



Des Kaisers neue Gärten

WOHNEN IN BABENHAUSEN
KAISERGÄRTEN

Nb. BA



Inhaltsverzeichnis

Modernes Wohnen in historischer Umgebung	Seite 4 + 5
Standort · Des Kaisers neue Gärten	Seite 6 + 7
Gartenansicht Reihen- und Doppelhäuser bei Nacht	Seite 8 + 9
Daten Fakten Highlights	Seite 11
Gartenansicht Reihen- und Doppelhäuser	Seite 12 + 13
Freiflächenplan Bauabschnitt IVb.	Seite 14 + 15
Gartenansicht Doppelhäuser	Seite 16 + 17
Eingangsansicht Doppelhäuser	Seite 18 + 19
Grundrisse + Visualisierungen Doppelhäuser/Reihenhäuser	Seite 21 - 45
Baubeschreibung	Seite 47 - 62
Seifert Wohnraum GmbH	Seite 64 - 65
Hinweise zum Prospekt	Seite 66
Impressum	Seite 67

Modernes Wohnen in historischer Umgebung

DIE SPANNENDE GESCHICHTE DER KAISERGÄRTEN

Die Kaisergärten sind schon seit 1900 Teil der Stadt. Bis zum Ende des 1. Weltkrieges wurde die Kaserne als Unterkunft für Artillerie- und Kavallerieeinheiten sowie als Reservelazarett genutzt.

Später beherbergten die Gebäude französische Soldaten und die Hessische Polizeischule. Nach 1945 diente die Kaserne zunächst als Kriegsgefangenen- und Durchgangslager für Flüchtlinge, bevor hier bis ins Jahr 2007 US-Streitkräfte und ihre Familien stationiert waren.

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte kümmerte sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) um die Verwaltung und den Verkauf des insgesamt 140 Hektar großen Geländes.

ARTENREICHES NATURA-2000-GEBIET

Eine 80 Hektar große Teilfläche des insgesamt 140 Hektar großen Areals erhielten den europäischen Schutz-Status „Natura-2000-Gebiet“.



Drohnenaufnahme: Stand Juni 2025



Die Kaisergärten Babenhausen

Hier findet sich eine beeindruckend vielfältige Pflanzenwelt; zudem leben hier seltene Vogelarten und die vom Aussterben bedrohten Przewalski-Pferde. 2013 gründete die Stadt Babenhausen die Konversionsgesellschaft Kaserne Babenhausen und erwarb das Areal.

Aus der direkt an das Natura-2000-Gebiet angrenzenden ehemaligen Kaserne sollte ein neuer, innovativer Standort entstehen – Kaisergärten.

NEUES LEBEN IN ALTEN MAUERN

Im historischen, überwiegend denkmalgeschützten Teil der Kaserne ist ein Kreativquartier mit Büros, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Dienstleistern und Einzelhändlern geplant, um eine optimale Nahversorgung zu gewährleisten.



Der Hexenturm in Babenhausen, Ansicht von Süden
 Autor: Lumpeseggl - wikipedia.org



Des Kaisers neue Gärten

IDEAL FÜR JUNGE FAMILIEN

In den Kaisergärten Babenhausen entstehen im Bauabschnitt IVb. 6 Reihenhäuser und 6 Doppelhaushälften mit 4,5 Zimmern, Terrasse, Garten und Dachterrasse, die sich besonders für junge Familien mit Kindern eignen.

Neben den Einkaufsmöglichkeiten und Serviceangeboten im Kreativquartier soll auf dem Areal auch eine neue Schule und eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Darüber hinaus bietet Babenhausen eine hervorragende Infrastruktur. Gelegen an der deutschen Fachwerkstraße ist Babenhausen eine der waldreichsten Gemeinden Südhessens mit hohem Freizeitwert, gleichzeitig durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet über die A3 gut an die nur 33 km entfernte Metropole Frankfurt und den Flughafen angebunden.

Mit einem vielfältigen kulturellen Angebot, der sehenswerten historischen Altstadt, Sportanlagen und einem regen Vereinsleben sowie einer umfassenden Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen, Schulen und Kindertagesstätten ist das Leben in Babenhausen für Groß und Klein ausgesprochen lebenswert.

Wohnen und das Leben genießen in einer eindrucksvollen historischen Kulisse, umgeben von einem vielfältigen Naherholungsgebiet – und das nur einen Steinwurf von Frankfurt entfernt:

Willkommen in Babenhausen!

Willkommen zuhause!





Unverbindliche Visualisierung aus Bauabschnitt I.
Abweichungen der Fassadengestaltung möglich

Willkommen zuhause!



Daten|Fakten|Highlights

- Massive Bauweise
- 4,5 Zimmer mit ca. 126,32 m² Wohnfläche
- Ca. 6,62 m² Nutzfläche (HAR im EG/Haustechnik im SG)
- Großes Bad mit Wanne, Dusche + Handtuchheizkörper
- Gäste-WC
- Duschbad anstelle Ankleide/Abstellraum als Sonderwunsch im Dachgeschoss möglich
- Fußbodenheizung
- Luft-Wärmepumpe
- Elektrische Rollläden
- Terrasse zum Garten
- Dachterrasse
- 2 PKW-Stellplätze - teilweise Garage als Sonderwunsch möglich
- Schlüsselfertige Erstellung
(ausgenommen Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbeläge)



Unverbindliche Visualisierungen aus Bauabschnitt I.
Abweichungen der Fassadengestaltung möglich

Gartenansicht

REIHENHÄUSER + DOPPELHÄUSER







Unverbindliche Visualisierung aus Bauabschnitt I.
Abweichungen der Fassadengestaltung möglich



Gartenansicht

DOPPELHAUS



Unverbindliche Visualisierung aus Bauabschnitt I.
Abweichungen der Fassadengestaltung möglich

Eingangsansicht

DOPPELHAUS





Grundrisse

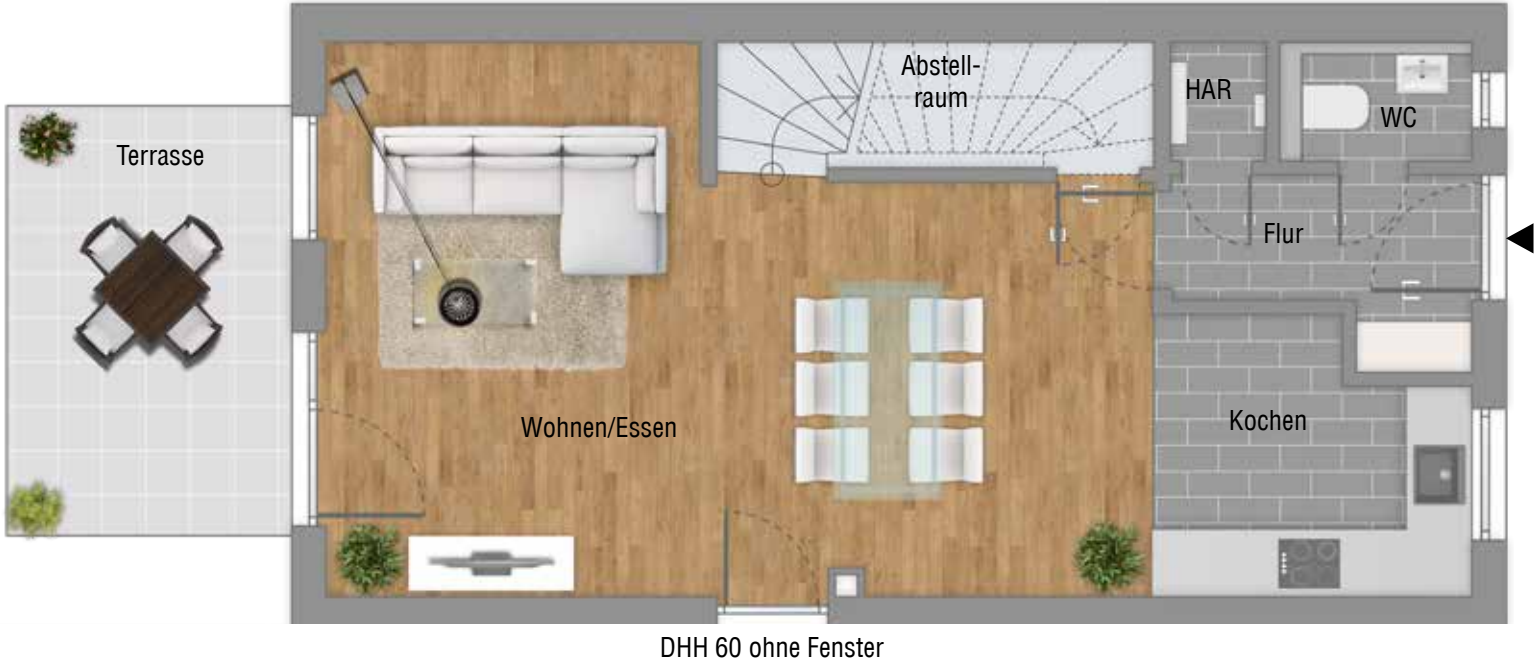
DOPPELHAUSHÄLFTEN/REIHENENDHÄUSER EINGANG RECHTS

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Doppelhaushälfte 60, 62, 70
Reihenendhaus 64, 67

Wohnfläche ca.

Wohnen/Essen	32,51 m²	Flur	3,78 m²
Kochen	6,59 m²	Abstellraum	2,11 m²
WC	1,88 m²	HAR	0,93 m²
		Terrasse	4,66 m² (9,31 m²)



Grundriss ohne Maßstab - Angaben in Klammern = Grundfläche. Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

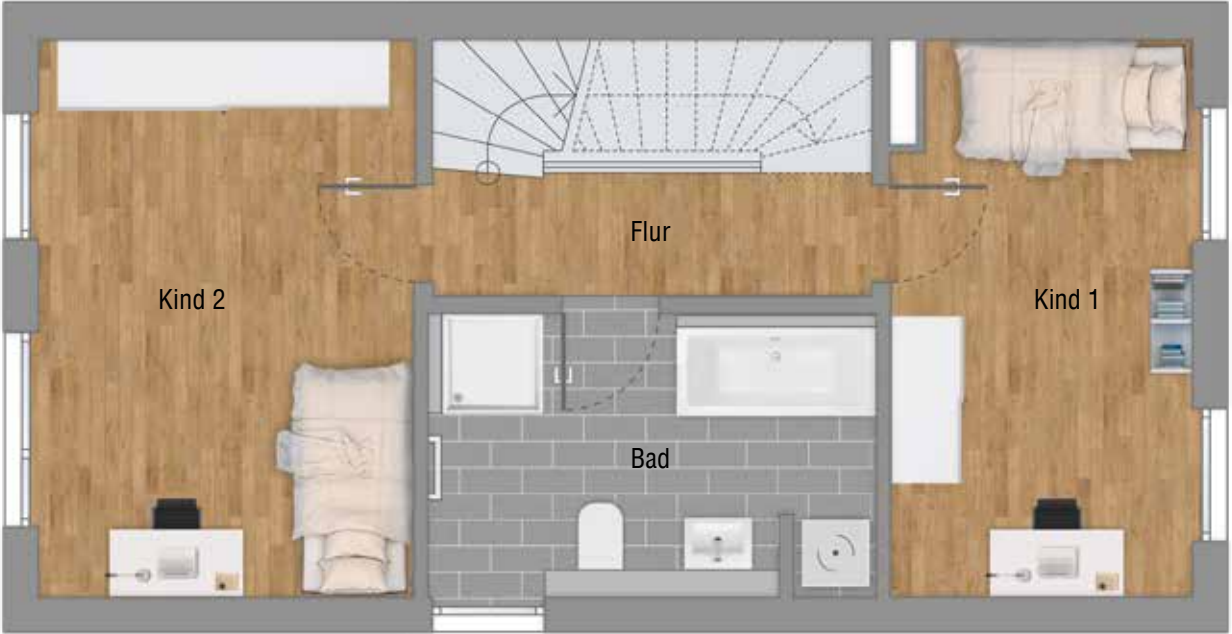


unverbindliche Visualisierung

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Doppelhaushälfte 60, 62, 70
Reihenendhaus 64, 67

<i>Wohnfläche ca.</i>			
Kind 1	13,39 m²	Bad	9,97 m²
Kind 2	17,02 m²	Flur	4,40 m²



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



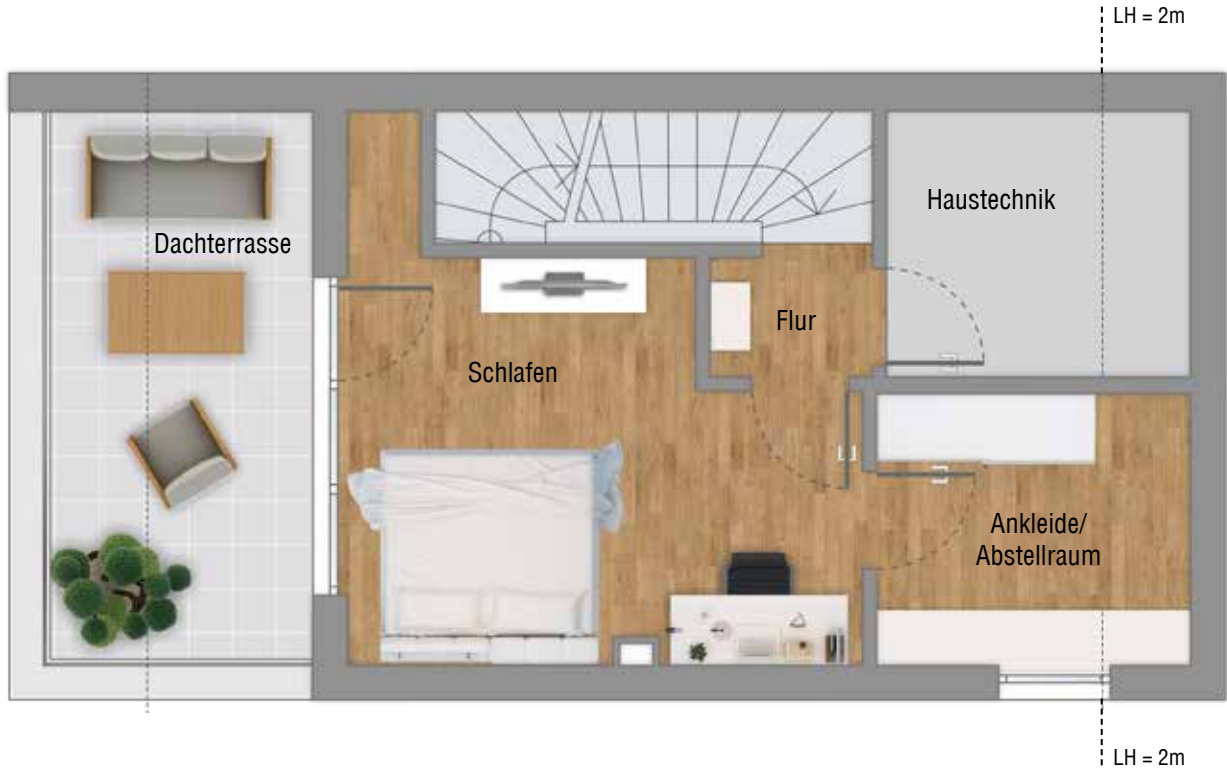
unverbindliche Visualisierung

GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

Doppelhaushälfte 60, 62, 70
Reihenendhaus 64, 67

Wohnfläche ca.

Schlafen	16,28 m²	Flur	1,60 m²
Ankleide	6,01 m²	Dachterrasse	6,12 m² (12,25 m²)
Haustechnik	5,69 m²	Wohn-/Nutz- fläche gesamt (EG, OG, STG)	<u>132,94 m²</u>



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. LH = Lichte Höhe · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



unverbindliche Visualisierung

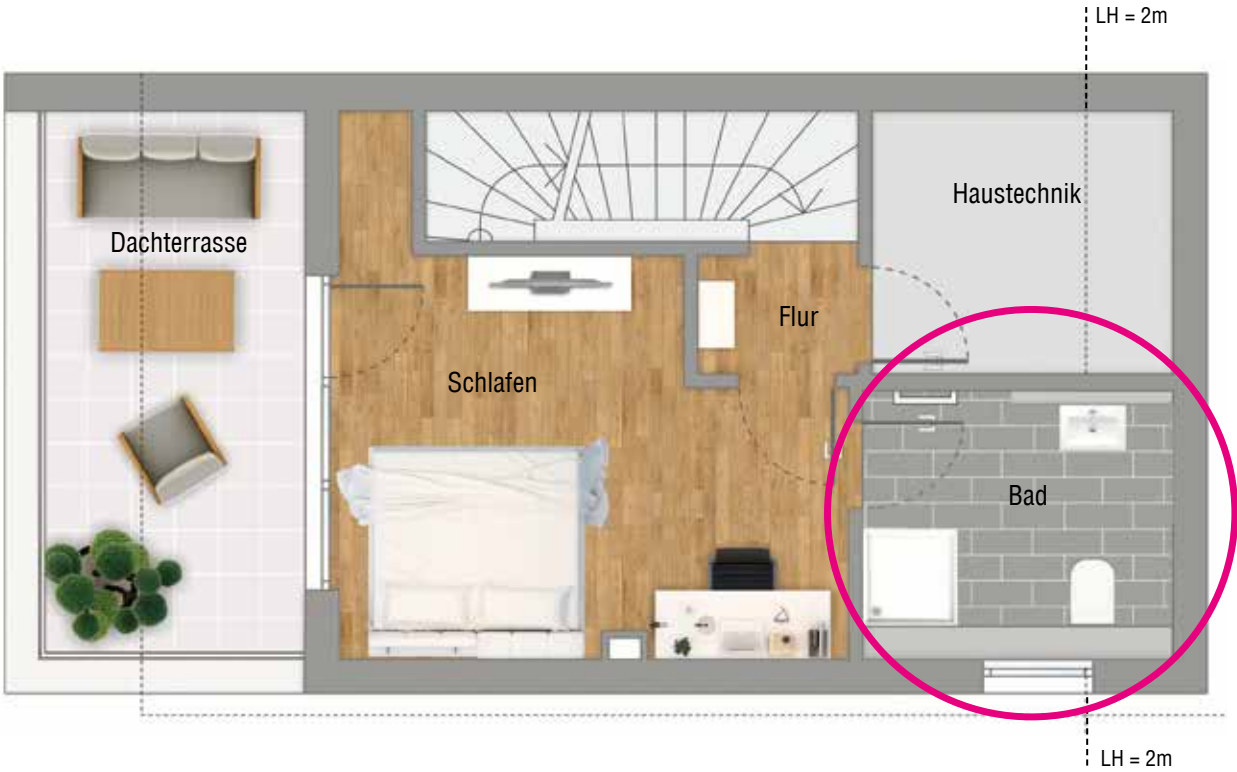
GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

Doppelhaushälfte 60, 62, 70
Reihenendhaus 64, 67

AUSBAUVARIANTE MIT BAD ALS **SONDERWUNSCH** (SW)

Wohnfläche ca.

Schlafen	16,28 m²	Flur	1,60 m²
Bad	6,01 m²	Dachterrasse	6,12 m² (12,25 m²)
Haustechnik	5,69 m²	Wohn-/Nutz- fläche gesamt (EG, OG, STG)	<u>132,94 m²</u>



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. LH = Lichte Höhe · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.





Grundrisse

DOPPELHAUSHÄFTEN/REIHENENDHÄUSER EINGANG LINKS

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Doppelhaushälfte 61, 63, 71
Reihenendhaus 66, 69

Wohnfläche ca.			
Wohnen/Essen	32,51 m²	Flur	3,78 m²
Kochen	6,59 m²	Abstellraum	2,11 m²
WC	1,88 m²	HAR	0,93 m²
		Terrasse	4,66 m² (9,31 m²)

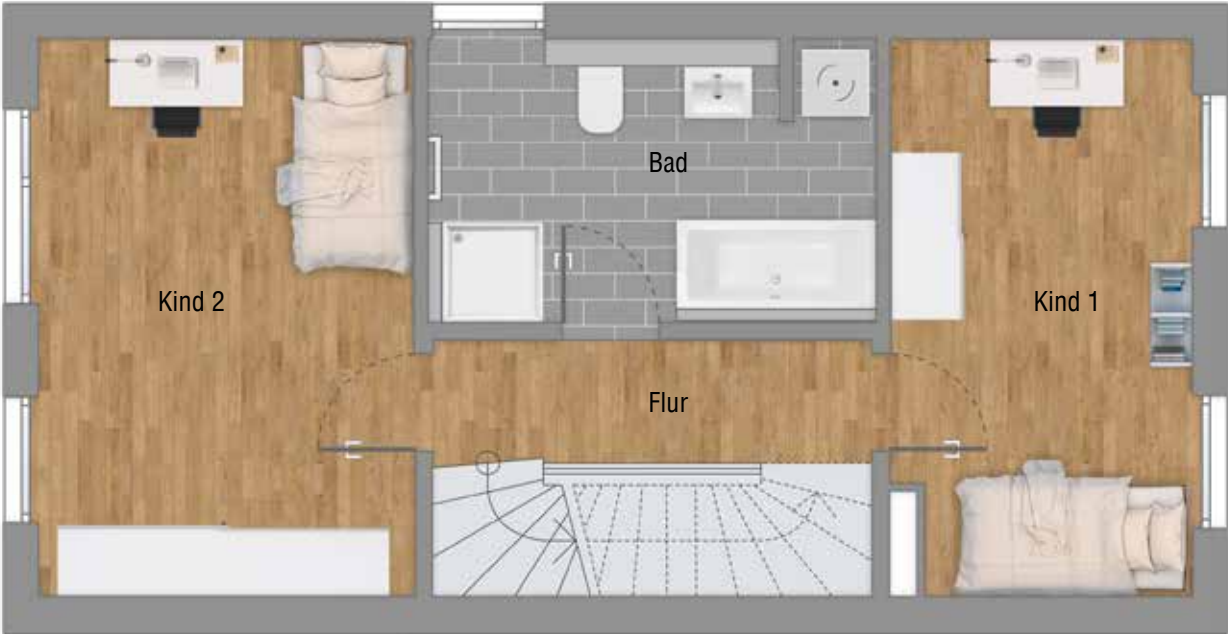


Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Doppelhaushälfte 61, 63, 71
Reihenendhaus 66, 69

Wohnfläche ca.			
Kind 1	13,39 m²	Bad	9,97 m²
Kind 2	17,02 m²	Flur	4,40 m²



Grundriss ohne Maßstab · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

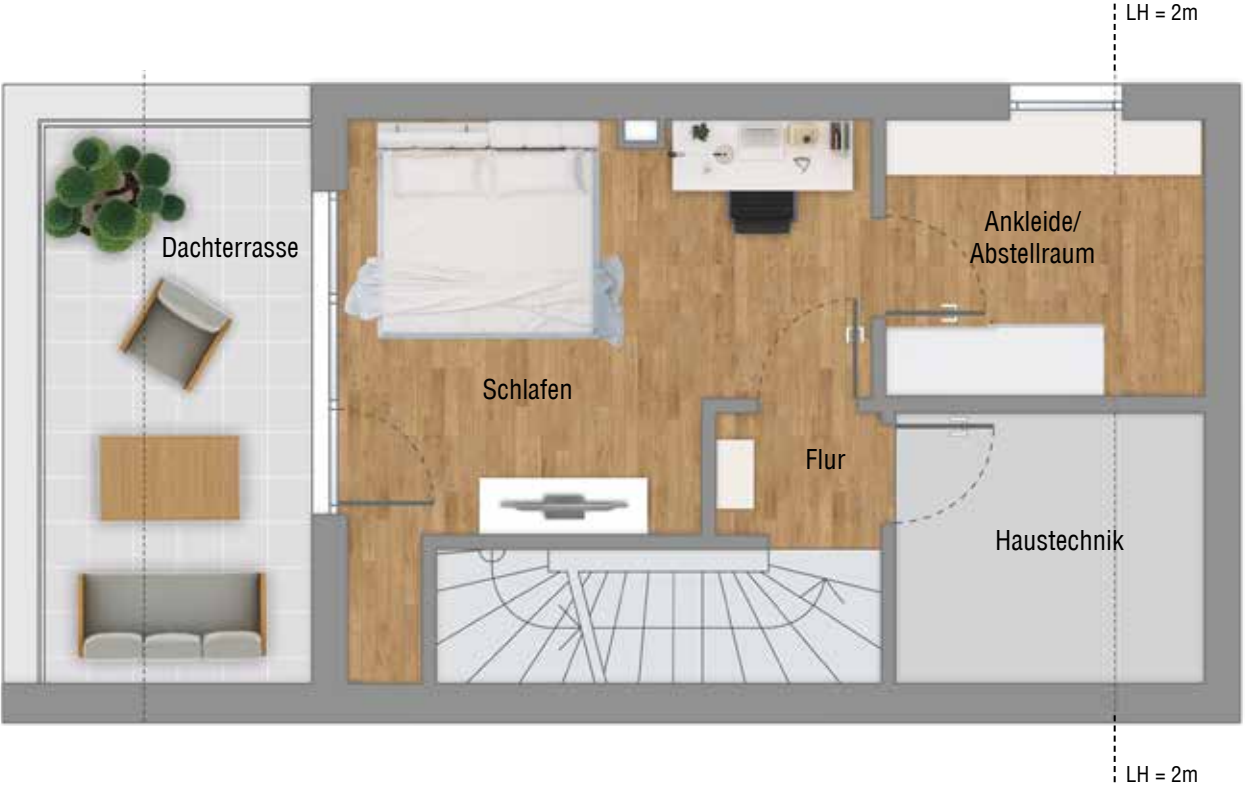
GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

Doppelhaushälfte 61, 63, 71
Reihenendhaus 66, 69

Wohnfläche ca.

Schlafen	16,28 m²
Ankleide	6,01 m²
Haustechnik	5,69 m²

Flur	1,60 m²
Dachterrasse	6,12 m² (12,25 m²)
Wohn-/Nutz- fläche gesamt (EG, OG, STG)	<u>132,94 m²</u>



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. LH = Lichte Höhe · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

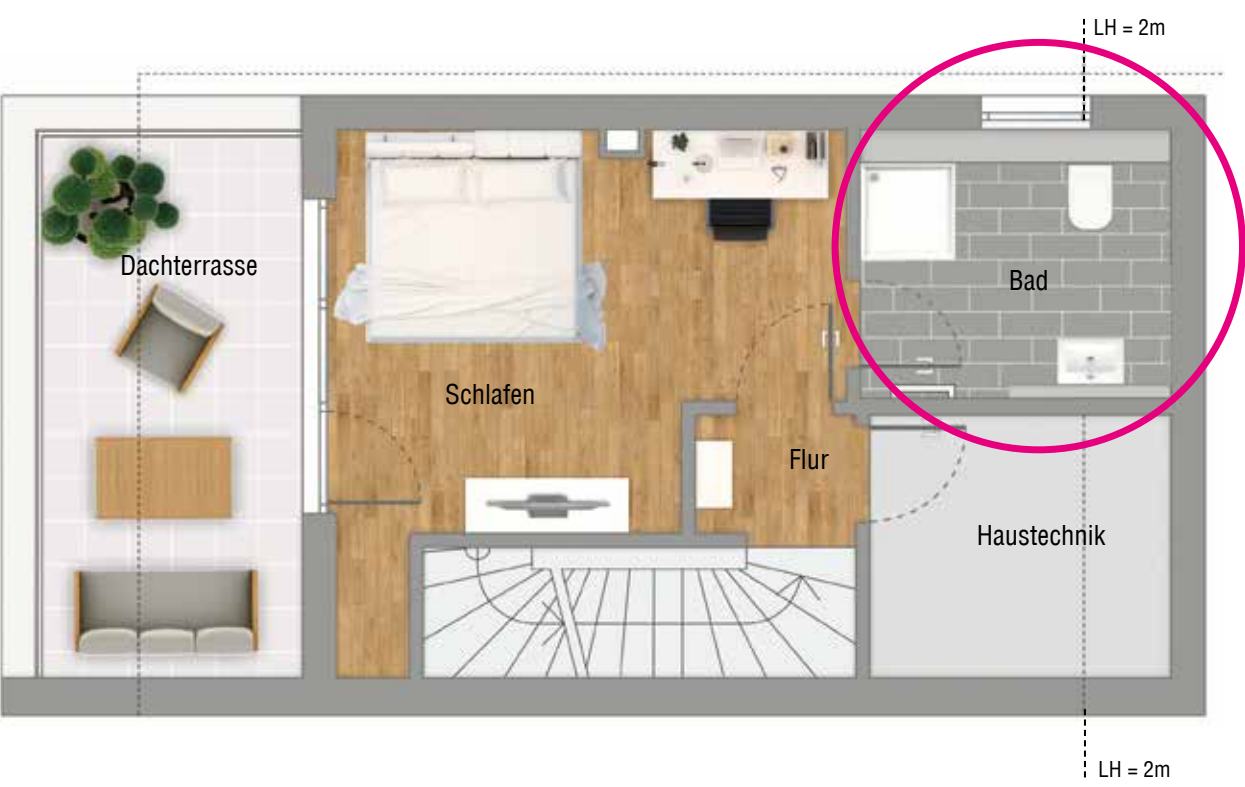
Doppelhaushälfte 61, 63, 71
Reihenendhaus 66, 69

Wohnfläche ca.

Schlafen	16,28 m²
Ankleide	6,01 m²
Haustechnik	5,69 m²

Flur	1,60 m²
Dachterrasse	6,12 m² (12,25 m²)
Wohn-/Nutz- fläche gesamt (EG, OG, STG)	<u>132,94 m²</u>

AUSBAUVARIANTE MIT BAD ALS SONDERWUNSCH (SW)



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. LH = Lichte Höhe · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



Unverbindliche Visualisierung aus Bauabschnitt I.
Abweichungen der Fassadengestaltung möglich

Gartenansicht
REIHENHÄUSER



Unverbindliche Visualisierung aus Bauabschnitt I.
Abweichungen der Fassadengestaltung möglich

Eingangsansicht

REIHENHÄUSER



Grundrisse
REIHENMITTELHAUS EINGANG RECHTS

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Reihenmittelhaus 65 + 68

Wohnfläche ca.			
Wohnen/Essen	32,51 m²	Flur	3,78 m²
Kochen	6,59 m²	Abstellraum	2,11 m²
WC	1,88 m²	HAR	0,93 m²
		Terrasse	4,66 m² (9,31 m²)



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Reihenmittelhaus 65 + 68

Wohnfläche ca.			
Kind 1	13,39 m²	Bad	9,97 m²
Kind 2	17,02 m²	Flur	4,40 m²



Grundriss ohne Maßstab · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

Reihenmittelhaus 65 + 68

Wohnfläche ca.			
Schlafen	16,28 m²	Flur	1,60 m²
Ankleide	6,01 m²	Dachterrasse	6,12 m² (12,25 m²)
Haustechnik	5,69 m²	Wohn-/Nutz- fläche gesamt (EG, OG, STG)	<u>132,94 m²</u>



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. LH = Lichte Höhe · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

Reihenmittelhaus 65 + 68

AUSBAUVARIANTE MIT BAD ALS SONDERWUNSCH (SW)

Wohnfläche ca.			
Schlafen	16,28 m²	Flur	1,60 m²
Ankleide	6,01 m²	Dachterrasse	6,12 m² (12,25 m²)
Haustechnik	5,69 m²	Wohn-/Nutz- fläche gesamt (EG, OG, STG)	<u>132,94 m²</u>



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. LH = Lichte Höhe · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m²-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



Des Kaisers neue Gärten

WOHNEN IN BABENHAUSEN
KAISERGÄRTEN

Nb. BA

Baubeschreibung
6 REIHENHÄUSER · 6 DOPPELHAUSHÄLFTE

Neubau eines Reihen- und Doppelhausprojekts
mit insgesamt 12 Wohneinheiten
Adresse: Straße der Freundschaft / Malatyastraße (Kaisergärten), 64832 Babenhausen

Baubeschreibung

1. GRUNDLAGEN

Die Seifert Wohnraum GmbH baut Ihre Hauseinheiten als Teil eines Doppel-/Reihenhausprojektes in Massivbauweise unter Beachtung der behördlichen Auflagen und Bestimmungen sowie Einhaltung der bautechnischen und bauphysikalischen Nachweise.

Die Hauseinheit wird gemäß Gebäudeenergiegesetz 2020 in KfW55 förderungsfähiger Bauweise realisiert. In der folgenden Baubeschreibung werden Sie als Kunde oder als Käufer und der Werkunternehmer Seifert Wohnraum GmbH als Werkunternehmer bezeichnet.

Grundsätzlich sind ALLE Vereinbarungen zwischen dem Käufer und dem Werkunternehmer schriftlich niederzulegen, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten und Unklarheiten bereits im Vorfeld auszuschließen.

In dieser Baubeschreibung werden die zu erbringenden Leistungen umfassend und mit größter Sorgfalt beschrieben.

Natürlich hat jedes Bauvorhaben seinen individuellen Charakter und ist nur schwer in einer allgemeinen Baubeschreibung zu erfassen. Wir sind bestrebt, ständig bau- und produkttechnische Verbesserungen an unseren Häusern vorzunehmen. Zusätzlich können Auflagen von Behörden, Energie- und Versorgungsunternehmen sowie Veränderungen der aktuellen DIN-Vorschriften oder dem neuesten Stand der Technik notwendige Änderungen und Abweichungen von dieser Baubeschreibung verlangen.

Sofern Modifikationen aufgrund von technischen Notwendigkeiten oder Auflagen der Genehmigungsbehörde erforderlich sind, welche den Objektwert verbessern oder nicht beeinträchtigen, bleiben diese dem Werkunternehmer vorbehalten.

2. ARCHITEKTENLEISTUNGEN

Architekten- und Ingenieurleistungen

Die Kosten für die notwendigen Architekten- und Ingenieurleistungen hinsichtlich des Bauantrages und der späteren Realisierung des Objektes trägt der Werkunternehmer.

Die Kosten der Baugenehmigung sowie für den Blower-Door Test sind im Werklohn enthalten. Die Gebäudeabsteckung und die Einmessung des Schnurgerüsts gehören ebenso zum Leistungsbestandteil des Werkunternehmers. Die Kosten der evtl. Grenzmarkierung der neuen Grundstücke trägt der Werkunternehmer, wenn dies von behördlicher Seite aus vorgeschrieben wird.

Grundstücksmarkierungen werden nicht vom Werkunternehmer geschuldet. Seitens des Werkunternehmers wird eine Gebäudeeinmessung durchgeführt. Die dafür anfallenden Kosten werden vom Käufer getragen.

Enthalten ist ferner die zur Anfertigung des Standsicherheitsnachweises notwendige Baugrundbeurteilung.

3. UNSERE LEISTUNGEN

3.1 Bauleitung/Kundenbetreuung

Während der Bauzeit obliegt die Bauleitung dem Werkunternehmer. Der Käufer hat kein Weisungsrecht gegenüber den Handwerksunternehmen

und deren Mitarbeitern. Eine Baustellenbegehung ist aus versicherungstechnischen Gründen nur mit vorheriger Rücksprache und Terminvereinbarung mit der Kundenbetreuung möglich. Die Anzahl der Termine ist im üblichen Rahmen zu halten.

Terminvereinbarungen sind im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftszeiten werktags (von Montag bis Freitag) möglich. Sollten Änderungswünsche auftreten, sind diese mit der Kundenbetreuung zu besprechen und schriftlich zu vereinbaren. Eine Verpflichtung, Sonderwünsche auszuführen, besteht für den Werkunternehmer nicht. Insbesondere dann nicht, wenn die Änderungen den Bauablauf beeinflussen.

3.2 Rohbauleistung

3.2.1 Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung schließt den Auf- und Abbau von Gerüsten sowie die Aufstellung einer Mobiltoilette ein. Die Sicherung der Baustelle wird durch die Aufstellung eines Bauzauns vorgenommen. Die Baustelleneinrichtung wird für die gesamte Bauzeit vorgehalten und nach Beendigung zurückgebaut.

Verpackungsmaterialien (Folien, Pappe, Paletten usw.), die während der Bauzeit durch Leistungen des Werkunternehmers auf dem Baugrundstück anfallen, werden fachgerecht entsorgt. Der Werkunternehmer kümmert sich um die Einrichtung von Baustrom und Bauwasser und übernimmt die anfallenden Verbrauchskosten für alle vom Werkunternehmer geschuldeten Bauleistungen während der Bauphase.

3.2.2 Erdarbeiten

Alle notwendigen Erdarbeiten für die Vorbereitung des Untergrundes sowie benötigte Fundament- und Rohrleitungsgräben sind im Werklohn enthalten.

Im Vorfeld wird der Boden abgetragen und seitlich auf dem Baugrundstück gelagert. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird der Boden auf dem Baugrundstück gegebenenfalls verteilt und grob eingeebnet. Zusätzlicher Boden zur Gestaltung des Grundstückes gehört nicht zum Leistungsumfang. Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren.

3.2.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Konstruktion wird nach statischen Anforderungen bemessen und erstellt. Die Gründung erfolgt frostfrei. Unter der Erdgeschosssohle (bewehrte Bodenplatte) wird eine kapillarbrechende Schotter-Kiesschicht eingebaut. Alternativ können Streifenfundamente und Frostschrüzen in der statisch erforderlichen Breite in Erdschalungen betoniert und frostfrei gegründet werden.

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken aus Filigrandeckenelementen erstellt. Die vorgefertigten Filigrandeckenelemente sind schalungsglatt und erhalten zur vollständigen Deckenstärke eine Ortbeton-schicht gemäß statischen Berechnungen. Die Elementfugen der einzelnen Deckenteile werden in den Wohngeschossen für den späteren Innenausbau verspachtelt. Dabei gilt die Qualitätsstufe „Q2“ als vereinbart.

3.2.4 Maurerarbeiten

Alle Außenwände des Wohngebäudes werden gemäß statischen Vorgaben als Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig erstellt und anschließend mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt.

Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig sowie in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung hergestellt.

Die Haustrennwände werden in allen Geschossen aus Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig ausgeführt. Zwischen den Haustrennwänden wird Steinwolle gemäß schall- und wärmetechnischer Berechnung eingebracht.

Alle Stoßfugen sind geklebte Systemfugen, die gem. Herstellerrichtlinien verarbeitet werden.

3.2.5 Abdichtungsarbeiten

Sämtliche im Erdreich befindlichen Außenwände bzw. Außenwandteile erhalten eine Dichtschlämme auf Basis einer Zement-Kunststoff-Mischung. Die Abdichtung auf der Bodenplatte im Erdgeschoss erfolgt mittels Bitumenschweißbahnen gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit.

Sämtliche Wände im Erdgeschoss erhalten über der ersten Steinlage eine Querschnittabdichtung gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit.

3.2.6 Entwässerungsarbeiten

Die Abführung von Niederschlagswasser und Abwasser erfolgt je nach örtlichem Kanalnetz als Misch- oder Trennsystem. Alle Abwasserleitungen werden in PVC KG-Rohren ausgeführt. Nach Erfordernis wird ein gemeinsamer Kanalkontrollschacht mit Steigeisen im Außenbereich zur Reinigung der Abwasserleitung eingebaut. Lage und Anzahl richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten und nach den Forderungen des zuständigen Versorgers/des zuständigen Amtes.

3.2.7 Zimmermannsarbeiten

Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion als Pultdach ausgeführt. Die Dimensionierung der Sparren und Pfetten des Dachgebälks richtet sich nach den statischen Berechnungen. Der von außen sichtbare Dachüberstand wird gehobelt und passend zum Fassadenkonzept des Werkunternehmers gestrichen. Im Innenbereich sind die Holzteile ungehobelt.

3.2.8 Spenglerarbeiten

Die Dachflächenentwässerung erfolgt über Rinnen, Regenfallrohre und Einlaufstutzen aus Titanzink. Notwendige Wandanschlüsse und -verkleidungen werden ebenfalls aus Titanzink oder gleichwertig hergestellt. Die Standrohre (grau oder schwarz) einschließlich der Standrohrkappen sind verzinkt.

3.2.9 Dachdeckerarbeiten

Oberhalb der Dachsparren wird eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn verlegt. Zur Aufnahme der Dachschalung wird eine Konterlattung montiert, die die Lüftungsebene herstellt. Die Abdichtung wird in einer Kunststoff Flachdachfolie ausgeführt, die seitlichen Umrundungen mit einem Abschlussprofil. Entsprechend den baurechtlichen Anforderungen wird eine Dachbegrünung erbracht.

3.2.10 Dachterrasse

Die Brüstungs- und Trennwände werden in Mauerwerk mit Stahlbetonaussteifungen gemäß den statischen Erfordernissen hergestellt. Als Abdeckung kommen Natursteinplatten zur Ausführung. An die Brüstungswand wird terrassenseitig ein Stahlgeländer zur Absturzsicherung befestigt (pulverbeschichtet, anthrazit). Die Dachterrassen erhalten entsprechend der Wärmeschutzberechnung eine Flachdachdämmung als Gefälle-dämmung, die Abdichtung wird mit einer Kunststoff Flachdachfolie hergestellt. Als Belag werden Natursteinplatten ca. 60 x 60 cm, auf Stelzlagern verlegt. Vor dem Fensterelement wird eine Entwässerungsrinne eingebaut. Die Dachterrassenentwässerung erfolgt über einen Attikaauslass mit integrierter Notentwässerung.

3.2.11 Grundstücksanschlüsse

Die zentralen Grundstücksanschlüsse für Strom, Wasser und Telefon sowie die Zuleitungen zu den jeweiligen Häusern inkl. aller Nebenarbeiten sind im Werklohn enthalten.

3.3 Ausbauleistung

3.3.1 Heizungsinstallation

Es wird eine zukunftsweisende ökologische Heizungsanlage als Luft-Wärme- Pumpen-Anlage je Hauseinheit errichtet.

Sämtliche Aufenthaltsräume erhalten eine Fußbodenheizung. Über eine Systemträgerplatte erfolgt die Aufnahme der Heizschleifen. Die Steuerung erfolgt als Einzelraumregelung über Raumthermostate, Nebenräume und Flure unter 6 m² sind nicht separat geregelt.

Die Ausführung der sichtbaren Heizungsleitungen erfolgt in Kupfer-/Kunststoffrohr oder gleichwertig gepresst. In Schächten sowie im Bereich der Fußbodenebene (Bodenaufbau) und in den verputzten Wänden erfolgt die Ausführung als Kunststoffrohr (verpresst) mit Wärmedämmung nach DIN/HAVO. Im Heizraum erfolgt die Verlegung der Heizungsleitungen sichtbar mit Wärmedämmung alu-kaschiert.

Die Raumtemperaturen werden nach den anerkannten Regeln der Technik wie folgt ausgelegt:

- Wohn- und Schlafräume +20°
- Bäder/Duschen +24°

3.3.2 Sanitär-, Be- und Entwässerungsinstallation

Leitungssystem:

Die gesamte Sanitärinstallation wird ausschließlich aus Markenfabrikaten erstellt. Dies umfasst auch die Zu- und Abwasserleitungen. Für die Entwässerungsleitungen im Badbereich kommen schallgedämmte Rohre zum Einsatz.

Die Verlegung der Warm- und Kaltwasserleitungen erfolgt im sichtbaren Bereich auf Putz und unter Putz in Aluminium-Verbund-Kunststoffrohr mit entsprechender Isolierung nach DIN bzw. den neuesten Regeln der Technik (Fabrikat IVT-„Prineto“ bzw. Geberit „Flow-Fit“ oder gleichwertig). Innerhalb der Etagen erfolgt die Verlegung unter Putz, im Schacht oder im Estrichbereich mit Wärmedämmung gemäß DIN. Die Befestigung erfolgt nach DIN 4109. Leitungen im HAR werden sichtbar verlegt. Im Gebäude wird ein Kalt-Wasserzähler-Passstück (ohne Messeinsatz) vorgesehen.

Für die Entwässerung im Bereich der Fallleitungen kommen schallgedämmte Schmutzwasserrohre, geeignet für Entwässerungsanlagen nach DIN EN 12056 (Fabrikat Geberit – Silent-PP oder gleichwertig einschließlich Schutzschlauch gegen Schallübertragung), zum Einsatz. Die Objekt-Anschlussleitungen kommen in HS (HT)-Kunststoff-Leitungen (Fabrikat Ostendorf oder gleichwertig einschließlich Schutzschlauch gegen Schallübertragung) zum Einsatz. Die Befestigung erfolgt nach DIN 4109.

Zähleinrichtungen:

Jede Hauseinheit erhält einen eigenen Zählerschacht, der sich je nach Erschließungssituation voraussichtlich im Stellplatz der jeweiligen Einheit befindet.

Sanitärobjekte:

Der Käufer kann zwischen drei Sanitärpaketen wählen. Die Sanitärpakete 2 und 3 sind schriftlich mit der Kundenbetreuung zu vereinbaren. Hierfür fallen Mehrkosten an. Grundfarbe der Sanitärobjekte ist weiß. Grundleistung-Sanitärpaket 1 gemäß Katalog.

EG-WC

Ein Handwaschbecken Keramik „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 45,5 cm x 35 cm.
Eine Einhand-Waschtischarmatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.
Ein Wand-Tiefspül-WC „VIGOUR“ ONE spülrandlos mit passendem WC-Sitz.
Eine WC-Betätigungsplatte TECE Loop.

EG-Küche

Ein Anschluss für die Spüle (Kalt- und Warmwasseranschluss) auf Putz.
Die Spülmaschine kann an den Anschluss der Spüle mit installiert werden.

OG-Bad

Ein Waschtisch Keramik „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 60 cm x 45 cm.
Eine Einhand-Waschtischarmatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.
Eine Duschwanne Acryl „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 90 cm x 90 cm x 2,5 cm.
Eine Unterputz-Brausearmatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.
Eine Brausegarnitur mit Stange 90 cm, VIGOUR Individual 2.2 verchromt.

Ein Wandanschlussbogen Individual 4.0 verchromt
Eine Badewanne Duo Acryl „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 170 cm x 75 cm.
Eine Unterputz-Wannenarmatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.
Ein Wannenset Individual 1.0 verchromt.
Ein Wandanschlussbogen Individual 4.0 verchromt.
Ein Wand-Tiefspül-WC „VIGOUR“ ONE, spülrandlos mit passendem WC-Sitz.
Eine WC-Betätigungsplatte TECE Loop.
Ein Handtuchwärmekörper KERMI Basic BS, elektrisch, Maße ca. 180 cm x 60 cm.
Ein Kaltwasser-Abwasseranschluss für die Waschmaschine.

Terrasse

Eine frostfreie Außenzapfstelle zur Entnahme von Frischwasser.

3.3.3 Lüftung

Es wird eine benutzerunabhängige Zu- und Abluftanlage gemäß Lüftungskonzept eingebaut. Die Zuluft erfolgt über Zuluftelemente in den Wohn- und Schlafräumen. Die Abluftelemente werden im WC, Bad und Abstellraum SG (nur bei Reihenendhäusern bzw. Doppelhäusern) eingebaut. Bei den Reihemittelhäusern erfolgt die Abluftführung über Dach.

3.3.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation der einzelnen Räume wird wie folgt vereinbart.

Es gelten die technischen Anschlussbedingungen (TAB) der jeweiligen Netzbetreiber.

Schaltermaterial:
Fa. GIRA oder gleichwertig, Farbe: Polarweiß glänzend.

Hausanschlusskasten:
Jede Hauseinheit erhält einen eigene Zähleranschlusssäule im Außenbereich. Die Festlegung des Standortes erfolgt nach Festlegung des Werkunternehmers und den Versorgern.

Leitungsführung:
In allen Wohngeschossen werden die Leitungen unter Putz bzw. in den Trockenbauwänden sowie auf der Rohbetondecke in der Dämmebene verlegt. Die Installation der Leitungen im Hausanschlussraum erfolgt auf Putz.

Schwachstromanlage:
Es wird eine Klingel-, Türsprech- und Türöffnungsanlage der Fa. BITCION oder gleichwertig installiert. Die Türsprecheinheit ist im EG vorgesehen. Jede weitere Türsprecheinheit muss, falls diese gewünscht ist, gesondert in Auftrag gegeben werden.

TV-Anlage:
In den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern werden Homeway-Dosen (Multimediadosen mit CAT7-und TV Anschluss für die Nutzung von TV, Telefon und Netzwerk) gesetzt.

Ausstattung der einzelnen Räume:

EG-Eingang außen
1 x Wandauslass in Ausschaltung

EG-Flur
1 x Deckenauslass in Wechselschaltung
1 x Einfachsteckdose
1 x Türsprecheinheit

EG-WC
1 x Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung
1 x Einfachsteckdose

EG-HAR
1 x Deckenauslass in Ausschaltung
1 x Einfachsteckdose

EG-Küche
1 x Deckenauslass in Ausschaltung
2 x Doppelsteckdosen
1 x Einfachsteckdose zum Anschluss der Dunstabzugshaube (Umluftbetrieb)
1 x Herdanschlussdose
1 x Einfachsteckdose zum Anschluss des Backofens
1 x Einfachsteckdose zum Anschluss der Spülmaschine

1 x Einfachsteckdose zum Anschluss des Kühlschranks
1 x Raumthermostat (bei einer offenen Küche entfällt das Thermostat)

EG-Wohnen/Essen
1 x Deckenauslass in Wechselschaltung
1 x Deckenauslass in Ausschaltung
1 x Dreifachsteckdose
2 x Doppelsteckdosen
1 x Homeway-Dose
1 x Raumthermostat

EG-Abstellraum
1 x Wandauslass in Ausschaltung
1 x Einfachsteckdose

EG-Terrasse
1 x Wandauslass in Aus-Kontrollschaltung
1 x Einfachsteckdose in Aus-Kontrollschaltung

OG-Kind 1
1 x Deckenauslass in Ausschaltung
2 x Doppelsteckdosen
1 x Einfachsteckdose
1 x Homeway-Dose
1 x Raumthermostat

OG-Kind 2
1 x Deckenauslass in Ausschaltung
2 x Doppelsteckdosen
1 x Einfachsteckdose
1 x Homeway-Dose
1 x Raumthermostat

OG-Flur
1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung
1 x Einfachsteckdose

OG-Bad
1 x Deckenauslass in Ausschaltung
1 x Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung
2 x Doppelsteckdosen
1 x Doppelsteckdose oder
2 x Einzelsteckdosen zum Anschluss der Waschmaschine und des Trockners
1 x Steckdose zum Anschluss des Elektro-Handtuchheizkörpers
1 x Raumthermostat

SG-Eltern
1 x Deckenauslass in Wechselschaltung
2 x Doppelsteckdosen
1 x Einfachsteckdose
1 x Homeway-Dose
1 x Raumthermostat

SG-Abstellraum/Ankleide

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

1 x Einfachsteckdose

SG-Flur

1 x Deckenauslass in Wechselschaltung

1 x Deckenauslass in Wechselschaltung (Treppenraum)

1 x Einfachsteckdose

SG-Haustechnik

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

1 x Einfachsteckdose

1 x Aufputz-Doppelsteckdose für die Heizungsanlage

1 x LAN-Dose für die Luft-Wärme-Pumpe

SG-Dachterrasse

1 x Wandauslass in Aus-Kontrollschaltung

1 x Einfachsteckdose in Aus-Kontrollschaltung

3.3.5 Innenputzarbeiten

Alle Außenwände und tragenden Innenwände werden mit Maschinenputz (Gipsputz) verputzt (Ausführung: einlagig, geglättet). Sämtliche Außen-ecken werden mit Eckputzschienen versehen. Dieser Putz ist durch den Käufer mit einer geeigneten Schlussbeschichtung zu versehen. Die De-ckenfugen in den Wohnräumen sowie die Stoßfugen der Gipskartonplatten der Trockenbauwände werden „Q2“ verspachtelt.

Die Oberfläche der verputzten Wände ist durch den Käufer mit einer Schlussbeschichtung (z.B. mittlere Raufasertapete oder Rauputz) zu ver-sehen, um sichtbare Haarrisse zu vermeiden. Diese Maßnahme ist durch den Käufer bauseits in Eigenleistung zu verrichten.

3.3.6 Außenputzarbeiten

Die Außenwände erhalten einen zweilagigen mineralischen Leichtputz, der auf das WDV-System abgestimmt ist. Die Oberfläche ist strukturiert nach Wahl des Werkunternehmers mit einer Korngröße von mind. 2,5 mm. Im Sockelbereich wird ein Spritzschutz mit Zementfaser verstärktem Sockel-putz ausgeführt.

Alle rissgefährdeten Bereiche werden mit einer Gewebereinlage (Armie-rung) überbrückt. Alle Außenecken sowie der Übergang vom Sockelputz zum Außenputz erhalten Eckschutzschienen oder Sockelschienen. Die Farben der Außenfassaden richten sich nach dem Gestaltungskonzept des Werkunternehmers.

3.3.7 Trockenbau und Dämmarbeiten

Alle nichttragenden Innenwände in den Wohngeschossen werden aus Trockenbau-Ständerwänden doppelt beplankt hergestellt. Die Plattenstöße werden ebenfalls „Q2“ verspachtelt.

Die Dachschrägen erhalten eine Mineralfaser-Dämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung. Raumseitig wird eine Dampfbremsfolie mit al-

len erforderlichen Anschlüssen an Wänden und Durchdringungen ange-bracht. Die Dachschrägen werden mit einer Lattung sowie Gipskartonplat-ten versehen. Die Plattenstöße werden „Q2“ verspachtelt.

3.3.8 Schreinerarbeiten – Innentüren

Die Zimmertüren werden mit einer Umfassungszarge und Türblättern mit Röhrenstreifeneinlage, sowie beidseitiger Drückergarnitur aus Aluminium ausgeführt. Oberfläche der Türen CPL weiß. Die Höhe der Türen beträgt 2,13 m (EG, OG) bzw. 2,01 m (SG) ab Oberkante Fertigfußboden.

Entsprechend dem Lüftungskonzept erhalten die Türen Unterschnitte von ca. 1 cm. Im Fall technischer Erfordernisse können weitere Überstromöff-nungen hergestellt werden.

3.3.9 Fenster- und Verglasungsarbeiten, Rollladenarbeiten, Haustür, Fenster

Die genaue Ausführung erfolgt nach den Vorgaben der Wärmeschutzbe-rechnung. Die Fenster (dreifach Verglast) sind Kunststofffenster in der Far-be Anthrazit (innen weiß) und verfügen über ein 5-Kammerprofil. Die Ver-glasung der Fenster erfolgt mit einem Wärmeschutzglas. Aus Gründen des Schallschutzes erhalten die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Prallscheiben gemäß den Festlegungen des B-Plans. Auf der Dachterrasse wird jeweils in westlicher Richtung hin zum angrenzenden Freibad eine Prallscheibe an der Brüstung montiert. Die Fenster, die als 2. Rettungsweg im OG und SG dienen, erhalten zusätzlich eine Nothandkurbel.

EG-WC

1-flüglig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag Glas satiniert, Alu-Fensterbank außen

EG-Küche

1-flüglig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag Klarglas, Alu-Fensterbank außen

EG-Wohnen/Essen

1 x bodentiefes Fensterelement, festverglast, Klarglas, mit Fassadenrinne außen
1 x bodentiefes zweiteiliges Fensterelement: Seitenteil festverglast, Klarglas und 1- Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, mit Fassadenrinne außen
1 x bodentiefes Fensterelement als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhand-beschlag (ausgenommen RMH), Klarglas, Alu-Fensterbank außen

OG-Kind 1

1-flüglig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen
1-flüglig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, Alu-Fens-terbank außen

OG-Bad (ausgenommen RMH)

1-flüglig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Glas satiniert, Alu-Fensterbank außen

OG-Kind 2

1-flüglig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen
1 x bodentiefes zweiteiliges Fensterelement, Seitenteil festverglast, Klarglas und 1-Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

SG-Eltern

1 x bodentiefes dreiteiliges Fensterelement: Seiten- und Mittelteil festverglast, Klarglas und 1-Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, Rollläden geteilt

SG-Abstellraum/Ankleide (ausgenommen RMH)

1-flüglig als Kippfenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, Alu-Fensterbank außen, kein Rollläden

Rollläden:

Ausführung in Kunststoff, Farbe hellgrau, mit kugelgelagerter Stahlwelle. Alle Fenster erhalten elektrische Rollläden, mit Ausnahme des Fensters im Abstellraum/Ankleide SG.

Haustür:

Zur Ausführung kommt eine Kunststoffhaustür gemäß den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung in der Farbe Anthrazit (innen weiß), mit 3-fach Verriegelung.

3.3.10 Estricharbeiten

In den Geschossen EG, OG und SG wird ein schwimmend verlegter Anhydrit- oder Zementestricheingebaut. Unter dem Estrich wird eine Systemtrittschalldämmschicht zur Aufnahme der Fußbodenheizung sowie eine Wärmedämmung verlegt.

Eine ausreichende Estrichtrocknung für die Bodenbeläge, welche vom Käufer verlegt werden, ist durch den Werkunternehmers nicht geschuldet.

3.3.11 Fliesenarbeiten

Der Käufer kann zwischen drei Fliesenpaketen wählen. Für die Pakete 2 und 3 fallen Mehrkosten an und sind schriftlich mit der Kundenbetreuung zu vereinbaren. Die Verlegerart ist direkt mit dem beauftragten Fliesenleger abzustimmen. Anstelle einer Fensterbank wird die untere Fensterlaibung im Gäste-WC gefliest.Die nicht gefliesten Bereiche sind vom Käufer mit einer geeigneten Schlussbeschichtung zu versehen.

Grundleistung - Fliesenpaket 1 gemäß Katalog

Bodenflächen:

Flur, Küche, Gäste-WC und Hausanschlussraum im Erdgeschoss sowie das Bad im Obergeschoss erhalten hochwertige Bodenfliesen entsprechend dem Fliesenpaket 1. Die Farbe ist vom Kunden aus dem Fliesen-Paket 1 zu bemustern.

Wandflächen:

Folgende Wandflächen werden mit hochwertigen Fliesen entsprechend

dem Fliesen - Paket 1 ausgeführt.

Gäste-WC:	WC und Waschtisch-Wand:	Vorwandhoch
Bad:	WC und Waschtisch-Wand:	Vorwandhoch
Wände der Dusche:		Raumhoch
Badewannenrück-u. Seitenwand:		Vorwandhoch

Flur, Küche, Gäste-WC und Hausanschlussraum im Erdgeschoss sowie das Bad im Obergeschoss erhalten hochwertige Bodenfliesen entsprechend dem Fliesenpaket 1. Die Farbe ist vom Kunden aus dem Fliesen-Paket 1 zu bemustern.

Verlegung:

Klebeverfahren im Kreuz- oder wilden Verband auf vorhandenen Putz bzw. Estrich parallel zu den Wänden. Andere Verlegetechniken, wie z.B. Diagonalverlegung, 1/2- oder 1/3-Verband sowie Fugenschnitt, etc. müssen als Sonderwunsch im Rahmen der Fliesendurchsprache vereinbart, kalkuliert und beauftragt werden.

3.3.12 Malerarbeiten

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht im Werklohn enthalten. Jedoch ist vom Käufer aufgrund von evtl. auftretenden Rissbildungen eine geeignete Schlussbeschichtung, z.B. Tapete, aufzubringen.

Weiterhin ist der Endanstrich der Treppenstahlkonstruktion durch den Käufer auszuführen. (Endanstrich wird nicht durch den Werkunternehmerr durchgeführt)

3.3.13 Natursteinarbeiten

Die Innenfensterbänke aller brüstungshohen Fenster erhalten eine Natursteinfensterbank nach Mustervorlage des Werkunternehmers, ca. 2 cm stark. Die Fensterbänke werden beidseitig in die Laibung eingefasst und stehen ca. 2-4 cm vor dem aufgetragenen Maschinenputz an den Wänden vor. Das Gäste-WC erhält keine Fensterbank, da hier Fliesen vorgesehen sind.

3.3.14 Bodenbeläge

Alle Bodenbelagsarbeiten, die nicht in den Fliesenarbeiten (Punkt 3.3.11) genannt sind, werden durch den Werkunternehmer nicht ausgeführt. Für die Einbringung des Bodenbelags steht dem Käufer eine Stärke von ca. 15 mm inkl. Trittschalldämmung zur Verfügung.

3.3.15 Innentreppe

Die Geschosstreppen werden als schallentkoppelte Zweiholmtreppe in Stahl-Holzkonstruktion mit massiven Blockstufen ausgeführt.

3.3.16 Rauchmelder/ Brandmelder

Die laut Bauverordnung vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind seitens des Käufers zu erbringen und nicht Leistung des Werkunternehmers.

3.3.17 Baureinigung

Das Gebäude wird „besenrein“ übergeben. Die Fensterscheiben werden gesondert gereinigt. Alle sonstigen Reinigungsarbeiten, die nach der Abnahme notwendig sind, hat der Käufer auszuführen und sind im Werklohn nicht enthalten.

4. AUSSENANLAGE

Für jede Wohneinheit werden zwei KFZ-Stellplätze erstellt.

Die KFZ-Stellplätze, die Wertstoffplätze sowie die Zuwegung zu den Häusern im Vorgartenbereich werden gepflastert.

Für die Terrassenausführung werden Betonsteinplatten Farbe grau, ca. 40 cm x 40 cm, in Splittbett verlegt und mit Leistensteinen eingefasst. Die Terrassengrößen entsprechen den dargestellten Flächen im Freiflächenplan.

Der Anschluss der Abdichtung an den Terrassenfenstertüren im EG erfolgt zu Gunsten eines höheren Komforts mit einer Schwellenhöhe von ca. 5 cm. Es wird von der 15 cm Sollhöhe abgewichen, weshalb der Abdichtungsanschluss damit nicht der DIN-Norm entspricht.

Außen vor den Terrassenfenstertüren wird zum Schutz gegen eindringen des Wasser eine Entwässerungsrinne eingebaut. Die Rinnen und Rinnenabläufe sind von den Bewohnern regelmäßig zu reinigen, um den ungehinderten Ablauf zu gewährleisten.

Die Hauseingänge werden je nach Geländesituation mit Blockstufen ausgeführt. Generell erhält jedes Haus einen ca. 40 cm breiten umlaufenden Kiesstreifen als Spritzschutz, nach Vorgaben des Bauherren.

Das restliche Grundstück wird nach Beendigung aller Arbeiten grob gesäubert. Weitere Arbeiten an der Außenanlage, wie z.B. Raseneinsaat, Bepflanzungen, Auffüllung mit Mutterboden, weitere Pflasterarbeiten und sonstige Landschaftsarbeiten wie Umzäunung sind nicht vereinbart und nicht im Werklohn enthalten.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann nicht von einem vollständig ebenen Grundstück ausgegangen werden. Die Modellierung der einzelnen Grundstücke obliegt dem Werkunternehmer.

5. ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN

5.1 Baudurchsprache

Alle Abweichungen und Ergänzungen zu der vorliegenden Baubeschreibung werden im Rahmen der Baudurchsprache gesondert mit der Kundenbetreuung festgelegt und müssen schriftlich vereinbart werden.

Die gewählten Ausstattungsoptionen werden zu einem verbindlichen Vertragsbestandteil. Jegliche Mehrleistungen sind im Festpreis nicht enthalten und sind vom Käufer gesondert schriftlich in Auftrag zu geben und zu vergüten. Bei Abweichungen zwischen den Bauplänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

5.2 Eingabepläne zur Baugenehmigung

Die Eingabepläne zur Baugenehmigung bzw. zum Bauanzeigeverfahren sind maßgebend für die Gestaltung des gesamten Bauvorhabens. Diese Pläne sind zur Maßentnahme jedoch nur bedingt geeignet.

Bei der Planung der späteren Einrichtung, insbesondere bei Einbauküchen sind die Maße grundsätzlich am Bau zu nehmen. Die dargestellte Möblierung ist nur als unverbindlicher Vorschlag zu verstehen und nicht Teil des Leistungsumfangs.

5.3 Versicherungen

Eine Bauleistungsversicherung inkl. Feuerrohbauversicherung wird während der Bauphase durch den Werkunternehmer abgeschlossen. Ab dem Tag der Übergabe obliegt dem Käufer die Versicherungspflicht.

5.4 Finanzierung

Vor Vertragsabschluss hat der Käufer dem Werkunternehmer eine Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen.

5.5 Arbeiten nach der Übergabe

Eigenleistungen seitens des Käufers dürfen erst nach rechtsverbindlicher Abnahme ausgeführt werden.

Alle Acrylfugen sowie notwendige Nebenarbeiten sind durch den Maler (Eigenleistung des Käufers) herzustellen. Bei Ausführung der Bodenbelagsarbeiten (Teppich, Laminat o.ä. in Eigenleistung des Käufers) ist darauf zu achten, dass eine Trittschalldämmung eingebaut wird.

6. ANMERKUNG

Die dargestellten Fotos dienen ausschließlich der Bebilderung.

7. HINWEISE

Zwischen den Häusern wird eine dauerelastische Fuge ausgeführt. Diese ist regelmäßig zu warten. Die Gewährleistung dafür beträgt 1 Jahr ab Abnahme.

„VIGOUR“ ist eine Marke der Firma SEEGERs KG. Keramische sowie emaillierte Objekte werden mit unterschiedlichen Verfahren hergestellt. Es können daher trotz gleicher RAL-Farbe geringe Farbabweichungen auftreten. Diese Farbabweichung stellt keinen Mangel dar. Die Duschabtrennung ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs des Werkunternehmers. Für die oben beschriebenen Marken und Modelle können nach Wahl des Werkunternehmers alternative, gleichwertige Hersteller sowie alternative gleichwertige Modelle verbaut werden. Beim Erhärten der Betonbauteile können auf Grund von Schwindprozessen (Materialeigenschaften von Stahlbeton) Rissbildungen auftreten. Diese stellen keinen Mangel dar. Rissbildungen an den Hölzern der Dachkonstruktion sind möglich und zulässig.

Eine Satellitenanlage, Receiver, TV, Telefonanlage und Netzwerkzubehör sowie Beleuchtungskörper etc. sind im Werklohn nicht enthalten. Die genannten Küchenelemente/Geräte dienen der Beschreibung und sind nicht Leistungsbestandteil des Werkunternehmers.

Die Oberflächenqualität Q2 eignet sich für mittel- und grobstrukturierte Wandbekleidungen, z.B. Raufasertapete (Körnung RM oder RG), Oberputze (Korngröße/Größtkorn über 1 mm) soweit sie vom Putzhersteller für das jeweilige System freigegeben sind. Aufgrund von evtl. auftretenden



Rissbildungen ist vom Käufer eine Schlussbeschichtung, z.B. Tapete aufzubringen.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Schwinden und Kriechen der Baustoffe und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach der Fertigstellung feine Risse im Bereich von Stahl-betondecken, Beton- und Mauerwerkswänden sowie auf verputzten Flächen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die nach DIN angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, keinen Mangel dar.

An den Übergangsstellen von Trockenbauwänden zu massiv verputzten Wänden/Decken kann es aufgrund unterschiedlichen Materialverhaltens zu Rissbildungen kommen. Diese müssen im Zuge der Malerarbeiten (durch den Käufer) dauerelastisch mit Acryl ausgespritzt werden. (Dauerelastische Acrylfugen sind Wartungs-fugen und können auch innerhalb der Gewährleistungszeit abreißen. Dies kann konstruktiv nicht verhindert werden. Für Rissbildungen an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folge-schäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Werkunternehmers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.)

Bei farblich behandelten Zimmertüren (z.B. CPL-weiß) bleiben nach Montage die Gehrungsschnitte sichtbar. Dies stellt keinen Mangel dar.

Sulzbach am Main, Oktober 2024

Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Notizen

EFFIZIENT KOMPETENT ZUVERLÄSSIG

UNSER GENERALÜBERNEHMER-SERVICE FÜR DIE BAUBRANCHE MACHT IHR BAUPROJEKT ZUM ERFOLG!

Entdecken Sie Ihren Traum vom Eigenheim mit **Seifert Wohnraum GmbH**, Ihrem zuverlässigen Partner für hochwertige und nachhaltig gebaute Reihen- und Doppelhhäuser. Unser Unternehmen ist stolz darauf, Ihnen erstklassige Wohnlösungen zu bieten, die Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen gerecht werden.

Wir bieten Ihnen:

1. Erfahrung und Fachwissen

Mit über 20 jähriger Erfahrung in der Baubranche haben wir das nötige Know-how, um qualitativ hochwertige Reihen- und Doppelhaushälften zu entwickeln. Unser kompetentes Team aus Architekten, Ingenieuren und Baufachleuten arbeitet Hand in Hand, um Ihnen ein perfektes Zuhause zu schaffen.

2. Qualität und Zuverlässigkeit

Bei uns steht Qualität an erster Stelle. Wir verwenden nur hochwertige Materialien und arbeiten mit zuverlässigen Handwerkern zusammen, um sicherzustellen, dass jedes Detail Ihres Hauses den höchsten Standards entspricht. Wir halten uns an Termine und garantieren eine reibungslose Abwicklung Ihres Bauprojekts.

3. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Wir legen großen Wert auf Umweltschutz und Nachhaltigkeit. Unsere Wohnprojekte sind darauf ausgerichtet, energieeffizient zu sein und Ihren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Mit modernster Technologie und grünen Baustoffen sorgen wir für ein nachhaltiges Wohnen.

4. Kundenzufriedenheit an erster Stelle

Unsere Kunden stehen im Mittelpunkt unserer Arbeit. Wir hören Ihnen zu, beraten Sie umfassend und gehen auf Ihre Wünsche ein. Unser Ziel ist es, Ihnen nicht nur ein Haus zu bauen, sondern ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohl und glücklich fühlen. Als Bauträger verstehen wir, dass der Kauf einer Immobilie eine bedeutsame Entscheidung ist.

Deshalb gehen wir auf Ihre individuellen Bedürfnisse ein und bieten Ihnen transparente Informationen sowie eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unser erfahrenes Team begleitet Sie von Anfang bis Ende, damit der gesamte Prozess reibungslos und stressfrei verläuft.

Lassen Sie sich von unserer Expertise überzeugen und machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Zuhause. Wir freuen uns darauf, Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen! Sie haben eine Vision, wir haben die Expertise.

Als Generalübernehmer sind wir Ihr vertrauensvoller Partner, der Ihre Bauprojekte von Anfang bis Ende betreut und Ihnen lästige organisatorische Aufgaben abnimmt.

Mit unserer langjährigen Erfahrung und einem erstklassigen Team aus Fachleuten sorgen wir dafür, dass Ihr Bauvorhaben reibungslos und termingerecht abläuft. Als Generalübernehmer übernehmen wir die gesamte Bauleitung und Koordination aller Gewerke. Wir arbeiten mit einem bewährten Netzwerk von zuverlässigen und qualifizierten Handwerkern zusammen, um höchste Qualität und ein

erstklassiges Ergebnis zu gewährleisten. Dabei behalten wir stets den Überblick über den Fortschritt des Projekts und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand. Profitieren Sie von unserer Effizienz und sparen Sie Zeit und Nerven. Wir übernehmen die Verantwortung für die Einhaltung des Budgets und sorgen für eine optimale Kostenkontrolle. Durch unsere professionelle Projektsteuerung können wir potenzielle Probleme frühzeitig erkennen und lösen, um Verzögerungen und zusätzliche Kosten zu vermeiden.

Vertrauen Sie auf unseren Generalübernehmer-Service in der Baubranche und verwirklichen Sie Ihre Bauprojekte ohne Stress und Sorgen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Vision Wirklichkeit werden zu lassen!



Jens Seifert, Geschäftsführer



Bildrechte:

Seite 4 - 5 - Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH

Seite 6 - wikimedia.org - Autor: LumpesseggI

Seite 10, 38 - iStock

Von Hermann Immobilien gekaufte Bilder

Seite 65 - Seifert Wohnraum GmbH

Bitte beachten Sie:

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen.

Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang.
Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten.
Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.

Stand Druck Exposé: Juli 2025



Impressum

Adresse Projekt

Straße der Freundschaft / Malatyastraße
64832 Babenhausen

Beratung & Verkauf

Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH
Hauptstr. 47-49, 63486 Bruchköbel
Tel.: 06181 97800 · kontakt@hermann-immobilien.de

Grundstück

JS Rhein-Main Projektentwicklung GmbH
Karolinenstr. 9b
63834 Sulzbach am Main

Werkvertrag

Seifert Wohnraum GmbH
Karolinenstr. 9b
63834 Sulzbach am Main

Layout

Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH

