

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Mehrfamilienhaus „Fürther Pegnitzauen“
in Fürth**

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohnungen und 9 Tiefgaragenstellplätzen.

Bauort: 90766 Fürth
Straße: Vacher Straße 56
Bauherr: JOST baukunst GmbH, Nürnberg

Die Immobilie wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung gebaut. Diese nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den im Notarvertrag vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind.

1. Allgemeines

Wohnungen jeweils mit Balkon oder Dachterrasse.
Erhöhte lichte Raumhöhen in allen Wohnungen mit ca. 2,55m und im obersten Geschoss ca. 2,60m.

9 Stellplätze in der Tiefgarage.

Hauseingang und Treppenhaus mit Liftanlage, direkter ebener Zugang von der Tiefgarage.
Videogegensprechanlage mit Farbdisplay, Kontrolle des Hauseingangs und der Tiefgarage.
Briefkastenanlage.

Spielplatz und Erholungsbereich.
Überdachter Abstellbereich für Fahrräder.
Zentraler Müllabstellplatz an der Straße entsprechend den Anforderungen der örtlichen Mülltrennung.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Im Grundstück liegen Wasser, Gas, Strom und Telefon. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über das Abwassersystem der Stadt Fürth. Sämtliche Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgung mit und von Energie und Wasser, sowie die Kosten für die gegebenenfalls erforderliche Erstellung von Gehsteigen, Parkplätzen und Gemeinschaftsflächen sind im Kaufpreis enthalten.

Vor Abnahme werden die Wohnungen grundgereinigt.

2. Rohbau

Massivbauweise aus Stahlbeton und Mauerwerk entsprechend geprüfter Statik.

Gründung mit Streifen- bzw. Einzelfundamente und/oder mit Bodenplatten aus Beton oder Stahlbeton.

Kellerwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk.

Außen- und Innenwände ab Erdgeschoss als Mauerwerk oder in Stahlbeton, falls statisch erforderlich.
Wohnungstrennwände mit Schallschutz-Mauerwerk nach DIN 4109, Beiblatt 2, erhöhter Schallschutz.
Funktionale Innenwände im Bad/WC-Bereich als GK-Ständerbauweise.

Decken aus Stahlbeton, Filigran-Bauweise.

Lichtschächte, soweit vorhanden, als Beton- oder Kunststoffertigteile mit Gitterrostabdeckung und Abhebesicherung.

3. Dachkonstruktion

Hauptdach mit Wärmedämmung als Flachdach.

Dachrinnen, Fallrohre und Verblechungen in Titanzink und/oder in Aluminium.

4. Putz, Fassade, Wärmeschutz

WärmeDämmVerbundSystem WDVS als Vollwärmeschutz nach dem Standard KfW 55 und GEG 2024, Energieeffizienzklasse A+ .

Außenputz als mineralischer Reibeputz.

Innenputz als Gipsputz bzw. doppelter Gipskartonplatte.

Verblendungen der Abmauerungen und Installationsschächte in Gipskarton-Ständerbauweise.

Decken in den Wohnungen mit Vlies tapeziert und weiß gestrichen.

Wände weiß gestrichen.

Im Kellerbereich Wände und Decken glatt geschalt oder gemauert, Decken und Wände unverputzt weiss gestrichen.

In der Tiefgarage Wände und Decken glatt geschalt, Decken ggf. als WDVS, Decken weiss gestrichen.

Böden im Kellerbereich gestrichen und in der Tiefgarage als Pflasterbelag.

5. Estrich, Trittschallschutz

In den Hausfluren und in den Wohnungen schwimmender Zementestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. Im Kellerbereich als Verbundestrich oder geglättetem Beton, hier Wärmedämmung unter der Bodenplatte.

6. Sanitär

Zentrale Warmwasseraufbereitung pro Haus mit Zirkulationsleitung bis zum Wohnungszähler. Hygienische Erwärmung von Frischwasser zur Warmwasseraufbereitung.

Sämtliche Wasserleitungen aus hygienischem, korrosionsfestem Edelstahl (Strangleitungen bis zu den Wohnungs-Absperrungen) oder hochwertigem Verbundwerkstoff (Wohnungsverteilung), Schall- und Wärmedämmung nach DIN.

Sanitärelemente in der Regel vor Abmauerungen mittels Gestellen montiert.

Waschbecken 700mm breit / 470mm tief (Bad) und 600mm breit / 400mm tief (Gäste-WC, falls vorhanden), klassische quaderförmige Design-Serie aus weißer Sanitär-Keramik von Duravit. Tiefspül-Toilette ohne Spülrand mit soft-close Deckel, Betätigungsplatte Geberit Sigma30 chrom seidenglanz.

Falls vorhanden, Badewanne aus pflegeleichtem und hochwertigem Stahl-Email von Kaldewei, Modell „Classic Duo“ Nr. 109, Mittelzulauf und Mittelablauf, Rückenschrägen an beiden Enden, Größe 1800mm mal 750mm.

Bodengleich geflieste Dusche, unterschiedliche Längen und Breiten je nach Bad-Grundriss, mit mittigem Bodenablauf mit Edelstahlabdeckung.

Hochwertige Armaturen von hansgrohe, Modell „TalisS“, für Duschen und Wannen als Unterputz-Modelle.

Hochwertige Brausen von hansgrohe, Modell „Croma 100 Variojet“, Strahlarten: Rain, Normal, Shampoo und Massage, mit Brauseschlauch hansgrohe Isiflex

Verchromte Handtuchhalter, Toilettenpapier- und Toilettenbürstenhalter von Emco, Modell „Trend“.

Duschtrennwände oder Duschkabinen aus Glas sind nicht Teil des Leistungsumfanges.

Kontrollierte, selbständig arbeitende Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung in jedem Aufenthaltsraum, wo möglich Zu- und Abluft optisch dezent im Bereich der Fensterlaibungen integriert, Partikelfilter. Deaktivierbar für bis zu 8h.

In den Bädern/Gäste-WCs Entlüftung über Dach automatisch intervallgesteuert als auch manuell über Lichtschalter mit Nachlauf.

In jeder Wohnung Wasser- und Stromanschluss für Waschmaschine und Trockner.

Küche, Bäder und Gäste-WCs mit Anschluss für WW und KW.

Zentrale Absperrung für KW und WW in jeder Wohnung.

Alle Wohnungen mit einem entleerbaren Außenwasseranschluss auf dem Balkon oder auf der Dachterrasse.

Je Wohnung getrennte WW- und KW-Verbrauchserfassung. Beschaffung, Abrechnung und Verwaltung der geeichten Zähler auf Mietbasis durch die Hausverwaltung/den Energieversorger.

Abwasserrohre aus Gusseisen SML, Geberit db20 oder Geberit Silent mit Schallschutz-Wirkung oder vergleichbar, im Boden als KG-Rohr.

7. Heizung

Heizung mittels Wärmepumpe und Gastherme als Hybridheizung.
Verrohrung aus verzinktem Stahl (Strangleitungen bis zu den Wohnungs-Absperrungen) oder hochwertigem Verbundwerkstoff (Wohnungsverteilung), Schall- und Wärmedämmung nach DIN.

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, im Bad zusätzlich ein separat geregelter Handtuchheizkörper. Einzelraumregelung, Flure beheizt aber nicht separat geregelt.

Je Wohnung getrennte Wärmemengenerfassung. Beschaffung, Abrechnung und Verwaltung der geeichten Zähler auf Mietbasis durch die Hausverwaltung/den Energieversorger.

Technikräume.

Waschbecken für Hausmeisterservice mit Kalt- und Warmwasser.

8. Elektro

Elektroarbeiten in den Wohnungen und Fluren unter Putz, entweder über Boden oder in den Decken, teilweise in Rohren.

Formschöne Schalter und Steckdosen von Gira „E2“ in weiß, Aufteilung:

Wohnzimmer	1 Deckenlichtauslass mit Schalter 2 Doppelsteckdosen 2 Einzelsteckdosen
Essbereich	1 Deckenlichtauslass mit Schalter 2 Einzelsteckdosen
Schlafzimmer/Zimmer	1 Deckenlichtauslass mit Schalter 2 Doppelsteckdosen 2 Einzelsteckdosen

Flure	2 Deckenlichtauslass mit 3 Wechselschaltern 2 Einzelsteckdosen
Küche	1 Deckenlichtauslass mit Schalter 1 Wandauslass mit Schalter 3 Doppelsteckdosen 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank 1 Einzelsteckdose für Geschirrspülmaschine 1 Anschluss für Elektroherd 1 Einzelsteckdose für Dunstabzug
Bad	1 Deckenlichtauslass mit Schalter 1 Auslass für Spiegelleuchte mit Schalter 1 Doppelsteckdose 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine/Trockner (alternativ zu Gäste WC)
Gäste WC/Hauswirtschaft	1 Deckenlichtauslass mit Schalter 1 Auslass für Spiegelleuchte mit Schalter 1 Einzelsteckdose am Waschbecken 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine/Trockner (alternativ zu Bad) 1 Einzelsteckdose im Bereich des Abstellraums
Balkon/Dachterrasse	1 Einzelsteckdose mit Deckel außen mit Schalter innen 1 Wandleuchte außen mit Schalter innen
Keller	1 Schalter-Steckdosen-Kombination 1 Deckenleuchte angeschlossen an den jeweiligen Wohnungszähler
Garagenstellplatz	Vorrüstung mit Kabel 5 mal 2,5 mm ² für käuferseitige 11kW Wallbox ausgelegt Daran vorab 1 Steckdose mit separater 16A Absicherung (ca. 3,5kW) angeschlossen an den jeweiligen Wohnungszähler

Jeweils eine Leerdose für Kommunikations-Medien in allen Schlafzimmern/Zimmern, verbunden mittels Leerrohren mit der zentralen Medienanschlussverteilung.

1 Anschluss/Anschlusskabel für Telefon pro Wohnung in der zentralen Medienanschlussverteilung bereits vorinstalliert.

2 Anschlüsse für Satellitenfernsehen pro Wohnung in den genannten Leerdosen bereits vorinstalliert. Zentrale Satellitenanlage mit Stern-Verteilung mittels moderner Multi-Schalter-Technik und Koaxialkabel, ASTRA 19,2 Grad Ost und EUTELSAT/Hotbird 13 Grad Ost, digitaler HDTV-Empfang möglich (bei entsprechendem Fernsehkanal sowie käuferseitigem Receiver und Fernseher).

Elektroinstallation im Keller Aufputz.

Im Treppenhaus Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder und Zeitautomat.
Garagenbeleuchtung gesteuert über Bewegungsmelder und Zeitautomat.
Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern und Zeitautomat.

Ausstattung jeder Wohnung mit Rauchmeldern entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Beschaffung, Abrechnung und Verwaltung der geeichten Zähler auf Mietbasis durch die Hausverwaltung/den Versorger. Wartung und Instandhaltung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch den jeweiligen Nutzer bzw. durch die Hausverwaltung.

9. Türen und Fenster

Wohnungs-Innentüren mit 2,10m Innenhöhe und > 0,80m Durchgangsbreite.
Mit Röhrenspaneinlage, weiß-seidenmatt beschichtet, Kanten gerundet.
Formschöne Edelstahl-Drücker.

Wohnungseingangstüren mit 2,10m Innenhöhe und > 0,93m Durchgangsbreite
mit Klima-, Wärme- und Schallschutz, einbruchhemmend ausgeführt.
Edelstahl-Schutzbeschlag mit Kernziehschutz, Türspion.

Wohnungstür mit doppelter Dichtung und 3-fach Verriegelung sowie Schall-Ex Dichtleiste am Boden.
Schließanlage KESO 2000 ohne Schlüsselbart (oder vergleichbar) in Kombination mit Privatkeller,
Hauseingang und Tiefgarage, pro Wohnung 4 Schlüssel, zusätzlich pro Wohnung 2 Briefkasten-
Schlüssel.

Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlag, innen und außen weiß, passende Fenstergriffe Aluminium
weiß beschichtet.

Wohnungsfenster 3-fach Isolierverglasung mit $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2$.

Fenster im Erdgeschoss im Bereich der Balkone mit arretierbarer Druckknopfolive als zusätzlichen
Aufhebelschutz.

Außenfensterbänke aus Aluminium pulverbeschichtet in grau.

Wohnzimmer, Küchen und Bäder erhalten einen Raffstore mit elektrischem Antrieb.

Schlafzimmer und Kinderzimmer erhalten Rolläden mit elektrischem Antrieb.

Hauseingangstür mit > 2,10m Innenhöhe und > 0,90m Durchgangsbreite.

Aluminiumprofilen mit Isolierverglasung, innen und außen grau.

Edelstahldrücker innen und Edelstahlstangengriff außen.

10. Fliesen

Böden der Bäder und WC's mit Fliesen bis 30cm mal 60cm Kantenlänge im Kreuzverband verlegt,
Materialpreis pro m² bis zu 40,00 Euro inkl. MWSt.

Alle Wände der Bäder und WC's mit Fliesen bis 30cm mal 60cm Kantenlänge im Kreuzverband raumhoch nach Wahl gefliest, Materialpreis pro m2 bis zu 30,00 Euro inkl. MWSt.
Alternativ zur raumhohen Verfliesung werden sich ergebende Restflächen der Wände verputzt und weiß gestrichen. Dieser Aufwand entspricht dem Verfliesen und diese Alternative erfolgt somit ohne Rückvergütung preisgleich.

Böden der Flure und Küchen mit Fliesen bis 30cm mal 60cm Kantenlänge im Kreuzverband verlegt, Materialpreis pro m2 bis zu 40,00 Euro inkl. MWSt.

11. Holzboden

In allen Wohnräumen Echtholz Eiche-Parkett, Einzelstab-Abmessung ca. 500 mal 60 mm, Höhe Gesamtaufbau ca. 10 mm, Nutzschicht ca. 3 bis 4 mm, versiegelt und als klassischer Schiffsboden (unregelmäßiger Verband) verlegt und fest mit dem Estrich verbunden, geeignet für Fußbodenheizung. Umlaufende weiße Abschlussleisten, zusätzlich mit massivem Viertelstab.
Materialpreis inkl. Leisten pro m2 bis zu 50,00 Euro inkl. MWSt.

Alternativ können Boden-Fliesen gemäß 10. verlegt werden.

12. Schlosserarbeiten

Treppengeländer und Balkongeländer aus Rund-, Flach- und/oder Vierkantstahl geschweißt, im Außenbereich verzinkt, im Innenbereich gestrichen, Handlauf im Treppenhaus aus Edelstahl.

Attikageländer mit Klarglas-Einsatz.

13. Naturstein-Arbeiten

Foyer- und Treppenhausböden sowie Treppenstufen aus Naturstein rutschhemmend geschliffen. Fensterbänke aus Naturstein poliert oder in den Bädern/WCs gefliest.

14. Außenanlage

Bereich Gemeinschaftseigentum:

Um den Haussockel des Gebäudes wird, soweit nicht Terrassen oder umlaufende Wege anschließen, ein Traufstreifen aus grobem Kies hergestellt.

Hauptwege zum Hauseingang und zur Tiefgarageneinfahrt gepflastert, im Garten als Kiesweg.
Tiefgaragenrampe gepflastert mit Rasengittersteinen oder Rasenstreifen in der Mitte (Schallschutz).

Zufahrt geregelt über Ampelanlage gesteuert über Funksteuerung.
Zufahrt mit Tor abgesperrt gesteuert über Funksteuerung.

Pflanzfelder mit parkähnlichem Charakter angelegt/vorhandenen Bestand ergänzt entsprechend Außenanlagenplan.

Bereich Sondereigentum/Sondernutzungsrechte:

Die Bereiche mit Sondernutzungsrechten erhalten einen Oberboden mit Rasenansaat.
Bei den Anpflanzungen werden festgelegte Feuerwehrrettungswege frei gehalten.
Teilweise sind Bestandsbepflanzungen vorhanden, der Baumbestand ist teilweise geschützt.

Balkone und Dachterrassen mit Bodenbelag aus hochwertigen Betonwerksteinplatten mit Beschichtung in grau/anthrazit im Splittbett oder auf Stelzlagern verlegt.

15. Keller

Separater Kellerraum pro Wohnung im Kellergeschoss, direkt hinter dem jeweiligen Stellplatz, über Liftanlage eben erreichbar.

16. Stellplätze

Tiefgaragen-Stellplätze entsprechend der bayerischen Garagen- und Stellplatz-Verordnung.
Wände und Decke der Tiefgarage aus Stahlbeton entsprechend geprüfter Statik.
Ebenerdiger Zugang über Schleusen/Flure zum Treppenhaus mit Lift.

17. Liftanlage

Liftanlage zwischen allen Geschossen bis zur Tiefgarage und dem Kellergeschoss, barrierefrei.
630 kg Traglast für bis zu 8 Personen
Türbreite 900mm, Kabine 1.100 mal 1.400mm
Moderne elektronische Motorsteuerung. Notrufsystem mit Anschluss an eine 24h-Notwarte.
Innenkabine aus Edelstahl (unempfindliches und elegantes Leinen-Muster) mit Spiegel.
Handlauf aus Edelstahl.
Bedienfeld für Rollstuhlfahrer geeignet.
Boden aus Naturstein wie Treppenhaus.

18. Farb-Zusammenstellung

Bleche, Rohre und Geländer	zinkfarben
Fenster	innen und außen weiß
Hauseingangstür	grau
Außenputz	nach Farbkonzept Architekt
Naturstein	nach Farbkonzept Architekt
Wände des Foyers und der Hausflure	nach Farbkonzept Architekt
Wohnungseingangstüren	nach Farbkonzept Architekt
Innentüren	weiß seidenmatt

19. Anmerkungen

Grundlage der Baumaßnahmen sind die DIN-Vorschriften und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die statische Berechnung mit Wärmeschutznachweis, die Baugenehmigung, die Werk- und Detailpläne des Architekten sowie diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Technische oder architektonische Änderungen, welche den Bauwert nicht beeinträchtigen oder ggf. sogar verbessern sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Die angeführten Fabrikate sind Qualitätsbeispiele und können gleichwertig geändert werden. Eingezeichnete Versorgungsschächte und deren Verkleidungen können sich noch verändern ohne dass dem Käufer hieraus ein Minderungsanspruch entsteht.

Pläne sind generell zur Maßentnahme nicht geeignet. Eventuell dargestellte Einrichtungsgegenstände, ausgenommen die Sanitärelemente, dienen nur zur Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Die Planunterlagen können durch die Vervielfältigung vom Originalmaßstab abweichen. Die Angaben in den Plänen erfolgen unter dem Vorbehalt, dass keine Umplanungen erforderlich sind. Diese können beispielsweise Auswirkungen auf die Raumaufteilung und Raumgröße haben. Insofern werden diesbezüglich keine Zusicherungen abgegeben.

Änderungswünsche können dem Baufortschritt entsprechend berücksichtigt werden. Die durch Änderungen der Ausführung entstehenden Kosten werden dem Erwerber berechnet. Verzichtet der Käufer auf bestimmte Leistungen oder mindert er diese so ist damit nicht zwangsläufig ein Minderungsanspruch verbunden. Ein solcher wird individuell -auch unter Berücksichtigung des Baufortschrittes- bewertet und dem Käufer mitgeteilt. Bei Wand- und Bodenbelägen ist ein Minderungsanspruch jedoch generell ausgeschlossen. Abweichungen von den vor-ausgesuchten Produkten, wie Sanitär-Einrichtungsgegenständen, Armaturen, Elektro-Schalterprogramm, Fliesen- und Parkettbelägen, Innentüren usw. verursachen üblicherweise Mehrkosten für den Käufer, da gleichwertige Produkte bei Einzelbestellungen sowie der damit verbundenen Planungs- und Organisationsaufwand immer höhere Preise zur Folge haben.

JOST baukunst GmbH