

Baubeschreibung für Mietinteressenten

Merianstraße 16 | 16/1 | 18 | 20 in 89231 Neu-Ulm

Stand 14.08.2026

Wichtige Hinweise:

Diese Mieterbaubeschreibung dient allein der Vorabinformation, damit Mietinteressenten einen Eindruck der **generellen Qualität der Neubaumietwohnung vor dem Erstbezug** gewinnen. Sie begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.

Genannte Fabrikate und Produkte sind derzeit vom Vermieter vorgesehen und ausgeschrieben, sie können jedoch nicht zugesichert werden. Gleichwertige Produkte können zur Ausführung kommen. Änderungen, die sich während der Ausführung aus technischen Erfordernissen, Lieferfähigkeit oder behördlichen Auflagen ergeben, bleiben vorbehalten und begründen keine Rechte des Mieters. **Maßgeblich - insbesondere ab dem Zweitbezug – ist der Zustand der Wohnung bei Übergabe.**

Abbildungen, Visualisierungen und 3D-Rundgänge sind unverbindliche Darstellungen.

Für die Links zu den Herstellerseiten übernehmen wir keine Haftung. Sollte ein Link nicht mehr funktionieren, bitten wir um kurze Information.

Die Produkte sind teilweise im Büro von Konzept Immobilien ausgestellt und können dort vor Mietvertragsunterzeichnung besichtigt werden.

Gebäude

Neubau mit 56 Mietwohnungen in einem fünfgeschossigen Gebäude mit drei Hauseingängen und drei Personenaufzügen.

Tiefgarage mit 60 Kfz-Stellplätzen (davon 1 mit Rollstuhleignung) und 2 Motorradstellplätzen

Abstellräume im EG und UG mit 1 Kellerabteil je Wohnung als Metallverschlag

Fahrradraum im Erdgeschoss, überdachter Fahrradabstellbereich in den Außenanlagen. Weitere nicht überdachte Fahrradbügel in den Außenanlagen

Außenanlagen

Begrünter Innenhof mit Sitzbänken und kleiner Kinder-Spielbereich mit zwei Spielgeräten.

Erdgeschosswohnungen mit Privatgarten, teilweise mit zusätzlicher Zugangsmöglichkeit über gemeinsame Gartentore.

Energie- und Haustechnik

Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Plus-Zertifizierung
Beheizung über Fernwärme

Zentrale Warmwasserbereitung mit zentraler **Trinkwasserenthärtung**
Photovoltaikanlage auf dem Dach (Mieterstrom ist derzeit nicht geplant; die Anlage speist vollständig ins Netz ein – Änderungen vorbehalten)

Multimedia:

Anschluss an das Breitbandkabelnetz von Vodafone
Anschluss an Glasfasernetz der Telekom

Haustechnik in den Wohnungen:

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumregelung über Raumthermostat

Zusätzlich elektrischer Handtuchheizkörper Kermi Basic E im Bad mit Thermostatregelung.

<https://www.duschmeister.de/Kermi-Badheizkoerper-Basic-E.html>

Kontrollierte dezentrale **Wohnraumlüftung** mit Wärmerückgewinnung. Ablüfter in Bädern und WCs feuchte- bzw. lichtgesteuert.

Dreifachverglaste **Fenster mit elektrischen Rollläden** in den Wohnungen. Bodentiefe Fenster teils mit transparenter Glasbrüstung.

Erhöhter **Schallschutz** nach DIN 4109-5:2020. (Das bedeutet nicht, dass Geräusche aus anderen Wohnungen überhaupt nicht wahrnehmbar sind, sondern dass bei üblichem rücksichtsvollem Wohnverhalten Ruhe und Vertraulichkeit gewahrt bleiben. Ein Schallschutz innerhalb der einzelnen Wohnung ist nicht geschuldet.)

Lichte Deckenhöhe in den Wohnungen (ca.)

EG: 2,75 m

1. bis 3. OG: 2,50 m

4. OG: 2,75 m

Teilbereiche mit geringerer Höhe durch abgehängte Decken

Ausstattung der Wohnungen

Böden in den Wohnräumen: Vinyldielen 150x23 cm Gerflor Creation 55

Hinweis: Mieter, die bis zum **31.10.2026** einen Mietvertrag abschließen, können zwischen zwei Dekoren wählen:

1. <https://www.gerflor.de/produkt/creation-55-1271-lounge-oak-golden-eir-41961271>
2. <https://www.gerflor.de/produkt/creation-55-1273-lounge-oak-natural-eir-41961273>

Böden in Diele, Bäder, WCs und Abstellräumen: Feinsteinzeugfliesen (grau / anthrazit / Betonoptik) 60x30 cm

<https://www.atlasconcorde.com/en/ac-collection/nyra/meteor>

Wandfliesen 60x30 cm in den Bädern (wie Bodenfliesen) raumhoch im Bereich von Dusche und Badewanne, sonst halbhoch bis ca. 120 cm oder mit Fliesensockel.

Wände: Raufaser, weiß gestrichen

Decken: glatt gespachtelt, weiß gestrichen

Sanitärgegenstände

Anzahl und ca. Position sind im Exposéplan eingetragen

Waschtisch Geberit Renova Plan

<https://www.geberit.de/badezimmerprodukte/badserien/geberit-renova-plan/>

Armaturenserie Hansgrohe Metris

<https://www.hansgrohe.de/bad/produkte/linien/metris>

WC Geberit Renova spülrandlos mit Soft-Close-Deckel

https://catalog.geberit.de/de-DE/product/PRO_449862

Bodengleich geflieste Dusche mit Unterputzarmaturen Hansgrohe Metris, Duschschlauch, Handbrause und höhenverstellbarer Halterungstange.

Wohnungen Nr. 51 bis 56 zusätzlich mit Regendusche (in der Hauptdusche).

Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner (übereinander) im Bad.

Accessoires

Spiegel rechteckig über dem Waschtisch, Handtuchhaken und WC-Rollenhalter.

Duschtrennwände aus Glas (Hinweis: hierdurch geht durch die Einschränkung der Bewegungsfläche die formale Barrierefreiheit verloren. Daher auf Wunsch auch alternativ: Duschvorhang)

Türen

Wohnungseingangstür, glatt weiß mit HPL beschichtet, mit Stahlzarge und Spion
Innentüren, glatt weiß mit CPL beschichtet, mit weißen Stahlzargen

Elektro

Schalterprogramm Jung LS 990

<https://www.jung-group.com/de-DE/Produkte/Schalterprogramme/LS-990-aus-Kunststoff/>

Video-Türsprechanlage (Wohnung 5: nur Videotürspion)

Medienverteiler in der Wohnung mit Steckdosen und Platz für einen Router, sternförmige Verkabelung (Kat 7) zu Anschlussdosen in den Wohnräumen.

Hinweis: Telefon-, Internet- und Kabelanschluss müssen bei Bedarf von den Mietern selbst bei den jeweiligen Anbietern beauftragt werden.

In den Wohnungen sind nur Leuchtenauslässe vorhanden. Beleuchtungskörper sind nicht Bestandteil der Mietsache (Ausnahme: Außenleuchte/n auf Loggia/Terrasse).

Loggia, Terrasse, Garten

Loggien und Terrassen mit Werksteinplattenbelag 40x40 cm und schwellenfreiem Austritt. Halbtransparente Absturzsicherung (BRUAG Cellon).

Je Loggia bzw. Terrasse eine spritzwassergeschützte Außensteckdose und eine Außenleuchte, beide von innen schaltbar.

Wohnungen im EG und 4.OG erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle

Gemeinschaftsbereiche und Tiefgarage

Treppenhäuser und Aufzüge mit Naturstein Nero Impala belegt. Sauberlaufmatten in den Eingangsbereichen.

Briefkästen mit Video-Sprechanlage im Hauseingangselement.

LED-Beleuchtung in allen Allgemeinbereichen, geschaltet über Präsenz- und Bewegungsmelder.

Außenbeleuchtung dämmerungs- und zeitgesteuert.

Tiefgaragentor mit Funkfernbedienung

Die Tiefgarage ist für E-Ladeinfrastruktur baulich vorbereitet (zentraler Übergabepunkt und Kabelwege). Ladepunkte selbst sind nicht Bestandteil der Vermietung und können heute nicht zugesagt werden. Über eine spätere Nachrüstung wird gesondert entschieden, abhängig vom Gesamtbedarf aller Mieter. Bitte teilen Sie es uns mit, wenn Sie **Interesse an einer Wallbox** haben (hierfür fallen neben dem Stromverbrauch regelmäßige Kosten für die Installation und Abrechnung an)

Einbauküche:

Die Anmietung einer hochwertigen Markenküche ist voraussichtlich möglich.

Für eine Einbauküche im gehobenen Standard mit deutschen Markengeräten (Siemens, Bosch oder AEG) fällt – je nach Wohnungs- bzw. Küchengröße – ein zusätzlicher Mietbetrag zwischen 60 und 130 Euro monatlich an.

Bitte teilen Sie es uns mit, ob Sie lieber eine eigene Einbauküche einbringen oder eine anmieten würden.