

# Bau- und Leistungsbeschreibung:

## Allgemeines:

Errichtung eines modernen Reihenhauses mit 4 Wohneinheiten, einen schönen Garten, sowie einer Garage und einen zusätzlich befestigten Stellplatz

Alle tragenden Teile (Beton- und Mauerwerk) werden nach den statischen Berechnungen ausgeführt.

Die Kosten für Planungsleistungen sind enthalten, ebenso die notwendige Baustelleneinrichtung.

Die Hausanschlusskosten (Strom, Wasser und Kanal) sind im Kaufpreis enthalten. Sollten die in der Baubeschreibung genannten Materialien nicht verfügbar sein, bzw. zu lange Lieferzeiten haben, werden sie durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller ersetzt.

Der Bauträger legt die Planung, Materialgestaltung und Farbgebung fest.

## Energieeffizienz:

Die aufgehenden Gebäude werden als KfW-Effizienzgebäude 40 errichtet.

## Erdarbeiten:

Der Baugrubenaushub wird abgefahren und deponiert. Die verbliebene Baugrube wird mit verdichtungsfähigem Material verfüllt. Aushub der Leitungsgräben inkl. Wiederverfüllung.

## Entwässerung:

Entwässerungsleitungen werden gemäß Planung an den bestehenden Kanal angeschlossen.

## Fundamente:

Als Gründung wird eine statische Bodenplatte nach Vorgabe Statiker ausgeführt.

## Wände der Wohngeschosse:

Die Außenwände werden aus Poroton-Ziegel d=36,5 cm als gefüllter Wärmedämmstein erstellt. Wohnungstrennwände werden ebenfalls aus Poroton-Ziegel Verfüll-Stein oder in Kalksandstein gemäß Vorgabe Schallschutz und nach statischer Anforderung ausgeführt. Wohnungsinnenwände werden, soweit statisch zulässig in Trockenbauweise ausgeführt.

## Geschossdecken:

Hier werden Elementdecken mit Aufbeton eingebaut.

### **Geschosstreppen:**

Fertigteiltreppen aus Stahlbeton oder Stahl. Das Geländer besteht aus Stahlrahmen mit senkrechten Füllstäben aus Stahl und wird lackiert. Ausführung nach Festlegung des Bauträgers.

### **Dachkonstruktion:**

Pfettendachstuhl aus Holz, Eindeckung in Betonstein, Farbfestlegung und Dachziegelfestlegung durch den Bauträger.

Der Dremmel (häufig auch Kniestock genannt) beträgt 1m. Im Plan und in der Visualisierung sind beispielhaft 1,25m angegeben.

### **Flaschner Arbeiten:**

Regenfallrohre und Blecharbeiten in Titanzinkblech

### **Fassade:**

Die Außenwände erhalten keine Wärmedämmung. Es wird ein Wärmedämmputzsystem aufgetragen, als Oberputz wird ein Edelputz ausgeführt. Farbfestlegung und Edelputzstärke erfolgt durch den Bauträger.

### **Innenputz:**

Es wird ein einlagiger Maschinenkalkgipsputz oder Maschinenkalkputz an den Mauerwerkswänden gefilzt aufgebracht. Die Bäder werden mit einem Maschinenkalkzementputz ausgeführt. Die Stöße der Fertigteildecken werden verspachtelt, ebenso die Trockenbauwände.

### **Fenster und Balkontüren:**

Die Ausführung erfolgt in Kunststoff mit 3-fach Verglasung. Die Griffe sind in Aluminium eloxiert ausgeführt. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium und die Innenfensterbänke aus Natur- bzw. Kunststein.

Alle Fenster und Balkontüren erhalten Kunststoffrollos, elektrisch bedienbar, ausgeschlossen davon sind die Dachflächenfenster. Ausführung der Fenster und Türen in Weiß.

### **Haustüre:**

Türelemente aus Kunststoff in Weiß und elektrischem Türöffner.

### **Innentüren:**

Die Türen bestehen aus einem Röhrenspankern mit einer Umfassungszarge. Die Türdrücker sind aus Edelstahl.

### **Estrich:**

Die Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich oder einen Fließestrich mit erforderlicher Wärme- und Trittschalldämmung.

### **Fliesen:**

Die Bäder und WC, s werden im Bereich der Duschen und Badewanne raumhoch gefliest und im spritzwasserliegende Teilflächen erhalten bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m ebenfalls einen Fliesenbelag. Die Böden sind ebenfalls gefliest (Format Boden und Wandfliesen 30x60cm).

Diele und Technikraum erhalten Bodenfliesen mit Sockel (aus der Bodenfliese geschnitten). Der Listenpreis der Fliesen beträgt 25,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Sonderwünsche können hier berücksichtigt werden.

### **Bodenbeläge:**

Die Küche, Flure, Wohn- und Schlafräume erhalten ein 3-Schichtparkett in Eiche. Materialpreis 24,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Der Sockel wird je nach Verfügbarkeit passend dazu ausgeführt.

### **Malerarbeiten:**

In den Wohnräumen werden die Deckenfugen der Betonfertigteile gespachtelt. Die Wände und Decken erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

### **Heizungsanlage und Warmwasserversorgung:**

Beheizt werden die Wohnungen durch eine Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler und Einzelraumregelung mittels Luft- Wärmepumpe (Räume unter 6m<sup>2</sup> erhalten keine eigenen Regelung nach GEG oder sind ohne FBH). Der Standort der Außeneinheit legt der Bauträger fest, aktuell ist dieser neben den Eingangstüren geplant. Im Badezimmer wird ein Handtuchheizkörper installiert, der an den Heizkreis der Fußbodenheizung mit angeschlossen wird und somit mit einer relativ geringen Vorlauftemperatur versorgt wird.

Die Warm- Brauchwasserversorgung erfolgt über die Luft- Wärmepumpe.

### **Sanitärinstallation:**

Die Leitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Kunststoffverbundrohr, Kupfer- oder Edelstahlrohr nach Festlegung des Bauträgers montiert.

In der Küche wird ein Aufputz Spülenanschluss mit Eckventil und Geräteeckventil eingebaut. Die entsprechende Abflussleitung wird ebenfalls Aufputz verlegt. Die Position wird vom Bauträger festgelegt. Dies kann bei Bedarf auf Sonderwunsch angepasst werden.

Im Gartenbereich wird jeweils ein Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung vorgesehen.

#### Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Die Ausstattung der Bäder und WC's richtet sich nach den Grundrissplänen. Alle sanitären Einrichtungsgegenstände sind porzellanweiß. Die Armaturen sind verchromt.

- **Dusche:**  
Duschwanne mit mittigem Bodenablauf  
Unterputz-Einhebelmischer mit Regenbrause und Brausegarnitur
- **Toilette:**  
Tiefspülhängeklosett mit Softclose-Kunststoffsitz
- **Waschtisch 60 cm oder 45 cm (im WC) mit Einhebelmischer**
- **Badewanne:**  
Körperformwanne ca. 170 x 75 cm  
Unterputz-Einhebelmischer und Brausegarnitur

#### Elektroinstallation:

Die Schalter und Steckdosen werden im System GIRA 55 oder Merten in Weiß, glänzend ausgeführt.

Neben der Haustüre wird ein Klingeltableau und Videosprechanlage installiert. Die Gegensprechanlage befindet sich im Eingangsbereich der Wohnung.

An der Haustür wird eine Außen Leuchte mit Bewegungsmelder montiert

In den Wohnungen sind folgende Installationen vorhanden:

#### EG

- **Diele:**  
1 Deckenauslass mit 2 Schaltern  
1 Steckdosen  
1 Video-Türsprechstelle
- **WC**  
1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Steckdose
- **Technikraum**  
1 Schalter und Deckenauslass  
3 Steckdosen
- **Wohnen/Essen**  
2 Deckenauslässe mit 2 Schaltern  
6 Steckdosen  
1 Antennendose  
1 Datendose mit zwei Datenleitungen

- **Kochen**
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 2 Steckdosen
  - 2 Doppelsteckdosen (Arbeitsfläche)
  - 1 Steckdose Kühlschrank
  - 1 Steckdose Geschirrspüler
  - 1 Steckdose Dunstabzugshaube
  - 1 Herdanschlussdose

## OG

- **Flur**
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 Steckdosen
- **2x Schlafen jeweils**
  - 1 Deckenauslass mit 2 Schaltern
  - 5 Steckdosen
  - 1 Datendose mit Datenleitung
  - 1 Antennendose
- **Büro**
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 5 Steckdosen
  - 1 Datendose mit Datenleitung
  - 1 Antennendose
- **Badezimmer**
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 Wandauslass mit Schalter
  - 1 Doppelsteckdose
  - 1 Steckdose für Waschmaschine
  - 1 Steckdose für Wäschetrockner

## DG

- **2x Schlafen jeweils**
  - 1 Deckenauslass mit 2 Schaltern
  - 5 Steckdosen
  - 1 Datendose mit Datenleitung
  - 1 Antennendose
- **Badezimmer**
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 Wandauslass mit Schalter
  - 1 Doppelsteckdose
  - 1 Steckdose

- Flur:  
1 Deckenauslass mit 2 Schaltern  
1 Steckdosen
- Terrasse/ Balkon  
1 Steckdose (bei Terrassen Steckdose innen Schaltbar)  
1 LED-Wandleuchte an Außenwand mit Schalter innen

### **Lüftung:**

Die Wohnungen werden gem. aktuellen Vorschriften und Vorgaben Fachplaner Lüftung und Energieberater ausgeführt.

Dies kann über Fensterfalzlüfter, Einzelraumlüfter zentral oder dezentral ausgeführt werden.

Wir weisen darauf hin, das bedingt durch das Raumlufthkonzept Dunstabzüge nur im Umluftbetrieb möglich sind. Eventuelle Wäschetrockner sind nur in Kondensat Ausführung möglich.

### **PV-Anlage:**

Die Dachflächen erhalten eine PV-Anlage mit Wechselrichter nach Vorgabe Energieberater. Aktuell sind hier 4,3 KWp pro Wohneinheit geplant.

### **Schließanlage:**

Die Haustüre wird mit 3 Schlüssel übergeben.

### **Garage und Stellplatz:**

Jede Wohneinheit erhält eine Fertigteilarage (ca. 3m x 6m Außenmaße) und einen befestigten Stellplatz. Die Garage hat ein automatisches Garagentor, eine Steckdose und einen Lichtschalter. Bei Bedarf kann die Garage mit einer Wall Box ausgestattet werden.

### **Außenanlagen Sondereigentum:**

Der Garten wird nach Fertigstellung mit Rasen angesät. Bepflanzung wird nicht durch den Bauträger ausgeführt.

Ebenso erhalten die Gärten im Bereich Terrassen eine Trennwand zum Nachbarn mit einer Größe von 2m x 3m. Ausführung der Trennwand und Farbgestaltung über Bauträger.

### **Balkone:**

Ausführung in Aluminium oder Stahl, Größe 1,5m x 4m, Bodenbelag und Geländer, sowie Farbfestlegung durch Bauträger, Balkon wird wasserdurchlässig in transparenter Bauweise ausgeführt.

### **Gemeinschaftseigentum, Zufahrt Grundstück und Garagen:**

Das Gemeinschaftseigentum, sprich die Grundstückszufahrt und Garagen-Zuwegung wird gepflastert. Pflastergröße und Farbe wird durch Bauträger festgelegt.

### **Spitzboden:**

Im Bereich Spitzboden ist kein Zugang vorgesehen und dieser wird nicht ausgebaut.

### **Müllplatz:**

Im Bereich Gemeinschaftseigentum wird ein Platz für Mülltonnen für jede Wohneinheit vorgesehen.

### **Baureinigung:**

Das Objekt wird besenrein übergeben.

### **Hinweise:**

Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Rechtsansprüche jeglicher Art bestehen nicht. Die eingezeichneten Möbel sind lediglich Gestaltungsvorschläge.

Bei Bezugfertigkeit erfolgt eine förmliche Abnahme zwischen Bauträger und Käufer. Hier werden gegebenenfalls vorhandene Mängel oder noch nicht fertiggestellte Arbeiten schriftlich festgehalten. Mit dem Zeitpunkt der Abnahme beginnt die nach BGB festgelegte Verjährungsfrist von 5 Jahren. Ausgenommen sind hiervon bewegliche Teile, Geräte und Gebrauchsgegenstände mit Liefergarantie und eigenen Garantiebedingungen.

Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer bleiben vorbehalten. Rechtlich bindend ist der Inhalt des notariellen Kaufvertrages. Die Exposé- und Prospektinhalte sind beispielhaft und nicht verbindlich.

**Stand: 12.12.2023**