

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gunzenhausen

### Modernes Wohnen für Privatanwender oder Kapitalanleger (5% AfA sichern)



Objekt-Nr. OM-435637

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Georg Beyhl

Bahnhofplatz 4a  
91710 Gunzenhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,44 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

KEINE MAKLERKOSTEN!

Neubau-Chance: 5 % degressive AfA sichern & Steuern sparen!

DIE EINHEITEN IM ÜBERBLICK:

1. Die Kompakte: 2-Zimmer-EG mit Garten

Wohnfläche: 61,57 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 299.000 € (ca. 4.856 €/m<sup>2</sup>)

Mietpotenzial: ca. 680 € kalt p.m.

Ideal für Singles oder Paare; höchste Nachfrage garantiert.

2. Der Allrounder: 3-Zimmer-EG mit Garten

Wohnfläche: 91,44 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 429.000 € (ca. 4.692 €/m<sup>2</sup>)

Mietpotenzial: ca. 960 € kalt p.m.

Perfekte Mischung aus Platz und Gartenanteil.

3. Das Platzwunder: 4-Zimmer-EG mit Garten

Wohnfläche: 111,58 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 499.000 € (ca. 4.472 €/m<sup>2</sup>)

Mietpotenzial: ca. 1.120 € kalt p.m.

Seltene Gelegenheit für Familien oder Premium-Mieter.

4. Die Aussichtsreiche (1. OG): 3-Zimmer mit Balkon

Wohnfläche: 88,64 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 417.000 € (ca. 4.704 €/m<sup>2</sup>)

Mietpotenzial: ca. 930 € kalt p.m.

Barrierefrei per Aufzug erreichbar, lichtdurchflutet.

5. Die Ruhige (2. OG): 3-Zimmer mit Balkon

Wohnfläche: 88,64 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 417.000 € (ca. 4.704 €/m<sup>2</sup>)

Mietpotenzial: ca. 930 € kalt p.m.

Höchste Etage im Haus: Maximale Privatsphäre ohne Mieter über Ihnen.

In Absberg haben wir noch zwei Neubauwohnungen mit Seeblick zu verkaufen.

beyhl.de - Projekte

## Ausstattung

Das Haus verfügt über Außenstellplätze und Tiefgeragenstellplätze, sowie einen Fahrradkeller. Alle Wohnungen im EG haben eine Terrasse und eigenen Gartenanteil, die Wohnungen im 1. OG und 2.OG verfügen über einen Balkon.

Das Haus hat einen Aufzug.

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG:

Beyhl GmbH

Westheimer Straße 2

86736 Auhausen

Vertreten durch:

Geschäftsführer: Georg Beyhl

Kontakt:

Telefon: 09832 / 707 0

Telefax: 09832 / 707 77

E-Mail: [info@beyhl.de](mailto:info@beyhl.de)

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht:Augsburg

Registernummer: HRB 595

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE811670118

Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:

<https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet. Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine

Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.

## Lage

Zentrale Lage in Gunzenhausen.

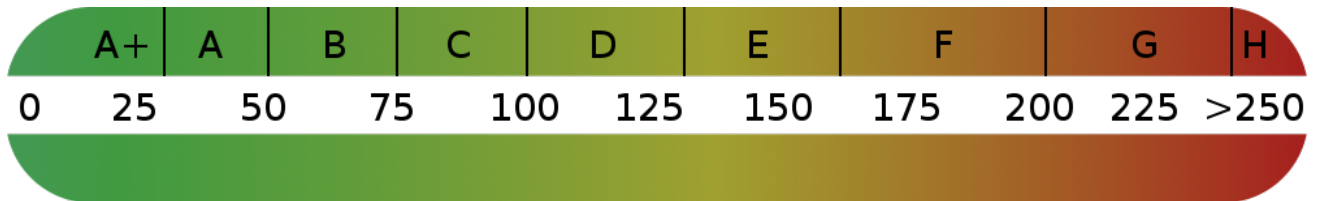
- \* 1 Minute zu Fuß an den Bahnhof
- \* 1 Minute zu Fuß an das Hallenbad mit Saunalandschaft
- \* 3 Minuten zu Fuß ins Ärztehaus
- \* 8 Minuten zu Fuß Kaufland/Lidl
- \* 10 Minuten zu Fuß zum Marktplatz mit vielen weiteren Geschäften

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie

**Bahnhofplatz 4a**  
91710 Gunzenhausen



Ihr Weg zum neuen Eigentum am Altmühlsee

**BEYHL\*** Baustoffe für's leben!

SEIT 1897

**GEBAUT FÜR DIE ZUKUNFT**

MELDEN SIE SICH GERNE FÜR DETAILS:

- ☎ 09832 - 7070
- 📍 Westheimer Straße 2, 86736 Auhausen
- ✉ info@beyhl.de

**ÜBER UNS**

**IHR KOMPETENTER PARTNER RUND UMS BAUEN**



**Warum mit uns?**  
Weil wir die Sicherheit eines traditionsreichen Familienunternehmens mit der Agilität moderner Bauausführung verbinden. Wir bauen nicht einfach nur Gebäude; wir führen eine Tradition fort, die vor vier Generationen begann.



[www.Beyhl.de](http://www.Beyhl.de)

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# Exposé

## Wohnanlage Bahnhofplatz 4a



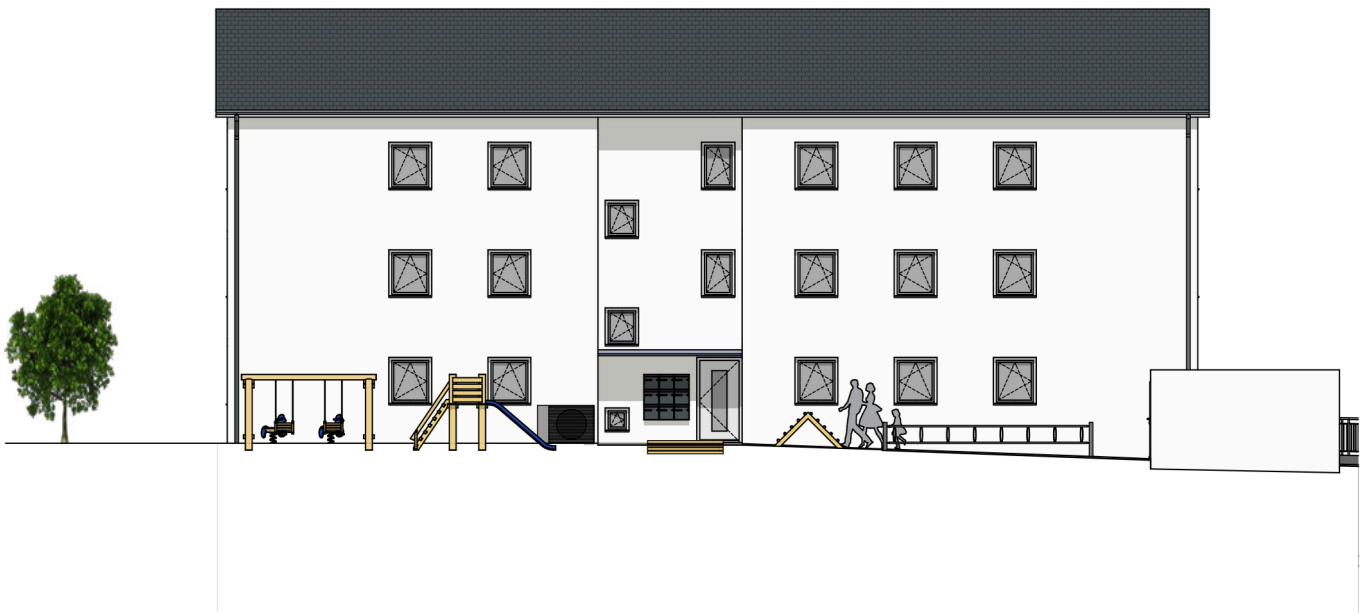
## Neubau 91710 Gunzenhausen

Ökologische und energieeffiziente Bebauung  
für ein zufriedenes und gesundes Leben..





Ansicht Nord



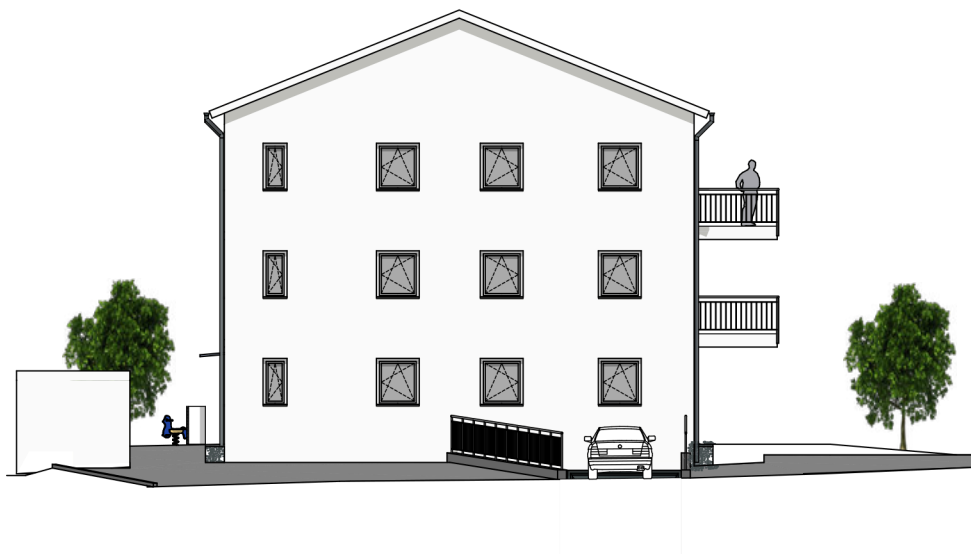
Ansicht Süd



Ansicht Ost

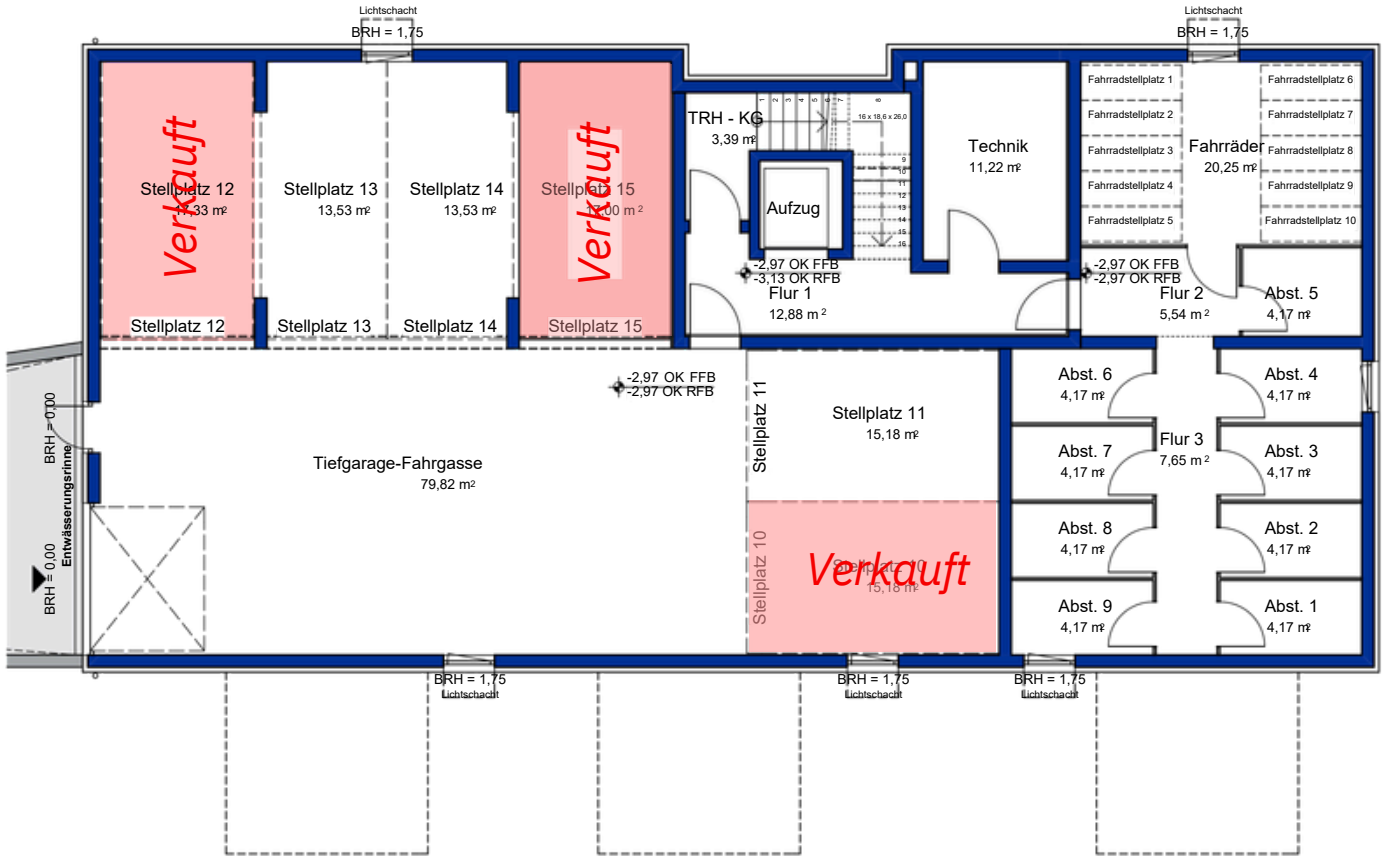


Ansicht West

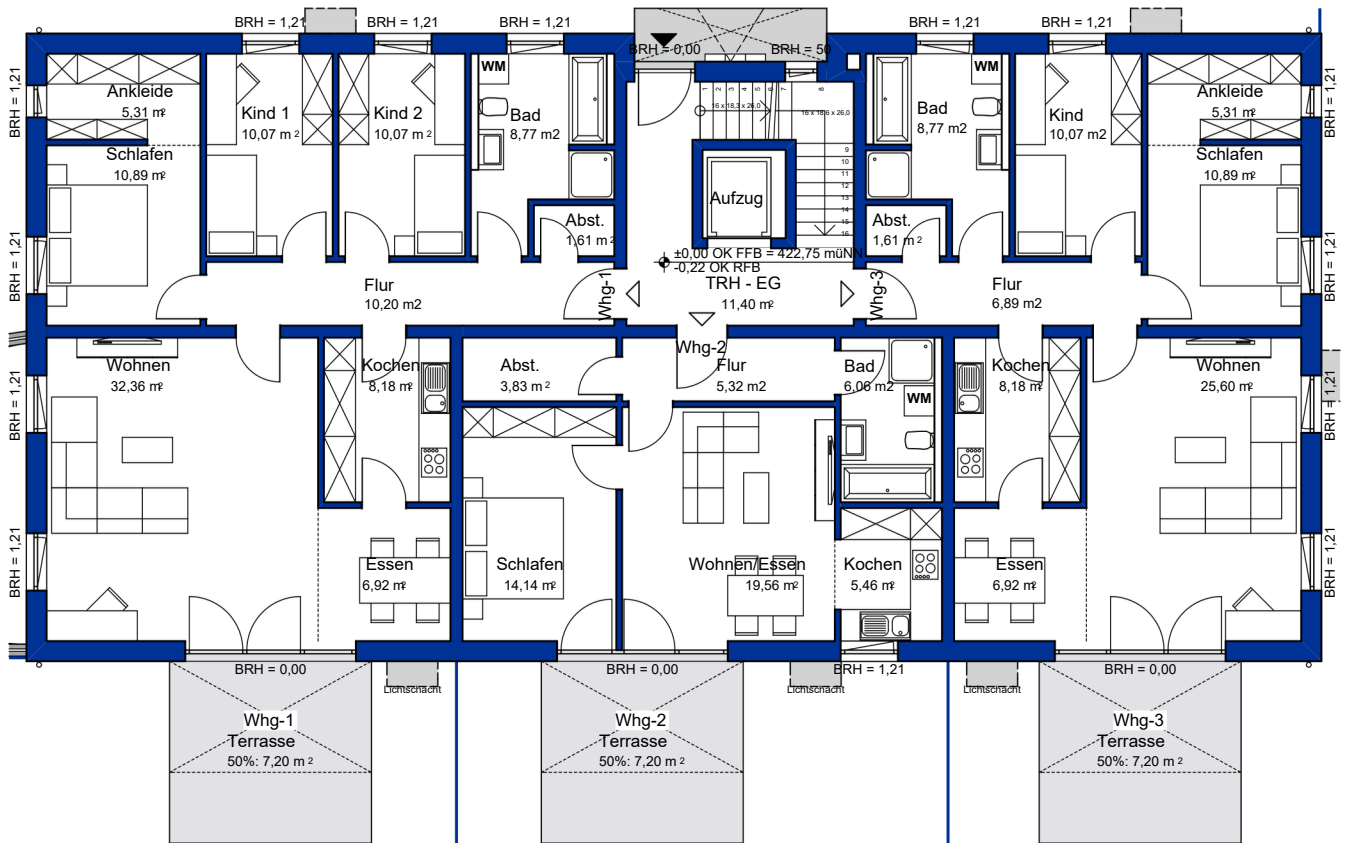


# Grundrisse

## Kellergeschoss

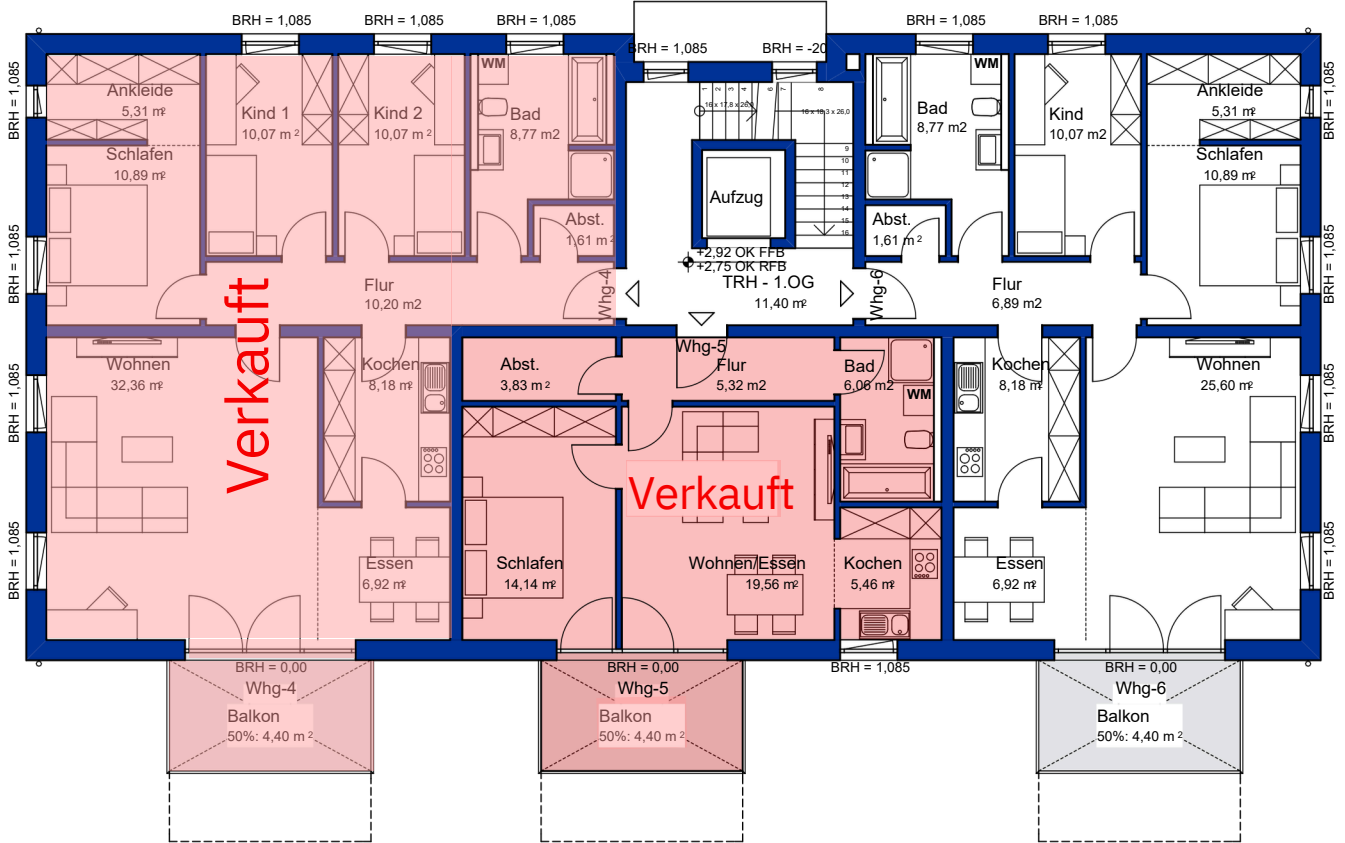


## Erdgeschoss

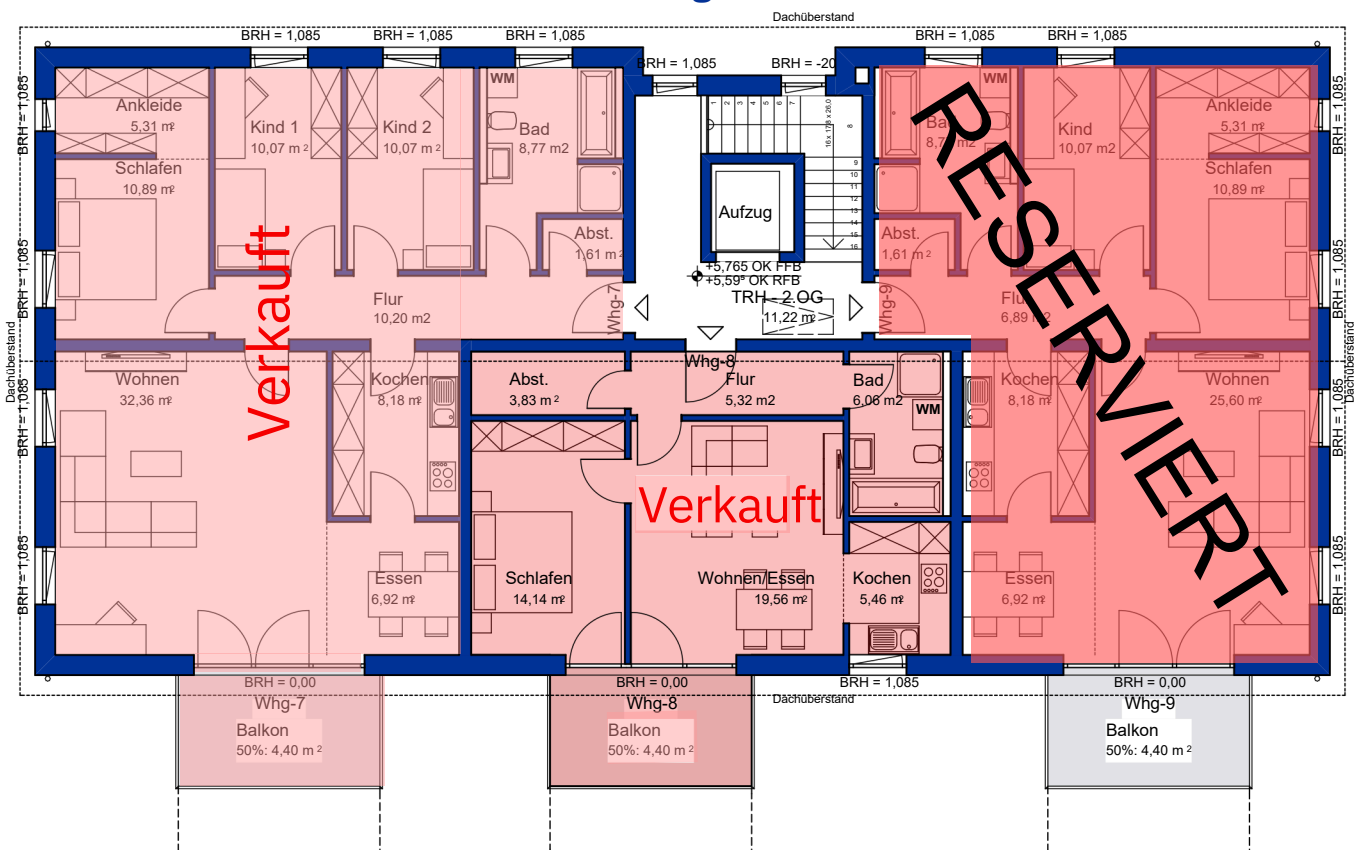


# Grundrisse

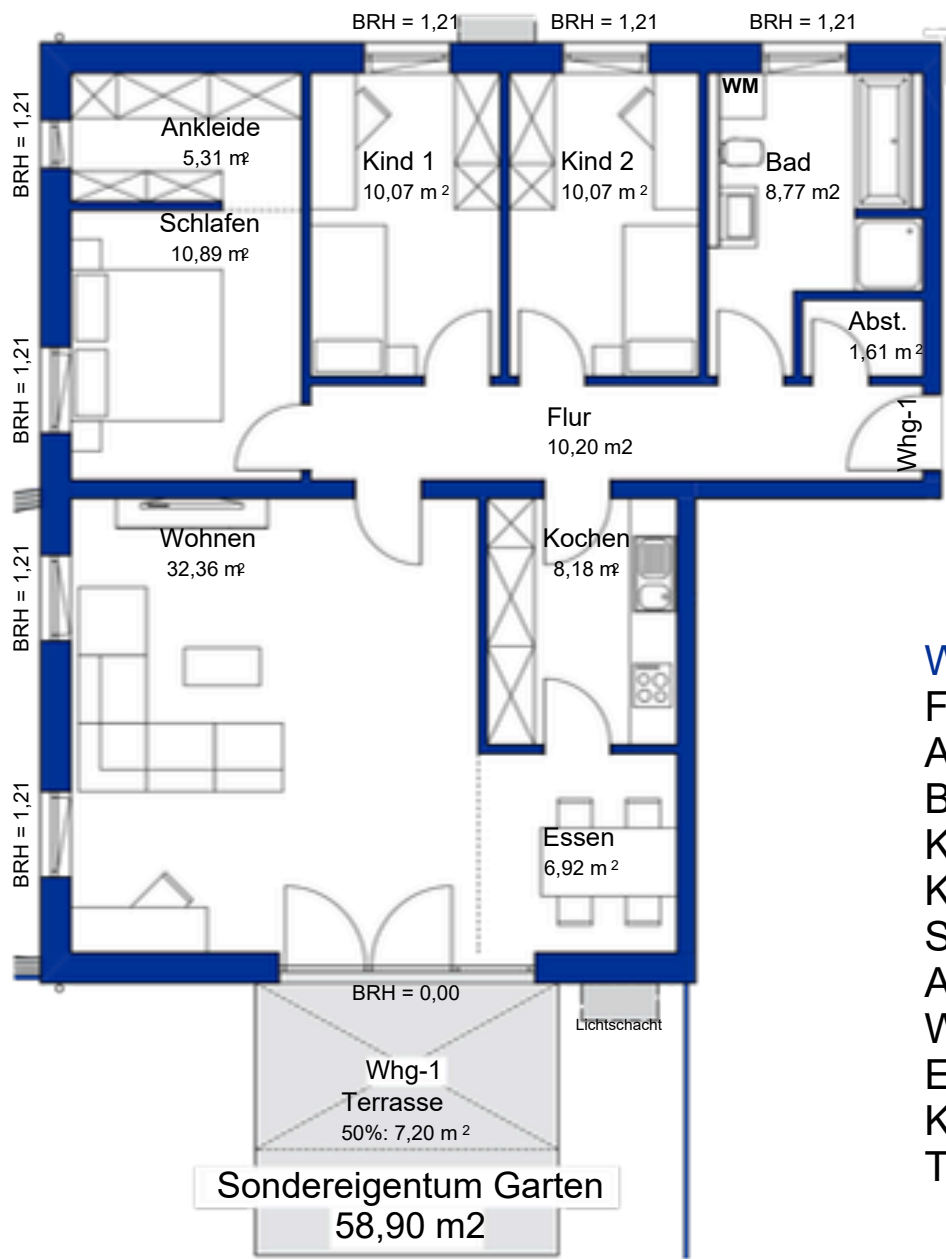
## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



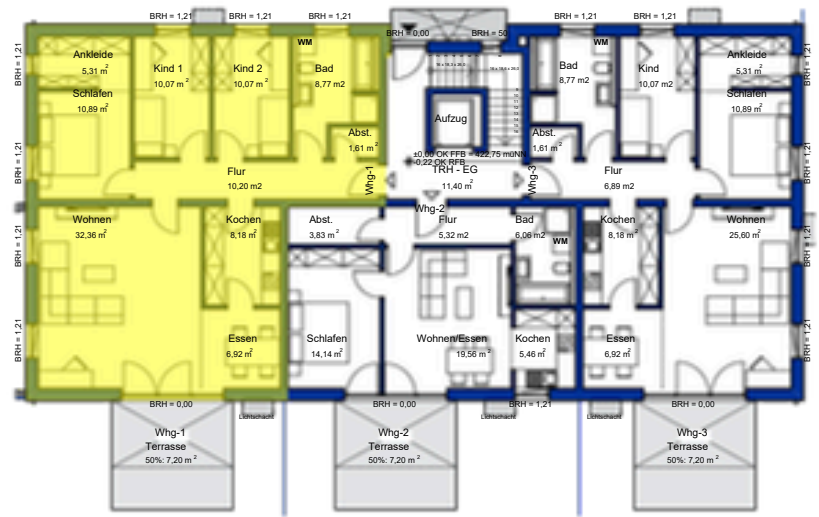
# Wohnung 1 - Erdgeschoss



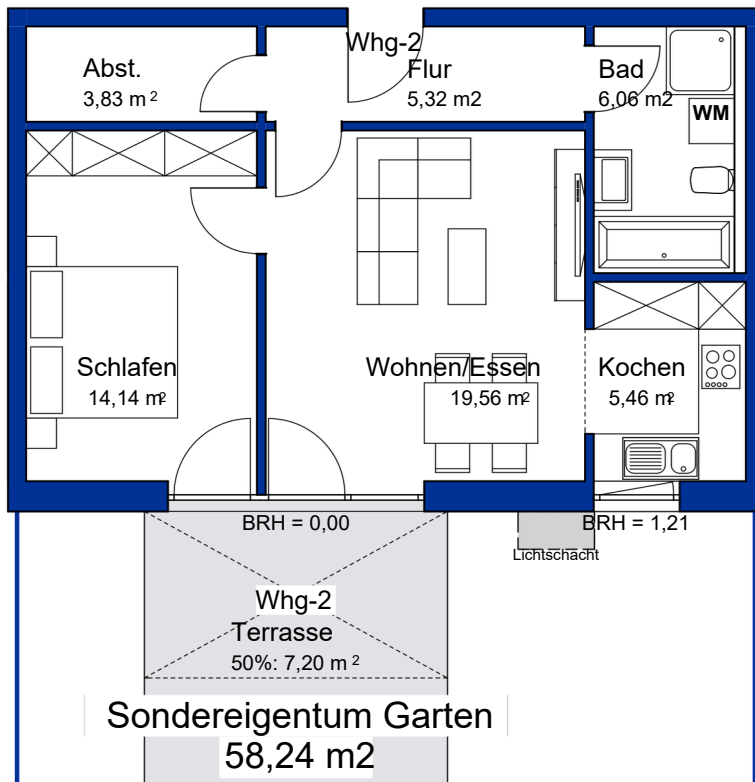
**Wohnung 1**

Flur	10,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,61 m <sup>2</sup>
Bad	8,77 m <sup>2</sup>
Kind2	10,07 m <sup>2</sup>
Kind1	10,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,89 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,31 m <sup>2</sup>
Wohnen	32,36 m <sup>2</sup>
Essen	6,92 m <sup>2</sup>
Kochen	8,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>108,78 m<sup>2</sup></b>

## Gesamt Erdgeschoss



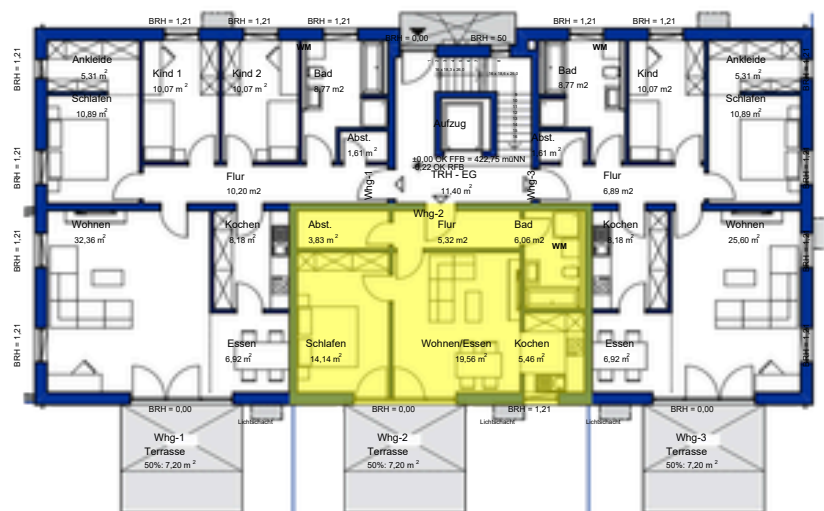
## Wohnung 2 - Erdgeschoss



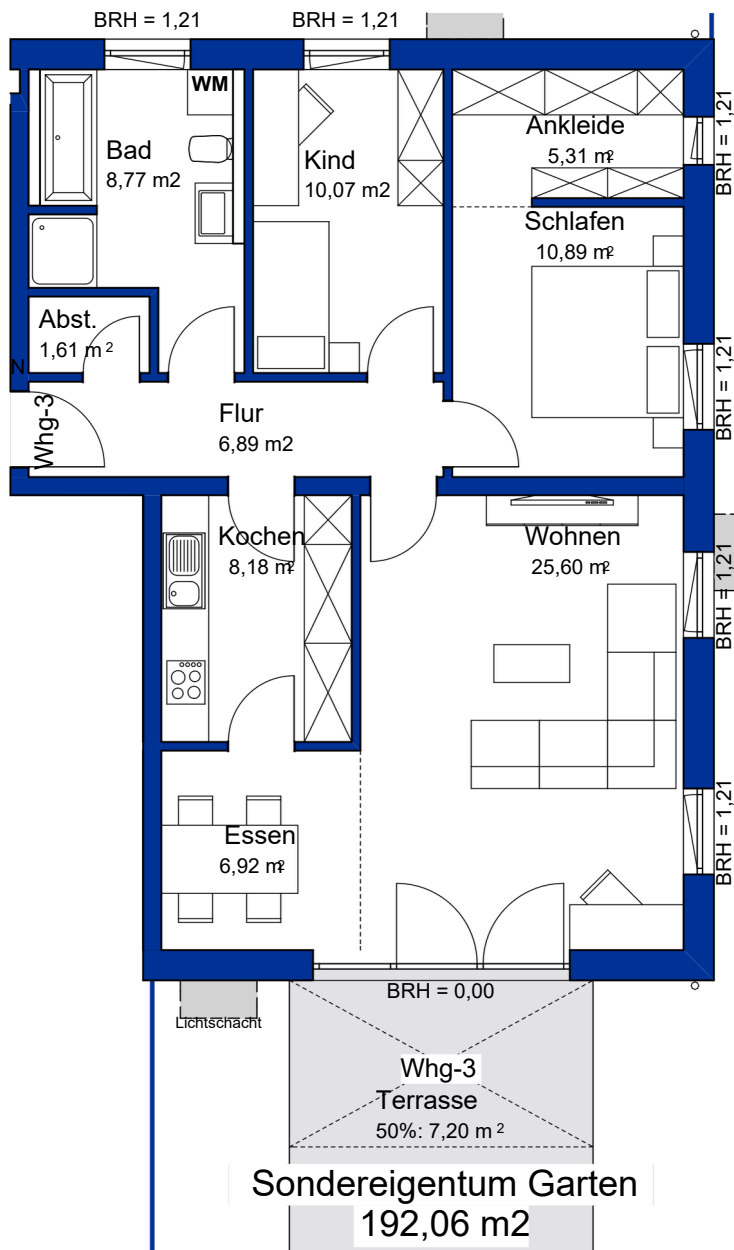
### Wohnung 2

Flur	5,32 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,83 m <sup>2</sup>
Bad	6,06 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,56 m <sup>2</sup>
Kochen	5,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,14 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,57 m<sup>2</sup></b>

### Gesamt Erdgeschoss



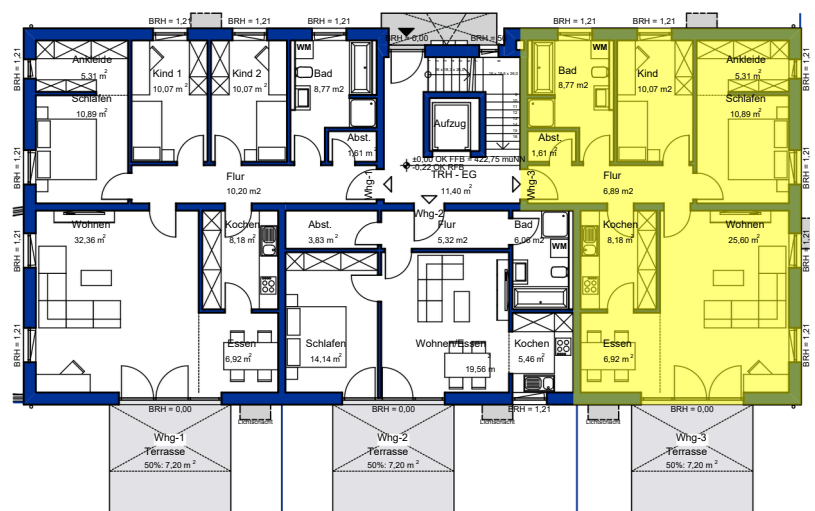
## Wohnung 3 - Erdgeschoss



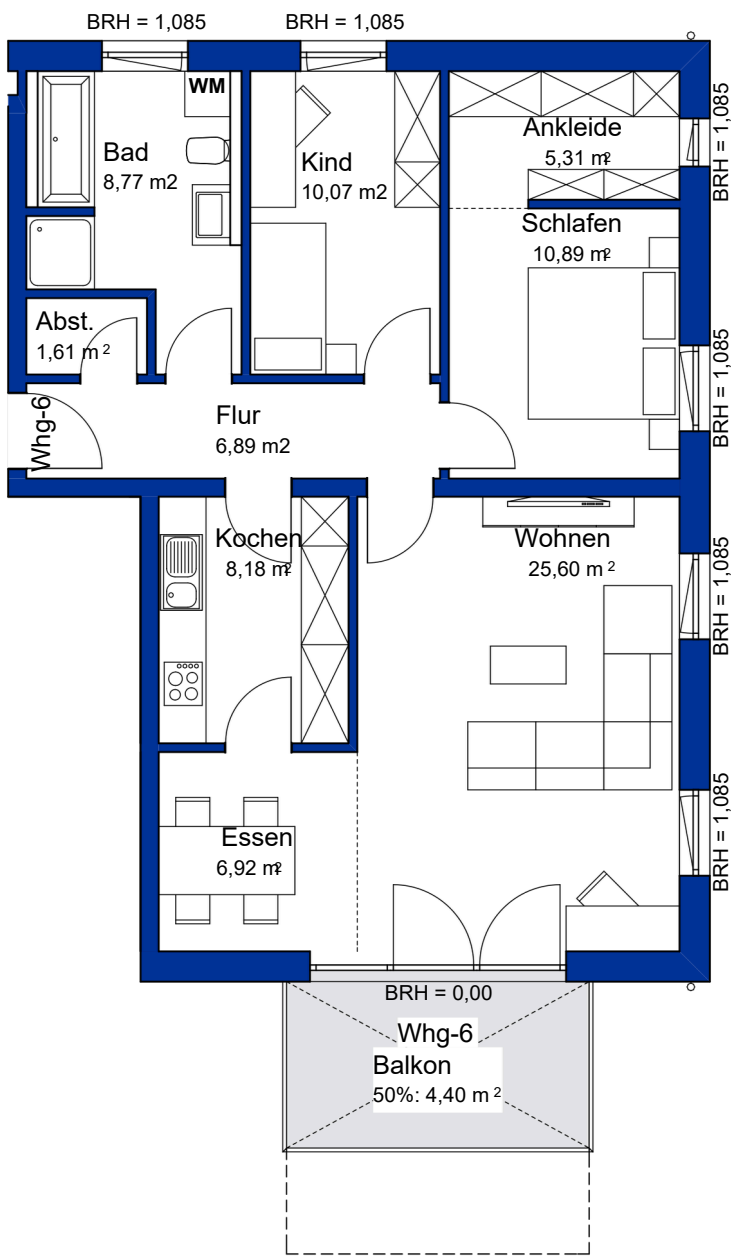
### Wohnung 3

Flur	6,89 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,61 m <sup>2</sup>
Bad	8,77 m <sup>2</sup>
Kind	10,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,89 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,31 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,60 m <sup>2</sup>
Essen	6,92 m <sup>2</sup>
Kochen	8,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,20 m <sup>2</sup>
	<b>91,44 m<sup>2</sup></b>

### Gesamt Erdgeschoss



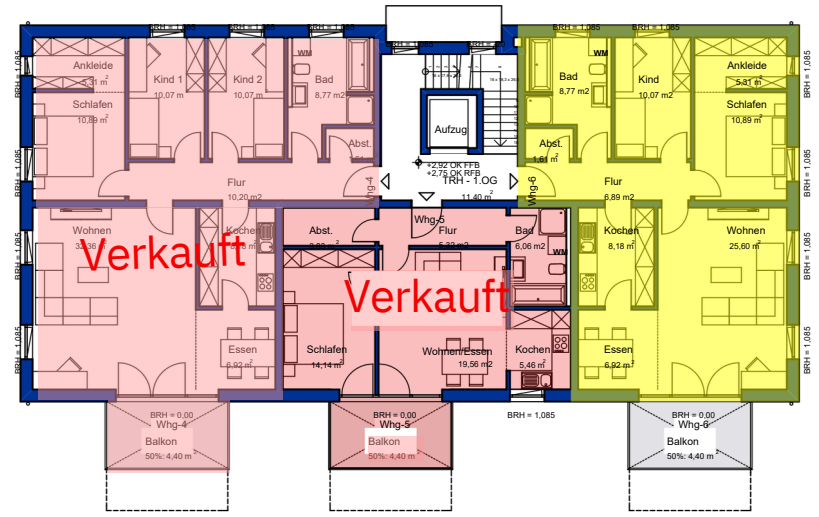
# Wohnung 6 - 1. Obergeschoss



## Wohnung 6

Flur	6,89 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,61 m <sup>2</sup>
Bad	8,77 m <sup>2</sup>
Kind	10,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,89 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,31 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,60 m <sup>2</sup>
Essen	6,92 m <sup>2</sup>
Kochen	8,18 m <sup>2</sup>
Balkon	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>88,64 m<sup>2</sup></b>

## Gesamt 1. Obergeschoss





## *Baubeschreibung*

### *Bahnhofplatz 4a, Gunzenhausen*



#### *Allgemeines*

Eine Wohnung oder ein Haus sein Eigen zu nennen – das ist nach wie vor ein Traum vieler Menschen und eine Option, für die Zukunft vorzusorgen. Dabei spielt der Marktwert eine zentrale Rolle. Deswegen sollte der potenzielle Eigentümer schon beim Kauf auf die Kriterien achten, die sich später auf den dann aktuellen Preis der Immobilie positiv auswirken. Dazu zählen Bausubstanz und Energieverbrauch. Ein weiterer nicht zu unterschätzender Faktor, der sich auf die Bewertung der Immobilien auswirkt, ist ihr Standort. All dies haben Sie bei unserer Bebauung in Gunzenhausen. Nachfolgend ein paar erklärende Worte zur Baubeschreibung:



Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Planunterlagen hat die Baubeschreibung Gültigkeit.

Einrichtungsgegenstände und Einbauten, die in den Plänen dargestellt sind, sind in der Regel Vorschläge für Stell- und Gestaltungsmöglichkeiten, sie sind daher nicht im Festpreis enthalten, außer sie sind in der Baubeschreibung beschrieben. Alle beschriebenen Leistungen können durch andere, zumindest gleichwertige, ersetzt werden, vor allem, wenn dies durch Weiterentwicklungen oder Änderungen der Bau- und DIN Vorschriften notwendig ist. Die Bauausführung erfolgt gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Sind in der Baubeschreibung natürliche Mineralien wie Holz oder Natursteine enthalten, kann es gegenüber den vorgelegten Mustern zu Abweichungen im Farbton, in der Maserung oder Struktur geben. Bestehen in der Baubeschreibung Auswahlmöglichkeiten zwischen verschiedenen Materialien oder Ausführungen, verstehen sich diese ohne Mehr- oder Minderkosten. Die Auswahl ist vor Baubeginn, bzw. so, dass der Bauablauf nicht beeinträchtigt wird, zu treffen.

Für die gesamte hier beschriebene Bauleistung schließen wir eine Bauleistungsversicherung ab. Diese Versicherung deckt Schäden ab, die während der Bauzeit am Haus entstehen und deren Verursacher nicht zu ermitteln ist.

Änderungen in der Planung bzw. der Bauausführung nach Fertigstellung des Baugesuches oder Baubeginn sind im Festpreis nicht enthalten. Jahrzehnte lange Erfahrung beweist, dass bei richtigem Lüften Schimmelbildung durch unsere Konstruktion ausgeschlossen ist, der Käufer verpflichtet sich daher regelmäßig einmal täglich ab Estricheinbau entsprechend unseren Vorgaben zu lüften.

Alle in der Baubeschreibung abgebildeten Fotos können vom Standard abweichen.

## **Ökologie**

Wir verwenden ausschließlich ökologisch nachhaltige Baustoffe. Beton aus Sand, Donau-Kies, Wasser und Zement sorgt in Bodenplatte und Decken für die notwendige Stabilität. Porenbeton aus Sand, Kalk, Wasser und Treibgas ist ein idealer Wandbaustoff. Ein Dachstuhl aus Holz ist ebenso 100% recyclebar wie die eingebauten Kunststofffenster. Der reine Kalkinnenputz schafft ein angenehmes Wohnklima, der mineralische Außenputz die Wetterbeständigkeit der Fassaden. Alle weiteren verwendeten Materialien wurden im Einklang mit der Natur ausgesucht.



## **Energieeffizienz**

Nicht nur der Umwelt und dem Klimaschutz zu Liebe war es uns wichtig, Energie zu sparen, vor allem Ihre Zufriedenheit und das Leben in einem Wohlfühlhaus zu genießen sind die Motivation um

- Energiekosten zu senken
- Wohnkomfort zu erhöhen
- Immobilienwert zu steigern
- Altersvorsorge zu sichern

Die Wohnanlage erstellen wir nach den derzeit gültigen Vorschriften. Aus dem Energieausweis ist der Energiebedarf, sowie Wärmeschutz ersichtlich.



## **Planungsleistungen | Genehmigungsgebühren**

Zusammen mit unserem Planer haben wir die Wohnanlage „Seeblick“ zu Papier gebracht und hieraus die Genehmigungsplanung gefertigt. Die Genehmigungsgebühren, sowie die Kosten für den amtlichen Lageplan sind im Kaufpreis enthalten. Im weiteren Ablauf entwickeln wir die komplette Eingabeplanung, Entwässerungsplanung, soweit erforderlich Werk- und Detailpläne. Anschließend wird von einem von uns beauftragtem Statikbüro die statische Berechnung erstellt. Die Bauleistung, Objektüberwachung und Abrechnung runden die Planungsleistungen ab.



### ***Baustelleneinrichtung / Baustellenenergie***

Im Preis enthalten ist die komplette Einrichtung der Baustelle, wie z. B. Baustellenkran, Bauwagen, Bautoilette, Baugerüst einschließlich aller benötigten Auf- und Abbauarbeiten. Ebenfalls im Preis enthalten sind für unsere Leistungen Baustrom und Bauwasser.



### ***Grundstücksanschlusskosten***

Die Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Abwasser, Strom sowie Telefon liegen im Gebäude. Die angefallenen Anschlusskosten sind bezahlt.



### ***Hausanschlüsse***

Wasser- und Elektroanschlüsse sind im Preis enthalten. Der Telefonanschluss wird ins Gebäude geführt. Die Anschlusskosten sind vom Käufer zu tragen.



### ***Gründung / Bodenplatte***

Nach Durchführung der benötigten Aushubarbeiten und Abfuhr des überschüssigen Materials, inkl. der Gebühren der Erddeponie, betonieren wir nach Angabe des Statikers eine 30cm starke Bodenplatte in Stahlbeton auf einer ausreichend stark dimensionierten Frostschutzschicht mit Lastplattendruckprüfung, auf die wir eine PE-Folie zum Schutz gegen das Ausbluten aufbringen. In diese verlegen wir dann die benötigten Leitungen aus KG-Rohren für das Entwässerungssystem mit dem erforderlichen Gefälle. Die Entwässerungsleitungen werden zu einem Abwassersystem zusammengefasst und über einen Kontrollschacht an das Kanalsystem angeschlossen.



### ***Isolierung***

Das Gebäude wird gegen normale Erdfeuchte abgedichtet. Dies erfolgt durch eine horizontale Isolierung nach DIN 4117.



### ***Kellerwände***

Die Umfassungswände werden aus bewehrtem Beton mit hohem Wassereindringwiderstand, nach statischen Erfordernissen, 24cm stark, hergestellt und teilweise mit 14cm starker Perimeterdämmung ummantelt. Die Innenwände werden aus Beton, Porenbeton, bzw. Kalksandsteinen nach Angaben des Statikers hergestellt. Die Abstellraumunterteilungen werden in Trennwände 200cm hoch mit Türen und Profilzylinderschloss ausgeführt.



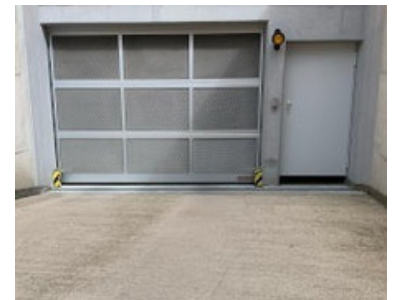
### ***Kellerfenster***

Sie erhalten hochwertige und pflegeleichte, weiße Kunststoff-Drehkipp-Kellerfenster mit ringsumlaufender Dichtung bzw. mit Lüftungsgitter. Diese werden in der Größe 100 x 80cm in der Tiefgarage und in den Bereichen der Kellerräume in 80 x 60 cm, in einem in der Wand integrierten Zargenrahmen ausgeführt. Die Gitterabdeckung der Kunststoff-Lichtschächte sind mit einer Einbruchssicherung versehen.



### ***Tiefgarage***

Wände aus Stahlbeton mit Betonoberfläche, Abfahrtsrampe aus verschleißfestem Beton. Sektionaltor 3,01 x 2,15 m mit Lochblechfüllung und Elektro-Antrieb zum Öffnen und Schließen. Fernsteuerung durch Handsender.



### ***Massivwände***

Massives Porenbeton-Mauerwerk, ist für uns ein wesentlicher Baustein in der über 40jährigen Tradition schlüsselfertigen Bauens. Porenbeton ist seit seiner Entwicklung ein hochwärmedämmender ökologischer Baustoff. Nachdem für uns nicht nur Ästhetik und Funktionalität entscheidende Faktoren sind, sondern auch Umweltschutz und Langlebigkeit, haben wir uns bei der Ausführung aller Wände für Porenbeton entschieden. Mit diesem Baustoff sind alle architektonischen Meisterwerke zu verwirklichen, er bietet sowohl in der Verarbeitung große Vorteile, als auch bei der Bewohnung ein hervorragendes Raumklima. Er wird aus Wasser, Kalk, Sand, Zement und einem Treibmittel ökologisch produziert, ist problemlos recyclebar und bekannter Weise sehr langlebig. Somit bietet er für das Mauerwerk die Möglichkeit über Generationen im Einklang mit der Natur zu leben. In den Außenwänden verwenden wir 40cm starke, mit Dünnbettmörtel geklebte, hochwärmedämmende Steine, bei den Innenwänden entscheidet der Statiker über Stärke und Rohdichte.



### *Innenwände*

Die Innenwände sowie Wohnungsabschlusswände zum Treppenhaus werden nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen (DIN 4109) in Beton, Porenbeton oder Kalksandstein erstellt.



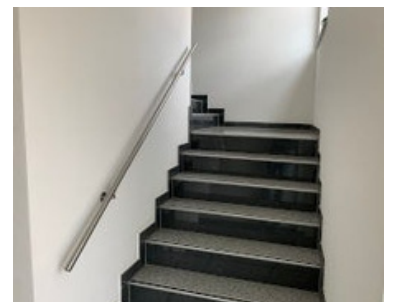
### *Geschossdecken*

Die 22-25cm starken Decken werden als Stahlbetonfertigteildecken mit Aufbeton ausgeführt, die Fugen an der Unterseite in den Wohnungen werden verspachtelt.



### *Geschosstreppen*

Die Podesttreppen werden aus Stahlbetonläufen und Podesten mit Granitbelag erstellt. Geländer aus Stahlprofilen mit Handlauf.



### *Personenaufzug*

Der Aufzugsschacht wird in Stahlbeton, Wandstärke 20 cm, schalltechnisch getrennt zum übrigen Gebäude betonierte. Mit 4 Haltestellen vom Keller bis zum 2. Obergeschoss, Tragkraft 450kg, Kabinengröße 100x125cm, Kabinenhöhe 220 cm für 5 Personen. Türbreite 80cm, für Rollstuhlfahrer geeignet. Ausstattung mit Notrufwählgerät zur Notrufzentrale.



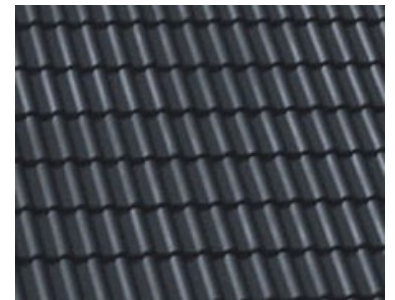
### ***Dachkonstruktion***

Der Dachstuhl wird nach Angaben des Statikers aus heimischen Nadelholz von einer Zimmerei fachgerecht abgebunden und aufgerichtet. Die Dämmung der obersten Geschosdecke erfolgt nach Energieeinsparverordnung. Um das Dach gegen eindringendes Wasser und Kälte zu schützen, verlegen wir 35mm starke Holzweichfaserdämmplatten als Unterdach. Darüber liegen die Konter- und Dachlattung. Die Dachüberstände an der Traufe und am Ortgang, sowie die Fichtenholzschalung sind grundiert und zweimal lasiert.



### ***Dacheindeckung***

Die Dacheindeckung wird einschließlich der benötigten Formsteinen für Trockenfirst, Traufe, Ortgang, sowie sämtlichen Dachdurchführungen mit Beton-Dachpfannen gemäß Bebauungsplan ausgeführt.



### ***Sat-Anlage***

Die Wohnanlage erhält eine gemeinsame digitale Sat-Anlage. Empfangen Sie eine große Anzahl an unverschlüsselten Sendern in überzeugender Qualität.



### ***Spenglerarbeiten***

Alle notwendigen Einblechungen, Rinnen, sowie Kaminverkleidungen werden in Titanzink (legiertes Zink) ausgeführt. Als Dachrinnen werden halbrunde Rinnen mit Rinnenträgern an der Holzkonstruktion des Daches befestigt und über Einlaufstutzen und passende Rohrbögen an die Fallrohre angeschlossen. Als Übergang zur Hausentwässerung werden graue PE-Standrohre eingebaut. Diese Rohre ragen ca. 50cm aus der Erde heraus, sind gegen mechanische Beschädigung unempfindlich und passen optisch gut zu den verwendeten Titanzinkrohren.



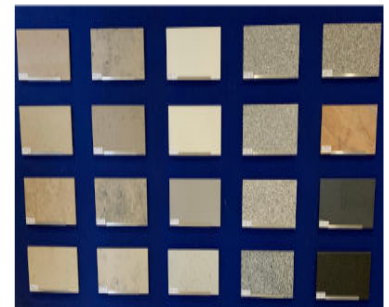
### ***Fenster und Fenstertüren***

Die 3fach verglasten Fenster und Fenstertüren sind aus weißem Kunststoff und somit besonders wirtschaftlich, wartungsarm und pflegeleicht, aufgrund antibakterieller und antifungizider Eigenschaften des Materials ideal für Allergiker. Durch die hohe Wärmedämmung sparen Sie zusätzlich Heizkosten und reduzieren den Co2-Ausstoß. Die eingebauten Fenster haben eine umfassende doppelte Lippendichtung W/m<sup>2</sup>K 0,6 Wärmeschutzverglasung. Alle Fenster erhalten verdeckte Einhand-drehkippsverschlüsse. Sämtliche Einbauteile werden gemäß RAL eingebaut, somit wird die Anschlussfuge zwischen Mauerwerk und Rahmen dicht ausgeführt.



### ***Fenstersimse***

Alle Fenster, erhalten außen eloxierte Aluminiumsimse naturfarben, der Wandüberstand beträgt ca. 3cm. Die Stein-Innensimse können in Jura gelb poliert, geschliffen, Jura antik gelb gebürstet, tellergestrahlt und gebürstet, Jura grau poliert, geschliffen, gebürstet, tellergestrahlt und gebürstet, „Thassos“ Aglo weiß poliert, „Crystal“ white poliert, „Crystal“ grey poliert, Carrara agglo poliert, Blanco Iberico poliert, geschliffen und geflammt, Bianco Sardo, Serizzo poliert, Rosa Sardo Beta, Golden Rainbow, Padang dunkel oder Nero Africa Impala gewählt werden.



### ***Rollladen***

Die Aufsatzrolläden sind fest mit dem Fensterelement verbunden, mit einem elektrischen Antrieb für die Alugeschäumten Rolladenbanzer in der Farbweiß. Diese werden soweit technisch möglich in allen Räumen, außer Treppenhaus und Keller eingebaut.



## ***Haustüren***

Die Hauseingangselemente in Kunststoff mit Lichtausschnitt, 3-seitig umlaufender Lippendichtung, 3-Zapfenverriegelung, Bodenanschlag. Edelstahlstoßgriff und Leichtmetallbeschläge, elektrischer Türöffner, Profilzylinder. Klingel- und Sprechanlage mit Videoüberwachung. Die Briefkastenanlage wird separat aufgestellt.



## ***Schließanlage***

Wohnungseingangstür, Hauseingangstür und Kellertüren sind gleichschließend mit Profilzylinderschlössern.



## ***Elektroinstallation***

Die komplette Elektroinstallation wird gemäß den geltenden Vorschriften geerdet und soweit nicht anders beschrieben unter Putz verlegt. Der Zählerschrank wird an der zusammen mit dem Energieversorger festgelegten Stelle eingebaut, mit dem Installateur legen Sie Vorort die Plätze für die Schalter und Steckdosen fest. Im Festpreis erhalten Sie in den vorhandenen Räumen die nachfolgenden Schalter und Steckdosen:

Diele

1 Eltakoschaltung, 4 Taster, 2 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Videosprechanlage, 1 Telefon-/Internetanschluß, 1 Rauchmelder

WC soweit vorhanden

1 Ausschaltung, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

Küche

1 Wechselschaltung, 8 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Herdanschlussdose

Terrasse/Balkon

1 Wandauslass, abschaltbar im Wohnzimmer, 1 wasserdichte Steckdose, abschaltbar im Wohnzimmer



Wohnen/Essen

2 Wechselschaltungen, 1 Serienschalter, 9 Steckdosen, 4 Deckenauslässe, 1 Internetanschluß

Abstellraum

1 Ein- und Ausschalter, 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen

Schlafen

1 Wechselschaltung, 5 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Antennenleerdose, 1 Internetanschluß, 1 Steckdose, 1 Rauchmelder

Kinderzimmer je

1 Ausschaltung, 5 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Antennenleerdose, 1 Internetanschluß, 1 Rauchmelder

Bad

1 Serienschaltung, 3 Steckdosen, 1 Wandauslass für Spiegelschrank, 1 Deckenauslass

DG

1 Ausschaltung, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

Treppenhaus

Lichtschaltung mit Zeitschaltuhr, je Stockwerk ein Deckenauslass mit Kristallglaslampen in modernem Design, inkl. Energiesparleuchten, 1 Rauchmelder

JeKellerraum

1 Ausschalter und 1 Steckdose

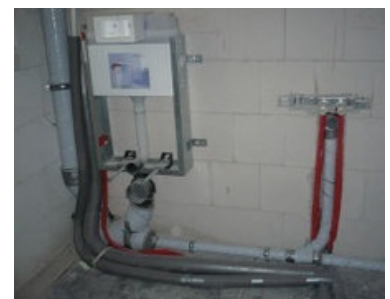
Je Tiefgaragenstellplatz

1 Wallbox eMH1 mit Ladekabel, 11 kw



## ***Sanitärinstallation***

Der Installateur sorgt mit hitzebeständigen Kunststoffrohren für alle Schmutz- und Entlüftungsleitungen, bzw. mit Mehrschicht- oder Kunststoffrohren für die Kalt- und Warmwasserversorgung für jahrzehntelanges, sorgenfreies Wohnen. In der Küche befindet sich ein Anschluss für Spüle und Spülmaschine. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss. Alle für die Sanitärausstattung notwendigen Anschlüsse und Abwasserleitungen werden mit den Bauherren Vorort festgelegt, der Waschmaschinenanschluss befindet sich wahlweise im Bad.



### *Innenputz*

Ein wichtiger Faktor für das Wohlbefinden in geschlossenen Räumen, in denen wir unser Leben zu 80% verbringen, ist das Raumklima. Bekanntermaßen sorgen Kalkinnenputze mit einer sehr langen Tradition nicht nur dafür, sondern gelten auch in besonderem Maße als eine sehr gesunde Oberfläche. Leider ist dieser mineralische Putz aufgrund der höheren Kosten immer mehr vom Markt verschwunden, wir haben uns trotzdem für einen Kalkinnenputz entschieden, um auch hier einen Beitrag für die Gesundheit der Bewohner und den Umweltschutz zu leisten.



### *Heizungsinstallation*

Für wohlige Wärme und Warmwasser sorgt eine Kompakt-Luftwärmepumpe, die im Freien aufgestellt wird. Wärmepumpen nutzen die Außenluft als Wärmequelle, eine Steuerung passt die Leistung an den Wärmebedarf an. Alle Räume mit Ausnahme Abstellräume werden mit einer Fußbodenheizung, bei der jeder Raum über ein Raumthermostat zur individuellen Feinregulierung einzeln gesteuert wird, beheizt. Im Bad wird zur Fußbodenheizung zusätzlich ein Handtuch-Heizkörper eingebaut. Die Heizgeräte für gleitende Betriebsweise werden witterungsgeführt geregelt und werden wie der 800-Liter-Puffer-speicher mit Frischwasserstation zur Warmwasser-Bereitung im Technikraum aufgestellt.



### *Estrich*

Treppenhaus dämmen wir nach EnEV mit darüberliegendem Zementestrich, schwimmend verlegt. In den übrigen Kellerräumen wird nach Angabe des Statikers eine tragende Bodenplatte eingebaut, deren Oberfläche geglättet wird. Alle Wohnräume werden mit Wärme- und Trittschalldämmung nach EnEV-Berechnung und schwimmend verlegtem Zementestrich ausgestattet.



## ***Außenputz***

Auch hier haben wir uns für eine mineralische Lösung entschieden, die Fassade prägt neben der Architektur ganz entscheidend jedes Gebäude und schützt das Bauwerk vor Witterung und schädlichen Einflüssen von außen. Nachdem die Hülle Tag für Tag Wind und Wetter ausgesetzt ist, spielt neben dem gestalterischen Element auch die Langlebigkeit eine entscheidende Rolle. Auf dem Grundputz wird eine vollflächige Gewebespachtelung aufgebracht, die dann durch den mineralischen Reibputz und Schutzanstrich eine sichere Hülle ergeben. Der zusammen mit den Käufnern festgelegte Sockel erhält einen Zementputz.



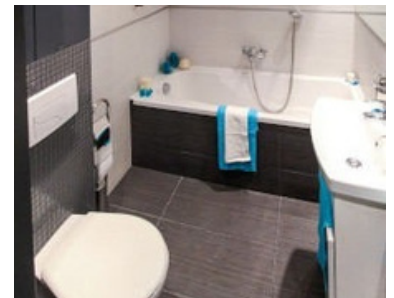
## ***Malerarbeiten***

Im Treppenhaus: Metallteile werden grundiert und deckend lackiert. Deckenflächen und Treppenuntersichten werden in hellen Tönen gestrichen. Wandanstriche mit Mineralfarbe. Alle nichtisolierten Leitungen werden lackiert. Metallteile im Außenbereich werden feuer-verzinkt behandelt. Malerarbeiten in den Wohnungen sind Eigenleistung.



## ***Sanitärausstattung***

Unsere Sanitärkeramik erfüllt höchste Ansprüche an Design und Qualität. Die klare Linienführung sorgt für einen modernen, eleganten Charakter und das reine Weiß der Sanitärkeramik schafft einen strahlenden Mittelpunkt im Bad. Eine weiße Stahlbadewanne in Körperform 170 x 75 cm mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause, sowie Excenteraus- und Oberlaufgarnitur lässt Sie vom Alltag relaxen. Die Einhebel- Mischbatterie mit Handbrause und Wandstange gibt Ihnen ein Gefühl wie unter einem warmen Sommerregen. Diesen fangen wir in einer Duschkabine aus Glas und einer weißen Stahl-Brausewanne 90 x 90 cm auf.



Ihre Badausstattung ergänzt ein formschöner, weißer Porzellan-Waschtisch mit einer Breite von 65 cm und einer Einhebel-Mischbatterie. Zusätzlich wird im Bad ein wandhängendes Porzellan-Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten eingebaut. Die Spartaste sorgt für einen geringen Wasserverbrauch.

Im Gäste-WC, soweit vorhanden, befindet sich ein wandhängendes Porzellan-Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten, ebenfalls mit Spartaste. Das kleine Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie sorgt für klares, strahlendes Design.

Das hochwertige Chrom aller Armaturen sorgt für glänzende Effekte und unterstreicht die hohe Qualität der Produkte in Verarbeitung und Materialität.

### ***Fliesenarbeiten / Bodenbeläge***

Unsere keramischen Fliesen oder Natursteine bilden einen hygienischen und allergenfreien Wand- oder Bodenbelag, der weder Milben einen Nährboden bietet, noch Hausstaub oder Pollen festsetzen lässt. Schadstofffrei und geruchsneutral lässt diese Gestaltung Allergiker, Familien mit kleinen Kindern und alle Gesundheitsbewussten in schöner und gesunder Wohnatmosphäre entspannt aufatmen. Setzen Sie bewusst Akzente und verleihen Sie Ihrer Wohnung eine Atmosphäre nach Ihren Vorstellungen. Vertrauen Sie unseren Ideen und wählen in unserer großzügigen und modernen Ausstellung Ihre Fliesen aus. Vorgenannte Bodenbeläge sind im Bad und in der Diele. Weitere Bodenbeläge sind Käuferleistung. Ihr Gäste-WC wird umlaufend ca. 1,50m hoch gefliest, den oberen Abschluss gestalten wir mit einem formschönen, pflegeleichten Profil. Die Badwände werden raumhoch gefliest oder auf Wunsch in Teilflächen.



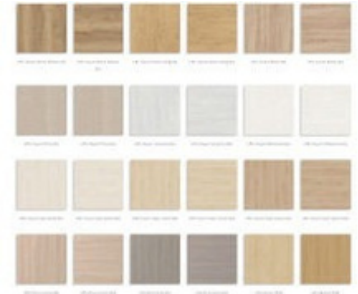
### ***Wohnungseingangstüren***

Nach DIN 4109, SD-37 Schallschutztür SK 2 mit absenkbarer Bodendichtung. PZ-Schloss nach DIN 18251, 3-teiliges Einbohrband vernickelt, CPL-Oberfläche. HST 30-43, bzw. EH-45 ST, Einbruchschutztüre nach DIN EN 1627 gegen Aufpreis möglich.



## *Innentüren*

Durch eingebaute Röhrenspantüren erhalten Sie einen vergleichsweise guten Schallschutz. Dieser sorgt für mehr Ruhe in den einzelnen Räumen, durch ihre CPL-Oberflächen haben sie eine enorme Widerstandsfähigkeit mit erstklassiger Optik. Im Team sind diese beiden Talente auch dort kaum zu schlagen, wo es neben repräsentativem Design auf optimale Pflegeleichtigkeit und Haltbarkeit ankommt. Denn CPL-Oberflächen sehen so aus wie Echtholz furnier, sind dabei aber unglaublich kratz-, stoß- und abriebfest und außerdem unempfindlich gegen leichte Säuren und Laugen, sowie haushaltsübliche Reinigungs- und Desinfektionsmittel. Darüber hinaus bleiben sie auch bei extremer Kälte-, Hitze-, Licht- oder sogar Wasserdampfeinwirkung hart. In allen Türen mit Ausnahme von Bad und WC sind Buntbartschlösser eingebaut, mit je einem dazu passenden Schlüssel, WC und Bad enthalten abschließbare Frei/Besetzt-Garnituren. Die Drückergarnituren können in unserer Ausstellung ausgewählt werden.



## *Garten*

Gartenfläche einplaniert und mit Rasen angesät. Jede Erdgeschosswohnung, sowie das Gemeinschaftseigentum erhält eine Wasserleitung zur Pflege der Außenanlagen.



## *Hauszugang*

Den Zugangsbereich belegen wir mit grauen, 8 cm starken Betonpflastersteinen auf Splitt mit einem Unterbau aus Schotter und Mineralbeton. Durch die Geländeplanung ist eine Außentreppe nicht notwendig, der Zugang wird behindertengerecht bis an die Haustüre ausgeführt.



### *Balkone*

Tragkonstruktion aus Rahmenstahlprofilstützen oder Betonfertigteilen nach Angabe des Statikers mit Ober- und Untergurt, ausgefüllt mit verzinktem Blech bzw. Stabstahl D = 12 mm als Geländer, Handlauf verzinkt D = ca. 40 mm.



### *Terrassen*

Passend zur farblichen Gestaltung des Gebäudes belegen wir Ihr erweitertes Wohnzimmer mit Terrassenplatten aus Beton, auf Splitt mit einem Unterbau aus Mineralbeton.



### *Müllentsorgung*

Für das straßennahe Unterbringen der Mülltonnen erstellen wir im Bereich der Parkplätze eine gepflasterte Fläche, die mit Metallrankgittern eingefasst wird. Für die gelben Säcke wird im Gemeinschaftskeller ein Platz zugewiesen.



## Preisübersicht

<b>Wohnungen</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Standort</b>	<b>Preis</b>
Wohnung 1	111,58 m <sup>2</sup>	EG	Sondernutzung Garten 499.000,00 €
Wohnung 2	61,57 m <sup>2</sup>	EG	Sondernutzung Garten 299.000,00 €
Wohnung 3	91,44 m <sup>2</sup>	EG	Sondernutzung Garten 429.000,00 €
Wohnung 6	88,64 m <sup>2</sup>	1. OG	417.000,00 €
Wohnung 9	88,64 m <sup>2</sup>	2. OG	417.000,00 €

<b>TG-StellplätzeNummern</b>	<b>Breite/Länge</b>	<b>Preis</b>
TG-Stellplatz 11	3,00m/5,00m	22.500,00 €
TG-Stellplatz 13, 14	2,50m/5,50m	20.000,00 €

<b>FreistellplätzeNummern</b>	<b>Breite</b>	<b>Preis</b>
Freistellplatz 16-17, 22-23	2,80m/5,00m	14.000,00 €

## Zahlungsplan

Die Kaufpreistraten sind nach Eintragung der Auflassungsvormerkung in Raten zur Zahlung fällig.

- |           |   |
|-----------|---|
| a) 30,0 % | nach Beginn der Erdarbeiten   |
| b) 28,0 % | nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten  |
| c) 12,6 % | nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie Fenstereinbau   |
| d) 10,5 % | nach Rohinstallation für Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen einschließlich Innenputzarbeiten, ausgenommen Beiputzarbeiten |
| e) 7,0 %  | nach Estricharbeiten und Fliesenarbeiten im Sanitärbereich sowie den Fassadenarbeiten   |
| f) 8,4 %  | nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe   |
| g) 3,5 %  | nach vollständiger Fertigstellung   |