ROSENPALAIS

Rosenstraße 1 in Fürth

www.rosen-palais.de

INHALT

03 Leben in Fürth und in der Metropolregion Nürnberg 04 Objektbeschreibung 05 Lagebeschreibung 06 Wohnungsgrundrisse
12 Baubeschreibung 18 Hinweise 19 Haftungs- und Angabenvorbehalte / Impressum

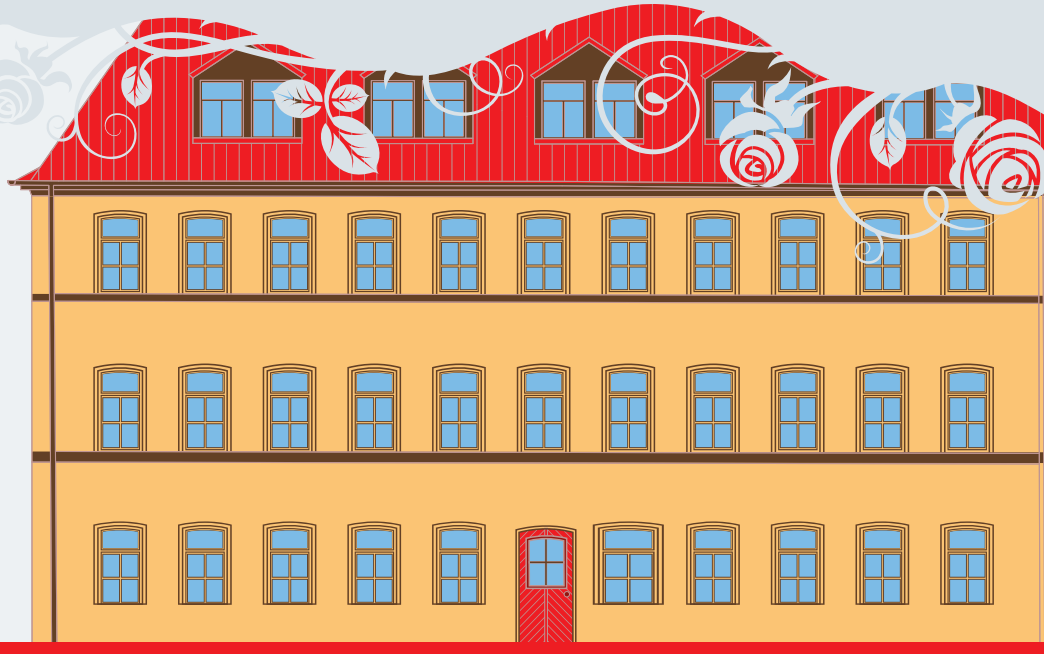
Rathaus

Stadttheater

Stadtpark

LEBEN IN FÜRTH UND IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG

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 östlich und südlich der Flüsse Rednitz und Pegnitz, die nordwestlich der Altstadt zur Regnitz zusammenfließen. Westlich der Stadt, jenseits von Südwesttangente und Main-Donau-Kanal, steigt der Fürther Stadtwald an. Nördlich dehnt sich das fruchtbare, teilweise zum Stadtgebiet gehörende Knoblauchsland aus. Südlich der Stadt findet man ein Mischgebiet aus breiten Autostraßen, Kanal und Flussauen. Östlich ist Fürth mit Nürnberg zusammengewachsen. Die Zentren beider Städte liegen ca. 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 ihrem Umland bilden diese Städte die Europäische Metropolregion Nürnberg, eine von 11 Metropolregionen in Deutschland, mit insgesamt ca. 3,5 Millionen Einwohner. Mit einer deutschlandweit einzigartigen Konzentration an Herstellern (z.B. Siemens), über 150.000 Unternehmen, zahlreichen Hochschulen, Kunstakademien und Forschungszentren gehört die Metropolregion Nürnberg zu den wirtschaftsstärksten europäischen Metropolregionen.



04 DAS OBJEKT

Das Einzeldenkmal „Rosenpalais“ in der Rosenstraße 1 in Fürth, ist ein dreigeschossiges, spätklassizistisches Wohnhaus aus dem Jahre 1852/53. Hierbei handelt es sich um einen Eckbau in Sandstein, mit Gurtsimsen und großen Stichbogenfenstern. Aus der Literatur und alten Aufzeichnungen geht hervor, dass das Anwesen von Maurermeister Caspar Gran geplant und von Zimmermeister Melchior Kiesel erbaut wurde.

Nach der Revitalisierung des Gebäudes entstehen 11 in der Ausstattung sehr hochwertige Eigentumswohnungen von ca. 46 qm bis ca. 96 qm, bei deren Umsetzung ein Hauptaugenmerk auf ein gut durchdachtes Heizsystem gelegt wird. So ist das Wohnen in Ihrem neuen Zuhause nicht nur gemütlich, sondern auch kostensparend. Der Hof des Anwesen wird neu gestaltet und nicht bebaute Teile werden begrünt.

Ein klassisches und historisches Bauwerk verschmilzt mit moderner Wohnkultur.

DIE LAGE

Das Rosenpalais ist ein zentralgelegenes Anwesen im Herzen Fürths. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das historische Zentrum der Stadt, das Kultur, jede Menge Unterhaltung und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet. Unter anderem das Einkaufszentrum „City-Center Fürth“ das nur ein paar hundert Meter vom Rosenpalais entfernt liegt. Ebenfalls fußläufig zu erreichen ist das Stadttheater, das ein vielfältiges Unterhaltungsprogramm bietet, sowie der große Stadtpark, der zur Erholung und zum Verweilen einlädt.

Für eine optimale Verkehrsanbindung sorgt ein nahezu lückenloses Nahverkehrsnetz mit Bus- und U-Bahnlinien, mit denen man auch die Nürnberger Innenstadt in weniger als 20 Minuten erreicht. Auch der Fürther Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten vom Rosenpalais entfernt.

Wer mit dem Auto unterwegs ist, benötigt - dank des unweit gelegenen „Frankenschnellweg“ - nur kurze Zeit um nach Nürnberg und der 10 km entfernten Nachbarstadt Erlangen zu gelangen. Auch der internationale Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreicht.

ERDGESCHOSS

Wohnfläche Wohnung 1

Garderobe	ca. 4,12 qm
Flur	ca. 3,63 qm
Wohnen/Essen	ca. 29,79 qm
Küche	ca. 7,49 qm
Schlafen	ca. 18,63 qm
Bad	ca. 7,66 qm
Kinderzimmer	ca. 15,35 qm
Flur Schlafbereich	ca. 2,65 qm
Terrasse ½	ca. 3,43 qm
Gesamt	ca. 92,75 qm

Wohnfläche Wohnung 2

Garderobe	ca. 5,61 qm
Kochen/Wohnen/Schlafen	ca. 32,14 qm
Bad	ca. 8,59 qm
Gesamt	ca. 46,34 qm

Wohnfläche Wohnung 3

Garderobe	ca. 4,66 qm
Flur	ca. 6,04 qm
Wohnen/Essen	ca. 31,25 qm
Küche	ca. 8,46 qm
Schlafen	ca. 14,06 qm
Bad	ca. 6,18 qm
Flur/Ankleide	ca. 3,55 qm
Terrasse ½	ca. 4,05 qm
Gesamt	ca. 78,25 qm

ERSTES OBERGESCHOSS

Wohnfläche Wohnung 4

Garderobe	ca. 4,42 qm
Flur	ca. 3,64 qm
Wohnen/Essen/Küche	ca. 30,00 qm
Schlafen	ca. 18,98 qm
Bad	ca. 7,92 qm
Kinderzimmer	ca. 12,68 qm
Flur Schlafbereich	ca. 3,48 qm
Balkon ½	ca. 3,43 qm
Gesamt	ca. 84,55 qm

Wohnfläche Wohnung 5

Garderobe	ca. 6,24 qm
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 23,47 qm
Schlafen	ca. 14,24 qm
Bad	ca. 5,95 qm
Gesamt	ca. 46,34 qm

Wohnfläche Wohnung 6

Garderobe	ca. 4,10 qm
Flur	ca. 5,52 qm
Wohnen/Essen	ca. 31,38 qm
Küche	ca. 8,82 qm
Schlafen	ca. 15,52 qm
Bad	ca. 6,42 qm
Kinderzimmer	ca. 14,16 qm
Flur/Ankleide	ca. 4,54 qm
Balkon ½	ca. 4,03 qm
Gesamt	ca. 94,49 qm

ZWEITES OBERGESCHOSS

Wohnfläche Wohnung 7

Garderobe	ca. 4,53 qm
Flur	ca. 3,68 qm
Wohnen/Essen/Küche	ca. 30,42 qm
Schlafen	ca. 19,26 qm
Bad	ca. 7,81 qm
Kinderzimmer	ca. 12,89 qm
Flur Schlafbereich	ca. 3,50 qm
Balkon ½	ca. 3,38 qm
Gesamt	ca. 85,47 qm

Wohnfläche Wohnung 8

Garderobe	ca. 6,23 qm
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 23,67 qm
Schlafen	ca. 14,51 qm
Bad	ca. 5,92 qm
Gesamt	ca. 50,33 qm

Wohnfläche Wohnung 9

Garderobe	ca. 4,20 qm
Flur	ca. 5,59 qm
Wohnen/Essen	ca. 31,57 qm
Küche	ca. 8,97 qm
Schlafen	ca. 16,01 qm
Bad	ca. 6,54 qm
Kinderzimmer	ca. 14,80 qm
Flur/Ankleide	ca. 4,56 qm
Balkon ½	ca. 4,02 qm
Gesamt	ca. 96,26 qm

DACHGESCHOSS

Wohnfläche Wohnung 10

Flur	ca. 9,39 qm
Wohnen/Essen	ca. 22,06 qm
Küche	ca. 9,99 qm
Schlafen	ca. 16,08 qm
Bad	ca. 6,99 qm
Kinderzimmer	ca. 10,87 qm
Loggia ½	ca. 1,58 qm
Gesamt	ca. 76,96 qm

Wohnfläche Wohnung 11

Garderobe	ca. 6,57 qm
Flur	ca. 5,84 qm
Wohnen/Essen	ca. 28,69 qm
Küche	ca. 10,92 qm
Schlafen	ca. 12,83 qm
Bad	ca. 10,78 qm
Kinderzimmer 1	ca. 11,69 qm
Kinderzimmer 2	ca. 12,18 qm
Balkon ½	ca. 4,19 qm
Gesamt	ca. 103,69 qm

BAUBESCHREIBUNG

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Einzeldenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Hier ist vor allem bei der anstehenden Sanierung darauf zu achten, die Auflagen der Denkmalschutzbehörde, die im Zuge der Sanierungserlaubnis nach Denkmalschutzgesetz entstanden sind und noch entstehen werden, umzusetzen. Das Objekt besteht aus einem Hauptgebäude und einem ruhigen Innenhof. Das Hauptgebäude ist teilunterkellert, hat 4 Stockwerke: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss (als ausgebautes Dachgeschoss). Der Mensch verbringt die meiste Zeit des Lebens in seinen „vier Wänden". Für die Wohnqualität sollte deshalb das Beste gerade gut genug sein. Ein aktuelles Thema, wie die stark steigenden Energiepreise, wird hier zum Anlass genommen, über Heizsysteme nachzudenken. Aus diesem Grund legen wir ein Hauptaugenmerk auf die Umsetzung eines eigens für dieses Objekt erstellten Gutachtens, das die energetische Seite sowie die entstehenden Heizkosten betrachtet. Um eine hochwertige Sanierung konsequent umsetzen zu können, bedarf es qualifizierter Fachleute. Baubegleitend wird neben unserem erfahrenen Architekten auch ein zertifizierter Energieberater tätig sein.

Vergleichen Sie unsere Ausführung mit anderen Objekten! Die meisten Menschen kaufen nur einmal im Leben eine Wohnung. Deshalb ist es wichtig von Anfang an ein gutes Gefühl dabei zu haben. Wir legen Wert auf eine enge Zusammenarbeit mit Ihnen. Erst wenn Sie als Erwerber zufrieden sind, können wir es auch sein. Dies ist kein Verkaufsslogan, sondern wird von uns von Beginn an praktiziert. Wenn trotzdem Unklarheiten auftreten sollten, bitten wir Sie, uns sofort darauf aufmerksam zu machen.

1. Bausubstanz

Kellerwände sind in Sandstein erstellt. Das Kellergewölbe ist gemauert. Die Front- und Hoffassade ist komplett in Sandstein ausgeführt. Die Decken im gesamten Gebäude sind als Holzbalkendecken ausgebildet.

2. Rohbau

Alle Wände des Gebäudes werden überarbeitet oder abgebrochen. Sämtliche Wandverkleidungen werden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vollständig entfernt. Der Bauschutt wird ordnungsgemäß entsorgt. Neue Zwischenwände werden entsprechend den Grundrissen hergestellt.

3. Hauptzugang und Treppenhaus

Die derzeitige Holztreppe wird komplett ausgebaut. Eine neue Eichenholztreppe, Tritt- und Setzstufen, sowie das Geländer werden detailgetreu der alten Treppe nachgebaut. Die Wände werden überarbeitet. Putzflächen werden großflächig abgeschlagen und neu aufgezogen. Die hochwertigen Holz-Glas-Windfangelemente im 1. OG und 2. OG werden restauriert und neu verglast. Das gesamte Treppenhaus wird an Wand und Decke vollflächig mit umweltfreundlicher Silikatfarbe oder Latexfarbe gestrichen.

4. Dach und Kamine

Die nicht mehr notwendigen Kamine werden abgebrochen und die Öffnungen fachgerecht verschlossen. Der notwendige Kamin wird saniert, verputzt und mit Titanzinkblech über der Dachhaut verblecht.

5. Dachstuhl

Der gesamte Holzdachstuhl wird statisch überarbeitet und ergänzt. Hierbei wird höchste Aufmerksamkeit auf die Anschlusspunkte im Schwellenbereich gelegt. Der Dachstuhl wird mit 15 mm Holzbrettern eingeschalt und mit einer Bitumendachbahn als 2. wasserführende Schicht belegt, z.B. Firma Bauder Top DIFUTEK.

6. Dachdeckung

Dachdeckung erfolgt in Biberschwanzziegeln, Farbe nach Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Die Dachdämmung erfolgt zwischen den Sparren und entspricht den Vorgaben der ENEV-Berechnungen.

7. Spenglerarbeiten

Alle Anschlüsse, Überhangbleche, Kaminverblechungen, sowie alle Fensterbleche, Dachrinnen und Fallrohre, sowie alle restlichen Verblechungen werden in Titanzinkblech erstellt.

8. Fassade

Die Sandsteinfassade der Straßenansicht wird gereinigt, teilweise ausgebessert und konserviert gegen Umwelteinflüsse. Die Hoffassade wird ebenfalls gereinigt und ausgebessert. Die Fugen werden überarbeitet und ebenfalls konserviert. Die Balkonfassade der Wohnungen 3 / 6 / 9 wird verputzt.

9. Schlosserarbeiten

Die Balkone werden als Stahlbalkon, feuerverzinkt, vor die Fassade gestellt. Balkongeländer und Loggiageländer nach Plan in feuerverzinkter Ausführung. Balkonoberbelag als Holzbohlen, Nut- und Federverbindungen, vorimprägniert. Die notwendigen Fundamente werden in Stahlbeton erstellt.

10. Keller

Die Kellerfläche, Sandstein, wird gereinigt. Es wird ein neuer Zementestrich eingebaut, mit Granitfliesenbelag. Die einzelnen Kellerabteile werden mit Holzlattenrosten abgeteilt. Die Wände werden weiß mit Silikatfarbe gestrichen. Die Kellerfenster werden als Kunststofffenster erstellt.

11. Innenhof

Die Sandsteinwände des Nachbarhauses werden nach Zustimmung des Eigentümers gereinigt. Die Allgemeinflächen werden gepflastert und begrünt. Abstellflächen für Müll und grüne Tonnen werden gepflastert.

12. Haustüren / Wohnungseingangstüren

Die Hauseingangstüre Straße als auch die Garteneingangstüre werden in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege erneuert. Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend den Auflagen des Landesamtes für Denkmalpflege erhalten oder erneuert nach den alten Mustern. Einbau nach DIN 4109 mit 42 dB. Türblatt Vollspan, Massivholzrahmen 50 mm oder Umfassungszarge, 3-teilige Bänder V 0026 WT, Profilzylinder.

13. Fenster Wohnungen und Treppenhaus

Die Fenster werden durch hochwertige Holzfenster ersetzt. Gestaltung der Fenster nach Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege, mit Dreh-/Kippbeschlägen, Oberlichter als Kippbeschlag. Alle Fenster erhalten Wärmeschutzverglasung nach den ENEV-Berechnungen, mit U-Wert-Verglasung von 1.1 W/m2K. Außenfensterbleche in Titanzink. Innenfensterbänke in Holz weiß lackiert. Die Fenster werden allseitig lackiert.

14. Innentüren

Die Wohnungsinnentüren werden neu erstellt, mit weiß lackierten Umfassungszargen und weiß lackiertes Türblatt, mit Röhrenspaneinlage. Jede Türe erhält ein Buntbartschloss, sowie vernickelte Bänder. Die Zargen erhalten eine 3-seitige Dichtung, sowie Alu-Drückergarnituren, matt.

15. Trockenbau

Alle durch etwaige Grundrissänderungen neu zu schaffende Wände werden in Trockenbau erstellt. Schalldämmung gemäß DIN 4109. Im WC und Bad werden Trockenbauwände entsprechend den vereinbarten Ausstattungswünschen auch als Installationswände ausgeführt. Installationskanäle werden in Trockenbau verkleidet. Dachschrägen werden ebenfalls mit Trockenbauplatten beplankt.

16. Maler- und Putzarbeiten

Die Putzoberflächen werden nach Fertigstellung der Installationen ergänzt. Vorhandene Risse werden geöffnet und wieder verspachtelt. Sämtliche Außenwände (keine Kommunwände) erhalten eine Innendämmung. Alle Decken erhalten einen neuen Anstrich oder werden mit Gibskartonplatten abgehängt. Der Wandanstrich erfolgt zweimal deckend, auf mineralischer Basis in hellen Farbtönen oder die Wände und Decken werden mit Rauhfaser tapeziert und deckend gestrichen.

17. Wandbeläge – Fliesen

Die Bäder werden bis zu einer Höhe von 1,50 m gefliest, im Bereich der Wanne und der Dusche bis 2,00 m. Fliesen in den WC's und Bäder werden mit entsprechenden Feuchtigkeitsabdichtungen erstellt.

Wand- und Bodenfliesen Materialpreis: 25,00 €/m², inkl. Mehrwertsteuer. Es werden deutsche großformatige Fliesenfabrikate an Wand und Boden verwendet, z. B. Firma Boizenburg oder Villeroy & Boch. Der Küchenboden wird ebenfalls gefliest, jeweils mit den entsprechenden Sockelfliesen. Farbige Verfugung sowie die dauerelastischen Fugen sind enthalten.

Küchenfliesen als Wandverfliesung ca. 60 cm hoch über der Arbeitsplatte, Länge ca. 4,00 m. Bemusterung erfolgt durch uns für das Fliesengewerk.

18. Fußbodenbeläge / Estrich

Fußbodenaufbau mit Dämmung, Randstreifen und Fließestrich oder Gussasphalt. In allen Wohnräumen, Diele, Flur, wird hochwertiger Parkett auf Trittschalldämmung verlegt, mit Rand- und Sockelleisten. Deutsches Fabrikat, z. B. Firma Kährs.

19. Sanitär

Die Abwasserleitung wird komplett neu verlegt und an das städtische Kanalnetz angebunden. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer in jeder Wohnung separat. Ein entsprechendes Leitungsnetz in entsprechender und notwendiger Dimensionierung wird verlegt. Die Durchlauferhitzer sind wartungsfrei. Zudem produzieren sie nur dann warmes Wasser, wenn Sie es benötigen. Eine permanente Zirkulation und kostenintensive Warmwasservorhaltung wird dadurch vermieden. Fabrikat der Durchlauferhitzer Firma Vaillant.

Folgende Einrichtungsgegenstände richten sich nach Art und Anzahl entsprechend der Bauzeichnung. Vorgesehen sind:

Bad

Waschtisch weiß (60 cm) (Firma Villeroy & Boch) Einhebelwasch-tischarmatur Warm- und Kaltwasser verchromt (Firma Hansatwist), Tiefspül-WC, weiß, wandhängend mit Wandspülkasten UP mit weißer Abdeckung, WC-Sitz weiß (Firma Villeroy & Boch mit Schalldämmset).
Badewanne 170 x 73, weiß mit Ab- und Überlaufgarnitur. (Firma Kaldewei), Armaturen (Hansgrohe).
Duschwanne (nicht in den WHG 5 / 8) 90 x 75 x 6,5 mit Ablauf-garnitur für Duschwanne, Einhebelbrausebatterie verchromt. Brausegarnitur bestehend aus: Brausestange 90 cm, Handbrause, Brauseschlauch, Wannenfüll-Brausearmatur, verchromt mit Brauseschlauch und Handbrause (Firma Hansgrohe). Die Wohnungen 5 / 8 erhalten eine Badewannenduschtrennwand. Die restlichen Duschen werden mit einer Ganzglas-Duschtrennwand und Ganzglastüre ausgestattet.
Zusätzlicher Handtuchheizkörper in weiß Die Objektkeramik kann in den vorhandenen Standardfarben geliefert werden (siehe Bemusterung), Sonderfarben werden gerne gegen Aufpreis geliefert.

Küche

In der Küche wird ein gemeinsamer Abwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler und eine Anschlussmöglichkeit (Kalt- und Warm-wasseranschluss) vorgesehen. Im Bad wird ein Waschmaschi-nenanschluss vorgesehen. Warmwasserzuführung ist an folgenden Zapfstellen vorgesehen, bzw. möglich: Wanne, Waschtisch im Bad, Dusche und Spüle in der Küche.

20. Heizung

Es wird eine Gaszentralheizung im Dachgeschoss eingebaut. Gasgerät Vailant oder gleichwertig (Brennwertsystem). Profilventilheizkörper Fabrikat Kermi oder gleichwertig. Die neu zu verlegenden Zuleitungen werden teilweise unter Putz oder im Sockelkanal verlegt. Wärmemengenzähler sind Leistungsumfang, ebenso Gas- und Kaltwasserzähler. Warmwasserbereitung durch Elektro-Durchlauferhitzer der neuesten Generation.

21. Elektro

Die Elektroinstallation erfolgt nach VDE-Vorschriften und den Vorgaben der örtlichen Energieversorger. Die Anzahl der Schalter und Steckdosen entnehmen Sie bitten den nachfolgenden Beschreibungen. Leuchten und Leuchtmittel sind nicht im Leistungsumfang enthalten (außer Treppenhaus). Steckdosen, Antennendosen und Flächenschalter werden mit Markenfabrikaten in weißer Ausführung, z.B. Gira, Bosch-Jäger, etc. installiert. Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung in der Wohnung, mit den notwendigen Sicherungsautomaten. Die Hauptverteilung mit den Wohnungszählern wird in den Keller verlegt.

Folgende Ausstattung ist vorgesehen:

Kellerraum

1 x Ausschalter, inkl. Brennstelle, 1 x Steckdose

Treppenaufgang

Je Geschoss, 1 x Bewegungsmelder und 1 x Brennstelle

Flur, bzw. Wohnungseingangsbereich
1 x Ausschalter, inkl. Brennstelle, 1 Einfachsteckdose, 1 Telefondose mit Verkabelung, 1x Sprechanlage

Wohnen und Essen
2x Serienschaltungen jeweils inkl. Brennstelle, 4 x Doppelsteckdosen, 1x Anschluss Wandleuchte, 2x Leerrohre TV mit Dose, 2 Einfachsteckdosen

Küche
1 x Ausschaltung inkl. Brennstelle, 2 Doppelsteckdosen, 1 x Steckdose Kühlschrank, 1 x Dunstabzug, 1 x Herdanschluss als Starkstromanschluss, 1 x Geschirrspüler.

Bad
1 x Ausschaltung inkl. Brennstelle, 2 x Steckdose (feuchtigkeitsisoliert), 1 x Anschluss Spiegelschrank oder Spiegelleuchte

WC
1 x Ausschaltung inkl. Brennstelle, 1 x Steckdose, 1 x Anschluss Spiegelschrank oder Spiegelleuchte

Schlafen
1 x Ausschaltung inkl. Brennstelle, 2 x Doppelsteckdose, 1 x Einfachsteckdose, 1 x Leerrohr TV mit Dose

Kind bzw. Gästezimmer
1 x Ausschalter inkl. Brennstelle, 1 x Doppelsteckdose, 1 x Einfachsteckdose, 1 x Anschluss Wandleuchte, 1 x Leerrohr TV mit Dose

Balkon/Terrasse
1 x Außenleuchte mit Ausschaltung innen, 1 x Steckdose schaltbar von innen

Treppenanlage
In den Hausfluren werden im Erdgeschoss 2 Leuchten eingebaut, ansonsten pro Geschosspodest eine. Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume und der Treppenhäuser erfolgt mit Leuchtkörpern mit Bewegungsmelder. Leerrohre TV und Telefon werden durch die beauftragte Fachfirma ab Übergabestelle Anschlussdose Telekom eingebaut. TV und Telefonanmeldung ist Käuferleistung.

22. Wärmedämmung
Die Außenwände werden aufgrund der Sandsteinfassade innenseitig mit Calisterm-Platten verkleidet um eine Wärmedämmung zu ermöglichen. Dies bewirkt ein besseres Raumklima und bessere Energieeffizienz und geschieht in Anlehnung an das erstellte energetische Gutachten. Die Stärke der Innendämmplatten sind bauphysikalisch ermittelt worden.

23. Sonderausstattungen
Es besteht die Möglichkeit, bei der Bemusterung des Innenausbaus mit unseren vertraglich gebundenen Ausführungsfirmen Veränderungen vorzunehmen. Dies kann die Anordnung sowie den Umfang der elektrischen, sanitären und heizungstechnischen Einrichtungsgegenstände, des Materials bei Boden- und Wandfliesen sowie bei Fußbodenbelag gegen Mehrpreis ausgeführt werden, betreffen. Dies bedarf jedoch eines schriftlichen Auftrages mit Festpreisvereinbarung für die ausführenden Firmen und unserer Zustimmung.

Wir übergeben eine Handwerkerliste an die Auftraggeber/in, um hier direkt in Verhandlung treten zu können. Sonderwünsche sind direkt bei den ausführenden Firmen in Auftrag zu geben, müssen jedoch vor Beauftragung durch den Architekten genehmigt werden. Mehr- oder Minderkosten, die durch Sonderwünsche entstehen, sind ebenfalls direkt mit der ausführenden Firma abzurechnen.

24. 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. 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. 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 auftretende offene Formulierungen werden vom Bauträger, in Abstimmung mit den Behörden und dem Architekten festgelegt. Sollten sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen Änderungenwie z.B. Vormauerungen, Lüftungsschächte, statisch bedingte Stützen, Änderungen in der Badeinrichtungsplanung ergeben, wird dem zugestimmt vorausgesetzt, diese bedeuten keine Wertminderung. Der Käufer ist darüber in Vorkenntnis zu setzen. 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 Jahren nach BGB für die Bauleistung. Die mitgelieferten Zubehöre wie Heiztechnik, Installationen, etc., bewegliche und feuerberührende Teile unterliegen der Gewährleistungspflicht des Zulieferers. Bei 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 der Makler- und Bauträgerverordnung und wird nach dem vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Ratenzahlungsplan gemäß dem Bautenfortschritt bezahlt. Der vorgeschriebene Zahlungsplan wird im Kaufvertrag niedergeschrieben.

25. Haus-/Wohnungsakte und Schlussbemerkung

Bei Übergabe Ihres neuen Besitzes erhalten Sie von uns wichtige Schriftstücke und Dokumente zu Ihrer Wohnung, wie Daten und Pläne aus der Bauzeit, Auszug aus dem Wärmebedarfsausweis, usw. Ihr 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, weiter persönliche Details einzubringen.

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 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 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 nichtumlagefähigen 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, diesteuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastungen selbst informieren. Der Veräußerer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers. 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 festgelegt 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 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 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.

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

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. Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand (Juni 2010), 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 Rechtssprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes, ergeben. Bitte prüfen Sie, 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.

Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand (Juni 2010), 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 Rechtssprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes, ergeben.

Bitte prüfen Sie, 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.

PROSPEKTHERAUSGEBER / INITIATOR

ZDC RosenEins GmbH | Norisstrasse 28 | 91154 Roth
www.rosen-palais.de

Ihr Ansprechpartner

www.rosen-palais.de