

## Unverbindliches Exposé - VERKAUF



### 4 moderne, altenfreundliche Eigentumswohnungen im Zentrum von Neubrandenburg

Gerade sind 11 Eigentumswohnungen in altenfreundlicher Bauweise in 2 sehr modernen Mehrfamilienhäusern in der Bachstraße 15/17 in Neubrandenburg in der Fertigstellung, die im Erdgeschoss mit einem Parkhaus verbunden sind. Die Häuser erhalten insgesamt 2 Fahrstuhlanlagen und werden als KfW-Effizienzhäuser 55 in einem hochmodernen Baustil erbaut. Das Gemeinschaftsgrundstück weist eine Gesamtgröße von 1.133 m<sup>2</sup> aus. Erforderliche PKW-Einstellplätze finden zum größten Teil im Erdgeschoss der Häuser Platz bzw. werden bei den Erdgeschosswohnungen auf den diesen zugeordneten Sondereigentümern auf den Grundstücksteilen zugeordnet.

Von diesen Eigentumswohnungen stehen derzeit noch 3 Wohnungen für die Eigennutzung zum Verkauf. Diese Eigentumswohnungen sind im Mehrfamilienhaus der Bachstraße 15 befindlich.

**Neubrandenburg** ist die Kreisstadt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in Mecklenburg-Vorpommern. Die drittgrößte Stadt des Bundeslandes ist als eines der vier Oberzentren der Hauptort im Südosten. Die nächstgelegenen Ballungsräume sind Stettin 90 km in östlicher, Rostock 110 km in nord-westlicher, Berlin 135 km in südlicher und Hamburg 250 km in westlicher Richtung.

Die Stadt ist für Nordeuropas besterhaltene mittelalterliche Stadtbefestigung, für ihre Konzertkirche und den zentrumsnahen Tollensesee in der Urlaubsregion Mecklenburger Seenland bekannt. Wegen der vier gotischen Stadttore trägt Neubrandenburg den Beinamen „Vier-Tore-Stadt“ bzw. „Stadt der vier Tore“.

Die heute als Innenstadt bezeichnete historische Altstadt von Neubrandenburg, die bis zur Mitte des 19. Jahrhundert (von wenigen Ausnahmen abgesehen) der gesamten Stadtbevölkerung Wohnraum bot, ist auch heute das kulturelle und touristische Herz Neubrandenburgs. In dem schon im Mittelalter fast kreisrund angelegten Stadtzentrum sind die Straßen in einem rechtwinkligen Muster von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen parallel angeordnet.

### Verkehrsanbindung:

Neubrandenburg liegt 135 Kilometer nördlich von Berlin, 150 Kilometer östlich von Schwerin und 100 Kilometer südöstlich von Rostock. Bis zur Ostseeküste beträgt der kürzeste Abstand 60 Kilometer Luftlinie.

Östlich und nördlich von Neubrandenburg verläuft die A 20. Um die Innenstadt laufen die Bundesstraßen B 96 (Sassnitz - Stralsund und Neubrandenburg - Berlin - Zittau) und B 104 (Lübeck - Neubrandenburg - Linken) in einem etwa vier Kilometer langen Kreisverkehr um das Stadtzentrum (Friedrich-Engels-Ring) zusammen.

Im Westen der Stadt beginnt die B 192 (Neubrandenburg - Wismar) und acht Kilometer östlich der Stadt die B 197 (Neubrandenburg - Anklam).

In Neubrandenburg kreuzen die beiden Eisenbahnlinien Berlin - Stralsund in Nord-Süd-Richtung und Lübeck - Stettin in Ost-West-Richtung, wodurch der Neubrandenburger Bahnhof ein Umsteigepunkt von überregionaler Bedeutung ist. Weiterhin gibt es die Bahnstrecke Neubrandenburg - Friedland, auf der seit der Einstellung des regulären Personenverkehrs im Jahr 1994 noch gelegentlich Sonderzugfahrten angeboten werden. Bis 1945 war Neubrandenburg außerdem der Ausgangspunkt der Mecklenburgischen Südbahn Richtung Waren/Müritz - Parchim.

Das gesamte Stadtgebiet ist mit den Linienbussen erschlossen. Vom zentralen Busbahnhof in direkter Nachbarschaft des Bahnhofs fahren elf Linien in alle Stadtviertel. Ebenfalls am Busbahnhof starten die regionalen Buslinien, die das Oberzentrum Neubrandenburg mit den Städten und Dörfern der Umgebung verbinden.

Auf dem Tollensesee wird von Mai bis September Fahrgastschiffahrt angeboten, als Rundfahrten und im Linienverkehr. Beliebt ist die Fahrt bis in die benachbarte Lieps im Süden des Tollensesees, die inmitten des Naturschutzgebiets Nonnenhof liegt.

An der nördlichen Stadtgrenze, an der Landesstraße 35, befindet sich der Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen.

### Objektbeschreibung:

Das Bauvorhaben „Wohnanlage Neubrandenburg, Bachstraße 15/17“ ist in Ergänzung zu den in den vergangenen Jahren neu gestalteten und errichteten Wohnanlagen: „Wohnanlage Neubrandenburg, Alter Schlachthof“ und „Wohnanlage Neubrandenburg, Brinkstraße 10/12“, zwischenzeitlich beide fertiggestellt, in der Errichtung.

Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zwischen dem Jahnviertel, dem ältesten Viertel der Viertorestadt mit den zum größten teils erhaltenen Stadtvillen, die um 1900 erbaut worden sind, und der Innenstadt, dem Kernstadtgebiet der Stadt Neubrandenburg.

Der Standort „Alter Schlachthof-Brinkstraße/Bachstraße“ ist sehr ruhig gelegen, trotzdem zentral gut erschlossen und sehr gut ans existierende Straßennetz eingebunden. Viele Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen sind in der näheren Umgebung ansässig und fußläufig in 5-10 Minuten erreichbar. Ebenfalls erreicht man in nur wenigen Minuten das Gebiet um den Tollensesee, wo entspannte Spaziergänge möglich sind und Erholung großgeschrieben werden kann.

Dass dieser Standort für sehr viele Bürger der Stadt Neubrandenburg als eine bevorzugte Wohngegend angesehen wird, wurde bereits mit der Errichtung der neuen „Wohnanlage Am Alten Schlachthof Neubrandenburg“ und der neuen „Wohnanlage Brinkstraße Neubrandenburg“ in unmittelbarer Nachbarschaft sehr deutlich. Die Kaufnachfrage für dort entstandene Eigentumswohnungen war sehr groß, innerhalb kürzester Zeit konnten alle dort errichteten 26 bzw. 20 Eigentumswohnungen durch uns verkauft werden. Nahtlos wird sich der mühelose Verkauf der 11 Wohnungen der „Wohnanlage Bachstraße“ anschließen, 7 Wohnungen sind zwischenzeitlich davon bereits verkauft worden.

Gegenwärtig werden noch 3 Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten.

Das bei der „Wohnanlage Am Alten Schlachthof Neubrandenburg“ umgesetzte Konzept der Schaffung von altenfreundlichen Wohnungen hat auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Brinkstraße) seine Fortsetzung gefunden.

Auch die jetzt fast fertiggestellte „Wohnanlage Neubrandenburg Bachstraße“ ist diesem Konzept gefolgt. Denn wir mussten ja Nicht's Neues erfinden, wenn sich das Konzept der bisherigen Wohnanlagen schon bewährt haben. Das neue Wohnhaus in der Bachstraße hat zwei Fahrstuhl Anlagen erhalten, die vom „Parkdeck-Erdgeschoss“ direkt zu den darüber liegenden Wohnungen führen. Alle Wohnungen wurden barrierefrei errichtet. So werden z.B. auch über größere Innen- und Außentüren als auch Terrassen- und Balkonfenster, größer gestaltete Bäder möglichen Rollstuhlfahrern jederzeit jede Räumlichkeit oder auch Terrasse etc. ohne Probleme zugänglich sein.

Bei der neu errichteten „Wohnanlage Neubrandenburg, Am Alten Schlachthof“ und bei der zwischenzeitlich fertiggestellten „Wohnanlage Neubrandenburg, Brinkstraße“ hat sich gezeigt, dass ein Großteil der Käuferschaft Rentner waren bzw. sind, die zum Teil Einfamilienhäuser mit großen, zu pflegenden Grundstücken in den umliegenden Dörfern der Stadt Neubrandenburg hatten. Vielen von ihnen wurde die Pflege zu viel, es wurde auch auf Grund des Alters oftmals die direkte Stadtnähe gesucht. Es wurde also die Stadtnähe gesucht, Eigentum gesucht, um das man sich nicht allzu viel kümmern muss. Der geäußerte Tenor wiederholte sich immer wieder: Man will die letzten Jahre seines Lebens ja auch noch viel verreisen, man hat ja ein Großteil des bisherigen Lebens nur gearbeitet. Da ist also eine Eigentumswohnung in der Innenstadt genau das Richtige.

Die Nachfrage nach altenfreundlichen und altengerechten Wohnungen, die man auch ohne Bedenken bis zu seinem Lebensende nutzen und vor allem auch erreichen kann (Fahrstuhl Anlage / barrierefrei / altenfreundlich / altengerecht), reißt also nicht ab.

Weitere Daten und Fakten zur gesamten „Wohnanlage Neubrandenburg, Bachstraße 15/17“:

- \* massive, viergeschossige Bauweise, die Außenwände mit 42,5 cm starken Planblocksteinen, Material: Porenbeton-Mauerwerk, die tragenden Innenwände mit 17,5 cm starken Planblocksteinen, Material: Kalksandstein-Mauerwerk, die nichttragenden Innenwände mit 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk
- \* insgesamt: acht 3-Raum-, zwei 4-Raum- und eine 5-Raumwohnungen (barrierefrei)
- \* Wohnflächen von 74,22 und 180,36 m<sup>2</sup>
- \* 2 Fahrstuhl Anlagen
- \* Fernwärmeheizung/Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper im Bad, Wasserentkalkungsanlage im zentralen Hauswirtschaftsraum (Filter)
- \* Bäder jeweils mit Wanne und Dusche (ebenerdig), wandhängendes Tiefspül-WC mit Absenkautomatik, Waschtisch, Handtuchheizkörper
- \* zusätzlich Gäste-WC in jeder Wohnung
- \* Raffstoreanlagen kommen in allen Fenstern und in allen Terrassenfensterelementen in allen Geschossen zum Einsatz (alle elektrisch betrieben)
- \* Schließanlage, Glasfaseranschluss für Fernsehen, Internet, Telefon
- \* Terrassen, Balkone, Dachterrassen sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet

Folgende Wohnungen stehen noch zum Verkauf/Übersichtsdarstellung

#### **Bachstraße 15**

Whg-Nr.:	Lage der Wohnung	Whg-Größe	Wohnfläche	Verkaufspreis	Vermittlungsstand
01	1Erdgeschoss	4-Raum-Wohnung	82,49 m <sup>2</sup>	320.000,00 € zzgl. 30.000,00 € Carport + Grund	frei
02	1. Obergeschoss links/ 2. Obergeschoss links	4-Raum-Wohnung	129,56 m <sup>2</sup>	420.000,00 € zzgl. 30.000,00 € Garagenplatz	frei
03	1. Obergeschoss rechts	3-Raum-Wohnung	87,42 m <sup>2</sup>	350.000,00 € zzgl. 30.000,00 € Garagenplatz	frei

04	2. Obergeschoss rechts	3-Raum-Wohnung	87,56 m <sup>2</sup>	*****	reserviert
05	Dachgeschoss	4-Raum-Wohnung	149,70 m <sup>2</sup>	*****	verkauft

**Die Wohn- und Nutzflächen stellen sich wie folgt dar:**

**Wohnung 01:**

frei

Flur	8,55 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer/Küche	22,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	6,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	9,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	9,75 m <sup>2</sup>
Bad	7,02 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,61 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 82,49 m<sup>2</sup>**

**Miteigentumsanteile:**

\* 64/1.000-stel

**Sondereigentum/Sondernutzungsrecht:**

\* Grundstücksfläche 184,30 m<sup>2</sup>

\* Carport (12,50 m<sup>2</sup>)

**Wohnung 02:**

frei

Flur	6,96 m <sup>2</sup>	(1.OG)
Zimmer 1	9,25 m <sup>2</sup>	(1.OG)
Zimmer 2	10,49 m <sup>2</sup>	(1.OG)
Zimmer 3	11,80 m <sup>2</sup>	(1.OG)
Bad	8,35 m <sup>2</sup>	(1.OG)
Terrasse	23,90 m <sup>2</sup>	(1.OG)
Abstellraum	3,03 m <sup>2</sup>	(2.OG)
Wohnzimmer/Küche	37,38 m <sup>2</sup>	(2.OG)
Flur	1,90 m <sup>2</sup>	(2.OG)
Gäste-WC	3,71 m <sup>2</sup>	(2.OG)
Abstellraum	2,93 m <sup>2</sup>	(2.OG)
Terrasse	9,86 m <sup>2</sup>	(2.OG)

**GESAMT: 129,56 m<sup>2</sup>**

**Miteigentumsanteile:**

\* 98/1.000-stel

**Sondereigentum/Sondernutzungsrecht:**

\* Garagenstellplatz (14,51 m<sup>2</sup>)

\* Abstellraum im EG (4,14 m<sup>2</sup>)

**Wohnung 03:**

frei

Flur	13,03 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer/Küche	32,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	9,10 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,41 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,72 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,54 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 87,42 m<sup>2</sup>**

**Miteigentumsanteile:**

\* 79/1.000-stel

**Sondereigentum/Sondernutzungsrecht:**

\* Garagenstellplatz (14,82 m<sup>2</sup>)

\* Abstellraum im EG (2,23 m<sup>2</sup>)

**Wohnung 04:**

reserviert

Flur	12,62 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer/Küche	32,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,49 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	9,10 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,82 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,86 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,54 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 87,56 m<sup>2</sup>**

**Miteigentumsanteile:**

\* 79/1.000-stel

**Sondereigentum/Sondernutzungsrecht:**

\* Garagenstellplatz (12,96 m<sup>2</sup>)

\* Abstellraum im EG (2,69 m<sup>2</sup>)

**Wohnung 05:**

verkauft

Flur	9,66 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	19,71 m <sup>2</sup>
Esszimmer	25,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	6,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,12 m <sup>2</sup>



Küche	15,98 m <sup>2</sup>
Bad	11,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,67 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,80 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,88 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,34 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>149,70 m<sup>2</sup></b>

**Miteigentumsanteile:**

\* 136/1.000-stel

**Sondereigentum/Sondernutzungsrecht:**

\* Garagenstellplatz (14,01 m<sup>2</sup>)

\* Abstellraum im EG (3,72 m<sup>2</sup>)

\* Abstellraum im EG (3,21 m<sup>2</sup>)

**Bachstraße 17**

**komplett verkauft**

Whg-Nr.:	Lage der Wohnung	Whg-Größe	Wohnfläche	Verkaufspreis	Vermittlungsstand
06	Erdgeschoss	3-Raum-Wohnung	74,22 m <sup>2</sup>	*****	verkauft
07	1. Obergeschoss links	3-Raum-Wohnung	86,47 m <sup>2</sup>	*****	verkauft
08	1. Obergeschoss rechts	3-Raum-Wohnung	87,44 m <sup>2</sup>	*****	verkauft
09	2. Obergeschoss links	3-Raum-Wohnung	86,63 m <sup>2</sup>	*****	verkauft
10	2. Obergeschoss rechts	3-Raum-Wohnung	87,58 m <sup>2</sup>	*****	verkauft
11	Dachgeschoss	5-Raum-Wohnung	180,36 m <sup>2</sup>	*****	verkauft



**Westansicht**



**Ostansicht**



**Originalfoto**

This architectural floor plan depicts a complex residential layout with various rooms and technical specifications. The plan includes the following details:

- Rooms and Areas:**
  - H1.00.WE1.05:** Wohnzimmer/Küche (Living Room/Kitchen) with dimensions A: 22,18m², U: 21,24 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.WE1.07:** Zimmer (Bedroom) with dimensions A: 9,75m², U: 12,59 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.WE1.06:** Zimmer (Bedroom) with dimensions A: 6,61m², U: 10,31 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,430 m.
  - H1.00.WE1.03:** Zimmer (Bedroom) with dimensions A: 9,15m², U: 12,22 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.WE1.01:** Flur (Corridor) with dimensions A: 8,55m², U: 15,23 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.WE1.04:** Bad (Bathroom) with dimensions A: 7,02m², U: 10,95 m, FB: Fliesen, RH: 2,550 m.
  - H1.00.G.06:** Abst.4 (Staircase) with dimensions A: 2,69m², U: 6,85 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.G.07:** Abst.5 (Staircase) with dimensions A: 3,21m², U: 8,81 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.G.05:** Abst.3 (Staircase) with dimensions A: 2,23m², U: 6,45 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.G.04:** Flur (Corridor) with dimensions A: 2,07m², U: 6,22 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.G.01:** TRH (Technical Room) with dimensions A: 3,52m², U: 7,92 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.G.02:** Flur (Corridor) with dimensions A: 10,46m², U: 19,51 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.G.03:** Technik (Technical Room) with dimensions A: 4,75m², U: 9,26 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m.
  - H1.00.G.01a:** Fläche unter Treppe ab -1m (Area under staircase from -1m) with dimensions A: 7,46m² (NF), U: 11,69 m, FB: Bodenbelag, RH: -1,00-2,525m.
- Other Areas:**
  - Abst. 5:** 3,72m²
  - Abst. 2:** 4,14m²
  - P5:** 14,01m²
  - P2:** 14,51m²
  - P4:** 12,96m²
  - P3:** 14,82m²
  - ZugangH1:** 7,00m²
  - Aufzug schematisch Schacht 9m:** A: 2,80m²
- Technical Specifications and Notes:**
  - BRH 0.000 OKFFB
  - DGB 24/25 C25/30
  - Küchenpl. sind optional
  - BRH 1.000 OKFFB
  - BRH 2.000 OKFFB
  - BRH 3.000 OKFFB
  - BRH 4.000 OKFFB
  - BRH 5.000 OKFFB
  - BRH 6.000 OKFFB
  - BRH 7.000 OKFFB
  - BRH 8.000 OKFFB
  - BRH 9.000 OKFFB
  - BRH 10.000 OKFFB
  - BRH 11.000 OKFFB
  - BRH 12.000 OKFFB
  - BRH 13.000 OKFFB
  - BRH 14.000 OKFFB
  - BRH 15.000 OKFFB
  - BRH 16.000 OKFFB
  - BRH 17.000 OKFFB
  - BRH 18.000 OKFFB
  - BRH 19.000 OKFFB
  - BRH 20.000 OKFFB
  - BRH 21.000 OKFFB
  - BRH 22.000 OKFFB
  - BRH 23.000 OKFFB
  - BRH 24.000 OKFFB
  - BRH 25.000 OKFFB
  - BRH 26.000 OKFFB
  - BRH 27.000 OKFFB
  - BRH 28.000 OKFFB
  - BRH 29.000 OKFFB
  - BRH 30.000 OKFFB
  - BRH 31.000 OKFFB
  - BRH 32.000 OKFFB
  - BRH 33.000 OKFFB
  - BRH 34.000 OKFFB
  - BRH 35.000 OKFFB
  - BRH 36.000 OKFFB
  - BRH 37.000 OKFFB
  - BRH 38.000 OKFFB
  - BRH 39.000 OKFFB
  - BRH 40.000 OKFFB
  - BRH 41.000 OKFFB
  - BRH 42.000 OKFFB
  - BRH 43.000 OKFFB
  - BRH 44.000 OKFFB
  - BRH 45.000 OKFFB
  - BRH 46.000 OKFFB
  - BRH 47.000 OKFFB
  - BRH 48.000 OKFFB
  - BRH 49.000 OKFFB
  - BRH 50.000 OKFFB
  - BRH 51.000 OKFFB
  - BRH 52.000 OKFFB
  - BRH 53.000 OKFFB
  - BRH 54.000 OKFFB
  - BRH 55.000 OKFFB
  - BRH 56.000 OKFFB
  - BRH 57.000 OKFFB
  - BRH 58.000 OKFFB
  - BRH 59.000 OKFFB
  - BRH 60.000 OKFFB
  - BRH 61.000 OKFFB
  - BRH 62.000 OKFFB
  - BRH 63.000 OKFFB
  - BRH 64.000 OKFFB
  - BRH 65.000 OKFFB
  - BRH 66.000 OKFFB
  - BRH 67.000 OKFFB
  - BRH 68.000 OKFFB
  - BRH 69.000 OKFFB
  - BRH 70.000 OKFFB
  - BRH 71.000 OKFFB
  - BRH 72.000 OKFFB
  - BRH 73.000 OKFFB
  - BRH 74.000 OKFFB
  - BRH 75.000 OKFFB
  - BRH 76.000 OKFFB
  - BRH 77.000 OKFFB
  - BRH 78.000 OKFFB
  - BRH 79.000 OKFFB
  - BRH 80.000 OKFFB
  - BRH 81.000 OKFFB
  - BRH 82.000 OKFFB
  - BRH 83.000 OKFFB
  - BRH 84.000 OKFFB
  - BRH 85.000 OKFFB
  - BRH 86.000 OKFFB
  - BRH 87.000 OKFFB
  - BRH 88.000 OKFFB
  - BRH 89.000 OKFFB
  - BRH 90.000 OKFFB
  - BRH 91.000 OKFFB
  - BRH 92.000 OKFFB
  - BRH 93.000 OKFFB
  - BRH 94.000 OKFFB
  - BRH 95.000 OKFFB
  - BRH 96.000 OKFFB
  - BRH 97.000 OKFFB
  - BRH 98.000 OKFFB
  - BRH 99.000 OKFFB
  - BRH 100.000 OKFFB

Stand: 01.04.2025

The floor plan shows a residential unit with the following rooms and details:

- H1.01.WE2.08** Terrasse: A: 3.32m² (NF), U: 1.66m² (WF), U: 8.03m, FB: Bodenbelag, RH: 2.575 m.
- H1.01.WE2.06** Zimmer: A: 11.80m², U: 13.74 m, FB: Bodenbelag, RH: 2.550 m.
- H1.01.WE2.05** Zimmer: A: 10.49m², U: 14.20 m, FB: Bodenbelag, RH: 2.550 m.
- H1.01.WE2.04** Zimmer: A: 9.25m², U: 12.20 m, FB: Bodenbelag, RH: 2.550 m.
- H1.01.WE2.03** Bad: A: 3.86m², U: 8.42 m, FB: Fliesen, RH: 2.550 m.
- H1.01.WE2.02** WC: A: 2.95m², U: 8.45 m, FB: Fliesen, RH: 2.550 m.
- H1.01.WE2.01** Flur: A: 8.50m², U: 16.99 m, FB: Bodenbelag, RH: 2.550 m.
- H1.01.G.01** TRH: A: 3.52m², U: 7.92 m, FB: Bodenbelag, RH: 2.550 m.
- H1.01.G.01a** Treppe EG-1.OG: A: 8.48m², U: 11.69 m, FB: Bodenbelag, RH: div.

Other features include a kitchen area (MSH100-10), a bathroom (Ablage), and a staircase (Treppe wird noch modifiziert). Dimensions and room numbers are clearly marked throughout the plan.

Stand: 01.04.2025

The architectural floor plan shows a residential unit with various rooms and technical details:

- H1.02.WE2.14**: Terrasse (Terrace) with area A: 9.86m² (NF), U: 4.93m² (WF), U: 12.67m, FB: Bodenbelag, RH:.
- H1.02.WE2.13**: Wohnzimmer/Küche (Living Room/Kitchen) with area A: 37.38m² (NF inkl.Tr.), U: 28.42 m, FB: Bodenbelag, RH: 2.550 m.
- H1.02.WE2.11**: Dusche/WC (Shower/Bathroom) with area A: 3.71m², U: 8.26 m, FB: Fliesen, RH: 2.550 m.
- H1.02.WE2.09**: Flur (Hallway) with area A: 1.90m², U: 5.68 m, FB: Bodenbelag, RH: 2.550 m.
- H1.02.G.01**: TRH (Technical Room) with area A: 3.52m², U: 7.92 m, FB: Bodenbelag, RH: 2.550 m.
- H1.02.G.01a**: Treppe 1.OG-2.OG (Staircase 1st Floor-2nd Floor) with area A: 8.48m², U: 11.68m, FB: Bodenbelag, RH: div.
- H1.02.WE2.10**: Abt. (Closet) with area A: 2.93m², U: 8.43 m, FB: Bodenbelag, RH: 2.550 m.

Other features include kitchen appliances (Küchenpl. sind optional), stairs (Treppe wird noch modifiziert), and various dimensions and levels indicated throughout the plan.

**H1.01.WE3.07**  
Wohnzimmer/Küche  
A: 32,37m²  
U: 26,25 m  
FB: Bodenbelag  
RH: 2,550 m

**H1.01.WE3.06**  
Abst.  
A: 2,28m²  
U: 6,15 m  
FB: Bodenbelag  
RH: 2,550 m

**H1.01.WE3.04**  
WC  
A: 1,64m²  
U: 5,29 m  
FB: Fliesen  
RH: 2,550 m

**H1.01.WE3.05**  
Bad  
A: 7,12m²  
U: 13,89 m  
FB: Fliesen  
RH: 2,550 m

**H1.01.WE3.03**  
Zimmer  
A: 10,49m²  
U: 12,96 m  
FB: Bodenbelag  
RH: 2,550 m

**H1.01.WE3.01**  
Flur  
A: 2,00m²

**Aufzug schematisch**  
Schacht  
A: 2,30m²

**Küchenpl.**  
sind optional

**Ablage**

**Schacht**

**BRH 0.000**  
DGB 24/25 C25/30  
6.435

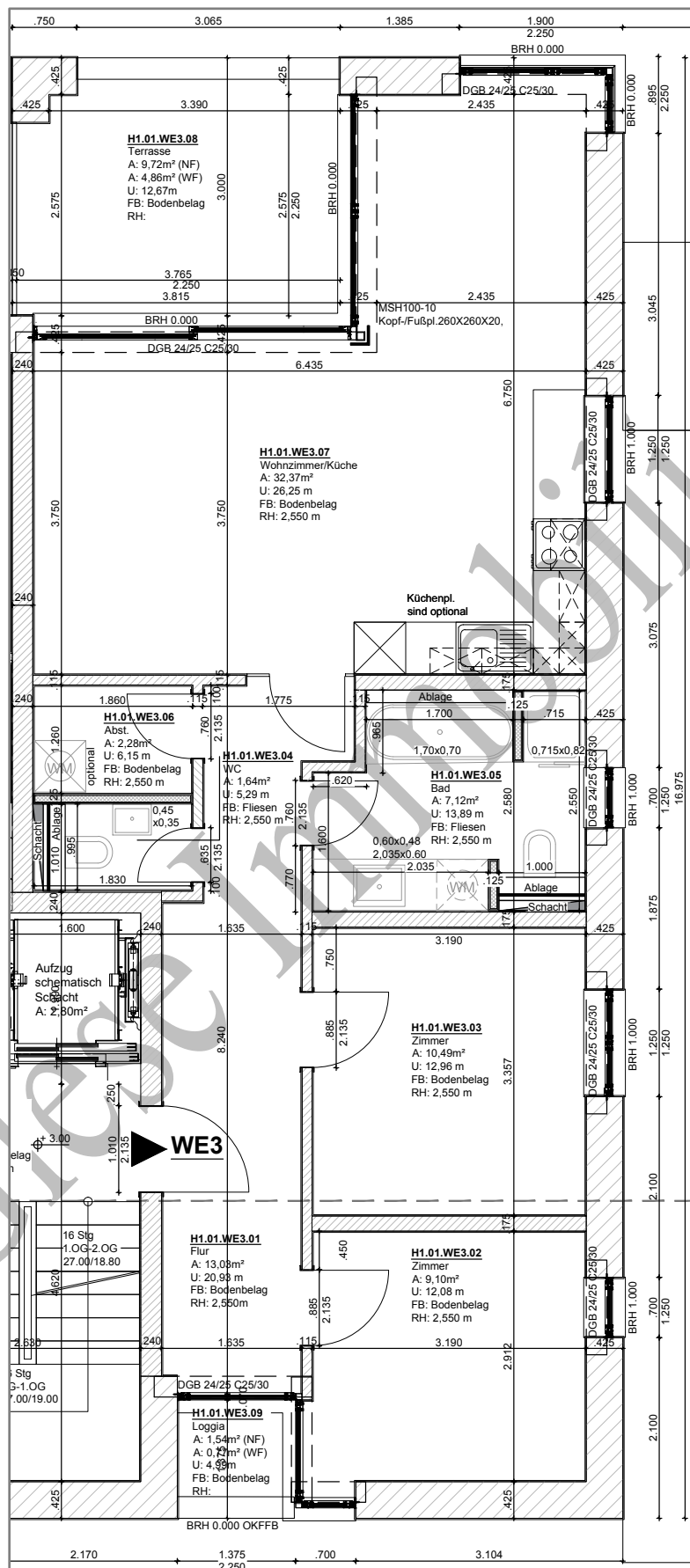
**BRH 1.000**  
DGB 24/25 C25/30  
1.250  
1.250  
3.075  
16.975

**BRH 1.000**  
DGB 24/25 C25/30  
.700  
1.250  
1.875  
16.975

**BRH 1.000**  
DGB 24/25 C25/30  
1.250  
2.100

**WE3**

**16 Stg**  
**1.OG-2.OG**  
**27.00/18.80**



Stand: 01.04.2025

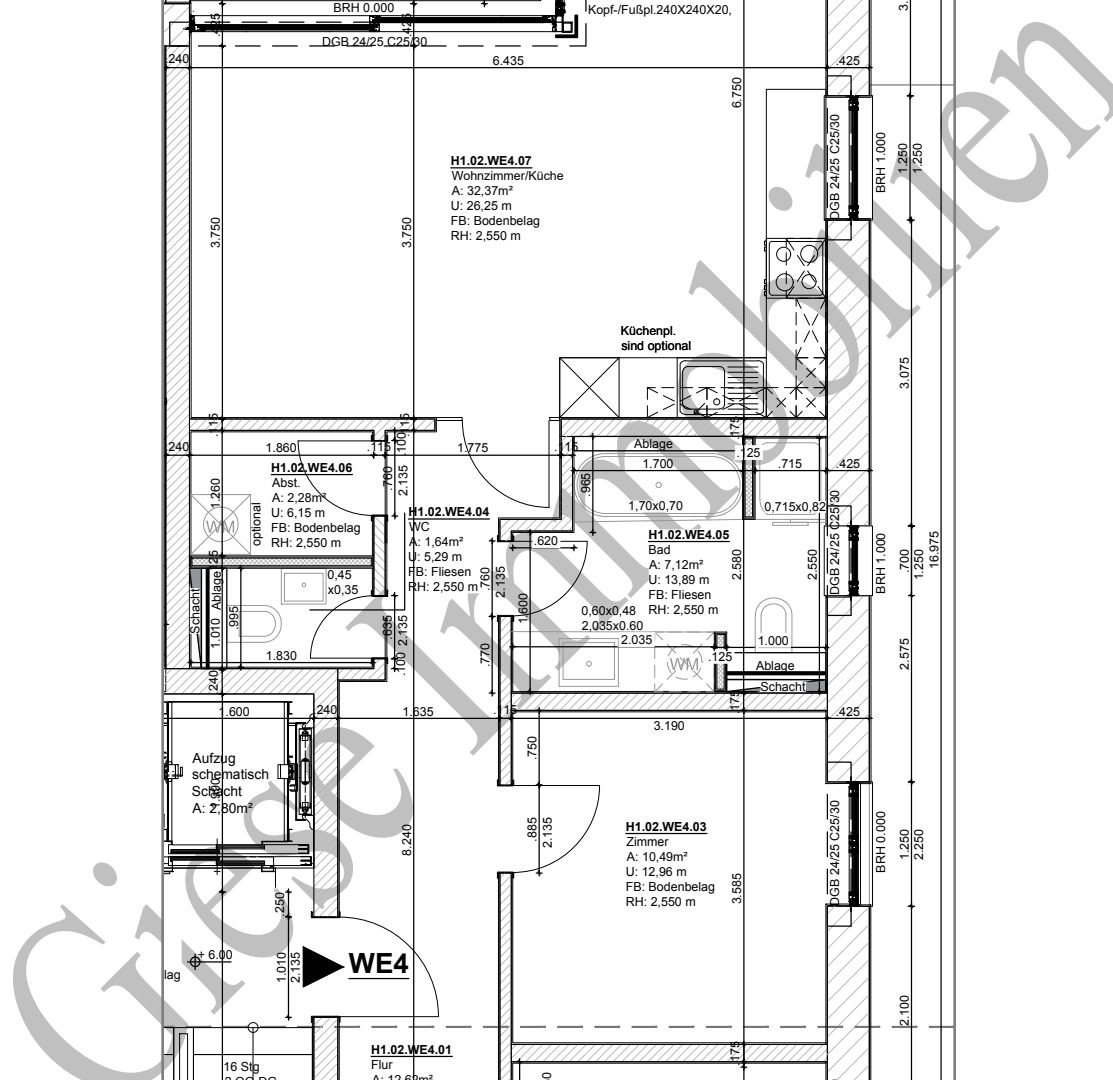


The floor plan shows a residential unit (WE4) with the following rooms and dimensions:

- H1.02.WE4.07** Wohnzimmer/Küche: A: 32,37m<sup>2</sup>, U: 26,25 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m
- H1.02.WE4.06** Abst.: A: 2,28m<sup>2</sup>, U: 6,15 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m
- H1.02.WE4.04** WC: A: 1,64m<sup>2</sup>, U: 5,29 m, FB: Fliesen, RH: 2,550 m
- H1.02.WE4.05** Bad: A: 7,12m<sup>2</sup>, U: 13,89 m, FB: Fliesen, RH: 2,550 m
- H1.02.WE4.03** Zimmer: A: 10,49m<sup>2</sup>, U: 12,96 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m
- H1.02.WE4.01** Flur: A: 12,62m<sup>2</sup>, U: 16,97 m, FB: Bodenbelag, RH: 2,550 m
- Aufzug** schematisch: A: 2,80m<sup>2</sup>

Other features and dimensions include:

- BRH 0.000, BRH 1.000, BRH 1.000, BRH 0.000
- DGB 24/25 c25/30
- Kopf-/Fußpl. 240x240x20
- Küchenpl. sind optional
- Ablage, Schacht, optional
- 6.435, 3.750, 6.750, 4.25, 1.250, 1.250, 3.075, 700, 2.575, 2.100, 8.240, 1.835, 7.70, 2.135, 7.50, 8.85, 2.135, 3.585, 3.190, 1.000, 1.25, 2.035, 0.60x0.48, 2.035x0.60, 0.715x0.82, 1.70x0.70, 1.700, 1.860, 1.260, 1.010, 0.45 x0.35, 1.830, 1.00, 2.135, 1.00, 1.010, 2.135, 1.010, 6.00, 16 Stg

[illegible]

## Wohnanlage Neubrandenburg - Bachstraße 15/17

### Baubeschreibung: Errichtung von 11 Eigentumswohnungen



Nordansicht des Mehrfamilienhauses



Südansicht des Mehrfamilienhauses

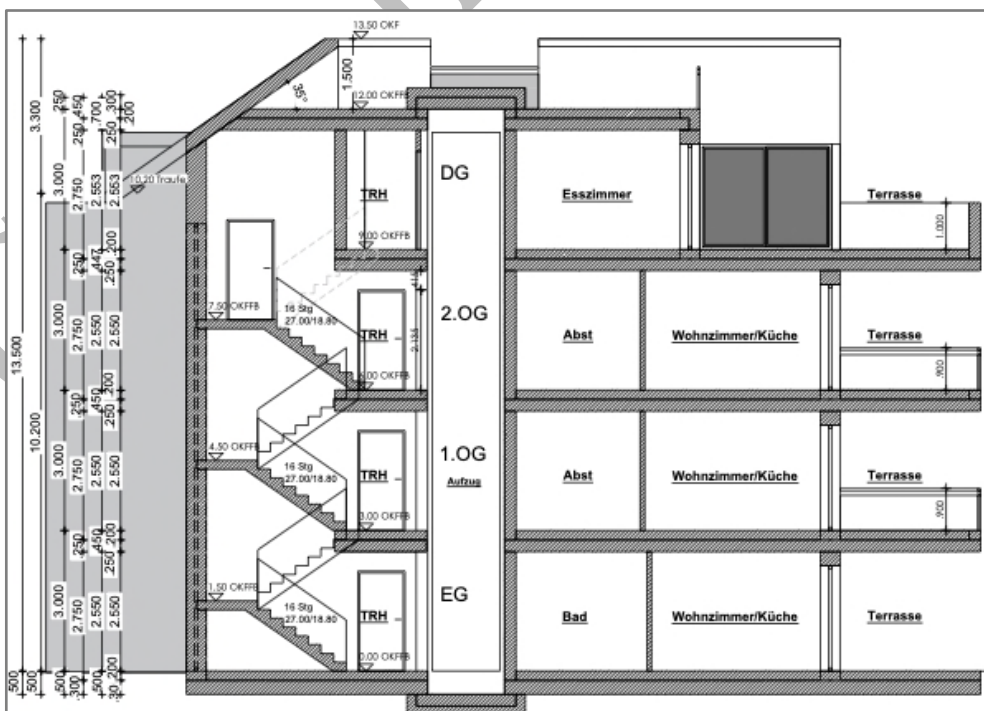
Stand: 01.04.2025



Ostansicht des Mehrfamilienhauses



Westansicht des Mehrfamilienhauses



Schnitt A-A

Stand: 01.04.2025

## **1. Allgemeine Vorbemerkungen**

- Die Bauausführung des Hauses erfolgt in handwerksgerechter, konventioneller Bauweise nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften. Änderungen bleiben vorbehalten, sofern neue Erkenntnisse oder Bauvorschriften diese erforderlich machen.
- Etwaige Änderungen gegenüber der Baubeschreibung und den Plänen, die sich infolge behördlicher Anordnungen oder Auflagen, der Änderung der Rechtslage oder aus allgemeinen gestalterischen Gründen ergeben, sowie Änderungen der Ausführungen, die der Rationalisierung dienen, ohne den Wert der Bauleistung zu mindern, oder die Verbesserung bedeuten, behält sich die Verkäuferpartei vor.
- Alle in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen sind im Verkaufspreis der einzelnen Wohnungen enthalten, auf etwaige Mehrkosten bei Materialien und bei den Ausführungen von Bauleistungen wird hingewiesen. Mehrleistungen können gegen Berechnung ausgeführt werden.
- Erbrachte Eigenleistungen werden vergütet. Dazu ist im Vorfeld eine entsprechende Vereinbarung über die Höhe der Ersparnis zwischen der Verkäuferpartei und den Käufern in schriftlicher Form zu fertigen.  
Bei der Ausführung von Arbeiten in Eigenleistung durch die Käuferpartei entfällt die Gewährleistung für das komplett beschriebene Gewerk (Eigenleistungen), einschließlich der erforderlichen bzw. notwendigen Nebenarbeiten.  
Alle Eigenleistungen werden von der Verkäuferpartei zeitlich koordiniert und erforderliche Qualitätsprämisse aufgebracht. Sie müssen rechtzeitig zu den behördlich erforderlichen Abnahmeterminen fertig gestellt sein und dürfen die Ausführung von Leistungen der Verkäuferpartei nicht behindern, beeinträchtigen oder verzögern.
- Die Erschließungs-, Anschluss- und Hausanschlusskosten sind Bestandteil des Leistungsumfangs. Das Gebäude erhält darüber hinaus einen Glasfaserkabel - Anschluss, welcher seitens der Stadtwerke Neubrandenburg zur Verfügung gestellt wird (Fernsehen, Internet, Telefon).
- Der Festpreis für eine Eigentumswohnung beinhaltet den nachstehenden Leistungsumfang.
- Die Bearbeitungs- und Prüfgebühren der Baubehörden (einschließlich des Prüfstatikers), des Bezirksschornsteinfegermeisters sowie aller erforderlichen Fach- und Sicherheitsbehörden sind im Leistungsumfang enthalten.
- Erforderliche Vermessungsarbeiten bzw. -leistungen sind ebenfalls Vertragsbestandteil.

## **2. Baukoordinierung**

- Die Baukoordinierung der Verkäuferpartei sorgt für eine termin- und qualitätsgerechte Ausführung aller Arbeiten.
- Vor und während der gesamten Bauzeit ist die Baukoordinierung Ansprechpartner für die jeweilige Käuferpartei. Der Ansprechpartner der Baukoordinierung wird jeder Käuferpartei mitgeteilt.
- Die komplette Baukoordinierung für die beauftragten Leistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht wird durch die Verkäuferpartei übernommen.

## **3. Erdarbeiten**

- Im Bereich der Gebäudegrundfläche wird der Oberboden in der erforderlichen Schichtstärke abgetragen.
- Es erfolgt der Bodenaushub von gewachsenem Boden (Bodenklassen 1-4 nach DIN 18300) für die Gräben der Frostschrüben.
- Der Boden wird ohne Umsetzen und Sortierung auf dem Grundstück seitlich gelagert.
- Etwaiger verunreinigter Boden oder nicht tragfähiger Baugrund wird durch die Verkäuferpartei entsorgt. Ein dadurch notwendiger Bodenaustausch wird realisiert.
- Eventuell überschüssiger oder nicht geeigneter Bodenaushub der Baugrube wird abgefahren.

## **4. Entwässerung**

- Die Entwässerung erfolgt unter den Fundamentplatten. Im Festpreis enthalten ist der Kontrollschacht / Hausanschlussschacht.
- Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen in Trenn- bzw. Mischsystem nach DIN bzw. nach örtlicher Vorschrift. Sämtliche Leitungen werden im erforderlichen Querschnitt ausgeführt.

## **5. Gründung**

- Die Gründung erfolgt über eine biegesteife Stahlbeton Bodenplatte aus Beton C25/30 (Stärke = 20cm). Bewehrt wird die Bodenplatte entsprechend statischer Berechnung inkl. der Abstandhalter und einer Noppenbahn als Sauberkeits-schicht.
- Im Bereich der Aufzüge wird die Bodenplatte ausgespart und tiefer gesetzt.
- Die Bodenplatte wird gemäß DIN eben abgezogen.
- Umlaufend wird an den Stirnseiten der Fundamentplatte eine 20 cm hohe und 6 cm starke Rand-schalung eingebaut. Mit diesem Dämmstreifen an den Stirnseiten erreicht die Bodenplatte Ihre Grundmaße.
- Der erforderliche Frostschutz wird durch eine unbewehrte-Frostschürze aus Beton der Güteklasse C16/20 gewährleistet. Die Gründungstiefe beträgt 0,80 m ab OK Gelände (gemäß Statik).
- Die Leistung enthält außerdem die Erdarbeiten für das Verlegen der Grundleitun-gen aus PVC (DN 100) und Schutzrohre (DN 100) für Strom-, Fernwärme, Wasser- und Abwasserversorgung sowie Kommunikation innerhalb des Gebäudes.  
Die Grundleitungen werden im Kiesbett unterhalb der Bodenplatte auf dem kürzesten Weg zur Außenkante des Streifenfundaments verlegt.
- Es erfolgt ferner das Einlegen des verzinkten Erdungsbandes (Fundamenterder) für die Strom- und Wasserleitungserdung mit einer Anschlussfahne im Bereich des HA Elektro (entsprechend gültiger DIN 18014 und VDE-Vorschrift).

## **6. Geschosswände**

### **Außenwände**

- Die Außenwände werden aus Planblocksteine Material: Porenbeton-Mauerwerk in einer Stärke von 42,5 cm inklusive Überdeckung aller Öffnungen gemäß den Erfordernissen der Statik hergestellt.
- Der Wandaufbau erfüllt die DIN-Normen für den Schall- und Wärmeschutz gemäß aktuell gültigem GEG (Gebäudeenergiegesetz), erfüllt die Anforderungen eines KFW-Effizienzhaus 55.

### **Innenwände**

- Die tragenden Innenwände werden aus Planblocksteinen Material: Kalksandstein-Mauerwerk in einer Stärke von 17,5 cm inkl. Überdeckung aller Öffnungen, ge-mäß den Erfordernissen der Statik, herge-stellt. Die Wohnungstrennwände werden davon abweichend in einer Stärke von 24 cm ausgeführt.
- Die nichttragenden Innenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk in einer Stärke von 11,5 cm inkl. Überdeckung aller Öffnungen hergestellt.

## **7. Geschossdecken**

### **Geschossdecken Erd- bis zum 2.Obergeschoss**

- Die Geschossdecken des Mehrfamilienhauses werden als Filigran-STB-Decke nach den Erfordernissen der Statik erstellt.
- Die Fugen zwischen den Deckenelementen werden unterseitig verschlossen. Die gesamten Filigran-decken werden oberseitig bewährt und vergossen.

## **Dachkonstruktion DG**

- Die Dachkonstruktion wird als Holzsparrendach ausgeführt, die tragenden Holz-pfetten mit Stahl-rahmen/ -stützen statisch abgefangen. Drempeel und vertikale Wandflächen als Außenwände werden aus Planblocksteinen (Material: Poren-beton-Mauerwerk) in einer Stärke von 36,5 cm ausgeführt oder verglast. Die nichttragenden Innenwände werden im DG ebenfalls aus Kalksandsteinmauerwerk in einer Stärke von 11,5 cm inkl. Überdeckung aller Öffnungen hergestellt.

## **8. Außenputz**

Als Außenputz ist Kalkzementputz vorgesehen.

Farbliche Festlegungen obliegen alleinig der Verkäuferpartei und sind mit den Vorstellungen der Stadt Neubrandenburg abzustimmen.

#### Allgemeine Festlegungen:

- Außenseitig erhalten die Außenwände einen 2-lagigen Kalkzementputz bei einer Korngröße des Oberputzes von 2 - 3 mm, mit einer vollflächigen Glasgewebeeinlage.
- Der Außenputz entspricht der Qualitätsstufe 2.
- Im Sockelbereich kommt neben der Abdichtung ein Sockelputz (Farbe alleinig in der Obliegenheit der Verkäuferpartei und in Abstimmung mit der Stadt Neubrandenburg) zur Anwendung. Die Höhe des Sockelputzes beträgt ca. 30 cm.

### **9. Fassade**

Die Mehrfamilienhäuser erhalten eine Putzfassade mit teilweise farblich abgesetzten Flächen. Die farblichen Festlegungen obliegen dabei alleinig der Verkäuferpartei und sind mit den Vorstellungen der Stadt Neubrandenburg abzustimmen.

### **10. Dachdeckerei und Dachklempnerei**

Sämtliche Flachdächer (Haupt- und Terrassendächer) erhalten jeweils ein Flachdachaufbau aus Bitumendachbahnen oder Kunststoffbahnen. Dächer über beheizten Dachräumen werden zudem mit einer Wärmedämmung (Gefälledämmung) aus Styropor in der Stärke gemäß aktuell gültigem GEG (Gebäudeenergiegesetz) hergestellt.

Dachrinnen, Fallrohre, Dachgauben und sonstige Blechverkleidungen bestehen aus Titanzinkblech. Die Fallrohre sind angeschlossen an die dafür vorgesehenen Standrohre mit den Anschlüssen an einen Sickerschacht oder an die öffentliche oder private Regenentwässerung, wenn zulässig.

### **11. Fenster- und Fenstertüren, Hauseingangstüren**

- Die Fenster- und Terrassenelemente werden gemäß Zeichnung aus Kunststoff, anthrazit (innen weiß) mit umlaufender Gummilippendichtung sowie mit Dreh-Kipp- oder Drehbeschlägen als Eingriff-Beschlag montiert.
- Die Oliven werden in Weiß und als Sicherheitsoliven mit Druckknopf ausgeführt.
- Alle Fenster erhalten eine 3-Scheiben - Wärmeschutzverglasung nach Vorgaben der derzeit gültigen EnEV. Die Fensterschiebeelemente erhalten eine 2-Scheiben- Wärmeschutzverglasung.
- Bei zweiteiligen Fenstern und Fenstertüren wird ein Flügel als Dreh-Kipp-Flügel und ein Flügel als Dreh- Flügel ausgeführt.
- In allen Geschossen werden die Fenster und Terrassenelemente mit Raffstores mit elektrischen Antrieben zur Ausführung gebracht. Die Farbgestaltung alleinig der Verkäuferpartei bzw. wird in Abstimmung mit der Stadt Neubrandenburg festgelegt.
- Die Hauseingangstüren (Standard) werden gemäß den Planzeichnungen aus hochwertigem Kunststoff, anthrazit (innen weiß), mit umlaufender, dreiseitiger Gummilippendichtung und einer Dreifachverriegelung geliefert und montiert.
- Weiterhin werden mit der Hauseingangstür ein Profilzylinder mit 3 Schlüsseln für jede Wohneinheit, ein Griffschild oder ein Türknauf und Innendrucker geliefert und montiert.
- Die Glasfüllung besteht aus einer Wärmeschutzverglasung mit einer äußeren Scheibe aus satiniertem Glas und einer inneren Scheibe aus Verbundsicherheitsglas.
- Die Wohnungsabschlüsse (Wohnungseingangstüren) bestehen aus Türblatt, Futter und Bekleidung der Klimaklasse III, Röhrenspannplatten mit 3-facher Verriegelung mit verstärkten Bandtaschen und Schallex inklusive Standardbeschlag.
- In den Erdgeschossbereichen (Parkdeck) zu den Treppenhäusern/Lifтанlagen werden jeweils handelsübliche Brandschutztüren in T 30-Ausführung eingebaut.



## **12. Innen-und Außenfensterbänke**

- **Die Innenfensterbänke** werden aus Micro-Carrara (Kunststein) oder Naturstein-Agglomerat verlegt. Die Fensterbanktiefe beträgt max. 25 cm.  
In gefliesten Räumen werden die Fensterbänke mit den ausgewiesenen Wandfliesen belegt.  
Terrassenelemente erhalten keine Innenfensterbank.
- **Die Außenfensterbänke** werden als Aluminium-Fensterbank (eloxiert) mit Aufkantung und Tropfnase ausgeführt. Die Auswahl der Farbe obliegt alleinig der Verkäuferpartei bzw. wird in Abstimmung mit der Stadt Neubrandenburg festgelegt.

## **13. Estricharbeiten**

### Erdgeschoss

- 120 mm Wärme- und Trittschalldämmung
- PE-Folie
- 65 mm Zementestrich
- 15 mm Bodenbelag

### Ober- und Dachgeschosse

- 120 mm Wärme- und Trittschalldämmung
- PE-Folie
- 65 mm Zementestrich
- 15 mm Bodenbelag

- Es wird darauf hingewiesen, dass vor Verlegen des Estrich's seitens der Käuferparteien gegenüber der Verkäuferpartei dahingehend Auskunft gegeben werden muss, welche zukünftigen Fußbodenbelege zur Belegung der einzelnen Fußböden zur Ausführung gebracht werden sollen, um sonst später erforderliche Spachtelarbeiten zu vermeiden. Es ist also Auskunft dahingehend zu gewähren, ob Fliesen oder dünneren Fußbodenbelege zur Ausführung gebracht werden. Wird eine zusätzliche Aufspachtelung erforderlich, sind die Mehrkosten dafür durch die Käuferpartei zu tragen.

## **14. Innenputz- und Spachtelarbeiten**

- Die Putzarbeiten werden mit atmungsaktivem Gipsmaschinenputz ausgeführt.
- Feuchträume und die Treppenhäuser erhalten einen Kalkzementputz.
- Flächenuntergründe von Fliesen werden grundsätzlich nicht geputzt, es sei denn, es handelt sich um Porenbetonuntergrund.
- Im Spritzwasserbereich von Feuchträumen wird eine rissüberbrückende Abdichtungsbahn als wirk-samer Feuchteschutz eingebaut. Die Spezialabdichtung ist wasserdicht.

## **15. Heizungsanlage**

### Fußbodenheizung

- Zur Wärmeabgabe wird in allen Räumen aller Geschosse (ausgenommen Parkdeckbereich im Erdgeschoss als auch in den Treppenhäusern) eine Fußboden-flächenheizung eingebaut.
- Das System ist eine DIN-geprüfte und zertifizierte Heizfläche, die Fußbodenhei-zung und Heizestrich intelligent kombiniert.
- Die Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung ist regelbar und entspricht der Standardausführung des jeweiligen Herstellers.
- Die Fußbodenheizung ist über elektronische Unterputz-Einzelraumsteuerungen in jedem Raum einzeln regelbar.
- Die Anordnung des Verteilerschranks für die Fußbodenheizung wird vorzugsweise an geeigneter Stelle platziert.
- Sämtliche Anschlussrohrleitungen sind aus Mehrschicht-Verbundrohr mit Dämmung entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung.
- Die Größe der Fernwärmestation und der Heizkreise entspricht dem aktuellen GEG (Gebäudeenergie-gesetz) sowie dem Wärmebedarf jeder einzelnen Wohnung.

### Heizungsanlage und Abgasleitung

- Es wird eine Fernwärme-Station installiert.
- Die Anlage ist mit allen erforderlichen Sicherheitsarmaturen ausgestattet. Eine hochmoderne, witterungsgeführte, elektronische Regelung mit Außenfühler, Zeitschaltuhr und Umwälzpumpe sorgt für umweltgerechte Anpassung an alle Tag- und Nachttemperaturen.
- Die Anordnung der einzelnen Aggregate (FW-Station + Speicher, Verteilerschrank für die Fußbodenheizung, Elektrozählerschrank, Wasseruhr, Erdung inkl. notwendiger Rohrleitungen) wird im Technikraum von der Baukoordination vorgegeben.
- Handtuchheizkörper werden in jedem Bad, nicht WC, installiert.

### Schornstein

- Schornsteine für Kaminanschlüsse in den Dachgeschosswohnungen

## **16. Elektroinstallation**

### Hauptinstallation:

- Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen DIN-, VDE- und EVU-Vorschriften und wird multimedial vorbereitet. Sie ist gemäß den Anschlussbedingungen der zuständigen Energieversorgungsunternehmen herzustellen.
- Ein Stück Hauptpotentialausgleichsanlage nach VDE, bestehend aus Potentialausgleichsschiene und Erdungsanschlüssen für E-Anlage (Fundamenterder, Wasserleitung, Heizungssystem und Bäder) wird installiert.
- Hauptzuleitung vom Hausanschluss bis zum Zählerschrank, Zähler und Stromkreisverteiler.
- Ein Stück Zählerschrankanlage nach TAB 2000 je 10-Familienhaus, sowie Verteilerfeld und den Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter). Schrank mit allen Sicherungen und Schutzmaßnahmen, einschließlich Montageschiene, Verbindungsteilen.
- Der Elektrozählerschrank wird im Technikraum des Erdgeschosses als Aufputz montiert.
- Die Anordnung des Elektrozählerschranks im Technikraum wird von der Baukoordination vorgegeben.
- Die Abdeckung der Schalter und Steckdosen erfolgt in der Standardfarbe weiß.

### Schalterprogramm Wohnungen:

- Sämtliche Schalter und Steckdosen werden in reinweiß montiert. Andere Farben und Formen sind gegen Aufpreis möglich. Es werden nur Markenfabrikate eingebaut, die Auswahl des Herstellers obliegt ausschließlich der Verkäuferpartei.
- Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation in den einzelnen Wohnungen wird bei der einer gemeinsamen Besprechung zwischen der Baukoordination, der Käuferpartei und dem Elektromeister festgelegt.
- Beleuchtungskörper werden nicht mitgeliefert.

### **Ausstattung der einzelnen Räume:**

#### **Wohn- / Esszimmer:**

2 Deckenauslässe in Wechselschaltung - 5 Doppel-Steckdosen, 1 multimediale Abschlussdose für Rundfunk / Fernsehen / Telefon und Computer

#### **Terrasse, Balkon und Dachterrasse:**

1 Doppel-Steckdose schaltbar von innen - 1 Wandauslass schaltbar von innen

#### **Schlafzimmer:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung - 3 Doppel-Steckdosen - 1 multimediale Abschlussdose für Rundfunk / Fernsehen / Telefon und Computer

#### **Kinderzimmer oder Arbeitszimmer:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung - 3 Doppel-Steckdosen - 1 multimediale Abschlussdose für Rundfunk / Fernsehen / Telefon und Computer

**Küche:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung - 4 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich - 1 Herdanschlussdose – 1 Spülmaschinensteckdose - 1 Kühlschranksteckdose - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)

**Bad:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung - 1 Wandauslass mit Ausschaltung - 4 Doppel-Steckdosen

**Gäste-WC:**

1 Wandauslass mit Ausschaltung - 1 Doppel-Steckdose

**Diele und Flur:**

2 Wechselschaltungen mit 2 Deckenauslässe - 2 Steckdosen

**Abstellraum:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung - 1 Doppel-Steckdose

**Eingangsbereich:**

1 Sprechanlage mit Videotürstation mit den Systemen von Siedle oder Ritto und den Grundfunktionen Rufen, Sprechen und Hören, ergänzt durch das Kamera - Auge der Videoüberwachung.

**Sicherheitspaket:**

- In allen **Wohnräumen** (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer, entsprechend den Grundrisszeichnungen) werden Rauchwarnmelder installiert werden.
- Bei diesen Rauchwarnmeldern erfolgt die Alarmierung im Falle eines Brandes akustisch.
- Es handelt sich hierbei um batteriebetriebene Rauchwarnmelder. Es werden Alkali-Batterien mit einer hohen Kapazität und langer Lagerfähigkeit verwendet.
- Liefern die Batterien keinen Strom mehr, ist auch der Rauchwarnmelder außer Funktion. Diese Melder erinnern an einen Batteriewechsel durch ein Tonsignal.
- Ersatzbatterien oder ein Wechsel der Batterien sind nicht im Leistungsumfang enthalten.
- Die Rauchwarnmelder sind Vertragsbestandteil, sie werden von der Verkäuferpartei gekauft oder angemietet und später zusammen mit dem Kaufobjekt selbst an die zukünftigen Eigentümer übergeben.

**17. Sanitär-Rohinstallation****Allgemeines**

- Die Sanitärrohinstallationen umfassen die gesamte Be- und Entwässerung ab der Wasseruhr. Sie beinhalten das Zusammenführen der Leitungen zwischen den Geschossen in Bad, WC und Küche sowie die komplette Montage der Entlüftungsleitungen bis über das Dach inkl. passendem Ziegelformstein und Abdeckung.
- Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Mehrschichtverbundrohr mit entsprechender Dämmung.
- Die Verlegung der Trinkwasserleitung beginnt ab dem Technikraum des Kellers.
- Die Schmutzwasserleitungen werden als Hochtemperatur-Rohre (HT-Rohr) ausgeführt.
- Zur Schonung der Armaturen und der Rohrleitungen wird hinter der vom Versorgungsträger installierten Wasseruhr ein Feinfilter und eine Entkalkungsanlage eingebaut. Der Druckminderer wird, falls erforderlich, ebenfalls eingebaut.
- Es wird ein Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und rückstaugesichertem Ablauf in jedem Wohnungs-Hauswirtschaftsraum eingebaut.

**Sanitärinstallation**

Die Zapfstellen werden mit Kalt- und Warmwasser versorgt.

Folgende Sanitärobjekte sind im Preis enthalten:

Bäder	1 Waschtisch, ca. 60 cm 1 Badewanne ca. 70/75 x 175/180cm 1 fußbodengleiche Dusche ohne Duschwandabtrennung ca. 90 x 90 cm 1 WC-Anlage (Vorwandmontage)
Gäste-WC's	1 Waschtisch, ca. 60 cm 1 WC-Anlage (Vorwandmontage)
HWR	1 Waschmaschinenanschluss 1 Anschluss Waschmaschinentrockner

Farbe der Sanitärobjekte: weiß

Armaturen: Einhebelmischbatterie, verchromt

Des Weiteren werden in jeder Wohnung Anschlüsse für Geschirrspüler und Spüle (Küche) geschaffen.

Alle innenliegenden Bäder, WC's und sonstigen Feuchträume erhalten eine sogenannte Zwangsentlüftung.

Die in den Zeichnungen dargestellten Objekte sind nur Möblierungsbeispiele. Maßgebend für die Preisermittlung ist die Baubeschreibung.

Eingesetzte Fabrikate: GROHE, KERAMAG, KALDEWEI oder Gleichwertiges. (Die Auswahl erfolgt bei der Bemusterung.)

### **18. Treppen im Treppenhaus**

#### **Geschosstreppe (Erdgeschoss - 1. und 2. Obergeschoss - Dachgeschoss)**

Es werden in den Treppenhäusern Stahlbeton - Treppen mit Fliesenbelag und Mauerbrüstung oder Stahlgeländer eingebaut. Die Treppenhäuser erhalten alle notwendigen elektrischen Schalter und Wandauslässe.

### **19. Trockenbauarbeiten**

- Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden in Q2-Qualität ausgespachtelt.
- Die Verkleidung der Rohinstallation im Sanitärbereich sowie des Schachtes im HWR erfolgt in Trockenbauweise ohne Verspachtelung der Stoßfugen.

### **20. Malerarbeiten - Innenbereiche**

- Die Trockenbauflächen, Decken und geputzten Wände werden mit Vliestapeten tapeziert und erhalten einen weißen Anstrich. Vorarbeiten wie Feinspachteln, Schleifen der Fugen sowie Maler- und Tapezierarbeiten sind enthalten.

### **21. Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten**

- Bodenfliesen werden in den Bädern und den Gäste-WC's, in den Wohnungsfluren und in den Wohnungs-HWR-Bereichen im Dünnbett-Klebeverfahren (Materialpreis bis 25,00 €/m<sup>2</sup> Brutto) aus Fliesen im Format 20 x 20 cm bis 60 x 60 cm verlegt.  
Die Verlegeleistungen sind Vertragsbestandteil. Das Verlegen anderer Fliesenformate bzw. eine gewünschte Diagonalverlegung sind gegen Aufpreis möglich und direkt zwischen der Käuferpartei und dem Fliesenleger zu vereinbaren.  
Auch die Ausführung eines Fliesensockels ist gegen Aufpreis möglich und ebenfalls direkt zwischen der Käuferpartei und dem Fliesenleger zu vereinbaren.
- Alle weiteren Wohnräume erhalten als Bodenbelege Vinyl, Laminat, oder Teppichböden.

- Die Verlegung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt grau. Andere Fugenfarben sind möglich, gegebenenfalls wird hier ein Aufpreis erforderlich.
- Wandfliesen werden im Bad und im Gäste-WC 1,60m hoch im Dünnbett-Klebeverfahren (Materialpreis 25,00 €/m<sup>2</sup> Brutto) 20 x 20 cm bis 60 x 60 cm verlegt.
- Das Standardverlegemuster der Fliesen ist der Kreuzverband. Andere Verlegemuster sind gegen Aufpreis und in Absprache mit dem Fliesenleger zu vereinbaren.
- Der Styroporwannenträger der Badewanne und der Dusche wird entsprechend den Wänden eingefliest.
- Rohrsockel und Rohrschächte werden in Trockenbau oder Gleichwertigem verkleidet.
- Bordüren, Dekorfliesen und höherpreisige Boden- und Wandfliesen sind gegen Aufpreis und in Absprache mit dem Fliesenleger zu vereinbaren.
- Im Bereich der Dusche werden Wand- und Fußbodenfläche entsprechend den Herstellervorschriften gegen Feuchtigkeit abgedichtet. Dieser Bereich wird deckenhoch gefliest

## **22. Innentüren**

- Die Innentüren werden als oberflächenfertige, furnierte, glatte Holztüren mit Röhrenspanfüllung und umlaufender Gummidichtung eines Markenfabrikanten in den Ausführungen Eiche, Buche oder Esche (Weiß) einschließlich Futter und Bekleidung eingebaut. Alternativ sind auch Weißlackinnentüren möglich.
- Andere Furnierhölzer oder Türarten sind gegen Aufpreis und in Absprache mit dem Hersteller der Türen zu vereinbaren.
- Die Innentüren erhalten Drückergarnituren, zu der jeweils 1 Schlüssel zugehörig ist.

## **23. Personenaufzug**

Es werden zwei Personenaufzüge, wie aus der Planung ersichtlich, mit einer maximalen Personenzahl und Tragfähigkeit von 460 kg / 6 Personen mit 4 Haltestellen eingebaut.

## **24. Balkone/Terrassen**

Die Balkone/Terrassen selbst bestehen aus Stahlbeton und sind statisch in die Fußbodenkonstruktionen der jeweiligen Wohnungen eingebunden. Die Länge und

Breite der einzelnen Balkone/Terrassen ergeben sich aus den entsprechenden Grundrisszeichnungen und gemäß Statikvorgaben.

Die Balkonentwässerung erfolgt nach örtlichen Gegebenheiten über Tropfkanten, Rinnen, Wasserspeiern oder Bodengullys. Der Bodenbelag der Balkone/Terrassen besteht aus Hartplast, rutschfest, und wird auf einen entsprechenden Unterbau aufgebracht. Eventuelle Änderungen behält sich die Verkäuferpartei an dieser Stelle vor.

Das Brüstungsmaterial wird aus massiven Brüstungsmauerwerk, verzinktem Stahl oder aus Edelstahl hergestellt mit dazwischen integrierten Sichtschutzelementen. Diese werden aus Hartplaste oder Ähnlichem ausgeführt. Farbliche Festlegungen obliegen alleinig der Verkäuferpartei und sind mit den Vorstellungen der Stadt Neubrandenburg abzustimmen.

## **25. Keller-/ Abstellräume**

Zu einzelnen Wohneinheiten sind Abstellräume im Erdgeschossbereich zugeordnet. Diese Bereiche umschließenden Wände sind massiv gemauert und geputzt, Wand- und Deckenoberflächen weiß gestrichen. Der Fußboden aus Zementestrich wird mit einer zementgrauen Fußbodenfarbe gestrichen. Die Beheizung dieser „Abstellräume“ werden auf 12°C ausgelegt und mittels Heizkörper im Allgemeinfluß des „Erdgeschosses“ gewährleistet.

Die Trennwände und Türen der Kellerabteile werden mit einem Trennwandsystem aus verzinkten Stahllamellen ausgeführt.

Neben der Beleuchtung im Allgemeinflur erhält jeder Kellerraum ein Lichtauslass mit Schalterelement sowie eine Doppelsteckdose (wird auf die Zähler der entsprechenden Wohnungen aufgelegt).

Die Zuordnung der Kellerräume zu den jeweiligen Wohneinheiten ist den beiliegenden Planungsunterlagen und der notariellen Teilungsgenehmigung zu entnehmen.

## **26. Parkdeck und Carports**

Zu den Wohneinheiten 3, 4, 5 und 6 ist im erdgeschossigen Parkdeck ein PKW-Stellplatz, teilweise mit Abstelle -siehe notarielle Teilungsgenehmigung- zugeordnet.

Die umschließenden Wände werden gemauert/geputzt und weiß gestrichen (je nach Einsatzbereich aus Kalksandstein oder Porenbeton). Sämtliche Bauteile aus Stahl-beton (z.B. Stützen / Decke) verbleiben unverputzt und werden weiß gestrichen. Der Fußboden aus einem Zement-Verbundestrich wird mit einer befahrbaren Bodenbeschichtung ausgestattet. Das Parkdeck ist befahrbar für Kfz bis 3,5 Tonnen und wird nicht beheizt.

Neben der Allgemeinbeleuchtung wird in der Toreinfahrt ein Sektionaltor aus Metall mit Fernbedienung eingebaut. Je Wohneinheit werden 2 Handsender ausgegeben.

Die Zuordnung der PKW-Stellplätze zu den jeweiligen Wohneinheiten ist den beiliegenden Planungsunterlagen und der notariellen Teilungsgenehmigung zu entnehmen.

Die beiden Erdgeschosswohnungen erhalten anstelle eines PKW-Stellplatzes im Parkdeck einen Carport auf dem der jeweiligen Wohnungen zugeordnetem Sonder-eigentum am Grundstück.

Die Carports werden mit Einzelfundamenten und als Holzständerbauweise errichtet und erhalten eine Flachdachabdichtung. Die Fassadenbekleidung der Carports besteht aus großformatigen Fassadenplatten aus Holzlamellen.

Jeder Carport erhält je ein Lichtauslass mit Schalterelement sowie im Abstellraum eine Doppelsteckdose (wird auf die Zähler der entsprechenden Wohnungen aufgelegt).

Der Bodenbelag wird als Betonsteinpflaster (Terralis Classic - Anthrazit grau geflammt) ausgeführt. Es kommen 3 verschiedene Pflastergrößen zum Einsatz. Die Ränder sind mit Rasenbordsteinen eingefasst. Die Carports sind befahrbar für Kfz bis 3,5 Tonnen.

Die Carportstellplätze sind den beiden Erdgeschoss-Wohnungen gemäß der notariellen Teilungsgenehmigung zugeordnet.

Die Türen der Kellerräume sind jeweils mit einem Zylinderschloss ausgestattet.

## **27. Außenanlagen**

Die Traufstreifen vor den Gebäudeaußenwänden werden als Rollkies-Sauberkeitsstreifen, 30 cm breit, ausgeführt und mit Rasenbordsteinen eingefasst.

Die jeweiligen Hauseingänge sind ca. 1,20 m breit und werden in Betonsteinpflaster (Terralis Classic - Anthrazit grau geflammt oder Ähnlichem) ausgeführt. Die Fläche ist nicht Kfz-befahrbar.

Alle weiteren Zuwegungen, Terrassen als auch die Zufahrt werden ebenfalls in Betonsteinpflaster (Terralis Classic - Anthrazit grau geflammt) ausgeführt. Es kommen 3 verschiedene Pflastergrößen zum Einsatz. Die Ränder sind mit Rasenbordsteinen eingefasst; befahrbar für Kfz bis 3,5 Tonnen.



Zwei zentrale Müllplätze werden gemäß den Planungszeichnungen erstellt und umfriedet hergestellt, diese bestehen aus anthrazitfarbenen Stabgitterzäunen mit anthrazitfarbenen Sichtschutzlamellen.

## **28. Allgemeine Schlussbemerkungen**

### **Sonderwünsche / Änderungen / Extras**

- Maßgebend für den Leistungsumfang ist ausschließlich diese Bau- und Leistungsbeschreibung.
- Zusatzwünsche, gleich welcher Art, werden, soweit technisch möglich und zulässig, gegen Preisberechnung ausgeführt.

### **Gewährleistungen**

- Die Gewährleistung erstreckt sich nur auf Leistungen, die vertraglich zwischen Verkäufer- und Käuferpartei vereinbart werden.
- Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre nach Besitzübergang bzw. mängelfreier Abnahme. Etwaige Mängelbeseitigungen erfolgen entsprechend den Bestimmungen des BGB.
- Die Gewährleistungsfrist für die Außenanlage beträgt 2 Jahre.
- Mängel die auf Eigenleistungen beruhen, werden von den Gewährleistungen nicht erfasst.
- Dies gilt auch für Folgeschäden an Leistungen des Auftragnehmers, die durch mangelhafte Eigenleistungen auftreten können.
- Bewegungs- und Anschlussfugen aus Silikon und Acryl unterliegen nicht der Gewährleistung (alle Räume: Anschlussfugen zwischen Fußboden und Wand (Fliesen); Anschlussfugen zwischen Wand und Decke). Es handelt sich hierbei um Wartungsfugen.

### **Zusätzliche Bemerkungen**

- Gegenstände, Möbel usw., die in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt, jedoch evtl. in den Entwurfsplänen enthalten sind, gelten als Möblierungsvorschlag und werden nicht mitgeliefert.

### **Abschließende Hinweise**

- Diese Baubeschreibung umfasst sämtliche Leistungen für das zu errichtende Mehrfamilienhaus und wurde mit größter Sorgfalt erstellt.
- Wir sind ständig bemüht optische und bau- bzw. produktionstechnische Verbesserungen vorzunehmen und möchten hiermit explizit auf eventuelle Änderungen entgegen dieser Baubeschreibung hinweisen.
- Bei eventuellen Abweichungen zwischen dieser Baubeschreibung und den Bauzeichnungen geht die Baubeschreibung immer den Bauzeichnungen vor.
- Notwendige Änderungen oder Abweichungen von dieser Baubeschreibung auf Grund behördlicher Forderungen oder aus bautechnischer Sicht sind seitens der Käuferparteien zu dulden.
- Zu beachten ist: Abbildungen in dieser Baubeschreibung, sowie Abbildungen auf unserer Internetseite oder sonstigen Werbemitteln in elektronischer oder gedruckter Form, können teilweise Sonderwünsche enthalten, die mit Mehrkosten verbunden sind.
- Grundsätzlich gehören auch alle abgebildeten Einrichtungs- oder Dekorationsgegenstände nicht zum Leistungs- und Lieferumfang.
- Mit Bezug der Wohnungen nach der Fertigstellung wird immer noch eine immense Feuchtigkeit, resultierend aus den letzten Bautätigkeiten, in den Wohnräumlichkeiten vorherrschen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein ordnungsgemäßes Lüften und Beheizen aller Räumlichkeiten in den ersten ein bis zwei Jahren unumgänglich ist (Stoßlüften/kräftiges Heizen).
- Jede Käuferpartei erhält von der Verkäuferpartei nach Abschluss des Bauvorhabens folgende Unterlagen:
  - Wärme- und Schallschutzschutznachweis / Energieausweis
  - Firmenliste der beteiligten Subunternehmer