



**WOHNUNGEN  
APPARTEMENTS  
BÜROEINHEITEN**

Darstellungsbeispiel kann von endgültiger Ausführung abweichen.

MERIAN 32 32A

LIVING

MERIANSTRASSE 32 & 32A | NBG

- > provisionsfrei
- > ansprechende Architektur
- > Tiefgarage und Parkdeck

**MERIAN**  
3234  
Projekt  
GmbH  
& Co. KG

**DIE WOHNANLAGE:  
SÜDANSICHT**

**NR. 32 A**

**NR. 32-SÜD**



# OSTANSICHT



# MERIAN 32 32A

# LIVING

MERIANSTRASSE 32 & 32A | NBG

Ansprechende Architektur, die funktioniert. Die beiden Mitte der 90er Jahre sehr solide für die Deutsche Telekom errichteten Gebäude liegen in einer sehr ruhigen Einbahnstraße direkt an einem Grüngürtel und machen das innerstädtische Wohnen zu einem Vergnügen.

Die Wohnungen in den oberen Stockwerken bieten Aussichten über die Stadt (Burgblick inklusive) bis in die fränkische Schweiz. Die Einheiten verteilen sich zukünftig über 5 – 7 Geschosse. Die Gebäude werden bis auf die sehr solide Rohbausubstanz entkernt und nach aktuellen Energiestandards (vergleichbar KfW-Effizienzhaus 55) neu aufgebaut.

Die hochwertige Ausstattung und Raumaufteilung der Einheiten, entspricht den Ansprüchen der urbanen Bewohner. Hier kann durch die Käufer noch Einfluss genommen werden. Großzügige Raumhöhen im Bestand tragen zu einem attraktiven Wohnumbiente bei. Die Tiefgarage und das Parkdeck im EG mit insgesamt 66 Stellplätzen wurden 2018 saniert und sind ebenfalls neuwertig.

*Hier können Sie sich wohlfühlen...*



# DIE ZAHLEN & FAKTEN



- › 34 Wohnungen, als Appartements, Etagen- und Penthauswohnungen mit Wohnflächen von 38,04 m<sup>2</sup> bis 122,42 m<sup>2</sup>
- › 9 Büros, ideal für Homeoffice mit Nutzflächen von 16,10 m<sup>2</sup> bis 31,41 m<sup>2</sup>
- › Parkdeck und Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und Lademöglichkeit für Elektroautos
- › Großzügige Balkone und Dachterrassen, teilweise mit Sichtschutzlamellen
- › KfW 55 Standard mit Fußbodenheizung
- › Nachhaltige Fernwärmeheizung
- › Elektrische Raffstore Rollläden
- › Moderne Personenaufzüge
- › Videosprechanlage

# ZENTRALE UND DENNOCH RUHIGE LAGE

Die ansprechende Wohnanlage im Nürnberger Norden, hat eine ideale Lage und bietet alles, was den Bewohnern das städtische Leben erleichtert, denn alle zentralen Verkehrsanbindungen sind schnell zu erreichen:

8 Min. zur City, 10 Min. zum Hauptbahnhof und 10 Min. zum Airport Nürnberg. Die fußläufig in 3 Min. erreichbare U-Bahn am Leipziger Platz zeichnet das Objekt zusätzlich aus.

In fußläufiger Entfernung am Leipziger Platz und im Mercado Einkaufszentrum finden Sie umfassende Einkaufsmöglichkeiten. Nicht viel weiter ist die Nürnberger Innenstadt.

Für Familien liegen Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung. Und der nahegelegene Marienbergpark und Stadtpark bieten ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten.

*Perfektes, urbanes Wohnen...*





VERKEHR

Bus	zu Fuß ca. 3 min
U-Bahn	zu Fuß ca. 3 min
Autobahn	ca. 10 min
Flughafen	ca. 10 min

EINKAUFEN

Mercado	zu Fuß ca. 3 min
Innenstadt	ca. 8 min

FREIZEIT

Marienbergpark	zu Fuß ca. 10 min
Stadtpark	zu Fuß ca. 15 min

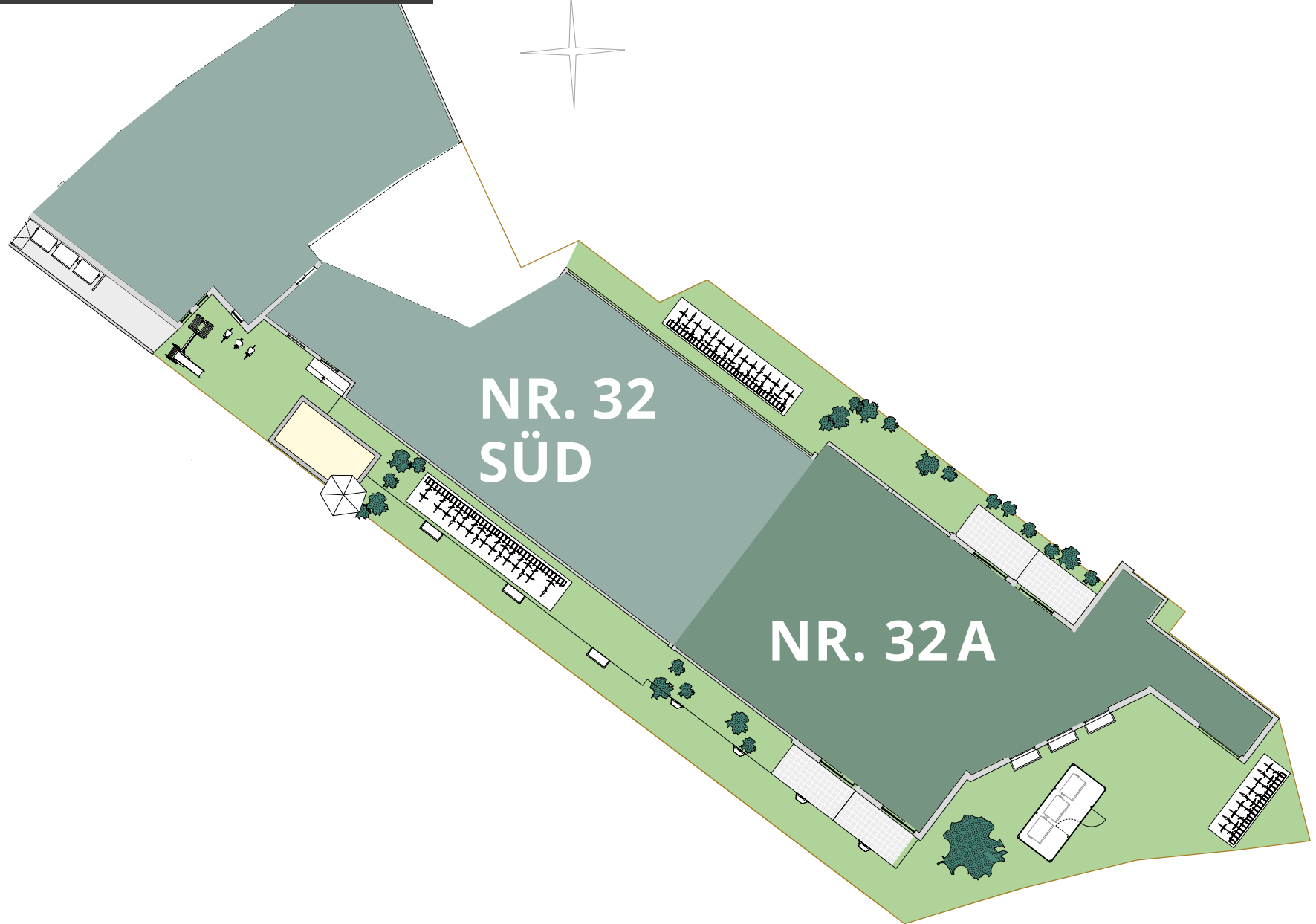


NR. 32-SÜD

NR. 32A



# AUSSENANLAGE



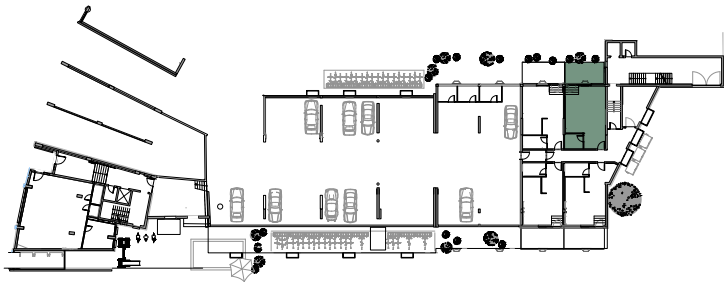
# WOHNUNG 0.1

NR. 32 A

EG

> 1 ZIMMER

> 48,52 QM

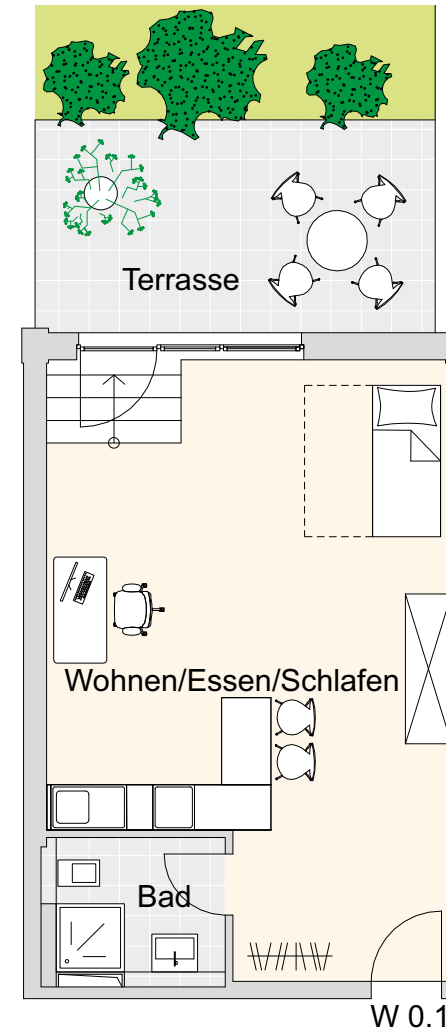


## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Schlafen	36,70 qm
Bad	4,24 qm
Terrasse 15,16 qm x 0,5	7,58 qm
	<b>48,52 qm</b>

## OUTDOOR

Gartenfläche	4,80 qm
--------------	---------



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

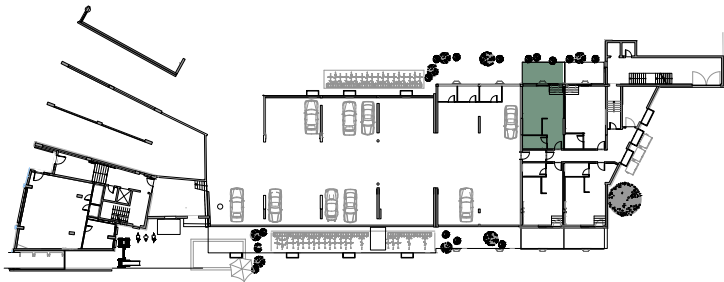
# WOHNUNG 0.2

NR. 32 A

EG

> 1 ZIMMER

> 48,71 QM

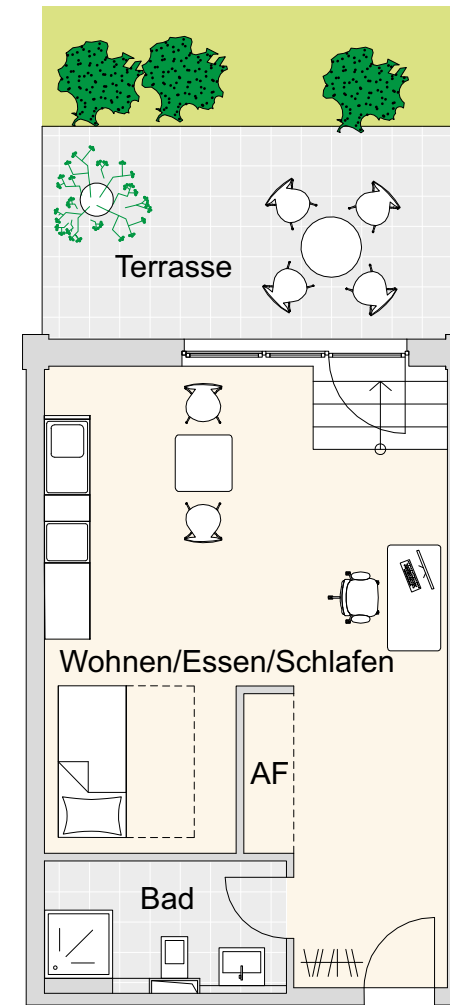


## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Schlafen	34,10 qm
Bad	5,04 qm
Abstellfläche	1,40 qm
Terrasse 16,34 qm x 0,5	8,17 qm
	<b>48,71 qm</b>

## OUTDOOR

Gartenfläche	5,10 qm
--------------	---------



W 0.2

Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

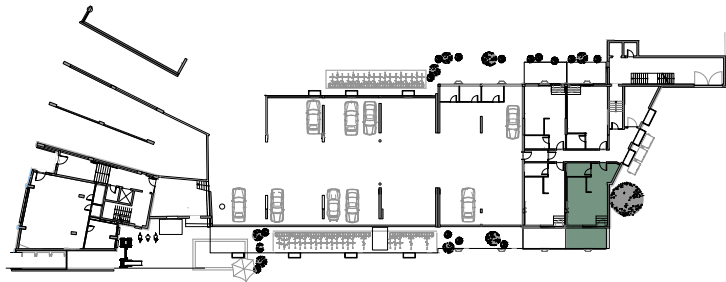
# WOHNUNG 0.3

NR. 32 A

EG

> 1 ZIMMER

> 50,21 QM

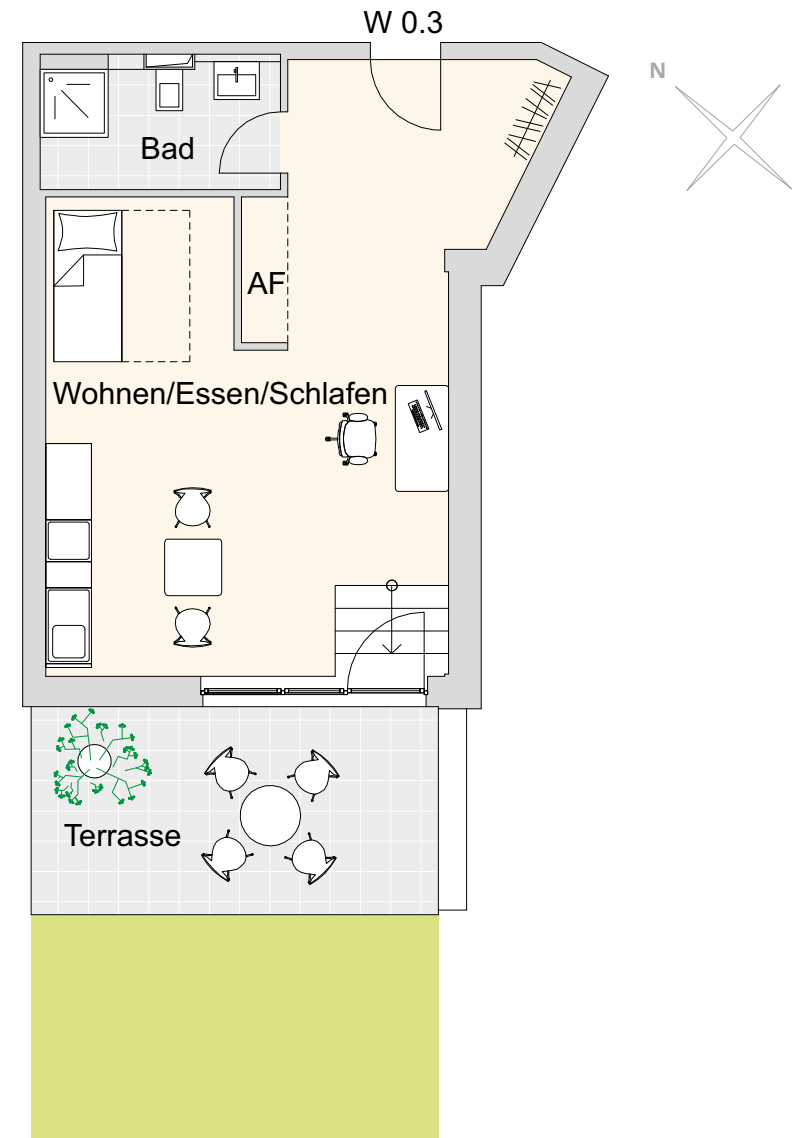


## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Schlafen	35,92 qm
Bad	5,14 qm
Abstellfläche	1,15 qm
Terrasse 16,00 qm x 0,5	8,00 qm
	<b>50,21 qm</b>

## OUTDOOR

Gartenfläche	16,70 qm
--------------	----------



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

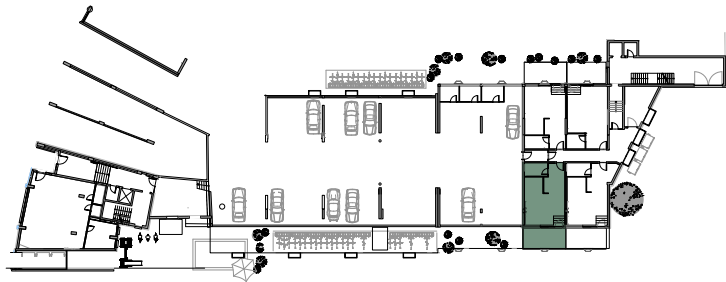
# WOHNUNG 0.4

NR. 32 A

EG

> 1 ZIMMER

> 48,29 QM

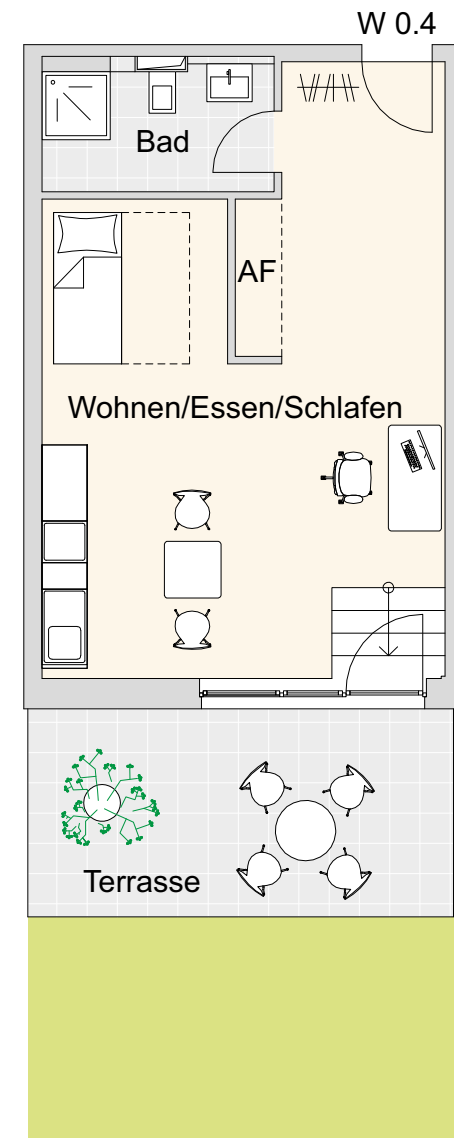


## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Schlafen	33,50 qm
Bad	5,15 qm
Abstellfläche	1,25 qm
Terrasse 16,80 qm x 0,5	8,40 qm
	<b>48,29 qm</b>

## OUTDOOR

Gartenfläche	16,30 qm
--------------	----------



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

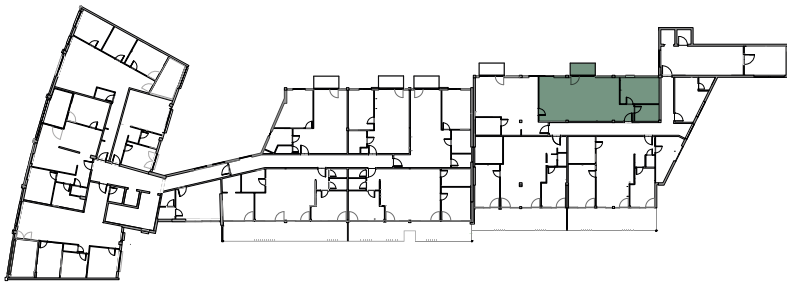
# WOHNUNG 1.1

NR. 32 A

1. OG

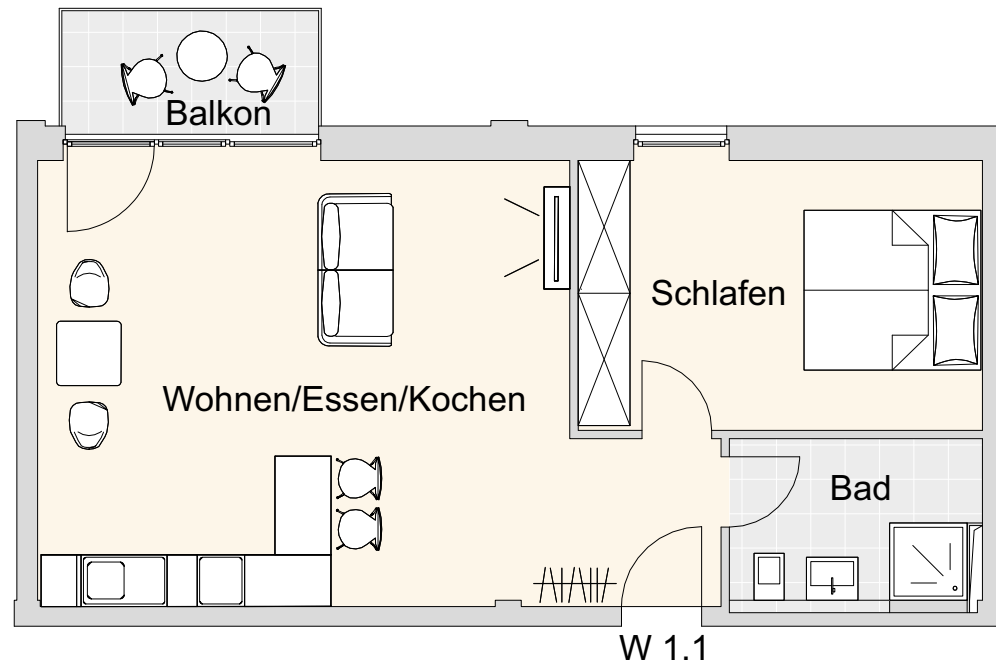
> 2 ZIMMER

> 58,96 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	36,18 qm
Schlafen	15,15 qm
Bad	5,44 qm
Balkon 4,38 qm x 0,5	2,19 qm
<b>58,96 qm</b>	



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

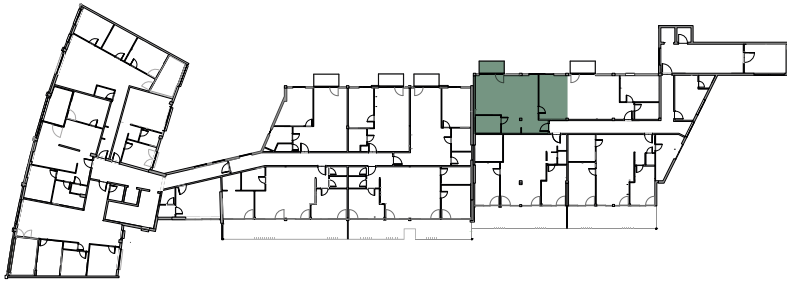
# WOHNUNG 1.2

NR. 32 A

1. OG

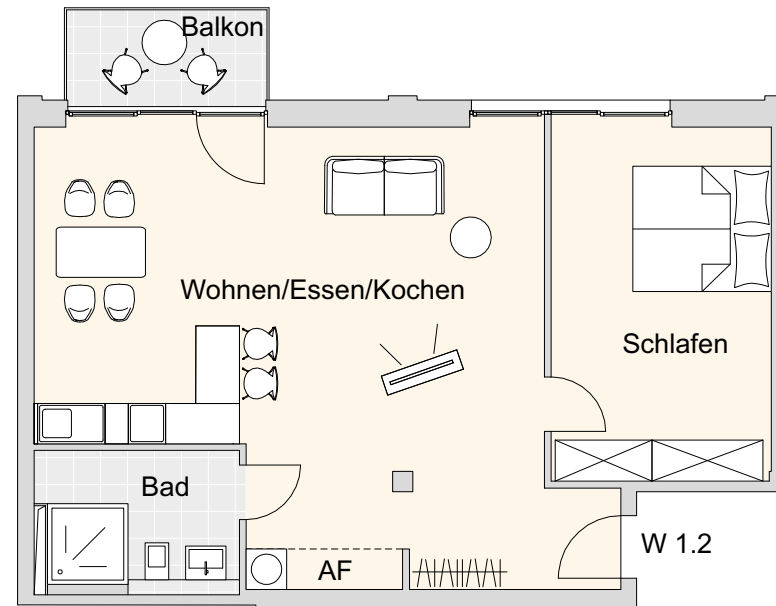
> 2 ZIMMER

> 73,14 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	46,37 qm
Schlafen	17,37 qm
Bad	5,88 qm
Abstellfläche	1,40 qm
Balkon 4,24 qm x 0,5	2,12 qm
	<b>73,14 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

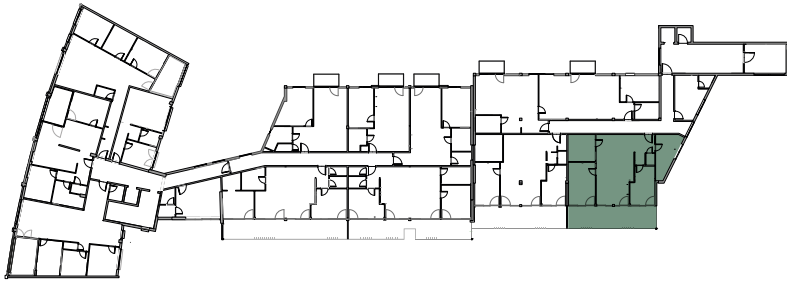
# WOHNUNG 1.3

NR. 32 A

1. OG

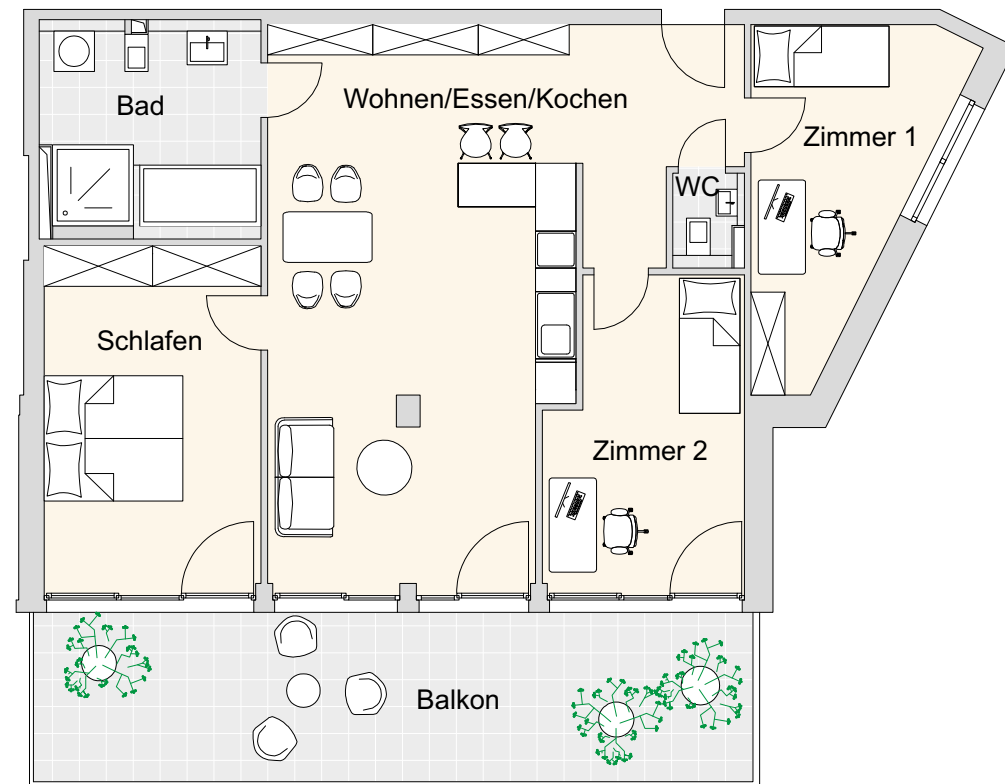
> 4 ZIMMER

> 106,37 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	44,04 qm
Schlafen	16,73 qm
Zimmer 1	13,00 qm
Zimmer 2	12,50 qm
WC	1,38 qm
Abstellfläche	2,10 qm
Bad	9,87 qm
Balkon 27 qm x 0,25	6,75 qm
<b>106,37 qm</b>	



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.



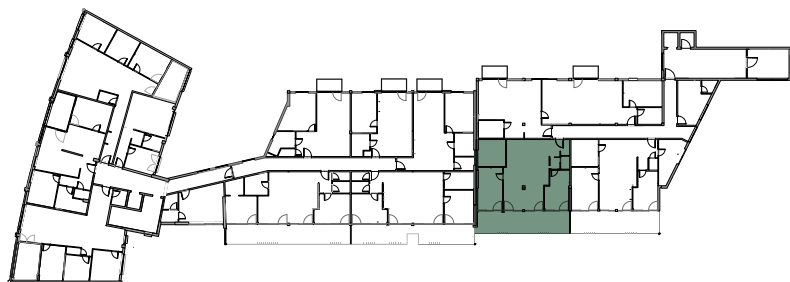
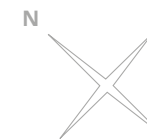
# WOHNUNG 1.4

NR. 32 A

1. OG

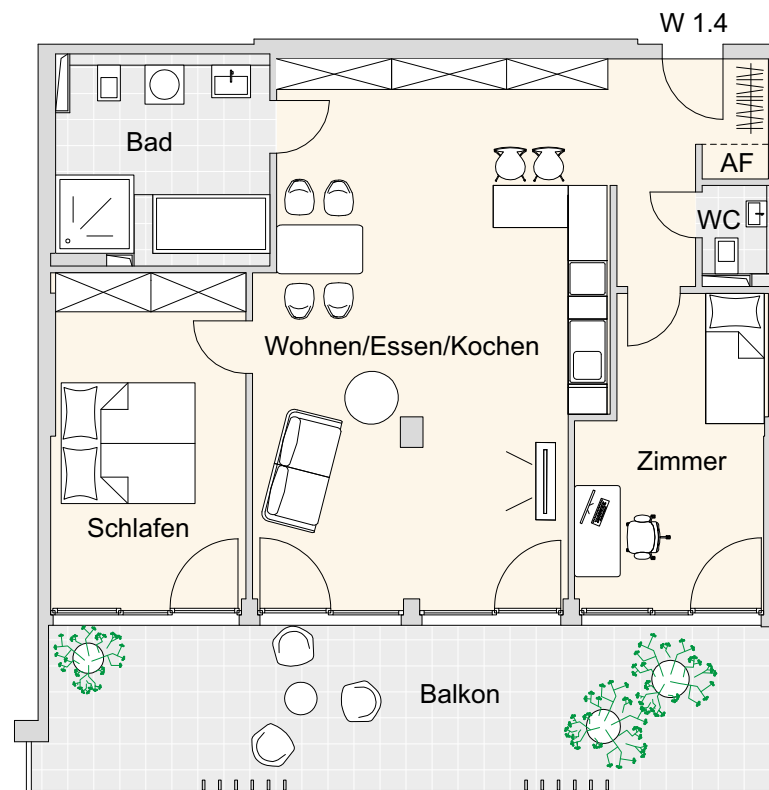
> 3 ZIMMER

> 99,40 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	49,15 qm
Schlafen	15,21 qm
Zimmer	13,22 qm
Bad	10,30 qm
WC	1,39 qm
Abstellfläche 1	2,40 qm
Abstellfläche 2	0,55 qm
Balkon 28,72 qm x 0,25	7,18 qm
	<b>99,40 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

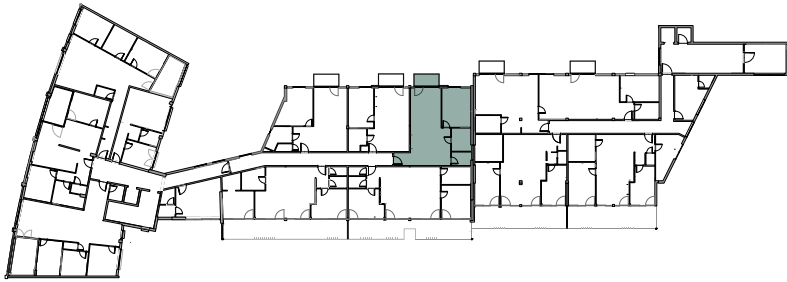
# WOHNUNG 1.5

NR. 32 - SÜD

1. OG

> 2 ZIMMER

> 69,48 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	41,65 qm
Schlafen	16,25 qm
Bad	5,64 qm
Abstellraum	3,75 qm
Balkon 4,38 qm x 0,5	2,19 qm
	<b>69,48 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

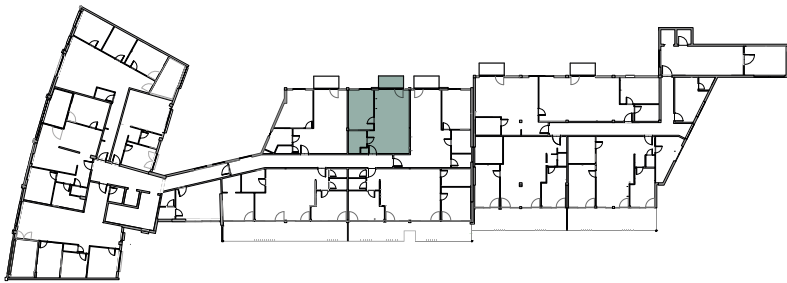
# WOHNUNG 1.6

NR. 32 - SÜD

1. OG

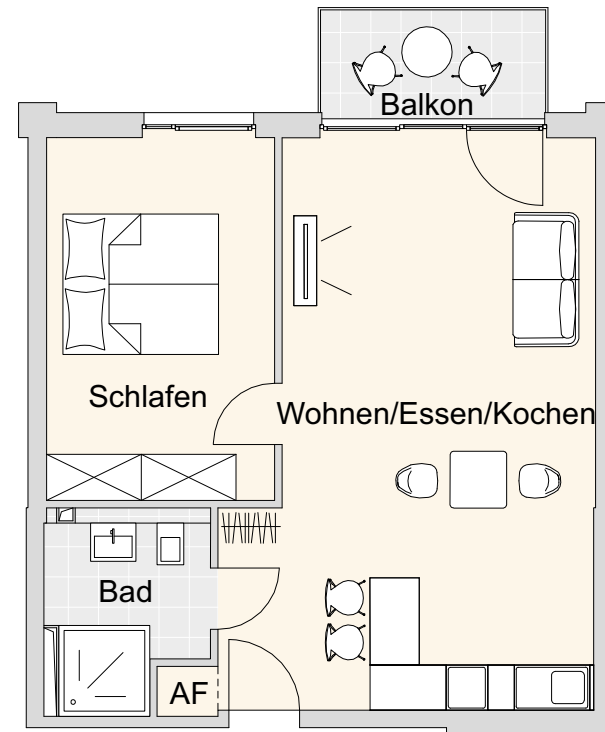
> 2 ZIMMER

> 56,06 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	33,87 qm
Schlafen	14,55 qm
Bad	4,93 qm
Abstellfläche	0,52 qm
Balkon 4,38 qm x 0,5	2,19 qm
	<b>56,06 qm</b>



W 1.6



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

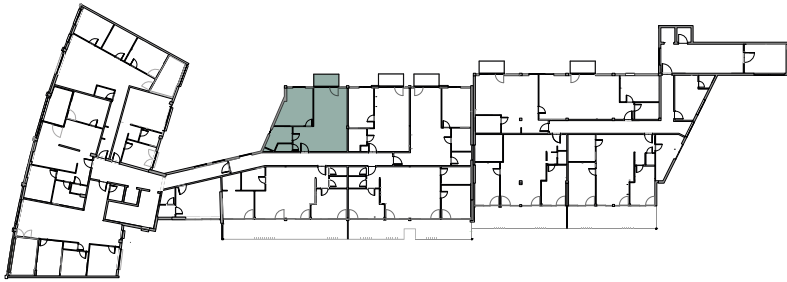
# WOHNUNG 1.7

NR. 32 - SÜD

1. OG

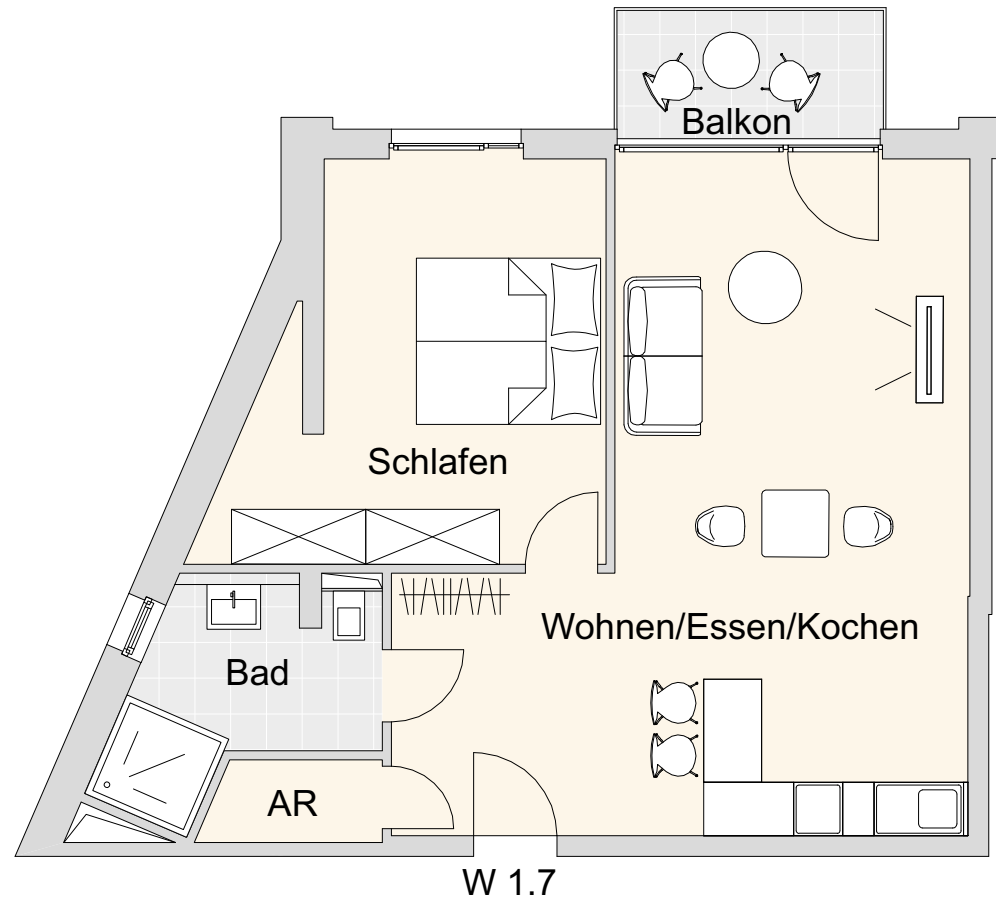
> 2 ZIMMER

> 63,64 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	37,55 qm
Schlafen	16,50 qm
Bad	5,64 qm
Abstellraum	1,76 qm
Balkon 4,38 qm x 0,5	2,19 qm
	<b>63,64 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

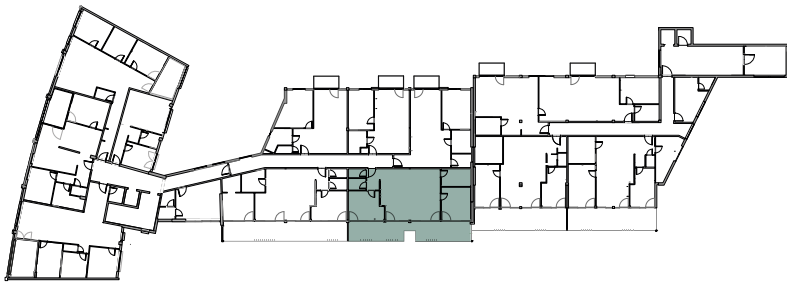
# WOHNUNG 1.8

NR. 32 - SÜD

1. OG

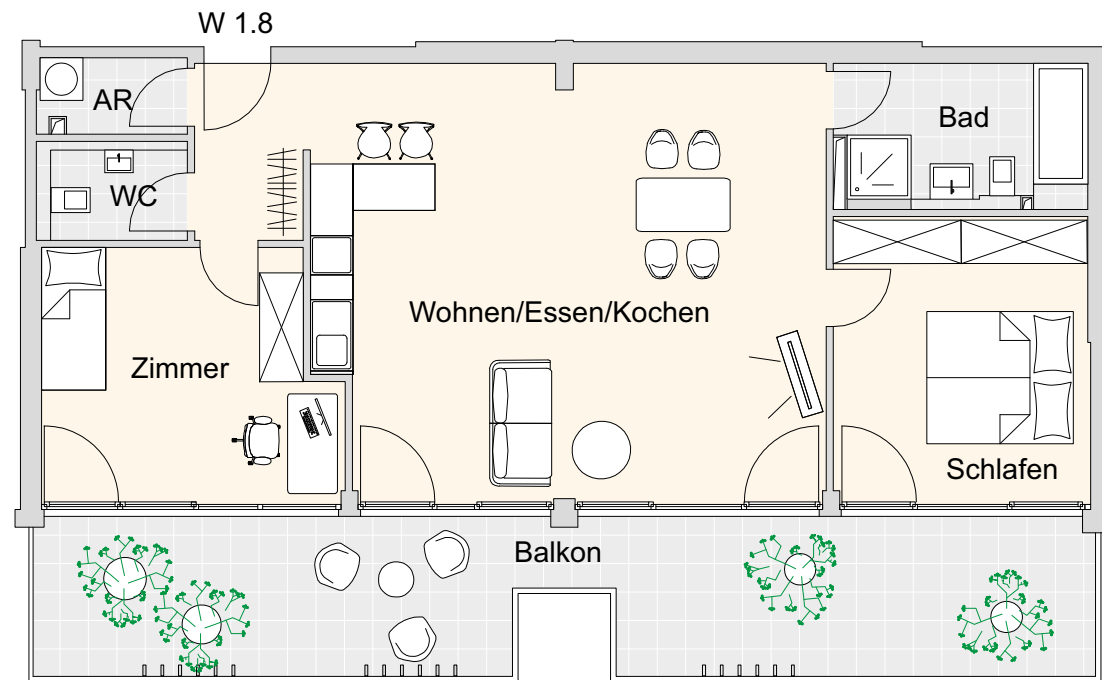
> 3 ZIMMER

> 96,66 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	47,59 qm
Schlafen	14,40 qm
Zimmer	14,29 qm
Bad	7,82 qm
WC	2,55 qm
Abstellraum	1,76 qm
Balkon 33 qm x 0,25	8,25 qm
	<b>96,66 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

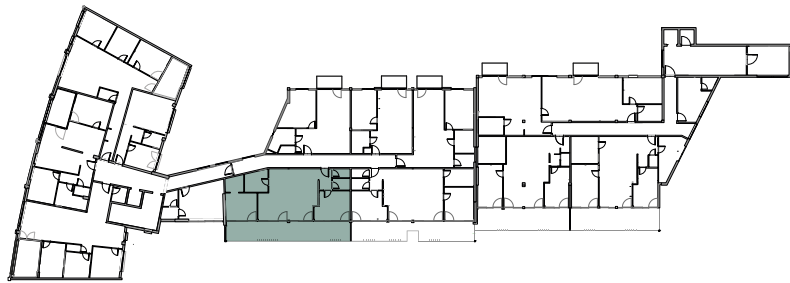
# WOHNUNG 1.9

NR. 32 - SÜD

1. OG

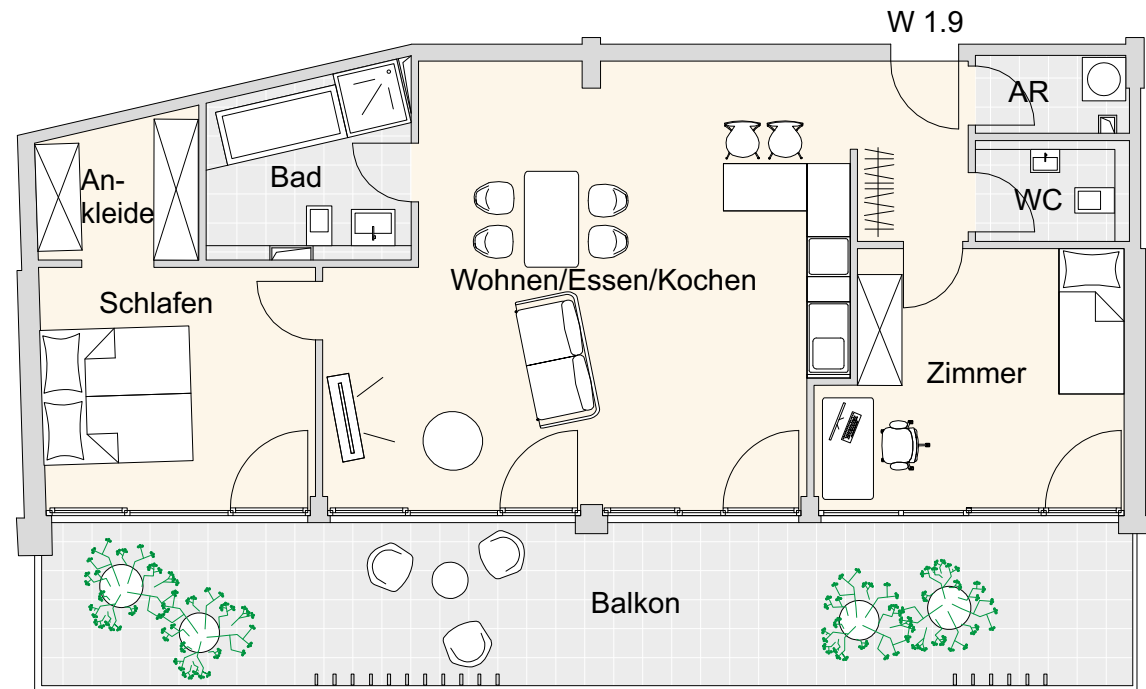
> 3 ZIMMER

> 94,02 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	44,00 qm
Schlafen	12,68 qm
Ankleide	4,22 qm
Zimmer	14,29 qm
Bad	5,64 qm
WC	2,55 qm
Abstellraum	1,76 qm
Balkon 35,52 qm x 0,25	8,88 qm
	<b>94,02 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

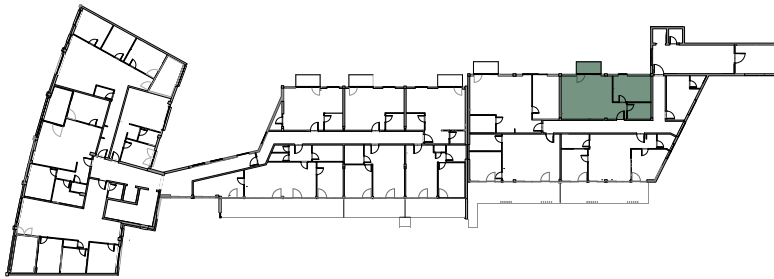
# WOHNUNG 2.1

NR. 32 A

2. OG

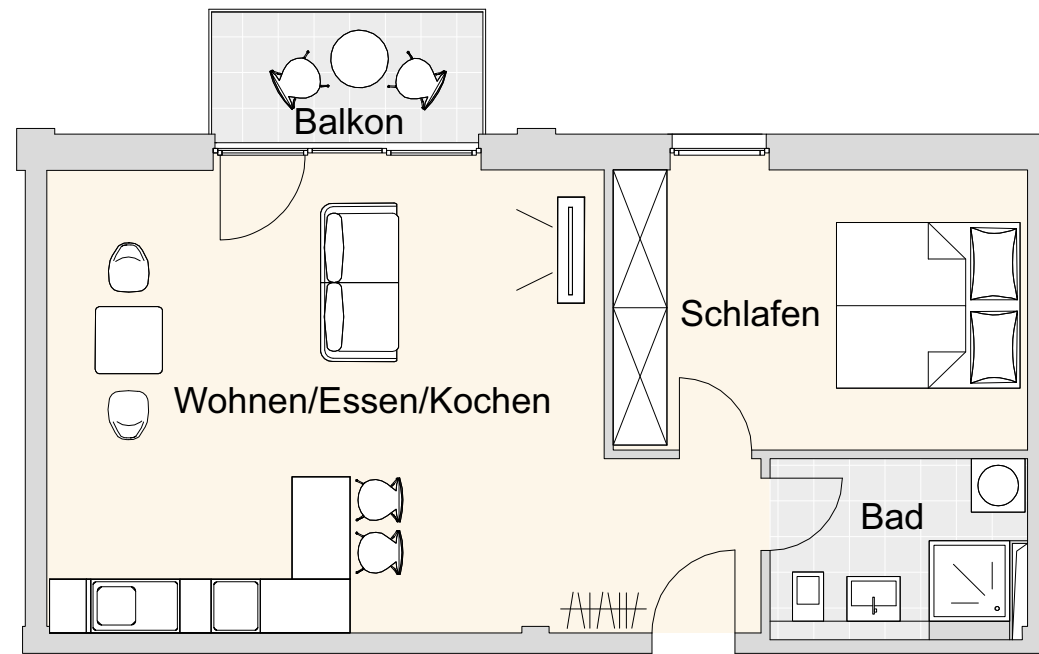
> 2 ZIMMER

> 58,49 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	36,18 qm
Schlafen	14,90 qm
Bad	5,24 qm
Balkon 4,34 qm x 0,5	2,17 qm
	<b>58,49 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

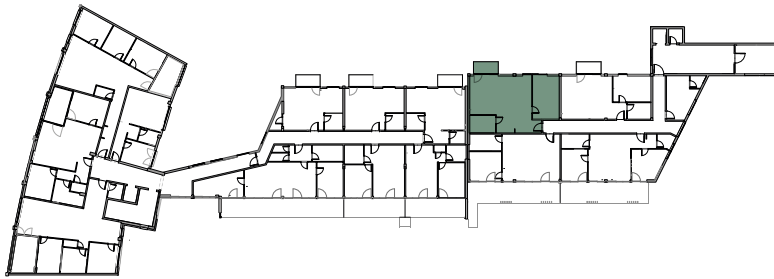
# WOHNUNG 2.2

NR. 32 A

2. OG

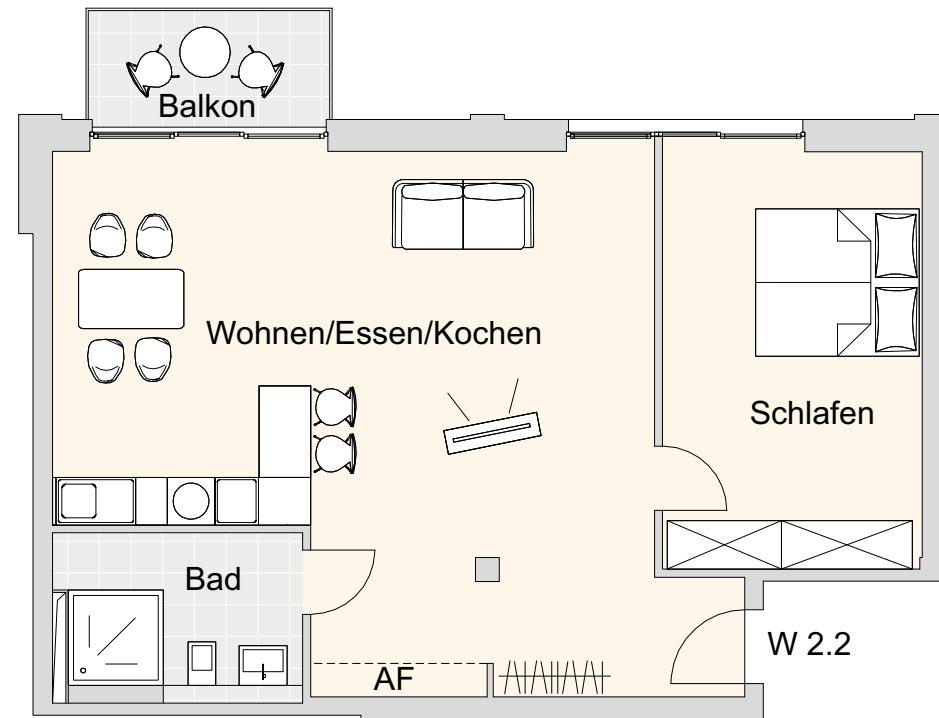
> 2 ZIMMER

> 73,06 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	46,46 qm
Schlafen	17,37 qm
Bad	5,97 qm
Abstellfläche	1,14 qm
Balkon 4,24 qm x 0,5	2,12 qm
	<b>73,06 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.



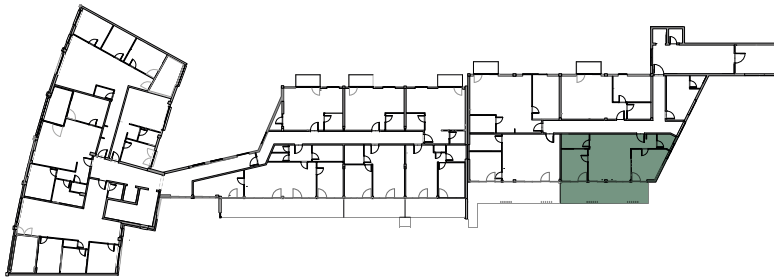
# WOHNUNG 2.3

NR. 32 A

2. OG

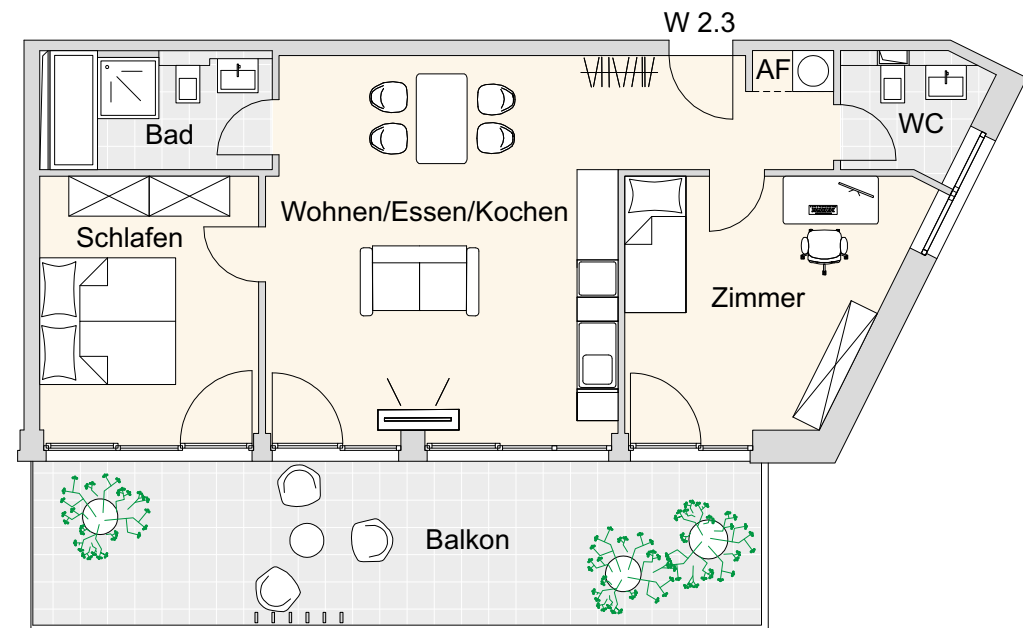
> 3 ZIMMER

> 76,74 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	33,82 qm
Schlafen	12,65 qm
Zimmer	14,45 qm
WC	3,19 qm
Abstellfläche	0,70 qm
Bad	5,55 qm
Balkon 25,52 qm x 0,25	6,38 qm
<b>76,74 qm</b>	



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

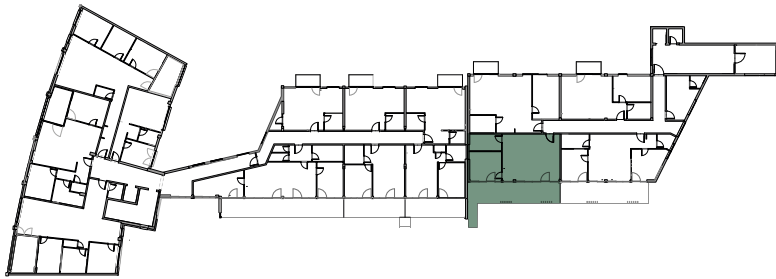
# WOHNUNG 2.4

NR. 32 A

2. OG

> 2 ZIMMER

> 68,29 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	39,80 qm
Schlafen	14,26 qm
Bad	7,58 qm
Balkon 26,6 qm x 0,25	6,65 qm
	<b>68,29 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

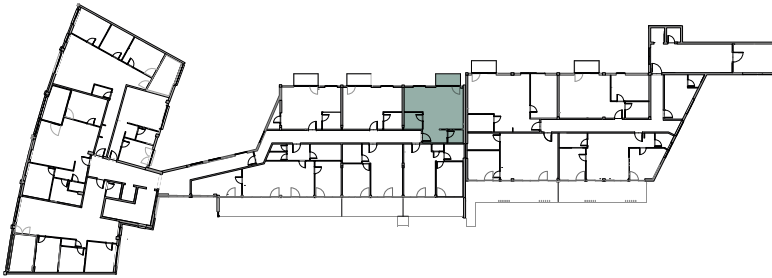
# WOHNUNG 2.5

NR. 32 - SÜD

2. OG

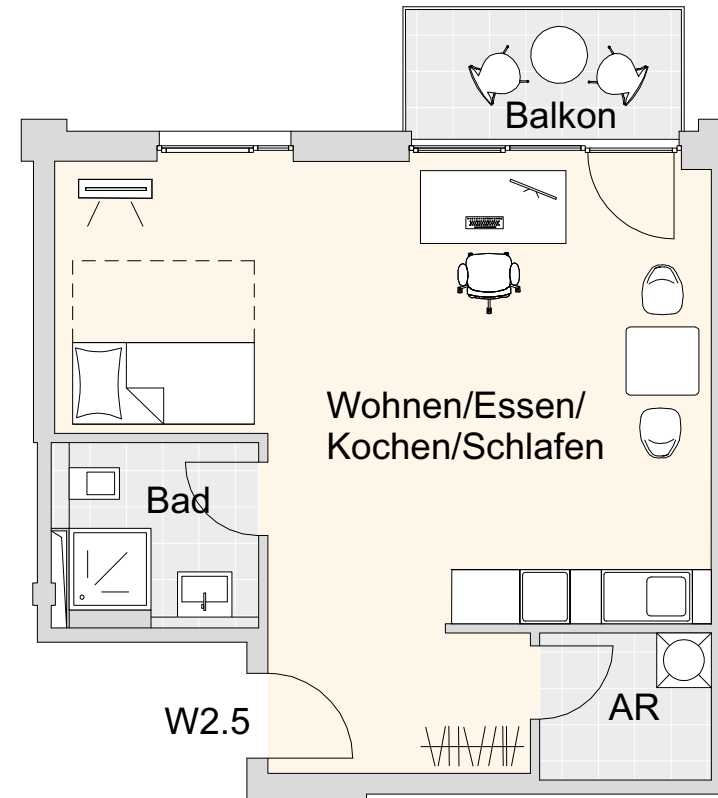
> 1 ZIMMER

> 45,84 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen / Schlafen	36,50 qm
Bad	4,12 qm
Abstellraum	3,03 qm
Balkon 4,38 qm x 0,5	2,19 qm
	<b>45,84 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

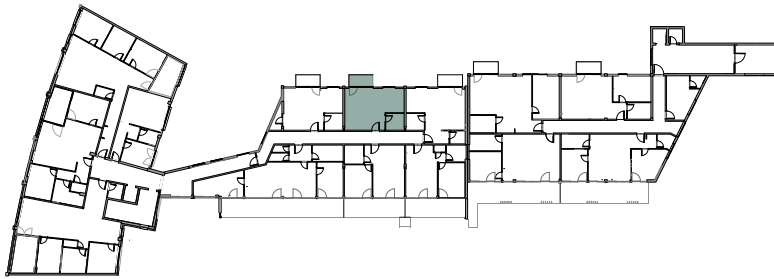
# WOHNUNG 2.6

NR. 32 - SÜD

2. OG

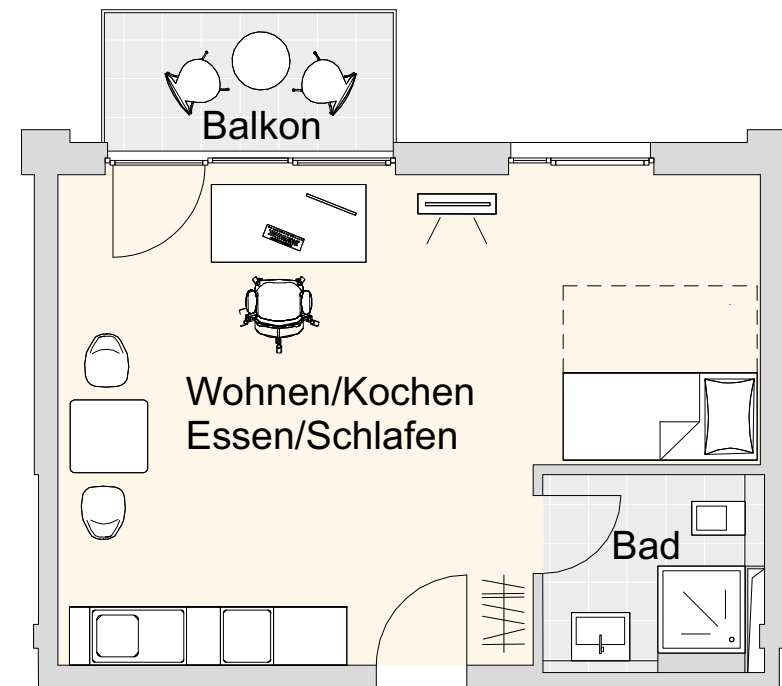
> 1 ZIMMER

> 38,04 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen / Schlafen	31,73 qm
Bad	4,12 qm
Balkon 4,38 qm x 0,5	2,19 qm
	<b>38,04 qm</b>



W 2.6

Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

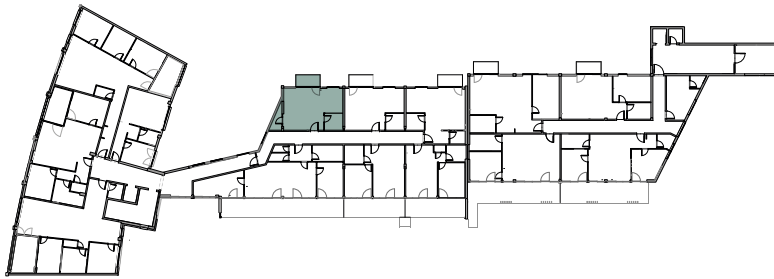
# WOHNUNG 2.7

NR. 32 - SÜD

2. OG

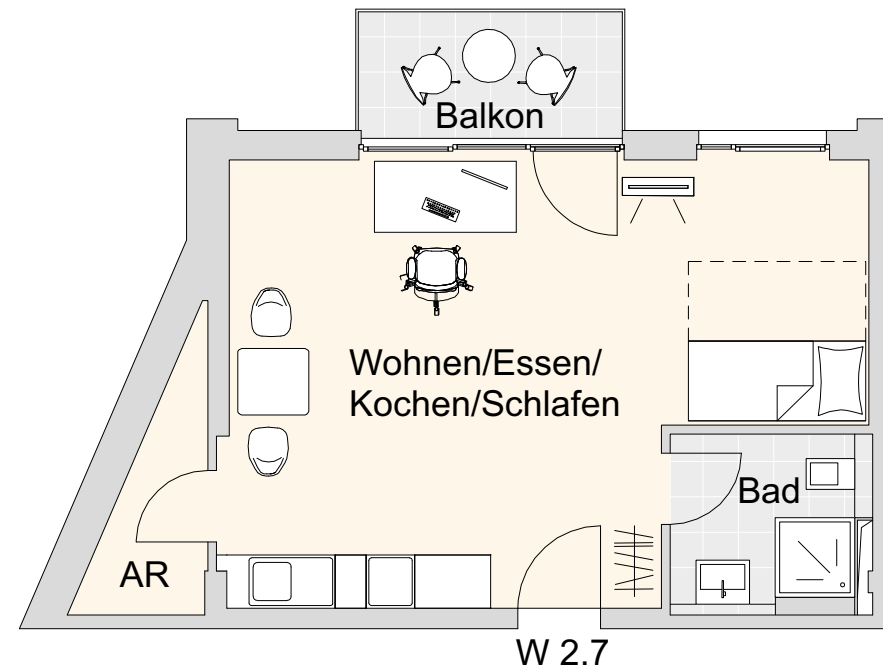
> 1 ZIMMER

> 41,49 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen / Schlafen	32,50 qm
Bad	4,12 qm
Abstellraum	2,75 qm
Balkon 4,25 qm x 0,5	2,12 qm
	<b>41,49 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

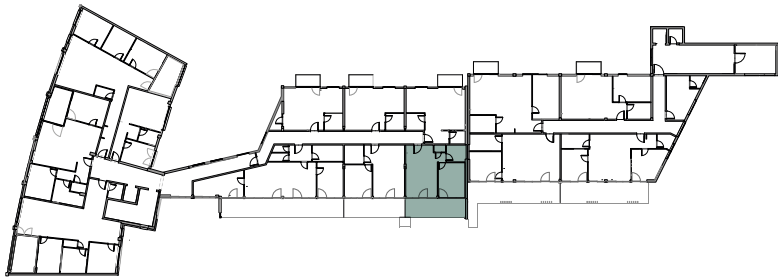
# WOHNUNG 2.8

NR. 32 - SÜD

2. OG

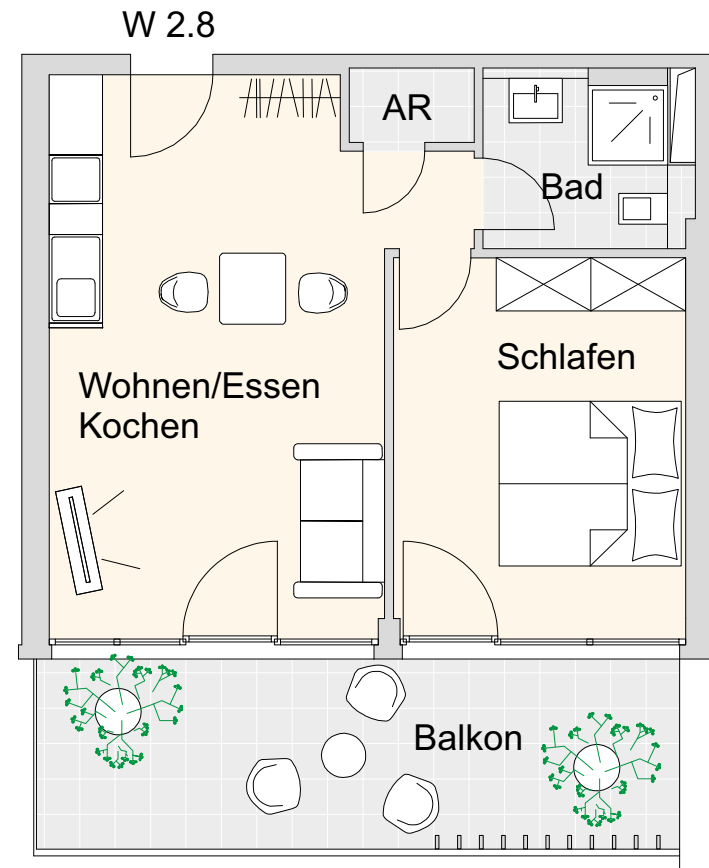
> 2 ZIMMER

> 52,29 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	24,90 qm
Schlafen	14,13 qm
Bad	4,27 qm
Abstellraum	1,19 qm
Balkon 15,6 qm x 0,5	7,80 qm
	<b>52,29 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

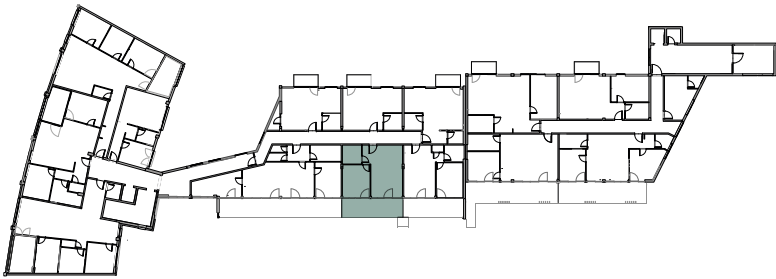
# WOHNUNG 2.9

NR. 32 - SÜD

2. OG

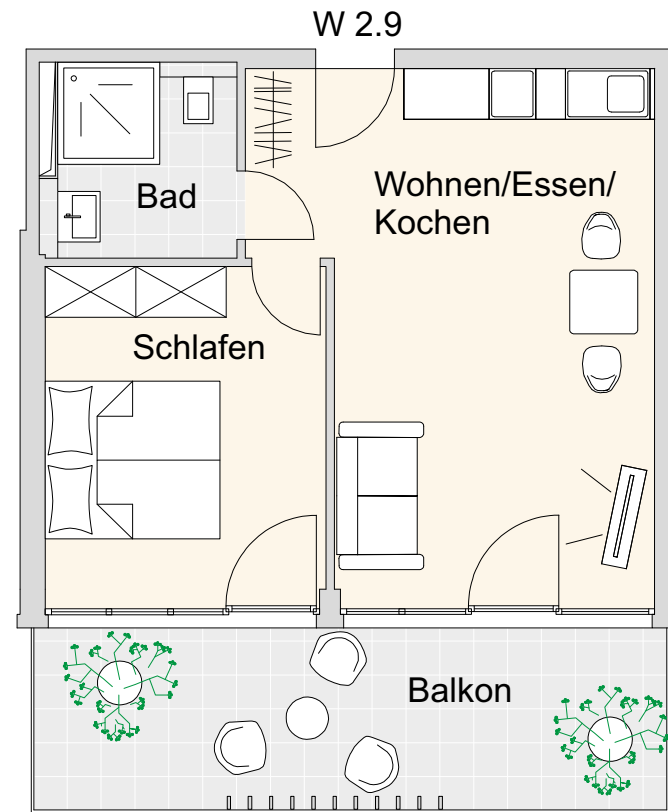
> 2 ZIMMER

> 52,78 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	26,48 qm
Schlafen	13,36 qm
Bad	4,89 qm
Balkon 16,1 qm x 0,5	8,05 qm
	<b>52,78 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

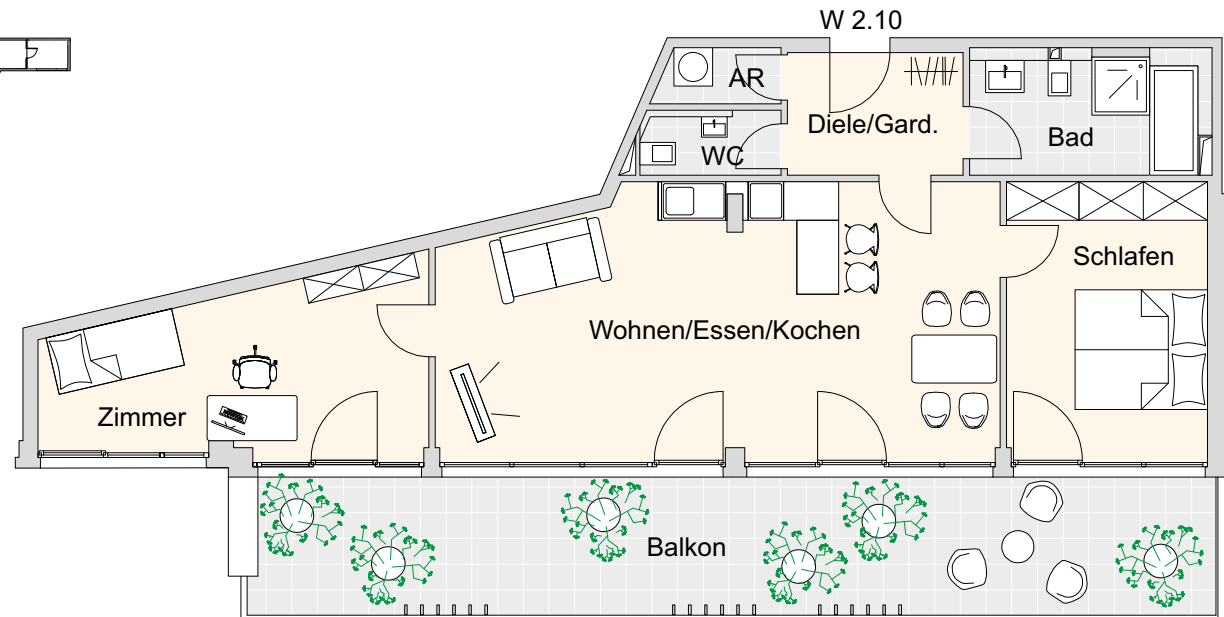
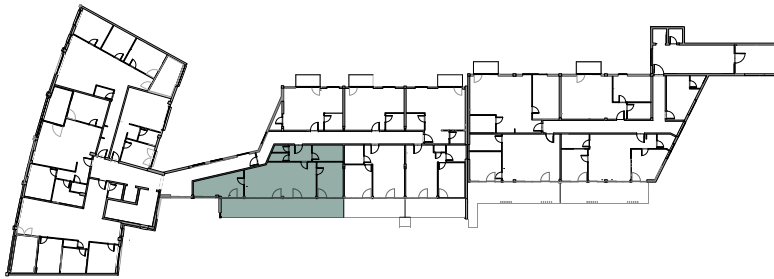
# WOHNUNG 2.10

NR. 32 - SÜD

2. OG

> 3 ZIMMER

> 89,13 QM



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	36,14 qm
Schlafen	13,65 qm
Zimmer	15,25 qm
Bad	7,10 qm
Diele / Garderobe	5,22 qm
WC	2,12 qm
Abstellraum	1,62 qm
Balkon 16,06 qm x 0,5	8,03 qm
	<b>89,13 qm</b>



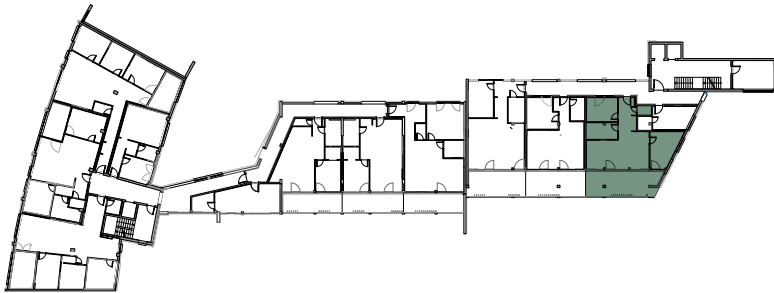
# WOHNUNG 3.1

NR. 32 A

3. OG

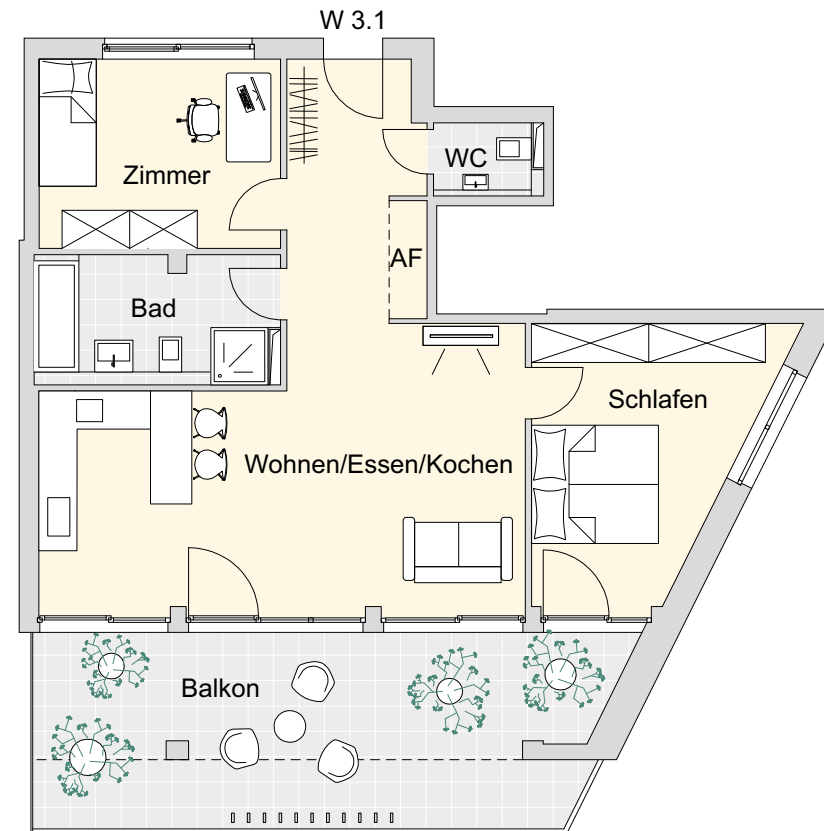
> 3 ZIMMER

> 81,77 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	38,95 qm
Schlafen	14,48 qm
Zimmer	11,33 qm
Bad	7,43 qm
WC	1,58 qm
Abstellfläche	1,10 qm
Balkon 27,6 qm x 0,25	6,90 qm
	<b>81,77 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

# WOHNUNG 3.2

NR. 32 A

3. OG

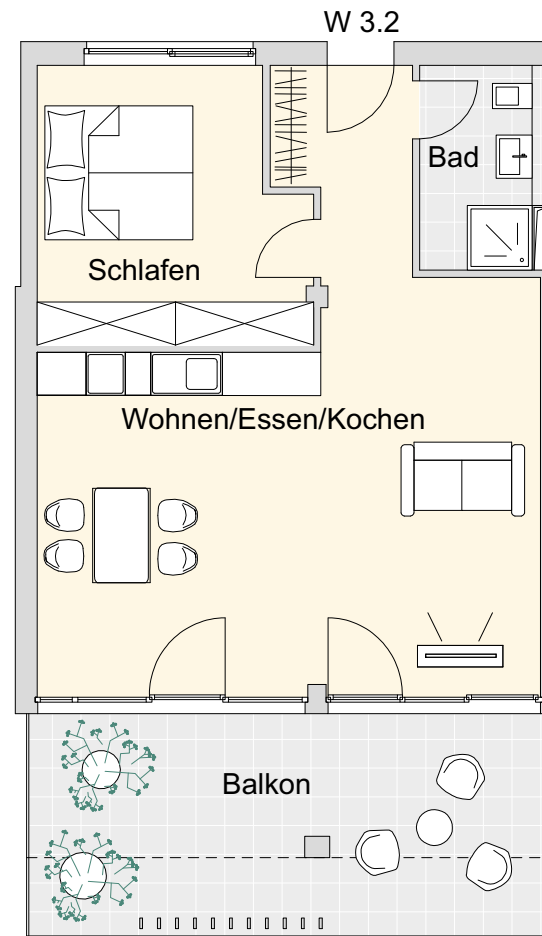
> 2 ZIMMER

> 65,91 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	41,74 qm
Schlafen	13,68 qm
Bad	4,81 qm
Balkon 22,72 qm x 0,25	5,68 qm
	<b>65,91 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

# WOHNUNG 3.3

NR. 32 A

3. OG

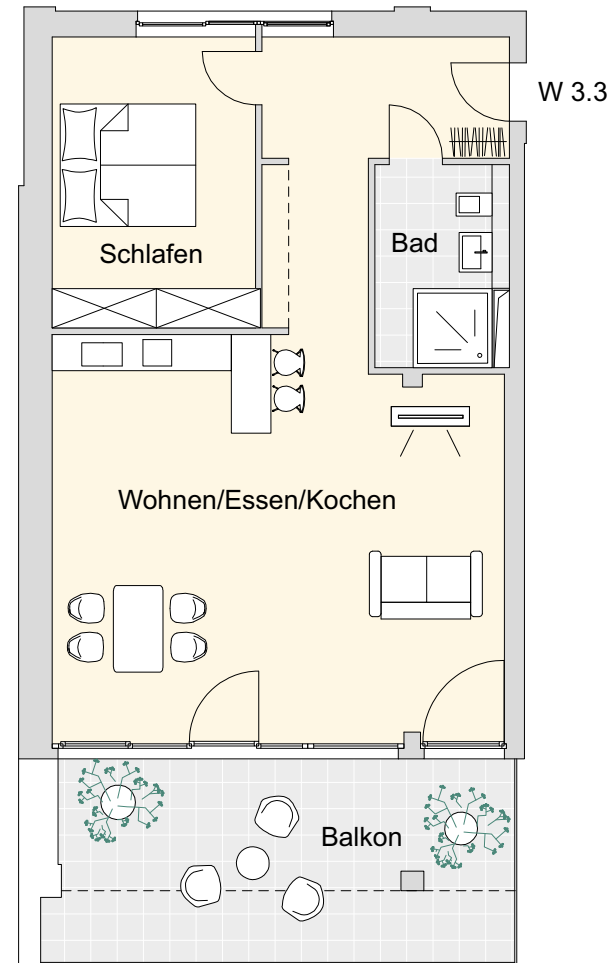
> 2 ZIMMER

> 77,71QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	51,60 qm
Schlafen	13,77 qm
Bad	5,79 qm
Abstellfläche	1,00 qm
Balkon 22,2 qm x 0,25	5,55 qm
	<b>77,71 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

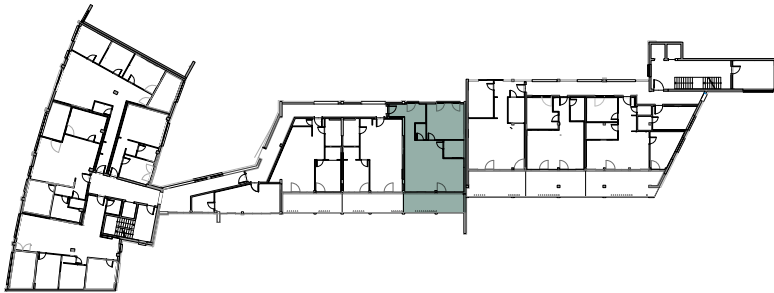
# WOHNUNG 3.4

NR. 32 - SÜD

3. OG

> 2 ZIMMER

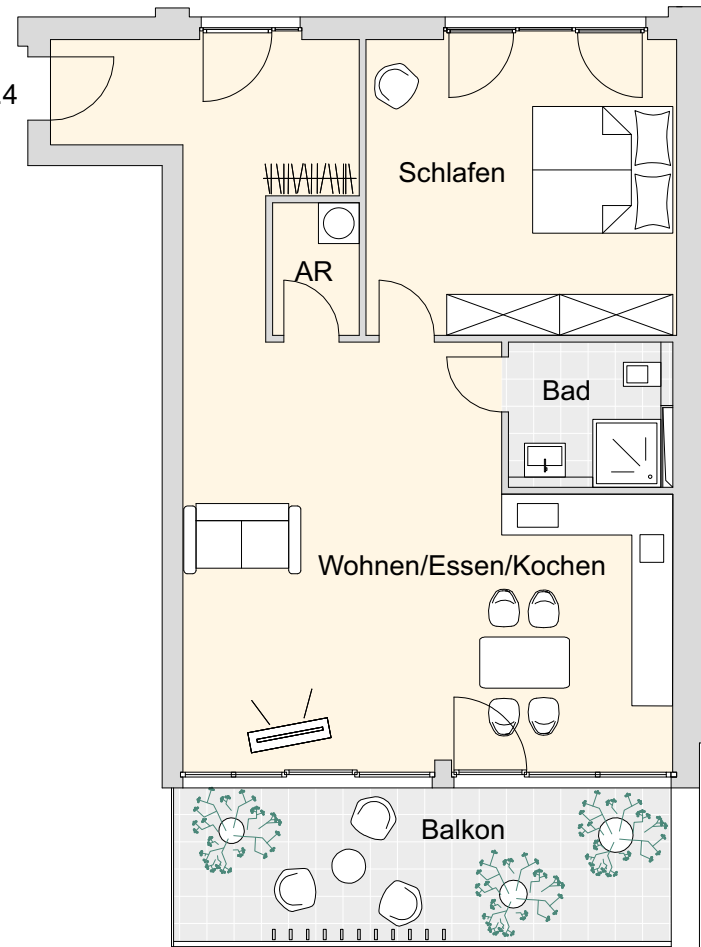
> 87,41 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	51,82 qm
Schlafen	20,10 qm
Bad	4,76 qm
Abstellraum	2,48 qm
Balkon 16,5 qm x 0,5	8,25 qm
	<b>87,41 qm</b>

W 3.4



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

# WOHNUNG 3.5

NR. 32 - SÜD

3. OG

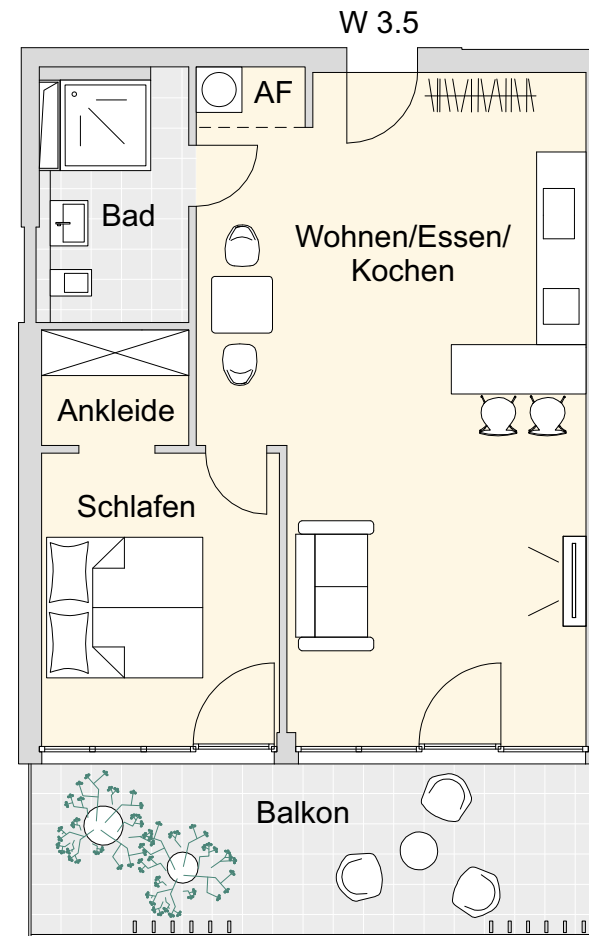
> 2 ZIMMER

> 70,82 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	39,99 qm
Schlafen	12,17 qm
Ankleide	2,97 qm
Bad	6,09 qm
Abstellfläche	1,15 qm
Balkon 16,9 qm x 0,5	8,45 qm
	<b>70,82 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

# WOHNUNG 3.6

NR. 32 - SÜD

3. OG

> 2 ZIMMER

> 70,22 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	38,86 qm
Schlafen	12,17 qm
Ankleide	2,97 qm
Bad	6,09 qm
Abstellraum	1,98 qm
Balkon 16,3 qm x 0,5	8,15 qm
	<b>70,22 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

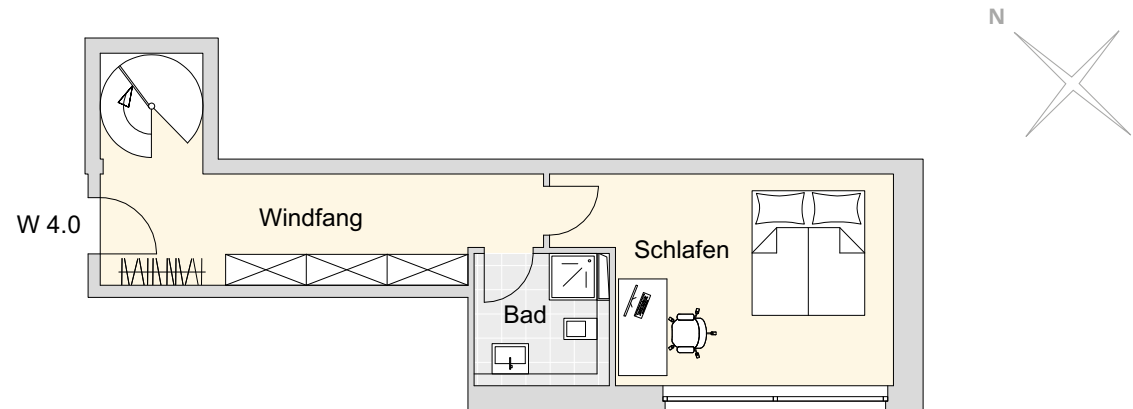
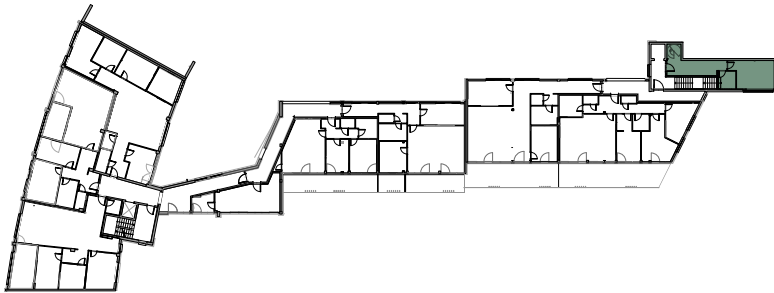
# WOHNUNG 4.0

NR. 32 A

4. OG

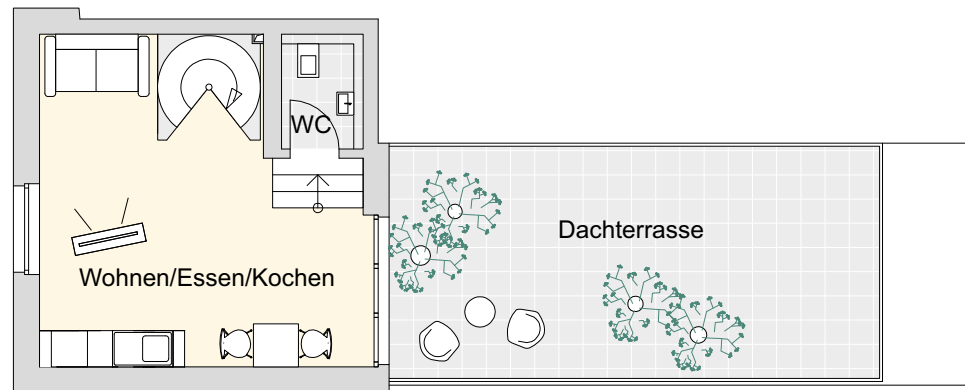
> 2 ZIMMER

> 66,27 QM



## WOHNFLÄCHE

Windfang	13,00 qm
Bad	4,41 qm
Schlafen	17,32 qm
Wohnen / Essen / Kochen	21,26 qm
WC	2,43 qm
Dachterrasse 31,4 qm x 0,25	7,85 qm
	<b>66,27 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

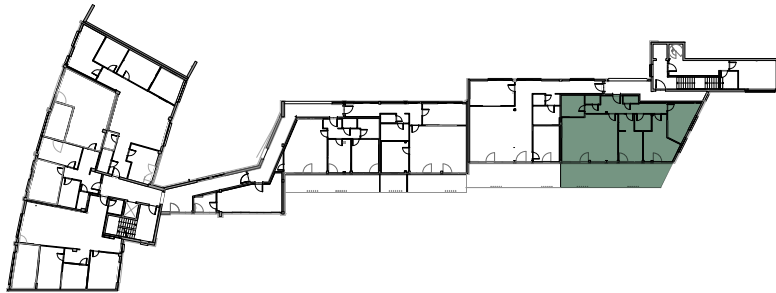
# WOHNUNG 4.1

NR. 32 A

4. OG

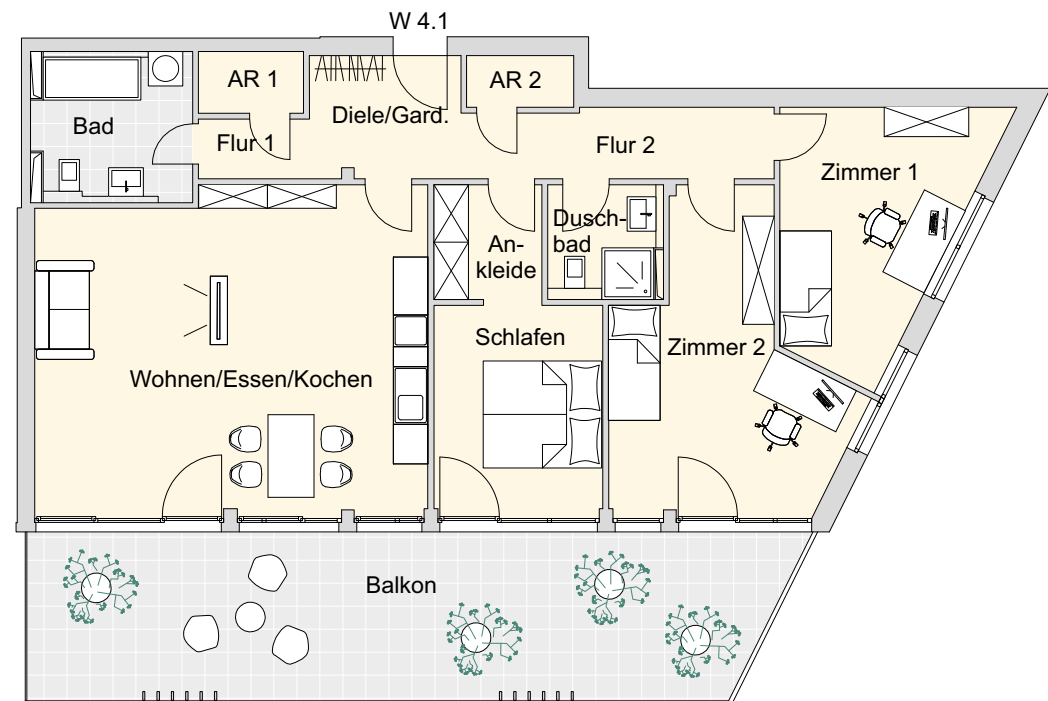
> 4 ZIMMER

> 122,42 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	38,48 qm
Schlafen	14,75 qm
Zimmer 1	17,60 qm
Zimmer 2	13,70 qm
Bad	6,68 qm
Duschbad	3,72 qm
Abstellraum 1	1,86 qm
Abstellraum 2	1,67 qm
Diele / Garderobe	5,56 qm
Flur 1	2,00 qm
Flur 2	6,85 qm
Balkon 38,2 qm x 0,25	9,55 qm
	<b>122,42 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.



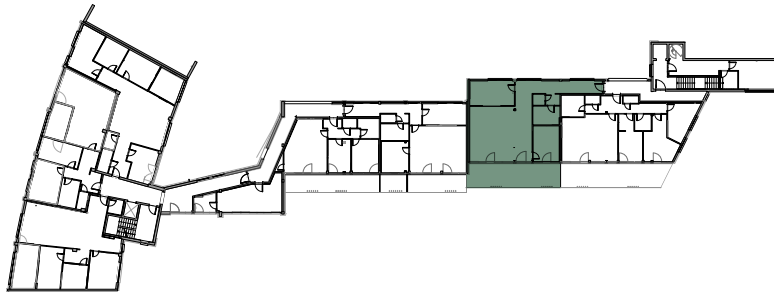
# WOHNUNG 4.2

NR. 32 A

4. OG

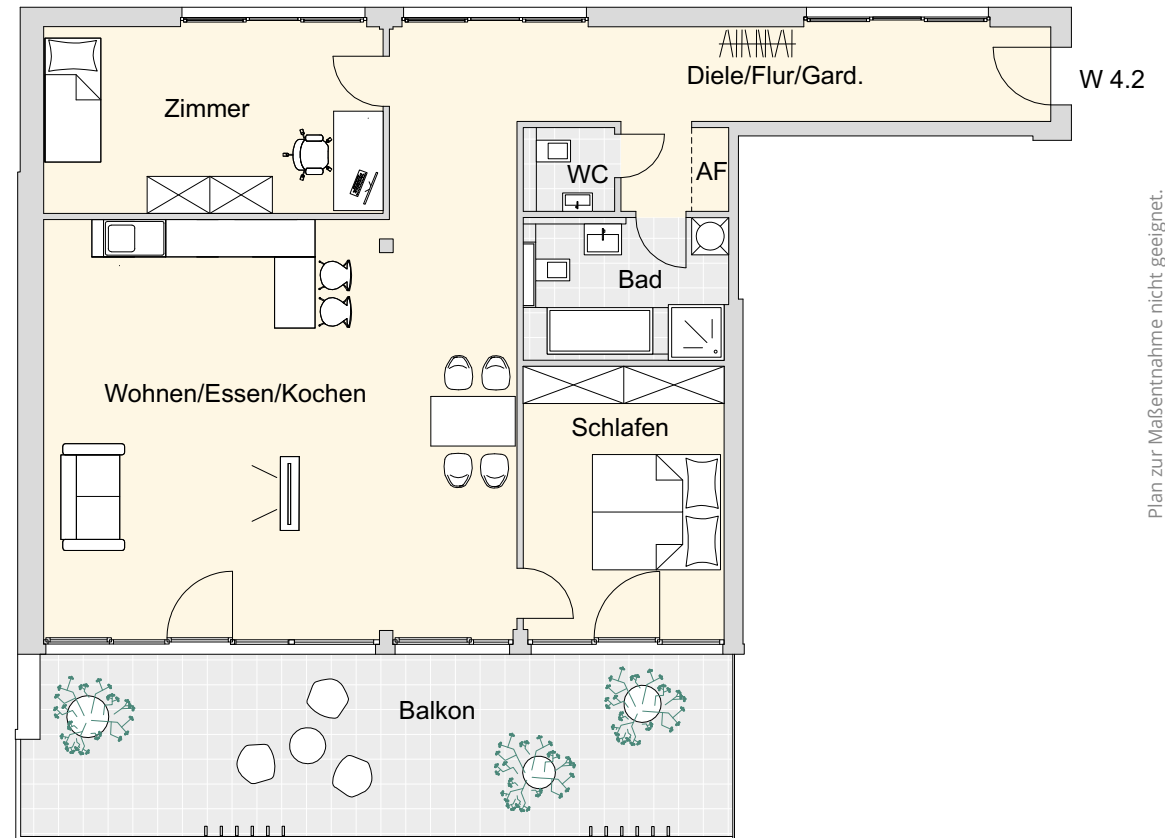
> 3 ZIMMER

> 122,13 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	58,24 qm
Schlafen	14,27 qm
Zimmer	16,75 qm
Bad	7,03 qm
Diele / Flur / Garderobe	15,22 qm
WC	1,47 qm
Abstellfläche	0,80 qm
Balkon 33,4 qm x 0,25	8,35 qm
	<b>122,13 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

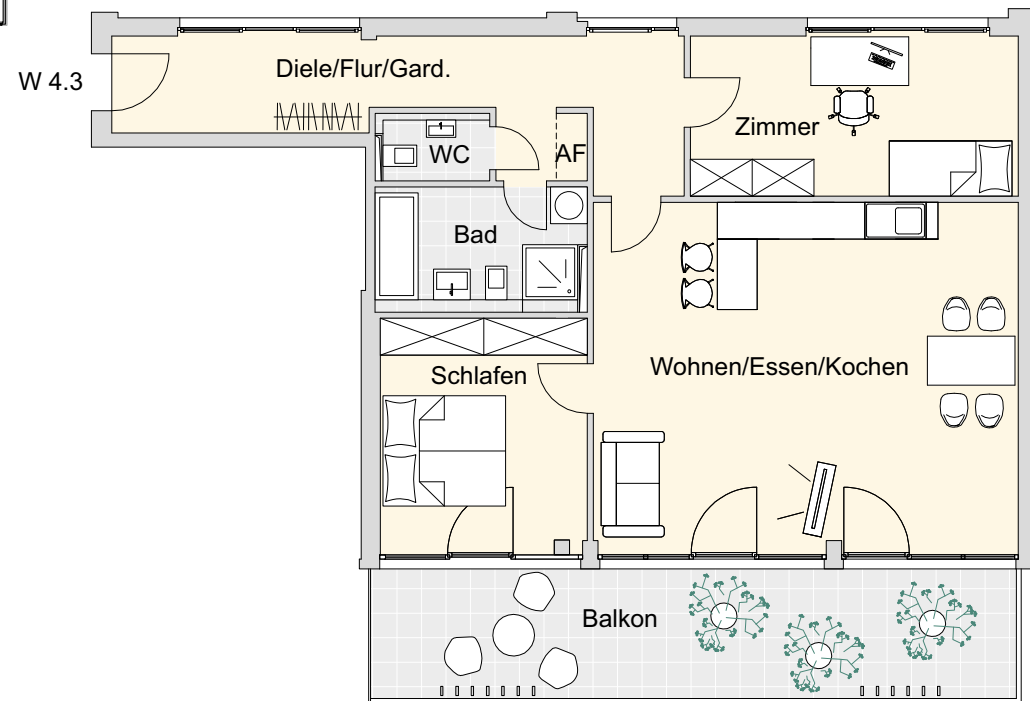
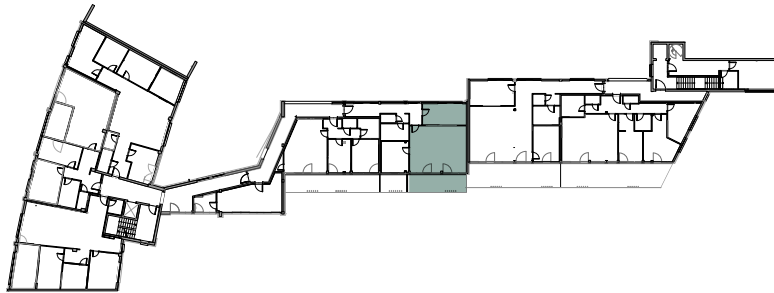
# WOHNUNG 4.3

NR. 32 - SÜD

4. OG

> 3 ZIMMER

> 100,49 QM



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	39,72 qm
Schlafen	14,90 qm
Zimmer	14,20 qm
Bad	7,30 qm
Diele	6,88 qm
Flur	9,40 qm
Abstellfläche	0,56 qm
WC	1,90 qm
Balkon 22,52 qm x 0,25	5,63 qm
	<b>100,46 qm</b>

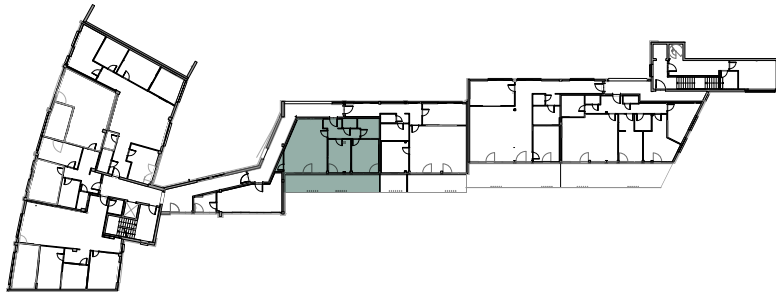
# WOHNUNG 4.4

NR. 32 - SÜD

4. OG

> 3 ZIMMER

> 79,25 QM



## WOHNFLÄCHE

Wohnen / Essen / Kochen	30,37 qm
Schlafen	13,60 qm
Zimmer	11,50 qm
Bad	7,30 qm
Diele / Garderobe	4,07 qm
Abstellfläche	0,51 qm
Abstellraum	1,24 qm
Flur	2,60 qm
WC	1,96 qm
Balkon 24,4 qm x 0,25	6,10 qm
	<b>79,25 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

MERIAN 32 32A

# WORKING

9 MODERNE BÜROEINHEITEN



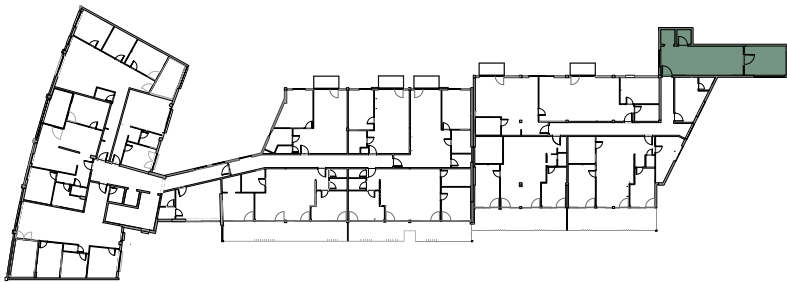
# BÜRO B 1.1

NR. 32 A

1. OG

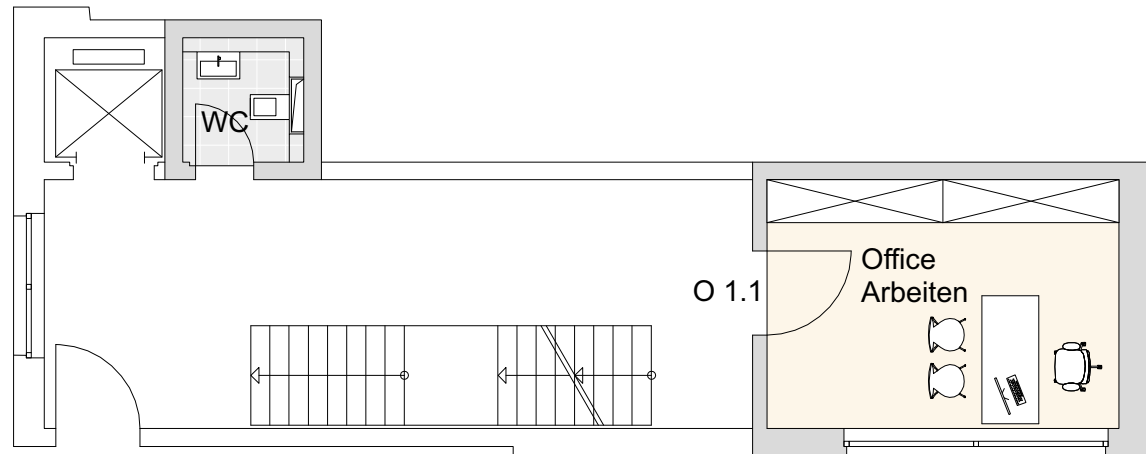
> 1 ZIMMER

> 19,96 QM



## BÜROFLÄCHE

Arbeitsbereich	17,23 qm
WC	2,73 qm
	<b>19,96 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

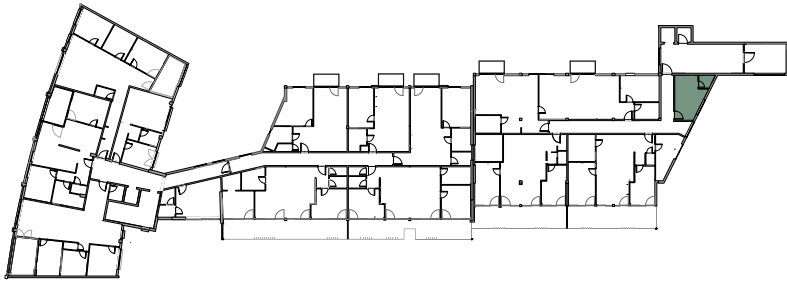
# BÜRO B 1.2

NR. 32 A

1. OG

> 1 ZIMMER

> 17,62 QM

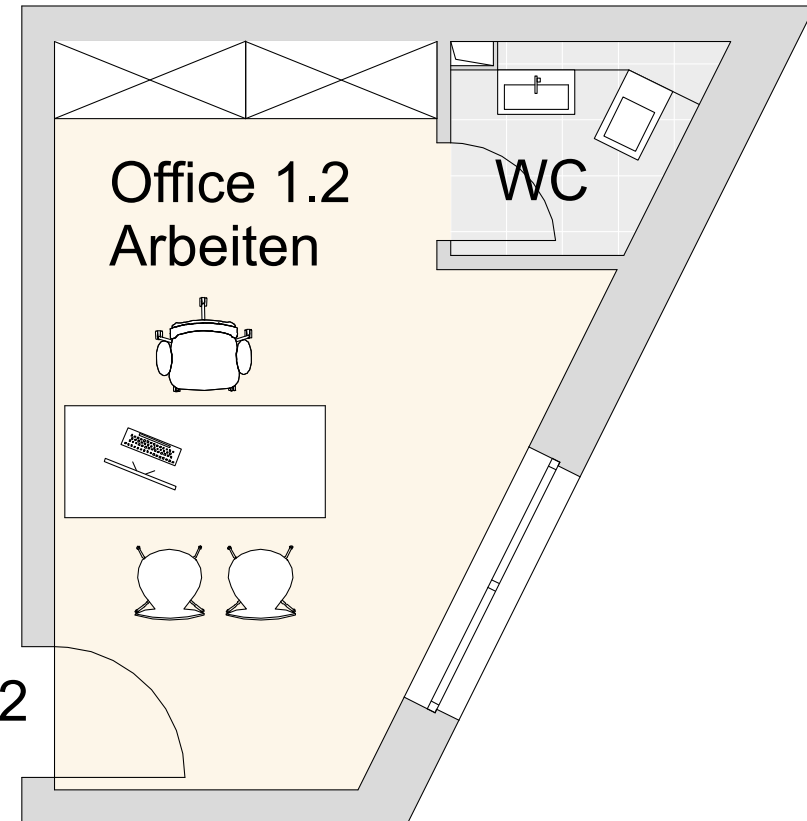


## BÜROFLÄCHE

Arbeitsbereich	15,15 qm
WC	2,47 qm
	<b>17,62 qm</b>



O 1.2



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

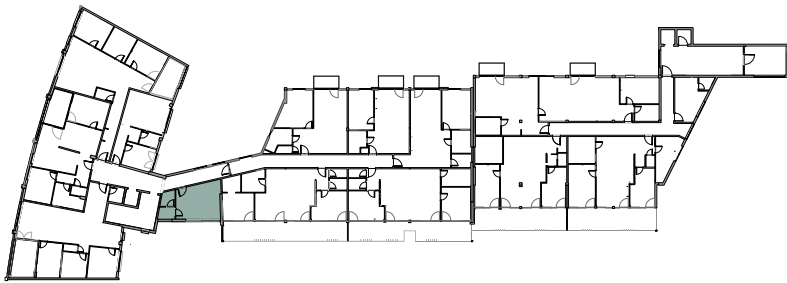
# BÜRO B 1.3

NR. 32 - SÜD

1. OG

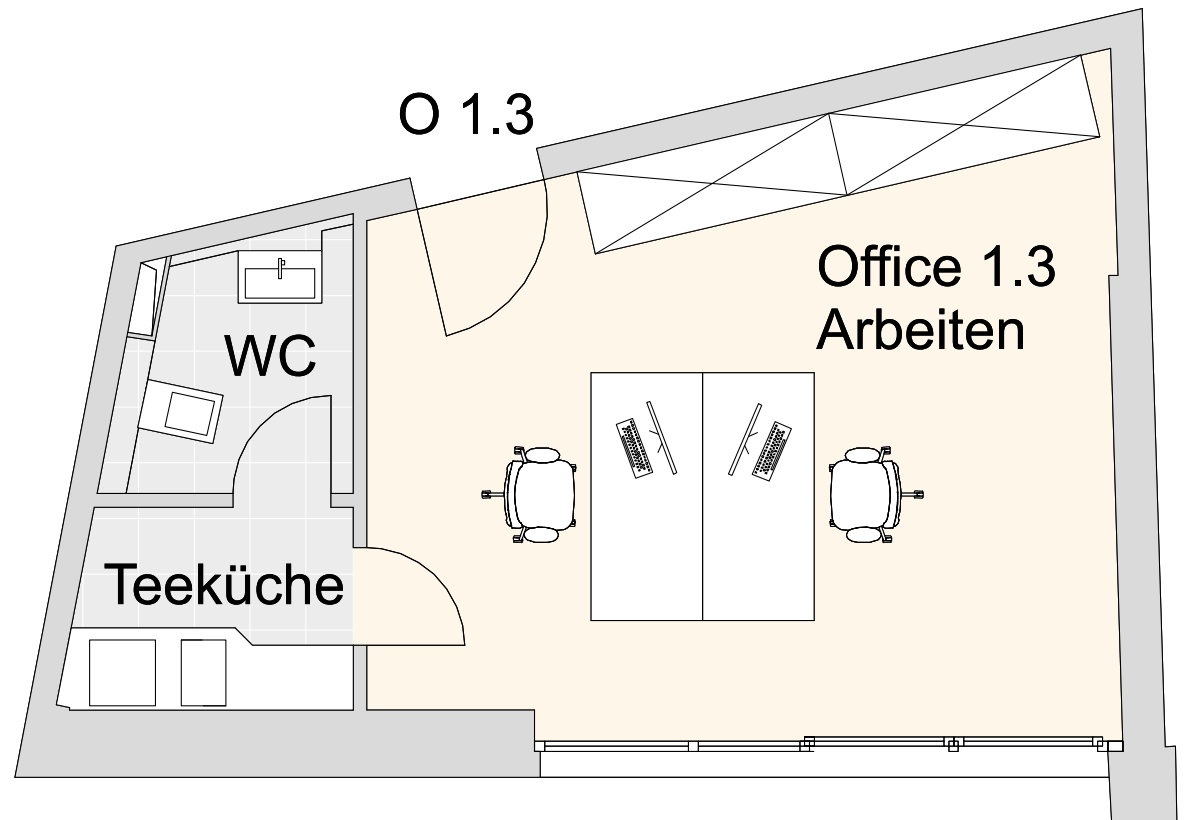
> 1 ZIMMER

> 28,76 QM



## BÜROFLÄCHE

Arbeitsbereich	23,10 qm
WC	2,79 qm
Teeküche	2,87 qm
	<b>28,76 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

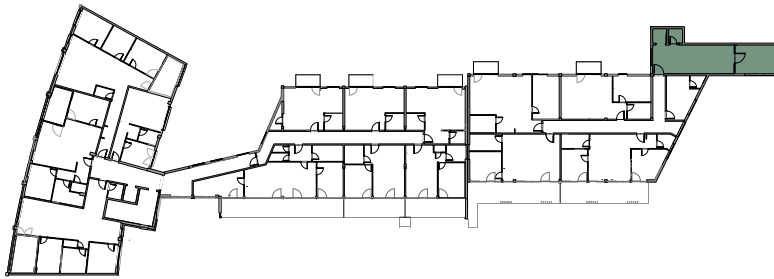
# BÜRO B 2.1

NR. 32 A

2. OG

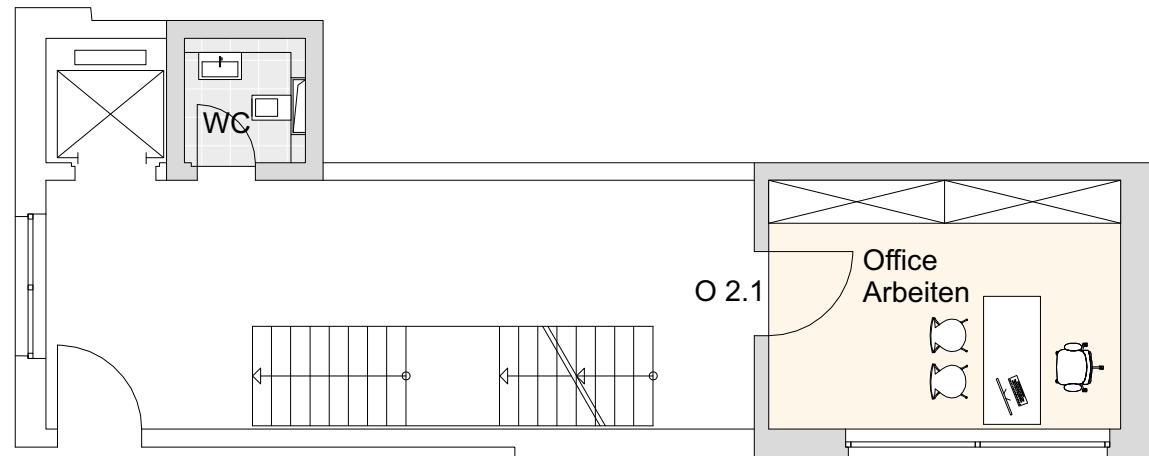
> 1 ZIMMER

> 19,96 QM



## BÜROFLÄCHE

Arbeitsbereich	17,23 qm
WC	2,73 qm
	<b>19,96 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.



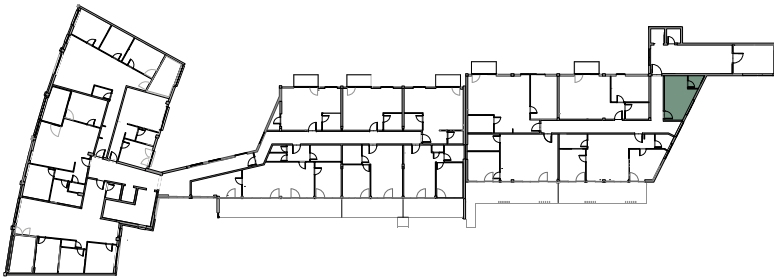
# BÜRO B 2.2

NR. 32 A

2. OG

> 1 ZIMMER

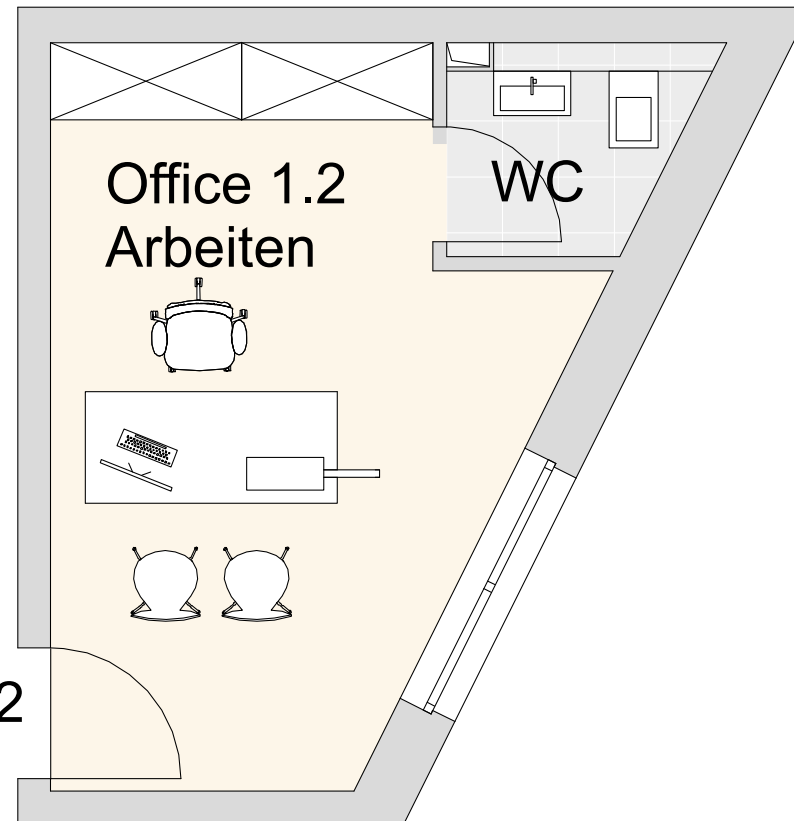
> 17,7 QM



## BÜROFLÄCHE

Arbeitsbereich	15,15 qm
WC	2,55 qm
	<b>17,70 qm</b>

O 2.2



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

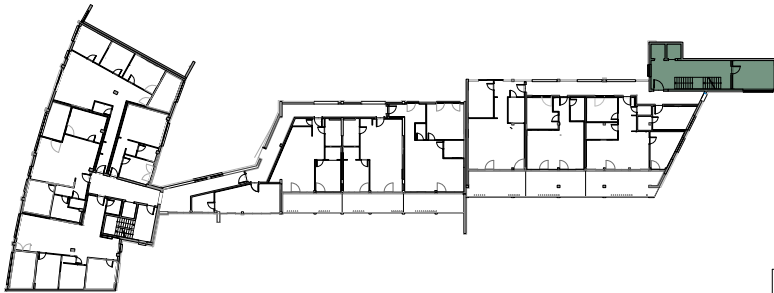
# BÜRO B 3.1

NR. 32 A

3. OG

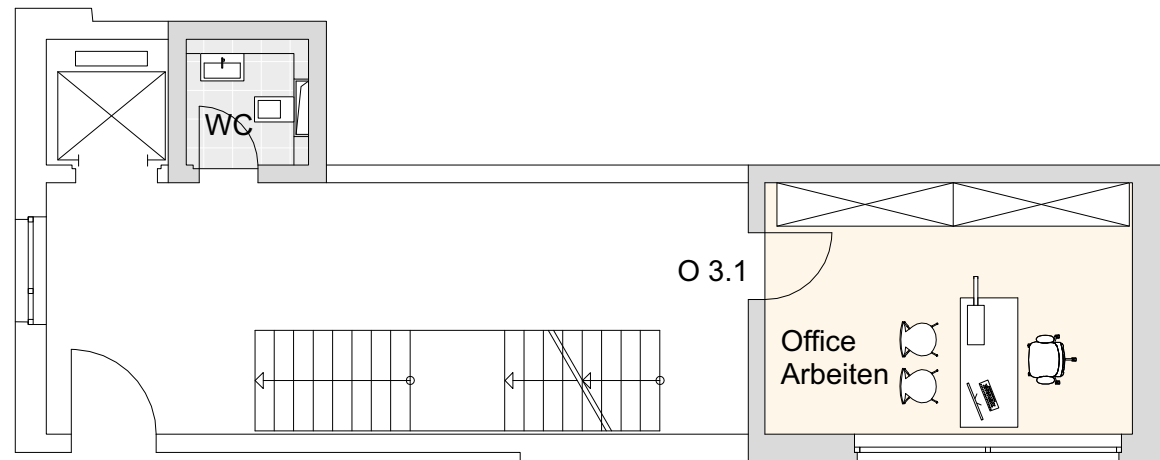
> 1 ZIMMER

> 20,33 QM



## BÜROFLÄCHE

Arbeitsbereich	17,60 qm
WC	2,73 qm
	<b>20,33 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

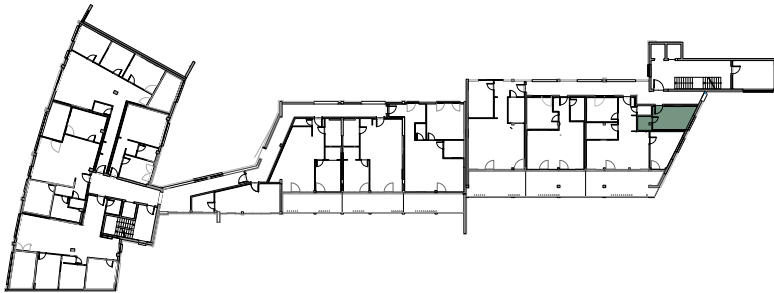
# BÜRO B 3.2

NR. 32 A

3. OG

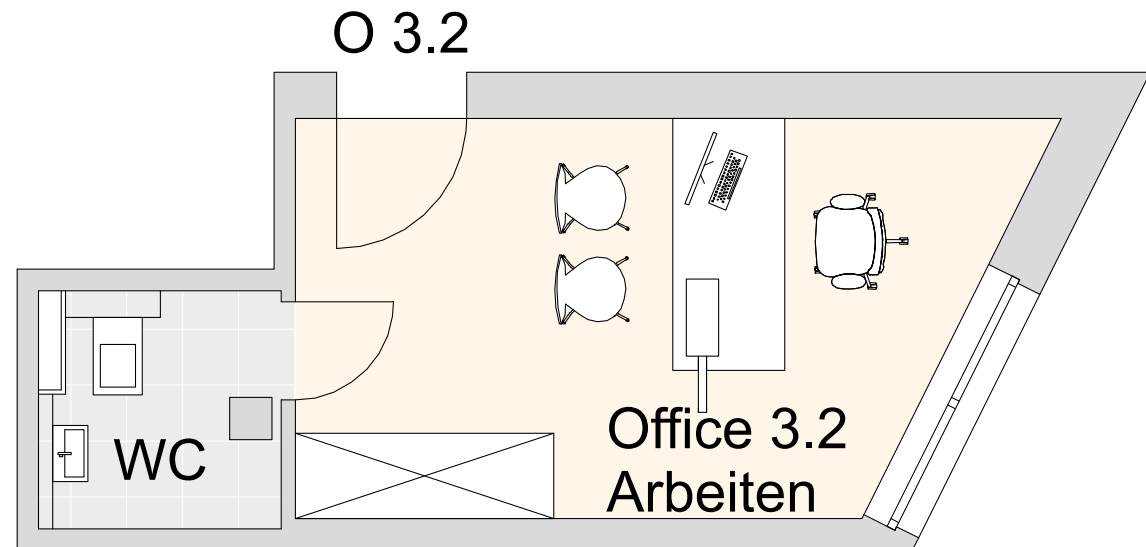
> 1 ZIMMER

> 16,1 QM



## BÜROFLÄCHE

Arbeitsbereich	13,70 qm
WC	2,40 qm
	<b>16,10 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

# BÜRO B 3.3

NR. 32 - SÜD

3. OG

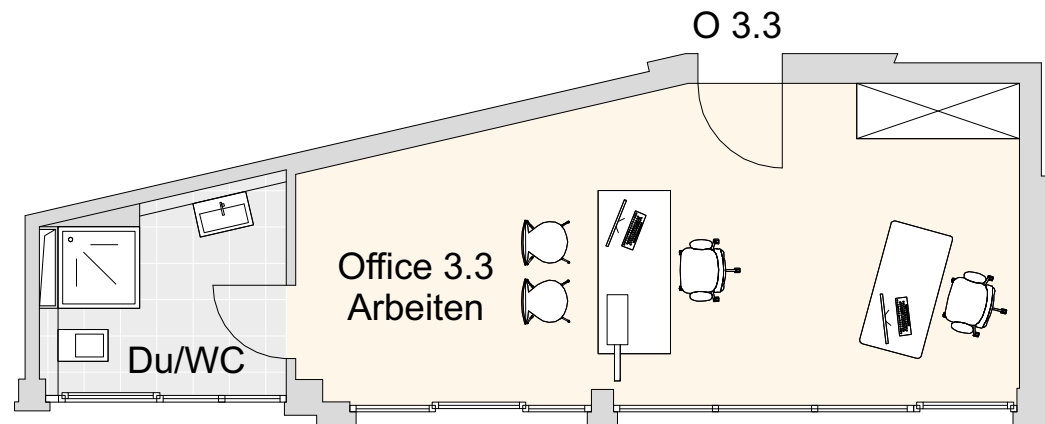
> 1 ZIMMER

> 30,46 QM



## BÜROFLÄCHE

Arbeitsbereich	25,89 qm
WC mit Duschbad	4,57 qm
<b>30,46 qm</b>	



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

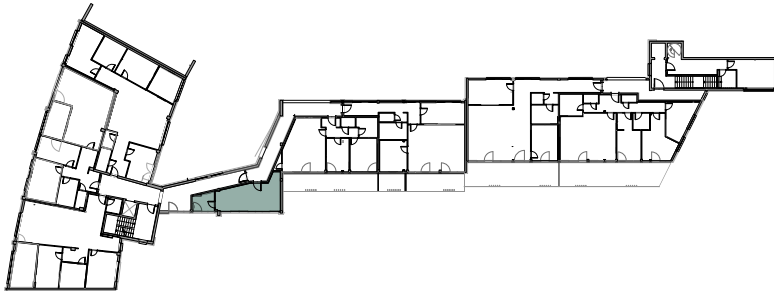
# BÜRO B 4.1

NR. 32 - SÜD

4. OG

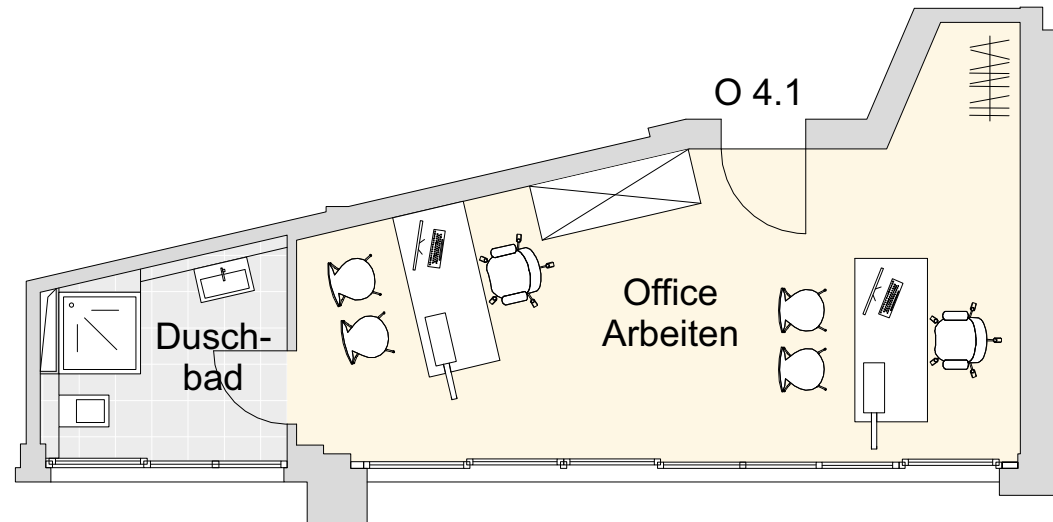
> 1 ZIMMER

> 31,41 QM



## BÜROFLÄCHE

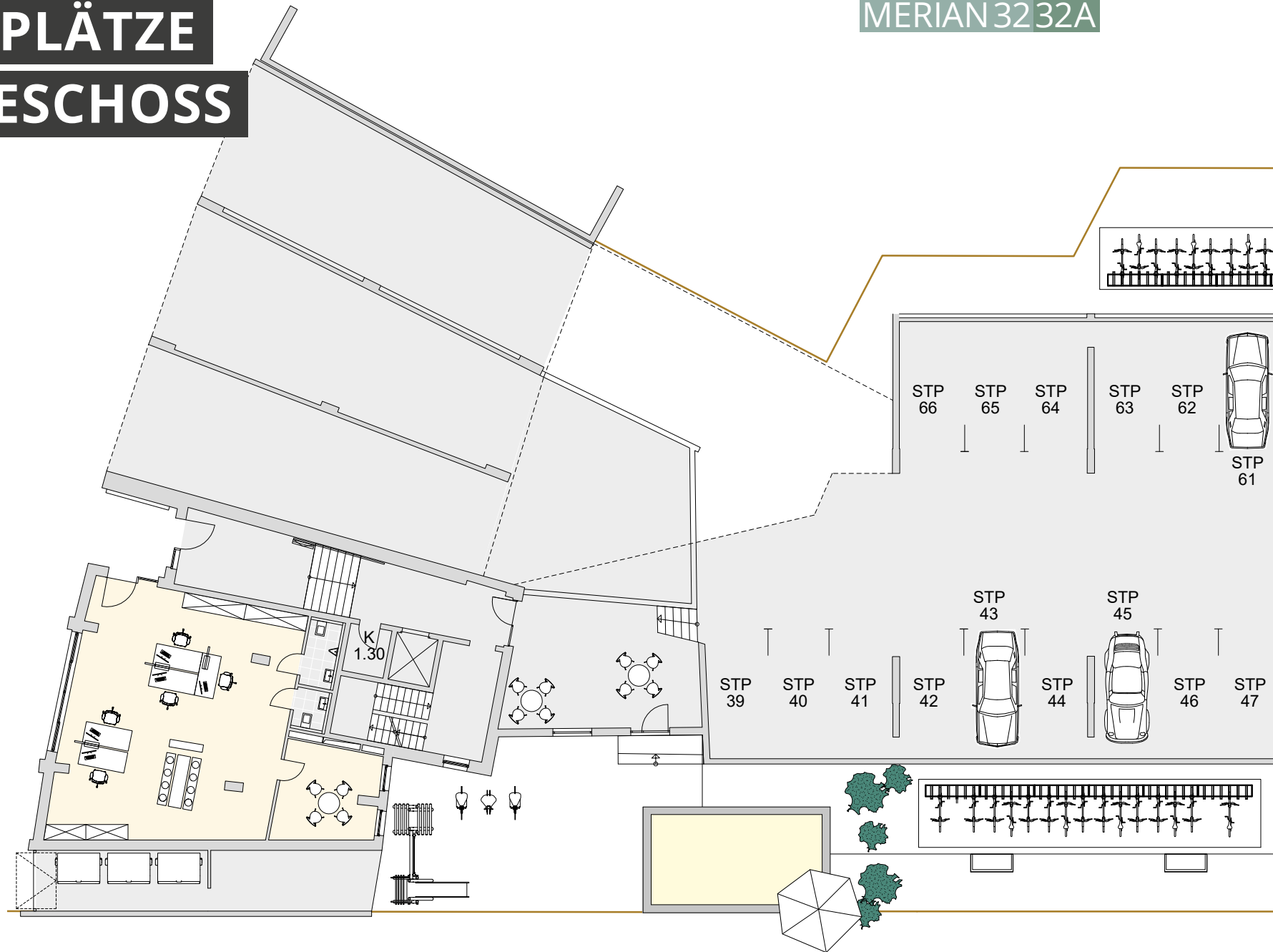
Arbeitsbereich	26,84 qm
WC mit Duschbad	4,57 qm
	<b>31,41 qm</b>



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet.

# STELLPLÄTZE ERDGESCHOSS

MERIAN 3232A

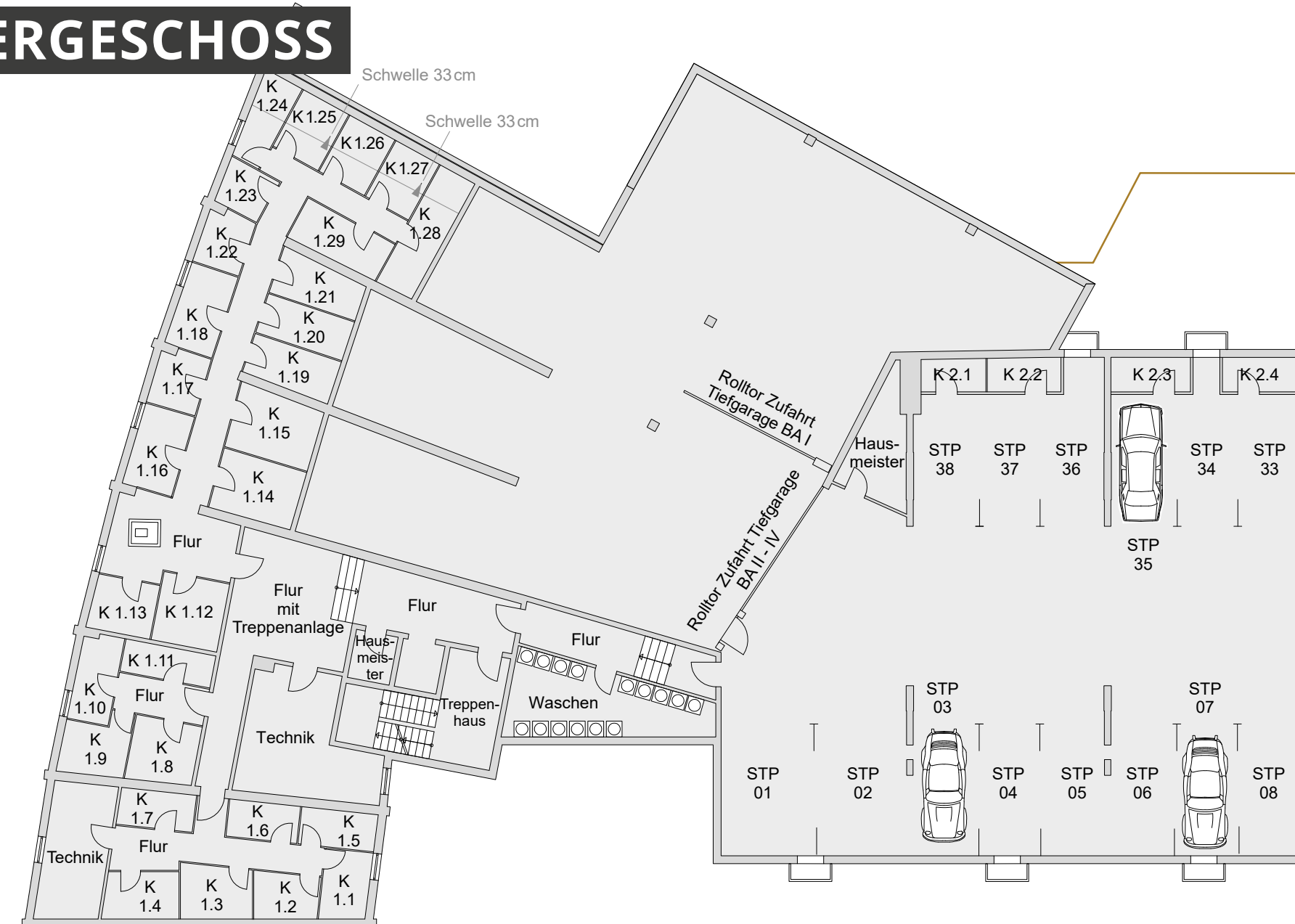




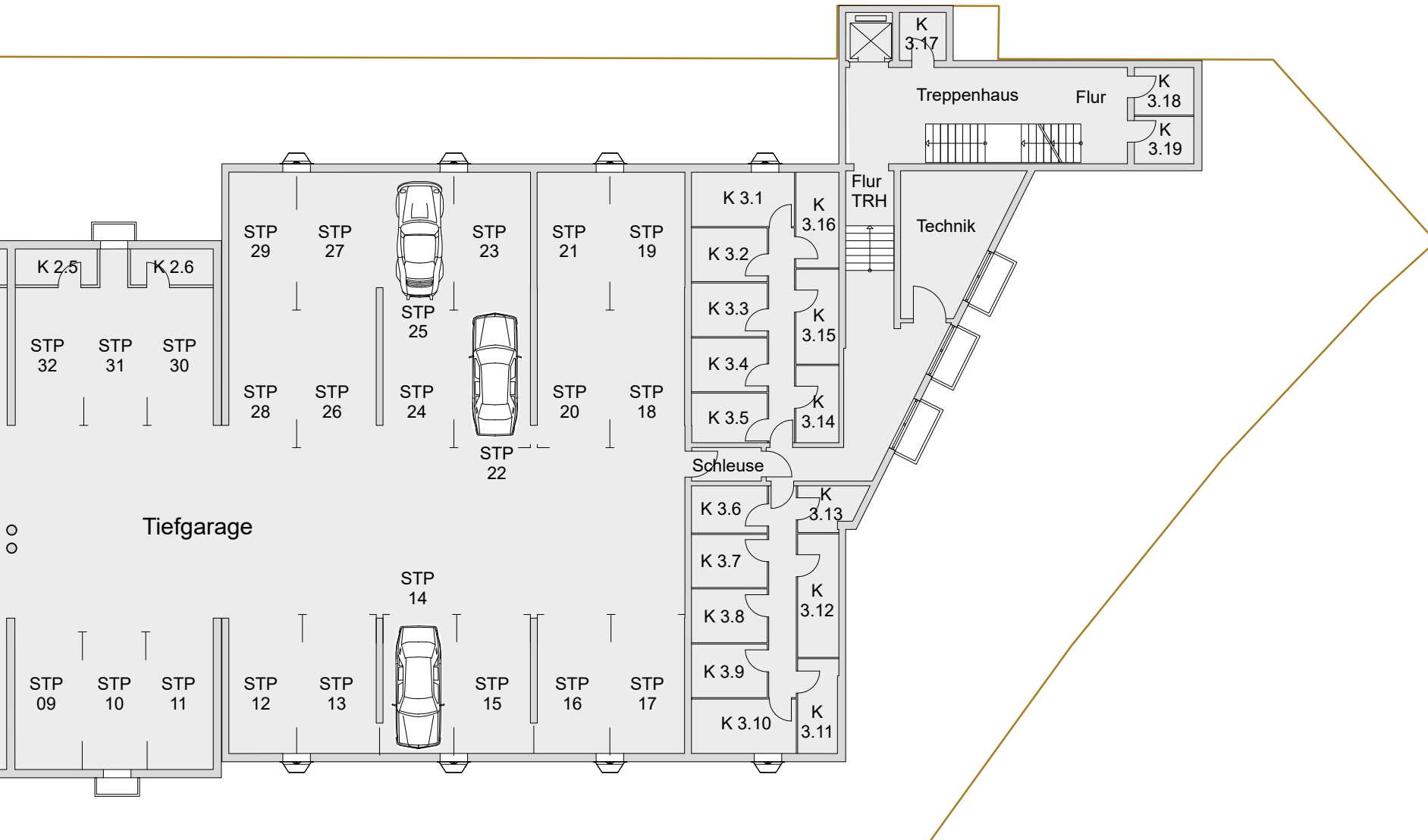
# TIEFGARAGE / KELLERRÄUME

## UNTERGESCHOSS

MERIAN 3232A







# DER ERFAHRENE BAUTRÄGER

Bei uns wird Qualität großgeschrieben. Unser Team besteht aus den Geschäftsführern, zwei Bauingenieuren und zwei Diplomkaufleuten. Eine Kombination aus technischer und kaufmännischer Kompetenz.

Durch unsere langjährige Erfahrung im Baubereich mit insgesamt über 300 fertiggestellten Wohnungen können wir unsere Bauvorhaben qualitativ, termingerecht und sicher abwickeln.

Wir arbeiten hauptsächlich mit den gleichen, regionalen Handwerksbetrieben zusammen und pflegen auch zu unseren Kunden langjährige Beziehungen, was unsere vielen Mehrfachkäufer zeigen.

Kurze Wege sind garantiert. Wir helfen Ihnen bei Ihren Fragen und Wünschen und sind persönlich ansprechbar.

*Wir kümmern uns um Sie ...*

**Daniel Fürst**, *Dipl.-Betriebswirt (FH)*

**Andreas Lehmeier**, *Dipl.-Ingenieur (FH)*

**Roger Leonhardt**, *Dipl.-Ingenieur (FH)*

**MERIAN 3234 Projekt GmbH & Co. KG**

**T 09122 8858122**

**M [info@merian-projekt.de](mailto:info@merian-projekt.de)**

**[www.merian-projekt.de](http://www.merian-projekt.de)**



Sehen Sie sich einiger unserer aktuellen Bauprojekte gerne doch mal an.



**Wohnanlage in Nürnberg**  
Am Weißensee 13a



**Wohnanlage in Wendelstein**  
Sperbersloher Str. 27-33b



**Wohnanlage in Schwabach**  
Limbacher Str. 93+95



**Reihenstadthäuser in Schwabach**  
Spalter Straße 10-28



**Wohnanlage in Schwabach**  
Wilhelm-Friedrich-Weg 18-28

## UNSERE VERSPRECHEN

- › zeitloses Design
- › termingerechte Abwicklung
- › regionale Handwerksbetriebe

Das Objekt Merianstraße 32+32a wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung saniert bzw. neu errichtet. Das bestehende Rückgebäude wird aufgestockt. Unsere Baubeschreibung orientiert sich an dem zeitlichen Bauablauf, soll Ihnen als Entscheidungshilfe dienen und ist Bestandteil des Kaufvertrages. Die ständigen Baukontrollen durch unsere Fachleute sichern die Bauqualität.

### 1. ALLGEMEINES

Für die Sanierung bzw. Aufstockung werden die Vorgaben vergleichbar eines KfW-Energieeffizienzhaus 55 gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) erfüllt. Ein Energieausweis wird erstellt, ein Blower Door Test durchgeführt. Der Begriff Wohnung, Einheit usw. bezieht sich auch auf die zu errichtenden Büros.

### 2. ABBRUCHARBEITEN

Die Gebäude werden teilweise entkernt, wo erforderlich wird der Putz entfernt. Nicht mehr verwertbare Bauteile und Materialien werden wo notwendig entfernt, der anfallende Bauschutt wird entsorgt.

### 3. ROHBAU

#### 3.1 Fundamente

Die Fundamente werden bei Bedarf nach statischer Berechnung ausgeführt bzw. ertüchtigt.

#### 3.2 Entwässerung

Grundleitungen werden überprüft bzw. werden in Kunststoff oder in Steinzeug neu ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen. Bei Erfordernis kommt eine Hebeanlage zur Ausführung. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht wo dies sinnvoll und möglich ist.

#### 3.3 Keller

Die Bestandsaußenwände bestehen aus Stahlbeton oder Kalksandstein-Mauerwerk mit Bitumen-Abdichtung und werden hinsichtlich Feuchtigkeit überprüft. Kellerfenster werden soweit erforderlich durch neue Fenster aus

Stahl oder Kunststoff ersetzt. Vor den Kellerfenstern unter Gelände werden Fertigteillichtschächte aus Kunststoff oder Beton mit verzinktem Gitterrost angebracht (Abhebesicherung nach Bedarf).

#### 3.4 Decken

Die bestehenden Stahlbeton-Decken der Wohngeschosse werden nach Erfordernis gemäß den Anforderungen des Brandschutzes und der Statik ertüchtigt und wo notwendig mit abgehängten Decken versehen. Im Bereich der Aufstockung wird die Zwischendecke nach statischer Berechnung in Stahlbeton ausgeführt. Die neue Dachkonstruktion in Beton-/Stahlbauweise und Holz wird wärmegeklämt, erhält eine Zwischensparrendämmung aus Mineralfaser und wird in Trockenbauweise mit Beplankung und Dampfsperre verkleidet.

#### 3.5 Wände

Außenwände sowie Wände und Stützen nach statischer Vorgabe werden in massiver, einschaliger Bauweise (Kalksandstein-Mauerwerk oder Stahlbeton), in Stahl oder als Zementplattensystem gemäß Planvorgabe erstellt. Wohnungstrenn- und Innenwände werden gemäß Planvorgabe als Trockenbauwände beidseitig beplankt errichtet. Installationswände in den Bädern werden mit Trockenbau-Vorsatzschalen geschlossen.

#### 3.6 Treppen

Die bestehenden Stahlbetonmassivtreppen bzw. Betonfertigteiltreppen in den Treppenhäusern werden erhalten. Treppen inkl. Geländer in den Einheiten werden nach Planung, in lackiertem Stahl und mit Holzstufen in Buntparke Buche oder Eiche, ausgeführt.

#### 3.7 Fassade

Die Fassaden werden instand gesetzt, Öffnungen mit einem Zementplattensystem geschlossen und mit einem Wärmedämmverbundsystem nach EnEV-Berechnung aus Styroporplatten, im Sockelbereich aus Styrodurplatten, notwendige Brandriegel aus Mineralwolle versehen. Die Putzoberfläche wird als Reibputz (Körnung ca. 2 mm) auf einer Gewebespackelung ausgeführt.

Die Farbgestaltung der Fassade erfolgt gemäß Farbkonzept des Bauträgers bzw. Auflage der Baubehörde.

### 3.8 Dacharbeiten

Das Dach des aufgestockten Rückgebäudes wird zimmermannsmäßig gemäß statischer Berechnung erstellt. Für die Dachkonstruktion werden imprägnierte Hölzer verwendet. Die Dächer werden mit notwendiger Abdichtung, Entwässerung und Wärmedämmung ausgeführt, nach Planvorgabe teilweise mit extensiver Begrünung. Alle Flaschnerarbeiten wie Dachrinnen mit allen erforderlichen Formstücken, Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen, insbesondere der Gauben falls vorhanden, werden in Titanzinkblech ausgeführt.

## 4. AUSBAU

### 4.1 Fenster

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden aus Kunststoff (große Fensterelemente ggf. aus Aluminium) mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung entsprechend planerischer Vorgabe und den Auflagen der Baubehörde ausgeführt. Fenster und Fenstertüren haben pro Raum mindestens einen Dreh-Kippflügel mit Gummilippendichtung, kunststoffbeschichtete Beschläge oder Aluminiumbeschläge. Alle übrigen Fensterelemente besitzen Drehflügel oder Festverglasung. Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern sind im Fenster integriert oder werden nach Erfordernis montiert. Die Gestaltung obliegt dem Bauträger. Dachflächenfenster, falls vorhanden, werden als Schwing- bzw. Klapp-Schwing-Fenster ausgeführt. Bad- und WC-Fenster, soweit vorhanden, erhalten satiniertes Glas. Innenliegende Fensterbänke bestehen aus Naturstein Granit hell. Um den Einbau der Küchenarbeitsplatte zu erleichtern erhalten Küchenfenster keine Fensterbänke. Fensterbrüstungen in gefliesten Bereichen werden mit den ausgewählten Fliesen bekleidet. Außenliegende Fensterbänke werden in Aluminium ausgeführt.

### 4.2 Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten elektrisch

betriebene Raffstores mit Aufsatz- bzw. Vorsatzkästen, wo nicht möglich Kurbelbetätigung. Sollte aus technischen Gründen kein Raffstorekasten eingebaut werden können, erhalten diese Fenster und Fenstertüren Innenjalousien. Dachflächen-, Schräg-, Rund-, Dreieck- und Sonderfenster sowie die Fenster in WCs, im Treppenhaus und im Keller erhalten keine Rollläden.

### 4.3 Innenputz

Auf gemauerte Wände in den Wohnungen und im Treppenhaus wird ein einlagiger, geglätteter Gipsputz (Qualität Q2) aufgetragen. Bei Streiflicht und ungünstiger Beleuchtung sind kleinere Unebenheiten zu erkennen. Gemauerte Wände der Bäder sowie neue Wände im Kellergeschoss werden mit Kalkzementputz versehen. In rissgefährdeten Übergangsbereichen werden teilweise Trockenbauplatten aufgeklebt.

### 4.4 Estrich

Die Wohnungen erhalten einen neuen Zement-Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung gemäß den technischen Regeln. Im Keller wird der Estrich mit einem staubbindenden Anstrich in grau versehen.

### 4.5 Fliesen

Bäder werden mit Boden- und Wandfliesen raumhoch, WCs bis zu einer Höhe von 1,20 m, gefliest. Ausgenommen sind die Bereiche von Dachschrägen und Gauben. Teilweise wird in den Bädern über den Vorwandinstallationen der Waschtische eine Ablage hergestellt. Dielen, Flure, Küchen und Abstellräume erhalten Bodenfliesen mit aus der Fliese geschnittenen Sockelfliesen bzw. Randleiste (nach Wahl Fertigparkett Buche oder Eiche). In den Küchen wird im Bereich der Kochzeile auf eine Breite von 2 m ein Fliesenspiegel bis 60 cm Höhe verlegt. Die Bemusterung der Fliesen durch den Käufer erfolgt im Fliesenfachhandel, der Bruttomaterialpreis beträgt 30 EUR/qm, bei einer Größe bis ca. 60/30 cm im Standard-Verband Kreuzfuge verlegt mit grauen Fugen und Silikonfugen und Aluminiumprofilen.

### 4.6 Bodenbeläge

In allen Zimmern der Wohnungen wird ein Boden aus 2-Schicht Fertigparkett Buche oder Eiche mit ca. 2,5 mm Nutzsicht und passender Sockel-

leiste nach Mustervorlage verlegt. Bruttomaterialpreis beträgt 40 EUR/qm.

#### 4.7 Türen

Die Haustüren werden passend zum Gebäude erneuert mit Glasfeldern, elektrischem Türöffner und erhalten einen Schließzylinder. Die Wohnungseingangstüren mit Oberfläche Weißlack oder kunststoffbeschichtet weiß sind mit Sicherheitsbeschlägen und Einfachverriegelung versehen und erhalten Schließzylinder, absenkbare Bodendichtung und Türspion. Für die Haustüren und die Wohnungseingangstüren ist eine Schließanlage vorgesehen. Die Innentüren werden mit Oberfläche Weißlack oder kunststoffbeschichtet weiß mit Buntbartschloss ausgeführt. In der Türe vom Flur zum Wohnzimmer (soweit vorhanden) ist ein Lichtausschnitt ca. 50 cm x 100 cm mit Klarverglasung vorgesehen. Die Türblätter innenliegender Räume erhalten im unteren Bereich Lüftungsöffnungen. Die Technikräume im Kellergeschoss erhalten Stahltüren, wo erforderlich Feuerschutztüren, mit Sicherheitsbeschlag und Schließzylindern und werden oberflächenfertig lackiert ausgeführt. Die Türen zu den Gemeinschaftsräumen wie Waschkeller, Fahrradraum etc. werden kunststoffbeschichtet weiß oder ggf. als Stahltüre ausgeführt. Alle Türbeschläge sind kunststoffbeschichtet oder aus Aluminium.

#### 4.8 Malerarbeiten

Sämtliche Wände in den Wohnungen erhalten einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe. Die Decken in den Wohnungen sowie die Decken und Untersichten im Treppenhaus werden mit Malerflies tapeziert und ebenfalls mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Treppenhaus erhalten ggf. einen Anstrich mit weißer Latexfarbe.

### 5. HAUSTECHNIK

#### 5.1 Heizung und Warmwasserversorgung

Fernwärme-Zentralheizung mit Übergabepunkt im Technikraum des Kellergeschosses nach Auflage des Versorgers. Alternativ mit Übergabestationen in den Wohnungen, je nach Platzverhältnissen z. B. in Diele oder Flur. Vom Technikraum erfolgt die Versorgung der Einheiten mit Steigleitungen in Edelstahl oder C-Stahl. Die Wärmemengenzähler der Heizung werden auf Miet-

basis in den jeweiligen Wohneinheiten installiert. Die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Die Wohnungen erhalten eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit mechanischen Raumthermostaten (Gira o.ä.) gemäß planerischer Vorgabe. Im Kellerflur und im Hobbyraum kann die Heizung über Heizkörper erfolgen. Die Bäder erhalten zusätzlich einen weißen Sprossen-Handtuchheizkörper.

#### 5.2 Lüftung

Innenliegende Bäder und WCs (ohne Fenster) erhalten eine mechanische Raumentlüftung in der Wand oder Decke. Der Mindestluftwechsel der Wohnungen wird über Fensterfalzlüfter erreicht. Bei Bedarf wird eine kontrollierte, dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Anzahl u. Anordnung nach Berechnung des Herstellers, eingebaut.

#### 5.3 Sanitärinstallation

##### 5.3.1 Rohinstallation

Die Abwasserleitungen in den Wohngeschossen werden mit Gussrohren oder schallgedämmten Kunststoffrohren neu erstellt. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Kunststoff oder Edelstahl ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten installiert. Die Abrechnung für Wasser und Abwasser erfolgt jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

##### 5.3.2 Sanitäre Einrichtungen in den Wohneinheiten

Bade- und Duschwannen, Waschtische, Handwaschbecken und Toiletten sind Design-Markenfabrikate der Serie „Starck 1 bzw. 3“ des Herstellers Duravit oder gleichwertig und werden in weiß vorgesehen. Als Armaturen werden Produkte der Firma Grohe der Produktlinie „Eurostyle Cosmopolitan“ oder gleichwertig in verchromter Ausführung eingebaut. Andere Fabrikate sind nach Absprache mit der ausführenden Sanitärfirma möglich. Die Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten.

Die Badewanne wird als Acrylwanne, gemäß Plan in 1700 x 750 mm ausge-

führt, Aufstellung nach planerischer Vorgabe auf der Rohdecke oder dem Estrich. Die Ausstattung umfasst eine auf Putz installierte Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Ablaufgarnitur und Brauseschlauch mit Brausekopf. Sollte keine separate Dusche vorgesehen sein, wird eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung montiert. Die Duschwanne, sofern im Plan separat vorgesehen, wird aus Acryl in 900 x 750 mm bzw. 800 x 750 mm (je nach Platzangebot anderer gleichwertiger Hersteller) mit Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung sowie mit einer auf Putz installierten Einhebel-Brausebatterie eingebaut. Duschkabinen sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung. Die Montage der Wandhängen-WCs ca. 350 x 500 mm erfolgt mit weißem stabilem Kunststoffstuhlsitz und -deckel, Wandeinbauspülkasten mit Spardosierung. Hersteller Geberit oder gleichwertig. Die Waschtische ca. 600 x 450 mm und Handwaschbecken erhalten eine verchromte Einhebelmischbatterie. Handwaschbecken in den WCs werden, sofern planerisch vorgesehen, als kleinere Waschbecken ca. 400 x 300 mm ausgeführt.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich verchromten Eckventil für Spülmaschinenanschluss.

Die Wohnungen des Erdgeschosses werden mit einem frostsicheren Gartenwasseranschluss an dem zugeordneten Außenbereich, soweit vorhanden, ausgestattet.

In den Wohnungen ist lt. den Planungsunterlagen teilweise ein Waschmaschinenanschluss als Kaltwasserversorgung einschl. Schlauchverschraubung und Ablaufleitung geplant. Falls dies aus Platzgründen nicht möglich ist, sind Waschmaschinenanschlüsse in den Waschräumen vorhanden. Optional können Anschlüsse im Küchenbereich geplant werden.

### 5.3.3 Sanitäre Einrichtungen in den Gemeinschaftsanlagen

In den Waschräumen befinden sich jeweils ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Für Wohnungen die keinen Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung haben, ist dieser im Waschaum vorhanden. Im Bereich der Gemeinschaftsanlage werden mindestens drei frostsichere Außenwasserhähne vorgesehen.

### 5.4 Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften entsprechend ausgeführt. Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt (im Kellergeschoss auf Putz), eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird in den jeweiligen Wohnungen montiert.

Alle Steckdosen und Schalter sind Markenfabrikate (Gira o.ä.), in den Wohnungen im Farbton weiß. Decken- und Wandleuchten sowie Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten. Der Stromverbrauch wird direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet. TV und Radio sind je nach Anbieter über Kabel oder Satellit zu empfangen. Die erforderlichen Nutzer-Endgeräte (Receiver oder Decoder) sowie Kabelnutzungsgebühren sind nicht Bestandteil der Leistung. Rauchmelder (nicht vernetzt) werden nach den gesetzlichen Vorschriften installiert.

#### 5.4.1 Elektroinstallation in den Wohneinheiten

Diele

- 1 Lampenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Telefondose
- 1 Netzwerkdose
- 1 Netzwerkdose in einem Zimmer nach Wahl

Flur (soweit zusätzlich vorhanden)

- 1 Lampenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose

Innentreppen (soweit in der Wohnung vorhanden)

- 1 Lampenauslass mit 2 Wechselschaltern

Abstellraum

- 1 Lampenauslass mit Ausschalter
- 1 Einfachsteckdose

WC (soweit in der Wohnung vorhanden)

- 1 Lampenauslass mit Ausschalter
- 1 Einfachsteckdose

Bad

- 1 Lampenauslass und 1 Lampenauslass oberhalb des Spiegels mit Serienschalter
- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken

Kochbereich

- 1 Lampenauslass mit Ausschalter
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 2 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen

Zimmer (Wohnen/Essen, Schlafen, Zimmer)

Räume bis 20 m<sup>2</sup>:

- 1 Lampenauslass mit Ausschalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 TV-Anschluss

-Räume über 20 m<sup>2</sup>:

- 2 Lampenauslässe mit Serienschalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 TV-Anschluss

Terrasse/Balkon/Dachterrasse

- 1 Außenlampenauslass mit Ausschalter innen
- 1 Außensteckdose (im Erdgeschoß schaltbar)

Kellerraum

- 1 Beleuchtung
- 1 Schalter-Steckdosenkombination

### 5.4.2 Elektroinstallation in den Gemeinschaftsanlagen

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume bzw. -anlagen im Außenbereich und der Außenstellplätze wird mit Leuchtmittelkörpern und Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern ausgeführt.

### 5.5 Aufzug

Die bestehenden Aufzüge werden durch moderne und komfortable Personenaufzüge mit Notrufeinrichtung, Fa. Schindler oder gleichwertig, ersetzt. Die Aufzüge gehen jeweils vom Keller bis in die Dachgeschosse. Die obersten Zimmer im 2. Dachgeschoss sind nicht über die Aufzüge zu erreichen.

## 6. AUSSEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

### 6.1 Treppenhäuser

Alle Treppenhäuser werden mit Natursteinbelag Granit hell o.ä. mit Sockel belegt. Unmittelbar hinter den Hauseingangstüren wird in den Fußboden ein Fußabstreifer ca. 80 cm x 60 cm eingebaut. Die Ausführung der Treppenhäusgeländer erfolgt in Aluminium oder Stahl mit senkrechten Stäben grau lackiert.

### 6.2 Eingangsbereich/ Briefkästen

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer Briefkastenanlage nahe der Eingangstüre. Die Hausnummern werden jeweils am Hauseingang angebracht.

Die Klingelanlage wird als Video-Gegensprechanlage realisiert. Im Eckgebäude wird für einen barrierefreien Zugang ein Rollstuhlflift eingebaut.

### 6.3 Kellerabteile

Die Kellerabteile erhalten zum Teil neue, ca. 2 m hohe, offene Gitterwände aus Metall mit Türen und Schließzylindern, passend zur Schließanlage.



## 6.4 Balkone/Loggien/Dachterrassen

Die Balkone erhalten einen Holzbelag aus WPC o.ä. Die Geländer bestehen aus Mauerwerk, Stahl- oder Aluminiumkonstruktion, teilweise mit Plattenverkleidungen oder Glasfüllungen und Design-Lamellen. Die Gestaltung obliegt dem Bauträger. Die Loggien und Dachterrassen werden mit notwendiger Abdichtung, Entwässerung und Wärmedämmung ausgeführt. Sie erhalten ebenfalls einen Holzbelag aus WPC o.ä.

## 6.5 Außenanlage Terrassen/Gärten (Sondernutzung)

Die den Einheiten zugeordneten Terrassen und Gärten werden gemäß der vorliegenden Planung ausgeführt. Die Terrassen erhalten einen Beton-Plattenbelag Kann Fiori o.ä. in Splitt verlegt. Nicht befestigte Flächen werden mit Rasen angesät, Bäume werden nach Auflage der Baubehörde erhalten bzw. neu gepflanzt. Die Einzäunung mit einem ca. 80 cm hohem verzinktem Stabgitterzaun erfolgt nach Festlegung des Bauträgers.

## 6.6 Außenanlage Gemeinschaft

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß der vorliegenden Planung, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und unter Berücksichtigung des Bestandes. Die Zuwege und die Außenstellplätze werden mit Betonsteinen bzw. Fugensteinen gepflastert. Verbleibende Flächen werden dem Außenanlagenplan entsprechend angelegt, bepflanzt und begrünt. Die Bepflanzung, die Einzäunung sowie die Spielplatzflächen werden nach Festlegung des Bauträgers ausgeführt. Vorhandene Zäune und Einfriedungen sowie Zäune im Eigentum des Nachbarn bleiben bestehen. Ein Abfall- bzw. Wertstoffsammelplatz wird in der ursprünglichen Durchfahrt angelegt und in die Außenanlagenplanung integriert.

## 6.7 Tiefgarage/Parkdeck

Das bestehende Parkdeck sowie die Tiefgarage wurden bereits im Jahr 2018 teilweise überprüft und saniert. Es werden erforderliche, optische Arbeiten ausgeführt wie der Neuanstrich der Wände, die Ausbesserung der OS 8 Beschichtung bzw. Asphalttschicht, die Erneuerung der Lampen u. der Austausch der Fenster im Parkdeck in z. B. offene Lamellen. Es entstehen PKW-Einzelstellplätze, teilweise hintereinanderliegend. Die

Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über ein Tor mit elektrischem Antrieb, zum Parkdeck ist sie offen. Pro Stellplatz in der Tiefgarage wird ein Handsender ausgehändigt. Allgemeinbeleuchtung sowie Notausgangsbeleuchtung und Lüftung entsprechen den behördlichen Vorschriften.

Zu den Stellplätzen werden Leerrohre für eine Lademöglichkeit von Elektrofahrzeugen verlegt. Die Ladestation bzw. der Anschluss ist nicht im Kaufpreis enthalten

## 7. SONSTIGES

### 7.1 Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Einheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

### 7.2 Änderungen

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich und gleichwertig sind, vorbehalten. Änderungen werden auch die Wohnqualität sowie Raumgrößen nicht verändern, es sei denn, sie sind aus statischen, baurechtlichen oder denkmalrechtlichen Gründen unabdingbar und notwendig.

## 8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Sämtliche Bauleistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchgeführt. Die Raumhöhe der Wohnungen beträgt min. 2,40 m, im Keller min. 2,20 m, wobei diese im Bereich von Durchgängen, Unterzügen, Schächten etc. unterschritten werden kann.

Die Wohnungen werden entsprechend den Vorgaben für einen erhöhten Schallschutz nach der DIN 4109-5 geplant und ausgeführt. Das bedeutet, dass der Nutzer ein durchschnittlich hohes Maß an Ruhe in seinem Wohnbereich hinsichtlich von außen eindringender Fremdgeräusche erwarten kann. Zwischen den Räumen innerhalb einer Wohnung werden keine Schallschutzmaßnahmen nach DIN oder VDI vorgesehen. Die geschieht aus Gründen der Luftzirkulation zwischen den einzelnen Räumen. Zudem hat der Nutzer voll umfänglichen Einfluss auf in seinen Wohnbereich erzeugte Geräusche.

Entgegen den Bestimmungen der DIN kann sinnvollerweise bei Terrassen- und Balkontüren die erforderliche Schwelle in Höhe von 15 cm ganz oder teilweise entfallen. Aus technischen Gründen können sich die Revisionsöffnungen der Abwasserleitungen in den Kellerräumen oder Kellerabteilen und Revisionschächte in den Gärten oder auf Stellplätzen befinden. Sie müssen im Bedarfsfall zugänglich gemacht werden. Abweichend vom Plan können Installationsschachtänderungen oder zusätzliche Installationsschächte erforderlich werden, wodurch betroffene Räume und Wandstellflächen kleiner werden können.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z. B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig.

Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach Fertigstellung der Verputz- bzw. Estricharbeiten zu nehmen.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen; dies gilt insbesondere für Anstriche auf der Außenfassade. Generell gilt dies auch für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, aber auch für dauerelastische Fugen und die Tiefgaragen-Beschichtung. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer. Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller, soweit gesetzlich zulässig. Risse in und zwischen den Bauteilen, die auf Grund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

Mindestens im ersten Jahr nach Fertigstellung enthält ein Neubau noch erhebliche Restfeuchte aufgrund der eingebrachten Werkstoffe. In diesem Zeitraum und ggf. auch darüber hinaus ist daher eine regelmäßige Lüftung

der Wohnungen durchzuführen und eine Raumluftfeuchtigkeit von maximal 60% sicherzustellen. Mobile Einrichtungsgegenstände sind vorsorglich mindestens 5 cm von den Wänden zu platzieren, damit eine ordnungsgemäße Hinterlüftung gewährleistet ist. Schäden durch Schimmel aufgrund der Nichteinhaltung der regelmäßigen Lüftung gehen zu Lasten der Käufer.

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend.

Das Betreten der Baustelle ist nur mit vorheriger Zustimmung des Verkäufers auf eigene Gefahr zulässig.

# MERIAN 32 32A LIVING



## **Beratung & Verkauf**

ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg  
Carmen A. Rieger  
T 0911 235569-0  
M 0172 9093113  
rieger@immoservice.de  
www.immoservice.de

## **Bauträger**

MERIAN 3234  
Projekt GmbH & Co. KG  
T 09122 8858122  
M Info@merian-projekt.de  
www.merian-projekt.de