

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Zirndorf

**Zentral-Neubau 4 Zimmer Kfw 70, Steuerafa 70% gem.  
7h, mit Garten**



Objekt-Nr. OM-416067

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **525.939 €**

Ansprechpartner:  
Michael Stöltzel

Nürnberger Str 7  
90513 Zirndorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	01.08.2027
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,23 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine schöne 4 Zimmer Wohnung mit Gartenanteil in Zirndorf, direkt in der Innenstadt.

Das Gebäude wird Kernsaniert und auf modernsten Standard gebracht. Dies ermöglicht eine Steueroptimierung gemäß §7h EStG (Abschreibefähig ca. 70% des Kaufpreises innerhalb von 12 Jahren) und bietet zusätzlich KfW Förderungen gemäß Standard 70EE zzgl. WPB Bonus (150.000,- € Darlehen mit ca. 37.500,- € Tilgungszuschuss).

Nähere Infomationen erhalten Sie von uns gerne nach Kontakt mit dem Expose.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



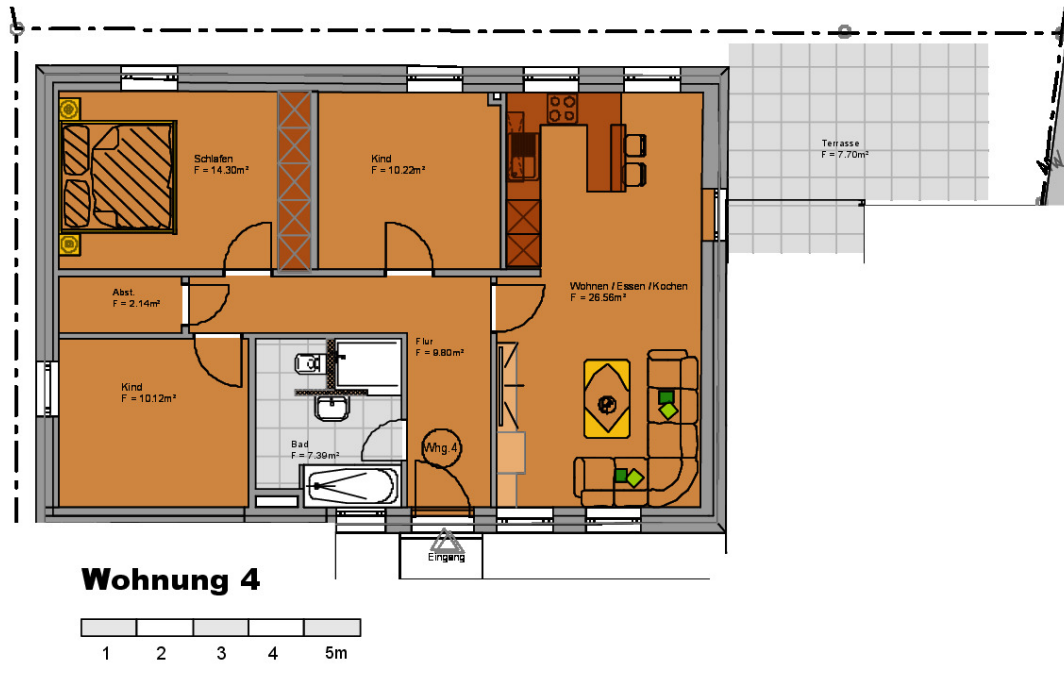
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Wohnung 4	m <sup>2</sup>
Abst.	2.14
Bad	7.39
Flur	9.80
Kind	10.22
Kind	10.12
Schlafen	14.30
Terrasse	7.70
Wohnen / Essen / Kochen	26.56
<b>Summe</b>	<b>88.23</b>

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

# EXPOSÉ

Nürnberggerstr. 7, 90513 Zirndorf



**Steuern sparen und  
Eigentum erwerben;  
So einfach geht's...**



## Highlights

- Absolut Zentral  
Fußgängerzone
- KfW 70 EE  
mit WPB  
Bonus =  
37.500,- €  
Zuschuss
- Steuerbonus  
von ca. 70%  
des  
Kaufpreises  
gem. §7h  
EStG
- Kern-  
sanierung zu  
Neubau-  
standard

### Wohnlage

Die Wohnlage um Oberasbach und Zirndorf zählt zu den schönsten und beliebtesten Vororten von Nürnberg und Fürth.

Im Ortskern von Zirndorf wird das Objekt von uns saniert, und auf modernste Wohnansprüche hin umgestaltet.

Durch die hervorragende Infrastruktur ergibt sich ein hoher Wohnwert. Der historische Marktplatz Zirndorfs befindet sich in direkter Nähe. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe. Der Stadtpark, sowie der Zimmermannspark, sind bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Auch für Freizeit und Entspannung ist in Zirndorf durch Fun Park, Schwimmbad / Freibad und Sauna gesorgt.

### Verkehrsanbindung

Durch die Nähe zum Bahnhof, die Südwesttangente und die vielen Busverbindungen auch direkt vorm Haus sind sehr gute Anbindungen an die Nachbarstädte Nürnberg, Fürth und Erlangen gewährleistet.

## Die Lage



## DAS GRUNDSTÜCK

Das Grundstück liegt in einer zentralen guten Lage direkt in der Fußgängerzone. Dies bietet perfekte Voraussetzungen für Senioren durch volle Barrierefreiheit und Geh Nähe sowie ebenfalls auch volle Kfz-Infrastruktur.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Banken, Post etc. sind bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Auch das leibliche Wohl ist bestens durch zahlreiche Gaststätten, Cafe's und Restaurants mit diversen Küchen in direkter Nähe versorgt.

## Referenzbeispiele



## DAS OBJEKT

Das bestehende Gebäude gehört zum historischen Stadtkern von Zirndorf und ist eine ehemalige Wäscherei. Es wird hochwertig, nach Stand der Technik mit nachhaltiger Energiegewinnung saniert. Es entsteht ein attraktives Mehrfamilienhaus mit 7 schönen Wohnungen nebst zugehörigen Freiflächen. Es werden 5 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung durch eine Luft-Wärmepumpe.

Das Objekt liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Zirndorf SAN 1

Dadurch haben sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger die Möglichkeit, den hohen Sanierungsanteil am Kaufpreis steuerlich geltend zu machen.

Details können Sie bei uns, oder bei Ihrem Steuerberater erfragen.

Der nötige Sanierungsvertrag mit der Stadt Zirndorf wurde bereits bewilligt.

### **Ausstattung im Überblick**

- 7 Wohnungen von 49m<sup>2</sup> - 90m<sup>2</sup> mit 2 – 4 Zimmern
- Balkone, Terrassen sowie Dachloggia inbegriffen
- Absolut Zentrale Lage
- 5 KfZ Stellplätze
- Sanierung zu KfW 70 EE Standard mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung sowie Lüftung,, Energiekennwert 53,4 KWh/m<sup>2</sup> a
- Modernste Ausstattung, ebenerdige Bäder, Parkett, elektrische Rollos, uvm.
- Individuelle Architekten-Planung nach Ihren Bedürfnissen
- Lokaler Bauträger und Baufirmen

Nähere Details entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung

Für weitere Details ,eine Besichtigung ,oder ein persönliches Gespräch freuen wir uns auf Ihre Anfrage

## DAS GRUNDSTÜCK

Für ein Besichtigungstermin oder Fragen steht Ihnen unser Geschäftsführer gerne zu Ihrer Verfügung.

INFOTELEFON 0911 / 66 96 768

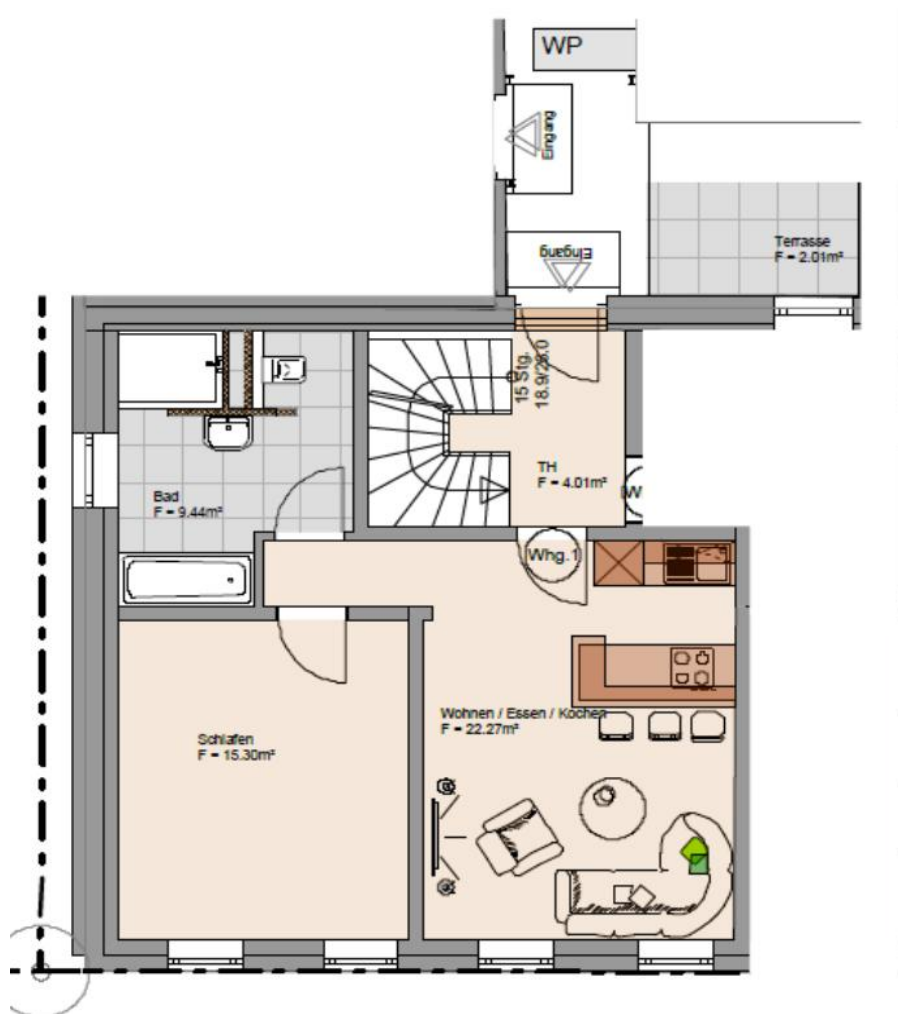
Mail to: [lucbaugmbh@yahoo.de](mailto:lucbaugmbh@yahoo.de)

Mobil; 0171/5731764

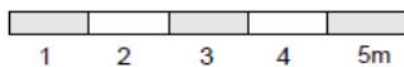


# Wohnung Nr. 1

# EG Vorderhaus 2 Zi. mit Terrasse



## Wohnung 1



Wohnung 1	m <sup>2</sup>
Bad	9.44
Schlafen	15.30
Terrasse	2.01
Wohnen / Essen / Kochen	22.27
<b>Summe</b>	<b>49.02</b>

# Wohnung Nr. 2

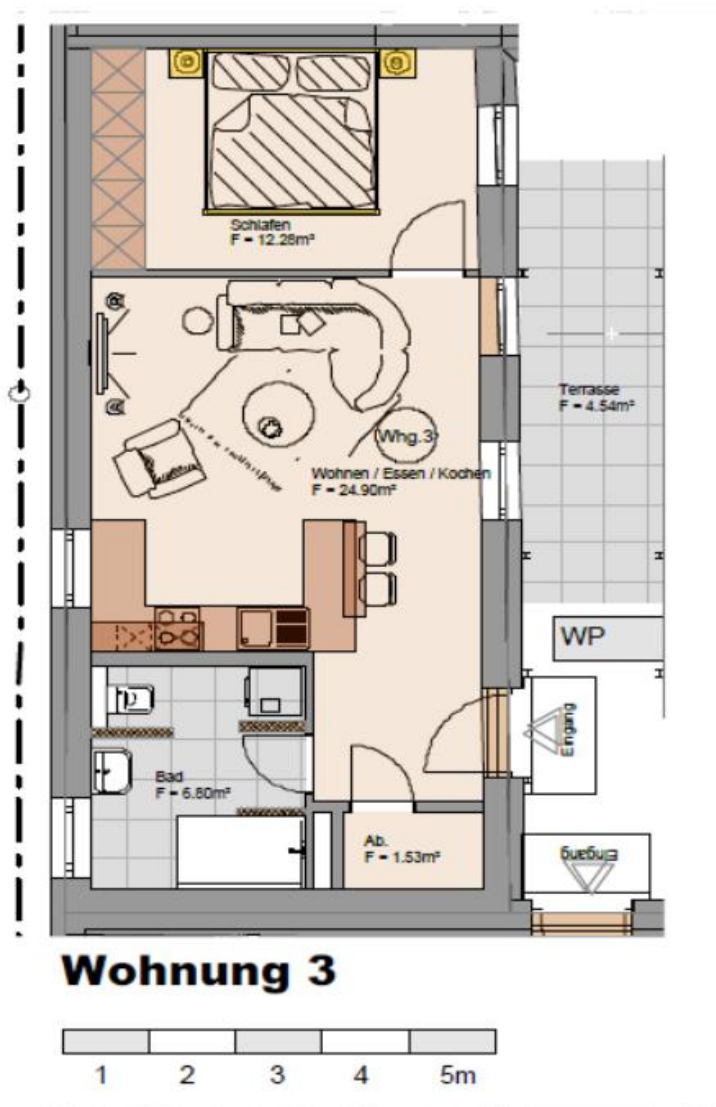
# EG Vorderhaus 2 Zi. mit Terrasse



Wohnung 2	m <sup>2</sup>
Bad	5.03
Schlafen	12.45
Terrasse	3.55
Wohnen / Essen / Kochen	30.91
<b>Summe</b>	<b>51.94</b>

# Wohnung Nr. 3

# EG Mittelbau 2 Zi. mit Terrasse

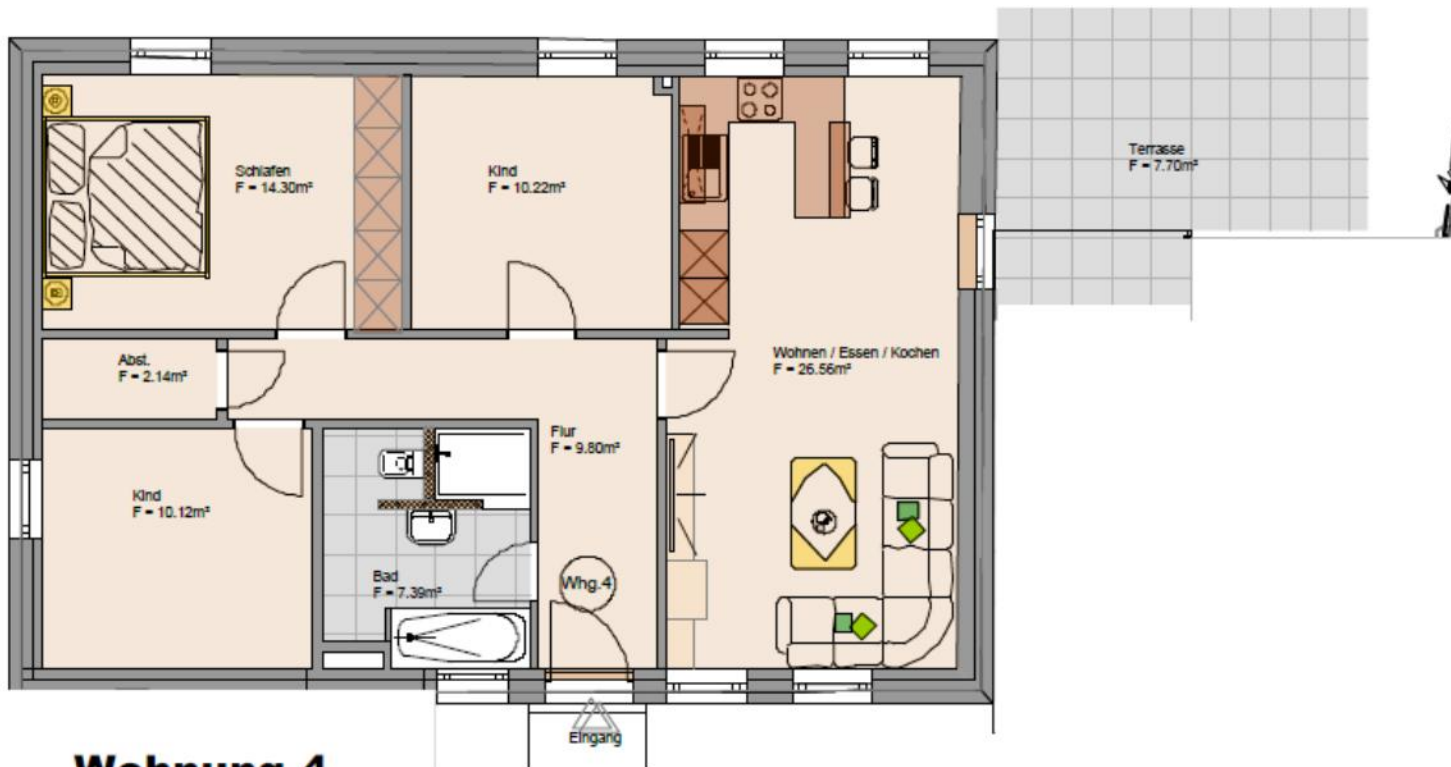


## Wohnung 3

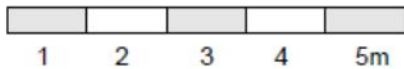
Wohnung 3	m <sup>2</sup>
Ab.	1.53
Bad	6.80
Schlafen	12.28
Terrasse	4.54
Wohnen / Essen / Kochen	24.90
<b>Summe</b>	<b>50.05</b>

# Wohnung Nr. 4

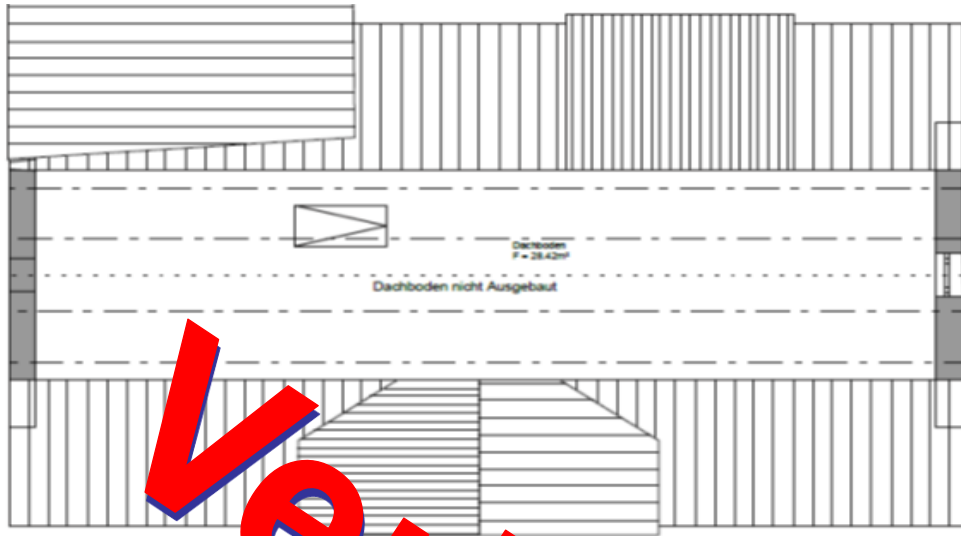
# EG Hinterhaus 4 Zi. mit Terrasse



## Wohnung 4



Wohnung 4	m <sup>2</sup>
Abst.	2.14
Bad	7.39
Flur	9.80
Kind	10.22
Kind	10.12
Schlafen	14.30
Terrasse	7.70
Wohnen / Essen / Kochen	26.56
<b>Summe</b>	<b>88.23</b>



**Wohnung 5**



Wohnung 5	m <sup>2</sup>
Bad	8.96
Dachloggia	4.30
Flur	3.46
Schlafen	13.44
WC	3.45
Wohnen / Essen / Kochen	26.22
Zimmer 1	11.85
Zimmer 2	10.58
<b>Summe</b>	<b>82.26</b>

# Wohnung Nr. 6

# 1.OG Mittelbau 2 Zi. mit Balkon

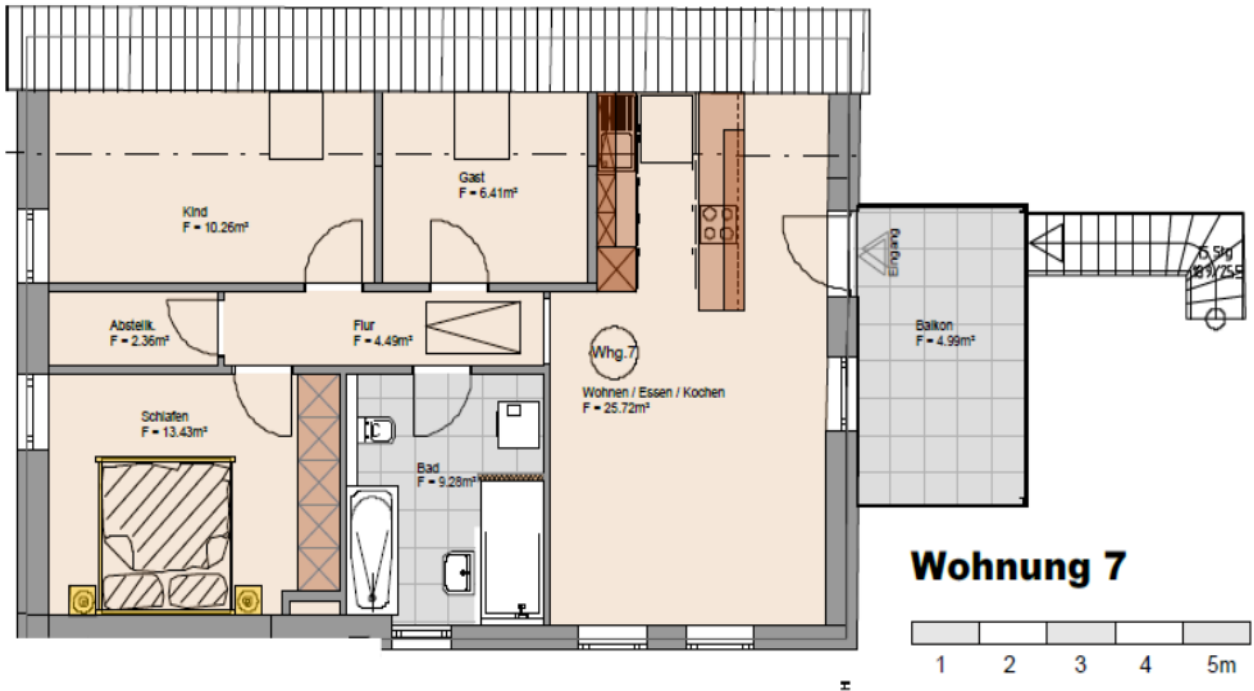


## Wohnung 6

Wohnung 6	m <sup>2</sup>
Ab.	1.53
Bad	6.80
Balkon	4.68
Schlafen	12.28
Wohnen / Essen	24.90
<b>Summe</b>	<b>50.19</b>

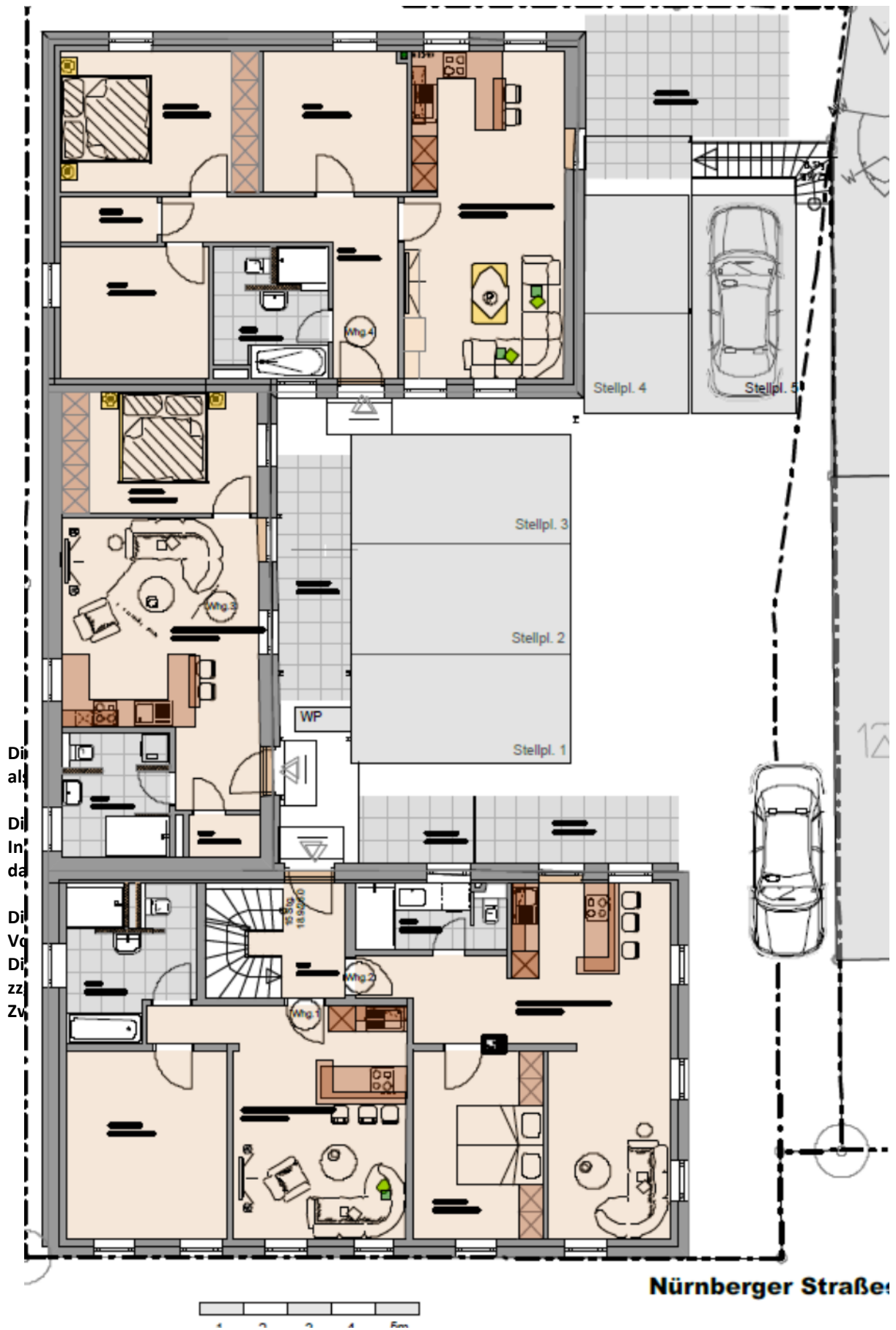
# Wohnung Nr. 7

# 1.OG Hinterhaus 4 Zi. mit Balkon



Wohnung 7	m <sup>2</sup>
Abstellk.	2.36
Bad	9.28
Balkon	4.99
Flur	4.49
Gast	6.41
Kind	10.26
Schlafen	13.43
Wohnen / Essen / Kochen	25.72
<b>Summe</b>	<b>76.94</b>

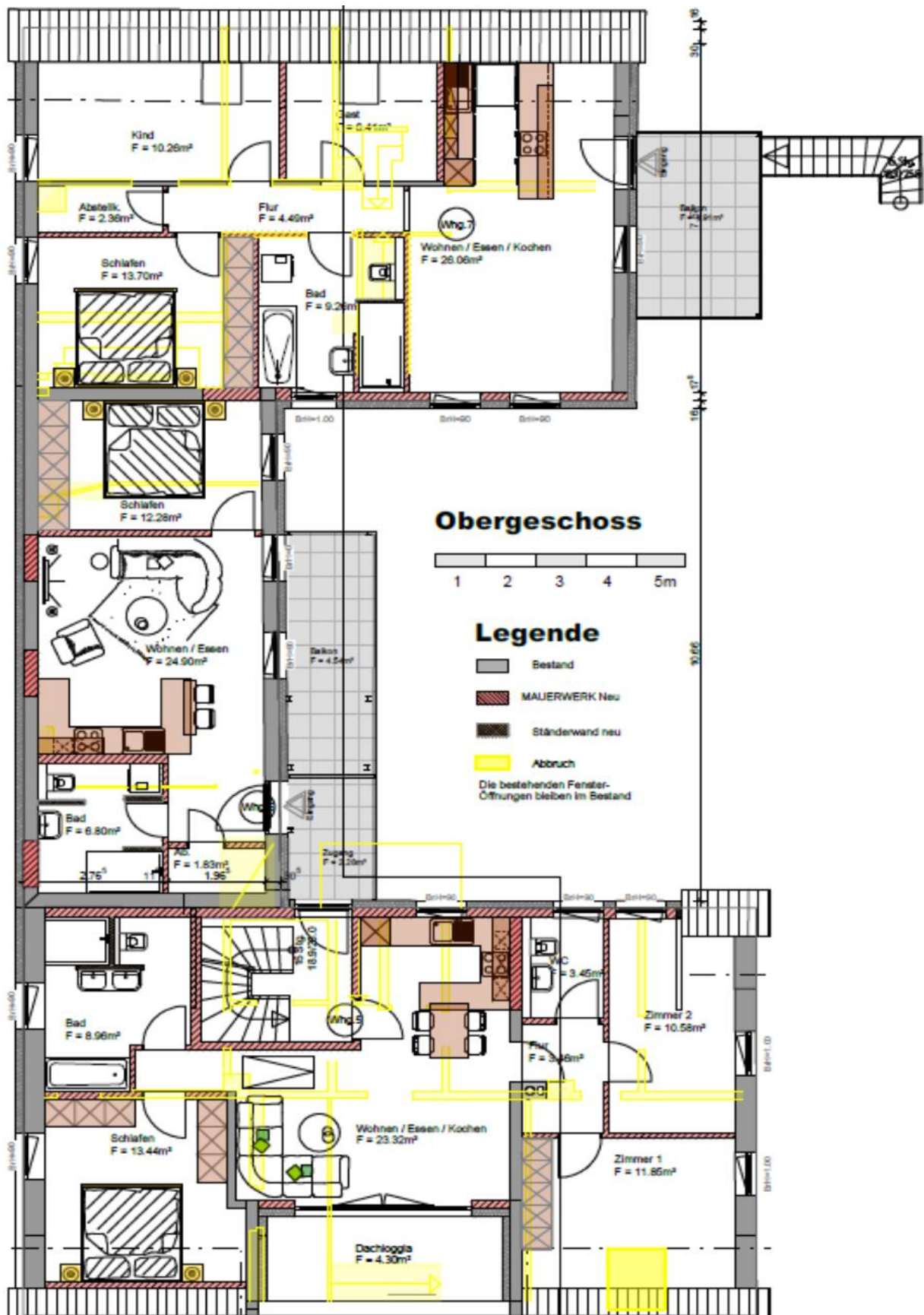
# Gesamtübersicht Eingabeplan



Di  
al  
Di  
In  
da  
Di  
V  
Di  
zz  
Zv



Nürnberger Straße





# **BAUBESCHREIBUNG**

**BAUVORHABEN:** Sanierung zu 7 WE  
Nürnberger Str. 7, 90513 Zirndorf

**Bauherr:** Luc Bau GmbH  
Angerzeile 18a  
90513 Zirndorf

### Allgemeines

Als Grundlage für die Ausführung gelten die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die geltenden Gesetze und Verordnungen sowie die Auflagen der Behörden und Versorgungsunternehmen jeweils in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung sowie die Statischen Erfordernisse zu diesem Zeitpunkt.

Herstellung gemäß Bestimmungen der DIN soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird oder deren Ausführung Bautechnisch nicht möglich ist.

Der Schallschutz wird nur insoweit eingehalten, wie es der derzeitige Bestand vorsieht.

### Abbruch / Entsorgung

Alte Sanitärobjekte, alte elektrische Anlagen, alte Wände für Grundrissänderungen, loser Putz, alte Verkleidungen und desolate Bodenbeläge werden entfernt und entsorgt. Abbruch Dachstuhl/Holzbalkendecke soweit nötig sowie alle Anlagen und Wände laut Plan.

Schuttcontainer für Bauschutt während des ganzen Umbaus.

### Keller und Grundmauern

Das Objekt verfügt über eine Teilgewölbe-Unterkellerung.

Dieser wird als Technikraum im Altbestand erhalten. Hier wird u.a. eine zentrale Heizanlage (z.B. Pelletheizung) Errichtet. Raumhöhen sowie altbestandliche Gegebenheiten wie Feuchte und Optik, etc. sind zu berücksichtigen.

Die Fundamente der Grundmauern werden soweit Statisch nötig ertüchtigt.

### Kanal/Entwässerung

Der vorhandene Kanal wird nach technischen Richtlinien überprüft und wo erforderlich erneuert.

Es wird ein Kanalschacht auf dem Grundstück laut Plan Erstellt.

Entwässerungsleitungen werden in

Kunststoffrohren gemäß Entwässerungsplan verlegt.

### Rohbau

Maurerarbeiten:

Neu zu Erstellende Außenwände werden in 36cm, 24cm bzw. 17,5 cm starken KS/ Ziegel Mauerwerk oder gleichwertig ausgeführt.

Die Innenwände soweit Statisch benötigt in 24cm, 17,5cm und 11,5cm starken KS/ Ziegel Mauerwerk ausgeführt oder in Trockenbauweiße. Zu erhaltendes Mauerwerk in 30cm Ziegel oder Sandstein, stellenweise in Fachwerk-Ausführung.

Geschossdecken/Balkone:

Die Geschossdecken werden soweit erforderlich als massive Stahlbetondecken mit auskragenden Balkonen oder als zu erhaltende bestehende Decke saniert und mit vorgesetzten Balkonen oder als Innenversetzte Loggien oder dergleichen, je nach Statischen Erfordernissen ausgeführt.

Geschosstreppen:

Die Geschosstreppen werden je nach Grundrissänderung als Stahlbetontreppe belegt oder gefielst ausgeführt.

Andere Treppen in Stahlbauweise.

Die horizontale Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird im Bereich der Bodenplatte mit einer zweilagigen, alukaschierten Schweißbahn verschweißt, erreicht. Das zu erhaltene Mauerwerk wird alternativ abgedichtet.

### **Dachstuhl**

Der Dachstuhl wird soweit es möglich ist erhalten und ertüchtigt. Neu zu erstellende Teile in Zimmermannsmäßiger Ausführung nach Statik errichtet.

Für den Dachstuhl wird Nadelholz der Güteklasse 2, Schnittklasse A/B ausgeführt.

### **Dacheindeckung**

Aufbringen einer 5 cm starken weichfaserplatte bzw. PUR Platten in entsprechender Stärke laut Wärmeschutzberechnung.

Darauf Konter Lattung 40/60mm, Dachlatten und Pfannen- oder Bibereindeckung nach Vorgabe Sanierungsstelle.

Sämtliche Flaschner Arbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und Einblechnungen werden in Zink ausgeführt, soweit nichts anderes gefordert wird.

Anschlüsse der Fallrohre mit Guss- oder PVC-Rohren.

### **Fenster und Fenstertüren**

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff in Farbe Weiß in Drehausführung mit Einhandbedienung sowie umlaufenden Gummilippendichtungen mit Fenster-Falz-Lüftungen. 3-Fach Verglasung nach Wärmeschutzberechnung.

Größe und Ausführung ergeben sich aufgrund der Planunterlagen.

Die Fenster und Fenstertüren erhalten de-zentral elektrisch gesteuerte Kunststoff-Vorsatzrollos bzw. Aufsatzrollos je nach Bestandsgegebenheiten.

Sämtliche Fenster erhalten Fensterbänke für Innen in Jura Marmor poliert sowie Außen in Aluminium oder Blech. Räume mit Wandfliesen erhalten geflieste Fensterbänke.

### **Innenputzarbeiten**

Die gemauerten Innenwände der Wohngeschosse erhalten einen glatten feinkörnigen einlagigen Gipsfertigungsputz nach Vorschriften und Richtlinien des Herstellers. Stoßgefährdete Kanten erhalten Eckschutzleisten.

Wandflächen in Trockenbauweise erhalten überspachtelte und geschliffene Stoßfugen. Zur Minimierung von Rissbildungen werden zwischen Mauerwerk und nichttragenden Innenwänden bzw. Trockenbauwänden sichtbare Trennfugen ausgebildet. Eventuell auftretende Fugenrisse bei den Gipsbauteilen und Haarrisse in Wänden können durch die Bauaustrocknung entstehen und stellen keine konstruktiven Mängel dar.

In den Bädern wird Kalkzementputz auf Schienen angebracht.

Zu erhaltendes Mauerwerk, sowie Fachwerk erhalten Vorsatzschalen bzw. eine einbaufähige Systemausführung.

### **Außenputzarbeiten**

Das Gebäude wird nach Beendigung der Rohbaumaßnahmen soweit möglich mit einer Thermohaut nach WSV (Berechnung bzw. Genehmigung) einschl. 2mm Kratzputz versehen. Alternativ je nach Wahl des Bauträgers ein vorgehängtes Plattensystem ca. 140mm. Die Straßenseitige Fassade steht unter Ensemble-Schutz und ist daher nicht gedämmt und muss im Altbestand erhalten werden. Die genaue Ausführung ergibt nach Absprache und Vorgabe Stadt/Sanierungsstelle. Ggf. wird hier an der Innenseite der Außenwand eine Innendämmung nach Vorgabe Energetische Berechnung angebracht.

### **Estrich**

Die Fußböden der Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden

Zement-Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung. Bei Bedarf werden aufgrund der gegebenen Statischen Erfordernisse der zu erhaltenen Decken alternative Werkstoffe hierfür eingesetzt.

Dämmstärke nach Berechnung.

Im EG wird zusätzlich eine Schweißbahn eingebaut.

### **Fliesenarbeiten**

Nassbereiche werden „Alternativ“ abgedichtet.

Die Bäder und WCs werden auf Höhe der Vorsatzschalen umlaufend gefliest.

Im Bereich der Duschen wird Raumhoch gefliest.

Ebenfalls werden die Böden in WC und Bad gefliest.

Anschlussstellen werden dauerelastisch verfugt.

Im Festpreis enthalten sind Fliesen in der Preisklasse von € 25,--/m<sup>2</sup> Brutto für die Bodenfliesen sowie von € 20,00,--/m<sup>2</sup> Brutto für Wandfliesen.

### **Malerarbeiten**

Wände und Decken erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

Massivdecken werden tapeziert und ebenfalls gestrichen.

### **Innentüren**

Innentüren mit Umfassungszargen, Türblätter weiß beschichtet, mit Edelstahl Drückergarnitur und Einsteckschloss.

Bad und WC Türen erhalten entsprechende Schlösser.

### **Wohnungs- und Haustüren**

Die Wohnungstüren mit Umfassungszarge werden in Ausführung der Klimaklasse 3 RS Selbstschließend, 3-fach Verriegelt mit Türspion CPL beschichtet in Farbe Weiß eingebaut.

Es wird eine formschöne Haustüre aus Aluminium, farblich beschichtet mit elektrischem Türöffner und Lichtausschnitt eingebaut.

### **Schlosserarbeiten**

Die Geländer an den Balkonen werden laut Plan aus feuerverzinktem Stahl gefertigt.

Geländer in den Treppenhäusern werden lt. Plan aus senkrecht verlaufenden Rundstäben, Abstand 12 cm gefertigt und mit einem Handlauf versehen.

Alle Stahlteile werden lackiert.

### **Bodenbeläge**

In den Wohn- und Schlafräumen werden wahlweise ein 3-Schicht Fertigparkett/Laminat oder Korkboden inkl. umlaufender Sockelleiste verlegt.

(Preisklasse 30,-€/m<sup>2</sup> Brutto inkl. Sockelleiste)

Fliesenbelag gegen Aufpreis möglich.

### **Heizung/Technik**

Hybrid-Heizung neuester Technik bestehend aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung und ggf. Solarunterstützung, je nach Vorgabe Energetischer Berechnung versehen und Außentemperaturgesteuert.

Ferner werden in den Wohnungen dezentrale Einzelraumlüftungen installiert.

Heizungsleitungen in Kunststoff, oder gleichwertig, freiliegende Leitungen werden wärme gedämmt.

Die Wohnräume erhalten eine Raumtemperatur-gesteuerte Fußbodenheizung.

Die Bäder bekommen ebenfalls eine Fußbodenheizung sowie auf Wunsch (gegen Aufpreis) einen formschönen Handtuchwärmer.

Aufgrund statischer, oder technischer Anforderungen ggf. Heizkörper mit Thermostaten.

### **Sanitärinstallation**

Die Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen in den Wohnungen erfolgt ab den Wasserzählern.

Die Verbrauchszähler für Kaltwasser- Warmwasser- Heizung werden von der Hausverwaltung vom günstigsten Anbieter angemietet.  
Die Warmwasser- und Kaltwasserleitungen werden in Kunststoffrohren verlegt. Sämtliche innenliegende Abflussleitungen werden aus schallgedämmten Kunststoffrohren in den erforderlichen Querschnitten nach DIN installiert. Selbstverständlich sind Revisionstürchen gemäß behördlicher Auflage sowie die notwendigen Dachentlüftungen oder Ähnliches in unserem Leistungsumfang enthalten. Heizkessel und Warmwasserspeicher werden mit den notwendigen Kaltwasseranschlüssen inkl. Ventile und Füllhähne, soweit erforderlich ausgestattet. Die Warmwasserleitungen werden gemäß Energieeinsparungsverordnung gedämmt. Zur Vermeidung von Verschmutzungen Ihrer Kalt- und Warmwasserleitungen wird ein Feinfilter eingebaut. Um Druckschwankungen des örtlichen Wassernetzes zu begegnen wird ein Druckminderer mit Manometer in die Kaltwasserleitung eingebaut. Die Küche erhält einen Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss Aufputz an der in der Planung festgelegten Stelle. Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten dabei verchromte Eckventile. Gartenseitig wird am Haus eine Frostsichere Außenwasserleitung installiert.

#### Vormauerungen für Sanitärobjekte in Bädern und WC` s

Bäder und WC-s erhalten an den Installationswänden eine Vormauerung als Ablage. Die Vormauerungen werden vollflächig gefliest. Die Höhe der Vormauerung richtet sich nach den technischen Erfordernissen.

#### Sanitärausstattung

Sanitärfarbe weiß, andere Farben auf Wunsch

#### Waschtisch:

Bestehend aus Kristallporzellan ca. 60 cm breit mit Einhandhebel-Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser, verchromt inkl. Excentergarnitur.

#### Handwaschbecken:

Bestehend aus Kristallporzellan, ca. 45 cm breit mit Einhandhebel-Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser, verchromt, inkl. Excentergarnitur.

#### WC-Anlage:

Bestehend aus wandhängendem Tiefspül -WC aus Kristallporzellan mit Unterputzspülkasten mit Wasserspar-Stopp-Taste, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel zur Sanitärfarbe passend.

#### Badewanne:

Eingebaut wird eine Körperform-Badewanne aus Acryl, Maße ca. 170 cm x 75 cm x 43 cm mit Einhandhebel-Mischbatterie inkl. Excentergarnitur sowie einer Brausegarnitur mit Brauseschlauch, ebenfalls verchromt.

#### Dusche:

Die Duschen werden soweit möglich mit Bodenablauf ausgeführt. Maße ca. 90 cm x 90 cm mit Einhandhebel-Mischbatterie, verchromt inkl. Excentergarnitur sowie einer Brausegarnitur mit Brauseschlauch ebenfalls verchromt.

Beispiel Sanitärgegenstände; Ideal Standard Europa.

### **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des VDE bzw. des zuständigen Stromversorgungsunternehmens und versteht sich ab Hausanschluss, soweit er sich innerhalb des Hauses befindet, ansonsten ab Hausaußenwand. Es wird ein Aufputz-Zählerschrank mit Zählertafel, sowie Zählervorsicherungen angebracht. In den Wohnungen wird ein Unterputzverteiler mit FI- Schutzschalter und ausreichenden Automatenicherungen und Stromkreisen installiert. Alle Leitungen werden, soweit möglich, unter Putz eingebaut.

Potentialausgleichsleitungen der Wasser- und Heizungsrohre gemäß VDE-Vorschriften, sind selbstverständlich in unserem Leistungsumfang enthalten. Schalter und Steckdosen werden in großflächigem Design, Fabrikat „Bush-Jäger“ oder gleichwertig, in der Farbe cremeweiß oder rein weiß vorgesehen.

Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

#### Technik:

Der Technikraum erhält 1 Lichtauslass sowie 1 Schalter und 1 Steckdose. Beinhaltet sind

ebenso alle für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage notwendigen Elektrozuleitungen.

#### Hauseingang:

1 Lichtauslass für Außenleuchte, 1 Schalter innen, 1 Gegensprechanlage mit Klingel Standard.

Videofarbbildschirme Aufrüstung gegen einem Aufpreis nach Rücksprache.

#### Wohnungseingang:

1 Gegensprechanlage mit Klingel Standard. Videofarbbildschirme gegen Aufpreis möglich.

#### Diele und Flure:

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung und 2 Steckdosen 1 Telefonanschluss

#### Treppenhaus:

1 Lichtauslass je Geschoß mit Tastenschaltung mit Zeitschaltuhr

#### Küche:

1 Deckenauslass und 1 Lichtauslass mit Serienschalter.

1 Herdanschlussleitung sowie 8 Steckdosen unter anderem für Kühlschrank, Spülmaschine und Dunstabzugshaube.

#### Gäste WC:

1 Lichtauslass, 1 Schalter und 1 Steckdose

#### Esszimmer:

1 Deckenauslass mit 1 Schalter und 3 Steckdosen

#### Wohnzimmer:

2 Deckenauslässe mit 2 Schalter, 2 Einfachsteckdose und 2 Doppelsteckdosen

1 Dreifachsteckdose, 1 Steckdose Radio /TV, und 1 Steckdose Telefon.

#### Elternschlafzimmer:

1 Deckenauslass mit 1 Schalter, 1 Einfachsteckdose und 3 Doppelsteckdosen und 1 Steckdose Radio /TV.

#### Die Zimmer:

1 Deckenauslass mit 1 Schalter und 3 Steckdosen

#### Badezimmer:

1 Deckenauslass mit 1 Schalter, 1 Wandauslass als Dauerstrom und 4 Steckdosen

1 davon Waschmaschine.

#### Terrasse:

1 Lichtauslass außen, 1 Schalter und 1 Steckdose

#### Keller:

1 Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose.

Es wird eine TV Anlage über den vorhandenen Kabelanbieter eingebaut.

### **Außenanlagen**

Alle Pflasterarbeiten im Bereich der Wege und Stellplätze mit Wasserdurchlässigen Pflaster auf Verlege Splitt incl. Rabatten.

Zäune oder Begrünungszäune werden soweit gewünscht Aufpreis-pflichtig erstellt.

### **Terrassen/Balkone**

Die Terrassen werden mit Betonsteinen belegt. Die Balkone werden mit Holzdielen aus Douglasie belegt.

### **PKW Stellplätze**

Es werden gemäß Plan 5 PKW Stellplätze auf dem Grundstücks erstellt.

Diese werden räumlich durch aufgemalte Trennstreifen getrennt.

Der Bodenbelag besteht aus grauen Beton-Pflastersteinen.

## **Angaben zu Aufpreisen/Mehrkosten und Bemusterung**

### Fliesenarbeiten:

Mosaikverlegung € 23,-- / m<sup>2</sup> Netto

Diagonalverlegung € 20,-- / m<sup>2</sup> Netto

Größere Fliesen als 30 x 30 cm € 18,-- / m<sup>2</sup> Netto

Bordüre jeweiliger Materialpreis

Bilder, je Bild € 50,-- Netto

Sockel jeweiliger Materialpreis, Verlegung lfd. Meter € 8,-- /m Netto

Mehrkosten anderer Gewerke sind durch Anfrage direkt an den GÜ zu stellen.

Angaben zu Bemusterungsmöglichkeiten erhalten Sie direkt vom GÜ.

## **Sonstiges/Hinweise:**

Die Baubeschreibung gilt im Rahmen der behördlichen Baugenehmigung für das Objekt 90513 Zirndorf, Nürnberger Str. 7

Eventuelle Änderungsaufgaben bezüglich der Sanierungsabschreibung auf das Objekt durch das Bauamt und der Sanierungsstelle der Stadt Zirndorf müssen berücksichtigt werden.

Hier können nachträglich bauliche Änderungen, insbesondere der Fenster, der Fassadengestaltung sowie Dachflächen und weiterer optischer Bauteile auferlegt werden.

Die in den Grundrissen, den Schnitten, den Ansichten, dem Lageplan und ggf.

Außenanlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern nicht ausdrücklich erwähnt, nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

Zusatzausstattungen müssen stets schriftlich beauftragt und gesondert vergütet werden. Sind Qualitäten nicht im Einzelnen beschrieben, entsprechen sie grundsätzlich der beschriebenen Standardausstattung der übrigen Bauteile.

Wird der Bauvertrag/Kaufvertrag erst nach bereits erfolgtem Einbau ansonsten zu bemusternder Gegenstände abgeschlossen, erfolgt die Auswahl der Materialien und Gegenstände durch den Verkäufer. In diesem Fall wird die dann vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie nicht mit dieser Baubeschreibung übereinstimmt.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche auf allen Metall- und Holzteilen, bei der Außenfassade und bei Wartungsfugen und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizung, etc. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab Übergabe dem Erwerber.

Alle Silikonfugen bzw. Acrylfugen sind sogenannte Wartungsfugen, d.h. diese müssen vom Erwerber in bestimmten Abständen erneuert werden.

Sonderausstattungen und höherwertige Einbauten und Anstriche gegenüber dem Standard der Baubeschreibung (im Rahmen des Gewährleistungszeitraums) können Erschwernisse und Mehrkosten bei eventuellen Nachbesserungen verursachen.

Es ist sowohl zu berücksichtigen, dass während der Bauphase Umstellungen der Bautechnik durch den zu erhaltenen Altbestand nicht ausgeschlossen werden können.

**Bedingte Änderungen der Sanierungsarbeiten, die baulich keine Nachteile bringen, hervorrufen, sowie technische Verbesserungen oder Umstellungen, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörde hervorgerufen werden und der Austausch von Baumaterialien aus bauphysikalischen Notwendigkeiten oder aus Lieferschwierigkeiten bleiben vorbehalten.**

## IHR NÄCHSTER SCHRITT

Rufen Sie gleich an und lassen Sie sich das Objekt vorstellen – 0911/6696768



**LUC BAU** GmbH

Ihr kompetenter Baupartner

INFOTELEFON 0911/6696768

### Haftungsvorbehalt

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in diesem Exposee wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundlage bilden derzeitige Planungen, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Der zukünftige Vertragspartner haftet gegenüber dem einzelnen Erwerber für Exposeeangaben nur im Rahmen und nach Maßgabe jeweils abzuschließender Verträge. Die in diesem Exposee gezeigten Wohnungs- und Grundrisspläne haben Illustrationscharakter damit sich Kaufinteressenten über die Nutzbarkeit und Ausstattungsmöglichkeiten informieren können. Die Grundrisspläne dienen nicht zur Maßentnahme. Eine Haftung für Irrtümer (z.B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten und planerische Details in den Wohnungsgrundrissen) wird deshalb im Rahmen dieses Exposees ausgeschlossen. Bei den angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um ca. Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Bedingte Änderungen der Sanierungsarbeiten, die baulich keine Nachteile bringen, hervorrufen, sowie technische Verbesserungen oder Umstellungen, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörde nötig werden und der Austausch von Baumaterialien aus bauphysikalischen Notwendigkeiten oder aus Lieferschwierigkeiten bleiben vorbehalten.

Alle Preise verstehen sich als Festpreise und sind auf Grundlage der Baubeschreibung (EnEV-Standard) kalkuliert. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Grunderwerbsteuer, Grundschuldbestellungs-, Notar- und Gerichtskosten.

Bitte beachten Sie, dass im Rahmen des notariellen Kaufvertrages weitere Kosten entstehen können, z.B. Hausgeld, Verwaltungsgebühren, Nachgenehmigungskosten, sonstiges Gebühren

# Wohnungsliste

Projekt:

90513 Zirndorf, Nürnberger Str. 7

Sanierung von 7 WE mit 5 Aussen Stellplätzen

Art	WE	Lage	Größe	Bal/Te	Kaufpreis	Sonst.	Grundstück	Alb.Substanz	Sanierung	Sonst. Kosten	v.1000
2 Zimmer	1	EG vorne li	49,02m <sup>2</sup>	ja	281.000,00 €		16.658,19 €	24.897,60 €	197.652,00 €	41.792,21 €	109,2
2 Zimmer	2	EG vorne re	51,94m <sup>2</sup>	ja		Verkauft					115,7
2 Zimmer	3	EG mitte	50,23m <sup>2</sup>	ja	306.586,00 €	Reserviert	17.008,80 €	25.513,20 €	202.539,00 €	61.525,00 €	111,9
4 Zimmer	4	EG hinten	88,23m <sup>2</sup>	ja	525.939,00 €		29.898,40 €	44.847,60 €	356.027,00 €	95.166,00 €	196,7
4 Zimmer	5	1.OG vorne	82,26m <sup>2</sup>	ja		Verkauft					183,3
2 Zimmer	6	1.OG mitte	50,19m <sup>2</sup>	ja	314.000,00 €		16.993,60 €	25.490,40 €	202.358,00 €	69.158,00 €	111,8
4 Zimmer	7	1.OG hinten	76,94m <sup>2</sup>	ja	474.500,00 €		26.052,80 €	39.079,20 €	310.234,00 €	99.134,00 €	171,4
											1000
Stellplatz	1				20.000,00 €	Reserviert					
	2				20.000,00 €	Verkauft					
	3				20.000,00 €	Verkauft					
	4				20.000,00 €						
	5				20.000,00 €						

\* !! Die oben aufgeführten einzelnen Kaufpreisanteile stellen nur Richtwerte dar und sind ohne gewähr. Ein effektiver Ausweis der einzelnen Anteile ist erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens möglich. !!