strullendorf liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg. Mit dem Bahnhof Strullendorf hat die Gemeinde auch eine S-Bahn-Haltestelle des VG Nürnberg. Dort halten die S-Bahnen und die DB-Regionalbahnen. Sechs Regionalbusslinien haben zudem Haltestellen in allen Gemeindeteilen Strullendorfs.

Quelle: [www.Strullendorf.de](http://www.Strullendorf.de)

# ORTSPLAN - beste Anbindung



## beste Anbindung von...



Ansicht Ost

- ... nach Bamberg 6 km
- ... nach Coburg 55 km
- ... nach Bayreuth 51 km
- ... nach Forchheim 17 km
- ... nach Erlangen 33 km
- ... nach Nürnberg 50 km

# DIE LAGE - Strullendorf - Laurenzstraße



Strullendorf grenzt im Süden an die Marktgemeinde Hirschaid und liegt nördlich 6 km von Bamberg entfernt. Idyllisch eingebettet in Nord-Süd-Richtung vom Regnitztal und in West-Ost-Richtung vom Zeegenbachtal.



## Land oder Stadt? - Hier geht beides!

Innerhalb kürzester Zeit vom Wohngebiet im Zentrum von Strullendorf in die Weltkulturerbestadt Bamberg.

In der Umgebung befinden sich: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Tankstelle, Brauereigasthöfe.

Busverbindungen nach Bamberg sowie vier weitere Richtungen stehen zur Verfügung sowie die Zuganbindung Richtung Bamberg und Forchheim, Erlangen, Nürnberg.

# LEBENS MITTELPUNKT

## IN REIZVOLLER LANDSCHAFT

### MIT BESTER ANBINDUNG



Strullendorf liegt in einer reizvollen Wald- und Wiesenlandschaft. Eine Vielzahl von Rad- und Wanderwegen laden dazu ein, den einzigartigen Charme der oberfränkischen Gemeinde zu entdecken.

Mit einer verkehrsgünstigen Lage an der A 73 und bester Anbindung an die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen-Bamberg und einer hervorragenden Infrastruktur überzeugt Strullendorf als Lebensmittelpunkt sowohl im aktiven Berufsleben als auch im Ruhestand.

## **Bau- und Leistungsbeschreibung des Bauvorhabens „Laurenzistraße, Strullendorf“ Reihenhäuser aus Holzrahmenbauweise**

### **1. Ausführungsgrundlagen**

- **Wärmeschutz**

Die wärmeübertragende Gebäudehülle wird gemäß den ab Januar 2017 geltenden gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014, mit Verschärfung 2016) erstellt.

- **Schallschutz**

Es wird der baurechtlich geforderte Mindestschallschutz, nach DIN 4109: 2018, für die Haustrennwände eingehalten. Sollten höhere Schallschutzanforderungen gestellt werden, sind diese vor Baubeginn schriftlich zu vereinbaren. Anforderungen innerhalb des eigenen Wohn- und Aufenthaltsbereichs gibt es nach DIN 4109: 2018 nicht

Die Empfehlungen nach Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz) können aufgrund des Lüftungskonzeptes (Türunterschnitte) nicht erreicht werden. Es kann daher, je nach Nutzungsverhalten, zu Schallübertragungen innerhalb der Wohnung zwischen den Räumen kommen.

### **2. Rohbauarbeiten**

#### **2.1. Bodenplatte**

- Einbau einer massiven Stahlbetonbodenplatte einschließlich der Fundamente nach vorgegebener statischer Berechnung (keine Unterkellerung).

#### **2.2. Wohngeschosse**

- Außenwände aus Holzrahmenbauweise mit innenliegender Dämmung und außenseitiger Holzfaserdämmplatte nach beschriebenem Wärmeschutz.
- Einbau von wärme gedämmten Rollladenkästen.
- Die Haustrennwände werden als Schall- und Brandschutzwände nach DIN bzw. nach zugelassenem, geprüftem System des Herstellers (Knauf o. vergleichbar) und dem Brandschutznachweis ausgeführt.

# B A U B E S C H R E I B U N G

- Die Innenwände teilweise als Holzrahmenbauweise, Stärke nach Plan und Statik oder in Trockenbauweise.

## 2.3. Treppenanlage

- Stahltreppenanlage farbig beschichtet
- Treppenhandläufe aus Edelstahl
- Treppenstufen aus massiver Eiche (ca. 40 mm stark), Kanten gerundet
- Ohne Setzstufen (offene Treppe)

## 2.4. Geschossdecken

- Brettstapeldecke von unten mit sichtbarer Holzstruktur (lasiert), ausgenommen hiervon ist aus technischen Gründen, das Gäste-WC und der daneben befindliche Hausanschlussraum im Erdgeschoss– es wird darauf hingewiesen, dass das schwinden und ausdehnen einer Brettstapeldecke aus Holz keinen Mangel darstellt. Rissbildungen oder „knarzende“ Geräusche stellen keinen Mangel dar.
- Aufbau der Brettstapeldecken von oben:
  - Bodenbelag
  - Trockenestrich (Aquapanel Cement-Board)
  - Uponor Siccus-Element inkl. Heizplatten (Trägermaterial für Fußbodenheizung)
  - Trittschalldämmung
  - Verlegeplatte (Installationsebene)
  - Brettstapeldecke

(nach Notwendigkeit, werden unterhalb des Trockenestrich und oberhalb der Trittschalldämmung entsprechende Verlegeplatten aus Gipskarton „Vidiwall von Knauf oder gleichwertig“ verlegt)

## 2.5. Dach- und Gartenterrasse

- Belagsflächen aus WPC (Dachterrasse), bzw. Terrassenplatten aus Beton (Gartenterrasse) inkl. entsprechender Unterkonstruktion.
- Brüstung mit Abdeckung aus Titanzink / Alu oder gleichwertig.

## 2.6. Pultdach

- Dachstuhl nach statischer Vorgabe, von innen zwischen den Sparren gedämmt und mit einer Dampfbremse luftdicht verschlossen

# B A U B E S C H R E I B U N G

(nach Vorgabe Energieeinsparnachweis). Nach Fertigstellung der Dampfbremse, wird die Dachschräge vollständig mit Gipskarton verkleidet (Der Verlauf der Schräge wird beim Verkleiden der Decke angenommen). Nach anbringen der Schalung aus OSB-Platten auf den Dachsparren, entsteht eine hinterlüftete Ebene mittels diffusionsoffener Schalungsbahn, Konter Lattung und darauf befindlich Dachschalung aus rauen, besäumten und getrockneten Brettern (24 mm stark). Die Lüftungsebene wird vollständig mittels Lüftungsgittern „verschlossen“. Sichtbare Schalungen werden mit gefasteten Brettern (Fichte) verkleidet und lasiert. Nach Fertigstellung der Zimmerarbeiten wird die Bedachung vorgenommen.

## 2.7. Spengler

- Dachrinnen, Fallrohre, Dach- und Anschlussverblechungen werden aus Titanzinkblech / Alublech oder gleichwertig hergestellt.

## 3. Ausbaurbeiten

### 3.1. Fenster und Fenstertüren

- Kunststofffenster (Farbe schiefergrau außen RAL 7015/ innen weiß) mit 3-Scheiben-Isolier-Wärmeschutzverglasung (Ug-Wert 0,8-0,9 W/m<sup>2</sup>K, bzw. nach Vorgabe des Energieeinsparnachweises) und Einhandbeschlägen aus Leichtmetall. Sämtliche bodentiefe Elemente von innen absperrbar (Verriegelung Griff). Die beiden Fensterelemente zur Gartenterrasse sind von innen und außen, gleichschließend zur Haustüre absperrbar (Haustüre U<sub>d</sub> = 1,80 W/m<sup>2</sup>K, bzw. nach Vorgabe des Energieeinsparnachweises).
- WC-Fenster im Erdgeschoss erhalten ein satiniertes Glas als Sichtschutz.
- Fensterbänke innen aus Naturstein (in Bädern/WC/Duschen keramische Fliesen, bodentiefe Elemente erhalten keine Fensterbank – Fensterbänke in Nassräumen erhalten einen Fliesenbelag).
- Austritte an Terrassen, nach Notwendigkeit aus Granit, bzw. Gitterrost.
- Außenfensterbänke aus Aluminium Silber eloxiert (EV1).
- Anbringen von notwendigen Absturzsicherungen vor den Fenstertüren in RAL 7015 schiefergrau (franz. Gitter).

### 3.2. Rollläden

- Alle Wohnraumfenster in den Wohnungen erhalten Außenrollläden aus Kunststoff.
- Sämtliche bodentiefe Fenster erhalten ein elektrisch bedienbares Rollo, die restlichen Fenster werden mittels Gurtes gesteuert.

### 3.3. Natursteinarbeiten

- Innenfensterbänke aus 3 cm starkem Naturstein, sofern notwendig (siehe auch 3.1).

## 3.4. Trockenbauarbeiten

- Wohnraum- und Treppenhauswände werden vollständig mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und verschliffen.
- Bäder und WCs werden als vorbereitende Maßnahme der Fliesenarbeiten mit imprägnierten Gipskartonplatten verkleidet und verspachtelt. Das fliesenbündige verspachteln oder verputzen der Oberfläche ist nicht im Umfang enthalten.

## 3.5. Fassadengestaltung

- Aufbringen einer Gewebearmierung, sowie eines Edelkratzputzes (Farbgestaltung: „Altweiß“)
- Neben den verputzten Flächen werden im Sockelbereich nach vorgegebener Planung, Rhombusprofile auf entsprechender Unterkonstruktion montiert
- Sichtschutz aus Rhombusprofilen auf den Dachterrassen
- Sichtschutz aus Rhombusprofilen auf den Gartenterrassen

## 3.5. Elektroinstallation

- Die Zähleranlage wird im Technikraum untergebracht.
- Schalterprogramm: Fa. Berker S 1, polarweiß oder gleichwertig.
- Multimediaverteiler und Stromverteilung im Technikraum als Ausgangspunkt für sternförmige Verlegung der Kabel und LAN-Anschlüsse mit Patchfeld, Verteiler und Steckdose mit Übergabepunkt der Telefon- und Kabelfernsehanschlüsse im Multimediaverteiler.
- Hauseingangs- und Carportbeleuchtung mit Bewegungsmelder.
- Installation einer SAT-Anlage (Installation der SAT-Anlage an der Fassade auf der Dachterrasse)

### • Maximale Anzahl an Auslässen

- Essen / Wohnen            15 Steckdosen  
                                    4 Lichtschalter, 3 Lichtauslässe ohne Leuchtmittel  
                                    2 Netzwerkdosen (Leitung 2-fach)  
                                    2 Antennenanschlüsse  
                                    2 Lichtschalter für Gartenterrasse  
                                    3 Jalousiebedienungen
- Küche                        8 Steckdosen  
                                    2 Lichtschalter, Deckenstrahler

# B A U B E S C H R E I B U N G

1 Spülmaschinenanschluss  
1 Herdanschluss  
1 Anschluss für Dunstabzug

- Flur EG
  - 2 Steckdosen
  - 1 Lichtschalter, Deckenstrahler
  - 1 Netzwerkdose (Leitung 2-fach)
  - 1 Videogegenstelle (Türöffner)
- Gäste-WC
  - 1 Steckdose
  - 1 Lichtschalter, Deckenstrahler
  - 1 Lichtschalter, 1 Lichtauslass (für Spiegelleuchte)  
(Spiegel und Leuchtmittel nicht enthalten!)
- HWR/Technik
  - 2 Steckdosen
  - 1 Lichtschalter, 1 Lichtauslass
- Carport/Eingang
  - 2 Lichtauslässe (inkl. Leuchtmittel)
- Gartenterrasse
  - 2 Feuchtraumsteckdosen inkl. Kontrollschaltung
  - 1 Lichtauslass (inkl. Leuchtmittel)
- Abstellraum
  - 3 Steckdosen
  - 1 Lichtschalter, 1 Lichtauslass ohne Leuchtmittel
  - 1 Waschmaschinenanschluss
  - 1 Trockneranschluss
  - 1 Schalter für integrierte Lüftung des Raumes
- Bad 1. OG
  - 2 Steckdosen
  - 1 Lichtschalter, Deckenstrahler
  - 1 Lichtschalter, 1 Lichtauslass (für Spiegelleuchte)  
(Spiegel und Leuchtmittel nicht enthalten!)

# B A U B E S C H R E I B U N G

- Kinderzimmer 1
  - 7 Steckdosen
  - 1 Lichtschalter, 1 Lichtauslass ohne Leuchtmittel
  - 1 Netzwerkdose (Leitung 2-fach)
  - 1 Antennenanschluss
  - 1 Jalousiebedienung
- Kinderzimmer 2
  - 13 Steckdosen
  - 2 Lichtschalter, 2 Lichtauslässe ohne Leuchtmittel
  - 1 Netzwerkdose (Leitung 2-fach)
  - 1 Antennenanschluss
  - 2 Jalousiebedienungen
- Gästezimmer
  - 7 Steckdosen
  - 4 Lichtschalter, 2 Lichtauslässe ohne Leuchtmittel
  - 1 Netzwerkdose (Leitung 2-fach)
  - 1 Jalousiebedienung
- Flur 1. OG
  - 2 Steckdosen
  - 1 Lichtschalter, Deckenstrahler
  - 1 Netzwerkdose (Leitung 2-fach)
  - 1 Videogegenstelle (Türöffner)
- Bad 2. OG
  - 4 Steckdosen
  - 1 Lichtschalter, Deckenstrahler
  - 2 Lichtschalter, 1 Lichtauslass (für Spiegelleuchte)  
(Spiegel und Leuchtmittel nicht enthalten!)
  - 1 Waschmaschinenanschluss
  - 1 Trockneranschluss
- Schlafzimmer
  - 11 Steckdosen
  - 4 Lichtschalter, 1 Lichtauslass ohne Leuchtmittel
  - 1 Netzwerkdose (Leitung 2-fach)
  - 1 Antennenanschluss
  - 2 Jalousiebedienungen

# B A U B E S C H R E I B U N G

- Arbeiten
  - 7 Steckdosen
  - 3 Lichtschalter, 2 Lichtauslässe ohne Leuchtmittel
  - 1 Netzwerkdose (Leitung 2-fach)
  - 1 Antennenanschluss
  - 2 Lichtschalter für Dachterrasse
  - 2 Jalousiebedienungen
  - 1 Videogegenstelle (Türöffner)
- Dachterrasse
  - 2 Feuchtraumsteckdosen
  - 1 Lichtauslass (inkl. Leuchtmittel)
- Treppenhaus
  - 4 Lichtschalter
  - Einbaustrahler (Treppenhauswände)
- Gartenhaus
  - 1 Lichtschalter
  - 1 Lichtauslass (inkl. Leuchtmittel)
  - 2 Feuchtraumsteckdosen inkl. Kontrollschaltung

## 3.6. Heizung

- Gasversorgung für jedes Reihenhaus mit eigenen Zählern.
- Vaillant Systempaket 1.449 auroCompact VSC S 206/4-5 190 E inkl. Solarkollektoren 2 x VFK 145V mit VR 11 nach Vorgabe des Energieeinsparnachweises oder gleichwertig
- Fußbodenheizung in allen Räumen, außer Abstell- und Technikräumen.
- Fußbodenheizungsverteiler mit Wandauf-, bzw. -einbaukästen.
- Handtuchheizkörper im Bad (Farbe: weiß) – siehe auch Beschreibung Bäder

## 3.7. Sanitär

- Wasserversorgung für jedes Reihenhaus mit eigenen Zählern.
- Leitungen werden entsprechend Wärme- und Schallgedämmt eingebaut.
- Grundlage der Badgestaltung, sowie des Gäste-WCs sind die beiliegenden Badplanungen inkl. aller notwendigen Nebenarbeiten (Trockenbau, Fliesen etc.)
- Die nachstehende Beschreibung der Sanitärgegenstände kann durch eine gleichwertige ersetzt werden.

# B A U B E S C H R E I B U N G

- **Badezimmer**

1. Badewannenanlage (Badezimmer 1. Obergeschoss)

- Duravit D-CODE Acryl-Badewanne - 1700 x 750 mm
- Ablaufgarnitur Viega, Multiplex Trio
- Excentergarnitur mit Befüllung inkl. Farbset
- Grohe Unterputz Badebatterie Eurostyle Cosmopolitan verchromt
- Hansgrohe Croma Porter Set, mit Schlauch, Halter und Handbrause

2. Waschtischanlage (Badezimmer 1. Obergeschoss)

- Duravit „Starck 3“ (650 x 485 mm) Waschtisch mit Überlauf, weiß
- Grohe Einhand-Waschtischbatterie Eurostyle Cosmopolitan mit Ablaufgarnitur verchromt

3. WC-Anlage (Badezimmer 1. Obergeschoss)

- Duravit Starck 3 Wand-WC Tiefspüler aus Sanitärkeramik 360x540x320 mm
- STARCK 3-WC-Sitz mit Deckel, weiß, Scharniere Edelstahl
- Duravit Starck 3 WC-Sitz aus Kunststoff
- ohne Absenkautomatik
- Unterputzspülkasten Geberit

4. Zubehör (Badezimmer 1. Obergeschoss)

- Optiline Spiegel, mit verd. Befestigung ohne Leuchte, 600 x 800 mm
- Keuco ELEGANCE NEU-WC-Bürstengarnitur, ohne Deckel, Echkristall-Einsatz mattiert, chrom
- Keuco ELEGANCE NEU-Handtuchhalter 450 mm, 2-armig, schwenkbar, chrom
- Keuco ELEGANCE NEU-Toilettenpapierhalter, offen, chrom
- HSK Sky Handtuchheizkörper, 1800x595mm, RAL 9016 NA weiß, Bad- und Designheizkörper Rundrohr gerade

# B A U B E S C H R E I B U N G

- **Gäste-WC**

1. WC-Anlage (Gäste-WC Erdgeschoss)

- Duravit Starck 3 Wand-WC Tiefspüler aus Sanitärkeramik 360x540x320 mm
- STARCK 3-WC-Sitz mit Deckel, weiß, Scharniere Edelstahl
- Duravit Starck 3 WC-Sitz aus Kunststoff
- ohne Absenkautomatik
- Unterputzspülkasten Geberit

2. Waschtischanlage (Gäste-WC Erdgeschoss)

- Duravit „Starck 3“ (650 x 485 mm) Waschtisch mit Überlauf, weiß
- Grohe Einhand-Waschtischbatterie Eurostyle Cosmopolitan mit Ablaufgarnitur verchromt

3. Zubehör (Gäste-WC Erdgeschoss)

- Optiline Spiegel, mit verd. Befestigung ohne Leuchte, 600 x 800 mm
- Keuco ELEGANCE NEU-WC-Bürstengarnitur, ohne Deckel, Echkristall-Einsatz mattiert, chrom
- Keuco ELEGANCE NEU-Handtuchhalter 450 mm, 2-armig, schwenkbar, chrom
- Keuco ELEGANCE NEU-Toilettenpapierhalter, offen, chrom

*Das in der Planung vorgesehene Bad im 2. Obergeschoss, erhält bauseits lediglich die Anschlussmöglichkeiten zum Ausbau eines Badezimmers. Sanitärgegenstände und die dazu notwendige Vorinstallation des Installateurs ist bauseits nicht enthalten! Der Bodenbelag des Raumes wird mit Fliesen belegt.*

- **Küche**

- Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine.
- Die Gartenterrasse erhält einen frostsicheren Außenwasseranschluss.

- **Abstellraum (1. Obergeschoss)**

- Waschmaschinenanschluss bestehend aus Geräteschrägsitzventil, sowie Gerätesifon
  - Dallmer Unterputz Gerätesifon, Geräteschrägsitzventil 1/2, mit RV, chrom

# B A U B E S C H R E I B U N G

## 3.8. Lüftung

- Entlüftung der innen liegenden Sanitärräume (Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss) über Abluftventilatoren (Entlüftung über Dach). Die Schaltung erfolgt über einen separaten Schalter. Die Entlüftung der außenliegenden Sanitärräume erfolgt über die Fenster.
- Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

## 3.9. Außen- / Innentüren

- Hauseingangstüre aus Aluminium mit einbruchhemmender Isolierverglasung, elektrischem Türöffner und Sprechanlage mit Videomodul (siehe Beschreibung Elektrik).
- Wohnungsinnentüren CePaL-beschichtet Weißlack rund (glatte Fläche, keine Füllungstüre) mit Buntbartschloss und Edelstahl Drückergarnitur inkl. Rosetten. Bad und WC werden mit einer WC-Garnitur aus Edelstahl (Frei/Besetzt) ausgestattet. Zargen und Türblätter mit Rundkante.
- Sämtliche Innentüren werden als Flügeltüren ausgeführt, Schiebetüren sind nicht enthalten.
- Die Türe zwischen Wohnen/Essen und Flur im Erdgeschoss wird als Ganzglastüre mit Holzumfassungszarge ausgeführt, Beschläge aus Edelstahl und PZ-Schloss.
- Beide Fensterelemente zur Gartenterrasse lassen sich von innen und außen mittels Haustürschlüssel schließen (siehe auch Beschreibung Fenster).
- Alle Wohnungseingangs- und Außentüren, sowie Gartentore erhalten einen Sicherheitsprofilzylinder im Rahmen einer zentralen Schließanlage.

## 3.10. Fliesenarbeiten

- Wand- und Bodenbeläge in Bad und WC erhalten einen Fliesenbelag nach Vorgabe des Käufers. Der reine Materialpreis für die zu Ausführung kommenden Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,00 € inkl. MwSt., diese können bei unseren Vertragsnehmern frei gewählt werden, er erfolgt keine Bindung an ein Mustersortiment.
- Fliesenformate bis 30 x 60 cm; bei größeren Fliesenformaten entstehen Mehrkosten bei der Fliesenverlegung
- Mehraufwendungen für besonders aufwändige Verlegetechniken (Diagonalverlegung, Einbau von Dekoren, Einbau von Klein- (<20x20 cm) oder Überformaten (>30x60 cm) etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten und vom Käufer gesondert zu vergüten.
- Alle senkrechten Wandflächen in Bad und WC werden auf Höhe des vorhandenen Türrahmens gefliest und verfugt.
- Bade- und Duschwannen werden ummantelt.
- Vorwand-Installationen und WC-Spülkästen werden in Trockenbau mit Gipskartonplatten verkleidet (Trockenbaugewerk)
- Edelstahl-Eckschutzschienen an den gefliesten Außenecken

# B A U B E S C H R E I B U N G

- Bewegungsfugen werden elastisch ausgespritzt, sie unterliegen jedoch nicht der Gewährleistung
- In folgenden Räumen erhalten die Bodenflächen einen Fliesenbelag: Bad, WC (aufgrund der Wandfliesen ohne Sockel) – Küche, Wohnen, Essen, HWR/Technik, Abstellraum, Arbeiten, sowie sämtliche Flure einschl. Sockel

## 3.11. Bodenbeläge

- Schwimmend verlegter Trockenestrich (Aqua-Panel-Cement-Board)
- Zweischicht – Parkettfußboden (Eiche 3-Stab harmonisch) mit fertig versiegelter, lackierter Oberfläche (Materialwert 35,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., vollflächig verklebt, einschl. weißer Sockelleisten (60 mm hoch), in allen Wohnräumen die keinen Fliesenbelag erhalten.
- Küche, Bad, WC, Abstellraum, HWR/Technik, sowie sämtliche Flure erhalten als Bodenbelag keramische Fliesen (Materialwert 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) mit Fliesensockel (Mehraufwendungen gemäß 3.10 Fliesenarbeiten).
- Es erfolgt keine Bindung an ein Mustersortiment.
- Treppenstufen werden mit massiver Eiche ca. 40 mm stark, Kanten gerundet, Oberfläche lackiert beklebt. Notwendige elastische Verfüugungen, unterliegen nicht der Gewährleistung

## 3.12. Malerarbeiten

- Die Decken in den Wohnungen werden mit Holzlasur lasiert (Holzmaserung nach aufbringen der Lasur ersichtlich)
- Die Wände, sowie Decken aus Gipskarton der einzelnen Räume, erhalten einen zweifachen weißen Farbanstrich.

## 3.13. Carportanlage / Gartenterrasse / Stellplätze

- Vor dem Haus entsteht ein Carportstellplatz aus Holzbauweise inkl. notwendiger Stahlkonstruktion, verkleidet mit einer Rhombusschalung (siehe Planung / Visualisierung), Dachfläche nach entsprechender Abdichtung mit Kies belegt. Die Stellfläche sowie der angrenzende Zugang zur Haustüre wird mit Pflastersteinen nach Vorgaben des Bauherrn versehen.
- Die seitlichen Stellplätze sowie die Zuwegung zu den einzelnen Gärten in der Thomastraße werden mit Pflaster nach Vorgabe des Bauherrn versehen.
- Entlang der Grenzverläufe wird ein Doppelstabmattenzaun inkl. Gartentore montiert. Zaunverlauf nach Vorgabe des Bauherrn.
- Grünanlagen (Rasen- und Pflanzflächen) werden bauseits nicht ausgeführt.

## 3.14. Allgemeine Hinweise

- Die Gestaltung und Farbgebung der Fassaden, sowie aller Außenanlagen und Außenanlagendetails obliegt ausschließlich dem Bauträger und erfolgt in Abstimmung mit den Baubehörden und nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien mit dem Ziel der Optimierung des Wohnwerts der Bauanlage. Sonderwünsche können hierbei nicht berücksichtigt werden.
- Das Reihenhaus wird besenrein übergeben.
- Die gesetzlichen Verjährungsfristen regeln sich nach den Bestimmungen des BGB und betragen beim Bauwerk 5 Jahre und für Arbeiten am Grundstück 2 Jahre. Die Fristen beginnen mit der Abnahme und Besitzübergabe an den Käufer.
- Die Gewährleistung umfasst dabei keine Mängel, die auf Verschleiß, Abnutzung, unterlassene Pflege und notwendige Wartungsmaßnahmen zurückzuführen sind.
- Für die Entstehung von feuchten Stellen und Schimmelbildung, die durch falsches Lüften und Heizen entstehen, wird keine Haftung übernommen. Das Merkblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. „Richtig Heizen und Lüften“ ist zu beachten.
- In den ersten drei Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 10 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden.
- Risse in Bauteilen, die auf Grund der physikalischen Eigenschaften von Bauteilen, z.B. Kriechen und Schwinden entstehen sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes. Ebenso auftretende Risse in Gipsbauteilen, die durch Austrocknung entstehen.
- Verdrehungen, Rissbildungen etc. an Holzbauteilen im Freien und im Wohnraum können nicht immer vermieden werden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung der Tauglichkeit des Materials als Baustoff und begründet keine Mängelrüge.
- Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standardzeiten und Hinweise für die Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese notwendigen Wartungsanstriche sind während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

# FLÄCHEN

## HAUS 1

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>308,84 qm</b>
Erdgeschoss	65,26 qm
1. Obergeschoss	62,37 qm
Dachgeschoss	51,07 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>178,70 qm</b>

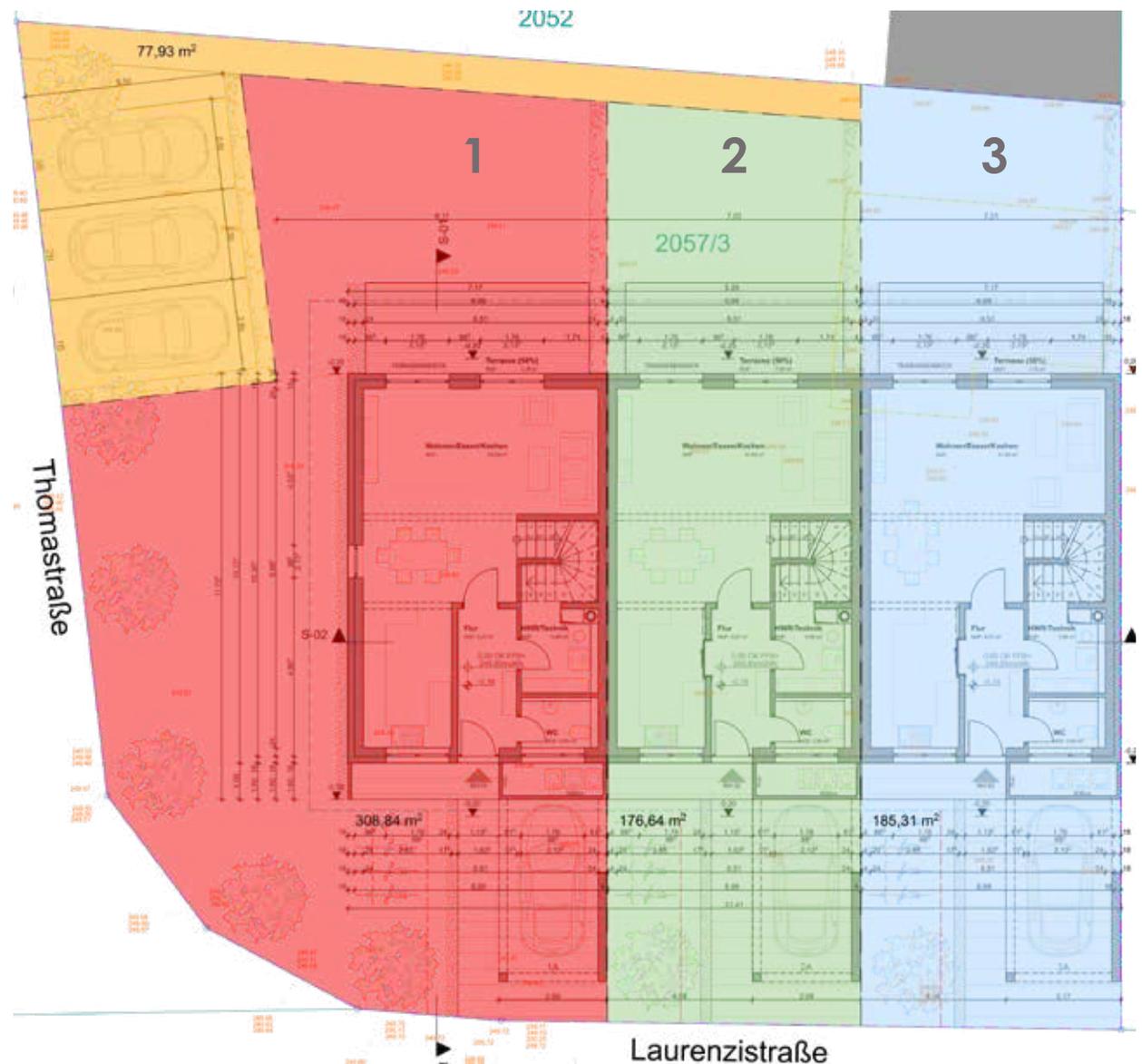
## HAUS 2

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>176,64 qm</b>
Erdgeschoss	65,16 qm
1. Obergeschoss	62,04 qm
Dachgeschoss	51,23 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>178,43 qm</b>

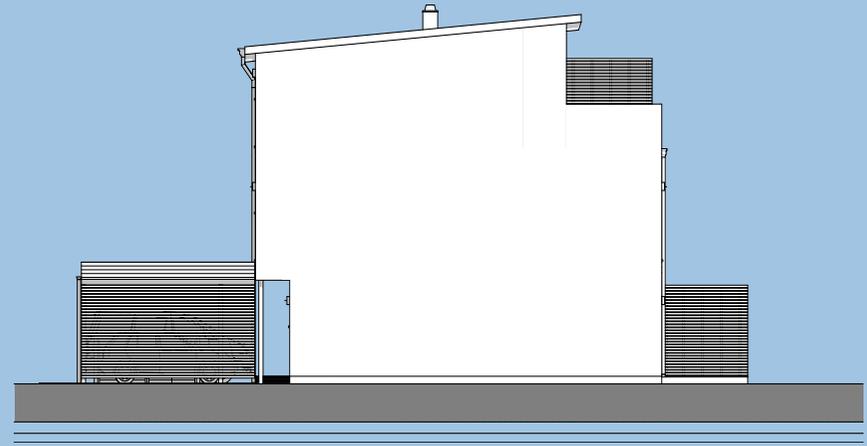
## HAUS 3

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>185,31 qm</b>
Erdgeschoss	65,02 qm
1. Obergeschoss	61,93 qm
Dachgeschoss	51,31 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>178,26 qm</b>

# GRUNDSTÜCKSÜBERSICHT



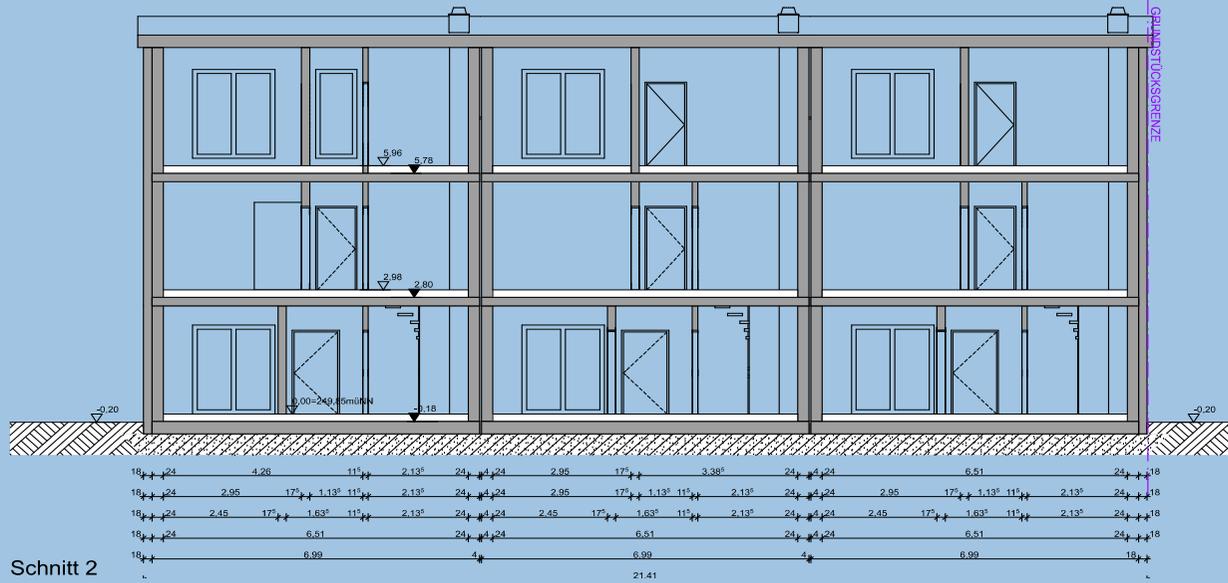
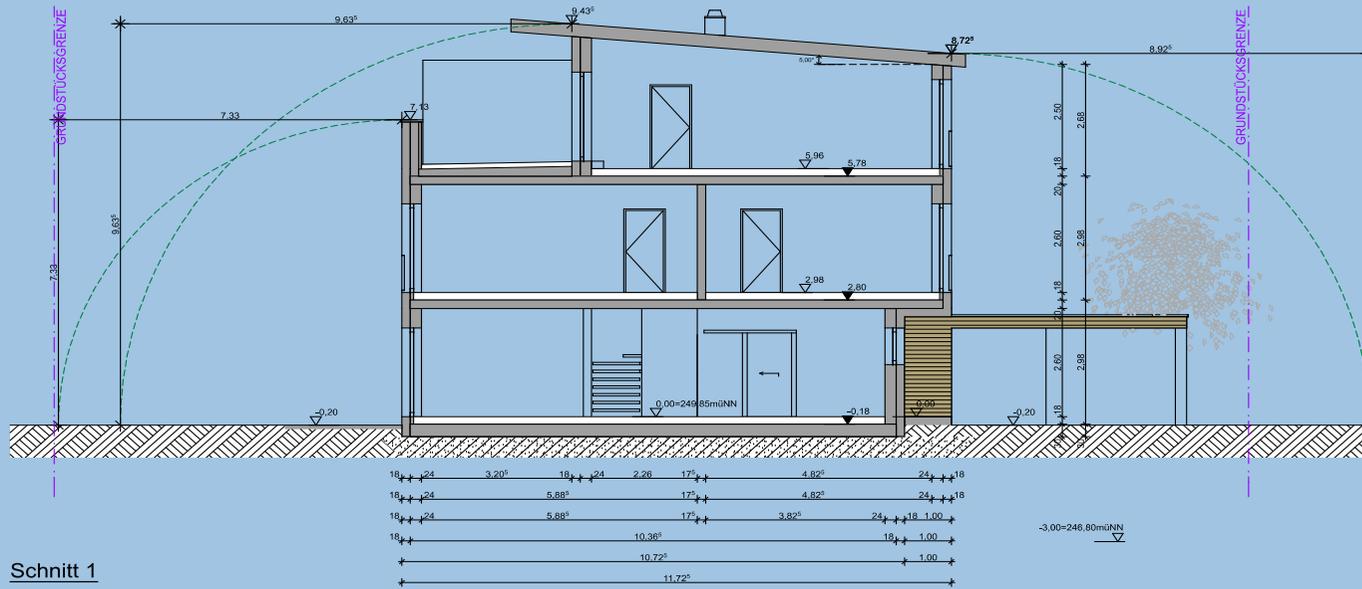
# ANSICHTEN



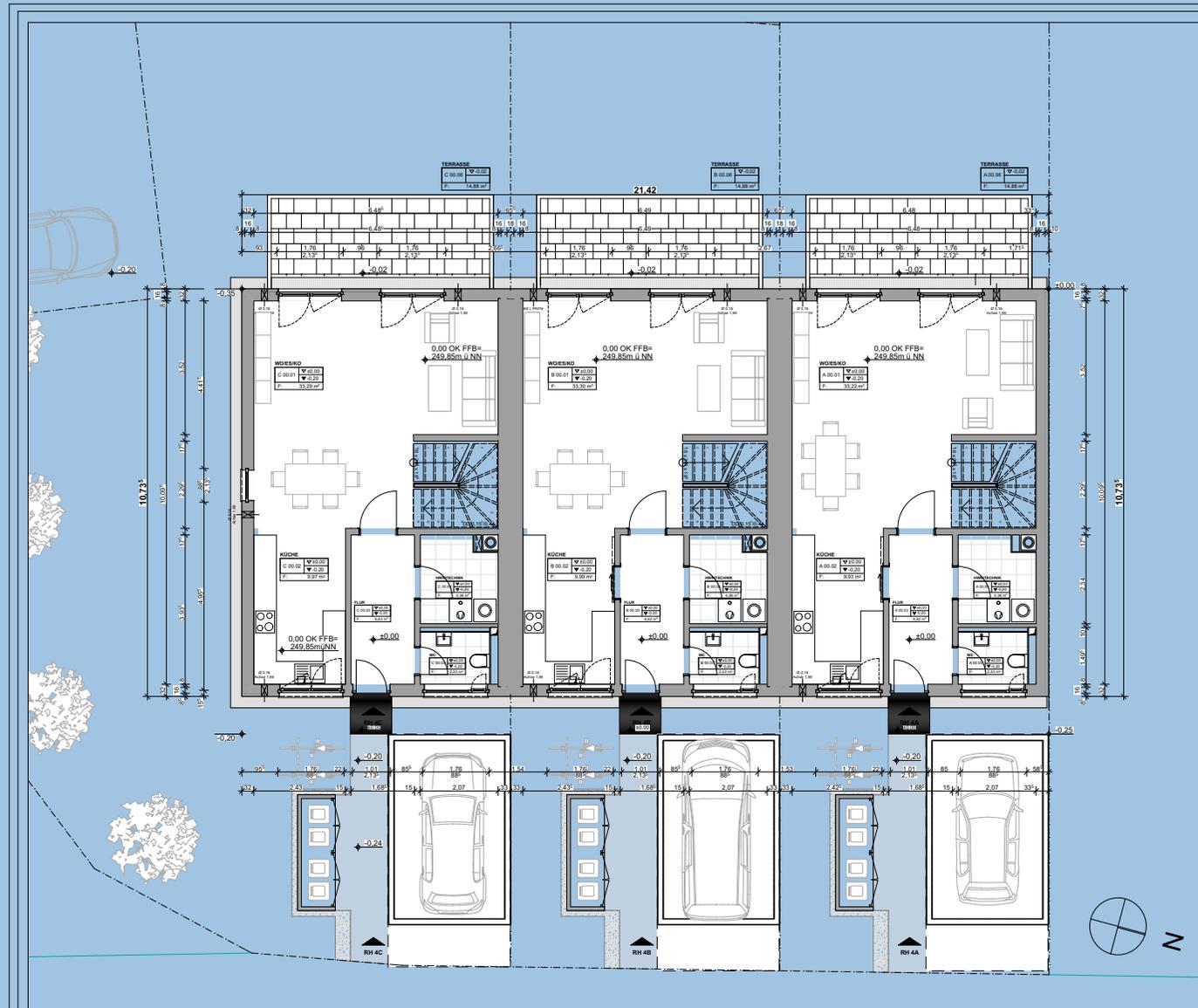
WEST UND SÜD

OST UND NORD

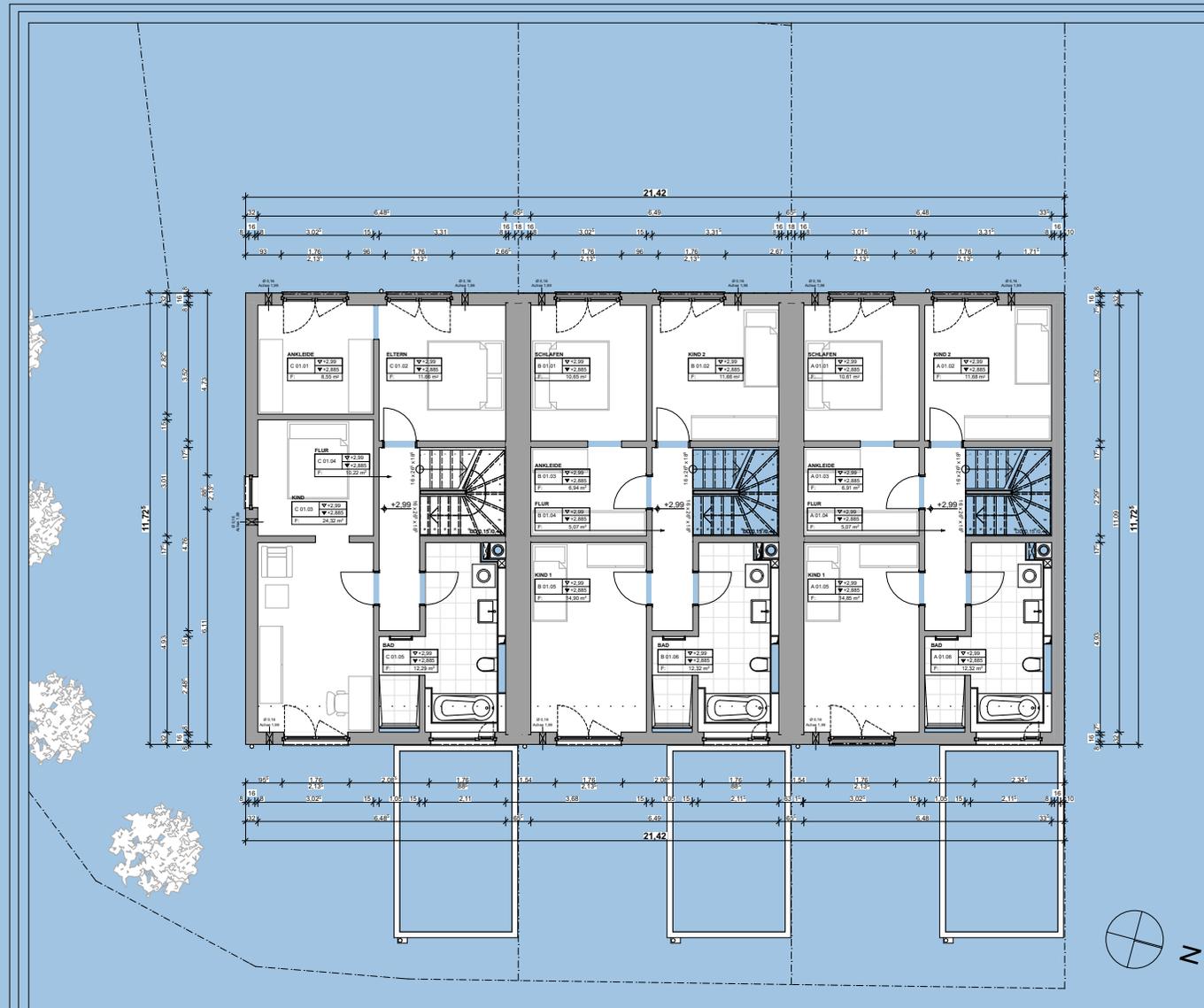
# GRUNDRISS - Schnitte



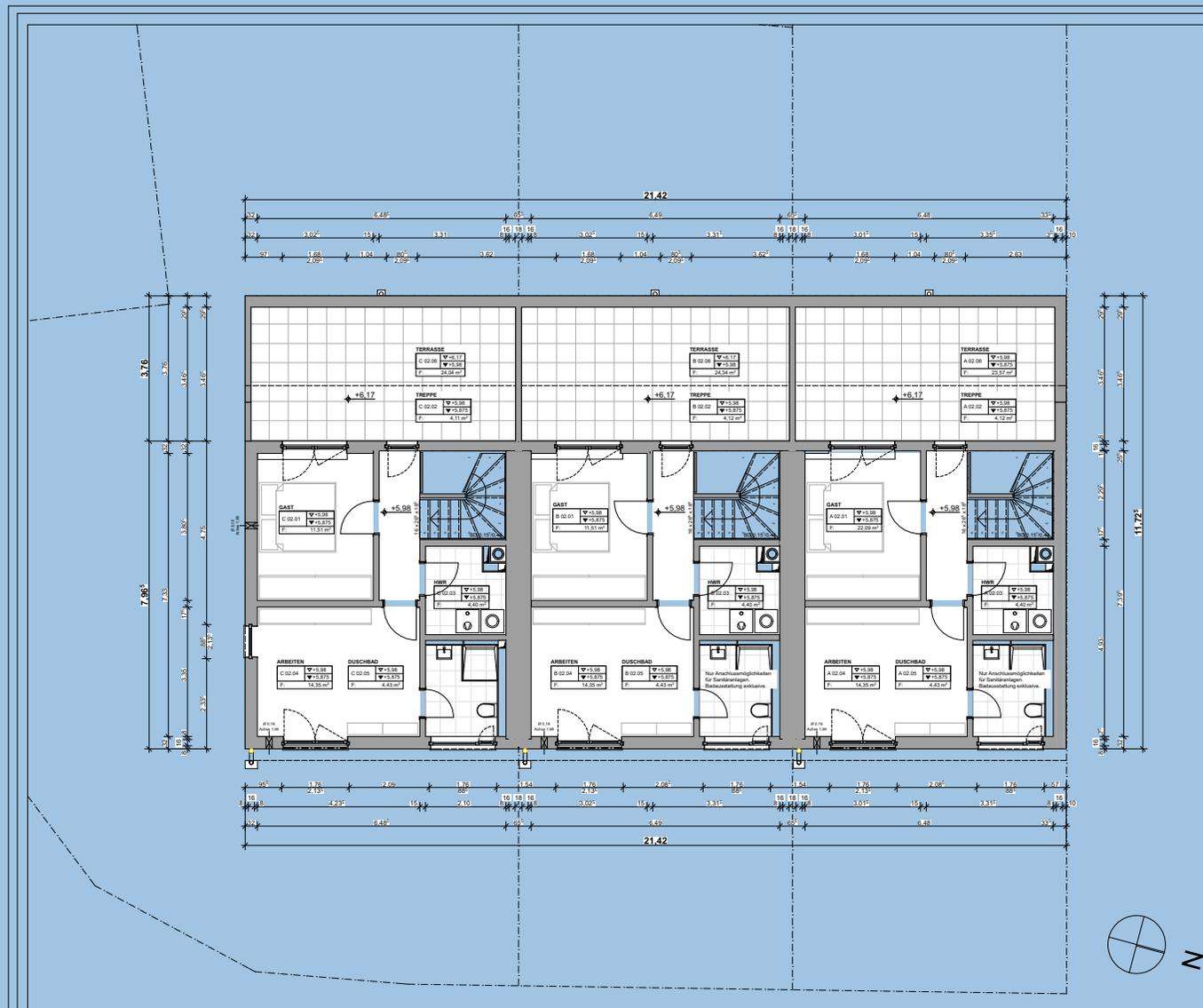
# GRUNDRISS - Erdgeschoss



# GRUNDRISS - 1. Obergeschoss



# GRUNDRISS - Dachgeschoss





Eine sichere Basis.

B G W

Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum

**Wir haben Ihr Interesse geweckt?  
Zögern Sie nicht, mit uns einen Termin zum Informationsgespräch zu vereinbaren.**

Ein Projekt der BGW  
Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum mbH & Co KG  
Beratung und provisionsfreier Verkauf

Schützenstraße 21 . 96047 Bamberg  
Tel. 09 51/ 519 54-0 . Fax 09 51/ 519 54-12

[info@bgw24.de](mailto:info@bgw24.de) . [www.bgw24.de](http://www.bgw24.de)



Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum GmbH & Co. KG