



GL Wohnbau GmbH



Exposé Wohnung 3

Eigentumswohnungen in Lauf an der Pegnitz



GL Wohnbau GmbH



Galgenbühlstraße
23-25



Sie träumen von einer modernen und effizienten Wohnung in der Stadt?

**Willkommen in der Galgenbühlstraße 23 – 25
die bezaubernden Stadtwohnungen in Lauf an der Pegnitz**



Lauf an der Pegnitz – Die bedeutendste Stadt des Landkreises Nürnberger Land

Lauf an der Pegnitz hat sich im Laufe der letzten Jahrhunderte zu einer der bezauberndsten Städte des Nürnberger Landes entwickelt. Die optimale Verkehrsanbindung und die Nähe zu Nürnberg machen die Stadt als Wohnort besonders attraktiv. Die Stadt ist bekannt für ihre Gastfreundschaft, die man in vielen Cafés, Restaurants, Kneipen und fränkischen Traditionsgaststätten genießen kann. Lauf verfügt über ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Schulen, Ärzten sowie zahlreiche Unterhaltung und Kulturveranstaltungen. Die ausgezeichnete Bahnanbindung ermöglicht Ausflüge in die nähere Umgebung, bekannt für Outdoor-Aktivitäten und Ausflüge aller Art.

Alle diese Vorteile lassen den Wert Ihrer Immobilie steigern.

Quelle: https://www.frankentourismus.de/orte/lauf_adpegnitz-284/



*Wohnen im
Herzen der
Stadt Lauf*



*Galgenbühlstraße
23-25*



*Galgenbühlstraße
23-25*



Willkommen bei GL Wohnbau GmbH

Wir sind eine Bauträgergesellschaft mit langjähriger Erfahrung und bauen gerne Ihr neues Zuhause.

Unser Anspruch ist, Wohnraum für jede Lebensphase zu schaffen – ob junge Partnerschaft, Familie oder Einzelphase – ob Eigentumswohnung, Einfamilienhaus oder Penthouse – immer modern und in gehobener Ausstattung.

Sie profitieren von der persönlichen Beratung durch den Inhaber und der soliden Arbeit regionaler Handwerksbetriebe, mit denen seit langen Geschäftsbeziehungen bestehen.

Nehmen Sie sich doch einen Augenblick Zeit, sich persönlich zu überzeugen. Entdecken Sie bei einer kleinen Besichtigungstour unsere exklusiven Angebote und sehen Sie, was wir alles für Sie bereithalten.

Wenn Sie auf den folgenden Seiten ein Wohnraum anspricht, können Sie sich gerne in einem bereits gebauten Objekt einen Eindruck von der Ausführung unserer Arbeiten verschaffen.

Bei uns sind Sie in Sachen Immobilienerwerb gut beraten.

Herzliche Grüße

Gerd Linhard





Ihr neues Zuhause

Galgenbühlstraße 23-25, 91207 Lauf an der Pegnitz

Das Wichtigste auf einen Blick:

-  6 großzügige 3 bis 5-Zimmer-Wohnungen
-  Wohnflächen von ca. 80 m² bis ca. 115 m²
-  Attraktive Lage in Lauf Mitte
-  Hochwertige Ausstattung: Parket,
Fußbodenheizung, elektrische Rollläden u.v.m.
-  Personenaufzug
-  Energetisch vorteilhafte Bauweise in
Anlehnung an den KfW55 Standard mit
Wärmepumpe und Dreifachverglasung
-  KfW55 Darlehen
-  Top Preis-Leistungs-Verhältnis

Entfernungen:

 Nürnberg-Zentrum	18 km
 Erlangen	30 km
 Hersbruck	12 km
 Ingolstadt	97 km
 München-Zentrum	176 km



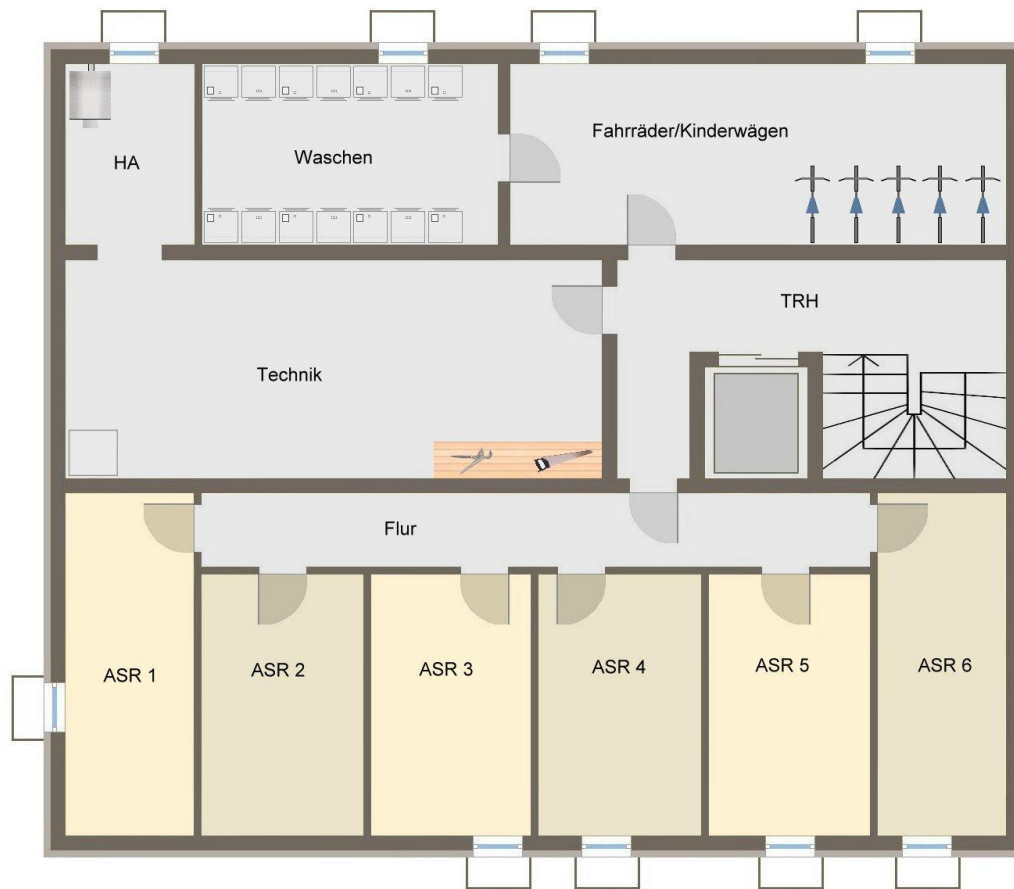


Freifläche





Kellergeschoss



Großzügige Kellerabteile bieten Stauraum für vieles.



Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2





Wohnung 3

5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ca. 114,52 m²



1. OBERGESCHOSS

Wohnung 3 ca. 114,52 m²

Schlafen	16,46 m ²
Bad	7,55 m ²
WC	2,74 m ²
Büro	8,00 m ²
Kind	10,22 m ²
Kind	10,22 m ²
Abstellraum	2,30 m ²
Wohnen/Kochen	49,53 m ²
Balkon	7,50 m ²

HIGHLIGHTS

- großzügiger Bereich Wohnen/Essen/Kochen
- Waschkeller
- abgeschlossener Abstellraum
- Balkon nach Südwesten gerichtet
- Gäste WC





Baubeschreibung:

Neubau einer Wohnanlage mit 6 Wohnungen
in 91207 Lauf a.d. Pegnitz, Galgenbühlstraße 23-25

Baustelleneinricht. und Erdarbeiten

Die Baustelle wird gemäß den baubehördlichen Auflagen eingerichtet.
Die Baugrube wird ausgehoben, gesichert, nach Beendigung der Rohbauarbeiten verfüllt und verdichtet, überschüssiges Material wird abgefahren.

Rohbau

Bodenplatte mit Bewehrung auf 10 cm Schotterdecke und 10 cm Perimeterdämmung 040. In die Fundamentplatte wird ein Fundamentanker nach VDE-Vorschrift verlegt. Die Außenwände des Kellergeschosses werden aus 24 cm starken Beton, die Geschossumfassungsmauer aus 24cm starken Kalksandsteinen gefertigt. Die tragenden Zwischenwände werden im KG + EG + OG + DG auch mit Kalksandsteinen gefertigt. Wohnungstrennwände werden aus Kalksandsteinen 24 cm nach schallschutztechnischem Erfordernis gemauert.

Dies wird ergänzt durch konstruktive Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Arbeitsfugen und eine Fortführung über die Kellerwände hinaus, bis über das Geländeniveau mit einer kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtung oder einer Zementgebundenen flexiblen Dichtungsschlämme. Die Entwässerung wird fachgerecht bis zum vorhandenen Kanal mit Schacht und Rückstauverschlüssen im KG/EG hergestellt.

Die Stahlbetonbauteile der Kellerräume werden als sichtbarbleibender Beton ohne besondere optische Anforderungen ausgebildet.

Der Heizraum erhält eine feuerhemmende Stahltüre.

Die Decken werden als Filigrandecken 20 cm nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Im Kellergeschoss werden Kellerfenster der Firma ACO eingebaut. Die Lichtschächte werden je nach Erfordernis als wasserdichte, offene oder mit Ableitung versehene Konstruktion hergestellt. Wobei in Verbindung mit bestimmten Gefälle- und Wasserverhältnissen im Baugrundstück auch der Einsatz von schrägen Glasabdeckungen nicht immer vermieden werden kann.



Beschaffensvereinbarung:

Kellergeschoss

- Ausführung als WU (wasserundurchlässige) Konstruktion nach WU Richtlinie 2003, Ausgabe 2005 (DASTB-Richtlinie (Richtlinie des deutschen Ausschusses für Stahlbeton)).
- Keine Abdichtung nach DIN (z.B. Ausführung mit Fugenblechen usw.)
- Eine zusätzliche Abdichtung nach DIN ist nicht vorgesehen

Die Bodenplatte wird entsprechend der WU-Richtlinie 2006 erstellt, die Wände werden in Ortbeton oder mit vorgefertigten Elementen aus Fertig- oder Halbfertigteilen nach Wahl des Bauträgers erstellt. Dabei wird die Nutzungsklasse B für die WU-Bauteile zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten sind folgende Eigenschaften der Konstruktion vorhanden:

- Durchfeuchtung der Betonbauteile, wie in der Nutzungsklasse B, WU-Richtlinie November 2003 beschrieben.
- Anfallendes Kondensat im Wand- und Bodenbereich bei entsprechender Luftfeuchtigkeit innerhalb/außerhalb der Anlage.

Die vorgenannten Punkte sind Eigenschaft der Anlage und stellen keinen Mangel dar. Sie stellen sich als Dunkelfärbung der Oberflächen dar. Bei Kondensatbildung kann es auch zu erkennbaren Wasserfilmen kommen.

Zimmerer

Dachstuhl entsprechend den statischen Erfordernissen. Alle Holzteile sind gegen Schwamm und Käferbefall imprägniert. Sichtbare Teile gehobelt, Untersichtschalung aus Fichtenprofilbrettern.

Dachdecker

Das Dach wird mit Harzer Pfannen auf Unterspannbahn u. Konterlattung eingedeckt (Farbe schwarz). Dachrinnen, Dachschläuche, Kamineinfassung etc. werden in Titanzink ausgeführt.



Außenputz/Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Die Fassadenfläche wird mit einem 16 cm starken Wärmedämm-Verbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten PS15 SE, Wärmeleitgruppe 035 verklebt.

Für den Oberputz wird ein Silkat-Silikoharzputz, Körnung 2mm angebracht.

Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik können Wärmedämmverbundsysteme gegen den Befall von Algen und Pilzen nicht dauerhaft geschützt werden. Biozidezusätze können diesen „natürlichen Effekt“ lediglich zeitlich hinauszögern, jedoch nicht grundsätzlich verhindern, sodass es bereits nach wenigen Jahren, d.h. innerhalb des Gewährleistungszeitraums, zu einem optisch störenden Bewuchs von Algen und/oder Pilzen an der Fassade kommen kann, aber nicht kommen muss. Hierfür haftet der Bauträger nicht. Der Zeitpunkt des ersten Auftretens und die Stärke des Bewuchses sind von vielen Faktoren abhängig. Will man diesen optischen Zustand nicht in Kauf nehmen, muss die Fassade gereinigt und mit einem neuen Anstrich mit bioziden Zusatz versehen werden (dann als laufende Unterhaltskosten des Erwerbers).

Innenputz/Trockenbau

Sämtliche Wände (außer die Betonwände in den Kellerräumen und TG) erhalten einen Fertignassputz Oberflächenqualität Q2, Filigrandecken werden gespachtelt und mit Raufaser tapeziert, Kellerwände werden mit Kalkzementputz versehen. Die Decken und Betonwände in der Tiefgarage bleiben unbehandelt.

Heizung



VAILLANT aroTHERM Split Kaskadenanlage (oder BOSCH Compress 5800i / 6800i AW)

Produktvorteile:

- Hohe Vorlauftemperaturen
- Modulierender Kompressor mit Invertertechnik passt die Leistung stets an die aktuelle Gebäudeheizlast an
- Intelligente Nutzung von selbsterzeugter Energie (PVready)



- Mit Kältemittel vorgefüllt bis 15 m Leitungslänge
- Bis zu 7 Geräte kaskadierbar
- Sound Safe System für besonders leisen Betrieb

Ausstattung:

- Sensorgesteuerter Kältekreislauf
- Hocheffizienz-Pumpe
- Sicherheitsventil 3 bar
- Befüllereinrichtung
- 10 Liter ADG für Heizung
- DIA-System mit Klartextdisplay, beleuchtet
- Multifunktionsspeicher MTL-WP 1000
- oder gleichwertig

Aufzug

Firma Schmitt und Sohn Typ ISI2040, Tragfähigkeit bis 630 kg.
Der Antrieb ist ein getriebeloser Seilantrieb.

Lüftungsanlage

Die Lüftung der Wohnung entspricht der DIN 1946-6 ggf. in Verbindung mit der DIN 18017-3. In jede Wohnung wird eine dezentrale Lüftungsanlage – Auslegung nach Lüftungskonzept. Bei dieser Anlage hat der Nutzer die Möglichkeit den Grad der Lüftung stufenweise einzustellen. Mit dieser Anlage ist der Nutzer in der Lage, den notwendigen Gesamtluftwechsel sicherzustellen und zwar zu jeder Nutzungszeit und in jeder Nutzungsstufe.

Sanitär

Wanne: Acryl Badewanne One ca. 180x80cm, weiß, Einhand-AP-Badebatterie ohne Brausegarnitur verchromt, IS Ceraflex
Wannenset mit Wandhalter, Schlauch u. HB 1-Fach verchromt, Hans Grohe



Brauseanlage: Acryl-Duschwanne one 90x90x2,5cm / 90x80x2,5cm, weiß.
IS Ceraflex Einhand-AP-Brausebatterie, Hans Grohe Wandstangen-Set 1-strahlig mit Wandstange 900 mm, chrom



Duschabtrennung: Pendeltür Duka DUO 300 800x1950mm ESG klar.



Duschabtrennung: DUKA DUO 300 Eckeinstieg zweiteilig, 900x1950mm ESG klar,



Waschtisch: Waschtisch Civia 60x48cm, weiß,
Einhand-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt, Ceraflex IS



WC: WWC rund spülrandlos ver.Bef.M. derby rund WC-Sitz mit AS VIG
Betätigungsplatte weiß, 2-Mengen-Spültechnik, Sigma 01

Küche

Warm- und Kaltwasserleitung mit Eckventilen und Ablaufleitung für die vom Kunden vorgesehene Küche.
1 Spülmaschinenanschluss



Elektro

Nach Absprache.



Fenster

Alle Fenster (innen weiß und außen grau/anthrazit) und Fenstertüren in den Wohngeschossen wie im Plan vorgesehen. SCHÜCO-Fenster Living 82-3D m. Mitteldichtung. U-Wert 0,81-0,98 m/(Km2)

- Hochelegante Profilgeometrie mit 70mm Bautiefe (90mm Gesamtbautiefe)
- Metallbeschlag WINKHAUS activPilot in silber, sichtbare Beschläge pulverbeschichtet, ohne Abdeckkappen
- Standardmäßig mit drei Pilzzapfen-Verriegelungen
- Dreifach- Isolierverglasung: $U_g=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Verglasung standardmäßig mit warmen TGI-Randverbund
- Korrosionsgeschützter, dickwandiger Stahl bis in die Ecken
- Mit Alutrittschutz bei Balkontüren
- Mit Flügelheber, Fehlbedienungssperre und Spaltlüftung

Fensterbänke

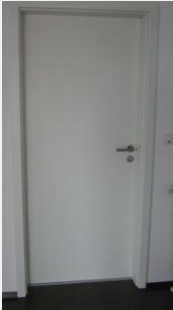
Innenfensterbänke polierter Serizzo-Granit 30 mm stark. Im Bad mit Fliesen.
Außenfensterbänke in Aluminium eloxiert mit Endstücken in Metall.

Rollläden

Die stehenden Fenster- und Hebetüren in den Wohnräumen erhalten Kunststoffrollläden ISO STANDARD in Comfort Rollokästen.
Bei ungewöhnlichen Fensterformaten (dreieckig, rund usw.) ist dies nicht vorgesehen.



Innentüren



Türblatt: Fertigtürblatt, FT-Standard, Röhrenspan, Postforming-Rundkante Oberfläche: CPL Esche weiß-Repro. Oder gleichwertig.
Zarge: KÖNOSOFT, Futterbrett mit Postforming-Kante, Bekleidung abgerundet (SOFT) 60/25 mm. Entsprechend den Merkmalen der Serie.



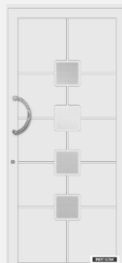
Wohnungstür

Türblatt: WE40-S1-K2, 32dB R Klima 2, Schallschutzklasse A, Rundkante, Stabilisator für Klimaklasse 2. Oberfläche: CPL Esche-weiß-Repro.

Zarge: KÖNOSOFT, Futterbrett mit Postforming-Kante, Bekleidung abgerundet (SOFT) 60/22 mm. Entsprechend den Merkmalen der Serie.

Hauseingangstüre

Aluminium-Haustüre AT90, Modell AGS 1282 (Preis bis 4.500,- Euro incl. MwSt.) Entsprechend den Merkmalen der Serie





Treppe



3 Läufe von KG bis DG als Stahlbetontreppe. Belag aus poliertem Serizzo. und Edelstahlhandlauf.

Fliesen

Bäder/WC werden raumhoch mit Fliesen 1. Wahl 30 x 60 cm gefliest.

Fußboden im Bad/WC werden gefliest. Der Fliesenpreis ohne Verlegen für Boden und Wandfliesen ist mit EUR 35,-- / qm (inkl. MwSt.) angesetzt. Bei höheren Fliesenpreisen und größeren Formaten (größer 30x60 cm) entstehen Mehrkosten.

In den Kellerräumen werden am Boden Objektfliesen ca. 30x30 cm (EUR 10,--) verlegt.

Estrich

Alle Fußböden in den Wohngeschossen erhalten schwimmenden

Estrich auf Dämmplatten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Maler-Arbeiten

Decken mit Rohfaser tapeziert und gestrichen.

Wände 2x weiß gestrichen.

Fußboden

In allen Räumen, die nicht gefliest werden, wird Laminat oder Parkett schwimmend verlegt bis zu einem Materialpreis von 25,- Euro incl. MwSt.

Bad und WC werden gefliest.



Balkon/Terrasse	Platten 40/40/3 in Kies verlegt (Betonstein in Granitoptik). Geländer Mauerwerk oder Geländer verzinkt (siehe Plan).
Außenanlagen	Hauszugänge, Wege, Müllstellplatz und KFZ-Stellplatz werden mit Verbundpflaster in der Farbe Grau, oder gleichwertig gepflastert. Gartenanteile werden mit Humus gefüllt aber nicht mit Rasen angesät. Die Carports wie im Plan sind nicht im Preis enthalten.
Gemeinschaftsfläche	Die Fläche wird für den nach Bauordnungsrecht notwendigen Spielplatz vorgehalten, bei Bedarf ist die Ausstattung mit Spielgeräten oder sonstigen Einrichtungen durch die Eigentümergemeinschaft zu erbringen.
Schallschutz	Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik wird das Gebäude im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte entsprechend den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach der DIN 4109:2016 geplant. Dies bedeutet, dass der Nutzer ein durchschnittlich hohes Maß an Ruhe in seinem Wohnbereich im Hinblick auf von außen eindringende Fremdgeräusche erwarten kann. Die von außen in die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Essbereiche etc.) eindringenden Sanitär- und Haustechnikgeräusche beschränken sich entsprechend der DIN 4109 auf 30 dB (A). Abweichend von den Festlegungen der DIN 4109 sichert der Bauträger innerhalb der eigenen Wohneinheit keinerlei schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zu. Dies geschieht unter dem Eindruck, dass aus Lüftungsgründen zwischen den Nutzräumen der Wohnung ein Luftverbund über Türbodenspalte herzustellen ist und zum anderen, als wesentlichstes Argument, der Nutzer auf die in seinem eigenen Wohnbereich erzeugten Geräusche selbst vollumfänglich Einfluss nehmen kann. Dementsprechend ist – jeweils bezogen auf die Wahrnehmung der Emission aus der Nachbarwohnung - laute Sprache kaum verstehbar, Sprache mit angehobener Sprechweise im Allgemeinen nicht verstehbar, Sprache in normaler Sprechweise nicht verstehbar, sehr laute Musikpartys allerdings deutlich hörbar, laute Musik, laut eingestellte Rundfunk- und Fernsehgeräte noch hörbar, Musik in normaler Lautstärke kaum hörbar, spielende Kinder noch hörbar, Gehgeräusche im Allgemeinen nicht störend, Nutzergeräusche noch hörbar, Geräusche aus gebäudetechnischen Anlagen im Allgemeinen nicht störend und Haushaltsgeräte kaum hörbar.



Sonstiges

Die Anschlüsse im Mehrfamilienhaus wie Entwässerung, die Wasserversorgung, die Elektroinstallationen sowie das Telefonnetz werden soweit möglich baulich vorgerüstet. Der betriebsfertige Anschluss obliegt den jeweiligen Versorgern.

Die Erschließungskosten sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Rechnungen von der Stadt Lauf bekommt der Grundstückseigentümer immer direkt.

Sonderwünsche sind möglichst bei Vertragsabschluss anzugeben. Später angegebene Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn dadurch keine Behinderung in der Baudurchführung entsteht, Änderungen, die zu keiner Wertminderung des Bauwerkes führen, sowie Änderungen auf Grund technischer Notwendigkeiten oder behördlichen Auflagen und Vorschriften bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Soweit im Verkaufsprospekt und in den Plänen Ausstattungen dargestellt werden, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang. Dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

Das Kaufobjekt wird in herkömmlicher Bauweise errichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknung der Bauwerke auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit (in der Regel 3 bis 4 Winterperioden in Abhängigkeit vom Nutzerverhalten) erfordert und der jeweilige Käufer vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen hat.

Die vorgesehene Wohnraumlüftung sorgt für einen nutzerunabhängigen Luftwechsel und unterstützt somit die Durchlüftung der Räume. Das verbesserte Raumklima vermindert gleichzeitig das Risiko von Schäden durch Feuchtigkeit und Schimmelbildung.

Alle elastischen Fugen sind sog. Wartungsfugen, d.h. diese müssen vom jeweiligen Käufer in bestimmten Abständen (nach Bedarf) erneuert werden.

Der Bauträger weist darauf hin, dass es bei den Planungen der Bad-, WC- und Duschräumen zu Abweichungen hinsichtlich der Bewegungs- und Stellflächen gem. DIN 18022 kommen kann. Durch mögliche Änderungen in den Führungen der Installationen kann es aus planerischen Gründen noch zu Änderungen der Abmauerungen oder Bekleidungen dieser Leitungsführungen kommen.



Es wird weiter darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Materialien, insbesondere auch in Folge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist im Freien Witterungseinflüssen durch z.B. Sonne, Wind und Regen ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht und begründet keine Mängelrüge.

Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von $20\text{ }^{\circ}\text{C} \pm 2\text{ }^{\circ}\text{C}$ und eine relative Luftfeuchte vorliegen. Auch wenn im Winter zeitweise Fugen sichtbar werden, kann nicht generell von einem Mangel gesprochen werden. Der Werkstoff Holz kann aus den genannten Gründen auch nicht mit fugenfreien elastischen und textilen Bodenbelägen verglichen werden.

Das Bauvorhaben erhält vor Übergabe eine Grundreinigung. Eine Feinreinigung durch den Käufer vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht.

Beschaffensvereinbarung ist das Gebäudeenergiegesetz.

Das Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen nur nach Absprache mit der Bauleitung zulässig.

Zur Sicherung der Gewährleistung werden vom Verkäufer im Namen der werdenden Eigentümer alle notwendigen Wartungsverträge für das gesamte Objekt und für die Dauer der Gewährleistungsphase mit den ausführenden Firmen abgeschlossen. Diese Wartungsverträge sind vom Eigentümer zu übernehmen.



GL Wohnbau GmbH



GL Wohnbau GmbH

Geschäftsführer

Gerd Linhard
Moritzbergstr. 4
91227 Leinburg

Telefon: 0179/2121426

Telefax: 09120/183853

E-Mail: gerd.linhard@t-online.de

**Wir planen, bauen und verkaufen Immobilien
aller Art nach Ihren Wünschen.**

**Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen sind
uns wichtig. Wir suchen nach individuellen
Lösungen und helfen Ihnen, Ihren Traum von
Eigenheim zu verwirklichen.**

Wir erfüllen Ihre Bauwünsche!

Abbildungen im Exposé können vom Original abweichen
Änderungen vorbehalten