

4-Eigentums- Wohnungen in Memmingen



Architektenzeichnung ohne Gewähr

**Wagnerstr. 28 1/2
und 28 1/3**

Memmingen :

Memmingen, die Stadt der Tore und Türme, Giebel und Fassaden liegt am Rande des Allgäus am Schnittpunkt der Autobahnen A 96 und A 7 und hat heute ca. 43.000 Einwohner. Erreichbar ist Memmingen auch bequem per Bahn oder dem Flughafen Allgäu-Airport Memmingen.

Durch die Jahrhunderte konnte sie ihr schönes, mittelalterliches Stadtbild erhalten. Die historische Altstadt bietet neben vielen reizvollen und idyllischen Plätzen auch viele Sehenswürdigkeiten.

Memmingen ist das zentral gelegene Oberzentrum und das Schul-, Verwaltungs- und Handelszentrum in der Region Donau-Iller. Im Regierungsbezirk Schwaben ist Memmingen die viertgrößte Stadt und erfreut sich einer sehr guten Infrastruktur.



Rathaus im Renaissance-Stil

Memmingen bietet mit über 150 Gaststätten, Restaurants, Cafés oder Weinstuben für jeden das Passende rund ums leibliche Wohl.

Museen, Ausstellungen und Theater präsentieren eine breite Palette an interessanter Unterhaltung.

Der reichgefüllte Festkalender mit Fischertag, Kinderfest, Stadtfest, „Memmingen blüht“, Jahrmarkt oder Christkindelsmarkt, lädt Bürger und Gäste zum Feiern ein.

Objektvorteile :

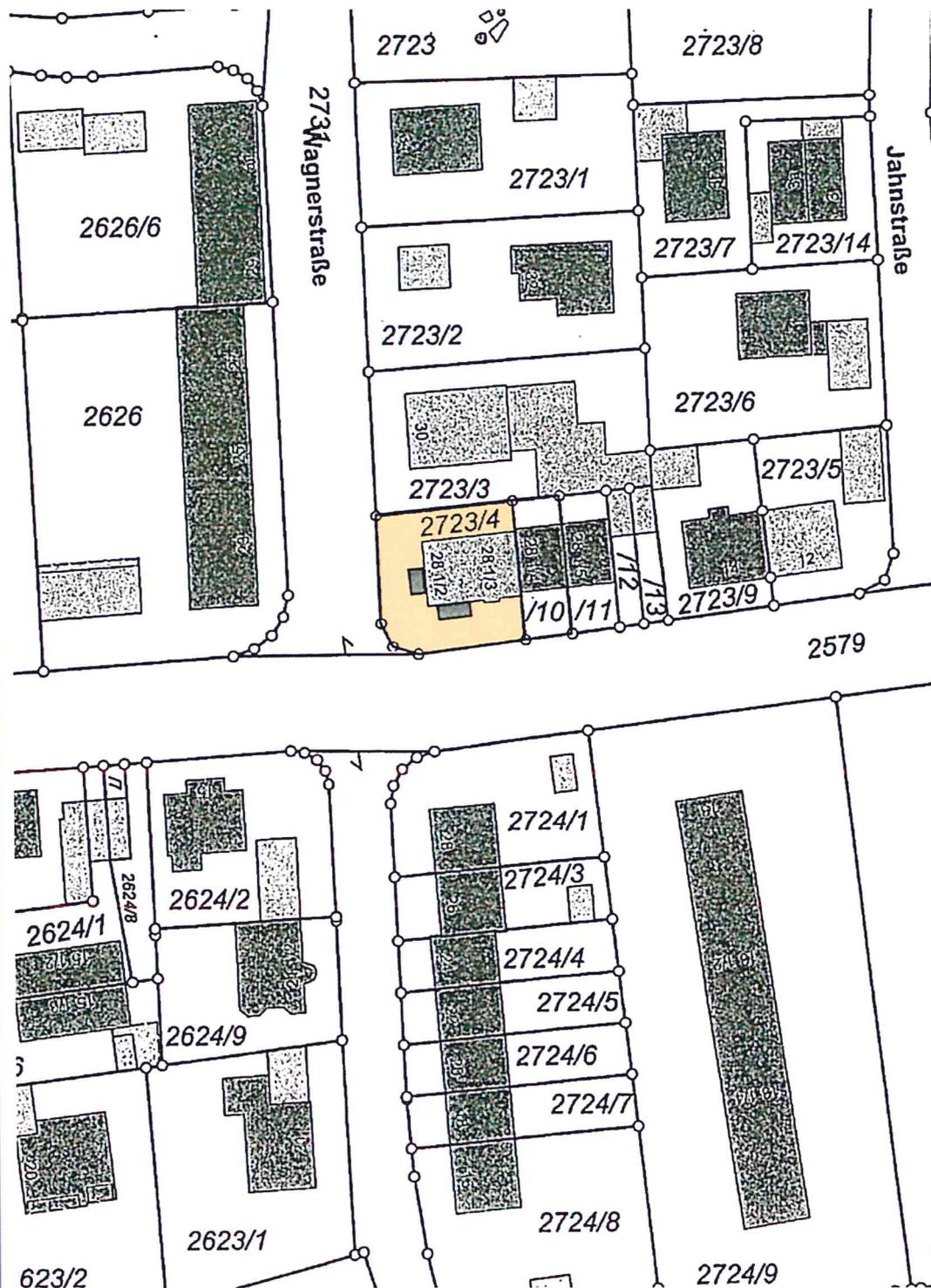
- In einem beliebten, gewachsenen Wohngebiet, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt
- Ursprungsbaujahr 1954 / Teilrenovierung 2018
- Funktionelle Grundrisslösungen
- Alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- Die Badezimmer verfügen alle über ein Fenster



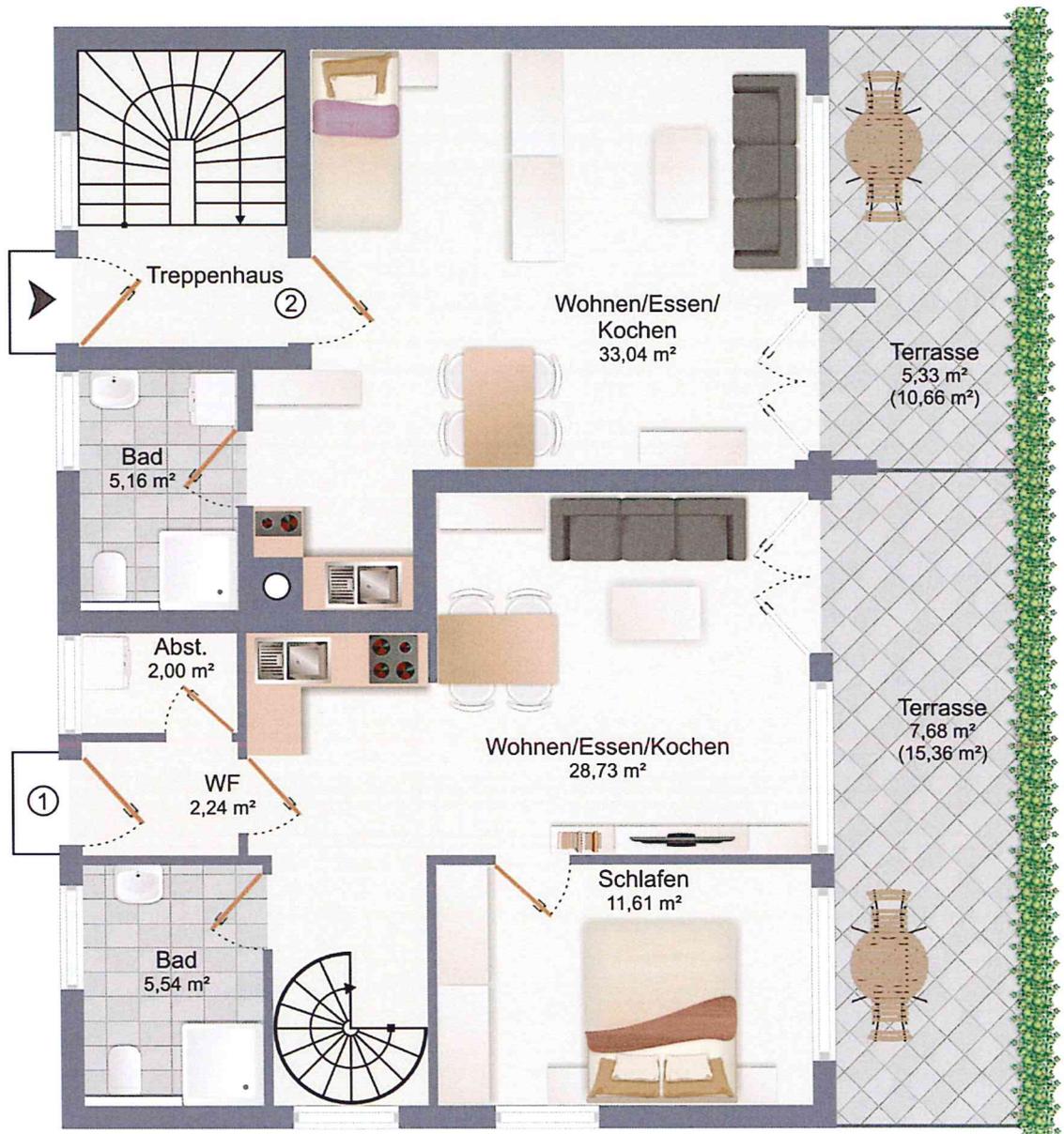
Architektenzeichnung ohne Gewähr

- DG-Wohnung solvent vermietet
- Jede Wohnung hat ein Kellerabteil bzw. die Wohnung Nr. 1 einen Hobbyraum
- PKW-Stellplätze im Freien vorhanden
- Zum Teil werden Renovierungsarbeiten durchgeführt (siehe Anlage Baubeschreibung)
- Beziehbar Mitte des Jahres 2018

Lageplan :

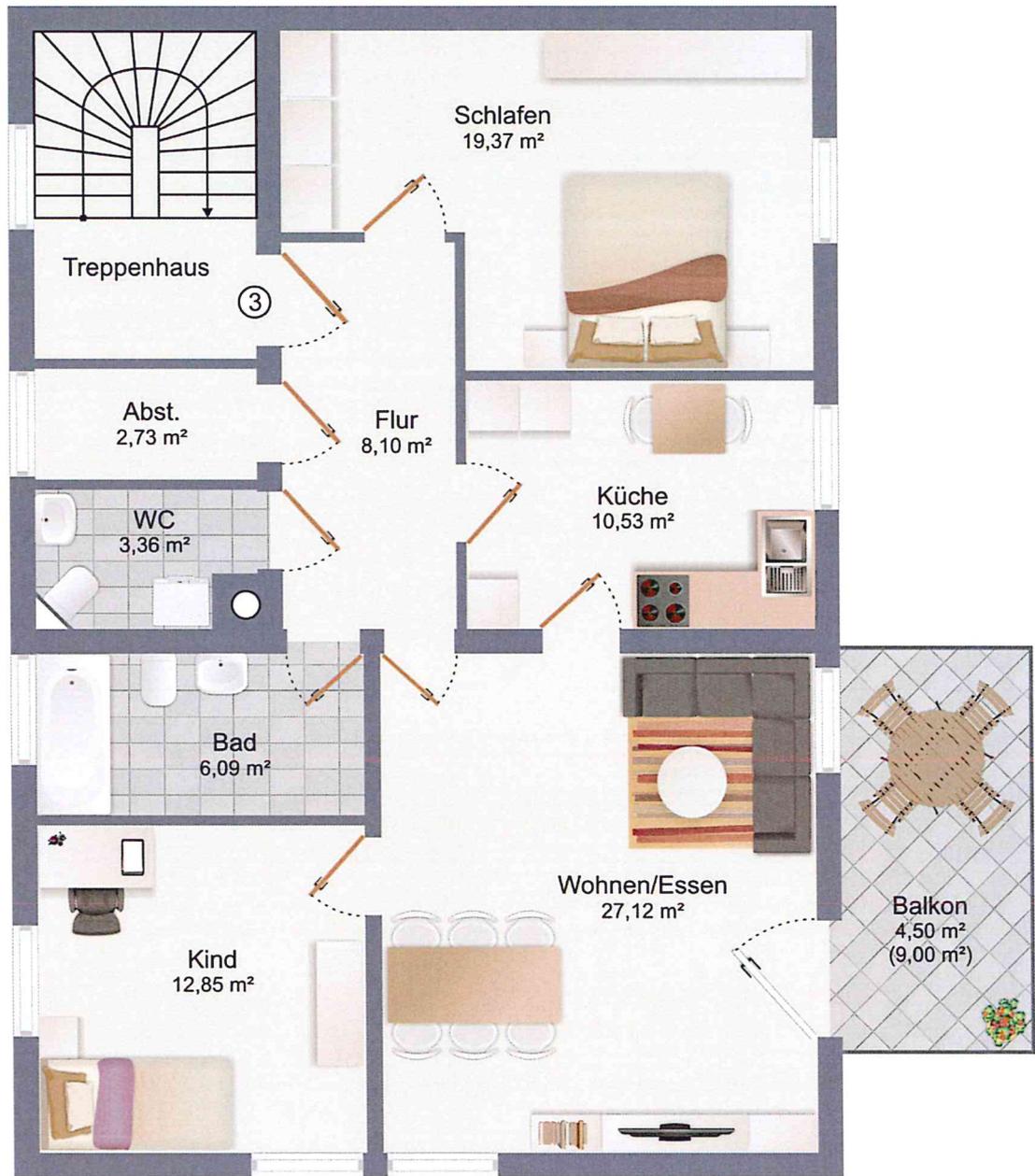


Grundriss EG



Wagnerstr. 28 1/2
und 28 1/3

Grundriss OG



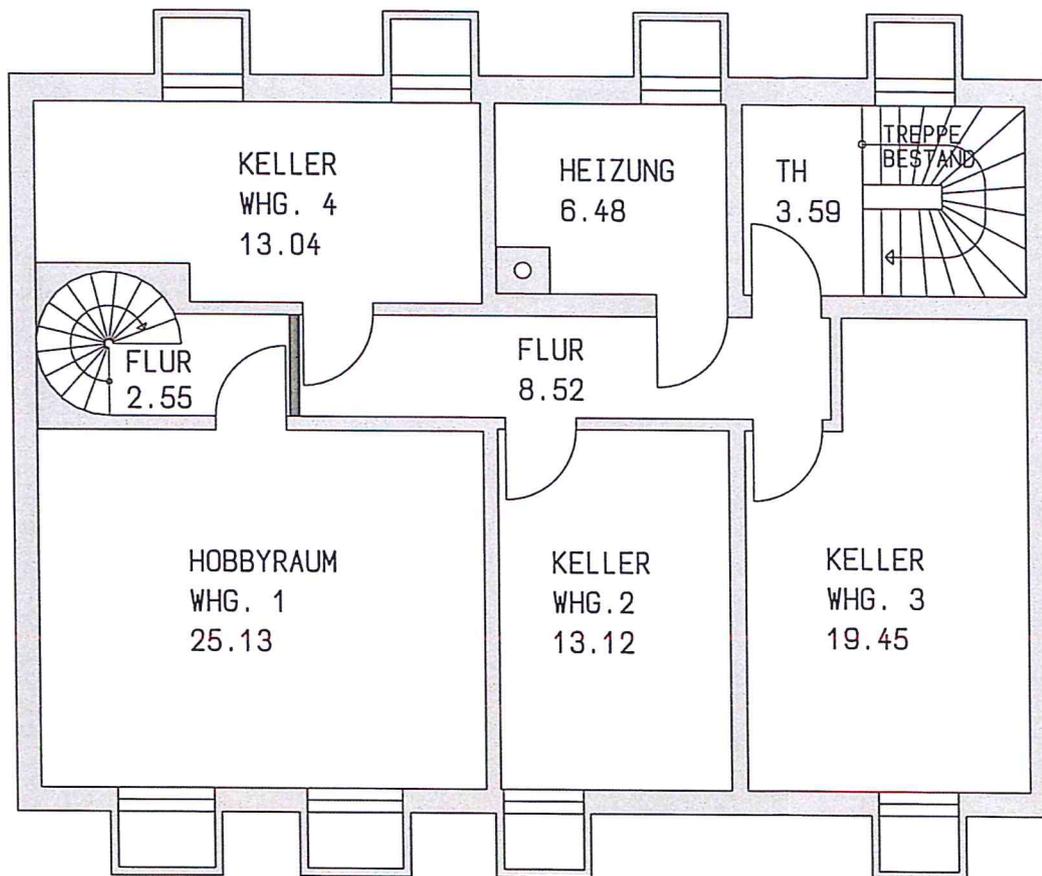
Wagnerstr. 28 1/3

Grundriss DG



Wagnerstr. 28 1/3

Keller



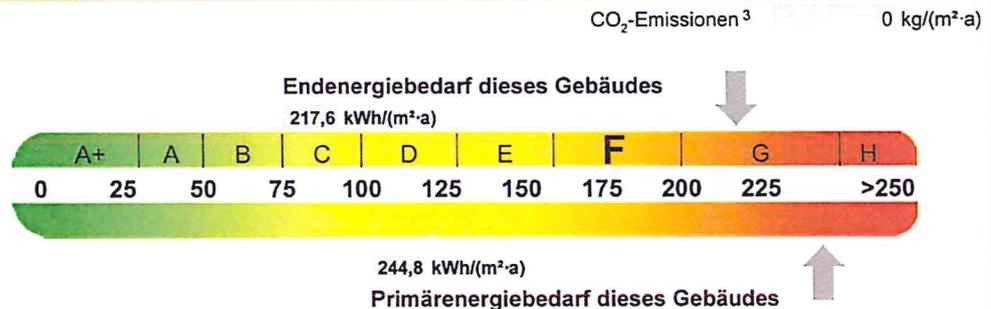
**Wagnerstr. 28 1/2
und 28 1/3**

Energieausweis

Gebäude

| | | | |
|---|--|--|---|
| Gebäudetyp | Wohnteil gemischt genutztes Gebäude | |  |
| Adresse | Wagnerstraße 28 1/2, 87700 Memmingen | | |
| Gebäudeteil | Wohngebäude DG | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1965 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2011 | | |
| Anzahl Wohnungen | 1 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 74 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | [Erdgas] | | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: keine | |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | | |

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

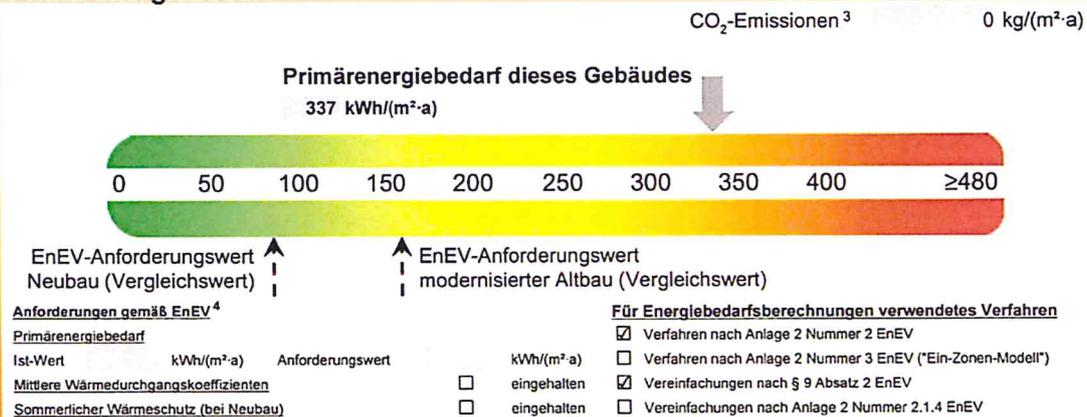
Wagnerstr. 28 1/2

Energieausweis

Gebäude

| | | | |
|---|--|-------------|---|
| Hauptnutzung / Gebäudekategorie | Praxis | |  |
| Adresse | Wagnerstraße 28 1/3, 87700 Memmingen | | |
| Gebäudeteil | Nichtwohngebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1965 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2011 | | |
| Nettogrundfläche ⁵ | 333 m ² | | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Erdgas | | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: | keine |
| Art der Lüftung/Kühlung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) | | |

Primärenergiebedarf



Wagnerstr. 28 1/3

Umnutzung und Renovierung eines ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses Wagnerstraße 28 ½ und 28 ⅓ in 87700 Memmingen

Baubeschreibung

I. Einführung und Grundlagen

Das Objekt liegt in zentrumsnaher Lage von Memmingen.
Vorgesehen ist eine Renovierung des bestehenden Gebäudes

II. Erschließung

Das Baugrundstück ist erschlossen. Sämtliche erstmaligen Erschließungs- bzw. Anschlusskosten für die Gasheizung, Wasseranschlussleitung, Telefon und Breitbandanschlüsse bis zu den jeweiligen Übergabepunkten an die interne Unterverteilung innerhalb des Gebäudes trägt der Bauträger und sind im Kaufpreis enthalten.

III. Bauart und Konstruktion

1. Flächenermittlung

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der aktuellen Wohnflächenverordnung ermittelt. Es können sich Flächenänderungen in den Wohneinheiten auf Grund des Brandschutzes und evtl. erforderlicher Installationsschächte ergeben.

2. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Entwässerungssystem.

3. Rohbau (Böden, Wände, Decken und Fassade)

Die Außen- und Innenwände bleiben entsprechend der Planung größtenteils erhalten. Neue Wandteile und die Ertüchtigung von Wänden erfolgt, wie in der Planung dargestellt, in Massiv- oder Trockenbauweise. In den Bädern und Nassräumen werden imprägnierte GK-Platten verwendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Erhalt der Altbausubstanz voraussichtlich nicht die aktuellen baurechtlichen Anforderungen hinsichtlich Wärmedämmung und Schallschutz erreicht werden. Dem Käufer ist dadurch bekannt, dass nach Fertigstellung aller in dieser Baubeschreibung beschriebenen Arbeiten, die Wohnungen nicht dem Standard einer Neubauwohnung entsprechen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass dadurch der Energiebedarf des Gebäudes höher ausfallen kann, als dies bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Lärmeinwirkung von außerhalb des Gebäudes, als auch von innen höher ausfallen kann, als dies bei Werken gleicher Art erwartet werden kann.

Bestehende Innenwände werden mit Innenputz ausgebessert oder in Trockenbauweise überarbeitet. Mögliche Unebenheiten sind zu tolerieren.

Der derzeitige Fassadenputz wird überprüft, Hohl- und Fehlstellen werden fachgerecht ausgebessert, die Putzoberflächen angeglichen, überarbeitet und vollständig neu gestrichen.

4. Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Der Dachstuhl sowie die Dacheindeckung bleiben unverändert bestehen.

5. Spenglerarbeiten

Die Regenrinnen, die Regenfallrohre, Einlaufbleche, eventuelle Wandanschlussbleche, sowie die sonstigen Blechverwahrungen und Blechabdeckungen bleiben wie im Bestand. Erforderliche Erneuerungen werden in Tintanzink ausgeführt.

6. Fensterbauarbeiten

Bestehende Fenster- und Fenstertüren bleiben wie im Bestand. Die Fenster und Türen im Erdgeschoss der Wohnungen 1 und 2 zur Südseite, wie auch in der Wohnung 3 die Balkontüre zur Südseite und bei der Wohnung 4 die Balkontüre zur Westseite werden durch neue, weiße Fenster bzw. Türen ausgetauscht.

An der Westseite der Wohnung 1 wird ein neues, zweites Fenster eingebaut.

Die neuen Fenster und Türen bestehen aus Kunststoffprofilen und erhalten eine 3-fach-Isolierverglasung mit einem UG-Wert von 0,6 W/m²K sowie Leichtmetallbeschläge.

7. Türen

Die bestehenden Hauseingangstüren und Kellerinnentüren bleiben erhalten.

Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspantürblätter (Schallschutzklasse 3 mind. 42 dB Laborwert) mit Schichtstoffoberfläche in weiß nach Wahl des Bauträgers in Holzfassungsrahmen ausgeführt. Sie werden mit einer 3-seitig umlaufenden Gummidichtung, einer Bodendichtung im Türblatt und einem Obertürschließer ausgestattet.

Die Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspantürblätter (ca. 25 dB Laborwert) mit Schichtstoffoberfläche in Holzoptik nach Wahl des Bauträgers in Holzfassungsrahmen mit abgerundeten Kanten und mit 3-seitig-umlaufender Gummidichtung ausgeführt.

Die Wohnanlage wird mit einer Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel schließt auch alle anderen Räume des für die Bewohner zugänglichen Gemeinschaftseigentums.

8. Schlosserarbeiten

Der neue Balkon an der Westseite wird als an die Fassade angehängte Konstruktion aus feuerverzinkten Stahlprofilen erstellt. Der neue Balkon an der Südseite wird als vorgestellte und selbsttragende Konstruktion aus feuerverzinkten Stahlprofilen erstellt. Die Unterkonstruktion und der Handlauf der Balkongeländer werden aus Aluminium hergestellt und erhalten als Füllung Kunststoffbretter. Der Gitterrostbelag der Balkone wird in feuerverzinkter Ausführung hergestellt.

9. Fliesenarbeiten

Zur Ausführung kommen Wand- und Bodenfliesen, die beim ausführenden Handwerker bemustert werden können.

Das Bad wird 1,50 m hoch, im Spritzwasserbereich von Duschen 2,00 m hoch gefliest, eventuell vorhandene separate Toiletten bis zu einer Höhe von 1,50 m. Der Fußboden in Bad und WC wird ebenfalls gefliest. Die Wand- und Bodenanschlüsse werden mit einer dauerelastischen Fuge geschlossen.

Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen einer verkürzten Gewährleistungsfrist von 2 Jahren.

Brutto-Vergütungspreis für Wand- und Bodenfliesen
einschl. Verlegen und Sockelfliesen 45,- € / m²

10. Bodenbelagsarbeiten

Alle Räume erhalten einen Vinylbelag einschließlich Sockelleisten.

Brutto-Vergütungspreis für Vinylbelag
einschl. Verlegen und Sockelleisten 35,- € / m²

11. Malerarbeiten

Die Innenwände und Decken erhalten einen Anstrich in Weiß.

12. Heizungsinstallation

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine bestehende Gaszentralheizung im Kellergeschoss des Gebäudes Wagnerstr. 28 1/2 und 28 1/3 mit zentraler Regelstation und Warmwasserspeicher. Diese Heizungsanlage versorgt auch das Nachbargebäude (Reihenhaus) Wagnerstr. 28 1/4.

Die Wärmeverteilung der beiden Erdgeschosswohnungen wird teilweise erneuert und erfolgt im Zweirohrsystem in Kupfer- und/oder Verbundleitungen. Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen in den Wohnungen erfolgt unter Putz bzw. verdeckt im Fußboden oder in Fußbodenleisten.

Alle Wohnräume sind mit Flachheizkörpern ausgestattet.
Jeder Heizkörper hat ein Thermostatventil zur individuellen Regelung der Raumtemperatur.

Wärmemessgeräte für Warmwasser und Heizung sind nicht Teil der Bauträgerleistung. Die Leasingkosten werden über den Verwalter mit den Käufern abgerechnet.

13. Sanitärinstallation

Die Verlegung neuer Leitungen erfolgt grundsätzlich innerhalb von Schächten, Verkofferungen und vereinzelt im Bereich abgehängter Decken. Die Leitungen für Küchenspülen können ggf. auch vor der Wand verlegt werden.

Sämtliche neuen sanitären Einrichtungsgegenstände werden in Weiß ausgeführt. Alle neuen Ausstattungselemente werden in verchromter Ausführung montiert.

Das Bad erhält eine emaillierte Einbaustahlbadewanne mit Exzenter-Ab- und Überlaufgarnitur, eine Aufputz-Einhandmischbatterie, eine Tele-Handbrause mit Gliederschlauch, einen verchromten Haltegriff und einen Badetuchhalter. Eine eventuell vorgesehene Dusche wird als emaillierte Einbaustahlwanne mit Aufputz-Einhandmisch-Batterie, Telehandbrause mit Gliederschlauch und Verstellstange ausgeführt.

Der Porzellanwaschtisch wird mit einer Einhebel-Mischbatterie mit Exzenter-Ablaufgarnitur, einem Handtuchhalter, sowie einem großen Kristallspiegel ausgestattet. Zusätzlich kommen entweder eine Porzellanablage oder - bei einer Vorwandinstallation - eine geflieste Ablage zur Ausführung. Das WC im Bad sowie das eventuell vorhandene separate WC werden mit einer Wand hängenden Porzellantiefspülklosett mit Einbauspülkasten und Wasserspartaste ausgestattet. Das WC erhält einen stabilen Kunststoffstoffsitz mit Kunststoffdeckel. Außerdem werden im separaten WC (soweit vorhanden) ein Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie montiert.

Die Anzahl und Art der Einrichtungsgegenstände ist dem Vertragsplan, der dem Kaufvertrag beigelegt, ist zu entnehmen. Die Fabrikate sind der der Baubeschreibung beigelegten Sanitärliste zu entnehmen.

In der Küche werden die erforderlichen Warm- und Kaltwasserleitungen mit Eckventilen und einem Ablauf einschl. Spülmaschinenanschluss installiert. Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

Innen liegende Küchen erhalten eine elektromechanische Entlüftung über einen Wand- oder Deckeneinbaulüfter. Die Rohrführung erfolgt in Lüftungsschächten oder stillgelegten Kaminen. Küchendunstabzüge müssen vom Nutzer als Umlufthauben vorgesehen werden.

Warm- und Kaltwasserzählereinrichtungen sind nicht Teil der Bauträgerleistung. Die Leasingkosten werden über den Verwalter mit den Käufern abgerechnet.

14. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften und nach den Vorschriften des zuständigen Stromlieferwerkes.

Die Zählerschränke mit Stromzählern für jede Wohnung sind bereits im Bestand an geeigneter Stelle im Kellergeschoss angebracht. In jeder Wohneinheit wird eine Unterverteilung montiert.

Alle Leitungen werden in den Wohngeschossen, wo möglich, unter Putz sowie im Kellergeschoss auf Putz verlegt.

Sämtliche Schalter und Steckdosen werden in den Wohnbereichen mit einem Großflächenschalterprogramm, Hersteller Jung, Fabrikat AS ausgeführt.

Die Ausführungen in den Wohngeschossen sind wie folgt

| | |
|-------------|--------------------------------------|
| Wohnzimmer: | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung |
| | 1 Doppelsteckdose |
| | 2 Einzelsteckdosen |
| | 1 Antennensteckdose |

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Esszimmer/-platz: | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung |
| | 1 Doppelsteckdose |

| | |
|------------------|--|
| Küche: | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Spülmaschine 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Herdanschluss mit separatem Stromkreis |
| Bad: | 1 Wandbrennstelle 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Einzelsteckdosen im Bereich des Waschtisches 1 Steckdose für Trockner (Kondensationsprinzip) 1 Steckdose für Waschmaschine |
| WC: | 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose unter Schalter |
| Schlafzimmer: | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 4 Einzelsteckdosen 1 Antennensteckdose |
| Kinderzimmer: | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Doppelsteckdose 2 Einzelsteckdosen 1 Antennensteckdose |
| Flur, Diele: | 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltungen 1 Steckdose Türsprechanlage mit Verbindung zur Haustüre einschließlich Türöffner; separater Klingelknopf neben der Wohnungseingangstüre 1 Telefonsteckdose |
| Kellerabteil: | 1 Brennstelle mit Ausschaltung und Steckdose |
| Terrasse/Balkon: | 1 Steckdose in wetterfester Ausführung (beim EG - mit Ausschaltung innen) 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung innen |
| Kabel-Anschluss: | Das Herstellen des Fernsehanschlusses im Wohnzimmer ergeht auf Rechnung des Bauträgers. Anschlüsse in weiteren Räumen können vom Erwerber als Sonderwunsch gesondert in Auftrag gegeben werden. Die laufenden Kabelanschlussgebühren für den Betrieb sind nicht Teil der Bauträgerleistung und werden über den Verwalter abgerechnet. |

Rauchmelder In jeder Wohnung werden Rauchmelder mit VDS-Anerkennung installiert. Die gesetzlich vorgeschriebene Wartung obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Alle Gemeinschafts- und Kellerräume erhalten je einen Beleuchtungskörper.

18. Außenanlagen / Hofgestaltung

Die Außenanlagen werden gemäß dem Gestaltungskonzept des Architekten hergestellt.

Die Hofflächen bleiben wie im Bestand.

Die Terrassenflächen werden mit Betonplatten belegt.

19. Baufertigstellung

Die Baufertigstellung ist angestrebt bis zum 30.06.2018, zugesichert zum 31.07.2018.

20. Die Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss bleibt unverändert im Bestand. Sie erhält lediglich einen neuen Balkon mit neuer Balkontüre gemäß dieser Baubeschreibung. Weitere Renovierungsarbeiten innerhalb dieser Wohnung finden nicht statt.

IV. Sonderwünsche

Die Ausführung von Sonderwünschen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Bauträgers und der Bauleitung möglich und darf den Bauablauf nicht beeinträchtigen. Änderungen an der Fassadengestaltung und Änderungen, welche die statische Konstruktion des Gebäudes betreffen, sind nicht ausführbar.

Anfallende Kosten für Planungsänderungen, welche aus Sonderwünschen entstehen, sowie Kosten für die technische und wirtschaftliche Betreuung, werden vom Bauträger in Rechnung gestellt.

Treten durch Sonderwünsche terminliche Verzögerungen des Baufortschritts ein, so haftet der Auftraggeber/Käufer gegenüber dem Bauträger für den entstandenen Schaden im gesamten Umfang, falls der durch den Bauträger dem Kunden mitgeteilte Bauablauf nicht eingehalten wird.

Der Verkäufer übernimmt keine Gewährleistung für die Ausführung von Sonderwünschen, die nicht über ihn beauftragt und abgerechnet werden. Ebenso wird keine Gewähr für die Eignung und Beschaffenheit von Materialien übernommen, die nicht aus dem Standard-Ausstattungsprogramm des Verkäufers stammen.

V. Sonstiges

Die Wohnungen werden besenrein übergeben, Fenster und Rahmen werden gereinigt. Die in den Bauzeichnungen dargestellten Möblierungen und Ausstattungen sind, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, Einrichtungsvorschläge des Architekten und nicht Bestandteil der Bauträgerleistung.

Änderungen dieser Baubeschreibung bleiben infolge Auflagen der Genehmigungsbehörde, baurechtlicher Vorschriften, geänderter DIN-Normen und bautechnischer Gründe vorbehalten.

VI. Anmerkungen

Die Prüfung, Pflege und Wartung von wartungsbedürftigen Bauteilen und Bauelementen, von elastischen Fugen sowie von Anstrichen die der Witterung ausgesetzt sind, ist entsprechend den Vorgaben der Hersteller, im Rahmen des Bauunterhaltes, auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers, durch die Eigentümer durchzuführen. Aus Unterlassung entstehende Schäden gehen zulasten der Eigentümergemeinschaft bzw. der Käufer.

Maße für Küchen, Einbaumöbel und sonstige Eigenleistungen sind vom Käufer eigenverantwortlich am Bau zu nehmen!

Memmingen, 02.02.2018

k+s real estate GmbH & Co. KG