



Attraktive Wohnlage, zeitlose
Architektur, optimale Grund-
risse, hochwertige Ausstattung

K12



EXPOSÉ

Moderne 2-Zimmer- & 3-Zimmer- Wohnungen

Kreuther Straße 12
93170, Bernhardswald



Bis zu

150.000 €

KfW-Darlehen
zinsgünstig

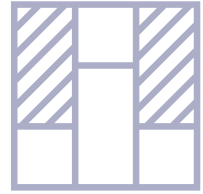
INVESTMENT

Eckdaten & Highlights

Neun moderne Eigentumswohnungen nach dem Leitbild „grün, nachhaltig, innovativ“ für mehr Lebensqualität und Wertstabilität.

- Neun Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen
 - ca. 50 bis 70 m² inkl. Balkon und Abstellraum
 - Baubeginn Mitte 2026
- KfW-Standard mit Effizienzhausstufe 40 QNG
- Besonders attraktive Konditionen für Kapitalanleger
 - Günstige Finanzierung über KfW-Darlehen bis 150.000 € (10 Jahre Zinsbindung, ab ca. 0,82 % p.a.)
 - Hohe steuerliche Abschreibung von bis zu ca. 10 % p.a. (Sonder- bzw. degressive Abschreibung, siehe S. 6)

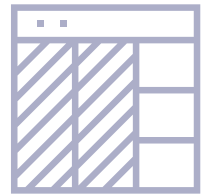
*Stand: 15.03.2026. Steuerliche und finanzielle Vorteile sind abhängig von den persönlichen Voraussetzungen und sollten individuell geprüft werden.



Regionale Baufirma



Hochwertige Materialien



Optimale Grundrisse

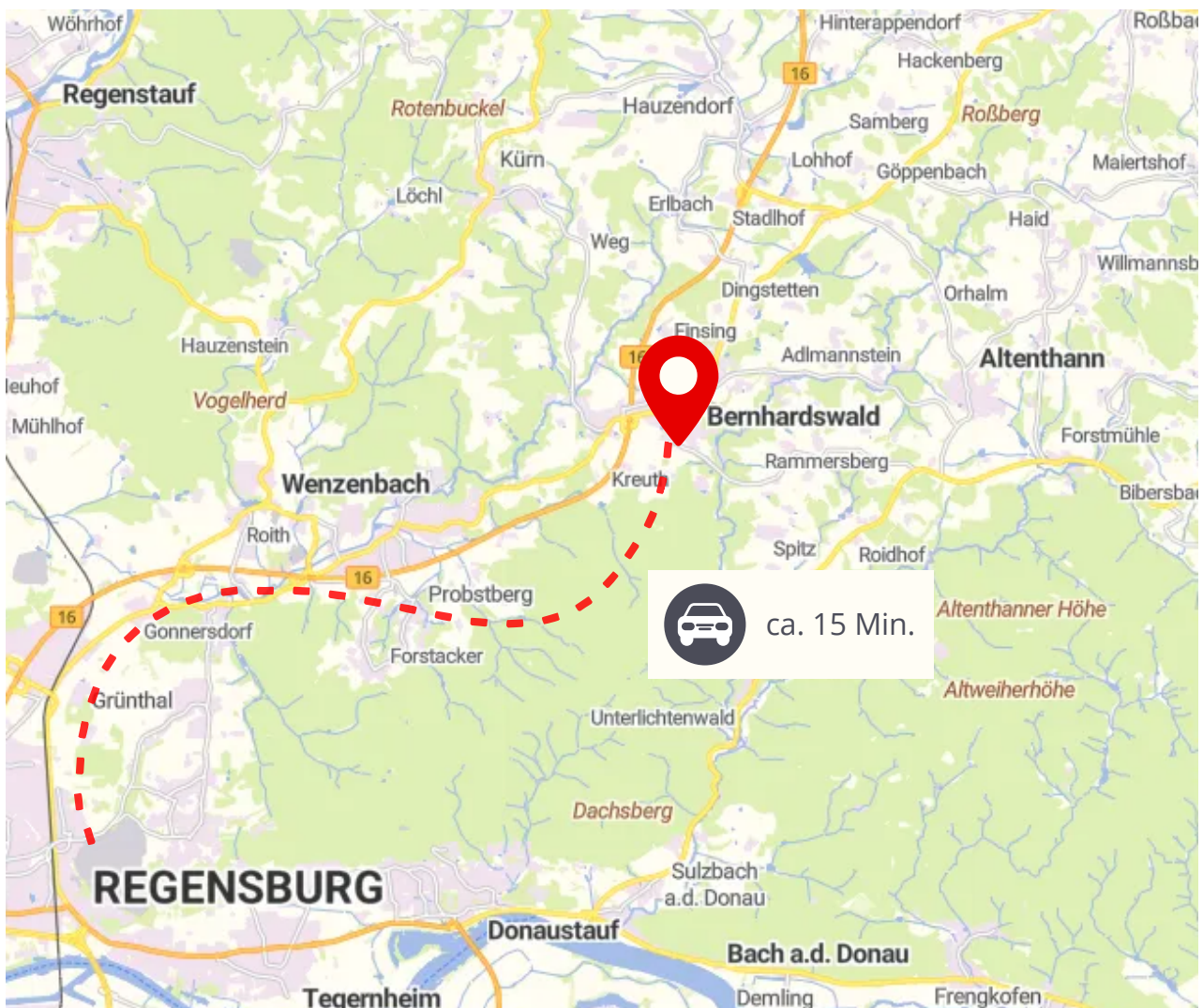


Makrolage

Bernhardswald liegt im nordöstlichen Umland von Regensburg und überzeugt durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und **hervorragender Erreichbarkeit**.

Die Gemeinde profitiert von der Nähe zu dem wirtschaftlich starken und dynamischen Oberzentrum Bayerns mit Universität, Kliniken, renommierten Arbeitgebern und hoher Kaufkraft. Über die **Bundesstraße B16** ist das Regensburger Stadtzentrum in **ca. 15 Minuten** mit dem Auto erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Pendler macht.

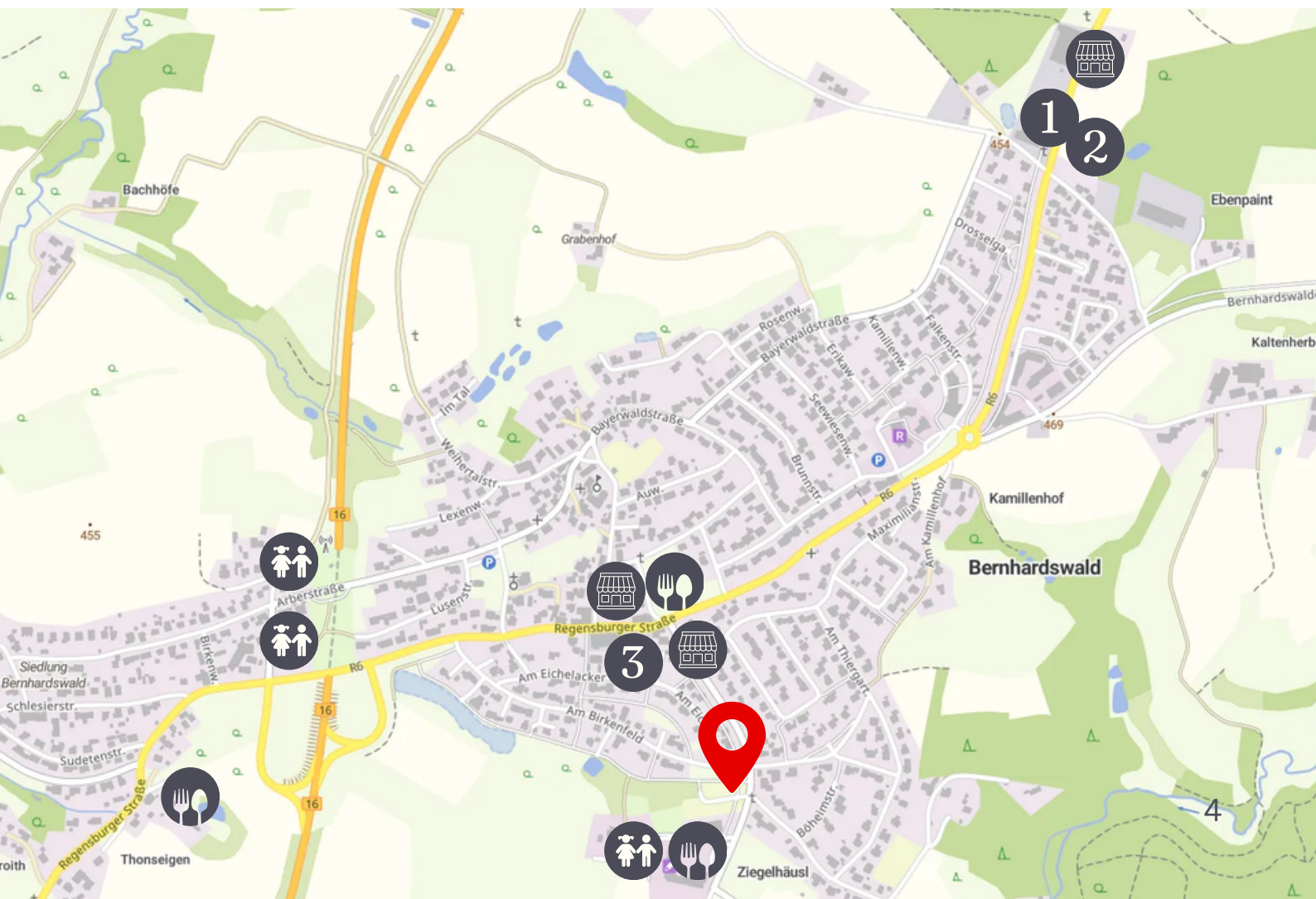
Die naturnahe Lage am Rand des Bayerischer Wald bietet ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität, während die gute regionale Vernetzung eine nachhaltige **Vermietbarkeit** und langfristige **Wertstabilität** für Kapitalanleger sicherstellt.



Mikrolage

Die Umgebung rund um die Kreuther Straße mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und viel Grün schafft ein angenehmes, freundliches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kinderbetreuung und Schulen befinden sich direkt vor Ort. Zahlreiche Spielplätze, Sport- und Freizeitangebote sowie Wander- und Radwege ab der Haustür bieten einen hohen Freizeitwert und machen den Wohnstandort besonders attraktiv.

- 1** **EDEKA** mit Bäckerei, Metzgerei, Getränkemarkt
- 2** **Netto Marken-Discount** als zusätzlicher Discounter-Standort
- 3** **Getränkemarkt** für ein erweitertes Getränkesortiment
-  Mehrere **Bäckereien** und **Metzgereien**
-  Mehrere gutbürgerliche **Wirtshäuser**, eine **Sportgaststätte**.
-  Spielplätze und Kinderbetreuung



Sportplatz & Schule direkt vor der Haustür

Die Kreuther Straße 12 liegt zentral neben Grundschule und Sportplatz – perfekt für Familien. Kurzer Schulweg, TSV-Sport vor der Tür sowie ein guter Einkaufs- und Arztzugang. Regensburg ist in wenigen Minuten erreichbar, die Natur direkt daneben. Viele Spielplätze und ein umfangreiches Vereinsangebot runden das Familienparadies ab.

- 1 Spielplatz
- 2 Kindergarten und musikalisches Freizeitangebot
- 3 Grundschule, Hort und Kung-Fu Schule
- 4 TSV Bernhardswald direkt nebenan: Fußball, Floorball, Fitness, Kinderturnen, Trail Run, Wintersport, Stockschießen, Tischtennis, Badminton, Beachvolleyball und mehr – rund 800 Mitglieder nutzen Sportplatz und Turnhalle.



Investition mit Zukunft – steuerliche Vorteile & Förderung



Gebäude & Standard

- Neubau nach EH 40 QNG
- Hohe Energieeffizienz → niedrige Betriebskosten



Förderung & Finanzierung

- KfW-Darlehen bis 150.000 € je Wohneinheit
- Programme KfW 297 / 298
- Beispiel: ab ca. 0,82 % p. a. bei 10-jähriger Zinsbindung*

Aktuelle Konditionen:



SCAN HERE



[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)/)



Steuerliche Abschreibung

- Sonder-AfA gem. § 7b EStG: 5 % p. a. über 4 Jahre
- Degressive AfA gem. § 7 Abs. 5a EStG
- Abschreibungspotenzial: bis zu ca. 10 % im ersten Jahr (kombiniert)*



Investmentprofil

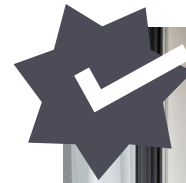
- Hohe Nachfrage nach energieeffizienten Neubauten
- Qualitativ hochwertiger Neubau durch regionale Baufirma
- Gute Vermietbarkeit
- Fokus auf langfristige Wertstabilität

*Stand: 15.03.2026. Steuerliche und finanzielle Vorteile sind abhängig von den persönlichen Voraussetzungen und sollten individuell geprüft werden.



Highlights

- **Massivbau** in hochwertiger Ziegelbauweise (36,5 cm) für ausgezeichnetes Wohnklima
- **Erhöhter Schallschutz** nach DIN – spürbar mehr Ruhe und Privatsphäre
- Moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit energieeffizienter **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- Dezentrale **Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung** für gesundes Raumklima
- **3-fach verglaste Fenster** mit zusätzlichem Schallschutz (Nord-/Ostseite)
- **Rollläden** in den Wohnräumen für Komfort und Sicherheit
- **Hochwertige Materialien** wie Naturstein-Fensterbänke und langlebige Zink-Spenglerarbeiten
- **Großzügige Balkone** mit moderner Gestaltung
- Elegante Sanitärausstattung mit **Markenprodukten** und bodennahen Duschen
- Zusätzlicher **Handtuchheizkörper** im Bad für gehobenen Komfort
- **Moderne Elektroausstattung** mit Netzwerkanschlüssen in allen Wohnräumen
- **Gegensprechanlage** mit elektrischem Türöffner
- **Stilvolles Treppenhaus** mit Natursteinbelag und Edelstahlhandlauf
- **Sichere Wohnungseingangstüren** mit Schließanlage und erhöhter Dichtigkeit
- Vorbereitung für **E-Mobilität** an allen Stellplätzen
- **Eigene Außenbereiche:** Gartenanteile im Erdgeschoss bzw. Balkone in den oberen Etagen
- **Durchdachte Grundrisse** mit praktischen Abstellräumen und Waschanschlüssen
- **Attraktive Außenanlagen** mit Grünflächen, Fahrrad- und Müllunterstand
- **Entkalkungsanlage**



Übersicht Wohnungen

Erdgeschoss mit Terrasse & Garten

WHG 01 | TYP 1

3-ZIMMER, 71,45 m²



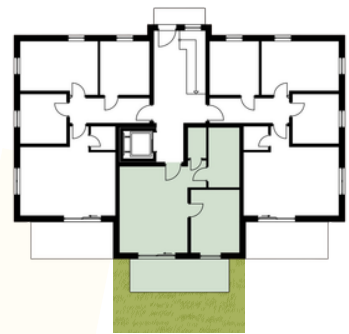
WHG 02 | TYP 1

3-ZIMMER, 71,45 m²



WHG 03 | TYP 2

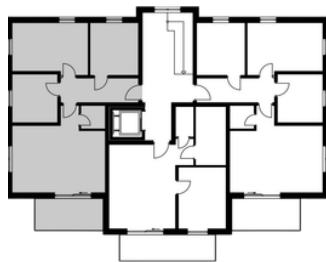
2-ZIMMER, 48,81 m²



Obergeschoss mit Balkon

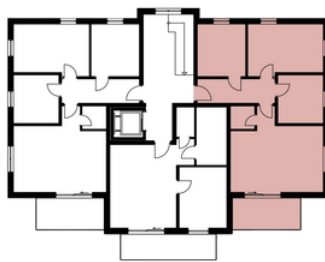
WHG 04 | TYP 1

3-ZIMMER, 70,35 m²



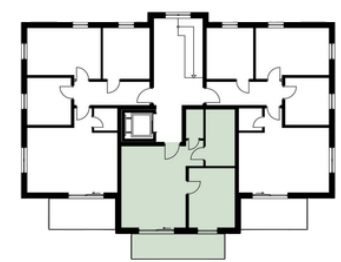
WHG 05 | TYP 1

3-ZIMMER, 70,35 m²



WHG 06 | TYP 2

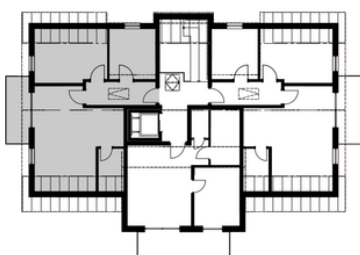
2-ZIMMER, 48,01 m²



Dachgeschoss mit Balkon

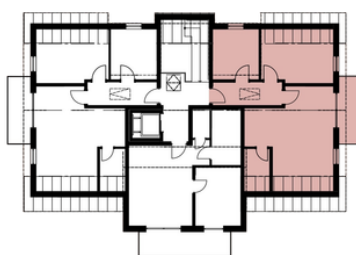
WHG 07 | TYP 3

3-ZIMMER, 64,91 m²



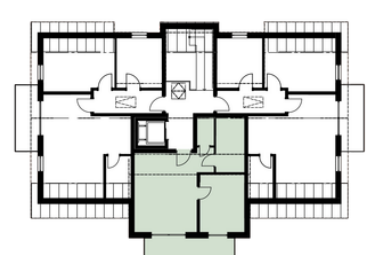
WHG 08 | TYP 3

3-ZIMMER, 64,91 m²



WHG 09 | TYP 2

2-ZIMMER, 48,01 m²

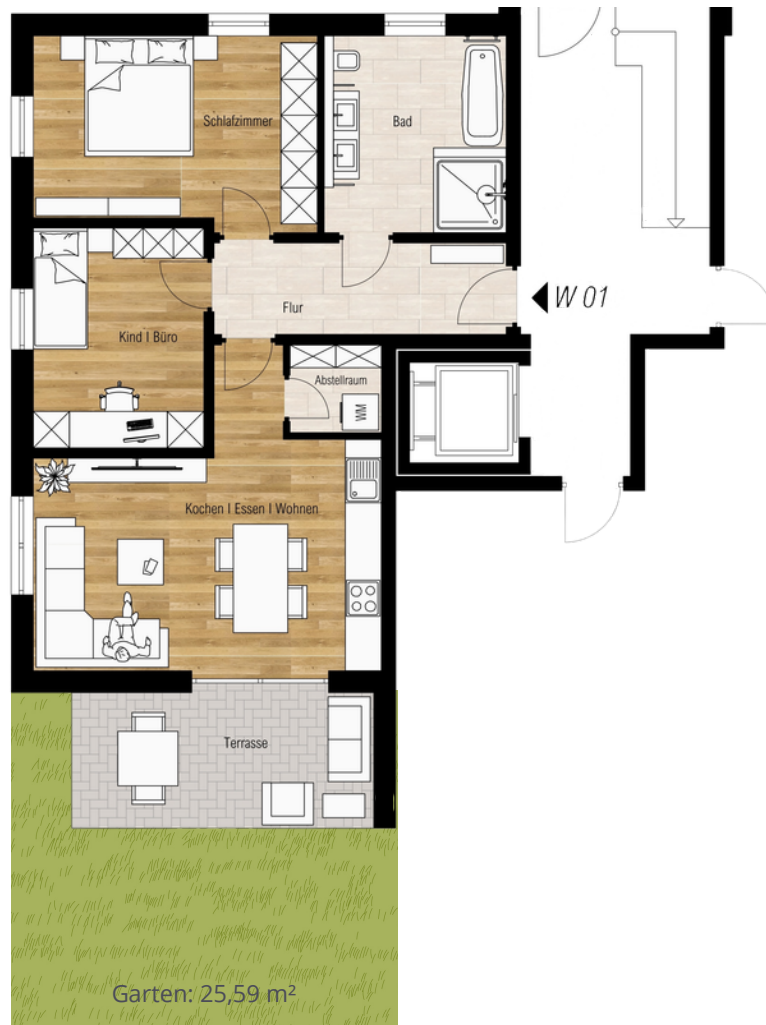


WHG 01 | EG

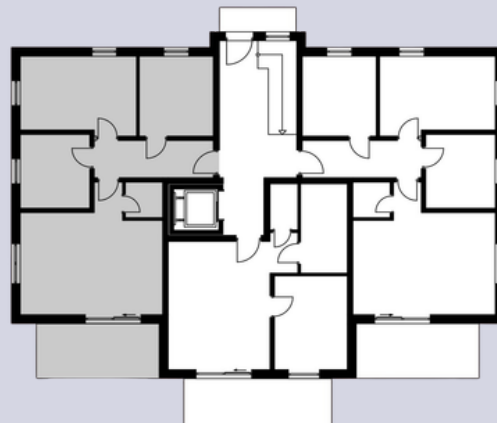
WOHNUNGSTYP I

3-Zimmer

barrierefrei | Aufzug
inkl. Terrasse und Kellerabteil



Flur	7.10 m ²
Bad	9.63 m ²
Schlafzimmer	14.34 m ²
Kind / Büro	10.06 m ²
Abstellraum	2.11 m ²
Ko / Ess / Wo	22.60 m ²
Terrasse (zu 50%)	5.52 m ²
Insgesamt	71.45 m²



WOHNUNGSTYP I

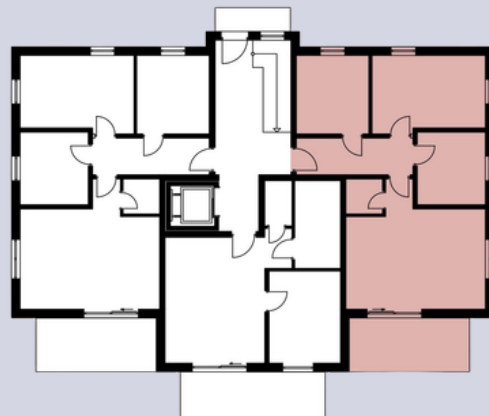
WHG 02 | EG

3-Zimmer

barrierefrei | Aufzug
inkl. Terrasse und Kellerabteil



Flur	7.10 m ²
Bad	9.63 m ²
Schlafzimmer	14.34 m ²
Kind / Büro	10.06 m ²
Abstellraum	2.11 m ²
Ko / Ess / Wo	22.69 m ²
Terrasse (zu 50%)	5.52 m ²
Insgesamt	71.45 m²



WOHNUNGSTYP II

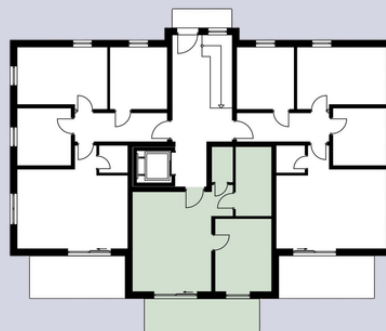
WHG 03 | EG

2-Zimmer

barrierefrei | Aufzug
inkl. Terrasse und Kellerabteil



Abstellraum	2.01 m ²
Bad	6.74 m ²
Schlafzimmer	11.10 m ²
Ko / Ess / Wo	23.09 m ²
Terrasse (zu 50%)	5.87 m ²
Insgesamt	48.81 m²



WOHNUNGSTYP I

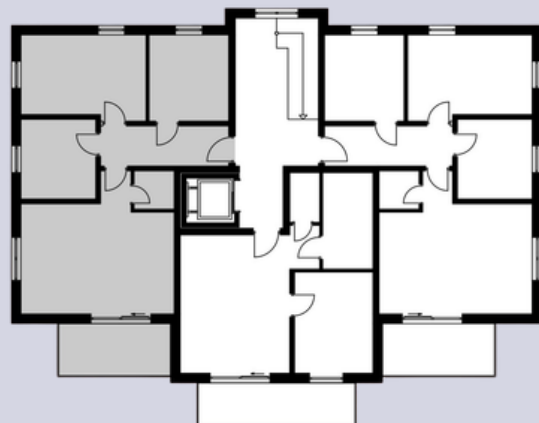
WHG 04 | OG

3-Zimmer

barrierefrei | Aufzug
inkl. Balkon und Kellerabteil



Flur	7.10 m ²
Bad	9.63 m ²
Schlafzimmer	14.34 m ²
Kind / Büro	10.06 m ²
Abstellraum	2.11 m ²
Ko / Ess / Wo	22.69 m ²
Balkon (zu 50%)	4.25 m ²
Insgesamt	70.35 m ²



WOHNUNGSTYP I

WHG 05 | OG

3-Zimmer

barrierefrei | Aufzug
inkl. Balkon und Kellerabteil



Flur	7.10 m ²
Bad	9.63 m ²
Schlafzimmer	14.34 m ²
Kind / Büro	10.06 m ²
Abstellraum	2.11 m ²
Ko / Ess / Wo	22.69 m ²
Balkon (zu 50%)	4.25 m ²
Insgesamt	70.35 m²

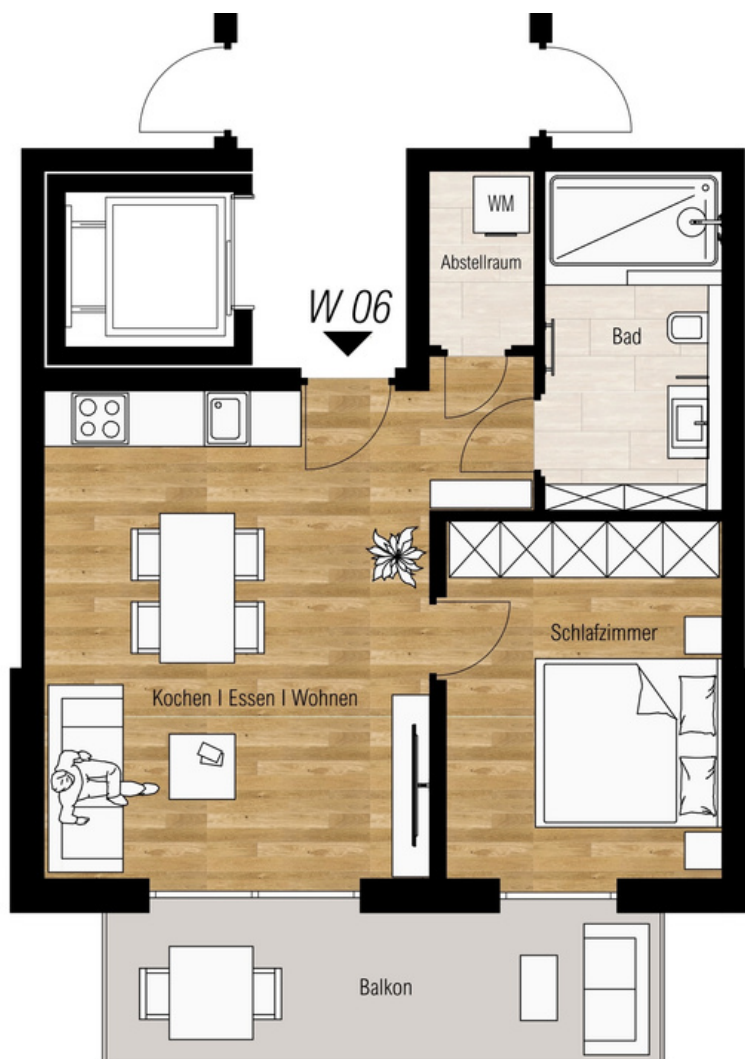


WOHNUNGSTYP II

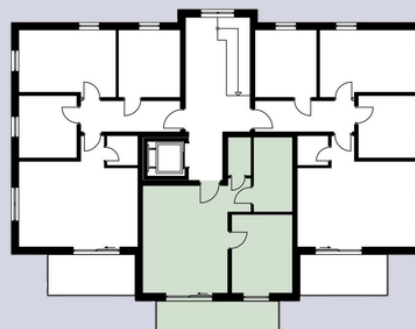
WHG 06 | OG

2-Zimmer

barrierefrei | Aufzug
inkl. Balkon und Kellerabteil



Abstellraum	2.01 m ²
Bad	6.74 m ²
Schlafzimmer	11.10 m ²
Ko / Ess / Wo	23.09 m ²
Balkon (zu 50%)	4.90 m ²
Insgesamt	48.01 m²



WOHNUNGSTYP III

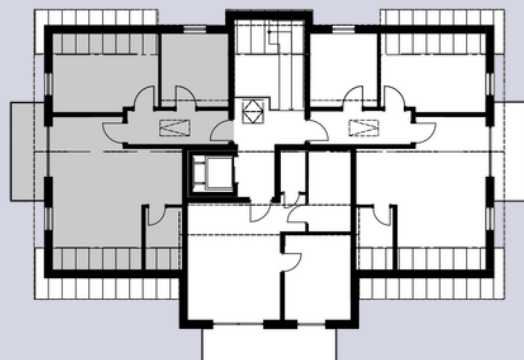
WHG 07 | DG

2-Zimmer

barrierefrei | Aufzug
inkl. Balkon und Kellerabteil



Flur	6.64 m ²
Bad	9.63 m ²
Schlafzimmer	13.88 m ²
Ko / Ess / Wo	27.99 m ²
Abstellraum	3.60 m ²
Balkon (zu 50%)	3.30 m ²
Insgesamt	64.91 m²



WOHNUNGSTYP III

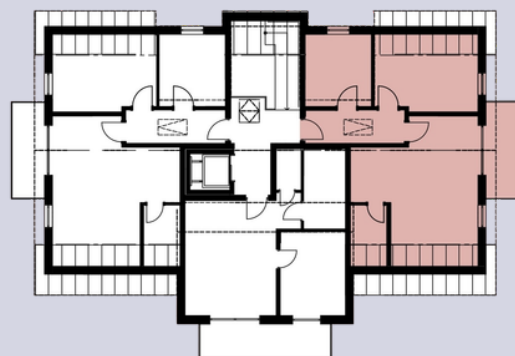
WHG 08 | DG

2-Zimmer

barrierefrei | Aufzug
inkl. Balkon und Kellerabteil



Flur	6.64 m ²
Bad	9.63 m ²
Schlafzimmer	13.88 m ²
Ko / Ess / Wo	27.99 m ²
Abstellraum	3.60 m ²
Balkon (zu 50%)	3.30 m ²
Insgesamt	64.91 m²



WOHNUNGSTYP III

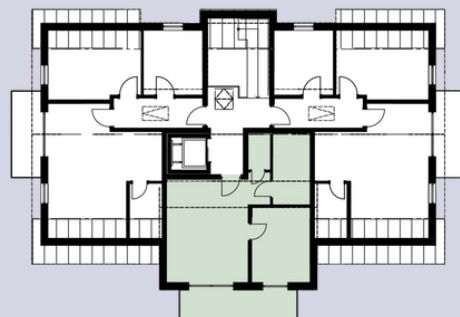
WHG 09 | DG

2-Zimmer

barrierefrei | Aufzug
inkl. Balkon und Kellerabteil



Abstellraum	2.01 m ²
Bad	6.73 m ²
Schlafzimmer	11.10 m ²
Ko / Ess / Wo	23.10 m ²
Balkon (zu 50%)	4.90 m ²
Insgesamt	48.01 m²





Moderne 2- und 3-Zimmer- Wohnungen

Kaufpreis

ab 238.147 €

Zuzüglich Steuern, Gebühren und
Kaufnebenkosten



Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Immobilien Kulzer

immobilien.kulzer@gmail.com

Telefon: +49 174 93 92 881

**Ansprechpartnerin:
Birgit Kulzer**

Bischof-Manfred-Müller-Str.40
93161 Sinzing

Allgemeine Bau- & Leistungsbeschreibung

Stand: 04.03.2026

**Mehrfamilienwohnhaus mit 9 barrierefreien Wohneinheiten
Errichtung eines Carports (14SP) und 13 Stellplätzen
Kreuther Straße 12_93170 Bernhardswald**

Allgemeine Angaben

Das Wohnhaus wird in KfW 40 KFN-Bauweise mit QNG Siegel als Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen und Kellergeschoss erstellt. Zu jeder Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz oder ein Carport-Stellplatz sowie ein Gartenanteil der Erdgeschoßwohnungen.

Schallschutz

Es wird vereinbart, dass das Gebäude entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der jüngeren Rechtsprechung im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte entsprechend den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach der DIN 4109-2 / DIN EN 12354 errichtet wird. Dies bedeutet, dass der Nutzer ein durchschnittlich hohes Maß an Ruhe in seinem Wohnbereich im Hinblick auf von außen eindringende Fremdgeräusche erwarten kann. Abweichend der Festlegungen von den oben genannten Vorschriften werden innerhalb der eigenen Wohneinheit keinerlei schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zugesichert. Dies geschieht unter dem Eindruck, dass aus Lüftungsgründen zwischen den Nutzräumen der Wohnung ein Luftverbund über Türunterschnitte herzustellen ist und zum anderen, als wesentlichstes Argument, der Nutzer auf die in seinem Wohnbereich erzeugten Geräusche selber voll umfänglich Einfluss nehmen kann.

Erdarbeiten

Die erforderlichen Aushub- und Hinterfüllarbeiten werden nach DIN 18300 ausgeführt.

Maurer- und Betonarbeiten

Bodenplatten und Kellergeschoss-Außenwände werden nach statischen Erfordernissen bewehrt und aus Beton in wasserundurchlässiger Ausführung hergestellt. Die Dichtigkeit ist dabei bis Unterkante Kellerfenster gewährleistet. Die Außenwände der Wohngeschosse werden aus 36,5 cm starkem Ziegelmauerwerk erstellt. Die Innen-, Wohnungstrenn- und Treppenhausewände werden nach statischen Erfordernissen und unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen aus entsprechend dimensioniertem Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt. Die Geschossdecken werden nach statischen Erfordernissen als Filigran-Elementdecken mit Überbeton hergestellt. Als Basis für die Treppenanlagen werden Stahlbetontreppen eingebaut.

Isolierung und Abdichtung

Die betonierten Kellergeschoss-Umfassungswände werden in die thermisch gedämmte Gebäudehülle miteinbezogen und erhalten eine Perimeterdämmung. Zum Schutz dieser Perimeterdämmung wird eine Noppenbahn mit vorgesetztem Filtervlies angebracht. Unter der Bodenplatte und an deren Stirnseiten wird ebenfalls eine nach Erfordernis der Wärmeschutzvorschriften dimensionierte Dämmung eingebaut. Unter dem Mauerwerk im Kellergeschoss auf der Bodenplatte sowie unter den Außenwänden im Erdgeschoss wird eine Mauersperrbahn eingebaut. Auf der Bodenplatte wird eine Bitumen-Schweißbahn als Dampfsperre verlegt.

Entwässerung

Zur Entwässerung des Gebäudes werden Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser sowie Revisionsschächte nach Erfordernis hergestellt und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Lichtschächte vor den Kellerfenstern werden ebenfalls entwässert.

Dachstuhl

Der Pfettendachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion als Satteldach hergestellt. Dämmung im Dachbereich entsprechend der GEG-Berechnung. Der Dachstuhl erhält als Dachschalung eine 6 cm starke Holzweichfaserdämmplatte mit diffusionsoffener Dachbahn. Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Tondachziegeln. An den Traufseiten wird durchgehend ein Metall-Schneefanggitter eingebaut.

Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre etc. werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Balkone

Balkone werden als thermisch getrennte Stahlbetonplatten in Sichtbeton (ohne Belag) hergestellt. Das Balkongeländer wird als feuerverzinkte und pulverbeschichtete Flachstahlkonstruktion/alternativ als Glaselemente nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt durch ein innenliegendes Regenfallrohr.

Fenster- und Fenstertüren

Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohngeschossen werden als Kunststofffenster, Innen und Außenfarbe in weiß und mit 3-fach-Verglasung eingebaut. Die Fenster auf der Nord- und Ostseite werden gemäß Schallschutzvorschriften mit entsprechender Schallschutzverglasung ausgeführt. Vor den Kellerfenstern werden Kunststoff-Lichtschächte mit gegen Abheben gesicherten Abdeckrosten vorgesetzt.

Rollläden

In den Wohngeschossen werden alle Fenster- und Fenstertüren, mit Ausnahme der Treppenelemente mit Kunststoff-Rollläden und Gurtwickler ausgestattet.

Fensterbänke

Bei allen Fenstern mit Fensterbrüstung werden Außenfensterbänke in eloxiertem Aluminium mit seitlichen Kunststoff-Abschlüssen eingebaut. Innenfensterbänke werden in Naturstein ausgeführt. Die bodentiefen Fensterelemente zu den Balkonen erhalten eine Außenfensterbank aus Naturstein. Kellerfenster werden ohne Fensterbänke ausgeführt.

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstür wird aus thermisch getrennten Aluminium-Profilen hergestellt. Ausführung mit elektrischem Türöffner, Sicherheits-Profilzylinder-Schloss und Drückergarnitur in Edelstahl mit Griffstange außen. Verglasungen in Klarglas mit kombiniertem Sicherheitsglas.

Der Hauseingang wird durch eine Überdachung und einen seitlichen Wandpfeiler vor der Witterung geschützt.

Heizung

Ausführung nach den DIN-Normen sowie den anerkannten Regeln der Technik.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Zentralheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die einzelnen Räume in den Wohnungen werden über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten nach Erfordernis beheizt. Die Flure in den Wohnungen erhalten keinen extra Heizkreislauf, sondern werden über die Anbindeleitungen der einzelnen Räume mit beheizt.

In den Abstellräumen ist keine Fußbodenheizung vorgesehen.

Ein Wärmemengenzähler ist im Kaufpreis nicht enthalten. Dieser wird angemietet. Die monatlichen Grundgebühren dafür trägt anteilig der Käufer. Die Abrechnung erfolgt mittels des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

In den Bädern wird jeweils zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper eingebaut.

Im Treppenhaus kommt ein dezenter Niedertemperaturheizkörper zum Einsatz mit Anschluss an die Zentralheizung (gemäß Wärmebedarfsberechnung).

Das Kellergeschoss wird nicht beheizt.

Sanitäre Anlagen/Entkalkungsanlage

Die Sanitärleitungen sowie alle übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Wohnbereich in Installationsschächten und in Vorwandabmauerungen verlegt. Bei der Sanitärausstattung sind Sanitärgegenstände des Fabrikats Ideal Standard/weiß vorgesehen. Die Warmwasserbereitstellung erfolgt über einen Pufferspeicher mit Frischwassertechnik und vorgelagerter Entkalkungsanlage. Kalt- und Warmwasserzähler zur Erfassung der individuellen Verbräuche je Wohneinheit sind im Kaufpreis nicht enthalten. Dieser wird angemietet. Die monatlichen Grundgebühren dafür trägt anteilig der Käufer. Die Abrechnung erfolgt mittels des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

Folgende sanitäre Ausstattung sind im Bad ist vorgesehen:

Wohnungen 1+2 / 4+5 / 7+8

- 1 Badewannenanlage (160 x 70 cm) mit Aufputz-Bade-/Brausebatterie, Einhebel-Mischer sowie Wannenset mit Schlauch und Handbrause.
- 1 Duschanlage, bestehend aus einer flachen Duschtasse (90 x 90) mit Aufputz-Brausebatterie, Einhebel-Mischer, Brausestange sowie Schlauch und Handbrause. Duschabtrennung in Glas.
- 1 Waschtisanlage, bestehend aus 1 Waschtisch (60 x 48 cm, Farbe weiß) mit einer Einhebel-Waschtischbatterie und verchromter Ablaufgarnitur.
- 1 Kristallspiegel
- 1 Handtuchhalter, 2-teilig, schwenkbar, verchromt
- 1 WC-Anlage, bestehend aus einem Wand-Tiefspül-WC mit WC-Sitz (Farbe weiß) sowie einem Unterputzspülkasten, einschl. Abdeckplatte für Zweimengenspülung, Farbe weiß. Inkl. Papierhalter und Bürstengarnitur.

Wohnungen 3+6+9

- 1 Duschanlage, bestehend aus einer gefliesten Dusche mit Aufputz-Brausebatterie, Einhebel-Mischer, Brausestange sowie Schlauch und Handbrause.
- 1 Waschtisanlage, bestehend aus 1 Waschtisch (60 x 40 cm, Farbe weiß) mit je einer Einhebel-Waschtischbatterie und verchromter Ablaufgarnitur.
- 1 Kristallspiegel
- 1 Handtuchhalter, 2-teilig, schwenkbar, verchromt
- 1 WC-Anlage, bestehend aus einem Wand-Tiefspül-WC mit WC-Sitz (Farbe weiß) sowie einem Unterputzspülkasten, einschl. Abdeckplatte für Zweimengenspülung, Farbe weiß. Inkl. Papierhalter und Bürstengarnitur.

Waschen/Trocknen jeweils in den Abstellräumen vorgesehen.

- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Wäschetrockneranschluss (Steckdose)

Kochen (ausschließlich Wasser- und Abwasserinstallation)

- Küchenspülen-Anschlussmöglichkeit, bestehend aus Ablaufanschluss, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinationseckventil für einen parallelen Anschluss eines Geschirrspülers.

Lüftung

Die Wohnräume können durch manuelles Öffnen der Fenster- bzw. Fenstertüren mittels Stoßlüftung natürlich belüftet werden. Unterstützend dazu werden in den Wohnräumen dezentrale Lüftungselemente mit Wärmerückgewinnung eingebaut, in den Bädern als reine Abluftelemente.

Elektrische Anlagen

Bei den Schalterprogrammen wird ein einheitliches Fabrikat, z. B. Busch & Jäger oder Gira in reinweißer Optik verbaut.

Jede Wohnung erhält eine Elektro-Unterverteilung mit FI-Schutzschalter und entsprechende Sicherungsautomaten. Verlegung aller Elektroleitungen unter Putz, im Keller auf Putz.

Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

Kochen/Essen/Wohnen (gilt für alle Wohnungen)

- 1 Dreifachsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 4 Einfachsteckdosen
- 3 Deckenlichtauslässe jeweils mit Schaltung
- 1 Doppelschalter für Außensteckdose und Außenbeleuchtung (Balkon/Terrasse)
- 1 Antennendose (SAT-Anschluss)
- 1 Herdanschluss
- 1 Geschirrspülmaschinenanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Umluft-Dunstabzug
- 1 Netzwerkanschluss

Schlafen (gilt für alle Wohnungen)

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Netzwerkanschluss
- 1 Antennenanschluss

Kind/Büro (gilt für alle Wohnungen mit Kinderzimmer)

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Netzwerkanschluss
- 1 Antennenanschluss

Bad (gilt für alle Wohnungen)

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Wandauslass mit Schaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Handtuchheizkörper

Diele/Flur

- 1 Telekommunikationsanschluss im Medienverteiler in jeder Wohnung
- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner zur Hauseingangstüre

Balkon bzw. Terrasse

- 1 Wandauslass mit Außenleuchte, von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose, von innen schaltbar

Treppenhaus (je Etage)

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Wand- bzw. Deckenauslass

Je Kellerabteil wird ein Deckenauslass mit Schaltung sowie zwei Einzelsteckdosen verbaut. Die Versorgung und Absicherung der Komponenten erfolgt von der zugehörigen Unterverteilung der jeweiligen Wohnung.

Erforderliche Rauchwarnmelder sind im Kaufpreis nicht enthalten. Diese werden angemietet. Die monatlichen Grundgebühren bzw. Wartungskosten dafür sind vom Käufer zu tragen. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

Antennenanlagen

Es wird eine Gemeinschafts-Satelliten-Anlage eingebaut. Je Anschluss ist ein Receiver erforderlich, der nicht im Leistungsumfang enthalten ist. Die entsprechenden Gebühren sind vom Käufer zu tragen. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

Putzarbeiten

Alle gemauerten Innenwände werden verputzt. Der Innenputz wird als einlagiger feinkörniger mineralischer Putz mit gefilterter Oberfläche (Qualitätsstufe Q2) ausgeführt. Nach Erfordernis werden Glasfasergewebe sowie Kantenschutzprofile in den Innenputz eingebettet.

Der Außenputz wird als zweilagiger mineralischer Putz mit einem faserarmierten Leichtputz als Unterputz und einem Kornstrukturputz als Oberputz mit Sockelabsatz ausgeführt. Auf der kompletten Fassade wird auf den Unterputz eine Gewebespachtelung eingearbeitet.

Estricharbeiten

In allen Geschossen wird ein schwimmender Zementestrich mit Wärme und Trittschalldämmung entsprechend der GEG-Berechnung eingebaut.

Malerarbeiten

Die Deckenuntersichten der Filigrandecken in den Wohngeschossen werden vollflächig gespachtelt. Im Kellergeschoss werden ausschließlich die Deckenfugen verspachtelt. Alle Wand- und Deckenflächen erhalten in allen Wohn- und Kellergeschossen einen zweifachen weißen Farbanstrich. Anschlussfugen werden mit Acryl-Dichtstoff dauerelastisch verschlossen. Der Außenputz erhält einen zweifachen Farbanstrich, Farbton weiß. Der südliche Erker erhält einen dezenten Farbanstrich. Farbauswahl nach Wahl des Bauträgers.

Dachausbau

Das Dach wird bis zur Kehlbalkenlage mit Zwischen- und Untersparrendämmung gemäß den Erfordernissen der GEG-Berechnung gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe vom Treppenhaus aus begehbar (zu Revisionszwecken) und wird nicht ausgebaut.

Boden- und Wandbeläge (gilt für alle Wohnungen)

Laminatbodenbelag mit Kunststoffsockelleisten nach Wahl der Käufer
z. B. Ahorn, Birke oder Eicheoptik gemäß Bemusterung
Material Brutto-Ladenverkaufspreis 20,00€/m²

Keram. Bodenfliesen, Größe bis 30/60cm
Material Brutto-Ladenverkaufspreis 30,00€/m²

Keram. Wandfliesen im Bad bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m eingebaut, Größe bis 30/60cm
Im Spritzbereich von Duschen wird wandhoch gefliest. Eckschutzschienen aus Edelstahl.
Material Brutto-Ladenverkaufspreis 30,00€/m²

Fliesenbodenbelag, ggf. mit Fliesensockel (aus Fliese geschnitten) verlegt.
Diagonalverlegung, Dekorfliesen, Bordüren etc. gegen Aufpreis möglich.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungen erhalten jeweils Wohnungseingangstüren mit glatter CPL-Oberfläche in weißer Farbe. Ausführung mit Türspion, Profilzylinderschloss und Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl. Das Wohnhaus wird mit einer Schließanlage ausgestattet.

Innentüren

Die Innentüren in den Wohngeschossen werden als Röhrenspantüren mit Oberfläche in CPL, Farbe weiß, mit Umfassungszargen ausgeführt. In allen Wohnungen wird die Innentür zum Wohn-Essbereich mit Lichtausschnitt Klarglas (Sicherheitsglas) ausgeführt. Die Durchgangshöhe bei den Innentüren beträgt im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss ca. 1,98 m. Drückergarnituren in den Wohngeschossen in Edelstahl. Ausführung jeweils mit Buntbartschloss – Drückergarnituren mit Drehverriegelung verbaut. Nach Wahl des Bauträgers können im Kellergeschoss alternativ und kostenneutral auch Metalltüren mit Stahleckzargen und Kunststoff- oder Aluminium-Drückergarnituren eingebaut werden.

Treppenanlagen

Das Treppenhaus wird als betonierte Treppenanlage mit Natursteinbelag und Sockelleisten hergestellt. Die Treppengeländer werden als lackierte Metallkonstruktion mit aufgesetztem Handlauf in Edelstahl ausgeführt.

Briefkastenanlage

Es wird eine freistehende Briefkastenanlage mit Namensschild für die jeweilige Wohnung erstellt.

Carport, Stellplätze und Verbindungswege

Das Carport wird als zimmermannsmäßige Holz- oder Metallkonstruktion ausgeführt mit Pultdach und Blecheindeckung.

Stellplätze, Verbindungswege und Fahrspuren werden gemäß Darstellung in den Aufteilungsplänen mittels Betonpflaster (nach Wahl des Bauträgers) hergestellt. Nach Erfordernis werden Beton-Randeinfassungen hergestellt. Zufahrtsbereiche zu Stellplätzen und Carport werden ebenfalls mit Betonpflaster versehen.

Die Stellplätze erhalten eine Vorbereitung für eine Elektro-Ladesäule. Die Versorgung und Absicherung erfolgt von der zugehörigen Unterverteilung der jeweiligen Wohnung.

Wohnungsgärten / Sondernutzungsflächen

Gartenterrassen zu den Erdgeschosswohnungen erhalten einen Plattenbelag aus Betonplatten und jeweils einen Gartenwasseranschluß. Humusierung der verbleibenden Gartenflächen einschließlich Planie und Rasenansaat. Gestaltung und Planung nach Konzept des Bauträgers. In den Gärten im Erdgeschoss vor den Wohnungen (Sondernutzungsrechte) werden Pflanzarbeiten über die o. g. Rasenansaat hinaus nach Planung und Konzept des Bauträgers einheitlich erbracht. Die Pflege und der Unterhalt erfolgt durch die Hausverwaltung.

Grünanlagen

Auf den Gemeinschaftsgrünflächen wird Rasen angelegt. Bäume und Sträucher werden hier gemäß baurechtlicher Erfordernisse gepflanzt.

Mülltonnen und Fahrräder

Für die Mülltonnen und Fahrräder wird ein geeigneter Unterstand (Holz,- oder Stahlkonstruktion nach Wahl des Bauträgers) errichten gemäß Eingabeplanung.

Gewährleistung:

Die Gewährleistung richtet sich nach dem BGB und beträgt 5 Jahre ab Abnahme.

- Heizung/Sanitär: Bei Abschluss eines Wartungsvertrages beträgt die Gewährleistung 5 Jahre
- Dauerelastische Fugen: Die Wartung ist bereits während der Gewährleistungspflicht vom Eigentümer durchzuführen, da diese als Wartungsfugen gelten und nicht der Gewährleistung unterliegen.

Impressum-Haftungsfreistellung

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrags zu prüfen, ob die Wohneinheiten seinen Wünschen und dem von ihm mit Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle bildlichen Darstellungen der Räume, des Gebäudes und der Grundrisse sind künstlerische Illustrationen. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.

