

Reihenmittelhaus

in Memmingen

Wagnerstraße 28 1/4



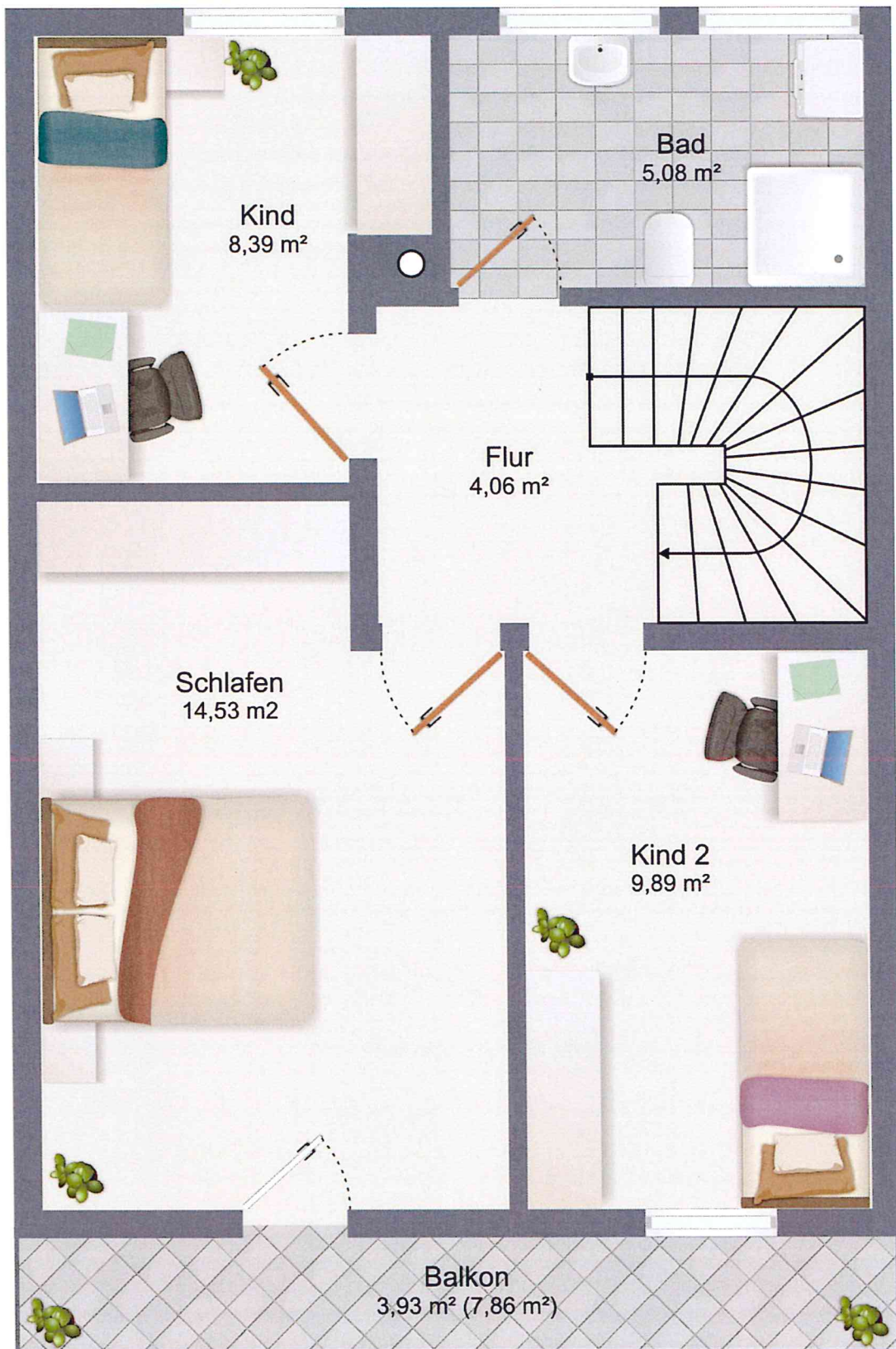
- in einem beliebten, gewachsenen Wohngebiet, zentrumsnah
- Baujahr 1954, 5 ½-Zimmer
- ca. 132 m² Wohnfläche
- ca. 128 m² Grundstücksgröße
- Balkon und Terrasse nach Süden
- komplett unterkellert
- beziehbar bis Mitte des Jahres 2018
- umfangreiche Renovierungen im Kaufpreis enthalten (siehe Anlage Baubeschreibung)

Kaufpreis € 359.900,-

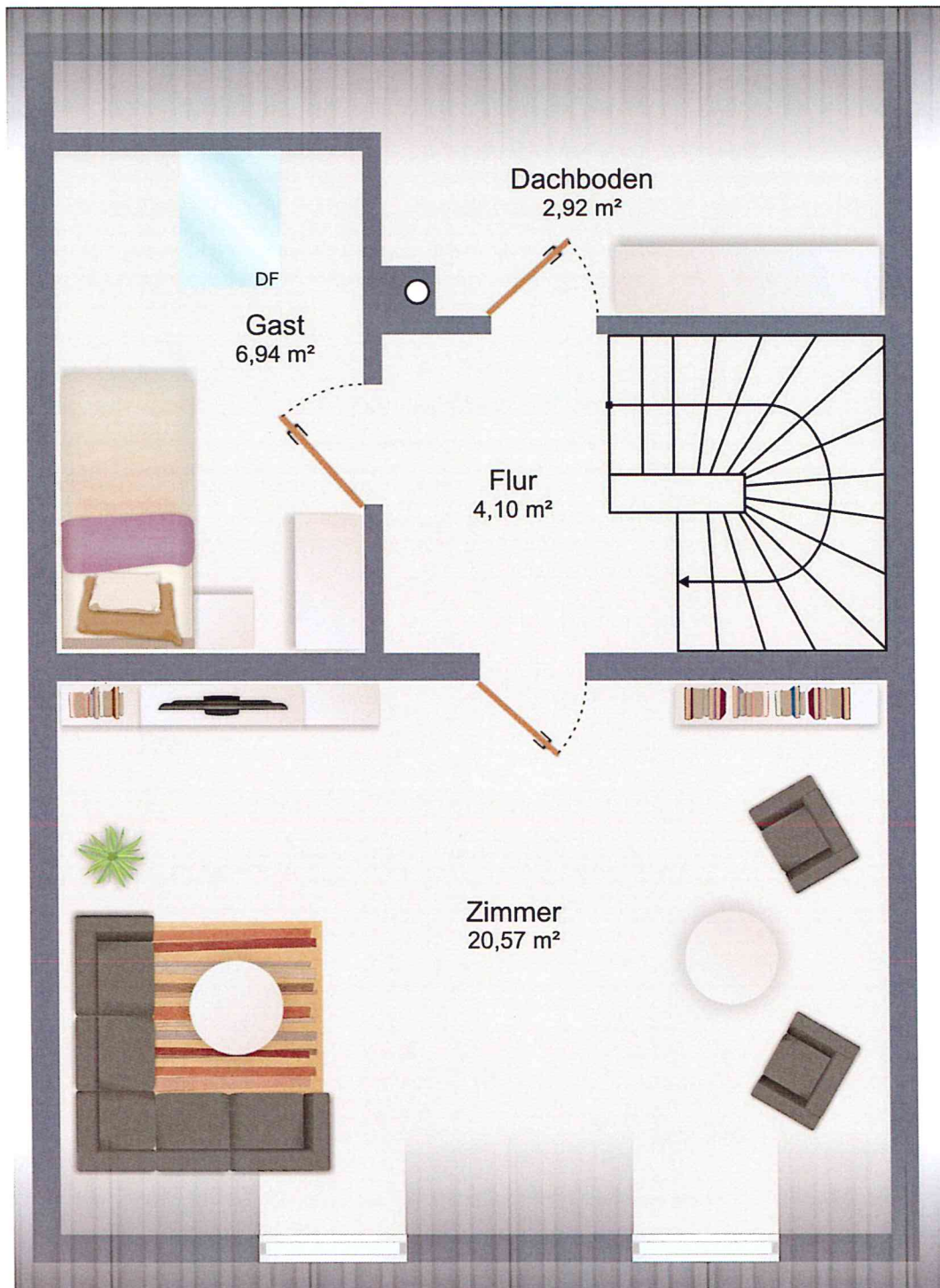
Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Obergeschoss:

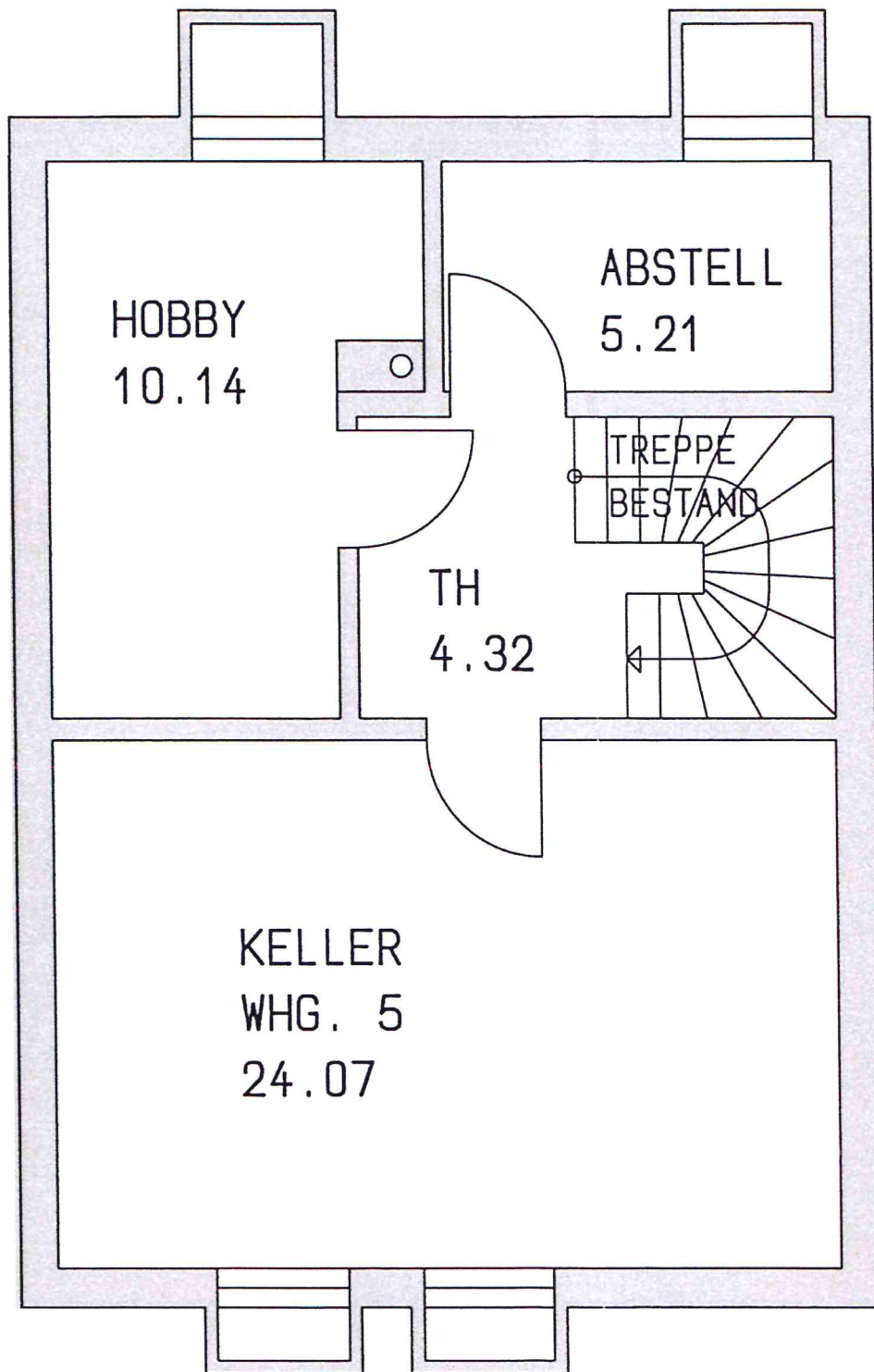


Grundriss Dachgeschoss:



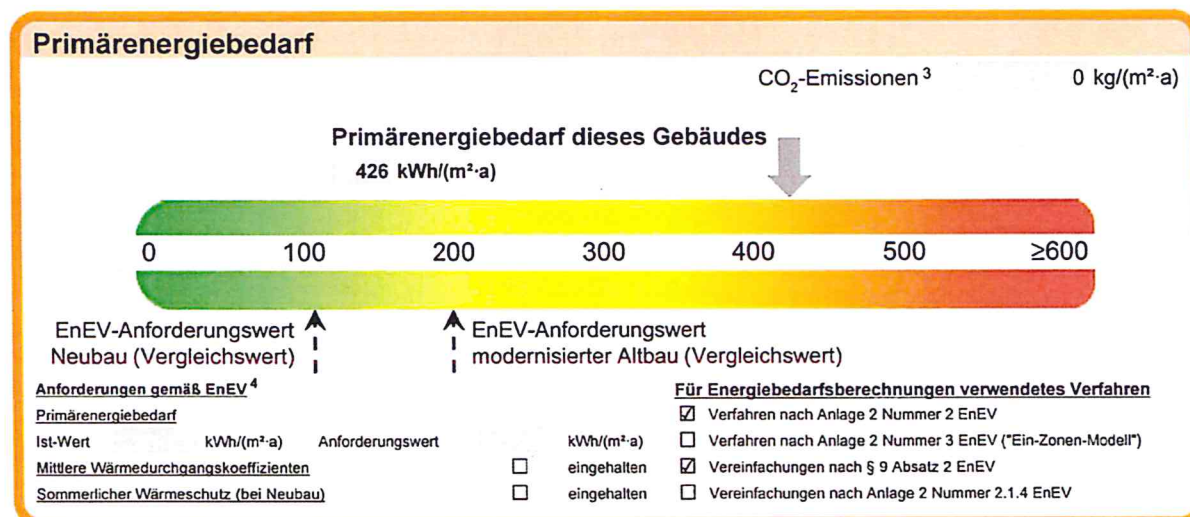
Bei den Wohnungsgrundrissen handelt es sich um eine unverbindliche Illustration. Sämtliche Mobiliar- und Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebotes.

Grundriss Keller:



Energieausweis

Gebäude		
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Praxis	
Adresse	Wagnerstraße 28 1/4, 87700 Memmingen	
Gebäudeteil	Nichtwohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	1965	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2011	
Nettogrundfläche ⁵	222 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Der Kaufpreis pro PKW-Stellplatz im Freien beträgt € 8.900,--.

Nebenkosten:

Die Käuferprovision beträgt 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Nebenkosten für Notar-/Grundbuchgebühren betragen ca. 1,5 % aus der Kaufpreissumme. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % aus dem Kaufpreis. Das Angebot ist freibleibend. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

Stand: 05.02.2018

Renovierung eines Reihenhauses

Wagnerstraße 28 1/4 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 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. Im Bad und WC 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, das Reihenhauses nicht dem Standard eines Neubaus 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 Fenstertürenanlage zur Terrasse im Erdgeschoss wird gegen ein neues Element ersetzt. Diese besteht aus Kunststoffprofilen und erhält eine 3-fach-Isolierverglasung mit einem UG-Wert von 0,6 W/m²K sowie Leichtmetallbeschläge.

7. Türen

Die bestehende Hauseingangstüre sowie die Kellerinnentüren bleiben erhalten.

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

Das Reihenaus wird mit einer Schließanlage ausgestattet. Der Haustürschlüssel schließt auch alle anderen Räume des für die Bewohner zugänglichen Gemeinschaftseigentums im Nachbargebäude Wagnerstraße 28 1/2 und 1/3.

8. Schlosserarbeiten

Der vorhandene Balkon bleibt im Bestand.

9. Fliesenarbeiten

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

Das Bad wird 1,50 m hoch, im Spritzwasserbereich der Dusche 2,00 m hoch gefliest, die vorhandene separate Toilette bis zu einer Höhe von 1,50 m. Der Fußboden in Bad und WC wird 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

Die Fliesen-/Natursteintreppen im Treppenhaus bleiben wie im Bestand erhalten.

10. Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohnräume 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 Nachbargebäudes Wagnerstr. 28 1/2 und 28 1/3 mit zentraler Regulation und Warmwasserspeicher. Diese Heizungsanlage versorgt somit auch das Reihenhauses Wagnerstr. 28 1/4.

Die Wärmeverteilung wird teilweise erneuert und erfolgt im Zweirohrsystem in Kupfer- und/oder Verbundleitungen. Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen in den einzelnen Räumen 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 die Küchenspüle 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 Acrylduschwanne mit Aufputz-Einhandmisch-Batterie, Telehandbrause mit Gliederschlauch und Verstellstange.

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 wandhängenden Porzellantiefspülklosett mit Einbauspülkasten und Wasserspartaste ausgestattet. Das WC erhält einen stabilen Kunststoffstuhl 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, sowie ein Waschmaschinenanschluss installiert.

Warm- und Kaltwasserzähleinrichtungen 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.

Der Zählerschrank mit Stromzähler wird an geeigneter Stelle im Kellergeschoss angebracht. 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
Kellerräume:	je 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	Es werden Rauchmelder mit VDS-Anerkennung installiert. Die gesetz- lich vorgeschriebene Wartung obliegt dem Eigentümer.

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.

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

Das Reihenhaus wird 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, 09.02.2018

k+s real estate GmbH & Co. KG