MAXSTRASSE 2
FÜRTH

ZDC

Maxstrasse

Einrichtungsbeispiel

Fürth – ihr Mittelpunkt für schönes Wohnen im attraktiven Umfeld

Die Maxstraße liegt schön und zentral gelegen. Der Fürther Hauptbahhof mit seinem dichten U-Bahn, S-Bahn und Bus-Netz sowie diversen Zugverbindungen, ist in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

So kann man getrost auf den PKW verzichten und bequem ohne Stau und Parkplatzsorgen die Annehmlichkeiten der öffentlichen Verkehrsmittel – selbst mit voll bepackten Einkaufstüten - nutzen. Auch ein Kneipenbummel in Fürths schöner Gustavstraße, ein Kaffee auf dem lauschigen „Grünen Markt“, der Besuch des Stadttheaters, des wundervollen Stadtparks, ein Event in der Stadthalle, der Komödie oder eine Shoppingtour an der Fürther Freiheit, der Bummel über den Grafflmarkt oder die berühmte Fürther Kirchweih – sind schöne Freizeithighlights, die mühelos in erreichbare Nähe rücken.

Wer auf das Auto nicht verzichten möchte, der freut sich über die rasche Anbindung an Frankenschnellweg und Südwesttangente.

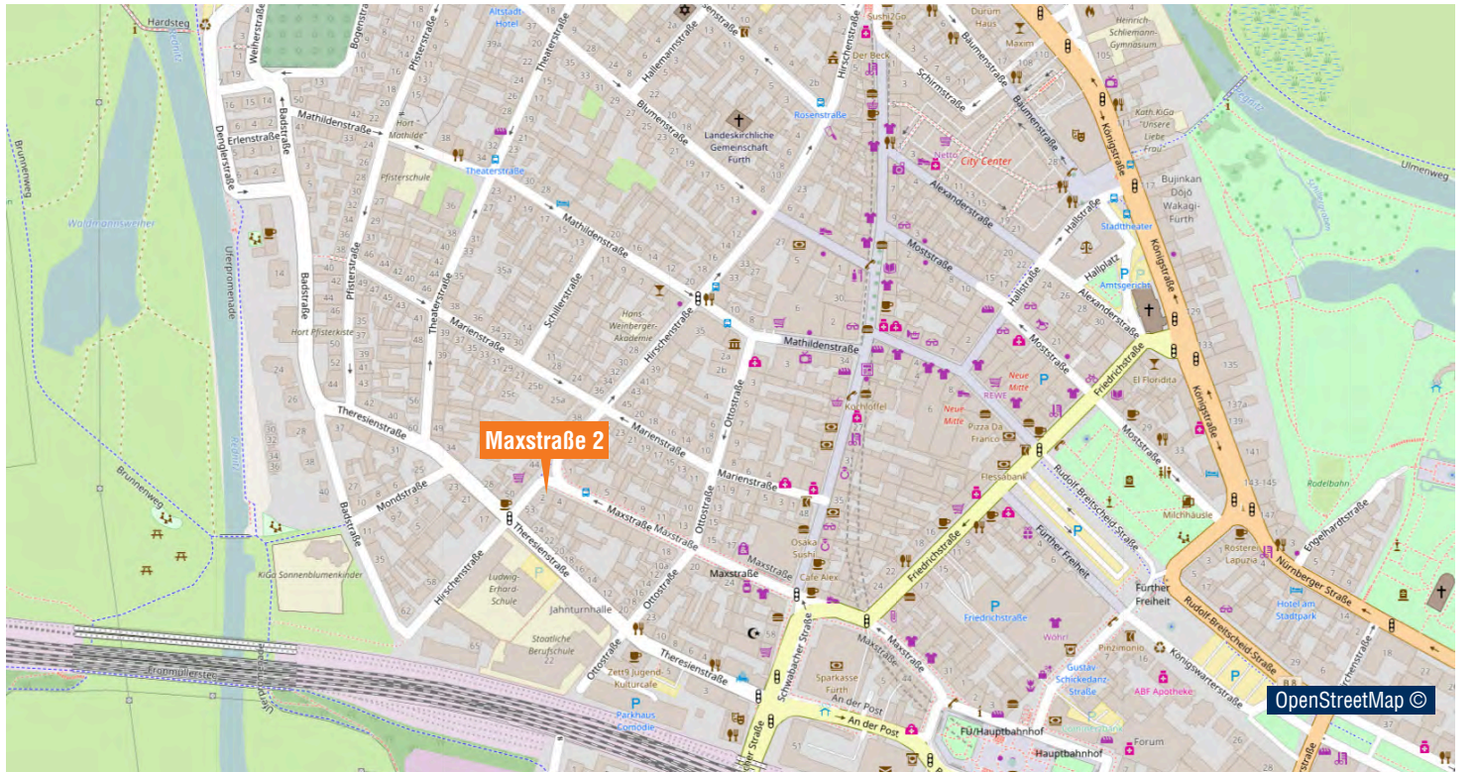
„Wie Menschen denken und leben,
so bauen und wohnen sie“

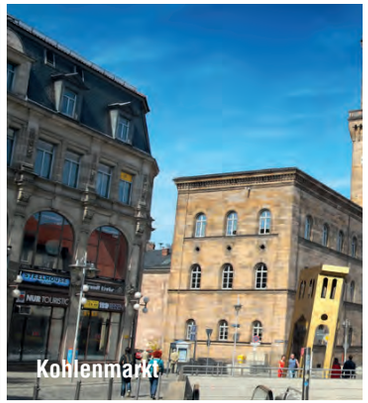
Johann Gottfried Herder

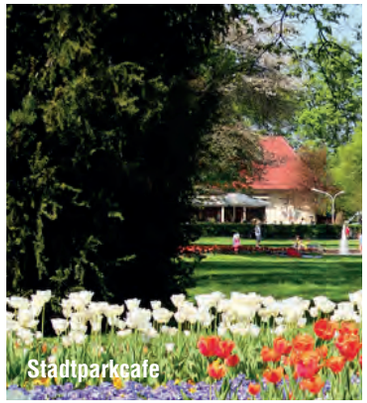
Lage Fürth

Stadtpark

Grüner Markt


Maxstraße 2
Mathildenstraße
Theresienstraße
Maxstraße
Friedrichstraße
Königstraße
Moststraße
Hallstraße
Alexanderstraße
Badstraße
Pfisterstraße
Theaterstraße
Marienstraße
Ottostraße
Schillerstraße
Hirschenstraße
Monstraße
Schwabacher Straße
An der Post
Further Freiheit
Rudolf-Breitscheid-Straße
Nürnberger Straße
Engelhardtstraße
Königswarterstraße
Brunnenweg
Ulmenweg
Hardsteg
Weherstraße
Bogenstraße
Erlenstraße
Denglerstraße
Uferpromenade
Hallemannstraße
Blumenstraße
Schirmstraße
Baumenstraße
Rosenstraße
Hallplatz
Stadttheater
Amtsgericht
Friedrichstraße
Hauptbahnhof
Forum
Stadtpark
Rodelbahn
OpenStreetMap ©





Fürth – ihr Mittelpunkt für schönes Wohnen im attraktiven Umfeld

Fürth ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Sie trägt den Titel Wissenschaftsstadt, der ihr vom Bayerischen Staatsminister für Wissenschaft zum 1000-jährigen Jubiläum 2007 verliehen wurde. Der historische Stadtkern befindet sich Nahe der Flüsse Rednitz und Pegnitz, die nordwestlich der Altstadt zur Regnitz zusammenfließen.

Jenseits des Main-Donau-Kanals, steigt der Fürther Stadtwald an. Neben dem fruchtbaren, teilweise zum Stadtgebiet gehörenden Knoblauchsland, ist die Stadt Fürth mit der Stadt Nürnberg zusammengewachsen. Die Zentren beider Städte sind nur sieben Kilometer voneinander entfernt. Fürth bildet mit den Städten Nürnberg und Erlangen ein Städtedreieck, das das Kernland des mittelfränkischen Großraums bildet und eines der 23 Oberzentren des Freistaates Bayern ist.

Gemeinsam mit dem Umland bilden diese Städte die Europäische Metropolregion Nürnberg, eine von 11 Metropolregionen in Deutschland, mit insgesamt 3,5 Millionen Einwohnern.
Mit einer deutschlandweit einzigartigen Konzentration an Herstellern, über 150.000 Unternehmen, zahlreichen Hochschulen, Kunstakademien und Forschungszentren, gehört die Metropolregion Nürnberg zu den wirtschaftsstärksten europäischen Metropolregionen.

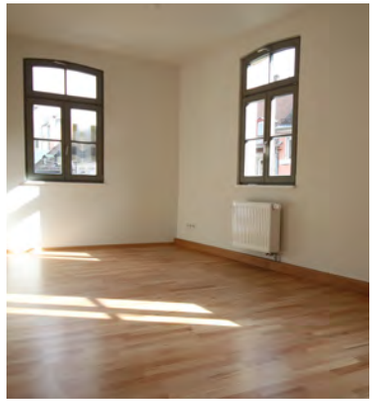
Nach Hause kommen

Das Finden der richtigen Immobilie ist ein Prozess aus einer ganzen Reihe von Überlegungen, Entscheidungen, Wünschen und Ideen. Weit mehr als die reine Suche nach den vier Wänden. Das Ziel heißt: angekommen sein, sich geborgen und willkommen fühlen. Dies muss selbstverständlich auf wirtschaftlich rationaler Ebene entschieden werden. Aber auch die Sinne: das Sehen, das Spüren, das Riechen und das Erleben müssen zu dieser Entscheidung „ja“ sagen.

Schließen Sie die Augen. Fühlen Sie unter Ihren Händen das glatte Holz eines kunstvoll gedrechselten Handlaufes, achten Sie auf das Geräusch, das Ihre Schritte auf qualitativ hochwertigen Fliesen- oder Holzböden hinterlassen. Atmen Sie den Duft von pflegenden Ölen und gesunden Anstrichen. Genießen Sie die Ruhe, die Ihnen sinnvoll gewählter Schallschutz schenkt. Leben Sie sorglos dank konsequentem Einsatz von natürlichen, wertigen Materialien und modernsten Energiesparmethoden.

Wir von der ZDC Unternehmensgruppe sind der Partner, der diesen individuellen Weg gemeinsam mit Ihnen geht. Als Bauträger ist es uns ein zentrales Anliegen, Ihre Ideen und Vorstellungen umzusetzen und Ihnen in fachlichen Dingen stets ein kompetenter Ansprechpartner zu sein. Wir wählen unsere Partner, die ausführenden Gewerke vor Ort, gründlich aus und achten im gegenseitigen Austausch sehr darauf, dass sie unsere hohen Ansprüche an Sorgfalt, Umsicht und Qualität mittragen und unsere Unternehmensphilosophie gerne teilen.

Philosophie



Referenzobjekte

Wir erleben die Wiederauferstehung eines Sanierungsobjektes immer wieder mit echter Freude und Spannung. Wir setzen unsere Kraft und Erfahrung dafür ein, einen Schatz zu heben und ihn für Sie in vollem Glanz erstrahlen zu lassen. Die Liebe zum Detail, der Erhalt des Gebäudecharakters in seiner individuellen Schönheit und unser hohes Wertempfinden, qualifizieren uns ebenso, wie unsere langjährige Erfahrung.

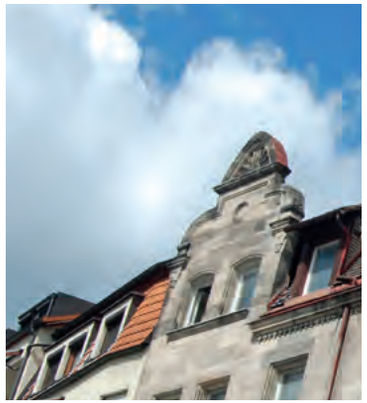
Wir stehen mit unserem Namen für Nachhaltigkeit und Verantwortungsbewusstsein.

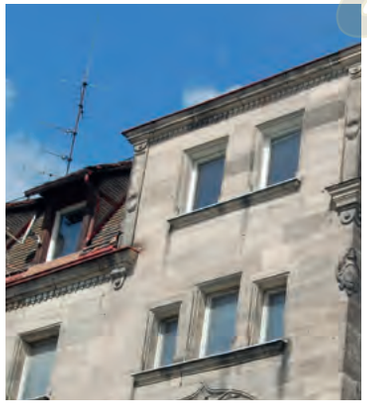
Lassen Sie uns gemeinsam am „nach Hause kommen“ arbeiten.

Ihr

Udo Zink
Geschäftsführer

Denkmalschutz





Schönes für die Ewigkeit erhalten

Speziell im Denkmalschutz gehen wir die Sache mit viel Fingerspitzengefühl an. Schon bei der Auswahl der Objekte handeln wir äußerst sorgfältig. Wir wählen die zu sanierenden Objekte mit Herz und Sachverstand aus. Dabei spielen eine solide Bausubstanz und ein erhaltenswerter Gebäudecharakter die tragenden Rollen.

Unser zentrales Anliegen ist es, mit unserem Wissen und Können ein Schmuckstück aufleben zu lassen. Wand für Wand, Balken für Balken möchten wir mit der Sanierung eine längst vergessene Zeit ans Tageslicht holen.

Wir wollen, dass uns das Gebäude seine Geschichte offenbart und an seiner Historie teilhaben lässt. Hier haben Generationen von Menschen mit ihren eigenen Geschichten gelebt, das Gebäude hat ihnen Schutz und Zuflucht, Prestige und Ansehen, Heim und Privatsphäre geschenkt.

Dies sollte nicht verborgen, sondern durch die Sanierung lebendig gehalten und zu neuem Glanz erweckt werden.

Wir möchten außergewöhnliche Wohnumfelder schaffen, die sich ihren neuen Bewohnern mit Würde und Charisma präsentieren, sie schnell heimisch werden lassen und durch ihre wundervollen Anekdoten aus verschiedenen Epochen immer wieder neu verzaubern.

Im Sektor Denkmalschutz ist die ZDC Unternehmensgruppe seit 2009 tätig und hat seither ein Spezialistenteam gebildet, das diese Ansprüche verinnerlicht und konsequent nach diesen Grundsätzen mit langjähriger Erfahrung agiert.

Im Verbund mit Denkmalpflegern und Gutachtern finden wir heraus, wie der Gebäudecharakter optimal wiederbelebt und so für viele weitere Generationen und Jahrzehnte neu erschlossen werden kann.

Ein hervorragender Vertrieb, der sich auf die Vermittlung exklusiver Denkmalschutzimmobilien spezialisiert hat, unterstützt uns in Sachen Verkauf und Finanzierung der Objekte und steht unseren Kunden vom Erstgespräch bis hin zum Bezug konsequent und mit viel Engagement als hilfreicher Partner und kompetenter Berater zur Verfügung.

Grundrisse

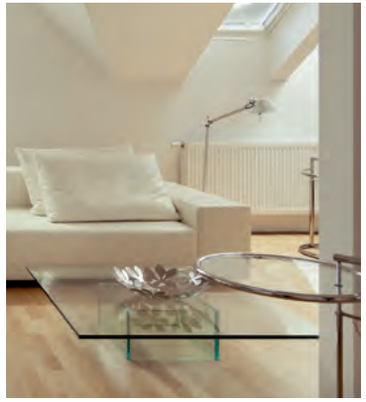
Die Maxstraße 2 in Fürth. Hier entsteht durch sorgfältige Revitalisierung eine frische, neue Hausgemeinschaft aus zwölf individuellen Wohneinheiten mit 40 bis 93 m² für Jung und Alt.

Helle, durchdachte Räume mit lichten Deckenhöhen machen modernes Wohnen, gepaart mit urbanem Komfort und historischem Hintergrund so reizvoll.

Souterrain

Erdgeschoss

Alle Bilder sind Einrichtungsbeispiele



1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

Dachgeschoss

Souterrain / Erdgeschoss

Wohnung Nr. 1

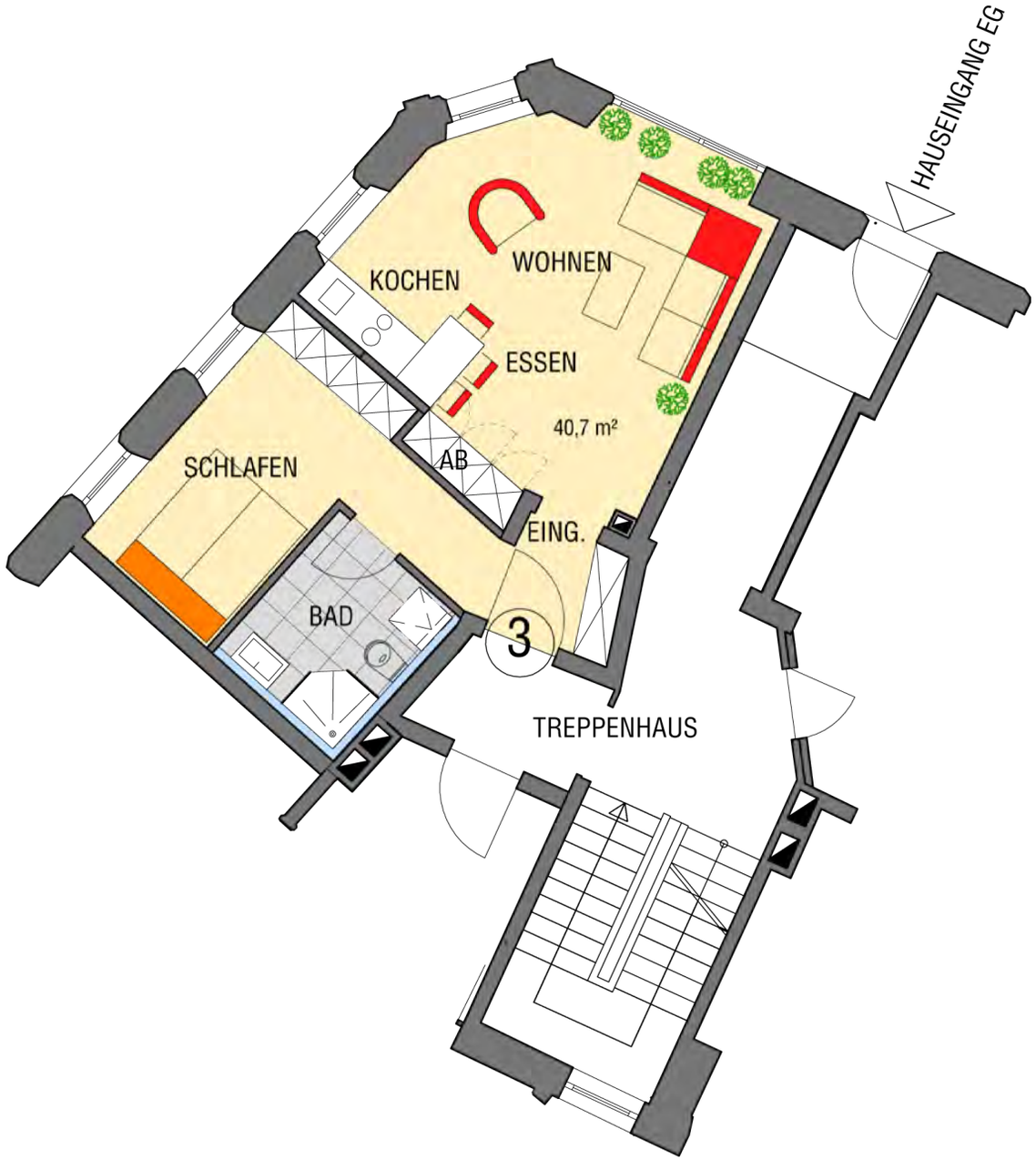
Diele	9,94 m²
Kochen-Essen	17,48 m²
Wohnen	23,64 m²
Abstellraum	3,55 m²
Bad	6,80 m²
Schlafen im EG	16,22 m²
Bad im EG	3,93 m²
	81,56 m²
./. 3% Putz	2,45 m²
	79,11 m²
Terrasse (20,50 m² :2)	10,25 m²
	89,36 m²

Erdgeschoss

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 2

Diele	4,52 m²
Kind	13,20 m²
Abstellraum	2,05 m²
Schlafen	16,25 m²
Kochen-Essen-Wohnen	25,91 m²
Bad	8,39 m²
	70,32 m²
./. 3% Putz	2,11 m²
	68,21 m²
Balkon (6,20 m² :2)	3,10 m²
	71,31 m²



Wohnung Nr. 3

Eingang-	
Kochen-Essen-Wohnen	23,98 m²
Schlafen	11,51 m²
Bad	5,47 m²
Abstellraum	1,02 m²
	41,98 m²
./. 3% Putz	1,26 m²
	40,72 m²

1. Obergeschoss

Wohnung Nr. 4

Diele	9,29 m²
Bad	4,07 m²
Arbeiten	13,66 m²
Abstellraum	2,35 m²
Kochen-Essen-Wohnen	25,94 m²
Schlafen	11,85 m²
	67,16 m²
./. 3% Putz	2,01 m²
	65,15 m²
Balkon (10,28 m² :2)	5,14 m²
	70,29 m²

Wohnung Nr. 5

Eingang	4,97 m²
Bad	7,98 m²
Kochen-Essen-Wohnen	22,80 m²
Schlafen	17,01 m²
Abstellraum im Treppenhaus	2,37 m²
	55,13 m²
./. 3% Putz	1,65 m²
	53,48 m²
Balkon (6,26 m² :2)	3,13 m²
	56,61 m²

1. Obergeschoss

Wohnung Nr. 6

Eingang	3,07 m²
Abstellraum	2,30 m²
Kochen-Essen-Wohnen	27,73 m²
Flur	3,68 m²
Schlafen	15,22 m²
Bad	6,01 m²
	58,01 m²
./. 3% Putz	1,74 m²
	56,27 m²

Wohnung Nr. 7

Eingang	7,09 m²
Abstellraum	2,23 m²
Essdiele	16,75 m²
Kochen & Wohnen	26,66 m²
Schlafen	12,31 m²
Bad	9,21 m²
	74,25 m²
./. 3% Putz	2,23 m²
	72,02 m²
Balkon (10,30 m² :2)	5,15 m²
	77,17 m²

2. Obergeschoss

Wohnung Nr. 8

Eingang	5,65 m²
Schlafen	17,41 m²
Kochen-Essen-Wohnen	23,14 m²
Bad	8,79 m²
Abstellraum im Treppenhaus	2,36 m²
	57,35 m²
./. 3% Putz	1,72 m²
	55,63 m²
Balkon (6,24 m² :2)	3,12 m²
	58,75 m²

Wohnung Nr. 9

Eingang-Kochen-Essen-Wohnen	29,29 m²
Abstellraum	2,34 m²
Flur	4,11 m²
Schlafen	14,47 m²
Bad	6,55 m²
	56,76 m²
./. 3% Putz	1,70 m²
	58,46 m²
„Balkönchen“ (0,90 m² :2)	0,45 m²
	58,91 m²

2. Obergeschoss

Wohnung Nr. 10

Eingang	7,62 m²
Essdiele	16,55 m²
Abstellraum	2,12 m²
Kochen & Wohnen	26,75 m²
Schlafen	12,41 m²
Bad	9,29 m²
	74,74 m²
./. 3% Putz	2,24 m²
	72,50 m²
Balkon (9,50 m² :2)	4,75 m²
	77,25 m²

Dachgeschoss

Wohnung Nr. 11

Diele			9,16 m²
Bad		8,51 m²	
	./. 1,56 m² :2=	0,78 m²	
	./. 0,52 m² :2=	0,26 m²	7,47 m²
Kochen-Essen-Wohnen		37,42 m²	
	./. 1,86 m² :2=	0,93 m²	
	./. 0,57 m² :2=	0,29 m²	
	./. 1,52 m² :2=	0,76 m²	
	./. 1,03 m² :2=	0,52 m²	34,92 m²
Ankleide/Arbeiten		11,00 m²	
	./. 2,23 m² :2=	1,12 m²	9,88 m²
Schlafen		12,04 m²	
	./. 2,54 m² :2=	1,27 m²	10,77 m²
Abstellraum im Treppenhaus			2,33 m²
			74,53 m²
./. 3% Putz			2,24 m²
			72,29 m²
Loggia	(2,19 m² :2)		1,10 m²
			73,39 m²

SCHLAFEN
ANKLEIDE -
ARBEITEN
DIELE
73,4 m²
11
TREPPENHAUS
BAD
WOHNEN -
ESSEN -
KOCHEN
Deckeninversprung
AB zu WE 11
LOGGIA
2m
1m

Dachgeschoss

Wohnung Nr. 12

Diele			9,81 m²
Bad		10,76 m²	
	./. 1,36 m² :2=	0,68 m²	10,08 m²
Kochen-Essen-Wohnen		43,66 m²	
	./. 2,30 m² :2=	1,15 m²	
	./. 4,77 m² :2=	2,39 m²	
	./. 1,26 m² :2=	0,63 m²	39,49 m²
Kinderzimmer		21,74 m²	
	./. 5,50 m² :2=	2,25 m²	
	./. 1,02 m² :2=	0,51 m²	18,98 m²
Schlafen		15,05 m²	
	./. 2,11 m² :2=	1,06 m²	
	./. 0,46 m² :2=	0,23 m²	13,76 m²
Abstellraum			2,33 m²
			94,45 m²
./. 3% Putz			2,83 m²
			91,62 m²
Loggia (3,87 m² :2)			1,94 m²
			93,56 m²

KIND
BAD
SCHLAFEN
12
EINGANGS-
DIELE
93,5 m²
TREPPENHAUS
WOHNEN -
ESSEN -
KOCHEN
LOGGIA
AB

Baubeschreibung

Baubeschreibung Maxstraße 2, Fürth

Das Stadthaus wurde im Jahr 1885 erbaut und steht in der Denkmalliste der Stadt Fürth. Die Sanierung wird in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden der Denkmalpflege und des Sanierungsamtes der Stadt Fürth behutsam und verantwortungsbewusst erfolgen. Dies schließt auch die Tatsache mit ein, dass unvorhergesehene Auflagen, die während der Bauzeit entstehen, anerkannt werden und verbindlich befolgt werden müssen.

Die Farbgestaltung und die Auswahl der Materialien sind ebenfalls maßgeblich dem Einfluss der Denkmalpflege unterworfen. Ist es im Sinne der Behörde, alte Bauelemente des Gebäudes zu erhalten, so werden diese rekonstruiert bzw. saniert. Beispiele: Erhalt von gedrechselten Türblättern, wertvollen Beschlägen, schönen Putzstrukturen, massiven Türstöcken, gedrehten Handläufen, ansprechenden Gesimsen und Gewänden.

Zudem ist in Betracht zu ziehen, dass Auflagen der Brandschutzbehörden oder anderer gesetzlich vorgeschriebener Beteiligter, Änderungen in der Ausführung nötig machen. Beispielsweise können die in Neubauten verbindlichen Werte hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, sowie Abstandsflächen nicht überall eingehalten werden.

Es handelt sich um ein historisches Kulturdenkmal. Deshalb ist es möglich, dass während der Sanierung, insbesondere beim Freilegen der alten Konstruktionen, neue Erkenntnisse gewonnen werden, die im Verlauf Einfluss auf die Nutzfläche nehmen könnten.

(Stand November 2016)

ERDARBEITEN / FUNDAMENTE	
Erdarbeiten	Fundamentunterfangungen im Gebäudeinneren (falls statisch erforderlich), Kanalausschachtungen für Grundleitungen.
Entwässerungsarbeiten	Grundleitungen aus Kunststoffrohren, Anschluss an öffentlichen Kanal.
Hausanschlüsse	Einführung von Stromanschluss, Abwasseranschluss, Frischwasseranschluss mit Hauptwasserzähler, Gasanschluss, Telefon- und Breitbandkabelanschluss sofern vorhanden. Installation im Technik-, Heiz-, Fahrrad- oder Waschraum und im Treppenhausbereich.
Fundamente	Betonfundamente und Unterbau nach den statischen Erfordernissen (falls erforderlich).
WÄNDE / DECKEN	
Bestehende Außenwände	Ausbessern und Sanieren der Außenwände aus Sandstein.
Innenwände	Mauerwerk aus Hochlochziegel, Bims, Kalksandsteinmauerwerk, Gipsdielenwände. Ergänzen und Sanieren von bestehendem Mauerwerk. Neue Wände auch als Gipskarton-Metallständerwände mit mineralischer Hohlraumdämmung.
Decken	Sanieren und Verstärken von bestehenden Holzbalkendecken (falls erforderlich).
Abstellräume	Holz / Metall-Gittertrennwandsystem

Baubeschreibung

DACH	
Dachgebälk	Ergänzung und Verstärkung von Zimmermannsholzkonstruktionen bzw. Ergänzen und Verstärken der bestehenden Holzkonstruktionen nach Angabe des Tragwerksplaners, wenn möglich einschließlich der erforderlichen Wärmedämmung gemäß den Vorgaben der Genehmigungsbehörden.
Dacheindeckung	Vorhandene Dacheindeckung wird überprüft. Eventuelle Fehlstellen werden gemäß Ortsbildsatzung und in Abstimmung mit der Sanierungsstelle mit Dachziegeln ergänzt bzw erneuert. Die Dämmung erfolgt zwischen den Sparren oder auf dem Fußboden der nicht ausgebauten Dachbühne, in Abstimmung mit der Denkmalpflege.
Flaschnerarbeiten	Vorgehängte Dachrinnen, Regenrohre, Aufkantung und sonstige Blechanschlüsse aus Titanzink.
HEIZUNG	
Heizungsanlage	Gaszentralheizungsanlage, Brennwerttechnik, entsprechend des erforderlichen Wärmebedarfs. Vollwochenregelung in Abhängigkeit von der Außentemperatur, Niedertemperatur und Nachtabsenkung. Warmwasserspeicher Marke Vaillant. Warmwasserzirkulationspumpen.
Heizkörper	Plattenheizkörper endlackiert weiß, Thermostatventil, Fabrikat Kermi. Größe nach Wärmebedarfsberechnung des Fachingenieurplaners. Im Bad kann auf Wunsch und gegen Mehrpreis ein Handtuchheizkörper installiert werden.
Decken	Sanieren und Verstärken von bestehenden Holzbalkendecken (falls erforderlich).
Abstellräume	Holz/Metall-Gittertrennwandsystem
SIMSE	
Außen	Aus Naturstein, Aluminium oder Holz mit Blechabdeckung in Abstimmung mit der Denkmalpflege.
Innen	Weiß aus lackiertem Holz.

SANITÄR	
Sanitäre Installationen	Fallstränge mit gedämmten PVC-Rohren, Stichleitungen und Lüftungsleitungen in PVC, Warmwasser- und Kaltwasserleitungen in Kupfer. Alle Armaturen werden in den Wohnungen (sofern technisch möglich) unter Putz eingebaut. Vorwandinstallation mit Vorsatzschalen in den Bädern. Einrichtungsgegenstände in der Standardfarbe weiß.
Einbauwanne	Körperform, aus Stahl nach DIN, Fabrikat Kaldewei. Einhebelmischer unter Putz, Handbrause.
Dusche	Sämtliche Duschen erhalten eine bodentiefe Duschwanne. Duschtrennwände und Duschtüren werden in Ganzglas ausgeführt.
Waschtisch	Modell Topara mit Einhebelmischer auf Hahnbank und Handtuchhalter.
Toilette	Wand-Tiefspülklosett Modell Golf, Kunststoffklosettsitz passend zum WC, Geberit-Kombifix, Spülkasten mit Wasserspartaste, Klosettpapierhalter und WC-Bürste.
Waschmaschinenanschluss	Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in jeder Wohnung.
Wasserzähler	Wasseruhren als Unterputzzähler, werden als Mietgeräte geliefert.
ELEKTRO	
Elektroinstallationen	Elektroinstallationen nach Vorschrift (VDE), Unterputzinstallation (sofern technisch möglich). In Keller- und Nebenräumen Aufputzinstallation. Alle Unterputz-Steckdosen und -Taster sowie -Antennendosen werden in weißer Ausführung geliefert.
Abstellräume	1 Brennstelle und 1 Steckdose in Unterputzinstallation, im Keller als Aufputzinstallation.
Wasch- und Trockenraum	1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose.
Treppenhaus	Automatische Treppenhausbeleuchtung, relaisgesteuert. Elektrische Türöffneranlage am Hauseingang, 1 Brennstelle mit Beleuchtungskörper je Geschoss.

Baubeschreibung

Telefon	Im Flur oder im Wohnzimmer nach Angabe des Architekten
Antenne	Gemeinschaftsanlage mit Verstärker, Installation gemäß VDE und Satellitenanlage (ohne Receiver). Oder wenn vorhanden, Breitbandkabelanschluss ins Haus für Kabelanschluss. Das Wohnzimmer erhält einen Antennenanschluss.
Wohn- und Esszimmer	1 Brennstellen an Decke, 3 Steckdosen.
Schlafzimmer	1 Brennstelle an Decke, 3 Steckdosen.
Küche	1 Brennstelle, 3 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzug.
Bad	1 Deckenbrennstelle, 1 Brennstelle über Waschbecken, 2 Steckdosen.
BÖDEN	
Bodenbeläge	Alle Wohnräume erhalten Laminatböden schwimmend verlegt in Eiche hell. Abstellräume in Wohnungen erhalten die gleiche Ausführung.
FENSTER	
Fenster	Material entsprechend den Auflagen der Sanierungsstelle, voraussichtlich Nadelholz, weiß lackiert, Isolierverglasung. Jeder Raum mit Fenster erhält mindestens 1 Dreh-/Kippbeschlag, alle übrigen Fenster mit Drehflügeln bzw. fest verglasten Elementen, nach Erfordernis Brandschutzverglasung. Gegebenenfalls werden denkmalgeschützte Fenster aufgearbeitet.
TÜREN	
Innentüren	Alle Wohnraumtüren, Türblatt und Umfassungszarge in echtholzfurnierter Ausführung. Umlaufendes Dichtungsband, Buntbartschloss, eloxiertes Edelstahldrückerpaar, Schild und Schlüssel. Gegebenenfalls sind bestehende, hochwertige Türen als Kulturgut zu erhalten. Diese werden entsprechend aufgearbeitet, saniert und neu lackiert.

Wohnungseingangstüren	Eingangstüre in Ausführung weiß mit erhöhtem Einbruchschutz, WK 2, Profilzylinder und Absenkdichtung. Sicherheitsschloss mit mind. 2 Schlüsseln passend zur Schließanlage (Schlüsselsystem für Haustüre, Wohnungstüre und Abstellraum).
Haustüre	Haustüre bestehend, wird entweder nach Abstimmung mit der Denkmalpflege mit entsprechenden Beschlägen aufgearbeitet oder erneuert. Elektrischer Türöffner mit passender Schließanlage, bei Glasfüllungen mit blickdichtem Glas.
Treppenhaus	Erhalt und Aufarbeitung der vorhandenen Treppen- und Geländerkonstruktion unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen und baurechtlichen Bestimmungen.
GIPSERARBEITEN / ESTRICH	
Wohnräume	Decken und Wände erhalten streichfähigen Gipswandputz bzw. bestehende Putzflächen werden saniert. Alternativ: Einbau von Gipskartonplatten, zum Teil Maschinenputz. Die innenseitigen Außenwände erhalten eine Wärmedämmung. Bei brandschutztechnischen Auflagen können sich die Deckenkonstruktionen noch ändern.
Außenfassade	Die Naturstein- und rückwärtige Dämmfassade wird überarbeitet und gereinigt. Putzflächen werden überprüft und gegebenenfalls restauriert und erhalten einen Anstrich.
Estrich	Schwimmender Estrich einschließlich Wärme- und Tritt-Schallisolierung nach bauphysikalischen Erfordernissen als Trockenestrich oder Gussasphalt.
FLIESEN	
Fliesenarbeiten	Die Fliesenauswahl erfolgt durch den Käufer in einem Fliesenfachgeschäft, welches noch benannt wird.
Bodenfliesen	Alle Bodenfliesen Abriebgruppe 3, Rutschfestigkeit nach Vorschrift, Bodenfliesen 40,00 €/m² inkl. MwSt. Format 20x20 cm bis 30x60 cm.
Wandfliesen	Wandfliesen 40,00 €/m² inkl. MwSt. Format 15x20 cm bis 25x40 cm.
Bäder	Wandfliesen werden mind. 1,00 m hoch verlegt. Bodenfliesen wie oben. Dachschrägen werden nicht gefliest.
Die Auswahl kann nur bei dem vom Bauträger benannten Fliesenstudio oder der Musterauswahl des Bauträgers vorgenommen werden. Als Grundlage gilt der ausgewiesene Endverbraucherpreis.	

Baubeschreibung

MALERARBEITEN	
Malerarbeiten	Die Fenster erhalten einen vorschriftsmäßigen Endanstrich. Wände, Decken und Dachschrägen werden mit einem Silikatanstrich weiß gestrichen. Die Dachschrägen erhalten eine Gipskartonverschalung. Das Treppenhaus erhält einen Kratzputz weiß, Körnung 2 mm (oder gleichwertiges).
BRIEFKASTEN / KLINGELANLAGE	
Briefkasten- mit Briefkastenanlage	(mind. DIN A4 Größe) Fabrikat Jura, mit integrierter Klingelanlage, lackiert.
VERBRAUCHSMESSUNG	
Verbrauchsmessung	Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird für jede Wohnung mit Warmwasserzähler gemessen. Wasserzähler in den Wohnungen als Unterputzzähler. Alternativ erfolgt die Verbrauchserfassung mit Wasserzählern und Wärmemengenzählern. Elektrizität wird für jede Wohnung mit Elektrozähler gemessen. Für das Treppenhauslicht und Pumpen wird ein Elektroallgemeinzähler installiert.
BAUREINIGUNG	
Baureinigung	Besenreine Baureinigung einschließlich Fensterreinigung.
DÄMMUNG	
Dämmung	Sämtliche Außenwände werden innenseitig wärmegedämmt, nach bauphysikalischer Berechnung.

Wichtig für Sie

Grundlage zur Bauausführung bilden die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Baubeschreibung, alle behördlichen Auflagen sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik. 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 technischen Gründen oder auf Anordnung der Baubehörde oder der Denkmalbehörde notwendig sind, müssen vorbehalten werden. Dazu gehört auch der eventuelle Austausch von Baumaterialien, die dann durch gleichwertige ersetzt werden dürfen.

Durch die historische Bausubstanz können nicht alle DIN-Normen vollständig eingehalten werden. Insbesondere erhalt ein Baukulturdenkmal Befreiuungen des Schallschutzes. Hier wird darauf verwiesen, dass die getroffenen Maßnahmen in die Nähe der Schallschutzklasse Stufe 1 kommen.

Auch ist ein Baudenkmal bezüglich der Wärmedämmvorschriften in der neuen EnEV 2016 von der Einhaltung der Mindestwerte befreit.

Bei der Sanierung eines denkmalgeschützten 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 Architekt. Sonstige auftretenden, offenen Formulierungen werden vom Bauträger, in Abstimmung mit den Behörden und dem Architekten, festgelegt.

Sollten sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen Änderungen wie z.B. Vormauerungen, Lüftungsschächte, statisch bedingte Stützen, Änderungen in der Badeinrichtungsplanung etc. ergeben, wird dem zugestimmt. Vorausgesetzt, diese bedeuten keine Wertminderungen.

Die in diesem Exposé angebotenen Eigentumswohnungen werden zum Festpreis im Rahmen eines Kaufvertrages mit Sanierungsverpflichtung veräußert. Der Erwerber erhält nach Kaufabwicklung eine schlüsselfertige und denkmalgerecht sanierte Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken einstehen zu müssen.

Der hier angebotene Bauträgerkaufvertrag enthält eine Garantie des Bauträgers hinsichtlich der Fertigstellung der Bezugsfähigkeit der jeweiligen Eigentumswohnung. Den Erwerber trifft wegen der garantierten Bezugsfertigkeit der Eigentumswohnung kein Bauzeitrisiko.

Die Abnahme des Bauwerks erfolgt durch eine gemeinsame Begehung der Vertragsparteien, wobei hierfür ein Abnahmeprotokoll gefertigt wird, das die Vertragsparteien unterzeichnen. 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 Jahren nach § 633 ff BGB für die Bauleistung.

Für eventuell von dem Auftragnehmer zugestimmten Eigenleistungen ist der Auftraggeber selbst bzw. dessen Lieferant zuständig. Eine Haftung hierfür hat der Auftragnehmer nicht zu vertreten.

Die Zahlung erfolgt nach Ratenzahlungsplan gemäß dem Baufortschritt (§ 3 MaBV/Makler- und Bauträgerverordnung). Der Zahlungsplan wird im Kaufvertrag niedergeschrieben. Durch die Schutzvorschrift des §3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe die Zahlung leistet, wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Die MaBV besichert aber nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt erhalten.

Diese Unterlagen werden dem Erwerber nur nach Maßgabe des Angabenvorbehaltes und des nachfolgenden Haftungsvorbehaltes zur Verfügung gestellt.

Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner einschließlich der beauftragten Vertriebsgesellschaften sowie deren Geschäftsführer, Mitarbeiter und beauftragten Untervermittler für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für Verletzungen eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dabei können die Angaben dem jeweiligen Vertragspartner nur insoweit zugeordnet werden, als sie aus dem von diesem übernommenen vertraglichen Aufgabenbereich im Einzelfall hergeleitet werden können.

Eine gesamtschuldnerische Haftung des Vertragspartners und besonders der Vertriebsgesellschaft oder ihrer Unter- und Weitervermittler ist ausgeschlossen. Im Übrigen ist die Haftung auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Schadensverursachung beschränkt. Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen. Alle vertraglichen oder quasi vertraglichen Ansprüche (wie aus Vertrauenshaftung oder konkludenter Beratung) verjähren vorbehaltlich kürzerer gesetzlicher Verjährungsfristen, spätestens nach Ablauf von 3 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages. Dies gilt auch für Rechtsansprüche aus unerlaubten Handlungen, soweit diese nicht auf Vorsatz beruhen.

Wichtig für Sie

Insoweit wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass nach derzeitiger Gesetzeslage bei Denkmalobjekten eine endgültige Festlegung der erhöht AfA-fähigen Sanierungskosten nach § 7i EStG ausschließlich im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens nach Fertigstellung durch das Denkmalamt erfolgt. Der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreisanteil für die Sanierungskosten kann daher von den später vom Denkmalamt festgesetzten Sanierungskosten abweichen.

Es wird vor Beurkundung empfohlen, den Beratungsbedarf über einen selbst gewählten Steuerberater und Anwalt abzudecken. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstandes erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei selbstverständlich nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden dürfen. 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 eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungsgrundrissen sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern nicht ausdrücklich im obligatorischen Vertragswerk genannt.

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit geprüft. Die Grundlagen bilden derzeitige Planungen, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder Genehmigungsvoraussetzungen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Eine Haftung für Irrtümer jeglicher Art (wie z.B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten) wird im Rahmen dieser Broschüre ausgeschlossen.

Die Vermittler sind nicht Vertragspartner, sondern rechtlich selbstständig und unabhängig. Der zukünftige Vertragspartner (Veräußerer) haftet dem einzelnen Erwerber für Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge. Allein maßgebend sind somit der beurkundete Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages verlieren sämtliche Angaben dieser Orientierungsbroschüre ihre Gültigkeit, Konkretisierungen haben ausschließlich im Vertragswerk zu erfolgen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erwerbsnebenkosten.

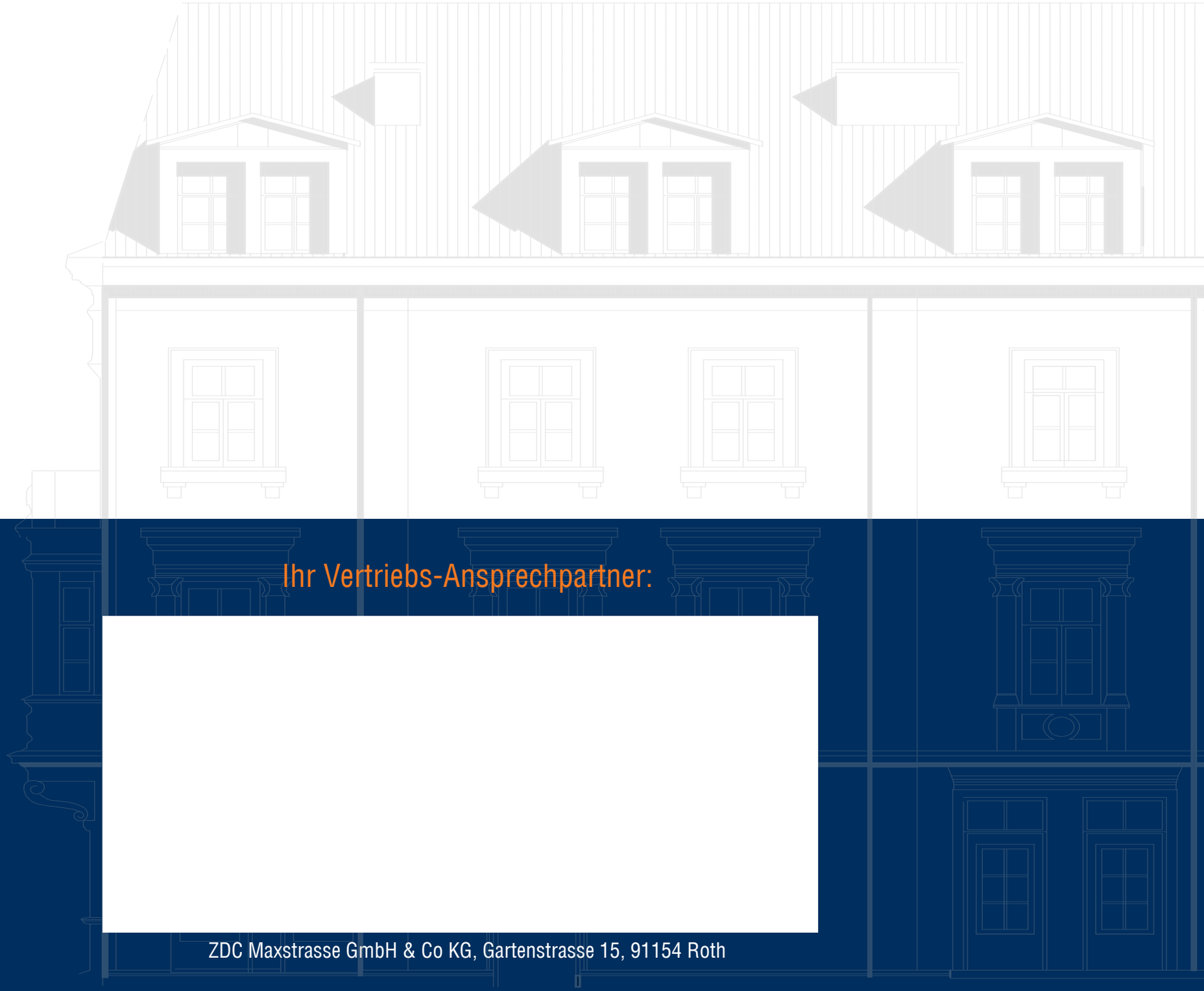
Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand (November 2016) sowie den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können Fehler enthalten sein und sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben.

Alle Angaben in diesen Unterlagen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum derzeitigen Zeitpunkt (November 2016) überprüft. Bitte prüfen Sie aus diesem Grund, ob und wie diese Ausführungen auf ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind. Der Verkäufer haftet für die Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nur für nachgewiesene, vorsätzliche oder grob fahrlässige falsche Zusicherungen. Eine Haftung dafür, dass der Erwerber seine steuerlichen Vorstellungen und Ziele erreicht, wird nicht übernommen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

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 höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet, weisen Immobilien bislang eine positive Wertentwicklung auf.

Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit. Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitig 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 blieben 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.



Ihr Vertriebs-Ansprechpartner:

ZDC Maxstrasse GmbH & Co KG, Gartenstrasse 15, 91154 Roth