

# Baubeschreibung

---

(Änderungen durch behördliche Auflagen vorbehalten.)

## **Barrierefreies Wohnen (nicht nach DIN):**

- Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant.
- Von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoß wird ein Aufzug (mit Notrufsystem) eingebaut, mit dem die Wohnungen bequem zu erreichen sind.
- Eingangstüre und Zimmertüren sind 101cm bzw. 88,5cm breit in Nebenräumen 77cm (Rohbaumaße).
- Terrassen- bzw. Balkontüren erhalten eine barrierefreie Türschwelle
- Tiefspülklosett im Bad inkl. Wasser- und Stromanschluss für den nachträglichen Einbau einer WC Dusche.
- Bodendusche großzügig gemauert, mit Schlitzrinne.
- Großzügige Garagenstellplätze ca. 2,67m - 3,67m breit.

## **Bauart:**

- Das Gebäude wird mit hochwertigen Baustoffen als **KFW-Effizienzhaus 55 EnEV 2016** hergestellt.
- Umweltfreundliche Wärmeversorgung durch eine Pelletheizung und einem Gasspitzenkessel mit vollautomatischem Betrieb für Heizung und Warmwasserbereitung.
- Kunststofffenster weiß mit 3-Scheiben Isolierverglasung,  $U_w$ -Wert  $< 0,76 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

### **Erschließung:**

Das Gebäude wird voll erschlossen.

Sämtliche Hausanschlusskosten für Strom, Wasser und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

### **Baukonstruktion und Baustoffe Rohbau:**

- Fundamente in Beton bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.
- Bodenplatte aus Beton bzw. Stahlbeton im Technikbereich (ansonsten Betonpflaster).
- Außenmauerwerk aus Wärmedämmziegeln 36,5cm stark, geklebt.
- Wohnungstrennwände 24 cm aus Verfüllziegel bzw. Stahlbetonwände.
- Tragende Innenwände 24 cm bzw. 17,5 cm stark aus Hochlochziegel.
- Zwischenwände 11,5 cm stark aus Hochlochziegel.
- Tiefgaragendecke in Stahlbeton als Ortbeton oder Filigrandecken, Geschoßdecken als Filigrandecken aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.
- Balkone aus Stahlbeton mit thermischer Trennung, Terrassen und Balkone mit einheitlichem Betonpflaster auf Kiestragschicht und Splittschicht.
- Geländer wird in verzinkter Stahl-Konstruktion, Pulverbeschichtet oder gleichwertig hergestellt. Diese Ausführung ist nicht nur formschön, sondern vor allem witterungsbeständig und erspart somit Folgekosten durch Anstricharbeiten.
- Keller Trennwände (Kellerverschläge) werden aus vorgefertigten Stahllamellen bzw. mit Holzlamellen verkleidet. Türe in gleicher Ausführung.

### **Dachkonstruktion(Flachdach):**

Stahlbetonmassivdecke als Flachdach nach statischen Erfordernissen. Das Flachdach wird nach der EnEV gedämmt.

### **Spenglerarbeiten:**

Sämtliche Spenglerarbeiten, erforderliche Wandanschlussbleche, Attika usw. werden aus Titanzink oder gleichwertig hergestellt.

**Außenputz/Fassade:**

Kalkzementputz, letzte Putzlage mit mineralischem Edelputz mit Ausgleichsanstrich.

**Fenster:**

Kunststofffenster weiß mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung, Dreh- bzw. Kippbeschläge.  $U_w$ -Wert ca.  $< 0,76(W/m^2K)$  Außenfensterbänke in Aluminium, Fensterbänke innen mit Natursteinbelag oder gleichwertig.

**Haustüren/Schließanlage/Klingel:**

Wohnungseingangstüren als Wärme- und Schallschutztüre in einbruchhemmender Bauweise aus Alu bzw. Holz (wird vom Bauträger festgelegt)  
Zentralschließanlage mit Profilzylinder für Haus- und Wohnungseingangstüren. Klingelanlage und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre. Im Briefkasten wird zusätzlich eine Sprechanlage mit einem Bildschirm ausgestattet, womit der Hauseingangsbereich videoüberwacht wird.

**Rolladenanlage:**

Fenster, Balkon- und Terrassentüren in den Wohnungen erhalten Kunststoffrollläden mit Gurtwickler. Alle bodentiefen Fenstertüren ab 2,00m breite werden elektrisch ausgeführt. Auf Wunsch können sämtliche Rollläden gegen Aufpreis auch elektrisch ausgeführt werden.

**Treppenanlagen:**

Allgemeine Treppenläufe, Podeste und Laubengänge erhalten einen Belag aus Natursteinbelag oder gleichwertig. Treppengeländer, Absturzsicherungen als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf und Anstrich.

### **Heizung:**

Die gesamte Wohnanlage soll künftig über eine zentrale Heizanlage (Pelletkessel und Gasspitzenlastkessel) im Technikraum des Wohn- und Geschäftshauses Flst.Nr. 210/63 und 208/1 beheizt und mit Wärme zur Raumheizung und Warmwasserbereitung versorgt werden.

Die Energieversorgung wird der Firma E-CON AG als ein für die Übernahme der Aufgabe qualifiziertes Fachunternehmen übertragen. Ziel ist es, eine umweltfreundliche, wirtschaftliche und zuverlässige Energieversorgung zu erreichen.

Die Heizungsanlage wird von der Firma E-CON AG Installiert. Die komplette Gebäudeinstallation der Heizung wird von der Firma K&S Wohnbau GmbH Installiert.

Die Steuerung der Heizung wird über die Vorlauftemperatur entsprechend der Außentemperatur geregelt. Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, im Bad kann gegen Aufpreis ein elektrischer Handtuchheizkörper eingebaut werden soweit dies technisch möglich ist. Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler (Uhr), der vom Käufer gemietet wird. Die Verbrauchszählung erfolgt als Mengenmessung zentral innerhalb der Wohnung.

### **Warmwasserversorgung:**

Die Warmwasserversorgung für Küche, WC und Bad erfolgt über einen zentralen Warmwasserpufferspeicher in der Technikzentrale. Jede Wohnung erhält hierfür entsprechende Wasserzähler (Uhr), die vom Käufer gemietet werden. Die Verbrauchszählung erfolgt als Mengenmessung zentral innerhalb der Wohnung.

### **Sanitäre Installation:** gemäß Trinkwasserverordnung (Legionellen)

In der Küche werden Anschlüsse für Spülbecken und Spülmaschine vorgesehen.

Die Bäder werden ausgestattet mit Dusche ca. 90-120 cm gefliest mit UP-Eingriffbrausebatterie und Handbrause. Waschbecken aus Kristallporzellan mit Einhebelmischbatterie, Spiegel, Ablage und Handtuchhalter, Wandklosett mit Doppeldeckel, Unterputzspülkasten und Bürstenhalter und Papierrollenhalter. Waschmaschinenanschluss (Zu- und Ablauf) im Bad oder Abstellraum und ein Elektro-Leerrohr für späteren Einbau einer WC-Dusche. Sämtliche Einrichtungsgegenstände in Weiß oder Standardfarben. Wohnungen mit Gartenanteil bekommen für die Gartenbewässerung einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

### **Lüftungsanlage:**

Alle Wohnungen erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

### **Elektroinstallation:**

Ausstattung mit Großflächen-Standardschaltern. Der Abstellraum im Keller erhält eine auf den Wohnungszähler laufende Steckdose und Lichtauslass mit Beleuchtungskörper.

Die Gemeinschaftseinrichtungen (Treppenhaus und Hauseingang) werden mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Jede Einheit erhält einen Antennenanschluss.

Die Versorgung erfolgt durch eine Gemeinschaftsantenne (SAT). Die Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

Der Internetzugang wird über ein Glasfaserkabel vorbereitet.

Rauchwarnmelder werden gemäß Landesbauordnung und DIN 14676 installiert.

<b>Wohn-Esszimmer:</b>	6 Steckdosen, 2 Lichtauslass und 1 Antennen-, EDV- Anschlussdose
<b>Küche:</b>	3 Steckdosen für Kühlschrank, Spülmaschine und Mikrowelle sowie Herdanschlussdose 4 Arbeitssteckdosen und 1 Lichtauslass
<b>Schlafräum:</b>	4 Steckdosen, 1 Lichtauslass und 1 Rauchmelder
<b>Bad:</b>	4 Steckdosen, 1 Lichtauslass und 1 Wandauslass für Spiegelleuchte und eine Steckdose für WC-Dusche.
<b>Abstellraum:</b>	1 Steckdose und 1 Lichtauslass.
<b>Balkon/Terrasse:</b>	1 Außensteckdosen und 1 Lichtauslass. Die Außenleuchten sind nicht im Preis enthalten, werden jedoch wegen der Einheitlichkeit vorgegeben.
<b>Diele/Windfang:</b>	1 Steckdose, 1 Lichtauslass, 1 Rauchmelder, elektrischem Türöffner und Leerrohr für Telefonanschluss.
<b>Tiefgarage:</b>	pro Tiefgaragenstellplatz wird ein Leerrohr für späteren Anschluss einer E-Auto Ladestation vorgesehen.

### **Innenputz/Anstrich:**

Decken als Filigrandecken, mit Silikatfarbe weiß gestrichen.

Wände mit Kalkputz verputzt, Oberfläche gefilzt und ebenfalls mit Silikatfarbe weiß gestrichen.

### **Estricharbeiten**

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich inkl. Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN.

### **Bodenbeläge:**

Wohnen/Essen/Kochen, Diele, Bad und WC erhalten einen Fliesenbelag oder Parkettboden verklebt/schwimmend verlegt. Materialpreis inkl. Verschnitt 40,00 €/m<sup>2</sup>, einschl. Verlegung bis 68,00 €/m<sup>2</sup> einschl. Standard Sockelleisten und inkl. 19% MwSt.

Schlaf- und Abstellraum erhalten einen strapazierfähigen PVC-Belag oder Laminatboden verklebt/schwimmend verlegt. Standard Sockelleisten. Materialpreis inkl. Verschnitt 28,00 €/m<sup>2</sup>, einschl. Verlegung bis 40,00 €/m<sup>2</sup> einschl. Sockelleisten und inkl. MwSt.

Terrassen und Balkone erhalten einen frostsicheren Belag 3 bis 5cm stark auf Splitt verlegt. Abdichtung Wandanschluss und Metallwinkel als Abschluss Stirnseite.

Tiefgarage, Fahrradraum, Treppenhauskeller, Hausmeister, Müllraum und Kellerräume werden mit Frostschutzkies befestigt und erhalten einen Pflasterbelag aus Betonsteinen 6cm stark oder einen Betonboden mit geglätteter Oberfläche.

### **Türen:**

Zimmertüren mit Röhrenspankern und Umfassungszarge, Türe glatt, in verschiedenen Holzdekoren oder Glattweiß CPL, Edelstahl-Drücker in L-Form auf Gehrung, oder gleichwertig. Glastüren oder Türen mit Glas-Lichtausschnitt sind nicht im Preis enthalten. (Türen nach Vorlagemuster nach Ihrer Auswahl bis 380,00 €/Stück inkl. Drückergarnitur, Montage und MwSt.) Auch können gegen Mehrpreis andere Türen ausgewählt werden.

### **Wandfliesen:**

Fliesen sind vorgesehen für die Wände im Bad auf ca. 1,20 m Höhe bzw. im Bereich der Dusche raumhoch, im WC bis auf ca. 1,20m Höhe. Wandfliesen nach Vorlagemuster Ihrer Auswahl Materialpreis bis 31,00 €/m<sup>2</sup>, einschl. Verlegung bis 68,00 €/m<sup>2</sup> und inkl. MwSt.)

### **Müllentsorgung:**

Die Mülltonnen werden im Müllraum aufgestellt.

**Außenanlage:**

Sämtliche Zugänge, Stellplätze usw. werden mit Frostschutzkies befestigt. Stellplätze und Eingangsbereich erhalten einen sickerfähigen Pflasterbelag 8 cm stark oder gleichwertig.

Die Zufahrt und Tiefgaragenabfahrt erhält eine Asphalttragdeckschicht 0/16 (1-lagig), einen Beton Belag mit Besenstrich oder ein Pflasterbelag. Für den Gartenanteil der Erdgeschosswohnungen wird Boden aufgetragen, grob angedeckt und wird im passenden Niveau an der Terrasse angeglichen. Die gärtnerische Gestaltung (Ansaat, Bepflanzungen) und Gartenzäune oder Hecken sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Terrassenbeläge, Balkone werden mit Betonsteinplatten 40x40cm in einheitlicher Granitoptik hergestellt.

**Bemusterung:**

Bodenbeläge im Innenbereich, Fliesen und Innentüren können bei unseren Anbietern vom Käufer selbst ausgesucht werden.

**Reinigung:**

Die einzelnen Wohnungen werden besenrein übergeben.

**Tiefgarage:**

Für jede Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz vorgesehen

(nicht im Wohnungspreis enthalten). Der Kauf eines TG Stellplatzes ist obligatorisch.

Garagendecken und Wände aus Beton werden weiß gestrichen.

Garagentor mit Notausgang und elektrischem Torantrieb, Schlüsselschalter und Handsender.

### **Schlussbemerkung:**

- Die Computersimulation auf der Titelseite ist ein Architektenvorschlag. Änderungen bei der tatsächlichen äußeren Gestaltung sind möglich.
- Die verwendeten Abbildungen und Darstellungen sind Architekturvorschläge und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Risse in Bauteilen, Putzen etc. die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.
- Elastische Bauteilfugen sind nach DIN alle paar Jahre bauseits zu erneuern.
- Anstriche, insbesondere solcher Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller alle paar Jahre nach DIN durch die Wohnungseigentümer durchzuführen.
- Für gebrauchstübliche Schäden an Verschleiß- und Gebrauchsteilen bzw. bewegliche Teile (z. B. Dichtungen, Kugellager, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühbirnen, Sicherungen, Steuerplatine usw.) besteht kein Gewährleistungsanspruch.
- Das Lüftungsverhalten spielt bei neuen Wohnungen eine enorme Rolle und es muss dringend darauf geachtet werden, dass regelmäßig gelüftet wird.
- Bepflanzungen im Garten über halb des Tiefgaragenbereichs bedarf eine Rücksprache mit dem Bauleiter / Hausverwaltung.

**Für ein behagliches Raumklima gilt der Leitsatz: Richtig heizen und lüften = gesund wohnen**

### **Allgemeine Erläuterung:**

Die hier enthaltenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird seitens des Bauträgers keine Haftung übernommen. Die Abbildungen, Visualisierungen, Ansichten, Fotografien, Texte und grafischen Elemente sind als exemplarisch zu verstehen und stellen die kreative Sichtweise des Illustrators dar. Die Grundrissvarianten mit Einrichtungsvorschlägen sind als exemplarisch zu verstehen. Änderungen der Gesamtkonzeption sowie der Grundrisse behält sich der Bauträger vor. Die endgültige Ausstattung ist der Baubeschreibung, der Ausstattungsliste sowie dem notariell vereinbarten Kaufvertragsinhalt zu entnehmen.