

WOHNTRÄUME IN MERTINGEN

GARTENSTRAÙE 5



Gerne sind wir für Sie da:

MüllerBau – Reinhold Müller
Illema 6, 86647 Buttenwiesen
Tel.: 08274/270
reinhold-mueller-bau@t-online.de

Aktuell planen wir in Mertingen in der Gartenstraße 5 – ein attraktives 10-Familienhaus. Das Grundstück liegt in ruhiger Lage in der Ortsmitte von Mertingen, es ist eben begeh- und befahrbar.

Es wird mit drei Vollgeschossen bebaut. Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen Gartenanteil. Das Obergeschoss ist mit Balkonen ausgestattet. Im Dachgeschoss erhalten beide Wohnungen eine Dachterrasse.

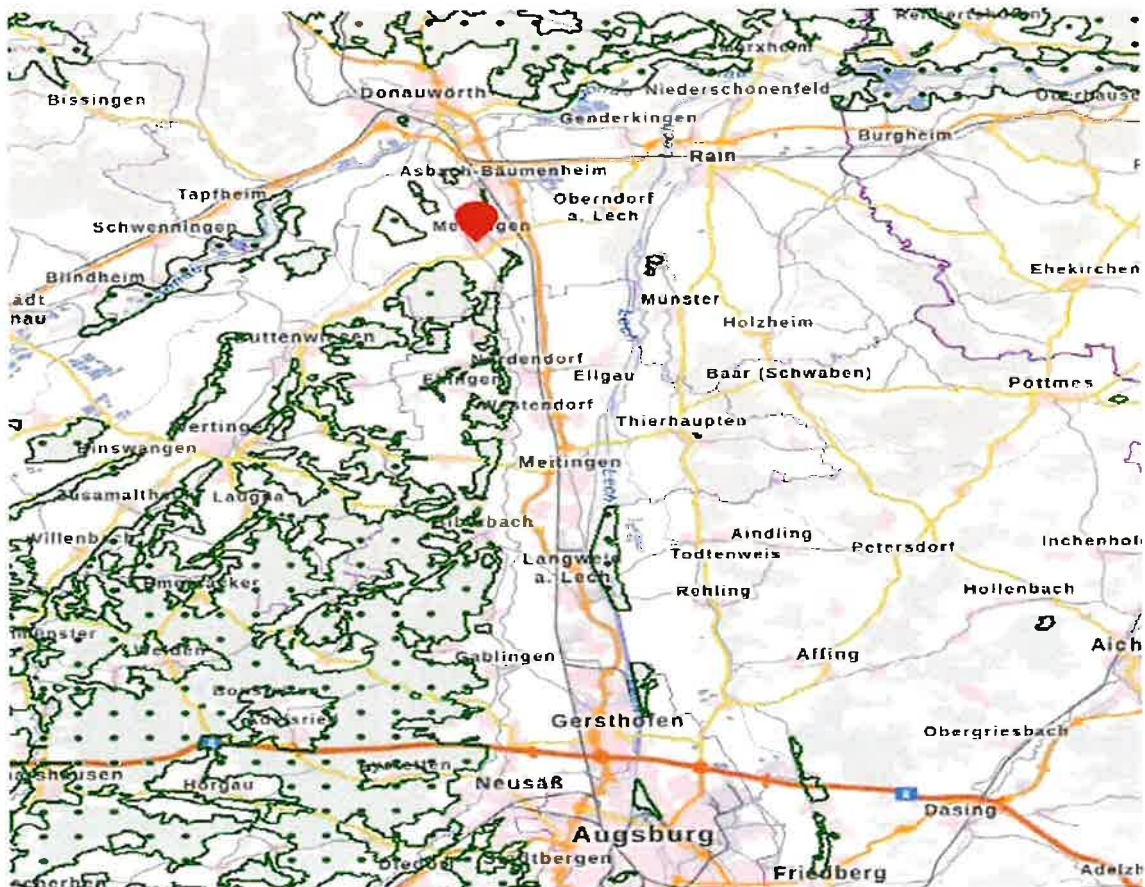
Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 42 und 98 m².

Beheizt wird das Gebäude umweltfreundlich und zeitgemäß mit Fernwärme.

Mertingen liegt direkt an der B2 und ist dadurch ein ideales Pendlergebiet. Ebenfalls bietet Mertingen eine sehr gute Zuganbindung mit kostenfreien Parkplätzen. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schule, Kindergarten und Hort.

Unsere Wohnungen haben Wohnflächen zwischen 42 m² und 98 m² - für jede Familiensituation das richtige Objekt – egal ob Single oder Familie, selbstgenutzt oder als Kapitalanlage. Gerne informieren wir Sie bei einem persönlichen Gespräch über unsere Planungen.

Wir freuen uns auf Sie.





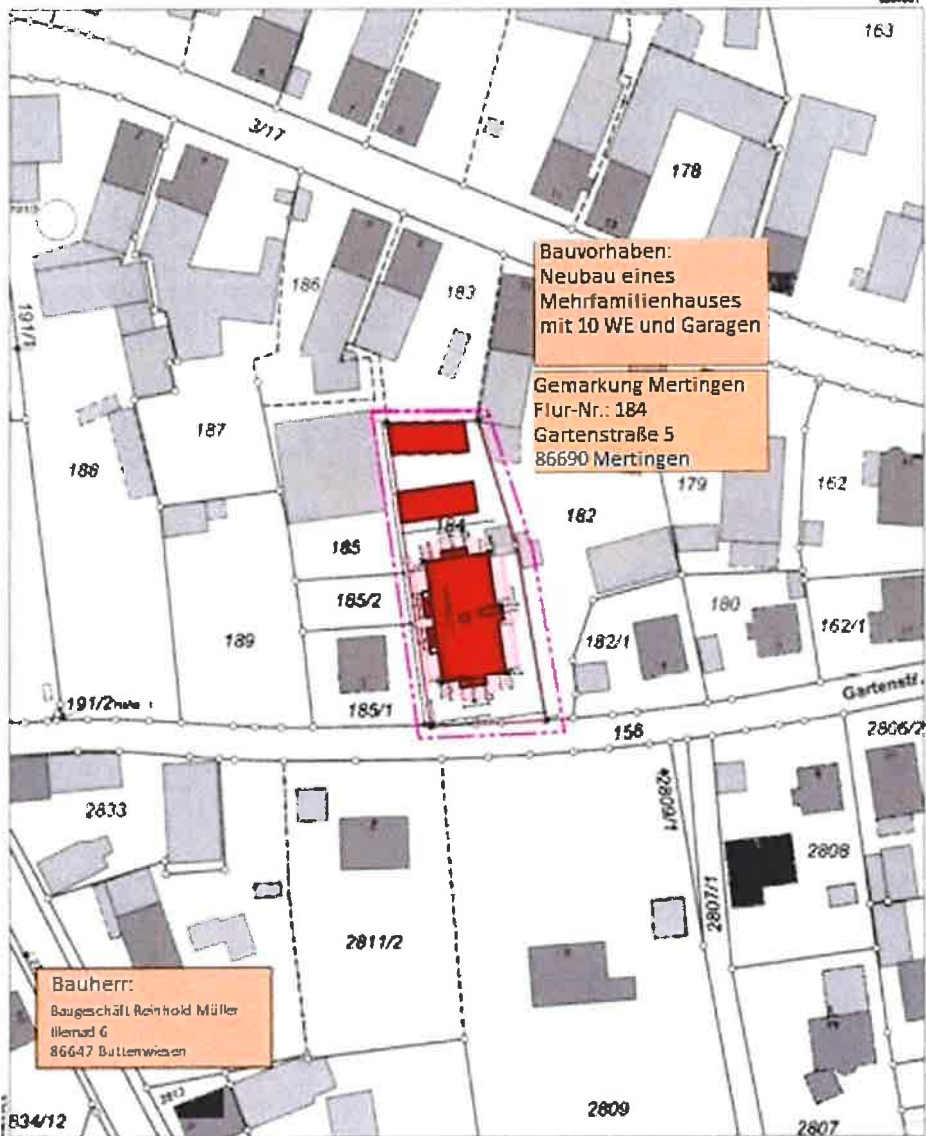
Amort für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth
Berger Vorstadt 18
86609 Donauwörth

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorV
Erstellt am 12.07.2024

Flurnr. 184
Gemarkung Mertingen

Gemeinde Mertingen
Landkreis Donau-Ries
Bezirk Schwaben



Bauvorhaben:
Neubau eines
Mehrfamilienhauses
mit 10 WE und Garagen

Gemarkung Mertingen
Flur-Nr.: 184
Gartenstraße 5
86690 Mertingen

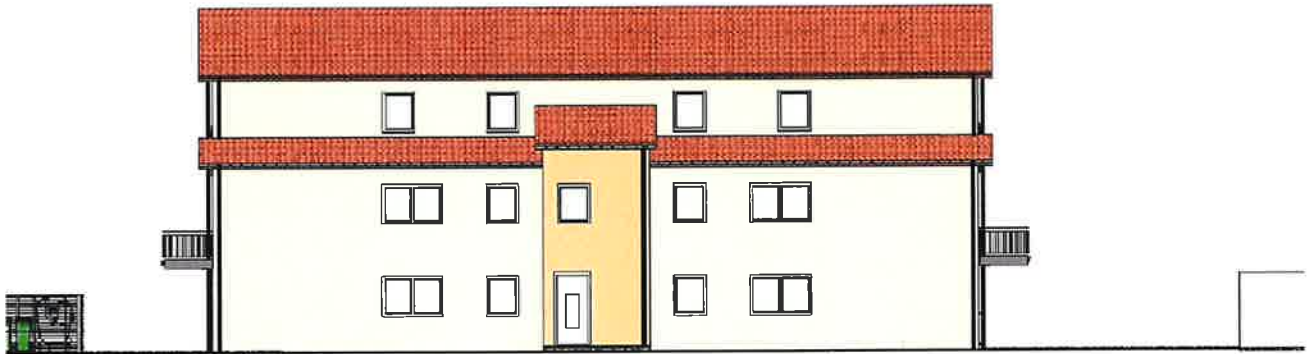
Bauherr:
Baugesellschaft Reinhold Müller
Illemad 6
86647 Buttenwiesen

Maststab 1:1000
Verwendung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch
Zur Weiterverbreitung ist befristet geeignet.
Gewalttätiger ACBV Der Planer

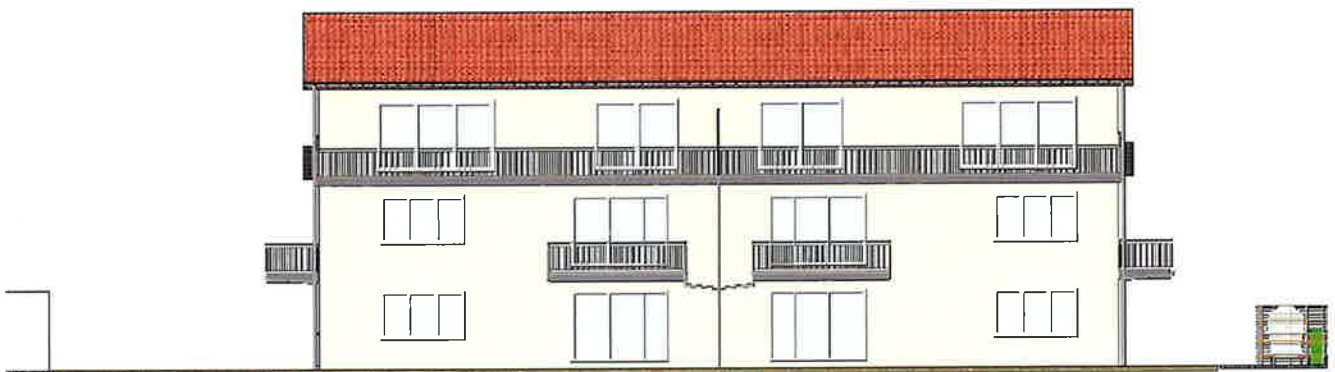
Planer:
Dipl.-Ing.
Brechtmayer Raimund
Kapellstraße 34
86609 Donauwörth

Amort für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Berger Vorstadt 18
86609 Donauwörth

Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd



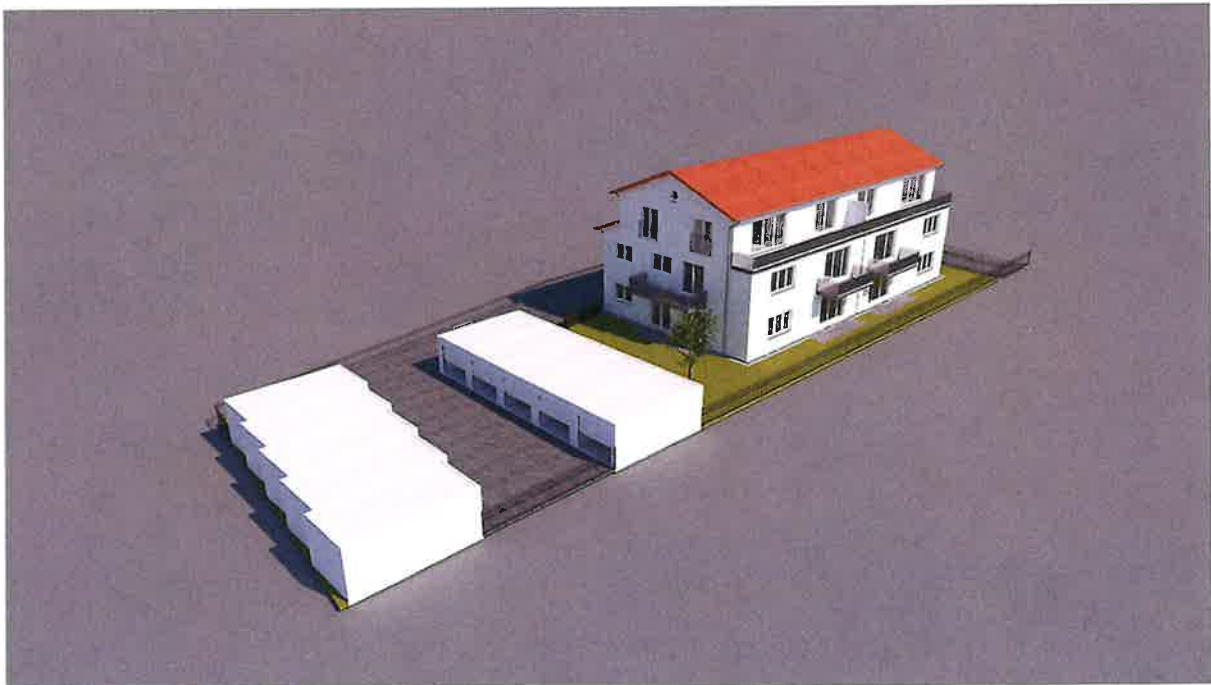
Ansicht Nord



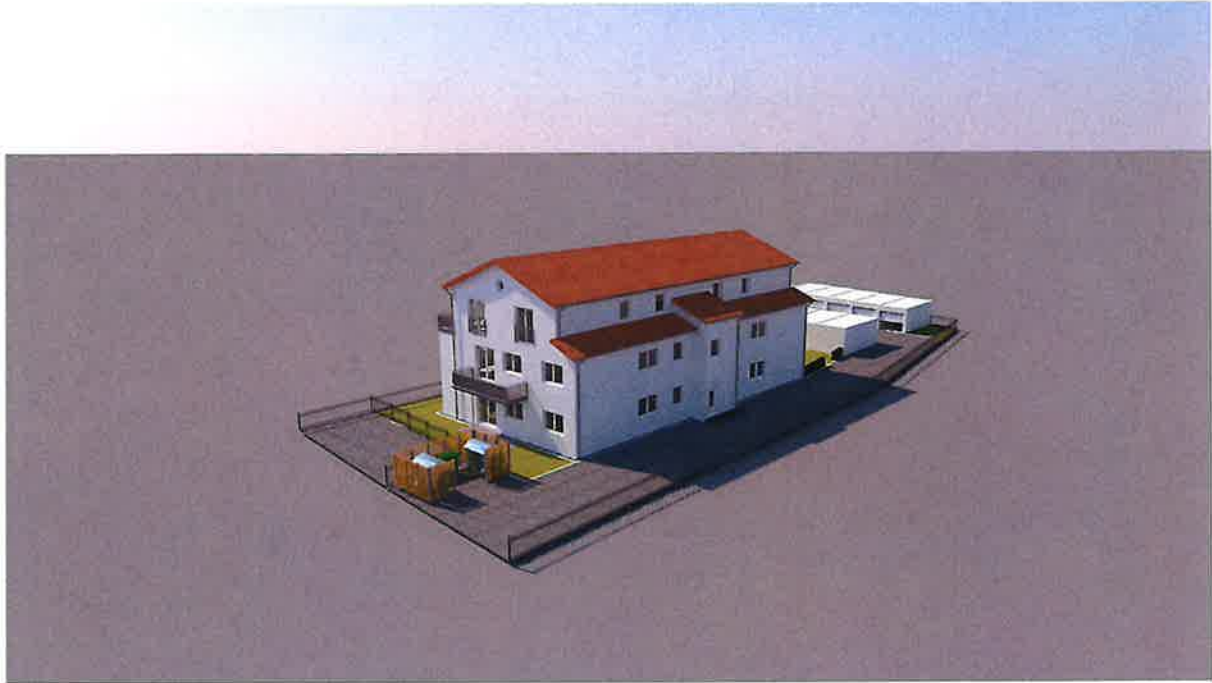
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



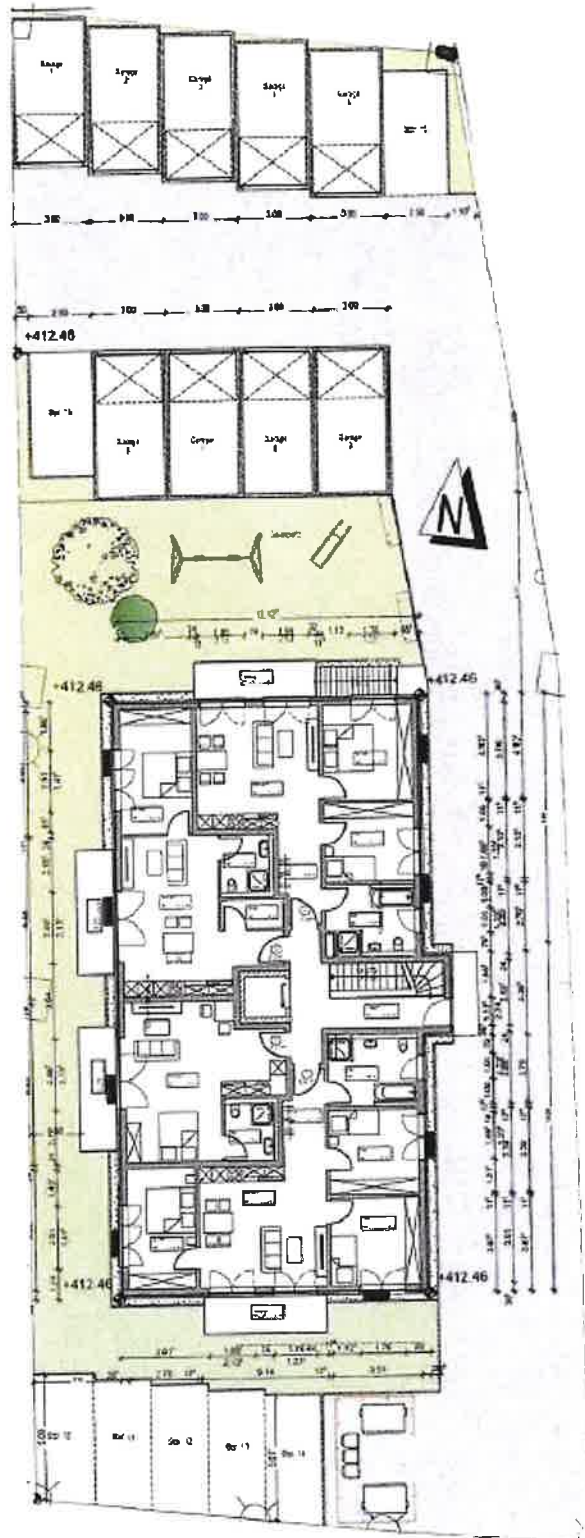
Ansicht Süd-Ost



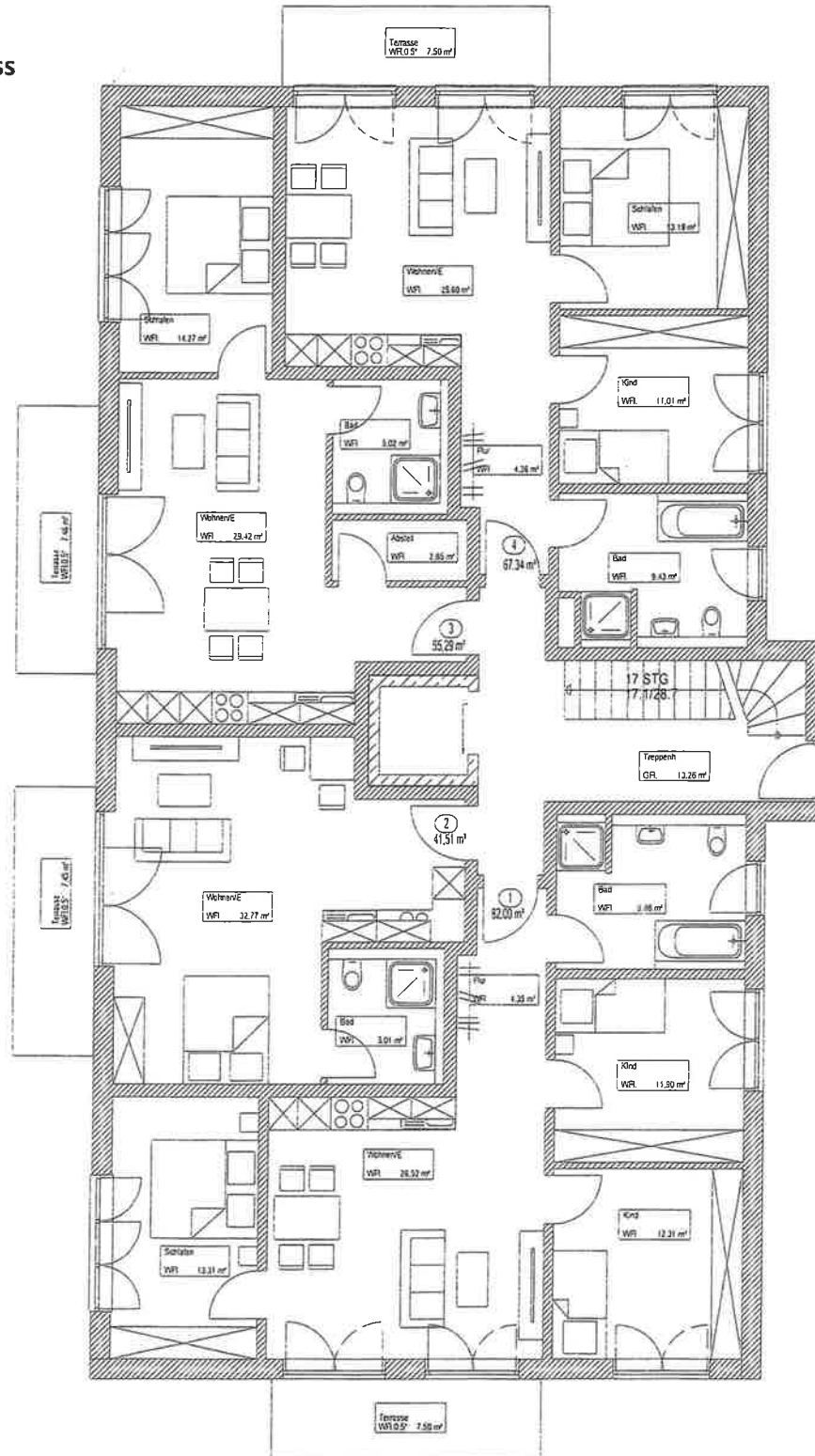
Ansicht Süd-West



**Grundriss
Außenanlage**

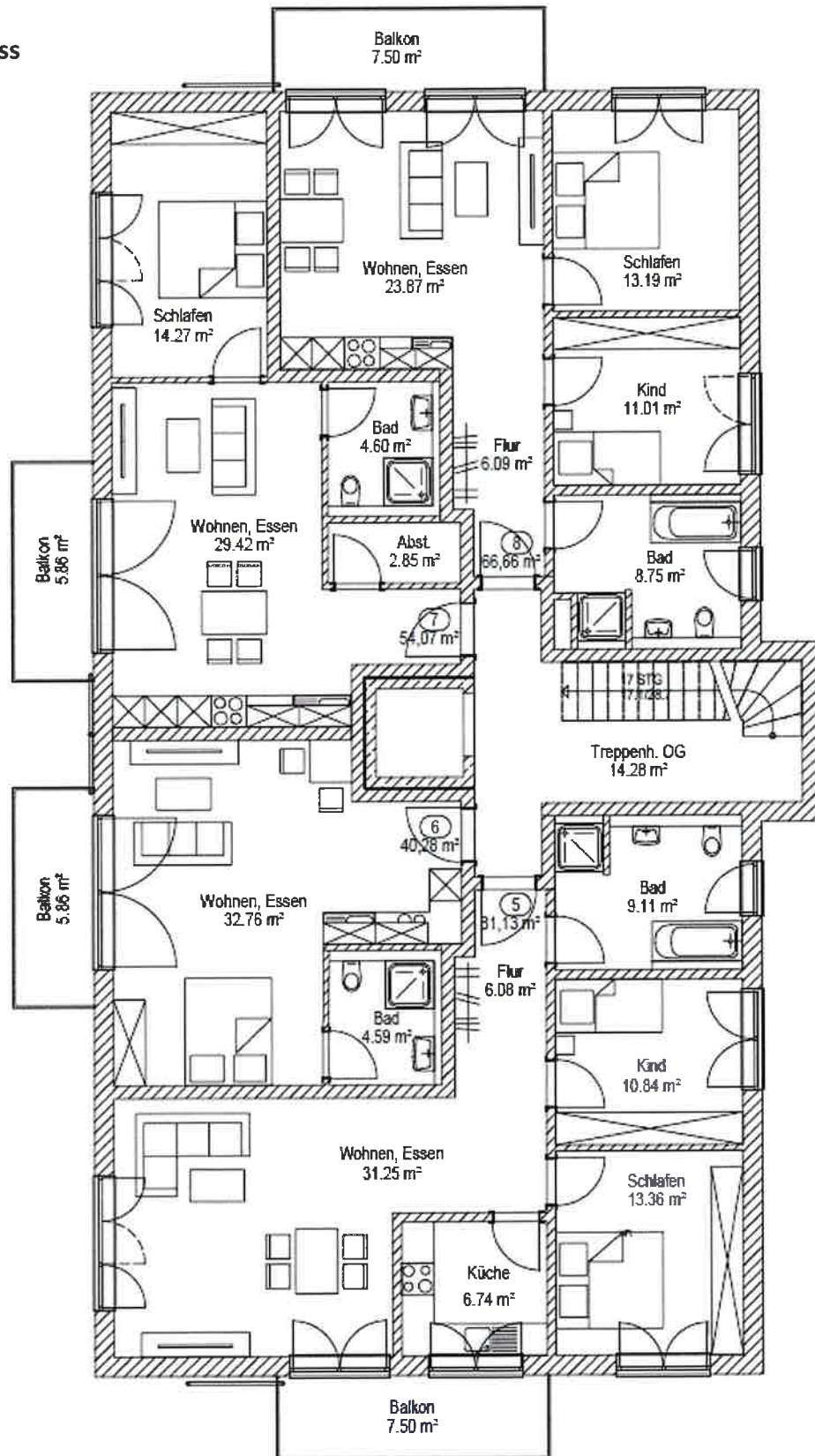


Grundriss
Erdgeschoss



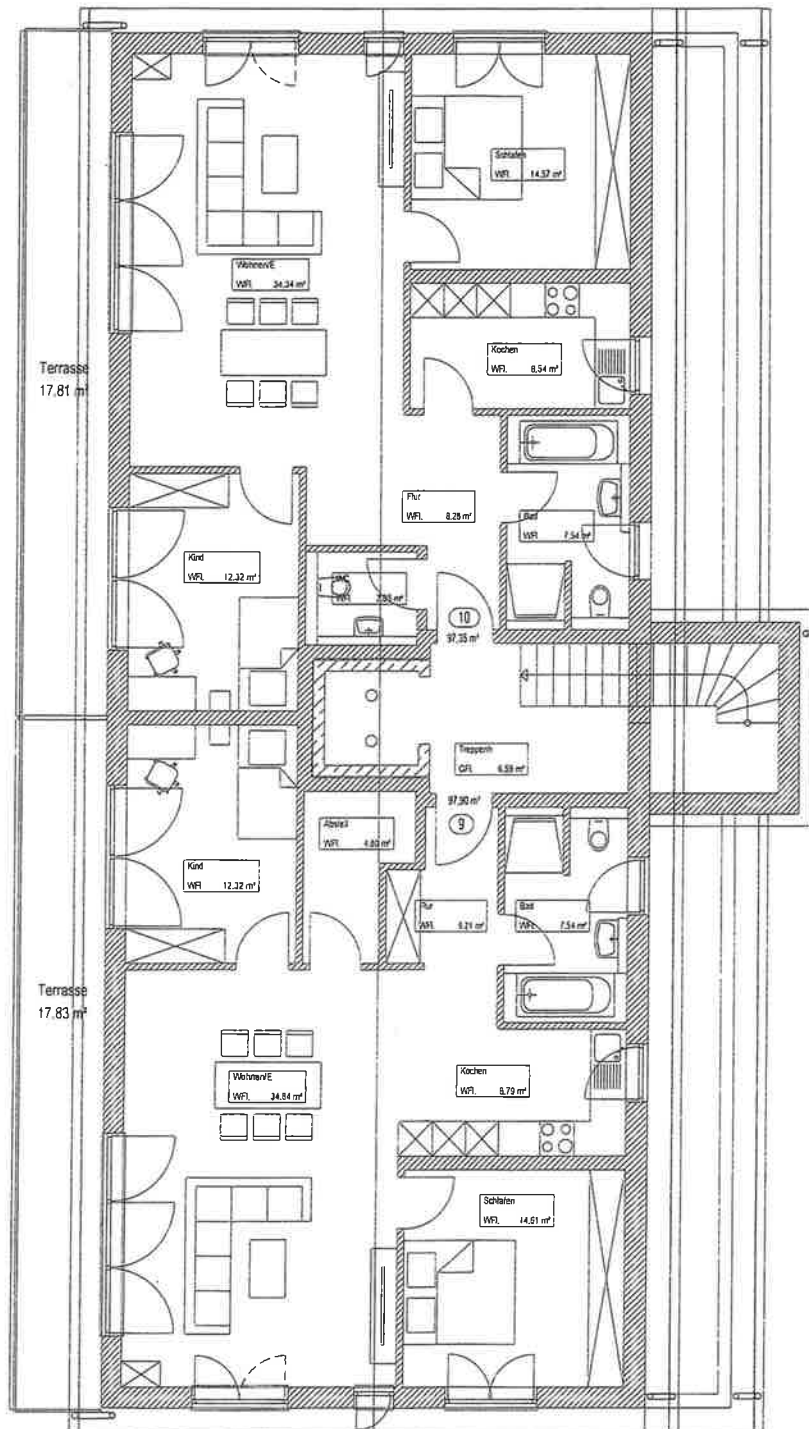
Grundriss

Obergeschoss



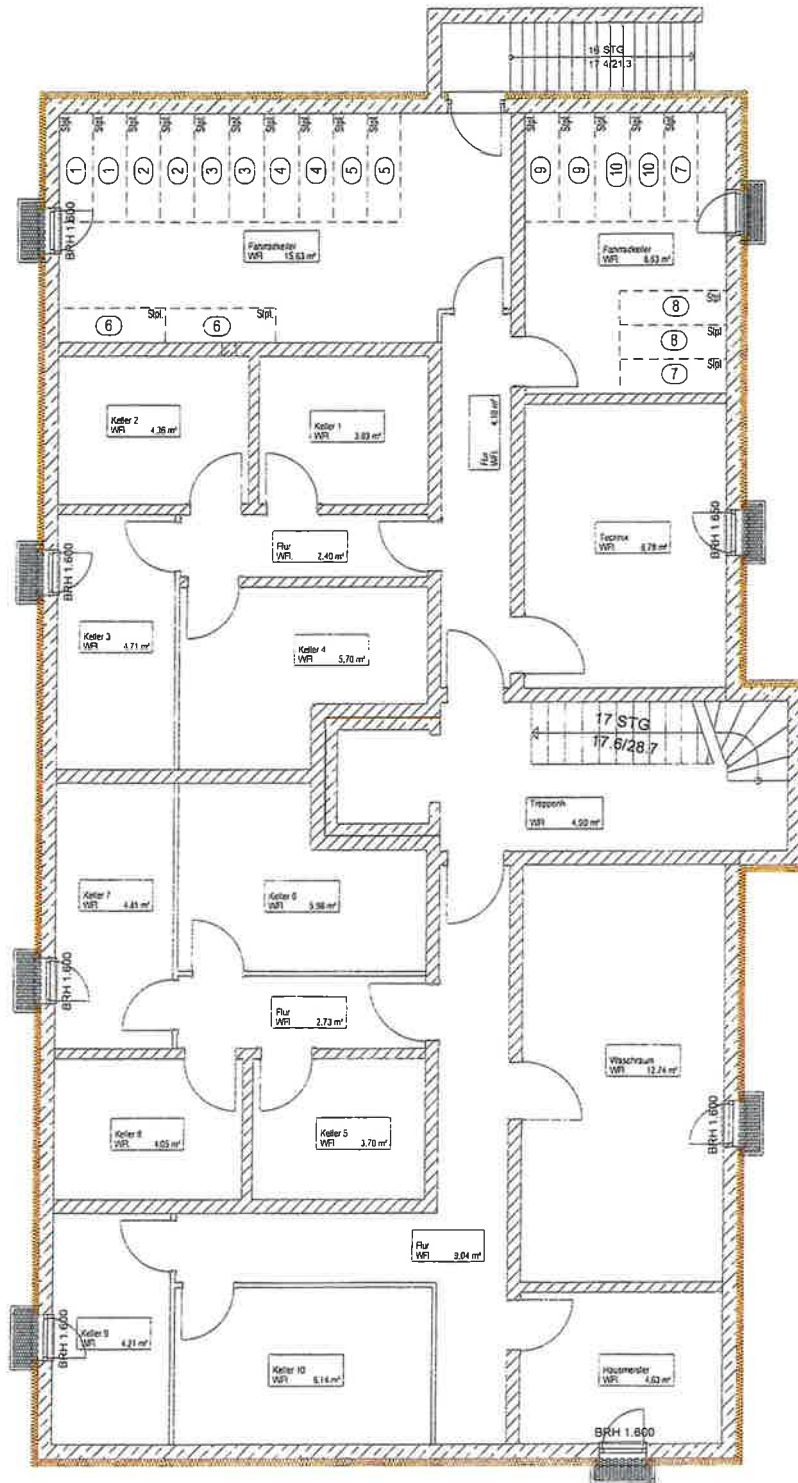
Grundriss

Dachgeschoss

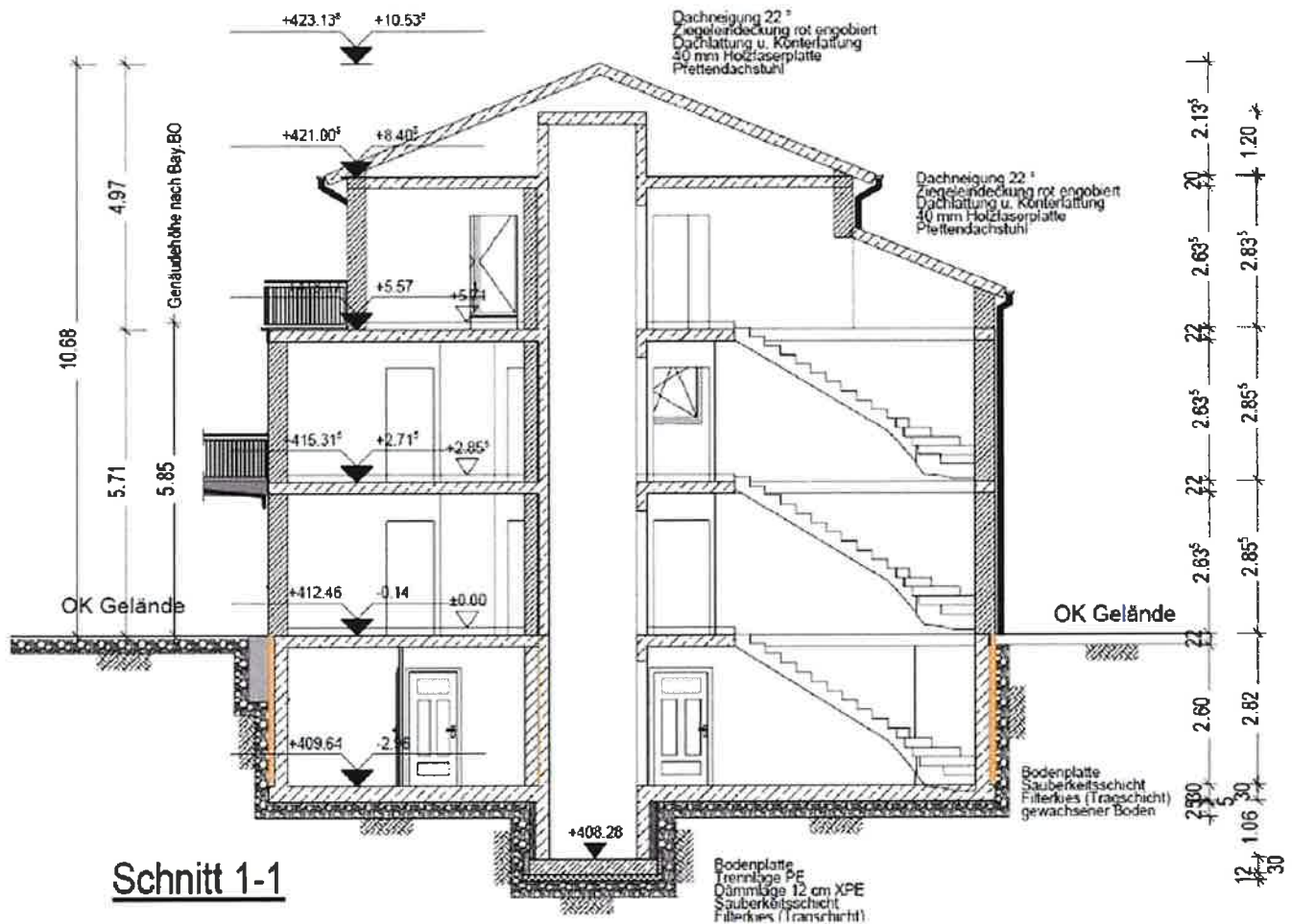


Grundriss

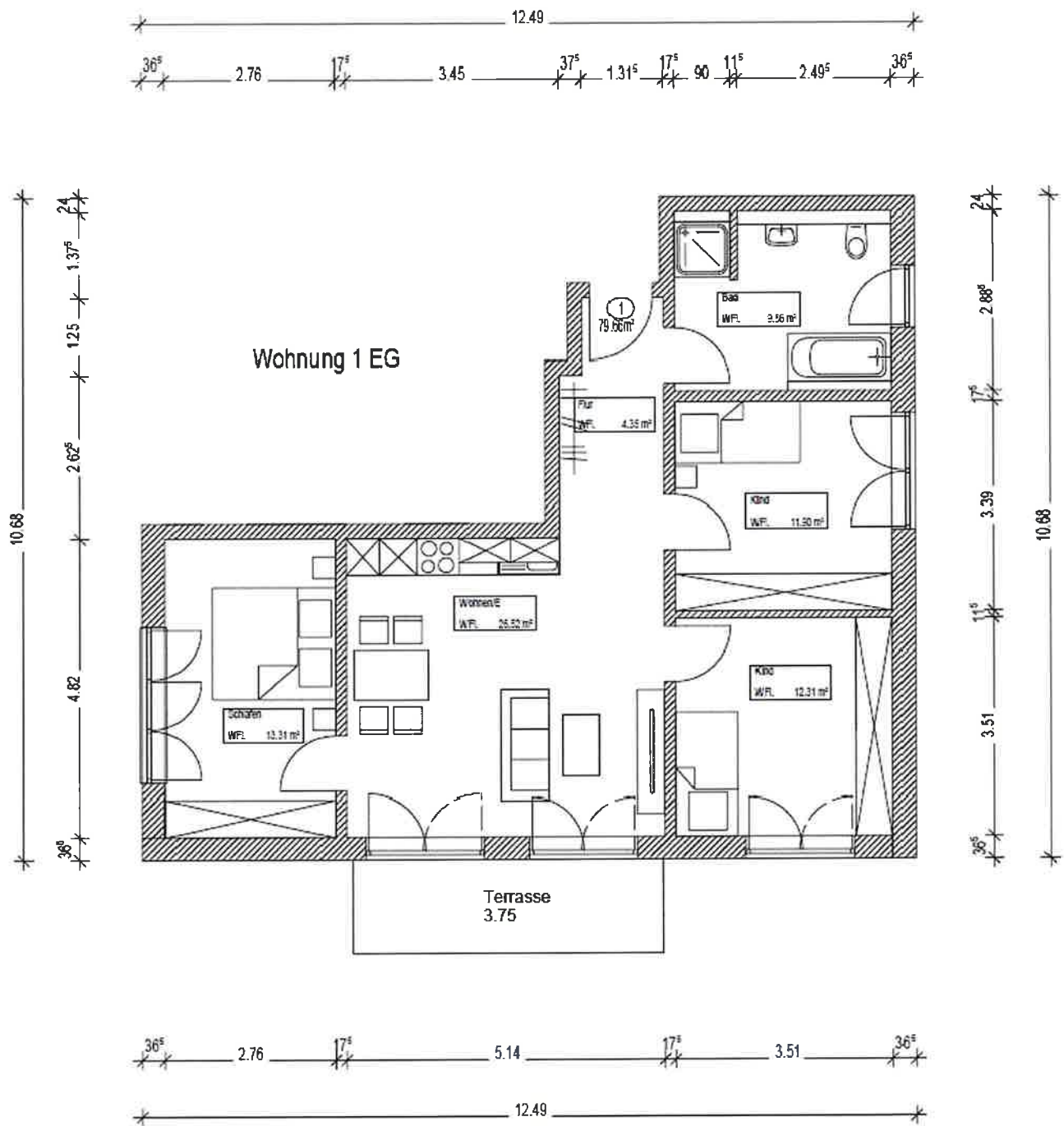
Kellergeschoss



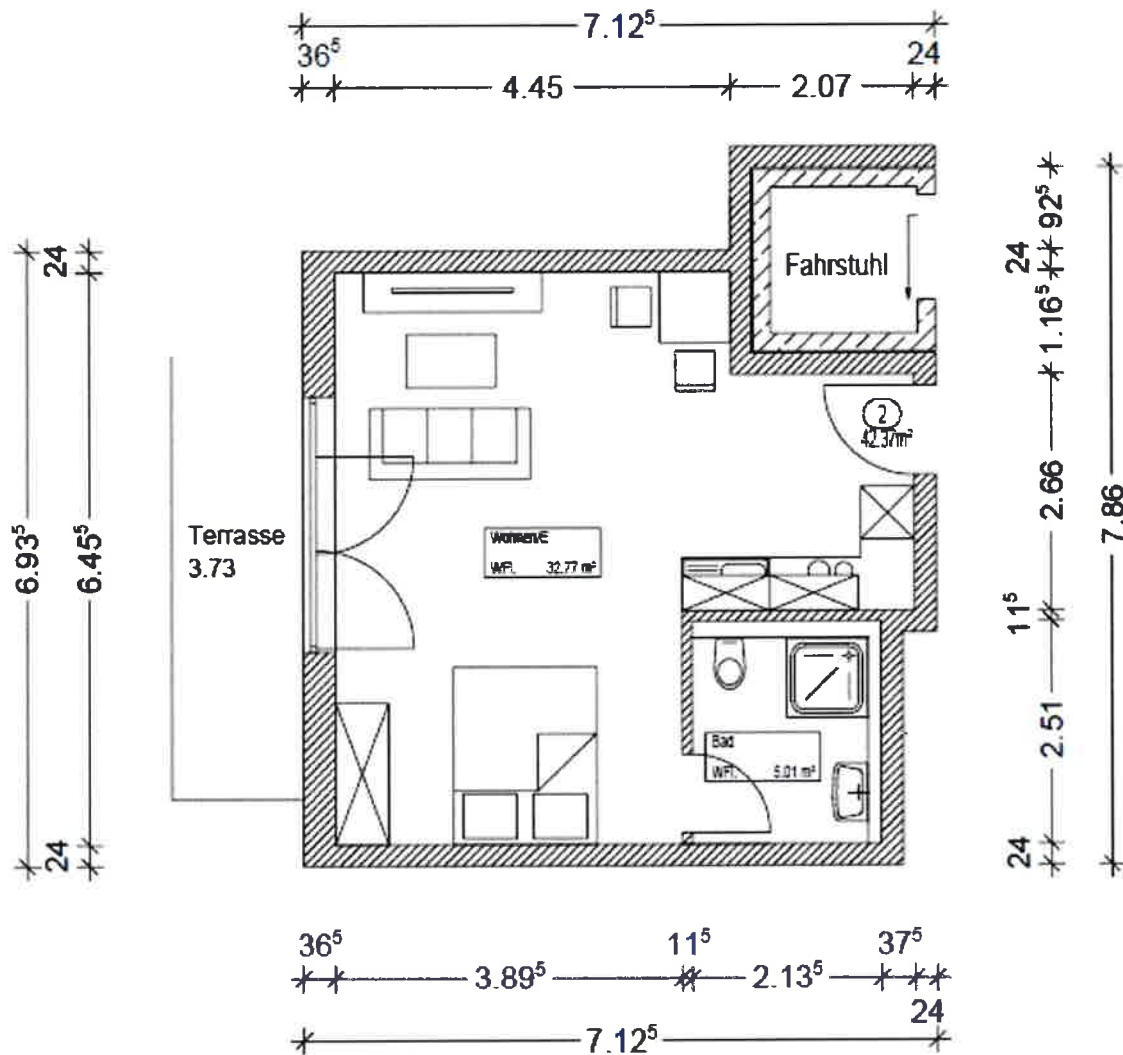
Schnitt



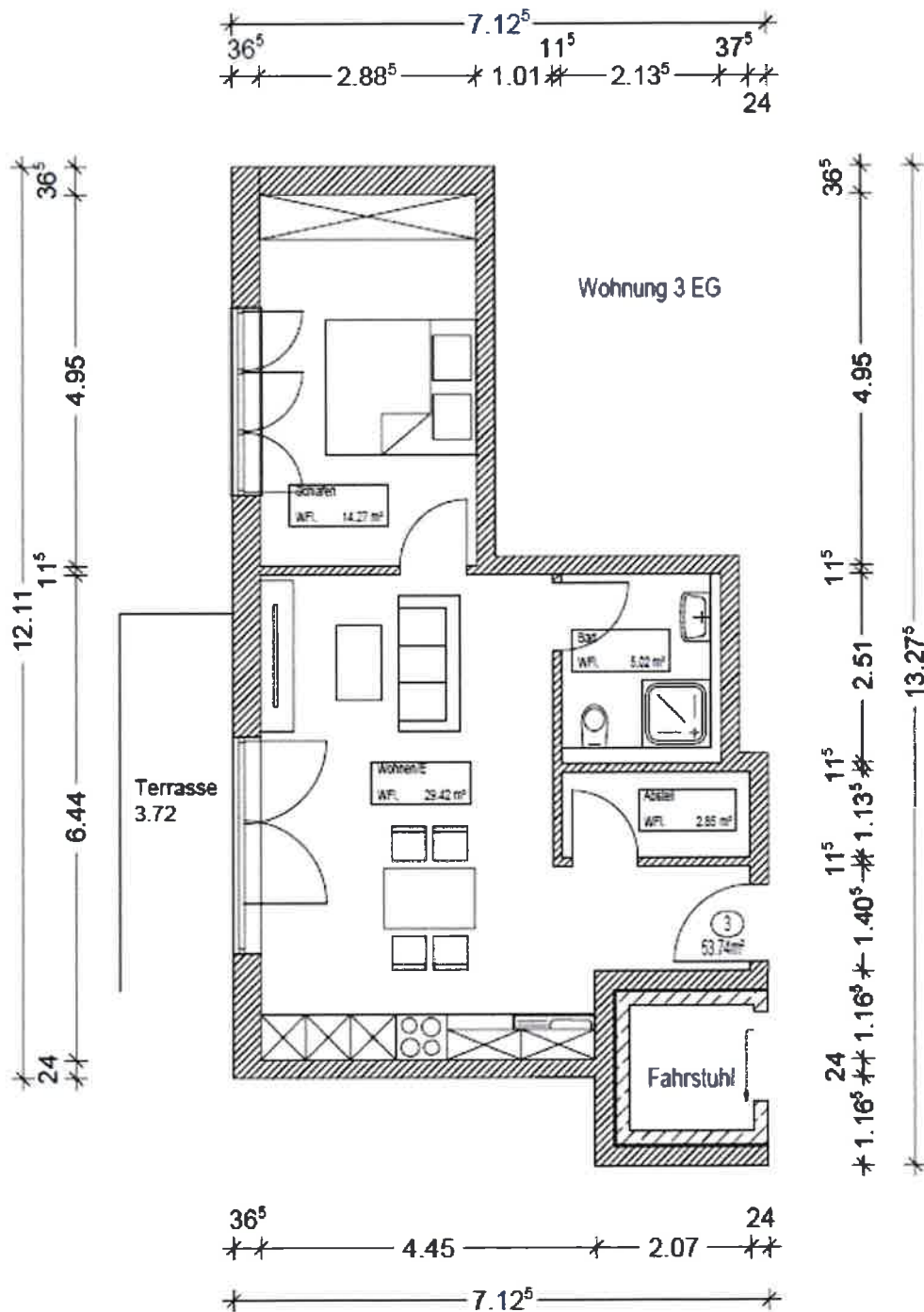
**Erdgeschoss
Wohnung 1 – 82 m²**



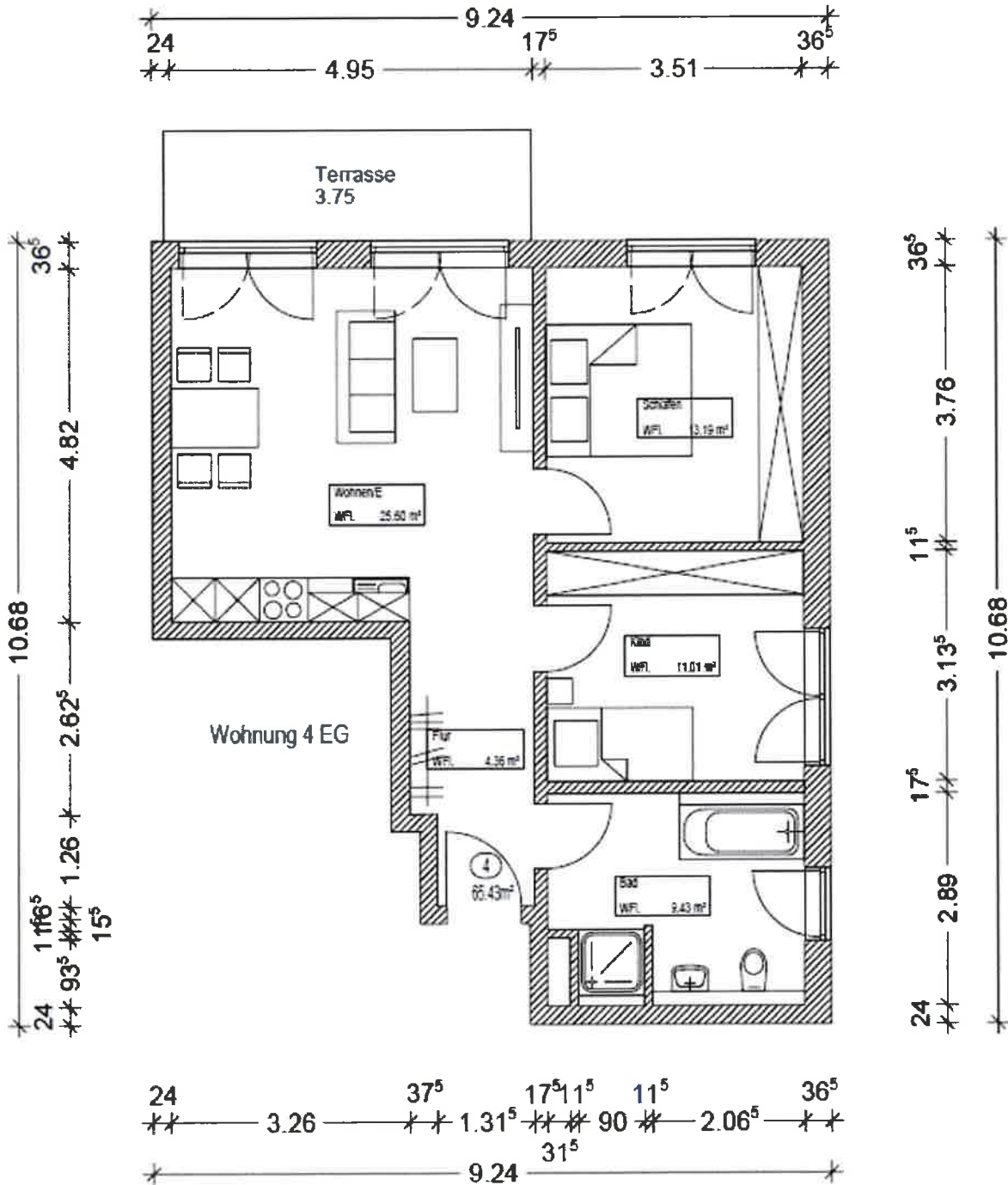
Erdgeschoss
Wohnung 2 – 41,51 m²



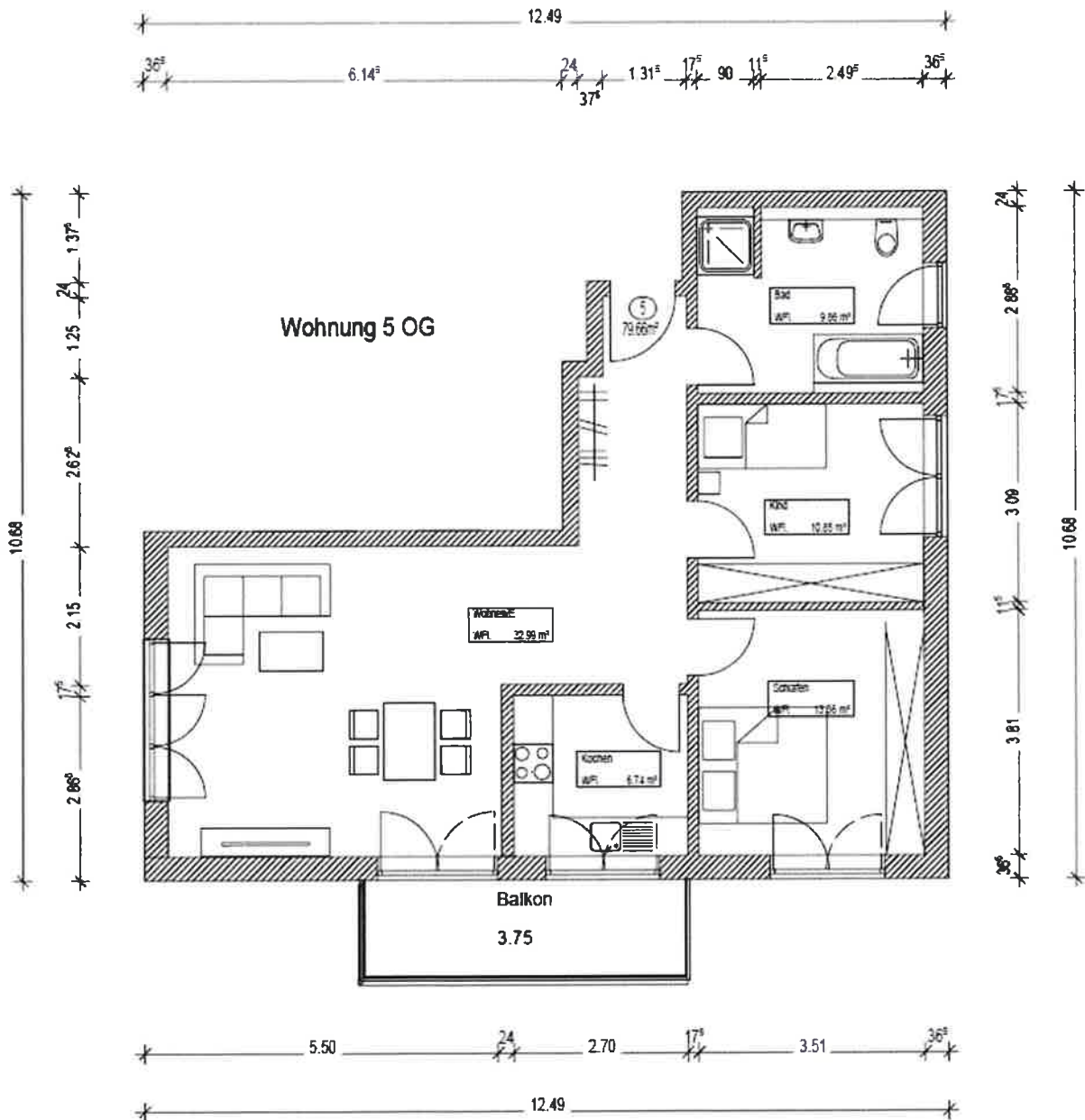
**Erdgeschoss
Wohnung 3 – 55,29 m²**



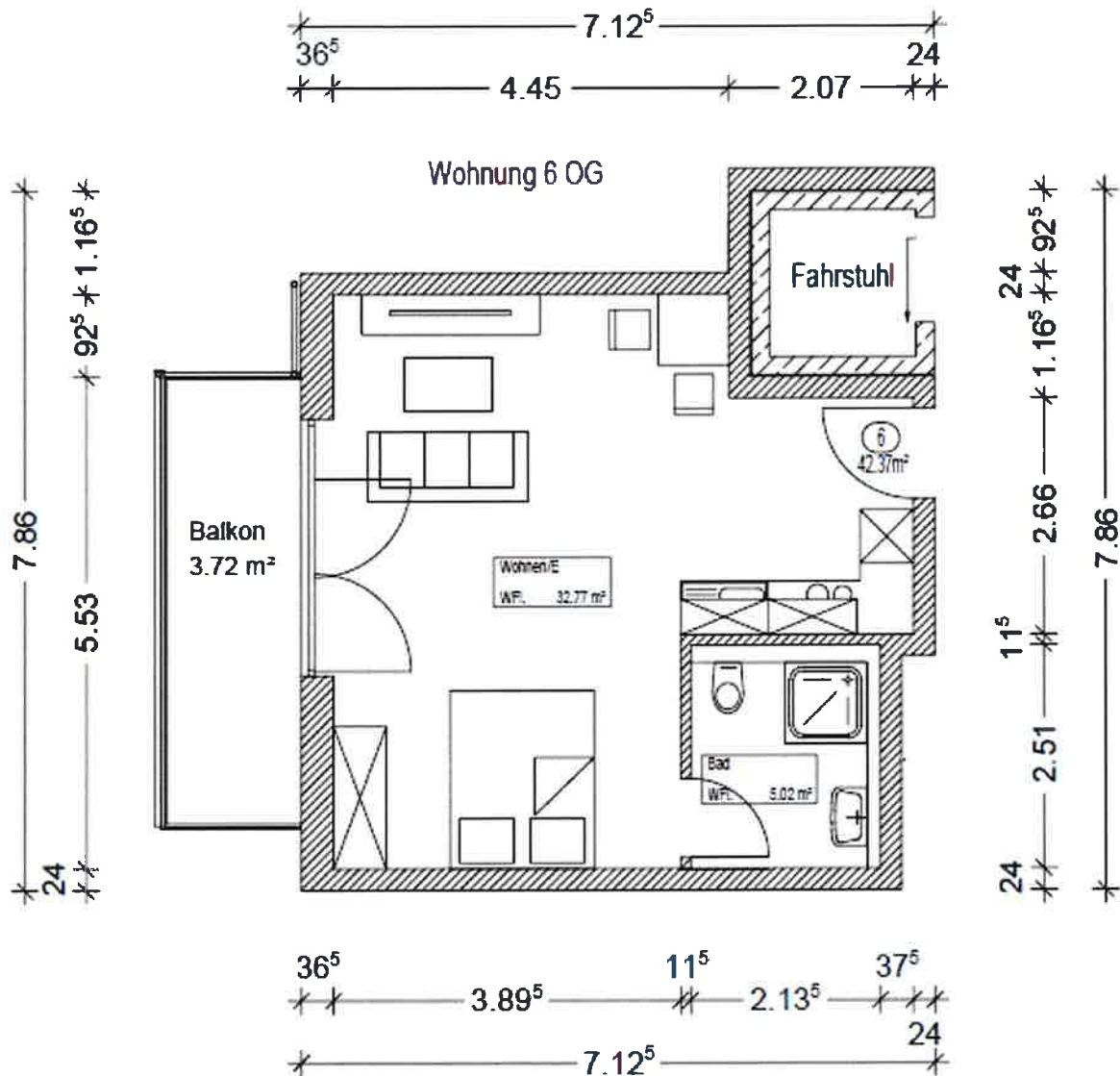
Erdgeschoss
Wohnung 4 – 67,34 m²



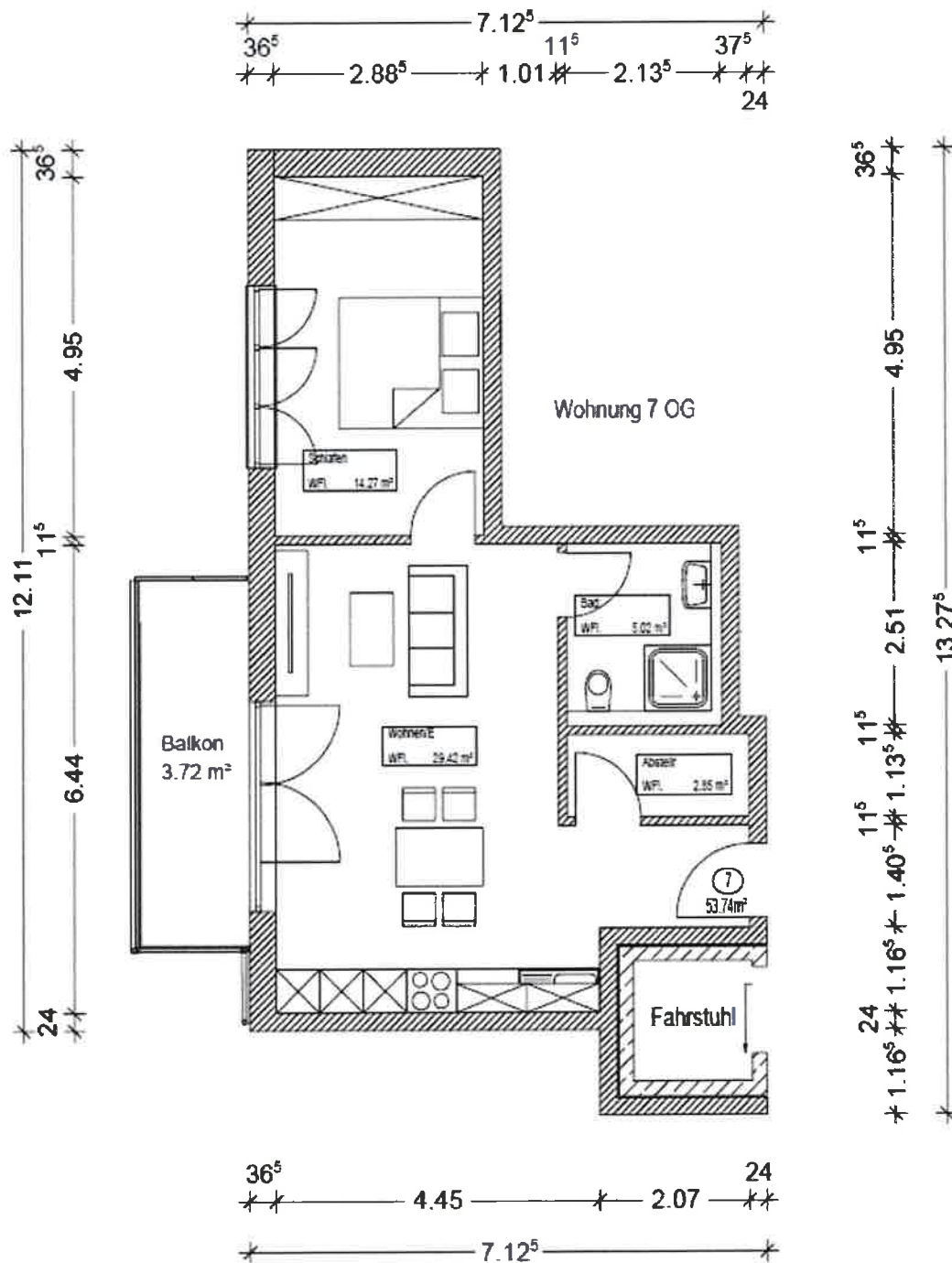
**Obergeschoss
Wohnung 5 – 81,13 m²**



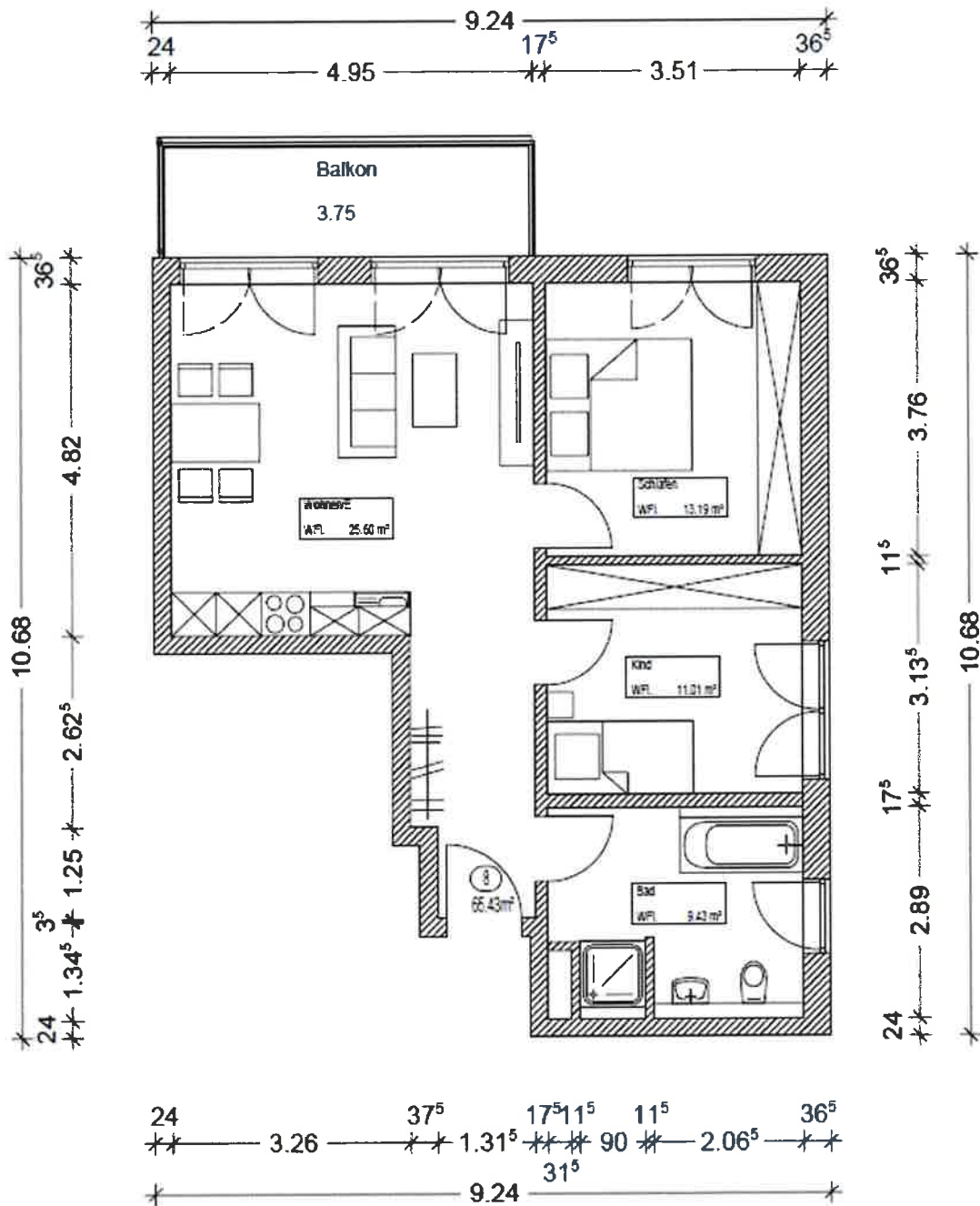
Obergeschoss
Wohnung 6 – 40,28 m²



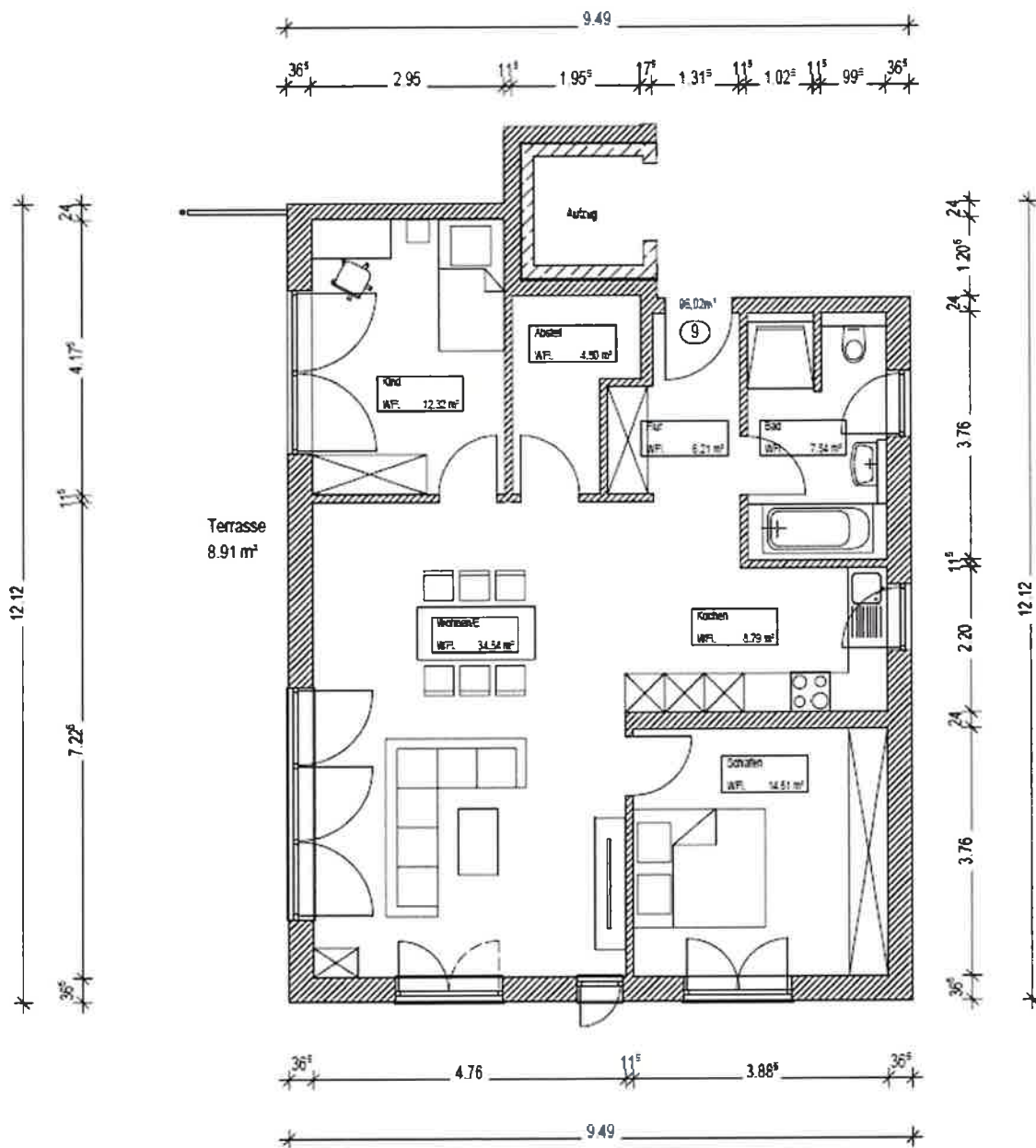
Obergeschoss
Wohnung 7 – 54,07 m²



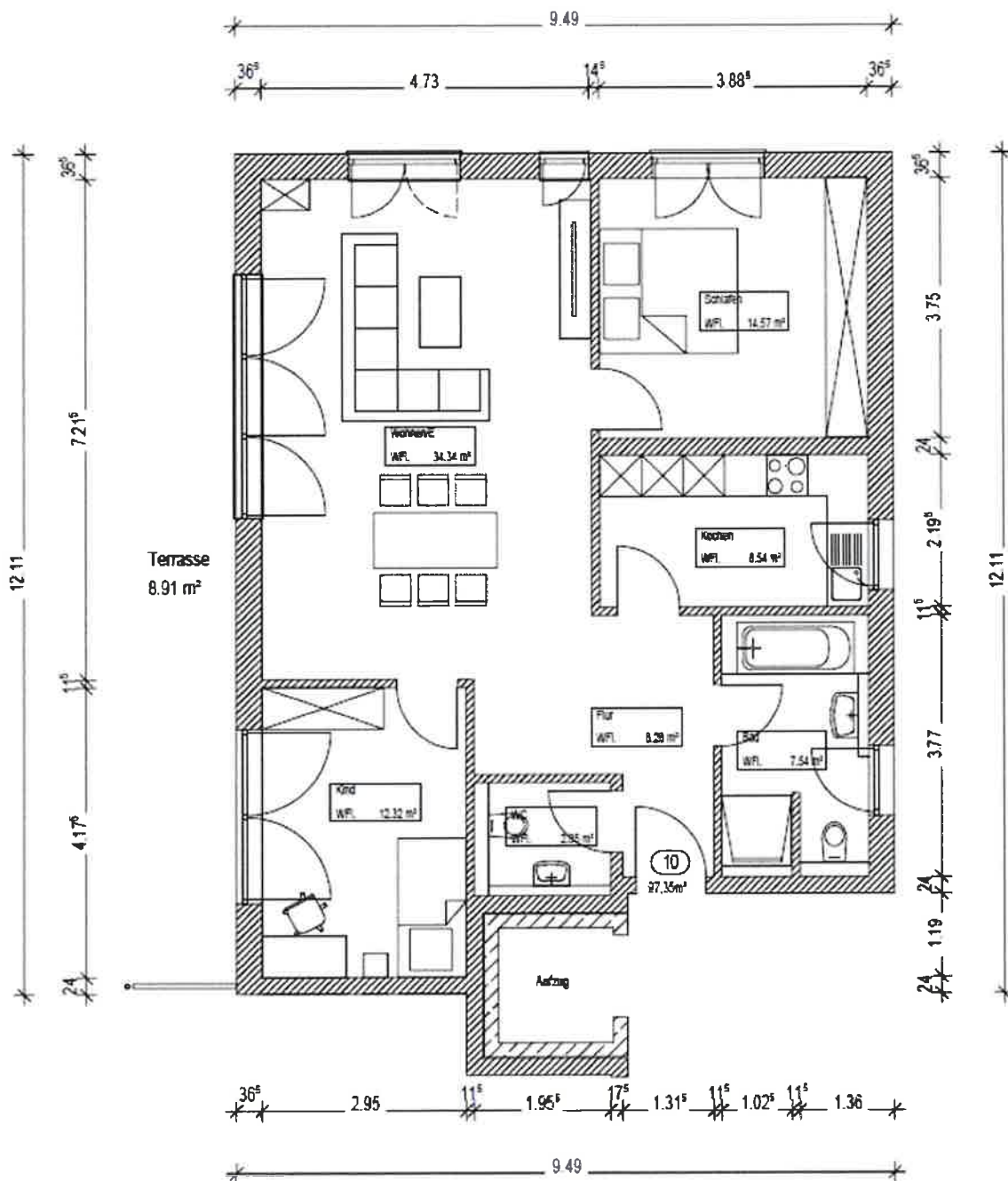
Obergeschoss
Wohnung 8 – 66,66 m²



Dachgeschoss
Wohnung 9 – 97,90 m²



Dachgeschoss
Wohnung 10 – 97,35 m²



BAUBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus

in 86690 Mertingen, Gartenstraße 5

1. Einleitung

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Ausstattung des Gebäudes zur Nutzung als Wohngebäude mit Keller.

Sie bestimmt die Lieferung und Leistungspflicht des Bauträgers.

Planung/Statik/Bauleitung/Ausführung

Im Preis enthalten sind die kompletten Planungskosten für die architektonische Ausarbeitung des Bauantrages einschließlich des Entwässerungsplanes, Freiflächengestaltungsplanes, der statischen Berechnungen, der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes sowie einer Energiebedarfsberechnung als Effizienzhaus 55.

Als weitere Leistung werden die erforderlichen statischen Berechnungen mit Ausführungsplänen sowie Werk- und Detailplanung erbracht. Wir garantieren Ihnen für die gesamte Bauzeit eine zuverlässige Bauleitung, durch die wir eine individuelle Beratung und einen reibungslosen Bauablauf gewährleisten. In unserem Büro laufen alle Informationen zusammen, werden terminiert und entsprechend bearbeitet.

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den Richtlinien und Vorschriften der Energiesparverordnung und Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) in bewährter konventioneller und massiver Ziegelbauweise durch heimische Handwerkermeisterbetriebe.

2. Schallschutz

Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109-5:2020-08 „Schallschutz im Hochbau“ an die Schalldämmung in Mehrfamilienhäusern erfüllt die bauaufsichtlich eingeführten Anforderungen. Gegenüber den Bewohnern der Wohnungen ist ein erhöhter Schallschutz im Sinne der allgemein anerkannten Regel der Technik geschuldet, der sich an den strengeren Werten des Beiblattes 2 der DIN 4109 orientieren kann.

Insgesamt wird zwischen den einzelnen Wohneinheiten ein Schallschutz erreicht, in welchem die Bewohner bei üblichem rücksichtvollem Wohnverhalten aller Hausbewohner im allgemeinen Ruhe finden können. Die Wahrnehmung von Geräuschen aus anderen Wohneinheiten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt für Nutzergeräusche wie z. B. Gehgeräusche, Geräuschen von Kindern, Betätigung von Sanitärinstallationen und Musikgeräuschen.

Innerhalb der eigenen Wohnung werden keine Anforderungen an den Schallschutz seitens des Bauträgers zugesichert. Die Empfehlungen aus der DIN 4109 Beiblatt 2 finden deshalb innerhalb der Wohnung keine Anwendung.

3. Grundstück / Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen, Strom-, Wasser- und Abwasser sowie der Nahwärmeanschluss und sämtliche anderen Ver- und Entsorgungsleistungen sind **nicht** im Kaufpreis enthalten. Diese werden nach Abrechnung mit den jeweiligen Betrieben nach Anteilen verrechnet.

4. Erdarbeiten

Auf dem Grundstück vorhandener Humus wird abgeschoben und bis zur Wiederverwendung gelagert. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird damit die Grobplanie erstellt (Wiederangleichen an das bestehende Gelände). Der Baugrubenaushub wird bei geeignetem Material zur Verfüllung der Arbeitsräume verwendet, überschüssiges Material wird abgefahren.

4.1 Recycling

Im Rahmen der nachhaltigen Rückführung wird recyceltes Baumaterial zur Verfüllung, für den Bodenaustausch, für die Baugrube sowie für den Unterbau von Wegen und Plätzen genutzt.

Die Verwendung von recyceltem Material stellt eine natürliche Rohstoffverwertung dar, eine dauerhafte Deponierung wird vermieden.

5. Entwässerung

Das Regen- und Schmutzwasser wird in amtlich zugelassenen Kanalrohren gemäß Planung abgeleitet und komplett angeschlossen bzw. auf dem Grundstück versickert.

6. Fundamentierung und Keller

Die Fundamente bzw. die Bodenplatte werden nach statischer Berechnung aus Stahlbeton hergestellt. Die Bodenplatte sowie die Kellerumfassungswände werden aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt und mit einem Arbeitsfugenblech oder Fugenband sowie dem Fundamentender gem. VDE-Vorschrift und DIN 48801-FI30-St als verzinktes Band zur Erdung der elektrischen Anlage ausgestattet.

Die Wanddurchführungen für die Abwasserleitungen, sowie die Hausanschlüsse sind selbstverständlich ebenfalls in wasserdichter Ausführung.

Die Kelleraußenwände erhalten, wo erforderlich, eine außenliegende Perimeterdämmung.

Die Kellerfenster sind aus massivem Kunststoff mit allseitiger Stahleinlage U-Wert 1,1 Farbe Weiß, mit Dreh-Kippflügel und 14 mm Isolierverglasung. Vor diese kommen Fertigteillichtschächte mit verzinkten Gitterrosten. Die tragenden Kellerzwischenwände werden in massivem Ziegel mit beidseitigem Mineralputz ausgeführt. Die Betonaußenwände bleiben unverputzt und können Lunkereinschlüsse aufweisen. Die einzelnen Kellerparzellen werden gemauert oder mit verzinkten Stahllamellen abgetrennt.

7. Feuchtigkeitsschutz

Die erdberührenden Teile der Außenwände im Kellergeschoss erhalten einen widerstandsfähigen Schutz gegen Erdfeuchte, sofern sie nicht aus wasserundurchlässigem Beton erstellt sind. Die Erdgeschoss-Außenwände werden gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Der Sockel erhält im Spritzwasserbereich zusätzlich eine Abdichtung.

8. Estrich

Der Kellergeschossboden wird monolithisch ausgeführt und geglättet oder mit Estrichauflage versehen. In allen anderen Geschossen wird ein schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach der derzeit geltenden DIN-Norm eingebracht.

9. Außenwände

Sämtliche Außenwände werden als Ziegelmauerwerk oder – wo statisch notwendig – als Betonmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem errichtet. Diese Ziegel sind mit speziellem Wärmedämmkleber verbunden. Dadurch wird eine optimale Wärmedämmung und – Speicherung gewährleistet. So wird im Innenraum immer eine angenehme Temperatur gehalten. Im Winter sorgen die massiven Außenwände für eine sehr gute Wärmedämmung und eine exzellente Wärmespeicherung. Zusätzlich bieten diese Mauerziegel eine sehr gute Schalldämmung, so dass sich bauphysikalisch alle Eigenschaften ergänzen und dem technischen Stand gemäß, ein optimales Mauerwerk ergeben. Die Treppenhausewände und Wohnungstrennwände werden im Rahmen der gesetzlichen Schallschutzvorschriften ausgeführt.

10. Innenwände

Die Innenwände werden aus Hochlochziegeln und bei Bedarf in Trockenbau hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden gemäß gültiger DIN-Norm und statischer Berechnung ausgeführt.

11. Decken

Die Geschossdecken werden als Teil-Fertigdecken aus Stahlbeton nach statischer Berechnung ausgeführt und, wo notwendig, schall- und wärmetechnisch getrennt. Bei auskragenden Decken werden zur thermischen Trennung Isokörbe eingebaut, um auch hier Wärmebrücken zu vermeiden. Im Bereich der Plattenstöße werden die Fugen verspachtelt und verschliffen.

12. Dachkonstruktion und Eindeckung

Der Dachstuhl wird als Holzkonstruktion, gemäß statischer Erfordernis mit der vorgegebenen Dachneigung zimmermannsmäßig abgebunden. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln. Sichtbare Sparrenköpfe und Sichtschalungen sind gehobelt und farblich abgestimmt lasiert. Im Dachgeschoss wird oberhalb der Decke die Wärmedämmung verlegt. Der nicht ausgebaute Dachspitz erhält keine weitere Wärmedämmung im Dachbereich und wird als hinterlüftetes Kaltdach ausgeführt.

13. Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre bis auf Sockelhöhe, Kamineinfassungen (falls vorhanden) und Verkleidungen über Dach, werden in Titanzink ausgeführt.

13.1 Flachdach – Loggien DG

Die Dachabdichtung erfolgt nach den Fachregeln für Dächer mit Abdichtungen – Flachdachrichtlinien (aktuell) und nach den Vorgaben der aktuellen EnEV.

14. Heizung

Eine Wärmebedarfsermittlung, erstellt nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz, ist die Grundlage für die Konzeption der Heizanlage. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung, welche es möglich macht, jeden Raum individuell zu beheizen und durch den separaten Heizkreislauf abzusperren. Angeschlossen wird an die örtliche Nahwärmeversorgung.

Der Verbrauch pro Wohnung wird über Wärmemengenzähler auf Mietbasis von der Eigentümergeinschaft erfasst. Für jede Wohneinheit wird separat eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, nach Berechnung, installiert. In den Wohngeschossen werden alle Leitungen in Vorwandinstallationen und/oder Installationsschächten bzw. unter Putz/Estrich, im Keller als Aufputz-Montage verlegt.

Im Bad wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper montiert.

14.1 Lüftung

Die Lüftung der einzelnen Wohnungen/Wohnbereiche basiert auf mechanischer Lüftung. Die fensterlosen bzw. innenliegenden Bädern/WCs werden mit Einzelraumventilatoren mechanisch entlüftet. Die Schaltung erfolgt über den Lichtschalter.

Zusätzlich werden zwei dezentrale Lüfter pro Wohnung eingebaut bzw. nach Berechnung.

Entlüftungen für Dunstabzugshauben sind nicht vorgesehen. Diese können nur als Umlufthaube betrieben werden.

15. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Die Wasserinstallation erfolgt ab Wasseruhr in Kunststoff- und/oder Edelstahlrohren, hochwertigen Mehrschicht-Verbundrohren oder gleichwertig. Die Warmwasserversorgung in den Wohnungen erfolgt über eine moderne Warmwasserbereitung in Verbindung mit vorgenannter Heizanlage. Alle Rohre werden im Mauerwerk isoliert, die offenen Warmwasserleitungen nach DIN gedämmt. Die Entwässerung wird in Kunststoffrohren ausgeführt und übers Dach entlüftet.

16. Sanitärinstallation

Bad

Die Sanitärausstattung der Bäder wird standardmäßig in weiß gemäß den im Plan eingezeichneten Ausstattungsteilen eingebaut:

- Körperform-Einbau-Badewanne 75 x 170 cm, versetzt in Styroporwannenträger, Ablaufgarnitur, verchromte Einhandmischbatterie mit Handbrausegarnitur und 1,5 m. verchromtem Schlauch (falls im Plan vorgesehen)
- Brausewanne flach, versetzt in Styroporwannenträger, 90 x 90 cm, alternativ hierzu Duschbereich barrierefrei mit Bodenablauf, Einhandmischbatterie mit 3-fach Brausegarnitur und Wandstange
Mehrpreis: Dusch-Schwenktür aus Glas je Ausführung.
- Waschtisch aus Porzellan, je nach Wohnungsgröße zwischen 50 und 65 cm, gemäß Planung inkl. Einhandmischbatterie verchromt; Zweiarmliger Handtuchhalter verchromt; Runder oder eckiger Kristallglas Spiegel ca. 60 cm, je nach Waschbeckengröße
- Wandtiefspül-WC mit eingebautem Tragegerüst, geräuscharmer Unterspülkasten, WC-Sitz aus Kunststoff mit Deckel; Verchromter Papierhalter und Bürstengarnitur

Für die Ausstattung mit den jeweiligen Gegenständen gilt die Eintragung im Plan.

Der Wasser- und Abwasseranschluss für die Waschmaschine befindet sich in einem separaten Waschaum im Kellergeschoss, gerne können wir Ihnen ein Angebot über einen Anschluss im Bad ausarbeiten.

Küche

Der Kalt- und Warmwasseranschluss für die Spüle wird bis zum Eckventil ausgeführt und Aufputz verlegt. Der Ablauf für die Spülmaschine wird in der Spüle integriert.

17. Fliesen

Die Bäder werden deckenhoch, evtl. separate Gäste-WCs, bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m. gefliest. Die Wandfliesen werden auf Kalk-Zement-Putz im Dünnbett verlegt.

Bei einer veränderten Verlegeform oder halbhoher Ausführung wird ein **Mehrpreis** verrechnet. Gerne können wir Ihnen ein Angebot erstellen.

Verlegearbeiten sind bei Normalverlegung im Festpreis enthalten. Mosaik- oder Diagonalverlegung sind Sonderleistungen, Aufpreis entsteht bei großformatigen Fliesen (Umfang über 1,80 m.). Alle Fugen im Anschluss an Badewannen, Duschwannen, Türzargen, Türschwellen etc. werden als elastische Wartungsfuge ausgebildet und müssen auch gewartet und erneuert werden. Am Übergang zu anderen Bodenbelägen werden Anschlussschienen PVC weiß gesetzt. Unserem Angebot liegt ein Fliesenmaterialpreis von 40,00 €/m² inkl. MwSt. inkl. Anschlüssen pro m² Bodenfläche zugrunde. Sämtliche Fliesen können bei unserem Vertragspartner besichtigt und ausgesucht werden.

18. Bodenbeläge

Das Bad erhält Bodenfliesen, diese werden auf schwimmenden Estrich verlegt.
In den Wohnräumen werden Laminat- oder Vinylböden zu einem Materialpreis von 35,00 €/m² verlegt. Diese können Sie bei einem unserer Vertragspartner aus einer reichhaltigen Musterkollektion auswählen.

Verlegearbeiten sind bei Normalverlegung im Festpreis enthalten, bei veränderter Verlegeform wird ein **Mehrpreis** verrechnet.

Bei Montage von Sockelleisten stellen normgerechte Spaltmaße am Putzübergang keinen Mangel dar.

Fußböden im Keller erhalten einen staubbindenden Kunststoffanstrich mit Sockel oder einen gleichwertigen Endbelag nach Vorgabe des Bauträgers.

19. Elektroinstallation und Raumausstattung

Die Elektroinstallation wird entsprechend der neuesten VDE bzw. den Richtlinien der LEW ausgeführt. Sämtliche Leitungen werden in Leerrohren als Unterputzleitungen in den Wohnräumen verlegt. Im Keller werden diese Leitungen auf Betonwänden Aufputz verlegt. Die Heizungsanlage wird betriebsfähig angeschlossen. Ein Fundamenterder mit Potenzialausgleich wird eingebaut. Jede Wohnung erhält eine Unterputzverteilung mit moderner Fehlerstromschutzschaltung und Automatenversicherung, sowie einen eigenen Zählerplatz im Technikraum im Kellergeschoss.

Die Allgemeinbeleuchtung für Treppenhaus und Hauseingangsbereich wird mit Beleuchtungskörpern nach Wahl des Bauträgers ausgestattet.

Als Schalterprogramm kommt das Flächenprogramm der Firma Busch-Jaeger Balance 914 weiß oder gleichwertig zur Ausführung.

Im Einzelnen erhalten die Räume folgende Ausstattung:

Wohnzimmer/Esszimmer

Laminat / Vinylboden

1 Deckenauslass (bei Räumen über 20 m²: 2 Deckenauslässe)

2 Lichtschalter

2 Einzelsteckdosen unter Schalter

1 Dreifachsteckdose

1 Zweifachsteckdose

1 Antennenanschluss

1 Raumthermostat

1 Internetanschluss

1 Klingel/Sprechanlage

Küche

Laminat / Vinylboden

1 Deckenauslass

3 Zweifachsteckdosen

1 Einzelsteckdose unter Schalter

1 Einzelsteckdose für eine Spülmaschine

Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle und Spülmaschine (Eckventile)

1 Anschluss für Elektroherd (Kraftstrom) und Dunstabzug

1 Steckdose mit Schalter für Beleuchtung

Diele/Flur

Laminat / Vinylboden

1 Deckenauslass mit 3 Wechselschalter

1 Einzelsteckdose unter Schalter

1 Telefonanschluss mit sep. Steckdose

1 Heizkreisverteiler

Elternschlafzimmer

Laminat / Vinylboden

1 Deckenauslass

3 Lichtschalter

2 Zweifachsteckdosen

1 Steckdose unter Schalter

1 Raumthermostat

1 Leerrohr für TV

1 Leerrohr für Internetanschluss

Kinderzimmer

Laminat / Vinylboden

1 Deckenauslass

2 Lichtschalter

2 Zweifachsteckdosen

1 Steckdose unter Schalter

1 Raumthermostat

1 Leerrohr für TV

1 Leerrohr für Internetanschluss

Terrasse / Balkon

1 Lichtanschluss, vom Raum her abschaltbar

1 Steckdose, vom Raum her abschaltbar

Die 2-flg. Terrassen- oder Balkontüren erhalten einen elektr. Rollladenantrieb

Bad

Fliesenboden

Wandfliesen

1 Lichtanschluss mit Schalter

1 Anschluss für Wandleuchten, extra zu schalten

1 Zweifachsteckdose bei Waschtisch

1 Einfachsteckdose unter Schalter

1 Handtuchheizkörper

1 Duschanlage (3-fach verstellbarer Brausekopf)

- 1 Badewannenanlage (Badewannenarmatur, einfacher Brausekopf)
- 1 WC-Anlage (Papierhalter, Bürstengarnitur)
- 1 Waschtischanlage (Handtuchhalter, Spiegel)

Abstellraum

- Laminat / Vinylboden
- 1 Lichtanschluss mit Schalter
- 1 Steckdose mit Schalter

Keller

- Pro Raum ein Lichtanschluss mit Schalter neben der Türe
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Waschraum

20. Treppen und Geländer

Die Treppenanlage KG/EG/OG/DG wird als Stahlbetontreppe ausgeführt. Diese wird mit einem hochwertigen, optisch sehr ansprechenden und strapazierfähigen Belag aus Jura-Marmor oder gleichwertig belegt. Als Geländer wird eine leichte Stahlkonstruktion montiert, nach Vorgabe des Bauträgers.

21. Fenster und bodentiefe Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren sind als Kunststoff-Fenster (Weiß-weiß) von unseren Markenlieferanten gefertigt und haben eine 3-fach Isolierverglasung, U-Wert (gesamt) 0,79 W/(m²K) mit verlaufenden Gummilippendichtungen und 5-Kammer-System. Alle Fenster (bei denen die Möglichkeit besteht) haben einen Dreh-Kipp-Beschlag mit Einhand-Bedienung.

Die Außen-Fensterbänke bestehen aus Aluminium. Alle Fenster und Fenstertüren haben entsprechend der Planung helle Rollläden. Die von uns verwendeten Rollladenkästen sind über dem Fenster nach außen rollend, so dass sich keine Schall- und Wärmebrücke bilden kann. Die Profile selbst sind als Energiesparrollläden nach DIN 4108-II ausgebildet.

Ab einer Größe von 2,5m² sind die Rollläden mit Elektroantrieb und Schalter ausgestattet.

22. Natursteinarbeiten

Alle Wohnräume werden mit Innen-Fensterbänken aus Granit oder Jura-Marmor ausgestattet. In den Bädern oder WCs werden die Fensterbänke gefliest. Die Geschosstreppen und Treppenträume erhalten einen hochwertigen, pflegeleichten Bodenbelag ebenfalls aus Jura-Marmor, oder gleichwertig, nach Vorgabe des Bauträgers.

Hinweis: Bei Naturstein ist eine farbliche Abweichung möglich, da er je nach Sägeschnitt der Steine andere Mineralieneinschlüsse auch Glasadern haben kann.

23. Balkone und Balkongeländer

Die Balkone werden thermisch von der Stahlbetondecke getrennt, um Wärmebrücken zu vermeiden und mit einem ganzflächigen Belag (nach Wahl des Bauträgers) oder einer Beschichtung ausgebildet. Das verzinkte und pulverbeschichtete Geländer, oder Edelstahlgeländer, erhält ansprechende Füllungen, nach Vorgabe des Bauträgers. Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen kann es verfahrensbedingt zu Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht die Funktion und stellt keinen Mangel dar.

24. Terrassen

Auf den Terrassen werden Betonplatten zum Materialpreis von 15,00 €/m² inkl. MwSt. auf Splitt verlegt. Die Platten werden am Rand gegen Abrutschen gesichert.

25. Türen

Die Hauseingangstüre ist in hochwertiger Ausführung unserer Markenlieferanten mit einem Gesamtwert unter 1,1 kW/m²K vorgesehen. Sie erhält einen optisch ansprechenden Glasausschnitt, ein Zylinderschloss und eine Markenschließanlage mit Sicherungsschein. Des Weiteren ist die Hauseingangstüre von innen bedienbar, das gewährleistet im Panik-/Brandfall ein Öffnen ohne Schlüssel.

Der elektrische Türöffner ist von jeder Wohnung aus bedienbar und mit der Sprech-Klingelanlage verbunden. Die Briefkastenanlage wird neben der Türe montiert.

Die Wohnungseingangstüren werden nach den schalltechnischen Anforderungen und der Klimaklasse geliefert und eingebaut. Sie erhalten ebenfalls ein Zylinderschloss der hausinternen Schließanlage zugeteilt, somit ist nur ein Schlüssel erforderlich, um alle, der Wohnung zugeordneten Schlösser, zu bedienen. Die Oberfläche der Wohnungseingangstüren sowie der Holzumfassungszarge werden in „Weiß“ kunststoffbeschichtet glatt eingebaut.

Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt, die Tür erhält außenseitig einen Knauf und innenseitig einen Drücker, beides ebenso in Edelstahl.

Die Tür erhält einen Türschließer sowie eine höhenverstellbare Bodenabdichtung.

26. Innentüren

Zimmertüren werden als Holzumfassungszargen, in CPL-Laminat beschichtet in der Oberfläche weiß, Buche oder Ahorn eingebaut. Die Türbeschläge und Drückergarnituren mit Rosette F1 sind Markenfabrikate.

Die Innentüren sind mit einem Gesamtpreis von 400,00 €/Tür inkl. MwSt. Montage und Drückergarnitur im Festpreis enthalten.

27. Kellertüren und Trennwände

Kellertüren zum Treppenhaus, werden als stabile und zweckmäßige Brand/Rauchschtztüren ausgeführt. Die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile erhalten eine Stahl- oder CPL-Türe oder im Bereich der Metallabtrennungen für die bessere Durchlüftung integrierte

Abtrennungstüren. Alle Türen sind absperrbar – ansonsten gemäß Brandschutzkonzept, mit Anstrich (Farbwahl erfolgt durch den Bauträger).

28. Schließanlage

Das Gebäude erhält eine hochwertige Markenschließanlage mit Sicherungsschein, somit ist für Haustür, Wohnungstür, Kellereingangstür und Garage jeweils nur ein Schlüssel erforderlich.

Jede Wohnung erhält drei Schlüssel. Die Schließkarte wird an die Hausverwaltung übergeben.

Die Briefkästen erhalten gesonderte Schlüssel und werden nicht in die Schließanlage integriert.

29. Außenputz

Die Außenwandflächen erhalten einen witterungsbeständigen, qualitativ hochwertigen Kalk-Zement-Putz. Die letzte Lage wird bereits in hellem Farbton eingefärbt und anschließend mit einem Egalisationsanstrich gestrichen. Der Sockel wird mit speziellem Sockelputz fein verrieben und farblich abgestimmt gestrichen. Eine zusätzliche Sockelabdichtung ist im Pauschalpreis bereits enthalten.

30. Innenputz

Die Innenwände der Wohngeschosse, sowie das Treppenhaus werden mit Kalk-Gips-Putz fertiggestellt. Die Kanten erhalten Eckschutzleisten, bei den Fenstern werden APU-Leisten eingebaut, somit wird Winddichtigkeit und Materialtrennung gewährleistet, daher erfolgt der Einbau nach RAL-Güterichtlinie.

Die gemauerten Kellerwände werden ebenfalls mitverputzt. Bei Ausführung der Decken in großflächigen Betonplatten werden die Stöße verspachtelt. Sofern Ortbetondecken in den Wohngeschossen hergestellt werden, erhalten diese einen Feinputz.

Die Kellerbetonwände werden nicht verputzt.

31. Malerarbeiten

Die Innenwände sämtlicher Wohnräume werden mit umweltfreundlicher Innenwandfarbe einheitlich in weißem Ton gestrichen. Bei Ausführung der Decken in großflächigen Betonplatten werden in den Wohnungen die Stöße gespachtelt und verschliffen. Bezüglich der Farbwahl bieten wir Ihnen eine ausführliche und professionelle Beratung bei unserem Malermeister an.

Sollten die Wände farbig gestaltet werden, erhalten Sie hierzu ein gesondertes Angebot.

Die Farbgestaltung der Fassade erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Der Kellerboden erhält einen Kunststoffanstrich mit Sockel, nach Angabe des Bauträgers.

32. Gemeinschaftseinrichtungen im Gebäude

Jede Wohnung erhält einen Abstellraum im Keller. Für die Aufstellung und den Anschluss von Waschmaschinen und Wäschetrocknern ist im Kellergeschoss ein eigener Waschraum vorgesehen.

Im Keller steht Berechtigten (Hausmeister, Reinigungsdienst o. ä.) ein Wasseranschluss zur Verfügung. Die Briefkastenanlage wird im Bereich des Hauseinganges angebracht.

33. Garagen

Es werden je nach Bedarf Garagen und Stellplätze erstellt. Sollte ein Kraftstromanschluss oder ein Torantrieb in der Garage gewünscht sein, erstellen wir hierfür gerne ein gesondertes Angebot. Das Gleiche gilt für eine Wallbox.

34. Außenanlage

Im Eingangsbereich wird durch eine optisch ansprechend befestigte Fläche ein sauberer Zugang zum Haus gewährleistet. Durch eine ansprechende Parkplatzfläche, sowie verschiedene Anpflanzungen, begrünt mit Büschen und Sträuchern nach Freiflächengestaltungsplan und behördlicher Auflagen bzw. laut Bauträger, wird eine ansprechende Außengestaltung gewährleistet. Weitere gartengestalterische Arbeiten sind im Kaufpreis nicht enthalten. Am Haus ist ein frostsicherer Außenwasseranschluss für das allgemeine Wasser, sowie je einen Anschluss separat für die EG-Wohnungen, vorgesehen. Sollte für eine spätere Gartenbewässerung das Verlegen eines Leerrohres gewünscht werden, ist dies auf Mehrkostenrechnung gerne möglich.

Müllboxaufstellung nach Wahl des Bauträgers.

Die Terrassen werden mit Betonplatten auf Splitt verlegt, die verbleibenden Flächen erhalten einen Humusbelag.

35. Aufzugsanlage

Es ist eine Aufzugsanlage über alle Geschosse vorgesehen. Die Kabinengröße ist ausreichend dimensioniert, dass dieser auch mit Rollstuhl oder Kinderwagen befahren werden kann. Vor Inbetriebnahme wird eine Abnahme durch den TÜV vorgenommen. Ausführung der Aufzugkabine in Edelstahl mit Beleuchtung.

Notruf Aufzug

Die Kabine ist mit einem Notruf ausgestattet, der über ein Wählgerät zur Wartungsfirma oder dem Wachdienst durchgeschaltet wird. Die Serviceleistung wird über eine analoge Standleitung von der Eigentümergemeinschaft WEG angemietet.

36. Nebenkosten

Die Kosten für Baustrom, Bauwasser und Gas sind während der Bauzeit bis zur Übergabe des Objektes im Gesamtpreis ebenso enthalten, wie eine Bauleistungsversicherung und eine Brandversicherung zu Ihrer Absicherung für alle bereits eingebauten und im Bau befindlichen Teile.

37. Gewährleistung und Bauübergabe

Die Baubeschreibung stellt den geplanten Standard der Bauausführung dar. Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen und erheben nicht den Anspruch auf die abschließende Gestaltung.

Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Das Objekt wird nach Fertigstellung, nach gemeinsamer Hausbegehung, von unserem Bauleiter besenrein übergeben.

Die Gewährleistung beginnt mit dem Tag der Übergabe und beträgt 5 Jahre. Grundlage unserer Leistung ist das BGB.

Die Gewährleistung beträgt für das Bauwerk 5 Jahre nach BGB, für die Außenanlage sowie technische Einrichtungen und das Grundstück 1 Jahr. Grundlage unserer Leistung ist weiter die VOB Teil B.

Risse in Bauteilen, Putz, dauerelastischen Fugen etc. die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. kriechen und schwinden) stellen keine Gewährleistungsmängel dar. Dies gilt insbesondere für dauerelastische Silikon- und überstrichene Acrylfugen. Bei beweglichen Gegenständen wie Armaturen, Dichtungen, Ventilen, Heizanlagen, Türen etc. beträgt die Gewährleistungsfrist 6 Monate, ebenfalls vom Zeitpunkt der Abnahme.

Nachdem es sich um ein neu erstelltes Haus handelt, ist mit einem erhöhten Wasserdampfgehalt in den Räumen zu rechnen. Es obliegt dem Nutzer, durch geeignetes Lüften und Heizen (sogenannte Stoßlüftung) diesen Wasserdampfgehalt auf ein vernünftiges Maß zu reduzieren. Elastische Verfugungen sowie Anstriche, insbesondere für Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z. B. Haustüre, Holzteile, Außenputz), sind in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben des Herstellers auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch die Eigentümer instand zu halten.

Im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände sind nur ein Gestaltungsvorschlag und gehören nicht zum Lieferumfang.

Änderungen, die den Bauwert nicht beeinträchtigen und Änderungen aus technischen Gründen oder behördlichen Auflagen bleiben vorbehalten. Die in den Bauplänen eingezeichneten Maße sind Rohbaumaße und somit nicht für Einbaufertigungen geeignet. Die Wartungs-, Lüftungs- und Pflegehinweise sind unbedingt zu berücksichtigen, um evtl. Verlusten der Gewährleistung vorzubeugen (z. B. Fenster, Türen usw.).

Der ab 2018 vorgeschriebene Rauchmelder ist nicht im Leistungsumfang enthalten, in Absprache mit der Hausverwaltung oder dem Käufer, können diese individuell angebracht werden.

38. Sonderwünsche

Bei den ausgewählten Ausstattungsmaterialien, wie Bodenbeläge, den sanitären Einrichtungsgegenständen, Fliesen, Innentüren und Beschlägen, sowie Holzverkleidungen und dergleichen, kann anlässlich der Bemusterung zwischen Farben und Sorten gewählt werden. Für alle anderen Sonderwünsche arbeiten wir Ihnen gerne ein gesondertes Angebot aus, sofern die Änderung den Baufortschritt nicht beeinträchtigt, sowie rechtlich und statisch keine Einwände bestehen. Der durch diese Änderungen entstehende Aufwand durch eventuelle Umorganisation oder anderer Änderungen ist vom Erwerber nach tatsächlich entstandenem Aufwand zu übernehmen. Für etwaige Eigenleistungen des Erwerbers übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung, d. h. hier liegt das Risiko beim Erwerber.

39. Planung / Bearbeitung / Änderungen

Bei Änderungen der Bauausführung (z. B. Änderungen in der Planung) wird je Abweichung eine Bearbeitungspauschale von 300,00 € netto, bzw. nach Aufwand, verrechnet. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages oder der Pläne müssen schriftlich vereinbart werden, ohne schriftliche Vereinbarung haben diese keine Gültigkeit.

40. Persönliche Daten

Persönliche Daten, Adresse und Telefonnummer werden an Partnerfirmen zum Zweck der Bemusterung (z. B. Fliesen, Bodenbeläge, Türen) weitergegeben. Sollten Sie keinen Widerspruch einlegen, gehen wir von einer Einwilligung Ihrerseits aus.

Illelad, 11.02.2026

ZAHLUNGSPLAN

Der Kaufpreis ist nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzung gemäß §3, Absatz 2 der Makler- und Bauträgerverordnung wie folgt zu bezahlen:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Rate des Kaufpreises 30 % | nach Beginn der Erdarbeiten |
| 2. Rate des Kaufpreises 28 % | nach Fertigstellung des Rohbaus,
einschl. Zimmererarbeiten |
| 3. Rate des Kaufpreises 18,9 % | nach Herstellen der Dachflächen und Dach-
rinnen, Fertigstellung der Rohinstallation der
Heizungs-, Sanitär- und der Elektroanlagen und
nach Fensterbau, einschließlich der Verglasung |
| 4. Rate des Kaufpreises 6,3 % | nach Fertigstellung des Innenputzes,
ausgenommen Beiputzarbeiten und des Estrichs |
| 5. Rate des Kaufpreises 4,9 % | nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im
Sanitärbereich und Ausführung der
Fassadenarbeiten |
| 6. Rate des Kaufpreises 8,4 % | nach Bezugsfertigkeit in dem vereinbarten
Leistungsumfang und Zug um Zug gegen
Besitzübergabe |
| 7. Rate des Kaufpreises 3,5 % | nach vollständiger Fertigstellung in dem
Vereinbarten Leistungsumfang |

PREISLISTE

Wohnung	Wohnungsfläche (mit anr. Balkon)	Preis / Wohnung
1	82,00 m ²	Reserviert
2	41,51 m ²	197.000,- Euro
3	55,29 m ²	Reserviert
4	67,34 m ²	Reserviert
5	81,13 m ²	381.500,- Euro
6	40,28 m ²	203.500,- Euro
7	54,07 m ²	259.500,- Euro
8	66,66 m ²	Reserviert
9	97,90 m ²	461.500,- Euro
10	97,35 m ²	462.500,- Euro
	Garagen	20.500,- Euro
	Stellplätze	5.500,- Euro