



Reber
Unternehmensgruppe
IBC Immobilien GmbH



Wohnen an den Vilsaunen
zentral. gehoben. stilvoll.

Wohnen an den Vilsauen zentral. gehoben. stilvoll.

Neubau von 21 hochwertigen
Eigentumswohnungen und einer
Gewerbeeinheit in Amberg,
Zeisiggasse

Das Bauvorhaben

In unmittelbarer Nähe zum florierenden Zentrum Ambergs entsteht in exponierter Lage ein neuer Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und Singles. Wer sich auf der Suche nach Lebensqualität gepaart mit Wohnästhetik und Nachhaltigkeit befindet, wird hier fündig werden. Baubeginn für dieses besondere Projekt ist Mitte 2017. Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2019.

Das Objekt

Das facettenreiche Angebot aus großzügigen Penthouse-Wohnungen mit einladenden Dachterrassen, eleganten und lichtdurchfluteten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen, sowie kompakte 1-Zimmer - Apartments bieten den richtigen Wohnenuss für Individualisten. Flexibilität in der Grundrissgestaltung in Kom-

bination mit geschmackvollem Design und hoher Funktionalität schafft den ersehnten Wohlfühlkomfort – nicht zuletzt durch den einzigartigen und unverbaubaren Ausblick in die Vilsauen. Eine Gewerbeeinheit für den gehobenen Büro- oder Dienstleistungssektor rundet das vielfältige Grundriss- und Nutzungsangebot ab.

Die Architektur

Das eindrucksvolle Neubauprojekt der IBC Immobilien GmbH – Ihr Bauträger mit Stil – fügt sich mit seiner filigranen und einladenden Fassadengestaltung harmonisch in die bereits bestehende Umgebung ein und erfüllt das Bedürfnis des Betrachters nach urbanen Lifestyle. Die großzügigen Balkone und Terrassenflächen bieten einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre und schaffen Raum für erholsame Momente und Rückzugsmöglich-

keiten nach einem erlebnisreichen Tag. Die integrierte Tiefgarage mit 13 Stellplätzen sowie die 12 angegliederten, oberirdischen Stellplätze bzw. Carports schaffen kurze Wege von und zur Wohnung und erfüllen den Anspruch des Einzelnen an Komfort und Effizienz.

Die Nachhaltigkeit

Durch die Verwendung von Baumaterialien, die unserem hochgesteckten Qualitätsanspruch gerecht werden, erreichen wir nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung den Standard eines **KfW-55-Effizienzhauses (Stand 2016)** mit diversen Fördermöglichkeiten. Dies wird ermöglicht durch die Verbauung von wärmespeicherndem Kalksandstein als Mauerwerk, die Anbringung einer Außendämmung nach den neuesten Standards, 3-Scheiben-Isolierverglasung und letztlich eine moderne Heizungs-

anlage mit Fußbodenheizung kombiniert mit der neuesten Solarenergietechnologie. Die Nutzung der modernen Technik mündet in teilweise zentralen und dezentralen Lüftungsanlagen in den einzelnen Wohneinheiten. Unser Anspruch ist es auch, die üblicherweise geltenden Schallschutzrichtlinien zu übertreffen.

Angaben gem. EnEV

Energiebedarfsausweis
Effizienzklasse A

Wesentlicher Energieträger
Solar und Erdgas

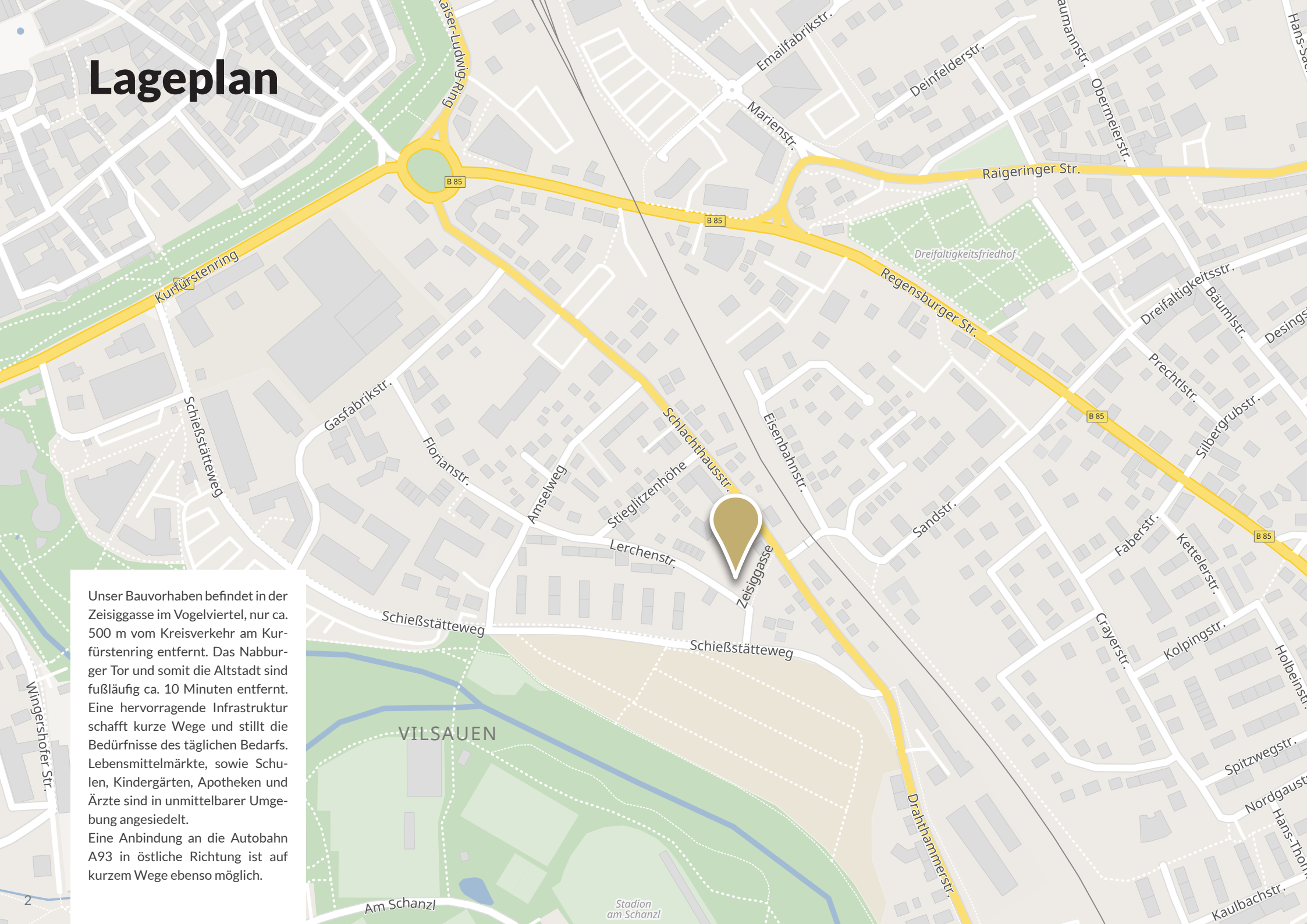
Baujahr
2017

Endenergiebedarf
ca. 35 KWh / (m²a)



Lageplan

Unser Bauvorhaben befindet in der Zeisiggasse im Vogelviertel, nur ca. 500 m vom Kreisverkehr am Kurfürstenring entfernt. Das Nabburger Tor und somit die Altstadt sind fußläufig ca. 10 Minuten entfernt. Eine hervorragende Infrastruktur schafft kurze Wege und stillt die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs. Lebensmittelmärkte, sowie Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte sind in unmittelbarer Umgebung angesiedelt. Eine Anbindung an die Autobahn A93 in östliche Richtung ist auf kurzem Wege ebenso möglich.



Außenanlagen



Ansicht

Osten



Ansicht

Norden



Ansicht

Westen

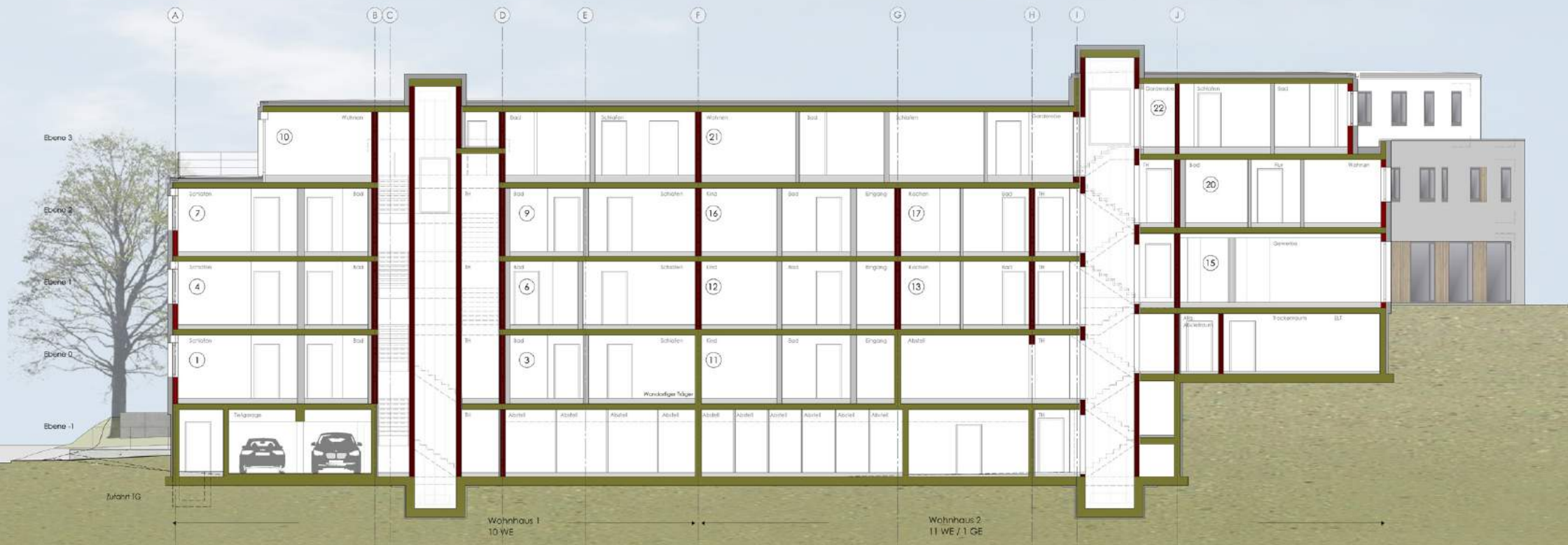


Ansicht

Süden

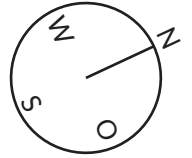


Schnitt



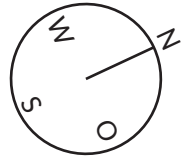
Untergeschoss

Ebene -1



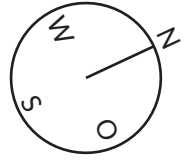
Erdgeschoss

Ebene 0



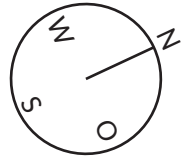
1. Obergeschoss

Ebene 1



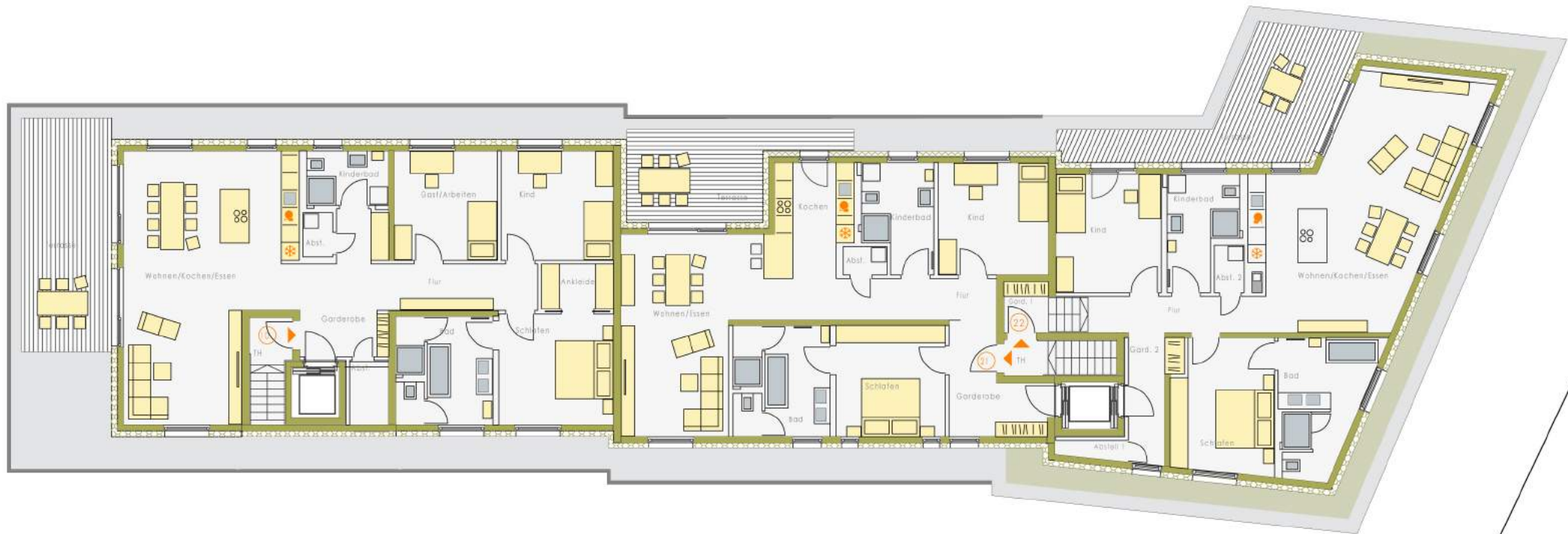
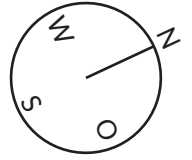
2. Obergeschoss

Ebene 2



3. Obergeschoss

Ebene 3



Wohnung 01

Ebene 0 - 3-Zimmer-Gartenwohnung



Wohnung 01

Ebene 0

3-Zimmer-Gartenwohnung

Wohnen/Essen	31,27 m ²
Schlafen	15,27 m ²
Kind	12,42 m ²
Kochen	6,77 m ²
Bad	8,35 m ²
Flur	10,35 m ²
WC	1,82 m ²
Abstellraum	1,71 m ²

Terrasse (50%) 5,98 m²

Wohnfläche 93,94 m²



Wohnung 02

Ebene 0

2-Zimmer-Gartenwohnung

Wohnen/Essen	17,46 m ²
Schlafen	13,07 m ²
Kochen	4,53 m ²
Bad	5,93 m ²
Flur	4,07 m ²
Abstellraum	0,87 m ²

Terrasse (50%) 5,98 m²

Wohnfläche 51,91 m²



Wohnung 02

Ebene 0 - 2-Zimmer-Gartenwohnung



Wohnung 03

Ebene 0 - 2-Zimmer-Gartenwohnung



Wohnung 03

Ebene 0

2-Zimmer-Gartenwohnung

Wohnen/Essen	26,57 m ²
Schlafen	14,38 m ²
Kochen	5,66 m ²
Bad	8,46 m ²
Flur	5,40 m ²
Abstellraum	1,31 m ²

Terrasse (50%) 5,97 m²

Wohnfläche 67,75 m²



Wohnung 04

Ebene 1

3-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnen/Essen	31,27 m ²
Schlafen	15,27 m ²
Kind	12,42 m ²
Kochen	6,77 m ²
Bad	8,35 m ²
Flur	10,35 m ²
WC	1,82 m ²
Abstellraum	1,67 m ²

Balkon (50%) 5,44 m²

Wohnfläche 93,36 m²



Wohnung 04

Ebene 1 - 3-Zimmer-Balkonwohnung



Wohnung 05

Ebene 1 - 1-Zimmer-Apartment mit Balkon

Wohnung 05

Ebene 1

1-Zimmer-Apartment mit Balkon

Wohnen	16,26 m ²
Kochen	5,48 m ²
Bad	4,49 m ²

Balkon (50%) 4,86 m²

Wohnfläche 31,09 m²



Wohnung 06

Ebene 1

3-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnen/Essen	27,30 m ²
Schlafen	15,78 m ²
Kind	13,07 m ²
Kochen	6,37 m ²
Bad	8,94 m ²
Flur	9,21 m ²
Abstellraum	1,59 m ²
Balkon (50%)	5,44 m ²

Wohnfläche 87,70 m²



Wohnung 06

Ebene 1 - 3-Zimmer-Balkonwohnung



Wohnung 07

Ebene 2 - 3-Zimmer-Balkonwohnung



Wohnung 07

Ebene 2

3-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnen/Essen	31,27 m ²
Schlafen	15,27 m ²
Kind	12,42 m ²
Kochen	6,77 m ²
Bad	8,35 m ²
Flur	10,35 m ²
WC	1,82 m ²
Abstellraum	1,71 m ²

Balkon (50%) 5,44 m²

Wohnfläche 93,40 m²



Wohnung 08

Ebene 2

2-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnen/Essen	17,46 m ²
Schlafen	13,07 m ²
Kochen	4,53 m ²
Bad	5,93 m ²
Flur	4,07 m ²
Abstellraum	0,87 m ²

Balkon (50%) 4,86 m²

Wohnfläche 50,79 m²



Wohnung 08

Ebene 2 - 2-Zimmer-Balkonwohnung



Wohnung 09

Ebene 2 - 2-Zimmer-Balkonwohnung



Wohnung 09

Ebene 2

2-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnen/Essen	26,57 m ²
Schlafen	14,38 m ²
Kochen	5,66 m ²
Bad	8,46 m ²
Flur	5,40 m ²
Abstellraum	1,31 m ²

Balkon (50%) 5,44 m²

Wohnfläche 67,22 m²



Wohnung 10

Ebene 3

4-Zimmer-Penthousewohnung

Wohnen/Essen/Kochen	49,20 m ²
Schlafen	15,03 m ²
Ankleide	3,82 m ²
Kind	14,55 m ²
Gast/Arbeiten	13,35 m ²
Bad	11,78 m ²
Kinderbad	5,16 m ²
Garderobe	4,77 m ²
Flur	16,37 m ²
Abstellraum	1,56 m ²

Dachterrasse (50%) 12,74 m²**Wohnfläche 148,33 m²**

Wohnung 10

Ebene 3 - 4-Zimmer-Penthousewohnung



Wohnung 11

Ebene 0 - 3-Zimmer-Gartenwohnung



Wohnung 11

Ebene 0

3-Zimmer-Gartenwohnung

Wohnen/Essen	27,24 m ²
Schlafen	14,29 m ²
Kind	14,00 m ²
Kochen	6,03 m ²
Bad	7,29 m ²
Flur 1	9,91 m ²
Flur 2	6,17 m ²
WC	4,68 m ²
Abstellraum 1	0,95 m ²
Abstellraum 2	7,43 m ²

Terrasse (50%) 5,97 m²

Wohnfläche 103,96 m²



Wohnung 12

Ebene 1

3-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnen/Essen	27,24 m ²
Schlafen	14,29 m ²
Kind	14,00 m ²
Kochen	6,03 m ²
Bad	7,29 m ²
Flur	9,91 m ²
WC	4,68 m ²
Abstellraum	0,95 m ²

Balkon (50%) 5,44 m²

Wohnfläche 89,83 m²



Wohnung 12

Ebene 1 - 3-Zimmer-Balkonwohnung



Wohnung 13

Ebene 1 - 2-Zimmer-Gartenwohnung



Wohnung 13

Ebene 1

2-Zimmer-Gartenwohnung

Wohnen/Essen	26,08 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Kochen	6,80 m ²
Bad	6,72 m ²
Flur	6,10 m ²
Abstell	0,89 m ²

Terrasse (50%) 5,52 m²

Wohnfläche 67,20 m²



Wohnung 14

Ebene 1

1-Zimmer-Apartment mit Terrasse

Wohnen	17,83 m ²
Kochen	5,36 m ²
Bad	4,49 m ²

Terrasse (50%) 5,54 m²

Wohnfläche 33,22 m²



Wohnung 14

Ebene 1 - 1-Zimmer-Apartment mit Terrasse



Gewerbe 15

Ebene 1 - Gewerbe

19 % Mehrwertsteuer ausweisbar



Gewerbe 15

Ebene 1

Gewerbe	103,28 m ²
Windfang	4,77 m ²
Teeküche	11,71 m ²
WC Damen	3,06 m ²
WC Herren	3,47 m ²
Flur	12,76 m ²
Abstellraum	2,22 m ²

Wohnfläche 141,27 m²



Wohnung 16

Ebene 2

3-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnen/Essen	27,24 m ²
Schlafen	14,29 m ²
Kind	14,00 m ²
Kochen	6,03 m ²
Bad	7,29 m ²
Flur	9,91 m ²
WC	4,68 m ²
Abstellraum	0,95 m ²

Balkon (50%) 5,44 m²

Wohnfläche 89,83 m²



Wohnung 16

Ebene 2 - 3-Zimmer-Balkonwohnung



Wohnung 17

Ebene 2 - 2-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnung 17

Ebene 2

2-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnen/Essen	26,08 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Kochen	6,80 m ²
Bad	6,72 m ²
Flur	6,10 m ²
Abstellraum	0,89 m ²

Balkon (50%) 5,45 m²

Wohnfläche 67,13 m²



Wohnung 18

Ebene 2

2-Zimmer-Balkonwohnung

Wohnen/Essen	29,67 m ²
Schlafen	17,46 m ²
Kochen	6,09 m ²
Bad	6,27 m ²
Flur	5,18 m ²
Abstellraum	2,40 m ²

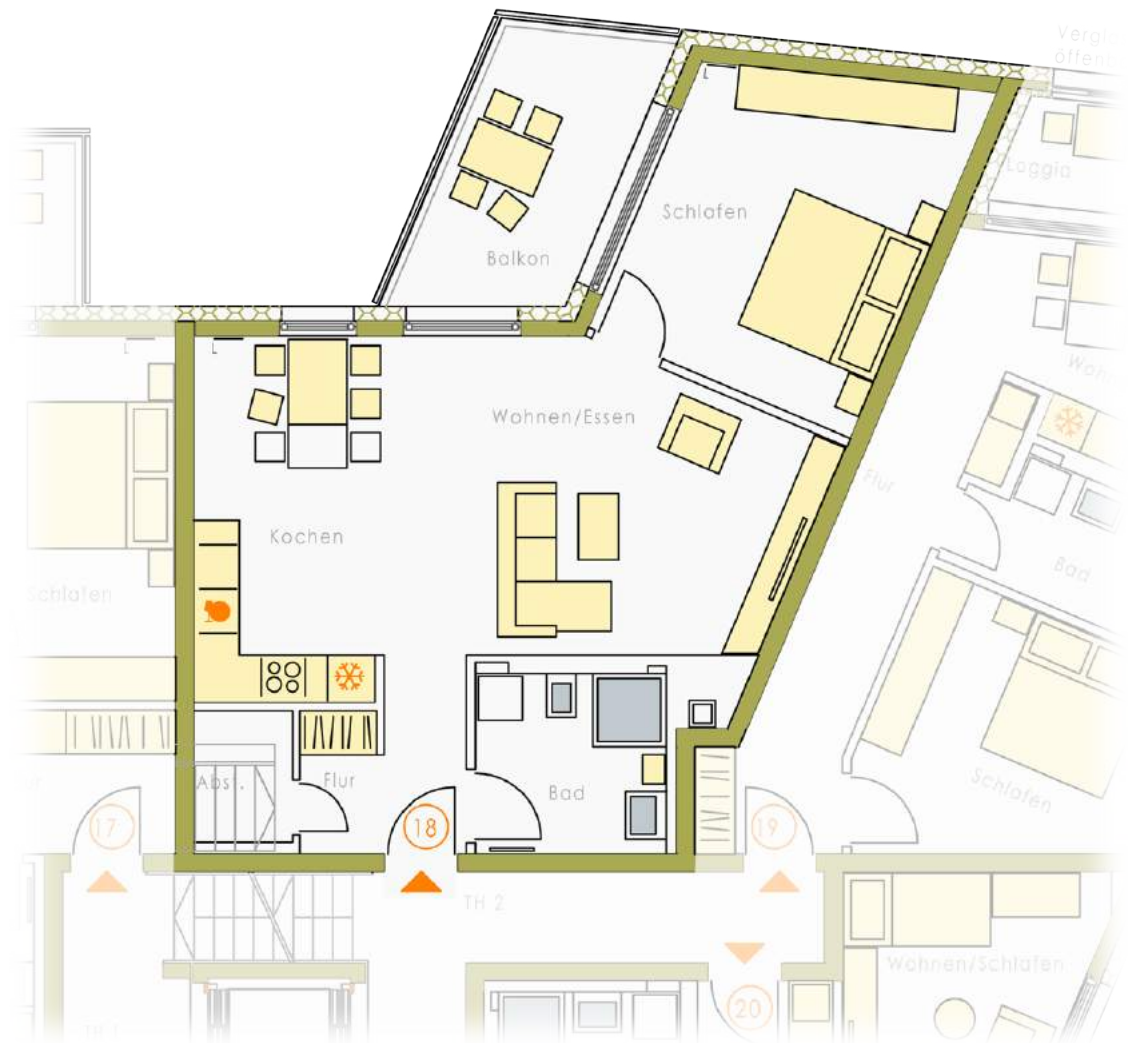
Balkon (50%)	5,17 m ²
--------------	---------------------

Wohnfläche 72,24 m²



Wohnung 18

Ebene 2 - 2-Zimmer-Balkonwohnung



Wohnung 19

Ebene 2 - 2-Zimmer-Loggiawohnung



Wohnung 19

Ebene 2

2-Zimmer-Loggiawohnung

Wohnen/Essen/Kochen	21,33 m ²
Schlafen	13,49 m ²
Bad	6,83 m ²
Flur	11,47 m ²

Loggia (50%)	1,74 m ²
--------------	---------------------

Wohnfläche 54,86 m²



Wohnung 20

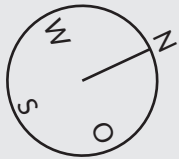
Ebene 2

1-Zimmer-Apartment mit Loggia

Wohnen/Schlafen	11,21 m ²
Essen/Kochen	9,66 m ²
Bad	4,71 m ²
Flur	3,78 m ²

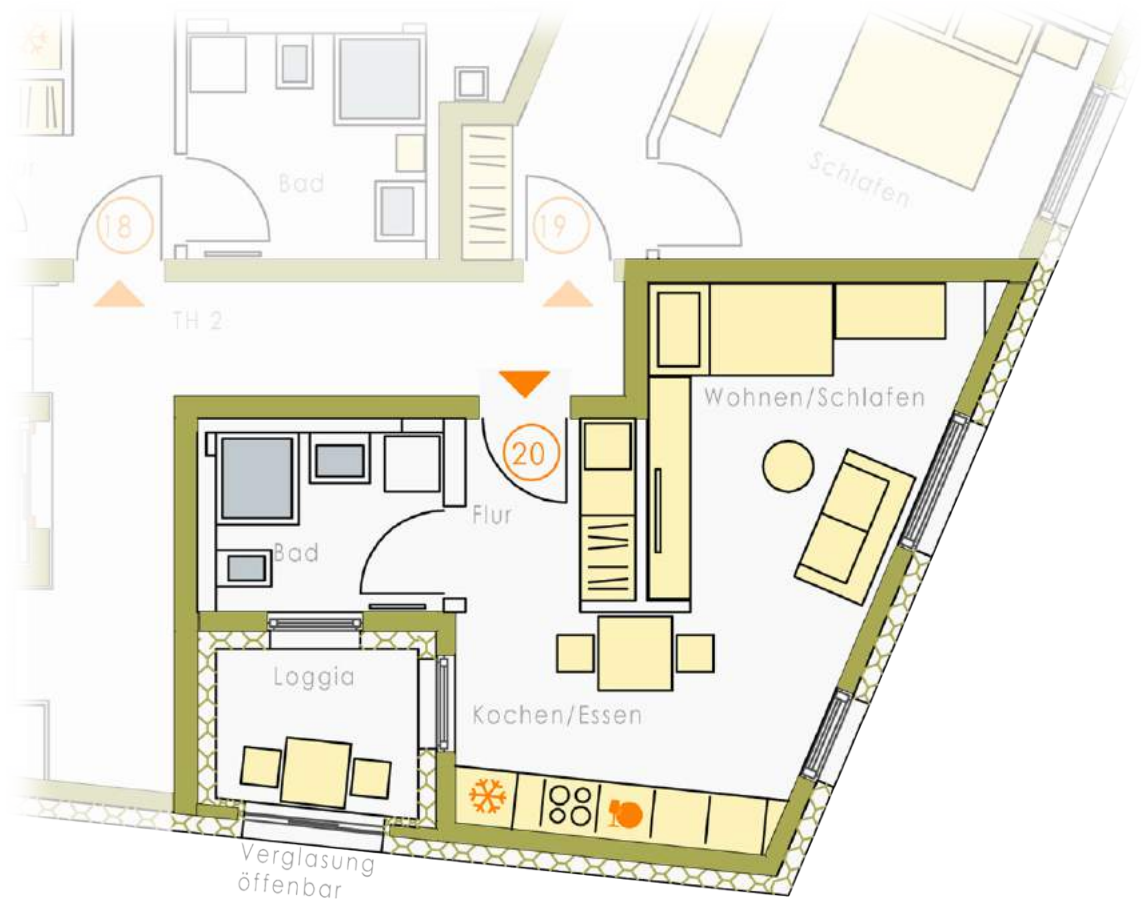
Loggia (50%)	1,98 m ²
--------------	---------------------

Wohnfläche 31,33 m²



Wohnung 20

Ebene 2 - 1-Zimmer-Apartment mit Loggia



Wohnung 21

Ebene 3 - 3-Zimmer-Penthousewohnung



Wohnung 21

Ebene 3

3-Zimmer-Penthousewohnung

Wohnen/Essen	30,47 m ²
Schlafen	14,33 m ²
Kind	14,53 m ²
Kochen	10,13 m ²
Bad	12,11 m ²
Kinderbad	8,38 m ²
Garderobe	10,09 m ²
Flur	10,92 m ²
Abstellraum	1,47 m ²

Dachterrasse 8,84 m²

Wohnfläche 121,27 m²



Wohnung 22

Ebene 3

3-Zimmer-Penthousewohnung

Wohnen/Essen/Kochen	47,80 m ²
Schlafen	15,68 m ²
Kind	14,74 m ²
Bad	12,48 m ²
Kinderbad	8,16 m ²
Garderobe 1	2,64 m ²
Garderobe 2	6,49 m ²
Flur	9,10 m ²
Abstellraum 1	1,56 m ²
Abstellraum 2	1,68 m ²

Dachterrasse 12,21 m²

Wohnfläche 132,54 m²



Wohnung 22

Ebene 3 - 3-Zimmer-Penthousewohnung



Bau- und Leistungsbeschreibung

Allgemein

Die Bauausführung der Wohn- und Teileigentumseinheiten sowie der Gemeinschaftsanlagen basiert auf dieser Baubeschreibung.

Das Bauvorhaben wird nach den „Anerkannten Regeln der Technik“ in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet. Die Herstellung des Gebäudes unterliegt in allen Teilen den Vorschriften für die Erstellung von Wohngebäuden, wie Baugesetzbuch, Bayerischer Bauordnung, allen einschlägigen Verordnungen, technischen Vorschriften und DIN-Normen, Wärme-, Schall- und Brandschutzvorschriften und zwar in den jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassungen. In Bezug auf Schall- und Wärmeschutz werden die DIN 4109-Mindestwerte und die Anforderungen der EnEV 2016 eingehalten. Die vorgesehenen Schallschutzwerte - erhöhter Schallschutz gegenüber den DIN 41049 - sind Bestandteil der Teilungserklärung.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt unter Beachtung der Auflagen der Baugenehmigung sowie des Brandschutzkonzeptes und der beteiligten Behörden.

Durch die verwendeten Baumaterialien wird, bezogen auf die Anforderungen der Energie-sparverordnung EnEV 2016, der Standard eines KfW-55-Effizienzhauses erreicht.

Die Gewerbeeinheiten oder weitere Sondernutzungseinheiten erhalten gegebenenfalls nach Bedarf über diese nachstehende, allgemeine Baubeschreibung hinaus noch eine ergänzende Baubeschreibung oder Sonderausstattung, welche im Kauf- bzw. Bauwerksvertrag niedergeschrieben wird.



moderne Aufzugsanlagen
gewährleisten Barrierefreiheit



ebenerdige Duschen
als Gestaltungselement



großzügige Grundrisse
sorgen für Wohlühlcharakter



Vollwärmeschutz sorgt für Einsparung von Energiekosten



unterschiedliche Gestaltungselemente sorgen für Abwechslung

Rohbau

Gründung/Fundament

Die Gründung des Hauptgebäudes sowie der Tiefgarage erfolgt durch eine Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton nach statischen Berechnungen auf Grundlage der Baugrundebeschaffenheit. Dicke, Bewehrung und die Fugenteilung der Gründungsplatte erfolgt nach statischen Erfordernissen.

Außenwände

Die Außenwände im Kellergeschoss und der Tiefgarage werden aus wasserundurchlässigem Beton in den statisch erforderlichen Abmessungen hergestellt. Alternativ kann eine Dickbeschichtung als senkrechte Außenabdichtung verwendet werden. Die erdberührten Kellerwände (ohne Tiefgarage) erhalten zusätzlich eine Perimeterdämmung.

Das Erd- und die Obergeschosse erhalten Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk von 17,5 cm bis 24 cm. Eine Horizontalisolierung des gesamten Außenmauerwerks mit Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird ausgeführt. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit Styropor- sowie Mineralwolldämmplatten bei Brandschutzanforderung. Die Dämmwerte sind entsprechend der Energieeinsparverordnung berechnet (EnEV 2016 Neubau KfW 55, gültiger Stand Baugenehmigung). Wände werden verputzt oder in sichtbarem Beton ausgeführt, ggf. kommen Stahlbetonstützen nach statischer Erfordernis zur Ausführung. Oberflächenbeschichtung als heller und in Teilflächen mittelgetönter mineralischer Putz oder Modellierputz, sowie teilweise Fassadenwandverkleidungen mit Dekorwerkstoffplatten, Klinker oder ähnlichen Dekormaterialien. Farbgestaltung nach Entwurf des Architekten bzw. des Bauträgers und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungamt.

Zwischenwände

Wohnungstrennwände aus Vollziegel oder Kalksandsteinmauerwerk, 17,5 cm - 24 cm nach Schallschutzgutachten. Dies gilt ebenso für Treppenraumwände. Sonstige Raum-Trennwände werden aus KS- bzw. Hochlochziegel (11,5 cm bis 24,0 cm) beidseitig mit Glättputz verputzt oder in Trockenbauweise errichtet.

Decken

Sämtliche Decken als Stahlbetondecken C 25 mit Baustahlbewehrung nach statischen Erfordernissen. Oberfläche der Unterseite in Sichtbeton gespachtelt bzw. verputzt oder mit Malervlies. Dort, wo es nötig ist, werden Gipskartondecken abgehängt.

Dach

Flachdach als Stahlbetondecken mit Dampfsperre, Gefälledämmung nach EnEV 2016 und Dachabdichtung aus FPO/PIB-Dachbahnen. Dachentwässerung mit außenliegenden Fallrohren. Flachdachgullies nur soweit erforderlich. Spenglerarbeiten erfolgen in Titanzink oder Ugenox. Das Dach der Tiefgarage wird extensiv begrünt.

Die Eingangsbereiche werden mit Vordächern bzw. Vorbauten geschützt.

Balkon/Terrasse

Die Wohnungen (in den Obergeschossen) erhalten Balkone, Loggien bzw. eine Außenterrasse mit aufgestelztem oder in Splitt verlegten Fußboden-Steinbelag, entsprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung. Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten Steinbelag im Splittbett ohne Abdichtung und Dämmung. Die Balkone und Loggien sind thermisch getrennt zu den beheizten Räumen. Der Zugang zu Balkon bzw. Terrasse wird mit nahezu bodengleichen Fenstertürelementen vorgesehen.

Im Erd- und Dachgeschoss werden vor den Zugangstüren Drainroste eingebaut. Die Balkonplatten werden gegebenenfalls in Abhängigkeit von der statischen Erfordernis und dem architektonischen Design zusätzlich durch Stahlstützen getragen. Die Loggien erhalten im Außenwandbereich massive Brüstungen sowie mehrteilige Glaskonstruktionen. Die Balkon- und Terrassengeländer der oberen Geschosse bestehen aus verzinkter, lackierter Stahlkonstruktion und/oder teilweise mit transluzenten Glaspaneelen oder mit Dekor-Werkstoffplatten nach Design der Architekten bzw. des Bauträgers.

Treppen

Geschosstreppen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss, schallentkoppelt, aus Stahlbeton C 25. Die Treppenstufen und -podeste sowie der Hauseingang werden mit Industrieboden, Naturstein bzw. Fliesen versehen oder bleiben in Sichtbeton. Soweit erforderlich werden Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Anstrich eingebaut. Handlauf in Holz oder Edelstahl nach Design der Architekten bzw. des Bauträgers.

Estriche

Unter allen Fußböden wird schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmplatten eingebaut.

Aufzug

Montage eines Personen-Seilaufzugs mit Haltestationen in jeder Ebene je Treppenhaus und energiesparendem, getriebelosen Antrieb. Der Aufzugschacht ist von den Wohnungen getrennt. Der Personenaufzug ist rollstuhlgerecht.

Ausbau

Fußbodenbeläge

Kellergeschoss

Alle Räume im Keller sowie die Technikräume erhalten einen Bodenanstrich. Die Tiefgarage erhält eine Beschichtung.

Bei den Hauseingangstüren wird eine im Boden integrierte Sauberlaufzone eingesetzt.

Wohnungen

Laminatbelag schwimmend verlegt. Farbe nach Wahl der Ausstattungsmuster einschl. Sockelleisten. Preis bis 30,00 €/m² inkl. MwSt. Lieferung und Verlegung.

Eine Verrechnung des Bodenbelags mit einem Sonderwunsch kann jederzeit erfolgen.

Fliesen

WC/Bäder

Einfarbig gefliest mit Wand- und Bodenkeramikfliesen. Umfang und Höhe nach Design und Erfordernis des Nassbereiches, in keinem Falle raumhoch. Bäder und WC werden ca. 120 cm umlaufend gefliest. Im Duschbereich ca. 210 cm Höhe. Materialpreis ohne Verlegen bis 22,- €/m² inkl. MwSt. Farbe nach Wahl der Ausstattungsmuster. Nicht geflieste Wandbereiche sind verputzt/ gespachtelt und gestrichen.

Küche

Fliesen oder Laminat am Fußboden nach Wahl des Eigentümers. Ausführung und Preis wie vor.

Schreinerarbeiten und Metallbauarbeiten

Innentüren

Türen mit Holztürzarge, jeweils mit Gummidichtungen, Zargen und Holztürblatt lasiert oder kunststoffbeschichtet im Farbton nach Ausstattungsmuster. Bad, WC- und Abstellraumbtüren werden nach Bedarf mit Lüftungsgitter versehen. Aufzugstür im EG als Edelstahltür; in den weiteren Geschossen mit Lackierung.

Holz-Wohnungseingangstüren mit Holzumfassungszarge oder lackierter Stahlumfassungszarge. Türblatt mit Schichtstoffoberfläche, Bodendichtung und Spion.

Die Wohnungseingangstüren sowie die Hauseingangstür erhalten Sicherheitswechselgarnituren für Zylinderschlösser über eine Zentralschließanlage.

Drückergarnituren in formschöner Metallausführung in Aluminium oder Edelstahl.

Eingangstüren

Hauseingangstüranlage in Kunststoff-/Leichtmetallkonstruktion. Türverglasung mit Sicherheitsglas. Elektrischer Türöffner zu den jeweiligen Sprechanlagen. Briefkästen für jede Wohnung oder Gewerbeeinheit.

Kellergeschoss

Stahltüren und selbstschließende, feuerhemmende Stahltür nach Anforderung aus dem Brandschutz.

Fenster/Rollos

In allen Geschossen Kunststoff- (in Teilbereichen Leichtmetall-) Verbundfenster mit Wärmeschutzverglasung (u-Wert bis 0,9 W/m²K je nach Erfordernis), je nach Erfordernis in Schallschutzausführung, ausgestattet mit handelsüblichen Beschlägen. Die Ausführung richtet sich nach dem Schallschutznachweis gegen Außenlärm. In jedem Raum mit Fenster mindestens 1 Dreh-/ Kippflügel. Alle Fenster in den Wohnbereichen (Ausnahme Kellerverbindungsflur Wohnung 11) erhalten Rollos im Außenbereich unter Berücksichtigung wärmeschutztechnischer Anforderung bzw. integrierte Sonnenschutzanlagen bei Verbundfenstern.

Innenseitige Fensterbänke werden aus Glas, Naturstein, Holz oder Faserzement ausgeführt. Äußere Fensterbänke aus Leichtmetall oder Ugenox.

Die Rollos sind manuell mit Gurt bedienbar.

Innenputz

Wohnungen

Gipsmaschinenputz als Glättputz. In den Bädern als Kalk-Zementputz. Decken bleiben in Sichtbetonbauweise gespachtelt oder werden bei Verwendung von Fertigbetondecken mit Malervlies versehen. Die Decke und Wände werden weiß oder hell getönt mit Innenanstrich versehen. Abgehängte Gipskartondecken unter darüberliegenden Installationsbereichen werden gespachtelt und weiß gestrichen. Oberfläche wie vor. In den Bädern wird in Bereichen ohne Wandfliesen der Putz glatt geflzt und weiß oder leicht getönt beschichtet.

Kellergeschoss

Wände schalungsrauh oder verputzt mit Anstrich.



Betoneinbauleuchten als Sonderwunsch für die gehobenen Ansprüche



individuell planbare Schiebetüren aus Glas vermitteln Design-Charakter



Luxusbad als Sonderausstattung
jederzeit realisierbar



Wellnessoase ganz
nach Ihren Vorstellungen

Haustechnik

Die Ausstattung für Heizung und Sanitär erfolgt für Gewerbeflächen in Anlehnung an die Wohnungen.

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über Gas-Brennwertkessel sowie eine thermische Auf-Dach-Solaranlage für Brauchwasserbereitung.

Wärmebedarf und Raumtemperaturen nach Heizlast DIN EN 12 831.

Nachstehende Raumtemperaturwerte sind als Anhaltswerte nach DIN EN 12 831 vorgesehen:

Wohnen:	22 °C	Bad:	24 °C
Essen:	22 °C	Küche:	20 °C
Schlafen:	20 °C	Büroraum:	20 °C
Kind:	22 °C	Abstellraum:	15 °C
WC:	20 °C	Putzraum:	15 °C
Flur:	20 °C		

In den Wohnungen erfolgt die Raumbeheizung durch Fußbodenheizung. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper (ohne Elektropatrone) montiert.

Die Kellerräume aller Art, außer Gemeinschaftsräume wie Trockenraum, sind unbeheizt.

Die Heizkosten und der Wasserverbrauch werden über Mietzähler gemessen.

Lüftung

Die Wohnungen erhalten dezentrale Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnung, um die Anforderung aus der EnEV 2016 bzw. KfW 55 einzuhalten. Diese sind an den Außenwänden in der Nähe der Fenster positioniert.

Die Wohnungen, die an die Schlachthausstraße angrenzen (Wohnung 19, 20) sowie alle 3 Penthouse-Wohnungen (Wohnung 10, 21 und 22) und die Gewerbeinheit (WE 15) erhalten jeweils eine zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung. Diese Lüftungsgeräte werden in Abstellräumen und -flächen in der entsprechenden Einheit positioniert. Die Luftverteilung erfolgt über eine abgehängte Decke bzw. über den Fußboden.

Alle innenliegenden Bäder oder WCs und Küchen erhalten eine Einzelraumventilation, gesteuert über Nachlaufzeiteinstellung.

Sanitär

Die Nassräume werden entsprechend den Grundrissplänen wie folgt ausgestattet:

Bad:

Waschtisch aus Sanitärporzellan mit verchromtem Einhebel-Mischer mit Zugknopf-, Ab- und Überlaufgarnitur.

WC als Wand-Tiefspül-Klosett aus Sanitärporzellan mit Kunststoffklosettsitz und -deckel. Unterputz-Spülkasten mit unterbrechbarer Betätigung bzw. 2-Mengen-Spülung.

Acrylbadewanne mindestens 170/75 cm je nach Einrichtungsplan auf Wannenträger oder verkleidet mit verchromter Wannen-Füll- und Brause-Einhebelmischbatterie in Aufputz-Ausführung. Excenter-Ab- und Überlaufgarnitur, verchromt.

Bodengleich geflieste Dusche mit verchromter Unterputz-Brause-Thermostatbatterie sowie Brausestange mit Handbrause und Brause-schlauch. Duschabtrennung als 1-flügelige Echthaltür mit Seitenteil, wo notwendig.

WC

Handwaschbecken aus Sanitärporzellan mit verchromtem Einhebel-Mischer mit Zugknopf, Ab- und Überlaufgarnitur.

WC als Wand-Tiefspül-Klosett aus Sanitärporzellan mit Kunststoffklosettsitz und -deckel. Unterputz-Spülkasten mit unterbrechbarer Betätigung bzw. 2-Mengen-Spülung.

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eck- bzw. Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschinenanschluss, einschließlich Abflussanschluss.

Waschmaschinen

Jeweils in den Bädern in Unterputz-Ausführung. Verchromt mit Geräteventil und Anschluss: Siphon.

Die Sanitärobjekte werden in Standard-Weiß geliefert. Sonderwünsche sind gegen Aufpreis möglich.

Mindestens zwei gemeinschaftlich benutzbare Gartenwasseranschlüsse sind vorgesehen.

Elektroinstallation

Alle Leitungen sind als Mantelleitungen unter Putz verlegt. Im Untergeschoss sind Mantelleitungen in Installationskanälen oder -rohren verlegt, alles nach VDE-Richtlinien. Großflächenschalter und Steckdosen der Marken "Busch+Jaeger" oder "Gira" als rechteckiges Schalterprogramm im modernen Design.

Wohnungen:

Folgende Ausstattung ist vorgesehen:

Wohnen:	9 x Steckdosen
	2 x Lichtauslass
	1 x Telefonanschluss
	1 x Antennenanschluss
Essen:	1 x Lichtauslass
	1 x Telefonanschluss
Schlafen:	7 x Steckdosen
	1 x Lichtauslass
	1 x Telefonanschluss
	1 x Antennenanschluss
Küche:	6 x Steckdosen
	2 x Lichtauslass
	1 x Anschluss Dunstabzug
	1 x Steckdose Geschirrspüler
	1 x Anschluss Elektroherd
Abstellraum (Wohnung/KG):	1 x Steckdose
	1 x Lichtauslass
WC:	1 x Steckdose
	1 x Lichtauslass
Bad:	2 x Steckdose
	1 x Lichtauslass
	1 x Licht-/Steckdosenauslass für Spiegelschrank
	1 x Waschmaschinensteckdose
	1 x Trocknersteckdose

Kind/Gäste:

7 x Steckdose

Arbeiten 1 x Lichtauslass

1 x Telefonanschluss

1 x Antennenanschluss

Diele bzw. Flur:

2 x Steckdosen

1-3 x Lichtauslass

Balkon/Terrasse:

1 x Steckdose, abschaltbar von innen

1 x Lichtauslass

Gewerbefläche:

Folgende Ausstattung ist vorgesehen:

Gewerbefläche (Allgemein):

3 x Steckdosen je 10 m²

1 x Telefon- und Datenanschluss

(2 Insert) je 20 m²

1 x Lichtauslass je 10 m²

1 x Antennenanschluss je 50 m²

Flur: 2 x Steckdosen

1 - 3 x Lichtauslass

Windfang:

1 x Steckdose

1 x Lichtauslass

WC: 1 x Steckdose

1 x Lichtauslass

Abstellraum (in Gewerbefläche und KG):

3 x Steckdose

1 x Lichtauslass

Küche: 6 x Steckdosen

2 x Lichtauslass

1 x Anschluss Dunstabzug

1 x Steckdose Geschirrspüler

1 x Anschluss Herd

1 x Steckdose Mikrowelle

1 x Telefon-/Datenanschluss (2 Insert)

1 x Antennenanschluss

Außenfassade:

5 x Steckdosen (von innen schaltbar)

Elektro - Sonstiges

Außenleuchte und eine Steckdose (spritzwassergeschützt) an den Terrassen und Balkonen. Beide von innen zu schalten.

Sprechanlage mit Klingel- und Haustüröffner von der Diele zur Haustür je Wohneinheit. Türstation an Hauseingangstür.

Jede Wohneinheit erhält einen Breitbandfernsehanschluss im Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer. Mindestens jedoch zwei Anschlussmöglichkeiten je Wohneinheit.

Auf Wunsch gegen Aufpreis können auch weitere Räume mit einem zusätzlichen Leerrohr für den Telefon- und Fernsehanschluss ausgestattet werden.

Außenbeleuchtung nach Erfordernis über Dämmungs- und Zeitschaltuhrglieder bzw. Bewegungsmelder.

Treppenhäuser und Balkone/Terrassen sowie alle allgemein nutzbaren Räume werden mit Beleuchtung ausgestattet.

Jeder Stellplatz, Carport und TG-Stellplatz erhält eine Steckdose mit Versorgung über den jeweiligen Wohnungszähler.

Allgemeines

Abstellräume (KG/EG)

Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum in Ebene -1 oder Ebene 0. Abtrennung durch Mauerwerk, Beton, Holzlaten- oder Metallgitterverschlüsse mit verschließbarer Tür.

Mülltonnen

Stellplätze gem. Freiflächengestaltungsplan in Müllräumen ohne Müllgefäße.

Fahrradraum

Fahrradräume gem. Freiflächengestaltungsplan, absperrrbar. Weitere Abstellmöglichkeit auch im Keller-/Tiefgaragesgeschoss.

Trockenraum

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Im Kellergeschoss (Ebene 0) befindet sich ein Trockenraum.

Gemeinschaftsraum

Die Beleuchtungen der Gemeinschaftsräume werden mit Wechselschalter oder Taster, zum Teil über Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder ausgestattet.

Offene und Carport-Stellplätze

Pflasterung auf Frostschuttschicht in Splittbettung. Carports werden in Holz- oder Stahlkonstruktion nach Design der Architekten bzw. des Bauträgers errichtet.

Außenanlagen

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen werden wie folgt gestaltet:

Bepflanzung, Grünanlagen, Wege, offene und Carport-Stellplätze, Fahrrad- und Müllräume sowie Einfriedungen nach Freiflächengestaltungsplan.



zeitgemäße Technik
gehört zum Standard



puristische Elemente
schaffen Geradlinigkeit



Anmerkungen

Im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit können evtl. auftretende Fugenrisse bei den Gipsbauteilen und im Putz durch die Bauaustrocknung entstehen. Dies stellt keine konstruktiven Mängel dar.

In diesem Zeitraum ist auch auf die Durchlüftung der Räume besonders zu achten. Maße für Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich am Bau nach den Verputz- bzw. Fliesenarbeiten und nach dem Einbringen des Estrichs zu nehmen.

Die Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser (Kanal), Telefon und Fernsehanschluss sind in den Kosten enthalten.

Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Eingabeplanung. Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Dies gilt auch für die Berechnung der Wohnfläche. Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Sanitäreinrichtungen sind Bestandteile der Wohnungen.

Alle in der Bau- und Leistungsbeschreibung gezeigten Bilder sind optionale Einrichtungsbeispiele, die nicht zum Leistungsumfang gehören. Sämtliche im Exposé angegebenen Kosten sind mit 19 % Mehrwertsteuer kalkuliert.

Bei den Visualisierungen handelt es sich um Gestaltungsbeispiele, die nur den Charakter der Entwurfsplanung wiedergeben und einzelne Detailausbildungen hierbei abweichen können.

Stand: 1. Februar 2017



Referenzen - Frisches Wohnen im Lerchenfeld

Das neueste Projekt der IBC Immobilien GmbH besticht durch seine überraschende Fassadengestaltung. Architektonische Gestaltungselemente aus verschiedenen Stilbereichen finden sich zu einem gestalterischen Gesamtkonzept zusammen, welches in dieser Form bisher nicht vorzufinden

war. Insgesamt 21 Wohneinheiten, 2 Wohngruppen und eine Gewerbeeinheit mit insgesamt 2.254 m² Wohnfläche konnten so geschaffen werden. Der Stadtteil Lerchenfeld kam somit in den Genuss von hochwertigem Wohnraum mit durchdachten Grundrissen und gelungener Umsetzung der gefor-

derten Energiestandards durch Solarthermie und hochwertigem Wärmedämmverbundsystemen.





Referenzen - Wohnerlebnis Stadtgarten

Die IBC Immobilien GmbH errichtete im Stadtzentrum von Weiden – 5 Minuten fußläufig von der Altstadt entfernt – 13 Eigentumswohnungen in architektonisch herausragendem Stil. Eindrucksvoll sind hier vor allem die prägnanten Balkone. Der idyllisch angelegte Gartenbereich, der sich an dem

rückwärtigen Teil des Gebäudes angliedert, gab dem Bauvorhaben seinen Namen. Eine besondere Herausforderung bestand bei diesem Bauvorhaben im dem erfolgreichen Komplettabriss zweier Häuser, die augenscheinlich untrennbar in die Häuserfassade der Moltkestraße integriert schie-

nen. Wohnungen in einer Größe von 23 m² bis 140 m² konnten so geschaffen werden.





Referenzen - Luitpoldstraße 22

Die IBC Immobilien GmbH errichtete in der Luitpoldstraße 22 in Weiden einen Wohnhausneubau. Es entstanden drei großartig belichtete Eigentumswohnungen, die durch großzügige Raumaufteilung und Verwendung hochwertiger Ausstattungskomponenten den Ansprüchen der derzeitigen Wohnkultur entsprechen.

Der Neubau konnte im Februar 2008 bezogen werden. Der beabsichtigten geradlinigen, prägnanten und innovativen Architektur konnte durch die Schaffung dieser großzügig geschnittenen und belichtungsoptimierten Wohnungen Genüge getan werden. Ökologisches Bauen wurde auch hier besonders groß geschrieben.

Beim Neubau wurde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden eingebaut. Somit sind Sie gänzlich unabhängig von Erdgas. Hochwertige Dämmmaterialien sowohl an der Fassade als auch an den anderen Gebäudeteilen senken die Energiekosten bereits im Vorfeld nicht unbedeutend. Mit Fertigstellung der Baumaß-

nahme wurden Neubau und Sanierung zu einem harmonischen Gesamtkonzept zusammengefügt.





Referenzen - Berliner Carré, BA 4

Die IBC Immobilien GmbH komplettierte an der Ecke Leimbergstraße / Berliner Straße in der Zeit von Herbst 2012 bis Frühjahr 2014 mit dem 4. Bauabschnitt des Berliner Carrés das Großprojekt in seiner Gesamtheit. Erwähnenswert ist, dass auch die Reber Unternehmensgruppe in dieses Objekt ihre neuen Geschäftsräume integrierte.

Das Objekt beheimatet somit nun 3 Gewerbeeinheiten und 13 Eigentumswohnungen in einer Größe von 1-Zimmer Apartments bis zur großzügigen 3-Zimmer – Penthousewohnung mit 120 m² Wohnfläche.





Referenzen - Berliner Carré, BA 1-3

Die IBC Immobilien GmbH errichtete an der Berliner Straße in Weiden ein Wohngebäude mit 32 Wohneinheiten und Tiefgarage. Es wurden Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Eigentumswohnungen als hochwertige, teilweise individuell geplante Eigentumswohnungen realisiert.

Die Durchführung der Baumaßnahme erfolgte in drei Bauabschnitten. Die Neubaumaßnahme am ersten Bauabschnitt wurde im Oktober 2010 begonnen und dauerte bis Juli 2012. Der 2. Bauabschnitt wurde Anfang Dezember 2012 an die Eigentümer übergeben. Ende März 2013 konnten die

10 Eigentumswohnungen des 3. Bauabschnitts an die Eigentümer übergeben werden. Das Bauvorhaben besticht durch seine städtebauliche Eingliederung in das Wohngebiet.



Projektbeteiligte



BAUHERR

IBC Immobilien GmbH
Sachsenstraße 8
92637 Weiden/OPf.
Tel. 0961 381895-40
www.ibc-weiden.de



PROJEKTLEITUNG PLANUNG HLS-E

UNI-TEC Projekt GmbH
Sachsenstraße 8
92637 Weiden/OPf.
Tel. 0961 381895-0
www.utp-gmbh.de



ENTWURFSPLANUNG

evh_architekten gmbh
C. Eberhardt, S. Vogl & A. Hirsch
Kaiser-Wilhelm-Ring 28
92224 Amberg
Tel. 09621 76900-0
www.evh-architekten.de



AUSFÜHRUNGSPLANUNG BAULEITUNG

ZIEGLER - Architekten
Jahnstraße 61
92224 Amberg
Tel. 09621 48900
www.ziegler-architekten.com



STATIK

fhs ingenieur-gmbh
Fischer, Holzweck, Sperlich & Sperlich
Frühlingstraße 16
92224 Amberg
Tel. 09621 970890
www.fhs-ingenieure.de



BAUPHYSIK

Adrian Blödt
Ingenieurbüro für Bauphysik
Ahornweg 5
92702 Kohlberg
Tel. 0908 923851
www.bubing.eu

Auf der Suche nach einer Immobilie im gehobeneren Standard begleiten wir Sie, angefangen vom ersten Kontakt bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des auf Sie individuell zugeschnittenen Objekts. Treten Sie ein in eine Welt hoher Wohnkultur gepaart mit kompetenter, raumübergreifender Beratung in allen Bereichen.

Lernen Sie unsere Philosophie auf einem virtuellen Rundgang durch die Welt der IBC Immobilien GmbH kennen.

Besuchen Sie unsere Website

www.ibc-weiden.de



Reber
Unternehmensgruppe
IBC Immobilien GmbH

IBC Immobilien GmbH - Dipl. Ing. (FH) Peter Reber
Sachsenstraße 8 - 92637 Weiden/OPf.
Tel. 0961 381895-40 - info@ibc-weiden.de
www.ibc-weiden.de

Stand: 1. Februar 2017