

BAUBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE SCHILLERSTRASSE 52

79650 SCHOPFHEIM, ORTSTEIL LANGENAU

Prolog

Alle Leistungen werden technisch einwandfrei ausgeführt. Es gelten im Einzelnen die zum Zeitpunkt des Bauantrags (20.07.2023) einschlägigen DIN-Vorschriften hinsichtlich aller nachstehenden Gewerke.

**Die Kriterien „KfW 55“ werden erfüllt.
Ausstellung eines Energiepasses.**

Die in den Grundrissplänen des Architekten dargestellten Einrichtungen, Möblierungen, sanitären Einrichtungsgegenstände etc. sind unverbindlich und nicht vertragsgegenständlich.

Der vertragsgegenständliche Liefer- und Leistungsumfang ist ausnahmslos und ausschließlich in dieser Baubeschreibung aufgeführt. Änderungen in der technischen Ausführung auf der Grundlage gleichwertiger Fabrikate bleiben vorbehalten.

Nicht im Liefer- und Leistungsumfang des Baurägers enthalten ist die Herstellung gärtnerischer Außenanlagen bezüglich alleingenuzter, über Sondernutzungsrechte zugeteilte Grundstücksflächen.

Rohbauarbeiten

Dimensionierung und Ausführung der Fundamente, Stahlbetondecken, tragenden und nichttragenden Wände entsprechend der Architektenpläne und statischen Berechnung, den Bestimmungen der DIN 4108 (Wärmeschutz), der DIN 4109 (Schallschutz) sowie der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Richtwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Es wird ein Energiebedarfsausweis nach § 16 EnEV (Energiepass) ausgestellt.

Erdarbeiten

Ausheben der Baugrube und Abfuhr des überschüssigen Materials, Wiederverfüllen der Arbeitsräume mit dem beim Aushub gewonnenen Material.

Kanalisation

Leitungen für Schmutz- und Regenwasser in Kunststoffrohren, Fabr. GEBERIT, sowie Anschluss an die öffentliche Kanalisation über Kontrollschächte.

Hausanschlüsse

Herstellung der Hausanschlüsse für Zuwasser, Abwasser, Strom, Telefon + Glasfaser.
Die Kosten der Zuführung der Telefon- und Glasfaserleitungen vom Hausanschlussraum in die jeweilige Wohnung sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten

Stahlbetonwände

Dimension und Stahlbetonklassifizierung nach Berechnung und Ausführungsplänen des Statikers. Lichtschächte als Betonfertigteile mit aufgelegtem Gitterrost.

Gemauerte Außenwände EG-OG-DG

ThermoPlan MZ80-G, d = 36,5 cm, oder gleichwertig.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände in Stahlbeton, d = 24 cm.

Gemauerte Innenwände in den Wohnungen – YTONG PPW 4/0,06
d = 175 mm (tragend) + d = 115 mm (nichttragend)

Blechenerarbeiten

Gesamte Bleche (Rinnen, Fallrohre, Kehl-, Brust- und Wandanschlussbleche) aus Titanzink.

Ausbauarbeiten

Heizungs- und Warmwasseranlage

Installation einer Photovoltaikanlage sowie 2 Wärmepumpen auf dem Flachdach über DG, dimensioniert nach Planung und Berechnung des Energieberaters.

UPONOR Fussbodenflächenheizung oder gleichwertig.

Einzelthermostatsteuerung.

Sanitäre Installation und Einrichtungsgegenstände

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kunststoffrohren, Fabr. MEPLA oder gleichwertig, verlegt. Abwasserleitungen innerhalb des Hauses in GEBERIT-Kunststoffrohren. Isolierung aller Rohrleitungen. Mechanische Entlüftung innenliegender Gäste-WC's und Abstellräume mittels HELIOS-Lüfter-System.

Hauswasseranschluss im UG mit Verteilerbatterie und Wasserfeinfilter.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände **Fabr. Golf neueste Serie, Farbe weiß**

Verrechnungspreise, falls Sonderausstattung, inkl. Montage und MWSt :

WC-Anlage

€ 450,00

Tiefspül-WC wandhängend, WC-Sitz mit Deckel, GEBERIT-Duofix-Einbauspülkasten mit Revisionsplatte.

Handwaschbeckenanlage

€ 350,00

Handwaschbecken, Größe ca. 50 x 37,5 cm, mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhebelmischer Hans Grohe Focus oder gleichwertig.

Waschbeckenanlage

€ 600,00

Waschbecken, Größe ca. 85 x 52 cm, mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhebelmischer Hans Grohe Focus oder gleichwertig.

Badewannenanlage

€ 1.200,00

Eckbadewanne, FLORIDA, Hans Grohe Focus aP-Einhebelmischer.
Isiflex Brauseschlauch, 160 cm lang, Hans Grohe Croma -100 - Handbrause und Wandaufhängung.

Duschbereich

Bodenebener, gefliester Duschbereich, Fläche entsprechend Grundrissplan, Ablaufrinne aus Edelstahl, Einhebel-Brausearmatur Hans Grohe Focus, verchromt, Brausestange 90 cm, Hans Grohe Croma-100 Handbrause.

Anschluss für Waschmaschine im UG und Außenarmatur für Gartenschlauch

Anschluss (Abwasser/Frischwasser) für Waschmaschine und Trockner im Wasch- und Trockenraum. Frostsichere Armatur für Schlauchanschluss an der Außenfassade (gilt nur für Wohnungen im EG und DG).

Anschluss für WM/ Trockner im Hauswirtschaftsraum

Sonderleistung optional.

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss für käuferseitige Spüle, Anschluss für Geschirrspüler.

Gäste - WC

WC- und Handwaschbeckenanlage.

Bad

WC-, Waschbecken-, Dusch- und Badewannenanlage.
Handtuchheizkörper optional als Sonderleistung.

Elektroinstallation

Die Installation erfolgt nach den Vorschriften der Naturenergie GmbH, Rheinfelden, und den geltenden VDE - Sicherheitsbestimmungen. Leerrohrinstallation unter Putz (uP) in den Wohnungen, in den Kellerräumen auf Putz (aP).

Schalterprogramm: Fabr. Jung, Farbe weiß

Hauptverteilung im KG mit Zählerschrank

Klingel-, Video-, Gegensprechanlage

Telefon- und Antennenleerrohrleitungen in allen Wohnungen

Kellerräume allg./ Wohnungskeller

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 darunter befindliche Steckdose
- 1 Steckdose im Raum

Flur/ Diele

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 darunter befindliche Steckdose
- 1 Steckdose im Raum

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 darunter befindliche Steckdose
- 1 Herdanschlussdose
- Je 1 Steckdose für Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank
- 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte

Wohn- und Essbereich

- 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
- 1 darunter befindliche Steckdose
- 3 Doppelsteckdosen im Raum
- 1 FS-Anschlussdose
- 1 Telefonleerdose

Kinderzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 darunter befindliche Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen im Raum
- je 1 FS- und Telefonleerdose

Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 darunter befindliche Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen im Raum
- je 1 FS- und Telefonleerdose

Gäste-WC

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 darunter befindliche Steckdose

Bad

- 1 Decken- und 2 Wandbrennstellen neben dem Waschbecken
- 1 darunter befindliche Steckdose
- 1 Steckdose beim Waschbecken

Außenbeleuchtung Balkon/ Terrasse

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung, von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose, von innen schaltbar mit Kontrollleuchte

Keine Lieferung von Leuchtmitteln.

Antennenanlage innerhalb des Hauses

SAT-Antennenanlage auf dem Dach.
Leerrohre vom EG bis DG zu den angegebenen FS-Leerdosen.

Innen- und Außenputzarbeiten

Innenputz

Auf gemauerten und/ oder betonierten Wänden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur/ Diele wird ein geglätteter Wandputz zur Aufnahme einer Zellulose-Vliestapete aufgetragen.

Wände im Bad und Gäste-WC werden mit einem Kalkzementputz versehen zur Aufnahme von Wandfliesen. Feinputz weiß, Kornstärke 1,5 mm, auf nicht gefliesten Wandflächen. Betondecken werden mit einem Spachtelputz versehen.

Wände und Decken aller Kellerräumlichkeiten werden nicht verputzt.

Außenputz

Silikatputz, mittlere Körnung.

Die Fassadenfarben werden vom Bauträger festgelegt.

Fenster- und Glaserarbeiten

Alle Fassadenfenster werden aus Kunststoff, Farbe anthrazit, als 6-Kammer-System mit Anschlagdichtung, hergestellt. Fensterelemente im Wohn-Ess-Bereich zu den Terrassen/ Balkonen als Hebe-Schiebetürelement; Anzahl entsprechend Grundrissplan.

3-fach-Verglasung mit umlaufender Gummidichtung (warme Kante), Dreh-Kippflügel. Referenzfenster → UW-Wert = 0,83.

Außenfensterbänke in Alu, anthrazitfarben, pulverbeschichtet.

Hauseingangstüre in Glas-Alu-Konstruktion mit Klingel- und Sprechanlagentableau. Profil-Zylinderschloss, Stoßgriff aus Edelstahl mit Rosette. Briefkastenanlage.

Sonnenschutz

Sonnenschutzlamellen, 80 mm breit, anthrazit, mit elektrischer Bedienung.

Türelemente

Wohnungseingangstür Esche CPL weiß, Profilzylinderschloss mit 3fach-Verriegung und Schall-Ex-Dichtung (37 dB). Beschichtung der Innentüren in Esche CPL weiß, Röhrenstegeinlage, BB-Schloss sowie Drückergarnitur aus Edelstahl.

Estricharbeiten

Schwimmender Anhydritestrich als Heizestrich, d = 65 mm. Trittschalldämmung, 2lagig. Verbundestrich in allen Kellerräumlichkeiten.

Schlosserarbeiten

Balkonbrüstungen

gemauerte, verputzte, farblich abgestimmte Brüstung, Geländer und Handlauf aus Edelstahl.

Treppenhaus

Treppenstufen und Podeste aus Granit, z.B. ‚Bianco sardo‘ oder gleichwertig.
Treppengeländer, Handlauf aus Edelstahl.

Fliesenarbeiten und Fensterbänke

Der Käufer wählt beim beauftragten Fliesenfachgeschäft die Fliesen selbst aus.
Die Abrechnung erfolgt zwischen Käufer und Fliesenfachgeschäft.

Der Bauträger übernimmt einen Anrechnungsbetrag in Höhe von pauschal 100 €/m² brutto für fix und fertig verlegte Wand- und Bodenfliesen, Feuchtigkeitsperre im Bad + Gäste-WC, Fliesensockel, dauerelastische Verfugung Und Abschlussleisten. Abrechnung erfolgt nach m²-verlegter Fläche.

Fliesen sind in folgenden Räumen vorgesehen:

Küche

Wandfliesen, 6 m².
Boden gefliest.

Bad

Wände umlaufend 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch gefliest.
Boden gefliest.

Gäste-WC

Wände umlaufend 1,20 m hoch gefliest.
Boden gefliest.

Hauswirtschaftsraum

Boden gefliest.

Parkettbelag

Der Käufer wählt den Parkettbelag beim beauftragten Bodenbelagsfachgeschäft selbst aus. Die Abrechnung erfolgt zwischen Käufer und Bodenbelagsfachgeschäft.

Vorgesehen sind in allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur- und Eingangsbereich:

Fertigparkett Eiche einschl. Holzsockelleisten.

Der Bauträger übernimmt einen Anrechnungsbetrag in Höhe von pauschal 80,00 €/ m² brutto für fix und fertig verlegte Fläche.

In den Kellerräumlichkeiten ist kein Bodenbelag vorgesehen.

Malerarbeiten

Alle Wände – außer im Bad und Gäste-WC:
Anbringen einer Zellulose-Vliestapete, Fabr. STO, auf Putzgrund, 2x weiß gestrichen.

Alle geglätteten Wohnraumdecken werden 2 x weiß gestrichen.
Kellerböden werden 2x mit Betonfarbe gestrichen.

Personenaufzug

Kabinenaufzug, Fabr. Schindler, Nutzlast 750 kg, Haltestelle in jedem Geschoss.
Türöffnungs- und Alarmtaster. Fahrtrichtungsanzeige.
Stilvolles Stockwerkstableau mit mechanischen Tasten. Spiegel an der Rückwand.

Außenanlagen

Barrierefreier Hauszugang gem. § 35 LBO BW.

Abfahrt zur Tiefgarage, Hauszugang und PKW-Abstellplätze im Freien werden mit Betonsickersteinen, Format 20/20 cm, Farbe grau, im Splittbett auf Kiesuntergrund frostsicher belegt.

Verlegen von unbeschichteten glatten Betonplatten, Format 60/60/4, Farbe grau, auf Balkonen und Terrassen.

Humusrückplanie zur Herstellung von Grünflächen mit vorhandenem oder bezogenem Humus mittlerer Güte.

Raseneinsaat und Pflanzungen ist Sache des Käufers, soweit Grundstücksflächen zur alleinigen Nutzung über Sondernutzungsrechte zugeteilt werden.

Sonderleistungen des Käufers

Vom Käufer beabsichtigte Sonderleistungen sind möglichst bei Vertragsabschluss zu vereinbaren. Später in Auftrag gegebene Sonderleistungen sind so rechtzeitig ausführen zu lassen, dass es zu keinen Störungen im Bauablauf kommt.

Leistungen, die nicht in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind, stellen Sonderwünsche dar und sind direkt vom Käufer mit den betreffenden Bauhandwerkern abzuwickeln.

Eine vom Käufer gewünschte, gegenüber dieser Baubeschreibung abweichende Bauausführung und/oder Ausstattung sind nur einvernehmlich und auf Kosten und Risiko des Käufers möglich.

Hinsichtlich Güte, Beschaffenheit und Ausführung von Sonderleistungen übernimmt der Bauträger keine Gewähr; das gleiche gilt für Eigenleistungen des Käufers.

Zusätzliche Bemerkungen

In den Plänen dargestellte Möblierungen, sanitäre Einrichtungsgegenstände und sonstige Gegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Maßdifferenzen bis zu 2% zwischen Plänen und Bauausführung begründen keine Minderungs- und/ oder Schadenersatzansprüche.

Temperaturabhängige und/ oder baustoffbedingte Schwundrisse bei Bauteilen mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Putz, Rigips u.a.), insbesondere Bewegungsfugen aus Silikon und/oder Acryl unterliegen nicht der Gewährleistungshaftung.

Auffüllungen, insbesondere im Arbeitsraumbereich, können sich im Zeitablauf geringfügig setzen, die Nachfüllungen oder Nachverlegungen von Plattenbelägen notwendig werden lassen. Diese Nacharbeiten sind nicht im Gewährleistungsumfang enthalten.

Sollte der Bauträger infolge von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung gezwungen sein, von dieser Baubeschreibung abzuweichen, ist er verpflichtet, nur gleichwertiges Material zu verwenden.

Schopfheim, im Dezember 2023