



Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 10 Wohneinheiten
in Jesteburg



Die Lage:

Die Gemeinde Jestedburg liegt 30 km südlich der Freien und Hansestadt Hamburg im Landkreis Harburg. Mit ihren 8.000 Einwohnern ist sie der größte Teil und Namensgeberin der Samtgemeinde Jestedburg neben Harmstorf und Bendestorf. Ihr hoher Erholungs- und Freizeitwert macht Sie zu einem der beliebtesten Wohnorte im Süden der Großstadt.

Hier können Sie im Bossard Tempel Kultur genießen, im Freibad ihre Bahnen ziehen und mit den Kleinen auf dem Spielplatz JestedPark Abenteuer erleben. Wanderer und Radler kommen auf den gut angelegten Wegen ebenso auf Ihre Kosten wie Paddler auf der Seeve. Der VfL Jestedburg bietet ein breitgefächertes Angebot, sogar ein Reitzentrum gibt es vor Ort. Drei Golfplätze befinden sich im Umkreis von nur 10 km Entfernung.

Der malerische Ortskern mit dem hügeligen Niedersachsenplatz ist von regionstypischen, liebevoll restaurierten Gebäuden geprägt. Im Ort und am Ortsrand gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten auch über den täglichen Bedarf hinaus. Neben Filialisten wie Famila und Budnikowski gibt es inhabergeführte Geschäfte im Bereich Drogerie, Foto, Mode, Kunst, Geschenkartikel, Deko, und Chocolaterie. Einen kleinen Wochenmarkt für den regionalen Einkauf finden Sie hier ebenfalls. Das nur 10 km entfernte Buchholz bietet weitere attraktive Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten.

Das gastronomische Angebot der Gemeinde ist vielfältig und bietet in Cafés und Restaurants etwas für jeden Geschmack und Anlass.

Jestedburg hat vier Kindergärten und eine Grund- und Oberschule mit gymnasialem Angebot.

Über die Autobahnen A1 und A7 in ca. 10 km Entfernung sind Sie stets gut angebunden, ob es nach Süden, Norden oder zum Hamburger Flughafen geht. In Buchholz, Hittfeld und Klecken können Sie die Bahnlinien nach Hamburg, Bremen und Hannover nutzen. Die Deutsche Bahn plant die Reaktivierung der alten Bahnstrecke von Buchholz über Jestedburg nach Harburg.

Ohne ein eigenes Auto können Sie die Buslinien oder während der Saison den Heideshuttle zu schönen Ausflugsorten in der Heide nutzen.

Für die gesundheitliche Versorgung gibt es ein gutes Angebot an Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken und Pflegediensten. Alten- und Pflegeheime befinden sich ebenfalls im Ort.

Lüllauer Straße 14 21266Jesteburg

Die ansprechende Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Jesteburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig gut erreichbar, und Sie sind schnell auf dem Seeve-Radweg oder anderen Spazierwegen.





Das Objekt

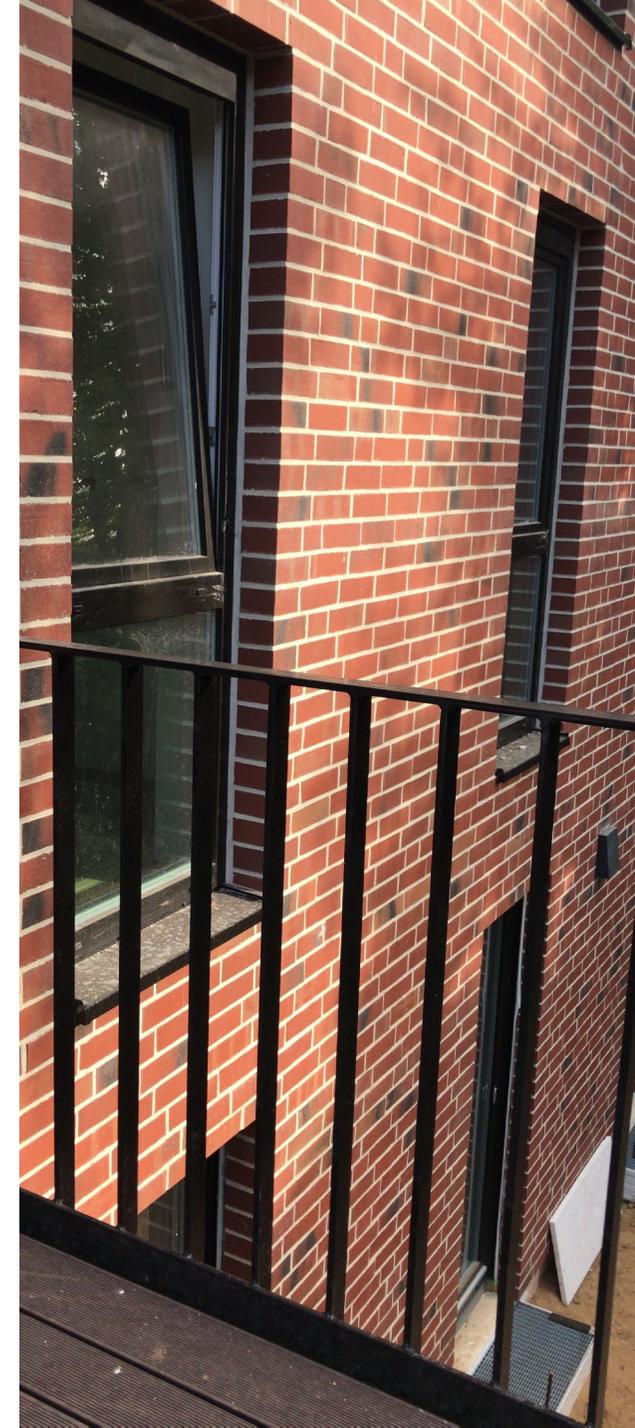
Wir bauen für Sie zehn Wohnungen in einer soliden, massiven Bauweise. Eine Wohnung ist rollstuhlgerecht geplant. Die weiteren neun Wohnungen werden barrierearm gestaltet. Vor dem Objekt bieten Ihnen Carports und Stellplätze die Möglichkeit, ihr Auto abzustellen. Fahrradstellplätze sind im Untergeschoss angeordnet, dort befinden sich auch die Abstellräume, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellflächen für Rollstühle, Kinderwagen und Rollatoren. Eine Erschließung mit dem Aufzug und ein großzügiges Treppenhaus bieten einen angenehmen Komfort. Eine Entsorgungsstation befindet sich neben der Carportanlage. Die Wärmedämmfassade wird mit rotem Klinkerriemchen ausgeführt. Das Dach ist flach geneigt. Dachterrassen und Balkone werden mit einem Belag in Holzoptik modern gestaltet und erhalten ein attraktives Geländer. Die Bicolorfenster erhalten 3-fach Verglasung und eine ressourcenschonende Wärmepumpe mit Unterstützung durch eine Photovoltaikanlage sorgen für Energie und Wärme.

Die Wohnungen

Wir bieten Ihnen zehn 2-3-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse oder Balkon. Die Ausrichtung der Wohnung zur Morgen- oder Abendsonne und das Geschoss lassen sich nach Ihrer Vorliebe wählen.

Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. Als Bodenbeläge werden Designböden in vielen Varianten und Optiken zur Auswahl stehen. Die Bäder erhalten Fliesen im Format 30/60cm an Wand und Boden und optisch ansprechende Sanitärobjekte. Weitere Details siehe Baubeschreibung.

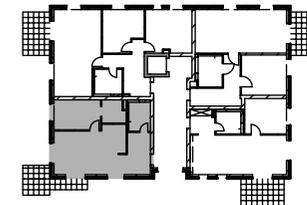
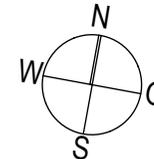
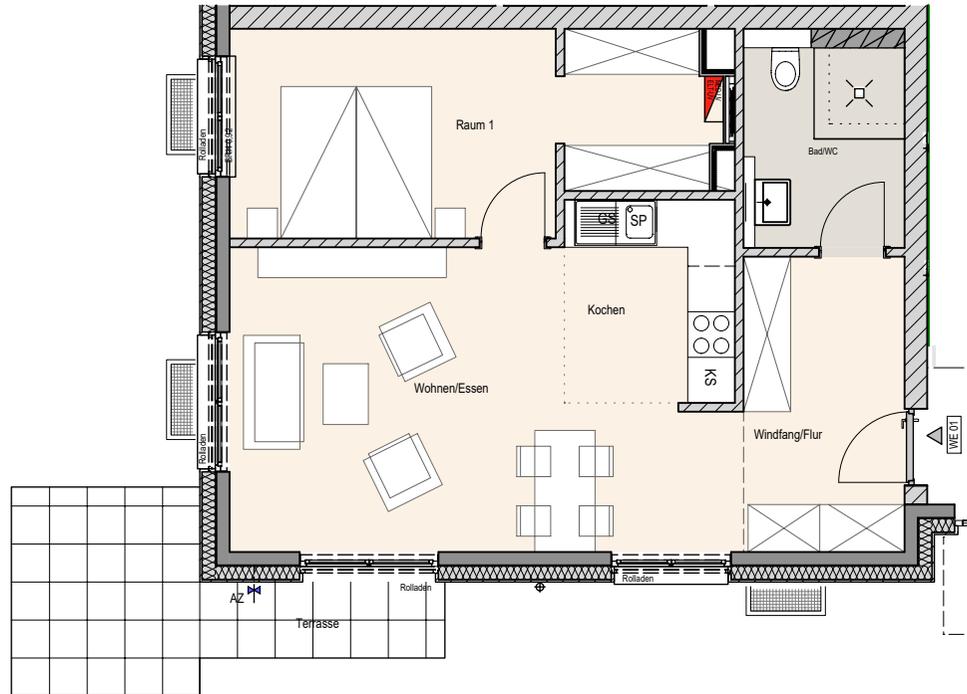
Sowohl für die Eigennutzung als auch als Kapitalanlage bieten die Wohnungen einen hohen Komfort.



Ausstattungsmerkmale der Wohnungen:

- Boden: Vinylplanke Tarkett Inspiration 55 oder Farbe nach Wahl
Fußleiste weiß, eckig
- Wand: Wände gespachtelt Q3, mit Vlies beklebt und altweiß gestrichen.
Farbwunsch möglich, es können Mehrkosten entstehen.
Bei Bedarf Beratung durch den Maler.
- Leiste: Vollholz Fußleiste eckig, weiß ähnl. Ral 9010
- Decke: Decken gespachtelt und weiß RAL 9010 gestrichen.
Farbwunsch möglich, es können Mehrkosten entstehen.
Bei Bedarf Beratung durch den Maler.
- Türen: Röhrenspanplattentüren mit glatter weißer Oberfläche, ähnl. Ral 9010
- Fenster: Dreifachverglaste Kunststofffenster, außen RAL8022 schwarzbraun, innen weiß,
hochwertige Edelstahlbeschläge, im EG abschließbar.
- Elektro: Hochwertige Schalter und Steckdosenserie in glänzend weiß.
- Sanitär: Ansprechende Objekte namhafter Hersteller in Weiß, wandhängende WC´s.
geflieste Duschen mit Mittelablauf.
- Küchen: Die Ausstattung der Küchen liegt beim Käufer. Elektroanschlüsse werden nach Küchenplanung
und Baubeschreibung hergestellt.

Weitere Angaben entnehmen Sie bitte unserer Baubeschreibung oder lassen Sie sich gern von uns beraten.



Erdgeschoss WE 01

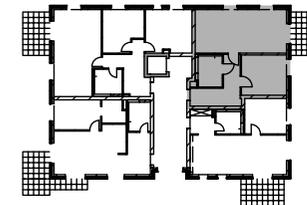
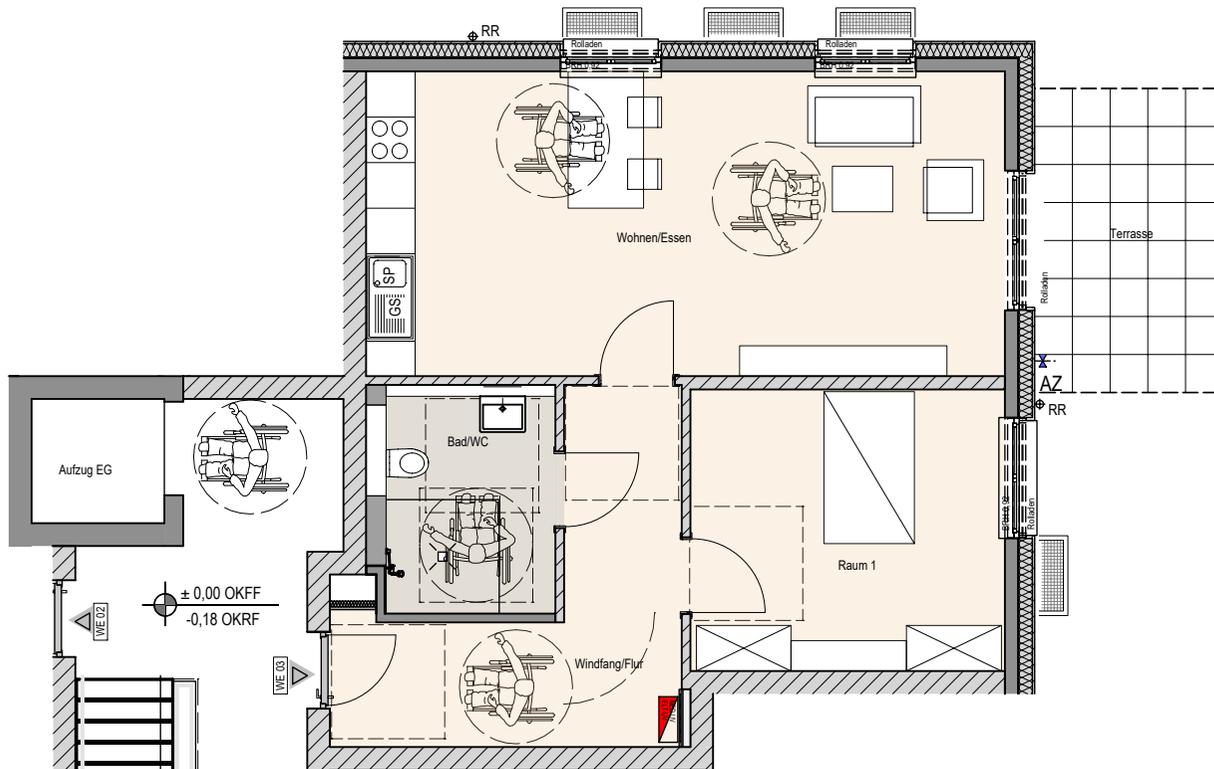
Kaufpreis 349.454,00 €

Funktion	Wohnfläche
Windfang/Flur	8,30 m ²
Wohnen/Essen	22,36 m ²
Raum 1	16,49 m ²
Kochen	6,04 m ²
Bad/WC	5,93 m ²
Terrasse	5,00 m ²
Wohnfläche	64,12 m²

Legende

- Vinyl-Planke
- Fliese
- Elektro-Medien UV
- Heizkreis-UV
- Terrassenfläche

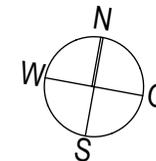
0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Erdgeschoss WE 03

Kaufpreis 404.226,50 €

Rollstuhlgerechte Wohnung

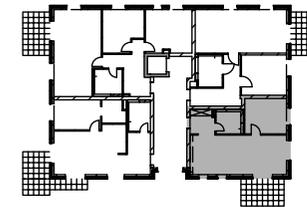
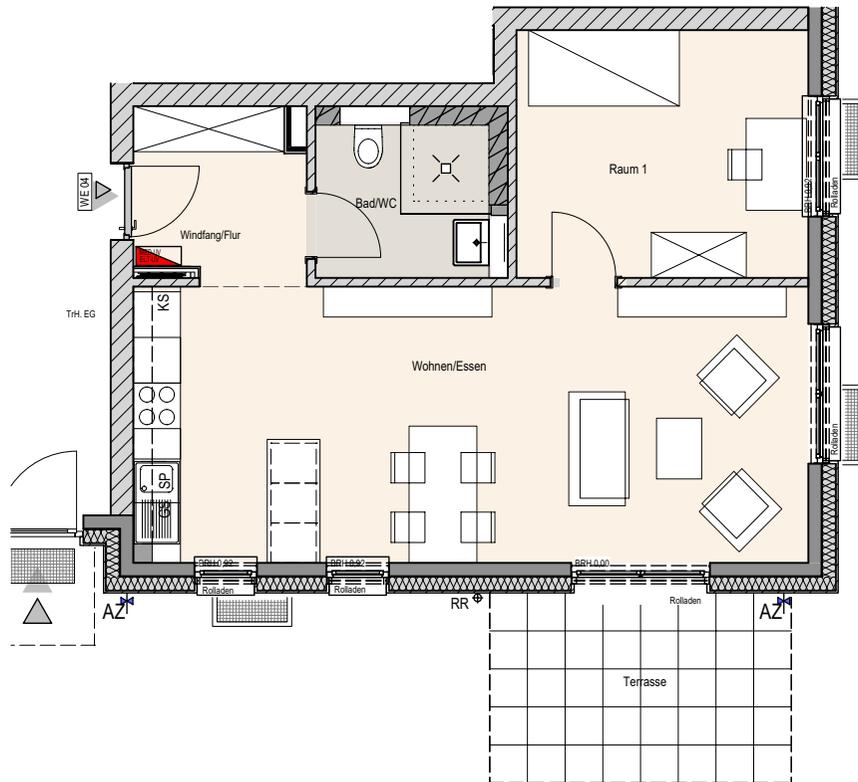


Funktion	Wohnfläche
Windfang/Flur	12,57 m ²
Wohnen/Essen	33,96 m ²
Raum 1	15,49 m ²
Bad/WC	7,15 m ²
Terrasse	5,00 m ²
Wohnfläche	74,17 m²

Legende

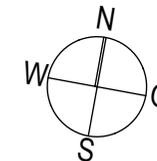
- Vinyl-Planke
- Fliese
- Elektro-Medien UV
- Heizkreis-UV
- Terrassenfläche





Erdgeschoss WE 04

Kaufpreis 328.689,50 €

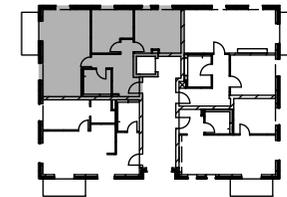
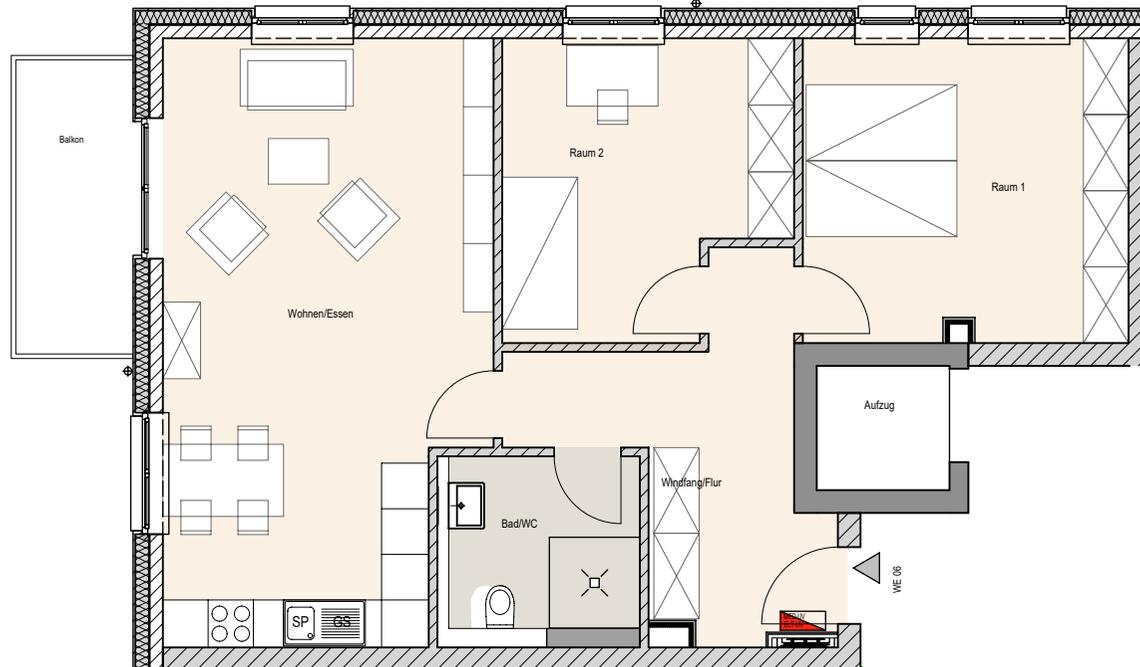


Funktion	Wohnfläche
Windfang/Flur	5,19 m ²
Wohnen/Essen	32,53 m ²
Raum 1	12,62 m ²
Bad/WC	4,97 m ²
Terrasse	5,00 m ²
Wohnfläche	60,31 m²

Legende

- Vinyl-Planke
- Fliese
- Elektro-Medien UV
- Heizkreis-UV
- Terrassenfläche

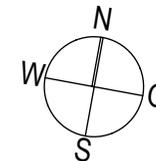




1.Obergeschoss WE 06

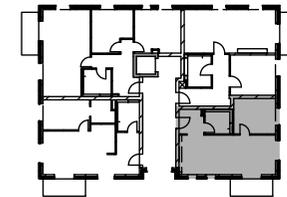
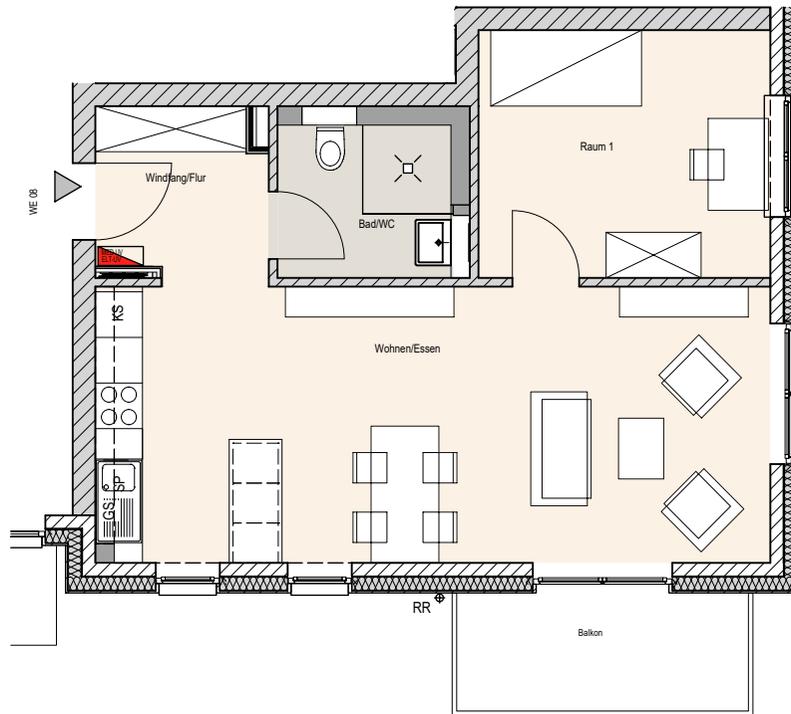
Kaufpreis 467.828,00 €

Funktion	Wohnfläche
Windfang/Flur	12,36 m ²
Wohnen/Essen	32,88 m ²
Raum 1	17,05 m ²
Raum 2	13,80 m ²
Bad/WC	6,75 m ²
Balkon	3,00 m ²
Wohnfläche	85,84 m²



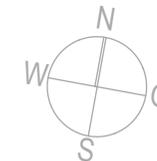
Legende

 Vinyl-Planke	 Fliese
 Elektro-Medien UV	 Heizkreis-UV



1.Obergeschoss WE 08

Kaufpreis 317.789,50 €



Funktion	Wohnfläche
Windfang/Flur	5,22 m ²
Wohnen/Essen	32,53 m ²
Raum 1	12,62 m ²
Bad/WC	4,94 m ²
Balkon	3,00 m ²
Wohnfläche	58,31 m²

Legende

 Vinyl-Planke	 Fliese
 Elektro-Medien UV	 Heizkreis-UV



BAUBESCHREIBUNG

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUS MIT 10 WE und CARPORTANLAGE
IN 21266 Jesteburg, Lüllauer Straße 14



EINFÜHRUNG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. LAGE, ERSCHLIEßUNG, NUTZUNGEN
2. BAULASTEN / GRUNDDIENSTBARKEITEN
3. WOHN- / NUTZFLÄCHE
4. BRANDSCHUTZ
5. SCHALLSCHUTZ
6. WÄRMESCHUTZ / SOMMERLICHER WÄRMESCHUTZ
7. STATIK
8. BARRIEREFREI NUTZBARE WOHNUNGEN
9. PLANUNG

B. ROHBAU

1. ERDARBEITEN, GRÜNDUNG, VERMESSUNG
2. ENTWÄSSERUNG
3. KELLERGESCHOSS
4. AUßENWÄNDE, INNENWÄNDE, ABMAUERUNGEN, DECKEN
5. TREPPEN
6. FASSADE
7. DACHTERRASSEN UND BALKONE
8. DACH UND ZIMMERERARBEITEN

C. AUSBAU

1. FENSTER, VERGLASUNG, SONNENSCHUTZ, ROLLLÄDEN, GELÄNDER
2. TÜREN, TORE, SCHLIEßANLAGE, AUFZÜGE
3. INNENPUTZ, MALERARBEITEN
4. ESTRICH, FLIESEN UND BODENBELÄGE

D. HAUSTECHNIK

1. HEIZUNGSANLAGE, WARMWASSERBEREITUNG, VERBRAUCHSMESSUNG
2. LÜFTUNG
3. SANITÄRE EINRICHTUNGEN
4. ELEKTROINSTALLATION

E. AUßENANLAGEN

1. TERRASSEN IM ERDGESCHOSS
2. STELLPLÄTZE / ZUWEGUNGEN
3. MÜLLSTANDPLATZ
4. AUFSTELLPLATZ WÄRMEPUMPE
5. GRÜNFLÄCHEN / PFLANZFLÄCHEN
6. EINFRIEDUNG
7. KINDERSPIELPLATZ
8. CARPORTS

F. SCHLUSSBEMERKUNGEN

1. GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN
2. SONDERWÜNSCHE
3. PREISANGABEN
4. EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE IN PLÄNEN
5. MAßE, ABMAUERUNGEN, ROHRKÄSTEN
6. WARTUNG UND PFLEGE / ÜBERGABE
7. ANLAGEN ZUR BAUBESCHREIBUNG

EINFÜHRUNG

Im Zentrum von Jesteburg gelegen und dennoch im Grünen bauen wir für Sie ein Mehrfamilienhaus mit zehn attraktiv geschnittenen Wohnungen in verschiedenen Größen.

Jesteburg bietet eine attraktive Infrastruktur mit vielen Geschäften für den täglichen Bedarf, sowie gemütlichen Cafés und Restaurants. Ärzte verschiedener Fachgebiete und Apotheken sind ebenfalls im Ort vorhanden. Ihre Freizeit können Sie in einer traumhaften landschaftlichen Umgebung genießen. Die Lüneburger Heide, die Seeve oder der Klecker Wald laden zu Spaziergängen und Radtouren ein. Unzählige Vereine und ein Freibad bieten ein großes Freizeitangebot. In Hamburg sind Sie in nur 30 Minuten und ab Buchholz, das Sie in 15 Minuten erreichen, haben Sie einen direkten Anschluss an die Bahnlinien Hamburg-Bremen und Hamburg-Hannover. Es ist eine Reaktivierung der Bahnstrecke von Jesteburg nach Buchholz und Hamburg Harburg ab 2027 im Gespräch. Die Autobahnen A7 und A1 sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einem Kellergeschoss in Massivbauweise errichtet. Alle Geschosse erreichen Sie über einen Aufzug. Die Fassade wird mit roten Klinkerriemchen, dunklen Fensterrahmen, Balkongeländern und roten Dachpfannen zum Ortsbild passend gestaltet. Die Treppenhausgestaltung, Geländer, Aufzug und Wohnungseingangstüren werden in Material und Farbe abgestimmt. Die Carportanlage mit extensiv begrünem Dach bietet acht Stellplätze, weitere vier nicht überdachte Stellplätze sind vorhanden. Ein Stellplatz davon wird behindertengerecht ausgeführt. Es werden drei Carportanlagen mit 2x3 bzw. 1x2 Stellplätzen errichtet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Lüllauer Straße.

Der Zugang zum Gebäude befindet sich auf der Straßenseite direkt hinter der Carportanlage und führt über eine leicht ansteigende Rampe zum Eingang. Ein Vordach schützt vor Witterung. Durch den modern und hell gestalteten Eingang erreichen Sie über eine massive Treppe mit Natursteinbelag und einen modernen Aufzug alle Geschosse.

Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon, die Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten eine Dachterrasse. Von den zehn Wohnungen sind sieben barrierefrei, eine rollstuhlgerecht und zwei eingeschränkt barrierefrei. In den beiden Staffelgeschosswohnungen ist der Zugang zur Dachterrasse mit einer Stufe ausgeführt, daher sind sie in diesem Punkt eingeschränkt barrierefrei. Das geneigte Walmdach des Gebäudes ist mit Pfannen eingedeckt. Es werden Kunststofffenster mit einer Verglasung gemäß der Wärmeschutzverordnung eingebaut. In den Erdgeschosswohnungen werden elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern eingebaut. Alle weiteren Fenstertüren zum Balkon erhalten eine elektrische Anschlussmöglichkeit - Verteilerdose innen rechts oder links des Sturzes - für einen späteren Einbau von Markisen.

Die Wohnungen werden entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung und den zum Ausführungszeitpunkt geltenden anerkannten Regeln der Technik erstellt. Das Gebäude wird nach den energetischen Berechnungen auf Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes, GEG von 2020 errichtet. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. LAGE, ERSCHLIEßUNG, NUTZUNGEN

Lage des Grundstücks: Lüllauer Straße 14, 21266 Jesteburg
Grundstücksgröße: ca. 1.560 m²

Die öffentliche Erschließung des Grundstücks findet über die Lüllauer Straße statt.
Die Wohneinheiten werden schlüsselfertig, einschließlich öffentlicher und nicht öffentlicher Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) erstellt.

Das Gebäude besteht aus zehn Wohnungen in zwei Vollgeschossen mit jeweils vier Wohnungen und einem Staffelgeschoss mit zwei Wohnungen und einem Vollkeller mit zehn Abstellräumen, Stellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren, Wasch- und Trockenraum, Hausanschluss und Heizungsraum.
12 Stellplätze werden erstellt, acht Stellplätze davon mit Carport, vier Stellplätze sind nicht überdacht. Ein Stellplatz davon wird behindertengerecht ausgeführt.

2. BAULASTEN / GRUNDDIENSTBARKEITEN

Zurzeit sind keine Baulasten bekannt.

3. WOHN- / NUTZFLÄCHE

Die Grundflächen werden nach der DIN 277 und die Wohn- und Nutzflächen nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 01.01.2004) auf Grundlage des Bauantrags vom 27.10.2022 und des Nachtrags vom 02.05.2023 mit den Bauantragsplänen im M 1:100 ermittelt. Die Balkon-, Terrassen-, und Dachterrassenflächen sind anteilig zu 50% gem. Wohnflächenverordnung angerechnet.

4. BRANDSCHUTZ

Für das Bauvorhaben wird der Brandschutz gemäß dem Brandschutzkonzept und den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung umgesetzt.

5. SCHALLSCHUTZ

LUFTSCHALL- UND TRITTSCHALLSCHUTZ INNERHALB DES GEBÄUDES

Der Schallschutz erfolgt auf Grundlage der DIN 4109 -1 (2018) Tab.2.

6. WÄRMESCHUTZ / SOMMERLICHER WÄRMESCHUTZ

Das Gebäude wird mit dem geforderten Wärmeschutz nach GEG 2020 und Gutachten eines Sachverständigen erstellt. Für den sommerlichen Wärmeschutz wird teilweise ein innenliegender Sonnenschutz s. Anlage 1 Sonnenschutz gefordert, dies ist Sache des Erwerbers.

7. STATIK

Sämtliche Dimensionierungen der tragenden Bauteile werden nach statischen und konstruktiven Erfordernissen ausgeführt.

8. BARRIEREFREI NUTZBARE WOHNUNGEN

Die Wohnungen werden größtenteils barrierefrei ausgeführt. Entsprechend der NBauO wird die Erdgeschosswohnung WE 03 rollstuhlgerecht erstellt. Abweichend von den Anforderungen der NBauO werden die Fenstergriffe und die Schalter wie bei den barrierefreien Wohnungen ausgeführt.

9. PLANUNG

Die gesamte Planung wird von der Groth-Bau GmbH, nachfolgend Bauträger genannt durchgeführt.

B. ROHBAU

1. ERDARBEITEN, GRÜNDUNG, VERMESSUNG

Die Baugrube wird nach dem Abbruch der Altbebauung den Erfordernissen entsprechend ausgehoben und wieder verfüllt. Überschüssiger Bodenaushub wird abgefahren. Für das Grundstück hat die Luftbildauswertung die Kampfmittelfreigabe erteilt. Der Oberboden wird seitlich abgeschoben und zur späteren Gartengestaltung gelagert.

Die Gründung erfolgt gemäß statischem Nachweis und Bodengutachten. Die Erdung wird gemäß DIN 18014 und DIN EN 62561-2 ausgeführt.

2. ENTWÄSSERUNG

Die Gebäudeentwässerung erfolgt auf Basis der Entwässerungsgenehmigung, den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen sowie Vorschriften/Auflagen der Baubehörde.

Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet, Objekte im Kellergeschoß, WM und Ausgussbecken, werden mit einer Hebeanlage entwässert.

Alle Fallrohre werden außenliegend zusammengefasst und in den öffentlichen Regenwasserkanal entwässert, ggf. wird bei Bedarf eine Drainage vorgesehen.

In allen Wohngeschossen werden die Leitungen verdeckt, im Estrichaufbau oder in Vorwandinstallationen verlegt. Im Kellergeschoß verlaufen Sie vor der Wand oder unter der Decke.

3. KELLERGESCHOSS

Die Außenwände des Kellergeschosses werden aus Mauerwerk und/oder Stahlbeton gemäß den Vorgaben aus der statischen Berechnung erstellt. Sichtbare Sockel werden mit einem Wärmedämmverbundsystem und Riemchen ausgeführt. Erdangefüllte Wände erhalten Perimeterdämmung und DIN konforme Abdichtungen, nach Anforderungen des Wärmeschutznachweises.

Das Innenmauerwerk wird aus Kalksandsteinen und/oder Stahlbeton erstellt. Der Keller wird partiell belüftet, s. Plan. Zusätzlich befinden sich zwischen den Räumen Lüftungsöffnungen in den Wänden, um weitere Zirkulation zu gewährleisten. Die Kellerwände werden innen mit dichtgewischten Fugen ausgeführt.

Die Räume des Kellergeschosses sind nicht für Wohnzwecke oder für die Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen geeignet.

4. AUßENWÄNDE, INNENWÄNDE, ABMAUERUNGEN, DECKEN

Alle Außenwände, Treppenhaus- und Wohnungstrennwände sowie die tragenden Innenwände des Hauses werden aus Kalksandsteinen und/oder Stahlbeton, einschließlich aller notwendigen Stürze, entsprechend den Vorgaben der Tragwerksplanung erstellt. Die nicht tragenden Innenwände werden, je nach statischen Erfordernissen, aus doppelt beplankten Gipskartonwänden bzw. Mauerwerk erstellt.

Die Installationsschächte sowie die Vorsatzschalen- werden in Gipskarton ausgeführt. Die Aufzugsschachtwände werden aus Stahlbeton erstellt.

Alle Decken werden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Im STG werden die Decken in Gipskartonbauweise ausgeführt.

5. TREPPEN

Die Geschoßtreppen und Podeste werden aus Stahlbeton gem. Statik hergestellt und mit einem Natursteinbelag sowie Verfugung und Sockelleisten passend zum Bodenbelag ausgestattet.

6. FASSADE

Die Fassadengestaltung ergibt sich aus den Ansichten der Architektenplanung. Alle Außenwände werden als Wärmedämmverbundsystem mit Backstein-Klinker-Riemchen in rot-braun Kohle ausgeführt.

7. DACHTERRASSEN UND BALKONE

Balkone werden in Ortbeton mit nutzfertiger Betonoberfläche in grau erstellt und erhalten einen massiven WPC-Bohlen-Belag in Holzoptik mit Gefälle. Eventuell stehendes Wasser auf dem Belag stellt keinen Mangel dar. Die Ansichts- und Unterseiten erhalten einen Anstrich.

Die Dachterrassen in den Staffelgeschossen - Südseite - werden auf der Stahlbetondecke mit einer Dampfsperre sowie einer Gefälledämmung und einer Folienabdichtung oder einer bituminösen Abdichtung erstellt und erhalten wie die Balkone einen massiven WPC-Bohlen-Belag als Terrassenbelag in Holzoptik. Eventuell stehendes Wasser auf dem Belag stellt keinen Mangel dar.

8. DACH UND ZIMMERERARBEITEN

Das flach geneigte Walmdach wird als Zimmermannskonstruktion entsprechend der Tragwerksplanung inkl. aller Einbauteile, Unterspannbahn, Konterlattung und Dämmung gemäß Wärmeschutzberechnung und GEG 2020 ausgeführt. Der nicht nutzbare Dachraum ist durch Revisionsöffnungen in den Wohnungen für Wartungsarbeiten zugänglich. Lagern und Abstellen ist dort verboten.

Die Dachüberstände werden mit Stirnbrett und Unterschlag in Resopal oder gleichwertig, verkleidet. Attikaabdeckungen werden pulverbeschichtet, ähnl. RAL 8022, schwarzbraun, Dachrinnen und Fallrohre werden mit allen erforderlichen Verbindungsstücken in Zink ausgeführt. Das Dach wird mit der roten Harzer Pfanne der Fa. Braas in matt gedeckt.

Die Dachflächen im Staffelgeschoß auf der Nordseite erhalten eine extensive Dachbegrünung und sind nur zur Wartung durch Fachpersonal zu betreten.

Die Carportdächer erhalten eine extensive Begrünung.

C. AUSBAU

1. FENSTER, VERGLASUNG, SONNENSCHUTZ, ROLLLÄDEN, GELÄNDER

FENSTER UND VERGLASUNG

Alle Fenster und Fenstertüren ab Erdgeschoss entsprechen der Ausführungsplanung und dem Wärmeschutznachweis. Die Elemente kommen in Bicolor Kunststoffrahmen (innen weiß, außen gem. Farbkonzept) zur Ausführung. Die Fenster erhalten eine Drehkippfunktion oder werden feststehend ausgeführt. Alle Elemente sind mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgestattet. Die Fenstergriffe werden passend zu den Türgriffen, im Erdgeschoss mit abschließbare Griffoliven, ausgeführt. Der Einbruchschutz wird gemäß der Widerstandsklasse RC2N ausgeführt. Die Fenster erhalten, je nach Berechnung, Außenbauteilluftdurchlässe (ALD) für die Lüftung.

Bodentiefe Fenster, die nicht im Bereich von Terrassen oder Balkonen sind, erhalten eine Absturzsicherung aus Glas, als feststehendes Brüstungselement gem. technischer Regeln.

Das Kellergeschoss erhält entsprechend der Planung Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung. Abhängig vom Gelände werden sie mit Kunststofflichtschächten ausgestattet. Diese sind zur natürlichen Entwässerung unten offen und nach oben mit feuerverzinkten, begehbaren Gitterrosten, die gegen Abhebung gesichert sind, versehen.

Die außen liegenden Fensterbänke bestehen aus Aluminium, farbeschichtet, gem. Farbkonzept, die Innenfensterbänke aus Agglo-Marmor-Mikro. Dies gilt nicht für die Kellerfenster.

SONNENSCHUTZ

Die Anforderungen des sommerlichen Wärmeschutznachweises gem. GEG von 2020 werden berechnet. In den Wohnungen, in denen ein innenliegender Sonnenschutz erforderlich ist, ist dies Sache des Erwerbers. In allen Wohnungen ohne erforderlichen Sonnenschutz werden für die nachträgliche Montage von außenliegenden Markisen an jedem Balkon oder Terrasse elektrische Verteilerdosen unter Putz vorgesehen. Die Position wird innen, rechts- oder links neben dem Sturz liegen.

ROLLLÄDEN

Erdgeschoßwohnungen erhalten an den Fenstern und Fenstertüren Rollläden. Der Rollladenbehang wird einfarbig in Alu ausgeführt. Die Rollläden werden elektrisch mit Fernbedienung bedient. Hiermit ist der sommerliche Wärmeschutz erfüllt.

AUßENGELÄNDER

Sofern vorhanden, werden Balkone und Dachterrassen mit einem Außengeländer gemäß Planung des Architekten und statischer Berechnung versehen. Die Geländer bestehen aus pulverbeschichtetem, feuerverzinktem Stahl, ähnl. RAL 8022, schwarzbraun, mit Pfosten, Ober- und Untergurt und Füllstäben.

TREPPENGELÄNDER

Das Stahlgeländer im Treppenhaus hat einen Ober- und Untergurt sowie senkrechte Stäbe, wird farbig gesrichen, ähnl. RAL 8022, schwarzbraun, und erhält beidseitig Handläufe aus Holz.

2. TÜREN, TORE, SCHLIEßANLAGE, AUFZÜGE

HAUSEINGANG

Die Hauseingangstüren bestehen aus pulverbeschichtetem Aluminium mit Isolierverglasung und Panikbeschlag. Die erforderlichen Obentürschließer entsprechen der DIN EN 1154 zur barrierefreien Nutzung. Die Hausbriefkästen und die videoüberwachte Gegensprech- und Klingelanlage werden neben der Hauseingangstür nach Architektenplanung positioniert. Die Ausführung erfolgt gemäß Farbkonzept.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren erhalten eine Stahlzarge mit 3-fach-Verriegelung, RC2N, einen Sicherheitsbeschlag, einen Profilzylinder, beidseitig schließbar, mit Kernziehschutz und einen Türspion, Höhe ca. 1,40m, (nicht barrierefrei), Rollstuhlwohnung Höhe 1,20m. Weiterhin werden die Wohnungseingangstüren aus Brandschutzgründen dicht-schließend mit Obentürschließern, gemäß DIN EN 1154 ausgeführt. Innenseitig werden Zarge und Tür in weiß ausgeführt, außen mit einer HPL-Oberfläche, Pinie grau cross, PiC44+ o.ä. und lackierter Zarge ähnlich RAL 8022, schwarzbraun.

WOHNUNG INNENTÜREN

Die Türen in den Wohnungen erhalten jeweils weiße, endbehandelte Umfassungszargen und Röhrenspanplattentüren mit glatter Oberfläche. Die Türdrücker werden in Edelstahl ausgeführt, die Türblätter erhalten eine umlaufende Dichtung. Alle Innentüren erhalten einen Unterschnitt gem. Lüftungsberechnung ca. 2,0 cm, zwischen Unterkante Tür und Oberkante Fertigfußboden, so dass die Luftzirkulation auch bei geschlossenen Türen gewährleistet ist.

KELLERGESCHOSS

Im Kellergeschoss werden Stahlblechtüren verwendet, wenn gefordert mit Obentürschließern, gemäß DIN EN 1154. Die Abstellräume werden in Mauerwerk erstellt. Die Türen der Abstellräume zum Flur werden als Kellersystemtüren in Metall ausgeführt, der Sturzbereich bleibt offen für die Luftzirkulation.

SCHLIEßANLAGE UND EINBRUCHSICHERUNG

Es wird eine Schließanlage für alle Gemeinschaftsbereiche, die Wohnungs-, Carport- und Kellertüren und Briefkästen eingebaut. Die Zugänge zu den Haustechnikräumen, den Trockenräumen sowie zu ggfs. vorhandenen weiteren Räumen sind ebenfalls in die Schließanlage integriert. Verwendet werden gleichschließende Profilzylinderschlösser mit Berechtigungskarte und Registrierung.

AUFZUG

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug gemäß Fachplanung. Er ist mit einem Telefonnotrufsystem (24-Stunden) ausgestattet und erhält den Treppenhausbelag als Bodenbelag sowie einen halbhohen Spiegel und einseitig einen Handlauf. Die Größe der Kabine beträgt Breite 1,10m / Tiefe 1,40m.

3. INNENPUTZ, MALERARBEITEN

INNENPUTZ

Die massiven Wände in den Wohnungen und Treppenhäusern, einschl. Treppenlauf, erhalten einen Gipsputz der Qualität Q3. Die Massivwände der Sanitäräume erhalten einen Wandputz mit der Oberflächenqualität Q3. Die Stahlbetondecken werden geputzt, Fertigteildecken gespachtelt. Die gemauerten Wandflächen im Keller erhalten einen Wischputz/ Fugenglattstrich.

MALERARBEITEN

Die Malerarbeiten in den Gemeinschaftsbereichen und den Abstellräumen des Kellers umfassen einen weißen Anstrich sowohl für die Wände als auch für die Decken. Der Boden wird mit einem staubbindenden Anstrich ausgeführt. Die Unterseiten der Balkone werden gestrichen, Farbe ähnlich RAL 7035 lichtgrau.

Alle Wände in den Wohnräumen werden gespachtelt und grundiert und mit Malervlies tapeziert. Sie erhalten einen Dispersionsfarbanstrich in Altweiß ähnlich RAL 9016. Die Decken werden im gleichen Farbton gestrichen.

Die Wände und Decken des Treppenhauses sowie die Unterseiten der Treppenläufe werden ebenfalls mit Malervlies tapeziert, malerfertig gespachtelt. Die Decken sowie die Unterseiten der Treppenläufe werden in Altweiß ähnlich RAL 9016 mit scheuerbeständigem Anstrich versehen. Die Wände werden im Farbton STO Color 31435, o.ä. mit scheuerbeständigem Anstrich versehen.

Die Oberflächen der Stahltüren werden bauseits, im Farbton ähnl. RAL 8022, schwarzbraun lackiert.

4. ESTRICH, FLIESEN UND BODENBELÄGE

ESTRICH

Alle Kellerräume mit Ausnahme der Treppenhäuser im Keller erhalten einen Zementestrich auf Dämmung, der mit einem staubbindenden Anstrich versehen wird.

Die Erd-, Ober- und Staffelgeschosse, sowie die Treppenpodeste auf den Wohnebenen erhalten einen wärme- und trittschalldämmten, schwimmenden Zementestrich gem. Schallschutzanforderungen. Die Bäder mit barrierefreien Duschen werden, gemäß DIN 18534-1 2017-07 Abdichtung von Innenräumen, um 1cm abgesenkt hergestellt.

FLIESEN

Die gefliesten Wand- und Bodenflächen im Badezimmer und im Gäste-WC werden mit großformatigen Fliesen ausgestattet. Der Brutto-Fachhandels-Verkaufspreis beträgt bis zu 30,00 €/m², ohne Verlegung. Formate: 30 x 60 cm gem. Materialliste. Der Duschbereich in den barrierefreien Wohnungen erhält Mosaikfliesen ca. 5,7 cm / 5,7 cm oder kleiner, je nach Auswahl. Die Auswahl ist bei der Bemusterung in unserem Hause innerhalb des Standardangebotes möglich.

Bodenfliesen und Wandfliesen werden in Badezimmern und WC's im wilden Verband verlegt. Die Wände im Bereich der Sanitärobjekte werden ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Duschen ca. 2,10 m, gefliest. Freie Kanten werden mit Edelstahl-Eckschutzschienen, als L-Form ausgeführt. Alle Stöße und Übergänge zwischen Boden- und Sockelfliesen werden elastisch versiegelt.

NATURSTEIN

Die Podeste und Laufflächen der Treppenhäuser werden mit Natursteinfliesen Jura, Format 40cm / 40cm belegt. Die Sockel, min. 5-6cm hoch, werden aus gleichwertigem Material erstellt. Die Treppen Tritt- und Setzstufen werden im gleichen Material belegt mit großformatigen Patten und einer eingefrästen Rutschhemmung.

FUßBODENBELÄGE – DESIGN-VINYL-BODEN

Alle Wohn- Küchen- und Schlafräume und Flure erhalten einen vollflächig verklebten Design-Vinyl-Boden im wilden Verband zum Brutto-Fachhandels-Verkaufspreis in Höhe von 30,00 €/m² und eine weiße Holzfußleiste ca. 10/60 mm. Eine Auswahl des Designs innerhalb des Standardangebotes ist bei der Bemusterung in unserem Hause möglich.

D. HAUSTECHNIK

1. HEIZUNGSANLAGE, WARMWASSERBEREITUNG, VERBRAUCHSMESSUNG

HEIZUNGSANLAGE

Das Gebäude wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Spitzenlastabdeckung über einen elektr. Heizstab gemäß Haustechnikplanung beheizt. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine im Estrich verlegte Fußbodenheizung, welche sich über Raumthermostate regulieren lässt. Flure, Garderoben und Abstellräume erhalten keine eigenen Raumthermostate. Küche und Wohnen wird gemeinsam geregelt. Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt nach dem Wärmeschutznachweis und der Heizlastberechnung.

Die Heizlastberechnung bezieht sich auf folgenden Norm-Innentemperaturen:

Wohn- und Schlafräume	+ 20°C
Bade- und Duschräume	+ 24°C
WC-Räume	+ 20°C
Flure, Treppenhäuser	+ 15°C

Innerhalb der Wohnungen werden die Heizkreisverteiler nach Möglichkeit in den Garderobenbereichen installiert, siehe Grundriss.

Im Untergeschoß werden im Treppenhaus und Wasch- /Trockenraum Heizkörper montiert. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

WARMWASSERBEREITUNG

Das Rohrnetz für Warm- und Kaltwasser besteht aus Mehrschicht-Verbundrohr, Kupfer- oder Edelstahlrohrleitungen. Die Brauchwassererwärmung erfolgt über Wärmepumpe und/oder Durchlauferhitzer. Der individuelle Wasserverbrauch wird über getrennte Zählervorrichtungen, siehe Grundriss abgerechnet.

VERBRAUCHSMESSUNG

Die Verbrauchsmessung jeder Wohnung für Heizung, Warm- und Kaltwasser erfolgt über einzelne Wärmemengen- sowie Kalt- und Warmwasserzähler. Die individuelle Verbrauchsmessung und Abrechnung obliegt der Eigentümergemeinschaft. Daher ist der Erwerb oder die Anmietung von Zählern der Verwaltung als Vertretung der Eigentümergemeinschaft zugeordnet. Lage der Zähler nach technischen Vorgaben gemäß Planung.

2. LÜFTUNG

Die Lüftung erfolgt lt. Lüftungskonzept auf Grundlage der DIN 1946-6, Reduzierte Lüftung. Außenbauteilluftdurchlässe (ALD) sorgen für Zuluft, die Abluft wird mit einer mechanischen, feuchtegesteuerten Entlüftung der Bäder und WCs erzeugt. Die Türblätter werden um ca. 2,0 cm gekürzt und sorgen so für die erforderlichen Lüftungsquerschnitte.

Kellerräume der Wohnungen erhalten, bis auf einen, ein Fenster innerhalb einer Kasematte. Alle Kellerräume ohne Fenster erhalten Lüftungsdurchlässe zu den Nachbarräumen. Die Abstellräume erhalten zum Flur Kellersystemwandtüren in Metall für ausreichenden Lüftungsquerschnitt. Es wird zusätzlich eine einfache mechanische Lüftung im Flurbereich eingebaut, im Kellergrundriss Anlage 3 schematisch dargestellt.

3. SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Die Abmessungen und Anzahl der Sanitärobjekte ergeben sich aus den Grundrissen. Der Aufstellort der Waschmaschine ist im Kellergeschoss vorgesehen und dargestellt.

BAD UND GÄSTE-WC

Bad und Gäste-WC erhalten Porzellan-Waschtische, mit Einhebel-Einloch-Waschtischbatterie für Warm- und Kaltwasser und Ablaufgarnitur. Eine Porzellan-WC-Anlage wandhängend montiert, mit Sparspülung sowie WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff. Wir verwenden Objekte namhafter Hersteller.

Alle Wohnungen erhalten bodengleiche Duschen mit Mitteleinlauf.

Die sanitärtechnischen Installationen wie Spülkasten, Verrohrungen etc. sind als Vorwandinstallation in einer Trockenbauvorsatzschale integriert.

Duschabtrennungen und Badaccessoires gehören nicht zum Lieferumfang und können vom Erwerber nach der Übergabe eingebaut werden.

KÜCHEN

Die Küchen erhalten 1 WW-Anschluss und 1 KW- Anschluss mit Eckventilen und 1 Schmutzwasseranschluss mit Geruchsverschluss für Geschirrspüler und Spüle. Lage der Installation lt. anliegender Küchenplanung. Abweichungen s. Sonderwünsche.

AUßENBEREICHE

Dach-Terrassen und EG-Terrassen erhalten eine Außenzapfstelle.

Im EG. ist außerdem eine allgemeine Zapfstelle im Eingangsbereich vorgesehen.

Der Waschmaschinenraum erhält einen Ausguss mit Kaltwasseranschluss.

4. ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation erfolgt ab Hausanschluss und wird gemäß den gültigen VDE-Vorschriften ausgeführt. Die nötigen Hausanschlussleitungen werden vom Verkäufer bis in den Hausanschlussraum geführt. Eine Photovoltaikanlage (20 m², Peakleistung 3,64 kW) wird auf dem Dach, Richtung Süden, installiert. Für den Datenanschluss wird ein Glasfaserkabel zu den Wohnungen verlegt. Der jeweilige Anschluss an das Verteilernetz des Versorgers für Telefon / Internet / Kabel-TV wird von den Erwerbern beim Versorger beauftragt. Die Anschlusskosten trägt der Erwerber.

Die zentrale Hauptverteilung mit Zählerschrank ist im Hausanschlussraum angeordnet. Innerhalb der Wohnungen werden, soweit möglich in den Garderobenbereichen Verteiler- und Sicherungskästen mit Kippschaltern eingebaut. Lage siehe Grundriss.

Die Leitungsführung erfolgt in den Wohnungen grundsätzlich in Unterputzverlegung bzw. in den Trockenbauwänden. In den untergeordneten Allgemeinbereichen, wie Technik, Abstellräumen und den Carports auf Putz.

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt mit Schaltern und Steckdosen, Fabrikat gemäß beigefügter Materialliste. Im Leistungsumfang der Wohnungen sind keine Leuchten enthalten, außer je 1 Außenleuchte Balkon/ Terrasse oder Dachterrasse, Modell gem. Architektenplanung.

Jede Wohnung erhält batteriebetriebene Rauchwarnmelder gemäß Bauordnung. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft gemietet. Der Betrieb und die Wartung unterliegen der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft, ebenso wie die Wärmemengenzähler.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Keller.

Die Ausstattung der einzelnen Räume hat den folgenden Umfang und ist auch Grundlage für die individuelle Elektroplanung. Sie kann (vereinzelt) von der DIN 18015-2 und der RAL-RG 678 abweichen.

FLUR

- 1 Wechsel- bzw. Kreuzschaltung für 1 Brennstelle, bei Fluren über 3 m Länge 2 Brennstellen
- 1 Steckdose 1fach bzw. 2 Steckdosen jeweils 1fach bei Fluren über 3 m Länge
- 1 Video- Gegensprechanlage zum Hauseingang

WOHNZIMMER

- 2 Ausschaltungen für 2 Brennstellen
- 2 Steckdosen 1fach
- 3 Steckdosen je 2fach
- 1 Multimediadose für Radio/TV-/Datenanschluss inkl. 3fach Steckdose*
- 1 Schukosteckdose 1fach für das Telefon
- 1 Rollladenantrieb (nur im EG) Fernbedienung
- 1 Außensteckdose für Balkon/Terrasse
- 1 Ausschaltung für 1 Brennstelle – Terrasse oder Balkon, innen, mit Kontrollleuchte

KÜCHE

- 1 Ausschaltung mit 1 Steckdose (für Schrankbeleuchtung)
 - 1 Steckdose für Anschluss Kühlschrank
 - 3 Steckdosen je 2fach
 - 1 Herdanschlussdose
 - 1 Steckdose für Anschluss von Geschirrspüler
 - 1 Steckdose für separaten Backofen (optional nach Küchenplanung)
 - 1 Steckdose für Anschluss von Dunstabzugshaube, nur Umluftbetrieb
 - 1 Ausschaltung für 1 Brennstelle
- Die Installation wird gemäß Küchenplanung ausgeführt. Abweichungen s. Sonderwünsche

SCHLAFZIMMER

- 1 Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Steckdose 1fach
- 2 Steckdosen je 2fach
- 1 Multimediadose für Radio/TV-/Datenanschluss inkl. 3fach Steckdose*

BADEZIMMER

- 1 Ausschaltung mit Doppelschalter für 2 Brennstellen (Decken- und Wandauslass)
- 1 Steckdose 1fach
- 1 Steckdose 2fach
- 1 Anschluss für WC-Lüfter (falls erforderlich)

WC

- 1 Ausschaltung mit Doppelschalter für 2 Brennstellen (Decke- und Wandauslass)
- 1 Steckdose 1fach
- 1 Anschluss für WC-Lüfter (falls erforderlich)

SONSTIGE WOHNÄRÄUME (JE NACH PLANUNG)

- 1 Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Steckdose 1fach
- 2 Steckdosen je 2fach
- 1 Multimediadose für Radio/TV-/Datenanschluss inkl. 3fach Steckdose*

ABSTELLRAUM

- 1 Ausschaltung für 1 Brennstelle
- 1 Steckdose 2fach

KELLERRAUM

- 1 Ausschaltung für 1 Brennstelle auf Putz
- 1 Steckdose 1fach auf Putz
- 1 Kellerleuchte

CARPORT

- 1 Außenleuchte mit Bewegungsmelder für je 2 Stellplätze über allgemein Strom
- Optional gegen Aufpreis eine Steckdose abschließbar zur Reinigung
- Optional gegen Aufpreis Kabel Daten und Elektro zur Vorbereitung der E- Mobilität, ohne Anschlüsse

GEMEINSCHAFTSBEREICHE

- je 1 Außenwandleuchte vor dem Hauseingang mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr
- Treppenhaus: Wand -und Deckenleuchten, Euluna, Modell Cleo, Sensor o.ä. mit Bewegungsmelder und Zeitsteuerung
- die Kellerdurchgänge erhalten Leuchten
- Heizungsraum: 1 Brennstelle als Ausschaltung, 1 Steckdose 1fach
- Waschküchen: 1 Steckdose für Anschluss Waschmaschine
1 Steckdose für Anschluss Trockner

* Je Multimediadose wird eine Kat 7-Datenleitung mit Multimedia-/Telefonanschlussdose (RJ45) ausgeführt. Diese werden sternförmig in die Elektrounterverteilung geführt und aufgelegt (passive Komponenten). Die aktiven Komponenten (wie Router, Modem etc.) sind im Lieferumfang nicht enthalten.

E. AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen werden auf Grundlage des Lageplans vom Bauträger geplant und ausgeführt und sind Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Im Außenbereich erhält das Haus einen frostsicheren Wasseranschluss und eine abschließbare Außensteckdose. Weiterhin erfolgt eine Wegebeleuchtung gemäß Außenanlagenplanung.

1. TERRASSEN IM ERDGESCHOSS

Es werden Terrassenplatten, grau, Beton, 40x60cm im Sandbett verlegt.

2. STELLPLÄTZE / ZUWEGUNGEN

Die Fußwege auf dem Grundstück werden ca. 1,50 m breit und in Betonsteinpflaster hergestellt. Sie sind nicht Kfz-befahrbar, das Gefälle beträgt max. 6%.

Die Zuwegung und die PKW-Stellplätze erhalten Rasengittersteine mit einem Lochanteil von 40% in Grau, befahrbar für Kfz bis 3,5 Tonnen.

3. MÜLLSTANDPLATZ

Die Müllauffstellflächen erhalten gemäß Außenanlagenplan eine Einhausung in Holz und eine Tür zum Verschluss der Anlage. Für die Planung wurde ein Fassungsvermögen von 3 x 1 Container 1100 Liter und 2 Tonnen á 240 Liter angenommen.

4. AUFSTELLPLATZ WÄRMEPUMPE

Die Wärmepumpe wird auf einer gepflasterten Fläche im Süd Westen des Grundstücks aufgestellt, s. Plan.

5. GRÜNFLÄCHEN / PFLANZFLÄCHEN

Das Grundstück wird mit Mutterboden angefüllt und mit Rasen angelegt. Pflanzflächen werden entsprechend der Planung angelegt. Ein Teil der Bäume und des Bewuchses im Bestand wird sofern möglich in die Planung integriert.

6. EINFRIEDUNG

Für das Grundstück ist keine Einfriedung vorgesehen.

7. KINDERSPIELPLATZ

Auf dem Grundstück wird entsprechend der Planung ein Kinderspielplatz für Kinder bis zu sechs Jahren angelegt.

8. CARPORTS

Die Anlage besteht zwei Dreiercarports und einem Zweiercarport. Die Carports werden in einer offenen Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen mit zurückversetzten Stützen zum besseren Einparken und einem extensiv begrünten Dach erstellt. Seitenwände sind baurechtlich nicht möglich. Die Parkfläche Rasengittersteinen in Grau, befahrbar für Kfz bis 3,5 Tonnen, gepflastert.

F. SCHLUSSBEMERKUNGEN

1. GESETZE, VERORDNUNGEN, RICHTLINIEN

Der Bauträger behält sich vor, aufgrund von technischen, statischen, behördlichen und architektonischen Vorgaben etc. Änderungen in der Ausführung und Ausstattung vorzunehmen. Diese werden vom Erwerber gebilligt, soweit sie mit der beschriebenen Ausführung gleichwertig sind oder eine Verbesserung darstellen. Mögliche Änderungen können z.B. die Lage von Installationsschächten, Rohrkästen, Dimensionierungen einzelner Bauteile, sowie die Standorte von Sanitärobjekten und Lüftungsgeräten sein.

Die Abdichtung der barrierefreien Austritte, Türen zu den Balkonen und Terrassen werden abweichend von der DIN 18531 hergestellt. Damit sind Sie als Sonderbauteil zu betrachten, eine Ausführung erfolgt mit einer Rinne im Grätling und auf der Terrasse.

Die im Prospekt, Baugesuch und in den Plänen eingetragenen Möblierungen dienen zur Veranschaulichung und sind nicht Vertragsbestandteil. Dies gilt auch für die Küchen. Die Baubeschreibung hat Vorrang vor der Prospektdarstellung oder der Darstellung im Internet.

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung des Hauses zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Architekten und Bauträger überlassen.

Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, gelten als Sonderwünsche des Erwerbers.

2. SONDERWÜNSCHE

Individuelle Ausstattungswünsche können grundsätzlich erfüllt werden, sofern sie technisch machbar und baurechtlich zulässig sind. Ein grundsätzlicher Anspruch besteht nicht. Die Wünsche müssen nach der Beurkundung so rechtzeitig beauftragt werden, dass der Baufortschritt nicht behindert wird.

Die Sonderwünsche umfassen vor allem:

- Sanitärobjekte
- Innentüren
- Beschläge
- Bodenbelagsarbeiten
- Elektroarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Malerarbeiten

Eine Änderung der Ausstattung kann nur in Abstimmung mit dem Verkäufer erfolgen. Damit verbundene Planungs-, Bau-, Bauneben- und Regiekosten sind vom Käufer gesondert zu entrichten.

Grundrissänderungen können nur bei entsprechendem Baufortschritt berücksichtigt werden, die Entscheidung hierzu trägt allein der Bauträger. Sie können Genehmigungs- und Statik-Zusatzkosten, die durch den Erwerber zu tragen sind, verursachen. Die Flächenänderung durch Grundrissänderungen führen zu keiner Änderung des Kaufpreises oder des Miteigentumsanteils.

Abwicklung der Kundensonderwünsche:

- Der Bauträger übergibt dem Erwerber zeitnah nach der Beurkundung die Grundrisse mit Elektroausstattung und die Bemusterungsliste mit der Materialauswahl. Die Küchenplanung veranlasst der Auftraggeber. Sie ist dem Bauträger fristgerecht vor Ausführung der Elektroinstallation im Rohbau zu übergeben.
- Sofern der Erwerber abweichend vom Standard, Sonderwünsche hat oder eine Auswahl tätigen möchte, stimmen wir einen Bemusterungstermin innerhalb der nächsten 14 Tage ab.
- Die individuelle, kostenneutrale Auswahl aus dem Standardangebot der Fliesen und Vinylbeläge wird dokumentiert. Für weitere Änderungswünsche wird ggf. ein Zusatzangebot erstellt.

Zusätzliche Sonderwünsche seitens des Erwerbers können zu einer Verschiebung des im Kaufvertrag festgelegten Termins der Fertigstellung führen. Der Bauträger ist hierfür nicht haftbar.

3. PREISANGABEN

Preisangaben sind grundsätzlich Bruttomaterialpreise, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Bau-fachhandel zu vergleichen sind. Höhere Materialpreisklassen sowie andere Formate oder besondere Verle-garten sowie der hiermit verbundene Arbeitsmehraufwand sind gegen Aufpreis möglich. Die Preisanga-ben stellen eine kalkulatorische Grundlage dar. Eine Rückvergütung kann nicht erfolgen.

4. EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE IN PLÄNEN

Die in Grundrissen, Außenanlagenplänen und Visualisierungen dargestellten Küchen, Einrichtungsgegen-stände, Dekorationen und Pflanzen – sofern in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, gehören nicht zum Lieferumfang und sind im Preis nicht enthalten.

5. MAßE, ABMAUERUNGEN, ROHRKÄSTEN

MAß- UND FLÄCHENANGABEN

Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße. Diese können inner-halb der zulässigen Toleranzen der DIN 18201 bis 18203-3 abweichen und stellen keinen Mangel dar.

Abweichungen gegenüber den Bauantragsplänen sind aufgrund der Bearbeitung der Ausführungszeichnun-gen und Änderungen aus technischen Gründen möglich und bleiben hiermit vorbehalten.

Die Wohn- Nutzflächenberechnung erfolgt auf Grundlage der Bauantragsplanung M1:100, die Ausführungs-planung M1:50 kann hiervon geringfügig abweichen. Geringe Veränderungen der m² -Flächen, +- 3%, auch im Sondereigentum, sind möglich.

Endgültige Maße zur weiteren Einrichtungs- und Küchenplanung sind grundsätzlich nach Fertigstellung am Bau zu nehmen.

ROHRKÄSTEN, ABDECKKLAPPEN

Für die Entwässerung und Lüftung innerhalb des Hauses können in den Wohnungen teilweise senk- und waagerechte Abmauerungen oder Rohrkästen entstehen.

Schächte dürfen nicht angebohrt oder mit Schrauben und Nägeln bestückt werden.

6. WARTUNG UND PFLEGE / ÜBERGABE

Die Wartung und Pflege der Heizungsanlagen, Lüftung, Türen, Tore, Fensterbeschläge und der Aufzüge obliegen dem Erwerber. Anlage Liste Wartung.

Anstriche (innen und außen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen. Dies gilt vor allem für die Außenanstriche sowie für die Treppenhäuser und Zugangsbereiche.

Neubauten unterliegen einem natürlichen Setzungsverhalten. Risse in Bauteilen oder im Putz, die aufgrund naturbedingter, bauphysikalischer Eigenschaften der Bauteile entstehen (z. B. „Kriechen“ oder „Schwinden“) oder durch natürliche Setzung des Baugrunds entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Elastische Fugen sind Wartungsfugen, sie können reißen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Der Küchenplaner hat die Bautoleranzen zu berücksichtigen. Die Küche kann, aus Gründen der Haftung, erst nach Übergabe der Wohnung eingebaut werden. Eigenleistungen können ebenfalls erst nach der Übergabe erfolgen. Wir behalten uns vor, eine Standardinstallation für die Küche vorzusehen, falls die Küchenplanung nicht fristgerecht vorliegt. Der Fertigstellungstermin wird im Kaufvertrag konkretisiert. Die Wohnungen und das Gebäude werden grundgereinigt übergeben.

7. ANLAGEN ZUR BAUBESCHREIBUNG

- Anlage Lageplan Teilungserklärung (sobald beurkundet)
- Anlage 1 Sonnenschutz
- Anlage 2 Wartung
- Anlage 3 Kellergrundriss Lüftung

Planung



Groth-Bau GmbH
Bauunternehmung
Maurerstraße 12
21244 Buchholz i.d.N.
Tel.: (04181) 2885-0
Fax: (04181) 2885-25
info@groth-baugmbh.de
www.groth-baugmbh.de

Aufgestellt: Buchholz, den 25.10.2023/MST-KGR

Anlage 1 Sonnenschutz

7600 Neubau MFH Lüllauer Straße 14 21266 Jesteburg



Ansicht Norden

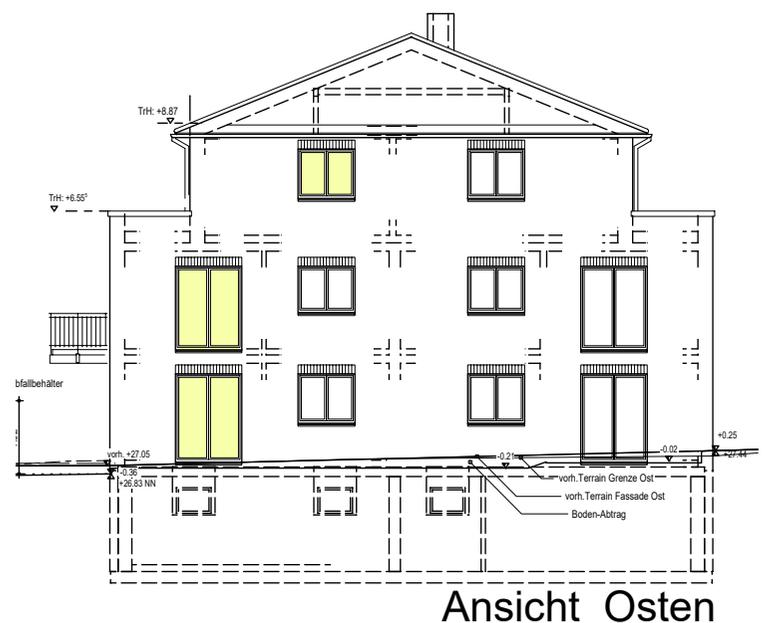


Ansicht Süden



Ansicht Westen

Innenliegender Sonnenschutz erforderlich lt. Berechnung sommerlicher Wärmeschutz
Erwerberseits



Ansicht Osten

Anlage zur Baubeschreibung Wartung

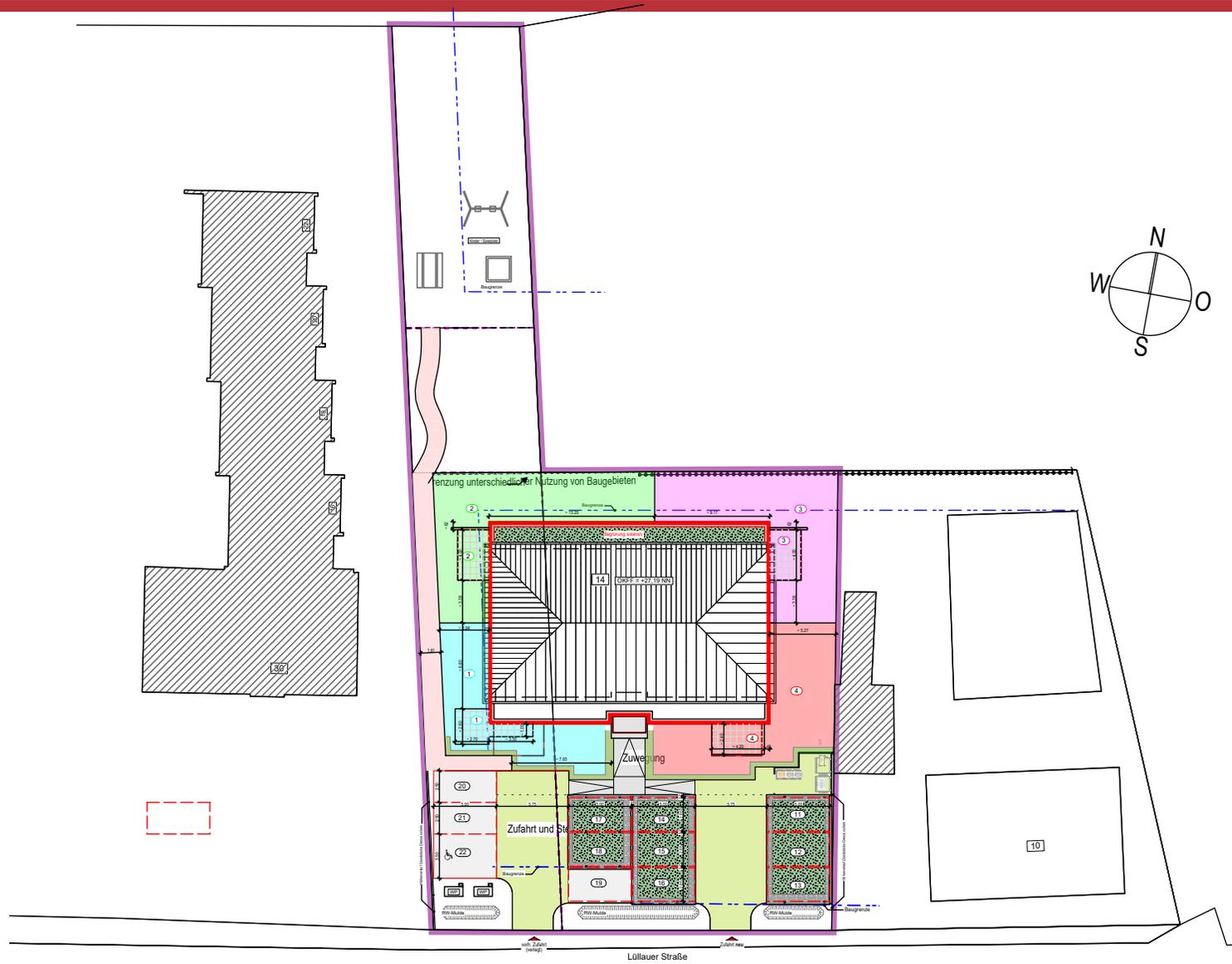
Lüllauer Straße 14, 21266 Jesteburg

Die Verkäuferin weist die Käuferin darauf hin, dass die Haftung nur für Mängel gilt. Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht bei Teilen und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher der Käuferin bzw. der Eigentümergeinschaft, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Regelmäßige Pflege und Wartung bedürfen insbesondere:

- Alle Holzbauteile, die der Witterung ausgesetzt sind. Anstriche bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen.
- Alle Flachdächer bedürfen einer regelmäßigen Kontrolle. Witterungsbedingte Verschmutzung, insbesondere Laub, ist zu entfernen, um den ungehinderten Ablauf von Regenwasser zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch für alle Dachrinnen und Fallrohre.
- Alle maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, insbesondere Heizungsanlagen und Aufzüge, bedürfen der regelmäßigen Wartung.
- Fenster, Türen und Tore bedürfen der regelmäßigen Funktionskontrolle und Nachjustierungen.
- Dauerelastische Verfugungen unterliegen nicht der Sachmängelhaftung der Verkäuferin, wenn und soweit normaler Verschleiß vorliegt oder Mängel auf nicht durchgeführte aber erforderliche Wartungsarbeiten zurückzuführen sind.
- Anpflanzungen bedürfen der regelmäßigen Pflege, insbesondere ausreichender Bewässerung, insbesondere während der Wachstumsperiode.

Die Unterlassung erforderlicher Pflege- und Wartungsarbeiten durch die Käuferin bzw. durch die Eigentümergeinschaft begründet keine Sachmängelhaftungsansprüche der Verkäuferin. Die Käuferin erklärt hiermit ihr Einverständnis mit dem Abschluss entsprechender Wartungsverträge durch den Verwalter.

Buchholz der 30.08.2023



NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
MIT 10 WE UND CARPORTANLAGE
IN 21266 JESTEBURG, LÜLLAUER STRASSE 14



Wohnung	Lage	m ²	Preis / WE	Status	Stellplatz Vorschlag
WE 01 2-Zimmer Wohnung	EG links, vorn	64,12	349.454,00 €		P20
WE 02	EG links, hinten	87,61		verkauft	C16/P19
WE 03 2-Zimmer Wohnung	EG rechts , hinten, rollstuhlgerecht	74,17	404.226,50 €		P22
WE 04 2-Zimmer Wohnung	EG rechts , vorn	60,31	328.689,50 €		C11
WE 05	OG	62,12		verkauft	C13
WE06 3-Zimmer Wohnung	OG links, hinten	85,84	467.828,00 €		C15
WE 07	OG	72,13		verkauft	C18
WE 08	OG links, vorn	58,31	317.789,50 €	reserviert	C12
WE 09	STG	102,93		verkauft	C17
WE 10	STG	101,80		verkauft	C14