Das „Gelbe Haus“
FreiRaum für Senioren

Eröffnung 10/2016

Gesamtfläche: 5.788 m²

Energieeffizienz: Klasse A

Toskanischer Stil

★

45 Wohnungen
mit Loggia

Barrierefrei & sicher

Stilvoll & hochwertig

Separate Kellerräume

ZU VERKAUFEN: 2 Zimmer-Eigentumswohnung im „Gelben Haus“ in Bad König
Eigentumswohnung 226.500 € + Tiefgaragenstellplatz 17.500 € **Gesamtpreis: 244.000 €**
zzgl. der üblichen Nebenerwerbskosten (Grunderwerbssteuer, Kosten für Notar und Grundbucheintragung)

Das „Gelbe Haus“ ist speziell auf die Bedürfnisse von Menschen ab „65plus“ abgestimmt. Seit der Eröffnung im Oktober 2016 leben hier ausschließlich Senior*innen, die neben den stilvollen Appartements mit Loggia und Vorteilen, auch die Ruhe und die Gemeinschaft im Haus sehr schätzen.

Das Gebäude ist unterteilt in Haus A und B. Die Bruttogeschossfläche der allseits umschlossenen und überdeckten Flächen nach DIN 277 beträgt insgesamt 5.788m², einschließlich Tiefgarage und Dachgeschoss. Durch den Einbau zeitgemäßer Technologien und Anlagen für erneuerbare Energien hat das Wohnhaus eine Energieeffizienz Klasse A nach den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Architektur im toskanischen Stil integriert sich gut in das Gesamtbild der Umgebung.

Die 45 Wohnungen bieten Wohnkomfort auf hohem Niveau. Alle Bereiche sind seniorengerecht und mit stilvollen, hochwertigen Materialien ausgestattet.

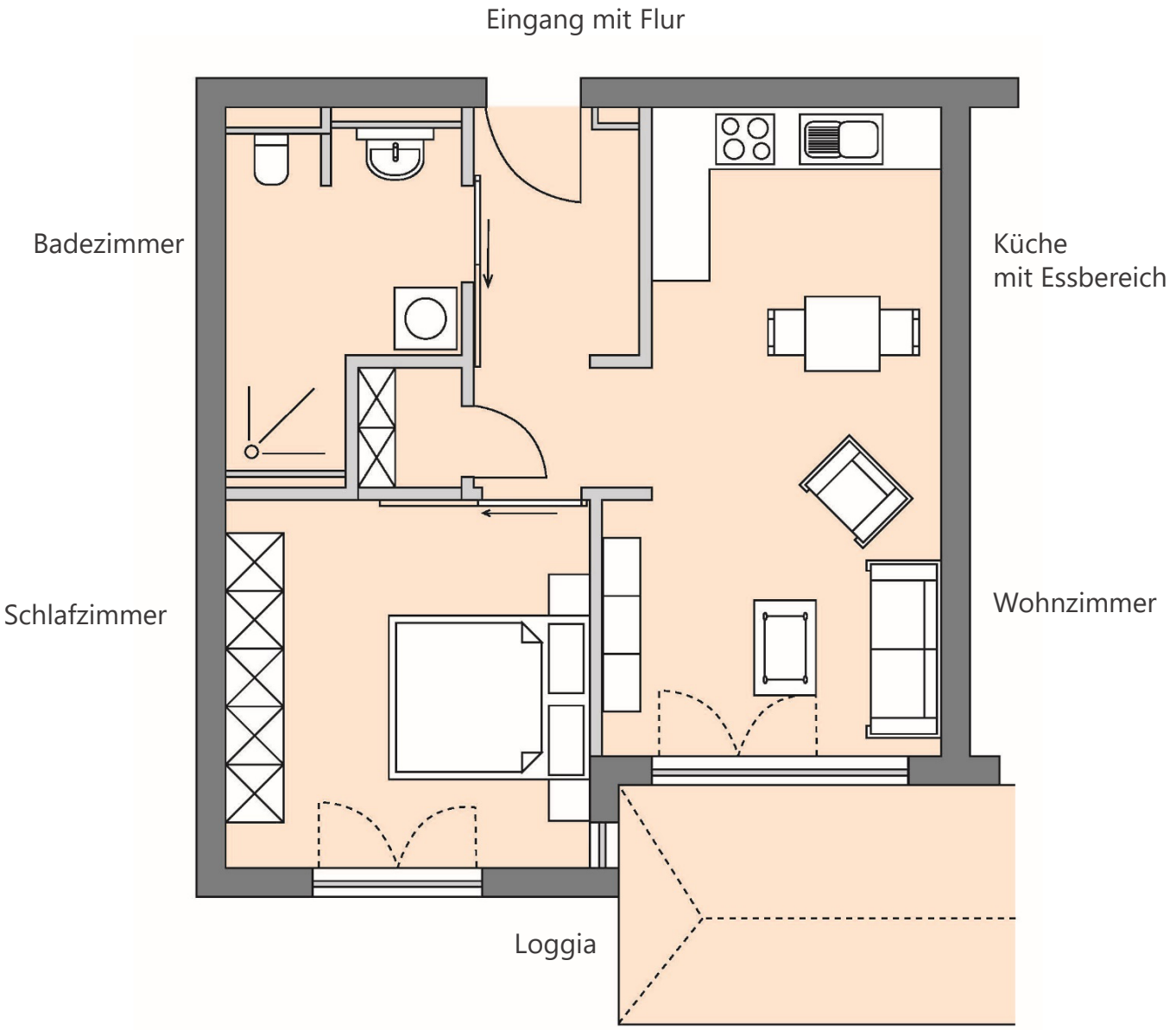
- Wohn-Ess-Bereich mit vorhandener Einbauküche
- Hochmodernes, energieeffizientes LED-Beleuchtungssystem im und ums Haus
- Gegensprechanlage mit Kamera
- beleuchtete Tiefgarage mit 38 PKW-Stellplätzen
- moderner Aufzug ab Tiefgarage
- Bodentiefe 3-fache verglaste Fenster für helle Räume
- geschlossener, überdachter Fahrradstellbereich
- zusätzliche Abstellräume im Erdgeschoss
- freistehende, geräumige Loggia
- hochwertig ausgestattetes Bad mit barrierefreier XXL-Dusche
- Gemeinschaftsflächen wie Bibliothek, Fitness-Studio, Begegnungslounge und Dachterrasse

Klassische Hausmeistertätigkeiten (Winterdienst, Grünanlagenpflege, Einhaltung der Hausordnung) werden vom eigenen Hausmeisterteam durchgeführt. Das Appartement ist vermietet und wird von der Terraconsult GmbH in Nürnberg zum Verkauf als Kapitalanlage angeboten.

Informationen erhalten Sie bei Jörg Thuss unter 06063 9594-0
oder im Internet unter www.senioren-wohnkonzepte.de

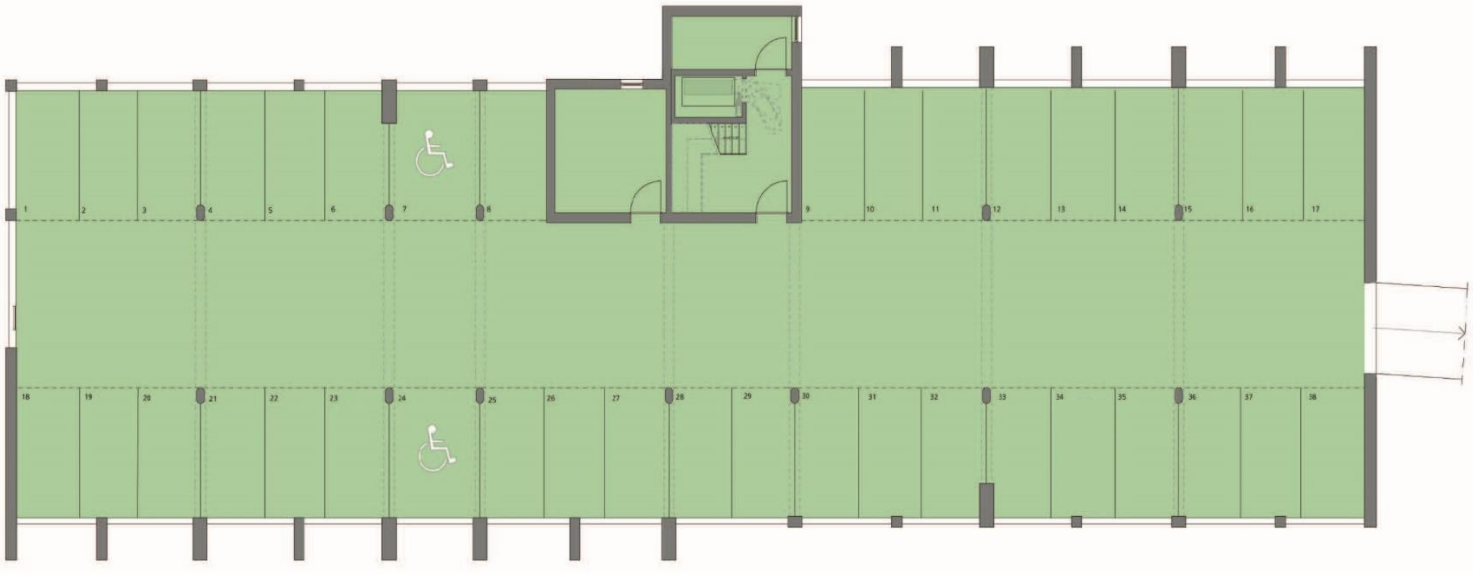
Grundriss Appartement B3-45 | 3. OG | Ostseite mit Blick über Bad König

Fläche nach DIN 277: Wohnfläche 58,41 m² | Abstellraum 3,55 m² | Wohnnutzfläche 61,96 m²



Informationen erhalten Sie bei Jörg Thuss unter Telefon 06063 9594-0 oder im Internet unter www.senioren-wohnkonzepte.de

Grundriss am Beispiel 3. OG und Tiefgarage



Kapitalanlage im „Gelben Haus“ – Eine interessante & zukunftsweisende Investition

Ein Appartement im „Gelben Haus“ zu kaufen, lohnt sich für Sie. Gute Gründe finden Sie hier:

1) **Langfristige Bereicherung:** Seniorengerechte Wohnungen sind als Kapitalanlage so beliebt wie nie und dienen auch als Altersvorsorge.
2) **Baukosten:** Durch verschieden Faktoren sind die Baukosten in den letzten Jahren eklatant gestiegen. Profitieren Sie hier noch von den moderaten Baukosten, die zum Zeitpunkt der Entstehung des „Gelben Hauses“ aktuell waren.
3) **Idealer Zeitpunkt:** Derzeit entstehen weniger Neubauten. Demzufolge werden sich die Angebote auf dem Immobilienmarkt zukünftig minimieren.
4) **Demografischer Wandel:** Durch die Überalterung der Bevölkerung ist die Attraktivität der Wohnung auch noch in den folgenden Jahren gesichert.
5) **Pflegeleichte Immobilie:** Um die Vermietung Ihres Objekts kümmert sich die Seniorenresidenz Am Kurpark GmbH in Bad König.

Das Haus gehört der Terraconsult GmbH und wird von der Seniorenresidenz Am Kurpark GmbH, einem Tochterunternehmen der Terraconsult GmbH, betrieben. Sie ist Vertragspartnerin, mit der Mietverträge abgeschlossen werden. Die Seniorenresidenz Am Kurpark GmbH kümmert sich um die Vermietung Ihres Appartements. Das beinhaltet sämtliche Belange wie Mietersuche, Wohnungsrücknahme und -übergabe. Auch die Kommunikation mit den Mietern läuft über die Betreiberin, die im Haus gegenüber ihre Verwaltungsräume hat und somit stets im Bilde ist.

Übrigens: Bei der Neuvermietung wird auf Netiquette geachtet, so dass im Haus die ruhige und angenehme Atmosphäre unter den Bewohner*innen bestehen bleibt.

Und wenn sich nicht gleich eine passende Anschlussvermietung findet? Das tangiert Sie nicht. Die Seniorenresidenz Am Kurpark GmbH garantiert Ihnen eine monatliche Miete auf mehrere Jahre. Das Risiko von Mietausfällen durch Leerstände trägt sie allein, außer den üblichen monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 150,18 €.

Die monatlichen Mieteinnahmen teilen sich wie folgt auf: Für die Wohnung erhalten Sie **667,18 €**, für den Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage erhalten Sie **44,00 €** zzgl. der vertraglichen Mietsteigerungen.

Informationen erhalten Sie bei Jörg Thuss unter 06063 9594-0
oder im Internet unter www.senioren-wohnkonzepte.de

Die Ausstattung: Komfortabel, sicher & stilvoll

Die Ausstattung der Appartements ist stilvoll und gehoben. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht, der ansprechende Wohnungsschnitt versprüht Leichtigkeit und das Eichenholzparkett im Schlaf- und Wohnbereich verleiht eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Die Einbauküche ist offen, modern und im zeitlosen Design. Besonderen Flair verleiht die große Loggia, auf der man laue Sommerabende wunderbar genießen kann. Die seniorengerechte Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen und trägt dazu bei, lange sicher und selbstständig in den eigenen vier Wänden leben zu können.

Erhöhte Steckdosen	Elektrischer Sonnenschutz
Große barrierefreie Dusche	Abstellraum
Fußbodenheizung	SAT-Anlage auf dem Dach
Schiebetüren	Großzügige Loggia
Telefon/Internetanschluss	Echtholzparkett

Informationen erhalten Sie bei Jörg Thuss unter 06063 9594-0
oder im Internet unter www.senioren-wohnkonzepte.de

Die Ausstattung: Komfortabel, sicher & stilvoll

Küche

Die Küche im zeitlosen Stil bietet genügend Stauraum und Platz für eine große Kühl/Gefrierkombination.
Ein Tisch mit 4 bis 5 Stühlen lässt sich gut integrieren.

Schlafzimmer

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für einen großen Schrank und ein Doppelbett. Es ist durch das bodentiefe Fenster hell und kann auch gut abgedunkelt werden. So steht einem erholsamen Schlaf nichts mehr im Wege.

Einrichtungsbeispiel

**Informationen erhalten Sie bei Jörg Thuss unter 06063 9594-0
oder im Internet unter www.senioren-wohnkonzepte.de**

Die Ausstattung: Komfortabel, sicher & stilvoll

Badezimmer

Das Badezimmer ist barrierefrei und mit gehobenen Armaturen ausgestattet. Die Dusche ist bodengleich und mit 1m² gegenüber Standardduschen von 0,64m² überdurchschnittlich groß.

Durch die individuelle Note wird daraus im Handumdrehen eine Wellness-Oase.

Neben einem ansprechenden Waschtisch gibt es gegenüberliegend auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Informationen erhalten Sie bei Jörg Thuss unter 06063 9594-0
oder im Internet unter www.senioren-wohnkonzepte.de

Beliebt: Gemeinschaftsräume & Serviceleistungen

Auf den Etagen 1, 2 und 3 gibt es Gemeinschaftsräume, die als **BegegnungsRaum**, **LeseRaum** und **FitnessRaum** eingerichtet sind.

Wer Anschluss finden möchte, ist im „Gelben Haus“ richtig. Doch nicht nur dort gibt es Begegnungsmöglichkeiten. Auch an Veranstaltungen in der Residenz & Hotel „Am Kurpark“, die gegenüber liegt, können die Bewohner*innen teilnehmen. Mit einem bunten Unterhaltungsprogramm ist für reichlich Abwechslung gesorgt.

Im **LeseRaum** (links) kann man es sich wunderbar gemütlich machen und die Welt um sich herum vergessen.

Im **BegegnungsRaum** (unten links) befindet sich auch ein TV mit Stereo-Sound/ Musikanlage für gemeinsame Abende.

Im **Fitness-Raum** (unten rechts) befindet sich ein Laufband, ein Cardio-Gerät, ein Stepper und Gewichte.

Informationen erhalten Sie bei Jörg Thuss unter 06063 9594-0
oder im Internet unter www.senioren-wohnkonzepte.de

Hier und Jetzt leben

Gerade im Alter ist ein gesunder Lebensstil wichtig. Gute Luft, ausreichend Ruhe und Sonnenschein tragen nachweislich zum Wohlbefinden bei. All das bietet das Leben im „Gelben Haus“ und vereint sich perfekt in der Dachterrasse des Hauses, die ein weiteres Schmuckstück darstellt und allen Hausbewohnerinnen und -bewohnern zur Verfügung steht.

Über den Dächern von Bad König kann man den Blick fast endlos über den Odenwald schweifen lassen und das Hier und Jetzt perfekt genießen.

Das PLUS an Wohnkomfort & Sicherheit

Durch die Anbindung an die Residenz & Hotel „Am Kurpark“, die zum Unternehmen gehört und nur wenige Meter vom „Gelben Haus“ entfernt liegt, können Bewohner*innen des „Gelben Hauses“ auf sämtliche Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Verpflegung oder Wäsche waschen zurückgreifen und sich ihr Leben so leicht und angenehm wie möglich gestalten.

In der Residenz & Hotel „Am Kurpark“ leben Senior*innen, die im Alltag mehr Wert auf Sicherheit legen und ihren Ruhestand in angenehmer Gesellschaft genießen möchten.

Und auch wenn Betreuung nötig werden sollte, kann mit dem Pflegeangebot im „Blauen Haus“, dem Seniorenwohn- und Pflegehaus, eine gute Lösung gefunden werden.

Egal, was passiert oder nicht passiert: Man ist optimal versorgt, gut abgesichert und bleibt im vertrauten Umfeld.

RESIDENZ & HOTEL „AM KURPARK“ BAD KÖNIG

Wunderschön gelegen mit direktem Zugang zum Kurpark bietet die Residenz & Hotel „Am Kurpark“ Bewohner*innen mehr Service & Sicherheit und respektiert dabei die Autarkie eines jeden.

SENIORENWOHN- & PFLEGEHAUS DAS „BLAUE HAUS“ BAD KÖNIG

Menschen, die ihren Alltag nicht mehr alleine bewältigen können, sind im „Blauen Haus“ gut aufgehoben.

GRUNDLEISTUNGEN DES BAUHERRN

Allgemeines

1. Allgemein
Abweichungen von dieser Baubeschreibung, infolge behördlicher Auflagen oder aus technischen oder architektonischen Gründen, sind möglich und werden vorbehalten.
Sie stellen keinen Mangel und keine Wertminderung dar. Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung der Anlage zu wahren, bleibt die Farbgebung und Materialauswahl für diese Bereiche dem Bauherrn vorbehalten.
Differenzen der Innenraummaße gegenüber den Bauplänen, die sich bei der Bearbeitung der Ausführungsplanung bzw. beim Ausbau ergeben, sind möglich. Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Objekte.

2. Erschließung
Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen Haupteingang von der Friedrich-Ebert-Straße und dem Bahnhofsplatz her, einen weiteren Eingang an der Südseite des Gebäudes zugängig von der Friedrich-Ebert-Straße, sowie über die Garagenzufahrt an der Nordseite unmittelbar vom Bahnhofsplatz aus. Die Wohnungen werden vertikal über die beiden Treppenhäuser und horizontal über einen am zentralen Treppenhaus gelegenen, durchgehenden Flur erschlossen. Es stehen zwei Treppenhäuser und ein Aufzug im Haus zur Verfügung.

Rohbaukonstruktion
1. Ver- und Entsorgungsanschlüsse
Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie Telekommunikation werden im Zuge der Rohbauarbeiten erstellt. Die Anschlusskosten an die öffentliche Ver- und Entsorgung werden vom Bauherrn getragen.

2. Gründung
Die Gründung des Gebäudes erfolgt über den nach Vorgabe des Bodengutachters und Tragwerksplaners mit 257 vermörtelten Schotterrüttelsäulen.

3. Bodenplatte
Die Bodenplatte unter dem Garagengeschoß wird als wasserundurchlässige (WU) Stahlbetonbodenplatte nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

4. Abdichtung
Alle erdberührenden Wände und die Bodenplatte werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Die Wände wurden zusätzlich von außen nach DIN gegen Feuchtigkeit isoliert.

5. Geschoßdecken
Die Geschoßdecken werden aus Stahlbeton hergestellt. Deckenstärke nach statischer Erfordernis, ca. 22 - 25 cm stark, unterseitig glatt geschalt und gespachtelt, Schallschutz entsprechend DIN, Fertigraumhöhe ca. 2,60 m. Die Decke über dem offenen Garagengeschoß zum Erdgeschoß erhält eine Wärmedämmung mit verputzter Oberfläche (Wärmedämmverbundsystem) entsprechend den Anforderungen der EnEV 2014 (Energieeinsparverordnung).

6. Außenwände / massive Innenwände
Außenwände und massive Innenwände werden in Abhängigkeit von den konstruktiven und statischen Erfordernissen als Kalksandsteinmauerwerk oder aus Stahlbeton erstellt, i.d.R. zwischen 24 und 30 cm stark.

7. Balkone
Die Balkone werden unter Beachtung der Erfordernisse des Wärmeschutzes als auskragende Stahlbetonplatten hergestellt. Als Absturzsicherung wird ein Stahlgeländer aus verzinktem Stahl mit Füllungen aus Trespa-Platten (Schichtstoffplatten) montiert.

Gebäudehülle
1. Dächer
Die beiden Dächer des Gebäudes werden in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion nach statisch-konstruktiver Vorgabe des Tagwerkplaners als Walmdächer errichtet und mit Betonziegeln gedeckt. Die beiden Walmdächer erhalten eine Dampfsperre unter Beachtung den Anforderungen der EnEV 2014. Der Flachdachbereich zwischen den Walmdächern erhält eine Flachdachabdichtung gem. Flachdachrichtlinie, mit bituminöser Dampfsperre auf der Betondecke, Wärmedämmung gem. EnEV 2014 und auf der Abdichtungslage begehbare Wege zu den Dachräumen aus Betonplatten auf Stelzlagern. Die restlichen Flächen werden bekiest. Die Regenentwässerung erfolgt über verzinkte Dachrinnen und außenliegende Fallrohre.

2. Fassaden
Die massiven Außenwände der Rohbaukonstruktion werden mit einem Wärmedämmverbundsystem gem. Wärmeschutznachweis nach ENEV versehen, das mit einem farblich gestalteten Reibeputz abgeschlossen wird. Die Fassade über dem Haupteingang, zwischen dem südlichen und nördlichen Baukörper wird als Aluminium-Glasfassade in Pfosten-Riegel-Konstruktion mit wärmegedämmten Gläsern ausgeführt.

3. Fenster
Als Fenster sind thermisch getrennte, wind- und regendicht montierte, mindestens 3-fach wärmeschutzverglaste Kunststoffprofilfenster bodentief (Uw-Wert 1,0) mit Dreh-, bzw. Dreh-Kipp-Beschlägen, vorgesehen. Wo dies auf Grund der geltenden Richtlinien zu Raumlüftung und Wärmeschutz erforderlich ist, wird ein entspr. Raumlüftungssystem realisiert. Außenseitig werden antidröhnbeschichtete Alu-Fensterbänke mit seitlichen Putzabstandprofilen eingebaut. Die Innenfensterbänke der nicht-bodenhohen Fenster werden in Naturstein „Jura“ ausgeführt.

4. Eingangsanlage
Der Haupteingang erhält eine zweiflügelige, automatische Schiebtür als Glasrahmentür aus Aluminiumprofilen, mit seitlichen Glasfeldern für einen repräsentativen Zugang. Ausstattung mit PZ-Schloss, E-Öffner und Gegensprechanlage. Darüber hinaus erhält der Haupteingang ein Glasvordach. Der Nebeneingang an der Südseite erhält ebenfalls eine entsprechend wärmegedämmte Glasrahmentür und ein Vordach.

5. Sonnenschutz
Die Fenster der Wohnungen erhalten einen außenliegenden, in die Fassade integrierten Sonnenschutz, seilgeführt, mit elektrischer Bedienung aus blickdichtem, UV- und wetterbeständigen Gewebe.

Konstruktiver Ausbau Flure und Treppenhäuser

1. Innenputz
Die massiven Wände der Flure und Treppenhäuser aus Stahlbeton und Kalksandstein werden mit einem einlagigen Gips- oder Zementputz als Maschinenputz verputzt und fein geglättet.

2. Estrich
Alle Flure, das Foyer und die Hauptpodeste der Treppenhäuser erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung als Anhydrit- oder Zementestrich, in einer Stärke nach konstruktiver Erfordernis.

3. Bodenbeläge
Die Treppenhäuser und das Foyer erhalten einen Natursteinbelag aus Jura-Kalkstein fein geschliffen mit ebensolchem Sockel, auf dem v. g. Estrich bzw. in Mörtel verlegt. Im Eingangsbereich wird eine Sauberlaufmatte in den Belag eingelassen. Die Flure werden ebenfalls mit einem Natursteinbelag aus Jura-Kalkstein einschl. passendem Sockel belegt.

4. Türen
Die in den Fluren und an den Zugängen zu den Treppenhäusern erforderlichen Brand- und Rauchschutztüren werden entsprechend dem Brandschutzkonzept als einflügelige Glasrahmentüren mit Offenhaltung ausgeführt (ausgestattet mit rauch-/feuerauslösender Schließanlage), Höhe ca. 2,30 m. Bei Breiten über 1,50 m erhalten die Türen großformatige Seitenteile in der erforderlichen Brandschutzqualität. Im Untergeschoß werden die Türen als Stahlblechtüren, H x B 1,01 x 2,13 m, in der geforderten Brandschutzqualität eingebaut.

5. Treppengeländer
Geländer, aus leichter Stahlkonstruktion mit Edelstahl oder Holzhandlauf, nach Farbkonzept des Bauherr/Architekten lackiert.

6. Malerarbeiten
Die Wand und Deckenflächen (ausgenommen Treppenpodeste und Kellerräume) werden mit einer Polyestervliestapete (Malervlies) tapeziert und in hellen freundlichen Farben nach Farbkonzept der Architekten und in Abstimmung mit der Beleuchtungsplanung mit Latexfarbe gestrichen.

Konstruktiver Ausbau Wohnungen

1. Innenputz
Die massiven Wände der Wohnungen aus Stahlbeton und Kalksandstein werden mit einem einlagigen Gips- bzw. Kalkzementputz als Maschinenputz verputzt und fein geglättet.

2. Zwischenwände im Wohnbereich
Innenwände werden nach konstruktiver und funktionaler Erfordernis als Gipskartonständerwände, mit innenliegender Dämmung, 2-fach beplankt hergestellt. Alle Wände erhalten eine malerfertige, glatte Oberfläche. Die Bäder erhalten Feuchtraumplatten.

3. Estrich
Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung als Anhydritestrich, bzw. Zementestrich, in einer Stärke nach konstruktiver Erfordernis.

4. Bodenbeläge
Alle Räume ausgenommen Bäder, Abstellräume und ein ca. 90 cm breiter Streifen vor der Küchenzeile werden mit einem Fertigparkett als Stabparkett in Eiche hell belegt. Kostenrahmen: Materialpreis, Verlegen und Vorarbeiten (spachteln) bis Netto 50,00 €/qm. Die Bäder, Abstellräume und der v.g. Steifen vor der Küchenzeile erhalten einen Fliesenbelag. (s.u.)
Die Balkone werden mit Betonsteinplatten auf Stelzlager und bituminöser Abdichtung ausgeführt.

5. Wand- und Bodenfliesen
Bodenflächen im Duschbereich mit Abdichtung gem. Vorschrift. Oberbelag mit großformatigen keramischen Platten (30 x 60 cm), in den Bädern rutschhemmend, einschließlich Sockelplatten an Wänden ohne Wandfliesen. Verfugung farblich abgestimmt auf den Belag. Wandflächen im Duschbereich mit Abdichtung gem. Vorschrift. Belag mit großformatigen keramischen Platten
(30 x 60 cm), entsprechend Gestaltungsvorschlag der Architekten hinter und teilweise seitlich von WC und Waschbecken bis zu 1,20 Meter hoch, Duschbereich deckenhoch. Verfugung farblich abgestimmt auf den Belag. Fliesenspiegel in den Küchen aus keramischen Platten Format 30 x 60 / 20 x 15 cm oder ähnlich. Die Bäder werden über den Waschbecken mit einem großformatigen
Spiegel in Breite des Waschbeckens, ausgestattet. Farbe und Format der Wand- und Bodenfliesen nach Vorauswahl der Architekten und in Absprache mit dem Käufer gemäß Bemusterung.
Kostenrahmen: Materialpreis bis Netto 25,00 €/qm. Der Käufer erhält jeweils fünf Farbalternativen zur Auswahl, je nach Ausbaustand. Bemerkung: Aus technischen Gründen müssen die elastischen Fugen (Wartungsfugen) in den Ecken vom Käufer nach 1 Jahr überprüft werden und ggf. nachgearbeitet werden.

6. Türen
Die Wohnungseingangstüren werden als massive Holzrahmentüren mit zweigeteiltem Verbundrahmen und Mittellage aus Vollspan HPL und integrierten Türspion ausgeführt, Klimaklasse und Schallschutz nach Erfordernis. Oberfläche nach Gestaltungskonzept der Architekten, Mauerwerksumfassungszarge aus Stahlblech, lackiert. Türbeschlag Edelstahl außen Knauf, innen Drücker, 3-fach-Verriegelung, Türspion. Die Innentüren der Wohnungen werden als Röhrenspantüren mit zweigeteiltem Verbundrahmen Oberfläche nach Gestaltungskonzept der Architekten ausgeführt, einschl. Holzumfassungszargen, Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten. Türgrößen gemäß Grundriss, Drückergarnitur Aluminium. Die Schlafzimmertüren in den 2-Zimmer-Appartements werden als Schiebetüren ausgeführt sowie alle Badezimmertüren als abschließbare Schiebetüren mit sog. Notöffnung von außen.

7. abgehängte Decken
Zur Aufnahme der Lüftungsleitungen und der integrierten Beleuchtung erhalten die Bäder eine abgehängte Gipskartondecke malerfertig gespachtelt und geschliffen.

8. Malerarbeiten
Die Wand und Deckenflächen werden malerfertig hergestellt, mit einer Polyestervliestapete (Malervlies) tapeziert (ausgenommen Bad und Abstellraum) und gut deckend, wischfest, weiß oder leicht getönt nach Farbkonzept der Architekten mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Technische Gebäudeausrüstung

1. Hausanschlüsse
Alle erforderlichen Anschlüsse wie Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Telefon, TV-Anschluß, werden aus dem Gebäude heraus und hinein bzw. im Hausanschlussraum in das Gebäude hinein geführt. Strom: Der Bauherr erstellt die Leitungen vom Hausanschluss des EVU bis zu den Endverbrauchern im Wohnbereich (Wohnungszuleitung) und erstellt die Stromversorgung in den Wohnungen, Fluren und Treppenhäusern. Wasser: Der Bauherr erstellt die Leitungen vom Hausanschluss des Versorgers bis zu den Abnahmestellen im Gebäude.

2. Entwässerung Grundstück / Gebäude
Die Entwässerung des Grundstückes / des Gebäudes erfolgt gemäß den Richtlinien der Stadt Bad König für Entwässerungs-anlagen. Die Leitungsführung erfolgt im Trennsystem für Regen und Schmutzwasser bis zum Anschluss an die städtischen Grundleitungen.

3. Heizung und Warmwasserbereitung
Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei wandhängende Gasbrennwertgeräte, die im Technikraum im Dachgeschoss untergebracht sind. Die Leistung der gasgefeuerten Brennwertgeräte beträgt jeweils 60 kW. Zusätzlich wird eine Solarthermieanlage installiert, welche die Warmwasserbereitung im Sommerfall, sowie die Unterstützung der Heizung sicher stellt. Die solare Wärmeerzeugung besteht aus 67 qm Kollektorfläche bestehend aus zwei Systemeinheiten zu jeweils 33,5 qm, welche auf den beiden Hausteilen auf der Westseite des Daches untergebracht sind. Die Solarthermieanlage verfügt über 3 x 1500 Liter Pufferspeicher. Die notwendige Wärme wird über Leitungssytem zu den Wohnungsverteilern der Fußbodenheizung gefördert, hier findet die Verbrauchsmessung statt. Jeder Raum erhält sein eigenes Raumthermostat mit der Nutzer seine Wärmeansprüche individuell regeln kann.

Warmwasserbereitung
Die Wohnungen werden mit einer zentralen Warmwasserbereitung als Frischwasserstation mit Anbindung an die Wärmespeicheranlage vorgesehen. Hier dient ein Wärmespeicher vor der Frischwasserstation mit 1500 Liter Fassungsvermögen zur Abdeckung von entsprechenden Spitzenlasten. Die Erwärmung des Trinkwassers findet im Durchlauferhitzungsprinzip statt, damit das Trinkwasser immer in hygienisch einwandfreiem Zustand verbleibt. Die Zählung von Trink- und Warmwasser ist in jeweiligem Badezimmer über dem WC vorgesehen. Verteil-, Steig- und Anbindeleitungen werden in den in die Bäder integrierten Installationsschächten geführt.

4. Sanitärinstallation
Allgemein
Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss entweder im Bad oder Abstellraum. In den Küchen wird ein Eckventil für die Spüle installiert und eine Anschluss für die Geschirrspülmaschine.
Leitungen Falleitungen oder Leitungsverzüge der Entwässerung aus nicht brennbaren SML-Guß-Rohrleitungen. Entwässerungsleitungen innerhalb der Wohneinheiten aus PP-Kunststoffrohren. Trinkwasserleitungen aus Edelstahl oder Kunststoff, ausgenommen Objektanbindeleitungen innerhalb der Wohneinheiten aus Kunststoff-Verbundrohren. Wärmedämmung gemäß ENEV und den Vorgaben der DIN 1988, Trink-Kaltwasserleitungen.

WC-Anlagen
Die WC-Objekte aus Sanitär-Porzellan erhalten Unterputzspülkästen in Gipskartoninstallationswänden (s.o.) und werden als wandhängende Tiefspül-WC (erhöhte Anbringung) ausgeführt, inkl. WC-Sitz aus Kunststoff, Farbe jeweils weiß. Als Fabrikat ist Richter und Frenzel „Typ Europa“, bzw. Nova-Plan oder gleichwertig vorgesehen.

Waschbecken
Porzellan, Farbe Weiß, eingebaut in Waschtische aus Holzwerkstoff. Als Fabrikat ist Richter und Frenzel „Typ Europa“, bzw. Nova-Plan oder gleichwertig vorgesehen. Armaturen, als Einhebelmischbatterie, Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig. Die Waschtischbreite beträgt 800 mm.

Dusche
Flache Duschtasse / Duschtasse als abgesenkter Fliesenboden mit Einhebelmischbatterie sowie Handbrause, Firma Grohe Essence oder gleichwertig Duschkabine aus Klarglas ESG. Größe der Dusche Ø1,20 x 1,20 m

5. Lüftung
Die innenliegenden Bäder werden mit einer Abluftanlage gem. DIN ausgestattet. Anlagekonzeption entsprechend den Vorgaben und Richtwerten der DIN 18017/3 und DIN 1946/6. Abluftanlage, bedarfsabhängig feuchtegeführt, zur Entlüftung der innenliegenden Sanitär- und Abstellräume über Dach. Küche Umluft. Zur Raumentlüftung sind geregelte Abluftelemente mit Intensiv-Lüftung über Taster vorgesehen. Einbau von feuchtgeregelten Zuluftelementen in den Fensterrahmen oder in der Außenwand zur Sicherstellung des geforderten Mindest-Frischluftaustausches. Lüftungsverbund innerhalb der Wohneinheiten erfolgt über Türunterschnitte oder Überströmgitter in den Innentüren. Alle Leitungen aus nicht brennbaren Materialien, mit wärmegedämmten Dachdurchführungen. Einbau und Anordnung von Schalldämpfern entsprechend den Erfordernissen. Zur Verhinderung von Schwitzwasserbildung/Wärmeverlusten sind die Abluftleitungen außerhalb des Gebäudes mit diffusionsdichter Wärmedämmung und wasserdichtem Oberflächenschutz aus Alu- oder verz. Blech ummantelt. Abluftventilatoren im Dachgeschoß, Anzahl nach Erfordernis, mit Differenzdruckregelung zur bedarfsabhängigen Anpassung des Luftvolumenstromes.

6. Elektroinstallation
Allgemein
Die Stromversorgung des Hauses erfolgt durch das zuständige Elektroversorgungsunternehmen. Leitungsverlegung und Erdung entsprechen den Richtlinien der VDE- und EVU-Vorschriften. Elektrozähler und Haupt-Verteilerschrank werden nach Planung des Fachingenieurs im UG angeordnet. Eine Unterverteilung mit Sicherungsautomaten ist in jeder Wohnung angeordnet. Die Installation erfolgt Unterputz. Der Hauseingang ist mit einer Klingel- und Gegensprechanlage mit Kamera ausgestattet. An jeder Wohnungseingangstür befinden sich Klingeltaster und ein Türspion. In jeder Wohnung ist eine Gegensprechstelle mit Kameraempfang und Türöffner angeordnet. Alle Leuchtkörper in den Gemeinschaftsflächen werden mit LED ausgestattet.

Elektroversorgung

Wohnzimmer:
1 Deckenlichtauslass
5 (Schuko) Steckdosen
1 Antennendose mit IT-Anschluss
1 Telefonanschlussdose
1 Jalousie-Taster

Schlafzimmer:
1 Deckenlichtauslass
4 (Schuko) Steckdosen
1 Antennendose mit IT-Anschluss
1 Jalousien-Taster
„freies Zimmer“:
1 Deckenauslass
4 Schukosteckdosen
1 Antennendose mit IT-Anschluss
1 Jalousien-Taster

Küche:
1 Deckenauslass
1 x 3-fach Schukosteckdosen
1 Schukosteckdose für den Kühlschrank
1 Jalousien-Taster
1 Wandauslass ohne Schalter für Abzug
1 Herdanschluss 400 V (ausreichend für Induktionskochfeld)
1 Anschluss für Backofen

Flur:
1 – 2 Deckenauslässe Wechselschaltung je nach Größe des Flurs
1 Schukosteckdose unter Lichtschalter
1 Wohnungssprechstelle mit Türöffner und Kamera für Hauseingangstür

Bad:
Deckenbeleuchtung mit LED-Downlights
2 Schukosteckdose 2-fach über FI Schaltung je rechts und links am Waschtisch
1 Waschmaschinenanschluss
1 Wäschetrockneranschluss
1 Wandauslass über Waschbecken

Abstellräume:
1 Deckenlichtauslass
1 Schukosteckdose 2-fach

Balkone:
1 Wandauslass und 1 Außensteckdose

Treppenhaus und Flure:
3 Schukosteckdosen pro Stichflur

Die Beleuchtung erfolgt z. T. mit Wand- oder Deckenleuchten mit Zeitschaltrelais oder Bewegungsmelder entsprechend Beleuchtungsplanung und Gestaltungskonzept der Architekten.

Hauseingang:
Ausleuchtung über Wand oder Standleuchten, schaltbar über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr.

Lounge, Fitnessraum, Bibliothek und Leseraum:
Die im 1. bis 3. OG gelegenen Gemeinschaftsflächen gegenüber dem zentralen Treppenhaus werden für die Nutzung als Lounge, Fitnessraum, Bibliothek u. Leseraum vorbereitet und ausgestattet. Je 2 Schukosteckdosen 3-fach rechts und links Je 1 Antennendose ebenso einen W-LAN Access Point
Alle Steckdosen werden höher gesetzt.

7. Telefon:
Der Bauherr stellt die telekommunikationstechnischen Anbindungen (Kabelverbindung) vom Hausanschluss des öffentlichen Telefonnetzes zu den einzelnen Wohnungen her.

8. Aufzug
Das zentrale Treppenhaus wird mit einem Aufzug, mit im Schacht liegenden Antrieb, ausgestattet. Aufzugskabine in Edelstahl, Lichtdecke und Glas, Außen- und Kabinentür in Edelstahl. Kabinengröße geeignet für Krankentrage.

9. Brandschutzeinrichtungen
Der Bauherr lässt ein Brandschutzkonzept erstellen. Bei Vorgabe der örtlichen Brandschutzbehörde wird das Gebäude mit den erforderlichen Brandmeldeeinrichtungen ausgestattet.

Sonstiges
1. Briefkastenanlage
Im Bereich des Haupteingangs wird eine Briefkastenanlage mit Entnahmesicherung eingebaut. Jede Wohnung erhält einen Briefkasten ausreichend für Postsendungen in DIN A 4 Format, Fabrikat Renz oder ähnlich.

2. Schließanlage
Das Gebäude wird mit einer Schließanlage ausgestattet.

3. Stellplätze
Es sind 45 durch den Bauherrn beschilderte Stellplätze in der offenen Garage im UG oder im Außenbereich vorhanden. Es sind 14 überdachte Fahrradstellplätze angrenzend an den Haupteingang als Gemeinschaftseinrichtung vorhanden.

4. Außenanlagen / Begrünung
Begrünung und Außenanlage wird nach Plan und Angaben des Architekten in Abstimmung mit dem Bauherrn ausgeführt, Wege in wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster. Die Erstellung der Außenbeleuchtung erfolgt gemäß Planung.

5. Küchen
Die Küchen in den Wohnungen werden mit einer Einbauküche im Einkaufswert von 3.800 € inkl. MwSt. ausgestattet.

6. Gemeinschaftsflächen
Die Gemeinschaftsflächen im 1. - 3. OG werden vom Bauherrn ausgestattet und gehören danach der Eigentümergemeinschaft.

Energieausweis:
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Heizungsart: Erdgas E
Endenergieverbrauch: 41,8 kWh/(m2x a)
Baujahr: 2015
Energieeffizienzklasse: A

Allgemeine Hinweise

Änderungen aus statischen Erfordernissen wegen technischer Entwicklungen und geänderter oder neuer DIN-Vorschriften oder Gesetze, sowie infolge behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Das Gleiche gilt bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Behördliche Brandschutzvorschriften werden durch den Bauherrn erfüllt. Die in den einzelnen Grundrissen ggf. vom Bauherrn vorgenommene zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar. Einrichtungsgegenstände gehören nur zum Lieferumfang sofern sie in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind. Allein maßgebend für die Ausstattung ist diese Baubeschreibung. Kleine Risse in Oberflächen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (wie Kriechen, Schwinden, Setzungen) entstehen, sind keine Garantiemängel. Je nach Witterung und jahreszeitlichem Bezug kann ein hochwärmegedämmtes, dichtes Bauwerk, wie es die Energieeinsparverordnung heute fordert, bis zu 2 Jahren und mehr Austrocknungszeit benötigen. Um thermisch bedingte Feuchtwände zu vermeiden ist besonders in dieser Zeit für eine ausreichende Belüftung und Beheizung der Räume zu sorgen.

Ihre Partner:

Grundstückseigentümer und Bauträger:

terraconsult

Vermögenstreuhand GmbH
Burgstraße 11
90403 Nürnberg
Tel. 0911- 20 50 90
Fax: 0911 - 24 19 191
info@terraconsult-gmbh.de
www.terraconsult-gmbh.de

Geschäftsführer:
Jörg Thuss
HRB-Nr. 5951 Nürnberg

Generalmieter:

Seniorenresidenz Am Kurpark GmbH
Werkstraße 27
64732 Bad König
Tel. 06063 -95 94 0
Fax: 06063 -95 94 18
info@seniorenresidenz-gmbh.de
www.senioren-wohnkonzepte.de

Geschäftsführer:
Jörg Thuss
HRB-Nr. 71181 Darmstadt
Ein Unternehmen der
terraconsult Nürnberg

Verkauf direkt vom Bauträger:

terraconsult

Vermögenstreuhand GmbH
Burgstraße 11
90403 Nürnberg
Tel. 0911- 20 50 90
Fax: 0911 - 24 19 191
info@terraconsult-gmbh.de
www.terraconsult-gmbh.de

Geschäftsführer:
Jörg Thuss
HRB-Nr. 5951 Nürnberg

Erstellung der Unterlagen: Februar 2025 | Änderungen vorbehalten.