

Im Webersgarten 25  
54484 Maring-Noviant  
Ansprechpartner Hans-Jürgen Lichter  
☎ +49151 46536671  
✉ [hjlichter@avl-web.de](mailto:hjlichter@avl-web.de)



## Moselblick Nikolausufer

Nikolausufer 57 | 58  
54470 Bernkastel-Kues

Neubau von 10 neuen Eigentumswohnungen

Provisionsfrei – direkt vom Bauträger!

# Moselblick Nikolausufer

Nikolausufer 57 | 58

54470 Bernkastel-Kues

Das Nikolausufer ist die Einfahrtsstraße in die Moselstadt Bernkastel-Kues, die große touristische Bekanntheit hat.

Es handelt sich um einen aufgeständerten Neubau mit 8 barrierearmen Neubau-Wohnungen, eine davon rollstuhlgerecht, sowie 2 nicht barrierefreien Wohnungen.

Die offene Mittelgarage ist von der Straße Nikolausufer aus erreichbar/anfahrbar.

Die Wohnungen – mit tollem Mosel-/Hafenblick – sollen als Eigentumswohnungen oder als Kapitalanlage verkauft werden.

- ✓ barrierearm mit Aufzug
- ✓ Neubau KFW 40 EE
- ✓ Luft-Wärmepumpen-Heizung
- ✓ hochwertige Ausstattung
- ✓ ideal als Eigentumswohnung oder Kapitalanlage
- ✓ Steuervorteile durch degressive AfA = 6 Jahre 5 % + zusätzlich bei Vermietung 4 Jahre 5 %
- ✓ alle Wohnungen mit Mosel- oder Hafenblick
- ✓ aufgeständert – daher hochwasserfrei
- ✓ Wohnflächen von 55 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>
- ✓ Glasfaseranschluss



# Kaufpreis auf Anfrage



Nr.	Haus	Etage	Aufteilung	Wohnfläche m²	Bemerkung	Status
W1	57	1. OG	Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Bad, AR, Balkon	100,18	Moselblick	
W2	57	1. OG	Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Bad, AR, Balkon	54,01	Hafenblick	
W3	57	1. OG	Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, AR, Balkon	77,70	Hafenblick	
W4	57	2. OG	Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Bad, AR, Balkon	96,36	Moselblick	
W5	57	2. OG	Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Bad, AR, Balkon	54,01	Hafenblick	
W6	57	2. OG	Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, AR, Balkon	77,70	Hafenblick	
W7	57	Penthouse	Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Bad, AR, Balkon	84,69	Moselblick	<b>RESERVIERT</b>
W8	57	Penthouse	Rollstuhlgerecht, Schlafzimmer, Wohnen/ Essen/Kochen, AR, Bad Terrasse	80,20	Hafenblick	<b>RESERVIERT</b>
W9	58	1. OG	Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Balkon	55,40	Moselblick	
W10	58	2. OG	Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Bad, WC, AR, Balkon	96,40	Moselblick	

8 TG-Stellplätze | Nr 1 - 8

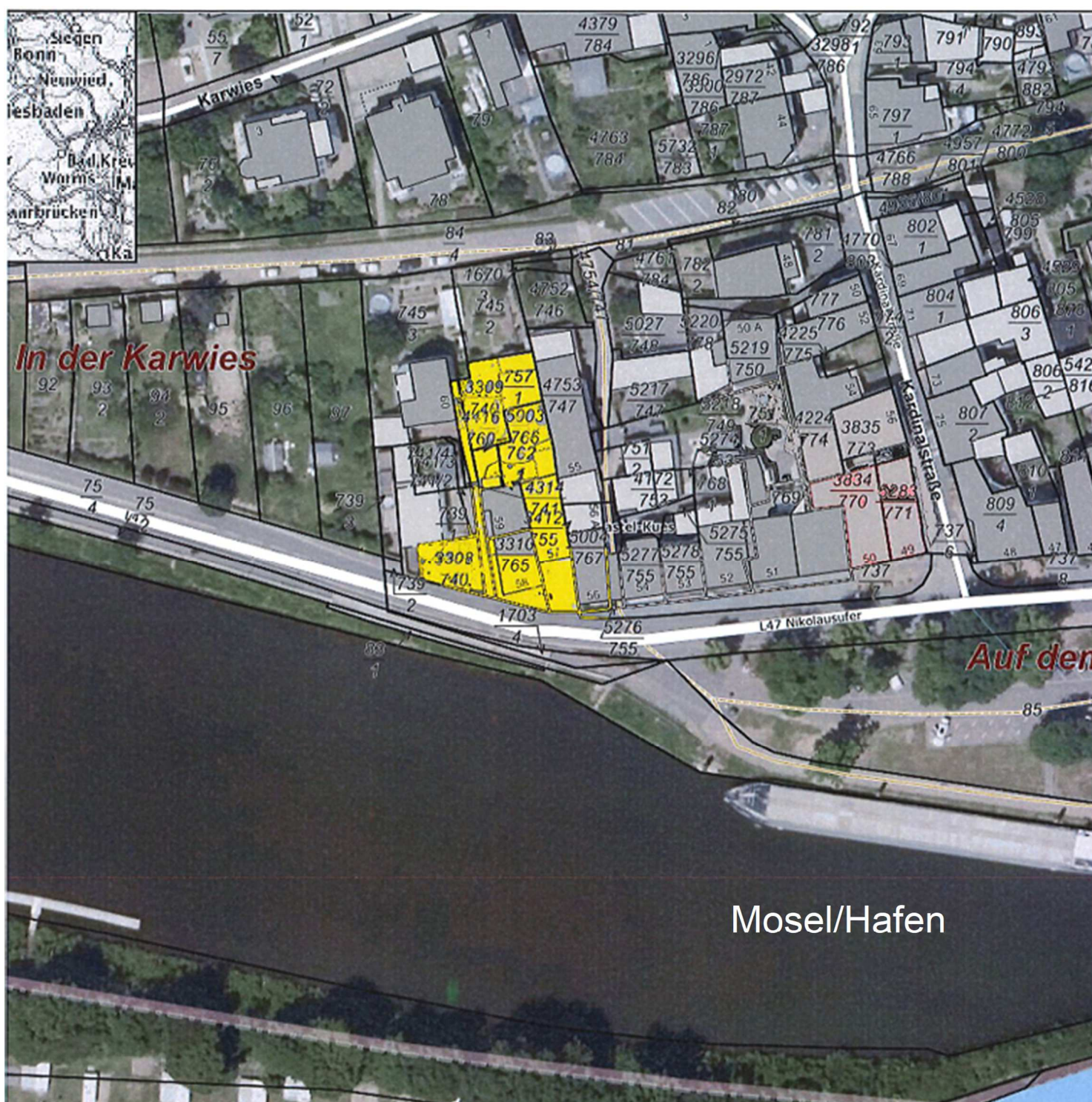
1 Garagen-Stellplatz | Nr 9

3 Außenstellplätze | Nr 10 - 12



# Lageplan

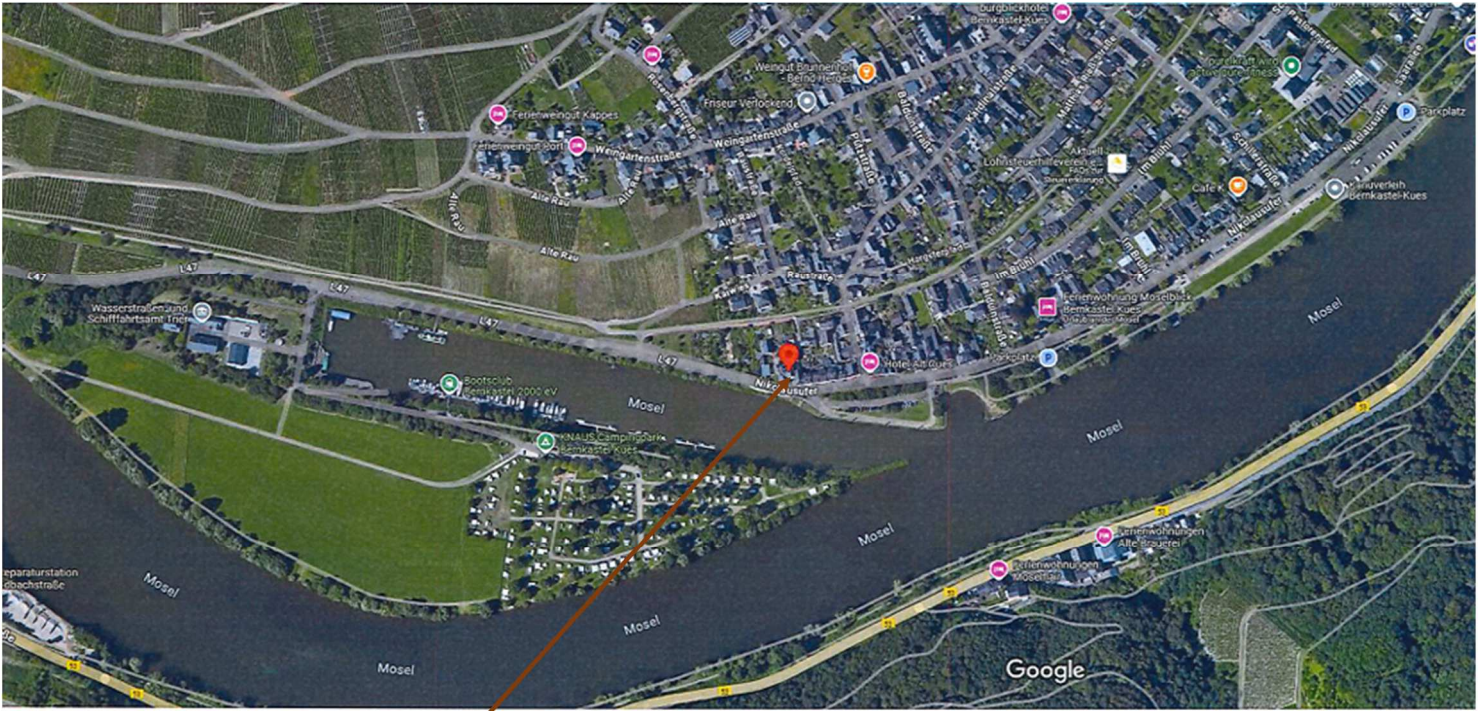
Bernkastel-Kues, Nikolausufer 57 + 58





# Lage in Bernkastel-Kues

Nikolausufer 57 + 58



Wohnen am Ufer





# Impressionen Bernkastel-Kues und Nikolausufer 57 | 58





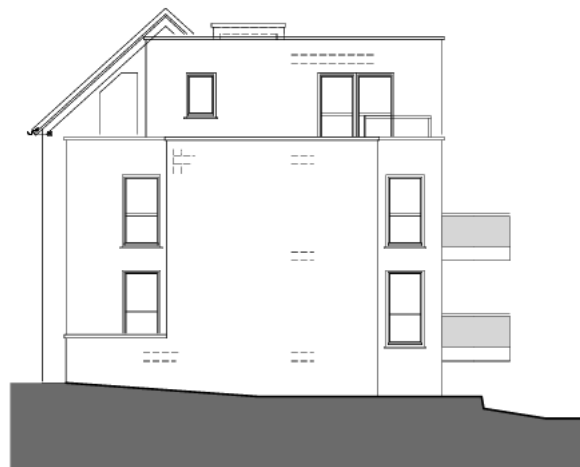
# Leben in Bernkastel-Kues



West-Ansicht



Nord-Ansicht

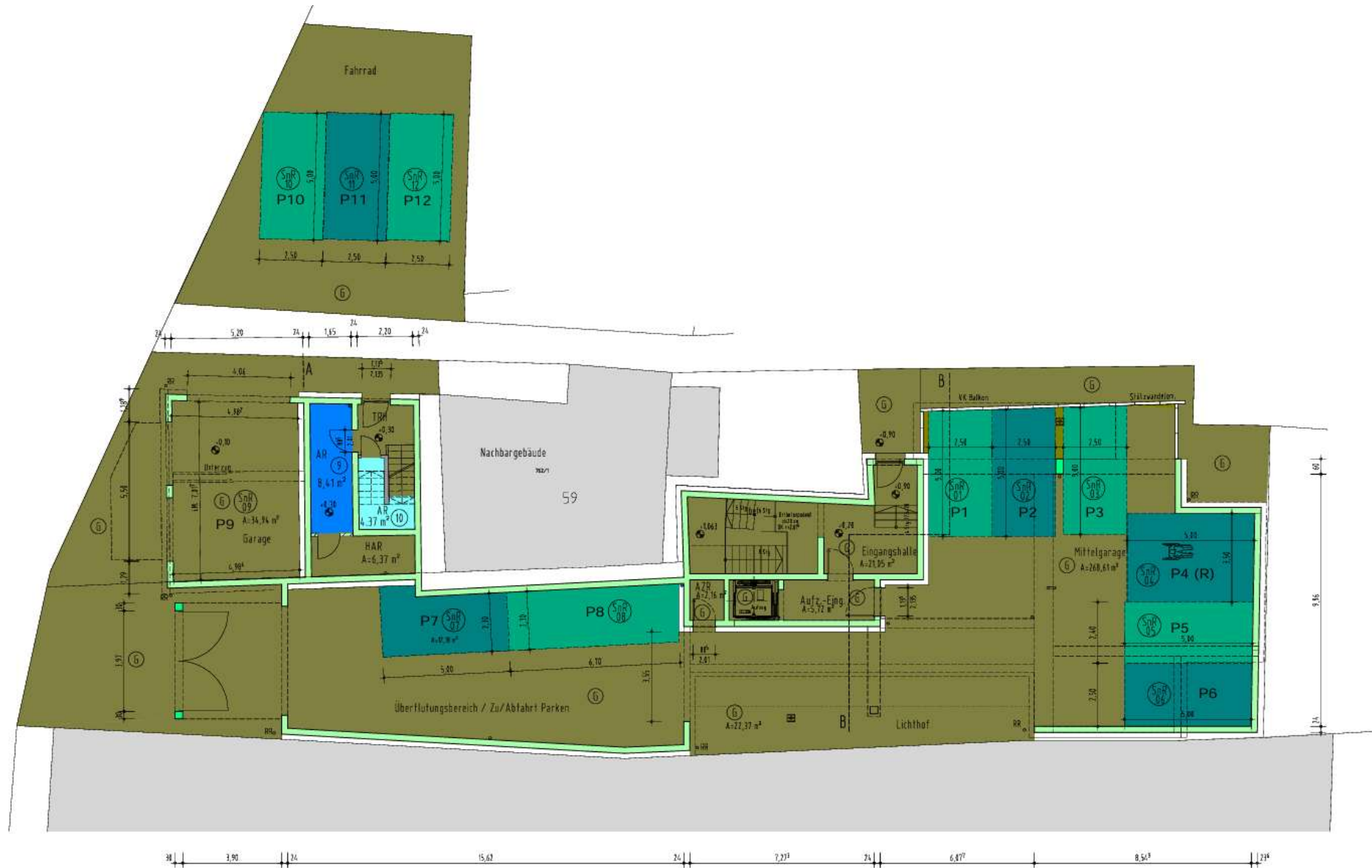


Süd-Ansicht

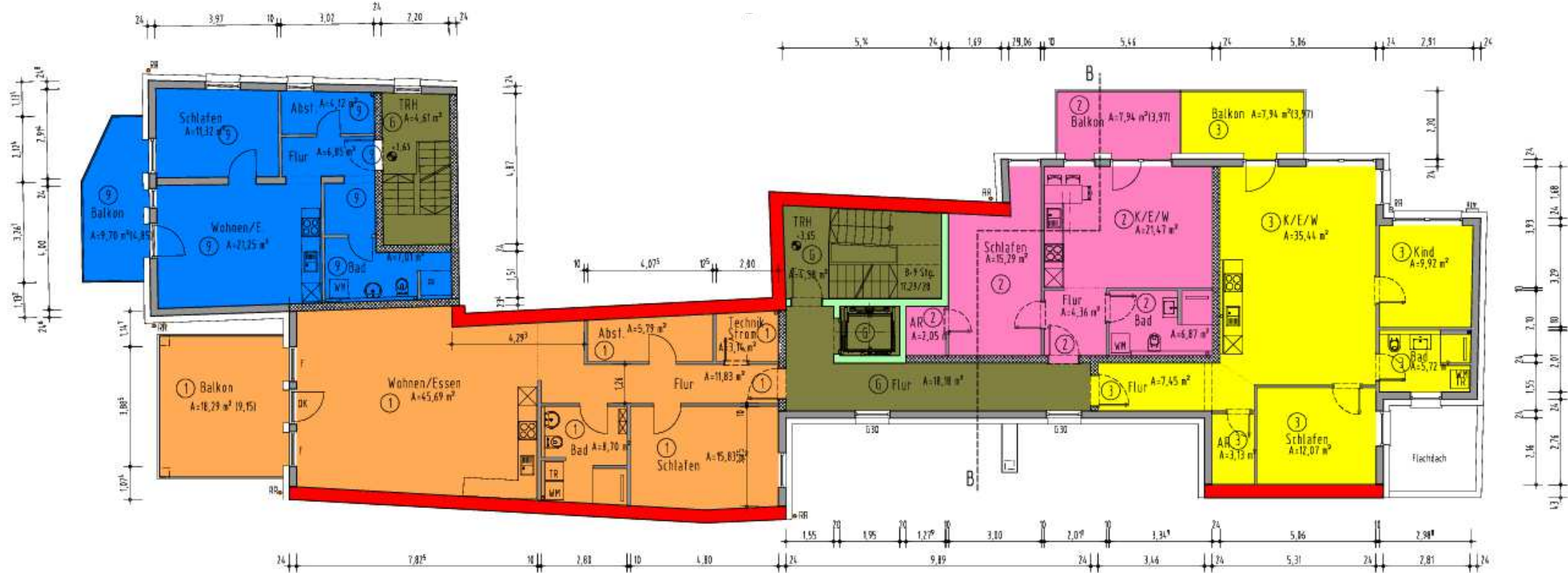




# Grundriss Erdgeschoss

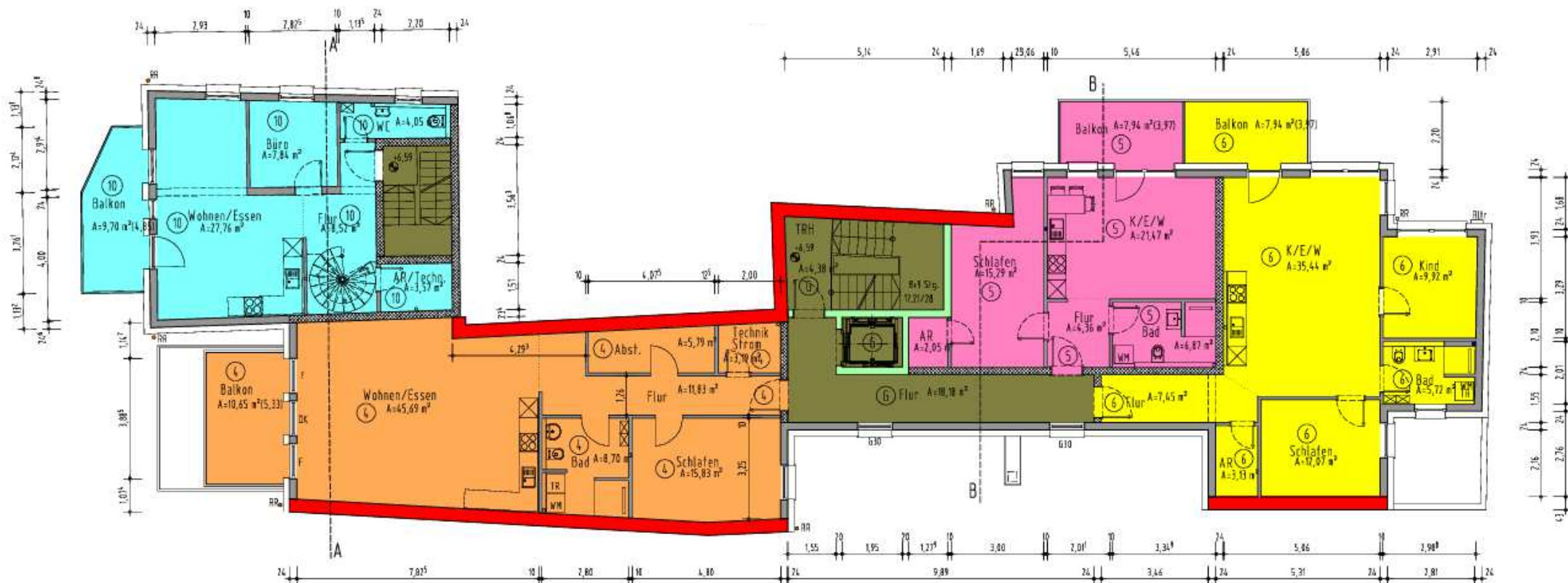


# Grundriss 1. Obergeschoss

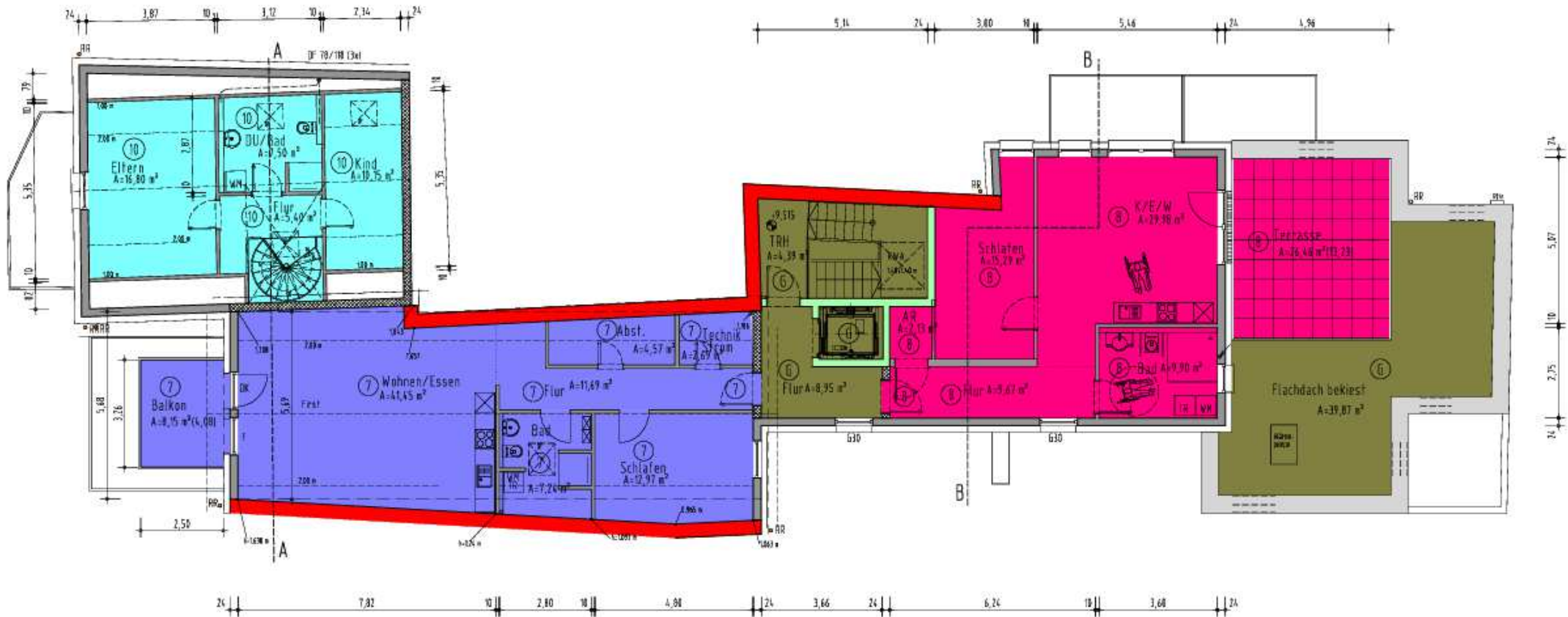




# Grundriss 2. Obergeschoss



# Grundriss Dachgeschoss





# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Neubau von 8 + 2 Wohneinheiten mit einer offenen Mittelgarage

### Nikolausufer 57 + 58 in 54470 Bernkastel-Kues

1. Allgemeines
2. Planungsgrundlagen
3. Unterlagen
4. Projektleitung
5. Rohbau
6. Ausbau
7. Haustechnik
8. Garage / Keller / Nebenräume
9. Außenanlagen
10. Ergänzendes

# 1. Allgemeines

Bei dem Neubauprojekt handelt es sich in Summe um 8 barrierearme Eigentumswohnungen in Gebäude Nr. 57 und 2 nicht barrierefreie Eigentumswohnungen in Gebäude Nr. 58, auf einer offenen Mittelgarage mit insgesamt 9 Stellplätzen. Im Außenbereich sind weitere drei Stellplätze vorhanden. Alle Wohnungen erhalten einen Balkon oder eine Dachterrasse. Die Gebäude werden nach KfW40 EE Standard errichtet.

## 2. Planungsgrundlagen

Grundlage der Bauausführung bilden die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Vorschriften, insbesondere die Landesbauordnung LBauO, die anerkannten Regeln der Technik (unter Beachtung der VOB) soweit die Bestimmungen des BGB dem nicht entgegenstehen. Die Gewährleistung wird gemäß BGB vereinbart. Der Wärmeschutz wird gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Der Schallschutz wird in Anlehnung an die DIN 4109 im erhöhten Schallschutz für den Wohnungsbau ausgeführt.

Die Architekten- und Ingenieursleistungen erbringt der Bauherr. Vor Baubeginn sind folgende Planungen erfolgt.

- Baugenehmigung mit evtl. Auflagen
- Ausführungsplanung inkl. Entwässerungsplanung
- Schallschutz
- Wärmeschutz
- Brandschutzkonzept
- Statik + Prüfstatik

## 3. Unterlagen

Flächen:

- Laut Exposé

Planungsunterlagen:

- Konzeptplanung vom 15.01.2025 – Grundrisse / Schnitt
- Konzeptplanung vom 15.01.2025 – Höhen Nachbarfassaden
- Baugenehmigung



## **4. Projektleitung**

Die einwandfreie Erstellung des Objekts wird durch eine qualifizierte Projektleitung vor Ort seitens des Auftragnehmers (AN) gewährleistet. Der Projektleiter koordiniert die Abläufe und den Informationsfluss zu allen beteiligten Architekten, Ingenieuren, Handwerkern und Lieferanten und stellt die erforderliche Ausführungsqualität sicher.

## **5. Rohbau**

### **5.1 Erdarbeiten**

Die Erdarbeiten werden in vollem Umfang vom AN übernommen. Der AN geht von unbelastetem Erdaushub aus. Eine evtl. benötigte Boden Beprobung / -Analyse geht zu Lasten des AG.

### **5.2 Fundamente**

Die Fundamente werden nach den statischen Berechnungen und Angaben des Bodengutachters als Streifen- bzw. Einzelfundamente ausgeführt. Die Fundamente erhalten Fundamenterde.

### **5.3 Bodenplatte**

Die Bodenplatte wird in Teilbereichen der Unterkellerung auf fachgerechten Unterbau (kapillarbrechende Schicht) auf Trennlage betoniert. Ausführungsqualität nach Angabe des Statikers. Alle sonstigen unterkellerten Bereiche, wie Garagenstellplätze, Fahrbahn und Ein-/Ausfahrt werden aus versickerungsfähigem, befahrbarem Pflaster auf verdichtetem Untergrund durch Schottertragschicht hergestellt.

### **5.4 Abdichtung gegen Bodenfeuchte**

Die erdberührenden Außenwandbereiche erhalten gegen Eindringen von Bodenfeuchtigkeit eine Dickschichtisolierung in ausreichender Stärke (Fa. DEITERMANN o. glw.) sowie einen Prallschutz aus 6 cm dicken Hartschaumplatten.

### **5.5 Untergeschoßwände**

Tragende Kellerwände werden in Stahlbeton Fertigteilen erstellt. Wände bleiben an der Oberfläche unbehandelt.

### **5.6 Tragende Innen- und Außenwände**

Die Wohnungstrennwände und tragenden Wände werden in Kalksandstein-, Bimsmauerwerk oder in Stahlbeton Fertigteilen ausgeführt.

### **5.7 Fassadenflächen**

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS), entsprechend des zum Baugenehmigungszeitpunkt geltenden Gebäudeenergiegesetz GEG, mit mineralischem, hellem Außenputz versehen.

### **5.8 Nichttragende Innenwände**

Die statisch nicht tragenden Wände werden aus Gipskartonständerwänden in der Stärke 12,5 cm hergestellt. Die Anschlüsse der Wände untereinander, an Decke und Fußboden sowie die Installationsschächte werden entsprechen den erhöhten schallschutztechnischen Erfordernissen im Wohnungsbau nach DIN4109 erstellt und verspachtelt.

### **5.9 Decken**

Die Geschossdecken sowie die Bodenplatte werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton hergestellt. Kellerdecken bleiben an der Oberfläche unbehandelt

### **5.10 Geschoßtreppen**

Die Treppenläufe werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt. Alle Treppenläufe werden schallentkoppelt eingebaut. Die Treppenpodeste werden mit einem trittschallisolierenden Aufbau versehen.

### **5.11 Dachdecker- und Klempnerarbeiten**

Als Hauptdach wird ein Satteldach als Warmdach errichtet. Konstruktion nach statischen Erfordernissen und Vorgabe der EnEV. Als Dacheindeckung für das Hauptdach wird ein Betonstein gewählt, Farbigkeit gemäß städtebaulichen Angaben. Ein Teilbereich erhält ein Flachdach über dem Obergeschoss. Dieser Bereich wird als Stahlbetondecke mit umlaufender Attika hergestellt und als begehbare Terrassenflächen ausgebildet. Zur Leistung gehören die Abdichtungsarbeiten, Wärmedämmung nach ENEC und die Mauerwerksabdeckung.

Regenfallrohre und Einlaufkästen aus Titanzinkblech, Standrohe aus verzinktem Stahl.

## **6.Ausbau**

### **6.1 Fenster und Fenstertüren**

Senkrechte Fenster- und Fenstertürkonstruktionen werden aus Kunststoff mit 2-facher Isolierverglasung nach Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Farbe außen RAL weiß / innen weiß geliefert und eingebaut. Alle Rahmen werden im Siebenkammerprofil und warmer Kante ausgeführt. Ein Teil der Fenster und Fenstertüranlagen ist feststehend; diese ergeben sich aus der Darstellung in den Aufteilungsplanen.

Brandschutzfenster gemäß Brandschutzkonzept zum Lichthof.

### **6.2 Rollläden und Sonnenschutz**

Alle senkrechten Fenster- und Fenstertürelemente der Wohngeschosse erhalten Kunststoff-Rollläden, Bedienung mittels Elektromotor mit Schalter in der Nähe der Rollläden, Schalterfunktion („Auf/Ab“).

Die Treppenhaus- und Kellerfenster erhalten keine Rollläden.

### **6.3 Fensterbänke**

Die Innenfensterbänke werden bei Fenstern mit Brüstungen aus weißem Werkstein, in den Bädern aus Fliesen hergestellt. Die Blendrahmen der bodentiefen Fenstertüren zu Balkonen oder Terrassen bilden über dem Bodenbelag eine Schwelle von 2 cm und erhalten eine Auftrittleiste aus Aluminium. Die Außenfensterbänke bestehen bei Fenstern, welche nicht an einen Balkon oder eine Terrasse angrenzen, aus pulverbeschichtetem Aluminium, Farbe weiß.



#### **6.4 Hauseingangstür**

Hauseingangstür im Untergeschoss aus hochwertigen Aluminiumprofilen (Fa. SCHÜCO o. glw.) Farbe innen weiß, Farbe außen nach Farbwahl AG mit Türblatt aus Klarglas (ESG) und Oberlicht, elektrischem Schließblech, langem Stoßgriff außen, Panikbeschlag innen. Obertürschließer mit Stoppfunktion

Farbvideo-Gegensprechanlage mit Klingelanlage (Ga. BTICINO o. glw.) neben dem Eingang, separate Briefkastenlage im Außenbereich.

Hochwasserschutz bei den geforderten Eingangstüren.

#### **6.5 Aufzugsanlage**

Hochmoderner Seilaufzug (eines deutschen Herstellers) für bis zu 8 Personen, max. 630kg, Maschinenraumlos, mit Stahlschiebtüren, endlackiert. Aufzugskabine innen mit Seitenwänden aus lackiertem Stahl mit eingelassenem Spiegel und Edelstahlhandlauf, Bodenbelag aus Fliesen wie im Treppenhaus, Kabinendecke mit aufgesetzten LED-Spots, Kabinentableau mit Punktmatrix-Display.

Der Aufzug ist mit 24-h Notruf-Aufschaltung versehen und vom TÜV abgenommen.

#### **6.6 Flure**

Die Flure und Verteilerflure erhalten als Bodenbelag keramische Fliesen orthogonal verlegt.

Format 60cm x 60cm, Farbe dunkelgrau, Fugenfarbe dunkelgrau, erste Güteklasse

(Materialbruttopreis 50,00€/m<sup>2</sup>). Alle Stahlbetontreppenläufe und Podeste des

Sicherheitstreppenhauses erhalten Tritt- und Setzstufen aus keramischen Fliesen orthogonal

verlegt, Format 60cm x 60cm, Farbe dunkelgrau, Fugenfarbe dunkelgrau, erste Güteklasse und

Eckschienen aus Aluminium zwischen Tritt- und Setzstufe. Die Wandflächen um die Aufzugstüren und deren Laibungen werden mit Fliesen verkleidet. Treppengeländer aus pulverbeschichtetem Flachstahl, Farbe grau, mit Edelstahlhandlauf.

Die Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses erhalten ein Malervlies mit Dispersionsfarbe weiß, Decken gestrichen.

#### **6.7 Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren sind hochwertige Holztüren mit beidseitig glatten Oberflächen, Vollspankern mit 2 vollflächigen Stahleinlagen, mit Holumfassungszargen, Höhe 2,10m (Fa. WESTAG, o. glw.) mit Dreifachverriegelung und Edelstahl-Sicherheitstürbeschlag

einbruchhemmend geprüft nach DIN EN 1627, Klasse RC2, Schallschutzklasse 3, Klimaklasse 3,

absenkbarer Gummilippendichtung, Minispion, Profilzylinder, innen Drücker, außen Knauf. Türblatt und Zarge sind innen und außen weiß.

#### **6.8 Schließanlage**

Die Gebäude erhalten eine Sicherheitsschließanlage mit gleichschießenden Schüsseln für die jeweiligen Wohnungstüren, Hauseingangstür und Technikräume. Es werden jeweils drei gleiche Schlüssel pro Wohnung übergeben. Zusätzlich drei Generalschlüssel, sowie drei „Hausmeisterschlüssel“.

#### **6.9 Innentüren**

Die Innentüren der Wohnungen sind beidseitig glatte Holztüren (Röhrenspan) mit Standardzarge, Farbe weiß, Höhe 2,10 m (Fa. WESTAG o. glw.), einschließlich Drückergarnitur mit Rosette in Edelstahl feinmatt (Fa. HOPPE o. glw.). Im Bereich der dauerelastischen Lippendichtung ist der Sturzbereich der Zarge als Überstromöffnung ausgebildet um den geforderten Luftwechsel für die kontrollierte Wohnungslüftung zu gewährleisten. Alle sonstigen Türen am Gebäude zu Fluren oder

Hausanschlussräumen sind Stahltüren in der behördlich erforderlichen Klassifizierung (Fa. NOVOFERM o. glw.) Farbe weiß.

#### **6.10 Innenputz**

Die Innenwände werden je nach Erfordernis mit einem glatten einlagigen Gipsmaschinenputz (Oberflächenqualität Q2) versehen. Die nichttragenden Trockenwände sowie die Stahlbetondecken im Bereich der Stoßfugen werden in Oberflächenqualität Q2 hergestellt. Die Kellerräume und Hausanschlussräume aus Mauerwerk erhalten einen Fugenglattstrich, Betonwände im Keller bleiben unverputzt.

#### **6.11 Tapezier- und Anstricharbeiten**

Alle Wand- und Deckenflächen in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen, sowie der Diele und im Flur werden mit Malervlies beklebt und mit weißer Dispersionsfarbe deckend gestrichen. Die nicht gefliesten Wände in den Bädern erhalten eine Kalkglätte oder Oberputz und werden weiß gestrichen.

#### **6.12 Estricharbeiten**

Alle Böden in den Wohngeschossen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung entsprechend den schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen. Die Kellerräume erhalten einen Zementverbundestrich mit grauem Farbanstrich.

#### **6.13 Oberböden**

In allen Räumen der Wohnung werden Vinylböden oder keramische Fliesen orthogonal, Format frei wählbar bis zu 60cm x 60 cm, Farbe nach Wahl des AG, Fugenfarbe silbergrau oder anthrazit, erste Güteklasse, Abriebgruppe IV (Materialbruttopreis 50,00 €/m<sup>2</sup>) verlegt. Verlegung von Mosaikfliesen, Diagonalverlegung, Einarbeitung von Bordüren, Einlegern etc. sind nicht im Preis enthalten.

#### **6.14 Wandfliesen**

In den Bädern werden glasierte Steingutfliesen orthogonal, Format frei wählbar bis zu 60cm x 60 cm, Farbe nach Wahl des AG, Fugenfarbe silbergrau oder anthrazit, erste Güteklasse, (Materialbruttopreis 50,00 €/m<sup>2</sup>) verlegt. Im Bad, Gäste-Bad und WC ist die Fliesenhöhe 1,30 m (Höhe Vorwandinstallation) im Bereich der Duschen raumhoch. Verlegung von Mosaikfliesen, Diagonalverlegung, Einarbeitung von Bordüren, Einlegern etc. sind nicht im Preis enthalten.

#### **6.15 Sanitäreinrichtungen**

##### Duschbad:

- Bodengleiche Dusche mit einer Duschrinne oder mittigem Ablauf, Einhebel-Unterputz-Wannenarmatur, Hansgrohe Focus in Chrom, Brauseset Hansgrohe, Croma 100 Vario mit 90 cm Stange, Seifenschale und Handbrause.
- Waschtischanlagen, Villeroy und Boch Subway 2.0 (Wandwaschtisch Größe 550 x 440 mm) in der Farbe weiß, mit Einhebel Waschtischarmatur Hansgrohe Focus in chrom, Spiegel 80 x 50 cm, Handtuschhalter 2-teilig Vigour Derby plus in chrom.
- WC-Anlage, wandhängendes Tiefspülklosett, Subway 2.0, ohne Spülrand in der Farbe weiß, mit Quick-release WC-Sitz und Edelstahl Scharniere. Duofix Spülkasten; Drückerplatte Sigma 01 in der Farbe weiß, Papierhalter mit Decker Vigour Derby in chrom



### Gäste WC:

Leistung nur enthalten, wenn im Grundriss eingezeichnet.

- Waschtischanlage von Villeroy und Boch, Subway 2.0 (Wandwaschtisch Größe 55 x 44 cm) in der Farbe weiß mit Einhebel Waschtischarmatur Hansgrohe Focus in chrom, Spiegel 80 x 50 cm, Handtuchhaken Vigour Derby in chrom.
- WC-Anlage: wandhängendes Tiefspülklosett Villeroy und Boch, Subway 2.0 ohne Spülrand in der Farbe weiß, mit Quick-release WC-Sitz und Edelstahl Scharnieren. Duofix Spülkasten; Drückerplatte Sigma 01 in der Farbe weiß, Papierhalter mit Deckel Vigour Derby in chrom.

## **7. Haustechnik**

### **7.1 Hausanschlüsse**

Alle notwendigen Hausanschlüsse wie Kanalanschluss für Schmutz- und Regenwasser, Strom, Frischwasser, TV und Telefon sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

### **7.2 Sanitärtechnik**

Abwasserleitungen aus schalldämmendem Kunststoffrohr; Anbindungsleitungen aus Kunststoffrohr; unter der Bodenplatte verlegte Leitungen ebenfalls aus Kunststoffrohr. Frischwasserleitungen aus Mehrschichtverbundrohr, wo notwendig aus Kunststoff. In der Technikzentrale wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasserentnahmestelle angebracht. Abwasserkanäle und Entwässerungsleitungen außerhalb des Gebäudes auf dem Baugrundstück sind enthalten.

### **7.3 Heizungsanlage**

Die Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser erfolgt über eine Luft- Wasserwärmepumpe (Fa. VISSMANN o. glw.) mit einer zentralen Warmwasserversorgung für Bäder und Küchen über einen Pufferspeicher mit Speicherladesystem und Zirkulationsleitung, die den technischen und hygienischen Anforderungen der neuen Trinkwasserverordnung entspricht. Die Luft- Wasserwärmepumpe wird auf dem Flachdachbereich über dem Treppenhaus aufgestellt. Das Heizrohrsystem besteht aus Stahl- und Kupferrohren mit Wärmedämmung gemäß Heizungsanlagenverordnung. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Räume sind einzeln über Aufputz Thermostate an den Zugängen zu steuern. Die Stellantriebe für die Fußbodenheizung und die Funkwärmemengenzähler sind in einem weißen Unterputzkasten im Abstellraum oder im Flur in der Installationswand untergebracht.

### **7.4 Elektroinstallation**

Die elektrotechnische Installation erfolgt nach Erfordernis und wird durch die Fachplanung abweichend von DIN18015 festgelegt. Die Installation erfolgt mit NYM-Leitungen unter Putz und über dem Rohfußboden. In den Neben- und Abstellräumen sowie der Tiefgarage erfolgt die E-Installation auf Putz. Die verschiedenen Stromkreise werden über Einbauautomaten abgesichert, die in der Unterputzverteilung z.B. im Abstellraum in der Installationswand eingebaut werden. Jede Wohnung erhält einen separaten Stromzähler im Hausanschlussraum. Alle Schalter, Taster und Steckdosen sind von der Lage in der Wohnung frei wählbar und Qualitätsprodukte in weißer Farbe (Fa. MERTEN, Typ M-Smart o. glw.). Deckenbrennstellen sind immer mittig in den Räumen angeordnet.

Eine Zuleitung vom Verteilerschrank zur PV-Anlage wird gelegt.

# Ausstattung Wohnungen:

## Wohnen / Essen

- 2 Deckenbrennstellen, schaltbar über Ausschalter
- 4 Zweifachsteckdosen in 0,30m Höhe
- 2 Einfachsteckdosen in 0,30 m Höhe
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 CAT-6 Netzwerkdose

## Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstellen, schaltbar über Ausschalter
- 4 Einfachsteckdosen in 0,30m Höhe
- 1 TV-Anschlussdose
- 1 CAT-6 Netzwerkdose
- 1 Batteriebetriebener Rauchwammelder

## Zimmer

- 1 Deckenbrennstellen, schaltbar über Ausschalter
- 4 Einfachsteckdosen in 0,30m Höhe
- 1 CAT-6 Netzwerkdose
- 1 Batteriebetriebener Rauchwammelder

## Küche

- 1 Deckenbrennstellen, schaltbar über Ausschalter
- 2 Zweifachsteckdosen in 1,10m Höhe
- 1 Steckdose für Kühlschrank in 0,30 m Höhe
- 1 Steckdose für Dunstabzug/Beleuchtung in 1,60m Höhe
- 1 Steckdose für Spülmaschine in 0,30m
- 1 Herdanschlussdose in 0,30m Höhe, separater Stromkreis (3L+N+PE)
- 1 Einfachsteckdose in 1,10m Höhe

## Flur / Foyer

- 2 Deckenbrennstellen, schaltbar über Wechselschalter
- 1 Einfachsteckdosen in 0,30m Höhe
- 1 Video- und Gegensprechanlage
- 1 Batteriebetriebener Rauchwammelder

## Balkon / Terrasse

- 1 Wandbrennstelle, schaltbar über Ausschalter von Wohnraum
- 2 Steckdosen, schaltbar über Ausschalter von Wohnraum (oben und unten)

## Abstellraum

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar über Ausschalter
- 1 Zweifachsteckdose für Waschmaschine und Trockner
- 1 Einfachsteckdosen in 0,30m Höhe
- 1 Elektroverteilung Unterputz
- 1 CAT-Medienverteiler Unterputz

## Bad / Gäste-WC

- 1 Deckenbrennstellen, schaltbar über Ausschalter mit Kontrolllampe im Flurbereich
- 1 Wandbrennstelle, schaltbar über Ausschalter
- 2 Einfachsteckdosen neben Waschtisch



# Ausstattung Gebäude:

## Treppenhaus

- Lichttaster an den Zugängen zum Treppenhaus
- LED-Decken- und Wandbeleuchtung aus Aluminium mit Opalglas (Fa. RZB o. glw.) geschaltet über Zeitrelais

## Flure

- Lichttaster an den Zugängen
- LED-Decken- und Wandbeleuchtung
- Aluminium mit Opalglas (Fa. RZB o. Glw.) geschaltet über Zeitrelais

## Außenbereich

- LED-Außenleuchte am Hauseingang geschaltet über Bewegungsmelder mit Zeitrelais
- LED-Außenleuchte an der Zuwegung zum Haus, geschaltet über Bewegungsmelder mit Zeitrelais

## Allgemeinräume UG

- Lichtschalter an den Zugängen
- Beleuchtung über LED-Deckenleuchten

## 7.5 Lüftungsanlage

Gemäß Lüftungskonzept erhalten Bad, Gäste-Bad und Abstellraum je nach Lage im Gebäude und berechnetem Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz einen motorisch betriebenen Kleinraumlüfter mit integrierter Rückschlagklappe, wenn technisch möglich kombiniert. Die nutzerunabhängige Lüftung zum Feuchteschutz erfolgt im Dauerbetrieb über 24 Stunden je Tag (Fa. Maico, o. glw.). In den Küchen werden aus diesem Grund keine Abluftöffnungen in Wänden oder Dächern vorgesehen, da die vorgeschriebene permanente Feuchtelüftung damit nicht funktioniert. In den Küchen sind Dunstabzugshauben mit Umluft zu planen. Zur Sicherstellung der personenbezogenen Frischluftstraten und zur Gewährleistung von Nenn- und Intensivlüftung ist die Fensterlüftung zusätzlich erforderlich.

## 8. Garage / Keller / Nebenräume

Die Gemeinschaftsgarage ist über Sicherheitsschleusen an die Treppenhäuser angeschlossen. Die natürliche Lüftung der Tiefgarage erfolgt über große Wandöffnungen. Die Lüftung der Kellerräume erfolgt über Lüftungsöffnungen, die in den Wänden eingelassen sind. Im Kellergeschoss sind die einzelnen Abstellräume für die Wohnungen vorgehalten. Die Räume für Hausanschluss- und Haustechnik werden maschinell über Kleinraumlüfter, wo notwendig, belüftet. Auf Wunsch wird ein elektrisches Sektionaltor in Fischgrätmuster eingebaut. Farbwahl nach Vorgabe AG.

## **9. Außenanlagen**

### **9.1 Balkone / Terrassen**

Die Balkone bestehen aus Stahlbeton mit Geländern aus korrosionsgeschütztem, feuerverzinktem und pulverbeschichtetem Flachstahl, Farbe grau. Abdeckung der Attika und der Brüstungen aus grau beschichtetem Aluminiumblech (Fa. PREFA o. glw.). Die Balkone und Dachterrassen erhalten einen Belag aus Keramiklatten 40/40cm. Materialbruttopreis 40,00 €/m².

Alle Balkone und Dachterrassen erhalten eine Außenzapfstelle.

### **9.2 Außenanlagen**

Die Zugänge der Häuser, die Außenstellplätze und die Garagenzufahrt werden aus grauem, versickerungsfähigem Pflasterbelag hergestellt. Spritzschutzstreifen aus grob gebrochenem dunklem Splitt, mit Kantstein eingefasst.

### **9.3 Briefkastenanlage**

Als Gemeinschaftsanlage, entsprechend der Wohnungsanzahl.

## **10. Ergänzendes**

Diese Baubeschreibung beschreibt das Bauobjekt in seiner Normalausstattung (Standard). Sofern der AG Änderungen wünscht, die zeitlich und technisch im Bauablauf durchführbar sind, wird der für die zusätzlich anfallenden Bauleistungen ein gesondertes Angebot erhalten. In einem solchen Sonderwunschangebot sind die Mehrleistungen und die daraus entstehenden Mehrkosten für Planung / Koordinierung und Ausführung ersichtlich.

# Verpflichtung zur Feststellung der Identität bei Immobilienverkäufen

## - Geldwäschegesetz -

Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) müssen Immobilienverkäufer die Identität ihrer Kunden feststellen. Die Verpflichtung haben Immobilienverkäufer vor dem mündlich oder schriftlich abgeschlossenen Kaufvertrag zu erfüllen. Das bedeutet, dass sie verpflichtet sind, sich den Personalausweis Ihrer Kunden zeigen zu lassen und die Daten aus dem Personalausweis festzuhalten. Außerdem müssen sie prüfen, ob ihr Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder für einen Dritten handelt.

Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind Sie als Kunde verpflichtet, dem Immobilienverkäufer die entsprechenden Auskünfte zu erteilen und Unterlagen oder Ausweis zur Prüfung vorzulegen.

### **Das Geldwäschegesetz sieht vor:**

- Der Vertragspartner ist zu identifizieren
- Die geschieht durch Einsichtnahme in den Personalausweis – bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister
- Name, Geburtsort und –datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken
- Bei Firmen werden die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz oder Sitz der Hauptniederlassung sowie der Name des gesetzlichen Vertreters vermerkt.
- Die Anfertigung einer Kopie des Ausweises oder des Handelsregisterauszuges ist in jedem Fall ausreichen
- Es sind Informationen über den Geschäftszweck einzuholen
- Es ist abzuklären ob der Kunde für sich oder für eine Dritten handelt, d.h. wer der wirtschaftlich Berechtig ist
- Unterlagen (Kopie Personalausweis etc.) sind fünf Jahre vom Immobilienverkäufer aufzubewahren
- Die Geschäftsbeziehung selbst sowie die im Verlauf durchgeführten Transaktionen (insbesondere Zahlungsflüsse) sind vom Immobilienverkäufer kontinuierlich zu überwachen

***Helfen Sie uns, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.***

***Bitte legen Sie uns Ihren Personalausweis vor Abschluss eines Kaufvertrages vor.***

***Vielen Dank.***



# Ihr Ansprechpartner



Hans-Jürgen Lichter

Telefon: +49 151 46536671

E-Mail: [hjlichter@avl-web.de](mailto:hjlichter@avl-web.de)

Anschrift: Im Webersgarten 25  
54484 Maring-Novian

