

# ULLI

BAUTRÄGER GMBH

*Innovativ  
& nachhaltig*



EXPOSÉ

**STUDENTEN** **PARK**

ANSBACH-CLAFFHEIM



**ULLI**  
BAUGRUPPE



**ULLI**  
BAU GMBH

*Wir bauen. Punkt.*



**ULLI**  
BAUTRÄGER GMBH

*Innovativ & nachhaltig*



**ULLI**  
SERVICE

*Flexibel in die Zukunft*



**MUSER**  
OHG

*Werte sichern & erhalten*

## Die ULLI Baugruppe

Unsere Firmengeschichte reicht zurück bis in die Zeit der Industriellen Revolution und ist geprägt von stetiger Weiterentwicklung. In den vergangenen 150 Jahren sind wir von einem regionalen Bauunternehmen zu einem überregionalen Komplettanbieter herangewachsen. Die ULLI-Baugruppe steht für zeitgemäßes, nachhaltiges und innovatives Bauen.

Inzwischen bieten wir Ihnen alles aus einer Hand: von der Planung und Projektierung über statische Berechnungen und Energieberatung bis hin zur Bauausführung und schlüsselfertigen Übergabe. Unsere langjährige Zusammenarbeit mit ausgewählten Partnern gewährleistet in allen Bereichen die bekannte ULLI-Bau-Qualität. Vielseitig und flexibel führen wir Aufträge aller Größenordnungen aus. Gewerbliche wie auch private Kunden schätzen die fundierte Beratung, die qualitativ hochwertige Umsetzung und die reibungslose, termintreue Abwicklung ihrer Projekte. Heute zählen wir zu den führenden Bauunternehmen in Mittelfranken. Unser mittelständisches Familienunternehmen, in dem mittlerweile bereits die dritte Generation der Familie Muser tätig ist, beschäftigt inzwischen annähernd 200 Mitarbeiter.

Wir legen großen Wert auf die Ausbildung von Nachwuchskräften sowie auf die regelmäßige Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Mit einem hochqualifizierten, erfahrenen Team und einer modernen technischen Ausstattung bieten wir immer höchste Qualität.

## Bauherr:

### ULLI-Bauträger GmbH

Windsbacher Straße 9a

91586 Lichtenau

T: 09827 9240 0

F: 09827 9240 30

M: bautraeger@ULLI-Bau.de



**KAMPALA Kids**  
DEUTSCHLAND e. V.

**Unser Schulneubau in Lugazi/Uganda wird mit jeder verkauften Wohneinheit der ULLI Baugruppe unterstützt.**

**Mehr Infos unter**

**[www.kampalakidsdeutschland.de](http://www.kampalakidsdeutschland.de)**



#### Sehr geehrte Käuferin, sehr geehrter Käufer,

Seit Jahrzehnten steht unser Name sowohl für Kompetenz als auch für zeitgemäßes, nachhaltiges und innovatives Bauen. Ihr Traum von den eigenen vier Wänden beginnt bei uns mit der Wahl eines erstklassigen Standorts. Darüber hinaus macht uns die Erfüllung hoher Qualitätsansprüche zum verlässlichen Partner bei Ihrem Immobilienkauf.

Unsere Angebotspalette beinhaltet sowohl die Projektentwicklung als auch den professionellen Verkauf von Immobilien. Wir betreuen, realisieren und vermarkten Neubauobjekte ebenso wie Bestandsimmobilien an Selbstnutzer und Kapitalleger.

Selbstverständlich berücksichtigen wir bei der Umsetzung unserer Bauprojekte die Bedürfnisse unserer Kunden. Darüber hinaus erfüllen wir aber auch alle Anforderungen einer zeitgemäßen Architektur. Fachkompetenz, Diskretion und Loyalität sind wichtige Bestandteile unserer Unternehmensphilosophie. Die Einhaltung der Standesregeln des Immobilien-Managements ist eine Selbstverständlichkeit. Es ist unsere Verpflichtung und unser Versprechen an Sie, Ihren Traum auf perfekte Weise zu realisieren.

Die 45 Wohneinheiten des **STUDENTENPARK Ansbach-Claffheim** werden in solider Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen DIN-Vorschriften erstellt. Für die 60 enthaltenen Wohnplätze verwenden wir nur zugelassene und normgerechte Materialien als Baustoffe.

Besonderen Wert legen wir auf eine nachhaltige Bauweise. Dieser werden wir unter anderem gerecht, indem wir das Abbruchmaterial des alten Bauernhofs als güteüberwachtes Recyclingmaterial wiederverwerten. Die Gründung erfolgt mit Schaumglasschotter, einem langlebigen und umweltverträglichen Baustoff. Die Verwendung von Steinwolle für die Fassadendämmung unterstützt die Energieeffizienz ebenso wie die Photovoltaikanlage, die wir für den Allgemeinstrom vorgesehen haben.

Die folgende Baubeschreibung zeigt Ihnen alle Leistungen für den Bau des **STUDENTENPARK Ansbach-Claffheim** auf.

Sollten Sie Fragen haben, freuen wir uns, wenn Sie sich vertrauensvoll an uns wenden. Ihr Verkaufsberater steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit!

Ihr Bauherr, **ULLI-Bauträger GmbH**

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Gebäude Allgemein</b>                          | <b>8</b>  |
| 1.1 Ver- und Entsorgung                             | 8         |
| 1.2 Entwässerungsanlage Bauwerk                     | 8         |
| 1.3 Gründung  | 8         |
| 2.1 Umfassungswände                                 | 9         |
| 2.2 Wohnungstrennwände                              | 9         |
| 2.3 Innenwände                                      | 9         |
| 2.4 Decken  | 9         |
| 2.5 Geschosstreppen                                 | 9         |
| 2.6 Dach  | 9         |
| <b>2 Wände, Treppen, Teppich, Dach</b>              | <b>9</b>  |
| 3.1 Wand- und Oberflächenbehandlung                 | 11        |
| 3.1.1 Wände im Wohnbereich                          | 11        |
| 3.1.2 Treppenhauswände                              | 11        |
| 3.1.3 Wandfliesen                                   | 11        |
| 3.2 Decken- und Oberflächenbehandlung               | 11        |
| 3.2.1 In den Wohngeschossen                         | 11        |
| 3.2.2 Estrich                                       | 11        |
| 3.3 Bodenbeläge                                     | 11        |
| 3.4 Türen   | 11        |
| 3.4.1 Hauseingangstür                               | 11        |
| <b>3 Innenausstattung</b>                           | <b>11</b> |
| 3.4.2 Wohnungseingangstüren                         | 12        |
| 3.4.3 Innentüren im Wohnbereich                     | 12        |
| 3.4.4 Fenster- und Fenstertüren                     | 12        |
| 3.5 Besondere und gemeinschaftlich genutzte Anlagen | 12        |
| 3.5.1 Bodenbeläge                                   | 12        |
| 3.5.2 Außenanlagen                                  | 13        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.5.3 Müllraum + Carports                 | 13        |
| <b>3.6 Haustechnik</b>                    | <b>13</b> |
| 3.6.1 Kessel und Regelung                 | 13        |
| 3.6.2 Raumheizung                         | 13        |
| 3.6.3 Verbrauchserfassung                 | 14        |
| 3.6.4 Verteilung                          | 14        |
| 3.6.5 Isolierung und Wärmedämmung         | 14        |
| 3.6.6 Warmwasserbereitung                 | 14        |
| 3.6.7 Lüftung                             | 14        |
| <b>3.7 Sanitäranlagen</b>                 | <b>14</b> |
| 3.7.1 Sanitär allgemein                   | 14        |
| 3.7.2 Sanitärausstattung                  | 14        |
| 3.7.3 Küche                               | 15        |
| 3.7.4 Verbrauchserfassung                 | 15        |
| <b>3.8 Elektroinstallation</b>            | <b>15</b> |
| 3.8.1 Elektro Allgemein                   | 15        |
| 3.8.2 Monitor- Türsprechanlage            | 16        |
| 3.8.3 Radio/Fernsehen/Telefon             | 16        |
| 3.8.4 Elektroausstattung                  | 16        |
| <b>3.9 Wohnungseinrichtung/Möblierung</b> | <b>16</b> |
| <b>3.10 Änderungen</b>                    | <b>16</b> |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>4 Die Pläne</b>         | <b>18</b> |
| 4.1 Grundriss Gelände      | 18        |
| 4.2 Grundriss Erdgeschoss  | 20        |
| 4.3 Grundriss Obergeschoss | 21        |
| 4.4 Grundriss Dachgeschoss | 22        |
| 4.5 Ansichten              | 23        |
| 4.6 Schnitte               | 26        |

## 1 Gebäude Allgemein

### 1.1 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für Wasser, Strom, Glasfaser, Telekommunikation und Kanalisation erfolgen an das jeweilige Versorgungsnetz sowie an die kommunale Kanalisation.

### 1.2 Entwässerungsanlage Bauwerk

Für die Gebäudeentwässerung werden gemäß Entwässerungsgenehmigung Grundleitungen aus Kunststoffrohren gem. DIN 1986 verlegt.

### 1.3 Gründung

Die Gründung wird nach den statischen Erfordernissen ausgeführt. Im Bereich der Gründung verwenden wir Glasschaumschotter anstelle von Perimeterdämmung als langlebigen und umweltverträglichen Baustoff.

## 2 Wände, Treppen, Teppich, Dach

### 2.1 Umfassungswände

Das Massivmauerwerk wird mit einem Vollwärmeschutz aus Steinwolle versehen, entsprechend den statischen Erfordernissen und aktuellen Schallschutzvorschriften sowie nach dem GEG 2023.

### 2.2 Wohnungstrennwände

Die Trennwände der Wohneinheiten sind entsprechend den statischen Erfordernissen und gemäß den aktuellen Schallschutzvorschriften  $R'w > 55$  dB aus Massivmauerwerk.

### 2.3 Innenwände

Alle tragenden Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen aus Massivmauerwerk, bzw. Stahlbeton gefertigt. Nichttragende Wände werden in Trockenbau (GK-Ständerwände, doppelt beplankt) erstellt.

### 2.4 Decken

Die Geschossdecken zu darüber liegenden ausgebauten Geschossen werden nach den statischen Erfordernissen und gemäß Schallschutz  $R'w > 55$  dB als Stahlbetondecken ausgeführt.

### 2.5 Geschosstreppen

Die Geschosstreppen erhalten Stahlbetontreppenläufe mit Metallgeländer. Der Handlauf wird aus Edelstahl, die Lauffläche aus Naturstein oder Feinsteinzeug mit rutschhemmender Oberfläche gefertigt.

### 2.6 Dach

#### Mansarddach mit Flachdach:

Der seitliche, geneigte Dachbereich besteht aus einer Holzkonstruktion mit Dampfsperre, Zwischensparrendämmung, Pavatex-Platte, Lattung und Biber-schwanzendeckung. Die Gauben werden eingelecht, und für die außenliegende Regenfallrohre werden Rohre aus Titanzink verwendet. Die waagrechte Flachdachdach-Konstruktion beginnt mit einer Stahlbetondecke und wird mit Dampfsperre, Gefälledämmung und Dachfolie, bzw. zweilagiger Bitumen-Schweißbahn eines deutschen Herstellers sowie einer Schutzmatte versehen. Außerdem wird ein Gründachaufbau erstellt.

**Dachflächennutzung:**

Der Verkäufer beabsichtigt, auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten. Dieser behält sich ein zeitlich unbegrenztes und unentgeltliches Nutzungsrecht an den gesamten Dachflächen zur Installation einer entsprechenden Anlage vor. Sämtliche hiermit verbundenen Investitions- und Unterhaltungskosten sind vom Anlagenbetreiber zu tragen. Durch die Anlage entstehende Unkosten, z.B. erhöhte Kosten bei einer Dachsanierung etc., gehen zu Lasten des Anlagenbetreibers. Vorstehende Rechte können an Dritte weitergegeben werden.

## 3 Innenausstattung

### 3.1 Wand- und Oberflächenbehandlung

#### 3.1.1 Wände im Wohnbereich

Die Innenwände im Wohnbereich werden verputzt und mit einem weißen Anstrich versehen.

#### 3.1.2 Treppenhauswände

Im Treppenhaus werden die Wände mit einlagigem Kalkgipsputz verputzt, bevor sie einen wischfesten Anstrich erhalten.

#### 3.1.3 Wandfliesen

Im Bad werden alle Wände mit keramischen Wandfliesen nach einheitlicher Vorgabe LFS raumhoch verflieset.

### 3.2 Decken- und Oberflächenbehandlung

#### 3.2.1 In den Wohngeschossen

Die Stahlbetondecken werden mit Deckenspritzputz verputzt oder mit Raufasertapete tapeziert, und mit einem Anstrich versehen.

#### 3.2.2 Estrich

In allen Wohngeschossen wird schwimmender Zementestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN 18 353 verwendet.

### 3.3 Bodenbeläge

In den Wohnungen wird ein Kunststoffbelag (Rollenware) verwendet, nach einheitlicher Vorgabe LFS, pflegeleicht, langlebig, reflexionsarm, antistatisch und rutschhemmend.

Die Bäder werden mit keramische Bodenfliesen, nach einheitlicher Vorgabe LFS (rutschhemmend mindestens R10, im Duschbereich R11, B), gefliest.

### 3.4 Türen

#### 3.4.1 Hauseingangstür

Die teilverglaste Aluminium-Rahmenkonstruktion (kontrastreich und bruchsicher) weist eine lichte Durchgangsbreite von ca. 1 m auf und ist farbbeschichtet. Sie besitzt eine Isolierverglasung, ein Profil-Zylinder-Schloss mit Zylinder einer Sicherheitszentral-Schließanlage und einen Türschließer mit Feststelleinrichtung.

Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage mit Sprechanlage und Monitor angebracht.

### 3.4.2 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungstüren sind Röhrenspan-Mittellage-Türen mit Futter und Bekleidung, die Türblätter sind glatt. Sie sind mit einer CPL-Dekor-Beschichtung nach Farbkonzept des Architekten versehen, besitzen einen Türspion, eine Edelstahl-drückergarnitur Hoppe Amsterdam und ein Bundbart-Schloss. Im EG sind sie barrierefrei erreichbar.

### 3.4.3 Innentüren im Wohnbereich

Die Innentüren sind Röhrenspan-Mittellage-Türen mit Futter und Bekleidung, die Türblätter sind glatt. Sie sind mit einer CPL-Dekor-Beschichtung nach Farbkonzept des Architekten versehen, besitzen eine Edelstahl-drückergarnitur Hoppe Amsterdam und ein Bundbart-Schloss. Im EG sind sie barrierefrei konstruiert. Die Badtüren sind von außen zu öffnen.

### 3.4.4 Fenster- und Fenstertüren

Die Kunststoff-Fenster sind 3-fach isolierverglast und folgen dem Farbkonzept des Architekten. Sie sind mit Einhand-Drehkipp-Beschlag, rundumlaufender Dichtung und doppeltem Anschlag sowie einem Edelstahl-drücker Hoppe Amsterdam (oder vergleichbar) ausgestattet. Der U-Wert erfolgt nach Wärmeschutz-berechnung.

Die **Außentüre** des Technikraums ist ein Fenstertürelement mit der Funktion einer Nebeneingangstür. Sie besitzt den gleichen Drücker wie die Fenster.

Die **Außenfensterbänke** sind aus Aluminium.

Die **Innenfensterbänke** werden aus 20 mm starkem Naturstein (Granit Padang Cristall) mit einem Überstand von ca. 3 cm nach innen angebracht.

An allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnungen werden elektrisch angetriebene **Aufsatzrollos** angebracht. Der Rollopanzer ist aus Kunststoff, seine Farbe folgt dem Farbkonzept des Architekten.

## 3.5 Besondere und gemeinschaftlich genutzte Anlagen

### 3.5.1 Bodenbeläge

Im Treppenhaus sowie im Wasch- und Trockenraum werden Naturstein- oder Feinsteinzeug-Fliesen verlegt. Im Technikraum erfolgt ein Anstrich auf Estrich.

### 3.5.2 Außenanlagen

Die Freiflächen werden landschaftsgärtnerisch nach einem Freiflächengestaltungsplan angelegt.

Jeder Wohnblock erhält eine Betonzisterne mit ca. 12 m<sup>3</sup> Inhalt zur Regenwassernutzung für Gartenwasser.

Eine Elektroprojektierung für die Außenbeleuchtung ermöglicht deren bedarfsgerechte Ausstattung mit Bewegungsmeldern und Dämmerungsautomatik.

### 3.5.3 Müllraum + Carports

Beide Räumlichkeiten werden aus einer Metallkonstruktion mit flachgeneigtem Blechdach errichtet. Optisch fügen sie sich in die Architektur der Gesamtanlage ein. Die Bodenflächen werden gepflastert, die Zugangstüren sind abschließbar.

Die geplante hauseigene Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ist auf den Dächern der Carports vorgesehen.

## 3.6 Haustechnik

### 3.6.1 Kessel und Regelung

Besonderes Augenmerk legen wir auf die ökologisch und ökonomisch ausgerichteten Energieversorgung.

Die Wärmeversorgung der Heizung wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sichergestellt. Der nachgeschaltete Heizkreis wird vollautomatisch nach Zeit geregelt. Die Verrohrung erfolgt im Zweirohrsystem.

Der Strom zum Betrieb der Wärmepumpe kann teilweise durch die geplante PV-Anlage auf den Carports, die zusätzlich Energie für den Allgmeinstrom erzeugen soll, gewonnen werden. Die Einspeisung und Abrechnung erfolgt durch die Stadtwerke Ansbach, und wird in einem Contractingvertrag geregelt.

### 3.6.2 Raumheizung

Für ein angenehmes Wohlfühl-Raumklima werden in alle Wohnblöcke Fußbodenheizungen eingebaut. Diese geben eine milde und gleichmäßige Wärme über die gesamte Bodenoberfläche ab. Dadurch entsteht bei geringerer Staubentwicklung ein größeres Behaglichkeitsempfinden. Die Temperaturwahl in jedem Raum erfolgt mittels Raumtemperaturreglern. Es ist sichergestellt, dass auch bei einer Außentemperatur von minus 16 Grad in allen beheizten Räumen gleichzeitig eine Temperatur von 20°C, in den Bädern von 22°C erreicht wird.

### 3.6.3 Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung erfolgt für jede Wohnung separat. Die Ablesung wird von der Hausverwaltung vorgenommen. Um stets dem neuesten Stand der Abrechnungsgesetze zu genügen, werden die Zähler über ein Abrechnungsunternehmen angemietet.

### 3.6.4 Verteilung

Die Verteilung des Heizungsmediums erfolgt über hochwertige Rohrmaterialien, wie etwa deutsches Stahlrohr nach DIN 2440 und Mehrschichtverbundrohr aus Aluminium und Kunststoff.

### 3.6.5 Isolierung und Wärmedämmung

Die Isolierung der Rohrleitungen wird nach Maßgabe der Wärmeschutzberechnung vorgenommen.

### 3.6.6 Warmwasserbereitung

Für die Warmwasserbereitung werden Durchlauferhitzer in der Wohnungen angebracht.

### 3.6.7 Lüftung

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Wohnraumlüftung nach Lüftungskonzept.

Innenliegende Bäder werden mit Kleinraumventilatoren ausgestattet. Diese verfügen über eine automatische Nachlaufzeitschaltung sowie eine automatische Einschaltung, wenn der Lüfter 24 Stunden nicht in Betrieb war. Innenliegende WCs erhalten einen Kleinraumlüfter mit automatischer Nachlaufzeit.

## 3.7 Sanitäranlagen

### 3.7.1 Sanitär allgemein

Die Sanitärobjekte in den Bädern und WCs werden den Angaben in den technischen Grundrissplänen entsprechend angebracht. Die Ausführung der Sanitärobjekte (deutsches Markenfabrikat) ist in der Farbe Weiß vorgesehen. Alle Armaturen (Fabrikat Grohe, Hansa oder vergleichbar) sind verchromt.

### 3.7.2 Sanitärausstattung

Das wandhängende WC verfügt über einen Unterputzspülkasten (Fassungsvolumen 6 Liter) mit Spül-Stopp-Taster, der WC-Sitz ist stark belastbar. Ein Toilettenpapierhalter ist vorhanden.

Der Porzellanwaschtisch (Gr. 60 im Bad und Größe 45 im WC) verfügt über einen

Unterputz-Geruchsverschluss, zwei verchromte Eckventile und einer Einhand-Waschtischbatterie DN 15. Ergänzt wird der Waschtisch durch einen Kristallspiegel mit geschliffenen Kanten (min. Größe 40 x 60 cm) sowie einen Handtuchhalter bzw. -haken.

Im Duschbereich befindet sich eine Aufputz-Einhand-Brausebatterie. Die Brausegarnitur besteht aus Duschstange, verchromtem Brauseschlauch, verstellbarer Handbrause sowie einem verchromten Gitterkorb als Seifenablage. Alle Armaturen (Fabrikat Grohe, Hansa oder vergleichbar) sind verchromt. Gegen Aufpreis ist die Nachrüstung einer Duschtrennung oder das Anbringen eines Duschvorhangs möglich. Der Duschbereich ist barrierefrei, d.h. bodengleich gefliest und mit einem Bodenablauf ausgestattet. Die Wandkonstruktionen sind statisch darauf vorbereitet, zusätzliche Haltegriffe im Duschbereich aufzunehmen. Auch an der WC-Anlage können zusätzliche Klapphaltegriffe nachgerüstet werden

### 3.7.3 Küche

In der Küche sind Anschlüsse und Abflüsse für Spülmaschinen und Spülen eingebaut.

### 3.7.4 Verbrauchserfassung

Der Kaltwasserverbrauch wird wohnungsweise mit Zählern erfasst. Um stets dem neuesten Stand der Abrechnungsgesetze zu genügen, wird der Kaltwasserzähler über ein Abrechnungsunternehmen angemietet.

## 3.8 Elektroinstallation

### 3.8.1 Elektro Allgemein

In den Wohnungen werden Schalter, Steckdosen (formschönes Standardprogramm) und weitere Installationsgeräte (Farbe Weiß) in Unterputzausführung montiert. Die Stromzählung erfolgt getrennt für jede Wohnung. Die Zähleranlage ist im Hausanschlussraum untergebracht. Die Montage der Lichtschalter erfolgt nach DIN 18015.

In jeder Wohnung ist ein Sicherungsverteiler zur Stromkreisabsicherung vorhanden. Die Stromkreise für Anschlüsse und Installationen sind alle grundsätzlich mit einer Fehlerstrom-Schutzschaltung (Nennfehlerstrom 30 mA) ausgerüstet.

Der Hauseingang erhält formschöne Wandleuchten (gehobener Standard) mit Beleuchtungsschaltung über Bewegungsmelder. Das Treppenhaus erhält formschöne Wand- bzw. Deckenleuchten (ebenfalls gehobener Standard), welche aus Sicherheitsgründen mit Bewegungsmeldern geschaltet werden. Die Ausführung erfolgt gemäß der örtlichen Vorschrift. Die Technik- und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoßbereich werden mit LED-Leuchten beleuchtet.

### 3.8.2 Monitor- Türsprechanlage

Die Türsprechanlage mit Rufsignal und Kamera im Hauseingangsbereich ist als Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner ausgebildet. In jeder Wohnung befindet sich eine Sprechgarnitur mit Monitor. Zusätzlich ist an jedem Wohnungseingang ein Klingeltaster vorhanden.

### 3.8.3 Radio/Fernsehen/Telefon

Die Wohnungen sind für Internet-, Telefon- und TV-Anschluss vorbereitet. Innerhalb der Wohnung werden die Antennenanschlüsse mit Koaxialkabel und die Telefon- und Datenanschlüsse mit einem dienstneutralen Kommunikationsanschluss in Klasse E (Kategorie 6A, Kabel Kategorie 7) installiert. Die dienstneutrale Verkabelung ermöglicht von jeder Kommunikationsdose hohe Datenraten in Abhängigkeit von den am Gebäudestandort verfügbaren Möglichkeiten. Diese Anschlüsse enden an einem zentralen Punkt in der Wohnung, der für die Montage des Routers vorgesehen ist.

### 3.8.4 Elektroausstattung

Die Anzahl der Steckdosen, Lichtauslässe und Lichtschalter richtet sich nach den Wohnungsgrößen und Wohnungstypen. Dem gehobenen Standard entsprechend werden in ausreichender Anzahl Steckdosen, Schalter und Anschlüsse vorhanden sind. So sind für die Küche, den Schlaf- und Wohnzimmerbereich jeweils fünf Steckdosen vorgesehen.

Die Außenanlage verfügt über Außenleuchten, die entweder mittels Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren mit Dämmerungsschalter geschaltet werden.

## 3.9 Wohnungseinrichtung/Möblierung

Die Wohnungen werden nach den Vorgaben der LFS eingerichtet. Die Einrichtungsgegenstände, die in der Musterwohnung zu sehen sind, werden von der Firma Möbel PILLIP geliefert und eingebaut. Die Kosten hierfür sind NICHT in der Kaufsumme beinhaltet.

## 3.10 Änderungen

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

sowie der Außenanlagen. Sie dürfen sich jedoch nicht objektiv wertmindernd auf das Bauwerk auswirken. Ebenso sind Änderungen möglich, die keine Minderung hinsichtlich Eignung und Qualität darstellen. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Hinweis auf Stellmöglichkeiten, bzw. stellen unverbindliche Möblierungsvorschläge dar und sind nicht im Leistungsumfang des Bauherrn enthalten. Bei Abweichungen der Darstellung zwischen den Plänen und der Baubeschreibung hat die Baubeschreibung Vorrang.

## 4 Die Pläne

### 4.1 Grundriss Gelände



### 4.2 Grundriss Erdgeschoss



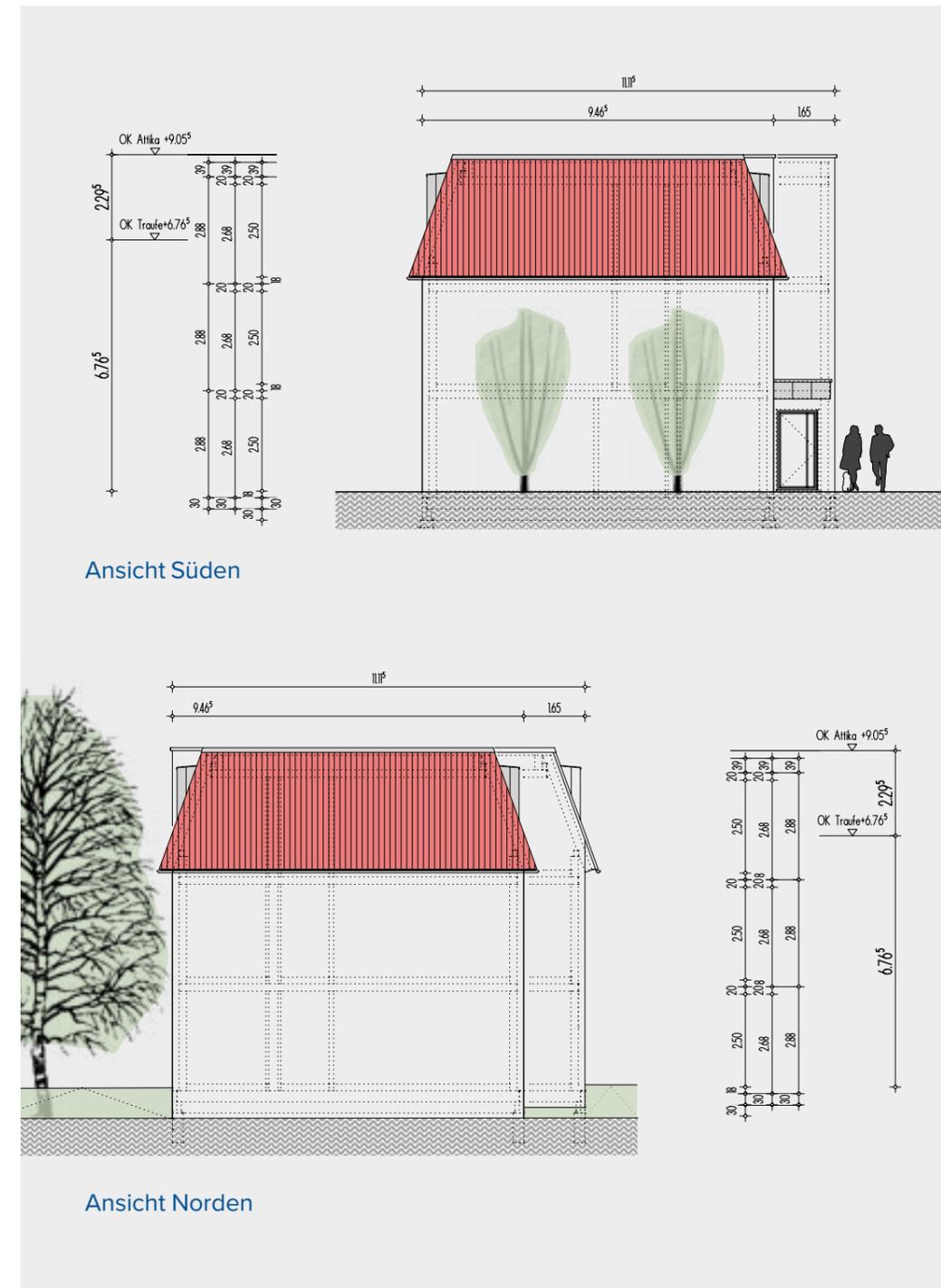
### 4.3 Grundriss Obergeschoss



### 4.4 Grundriss Dachgeschoss

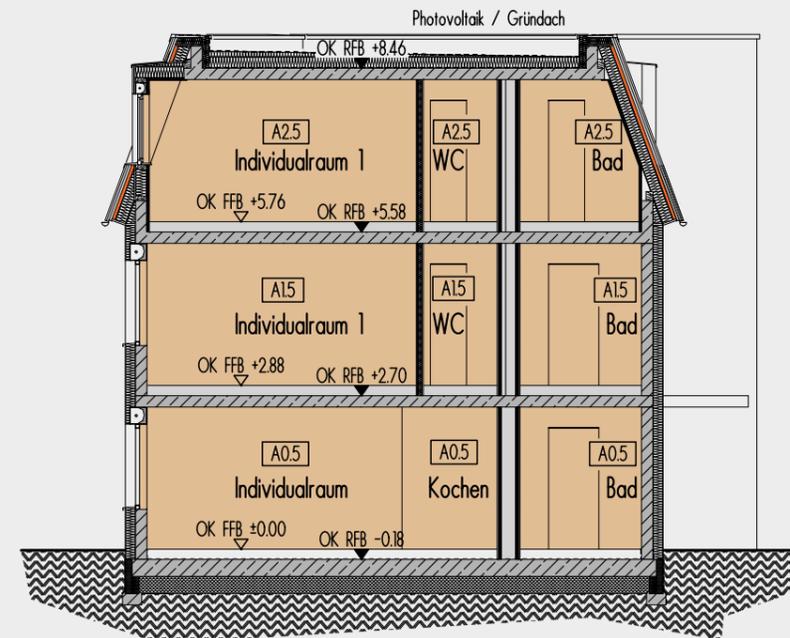
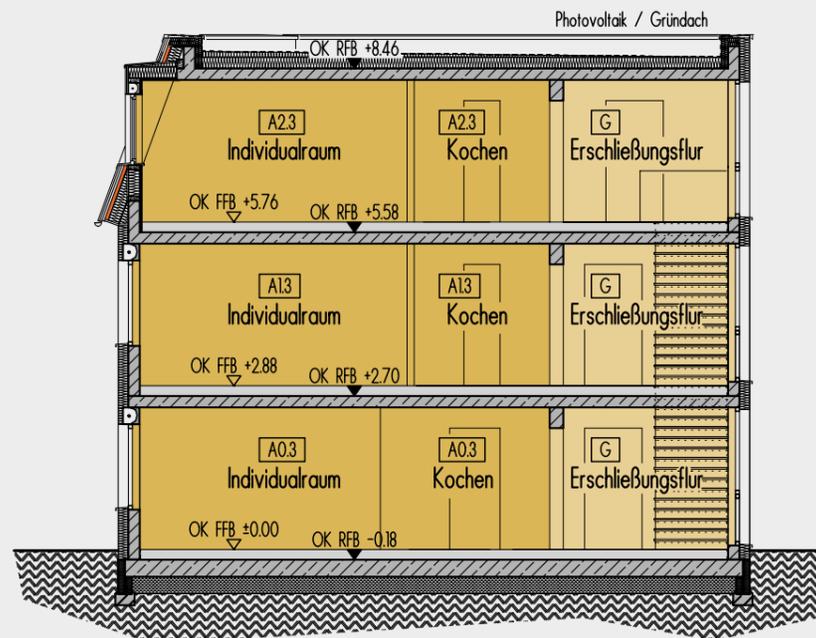
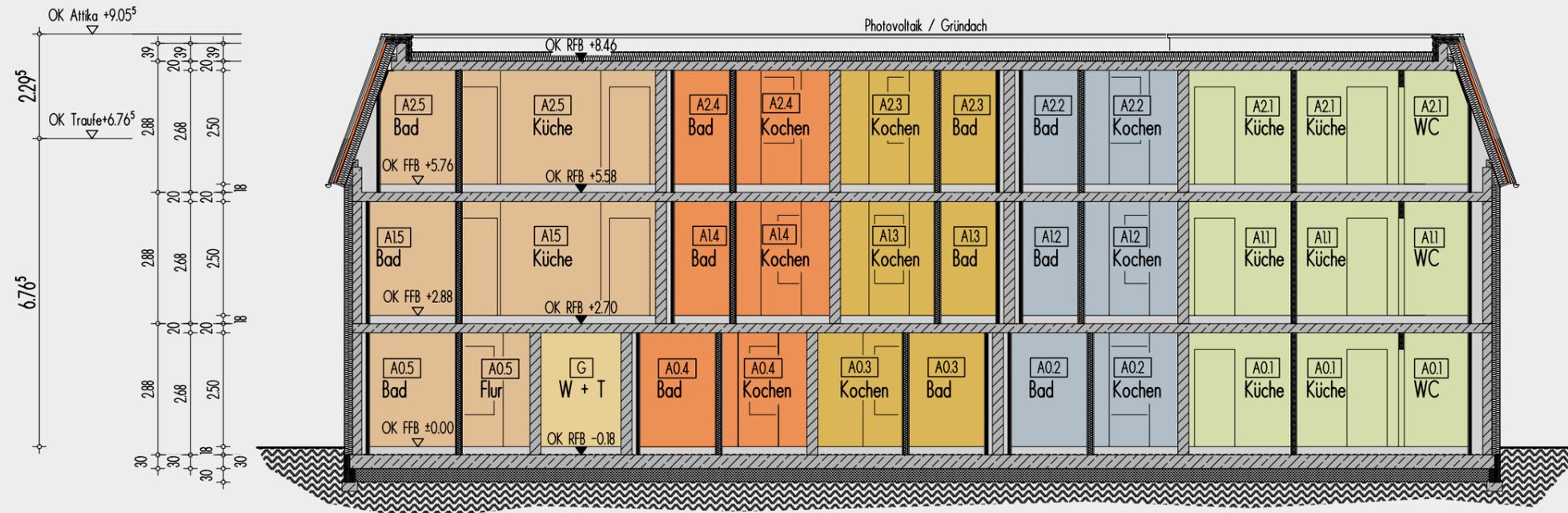


### 4.5 Ansichten





4.6 Schnitte





## Provisionsfreier Verkauf!

**Gesamtfertigstellung im Frühjahr 2025.  
Langfristig fix vermietet an die Landesfinanzschule Bayern.**

Für mehr Informationen wenden Sie sich ganz einfach  
vertrauensvoll an uns. Ihr persönlicher Berater steht Ihnen  
jederzeit gerne zur Verfügung.



*Innovativ & nachhaltig*

SEIT 1869 – ULSSENHEIMER LICHTENAU

**ULLI** Baurträger GmbH

Windsbacher Straße 9a · 91586 Lichtenau · Tel: 0 98 27/92 40-0  
bautraeger@ULLI-Bau.de · www.ULLI-Bau.de