

FRAUENHOLZ DOMIZIL

Frauenholzstrasse 6 • 90419 Nürnberg
im Stadtteil „St. Johannis“

VERKAUFSPROSPEKT

Kernsanierung einer historischen Altbau-Immobilie
in ein KfW Effizienzhaus 55 EE

ES ENTSTEHEN 7 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

// TOP-Lage St. Johannis

// Umfassende Kernsanierung auf KfW-55 EE

// Wärmepumpe + PV-Anlage

// sehr gute Ausstattung, u.a. Fußbodenheizung,
Parkett, moderne Bäder, elektr. Jalousien,
Video-Sprechanlage, etc.

// überwiegend mit Balkon bzw. Terrasse

Kaufpreise ab **283.968,- €**

zzgl. Maklercourtage



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION NACH SANIERUNG

FRAUENHOLZ- STRASSE 6

7 attraktive Wohnungen
in zentraler Citylage von Nürnberg

Das historische Immobilienjuwel in der Frauenholzstraße 6, 90419 Nürnberg, wird behutsam und vollständig in die Neuzeit geführt. Dabei wird individueller moderner Wohnraum für Kapitalanleger und Eigennutzer geschaffen, welche die umfangreichen Vorteile einer Innenstadtlage zu schätzen wissen.

Willkommen in der Frauenholzstrasse 6 in Nürnberg...

...und damit im spannenden Stadtteil St. Johannis in Nürnberg. Hier entsteht durch eine umfassende Kernsanierung des historischen Gebäudes äußerst attraktiver Wohnraum mit einer spannenden Kombination historischer Elemente sowie modernster Technik. Kein anonymer Wohnraum in großen Betonbunkern heutiger Zeit, sondern ein kleines feines Wohnensemble mit angelegten kleinen Innenhof. Die zentrale Lage in Nürnberg mit jeglicher Infrastruktur vor Ort, kultureller und kulinarischer Vielfalt durch zahlreiche Restaurants, Cafés und Kneipen sowie kurze Wege in die Altstadt Nürnberg sprechen für dieses attraktive Investment.

7 helle und sehr gut geplante Wohnungen, überwiegend mit Terrassen und Balkone ausgestattet, entstehen durch eine umfangreiche Kernsanierung der historischen Substanz für Singles und Paare. In den Geschossen EG, 1. OG und 2. OG entstehen pro Etage jeweils 2 attraktive, sehr gut vermietbare 2-Zimmer-Wohnungen, zusätzlich im Dachgeschoss eine großzügigere 2-Zimmer-Wohnung über die gesamte Etage hinweg. Bei der Planung der jeweiligen Wohnungs-Grundrisse wurde besonders Augenmerk auf Tageslicht-Bäder, ausreichende Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung sowie die Belichtung der Wohnungen gelegt.

Werterhalt und Wertsteigerung einer Immobilie werden aus unserer Sicht in Zukunft durch 2 Hauptfaktoren gekennzeichnet sein: eine exzellente Lage innerhalb eines wirtschaftlichen starken Umfelds sowie eine attraktive Energie-Bilanz der Immobilie verbunden mit hoher Autarkie. Beide Parameter erfüllt unsere Immobilie in hohem Maß und bietet daher ideale Voraussetzungen für eine exzellente Kapitalanlage.

Schön ist, wenn man sich in den eigenen vier Wänden wohl fühlt und gerne nach Hause kommt. Noch schöner ist, wenn das auch vor der eigenen Wohnungstür der Fall ist: eine attraktive Lage stellt sich vor....

HERZLICH WILLKOMMEN

Lebenswert. Stadt. Infrastruktur.
Nah zu allem und dennoch mit Privatsphäre



SO SIEHT INNERSTÄDTISCHES LEBEN IN ST. JOHANNIS AUS

St. Johannis zählt zu den bekanntesten und beliebtesten Stadtteilen Nürnbergs, gerade wegen seiner unmittelbaren Nähe zur Altstadt und seiner bunten Kultur-, Cafe- und Restaurantszene. Die begehrte Lage ist vor allem durch viele repräsentative Bauten sowie die Nähe zur Nürnberger Burg, dem Wahrzeichen Nürnbergs, gekennzeichnet. Die nahen Pegnitzauen laden zu Spaziergängen und Radtouren ein. Der Nürnberger Flughafen ist ebenso wie die Autobahn in wenigen Fahrminuten erreicht. Dies führt u.a. dazu, dass gerade neu nach Nürnberg ziehende Fachkräfte oftmals in „Johannis“ leben wollen. Eigennutzer wie Mieter schätzen die hervorragenden Wohnbedingungen dieses Stadtteils sehr.

Das Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen liegt in der europäischen Metropolregion Nürnberg und damit in einer der spannendsten und wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands. Die mit Abstand größte Stadt Nürnberg innerhalb der Metropolregion ist heute High-Tech-, Industrie- und innovativer Dienstleistungsstandort. Zudem ist in Nürnberg einer der am stärksten wachsenden Flughäfen Deutschlands angesiedelt und nach München der zweitgrößte in Bayern.

Die gesamte Region zählt heute bereits zu den dynamischsten High-Tech-Zentren Europas.

Nürnberg ist lebens- und lebenswert und bietet mit der spannenden Mischung aus historischen Umfeld, modernster städtischer Entwicklung und hoher Lebensqualität beste Voraussetzungen für den Blick in die Zukunft. Naturverbundene Menschen finden in und um Nürnberg herum viele große und kleine Erholungsflächen, die eine Erkundung wert sind. Individueller Sport in fast jeder nur denkbaren Art ist auch vor Ort in der Stadt möglich.

lich und bietet eine ausgewogene Work-Life-Balance. Das Rad ist heute mehr denn je in Nürnberg ein beliebtes und immer mehr in das Verkehrsgeschehen eingebundenes Fortbewegungsmittel – neben der immer weiter forcierten Elektromobilität durch private Gesellschaften sowie des städtischen Energieversorgers N-ERGIE.

Dies alles und viele weitere Faktoren führt zu einem attraktiven städtischen Lebensraum in Nürnberg. Dokumentiert wird dies u.a. auch durch eine äußerst positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Stadt sowie deren weitere positive Prognose für die nächsten Jahre.

Ein Blick auf die unmittelbare Umgebung der Frauenholzstrasse 6 unterstreicht alle wesentlichen Vorteile einer unmittelbaren städtischen Lage - direkt vor der Haustüre beginnt das pulsierende Leben der Stadt. Öffentlicher Nahverkehr, Restaurants, Freizeiteinrichtungen, Ärzte und so vieles mehr - alles nur einen Steinwurf entfernt.



NÜRNBERG

Nürnberg bietet vielfältige Sehenswürdigkeiten und ist eine der am meisten bereisten deutschen Städte durch nationale und internationale Touristen. Eine hohe Lebensqualität gepaart mit ausgezeichneter handwerklicher Kulinarik und überaus attraktiven Preis-Leistungsverhältnis erwartet Besucher und führt nicht selten dazu, dass die Stadt zur dauerhaften Heimat wird.

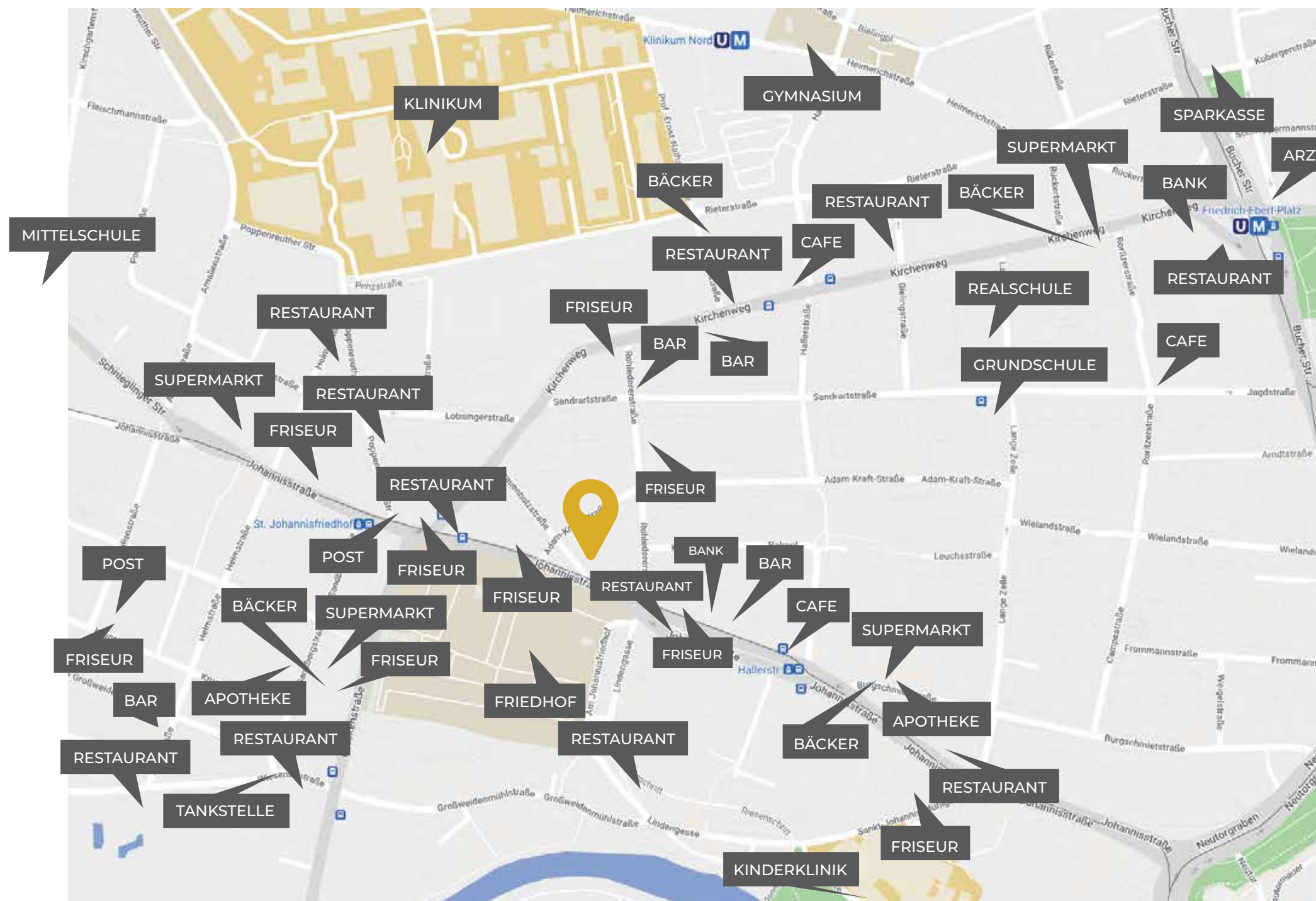


Frauenholzstraße 6

NÜRNBERG

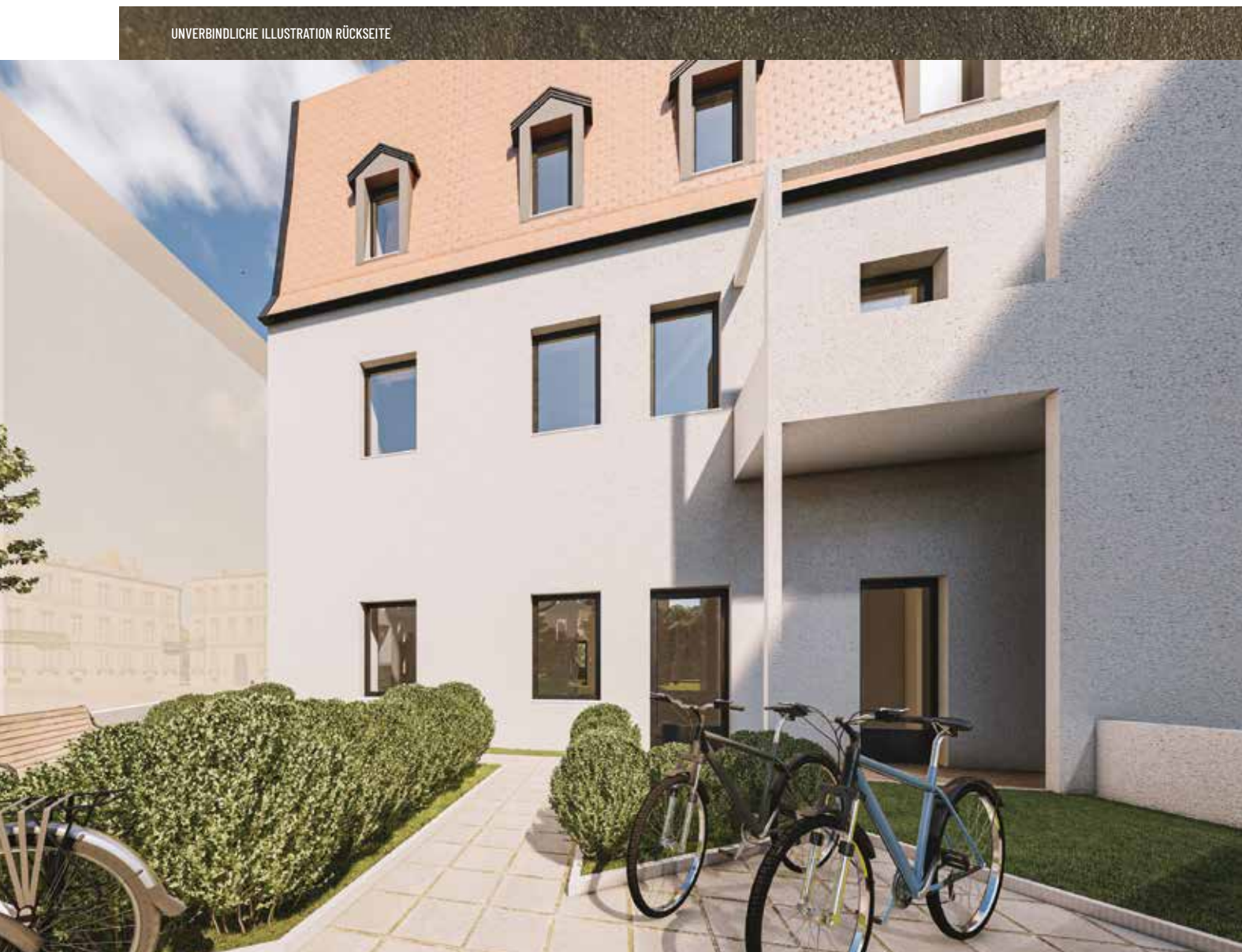
Die Frauenholzstraße liegt
im Herzen von Nürnberg.

So sieht zentrales modernes
Leben in unseren Augen aus.



FRAUENHOLZ DOMIZIL





GROSSE KfW-VORTEILE FÜR DEN ERWERBER EINER IMMOBILIE

SANIERUNG DER IMMOBILIE „FRAUENHOLZSTRASSE 6, 90419 NÜRNBERG“ ZU EINEM KfW EFFIZIENZHAUS 55 EE KLASSE

Durch die umfangreiche Kernsanierung der Immobilie nach KfW-Vorgaben der Energie-Klasse KfW-55-EE entsteht nicht nur hochgradig energieeffizienter Wohnraum mit einem hohen Autarkie-Grad, die langfristigen Vorteile dieser Investition werden durch die KfW zusätzlich gefördert (Stand bei Prospektdruck 01/2024).

Die Investition in eine moderne Luft-Wärme-Pumpe verbunden mit einer PV-Anlage sorgt nicht nur beim Eigentümer/Mieter für geringe Energiekosten und eine hohe Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen, sondern erhöht signifikant die langfristige Attraktivität und Wertigkeit der Immobilie in der Vermietung und bei einem ggfs. späteren Verkauf. Bereits heute ist eine deutliche Steigerung der Miet-Nachfrage nach energetisch attraktiven Wohnraum festzustellen.

WIRTSCHAFTLICHE VORTEILE FÜR ERWERBER (STAND PRO- SPEKTRUCK 01/2024)

Die Immobilie wird streng nach KfW-Kriterien saniert. Erwerber können durch die geplante Sanierung zum KfW Effizienzhaus 55 EE (Erneuerbare Energien Klasse) die wirtschaftlichen Begünstigungen der KfW nutzen. Dies gilt jeweils pro Wohnung, d.h. beim Erwerb von mehreren Wohnungen sind die Vorteile auch mehrfach nutzbar.

Neben einem deutlich zinsbegünstigten Darlehen i.H. von bis zu 150.000,- EUR bezuschusst die KfW den Erwerb durch einen einmaligen Tilgungszuschuss i.H. von 20% des Darlehens = bis zu 30.000,- EUR. Dieser Zuschuss wird nach Abschluss der Arbeiten und Bestätigung seitens des KfW-Beraters durch die KfW als einmalige Tilgung direkt auf das Darlehen des Erwerbers angerechnet. Die Kosten des KfW-Beraters für die Beantragung der KfW-Mittel

sowie Bestätigung nach Durchführung sind durch den Käufer zu tragen. Die Abwicklung des KfW-Darlehens selbst erfolgt über jede finanzierende Bank in Deutschland.

Die jeweils gültigen Konditionen des KfW-Förderprogramms „261“ finden Sie unter „www.kfw.de“ bzw. über Ihren Finanzierungsberater. Wir helfen hier gerne weiter.

Kapitalanleger/Vermieter profitieren zusätzlich von attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten der Immobilie, welche Ihnen ebenso Ihr Steuerberater erläutert. Neben der Abschreibung der Immobilie sind ebenso Zinszahlungen steuerwirksam im Rahmen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“.



Eine erste Idee, wie ein modernes Zuhause im historischen Ensemble aussehen kann? Bitte sehr! Warme Materialien, großzügig ausgestaltet, sehr hell und freundlich. Bequeme Annehmlichkeiten wie z.B. die Fußbodenheizung, elektrische Jalousien und bodengleiche Walk-In-Duschen sorgen für ein modernes Wohngefühl für die späteren Bewohner. Große und viele Fensterelemente lassen viel Tageslicht in die Räume und sorgen für ein luftiges und sonnenverwöhntes Wohnerlebnis. Alle Wohnungen werden mit zeitlos schönen sowie namhaften Markensanitär, Elektroinstallation und Bodenmaterialien ausgestattet und bieten einen hohen Qualitätsstandard, der auch noch nach mehreren Jahren viel Freude bereitet.



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION MIT SONDER-AUSSTATTUNG

Der Start in den Tag gelingt in den neu gestalteten Wohnungen so gut wie kaum sonst wo. Die Welt draußen wird komplexer und hektischer. Alltag. Job. Reichweite. Gut wenn es dann heimelige Inseln gibt, in denen noch die eigenen Gesetze gelten, wo Momente für uns selbst im Mittelpunkt stehen. Was man dafür braucht? Die eigene und richtige Wohnung. Und die finden Sie hier bei uns.



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION NACH SANIERUNG



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION RÜCKSEITE

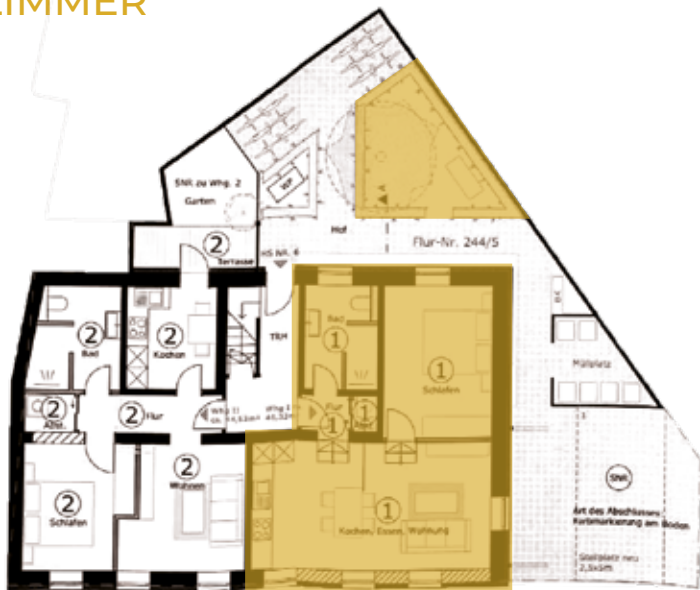


WHG 1 / GRUNDRISS EG / 2 ZIMMER

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Kochen/Essen/Wohnen	24,66 m²
Schlafen	13,42 m²
Flur	1,37 m²
Bad	6,20 m²
Abstellraum	0,68 m²
Terrasse (1/2)	4,20 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE:
50,53 m²



LAGE INNERHALB DES GEBÄUDES

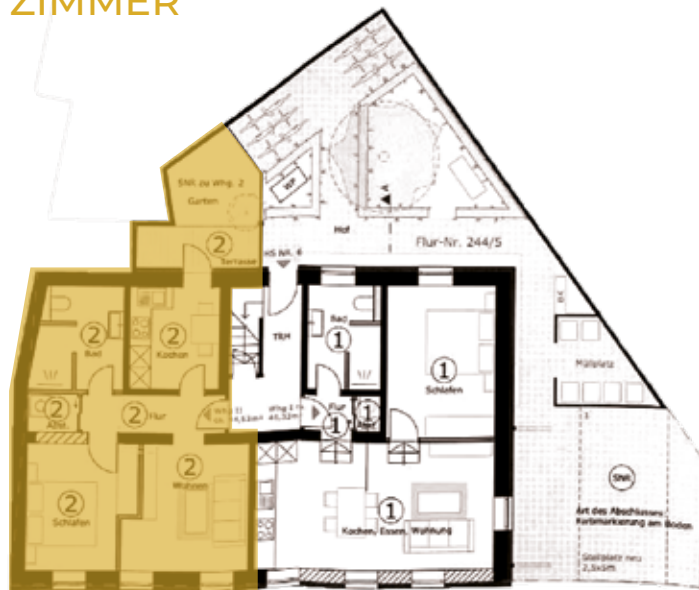


WHG 2 / GRUNDRISS EG / 2 ZIMMER

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Essen/Wohnen	11,65 m²
Schlafen	10,40 m²
Kochen	7,26 m²
Flur	4,37 m²
Bad	7,21 m²
Abstellraum	1,54 m²
Terrasse (1/2)	4,19 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE:
46,62 m²



LAGE INNERHALB DES GEBÄUDES



WHG 3 / GRUNDRISS 1. OG / 2 ZIMMER

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Kochen/Essen/Wohnen	24,66 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Flur	4,37 m ²
Bad	6,20 m ²
Abstellraum	0,81 m ²
Balkon (1/2)	3,40 m ²

GESAMTWOHNFLÄCHE:
49,11 m²



LAGE INNERHALB DES GEBÄUDES



WHG 4 / GRUNDRISS 1. OG / 2 ZIMMER

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Essen/Wohnen	11,65 m ²
Schlafen	10,32 m ²
Kochen	7,26 m ²
Flur	5,06 m ²
Bad	7,21 m ²
Abstellraum	0,77 m ²
Balkon (1/2)	2,05 m ²

GESAMTWOHNFLÄCHE:
44,32 m²



LAGE INNERHALB DES GEBÄUDES



WHG 5 / GRUNDRISS 2. OG / 2 ZIMMER

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Kochen/Essen/Wohnen	25,46 m ²
Schlafen	13,23 m ²
Flur	1,17 m ²
Bad	6,49 m ²
Abstellraum	0,81 m ²
Balkon (1/2)	3,40 m ²

GESAMTWOHNFLÄCHE:
50,56 m²



LAGE INNERHALB DES GEBÄUDES



WHG 6 / GRUNDRISS 2. OG / 2 ZIMMER

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Kochen/Essen/Wohnen	23,33 m ²
Schlafen	10,74 m ²
Flur	2,73 m ²
Bad	7,57 m ²

GESAMTWOHNFLÄCHE:
44,37 m²



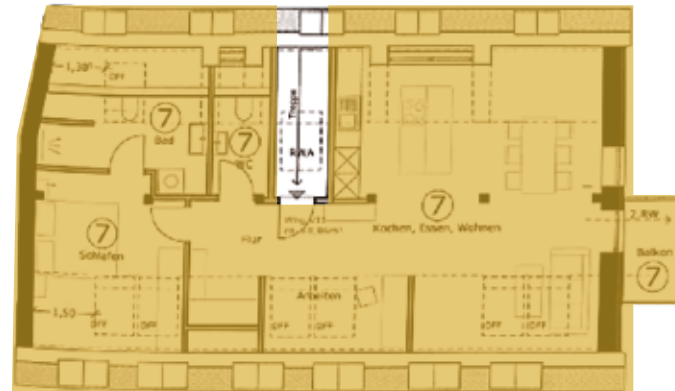
LAGE INNERHALB DES GEBÄUDES



WHG 7 / GRUNDRISS DG / 2 ZIMMER

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Kochen/Essen/Wohnen	31,43 m ²
Schlafen	11,21 m ²
Flur	6,23 m ²
Bad	8,55 m ²
Arbeiten	5,25 m ²
Gäste-WC	3,69 m ²
Balkon (1/2)	1,70 m ²



LAGE INNERHALB DES GEBÄUDES

GESAMTWOHNFLÄCHE:
68,06 m²



BAUBESCHREIBUNG

BAUBESCHREIBUNG ZUR SANIERUNG EINES KFW 55 ERNEUERBARE-ENERGIEN-KLASSE MEHRFAMILIENHAUSES MIT INNENHOF IN DER FRAUENHOLZSTRASSE 6 IN 90419 NÜRNBERG

Nachfolgend beschrieben ist die Sanierung eines historischen Hauses zu einem Anwesen mit insgesamt 7 Eigentumswohnungen in sehr zentraler Lage in Nürnberg unweit der Nürnberger Burg, im angesagten Stadtteil „St. Johannis“. Die Immobilie liegt hervorragend zur Innenstadt von Nürnberg mit ihrer Fußgängerzone - diese ist mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten erreichbar.

1. Gemeinschaftseigentum

1.1 Fassaden

Die alten Fassadentafeln werden rückgebaut, Fehlstellen oder Beschädigungen werden ergänzt. Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem von ca. 24cm – genaue Berechnung erfolgt durch den Energieberater. Das Haus befindet sich in der Nähe einer denkmalgeschützten Immobilie, die Farbkombination wird daher mit der Denkmalbehörde abgesprochen.

1.2 Fenster

Alle Fenster und Terrassentüren erhalten eine 3-fach Verglasung mit UV-Wert unter 0,95 W/m²k als Dreh-Kippflügel, der Beschlag bietet durch die zusätzliche Pilzzapfenverriegelung als Aushebesicherung einen erhöhten Einbruchschutz! Als Fensterfarbe wird Basaltgrau oder ähnlich gewählt.

Die Fensterbleche außen werden in Titanzinkblech oder farbbeschichteten Alublech hergestellt.

1.3 Türen

Alle Wohnungseingangstüren werden einbruchhemmend und mit einem Selbstschließer ausgestattet.

1.4 Dach

Die bestehende Dachkonstruktion aus Holz wird nach statischen Erfordernissen überprüft, überarbeitet und ergänzt. Mittels Zwischensparrendämmung mit zusätzlicher Aufsparrendämmung nach Energiekonzept. Die bestehende Dachdeckung sowie alle Anschlüsse, Regenrinnen und Fallrohre werden abgebrochen.

Die Dacheindeckung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, voraussichtlich wird eine Biberschwanzdeckung hergestellt. Alle An- und Abschlüsse werden in Titanzink verblecht. Alle Regenrinnen und Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt.

1.5 Treppenhaus

Hauseingangstüre wird nach Vorgabe Energiekonzept verbaut und zusätzlich mit elektrischem Türöffner und Videosprechanlage ausgestattet, gleiches gilt für die Türe Eingangsportal. Farbgebung nach Farbkonzept.

Die Treppenanlage aus Holz ist vollständig bauseitlich zu erhalten. Die Trittstufen werden geschliffen und geölt. Fehlstellen werden ergänzt und ausgebessert. Die Treppenwangen und Geländer erhalten einen komplett neuen Anstrich. Farbgebung der gesamten Treppenanlage erfolgt über ein Farbkonzept.

1.6 Keller

Das Gebäude besitzt eine Teilunterkellerung in Gewölbeform aus gemauerten Sandstein. Dieser Raum wird als Heiz-, Technik-, evtl. notwendiger Nebenraum und Hausmeisterraum genutzt. Es werden keine Trockenlegungsversuche unternommen und auch keine Aufhübschungen an den Wänden. Die Wände und Böden werden nur gereinigt, das historische Gefüge bleibt unangetastet. Gleiches gilt für die Kellertreppe. Insofern ist keine Sanierung des Kellers geschuldet.

1.7 Decken

In dem Gebäude befinden sich Holzbalkendecken die bestehen bleiben. Diese Decken werden durch einen Statiker überprüft und nach Erfordernis instand gesetzt.

1.8 Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage wird in Edelstahl oder Anthrazit ausgeführt.

1.9 Schließanlage

Im Gebäude wird eine gemeinsame Schließanlage installiert. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel. Diese Schlüssel sperren jeweils das Portal-Tor, die Hauseingangstüre bzw. die Wohnungseingangstüre.

1.10 Sprechanlage

Straßenseitig wird am Eingangsportal eine Klingelplatte mit Videosprechstelle und Wohnungsstationen mit Monitor in jeder Wohnung installiert. Von jeder Wohnung aus lässt sich das Eingangsportal und die Türe zum Gebäude elektrisch öffnen.

1.11 Innenhof

Der Innenhof wird in einem Betonstein in anthrazit gepflastert, ebenso der Boden des offenen Carports oder der Garage. Für Abfallcontainer und Fahrräder stehen separate Stellflächen zur Verfügung. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss erhalten gepflasterte Terrassen Format 60/60.

1.12 Balkone

Die neu zu schaffenden Balkone werden als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt ausgeführt und vor der Fassade mit Stützen montiert. Der Oberbelag wird in Ausführung nach Auflagen aus dem Brandschutz, vorbehaltlich der Genehmigung in Holz auf Metall-Unterbau erstellt. Notwendige Fundamente werden aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Geländer werden ebenfalls als feuerverzinkte Stahlkonstruktion hergestellt, der Handlauf ist aus Edelstahl.

2. Sondereigentum

2.1 Innentüren

Türblätter als weiß lackierte Röhrenspankerntüren. Die Türblätter erhalten eine drei- oder vierteilige Kassettierung sowie einen Drücker in Edelstahloptik in schlichter, eleganter Form. Die Bad- und WC-Türen werden mit einem WC-Schloss ausgestattet.

2.2 Innentüren

Die Innenfensterbänke werden mit hellen Naturstein belegt.

2.3 Trockenbau/Mauerwerk

Alle neu zu schaffenden Wände im Zuge der Wohnungsaufteilung werden in Trockenbau oder Mauerwerk erstellt. Die Dachgeschosse erhalten gipsverkleidete Decken. Installationsschächte werden vorschriftsmäßig in Trockenbaukonstruktion verkleidet. Statisch erforderliche Wände werden in Mauerwerk hergestellt.

2.4 Malerarbeiten, Putzarbeiten

Die alten Bestandputze werden abgetragen. Wandflächen werden alle neu verputzt. Je nach Brandschutzanforderung werden Decken teilweise oder vollständig mit Gipsplatten verkleidet.

2.5 Estrich

Die Räume erhalten neue Estriche (entweder Nassestrichsystem oder Trockenestrichsystem) mit Fußbodenheizung, auf einer Ausgleichs- und Trennlage. Die Feuchträume erhalten eine zusätzliche Flächenabdichtung. Im Untergeschoss wird eine zusätzliche Flächenabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit sowie eine Wärmedämmung eingebaut.

2.6 Bodenbeläge, Fliesen

Alle Bäder erhalten Fliesenböden. die Verlegung erfolgt rechtwinkelig zu den Wänden. die Fliesenarbeiten in den Bädern werden auf einer entsprechenden Feuchtigkeitsabdichtung ausgeführt. in den Bädern werden die Wände teilweise gefliest. Freibleibende Wandstellen werden verputzt und erhalten einen weißen Anstrich. Die Schürzen der Badewannen werden eingefliest. Verfugung, sowie dauerelastische Fugen werden farblich angepasst. Alternativ können die Wände der Sanitärbereiche auch vollständig glatt verputzt hergestellt werden. Boden- und Wandfliesen im Materialwert bis zu 50 €/m² inkl. gesetzlicher MwSt.. Entscheidend sind die Preise in der Ausstellung des von uns zu benennenden Lieferanten.

In allen Wohnräumen, im Flur und der Küche wird ein Parkettboden verlegt. die Rand- und Sockelleisten sind im Materialwert enthalten. Materialpreis bis zu 70 €/m² inkl. gesetzlicher MwSt., entscheidend sind die Preise in der Ausstellung des von uns zu benennenden Lieferanten.

2.7 Sanitär

Jede Einheit erhält einen Warm- und Kaltwasserzähler. Die Hauptversorgungsleitungen werden in Installationsschächten geführt. Alle Wasserleitungen werden nach Vorschrift isoliert. Die Abwasserleitungen werden aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren, die Fallleitungen aus Gußrohr oder Schallschutzrohr z.B. Geberit Silent PP oder gleichwertig ausgeführt.

Die Verrohrung aller in den Plänen dargestellten Waschbecken, Spülbecken, Bade- und Duschwannen, WC's, Wasch- und Spülmaschinen erfolgt aus Kunststoffrohr. Die zugehörigen im Plan dargestellten sanitären Einrichtungsgegenstände werden aus den Serien Diana ausgewählt, siehe dazu unser Prospekt (Waschmaschine, Trockner, Regale, Möbel etc. nicht im Lieferumfang enthalten). WC-Papierhalter, Handtuchhalter beim Waschtisch und Spiegel über dem Waschtisch sind nicht enthalten. Die Duschen werden mit Duschabtrennung ausgestattet. Wünschen Sie Änderungen, so können diese in der Ausstellung des beauftragten Installateurs bemustert werden. Sie bekommen dann ein individuelles Angebot welches als Sonderwunsch zu beauftragen ist.

2.8 Heizung und Warmwasser

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wohnungen sind gemäß Planung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zur Erfassung des Wärmemengenverbrauchs werden Zähler von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen und Dienstleistern installiert. Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte sind nicht enthalten. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Gasspitzenlastkessel.

2.9 Elektroinstallation

Die kompletten Elektroinstallationen erfolgen nach DIN 18015, VDE-Vorschriften, Richtlinien des Deutschen Elektrohandwerks und den örtlichen Vorgaben der Elektroversorger. Die Anzahl der Schalter und Steckdosen richtet sich nach HEA Ausstattungswerte RAL-RG 678 für Hauptgebäude Ausstattungswert 2 (2 Stern), Die Steckdosen und Flächenschalter werden in weißer Ausführung Typ Gira E55 installiert. Jede Wohneinheit erhält eine separate Unterverteilung in der Wohnung mit den notwendigen Sicherungsautomaten. Die Hauptverteilung mit den Wohnungszählern befindet sich im Keller je nach Anforderung der N-ERGIE Nürnberg.

Die nachfolgende Aufstellung benennt die Bereiche des Gemeinschaftseigentum und deren Installationen.

Innenhof:

- 1 Bewegungsmelder
- 1 Deckenbrennstelle oder Bewegungsmelderleuchte
- 1 Deckenleuchte oder Wandleuchte im Carport

Treppenhaus:

- Je Etage ein Treppenhausautomat
- Je Etage eine Leuchte

Keller allgemein:

- 1 Ausschalter
- 1 Lichtauslass

Technik-, Hausmeister:

- 1 Ausschalter
- 1 Lichtauslässe
- 1 Steckdose
- Für den Betrieb und die Funktion der Luft-Wasser-Wärmepumpe nötige Verkabelungen

Müll/Fahrräder:

- 1 Ausschalter
- 1 Leuchte

Die Ausstattung der Wohnungen (Sondereigentum) erfolgt nach DIN 18015 im 2-Sterne-Standard, daher wird hier auf eine explizite Aufzählung verzichtet.

3. Abnahme der Bauleistung, Gewährleistung, Zahlungsplan

Grundlage zur Bauausführung bilden die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Baubeschreibung, alle behördlichen Auflagen, sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik soweit es die bestehende Gebäudesubstanz sowie die Sanierungsmöglichkeiten zulassen. Die angegebenen Maße in den Grundrissplänen sind Fertigmaße und können Planungs- und konstruktionsbedingte Abweichungen enthalten. Änderungen der Baubeschreibung die keine Qualitätsminderung mit sich bringen sowie solche die aus architektonischen, statischen oder technischen Gründen oder auf Anordnung der Baubehörde oder der Denkmalbehörde notwendig sind, müssen vorbehalten werden. Dazu gehört auch der eventuelle Austausch von Baumaterialien und genannten Fabrikaten, die dann durch gleichwertige ersetzt werden dürfen. Bei der Sanierung eines Gebäudes können in der Baubeschreibung vorab nicht alle Umstände definiert werden. Aus diesem Grunde sind Formulierungen enthalten wie z.B. „...nach Erfordernis...“, „...wo dies möglich ist...“, „...vorbehaltlich der Genehmigung...“ usw. Alle anfallenden Entscheidungen zur technischen Notwendigkeit und zu gestalterischen Fragen trifft der verantwortliche Architekt. Sonstige auftretende offene Formulierungen werden vom Bauträger in Abstimmung mit den Behörden und dem Architekten festgelegt. Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst während des Ausbaus erkannt werden und durch deren Veränderungen keine Wertminderung eintritt. Änderungen dürfen auch die Wohnqualität sowie die Raumgrößen nicht abändern, es sei denn, sie sind aus baurechtlichen, statischen, oder sonstigen Rechtsverordnungen notwendig. Die Abnahme des Bauwerks erfolgt durch eine gemeinsame Begehung der Vertragsparteien, wobei hierfür ein Abnahmeprotokoll gefertigt wird, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wird. Es können auch Teilabnahmen z.B. Gewerkeweise oder Bauabschnittsweise durchgeführt werden. Die Wirkung der Gewährleistung beginnt, nachdem die letzte Abnahme der Bauleistung erfolgt ist. Sie beträgt dann 5 Jahre nach BGB für die Bauleistung. Bei eventuell von dem Auftragnehmer zugestimmten Eigenleistungen ist der Auftraggeber selbst bzw. dessen Lieferant zuständig. Eine Haftung hierfür hat der Auftragnehmer nicht zu vertreten. Bauteile wie Anstriche aller Art, bewegliche Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, dauerelastische Fugen aus Silikon und Acryl usw. bedürfen einer laufenden Wartung und Pflege, darüber hinaus einer Erneuerung in üblichen Abständen. Diese Wartung und Pflege obliegt dem Käufer ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe. Für eingebaute Schalt- und Sicherungsbauteile sowie Geräte und technische Anlagen gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller, die vom Käufer mit Vertragsschluss angenommen werden. Die Zahlung erfolgt nach der Makler- und Bauträgerverordnung und wird nach dem vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Ratenzahlungsplan gemäß des Bautenfortschrittes bezahlt. Der vorgeschriebene Zahlungsplan wird im Kaufvertrag niedergeschrieben.

4. Schlussbemerkung

Ihr wertvolles Eigentum soll für sie transparent und nachvollziehbar sein. Obwohl wir die Ausstattung ihrer Wohnung in hoher Qualität vorgenommen haben, so bleibt ihnen immer noch die Möglichkeit offen, weitere persönliche Details einzubringen. Hierzu reichen wir ihnen gerne ein persönliches Angebot gemäß ihren Wünschen nach.

5. Hinweise

Der Immobilienerwerb ist grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Bei einem Verkauf kann somit ein niedrigerer, aber auch ein höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet haben Immobilien in der Vergangenheit eine positive Wertentwicklung aufweisen können. Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit.

Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch zu höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitige erzielbare Miete ist somit keine sichere Berechnungsgrundlage für die Zukunft. Sollte ein Mietausfall eintreten, so hat der Eigentümer neben den Zins- und Tilgungsraten der finanzierenden Bank und den nicht umlagefähigen auch die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen. Die Höhe der Nebenkosten wird im Rahmen der jährlichen Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegt. Die monatliche Belastung durch die Finanzierung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum erhöhen oder ermäßigen. Die von Vermittlern oder dem Veräußerer mit den Interessenten geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Sofern dem Erwerber Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur mustergültigen Charakter haben können und keinesfalls bindend sind. Der Erwerb des Vertragsgegenstands erfolgt keinesfalls auf der Grundlage derartiger unverbindlicher Modellberechnungen. Aussagen hierüber bleiben ausdrücklich dem Stand der Steuerberater vorbehalten.

Der Käufer muss sich über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit, die steuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastungen selbst informieren. Der Veräußerer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstands erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei selbstverständlich nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden können. Gleiches gilt für Aussagen zum Mietsteigerungspotential.

Die Grundrisse sind nicht im Maßstab 1:100 und somit nicht zur Maßentnahme geeignet. Für deren Richtigkeit kann im Rahmen dieser Broschüre keine Haftung übernommen werden, es wird auf den Kaufvertrag verwiesen. Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar dient lediglich als Nachweis der Stellmöglichkeit und ist nicht Leistungsumfang des Verkäufers. Fest installierte sanitäre Einrichtungsgegenstände sind Vertragsleistung nach der o.g. Baubeschreibung.

NOTIZEN

[illegible]

FRAUENHOLZ DOMIZIL

Frauenholzstrasse 6 • 90419 Nürnberg
im Stadtteil „St. Johannis“

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

DENKMAL ANDERS GMBH
Gräfenberger Str. 6
91338 Igensdorf
www.denkmal-anders.eu

Exklusiv-Vertrieb:

Raum & Klassik Immobilien
Markus Philipp
Angerer Straße 13
83346 Bergen
www.raum-klassik.de
info@raum-klassik.de

Expose:

Layout und Design
Raum & Klassik Immobilien
Angerer Straße 13
83346 Bergen

Rechtlicher Hinweis und Haftungsausschluss:

Die exakte Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots.

Dieses Exposé dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für Grundrisse und Angaben zur Ausführung und Ausstattung gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Die vorliegenden Texte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Bearbeitungen oder andere Umgestaltungen des Werkes dürfen nur mit Einwilligung des Urhebers veröffentlicht oder verwertet werden.