

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau von 12 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage

1. Allgemeines

Mit der nachstehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung für die Eigentumswohnungen sollen Sie einen Überblick über unser Ausbauprogramm erhalten.

Wünsche für Änderungen im Innenausbau, sofern Sie vor Fertigstellung gestellt werden, können selbstverständlich berücksichtigt werden. So haben Sie als Kunde die Möglichkeit Ihre Wohn(t)räume nach Ihren genauen Vorstellungen zu gestalten. Eventuell daraus entstehende Mehr- oder Minderkosten werden separat erfasst und ggfs. zusätzlich berechnet. Die jeweiligen Mengen der Positionen richten sich dann nach Art und Größe Ihres Objektes. Die Reihenfolge in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen sind nicht immer mit dem tatsächlichen Ablauf der Arbeiten an der Baustelle identisch.

Die Grundausstattung berücksichtigt den zum Zeitpunkt der Textabfassung bauaufsichtlich eingeführten Normenstand. Änderungen der DIN-Vorschriften, ebenso Abweichungen von der Bau-

beschreibung bei funktionell gleichwertiger Ausführung sind möglich.

Sämtliche in Baubeschreibung und Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen.

• **Wärmeschutz (Effizienzhaus KFW 40)**

Der Wärmeschutz wird entsprechend des GEG (Gebäudeenergiegesetz 2020) und der Wärmeschutzberechnung nach den Forderungen der DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau) ausgeführt.

• **Schallschutz**

Dimensionierung und Herstellung werden entsprechend der Forderungen der DIN 4109 (öffentlich-rechtlicher Schallschutz) Schallschutz im Hochbau ausgeführt.

• **Brandschutz**

Maßgebend für die Ausführung sind die Regeln der DIN in Verbindung mit der bauaufsichtlichen Festlegung für die Feuerwiderstands- und Baustoffklassen der jeweiligen Bauteile maßgebend.

Alle eingebauten Bauteile werden mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger in Abgleich gebracht.

2. Baunebenkosten

Folgende Leistungen und Baunebenkosten sind im Kaufpreis enthalten:

• **Architekt**

Alle für die Planung und Erstellung erforderlichen Genehmigungsunterlagen inkl. Fachbauleitung und örtliche Bauaufsicht bis zur Vertragserfüllung

• **Fach-Ingenieure für:**

Statik, Haustechnik, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz und Prüfstatik (falls erforderlich), sowie alle dazu notwendigen Berechnungen und Konstruktionspläne

• **Baustelleneinrichtung**

Alle erforderlichen Maßnahmen vor Baubeginn wie notwendige Einmessungen, Abnahmen und Anschlussgebühren, sowie Erstellen eines Schnurgerüsts, Baustellenzufahrt, Kranstellplatz sowie Kranmiete, Gestellung WC, Baugerüst, Bauzaun

• **Bauenergie**

Gestellung eines Baustromzählers sowie Übernahme der Anschlusskosten, Miete, Verbrauch ebenso für Bauwasser bis zur Vertragserfüllung.

• Baustellenabfallentsorgung

Gestellung von Container für alle anfallenden Baustellen-Mischabfällen während der Bauzeit

• Erschließung

Öffentliche Erschließung ist vorhanden Hausanschluss für Schmutz- und Regenwasser. Ebenso Hausanschluss für Wasser, Strom, Telefon

• Behördliche Gebühren

Gebühr für Baugenehmigung, Rohbau- sowie Schlussabnahme

• Schornsteinfeger

Gebühr für Abnahme, wenn erforderlich

• Vermesser

Kosten für Absteckung und Einmessung der Grundrissfläche

• Versicherung

Das Gebäude ist während der gesamten Bauzeit durch eine Rohbauversicherung versichert. (Bauleister)

• Erdarbeiten

Nach Erfordernis. Es wird dabei ein tragfähiger Boden der Bodenklasse 3-5 angenommen. Ebenso wird ein Bodengutachten vor Beginn der Gründungsarbeiten erstellt.

• Gründung

Biegesteife Bodenplatte, Streifen- oder Einzelfundamente aus Beton, nach statischen Erfordernissen bzw. den örtlichen Verhältnissen.

3. Rohbau

• Kanal

Inkl. Rückstauklappe mit einfacher Klappe (wenn erforderlich). Die Entwässerung erfolgt mit einer Drainageleitung als Ringdrainage um das unterste Geschoss, Drainage mit Kies und Filtervlies abgedeckt. Die Abdichtung erfolgt nach DIN gegen nicht drückendes Wasser bzw. Grundwasser an Bodenplatte und Außenwand. Alle Kanal- und Grundleitungsrohre werden aus Hart-PVC verlegt. Die gesamte Entwässerung wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

• Bodenplatte

Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen aus Beton in biegesteifer Ausführung (aus WUBeton). Der Unterbau wird als kapillar brechende Schotterschicht oder Filterkies ausgeführt (Höhe nach Angaben des Bodengutachters). Die Abdichtung erfolgt nach DIN gegen nicht drückendes Wasser bzw. Grundwasser an Bodenplatte und Außenwand.

• Mauerwerk

Die Kelleraußenwände werden in Kalksandplanelementen (ca. bis 30 cm Wandstärke) mit Horizontalbalken bzw. alternativ in Betonhohlwänden mit Füllbeton, jeweils 24cm stark, ausgeführt.

In den Geschossen kommen für die Aussenwände moderne Wämedämmsteine aus Porenbeton in einer Stärke von 42,5cm zum Einsatz.

Die tragenden Innenwände werden mit Kalksandsteinen als Planelemente in einer Stärke von 17,5cm bzw. 24cm oder 30cm, je nach statischer Anforderung zur Ausführung. Die unterste Steinlage auf der Bodenplatte (bzw. EG wo erforderlich) wird mit einer Kimmschicht aus Isoliersteinen gemauert.

Alle weiteren nicht-tragenden Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwerk in 10 / 12,5 / 15 / 17,5 oder 20cm ausgeführt (Spachtelung und Oberflächenqualität gem. Beschreibung Punkt 07. Innenausbau).

Türstürze, Ringanker, Unterzüge u. dgl. werden in Stahlbeton gem. Statik hergestellt. Bei entsprechender Anforderung ist es möglich, dass auch Profilstahl für die Ausführung tragender Bauteile eingesetzt wird.

• Decken und Dachboden

Die Decken über Keller- bzw. Erd- und Obergeschoss werden als Teilfertigdecke in vorgefertigten Flächenelementen, sowie einem nach Deckenverlegung aufgebrauchten Aufbeton hergestellt. Die Bemessung und Bewehrung der Decken erfolgt nach der statischen Berechnung und den Schal- und Bewehrungsplänen des Tragwerkplaners.

Die Decke über dem obersten Geschoss bildet der Untergurt der Holznagelbinder der Dachkonstruktion und erhält auf der Unterseite eine Bekleidung mit Gipskartonplatten, Spachtelung und Oberflächenqualität gemäß Beschreibung Punkt 05 „Malerarbeiten“.

Ringbalken, soweit statisch erforderlich, über tragenden Außen- und Innenwänden im OG.

• Treppen

Die Treppen in den Treppenhäusern werden als viertelgewendelte Treppen mit 2 Zwischenpodesten pro Geschoss in Stahlbeton-Fertigteilen gemäß Statik ausgeführt. Die Belegung der Treppe erfolgt mit Feinsteinzeug. Die Auflagerung erfolgt gemäß Schallschutzanforderungen der DIN 4109.

Die Außentreppe zum Kellergeschoss (vom Garten zur Tiefgarage) wird in Fertigteilen aus Betonblocksteinen (alternativ auch als Fertigteil) hergestellt.

Die Treppen in den Maisonett-Wohnungen werden in Massivholz (zBsp. Buche) ausgeführt. Andere Ausführungen sind nach Absprache möglich und aufpreispflichtig.

• Dach

Dachkonstruktion wird nach gesonderter statischer Berechnung mittels Nagelplattenbinder aus Holz als „Walmdach“ ausgeführt.

Die Dachfläche erhält zuerst eine diffusions-offene Unterspannbahn. Auf die Konterlattung, die auf die Obergurte der Nagelbinder aufgebracht wird, folgt winklig dazu die Einlattung zur Aufnahme der Dach-eindeckung aus großformatigen Betondachsteinen, z.B. Fabrikat Braas - Harzer Pflanne Big - im Standardfarbton schwarz/anthrazit.

Die Dämmung erfolgt nach der Wärmeschutzverordnung. Die Dachrinnen, Fallrohre sind aus Titanzink. Dachüberstände erfolgen gemäß den Bauzeichnungen und werden nach Ziegeldeckmaß ausgeführt.

4. Fassade

• Fensterarbeiten, Verglasung, Rollläden, Schlosserarbeiten

Ausführung von Haustüren, Fenster und Fenster-Türelementen in Kunststoff-Mehr-kammerprofilen, durchgängig weiß eingefärbt, mit nach statischen Erfordernissen verstärkten Rahmen mit Stahlprofileinlagen. 3-fach Isolierglasscheiben, UW-Wert gemäß GEG-2020, evtl. mit eingebauter Flügel- oder Rahmenlüftung (z.B. Regel Air oder gleichwertig) nach Vorgaben des Aufstellers der entsprechenden bautechnischen Nachweise.

Farbe innen weiß, außen in Anthrazit. Art und Aufteilung der Fenster gemäß Planzeichnungen des Architekten.

Fenster-/Türelemente werden als Dreh/Kipp-, Dreh/Kipp/Stulp oder festverglaste Elemente, die bodentiefen Schiebe-Elemente als PSK-Ausführung geliefert und montiert.

Alle Fenster- und Fenstertürelemente innerhalb der Wohnungen erhalten einen Rollladenaufsatzkasten als überputzbaren Rohbaukasten (z.B. Beck & Heun, Rokatop oder gleichwertig) mit einem Aluminiumrollladen, Farbe Anthrazit, sowie elektrischem Antrieb.

• Fensterbänke

Außenfensterbänke an allen Brüstungsfenstern sowie bodengebundenen Elementen, die frei aus der Fassade ragen, in Aluminium mit unterseitiger Antidröhnbeschichtung, Farbe wie Fensterfarbe.

Innenfensterbänke in Granit Bianco Iberico (oder gleichwertig).

• Außenputz

Unterputz Fabrikat Knauf Super-Lupp, im Mittel 15 mm. Vollflächige Gewebeeinlage im Grundputz. Mineralischer Oberputz kalk-zementgebunden in der Farbe weiß, bzw. farbig in ausgewählten Teilbereichen (in Anlehnung an das in der Architekten-Visualisierung dargestellte Farbkonzept).

• Schlosserarbeiten

Alle Balkone werden mit Geländer und satinierten Glasfüllungen versehen. Handlauf und Brüstungselemente im Treppenhaus werden in Edelstahl ausgebildet und in Teilbereichen ggfs. mit VSG-Glasfüllung ausgeführt.

5. Ausbau, Innenputz, Trockenausbau

In allen Wohngeschossen wird ein Kalkgipsputz (mit 10-15mm Materialstärke im

Mittel) auf die Mauerwerkswände aufgetragen.

Der Gipsputz kann mit verschiedenen Oberflächen hergestellt werden. Je nach Kundenwunsch Oberfläche geglättet zur Aufnahme von Tapeten oder für einen Anstrich leicht strukturiert mit organischem Feinputz (1mm).

Das Mauerwerk in den Sanitäreinheiten wird mit einem Kalkzementputz als Fliesenuntergrund versehen.

Alle sichtbaren Abflussrohre werden mit Dämmwolle isoliert und gegebenenfalls als Eckkasten verkleidet, sofern diese nicht im Mauerwerk angeordnet sind. Die Ausführung der Dämmung erfolgt gemäß der Wärmeschutzverordnung.

• Malerarbeiten

Die Stöße der Stahlbetondecken werden mit Gewebestreifen oder alternativ mit Uniflott verspachtelt, so dass die Untersicht der Decke glatt und somit tapezierfertig ist.

Decken und Wände der Wohnungen und Treppenhäuser werden mit einem Glasvlies tapeziert und deckend weiß mit einer Innendispersionsfarbe gestrichen. Andere Wandbeläge sind gegen Aufpreis möglich.

Je nach Art des gewünschten Decken- oder Wandbelages ist auch eine zusätzliche

Spachtelung der Wand- / Deckenflächen zur Erzielung der vom Bundesverband der Gipsindustrie e.V. empfohlenen Oberflächenqualität „Q3“ erforderlich, wodurch jedoch entsprechend Mehrkosten entstehen und berechnet werden müssen.

Decken und Wände im Kellergeschoss werden gespachtelt und weiß gestrichen. Alle übrigen Innenwände (Bsp. Treppenhäuser, Windfang etc) erhalten einen Kalkzementputz, gefilzt, weiß gestrichen.

• Estricharbeiten

In allen Geschossen wird ein schwimmender Estrich (Zementestrich) als Heizestrich auf Fußbodenheizung mit Folie, entsprechend der DIN 4108 und 4109 für Wärme- und Schallschutz im Wohnhaus.

Die Stärke der Wärme- und Schalldämmung bemisst sich nach der Wärmeschutzberechnung (Effizienzhaus KFW 55).

Im gesamten Bodenaufbau wird auf eine Nichtüberschneidung der Installation aufgrund der Vermeidung von Körperschallbrücken geachtet.

6. Wand- und Bodenbeläge

Lieferung und Verlegung der Bodenfliesen, einschließlich der Sockelfliesen für Abstellräume, Küchen, Wohn- und Essräume sowie Diele und Wohnungsflure.

Bäder/ Gäste WC

Lieferung und Verlegung der Wand-fliesen im Format 30x60cm erfolgt umlaufend je nach Fliesengröße bis max. 1,20m Höhe, im Duschbereich bis max. 2,10m Höhe, in alle Bädern und WC's.

Die Auswahl aller Fliesenbeläge erfolgt nach Mustervorlage des Bauträgers, im Materialwert max. 25,00 €/m² zzgl. gesetzl. MwSt. (nach UVP des jeweiligen Herstellers).

Treppenhäuser

erhalten einen Fliesen/Feinsteinzeug Oberbelag im Format 30x30cm oder 30x60cm, einschließlich Sockel (nach Wahl des Bauträgers).

Hinweis: Silikonfugen in Ecken bzw. zwischen Sockelfliesen und Bodenbelag sowie Anschlussfugen an Sanitärobjekte sind Wartungsfugen und obliegen nicht der Gewährleistungszeit der restlichen Leistungen!

Wohnräume Flure, Küchen, Wohn-/ Schlafräume

erhalten einen Fliesenbelag im Format 30x60cm, alternativ Parkett (Massivholzbelag mit Nut & Feder-System) bzw. Vinyl-Designböden als Clickvinyl bzw. fest verklebt, im Materialwert von max. 35,00 €/m²

zzgl. gesetzl. MwSt. (nach UVP des jeweiligen Herstellers). Auswahl aller Parkett- bzw. Vinyl-Designbeläge gemäß Mustervorlage des Bauträgers.

Kellergeschoss

Feinsteinzeugfliesen im Format 30x30cm (nach Wahl des Bauträgers).

Balkon & Terrasse

Slate grey R11, im Format 60x60cm (oder gleichwertig)

7. Innentüren und Beschläge

Innentüren

Fabrikat Herholz, Typ Decora Brilliant weiss (oder gleichwertig), Griffgarnituren Madeira Edelstahl-Matt (oder gleichwertig)

Hauseingangstüren

System Veka Softline 82 MD, Beschlag in System Roto Door (oder gleichwertig)

8. Haustechnik allgemein

Die im Kellergeschoss angeordnetem Haustechnikräume versorgen die Wohnungen mit Energie, wie z.B. Elektro, Heizung, Wasser. Die anfallenden Betriebskosten für die Gemeinschaftsanlagen, wie z.B. Lift, Strom allg. Beleuchtung etc., werden separat gezahlt.

• Heizung

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft/Wasser Wärmepumpe (Fabrikat Buderus®, oder gleichwertig). Zur Gewährleistung der unter Spitzenlast notwendigen Wärmekapazität wird diese durch ein Gasbrennwertgerät unterstützt. Die energiesparende Heizungsanlage wird über einen Außenfühler gesteuert. In Pufferspeichern wird die Wärme gespeichert und zu den jeweiligen Wohnungen transportiert.

In Prüfung befindet sich die Installation einer PV-Anlage in Verbindung mit der Luftwasser-Wärmepumpe, sowie dezentrale Trinkwasser-Stationen mit eigenen Warmwasser-Boostern.

Die einzelnen Wohnungen werden mit modernen Wohnungsstationen ausgestattet, womit die Warmwasserbereitung dezentral geregelt und hygienisch sichergestellt ist.

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung aus PE-Rohren, die in jeder Wohnung bis zum Fußbodenheizungsverteiler verlegt werden (Fabrikat ROTH®).

Alle zu beheizenden Räume können einzeln reguliert werden. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmeheizkörper, der optional gegen Aufpreis mit einer elektr. Heizpatrone ausgeführt werden kann.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Heizungsleitungen werden aus Kupfer, C-Stahl, Aluverbundrohr oder in Kunststoffrohren mit entsprechender Isolierung ausgeführt. Warm-, Kalt- u. Zirkulationsleitungen werden aus Kupfer, Aluverbund- oder Kunststoffrohren mit entsprechender Isolierung ausgeführt.

Abwasserleitungen werden in schallgedämmten Rohren installiert. Leistung und Größe richtet sich nach der Wärmebedarfsrechnung und techn. Vorgaben.

In jeder Wohnung befinden sich ein Wärmemengen- und Kaltwasserzähler.

Alle Materialien sind DVGW geprüft und entsprechen der DIN.

Zur Gewährleistungssicherung ist es durch die Eigentümergeinschaft erforderlich einen Wartungsvertrag mit dem entsprechenden Heizungsunternehmen abzuschließen.

Die Treppenhäuser werden nicht beheizt.

• Lüftungsanlage

Dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, wechselseitiger Betrieb. Fabrikat / Ausführung nach Lüftungskonzept.

• Klimageräte

Der Wohnraum (Küche / Essen / Wohnen) der Penthouse-Wohnungen werden mit einem Klimagerät der Marke Panasonic/

Mitsubishi® als Mono-Klima-Split-Anlage (oder gleichwertig) ausgestattet. Eine Klimatisierung weiterer Räume wie z.B. Schlafzimmer, oder Räume in den anderen Wohnungen, sind gegen Aufpreis evtl. möglich.

• Sanitär

Alle Erdgeschoss-Wohnungen werden mit einer Außenzapfstelle ausgestattet.

Kaltwasser-Ausgussbecken im Technikraum und in den Waschräumen im Kellergeschoss.

Alle Ver- u. Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Keller- und Technikräume aufputz und unter der Decke sichtbar ver-zogen.

• Sanitäreinrichtung

▶ Anzahl und Anordnung

der Sanitärgegenstände erfolgt gemäß den Bau-Zeichnungen

▶ Waschtische

Die Ausführung der Waschtische in den Bädern erfolgt dabei mit wandhängenden Keramik-Waschbecken in 75 cm Breite, weiss, im Programm ICON der Marke GEBERIT® (oder gleichwertig)

Die Waschtische in den Gäste-WC's werden in max. 53 cm Breite, der Marke GEBERIT® im Programm ICON (oder gleichwertig)

Die Waschtische erhalten eine Einhandarmatur der Marke hansgrohe®, Modell Talis-E, verchromt (oder gleichwertig)

▶ WC

Die Ausführung der Tiefspül-Wand-WC's folgt aus dem Programm ICON der Marke GEBERIT® (oder gleichwertig) inklusive passendem WC-Sitz mit Softclosing Absenkautomatik

▶ Dusche

Bäder mit Dusche erhalten eine bodengleiche, ebenerdige, begehbare, geflieste Dusche mit Duschrinne bis max. 130 cm Breite, einschließlich Edelstahl-Abdeckung, sowie eine Unterputzarmatur der Marke hansgrohe®, Modell Talis-E (oder gleichwertig), einschließlich Unterputzeinbaukörper, mit separater Kopfbrause Ø240mm, sowie Handbrause.

Duschabtrennungen werden in Sicherheitsglas im Profil befestigt ausgeführt

▶ Badewanne

Bäder mit Badewanne erhalten eine Wanne der Marke Villeroy & Boch®, Modell Loop & Friends (oder gleichwertig). Eine Unterputz Wannensarmatur der Marke hansgrohe®, Modell Talis-E (oder gleichwertig), einschließlich Unterputzeinbaukörper, mit zusätzl. Handbrause der Marke hansgrohe®, Modell Raindance (oder gleichwertig).

Die Befüllung der Wanne erfolgt dabei über die Überlaufgarnitur Modell Exafill der Marke hansgrohe© (o. gleichwertig).

Alle Einrichtungsgegenstände sind weiß.

Eventuell innenliegende Bäder bekommen einen Abluftkanal zur Raumentlüftung mit einem Kleinraumlüfter.

Hinweis: Spiegel, Ablagen, Waschtischhauben, Duschkabinen, WC-Rollenhalter, WC-Bürsten, sowie weitere Accessoires sind nicht Bestandteil der Ausführung !

9. Elektroinstallation

Ausgenommen des Untergeschosses werden alle Leitungen unter Putz verlegt. Die Installation erfolgt nach VDE-Vorschriften und DIN Vorschriften sowie den technischen Vorschriften des zulässigen Energieversorgungsunternehmens als Panzersicherung ausgeführt. Steckdosen und Schalter werden z.B. als M-Smart aus dem Programm der Marke Merten© (o. gleichwertig) in weiß ausgeführt.

Andere Programme und Hersteller sind ggf. gegen Preisregulierung möglich.

Elektrische Ausstattung der Räume (soweit vorhanden) gem. nachstehender Liste (mit KNX / smarthome im Wohn-Essbereich) :

• Eingang in Wohnung (Diele / Flur)

- 1 Tasterschaltung von 3 Stellen auf eine Brennstelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Klingelanlage mit Türtaster und 2-Klang-Gong

• Wohn- / Esszimmer

- 1 Tasterschaltung von 3 Stellen auf eine Brennstelle
- 1 Wechselschaltung auf eine Brennstelle,
- 1 Zweifachsteckdose + 4 Einfachsteckdosen,
- 1 Dose mit Leitung für Telefon,
- 1 Dose mit Leitung für Antennenanschluss SAT
- 1 Auskontrollschaltung für später bauseits erfolgende Balkon- oder Terrassenbeleuchtung,
- 1 Außensteckdose für Balkon oder Terrasse

• Küchenbereich

- 1 Wechselschaltung auf eine Brennstelle
- 3 Zweifachsteckdosen + 2 Einfachsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Sonderkreis für Spülmaschine
- Wahlweise AR oder Bad
- 1 Sonderkreis Waschmaschine
- 1 Sonderkreis Trockner

• Schlafzimmer

- 1 Wechselschaltung auf eine Brennstelle
- 2 Zweifachsteckdosen + 1 Einfachsteckdose
- 1 Dose mit Leitung für Telefon
- 1 Antennensteckdose SAT

• Zimmer / Galerie

- 1 Wechselschaltung auf eine Brennstelle
- 2 Zweifachsteckdosen + 1 Einfachsteckdose
- 1 Dose mit Leitung für Telefon
- 1 Antennensteckdose SAT

• Gäste-WC

- 1 Auskontrollschaltung auf eine Brennstelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Ausschaltung auf Spiegelschrankauslass (optional möglich)

• Abstellraum und Bad

- 1 Auskontrollschaltung auf eine Brennstelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Ausschaltung auf Spiegelschrankauslass

10. Allgemein

Je Hauseingang wird eine Video-Türsprechanlage, mit Klingeln, Sprech- und Kameraeinheit montiert.

Jede Wohnung erhält eine Sprechanlage mit Verbindungen zur Kamera der jeweiligen Haus-Eingangstür, sowie zur Klingel an der jeweiligen Wohnungseingangstür.

1 Zähleranlage für alle Wohneinheiten

Je 1 Rauchmelder in den Räumen Küche/ Wohnen, Schlaf- und Gästezimmern, Diele/ Flur (falls vorhanden)

Grundsätzlich können alle Ausstattungsmaterialien sowie die Anzahl der geplanten Einheiten gegen Preisregulierung (Mehr- oder Minderpreis) individuell an die Kundenwünsche angepasst werden.

Bei allen Häusern wird in die Bodenplatte ein Fundamenterder und eine Anschlussfahne für die Potentialausgleichschiene eingebaut.

• Treppenhäuser

Bewegungsmelder und Aufbauleuchten

• Keller- und Gemeinschaftsräume

Kellerräume je 1 Ausschaltung auf eine Brennstelle und 1 Einfachsteckdose

Gemeinschaftsflur Bewegungsmelder auf die Beleuchtung aus Langfeldwannenleuchten

Technikraum 1 Ausschaltung auf die Beleuchtung aus Langfeldwannenleuchten und 2 Einfachsteckdosen

Ebenso sind neben einzelnen Bereichen in den Wohnungen, Technikraum und Treppenhaus mit Merten© Rauchwarnmeldern Fabrikat Basic Hager (oder gleichwertig) ausgestattet

Der Außenbereich ist mit Bewegungsmeldern ausgestattet

Alle Elektro- und Installationsarbeiten werden auf Putz bzw. auf Kabelbühnen unter der Decke sichtbar verlegt

• Fernsehen, Rundfunk, Netzwerk

Sofern von der Bundespost, der Telekom oder Kooperationspartners zur Verfügung gestellt, Kabelanschluss vom Breitbandnetz. Anschlussdosen in den Wohnräumen. Parabolspiegel der Marke Fuba© (oder gleichwertig)

Netzwerkanschluss für Router im Abstellraum

Im Wohnraum, Schlaf-/ Gästezimmer jeweils eine Netzwerkdose

11. Außenanlage

Planieren und Ausgleich des Geländes

Grünbereiche werden als Wiesen angelegt, welche von der Hausgemeinschaft gepflegt und bewässert werden auch während der Anwachsphase

Da es sich bei Beschaffenheit des Mutterbodens und auch dem Saatgut um natürliche bzw. mineralische Stoffe handelt, welche Wuchsstärke-/ Dichte, Unkrautsamen usw. beeinflussen kann, weisen wir vorsorglich daraufhin, dass für die Qualität nicht der Bauträger verantwortlich gemacht werden kann

Flächen mit anderer Nutzung erhalten eine Splittabdeckung bzw. je nach Erfordernis eine wassergebundene Decke. Der Zugang zu den Gebäuden wird mit einem Betonpflaster im Quadrat- oder Rechteckformat, Farbe grau/anthrazit, befestigt

Die Gebäude erhalten als Spritzschutz einen umlaufenden Kiesstreifen

Die Stellplätze werden mit Betonrandsteinen eingefasst und unterteilt. Die Befestigung

erfolgt mit einem wasserdurchlässigen Splittbelag auf einer Tragschicht aus Schotter, alternativ Verbundstein als Drainagestein, Rasengitterstein (oder gleichwertig)

Die Zuwegung zur außen aufgestellten Wärmepumpe wird, wie die Stellplätze, mit einem Splittbelag auf einer Schottertragschicht angelegt so dass die Erreichbarkeit der Anlage zu Wartungszwecken gewährleistet ist

Alle Stellplätze erhalten eine, abschließbare, 230V Außensteckdose für Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge zu laden

Wenn technisch erforderlich, können die Stellplätze im Außenbereich auch als Längs- oder Schrägparker angeordnet werden

Es wird im Gartenbereich eine Zaunanlage als Doppelstabgitterzaun, Farbe anthrazit

RAL 7016 zu den Nachbargrundstücken hin mit maximaler Höhe von 1,25m errichtet

In den Räumen der Hauseingänge wird ein Briefkasten pro Wohneinheit installiert. Die Anordnung der Mülltonnenstellplätze, sowie das Beleuchtungskonzept der Wohnanlage erfolgt nach Auswahl des Bauträgers

Pro Eigentumswohnung sind je 2 Fahrradstellplätze in separaten Fahrradräumen im Kellergeschoss vorgesehen, inkl. einer abschließbaren Steckdose zur Lademöglichkeit für E-Räder

12. Schließanlage

Jeder Wohnungsbereich erhält seine eigene, separate Schließanlage wodurch auch der Zugang zu den der jeweiligen Wohneinheit zugordneten Keller-Räumen geregelt ist.

13. Ausbaureinigung

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgt eine Grundreinigung durch ein Gebäudereinigungsunternehmen zur Entfernung von Materialresten der Handwerker, Verunreinigungen (Bsp. Farbspritzer) an Böden, Treppen, Türen und Fenster. Diese Reinigung ersetzt jedoch nicht eine gründliche Reinigung durch den Erwerber vor dem Erstbezug.

14. Sonderleistungen, Wünsche, bzw. Änderungen

können insofern berücksichtigt werden, sofern Sie den Bauablauf nicht verzögern oder behindern und soweit zum jeweiligen Bautenstand technisch machbar ist.

Änderungen während der Bauzeit verlängern diese entsprechend.

Sonderleistungen und eventuelle Mehrkosten werden separat aufgedgliedert und müssen vom Erwerber separat, schriftlich beauftragt werden.

Bei Boden- und Wandbelägen erfolgt die Abrechnung auf Einzelnachweis unter Berücksichtigung der Anrechnungsbeträge in den jeweiligen Positionen.

Für geänderte Leistungen nach Baubeginn wird eine Bearbeitungsgebühr von 15% der Nettomehrkosten vereinbart.

Eigenverantwortlich veranlasste Leistungen fallen nicht unter die Gewährleistung und Verantwortung des Bauherrn und können nicht überwacht werden.

15. Angabenvorbehalt

Alle Angaben, Darstellungen u. Berechnungen in den Plänen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zu Datum der Herausgabe überprüft.

Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Projekt- und Kenntnisstand und beruhen auf den gesetzlichen Bestimmungen und sonstigen Vorschriften.

Die Arbeitsausführung erfolgt nach Arbeits- und Detailplänen. Maßgebliche Differenzen gegenüber den Baueingabep länen, die sich aus architektonischen oder statischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität des Bauwerkes sind, bleiben stets vorbehalten, ebenfalls Änderungen in der Planung welche wirtschaftlich und zweckmäßig notwendig sind.

Sollten besondere Vorschriften von Seiten einer Behörde erteilt werden, welche zu Änderungen zwingen, werden diese von den Bauherren bzw. Käufern anerkannt.

Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Änderungen die aufgrund von Irrtümern, Auslassungen etc. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden berühren die Wirksamkeit des Vertrages nicht. Für das Erreichen der persönlichen und steuerlichen Ziele des Käufers kann keine Gewähr übernommen werden.

Von dieser Baubeschreibung abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Bauherrn.

Etwa eingeschaltete Vermittler sind nicht Erfüllungsgehilfen des Bauherrn und deshalb nicht berechtigt für diese Erklärungen oder Rechtsbehandlungen vorzunehmen.

Die vorstehende Baubeschreibung gibt eine Qualitätsbeschreibung wieder.

Abweichungen, insbesondere durch behördliche Auflagen, sofern durch diese nicht die Qualität verändert wird, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Die Entscheidung über die Abnahme von Alternativen trifft der Bauträger.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeitsplänen, maßgebliche Differenzen gegenüber den Eingabep länen, die sich aus bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität einer Wohneinheit haben, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Aus techn. und konstruktiven Gründen können auch andere als hier beschriebene Materialien verwendet werden, sie müssen jedoch weitestgehend gleichwertig sein. Geringfügige Änderungen der Ausführung bleiben vorbehalten.

Sollten in Grundrissen und Darstellungen, die sich in den Bauplänen vorfinden Einrichtungsgegenstände und Möblierung eingezeichnet sein, so dienen diese lediglich als Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitgelieferte und fest eingebaute Einrichtungen ergeben sich ausschließlich aus der Beschreibung.

Bei Natur- und Betonwerksteinerzeugnissen sowie Fliesen, dienen Muster nur als Anschauungsmaterial oder zur Beurteilung der durchschnittlichen Qualität.

Abweichungen in der Ausführung auch zwischen Treppen, Bodenplatten usw. in Farbe, Körnung, u. Struktur bleiben vor-

behalten, da Rohstoffe, Herstellungsarten Fertigung u. Drucklegung, Schwankungen unterliegen. Sie sind keine Reklamationsgründe oder Mängel und berechtigen nicht zur Preisminderung oder sonstigen Ansprüchen. Das gleiche gilt für Holzwerkstoffe.

Bei Auswahl, seitens des Bauherrn / Käufer von Sonder- bzw. Restposten von Fliesen oder anderen Ausbau-Materialien wird jegliche Reklamation ausgeschlossen.

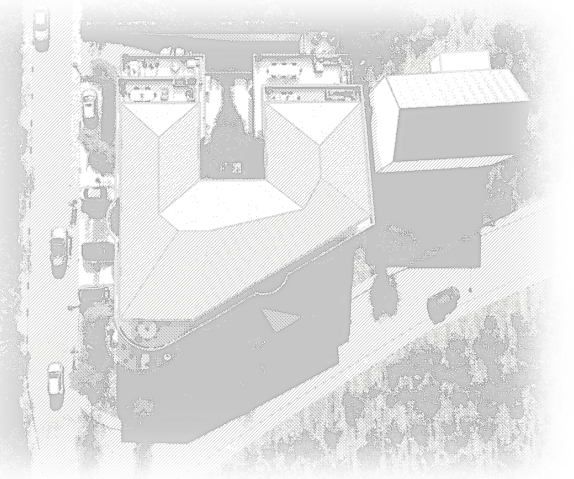
Die Schlüsselübergabe erfolgt ausschließlich nach Übergabe bzw. Abnahme und unterzeichneter Niederschrift durch den Käufer sowie Zahlungseingang von 96,5% des Gesamtkaufpreises auf dem in Kaufvertrag/ Bauträgervertrag angegebenem Konto.

Erst dann ist der Einbau von Küchen oder sonstigen, festverbauten Einrichtungsgegenständen möglich.

Die verbleibenden, restlichen 3,5% des Gesamtkaufpreises, sind fällig bei kompletter Fertigstellung des Gesamt Objektes, d.h. auch nach Fertigstellung der Aussen- und Gemeinschaftsanlagen.

Abbildungen / Fotos in dieser Beschreibung (Exposé) stellen lediglich optische Bezugspunkte zu den einzelnen Textstellen dar, und sind somit kein Hinweis auf die tatsächlich angebotenen Gegenstände und Materialien.

Abweichungen zwischen unseren Leistungen und den Abbildungen sind daher möglich. Diese Baubeschreibung wird Bestandteil des notariellen Kaufvertrages zwischen Bauherrn und Käufer.



Die Baubeschreibung besteht aus den Punkten 1-15

Planungsstand:
Juli 2022 / **Vorabzug!**

Gerichtsstand ist Saarbrücken

