



# CITY-PERLE

Leben im Herzen von Schwabach  
Nähe Stadtpark

## 6 MODERNE WOHNUNGEN IN SCHWABACH

- > provisionsfrei
- > klimafreundlich  
(KfW 40)
- > barrierefrei
- > hochwertig
- > zeitlos

**Wartzack  
& Kollegen**

IHRE IMMOBILIENEXPERTEN



Plan + Bau  
Lehmeyer & Helmbrecht

Darstellung kann von endgültiger  
Ausführung abweichen.



# CITY-PERLE

## DIE WOHNANLAGE

ZIEGELSTR. 3, SCHWABACH-INNENSTADTNÄHE

Wir errichten eine kleine, aber feine Wohnanlage auf einem idyllischen Grundstück in Schwabach, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Stadtpark.

Die Architektur zeichnet sich durch ihre moderne und zeitlose Gestaltung aus, die sich harmonisch in die gewachsene Umgebung einfügt. Große Gauben und bodentiefe Fenster verleihen dem Gebäude ein ansprechendes Erscheinungsbild. Die großzügigen Terrassen sowie die weitläufigen Balkone und Dachterrassen bieten ideale Plätze zum Entspannen und Genießen. Unsere durchdachten Grundrisse basieren auf langjähriger Erfahrung und sind perfekt auf den Alltag zugeschnitten.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über vielseitig nutzbare Hobbyräume, die beispielsweise als Arbeitszimmer dienen können. Die Wohnungen im Dachgeschoss erstrecken sich über zwei Etagen und verleihen den Wohnungen ein modernes Flair.

Alle Wohnungen sind barrierefrei über den Aufzug erreichbar und somit auch im Alter komfortabel nutzbar.

Eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Markensanitärgegenständen, großformatigen Fliesen u. Parkettböden ist selbstverständlich.

Besonders wichtig ist uns das Thema Nachhaltigkeit. Das Gebäude wird als klimafreundlicher Neubau konzipiert, eine umweltfreundliche Luftwärmepumpen-Heizung sowie eine Photovoltaik-Anlage machen Sie von schwankenden Energiepreisen unabhängiger.

*Hier können Sie sich wohlfühlen und relaxen...*

## DIE HIGHLIGHTS

- > **Nur 6 Wohnungen (2- u. 3-Zimmer)**  
teilweise mit Hobbyraum und Spitzboden
- > **Wohnflächen von 70,34 bis 100,29 m<sup>2</sup>**
- > **Parklift und Carports mit Lademöglichkeit für Elektroautos**
- > **Klimafreundlicher Neubau (Green Living)**  
möglicher, vergünstigter KFW-Kredit
- > **KFW 40 Standard mit Fußbodenheizung**
- > **Nachhaltige Wärmepumpenheizung**
- > **5% degressive Abschreibung**  
lt. Beschluss Bundesregierung: für 6 Jahre bei Vermietung
- > **Barrierefreier Zugang durch modernen Personenaufzug**
- > **Große Terrassen mit Gärten**
- > **Großzügige Balkone und Dachterrassen**
- > **Küchen auch offen gestaltbar**
- > **Videosprechanlage**



# CITY-PERLE

## ZENTRALE UND DOCH RUHIGE LAGE

Die liebenswerte Stadt Schwabach mit ihrem schönen Marktplatz ist die kleinste kreisfreie Stadt Bayerns. Hier befindet sich das idyllische und doch urbane Grundstück in einer ruhigen Seitenstraße.

Die Infrastruktur ist perfekt. Der öffentliche Nahverkehr mit S-Bahn und Bus ist fußläufig erreichbar, ebenso ist ein Autobahnanschluss in der Nähe. Im Stadtzentrum finden Sie zahlreiche Geschäfte, Ärzte usw. Wenn es etwas mehr sein soll, ist die Nürnberger Innenstadt nicht weit.

Für Familien liegen Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung. Der nahegelegene Stadtpark und das Parkbad bieten ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten. Und etwas weiter findet man das fränkische Seenland.

*Ruhiges Wohnen und doch alles erreichbar...*

### Verkehr

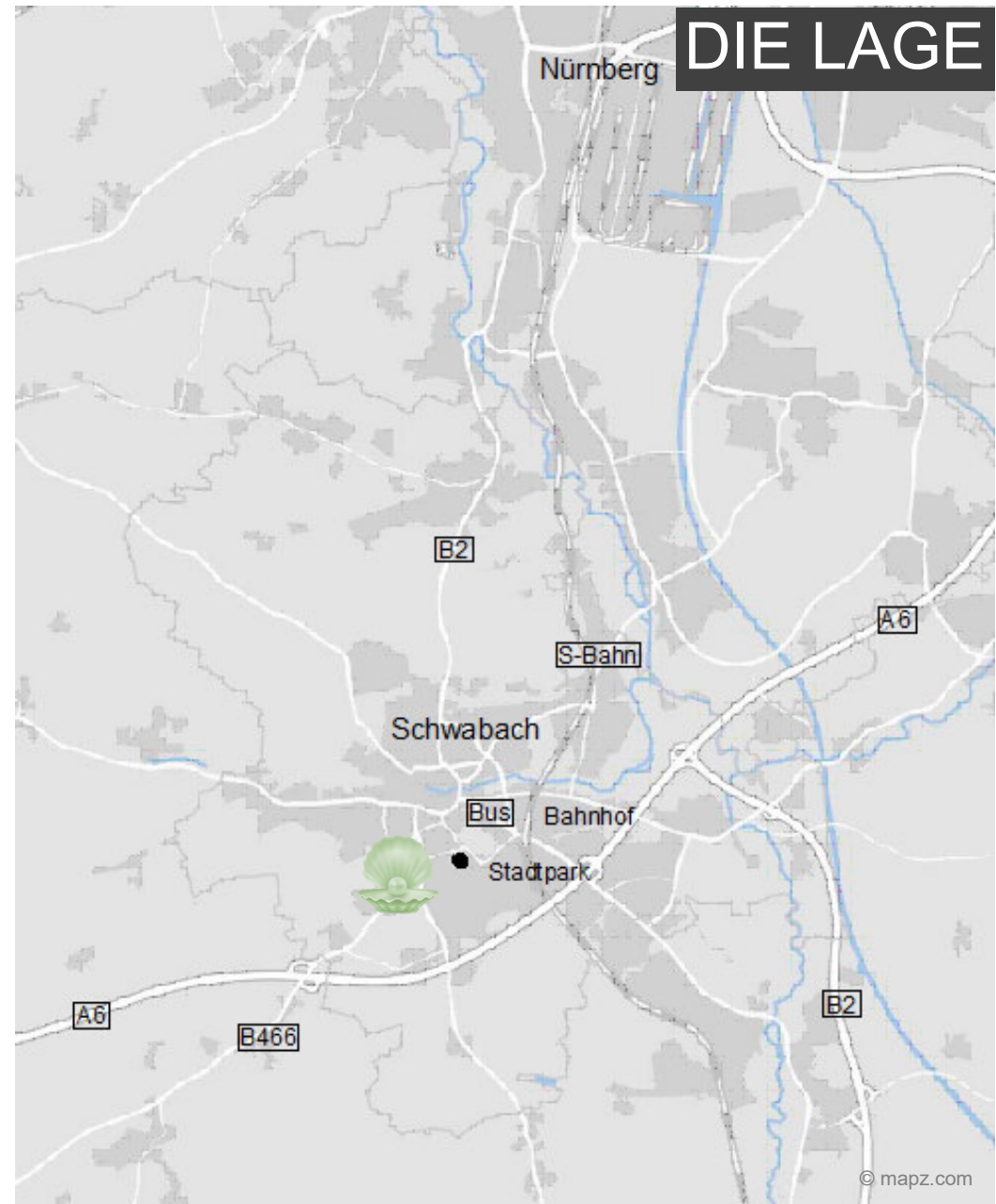
Bus	zu Fuß ca. 8 min
Bahnhof	zu Fuß ca. 12 min
Autobahn	ca. 5 min

### Einkaufen

Innenstadt	zu Fuß ca. 10 min
------------	-------------------

### Freizeit

Stadtpark	zu Fuß ca. 2 min
Parkbad	zu Fuß ca. 8 min



# DER OUTDOORBEREICH

## ÜBERSICHT, OUTDOORBEREICH



### STELLPLÄTZE

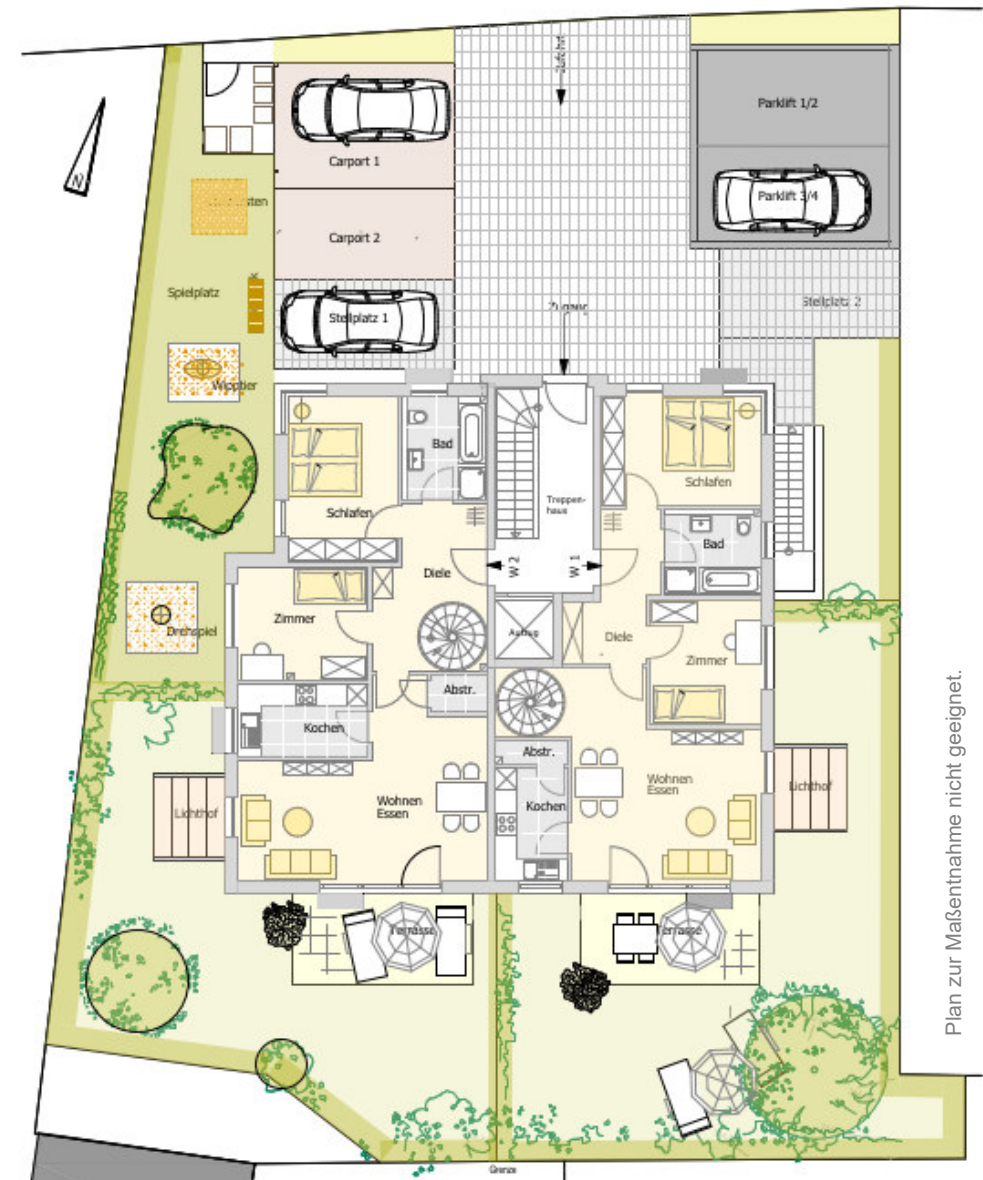
Zu jeder Wohnung kann ein Parklift oder ein Carport erworben werden.  
Lademöglichkeiten für Elektroautos sind vorhanden.

### GARTENANTEILE

Jede Wohnung im Erdgeschoss hat eine zugeordnete Gartenfläche als Sondernutzungsrecht



# CITY-PERLE



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

# WOHNUNG 1

3 ZIMMER, HOBBYRAUM UND GARTEN



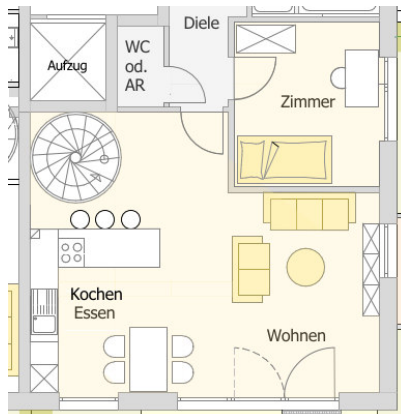
## Wohnfläche

Diele	7,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,34 m <sup>2</sup>
Bad	6,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,54 m <sup>2</sup>
Kochen	6,18 m <sup>2</sup>
Abstr.	1,16 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	27,23 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	6,25 m <sup>2</sup>
Flur 50%	2,98 m <sup>2</sup>
Hobby 50%	10,50 m <sup>2</sup>
	<b>92,40 m<sup>2</sup></b>

## Outdoor

Gartenfläche **ca. 103 m<sup>2</sup>**

Alternativ  
offene Küche



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

# WOHNUNG 2

3 ZIMMER, HOBBYRAUM UND GARTEN



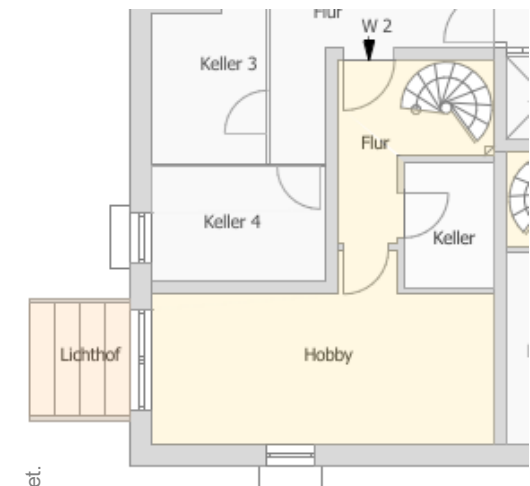
CITY-PERLE

## Wohnfläche

Diele	11,09 m <sup>2</sup>
Bad	6,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,91 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,17 m <sup>2</sup>
Kochen	7,08 m <sup>2</sup>
Abstr.	1,50 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,67 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	6,25 m <sup>2</sup>
Flur 50%	3,26 m <sup>2</sup>
Hobby 50%	10,68 m <sup>2</sup>
	<b>100,29 m<sup>2</sup></b>

## Outdoor

Gartenfläche	<b>ca. 83 m<sup>2</sup></b>
--------------	-----------------------------



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

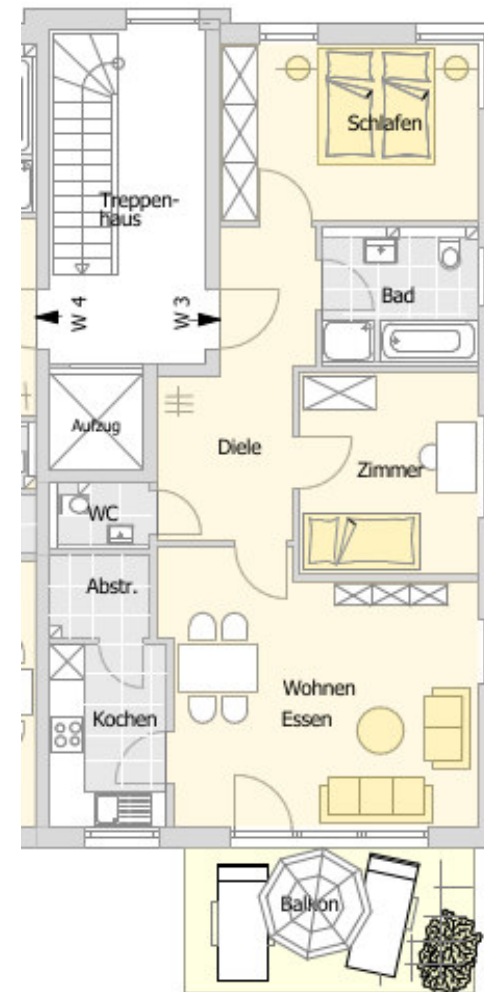
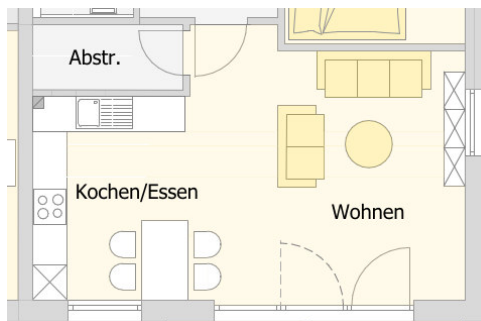
# WOHNUNG 3

3 ZIMMER, BALKON

## Wohnfläche

Diele	10,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,34 m <sup>2</sup>
Bad	6,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,54 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Kochen	6,18 m <sup>2</sup>
Abstr.	2,32 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,63 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	6,25 m <sup>2</sup>
	<b>80,97 m<sup>2</sup></b>

Alternativ  
offene Küche



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

# WOHNUNG 4

3 ZIMMER, BALKON



CITY-PERLE

## Wohnfläche

Diele	11,21 m <sup>2</sup>
Bad	6,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,91 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,17 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Kochen	7,08 m <sup>2</sup>
Abstr.	1,50 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,58 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	6,25 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	<b>88,03 m<sup>2</sup></b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.



# WOHNUNG 5

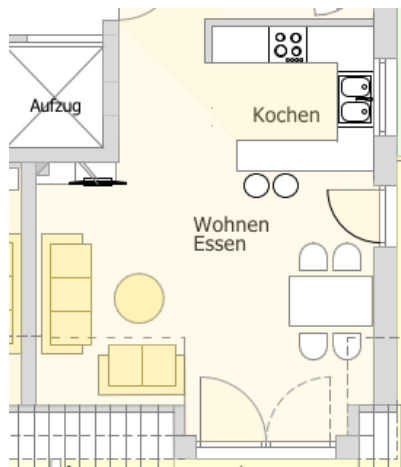
2 ZIMMER, SPITZBODEN UND DACHTERRASSE



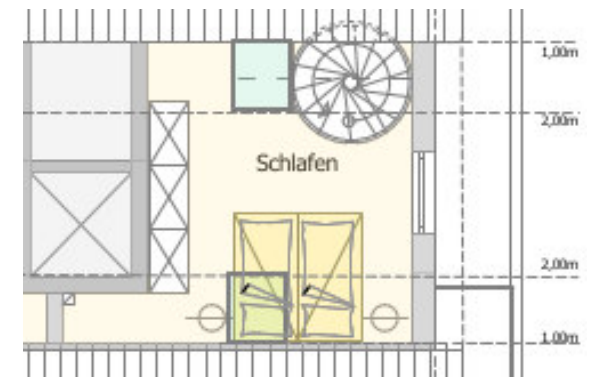
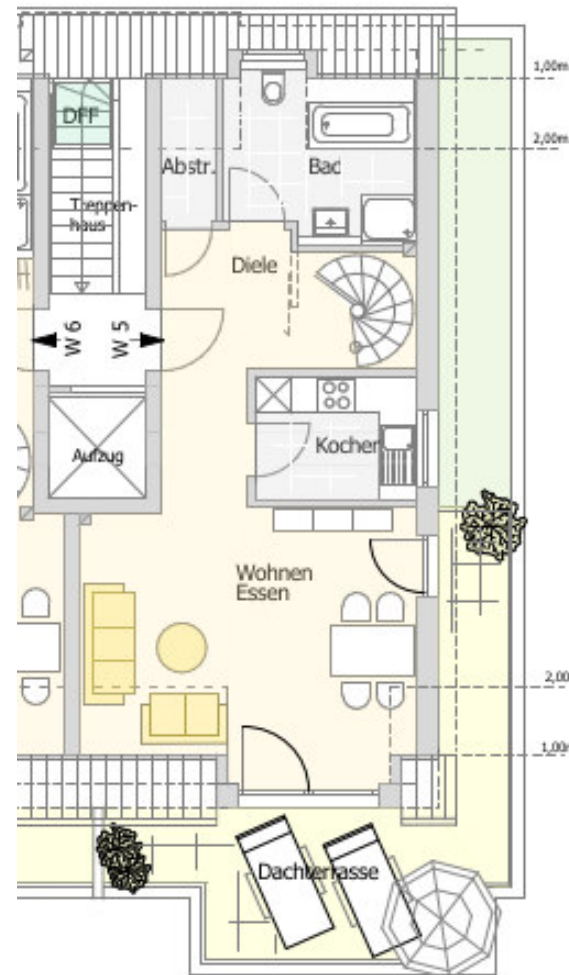
## Wohnfläche

Diele	9,45 m <sup>2</sup>
Abstr.	1,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Kochen	5,16 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,20 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 50%	10,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,01 m <sup>2</sup>
	<b>70,34 m<sup>2</sup></b>

Alternativ  
offene Küche



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.



# WOHNUNG 6

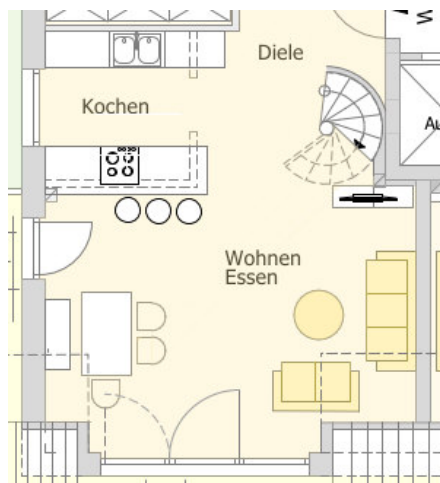
3 ZIMMER, SPITZBODEN UND DACHTERRASSE



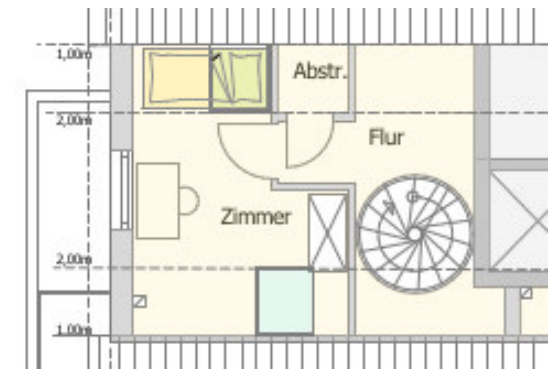
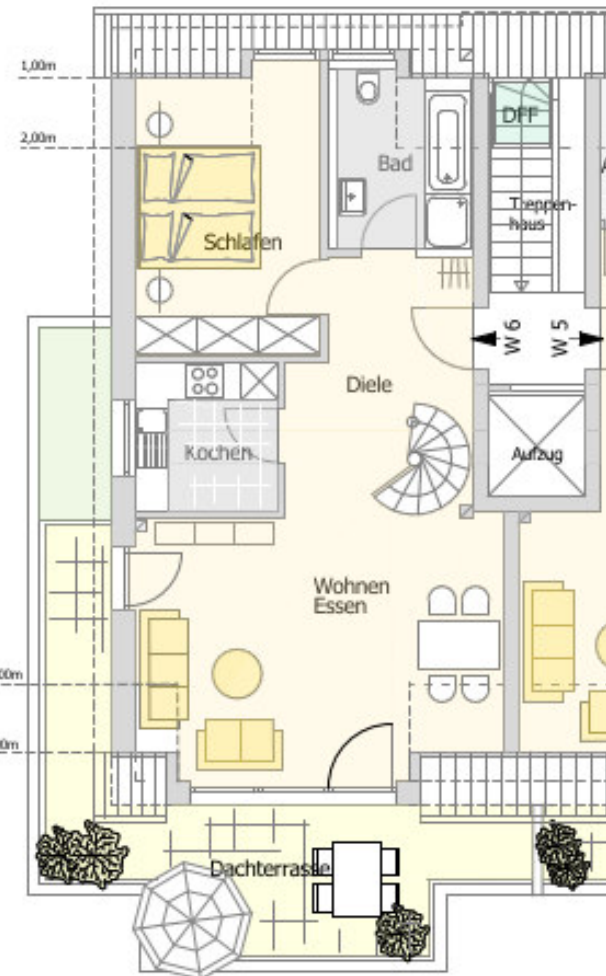
## Wohnfläche

Diele	10,28 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,91 m <sup>2</sup>
Kochen	5,58 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,51 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 50%	11,73 m <sup>2</sup>
Flur	5,95 m <sup>2</sup>
Abstr.	0,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,21 m <sup>2</sup>
	<b>86,91 m<sup>2</sup></b>

## Alternativ offene Küche



Plan zur Maßnahme nicht geeignet.



# DAS UNTERGESCHOSS

HOBBYRAUM, KELLER, TECHNIK



## KELLER

Je Einheit ist das Sondernutzungsrecht an einem Kellerabteil enthalten.  
Bei den Wohnungen mit Hobbyraum befindet sich der Keller innerhalb der Wohnung.



## BAUBESCHREIBUNG

Das Objekt Ziegelstr. 3 wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Unsere Baubeschreibung orientiert sich an dem zeitlichen Bauablauf, soll Ihnen als Entscheidungshilfe dienen und ist Bestandteil des Kaufvertrages. Die ständigen Baukontrollen durch unsere Fachleute sichern die Bauqualität.

### 1. ALLGEMEINES

Das Gebäude wird als klimafreundlicher Neubau vergleichbar eines KFW-Energieeffizienzhaus 40 gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023) errichtet. Ein Energieausweis wird erstellt, ein Blower Door Test durchgeführt.

### 2. ABBRUCH-/ERDARBEITEN

Evtl. vorhandene Bauwerke werden entfernt, der anfallende Bauschutt wird entsorgt. Vor dem Aushub der Baugrube wird die Humusschicht, soweit vorhanden, abgeschoben. Nach Fertigstellung des Kellergeschosses erfolgt die Wiederauffüllung der Baugrube mit geeignetem Aushubmaterial. Der Humus wird in erforderlicher Menge bei Herstellung der Außenanlagen auf den Freiflächen verteilt. Überschüssiges Material wird abgefahren, fehlende Mengen ergänzt.

### 3. ROHBAU

#### 3.1 Fundamente

Die Fundamente werden nach statischer Berechnung als Stahlbetonplatte oder Einzel- bzw. Streifenfundamente ausgeführt. Eine Erdung ist vorgesehen.

#### 3.2 Entwässerung

Grundleitungen werden in Kunststoff oder in Steinzeug ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen. Bei Erfordernis kommt eine Hebeanlage zur Ausführung. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, wo dies sinnvoll und möglich ist.

#### 3.3 Keller

Die Außenwände werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton oder Kalksandstein-Mauerwerk mit Bitumen-Abdichtung ausgeführt. Die Kelleraußenwände erhalten eine Wärmedämmung aus Styrodurplatten, Dicke entsprechend der GEG-Berechnung. Eine Drainage ist bei einem Stahlbetonkeller nicht vorgesehen. Kellerfenster bestehen aus Kunststoff mit Kipp- bzw. Drehbeschlag. Vor den Kellerfenstern unter Gelände werden Fertigteillichtschächte aus Kunststoff oder Beton mit verzinktem Gitterrost angebracht (Abhebesicherung nach Bedarf). Alle Kellerfenster und Lichtschächte

sind Fabrikat Aco o.ä. Lichtschachtentwässerung mittels Versickerung oder ggf. wasserdicht mit Glasabdeckung.

#### 3.4 Decken

Alle Decken werden in Stahlbeton (z.B. Filigranplatten mit Überbeton) ausgeführt, je nach statischer Berechnung ggf. ausgenommen der Decke über Dachgeschoss. Die Dachkonstruktion und ggf. die Decken über Dachgeschoss bestehen aus Holz und sind wärme gedämmt mit einer Zwischensparrendämmung aus Mineralfaser. Dachschrägen und ggf. die Decken im Dachgeschoss werden in Trockenbauweise mit einfacher Beplankung und Dampfsperre verkleidet.

#### 3.5 Wände

Außenwände, Wohnungstrennwände sowie Wände und Stützen nach statischer Vorgabe werden in massiver, einschaliger Bauweise aus Kalksandstein-Mauerwerk (17,5cm bei Außenwänden, 24cm bei Wohnungstrennwänden mit Rohdichte 2,2) oder Stahlbeton gemäß Planvorgabe erstellt. Innenwände werden gemäß Planvorgabe in massiver Bauweise in Kalksandstein (11,5cm) oder nach statischer Erfordernis als Trockenbauwände beidseitig beplankt errichtet. Installationswände in den Bädern werden mit Trockenbau-Vorsatzschalen geschlossen.

#### 3.6 Treppen

Die Treppen werden als Stahlbetonmassivtreppen bzw. Betonfertigteiltreppen ausgeführt. Treppen inkl. Geländer in den Einheiten werden nach Planung, in lackiertem Stahl und mit Holzstufen in Buntparkett Buche oder Eiche, ausgeführt.

#### 3.7 Fassade

Die Außenwände werden mit einem Wärmedämmverbundsystem nach GEG-Berechnung aus Styroporplatten, im Sockelbereich aus Styrodurplatten, notwendige Brandriegel aus Mineralwolle versehen. Die Putzoberfläche wird als Reibputz (Körnung ca. 2mm) auf einer Gewebespackelung ausgeführt. Die Farbgestaltung der Fassade erfolgt gemäß Farbkonzept des Bauträgers bzw. Auflage der Baubehörde oder des Denkmalschutzes.

#### 3.8 Dacharbeiten

Der Dachstuhl wird zimmermannsmäßig gemäß statischer Berechnung erstellt. Für den Dachstuhl werden imprägnierte Hölzer verwendet. Der Dachunterbau besteht aus Konterlattung oder Holzfaserplatten und Dachlattung. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachlattung und Dachsteinen oder -ziegeln mit Unterspannbahn, Farbe nach Wahl des Bauträgers bzw. Auflage der Baubehörde oder des Denkmalschutzes.

Alle Flaschnerarbeiten wie Dachrinnen mit allen erforderlichen Formstücken, Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen, insbesondere der Gauben falls vorhanden, werden in Titanzinklech ausgeführt.

## 4. AUSBAU

### 4.1 Fenster

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden aus Kunststoff oder Holz mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung entsprechend planerischer Vorgabe, der GEG-Berechnung und den Auflagen der Baubehörde oder des Denkmalschutzes ausgeführt. Fenster und Fenstertüren haben pro Raum mindestens einen Dreh-Kippflügel mit Gummilippendichtung, kunststoffbeschichtete Beschläge oder Aluminiumbeschläge. Alle übrigen Fensterelemente besitzen Drehflügel oder Festverglasung. Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern sind im Fenster integriert oder werden nach Erfordernis montiert. Die Gestaltung obliegt dem Bauträger.

Dachflächenfenster, falls vorhanden, werden als Schwing- bzw. Klapp-Schwing-Fenster ausgeführt.

Bad- und WC-Fenster, soweit vorhanden, erhalten satiniertes Glas, ausgenommen hiervon sind Dachflächenfenster.

Innenliegende Fensterbänke bestehen aus Naturstein Granit hell. Um den Einbau der Küchenarbeitsplatte zu erleichtern erhalten Küchenfenster keine Fensterbänke.

Fensterbrüstungen in gefliesten Bereichen werden mit den ausgewählten Fliesen bekleidet. Außenliegende Fensterbänke werden in Aluminium ausgeführt.

### 4.2 Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Kunststoffrollläden mit Gurtbetätigung. Sollte aus technischen Gründen kein Rolllokasten eingebaut werden können, erhalten diese Fenster und Fenstertüren Aufsatz- bzw. Vorsatzrollläden oder Innenjalousien. Dachflächen-, Schräg-, Rund-, Dreieck- und Sonderfenster sowie die Fenster in WCs, im Treppenhaus und im Keller erhalten keine Rollläden.

### 4.3 Innenputz

Auf gemauerte Wände in den Wohnungen und im Treppenhaus wird ein einlagiger, geglätteter Gipsputz (Qualität Q2) aufgetragen. Bei Streiflicht und ungünstiger Beleuchtung sind kleinere Unebenheiten zu erkennen. Gemauerte Wände der Bäder sowie gemauerte Wände im Kellergeschoß werden mit Kalkzementputz versehen. In rissgefährdeten Übergangsbereichen werden teilweise Trockenbauplatten aufgeklebt.

### 4.4 Estrich

Die Wohnungen erhalten einen Zement-Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung gemäß den technischen Regeln. Im Keller wird der Estrich mit einem staubbindenden Anstrich in grau versehen, auch im Keller der Wohneinheiten falls vorhanden.

### 4.5 Fliesen

Bäder werden mit Boden- und Wandfliesen raumhoch, WCs bis zu einer Höhe von 1,20 m, gefliest. Ausgenommen sind die Bereiche von Dachschrägen und Gauben. Teilweise wird in den Bädern über den Vorwandinstallationen der Waschtische eine Ablage hergestellt.

Dielen, Flure, Küchen und Abstellräume erhalten Bodenfliesen mit aus der Fliese geschnittenen Sockelfliesen bzw. Randleiste (nach Wahl Fertigparkett Buche oder Eiche). In den Küchen wird im Bereich der Kochzeile auf eine Breite von 2m ein Fliesenspiegel bis 60 cm Höhe verlegt. Die Bemusterung der Fliesen durch den Käufer erfolgt im Fliesenfachhandel, der Bruttomaterialpreis beträgt 30 EUR/qm, bei einer Größe bis ca. 60/30 cm im Standard-Verband Kreuzfuge verlegt mit grauen Fugen und Silikonfugen und Aluminiumprofilen.

### 4.6 Bodenbeläge

In allen Zimmern der Wohnungen wird ein Boden aus 2-Schicht Fertigparkett Buche oder Eiche mit ca. 2,5mm Nutzschiicht und passender Sockelleiste nach Mustervorlage verlegt. Bruttomaterialpreis beträgt 40 EUR/qm

### 4.7 Türen

Die Haustüren werden passend zum Gebäude eingebaut mit Glasfeldern, elektrischem Türöffner und erhalten einen Schließzylinder.

Die Wohnungseingangstüren mit Oberfläche Weißlack oder kunststoffbeschichtet weiß sind mit Sicherheitsbeschlägen und Einfachverriegelung versehen und erhalten Schließzylinder, absenkbare Bodendichtung und Türspion. Für die Haustüren und die Wohnungseingangstüren ist eine Schließanlage vorgesehen.

Die Innentüren werden mit Oberfläche Weißlack oder kunststoffbeschichtet weiß mit Buntbartschloss ausgeführt. In der Tür vom Flur zum Wohnzimmer (soweit vorhanden) ist ein Lichtausschnitt ca. 50cm x 100cm mit Klarverglasung vorgesehen. Die Türblätter innenliegender Räume erhalten im unteren Bereich Lüftungsöffnungen.

Die Technikräume im Kellergeschoß erhalten Stahltüren, wo erforderlich Feuerschutztüren, mit Sicherheitsbeschlag und Schließzylindern und werden oberflächenfertig lackiert ausgeführt. Die Türen zu den Gemeinschaftsräumen wie Waschkeller, Fahrradraum etc. werden kunststoffbeschichtet weiß oder ggf. als Stahltüre ausgeführt.

Alle Türbeschläge sind kunststoffbeschichtet oder aus Aluminium.

## 4.8 Malerarbeiten

Sämtliche Wände in den Wohnungen erhalten einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe. Die Decken in den Wohnungen sowie die Decken und Untersichten im Treppenhaus werden mit Malerflies tapeziert und ebenfalls mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Treppenhaus erhalten ggf. einen Anstrich mit weißer Latexfarbe.

## 5. HAUSTECHNIK

### 5.1 Heizung und Warmwasserversorgung

Luftwärmepumpen-Heizung (Hersteller Vaillant oder ähnlich) im Technikraum des Kellergeschosses mit Übergabestationen in den Wohnungen, je nach Platzverhältnissen z.B. in Diele oder Flur. Alternativ als Zentralheizung. Vom Technikraum erfolgt die Versorgung der Einheiten mit Steigleitungen in Edelstahl oder C-Stahl. Die Wärmemengenzähler der Heizung werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten installiert. Die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Die Wohnungen erhalten eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit mechanischen Raumthermostaten (Gira o.ä.) gemäß planerischer Vorgabe. Im Kellerflur und im Hobbyraum kann die Heizung über Heizkörper erfolgen. Die Bäder erhalten zusätzlich einen weißen Sprossen-Handtuchheizkörper.

### 5.2 Lüftung

Innenliegende Bäder und WCs (ohne Fenster) erhalten eine mechanische Raumentlüftung in der Wand oder Decke. Die Wohnungen erhalten eine kontrollierte, dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Fabrikat (Firma Inventer), Anzahl u. Anordnung nach Berechnung des Herstellers.

### 5.3 Sanitärinstallation

#### 5.3.1 Rohinstallation

Die Abwasserleitungen in den Wohngeschossen werden mit Gussrohren oder schallgedämmten Kunststoffrohren erstellt. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Kunststoff oder Edelstahl ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten installiert. Die Abrechnung für Wasser und Abwasser erfolgt jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

#### 5.3.2 Sanitäre Einrichtungen in den Wohneinheiten

Bade- und Duschwannen, Waschtische, Handwaschbecken und Toiletten sind Design-Markenfabrikate der Serie „Starck 1 bzw. 3“ des Herstellers Duravit oder gleichwertig und werden in weiß vorgesehen. Als Armaturen werden Produkte der Firma Grohe der

Produktlinie „Eurostyle Cosmopolitan“ oder gleichwertig in verchromter Ausführung eingebaut. Andere Fabrikate sind nach Absprache mit der ausführenden Sanitärfirma möglich. Die Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten.

Die Badewanne wird als Acrylwanne, gemäß Plan in 1700 x 750 mm ausgeführt, Aufstellung nach planerischer Vorgabe auf der Rohdecke oder dem Estrich. Die Ausstattung umfasst eine auf Putz installierte Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Ablaufgarnitur und Brauseschlauch mit Brausekopf. Sollte keine separate Dusche vorgesehen sein, wird eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung montiert. Die Duschwanne, sofern im Plan separat vorgesehen, wird aus Acryl in 900 x 750 mm bzw. 800 x 750 mm (je nach Platzangebot anderer gleichwertiger Hersteller) mit Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung sowie mit einer auf Putz installierten Einhebel-Brausebatterie eingebaut. Duschkabinen sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Die Montage der Wandhänge-WCs ca. 350 x 500 mm erfolgt mit weißem stabilem Kunststoffstift und -deckel, Wandeinbauspülkasten mit Spardosierung. Hersteller Geberit oder gleichwertig.

Die Waschtische ca. 600 x 450 mm und Handwaschbecken erhalten eine verchromte Einhebelmischbatterie. Handwaschbecken in den WCs werden, sofern planerisch vorgesehen, als kleinere Waschbecken ca. 400 x 300 mm ausgeführt.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich verchromten Eckventil für Spülmaschinenanschluss. Die Wohnungen des Erdgeschosses werden mit einem frostsicheren Gartenwasseranschluss an dem zugeordneten Außenbereich, soweit vorhanden, ausgestattet.

#### 5.3.3 Sanitäre Einrichtungen in den Gemeinschaftsanlagen

In den Waschräumen befinden sich jeweils ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Für jede Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss als Kaltwasserversorgung einschl. Schlauchverschraubung und Abflaufleitung vorhanden. Im Bereich der Gemeinschaftsanlage wird mindestens ein frostsicherer Außenwasserhahn vorgesehen.

### 5.4 Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften entsprechend ausgeführt. Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt (im Kellergeschoß auf Putz), eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird in den jeweiligen Wohnungen montiert.

Alle Steckdosen und Schalter sind Markenfabrikate (Gira o.ä.), in den Wohnungen im Farbton weiß.

Decken- und Wandleuchten sowie Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten.

Der Stromverbrauch wird direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet. TV und Radio sind je nach Vorgabe des Bauträgers über Kabel oder Satellit zu empfangen. Die erforderlichen Nutzer- Endgeräte (Receiver oder Decoder) sowie Kabelnutzungsgebühren sind nicht Bestandteil der Leistung.

Rauchmelder (nicht vernetzt) werden nach den gesetzlichen Vorschriften installiert.

## 5.4.1 Elektroinstallation in den Wohneinheiten

### Diele

- 1 Lampenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Telefondose
- 1 Netzwerkdose
- 1 Netzwerkdose in einem Zimmer nach Wahl

### Flur (soweit zusätzlich vorhanden)

- 1 Lampenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose

### Innentreppen (soweit in der Wohnung vorhanden)

- 1 Lampenauslass mit 2 Wechselschaltern

### Abstellraum

- 1 Lampenauslass mit Ausschalter
- 1 Einfachsteckdose

### WC (soweit in der Wohnung vorhanden)

- 1 Lampenauslass mit Ausschalter
- 1 Einfachsteckdose

### Bad

- 1 Lampenauslass und 1 Lampenauslass oberhalb des Spiegels mit Serienschalter
- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken

### Kochen

- 1 Lampenauslass mit Ausschalter
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination

- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 2 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen

## Zimmer (Wohnen/Essen, Schlafen, Zimmer) und Hobbyraum

### Räume bis 20 m<sup>2</sup>:

- 1 Lampenauslass mit Ausschalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 TV-Anschluss

### -Räume über 20 m<sup>2</sup>:

- 2 Lampenauslässe mit Serienschalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 TV-Anschluss

### Terrasse/Balkon/Dachterrasse

- 1 Außenlampenauslass mit Ausschalter innen
- 1 Außensteckdose (im Erdgeschoß schaltbar)

### Kellerraum

- 1 Beleuchtung
- 1 Schalter-Steckdosenkombination

## 5.4.2 Elektroinstallation in den Gemeinschaftsanlagen

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume bzw. -anlagen im Außenbereich und der Außenstellplätze wird mit Leuchtmittelkörpern und Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern ausgeführt.

Im Waschraum wird je Wohnung ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss, schaltbar von der Elektroverteilung der jeweiligen Wohnung, ausgeführt.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage montiert um die Anforderungen nach dem GEG-Gesetz zu erfüllen. Größe nach Berechnung.

## 5.5 Aufzug

Es wird ein moderner und komfortabler Personenaufzug mit einer Kabinenaußengröße von ca. 1,40x1,10m für min. 6 Personen und Notrufeinrichtung, Fa. Schindler oder gleichwertig, eingebaut. Dieser geht vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß.

## 6. AUSSEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

### 6.1 Treppenhaus

Das Treppenhaus wird mit Naturstein Granit hell o.ä. mit Sockel belegt. Unmittelbar hinter der Hauseingangstür wird in den Fußboden ein Fußabstreifer ca. 80cm x 60cm eingebaut. Die Ausführung des Treppenhausgeländers erfolgt in Aluminium oder Stahl mit senkrechten Stäben grau lackiert.

### 6.2 Eingangsbereich/Briefkästen

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer Briefkastenanlage nahe der Eingangstüre. Die Hausnummern werden am Hauseingang angebracht. Die Klingelanlagen werden als Video-Gegensprechanlagen realisiert.

### 6.3 Kellerabteile

Die Kellerabteile erhalten zum Teil, ca. 2m hohe, offene Gitterwände aus Metall mit Türen und Schließzylindern, passend zur Schließanlage.

### 6.4 Balkone/Dachterrassen

Die Balkone erhalten einen Beton-Plattenbelag Kann Fiori o.ä. in Splitt verlegt. Die Geländer bestehen aus Mauerwerk, Stahl- oder Aluminiumkonstruktion, teilweise mit Plattenverkleidungen oder Glasfüllungen. Die Gestaltung obliegt dem Bauträger. Die Dachterrassen werden mit notwendiger Abdichtung, Entwässerung und Wärmedämmung ausgeführt. Sie erhalten ebenfalls einen Plattenbelag Kann Fiori o.ä. in Splitt verlegt.

### 6.5 Außenanlage Terrassen/Gärten (Sondernutzung)

Die den Einheiten zugeordneten Terrassen und Gärten werden gemäß der vorliegenden Planung ausgeführt. Die Terrassen erhalten einen Beton-Plattenbelag Kann Fiori o.ä. in Splitt verlegt. Nicht befestigte Flächen werden mit Rasen angesät, Bäume werden nach Auflage der Baubehörde erhalten bzw. neu gepflanzt. Die Einzäunung mit einem ca. 80cm hohem verzinktem Stabgitterzaun erfolgt nach Festlegung des Bauträgers.

### 6.6 Außenanlage Gemeinschaft

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß der vorliegenden Planung, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und unter Berücksichtigung des Bestandes. Die Zuwege und die Außenstellplätze werden mit Betonsteinen bzw. Fugensteinen gepflastert. Verbleibende Flächen werden dem Außenanlagenplan entsprechend angelegt, bepflanzt und begrünt. Die Bepflanzung, die Einzäunung sowie die Spielplatzflächen werden nach Festlegung des Bauträgers ausgeführt. Vorhandene Zäune und Einfriedungen sowie Zäune im Eigentum des Nachbarn bleiben bestehen.

Ein Abfall- bzw. Wertstoffsammelplatz wird im Außenbereich angelegt und in die Außenanlagenplanung integriert.

### 6.7 Parklift

Es werden 4 PKW-Stellplätze in einer Parklift-Doppelanlage nach System Wöhr oder gleichwertig errichtet. Die Benutzungshinweise des Herstellers sind zu beachten. Maximale Fahrzeughöhe ca. 1,65m.

### 6.8 Carports

Es werden 2 PKW-Stellplätze in einer Carport-Anlage in einer Holz-Stahl Konstruktion (Firma Braun oder gleichwertig) errichtet. Maximale Fahrzeughöhe ca. 2,00m.

## 7. SONSTIGES

### 7.1 Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Einheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

### 7.2 Änderungen

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich und gleichwertig sind, vorbehalten.

Änderungen werden auch die Wohnqualität sowie Raumgrößen nicht verändern, es sei denn, sie sind aus statischen oder baurechtlichen Gründen unabdingbar und notwendig.

## 8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Sämtliche Bauleistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchgeführt.

Die Raumhöhe der Wohnungen beträgt min. 2,40m, im Keller min. 2,20m, wobei diese im Bereich von Durchgängen, Unterzügen, Schächten etc. unterschritten werden kann.

Die Wohnungen werden entsprechend den Vorgaben für einen erhöhten Schallschutz nach der DIN 4109-5 geplant und ausgeführt. Das bedeutet, dass der Nutzer ein durchschnittlich hohes Maß an Ruhe in seinem Wohnbereich hinsichtlich von außen eindringender Fremdgeräusche erwarten kann. Zwischen den Räumen innerhalb einer Wohnung werden keine Schallschutzmaßnahmen nach DIN oder VDI vorgesehen. Die geschieht aus Gründen der Luftzirkulation zwischen den einzelnen Räumen. Zudem hat der Nutzer voll umfänglichen Einfluss auf in seinen Wohnbereich erzeugte Geräusche.

Entgegen den Bestimmungen der DIN kann sinnvollerweise bei Terrassen- und Balkontüren die erforderliche Schwelle ganz oder teilweise entfallen. Aus technischen Gründen können



# BAUBESCHREIBUNG



sich die Revisionsöffnungen der Abwasserleitungen in den Kellerräumen oder Kellerabteilen und Revisionschächte in den Gärten oder auf Stellplätzen befinden. Sie müssen im Bedarfsfall zugänglich gemacht werden. Abweichend vom Plan können Installationsschachtänderungen oder zusätzliche Installationsschächte erforderlich werden, wodurch betroffene Räume und Wandstellflächen kleiner werden können. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z.B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig.

Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach Fertigstellung der Verputz- bzw. Estricharbeiten zu nehmen.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen; dies gilt insbesondere für Anstriche auf der Außenfassade. Generell gilt dies auch für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, aber auch für dauerelastische Fugen und ggf. die Tiefgaragen-Beschichtung. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer. Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller, soweit gesetzlich zulässig. Risse in und zwischen den Bauteilen, die auf Grund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

Mindestens im ersten Jahr nach Fertigstellung enthält ein Neubau noch erhebliche Restfeuchte aufgrund der eingebrachten Werkstoffe. In diesem Zeitraum und ggf. auch darüber hinaus ist daher eine regelmäßige Lüftung der Wohnungen durchzuführen und eine Raumluftfeuchtigkeit von maximal 60% sicherzustellen. Mobile Einrichtungsgegenstände sind vorsorglich mindestens 5 cm von den Wänden zu platzieren, damit eine ordnungsgemäße Hinterlüftung gewährleistet ist. Schäden durch Schimmel aufgrund der Nichteinhaltung der regelmäßigen Lüftung gehen zu Lasten der Käufer.

Hobbyräume und deren Kellerflure sind nach der Bayerischen Bauordnung nicht für den dauerhaften Aufenthalt geeignet und bestimmt. Ein Teil der Wohnungen sind barrierefrei nutzbar in Anlehnung an die DIN 18040-2, das entspricht nicht einer behindertengerechten Ausführung. Um dies zu erreichen sind teilweise die Einrichtungsgegenstände bzw. die Bäder anzupassen, dies ist in den Plänen gestrichelt dargestellt.

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend.

Das Betreten der Baustelle ist nur mit vorheriger Zustimmung des Verkäufers auf eigene Gefahr zulässig.

## DER ERFAHRENE BAUTRÄGER

Bei uns wird Qualität großgeschrieben. Unser Team besteht aus den Geschäftsführern, einem Bauingenieur und einer Planerin. Eine Kombination aus technischer u. kaufmännischer Kompetenz.

Durch unsere langjährige Erfahrung im Baubereich mit insgesamt über 300 fertiggestellten Wohnungen können wir unsere Bauvorhaben qualitativ, termingerecht und sicher abwickeln.

Wir arbeiten hauptsächlich mit den gleichen, regionalen Handwerksbetrieben zusammen und pflegen auch zu unseren Kunden langjährige Beziehungen, was unsere viele Mehrfachkäufer zeigen.

Kurze Wege sind garantiert. Wir helfen Ihnen bei Ihren Fragen und Wünschen und sind persönlich ansprechbar.

*Wir kümmern uns um Sie...*

**Andres Lehmeier**, Dipl.-Ing. (FH)

**Sylvia Helmbrecht**, Planerin



## HIERFÜR STEHEN WIR

- moderne, zeitlose Architektur
- termingerechte Abwicklung
- regionale Handwerksbetriebe

Sehen Sie sich einige unsere Referenzen an



6 MFH mit 43 Whg.  
Wilhelm-Friedrich-Weg 18-28  
91126 Schwabach



MFH mit 12 Whg.  
Limbacher Str. 93+95  
91126 Schwabach





CITY-PERLE

## DIE ADRESSEN

### **Beratung & Verkauf**

Wartzack & Kollegen GmbH  
O'Brien-Straße 3  
91126 Schwabach  
T 09122 999 99 99  
E [info@wartzack-immobilien.de](mailto:info@wartzack-immobilien.de)  
I [www.wartzack-immobilien.de](http://www.wartzack-immobilien.de)

**Wartzack**  
& Kollegen  
IHRE IMMOBILIENEXPERTEN

### **Bauträger**

LH Plan + Bau GmbH & Co. KG  
Dietersdorfer Str. 10  
91126 Schwabach  
T 0911 649 72 33  
E [info@lh-planbau.de](mailto:info@lh-planbau.de)  
I [www.lh-planbau.de](http://www.lh-planbau.de)

 **Plan + Bau**  
Lehmeyer & Helmbrecht