



PYRASER HOF

Marktplatz 2 in Thalmässing



«ALTES DURCH NEUES
SINNLOS ZU ERSETZEN,
BEDEUTET DEN CHARAKTER
ZU VERLIEREN.»





DENKMALSCHUTZ

Altes durch Neues sinnlos zu ersetzen, bedeutet den Charakter eines Hauses zu verlieren. Dies ist nicht unser Ansinnen. Speziell im Denkmalschutz gehen wir die Sache mit viel Fingerspitzengefühl an. Schon bei der Auswahl der Objekte handeln wir äußerst sorgfältig. Wir wählen die zu sanierenden Objekte mit Herz und Sachverstand aus. Dabei spielen eine solide Bausubstanz und ein erhaltenswerter Gebäudecharakter eine tragende Rolle. Unser zentrales Anliegen ist es, mit unserem Wissen und Können ein Schmuckstück wieder aufleben zu lassen. Wand für Wand, Balken für Balken möchten wir mit der Sanierung eine längst vergessene Zeit ans Tageslicht bringen.

Wir wollen, dass uns das Gebäude seine Geschichte offenbart und uns an seiner Historie teilhaben lässt. Hier haben Generationen von Menschen mit ihren eigenen Geschichten gelebt. Das Gebäude hat ihnen Schutz und Zuflucht, Prestige und Ansehen, Heim und Privatsphäre geschenkt. Dies sollte nicht verborgen, sondern durch die

Sanierung lebendig gehalten und zu neuem Glanz erweckt werden. Wir möchten ein außergewöhnliches Wohnumfeld schaffen, daß sich den neuen Bewohnern mit Würde und Charisma präsentiert, sie schnell heimisch werden lässt und sie durch wundervolle Anekdoten aus verschiedenen Epochen immer wieder neu verzaubert.

Im Sektor Denkmalschutz ist die ZDC Unternehmensgruppe seit 2009 tätig und hat seither ein Spezialistenteam gebildet, das diese Ansprüche verinnerlicht und konsequent nach diesen Grundsätzen agiert. Im Verbund mit Denkmalpflegern und Gutachtern findet ZDC heraus, wie der Gebäudecharakter optimal wiederbelebt und so für viele weitere Generationen und Jahrzehnte neu erschlossen werden kann.

NACH HAUSE KOMMEN

Das Finden der richtigen Immobilie ist ein Prozess aus einer ganzen Reihe von Überlegungen, Entscheidungen, Wünschen und Ideen. Weit mehr als die reine Suche nach den vier Wänden.

Das Ziel heißt: angekommen sein, sich geborgen und willkommen fühlen. Dies muss selbstverständlich auf wirtschaftlich rationaler Ebene entschieden werden. Aber auch die Sinne: das Sehen, das Spüren, das Riechen und das Erleben müssen zu dieser Entscheidung „ja“ sagen.

Schließen Sie die Augen und fühlen Sie unter Ihren Händen das glatte Holz eines kunstvoll gedrechselten Handlaufes. Achten Sie auf die Geräusche, welche Ihre Schritte auf qualitativ hochwertigen Fliesen- oder Holzböden hinterlassen. Atmen Sie den Duft von pflegenden Ölen und gesunden Anstrichen ein. Genießen Sie die Ruhe, die Ihnen sinnvoll gewählter Schallschutz schenkt. Leben Sie sorglos, dank konsequentem Einsatz von natürlichen, wertigen Materialien und modernsten Energiesparmethoden.

Wir von der ZDC Unternehmensgruppe sind der Partner, der diesen individuellen Weg gemeinsam mit Ihnen geht. Als Bauträger ist es uns ein zentrales Anliegen, Ihre Ideen und Vorstellungen umzusetzen und Ihnen in fachlichen Dingen stets ein kompetenter Ansprechpartner zu sein. Wir wählen unsere Partner, die ausführenden Gewerke vor Ort, gründlich aus und achten im gegenseitigen Austausch sehr darauf,

dass sie unsere hohen Ansprüche an Sorgfalt, Umsicht und Qualität mittragen und unsere Unternehmensphilosophie gerne teilen.

Wir erleben die Wiederauferstehung eines Sanierungsobjektes immer wieder mit wahrer Freude und Spannung. Unsere ganze Kraft und Erfahrung setzen wir dafür ein, einen Schatz zu heben und ihn für Sie in vollem Glanz erstrahlen zu lassen.

Die Liebe zum Detail, der Erhalt des Gebäudecharakters in seiner individuellen Schönheit und unser hohes Wertempfinden qualifizieren uns ebenso dafür, wie unsere langjährige Erfahrung in dieser Branche. Wir stehen mit unserem Namen für Nachhaltigkeit und Verantwortungsbewusstsein. Unseren Kunden gegenüber, ebenso wie für unsere Partner und die uns anvertrauten Objekte.

Lassen Sie uns gemeinsam am „nach Hause kommen“ arbeiten.

Ihr


Udo Zink



THALMÄSSING: LANDSCHAFTLICH REIZVOLL, BODENSTÄNDIG UND SYMPATHISCH

Thalmässing ist eine bezaubernde Stadt im Herzen Bayerns, die durch ihre reiche Geschichte, atemberaubende Landschaften und einem warmen Gemeinschaftsgeist besticht.

Mit einer Bevölkerung von etwas über 5.400 Einwohnern bietet dieser charmante Ort ein authentisches Erlebnis abseits der überfüllten Touristenpfade.

Die Stadt liegt im malerischen Naturpark Altmühltal und ist ein wahres Wanderparadies. Es gibt zahlreiche Wanderwege, darunter Themenwege wie den Keltenweg und den Archäologischen Wanderweg, die durch die wunderschöne Jura-Landschaft führen. Thalmässing ist auch bekannt für seine historischen Burgen und Schlösser, wie das Schloss Eysölden mit seiner gotischen Architektur.

Neben der beeindruckenden Natur und den historischen Sehenswürdigkeiten bietet Thalmässing auch eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen und Festen, die das ganze Jahr über stattfinden. Der Ostermarkt und der Michaelimarkt sind nur einige der Highlights, die Besucher und Einheimische gleichermaßen begeistern.

Thalmässing ist ein außergewöhnlicher Ort, der eine perfekte Mischung aus Geschichte, Kultur und Natur bietet. Es ist ein idealer Ort zum Wohnen, Arbeiten und Erholen.





Gasthaus zur
Leonhard Weglehner
18 95 65



PYRASER HOF

In zentraler Wohnlage gelegen, direkt im Ortskern der mittelfränkischen Stadt Thalmässing, wurde dieses wunderschöne Kleinod als Domizil für Sie entdeckt. Der Gebäudekomplex der ehemaligen Brauereigaststätte "Zum Pyraser" umfasst, neben der ehemaligen Gäststätte, auch Gebäude für Fremdenzimmer, einen Festsaal sowie eine geschichtsträchtige Scheune. Mit Baujahren zwischen 1635 und 1970, somit immerwährende Zeitzeugen und Erinnerung an die Geschichte Thalmässings. Umso mehr freut es uns, dass wir dieses Anwesen im Herzen der Stadt Thalmässing erwerben konnten und es uns möglich ist, dieses Erbe respektvoll zu erhalten. Alle Gebäude werden behutsam und in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt restauriert.

Der Charme, der von dieser einmaligen Kombination von Gebäuden, Geschichte und Lage ausgeht, wird Sie verzaubern. Lichtdurchflutete Räume, massive Türstöcke, gedrechselte Handläufe, aufwändig gearbeitete Fenster und Türen zeugen von solider und hoher Handwerkskunst.

Im Zuge der Sanierung wird dieses Objekt zu neuem Glanz erweckt. Im PYRASER HOF entstehen 26 Wohneinheiten. Eine perfekte Symbiose aus sorgfältiger Denkmalpflege, modernster, energiebewusster Baukompetenz und betonter Wertigkeit der eingesetzten Materialien.

EIN LEBENSRAUM FÜR ALT UND JUNG

Ein Mehrfamilienhaus, das als Lebensraum für ältere als auch jüngere Menschen dient, bietet zahlreiche Vorteile, welche weit über die bloße Funktionalität eines Wohnraums hinausgehen. Besonders die Förderung des intergenerationellen Austauschs stellt einen bedeutenden Vorteil dar. Wenn Menschen verschiedener Altersgruppen zusammenleben, entsteht ein Umfeld, in dem junge und alte Menschen voneinander lernen können. Jüngere Nachbarn können von der Lebenserfahrung der älteren Generation profitieren, während ältere Bewohner durch den Kontakt mit der Jugend an Dynamik gewinnen und ihre sozialen Beziehungen stärken.

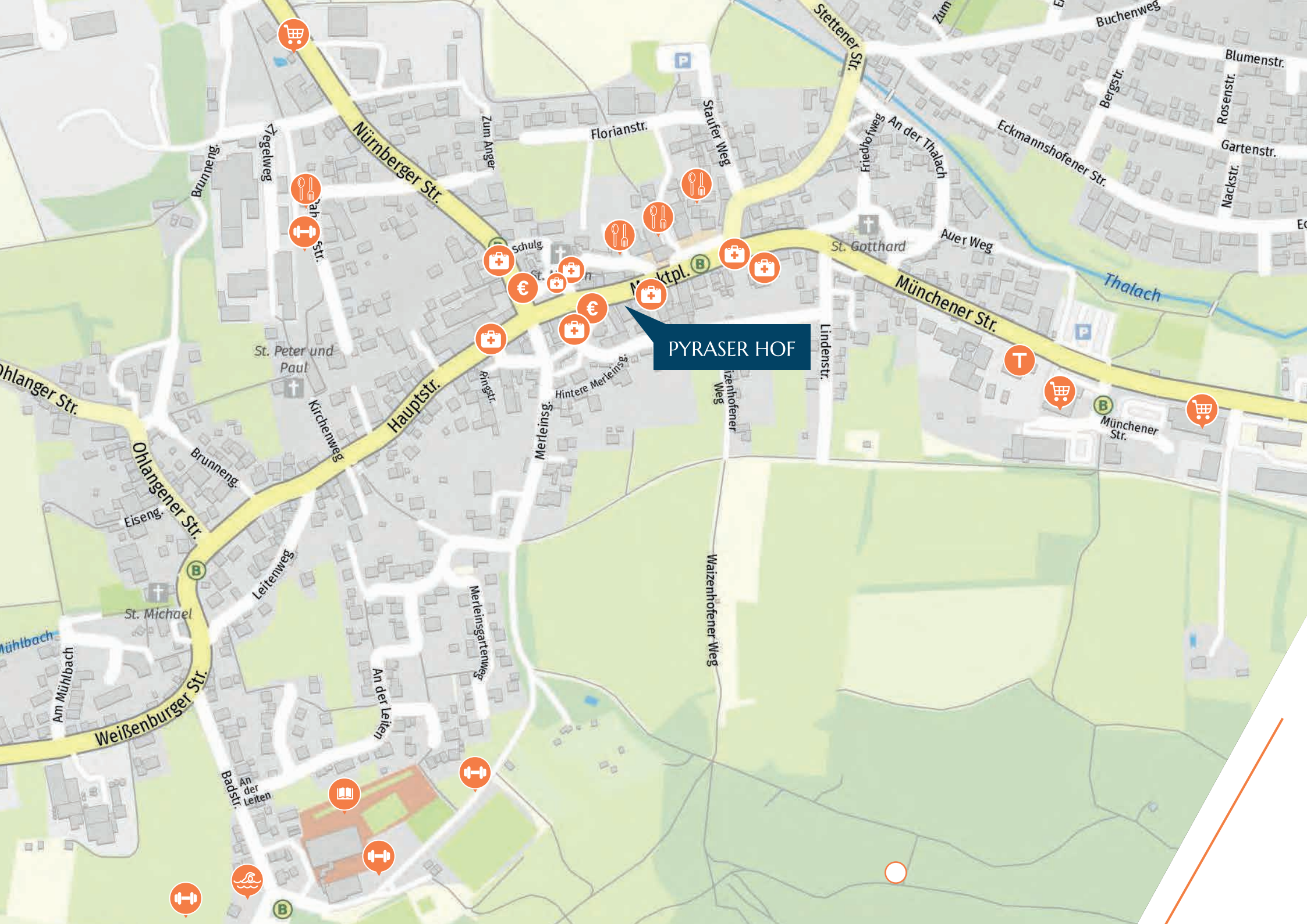
Ein weiterer Vorteil ist die Förderung des sozialen Zusammenhalts. In einer Gesellschaft, in der Isolation, insbesondere unter älteren Menschen, zunehmend ein Problem darstellt, bietet ein intergeneratives Wohnumfeld die Möglichkeit, Einsamkeit zu verringern und Gemeinschaft zu schaffen. Ältere Menschen erhalten Unterstützung im Alltag, sei es durch Hilfe bei der Erledigung von Aufgaben oder durch ein einfaches Gespräch. Gleichzeitig fühlen sich die Jüngeren durch die Präsenz der älteren Nachbarn oft stärker in die Gemeinschaft eingebunden.

Darüber hinaus ist die Flexibilität der Raumgestaltung ein weiterer Vorteil eines Mehrfamilienhauses, das für alle Altersgruppen geeig-

net ist. Wohnungen können barrierefrei und anpassungsfähig gestaltet werden, um den Bedürfnissen der älteren Generation gerecht zu werden, während gleichzeitig familienfreundliche Räume für junge Menschen und Kinder geschaffen werden. Dies ermöglicht es, den Wohnraum effizient zu nutzen und gleichzeitig auf die verschiedenen Bedürfnisse der Bewohner einzugehen.

Nicht zuletzt fördert ein solches Wohnkonzept die Lebensqualität der Bewohner insgesamt. Der Austausch zwischen den Generationen kann nicht nur den Horizont erweitern, sondern auch das Wohlbefinden steigern. Ältere Menschen, die aktiv in die Gemeinschaft eingebunden sind, fühlen sich gebraucht und wertgeschätzt, während die Jüngeren durch den Kontakt mit verschiedenen Lebensperspektiven eine breitere Sichtweise entwickeln. Insgesamt trägt ein Mehrfamilienhaus für alle Altersgruppen zu einem harmonischeren, unterstützenden und lebendigeren Lebensumfeld bei.





PYRASER HOF

Nürnberger Str.

Münchener Str.

Hauptstr.

Ohlanger Str.

Weißburger Str.

Buchenweg

Blumenstr.

Rosenstr.

Gartenstr.

Nackstr.

Bergstr.

Eckmannshofener Str.

Auer Weg

Thalach

St. Gotthard

St. Peter und Paul

Kirchenweg

Brunneng.

Eiseng.

St. Michael

Leitenweg

Merleinsgartenweg

An der Leiten

Badstr.

Florianstr.

Stauf. Weg

Friedhofweg

An der Thalach

Schulg.

Marktpl.

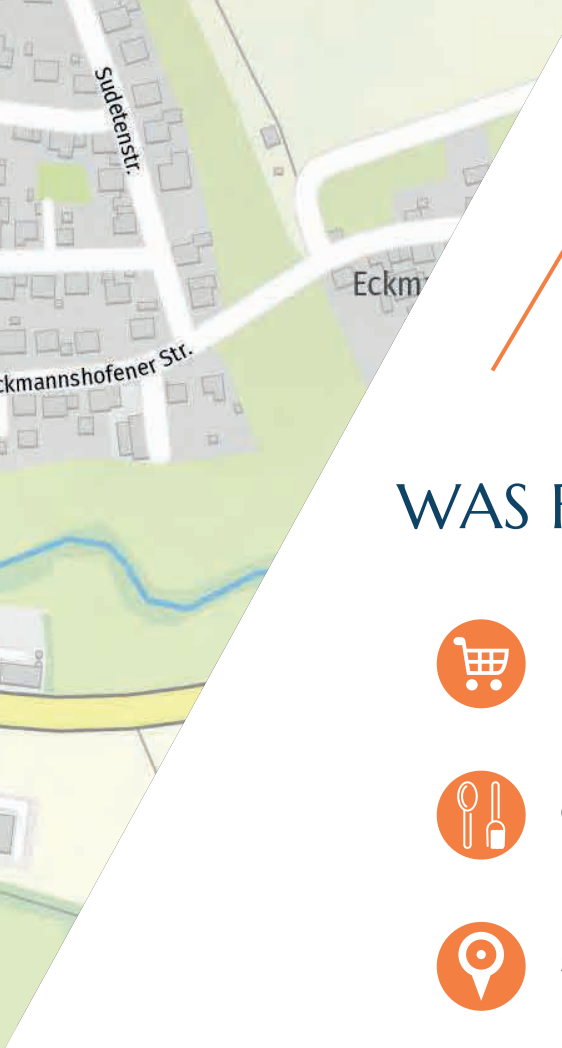
Hintere Merleinsg.

Zeithofer Weg

Lindenstr.

Waizenhoferer Weg

Münchener Str.



WAS FINDEN SIE IN DER NÄHE



EINKAUF



FREIZEITBAD



GASTRONOMIE



FITNESS



SEHENSWÜRDIGKEIT



ARZT / ZAHNARZT / APOTHEKE



KINDERGARTEN / SCHULE

ANSICHTEN

Im Anfangsstadium braucht man oft ein geübtes Auge und sehr viel Phantasie, um sich die fertige Immobilie vorstellen zu können. Dies ist uns bewusst und haben daher den PYRASER HOF visualisieren lassen, um Ihnen bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Ergebnis zeigen zu können.





Alle Ansichten basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Allerdings müssen wir uns hier Änderungen vorbehalten, die sich im Laufe der Sanierung ergeben können. Unter anderem werden baubegleitend Restauratoren anwesend sein, welche die endgültigen Farben in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt bestimmen werden.



GRUNDRISSE

Es entsteht durch sorgfältige Revitalisierung eine frische, neue Hausgemeinschaft aus 26 individuellen Wohneinheiten mit 34 m² bis 90 m² für Jung und Alt.

Helle, gut durchdachte Räume mit lichten Deckenhöhen machen modernes Wohnen, gepaart mit urbanem Komfort und historischem Hintergrund, so reizvoll.



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS





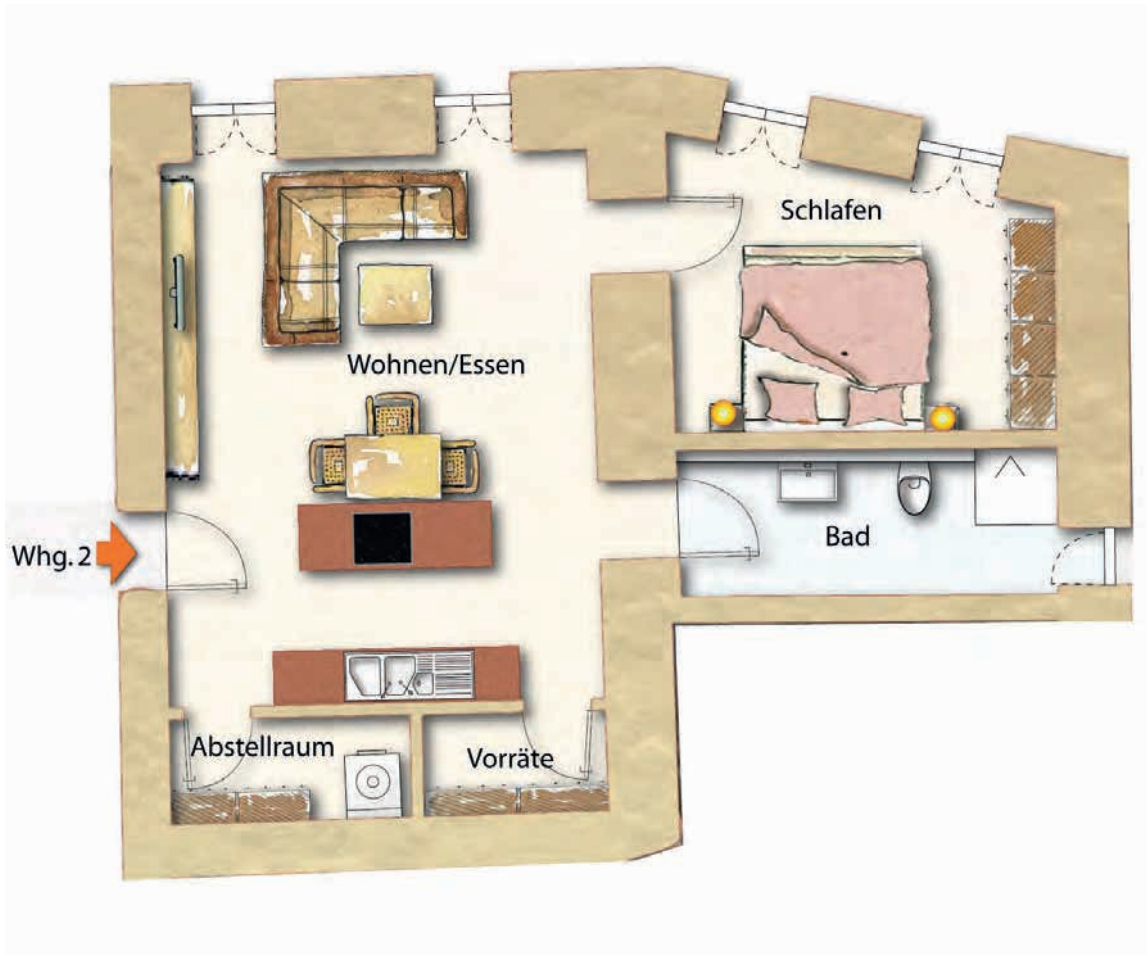
DACHGESCHOSS



WOHNUNG NR. 1

Wohnen / Essen	23,48 m ²
Bad	4,94 m ²
Schlafen	8,36 m ²
	36,78 m²





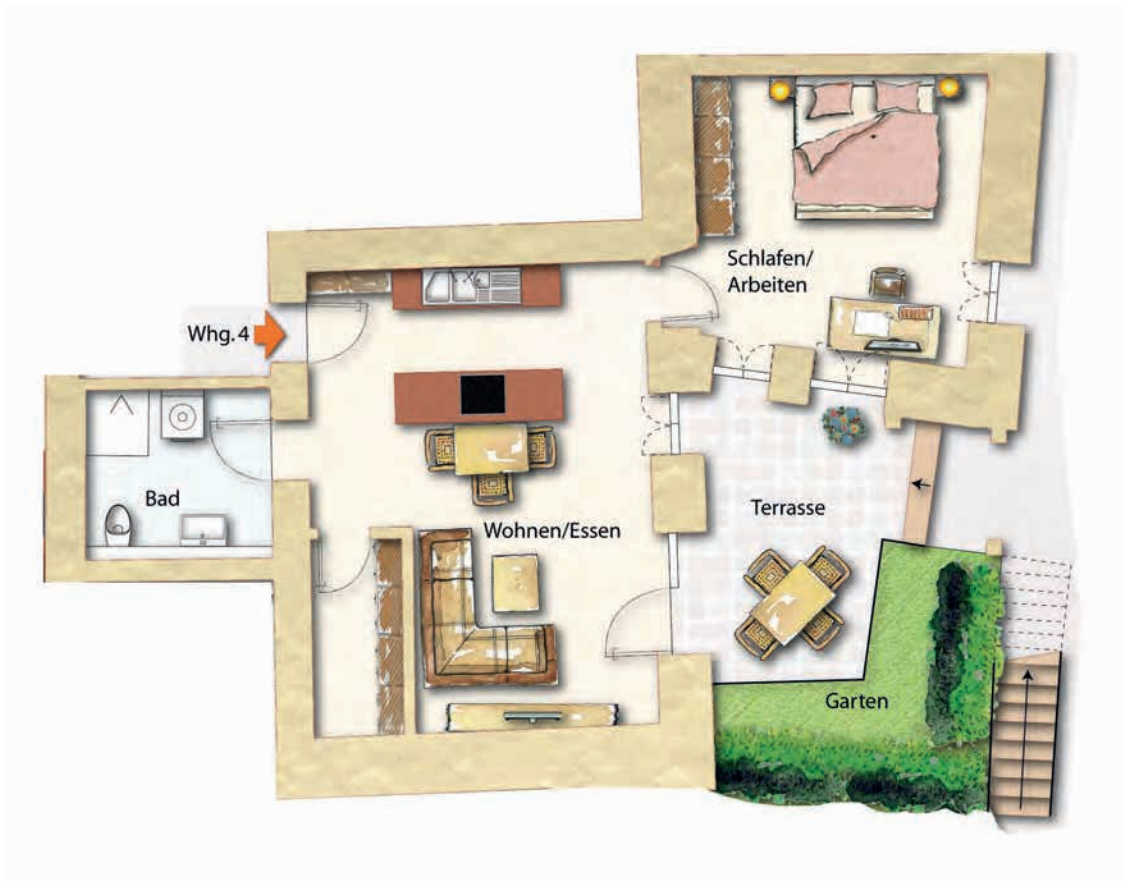
WOHNUNG NR. 2

Wohnen / Essen	28,43 m ²
Abstellraum	3,13 m ²
Vorräte	2,35 m ²
Bad	6,98 m ²
Schlafen	12,29 m ²
	53,18 m²

WOHNUNG NR. 3

Wohnen / Essen		24,58 m ²
Schlafen / Arbeiten		9,11 m ²
Bad		6,63 m ²
		<hr/>
		40,32 m ²
Terrasse	7,20 m ² :2	<u>3,60 m²</u>
		43,92 m²
Gartenfläche (ohne Terrasse)		21,31 m ²



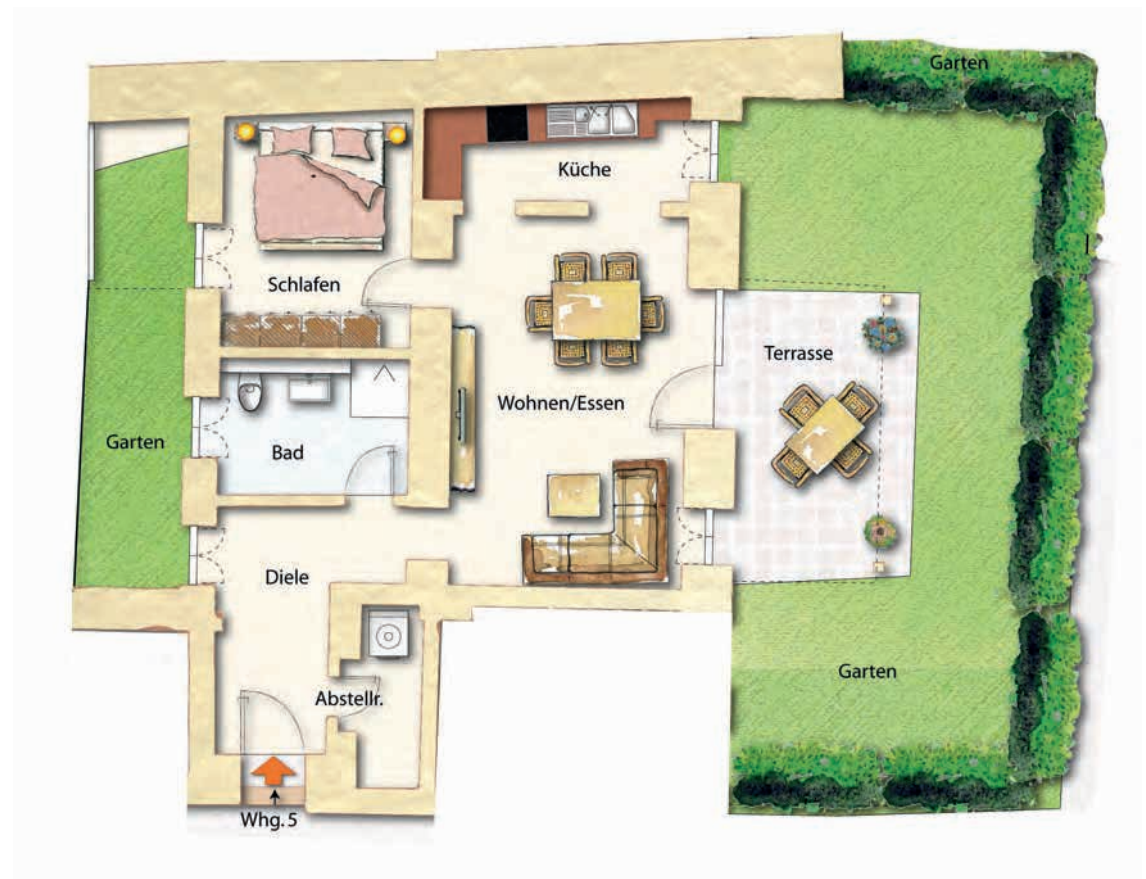


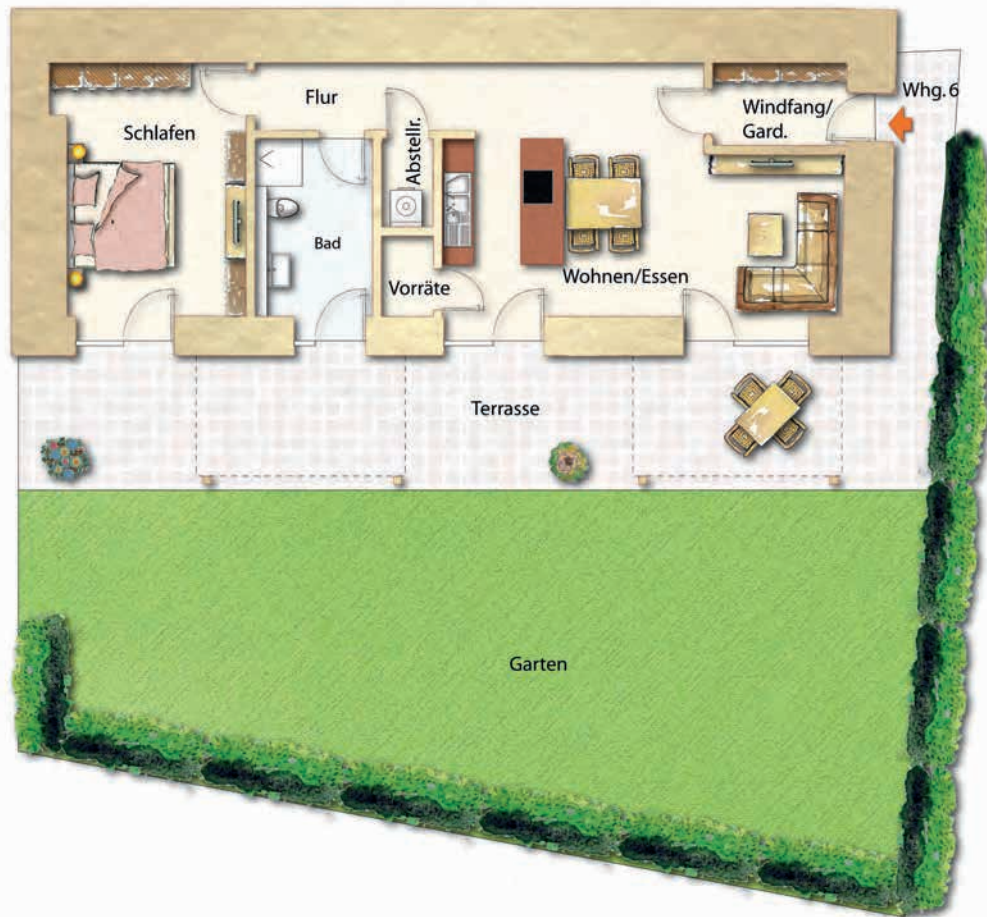
WOHNUNG NR. 4

Abstellraum		3,64 m ²
Wohnen / Essen		27,09 m ²
Schlafen		16,22 m ²
Bad		6,63 m ²
		<hr/>
		53,58 m ²
Terrasse	9,90 m ² :2	4,95 m ²
		<hr/>
		58,53 m²
Gartenfläche (ohne Terrasse)		10,00 m ²

WOHNUNG NR. 5

Diele		8,21 m ²
Abstellraum		2,85 m ²
Küche		6,21 m ²
Wohnen / Essen		20,79 m ²
Schlafen		10,66 m ²
Bad		6,20 m ²
		<hr/>
		54,92 m ²
Terrasse	12,32 m ² : 2	<hr/> 6,16 m ²
		61,08 m²
Gartenfläche (ohne Terrasse)		54,31 m ²





WOHNUNG NR. 6

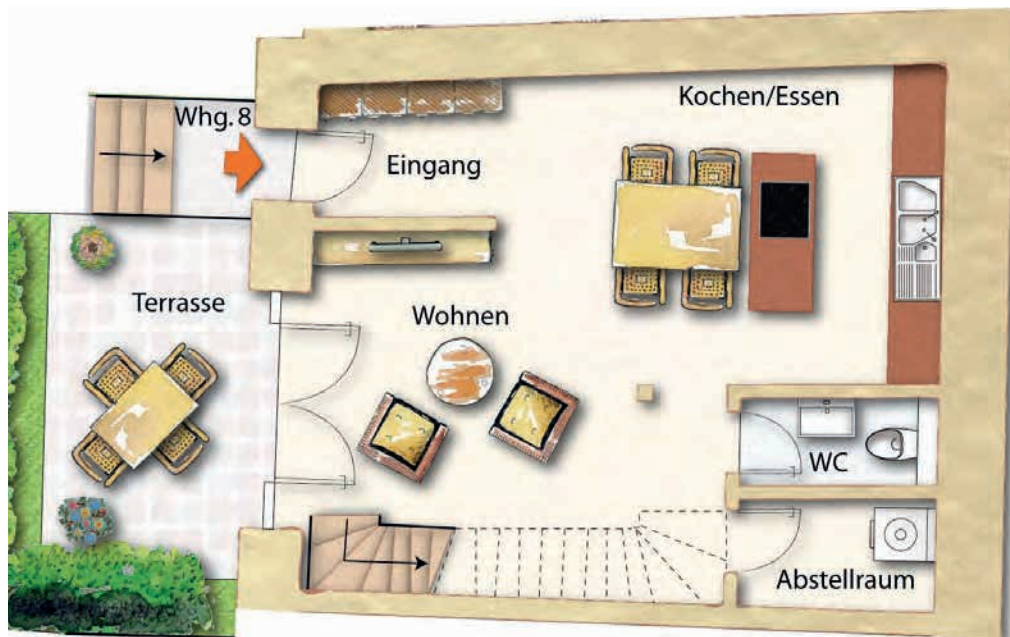
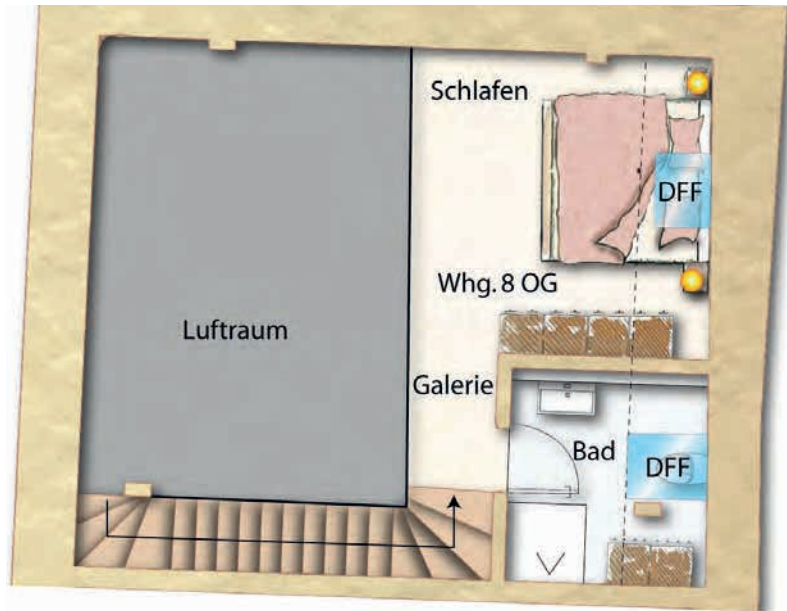
Windfang / Garderobe		4,00 m ²
Flur		5,62 m ²
Abstellraum		1,73 m ²
Vorräte		1,55 m ²
Wohnen / Essen		31,68 m ²
Schlafen		17,18 m ²
Bad		7,60 m ²
		<hr/> 69,36 m ²
Terrasse	43,20 m ² :2	<hr/> 21,60 m ²
		90,96 m²

Gartenfläche (ohne Terrasse) 111,12 m²

WOHNUNG NR. 7

Abstellraum	5,05 m ²
Wohnen / Essen	25,15 m ²
Schlafen	8,46 m ²
Kochen	6,80 m ²
Bad	9,27 m ²
	54,73 m²



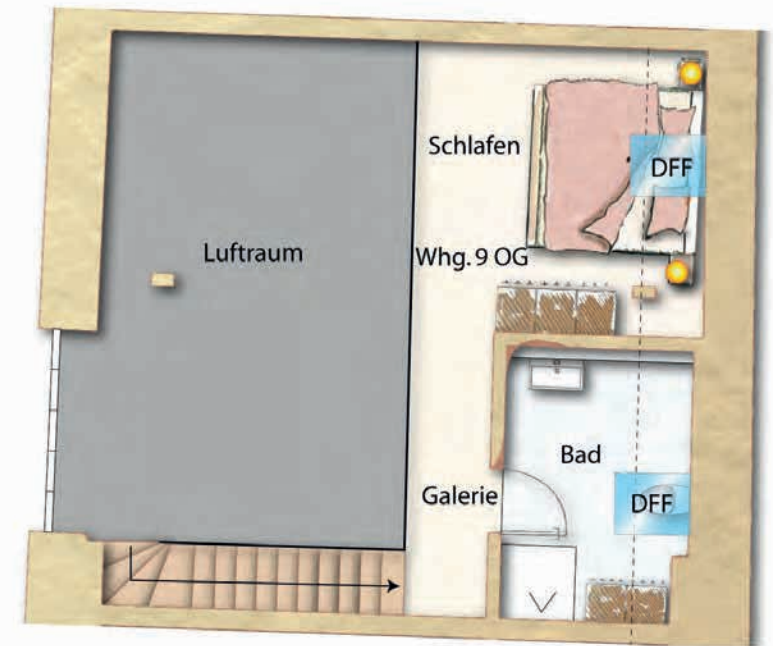


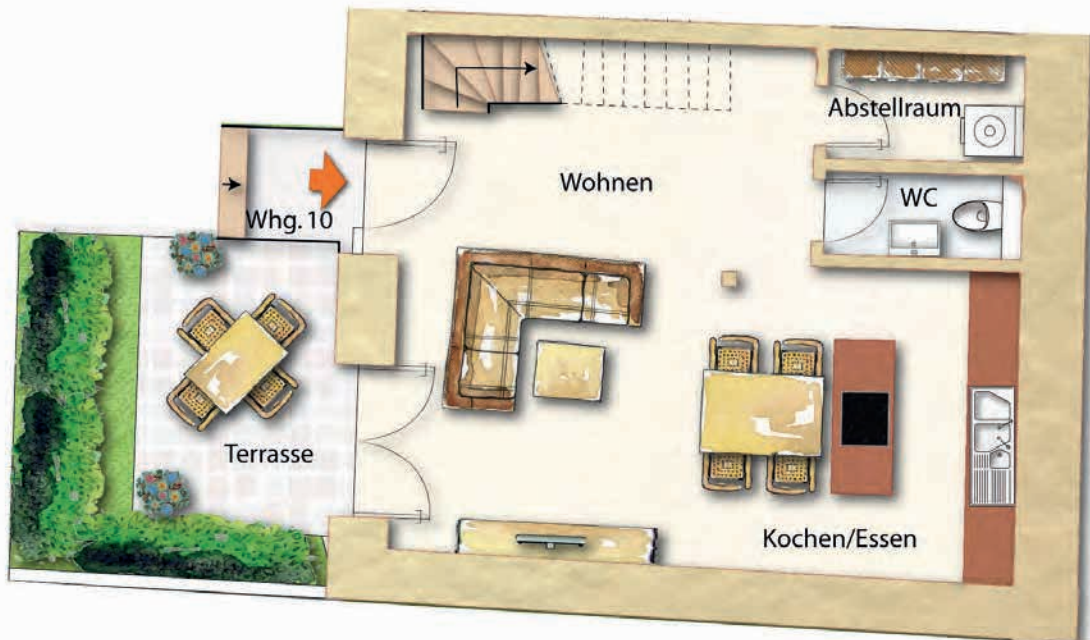
WOHNUNG NR. 8

Eingang		3,08 m ²
Abstellraum		2,93 m ²
WC		2,29 m ²
Wohnen		17,57 m ²
Kochen / Essen		16,21 m ²
Galerie (OG)		2,58 m ²
Schlafen (OG)		10,43 m ²
Bad (OG)		4,09 m ²
		<hr/>
		59,18 m ²
Terrasse	9,56 m ² : 2	<u>4,78 m²</u>
		<hr/>
		63,96 m ²
Gartenfläche (ohne Terrasse)		20,16 m ²

WOHNUNG NR. 9

Eingang		3,92 m ²
Abstellraum		5,09 m ²
Wohnen		22,32 m ²
Kochen / Essen		15,82 m ²
WC		2,33 m ²
Galerie (OG)		3,56 m ²
Schlafen (OG)		11,09 m ²
Bad (OG)		6,42 m ²
		<hr/>
Terrasse	9,60 m ² · 2	4,80 m ²
		75,35 m²
Gartenfläche (ohne Terrasse)		10,91 m ²



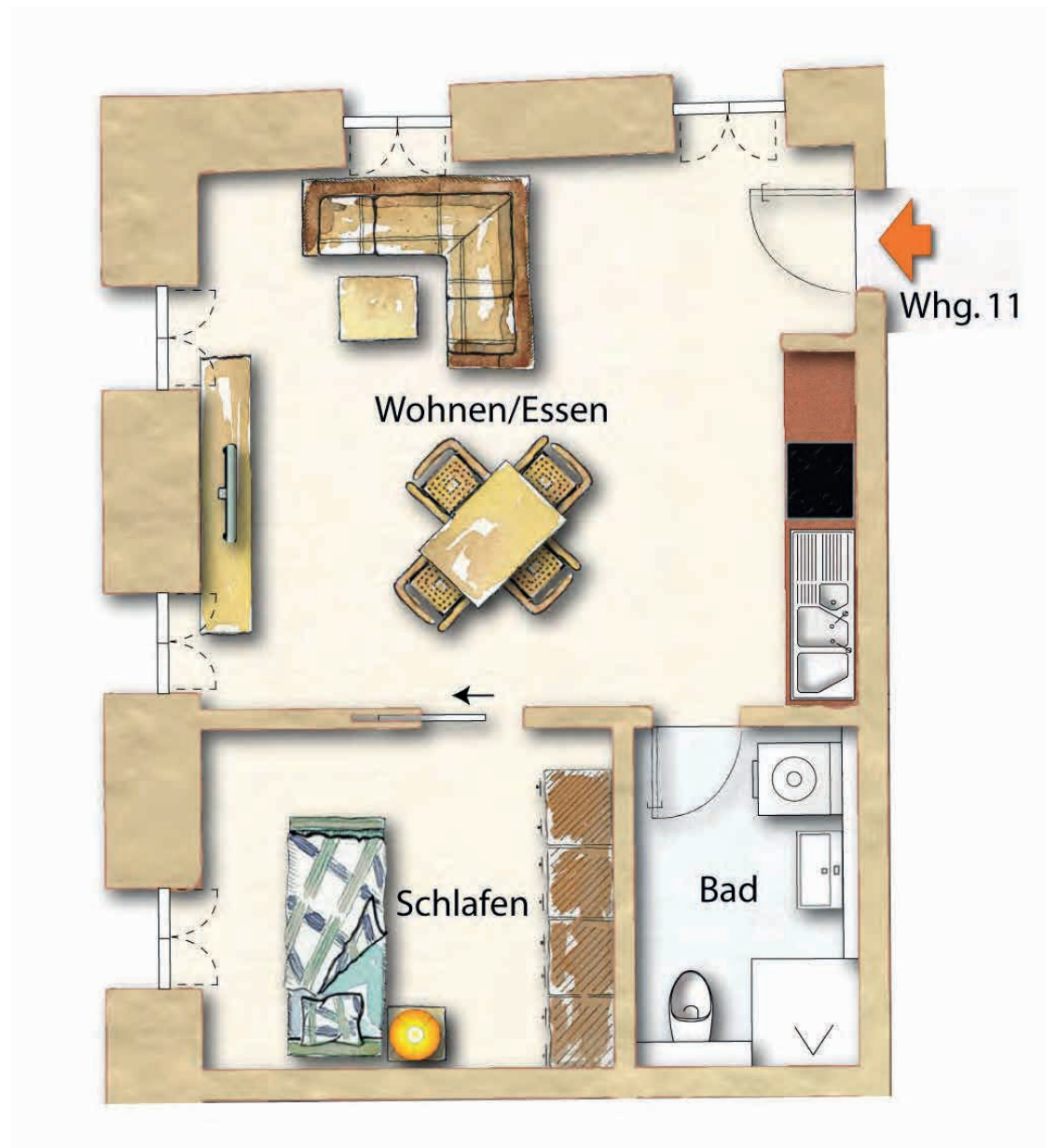


WOHNUNG NR. 10

Abstellraum		3,13 m ²
WC		2,33 m ²
Wohnen		26,84 m ²
Kochen / Essen		13,20 m ²
Galerie (OG)		2,72 m ²
Schlafen (OG)		12,15 m ²
Bad (OG)		4,80 m ²
		<hr/> 65,17 m ²
Terrasse	8,64 m ² : 2	<u>4,32 m²</u>
		69,49 m ²
Gartenfläche (ohne Terrasse)		10,80 m ²

WOHNUNG NR. 11

Wohnen / Essen	26,04 m ²
Schlafen	10,04 m ²
Bad	5,46 m ²
Abstellraum (außerh. d. Wohnung)	
	<hr/>
	41,54 m²





WOHNUNG NR. 12

Wohnen / Essen	25,43 m ²
Schlafen	9,65 m ²
Bad	5,60 m ²
Abstellraum	4,19 m ²
	44,87 m²

WOHNUNG NR. 13

Wohnen / Essen		22,81 m ²
Schlafen		9,74 m ²
Bad		5,34 m ²
Abstellraum (außerh. d. Wohnung)		37,89 m ²
Balkon	9,38 m ² : 2	<u>4,69 m²</u>
		42,58 m²





WOHNUNG NR. 14

Flur		3,82 m ²
Abstellraum		2,34 m ²
Vorräte		2,31 m ²
Wohnen / Essen		23,52 m ²
Schlafen		15,24 m ²
Bad		6,25 m ²
		<hr/> 53,48 m ²
Balkon	10,12 m ² : 2	<u>5,06 m²</u>
		58,54 m²

WOHNUNG NR. 15

Wohnen / Essen	20,08 m ²
Schlafen	8,15 m ²
Bad	5,88 m ²
Abstellraum (außerh. d. Wohnung)	34,11 m ²
Balkon	14,77 m ² : 2
	<u>7,39 m²</u>
	41,50 m²



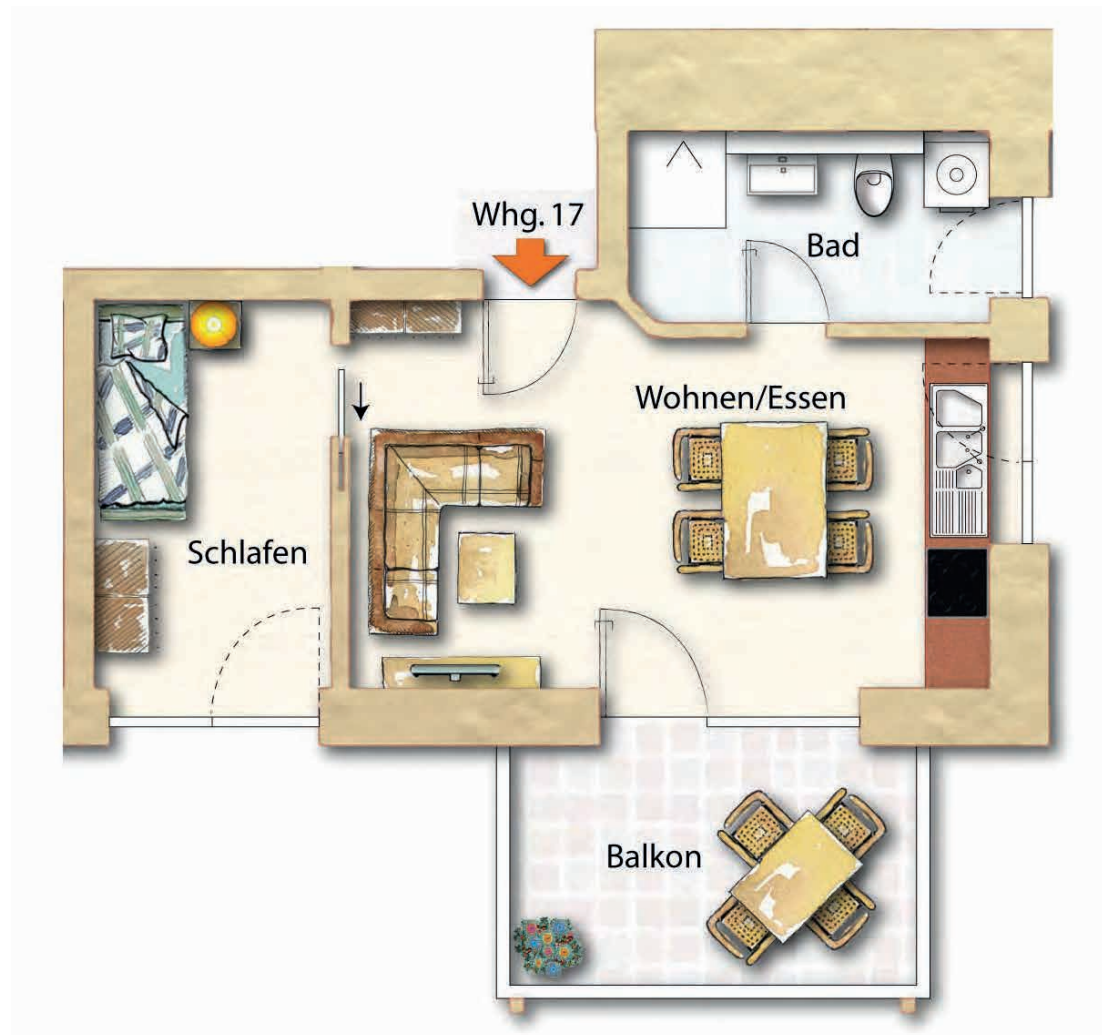


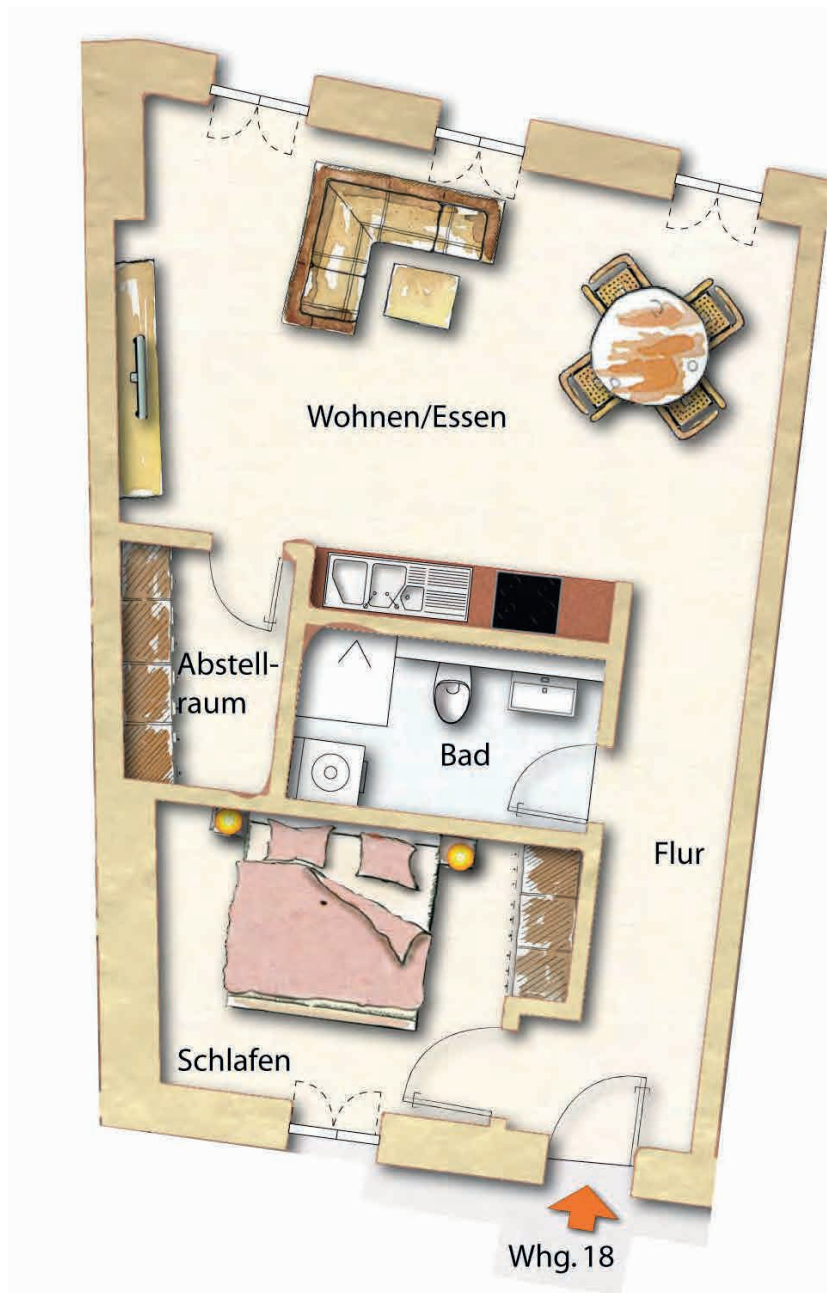
WOHNUNG NR. 16

Wohnen / Essen	20,75 m ²
Schlafen	9,57 m ²
Bad	6,62 m ²
Flur	3,95 m ²
Abstellraum (außerh. d. Wohnung)	
	<hr/> 40,89 m ²
Balkon	9,40 m ² : 2
	<hr/> 4,70 m ²
	45,59 m²

WOHNUNG NR. 17

Wohnen / Essen		20,55 m ²
Schlafen		8,21 m ²
Bad		6,12 m ²
Abstellraum (außerh. d. Wohnung)		34,88 m ²
Balkon	9,40 m ² : 2	<u>4,70 m²</u>
		39,58 m²



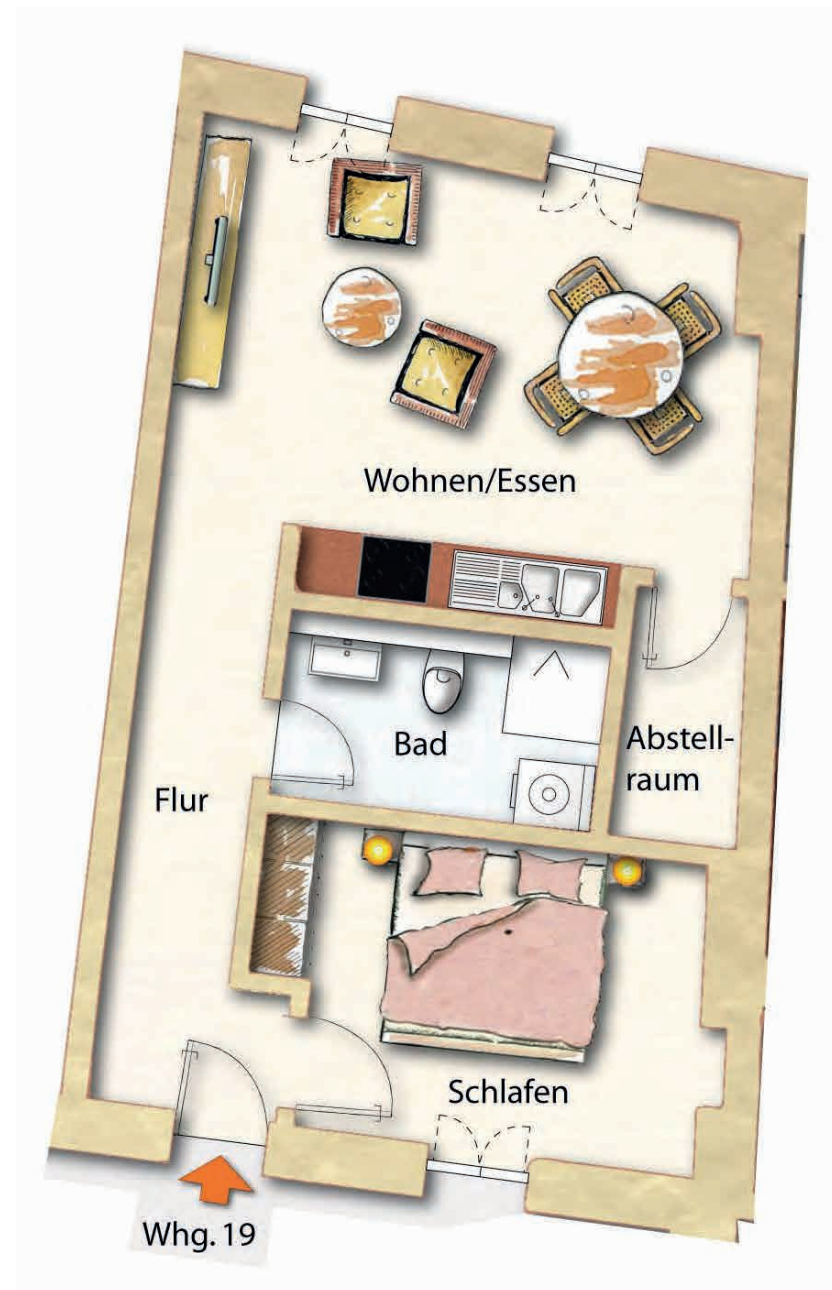


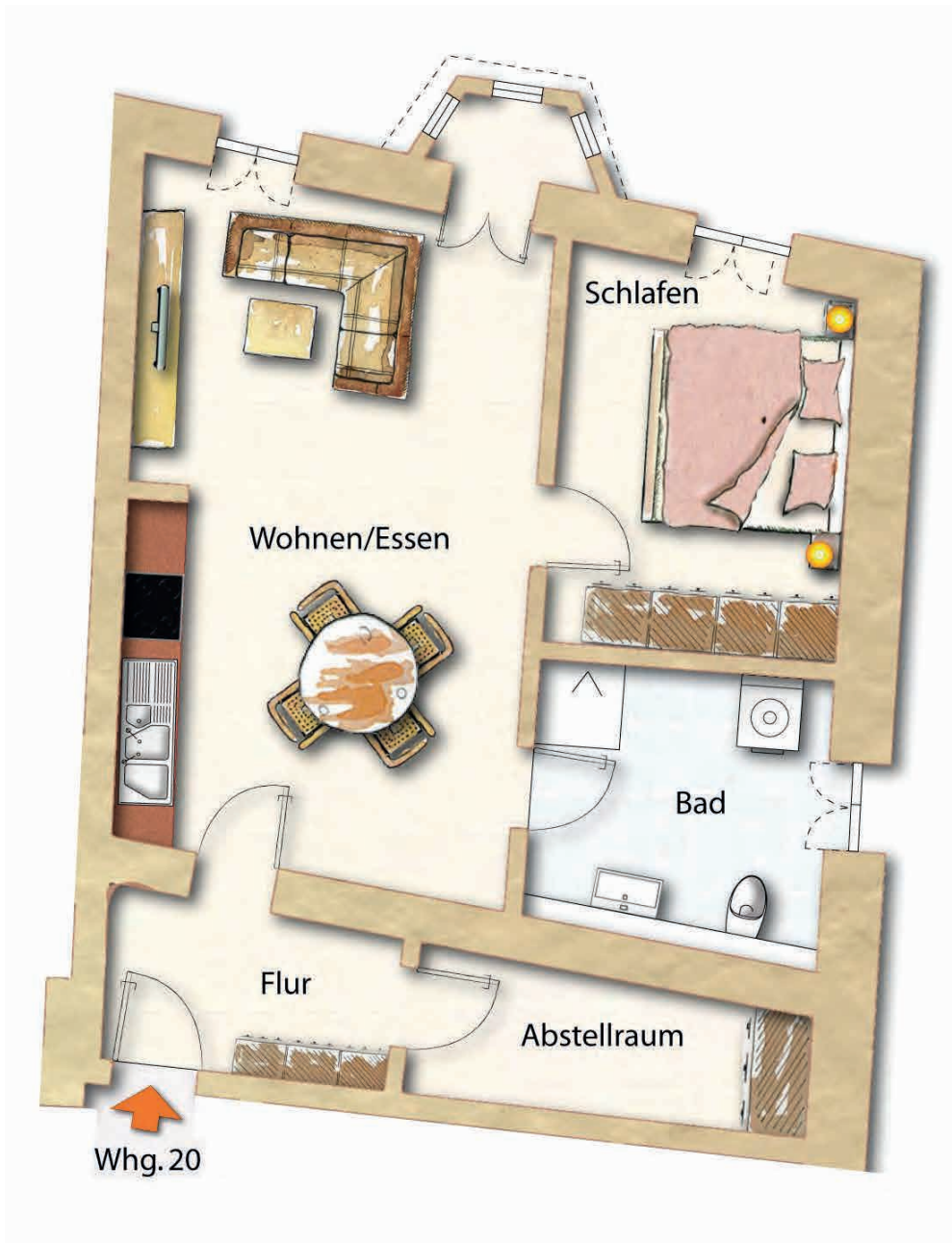
WOHNUNG NR. 18

Flur	7,27 m ²
Wohnen / Essen	27,26 m ²
Schlafen	10,69 m ²
Bad	5,25 m ²
Abstellraum	3,74 m ²
	54,21 m²

WOHNUNG NR. 19

Flur	7,25 m ²
Wohnen / Essen	20,49 m ²
Schlafen	11,04 m ²
Bad	5,25 m ²
Abstellraum	2,59 m ²
	46,62 m²





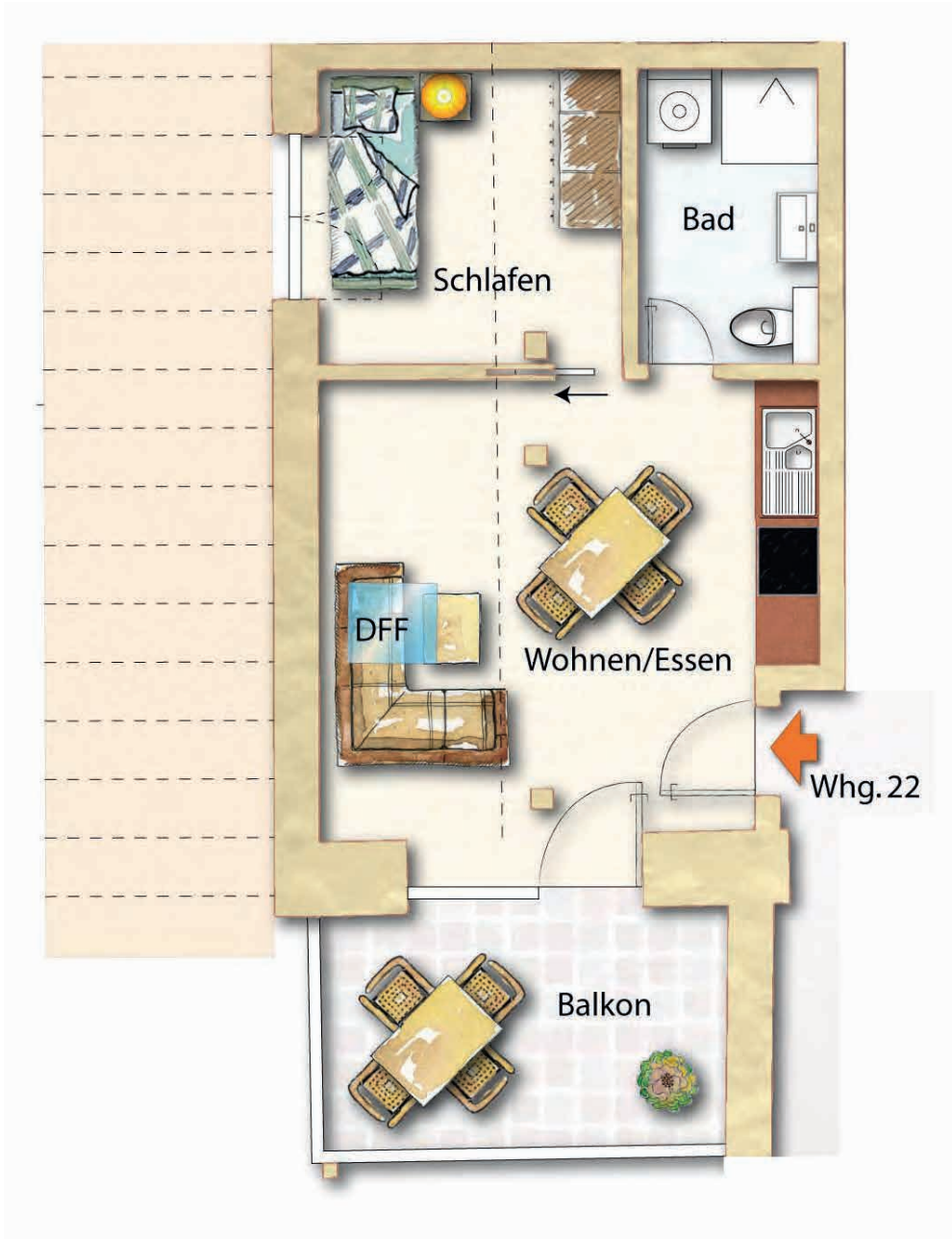
WOHNUNG NR. 20

Flur	4,68 m ²
Abstellraum	5,20 m ²
Erker	0,85 m ²
Wohnen / Essen	27,07 m ²
Schlafen	11,27 m ²
Bad	7,79 m ²
	<hr/>
	56,86 m²

WOHNUNG NR. 21

Wohnen / Essen	20,90 m ²
Schlafen	8,42 m ²
Bad	4,88 m ²
Abstellraum (außerh. d. Wohnung)	
	<hr/>
	34,20 m²



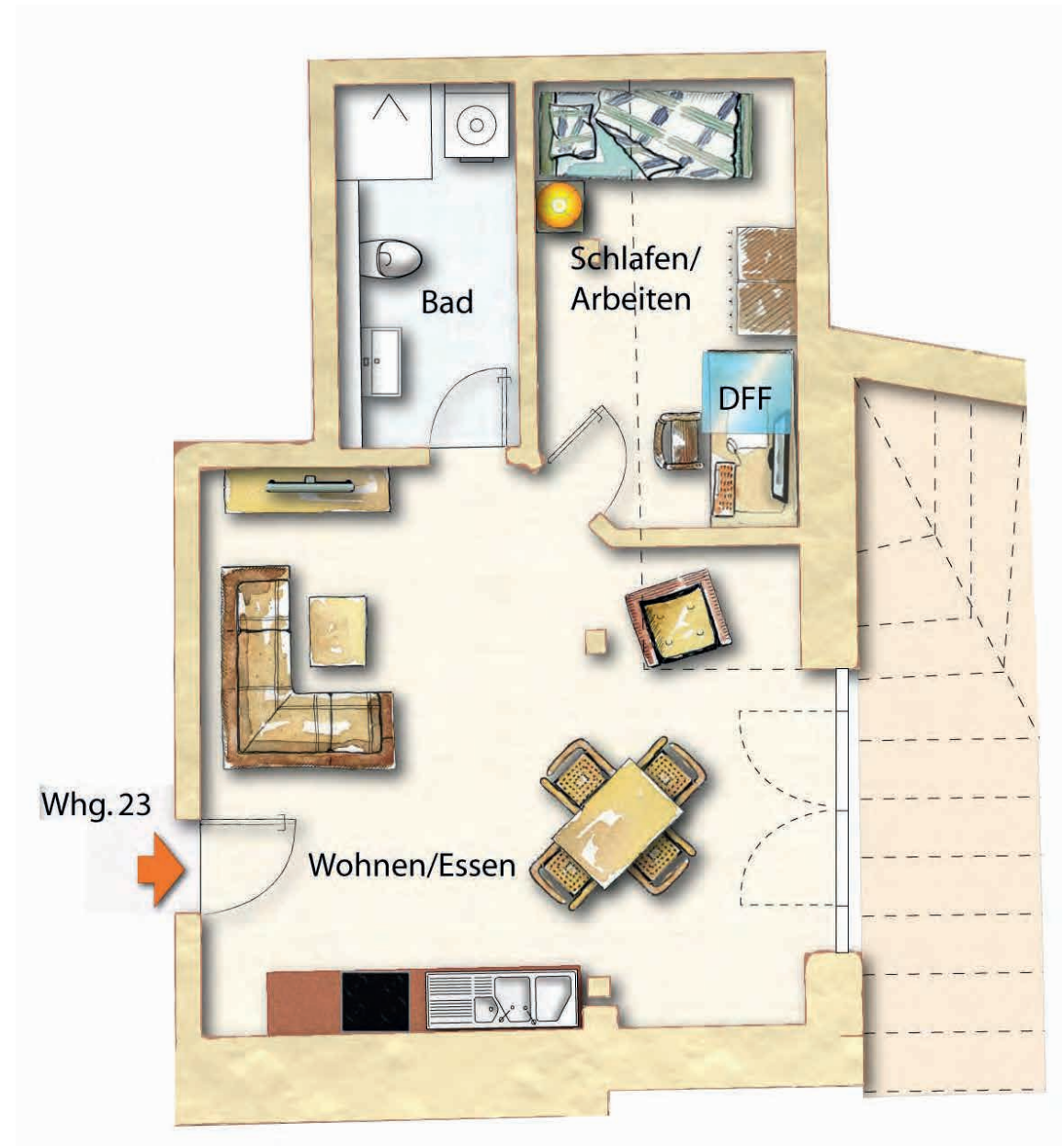


WOHNUNG NR. 22

Wohnen / Essen		15,06 m ²
Schlafen		8,13 m ²
Bad		4,76 m ²
Abstellraum (außerh. d. Wohnung)		
		<hr/> 27,95 m ²
Balkon	9,40 m ² : 2	<u>4,70 m²</u>
		32,65 m²

WOHNUNG NR. 23

Wohnen / Essen	27,41 m ²
Schlafen / Arbeiten	6,94 m ²
Bad	5,79 m ²
Abstellraum (außerh. d. Wohnung)	
	<hr/>
	40,14 m²





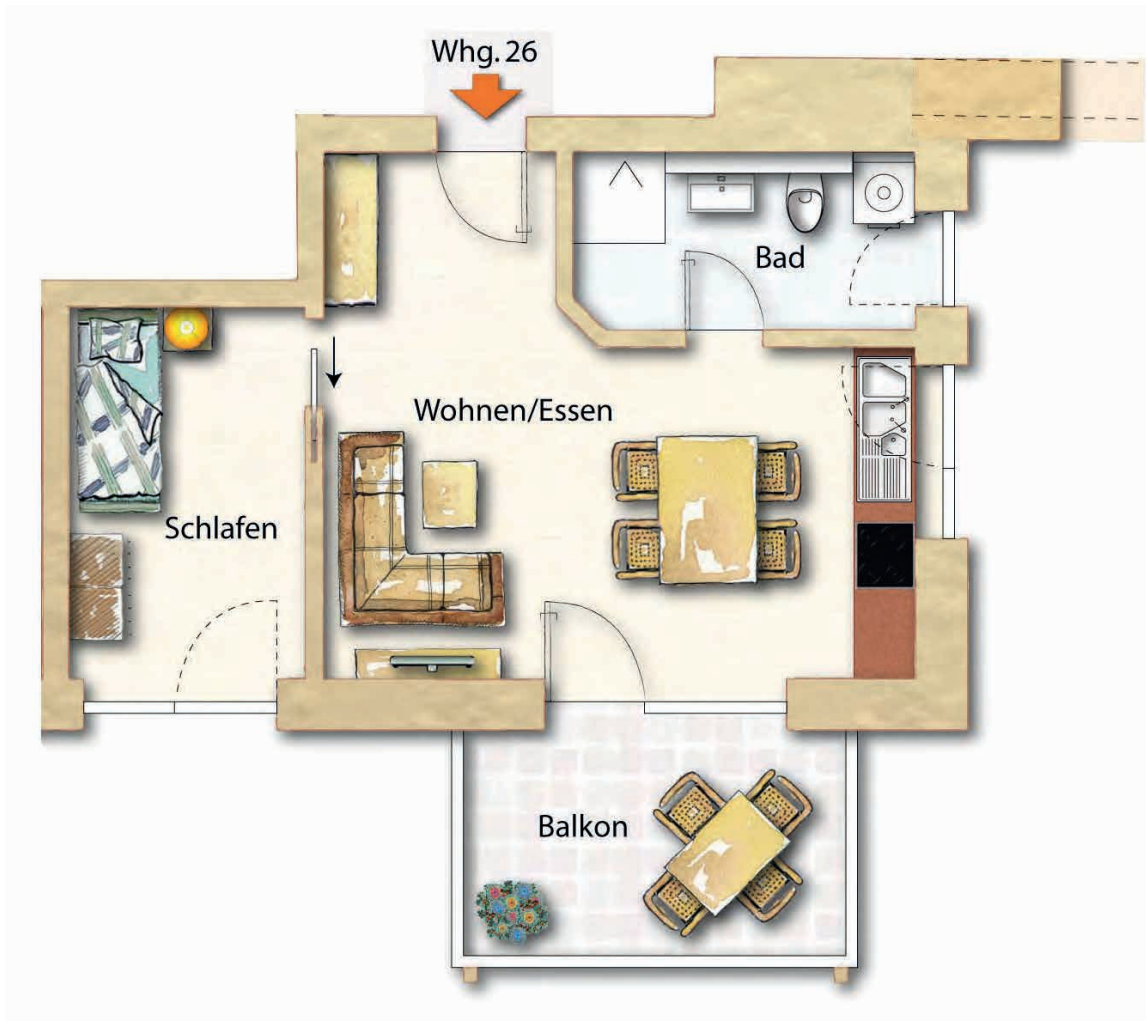
WOHNUNG NR. 24

Diele		2,83 m ²
Abstellraum		1,21 m ²
Wohnen / Essen		28,73 m ²
Schlafen		10,36 m ²
Bad		5,97 m ²
		<hr/>
		49,10 m ²
Balkon	10,51 m ² : 2	5,26 m ²
		<hr/>
		54,36 m²

WOHNUNG NR. 25

Flur		5,73 m ²
Diele		1,62 m ²
Abstellraum		2,15 m ²
Wohnen / Essen		26,61 m ²
Schlafen		10,69 m ²
Bad		6,21 m ²
		<hr/>
		53,01 m ²
Balkon	9,40 m ² : 2	<u>4,70 m²</u>
		57,71 m²





WOHNUNG NR. 26

Wohnen / Essen		23,77 m ²
Schlafen		8,61 m ²
Bad		5,97 m ²
Abstellraum (außerh. d. Wohnung)		38,35 m ²
Balkon	9,40 m ² : 2	<u>4,70 m²</u>
		43,05 m²



BAU- & LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Gebäude wurden im achtzehnten Jahrhundert und neunzehnten Jahrhundert errichtet und stehen alle unter Denkmalschutz.

Die Entwicklung und Sanierung wurde bzw. wird behutsam und verantwortungsbewusst in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden der Denkmalpflege in Thalmässing und Roth erfolgen. Dies schließt die Tatsache mit ein, dass unvorhergesehene Auflagen, die während der Bauzeit entstehen, anerkannt werden und verbindlich befolgt werden müssen.

Diese Baubeschreibung bezieht sich auf denkmalgeschützte und historische Altbauten. Vor allem in den Übergängen zwischen Altbau (Bestand) und der neuen Bauleistung können unter Umständen die derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten werden. Ansonsten gelten neben den anerkannten Regeln der Technik, die gültigen DIN-Normen, Bauphysik und Statik sowie die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Genehmigung gültige Energieeinsparverordnung. Die Vorgaben der bayerischen Bauordnung zur Barrierefreiheit werden nur teilweise erfüllt.

Die Farbgestaltung und die Auswahl der Materialien sind ebenfalls maßgeblich dem Einfluss der Denkmalpflege unterworfen. Ist es im Sinne der Behörde, alte Bauelemente des Gebäudes zu erhalten, so werden diese rekonstruiert, beziehungsweise saniert. Beispiele: Erhalt von gedrechselten Türblättern, wertvollen Beschlägen, schönen Putzstrukturen, massiven Türstöcken, gedrehten Handläufen, ansprechenden Gesimsen und Wänden.

Zudem ist in Betracht zu ziehen, dass Auflagen der Brandschutzbehörden oder anderer gesetzlich vorgeschriebener Beteiligter, Änderungen in der Ausführung nötig machen. Beispielsweise können die in Neubauten verbindlichen Werte hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, sowie Abstandsflächen möglicherweise nicht eingehalten werden.

Es handelt sich um ein historisches Kulturdenkmal. Deshalb ist es möglich, dass während der Sanierung, insbesondere beim Freilegen der alten Konstruktionen, neue Erkenntnisse gewonnen werden, die im Verlauf Einfluss auf die Nutzfläche nehmen könnten.

(STAND MÄRZ 2025)

ERDARBEITEN / FUNDAMENTE

Erdarbeiten	Fundamentunterfangungen im Gebäudeinneren (falls statisch erforderlich), Kanalaussschachtungen für Grundleitungen.
Entwässerungsarbeiten	Grundleitungen aus Kunststoffrohren, Anschluss an öffentlichen Kanal.
Hausanschlüsse	Einführung von Stromanschluss, Abwasseranschluss, Frischwasseranschluss mit Hauptwasserzähler, Nahwärmeanschluss, Telefon – und Breitbandanschluss sofern vorhanden. Installation im Technik-, Heiz-, Fahrrad- oder Wäschraum und im Treppenhausbereich.
Fundamente	Betonfundamente und Unterbau nach den statischen Erfordernissen (falls erforderlich).

ROHBAU

Abrissarbeiten	Alle verschlissenen Bauteile werden entfernt. Einbauteile wie Fenster, Türen, Bodenbeläge und Haustechnik werden entfernt, sofern es sich nicht um denkmalgeschützte Bauteile handelt. Die Balkone am südlichen Gebäudeteil werden abgerissen.
Kellerersatzräume	Es finden keine Sanierungs- oder Überarbeitungsarbeiten an den Kellerersatzräumen statt. D.h. es erfolgt unter anderem keine Abdichtung nach den heute allgemeinen anerkannten Regeln der Technik. Der Kellerersatzraum kann daher Feuchte/Nässestellen und Ausblühungen aufweisen. Eventuell vorhandene Nässestellen werden punktuell saniert. Der Keller wird mechanisch be- und entlüftet. Kellerersatzräume erhalten ein Metallgittertrennwandsystem wo nötig.
Bestehende Außenwände	Ausbessern und sanieren der tragenden Wände aus Mauerwerk. Nicht notwendige bestehende Öffnungen werden ergänzt. Nach der Planung notwendige neue Öffnungen werden erstellt.

Decken / Böden

Sanieren und Verstärken von bestehenden Holzbalken- und Ziegeldecken (falls erforderlich). Diese werden durch Sachverständige vorher auf statische und technische Erfordernisse überprüft. Die Geschossdecken im Bereich der Wohnungen erhalten einen neuen Fußbodenaufbau mit Trittschalldämmung, wo dies möglich ist. Es können aufgrund der bestehenden höheren Absätze zum Beispiel im Bereich der Wohnungs- und Innentüren so wie auch Höhenunterschiede im Bereich der Türen zu den Außenbereichen auftreten.

Simse außen

Aus Naturstein, Aluminium oder Holz mit Blechabdeckung, in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Simse innen

Weiß, aus lackiertem Holz.

DACH

Dachgebälk

Ergänzung und Verstärkung von Zimmermannsholzkonstruktionen bzw. ergänzen und verstärken der bestehenden Holzkonstruktionen nach Angabe des Tragwerksplaners, wenn möglich einschließlich der erforderlichen Wärmedämmung gemäß den Vorgaben der Genehmigungsbehörden.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung wird mit Biberschwanzdachziegeln erfolgen. Die Dämmung erfolgt als Aufsparrendämmung oder auf dem Fußboden der nicht ausgebauten Dachbühne, in Abstimmung mit der Denkmalpflege, nach Vorgabe des Energieberaters.

Flaschnerarbeiten

Vorgehängte Dachrinnen, Regenrohre, Aufkantungen und sonstige Blechanschlüsse aus Titanzink.

HEIZUNG

Heizungsanlage

Es ist vorgesehen, das Gebäude mit Nahwärme des Markts Thalmässing zu versorgen. Sollte dies aus zeitlichen Gründen nicht möglich sein, werden Luft-Wärmepumpen installiert.

Heizkörper

Plattenheizkörper endlackiert weiß, Thermostatventil, Fabrikat Kermi oder ähnlich. Größe nach Wärmebedarfsberechnung des Fachingenieurplaners. Im Bad kann auf Wunsch und gegen Mehrpreis ein Handtuchheizkörper installiert werden.

SANITÄR

Sanitäre Installationen	<p>Sämtliche Schmutzwasser- und Bewässerungsleitungen werden bis zum Übergabepunkt an der Gebäudeaußenkante kontrolliert und ggf. erneuert. Fallstränge mit schallgedämmten Kunststoffrohren, Stichleitungen und Lüftungsleitungen im PVC, Warmwasser- und Kaltwasserleitungen werden in Kunststoffrohren ausgeführt. Alle Armaturen werden in den Wohnungen (sofern technisch möglich) unter Putz eingebaut.</p> <p>Vorwandinstallation mit Vorsatzschalen in den Bädern. Einrichtungsgegenstände in der Standardfarbe weiß.</p>
Dusche	<p>Sämtliche Duschen sind gefliest. Es wird eine bodentiefe Duschwanne eingebaut. Duschtrennwände und Duschtüren werden auf Wunsch und gegen Aufpreis ausgeführt.</p>
Waschtisch	<p>Waschtisch mit Einhebelmischer. Fabrikat Stark 3 oder ähnlich.</p>
Toilette	<p>Wand-Tiefspülklosett der Marke Stark 3 oder ähnlich. Kunststoffklosettsitz passend zum WC, Geberit-Kombifix oder ähnlich, Spülkasten mit Wasserspartaste.</p>
Warmwasser	<p>Das Warmwasser wird in jeder Wohneinheit über eine eigene Wohnraumstation erzeugt.</p>
Waschmaschinenanschluss	<p>Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich entweder in der Wohnung oder in einem separatem Waschmaschinenraum.</p>
Wasserzähler	<p>Wasseruhren werden als Mietgeräte geliefert.</p>
Lüftung	<p>Jede Wohnung erhält Fensterfalzlüfter und einen Abzug mit Feuchtefühler, gemäß Angabe des Energieberaters.</p>

ELEKTRO

Elektroinstallationen	Elektroinstallationen erfolgen als Neuinstallationen nach Vorschrift (VDE), Unterputzinstallation (sofern technisch möglich). In Kellerersatz- und Nebenräumen Aufputz Installation. Alle Unterputzsteckdosen und -taster sowie -Antennendosen werden in weißer Ausführung geliefert.
Abstellräume & Kellerersatzräume	Eine Brennstelle an der Decke und eine Steckdose als Aufputzinstallation.
Treppenhaus	Automatische Treppenhausbeleuchtung, relaisgesteuert. Elektrische Türöffneranlage am Hauseingang. Nicht in den Wohnungen, in der die Haustür gleich die Wohnungseingangstür ist. 1 Brennstelle mit Beleuchtungskörper je Geschoss.
Telefon	Im Flur oder im Wohnzimmer nach Angabe des Architekten.
TV und Internet	Die vorhandene Internetleitung wird ins Objekt gelegt und in jeder Wohnung zur Verfügung gestellt. TV ist über diese Leitung separat zu beantragen.
Wohn- und Esszimmer	2 Brennstellen an der Decke, 6 Steckdosen.
Schlafzimmer	1 Brennstelle an der Decke, 3 Steckdosen.
Küche	1 Brennstelle an der Decke, 3 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzug.
Bad	1 Brennstelle an der Decke, 1 Brennstelle für Waschbecken, 2 Steckdosen.
Abstellraum	1 Brennstelle an der Decke, 3 Steckdosen.

BÖDEN

Bodenbeläge

Alle Wohnräume erhalten Vinylböden schwimmend verlegt, nach Auswahl des Bauträgers.

Fliesen im Sanitärbereich

Die Fliesen im Sanitärbereich werden vom Bauträger ausgewählt und die Verlegung festgelegt

FENSTER

Material entsprechend den Auflagen des Denkmalamts, voraussichtlich Nadelholz in weiß lackiert mit Isolierverglasung. Jeder Raum mit Fenstern erhält mindestens einen Dreh-/Kippbeschlag, alle übrigen Fenster mit Drehflügeln bzw. fest verglasten Elementen, nach Erfordernis Brandschutzverglasung.

TÜREN

Innentüren

Alle Wohnraumtüren, Türblatt und Umfassungszarge in echtholz furnierter Ausführung. Umlaufendes Dichtungsband, Buntbartschloss, eloxiertes Edelstahldrückerpaar, Schild und Schlüssel. Gegebenenfalls sind bestehende, hochwertige Türen als Kulturgut zu erhalten. Diese werden entsprechend aufgearbeitet, saniert und neu lackiert.

Wohnungseingangstüren

Eingangstüre in Ausführung weiß mit Einbruchschutz, Profilzylinder und Absenkichtung. Sicherheitsschloss mit mindestens 2 Schlüsseln, passend zur Schließanlage (Schlüsselsystem für Haustür und Wohnungseingangstür)

Haustüre

Bestehende Haustür wird entweder nach Abstimmung mit der Denkmalpflege mit entsprechenden Beschlägen aufgearbeitet oder erneuert.

TREPPENHAUS

Erhalt und Aufarbeitung der vorhanden Treppen- und Geländer Konstruktion unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen und baurechtlichen Bestimmungen, sofern vom Denkmalamt vorgesehen. Neue Treppen werden aus Stahlbeton, Stahl oder Holz hergestellt. Belag aus Naturstein oder Holz je nach Vorgabe des Denkmalamts.

GIPSERARBEITEN / ESTRICH

Wohnräume

Decken und Wände erhalten streichfähigen Gipswandputz, beziehungsweise bestehende Putzflächen werden saniert oder werden abgehängt.

Alternativ: Einbau von Gipskartonplatten, zum Teil Maschinenputz. Die innenseitigen Außenwände erhalten eine Wärmedämmung an der Hauptfassade zum Marktplatz. Bei brandschutztechnischen Auflagen können sich die Deckenkonstruktionen noch ändern.

Außenfassade

Die Fassaden werden überarbeitet. Teilweise erhalten die Außenwände einen Wärmedämmputz oder ein WDV-System, nach Berechnung des Energieberaters. Putzflächen werden überprüft und gegebenenfalls restauriert und erhalten einen Anstrich.

Estrich

Schwimmender Estrich einschließlich Wärme- und Trittschallisolierung nach bauphysikalischen Erfordernissen als Trockenestrich oder Gussasphalt, soweit dies möglich ist.

MALERARBEITEN

Die Fenster erhalten einen vorschriftsmäßigen Endanstrich. Wände, Decken und Dachschrägen werden mit einem Silikatanstrich weiß gestrichen. Die Dachschrägen erhalten eine Gipskartonverschalung. Das Treppenhaus erhält voraussichtlich einen Kratzputz weiß, Körnung 2 mm (oder gleichwertiges), nach Abstimmung mit dem Denkmalamt.

DÄMMUNG

Sämtliche Außenwände werden nach bauphysikalischer Berechnung des Energieberaters wärmegeklärt. Entweder Außen- oder Innendämmung.



BALKONE / TERRASSEN

Sämtliche Balkone werden als Stahlbalkone mit einem Holzbelag erstellt. Der Bodenbelag ist ausdrücklich nicht wasserdicht. Terrassen erhalten eine fachgerechte Abdichtung, wo erforderlich. Anschließend werden die Terrassen mit Betonplatten grau in Riesel verlegt.

BRIEFKASTENANLAGE

In DIN A4 Größe. Fabrikat Jura (oder gleichwertiges) mit integrierter Klingelanlage wo sinnvoll. Lackiert.

VERBRAUCHSMESSUNG

Der Kaltwasserverbrauch wird für jede Wohnung mit Wasserzählern gemessen. Wasserzähler in den Wohnungen als Untertupfzähler wo möglich. Alternativ erfolgt die Verbrauchserfassung mit Wasserzählern und Wärmemengenzählern. Elektrizität wird für jede Wohnung mit Elektrozähler gemessen. Für das Treppenhauslicht und Pumpen wird ein Elektroallgemeinzähler installiert.

BAUREINIGUNG

Die Wohnungen werden besenrein, einschließlich Fensterreinigung, übergeben. Die Endreinigung hat durch den Eigentümer zu erfolgen.







WICHTIG FÜR SIE

Grundlage zur Bauausführung bilden die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Baubeschreibung, alle behördlichen Auflagen sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik. Die angegebenen Maße in den Grundrissplänen sind Fertigmaße und können planungs- und konstruktionsbedingte Abweichungen enthalten. Änderungen der Baubeschreibung, die keine Qualitätsminderung mit sich bringen sowie solche, die aus technischen Gründen oder auf Anordnung der Baubehörde oder der Denkmalbehörde notwendig sind, müssen vorbehalten werden. Dazu gehört auch der eventuelle Austausch von Baumaterialien, die dann durch gleichwertige ersetzt werden dürfen.

Durch die historische Bausubstanz können nicht alle DIN-Normen vollständig eingehalten werden. Insbesondere erhält ein Baudenkmal die Befreiung des Schallschutzes.

Dem Erwerber ist bekannt, dass in der vertragsgegenständlichen Wohnanlage die heute allgemein anerkannten Regeln der Technik im Hinblick auf den Schallschutz nicht eingehalten werden, sodass z.B. lautes Sprechen oder Geräusche aus Nachbarwohnungen vernehmbar


sein können.

Aufgrund der Besonderheit, dass es sich vorliegend um die Sanierung eines Denkmals im Altbau handelt, können darüber hinaus lediglich die Mindestvorgaben der DIN 4109 erreicht werden, in keinem Fall jedoch die Vorgaben der DIN 4109 Beiblatt 2.

Auch ist ein Baudenkmal bezüglich der Wärmedämmvorschriften des neuen GEG von der Einhaltung der Mindestwerte befreit.

Bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes können in der Baubeschreibung vorab nicht alle Umstände definiert werden. Alle anfallenden Entscheidungen zu technischen Notwendigkeiten und zu gestalterischen Fragen trifft der Architekt. Sonstige auftretende, offene Formulierungen werden vom Bauträger, in Abstimmung mit den Behörden und dem Architekten, festgelegt.

Sollten sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen Änderungen wie, z. B. Vormauerungen, Lüftungsschächte, statisch bedingte Stützen, Änderungen in der Badeinrichtungsplanung etc., ergeben,



wird dem zugestimmt. Die Haftung für die vorhandene Altbausubstanz, welche nicht verändert wird, wird ausgeschlossen.

Änderungen in der Bauausführung und -ausstattung können vorgenommen werden, wenn dies durch etwaige behördliche Auflagen, technische notwendige Änderungen, Sonderwünsche des Käufers oder andere wesentliche Gründe erforderlich werden würde. Der Verkäufer darf anstelle der festgelegten Leistungen gleichwertige andere, insbesondere gleichwertige andere Ausstattungsgegenstände verwenden, wenn es die Umstände erfordern oder dies bauliche Verbesserungen mit sich bringt.

Die in diesem Exposé angebotenen Eigentumswohnungen werden zum Festpreis im Rahmen eines Kaufvertrages mit Sanierungsverpflichtung veräußert. Der Erwerber erhält nach Kaufabwicklung eine schlüsselfertige und denkmalgerecht sanierte Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken eintreten zu müssen.

Aus Gründen des Denkmalschutzes ist es technisch nicht möglich die Gebäude barrierefrei umzubauen. Im Außenbereich sind Zugangstreppe vorhanden. Die vorgeschriebene Breite der Bewegungsfläche vor der Wohnungseingangstür wird nicht eingehalten. Der Zugang zu Balkonen, Dachterrassen oder Terrassen, sowie eventuelle Dachloggien ist nicht barrierefrei.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind zur Anschaulichkeit dargestellt und nicht Bestandteil des Verkaufs. Grundlage


ist immer die Baubeschreibung.

Für Einbaumöbel oder andere maßabhängige Bauteile ist es unabdingbar, die Maße direkt am Bau, nach Verputz- und Fliesenarbeiten und nach Einbringen des Estrichs, zu nehmen. Die Pläne sind zur exakten Maßentnahme ungeeignet.

Setzungen der Estrichplatte und daraus resultierende Fugen zwischen Wand und Boden, vor allem im gefliesten Bereich, stellen keinen Mangel dar.

Dem Erwerber ist bekannt, dass Mängelansprüche des Veräußerers gegen seinen Subunternehmer Wartungsverträge über die in der Baubeschreibung genannten technischen Anlagen, z.B. Heizung, Aufzüge etc., voraussetzen. Der Erwerber verpflichtet sich in Kenntnis der damit verbundenen Kosten, die entsprechenden Verträge abzuschließen und auf die Dauer der gesetzlichen Verjährungsfrist für Mängel der Werkleistung aufgrund des heutigen Vertrages aufrechtzuerhalten und durchzuführen bzw. hierfür im Rahmen der Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

Durch die umfangreichen Baumaßnahmen erhöht sich auch der Feuchtigkeitsgehalt im Bauwerk selbst. Der Austrocknungsprozess dauert auch nach Bezugsfertigkeit noch an. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung ist notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern. Hier ist mindestens zwei Mal täglich quer zu lüften, als Stoßlüftung.



Bei der späteren Nutzung der Fußböden muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20 +/-2 Grad Celsius und eine relative Luftfeuchtigkeit von 50-55% vorliegen. Sichtbare Fugen in Wintermonaten sind kein Mangel.

Bei Naturprodukten, wie z.B. Holz, Natursteine oder auch gebrannter Keramik, können Abweichungen in Struktur und Maserung auftreten. Diese stellen keinen Mangel dar.

Für Geräte, Schalt- und Sicherungsautomaten sowie für Verschleißteile gelten generell die Gewährleistungsbedingungen des Herstellers.

Das eigenständige Betreten der Baustelle ist bis zur Übernahme des Vertragsobjektes durch den Käufer, aus haftungs- und versicherungstechnischen Gründen, strengstens verboten. Ein Betreten darf ausschließlich in Begleitung des Bauträgers oder Bauleiters, nach vorhergehender Terminvereinbarung, erfolgen.

Die Abnahme des Bauwerks erfolgt durch eine gemeinsame Begehung der Vertragsparteien, wobei hierfür ein Abnahmeprotokoll gefertigt wird, das die Vertragsparteien unterzeichnen. Es können auch Teilabnahmen, z.B. gewerkeweise oder bauabschnittsweise durchgeführt werden. Die Wirkung der Gewährleistung beginnt, nachdem die letzte Abnahme der Bauleistung erfolgt ist. Sie beträgt dann 5 Jahren nach § 633 ff BGB für die Bauleistung.

Für eventuell von dem Auftragnehmer zugestimmten Eigenleistungen ist der Auftraggeber selbst bzw. dessen Lieferant zuständig. Eine Haf-


tung hierfür hat der Auftragnehmer nicht zu vertreten.

Die Zahlung erfolgt nach Ratenzahlungsplan gemäß dem Baufortschritt (§ 3 MaBV/Makler- und Bauträgerverordnung). Der Zahlungsplan wird im Kaufvertrag niedergeschrieben. Durch die Schutzvorschrift des §3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe die Zahlung leistet, wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Die MaBV besichert aber nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt erhalten.

Diese Unterlagen werden dem Erwerber nur nach Maßgabe des Angabenvorbehaltes und des nachfolgenden Haftungsvorbehaltes zur Verfügung gestellt.

Die Haftung der gegenwärtigen und zukünftigen Vertragspartner, einschließlich der beauftragten Vertriebsgesellschaften sowie deren Geschäftsführer, Mitarbeiter und beauftragten Untervermittler, für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für Verletzungen eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten gegenüber dem Erwerber ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dabei können die Angaben dem jeweiligen Vertragspartner nur insoweit zugeordnet werden, als sie aus dem von diesem übernommenen vertraglichen Aufgabenbereich im Einzelfall hergeleitet werden können.

Eine gesamtschuldnerische Haftung des Vertragspartners und beson-



ders der Vertriebsgesellschaft oder ihrer Unter- und Weitervermittler ist ausgeschlossen.

Im Übrigen ist die Haftung auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Schadensverursachung beschränkt. Eine Haftung für höhere Gewalt ist ausgeschlossen. Alle vertraglichen oder quasi vertraglichen Ansprüche (wie aus Vertrauenshaftung oder konkludenter Beratung) verjähren vorbehaltlich kürzerer gesetzlicher Verjährungsfristen, spätestens nach Ablauf von 3 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages. Dies gilt auch für Rechtsansprüche aus unerlaubten Handlungen, sofern diese nicht auf Vorsatz beruhen.


Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand (Februar 2025) sowie den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können Fehler enthalten sein und sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben.

Bitte prüfen Sie aus diesem Grund, ob und wie diese Ausführungen auf ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind. Der Verkäufer haftet für die Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nur für nachgewiesene, vorsätzliche oder grob fahrlässige falsche Zusicherungen. Eine Haftung dafür, dass der Erwerber seine steuerlichen Vorstellungen und

Ziele erreicht, wird nicht übernommen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Der Immobilienerwerb ist grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Bei einem Verkauf kann somit ein niedrigerer, aber auch höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet, weisen Immobilien bislang eine positive Wertentwicklung auf.

Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit. Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitig erzielbare Miete ist somit keine sichere Berechnungsgrundlage für die Zukunft. Sollte ein Mietausfall eintreten, so hat der Eigentümer neben den Zins- und Tilgungsraten der finanzierenden Bank auch die nicht umlagefähigen sowie die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen. Die Höhe der Nebenkosten wird im Rahmen der jährlichen Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegt. Die monatliche Belastung durch die Finanzierung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum erhöhen oder ermäßigen.

Die von Vermittlern oder dem Veräußerer mit den Interessenten geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Sofern dem Erwerber Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur mustergültigen Charakter haben können und keinesfalls bindend sind. Der Erwerb des Vertragsgegenstands erfolgt keinesfalls auf der Grundlage derartiger unverbindlicher Modellberech-



nungen. Aussagen hierüber blieben ausdrücklich dem Stand der Steuerberater vorbehalten. Der Käufer muss sich über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit, die steuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastungen selbst informieren. Der Veräußerer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers. Insoweit wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass nach derzeitiger Gesetzeslage bei Denkmalobjekten eine endgültige Festlegung der erhöht AfA-fähigen Sanierungskosten nach § 7i, 7h, 10f EStG, ausschließlich im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens nach Fertigstellung, durch das Denkmalamt erfolgt. Der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreisanteil für die Sanierungskosten kann daher von den später vom Denkmalamt festgesetzten Sanierungskosten abweichen.

Es wird vor Beurkundung empfohlen, den Beratungsbedarf über einen selbst gewählten Steuerberater und Anwalt abzudecken. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstandes erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei selbstverständlich nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden dürfen. Gleiches gilt für Aussagen zum Mietsteigerungspotential.

Die Grundrisse sind nicht im Maßstab und somit nicht zur Maßentnahme geeignet. Für deren Richtigkeit kann im Rahmen dieser Broschüre keine Haftung übernommen werden, es wird auf den Kaufvertrag verwiesen. Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungsgrundrissen sind nur Einrichtungs-

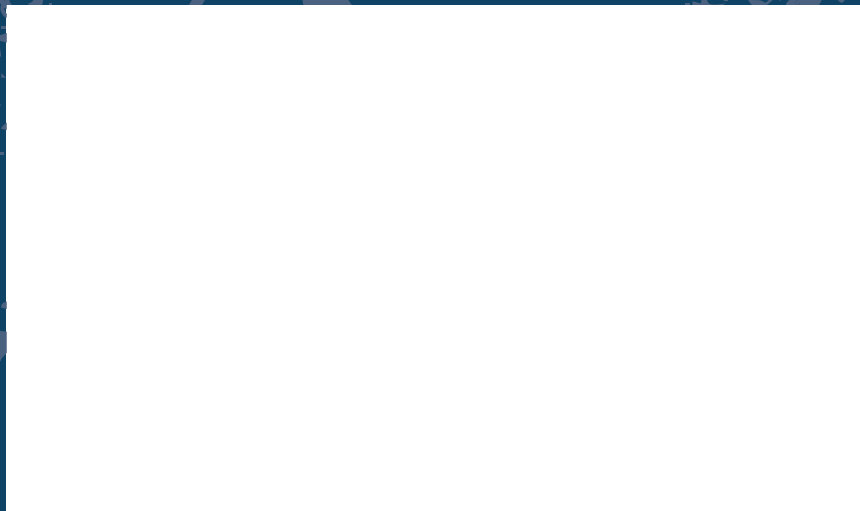
schläge und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern nicht ausdrücklich im obligatorischen Vertragswerk genannt.

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit geprüft. Die Grundlagen bilden derzeitige Planungen, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder Genehmigungsvoraussetzungen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Eine Haftung für Irrtümer jeglicher Art (wie z.B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten) wird im Rahmen dieser Broschüre ausgeschlossen.

Die Vermittler sind nicht Vertragspartner, sondern rechtlich selbstständig und unabhängig. Der zukünftige Vertragspartner (Veräußerer) haftet dem einzelnen Erwerber für Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge. Allein maßgebend sind somit der beurkundete Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages verlieren sämtliche Angaben dieser Orientierungsbroschüre ihre Gültigkeit, Konkretisierungen haben ausschließlich im Vertragswerk zu erfolgen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erwerbsnebenkosten.



IHR ANSPRECHPARTNER:



ZDC Thalmässing GmbH & Co KG, Gartenstrasse 15, 91154 Roth