



FISCHER
I M M O B A U

EINFAMILIENHAUS ZUM TALBLICK

WIR VON FISCHER IMMOBAU

Ihr kompetenter Partner, wenn es um Wohnen geht. Die Fischer Immobau ist seit 2014 erfolgreich im Wohnungsbau tätig. Als rein regionales Bauträgerunternehmen begleiten und unterstützen wir Sie in allen Phasen des Bauprojekts, um Ihren Traum von den eigenen vier Wänden Wirklichkeit werden zu lassen.



INHALTSVERZEICHNIS

Willkommen in Glashütten	Seite 6 - 7
Südansicht	Seite 8 - 9
Nordostansicht	Seite 10 - 11
Rundumblick	Seite 12 - 13
Freiflächenplan	Seite 14 - 15
Einfamilienhaus 1	Seite 16 - 17
Einfamilienhaus 2	Seite 18 - 19
Mehrfamilienhaus	Seite 20 - 21
Baubeschreibung	Seite 22 - 35
Hinweis zum Prospekt	Seite 36
Impressum	Seite 37

Willkommen in Glashütten

Willkommen im Naturpark Taunus, willkommen in Glashütten. Am Rande des Großen Feldbergs auf über 500 Höhenmetern liegt diese reizvolle Gemeinde inmitten wald- und wiesenreicher Natur. Die rund 5.400 Einwohner schätzen die attraktiven Naherholungs-, Freizeit-, aber auch Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute Infrastruktur mit hervorragender Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Die ebenfalls attraktiven Nachbargemeinden Königstein, Kelkheim, Eppstein und Idstein, aber auch die Mainmetropole sowie der Frankfurter Flughafen sind sehr gut erreichbar und stehen für exzellente Lebensqualität.



(Quelle: pricetahubble.de)

Zum hohen Wohn- und Freizeitwert trägt das umgebende Naherholungsgebiet mit vielen Wander- und Radwegen bei. Außerdem gibt es ein reichhaltiges Angebot an Restaurants, Cafés und Geschäften des täglichen Bedarfs. Sportanlagen und Vereine laden zu vielfältigen Aktivitäten ein. Für Kinder und Jugendliche gibt es Kindertagesstätten und Grundschulen. Durch die direkten Busanbindungen nach Kronberg, Königstein und Idstein sind alle weiteren Schulformen gut zu erreichen.

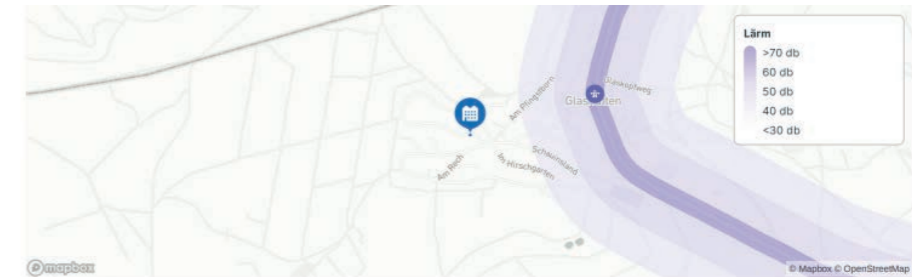
„Zum Talblick“ - ausgewählte Entfernungangaben (Circa-Werte)

1	ALDI Süd	1.1 km	6	Kindergarten	362 m	11	Spielplatz Stockborn	206 m
2	Rewe	1.2 km	7	Hans Christian Andersen-S...	695 m	12	Sport	366 m
3	Kik Textildiscont	3.8 km	8	Hans-Christian-Andersen-S...	715 m	13	Sport	385 m
4	Lidl	3.8 km	9	Grundschule Schloßborn	2 km	14	Bürgerhaus	459 m
5	Edeka Nolte	5.5 km	10	Grundschule Schloßborn	2 km	15	Park	503 m

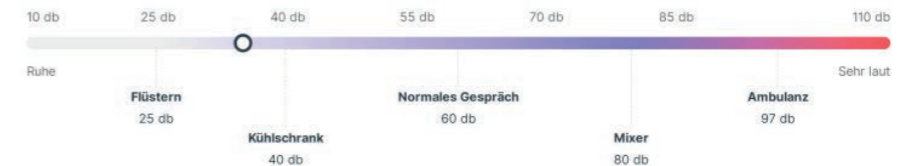
16	Bürgerklause	439 m	21	Glaskopf-Apotheke	591 m
17	A-MI Asia Küche	627 m	22	Dr. Schallmayer	1.6 km
18	Hotel-Restaurant Glashütten	840 m	23	Dr. Kirsten Richter	1.9 km
19	Hotel-Restaurant Glashütte...	1.1 km	24	Markus Remde	3.8 km
20	Haus Schütz	1.7 km	25	Dr. Regina Wahl	3.8 km

(Quelle: pricetahubble.de)

Exklusiv wohnen, mitten in Glashütten und dabei die Ruhe genießen – das ist es, was „Zum Talblick“ Ihnen bietet. Das Gebäude-Ensemble liegt in gewachsener, dabei jedoch sehr ruhiger Nachbarschaft.



Geräuschpegel



(Quelle: pricetahubble.de)

Hier entstehen in bevorzugter Lage fünf moderne Neubau-Eigentumswohnungen und zwei Einfamilienhäuser. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Projekt.

Liebenswert. Liebenswert. Glashütten.

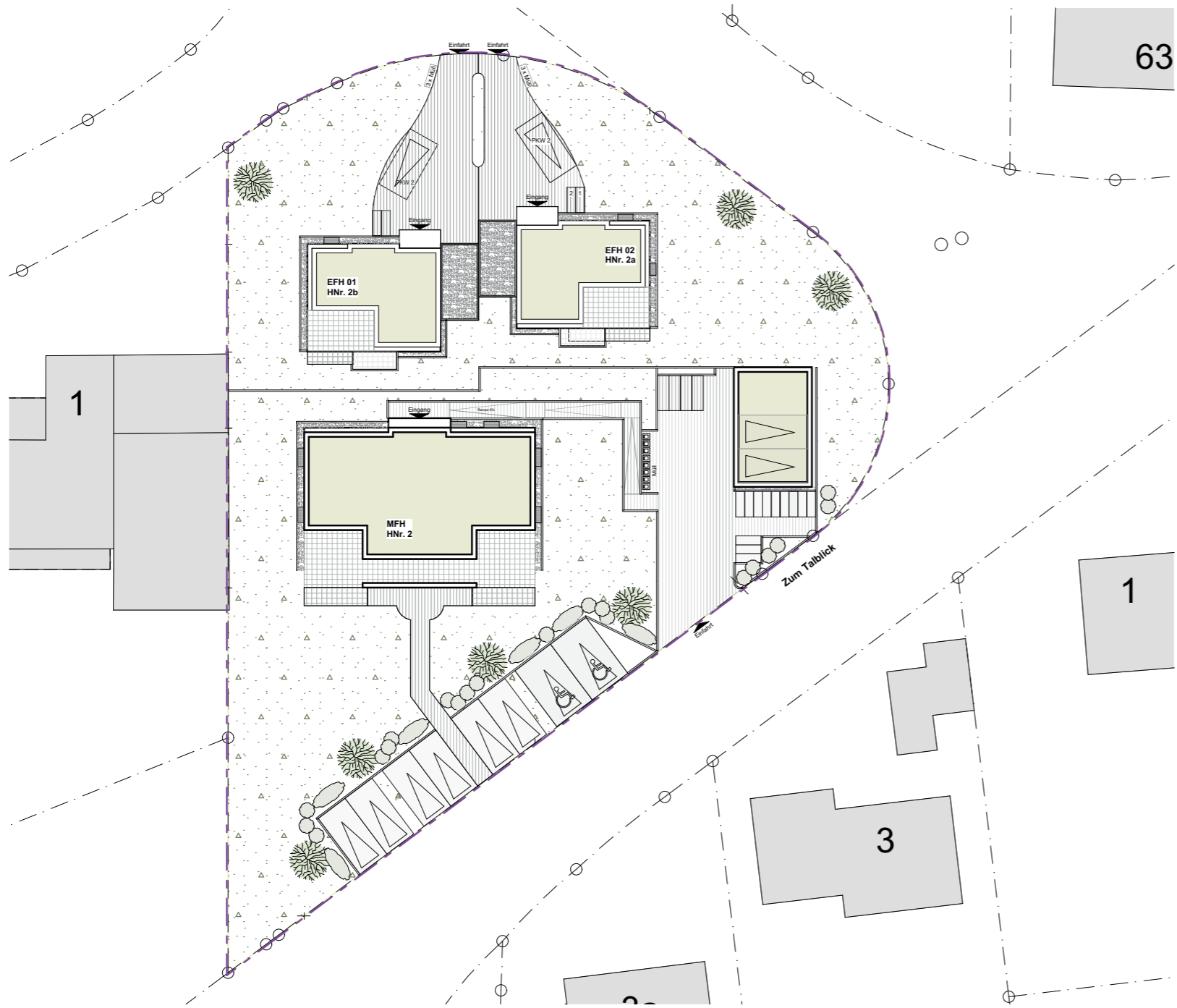


Südansicht
Mehrfamilienhaus und Einfamilienhaus 2



Nordostsicht
Einfamilienhaus 1 und 2





Freiflächenplan



Souterrain

1	HA-Raum (NF)	11,48 m ²
2	Flur	6,58 m ²
3	Keller (NF)	16,20 m ²
4	Duschbad	5,85 m ²
5	Zimmer 03	24,89 m ²
6	Terrasse (50%)	4,73 m ² 2,37 m ²



Erdgeschoss

1	Wohnen / Küche	37,68 m ²
2	Flur	9,85 m ²
3	WC	2,16 m ²
4	Abstellraum	1,29 m ²
5	Zimmer 02	15,46 m ²
6	Balkon (50%)	3,50 m ² 1,75 m ²



Staffelgeschoss

1	Zimmer 01	14,26 m ²
2	Flur	3,25 m ²
3	Bad	8,14 m ²
4	Schlafzimmer	20,99 m ²
5	Terrasse (50%)	17,06 m ² 8,53 m ²

NF= Nutzfläche

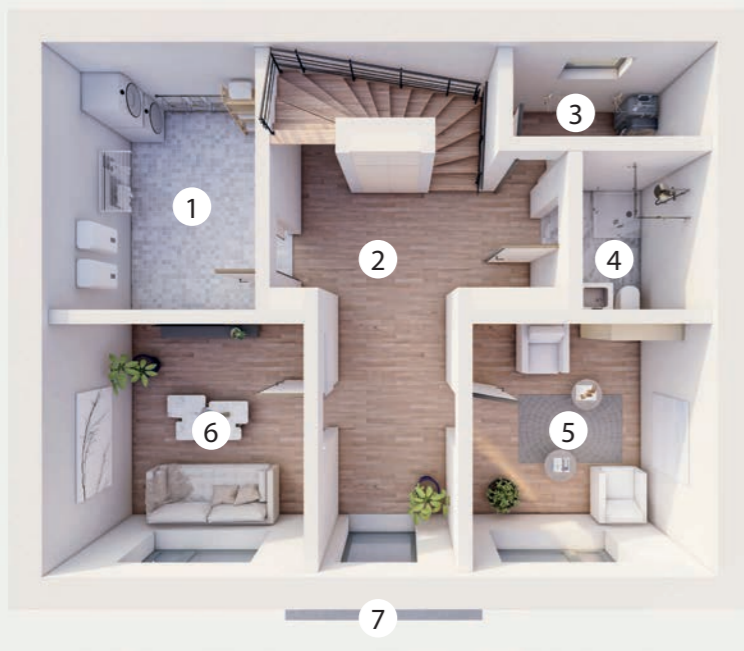
Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben

1

Einfamilienhaus 1

Wohnfläche	163,05 m ²
Nutzfläche	27,68 m ²
Grundstück	ca. 476 m ²

Kaufpreis	979.000,00 €
Stellplatz	10.000 €
Garage	15.000 €



Souterrain

1 HA-Raum (NF)	12,04 m ²
2 Flur	17,74 m ²
3 Abstellraum (NF)	4,31 m ²
4 Duschbad	4,01 m ²
5 Zimmer 03	13,60 m ²
6 Zimmer 04	13,60 m ²
7 Terasse (50%)	4,73 m ² 2,37 m ²



Erdgeschoss

1 WC	2,16 m ²
2 Abstellraum	1,29 m ²
3 Flur	9,85 m ²
4 Wohnen / Küche	37,68 m ²
5 Zimmer 02	15,46 m ²
6 Balkon (50%)	3,50 m ² 1,75 m ²



Staffelgeschoss

1 Bad	8,14 m ²
2 Flur	3,25 m ²
3 Zimmer 01	14,18 m ²
4 Schlafzimmer	20,99 m ²
5 Terasse (50%)	17,06 m ² 8,53 m ²

NF= Nutzfläche
Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben

2

Einfamilienhaus 2

Wohnfläche 174,60 m²

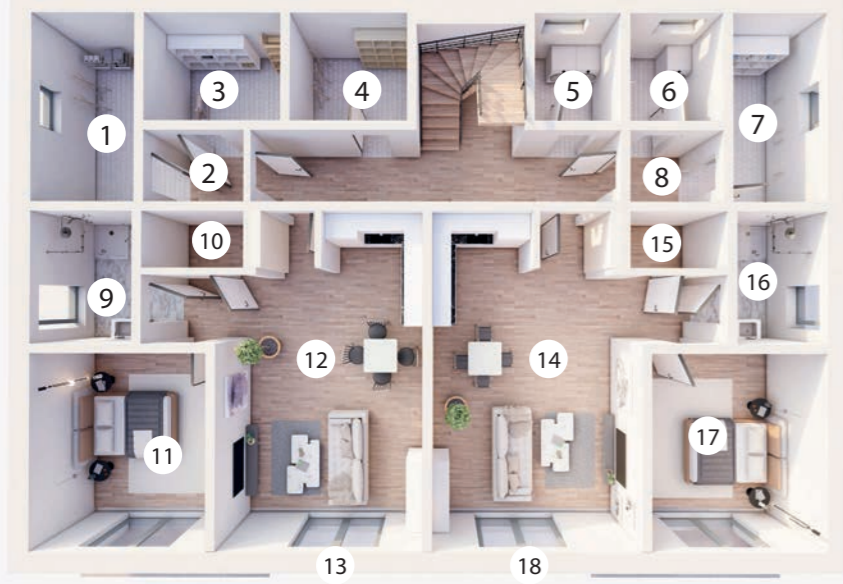
Nutzfläche 16,35 m²

Grundstück ca. 553 m²

Kaufpreis 1.150.000,00 €

Stellplatz 10.000 €

Garage 15.000 €



Souterrain

Nutzfläche

1 Keller 5	8,49 m ²
2 Flur 1	2,27 m ²
3 Keller 3	7,02 m ²
4 Keller 4	6,89 m ²
5 Keller 1	4,94 m ²
6 Keller 2	4,94 m ²
7 HA-Raum	8,05 m ²
8 Flur 2	2,51 m ²

Wohnung 1

9 Duschbad	5,50 m ²
10 Abstellraum	2,58 m ²
11 Schlafzimmer	17,12 m ²
12 Wohnen/Küche	37,53 m ²
13 Terasse (50%)	6,40 m ²
13 Terasse (50%)	3,20 m ²

Wohnfläche

65,93 m²

Wohnung 2

14 Wohnen/Küche	37,53 m ²
15 Abstellraum	2,58 m ²
16 Duschbad	5,50 m ²
17 Schlafzimmer	17,12 m ²
18 Terasse (50%)	6,40 m ²
18 Terasse (50%)	3,20 m ²

Wohnfläche

65,93 m²

Erdgeschoss

Wohnung 3

1 Schlafzimmer	14,95 m ²
2 Bad	6,23 m ²
3 Zimmer 01	11,78 m ²
4 Flur	7,41 m ²
5 WC	2,29 m ²
6 Abstellraum	2,21 m ²
7 Wohnen / Küche	37,91 m ²
8 Balkon (50%)	15,53 m ²
8 Balkon (50%)	7,77 m ²

Wohnfläche

90,55 m²

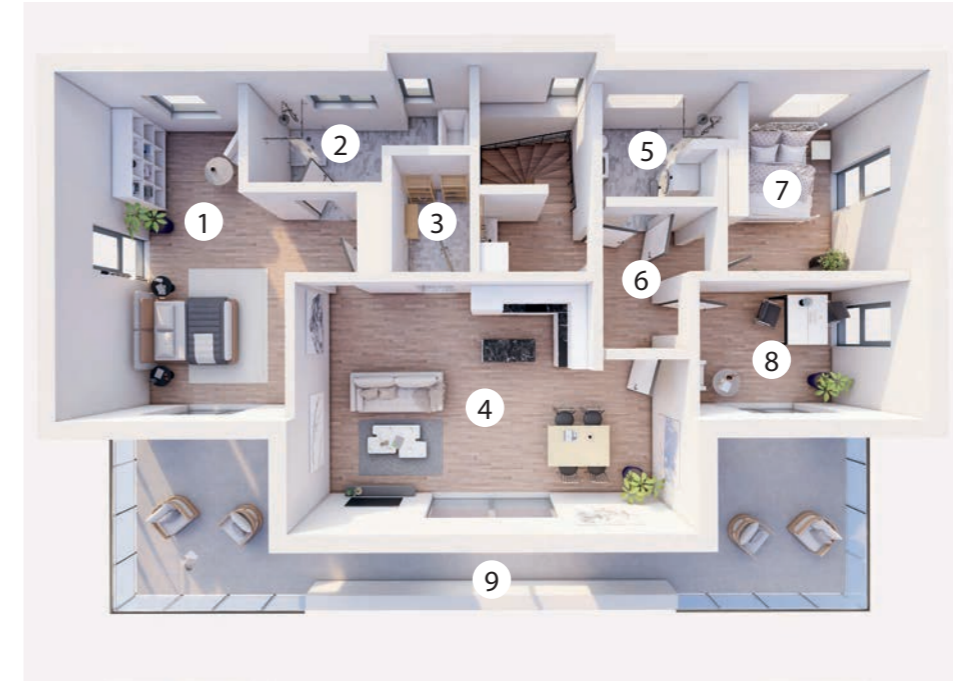
Wohnung 4

9 Bad	6,28 m ²
10 Flur	7,41 m ²
11 Schlafzimmer	14,98 m ²
12 Zimmer 01	11,78 m ²
13 WC	2,29 m ²
14 Abstellraum	2,21 m ²
15 Wohnen/Küche	37,91 m ²
16 Balkon (50%)	15,53 m ²
16 Balkon (50%)	7,77 m ²

Wohnfläche

90,63 m²

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben



Staffelgeschoss

Wohnung 5

1 Schlafzimmer	14,95 m ²
2 Bad	10,91 m ²
3 Abstellraum	3,29 m ²
4 Wohnen / Küche	39,54 m ²
5 Duschbad	5,55 m ²
6 Flur	6,84 m ²
7 Zimmer 01	13,84 m ²
8 Zimmer 02	13,88 m ²
9 Terasse (50%)	61,97 m ²
9 Terasse (50%)	30,99 m ²

Wohnfläche

156,30 m²

3

Mehrfamilienhaus 5 Eigentumswohnungen

Wohnung 1 Grundstücksanteil		ca. 420 m ²
Wohnung 2 Grundstücksanteil		ca. 195 m ²
Verkaufspreise		
Wohnung 1 & 2	jeweils	369.000 €
Wohnung 3 & 4	jeweils	489.000 €
Wohnung 5		879.000 €
Stellplatz		
Garage		10.000 €
		15.000 €

BAUBESCHREIBUNG

EINFAMILIENHAUS - ZUM TALBLICK

FISCHER IMMOPROJEKT GMBH & CO. KG

1 Allgemeine Vorbemerkungen

1.1 Bauherr / Bauträger

Fischer ImmoProjekt GmbH & Co. KG Wiesenstr. 64
65779 Kelkheim

1.2 Allgemeine Projektbeschreibung

Der Käufer erwirbt ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut wird. Das Gebäude wird unterkellert. Im Außenbereich befinden sich ein Kfz-Außenstellplätze und ein Kfz- Garagenstellplatz.

1.3 Grundlagen

Alle nachstehend aufgeführten Leistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Maßgebend sind die anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Regeln nach Fertigstellung der erbrachten Arbeiten ändern sollten. Spätere Änderungen dieser Regeln bis zum Zeitpunkt der Abnahme müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Baugenehmigung oder der Beurkundung des Vertrages zuverlässig vorhersehbar waren. Vorrangig gelten jedoch die Bestimmungen in dieser Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht. Keine in dieser Baubeschreibung enthaltene Bestimmung ist im Sinne einer Garantie zu verstehen. Die Baubeschreibung beruht auf den Entwurfs-, Ausführungs- und Bauvorlageplänen. Bei sämtlichen Maßangaben handelt es sich um Zirka-Angaben. Geringfügige Abweichungen sind daher möglich und werden vom Käufer anerkannt. Im Zuge der Ausführungsplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt oder vergrößert oder neu installiert werden, welche heute in den Verkaufsplänen noch nicht geplant und / oder sichtbar dargestellt sind. Erforderliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen bzw. Schächte sind zu dulden, ebenso eventuell notwendige Abhängungen von Decken in untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Bädern, Duschbäder, WC, Fluren etc. Geringfügige Veränderungen der Wohnfläche (bis max. 2 %) sind im Zuge der Ausführungsplanung des Projektes aufgrund technischer Gegebenheiten oder aber aufgrund eventueller baurechtlicher Auflagen möglich und führen nicht zu Preisänderungen.

Der Bauherr / Bauträger haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe des Vertragsobjekts unterschritten wird und nur insoweit, wie eine Abweichung nicht

durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist. Die Farbgebung und Materialwahl für die Fassade erfolgt zur Wahrung der Einheitlichkeit und der äußeren Gestaltung des Gebäudes durch den Bauherrn / Bauträger. Sämtliche farbliche und gestalterische Festlegungen wie die Gestaltung der Fassadenelemente, Putzflächen, eventuellen Dacheindeckungen, Fenster und Außentüren, Brüstungselemente, Balkone und Terrassen sowie anderer Verkleidungen oder an den konstruktiven Bauteilen sind somit durch den Käufer nicht möglich und bleiben dem Bauherrn / Bauträger vorbehalten. Sollte ein Raum oder ein Gewerk nach den Bauplänen bzw. der Ausstattungsbeschreibung nicht vorhanden sein, so ist die entsprechende Beschreibung ohne Bedeutung. Soweit in der nachstehenden Baubeschreibung auf „entsprechende“ Regelwerke, Richtlinien, Bestimmungen, Anforderungen, statische Erfordernisse oder DIN-Normen verwiesen wird, sind hiermit die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gemeint.

1.4 Maßangaben

Maßangaben in Plänen sind nicht zu Maßentnahmen zur Einrichtungsplanung geeignet. Vor der Einrichtungsplanung sind, sofern notwendig, die Maßangaben beim Bauherrn / Bauträger zu erfragen, da bereits geringfügige Unterschiede zu Passungenauigkeiten führen können. Dies gilt auch für die der Teilungserklärung beiliegenden Grundrisse.

Maßliche Differenzen inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung der Gebäude haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten.

1.5 Darstellung

Die in den Verkaufsunterlagen, Grundriss- und Ansichtsplänen eingezeichneten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände sind, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand bezeichnet werden, lediglich Vorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang. Eine im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellte Bau- und Leistungsbeschreibung, auf die im Folgenden oder im Kaufvertrag nicht ausdrücklich verwiesen wird, gilt nicht als Bestandteil dieser Baubeschreibung und stellt kein geschuldetes Leistungssoll dar, auch wenn im Folgenden auf die Baugenehmigung oder den Bauantrag allgemein verwiesen wird. Maßgeblich für den Leistungsinhalt und -umfang ist allein die vorstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die bei Zweifeln über

die zu erbringenden Leistungen Vorrang gegenüber den Plänen hat.

1.6 Materialien

Risse zwischen verschiedenen Bauteilen, z.B. zwischen Holzbalken und Putz, die aufgrund naturbedingter, bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe, wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Es gelten die anerkannten Regeln der Technik. Elastische Fugen aus Silikon, Acryl, etc. unterliegen chemischen, biologischen und physikalischen Einflüssen und sind sogenannte Wartungsfugen. Sie sind bei Bedarf auf Kosten des Erwerbers zu erneuern und unterliegen nicht der Gewährleistung des Bauherrn. In den ersten Jahren nach Bezugfertigkeit auftretende Risse in Bauteilen können durch Bauaustrocknung oder Setzungen entstehen und stellen keine Mängel dar.

Durch Setzung im Estrich kann sich in gefliesten Bereichen die Silikonfuge zwischen Wand und Bodenbelag lösen. Hierbei handelt es sich um einen bautechnischen normalen Vorgang und keinen Mangel. Eine etwaig erforderliche Erneuerung oder Überarbeitung der entsprechenden Fuge obliegt dem Käufer. Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess auch noch nach Bezugfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung sind notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

1.7 Planungsänderungen

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungsplanung, die aufgrund von Auflagen beteiligter Behörden oder aufgrund behördlicher Anordnungen oder zur Vermeidung von behördlichen Anordnungen erfolgen müssen oder wegen ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern. Gleiches gilt für Änderungen, die im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Änderungen rechtlicher Bestimmungen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung notwendig werden.

Änderungen gegenüber den beschriebenen Materialien und Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

1.8 Sonderwünsche / Bemusterung

Die Ausführung von Sonderwünschen ist nur in Abstimmung mit dem Bauherrn / Bauträger möglich. Mündliche Absprachen haben keine Relevanz. Die Anmeldung von Sonderwünschen nach Beurkundung ist generell nicht möglich, der Bauherr / Bauträger kann nach eigenem Ermessen Sonderwünsche akzeptieren. Ausgenom-

men von dieser Regelung sind Fliesen im Sanitärbereich und Sanitär-objekte, die nach dem Kauf bemustert werden. Durch die Sonderwünsche dürfen sich keine Änderung des Rohbaus, der Fassade, der Haustechnik und der Außenanlage ergeben. Sonderwünsche werden als zusätzliche Leistung verrechnet. Werden von der Standardausstattung abweichende Fliesen oder Sanitär-objekte ausgewählt, werden diese gegen Aufpreis des Bauherrn / Bauträgers in Rechnung gestellt. Die Berücksichtigung abweichender Bemusterungsvorschläge von Erwerbern bleibt dem Bauherrn / Bauträger vorbehalten. Der Käufer ist in der Wahl des jeweiligen Produktes aus dem Sortiment unserer Vertragspartner frei. Eine Vergütung günstigerer Materialien erfolgt nicht. Eventuell entstehende Mehrkosten werden separat in Rechnung gestellt. Im Kaufpreis ist eine Grundberatung enthalten, welche beim Baustartgespräch erfolgt. Hierbei werden alle wichtigen Punkte zum Projekt besprochen. Nachbemusterungen werden, zusätzlich zu den anfallenden Kosten, mit einer Pauschale von 250,00 € verrechnet.

Beratungs- und Baustellentermine können von Montag bis Freitag (ausgenommen sind gesetzliche Feiertage) von 08:00 – 15:00 Uhr begonnen werden. Ausgenommen hiervon sind durch Nachunternehmer vorgegebene Termine.

Eigenleistungen sind erst nach der Übergabe möglich. Sie sind vom Käufer eigenverantwortlich nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Eine Haftung oder Gewähr wird vom Bauherrn / Bauträger für Eigenleistungen nicht übernommen.

1.10 Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäude wird gemäß des zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt.

1.11 Schallschutz

Die Gestaltung des Schallschutzes erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung. Bei Eigenleistungen hat der Erwerber die gültigen Schallschutzbestimmungen und sonstigen anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

1.12 Wohnflächenberechnung

Als Berechnungsgrundlage für die Wohn- und Nutzflächen dient die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Grundflächen werden jedoch hiervon abweichend auf der Basis der Rohbaumaßen ermittelt.

Zur Wohnfläche zählen auch innenliegende Dielen, Flure, Abstellräume, Bäder, Duschbäder und WCs die über keine natürliche Belichtung verfügen. Fenster-, Tür- und offene Wandnischen, die bis zum Bodenbelag herunterreichen, werden ebenfalls zu den Wohnflächen

hinguzerechnet. Ebenerdige Terrassen, Balkone, Dachterrassen und Loggien werden zu 50 % zu den Wohnflächen hinzugerechnet.

1.13 Bereitstellung / Unterlagen zur Übergabe

Dem Erwerber werden bei Übergabe folgende Unterlagen übergeben: Baugenehmigung, Energieausweis, Wärmeschutznachweis, Pflege-, Wartungs- und Bedienungshinweise. Die Bereitstellung weiterer Unterlagen ist von den Bauherren / Bauträger nicht geschuldet, so- weit nicht weitergehende gesetzliche Herausgabepflichten oder Regelungen im Kaufvertrag den Bauherrn / Bauträger hierzu verpflichten. Die Abnahmefähigkeit des Vertragsgegenstandes bleibt hiervon unberührt.

2 Leistungen

2.1 Planungsleistungen

Das Erstellen der Bauantrags- und Werkplanung ist Bestandteil der Leistung.

2.2 Statik

Die Aufstellung der statischen Berechnung einschließlich aller notwendigen Planunterlagen ist Bestandteil der Leistung.

2.3 Vermessung

Die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung ist Bestandteil der Leistung.

2.4 Technischer Ausbau

Folgende Leistungen sind enthalten:

Die schlüsselfertige Erstellung des Hauses ohne Bodenbeläge, gemäß der Baubeschreibung ohne Sonderbauteile und Sonderausstattung, Erschließung, die Erstellung notwendiger Gutachten, Baugenehmigung inkl. Gebühren, Architekten- und Ingenieurleistungen inkl. Statik und Vermessung, Bauleitung, Baustelleneinrichtung mit Bauwasser und Baustrom und die Verbrauchskosten hierfür bis zur Abnahme des Wohneigentums bzw. Gemeinschaftseigentums sowie der Anschluss des Gebäudes an das Kanal-, Wasser- und Stromnetz. Des Weiteren wird ein DSL-fähiger Telefonanschluss hergestellt. Es können keine Angaben zur Breitbandgeschwindigkeit gemacht werden. Es wird keine Mindestgeschwindigkeit geschuldet.

Während der Bauzeit bis zur Übergabe werden zum Bauvorhaben

Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherung abgeschlossen. Ab dem Tag der Übergabe ist der Erwerber verantwortlich für einen ausreichenden Versicherungsschutz des Kaufobjektes.

Vor bzw. zu der Abnahme wird einmalig ein unabhängiger Sachverständiger hinzugezogen, der eine Abnahmeempfehlung ausspricht. Diese Kosten sind enthalten.

Nicht enthalten sind:

Die Anmeldung und Freischaltung von Telefonen, Fernsehern, siehe Punkt 5.4; der Käufer muss mit den Versorgern direkt einen Anschluss- und Versorgungsvertrag abschließen bzw. übernehmen und trägt hierfür die Kosten. Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbssteuer und eventuelle Finanzierungs- und Beratungskosten.

Bodenbeläge sind bis auf die Fliesenarbeiten im Bad, Duschbad und WC nicht enthalten, siehe Punkt 10 und Punkt 11.

3 Gebäude

3.1 Räumung / Erdarbeiten

Vor Baubeginn wird das gesamte Grundstück von Hindernissen befreit, d.h. vorhandene Aufbauten, o.ä. werden, soweit vorhanden und genehmigt, entfernt und entsorgt. Ausgenommen hiervon sind Mauerscheiben an den Grundstücksgrenzen bzw. Grenzwände zu den Nachbarn. Die Erdarbeiten umfassen Aushub bzw. Auffüllung der Baugrube, der Fundamente und Rohrleitungsgräben einschl. Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

Das vorhandene, abgeschobene und seitlich gelagerte Erdmaterial und das gebrochene Abbruchmaterial werden zur Auffüllung, soweit es technisch möglich ist, wiederverwendet. Ansonsten wird dieses fachgerecht entsorgt.

Geringfügige Setzungen der Außenanlagen sind unvermeidbar und stellen keinen Mangel dar.

3.2 Kellergeschoss

Die Fundamente, die Bodenplatte und die Außenwände werden aus WU-Stahlbeton (wasserundurchlässig) nach statischen Erfordernissen erstellt.

Die Außenwände werden mit Hohlwandelementen ausgeführt. Als Hohlwand bezeichnet man zwei Fertigteilplatten, die über einbetonierte Gitterträger miteinander verbunden sind. In den Hohlwandelementen ist je nach Nutzung die statisch erforderliche Bewehrung enthalten. Die Hohlwände werden werkseitig gefertigt und auf die Baustelle geliefert. Nach dem Aufstellen der Hohlwände wird der Zwischenraum zwischen der inneren und der äußeren Beton-

schale mit Ortbeton ausgegossen. Die Fertigteilplatten und der Ortbeton ergeben somit ein monolithisches Bauteil. In die Stöße zwischen den Hohlwandelementen und in die Fuge zwischen Bodenplatte und Hohlwandelementen sind Fugenbleche verbaut. Ein Fugenblech ist ein Blechstreifen, um zwei durch eine Fuge getrennte Bauteile aus WU-Beton wasserdicht miteinander zu verbinden. Von außen werden die Stoßfugen der Hohlwandelemente mit einer bituminösen Abdichtung abgedichtet. Die Stoßfugen der Betonwände bleiben von innen sichtbar.

Die im Erdreich liegenden Wandflächen werden mit geeigneter Dämmung versehen, soweit dies erforderlich ist.

Die Innenwände der Kellerräume (Nutzfläche) werden aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. nach statischen Vorgaben errichtet.

Als Grundleitungen der Entwässerung werden PVC/PE-Rohre eingebaut, über die die Abwässer nach behördlicher Vorschrift dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

Die Kellerfenster werden als isolierverglaste Kunststoff-Fenster, Maße gem. Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung eingebaut. Im erdangefüllten Bereich erhalten die Kellerfenster entsprechende vorgesezte Fertigteil-Kunststoff-Lichtschächte mit verzinktem Gitterrost. Die Größe der Lichtschächte richtet sich nach der jeweiligen Fenstergröße.

3.3 Außenwände ab Erdgeschoss

Die Außenwände des Wohngebäudes bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen. Soweit aus technischen Gründen erforderlich, werden Betonwände hergestellt. Die Dimensionierung entspricht der Vorgabe der statischen Berechnung.

3.4 Innenwände

Tragende Wände und Wohnungstrennwände werden aus Kalksandstein gemauert bzw. gem. der Statik und den Schallschutzvorgaben errichtet. Die nichttragenden Innenwände in den Wohnungen werden in Trockenbauweise (beidseitig doppelt beplankt) erstellt.

Gemauerte Wände werden beidseitig verputzt, Trockenbauwände gespachtelt, jeweils in Oberflächenqualitätsstufe Q2. Sämtliche Vorbauwände werden raumhoch ausgeführt. Ausgenommen sind Vorbauwände unterhalb von Fenstern.

3.5 Geschossdecken

Die Decken werden als Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung aus Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton) oder Ortbeton hergestellt.

3.6 Treppen

Die Geschosstreppen vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoss bestehen aus einer Metallkonstruktion. Die im Standard enthaltenen Treppenstufen sind aus Eiche stabverleimt und lackiert. Der Handlauf ist aus Holz und entspricht dem Material der Treppenstufen. Stahlrahmen und Geländer werden grundiert geliefert. Es erfolgt kein Anstrich des Stahlrahmens und des Geländers. Um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden, werden die Treppenstufen durch sogenannte Baustufen ersetzt. Die originalen Treppenstufen werden erst bei der Fertigstellung des Bauprojektes montiert.

4 Dachkonstruktion

4.1 Dach

Das Dach wird als Flachdach ausgeführt. Die Decke über dem Staffelgeschoss wird betoniert. Es wird eine Dampfsperre aufgebracht. Das Gefälle wird mittels Gefälledämmplatten in entsprechender Stärke aus Polystyrol ausgeführt.

Die Abdichtung besteht aus einer FPO Dachdichtungsbahn, wurzelfest. Das Dach ist für Wartungszwecke begehbar. Auf die Attika werden Abdeckungen einschl. Unterkonstruktion montiert. Es erfolgt eine Dachbegrünung, im Randbereich wird Kies eingebracht. Es werden Anschlagpunkte vorgesehen, welche zur Absturzsicherung genutzt werden können.

4.2 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung im Bereich des Flachdaches erfolgt über Flachdachabläufe und Fallrohre in Titan-Zinkblech mit den erforderlichen Formstücken und Fallrohren inkl. die Standrohre aus PVC. Der Anschluss erfolgt an die Grundleitungen.

4.3 Balkone und Terrassen

4.3.1 Konstruktion Balkone / Terrassen

Die Balkone werden als massive Stahlbetonkonstruktion mit thermischer Trennung ausgeführt.

4.3.2 Belag

Die Terrasse im Kellergeschoss, der Balkon im Erdgeschoss und die Terrasse im Obergeschoss werden mit Betonsteinplatten, im Format 40/40 cm, auf Stelzlagern oder Splittbett belegt mit maximal 30,00 € / m² (Bruttomaterialistenpreis).

4.3.3 Entwässerung

Der Balkon und die Terrassen werden mit Balkonabläufen über Fallrohre mit Anschluss an die Grundleitung entwässert.

5 Haustechnik

5.1 Heizung und Warmwasserversorgung

Zur Wärmeerzeugung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als Innen-, Außen- oder Splitgerät mit Pufferspeicher installiert. Die Leistung richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen. Im Außenbereich erfolgt die Montage der Wärmepumpe auf einem Podest. Die Wärmepumpe kann typische Immissionen auslösen. Enthalten sind weiterhin alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen und eine außen temperaturabhängige Vorlauftemperaturregelung. Die Heizleistung entspricht der DIN EN 12831 nach Heizlastberechnung. In den Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung mit raumindividueller Thermostatsteuerung ausgeführt. Abstellräume erhalten keine Thermostatsteuerung. Kellerräume, Hausanschlussraum und das Treppenhaus erhalten keine Fußbodenheizung.

5.2 Lüftungstechnik

In den Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen wird ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung bestehend aus paarweise angeordneten Lüftungsgeräten verbaut. Die genaue Verortung ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Die Bäder und Duscbäder erhalten eine Abluftanlage. Dielen, Flure und Abstellräume erhalten keine Zu- und Abluftöffnungen, soweit diese nicht notwendig sind. Die nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz erfolgt im automatischen Betrieb über 24 Stunden je Tag. Die Lüftung ist nicht auf einen erhöhten Luftvolumenstrom zum Abbau von Lastspitzen ausgelegt. Das Lüftungssystem ersetzt kein regelmäßiges Stoßlüften und führt nicht die Feuchtigkeit ab, die z.B. durch Kochen in die Wohnung eingetragen wird. Hier muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung zum Erreichen des hygienischen Luftwechsels und zum Abbau erhöhter Luftfeuchtigkeit beitragen. Da die Küche systembedingt keinen Dunstabzug in der Außenwand erhält, ist der Anschluss eines Dunstabzugs mit Fortluftbetrieb nicht möglich. Nur der Einbau von Umluftgeräten ist möglich.

Im Hinblick auf den Feuchteschutz ist ausschließlich der Einsatz von Wärmepumpentrocknern oder Kondentrocknern möglich.

5.3 Sanitärinstallation

5.3.1 Wasseranschluss

Der Wasseranschluss befindet sich im Hausanschlussraum.

5.3.2 Rohrleitungen für Warm- und Kaltwasser

Sämtliche Trinkwasserleitungen werden entsprechend der geltenden Richtlinien hergestellt.

5.3.3 Entwässerungsanlagen

Abwasserleitungen werden entsprechend der Planung hergestellt mit Anschluss an die Grundleitungen mit Reinigungsöffnungen. Für alle Schmutzwasserfallleitungen kommen schallgedämmte Kunststoffrohre zum Einsatz. Für alle Anschlussleitungen innerhalb des Hauses werden Kunststoffrohre (HT) verwendet.

5.3.4 Kaltwasser-Außenzapfstellen (Frischwasser)

Es wird eine Kaltwasser-Außenzapfstelle verbaut. Die Verortung legt der Bauherr / Bauträger fest.

Sanitärausstattung / Zubehör:

Ausgeführt werden alle in der Grundrissplanung der Bäder, Duscbäder und WC dargestellten Objekte. Duschkabinen sind nicht enthalten. Planungen von Bemusterungszentren stellen keine Detailplanung dar, sondern sind lediglich als Entwurf zu verstehen. Die genaue Positionierung und Höhen von Badezimmerobjekten erfolgt nach vor Ort Besprechung.

Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen ausgeführt. Nachfolgend werden die Materialien, Fabrikate und Ausstattungsgegenstände der einzelnen Ausstattungsstile beschrieben. Hierbei handelt es sich um einen Gestaltungsvorschlag. Eventuell entstehende Mehrkosten durch eine höherwertige Ausführung werden separat in Rechnung gestellt. Eine Vergütung bei der Auswahl günstigerer Objekte erfolgt nicht.

Badausstattung:

a. Waschtisch:

Waschtisch:

Hersteller: Villeroy & Boch
Kollektion: Avento
Größe: 600 x 470 mm
Farbe: weiß

Armatur:

Einhand-Waschtischmischer
Hersteller: Hansgrohe
Kollektion: Talis E
Farbe: Chrom

b. WC:

WC:

Hersteller: Villeroy & Boch
Kollektion: Avento Combi-Pack Tiefspül-WC
Größe: 370 mm x 530 mm
Farbe: weiß
WC-Sitz mit Absenkautomatik und abnehmbar.

Betätigungsplatte:

Hersteller: Geberit
Kollektion: Sigma 30
Farbe: weiß

c. Badewanne:

Badewanne:

Hersteller: Kaldewei
Kollektion: Saniform Plus
Größe: 170 x 75 cm
Farbe: weiß

Armatur:

Unterputz Einhand-Wannenbatterie
Hersteller: Hansgrohe
Kollektion: Talis E
Farbe: Chrom

Handbrause:

Hersteller: Hansgrohe
Kollektion: Croma Select E Vario
Farbe: Chrom

Brausenschlauch:

Hersteller: R+F
Kollektion: Optiline 400, softedge
Größe: 1250 mm
Farbe: SilverGlanz

d. Dusche:

Duschwanne:

Hersteller: Kaldewei
Kollektion: Superplan
Größe: 900 mm x 900 mm
Farbe: weiß

Armatur:

Unterputz Einhand-Wannenbatterie
Hersteller: Hansgrohe
Kollektion: Talis E
Farbe: Chrom

Handbrause:

Hersteller: Hansgrohe
Kollektion: Croma Select E Vario
Farbe: Chrom

Brausenschlauch:

Hersteller: R+F
Kollektion: Optiline 400
Größe: 1600 mm
Farbe: SilverGlanz

Kopfbrause:

Hersteller: R+F
Kollektion: Optiline 400, softedge
Größe: Regenwerk: 200 mm x 200 mm
Wandarm: 400 mm
Farbe: Edelstahl

e. Waschtisch:

Waschtisch:

Hersteller: Villeroy & Boch
Kollektion: Avento
Größe: 600 x 470 mm
Farbe: weiß

Armatur:

Einhand-Waschtischmischer
Hersteller: Hansgrohe
Kollektion: Talis E
Farbe: Chrom

f. WC:

WC:

Hersteller: Villeroy & Boch
Kollektion: Avento Combi-Pack Tiefspül-WC
Größe: 370 mm x 530 mm
Farbe: weiß
WC-Sitz mit Absenkautomatik und abnehmbar.

Betätigungsplatte:
Hersteller: Geberit
Kollektion: Sigma 30
Farbe: weiß

g. Dusche:
Duschwanne:
Hersteller: Kaldewei
Kollektion: Superplan
Größe: 900 mm x 900 mm
Farbe: weiß

Armatur:
Unterputz Einhand-Wannenbatterie
Hersteller: Hansgrohe
Kollektion: Talis E
Farbe: Chrom

Handbrause:
Hersteller: Hansgrohe
Kollektion: Croma Select E Vario
Farbe: Chrom

Brausenschlauch:
Hersteller: R+F
Kollektion: Optiline 400
Größe: 1600 mm
Farbe: SilverGlanz

Brausestange:
Hersteller: R+F
Kollektion: Optiline 400, softedge
Größe: 950 mm
Farbe: Chrom

h. WC
Waschtisch:
Hersteller: Villeroy & Boch
Kollektion: Avento
Größe: 450 x 370 mm
Farbe: weiß

Armatur:
Einhand-Waschtischmischer
Hersteller: Hansgrohe
Kollektion: Talis E

Farbe: Chrom

i. WC:
WC:
Hersteller: Villeroy & Boch
Kollektion: Avento Combi-Pack Tiefspül-WC
Größe: 370 mm x 530 mm
Farbe: weiß
WC-Sitz mit Absenkautomatik und abnehmbar.

Betätigungsplatte:
Hersteller: Geberit
Kollektion: Sigma 30
Farbe: weiß

Allgemein: Duschtrennungen sind Eigenleistung des Erwerbers.

Küche:
Ein Kaltwasser- und Warmwasseranschluss sowie ein Abwasseranschluss werden vorgesehen. Einbauküchen sind Käuferleistung. Liegt vor Beginn der Elektroinstallation oder Wasserinstallation eine Küchenplanung des Erwerbers vor, so kann diese - sofern technisch möglich und zumutbar - berücksichtigt werden. Ansonsten werden Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse gem. Verkaufsplan hergestellt.

Waschmaschine und Trockner:
Es wird jeweils ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Hausanschlussraum vorgesehen.

Hausanschlussraum im Kellergeschoss:
Ein Ausgussbecken inklusive einer Wassermischbatterie und mit Warmwasseranschluss wird verbaut.

5.4. Elektroinstallation

5.4.1 Allgemeines

Der Hauptanschluss sowie die Messeinrichtungen befinden sich im Hausanschlussraum. Die Unterverteilung wird entsprechend den Bestimmungen nach VDE und den gültigen Richtlinien und Bestimmungen des EVU sowie TAB ausgestattet und erhält die notwendigen Sicherungen und Fehlerstromschutzschalter. Die Installation erfolgt in Wohn-, Aufenthaltsräumen und Fluren unter Putz und in allen weiteren Bereichen auf Putz (z.B. Garage, Technikraum, Kellerraum oder Keller-Abstellraum).

5.4.2 Fernsehen

Es wird ein SAT-Kabel-Anschluss auf dem Dach vorgesehen. Die Lieferung, Installation und Inbetriebnahme der SAT-Anlage (SAT-Schüssel, Unterkonstruktion, LNB, F-Stecker und Multischalter) gehören nicht zum Vertragsumfang.

5.4.3 Videosprechanlage

Es wird eine Videosprechanlage mit Farbmonitor und einem elektronischen Türöffner installiert.

5.4.4 Multimedia

Es wird ein Multimedia-Verteilerkasten im Hausanschlussraum montiert. Von diesem Verteilerkasten werden sternförmig Duplex-Datenleitungen bestehend aus Netzkabeln (Cat. 7) zu den Räumen Wohnen, Schlafen und in die Zimmer 01, 02, 03 und 04 (soweit vorhanden) verlegt. Die Kabel enden in Unterputzdosen mit einer Federdeckelabdeckung. Der Einbau von Datendosen, TAE Dosen, ISDN Dosen und die Patchleiste im Multi-Media-Verteilerkasten gehört nicht zum Lieferumfang. Die Endmontage erfolgt in Eigenleistung des Käufers. Der Verteilerkasten stellt die Schnittstelle der Netzzugangsverkabelung und sonstigen Geräten wie zum Beispiel NTBA, Modem und TV-Verteiler dar. Entsprechende externe Anschlussgeräte (z.B. Modem, Telefon, etc.) sowie auch deren Anschluss, Konfiguration und Inbetriebnahme sind nicht im Leistungsumfang enthalten und vom Käufer zu übernehmen.

5.4.5 Ausstattung der Wohnungen:

Als Schalter- und Steckdosenprogramm innerhalb der Wohnungen werden Großflächenschalter, Fabrikat Busch-Jäger aus dem Sortiment der Serie Busch-balance SI oder vergleichbar, Farbe Weiß, eingebaut.

Einfamilienhaus 1 Obergeschoss:

Schlafen:
8 Steckdosen
1 Deckenauslass in Ausschaltung
1 Datendose
Zimmer 01:
8 Steckdosen
1 Deckenauslässe in Ausschaltung
1 Datendose

Flur:
1 Steckdosen
1 Deckenauslässe in Wechselschaltung
Treppenhaus:
1 Wandauslass in Wechselschaltung
Bad:
3 Steckdosen
1 Deckenauslass in Ausschaltung
1 Wandauslass in Ausschaltung
Terrasse:
1 Steckdose
1 Wandauslass in Ausschaltung

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Küche:
24 Steckdosen
1 Herdanschluss
2 Kühlgeräte- / Gefriergeräteanschluss
4 Deckenauslässe in Ausschaltung
2 Datendose
1 SAT-Dose
Flur:
1 Steckdosen
1 Deckenauslässe in Wechselschaltung
Treppenhaus:
1 Wandauslass in Wechselschaltung
WC:
1 Steckdosen
1 Deckenauslass in Ausschaltung
Abstell:
1 Steckdosen
1 Deckenauslässe in Ausschaltung
Zimmer 02:
8 Steckdosen
1 Deckenauslässe in Ausschaltung
1 Datendose
Balkon:
1 Steckdose
1 Wandauslass in Ausschaltung
Hauseingang:
1 Steckdose
1 Wandauslass in Ausschaltung
Kellergeschoss:
Duschbad:
3 Steckdosen
1 Deckenauslass in Ausschaltung
1 Wandauslass in Ausschaltung

Zimmer 03:	4	Deckenauslässe in Ausschaltung
8 Steckdosen	2	Datendose
1 Deckenauslässe in Ausschaltung	1	SAT-Dose
1 Datendose	Flur:	
HA-Raum:	1	Steckdosen
2 Steckdosen	1	Deckenauslässe in Wechselschaltung
1 Steckdose Waschmaschine	Treppenhaus:	
1 Steckdose Trockner	1	Wandauslass in Wechselschaltung
1 Deckenauslass in Ausschaltung	WC:	
1 Separater Stromkreis für die Heizungsanlage	1	Steckdosen
Flur:	1	Deckenauslass in Ausschaltung
1 Steckdosen	Abstell:	
1 Deckenauslässe in Wechselschaltung	1	Steckdosen
Treppenhaus:	1	Deckenauslässe in Ausschaltung
1 Wandauslass in Wechselschaltung	Zimmer 02:	
Keller:	8	Steckdosen
2 Steckdosen	1	Deckenauslässe in Ausschaltung
1 Deckenauslässe in Wechselschaltung	1	Datendose
Terrasse:	Balkon:	
1 Steckdose	1	Steckdose
1 Wandauslass in Ausschaltung	1	Wandauslass in Ausschaltung
<u>Einfamilienhaus 2 Obergeschoss:</u>	Hauseingang:	
Schlafen:	1	Steckdose
8 Steckdosen	1	Wandauslass in Ausschaltung
1 Deckenauslass in Ausschaltung	<u>Kellergeschoss:</u>	
1 Datendose	Duschbad:	
Zimmer 01:	3	Steckdosen
8 Steckdosen	1	Deckenauslass in Ausschaltung
1 Deckenauslässe in Ausschaltung	1	Wandauslass in Ausschaltung
1 Datendose	Zimmer 03:	
Flur:	8	Steckdosen
1 Steckdosen	1	Deckenauslässe in Ausschaltung
1 Deckenauslässe in Wechselschaltung	1	Datendose
Treppenhaus:	Zimmer 04:	
1 Wandauslass in Wechselschaltung	8	Steckdosen
Bad:	1	Deckenauslässe in Ausschaltung
3 Steckdosen	1	Datendose
1 Deckenauslass in Ausschaltung	HA-Raum:	
1 Wandauslass in Ausschaltung	2	Steckdosen
Terrasse:	1	Steckdose Waschmaschine
1 Steckdose	1	Steckdose Trockner
1 Wandauslass in Ausschaltung	1	Deckenauslass in Ausschaltung
<u>Erdgeschoss:</u>	1	Separater Stromkreis für die Heizungsanlage
Wohnen / Essen / Küche:	Flur:	
24 Steckdosen	1	Steckdosen
1 Herdanschluss	1	Deckenauslässe in Wechselschaltung
2 Kühlgeräte- / Gefriergeräteanschluss		

Treppenhaus:	1	Wandauslass in Wechselschaltung
Abstell:	2	Steckdosen
1	1	Deckenauslässe in Wechselschaltung
Terrasse:	1	Steckdose
1	1	Wandauslass in Ausschaltung

Sollte ein Raum nicht beschrieben sein, so wird folgende Ausstattung verbaut:

1	Steckdose
1	Deckenauslass in Ausschaltung

Mindermengen werden nicht vergütet.

5.4.6 Ladestation (Wallbox)

Für den Garagen-Stellplatz wird ein 5x6 mm² Kabel und ein Datenkabel, für eine mögliche spätere Ladestation vorgesehen. Es werden keine Ladestationen (Wallboxen), Anschlüsse und kein Lastenmanagement hergestellt.

5.4.7 Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder werden gemäß der Hessischen Bauordnung installiert.

6 Fenster und Türen

6.1 Fenster

In den Wandbereichen werden Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung teilweise mit Festverglasungen (U-Werte gem. Energieeinsparberechnung) eingebaut (Anzahl, Größe und Beschlagfunktion gem. Vertragsgrundriss), Farbe außen farbig / innen Weiß. An sämtlichen Brüstungsfenstern (ausgenommen sind Kellerfenster), werden als Abdeckung des Mauerwerks im Außenbereich zu den Fenstern farblich abgestimmte Aluminium- Fensterbänke verbaut. Die Beschläge sind als Einhand-Dreh-Kipp oder Einhand-Dreh- Beschläge vorgesehen.

6.2 Rollläden

Alle rechteckigen Fenster in der senkrechten Gebäudehülle erhalten Rollläden aus stabilen und witterungsbeständigen Aluminium- oder

Kunststoff-Profilen. Alle Rollläden sind elektrisch zu bedienen. Die Ausführung erfolgt als beidseitig einputzbarer Rollladenkasten mit Revision außen. Kellerfenster und Lichtkuppeln erhalten keine Rollläden.

6.3 Hauseingangstür

Die 1-flügelige Aluminium-Haustür wird vom Bauherrn / Bauträger ausgewählt. Ein elektrischer Türöffner und eine Tagesfalle werden montiert.

6.4 Innentüren

Die Innentüren (Türblätter, Zarge mit Futter und Bekleidungen) werden als Röhrenspantüren mit dreiseitiger Anschlagdichtung eingebaut. Als Drückergarnitur wird ein Edelstahlrücken, Fabrikat Hoppe, Typ AMSTERDAM, oder gleichwertiger Art, montiert. Die Innentüren erhalten die Oberfläche mit CPL-Beschichtung, Farbe Weiß. Es wird ein Buntbartschloss mit je einem Schlüssel eingebaut. Die Bäder, Duschbäder und WC erhalten jeweils einen WC-Schloss-Türbeschlag. Die Türen der Bäder, Duschbäder und WC erhalten einen Unterschnitt, um eine ausreichende Luftzufuhr zu gewährleisten. Die Zargen werden ca. 15 mm über dem Estrich montiert.

7 Putzarbeiten / Fassade

7.1 Außenfassade

Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gem. Herstellerangabe und Stärke gem. Energieeinsparnachweis, mit mineralischer Dünnschichtarmierung und Kunstharz-Oberputz (Kratzputzstruktur, Kornstärke 2-3 m, Farbe gemäß der Ansichtspläne) ausgeführt. Der Haussockel erhält einen gefilzten Spritzschutz, inkl. Sockelanstrich. Die Farbgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Bauherrn / Bauträgers. Teilflächen werden farbig abgesetzt gemäß den Vorgaben des Bauherrn / Bauträgers und wie in den Ansichtszeichnungen dargestellt.

7.2 Innenputz

Die Innenoberflächen der Mauerwerkswände in den Wohnräumen erhalten einen einlagigen Gipsputz in der Qualitätsstufe Q2. Bei allen Maßangaben in den Plänen ist der Innenputz (ca. 2 cm) nicht berücksichtigt. Bei Ausführung der Geschossdecken in Ortbeton wird die Unterseite verputzt, bei Ausführung von Elementdecken werden die Fugen verspachtelt. Bei tapezierfähigen Stahlbetondecken in den Wohnräu-

men werden die Stöße in Qualität Q2 verspachtelt. Die gemauerten Kellerwände werden in Qualitätsstufe Q2 verputzt. Die Stahlbetonwände und Stahlbetondecken in den Kellerräumen (HA-Raum, Keller oder Abstell) werden nicht verputzt.

8 Malerarbeiten

Sämtliche nicht gefliesten Wände in den Wohnräumen werden mit Malervlies tapeziert und mit Innen-Dispersionfarbe weiß deckend gestrichen. Die Wandstücke oberhalb und seitlich des Fliesenbelags in den Bädern, Duschbädern und WC werden ebenso tapeziert (Malervlies) und gestrichen.

Alle Stahlbetondecken in den Wohngeschossen werden mit Malervlies tapeziert und deckend gestrichen. Die verputzten Mauerwerkswände, unverputzten Stahlbetonwände und Stahlbetondecken der Kellerräume (HA-Raum, Keller oder Abstell) werden mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen.

Es werden keine abweichenden Tapeten (z.B. Motivtapete, Bordüren, etc.) ausgeführt.

9 Bodenplatte / Estrich

Der Estrich in den Wohngeschossen wird als schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung entsprechend des Wärme- bzw. Schallschutznachweises ausgeführt.

10 Fliesen

Es werden keine Fliesen außer in den Bädern, Duschbädern und WC verbaut.

10.1 Bodenfliesen

Im Bad, Duschbad und WC werden Bodenfliesen verlegt. Sämtliche Fliesen erhalten eine graue Verfugung. Mindermengen bei Bodenfliesen sind nicht vergütungsfähig. Ansonsten erhalten keine weiteren Räume Bodenfliesen.

10.2 Wandfliesen

Wandfliesen werden nur in den Bädern, Duschbädern und dem WC umlaufend ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche deckenhoch ausgeführt. Sämtliche Fliesen erhalten eine graue Verfugung. Fensterlaibungen werden grundsätzlich nicht gefliest. Sollte der Käufer die Verlegung von Fliesen in Fensterlaibungen wünschen, weist

der Bauträger ausdrücklich darauf hin, dass kein Anspruch darauf besteht, dass die Fenster oder Fenstertüren nach Anbringung der Fliesen 90 ° offenbar sind.

Die Fensterbänke der Bäder werden gefliest. Gestaltungswünsche bei den Fliesen können bei zeitgerechter Absprache berücksichtigt werden. Mindermengen bei Wandfliesen sind hierbei nicht vergütungsfähig.

10.2.1 Materialansatz

Bei den zur Ausführung kommenden Fliesen wird als Fliesen-Materialpreis ein Bruttoverkaufspreis von 40,00 € / m² festgelegt. Grundlage für diese Berechnung sind die empfohlenen Bruttoverkaufspreise der Hersteller. Eine Vergütung bei der Auswahl günstigerer Fliesen erfolgt nicht.

Die Bodenfliesen werden im Format 30/60 und ¾ Verband verlegt. Die Wandfliesen werden im Kreuzverband verlegt. Sonderverlegungen und Sonderfliesen, wie z.B. spezielle Sockelfliesen, Dekorfliesen, Bordüren und Diagonalverlegungen sowie spezielle Fliesenraster sind nicht vereinbart, können jedoch als Sonderwunsch ausgeführt werden. Ein eventuell entstehender Mehraufwand in der Verlegung ist separat zu vergüten.

11 Sonstige Bodenbeläge (außer Fliesen)

In allen Wohn- und Kellerräumen werden keine Bodenbeläge (mit Ausnahme in den Bädern, Duschbädern sowie im WC, siehe Punkt 10) verlegt.

12 Innenfensterbänke

Sämtliche Fenster mit gemauerten vorstehenden Brüstungen erhalten Innenfensterbänke in Naturstein oder Kunststein, geschliffen, poliert und seitlich eingeputzt (außer Bäder und Küche). In den Bädern werden die Fensterbänke gefliest. Die Ausführung erfolgt gem. den Vorgaben des Bauträgers.

13 Schlosserarbeiten

Balkone und die Terrasse im Obergeschoss erhalten ein Geländer. Die gestalterischen Angaben bleiben dem Bauherrn / Bauträger vorbehalten und können abhängig von den statischen Anforderungen sein.

14 Garage

Eine Garage wird entsprechend der Planunterlagen vorgesehen. Die Garage erhält ein elektrisch betriebenes Tor, mit zwei Handsendern. Die Garage wird mit einer Elektroinstallation ausgestattet. Die Dachentwässerung wird an die Hausentwässerung angeschlossen.

15 Außenanlage

Die Außenanlage wird gestalterisch nach den Angaben des Bauherrn / Bauträgers hergestellt.

Fahr- und Gehwegbefestigung in Rechteckbetonsteinpflaster, Farbe Grau, mit entsprechendem Unterbau.

Falls höhenmäßig erforderlich, werden Stufen im Bereich der Zuwegung ausgebildet. Ebenso wird ein Abstellplatz für Mülltonnen errichtet. Eventuell vorhandene Höhenunterschiede zwischen den Grundstücksgrenzen bzw. den angrenzenden Straßen und Wegen werden mittels Böschungen oder L-Steinen überbrückt. Falls erforderlich wird ein Geländer zur Absturzsicherung angebracht, siehe Punkt 13.

An der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks (Flur 9, Flurstück 306/21) wird ein Stabmattenzaun (Farbe Anthrazitgrau) errichtet. Ansonsten werden keine Stabmattenzäune errichtet.

In der Länge der Fassade wird ein Traufstreifen aus Schotter (mit Kantensteinen eingefasst) bzw. aus Platten ausgeführt.

Die Außenanlagen sind, bis auf die hier beschriebenen Leistungen, nicht Bestandteil der Leistung. Zu den Außenanlagen gehören (die nicht zu den Leistungen des Bauherrn / Bauträgers gehören) z.B. Außentreppen und alle damit verbundenen Arbeiten, der Mutterboden für die Anlegung des Gartens, der Rasen, Bäume, Pflanzen, etc..

16 Sonstiges

Im Leistungsumfang ist eine Grobreinigung enthalten. Die Feinreinigung, die den eigenen Vorstellungen des Erwerbers entspricht, ist Sache des Käufers. Bauleistungen und Ausstattungen, die hier nicht ausdrücklich beschrieben sind, sind nicht Gegenstand der vertraglichen Leistungen.

Alle im Angebot oder der Baubeschreibung genannten Preise sind Brutto-Hersteller-Listenpreise bzw. Verkaufspreise des für Teile der Bemusterung herangezogenen und dem Bauherrn / Bauträger benannten Partnerunternehmens / Baustoffzentrums. Alle genannten Preise sind unsere Verkaufspreise und verstehen sich inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Bemusterung findet in den jeweiligen Bemusterungszentren unserer Fachbetriebe statt.

Das Bauwerk wird innerhalb von 18 Monaten ab Beginn Bodenplatte fertiggestellt. Die Außenanlagen werden innerhalb von 18 Monaten ab Beginn Bodenplatte fertiggestellt.

Es erfolgt ein Blower-Door-Test.

Der Planungsstand dieser Baubeschreibung ist April 2023.

Soweit in dieser Baubeschreibung alternative Ausführungen und/oder Ausstattungen (sog. „Oder-Position“) vorgesehen sind, obliegt das Leistungsbestimmungsrecht allein dem Bauherrn / Bauträger. Einer gesonderten Erklärung über die Ausübung des Leistungsbestimmungsrechtes bedarf es nicht. Auf Verlangen des Käufers hat der Bauherr / Bauträger nach Ausübung seines Leistungsbestimmungsrechtes hierüber schriftlich (per E-Mail ausreichend) zu informieren.

17 Wartung / Hinweis

Zahlreiche vorstehend beschriebene Bauteile und technische Anlagen bedürfen nach Herstellerangabe einer regelmäßigen, fachgerechten Wartung, um einen reibungslosen, ordnungsgemäßen Betrieb sowie gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Im Einzelnen betrifft dies insbesondere folgende Bauteile bzw. Anlagen:

Lüftung
Rauchmelder
Gründach
zentrale Heizungs- und Sanitärinstallationen einschließlich Anlagen zu Temperierung
Lüftungsanlagen zur Entlüftung der Abstell-, Technik- und sonstigen Nebenräume im Erdgeschoss – soweit vorhanden
Brandschutzeinrichtungen – soweit vorhanden
Oberlichter
RWA-Anlagen
Hebeanlage – soweit vorhanden
Garagentor
Hauseingangstür
Fenster, Fenstertüren
Pflege und Beregnung von Grünanlagen – soweit vorhanden

Hinweis: Die Aufzählungen sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu sehen.

18 Hinweise zur Ausführung

Ergänzend zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird der Käufer darauf hingewiesen, dass die Ausführung in Teilbereichen von den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik abweichen kann. Diese

Abweichungen sind im Folgenden beschrieben:

Zu Punkt 1.10 Gebäudeenergiegesetz

Unabhängig von möglichen künftigen Änderungen des GEG werden die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages geltenden Anforderungen des GEG als Grundlage für die Errichtung des Vertragsobjekts vereinbart. Die als Vertragsgrundlage und Beschaffenheit vereinbarten energetischen Anforderungen können zum Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung und Abnahme somit von den dann geltenden Anforderungen abweichen.

Zu Punkt 1.11 Schallschutz

Die in der VDI 4100:2007-08 und VDI 4100:2012-10 sowie in der DEGA-Empfehlung 103 vom März 2009 und im DEGA-Memorandum „Schallschutz im eigenen Wohnbereich“ vom Februar 2015 enthaltenen Empfehlungen zum Schallschutz innerhalb von Häusern werden ausdrücklich nicht als vertragliche Beschaffenheit vereinbart. Aus statischen und schallschutztechnischen Gründen dürfen Außen- und Wohnungstrennwände nicht beliebig geschlitzt und geschwächt werden. Die bauseitig vom Verkäufer hergestellten Installationen in Außen- und Wohnungstrennwänden sind gemäß den geltenden statischen und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Falls nachträglich durch den Käufer Installationen in diesen Wänden hergestellt werden, geschieht dies in Eigenverantwortung des Käufers.

Zu Punkt 3.2 Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird aus WU-Stahlbeton (wasserundurchlässig) hergestellt. Dieser sogenannte wasserundurchlässige Beton besitzt einen sehr hohen Wasserwiderstand, weshalb auf zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen („Schwarzabdichtung“) verzichtet wird. Die Bauteildicken sowie die Expositionsclassen des Betons werden gemäß den Anforderungen und Bedingungen vor Ort sowie den statistischen Erfordernissen ausgeführt. Wie bei allen Betonbauteilen kann es im Zuge der Austrocknung oder durch ein natürliches Schwindverhalten zu Rissen kommen, die jedoch von innen durch ein einfaches Injektionsverfahren verschlossen werden können. Risse mit einer Rissweite kleiner 0,15 mm sind geringfügig und bedürfen keiner Behandlung.

Bei einer im Vorfeld durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden keine Altlasten im Sinne des BBodSchG oder Hinweise auf Altlasten entdeckt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem

Grundstück punktuell Verunreinigungen des Erdreichs vorhanden sind.

Diese bereits im Bestand vorhandenen Bodenverunreinigungen bleiben erhalten und sind vom Käufer entschädigungslos zu dulden. Die Einhaltung der Vorgaben des BBodSchG für eine Wohnnutzung wird jedoch gewährleistet.

Lichtschächte die in die Gestaltung von Gartenteilen (ggf. Sondernutzungsrechte) integriert sind, sind vom Käufer entschädigungslos zu dulden. Lage und Größe der Lüftungsschächte werden im Zuge der Werkplanung vom Architekten nach baurechtlichem und/oder technischem Erfordernis festgelegt und können von der Darstellung in den dem Kaufvertrag als Anlage beigefügten Bauplänen abweichen.

Die Kellerräume (HA-Raum und Keller / Abstell) werden nicht in das dezentrale Lüftungssystem integriert. Sie sind daher nicht für die Lagerung von kälte- oder feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen geeignet.

Zu Punkt 4 Dachkonstruktion

Blechabdeckungen, die nicht der Abdichtung, sondern der Vermeidung von Verschmutzungen dienen, werden aus gestalterischen Gründen nur mit geringer Abkantungshöhen abweichend von den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks ausgeführt. Um eine dauerhaft einwandfreie Funktion der extensiven Dachbegrünung und der weiteren Dachaufbauten zu gewährleisten, sind diese durch einen Fachbetrieb regelmäßig zu kontrollieren und zu warten. Es wird empfohlen, Wartungsarbeiten auf dem Dach ausschließlich von Fachpersonal durchführen zu lassen.

Zu Punkt 5.1 Heizung und Warmwasserversorgung

Am Aufstellort der Fußbodenheizungsverteiler ist eine Regulierung der Raumtemperatur, bedingt durch die Abwärme der hier zusammengeführten Heizkreise, nicht möglich.

Zu Punkt 5.2 Lüftungstechnik

Die Luftzirkulation innerhalb der Wohnung erfolgt durch den Raumverbund der offen gestalteten Flur- bzw. Dielenbereich oder – bei abgeschlossenen Räumen – über Lüftungsschlitze zwischen Türblatt und Bodenbelag. Durch diese Lüftungsschlitze ist eine erhöhte Schallübertragung zwischen den einzelnen Räumen möglich. Die Lüftung ist für den Feuchteschutz nach DIN 1946-6: 2009-05 ausgelegt. Intensivere Lüftungsstufen sind vom Nutzer durch Fensterlüf-

tung zu gewährleisten. Um die einwandfreie Funktion der Lüftung und dauerhaft hygienische Luftverhältnisse zu gewährleisten, ist die Lüftung regelmäßig fachgerecht nach Herstellervorschrift zu warten.

Zu Punkt 5.4 Elektroinstallation

Der Hausanschluss ist grundsätzlich für die Installation von Ladestationen (Wallboxen) für Elektrofahrzeuge geeignet. In Abhängigkeit, von der vom Versorger bereitgestellten und im Gebäude zur Verfügung stehenden Leistung und der Anzahl von im Betrieb befindlichen Ladestationen kann, die Leistungsabgabe schwanken und geringer ausfallen als die Nennleistung der Ladestation.

Zu Punkt 6 Fenster und Türen

Bei Fenstern oder Fenstertüren, die als 2. Rettungsweg dienen, kann aus brandschutzrechtlichen Gründen kein abschließbarer Fenstergriff als Sonderwunsch montiert werden.

Die Größe der Fenster erfüllt die bauaufsichtlichen Anforderungen des § 50 Abs. 2 HBO (2022) nach einer ausreichenden Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht. Es wird jedoch klargestellt, dass die weitergehenden Anforderungen der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – in einzelnen Aufenthaltsräumen teilweise nicht eingehalten werden könnten. In den dann betreffenden Räumen entsprechen die Verglasungsflächen und die Belichtung mit Tageslicht nicht den Anforderungen der DIN 5034. Eine Funktionsbeeinträchtigung ist dadurch aber nicht gegeben. Die bauaufsichtlich maßgebliche Belichtungsqualität von Aufenthaltsräumen ist gewährleistet.

Die vorbeschriebenen Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik werden jetzt schon vorsorglich als Beschaffenheit vereinbart und vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert.

Zu Punkt 7.2 Innenputz

Der Gipsputz wird in der Qualitätsstufe Q2, gemäß den Richtlinien des „Bundesverbandes der Gipsindustrie, Industriegruppe Baugips, Putzflächen im Innenbereich“, hergestellt. Hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Maßtoleranzen gelten die Standardanforderungen an die Ebenheit der DIN 18202. Für die direkte Aufnahme von z.B. Spachteltechniken oder Anstrichen ohne vorherige Oberflächenbearbeitung sind die Oberflächen nur bedingt geeignet. Bei Streiflicht können auf den Wand- und Deckenoberflächen Unebenheiten sichtbar werden.

Zu Punkt 14 Garage

Garagen gelten im Allgemeinen als untergeordnete Gebäudeteile, für die baurechtlich keine Anforderungen in Bezug auf Schlagregendichtigkeit definiert sind.

Aus diesem Grund erfolgt auch bei dem Garagentor und einer eventuellen Nebentür kein Nachweis der Leistungseigenschaft „Wasserdichtigkeit“ gemäß DIN EN 13241-1, bzw. DIN EN 14351-1.

Es ist unvermeidlich, dass Wasser von Fahrzeugen in Garagen eingeschleppt wird (Regenwasser, Schneereise, die in der Garage abtauen). Abhängig von Witterungsbedingungen ist auch die Bildung von Kondenswasser in Garagen unvermeidlich. Geringe Feuchtstellen sind verglichen mit dem eingeschleppten Wasser belanglos und beeinträchtigen die Gebrauchstauglichkeit von Garagen für den vorgesehenen Verwendungszweck nicht.

Eine Pfützenbildung auf der Dachabdichtung ist zulässig. In jedem Fall ist die Funktion der Dachentwässerung (z.B. des Dachgullys) durch regelmäßige Wartung sicherzustellen. Überlaufen des Wassers über den Rand ist im Fall einer Verstopfung des Dachgullys zulässig.

Zu Punkt 15 Außenanlage

Die Ausführung und Gestaltung von Höhenversätzen mit Stützbauteilen, Böschungen etc. an den Grundstücksrändern und im Inneren des Grundstücks wird im Zuge der Ausführung festgelegt und kann von der Darstellung in den der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigefügten Plänen abweichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gartenflächen unter Umständen nicht durchgängig eben sind, sondern auch Böschungsbereiche sowie Höhenversätze und Terrassierungen umfassen können, welche nicht im Leistungsumfang des Bauherrn / Bauträger enthalten sind. Diese Bereiche können nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sein.

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.

IMPRESSUM

ADRESSE PROJEKT:
Zum Talblick
Glashütten

BAUTRÄGER, BERATUNG & VERKAUF:
Fischer Immobau GmbH
Wiesenstr. 64 · 65779 Kelkheim
Telefon 06174 - 9137890
www.fischer-immobau.de



Mitglied der
**FRANKFURTER
IMMOBILIENBÖRSE**
bei der IHK Frankfurt am Main

Ihr regionaler Partner
für solides Bauen
aus Kelkheim

Fischer Immobau GmbH

Wiesenstr. 64

65779 Kelkheim

info@fischer-immobau.de

06174 - 9137890

fischer-immobau.de