

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

**EXQUISITES WOHNEN**  
in beliebter, zentrumsnaher Lage

# In der Lohe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

Exquisites Wohnen »In der Lohe«

Wir, die Freiraum Wohnbau GmbH, mit unserem engagierten Team betreuen den kompletten Wohnungsbau und setzen verschiedene Wohnkonzepte um. Dabei beginnt alles mit der Standortanalyse, um die beste Lage für die Umsetzung zu bestimmen. Wir arbeiten stets zukunftsorientiert, wobei die Qualität unserer Arbeit im Vordergrund steht. Hier finden Menschen ein neues Zuhause, die das Besondere schätzen.

Unser aktuelles Projekt »In der Lohe« inmitten der gewachsenen Strukturen von Ronhof wird bestimmt durch die in Fürth beliebte, zentrumsnahe Lage und eine anspruchsvolle, moderne Architektur. Der zweite Bauabschnitt in Fürth-Ronhof, In der Lohe 11-13, besteht aus 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten mit 14 TG-Stellplätzen sowie 7 Reihenhäusern mit 14 TG-Stellplätzen. Durchdachte Raumlösungen mit attraktiven Grundrissen eröffnen hohen Wohn- und Lebenskomfort. »In der Lohe« bietet die ideale Kombination von ruhigem Wohnen abseits der Großstadt und liegt doch zentral mit ausgezeichneter Infrastruktur in allen Bereichen des täglichen Lebens.

Ihre  
Freiraum Wohnbau GmbH

# BAU

leistung



## LEBEN & WOHNEN ZWISCHEN CITY UND NAHERHOLUNG

Ronhof befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Alt- und Innenstadt von Fürth und hat sich über die Jahrzehnte von der kleinen Dorfgemeinde zu einem lebhaften Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Supermarkt, Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Post und Banken etc. sind vorhanden. Für die Naherholung bieten sich die umliegenden Landschaftsgebiete, wie z. B. der Wiesengrund der Pegnitz an. Und durch die gute Anbindung erreichen Sie die Innenstädte der Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW in kurzer Zeit.

Neben der unschlagbar zentralen Lage in Fürth-Ronhof bieten wir hier mit dem exklusiven und zeitgemäßen Wohn-Ensemble auch Ruheoasen und behagliche Rückzugsmöglichkeiten für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.





# Details

In der Lohe 11 – 13  
90765 Fürth-Ronhof

2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten sowie 7 Reihenhäuser (F-L). Die Wohnungen D1 bis D6 befinden sich in Haus D; die Wohnungen E1 bis E6 in Haus E.

3 Etagen (EG, 1. OG, 1. DG bzw. 2. DG)

Wohnflächen von ca. 41 qm bis ca. 186 qm (inkl. Terrasse oder Balkon)

KfW Energieeffizienzhaus 55 + EE Paket

Zeitgemäßes und durchdachtes Raumkonzept

Energiesparende Luft-Wärme-Pumpe mit einer Fußbodenheizung in den Wohngeschossen

Größtenteils bodentiefe Fenster (3fach Verglasung) mit elektrischen Rollläden

Barrierefreies Liftsystem in den Mehrfamilienhäusern

Tiefgarage mit insgesamt 28 TG-Stellplätzen (sh. re. Seite) (14 für die Mehrfamilienhäuser / 14 für die Reihenhäuser)

# Tiefgarage

Bauabschnitt 2  
In der Lohe 11-13



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

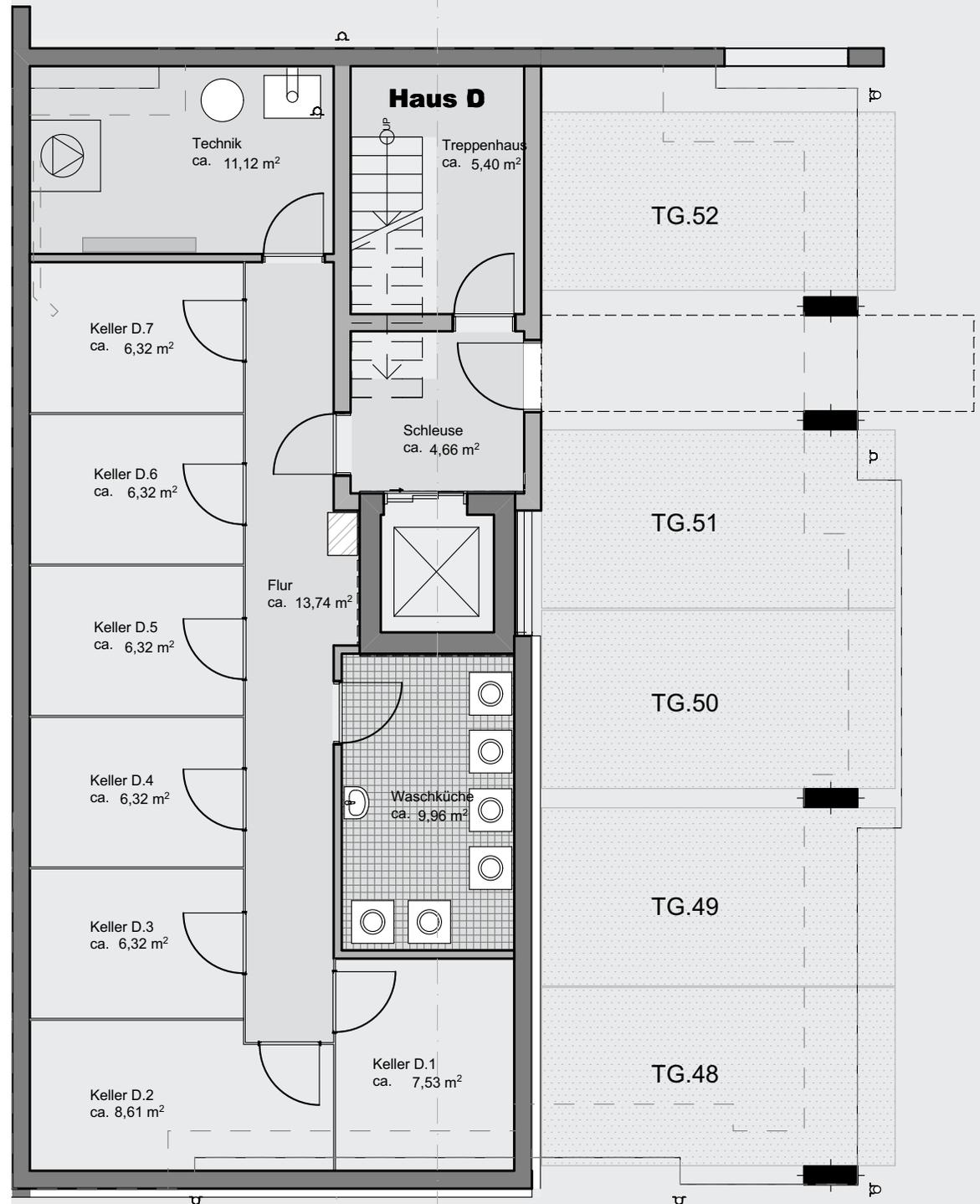
Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Kellergeschoss Haus D

Das Kellergeschoss beinhaltet 7 Keller-  
räume, einen Technikraum sowie eine  
Waschküche. In der Tiefgarage ist ein  
Fahrradraum vorgesehen.

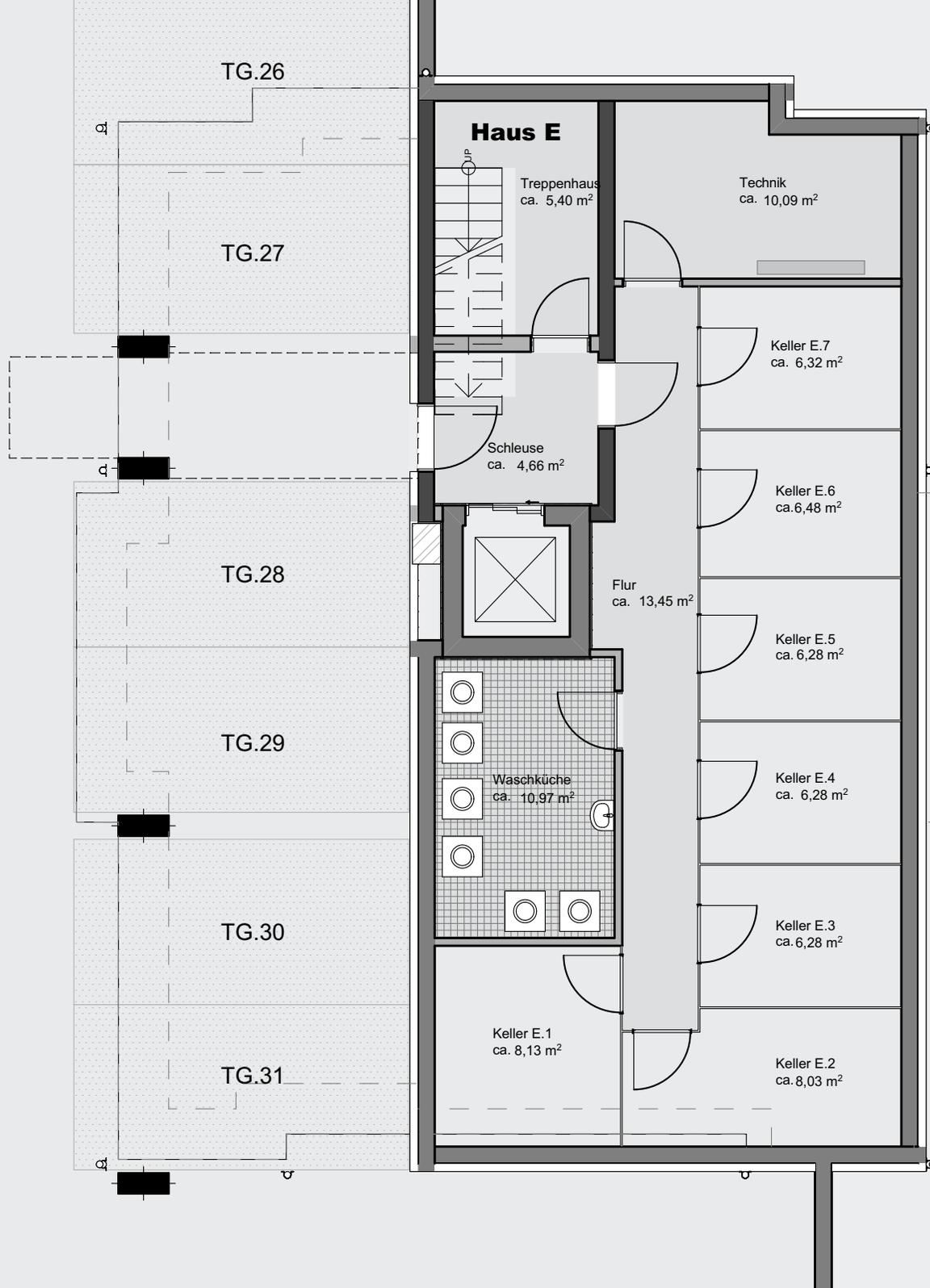
# Haus D

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof



## Kellergeschoss Haus E

Das Kellergeschoss beinhaltet 7 Kellerräume, einen Technikraum sowie eine Waschküche. In der Tiefgarage ist ein Fahrradraum vorgesehen.

# Haus E

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Erdgeschoss

### Wohnung D1 / E1

2-Zimmer WE mit Terrasse

Wohnfläche ca. 49,66 qm

Terrassen-Nutzfläche ca. 8,51 qm

### Wohnung D2 / E2

2-Zimmer WE mit Terrasse

Wohnfläche ca. 40,49 qm

Terrassen-Nutzfläche ca. 8,51 qm

### Wohnung D3 / E3

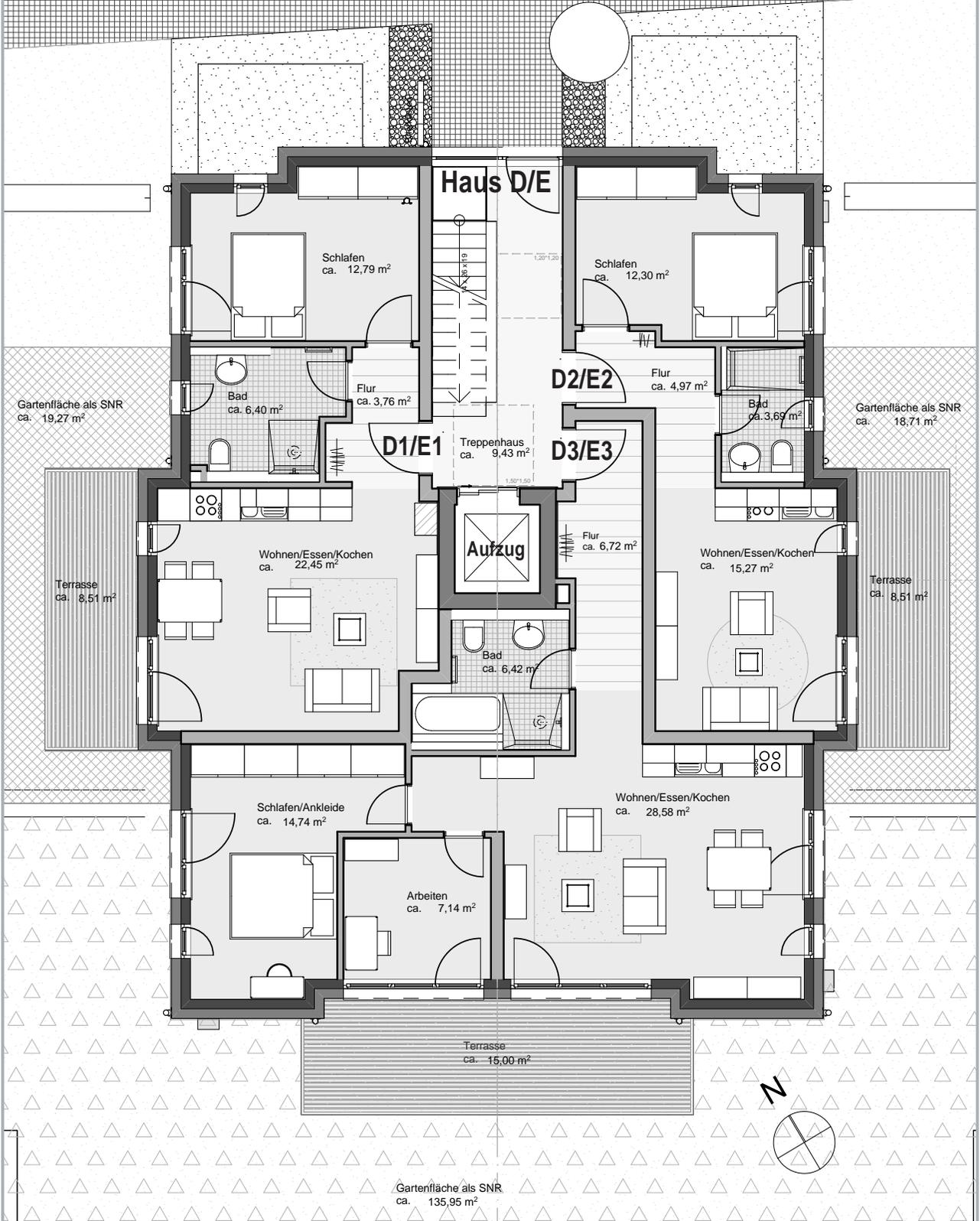
2,5-Zimmer WE mit Terrasse

Wohnfläche ca. 71,10 qm

Terrassen-Nutzfläche ca. 15,00 qm

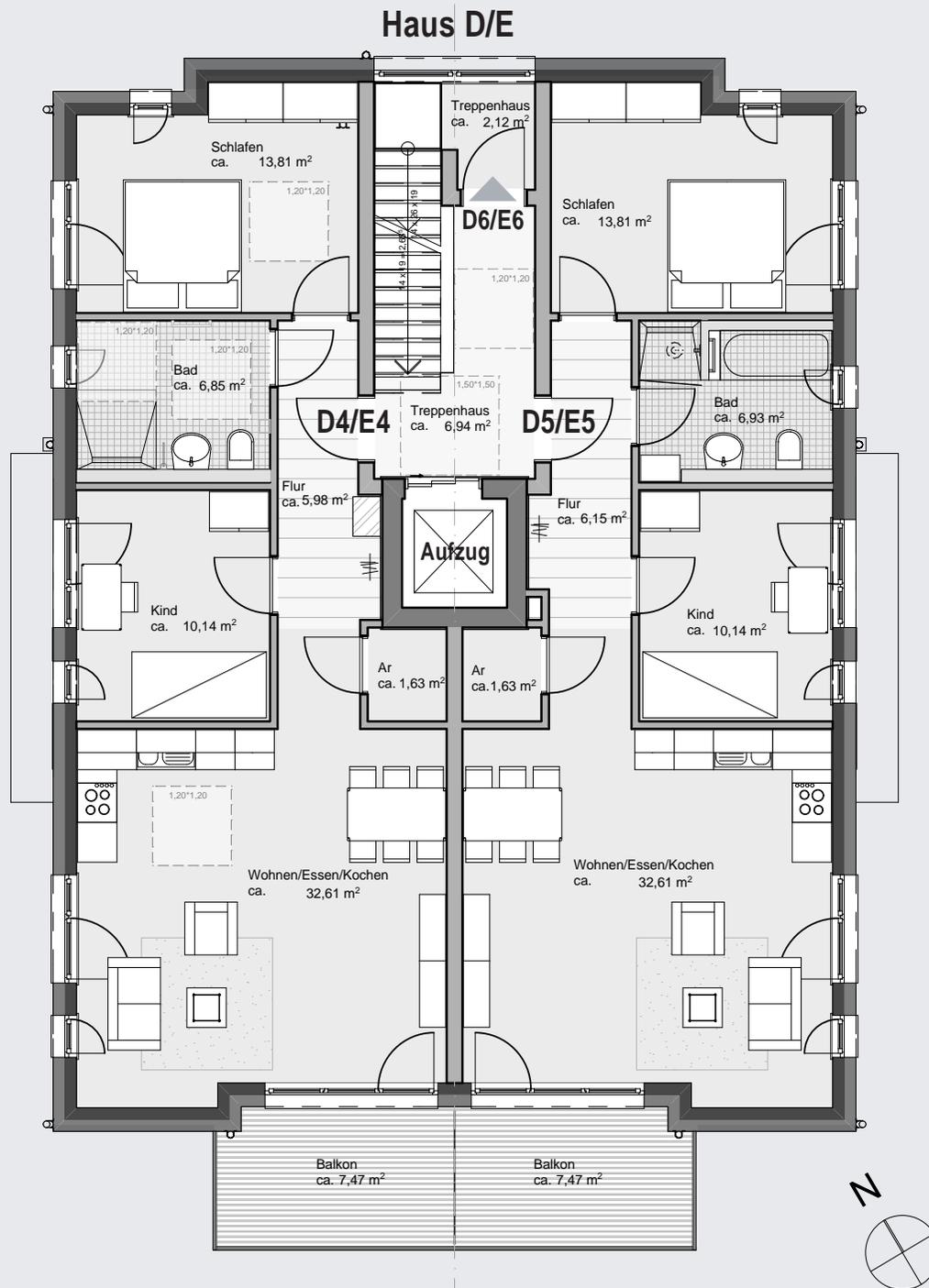
# Haus D & E

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof



## 1. Obergeschoss

### Wohnung D4 / E4

3-Zimmer WE mit Balkon

Wohnfläche ca. 74,76 qm

Balkon-Nutzfläche ca. 7,47 qm

### Wohnung D5 / E5

3-Zimmer WE mit Balkon

Wohnfläche ca. 75,01 qm

Balkon-Nutzfläche ca. 7,47 qm

# Haus D & E

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Dachgeschoss

### Penthouse D6 / E6

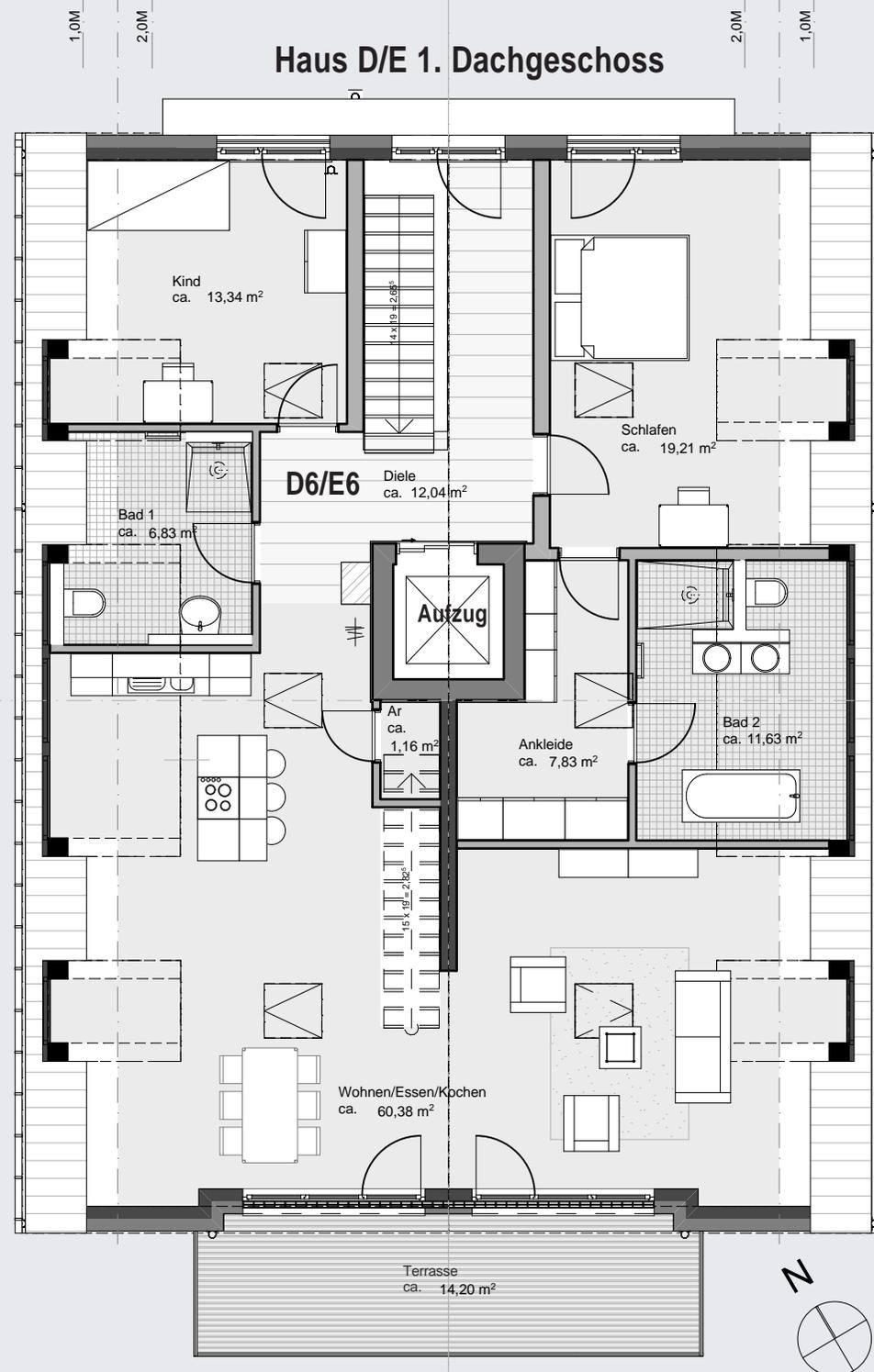
6-Zimmer WE mit 2 Bädern und Dachterrasse

Wohnfläche ca. 186,68 qm (inkl. Studio DG 2)

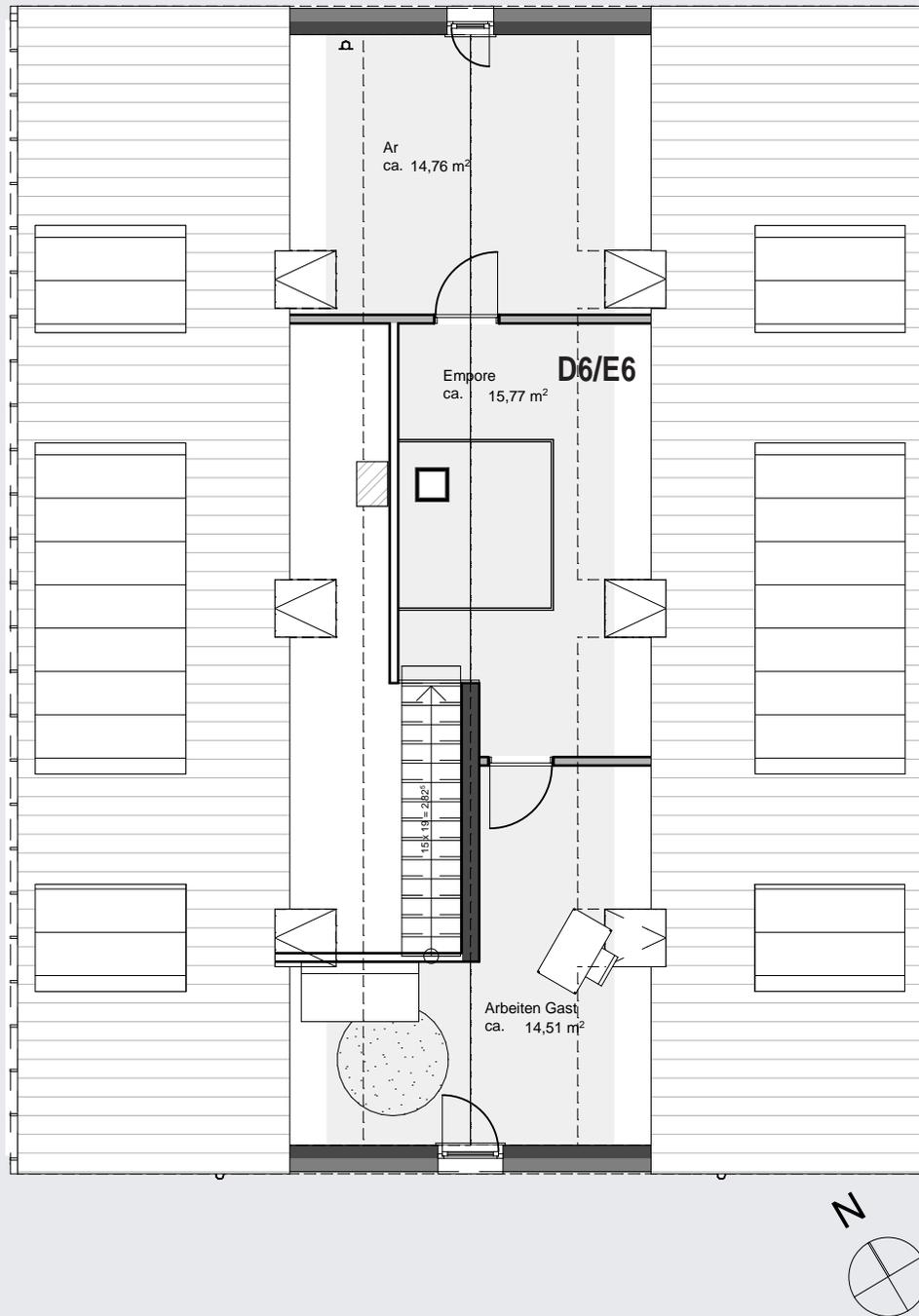
Terrassen-Nutzfläche ca. 14,20 qm

# Haus D & E

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.



## Haus D/E 2. Dachgeschoss



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## 2. Dachgeschoss

Penthouse D6 / E6

Studio

Wohnfläche ca. 45,04 qm

# Haus D & E

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Reihenhaus Typ 1

Wohnfläche zwischen 105,00 und 110,00 qm

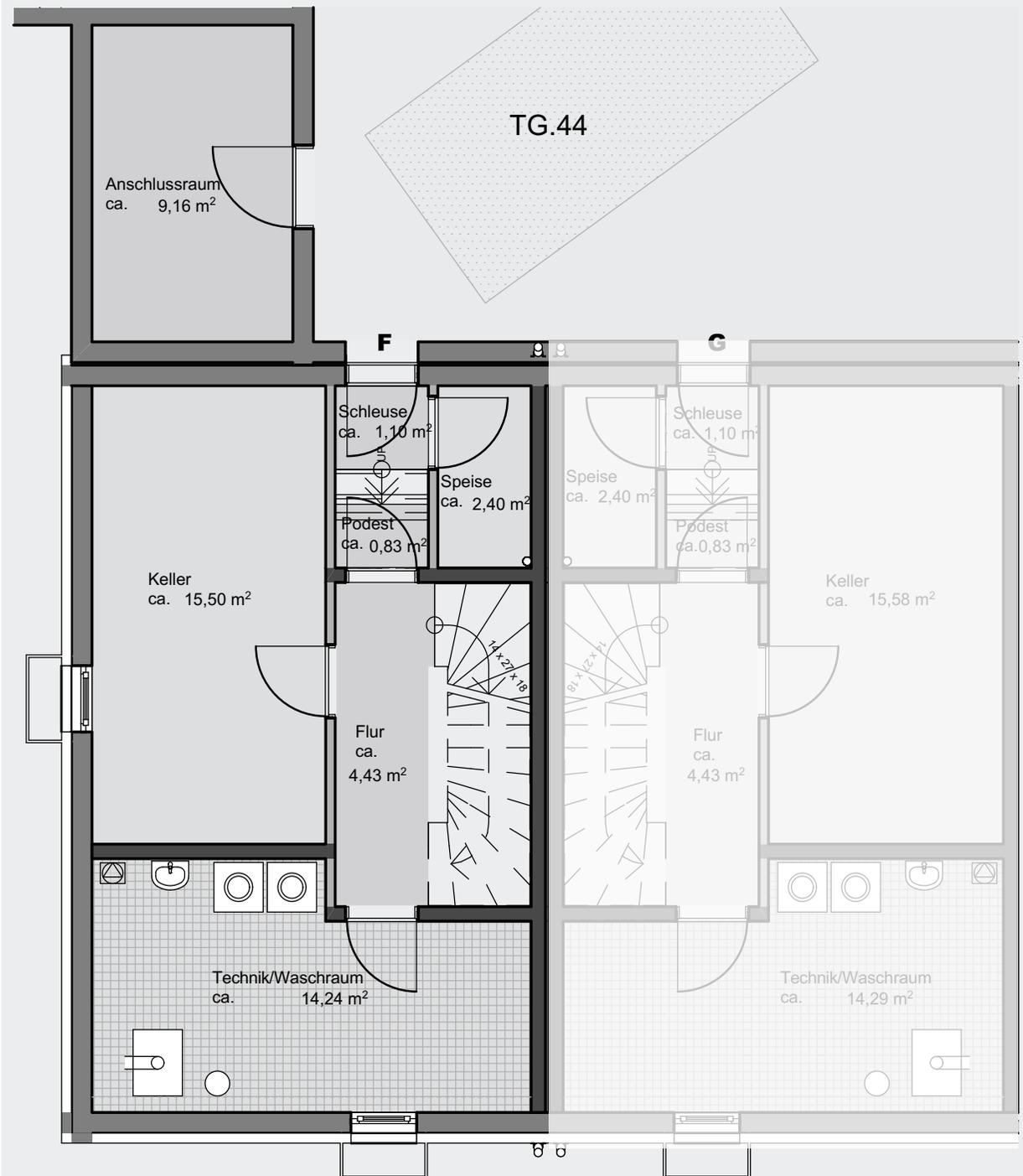
### Kellergeschoss

Das Kellergeschoss beinhaltet einen Kellerraum, einen Technik-/Waschraum sowie eine Speisekammer.

Netto-Nutzfläche ca. 38,50 qm

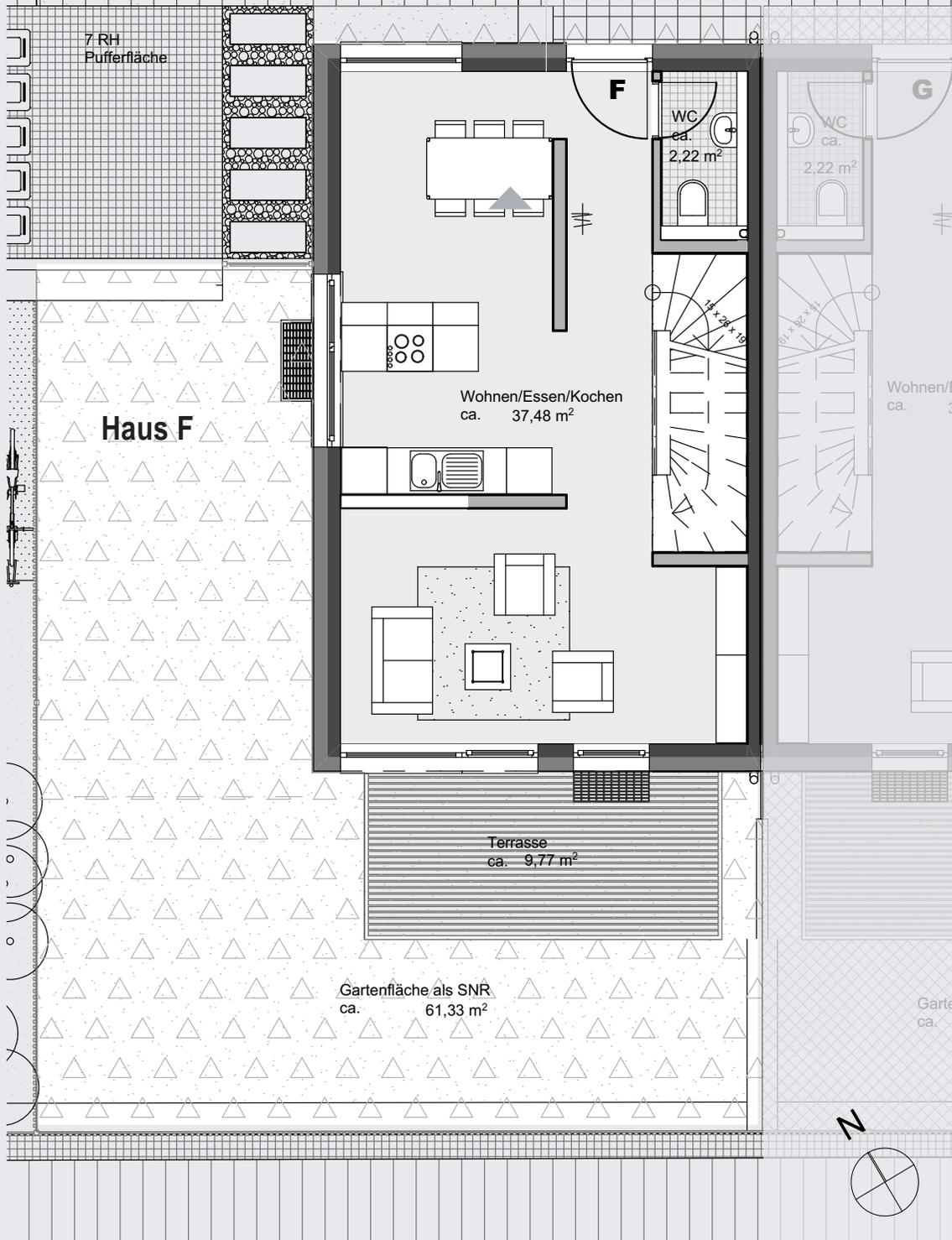
## Reihenhaus Typ 1

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.



# In der Lohé<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof



## Erdgeschoss

### Reihenhaus Typ 1

Wohnen/Eszen/Kochen und Gäste-WC

Wohnfläche ca. 44,60 qm

Terrassen-Nutzfläche ca. 9,77 qm

## Reihenhaus Typ 1

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

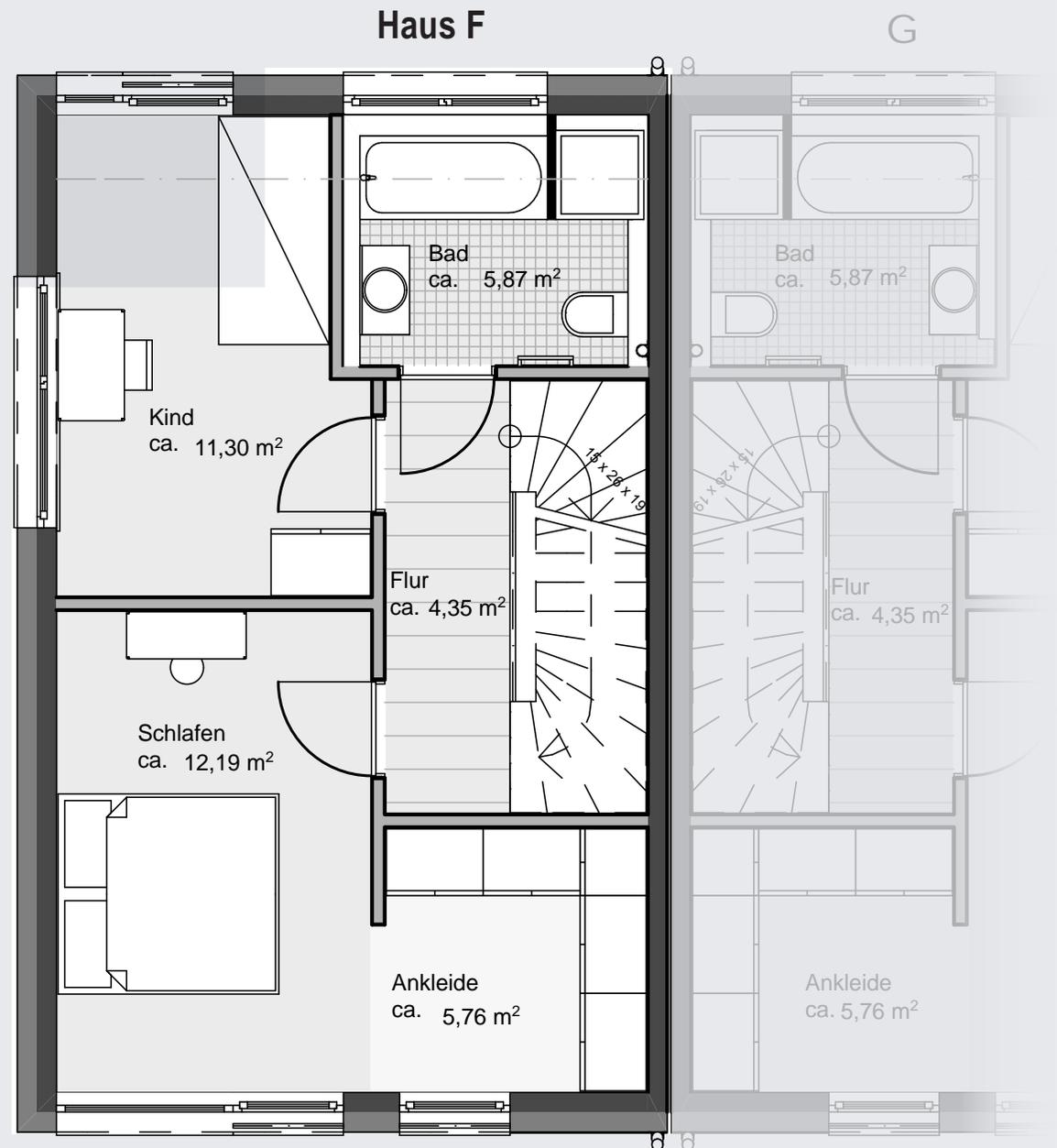
## Obergeschoss

### Reihenhaus Typ 1

Schlafzimmer m. Ankleide, Kinder-/Arbeitszimmer, Bad  
Wohnfläche ca. 39,50 qm

# Reihenhaus Typ 1

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

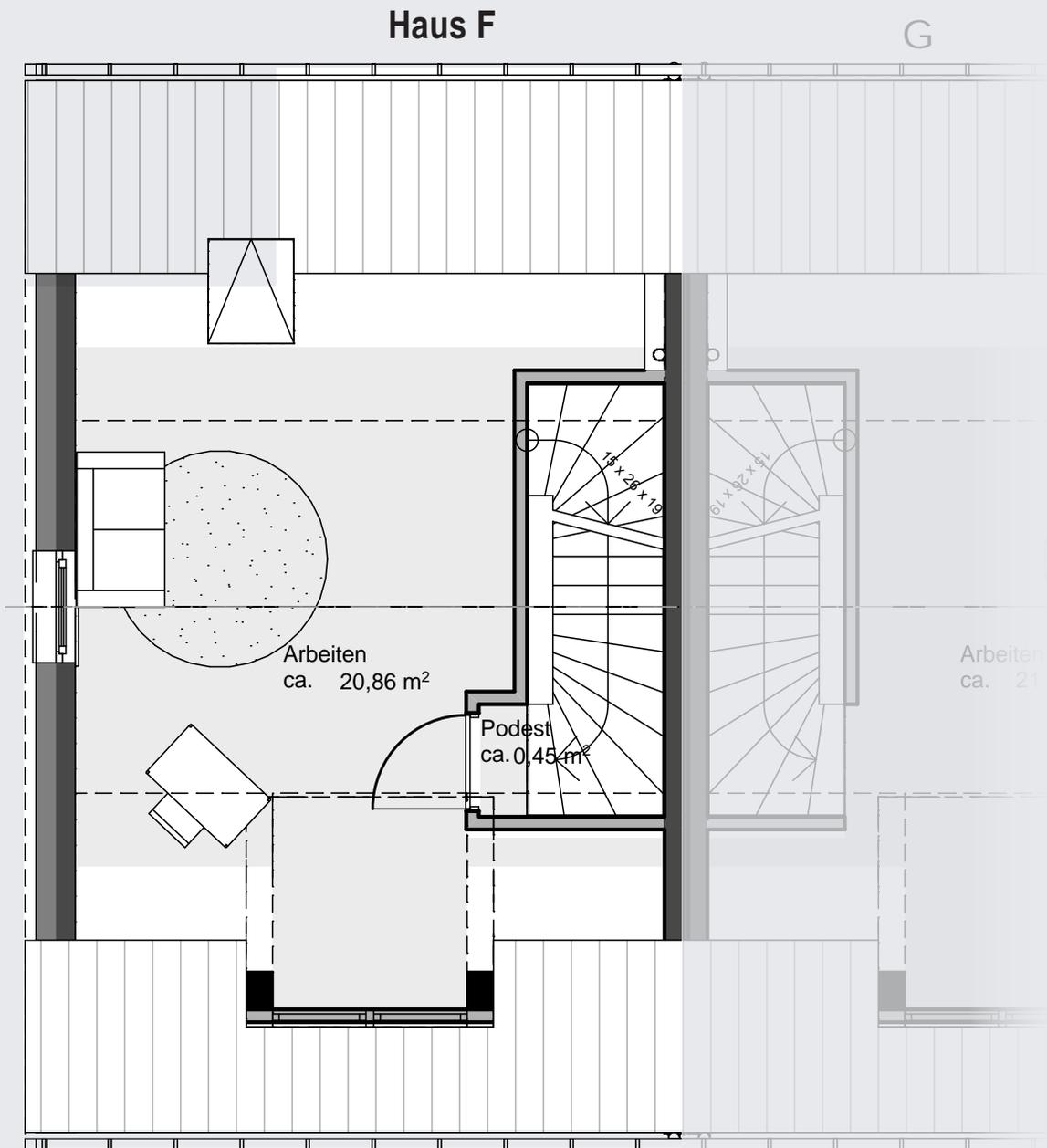
## Dachgeschoss

### Reihenhaus Typ 1

Arbeits- oder Gästezimmer  
Wohnfläche ca. 21,50 qm

# Reihenhaus Typ 1

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Reihenhaus Typ 2

Wohnfläche zwischen 105,00 und 110,00 qm

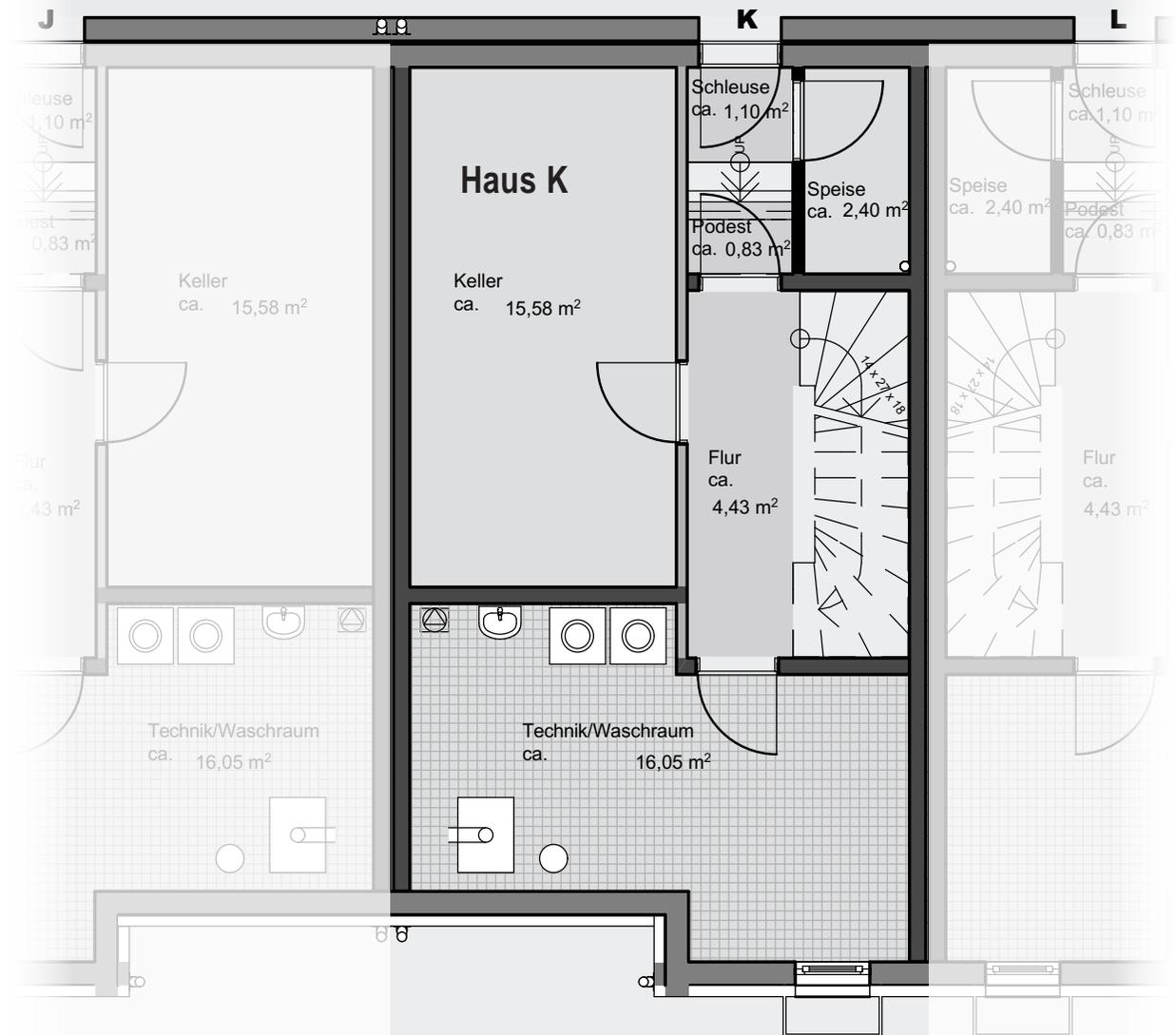
## Kellergeschoss

Das Kellergeschoss beinhaltet einen Kellerraum, einen Technik-/Waschraum sowie eine Speisekammer.

Netto-Nutzfläche ca. 40,40 qm

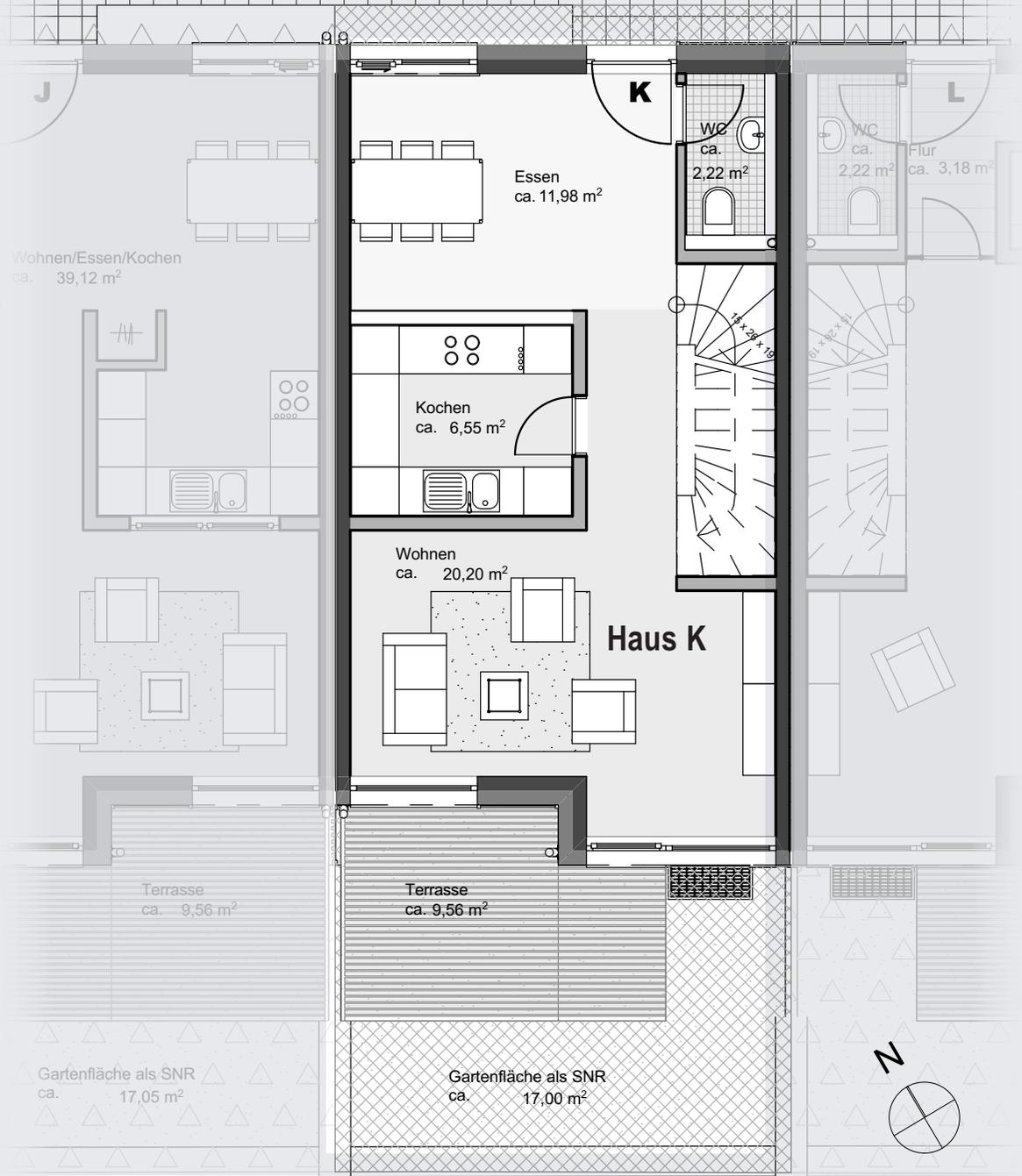
# Reihenhaus Typ 2

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof



## Erdgeschoss

### Reihenhaus Typ 2

Wohnen/Essen/Kochen und Gäste-WC

Wohnfläche ca. 45,70 qm

Terrassen-Nutzfläche ca. 9,56 qm

## Reihenhaus Typ 2

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

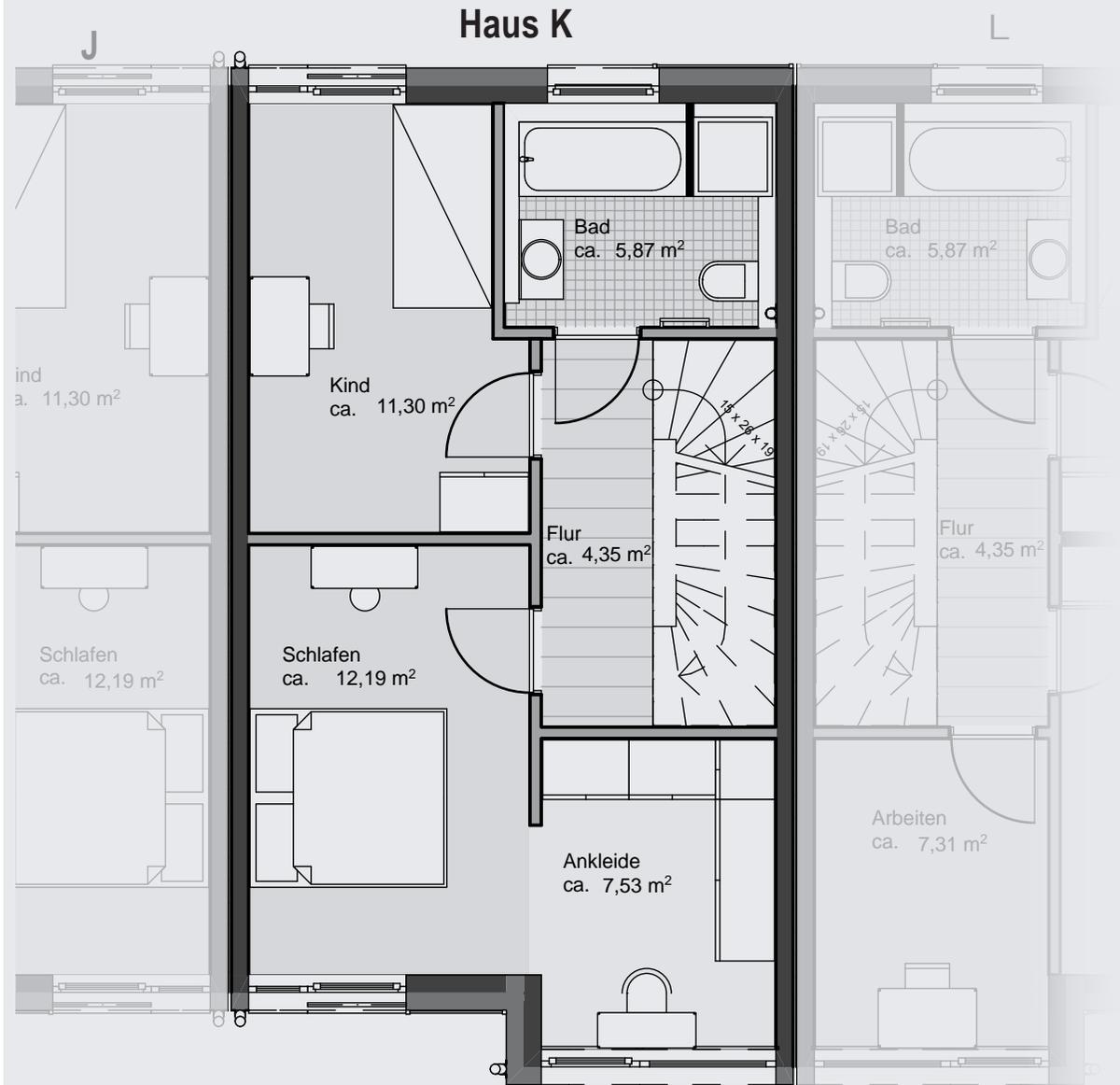
## Obergeschoss

### Reihenhaus Typ 2

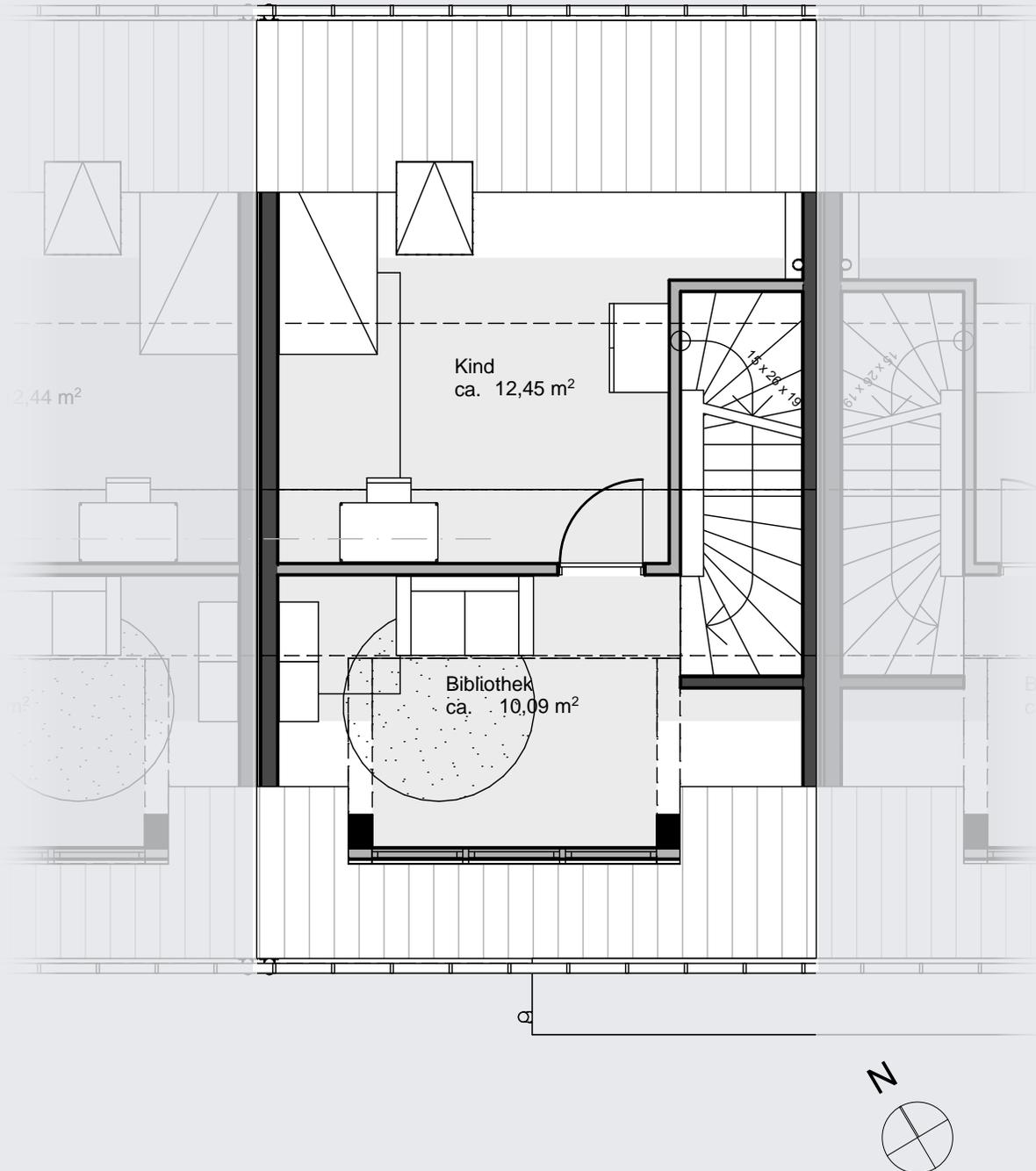
Schlafzimmer m. Ankleide, Kinder-/Arbeitszimmer, Bad  
Wohnfläche ca. 41,20 qm

## Reihenhaus Typ 2

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.



## Haus K



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Dachgeschoss

### Reihenhaus Typ 2

Kinder-/Arbeitszimmer, Bibliothek  
Wohnfläche ca. 22,50 qm

# Reihenhaus Typ 2

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Reihenhaus Typ 3

Wohnfläche zwischen 105,00 und 110,00 qm

## Kellergeschoss

Das Kellergeschoss beinhaltet einen Kellerraum, einen Technik-/Waschraum sowie eine Speisekammer.

Netto-Nutzfläche ca. 40,30 qm

# Reihenhaus Typ 3

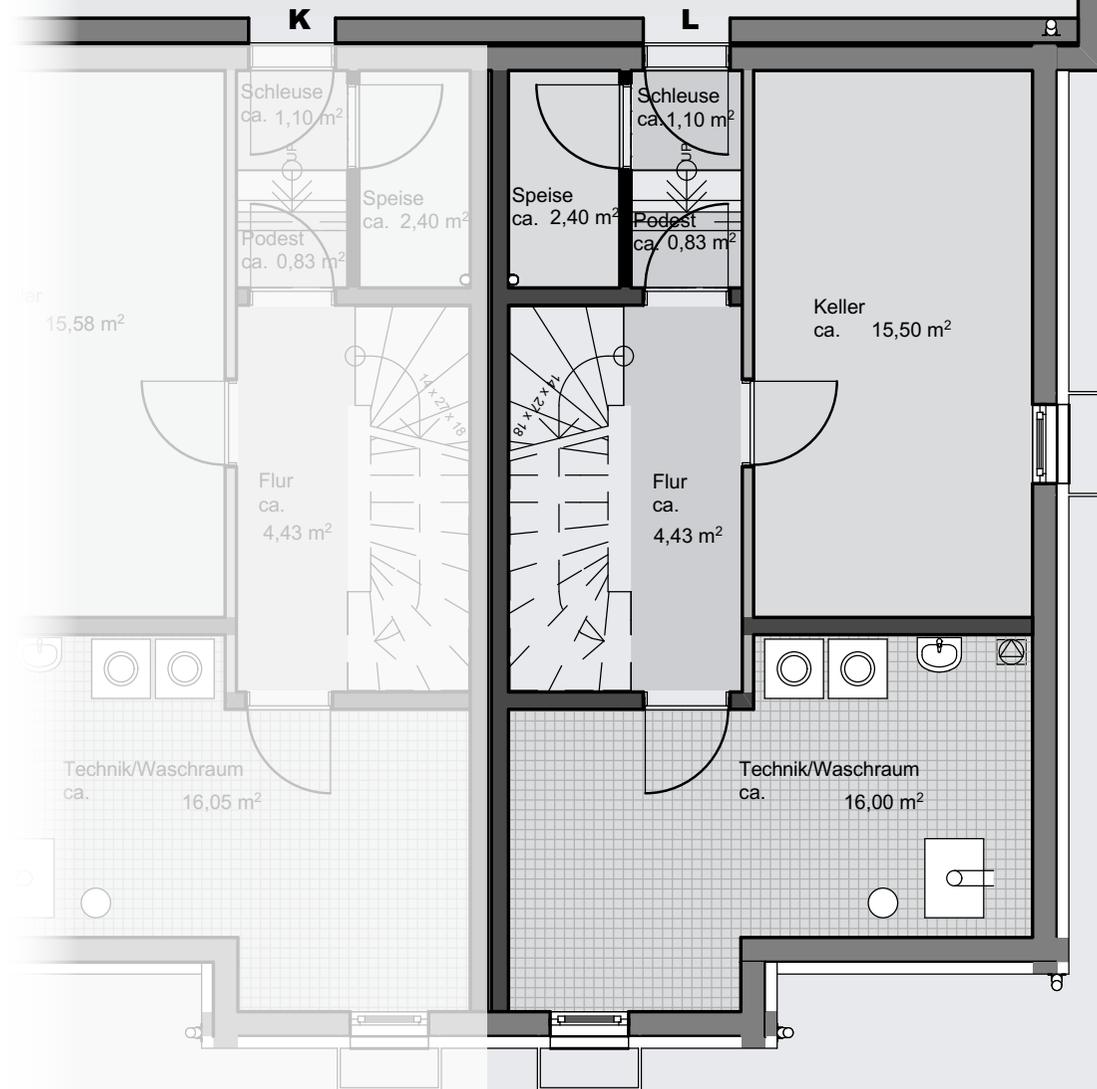
Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.

TG.35

TG.34

TG.33

TG.32



# In der Lohé<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Erdgeschoss

### Reihenhaus Typ 3

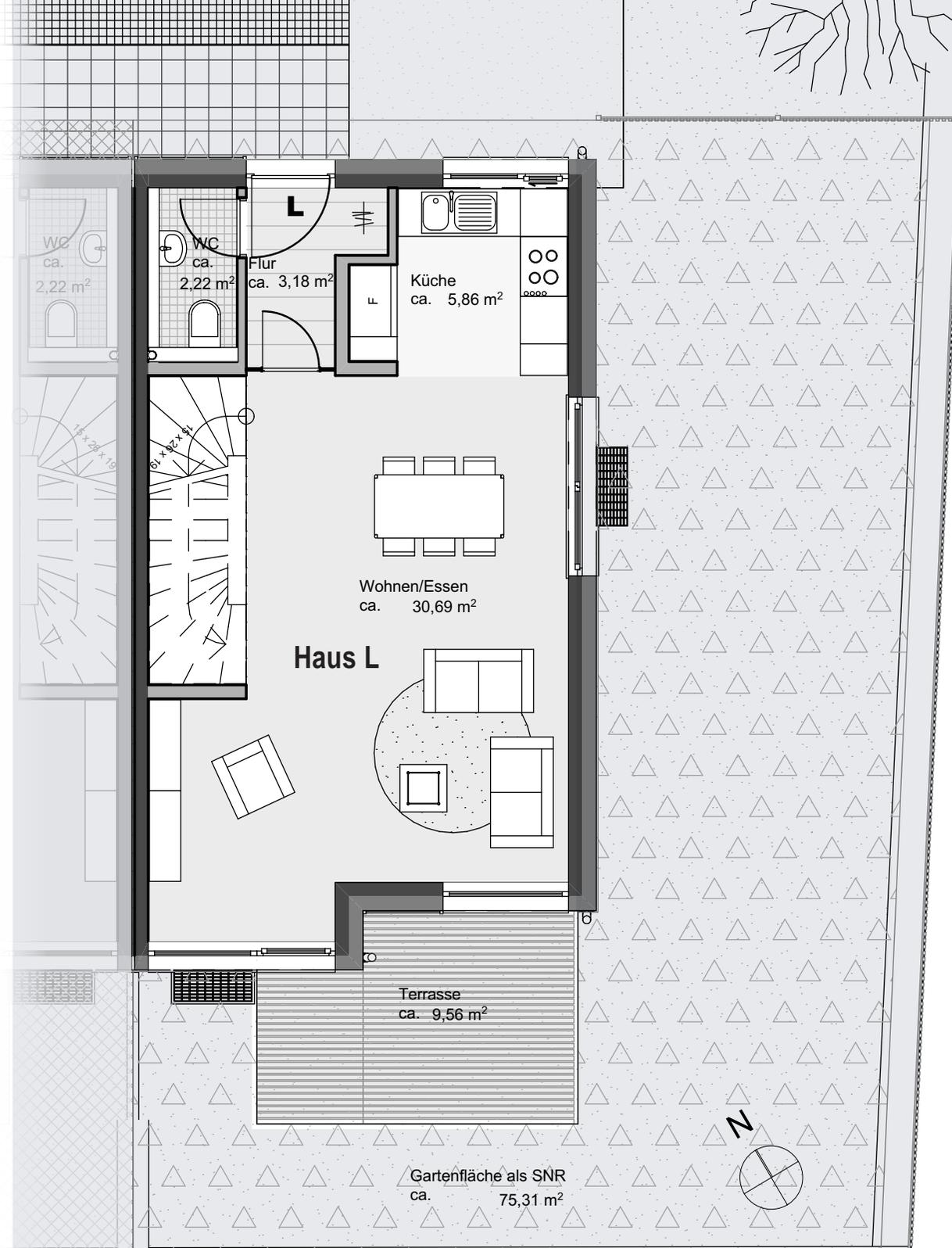
Wohnen/Essen/Kochen und Gäste-WC

Wohnfläche ca. 46,70 qm

Terrassen-Nutzfläche ca. 9,56 qm

## Reihenhaus Typ 3

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Obergeschoss

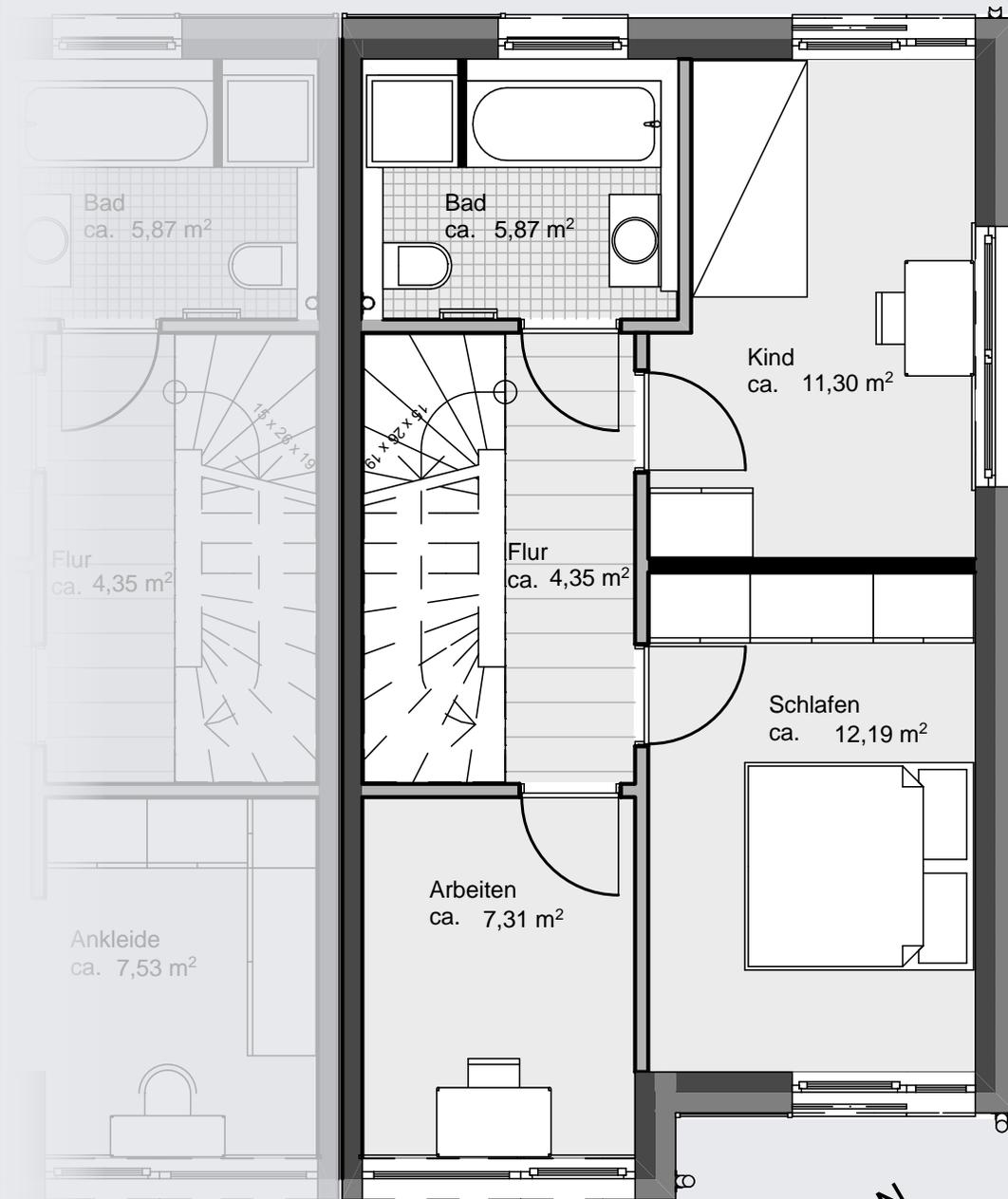
### Reihenhaus Typ 3

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Bad  
Wohnfläche ca. 41,00 qm

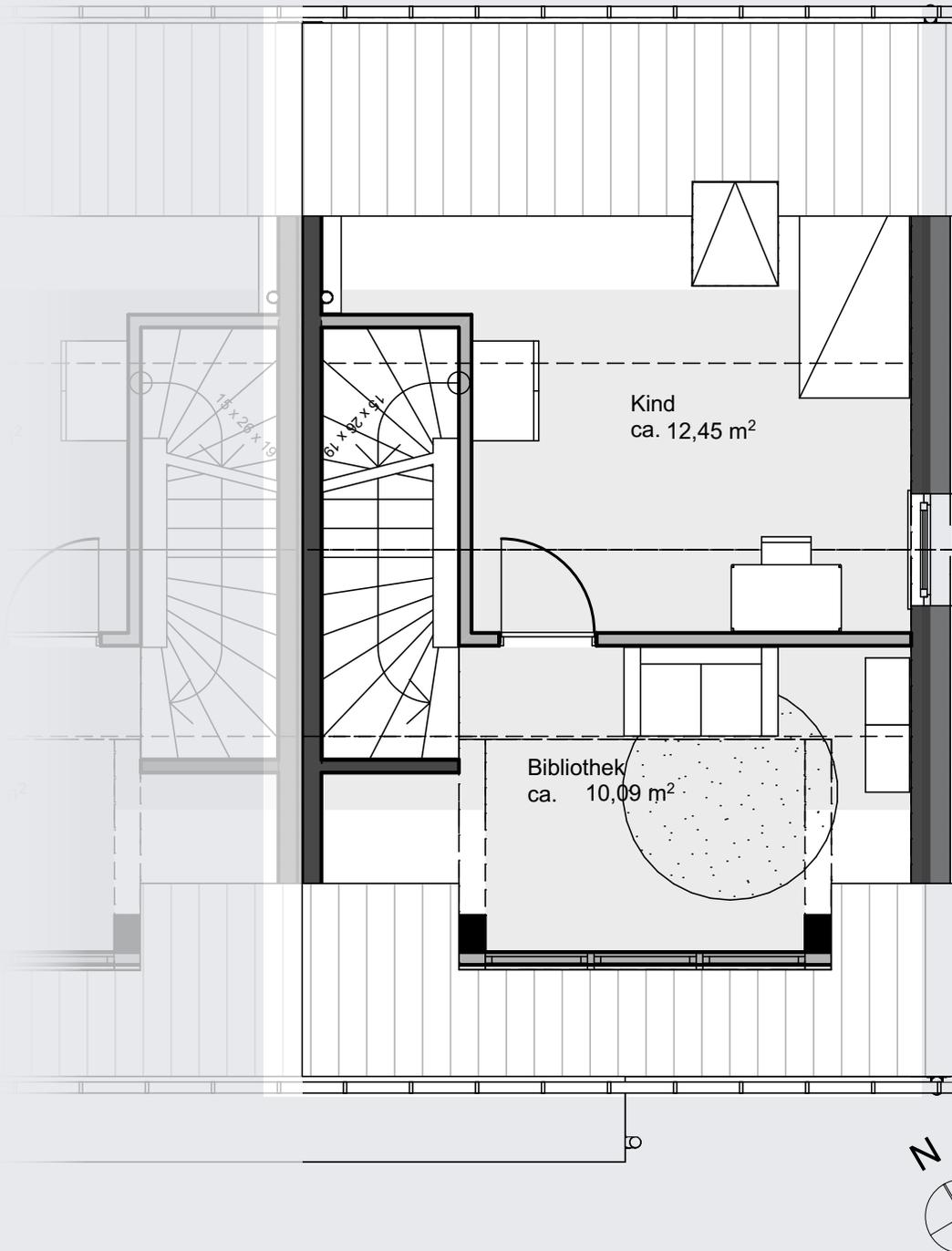
## Reihenhaus Typ 3

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.

Haus L



## Haus L



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Dachgeschoss

### Reihenhaus Typ 3

Kinder-/Arbeitszimmer, Bibliothek  
Wohnfläche ca. 22,50 qm

## Reihenhaus Typ 3

Die Abbildungen dienen nur als Beispiel und können in den Größenangaben sowie den angegebenen Flächen variieren. Der genaue Grundriss der jeweiligen Einheit kann bei uns im Büro eingesehen werden.

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Rohbau

### Fundamente, Wände und Decken

Die Art der Gründung für die Gebäude ergibt sich aus der statischen Berechnung.

### Tragende/nichttragende Elemente:

Tragende Innen- und Außenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton, nicht tragende Wände in Trockenbauweise ausgeführt. Wände und Decken zur Außenluft und gegen Erdreich werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Bereichsweise sind Stahlbetonwände als wandartige Träger und Stahlbetonstützen notwendig.

### Dacharbeiten

Das Gebäude wird mit einem Satteldach erstellt. Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, Wärmedämmung nach EnEV- Berechnung, einschl. aller erforderlichen Anschlüsse. Der Dachstuhl besteht aus Nadelholz der Güteklasse II Fichte Kammer getrocknet (imprägniert gegen Pilz- und Insektenbefall), wird zimmermannsmäßig abgebunden und mit anthrazit oder rotfarbenen Betondachsteinen eingedeckt. Die Fertigung des Daches erfolgt nach den Dachrichtlinien des Deutschen Dachdeckerhandwerks e.V. Die Dachterrassen entsprechen ebenfalls diesen Richtlinien. Diese werden in fachgerechter Feuchtigkeitsabdichtung und Wärmedämmung erbaut. Bei Bedarf tragende Teile werden aus Leim Holz GL 24 angefertigt eingebaut.

### Spengler

Regenrinnen, Fallrohre, Verkleidungen und Wandanschlüsse werden in Titanzink (Standardrohe stahlverzinkt), bzw. falls erforderlich, mit Uginox oder Ugitop ausgeführt.

### Entwässerungsarbeiten

Sämtliche Bodenkanäle werden in Kunststoffrohren ausgeführt. Die Häuser D bis L werden über einen Schmutzwasserkanal an den gemeindlichen Kanal angeschlossen. Das Regenwasser wird über Rigofill inspect versichert. Verdeckt und offen verlaufende Rohre oder in Mauer oder Deckenschlitzen verlegte Rohre werden als Kunststoffrohre ausgeführt.

### Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Wärme erfolgt nach EnEV.n. Die Heizzentrale wird auf den Bedarf der Wohnungen dimensioniert. Alle Räume erhalten Fußbodenheizung im Estrich verlegt; im Bad mit Handtuchwärmer. Die Regulierung erfolgt mittels Raumthermostatreglern. Der Heizverteiler wird auf Putz installiert.

### Wasserversorgung

Die Wohnanlage erhält einen Wasseranschluss in entsprechender Größe an die öffentliche Wasserleitung der Stadt Fürth. Im Hausanschlussraum im Keller erfolgt die Gesamtwassermessung. Von dort aus werden über einen Verteiler die einzelnen Wohnungen versorgt. Die EG-Wohnungen erhalten jeweils eine Außenwasserzapfstelle. Pro Wohnhaus wird eine Gemeinschafts-Außenwasserzapfstelle geschaffen. Die Verbrauchserfassung für Heizung und Kalt- und Warmwasser erfolgt über angemietete Mengenzähler. Für die Heizung wird ein zentraler Wärmemengenzähler pro Wohnung installiert - für den Kalt- und Warmwasserverbrauch werden separate Mengenzähler installiert. Die Wahl des Ablesedienstes und die Installation der Wärmemengenzähler erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft.

### Abwasserentsorgung

Sämtliche in und an den Gebäuden anfallende Abwässer werden über Anschlussleitungen, Sammel- und Fallleitungen abgeführt. In der Regel können die Abwässer den Ortskanalanschlüssen mit natürlichem Gefälle zugeführt werden. KG und EG Duschen und Bädewannen werden über eine Hebeanlage abgeführt.

### Abdichtungsarbeiten

Die Kelleraußenwände werden fachgerecht abgedichtet und gedämmt/geschützt.

# Rohbau

# In der Lohe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Ausbau

### Wärmeschutz und Wärmeschutzberechnung

Sämtliche erdberührende Außenkellerwände werden mit Wärmedämmung bekleidet. Sämtliche Außenwände ab Unterkante Kellerdecke erhalten Wärmedämmverbundsystem, mind. 16 cm dick, mit Armierung und Oberputz in Kratzputzstruktur. Die Fußböden im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten schwimmenden, wärme- und/oder trittschalldämmenden Estrich. Die Fußböden im Kellergeschoss erhalten Wärmedämmung und schwimmenden Estrich. Das Kellergeschoss ist unbeheizt. Die Dämmung im Dachgeschoss erfolgt von außen mittels mind. 16 cm dicken Wärmedämmplatten (nach Wärmeschutzberechnung). Die Fenster in den Wohngeschossen erhalten eine 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung.

### Schallschutz

Entsprechend der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und der jüngeren Rechtsprechung wird das Gebäude im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte entsprechend den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109, Ausgabe 1989 geplant und aus massiven Kalksandsteinwänden erstellt. Der Bauträger sichert innerhalb der eigenen Wohneinheit keinerlei weiteren schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zu.

### Treppen

Die Innentreppe wird entweder als Stahlbetonfertigteile oder in Ortbeton hergestellt. Die Podeste sowie die Tritt- und Setzflächen werden mit Granit belegt. Die Sockel – soweit erforderlich – werden im jeweils gleichen Material ausgeführt. Falls vorhanden, werden interne Treppen als Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen ausgeführt.

### Hauseingang

Dieser wird an den mit zu erstellenden Hauszugangswegen barrierefrei angegliedert, besteht aus Betonwerkstein oder Betonsteinpflaster. Eine Entwässerungsrinne wird – falls erforderlich – mit eingebaut.

### Heizungsanlage

Die beiden Mehrfamilienhäuser sowie jedes Reihenhaus erhalten eine Luft-Wärme-Pumpe mit allen erforderlichen Bestandteilen. Die zentrale Steuerung erfolgt durch eine Automatik mit Außenfühler. Die Raumbeheizung in den Wohngeschossen erfolgt als Fußbodenheizung. Die Regelung in den Haupträumen erfolgt durch Raum-Thermostate. Im Bad wird zusätzlich ein Handtuchtrockner/-heizkörper eingebaut.

### Innenputz

Die nicht betonierten Kellerwände werden entweder mit Zementputz oder mit Kalkzementputz verputzt. Die Wohnraumwände werden mit Gips-Einlagenputz verputzt. Die Deckenfugen werden geschlossen und verspachtelt. Bei Wandfliesen im Bad erfolgt Spezialspritzwurf oder Zementputz als Unterlage für Fliesen.

### Außenputz

Sämtliche Außenwände ab Unterkante Kellerdecke werden als Wärmedämm-Verbund- System ausgeführt, bestehend im Wesentlichen aus min. 16 cm dicken aufgeklebten Polystyropor, Armierung und Oberputz in Kratzputzstruktur nach Planung. Das vorhergehende System wird seit langem erfolgreich verarbeitet. Eine evtl. farbliche Absetzung der Nischen und Rücksprünge bleibt vorbehalten.

Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere der Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten und den Baubehörden nach architektonischem Gesamtkonzept mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes. Individuelle Sonderwünsche können nicht berücksichtigt werden.

# Ausbau

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Ausstattung

### Sanitäre Installation

Fallrohre aus CONEL DRAIN oder WAVIN-AS, sonstige Abflussrohre aus PE- oder PVC-Kunststoff mit Anschluss an die Kanalisation. Kaltwasserrohre und Warmwasserrohre einschl. Zirkulation aus Mehrschicht-Verbundrohren. Die sanitären Einrichtungsgegenstände (z. B. Waschbecken, WC, Wannen usw.) im Gäste-WC und Bad werden in Normalfarbe „weiß“ eingebaut. Zählung des Wasserverbrauchs erfolgt durch geeichte Warm- und Kaltwasserzähler.

Jede Wohnung mit Gartenanteil und Dachterrasse erhält eine Gartenwasserleitung (von der Wohnung aus) mit selbstleerendem Ventil.

### Bad

1 Einbauwanne aus Stahl oder Acryl (ca. 75 cm x 1,70 m, mit integriertem Einlauf, inkl. Unterputzarmatur), Duschbereich bodengleich gefliest mit 1 Duschanlage bestehend aus Duschrinne und Armatur mit Umsteller für eine Kopfbrause 25x25 cm eckig, und Handbrause mit Halterung, 1 Einzel-Keramik-Waschtisch (ca. 55-60 cm) mit Einhandmischer, 1 Wand-WC (spülrandlos, weiß, inkl. WC Sitz) mit Unterputz-Spülkasten (Drückerplatte mit 2 Mengentechnik in weiß), 1 Handtuchhalter und 1 Papierrollenhalter ohne Deckel, 1 Handtuchtrockner. (In einzelnen Wohnungen kann evtl. die Einbaudusche entfallen – siehe Plan).

Auswahl Sanitär- ausstattung siehe Style Guide.

Bäder ohne Fenster werden mit Lüfter inkl. Nachlaufrelais ausgestattet. Bäder mit Fenster werden zusätzlich mit einem Lüfter inkl. Feuchtigkeitsmessung ausgestattet.

### Küche

Warm- und Kaltwasseranschluss, Anschluss für Spülmaschine.

### Elektroinstallation

In den Wohnräumen erfolgt eine Unterputzinstallation mit weißen Schaltern und Steckdosen. Ansonsten im Keller Feuchtraumleitungen auf Putz. Anschlüsse werden in allen Räumen nach den VDE-Bestimmungen und Vorschriften entsprechend ausgeführt. Beleuchtung für Treppenhäuser, Eingangsbereich, Kellerflure und Gemeinschaftsräume sowie Anschluss der Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung, Anschluss für Hebeanlage und Aufzug werden mit ausgeführt. Der Anschluss für Multi Media (TV, Telefon) wird vom Bauträger je Wohneinheit bereit gestellt (Sternverkabelung).

Sofern die Kabelgesellschaft keinen Kabelanschluss oder Glasfaser zur Verfügung stellt, errichtet der Bauträger eine gemeinschaftliche Satellitenanlage. Die Verteilung erfolgt sternförmig in jede Wohnung. Da die SAT-Anlage nicht aufbereitet ist, muss für den Empfang ein entsprechender, handelsüblicher SAT-Receiver durch den Käufer erworben werden. Die Montage eigener Satellitenschüsseln auf dem Balkon, an der Gebäudefassade oder auf dem Dach sind nicht zulässig.

### Je Wohnung/Je Reihenhaus

Jede Wohnung/Jedes Reihenhaus erhält einen eigenen Zähler (mit Hauptsicherung) und einen eigenen Sicherungskasten (in der Wohnung/im Haus). Anschluss sämtlicher Raum-Thermostate der Fußbodenheizung mit Leitung zum Heizungsverteiler und kompletter Verdrahtung.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Rollos mit Einzelsteuerung.

Für den Anschluss der Waschmaschine steht ein Waschräum mit entsprechenden Anschlüssen zur Verfügung.

# Ausstattung

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Ausstattung

**Die Ausstattung in den einzelnen Räumen – soweit jeweils vorhanden – erfolgt wie nachstehend aufgeführt:**

### **UG-Abstell-/Kellerräume**

1 Ausschaltung mit 1 Lampe und 1 Steckdose (werden auf den jeweiligen Wohnungszähler geschaltet).

### **Flur**

1 Tasterschaltung mit 1 Deckenauslass, 1 Steckdose, Gegensprechanlage inkl. Türöffnung, 1 Rauchmelder.

### **Küche**

1 Ausschaltung mit 1 Lampenauslass, 1 Herdanschlussdose, 1 Anschlussdose für Spülmaschine, 6 Steckdosen.

### **Wohnen/Essen**

1 Ausschaltung mit Deckenauslass Wohnen, 1 Ausschaltung mit Deckenauslass Essen, 6 Steckdosen, 1 Multi Media Anschluss.

### **Schlafen**

1 Wechselschaltleitung mit 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen, 1 Multi Media Anschluss, 1 Rauchmelder.

### **Bad**

1 Serienschaltung mit 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass über dem Waschtisch, 2 Steckdosen. Bei Bad ohne Fenster mit kompl. Anschluss des elektrischen Lüfters.

### **Kind/Arbeiten**

1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen, 1 Multi Media Anschluss, 1 Rauchmelder.

### **Abstellraum (falls vorhanden)**

1 Ausschaltung mit 1 Wand- oder Deckenauslass, 1 Steckdose.

### **Terrasse**

1 Ausschaltung mit Wandauslass, 1 Ausschaltung für Steckdose, 1 Anschluss inkl. Schalter für Markise.

### Fenster und Rollladenarbeiten

Fenster aus Kunststoff, Außentüren (Eingangstür) aus Aluminium.

Alle Fenster und Außentüren werden mit Rahmen für Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Die Fenster werden entweder fest verglast oder als Drehkippfenster ausgebildet. Alle Fenster werden mit einem feuchtegeführten Außenluftdurchlass ausgestattet. Die Terrassen- und Balkontüren werden als Drehkipptüren hergestellt bzw. sind tlw. fest verglast. Die elektrischen Rollläden werden farblich auf die Fenster abgestimmt.

Die Fenster und Außentüren werden sauber verarbeitet und haben eingebaute Dichtungsgummi. Die Rahmen werden in Kunststoff als Mehrkammerprofil ausgeführt. Die Außenfensterbänke (ohne Keller-, Dachflächen-, Dachgauben- und Erkerfenster) werden aus Alu, Systemfensterbänke zu Fenster und Außentüren passend, mit eingebaut. Die Fenster in den Wohnungen mit rechteckigen Formaten erhalten elektrische Rollläden mit Einzelsteuerung. (Falls die Rollläden in den Dachgauben aus technischen Gründen nicht einbaubar sind, könnten diese auch entfallen.)

Dachflächenfenster, Fenster mit anderen Formaten (z. B. Dreiecks-, Rund- und Bogenfenster), Kellerfenster, Fenster im Treppenhaus o. ä. sind hiervon ausgenommen.

### Schreinerarbeiten

Die Rohbauöffnungen der Innentüren werden mit einer Höhe von ca. 2,13 m ab der Oberkante des Fertigfußbodens hergestellt. Die Innentüren bestehen aus Umfassungszarge mit Türblatt. Zarge und Türblatt sind in Weißlack glatt lackiert (CPL-Oberflächen sh. Tabelle) und sind bereits beim Einbau fix und fertig. Wohnungstüre mit 3-fach Verriegelung. Die Beschläge sind aus Edelstahl mit Rosetten in Rundform o. ä. Die Heizraumtüre, Keller-/Abstellräumtüren, Schleusentüren, Treppenhaustüren usw. werden – soweit erforderlich – als feuerhemmende Stahltüren ausgeführt.

# Ausstattung

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Ausstattung

### Glasarbeiten

Alle Außenfenster und Außentüren werden wärmeschutzisolierverglast (nach Wärmeschutzberechnung), Bad- (und WC-) Fenster mit durchsichtigem Glas.

Die Fenster im Kellergeschoss (falls vorhanden) erhalten Isolierverglasung gem. Serienausstattung des Lieferwerkes.

Eine evtl. Innentürenverglasung erfolgt als Sonderwunsch.

Bei Dachflächenfenster: Schwingfenster VELUX GGU ohne Rollo.

### Fliesenarbeiten

Die Bäder erhalten eine Verbund-Abdichtung nach ZDV.

Sonderwunschverlegungen (z.B. Diagonal-Verlegung oder großformatigere Fliesen) sind gegen Aufpreis möglich. Anschlussfugen zwischen Wand- und Bodenfliesen und den sanitären Einrichtungsgegenständen werden elastisch verfugt (Silikonfugen). Diese Fugen sind sog. Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Für Fliesen- oder Plattenbeläge (Fliesengröße 60 / 60 cm Boden, 60 / 30 cm Wand mit Normalverlegung) kommen folgende Räume in Frage (Fliesenauswahl siehe Style Guide):

### Bad

Wände werden halbhoch bzw. Duschbereiche raumhoch gefliest.

### Abstellraum

In den Abstellräumen werden die Böden gefliest.

### Abstellraum

In den Abstellräumen werden die Böden gefliest.

### Terrassen

Belag erfolgt in Terrassenplatten Feinsteinzeug (Format: 60x60x2cm).

Die Terrassen der EG-Wohnungen sowie der Reihenhäuser werden mit Gartenplatten belegt.

### Kellerräume

Die Kellerabteile erhalten eine Abtrennung aus leichten Bauteilen (Stahltrennwände).

Der Estrich der Nebenräume im Kellergeschoss erhält einen staubbindenden Anstrich.

### Natursteinarbeiten

Sämtliche Innenfensterbänke (ohne Keller-, Dachgauben-, Erker- und Dachflächenfenster) werden aus Marmor oder Granit in den notwendigen Dicken und Breiten ausgeführt. Material nach Wahl des Bauträgers.

### Estricharbeiten

Alle Wohnräume in den Geschossen erhalten einen sog. schwimmenden Estrich, bestehend aus den notwendigen Dämmungen und einer ca. 3 - 5 cm dicken Estrichschicht. In gefliesten Räumen kann diese Estrichkonstruktion wegen der Installation von bodengleichen Duschwannen entfallen.

### Fußbodenbelagsarbeiten

Bad, WC, Abstellraum in ETW: in Fliesenbelag (siehe „Fliesenarbeiten“).  
Wohnräume, Küchen, Flure, Dielen in der ETW: in Parkett-, Design- oder Laminatboden – schwimmende Verlegung „Klick-Verbindung“ (Fußbodenauswahl siehe Style Guide).

### Geländer- und Schmiedearbeiten

Sämtliche Treppen erhalten – soweit es Sicherheitsvorschriften erfordern – handgeschmiedete Edelstahl- oder Stahlgeländer nach Plan. Die Brüstungen der Balkone werden als Edelstahl- oder Stahlrahmen mit Sicherheitsglas (VSG) nach Plan erstellt.

### Haustüren

Die Ausführung der Haustürrahmen erfolgt in Aluminium mit elektr. Türöffner.  
Die Glasteile – falls vorhanden – werden in Isolierverglasung ausgeführt.  
Die Briefkästen und Sprechanlage sowie Lichttaster sind freistehend oder in die Hauseingangstüren integriert.

### Malerarbeiten

Alle Wände und Decken werden in Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Natürlich haben wir bei den Wohnungsinnenraum-Farben immer ein offenes Ohr für Sonderwünsche unseres Kunden. Bereits oberflächenbehandelte Teile (verzinkt, verkupfert, eloxiert o. ä.) oder aus Kupfer, Alu, Zink o. ä. bestehend, werden nicht gestrichen oder weiter behandelt.

# Ausstattung

# In der Lohe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Ausstattung

### Aufzug

Die Häuser D und E erhalten einen Mehr-Personen-Aufzug der Marke Schindler oder gleichwertig mit barrierefreiem Anschluss in allen Geschossen durchgehend vom Kellergeschoss bis zum 1. Dachgeschoss, Innenausstattung in Edelstahl.

### Außenanlagen

Das Grundstück wird in den erforderlichen Höhen einplaniert, die freien Flächen werden mit dem vorhandenen, aus dem Bauvorhaben geborgenen Humus/Erdbmaterial maschinell einplaniert (Rohplanie). Der Zugangsweg zu den Haustüren, zu den Mülltonnen wird mit Betonwerksteinplatten, Betonpflaster o. ä. auf Splittbettung verlegt. Eine evtl. Einfriedung, soweit behördlich vorgeschrieben, erfolgt als Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch oder als Thuja-Hecke. Eine amtliche Vermessung und Einzäunung der Gartenanteile und/oder der Gemeinschaftsflächen- und Anteile erfolgt nicht.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes gehört nicht zum Leistungssoll des Bauträgers und bleibt je nach Verfügungsrecht der Gemeinschaft überlassen. Die gärtnerische Gestaltung, die Bepflanzung und die Begrünung des Gemeinschaftseigentums wird vom Bauträger übernommen und erfolgt nach dessen Auswahl.

Die gärtnerische Gestaltung, die Bepflanzung und die Begrünung der Sondernutzungsflächen obliegt den späteren Eigentümern. Eine Gewährleistung oder Haftung für die von der Gemeinschaft oder den Erwerbenden ausgeführten Außenanlagen wird nicht übernommen.

### Endreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten/Reihenhäuser wird eine besenreine Grundreinigung durchgeführt.

### Sonstiges

Die äußere Gestaltung des Bauvorhabens wird im Rahmen der genehmigten Baupläne festgelegt. Sonderwünsche, die eine Änderung der Grundkonstruktion und der äußeren Gestaltung des Bauvorhabens mit sich bringen, können nicht durchgeführt werden (z.B. wegen EnEV, Baugenehmigung usw.). Sonstige Sonderwünsche sind im Einvernehmen mit der Bauleitung abzuwickeln. Änderungen der Planung und Bauausführung bleiben vorbehalten, soweit diese technisch notwendig oder durch behördliche Maßnahmen erforderlich sind und sie nicht wert- oder gebrauchsmindernd und für den Käufer zumutbar sind. Das gleiche gilt für bestimmte Modell- oder Fabrikats Angaben, falls die Hersteller die Produkte aus dem Lieferprogramm nehmen oder durch andere gleichwertige ersetzen.

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Werkvertragsrechts des BGB. Die Gewährleistungsansprüche verjähren hiernach für das Bauwerk nach Abnahme in fünf Jahren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne zur genauen Maßentnahme nicht geeignet sind. Das Objekt wird in Massiv-Bauweise errichtet. Es wird besenrein übergeben. Dem künftigen Eigentümer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerkes auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit erfordert. Er hat deshalb ab Übergabe für eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung der Räume zu sorgen.

Technische Anlagen wie z. B. Heizung, Sanitär-Installation, Elektro-Installation, plast. Verfugungen, Aufzug, Hebeanlagen, Garagentor, Rauchmelder, Antennenanlage, Brandschutzanlagen, Türschließer usw. bedürfen einer ständigen Wartung und/oder Instandhaltung. Ab Abnahme übernehmen die Eigentümer die Wartung dieser Anlagen. Es sind dafür entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

Den künftigen Eigentümern ist des Weiteren bekannt, dass zu ordnungsgemäßen Gebäudeunterhaltung die Außenanstriche, plast. Verfugungen, Lackierungen auf Metall, Holz usw. sowie die Außenputze in regelmäßigen und üblichen Abständen zu überholen bzw. zu erneuern sind.

Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Stand: Juni 2022

# Hinweise

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Information

Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe hin überprüft.

Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen.

Das Bild- und Planmaterial dient zum Teil der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Abweichungen in einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Bauleitung und Planung:



### Freiraum Wohnbau GmbH

Vacher Straße 70 • 90766 Fürth  
Telefon (0911) 660 318 63  
[www.freiraum-wohnbau.de](http://www.freiraum-wohnbau.de)

### Derdemez Vahid

Architekt  
Freiraum Wohnbau GmbH

### Pabst Architekten

Hans Jochen Pabst  
Rilkestraße 15  
90419 Nürnberg



# Info/Kontakt

## Beratung, Finanzierung und Verkauf:



### Sparkasse Fürth

Immobilienabteilung  
Tel. (0911) 7878-2626  
[immobilien@sparkasse-fuerth.de](mailto:immobilien@sparkasse-fuerth.de)



Referenzobjekt »Gartenstadt2.0« Schulze-Delitzsch-Weg 35, 90469 Nürnberg



Referenzobjekt »Oberasbach« Theodor-Heuss-Str. 20, 90522 Oberasbach



Referenzobjekt »Lehmus10« Lehmusstraße 10, 90766 Fürth



# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof

## Referenzen

# In der Höhe<sup>11-13</sup>

Wohn-Ensemble in Fürth-Ronhof



Referenzobjekt »WeierhofLiving« Gutenbergstr. 6 und 6a, Zirndorf-Weiherhof



Referenzobjekt »Scherbsgraben« Cadolzheimer Str. 88, 90766 Fürth-Scherbsgraben

## Referenzen



Referenzobjekt »Eigentumswohnungen Rangau« Rangau Str. 4, 90522 Oberasbach

## **Bildnachweis**

Seite 3    Adobe Stock: 90409100/@schulzfoto  
Adobe Stock: 23402357/@contrastwerkstatt  
Fotolia: 77223236/@till beck

