



Baubeschreibung:

Bauvorhaben Am Steig 4, Melsungen

Neubau von 5 Eigentumswohnungen mit 6 PKW-Tiefgaragen- und 4 gepflasterten PKW-Außenstellplätzen im Energiestandard KfW-55 und Energieeffizienzklasse A+

1. Allgemeines

Das Bauvorhaben wird in solider Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Technik und nach den entsprechenden DIN-Normen erstellt. Es werden nur zugelassene Baustoffe verwendet.

2. Planung, Bauantrag, Statik und Bauleitung

Die Erstellung sämtlicher Planungsunterlagen, die zur Erlangung der Baugenehmigung benötigt werden, die Statik, Wärmebedarfsberechnung und Schallschutznachweis sowie die komplette Bauleitung und die ständige Kontrolle der Bauausführung erfolgt durch unseren Bauleiter.

3. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über „Im Nick“. Die Anschlüsse zur öffentlichen Entwässerung sowie Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsanschlüsse werden hergestellt.

4. Rohbauarbeiten

4.1 Freimachen und Herrichten des Grundstücks

Das Gelände wird von Bewuchs befreit und für die Erdarbeiten vorbereitet.

4.2 Erdarbeiten

Grobabsteckung des geplanten Gebäudes, Abschieben des Mutterbodens und seitliche Lagerung. Aushub der Baugrube, verfüllen des Arbeitsraumes mit bauseitigem oder anderem geeigneten Boden sowie Abfuhr bzw. Verteilung des überschüssigen Bodens auf dem Grundstück.

4.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Fundamente werden frostfrei nach den statischen Erfordernissen durch Streifenfundamente und/oder eine Stahlbetonbodenplatte aus Ortbeton hergestellt. Die Kellersohle wird auf einer Kiesfilterschicht und einer Sperrschicht (PE-Folie) frostsicheren Aufbau betoniert.

Alle Geschosdecken werden als Filigrandecken gemäß Statik mit Ortbeton ausgeführt, die Unterseite wird grob entgratet und weiß gestrichen. Die unterseitigen Fugen in den Wohnungen werden gespachtelt.

Balkonplatten werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Platten werden thermisch ummantelt. Die Balkonuntersichten werden mit Fassadenputz verputzt, die Betonansichten bleiben als gestalterische Elemente sichtbar.

Der Aufzugschacht wird nach Statik und Maßgabe des Bauherren aus Stahlbeton hergestellt.

4.4 Maurerarbeiten und Trockenbauarbeiten

Die Außenwände, Wohnungstrennwände und das Treppenhaus werden aus HLZ, nach statischer-, Schall- und Wärmeschutz-Berechnung sowie nach Maßgabe des Bauherren hergestellt. Die tragenden Innenwände der Wohnungen werden mit HLZ, Kalksandstein oder aus Stahlbeton gemäß Statik und Maßgabe des Bauherren ausgeführt. Die Ausführung der weiteren Innenwände und die Abtrennung der Kellerräume erfolgt aus Ziegelmauerwerk.

4.5 Dach- und Dämmarbeiten

Das Dach wird als Flachdach ausgebildet. Die Decke erhält eine Wärmedämmung und eine Abdichtung gemäß den Flachdachrichtlinien.

4.6 Klempnerarbeiten

Die Dachentwässerung erfolgt über Regenfallrohre, die senkrecht verlaufend außen am Gebäude angebracht werden. Dachrinnen und Regenfallrohre werden in Zink oder Kunststoffrohr nach Maßgabe des Bauherren ausgeführt. Es gelten die Bestimmungen der DIN 18339.

5. Fassadengestaltung

5.1. Außenwand-Verkleidung

Das Außenmauerwerk erhält einen Scheibenputz in heller Farbgebung mit teilweise farbiger Absetzung gemäß der Statik- und Wärmeschutzberechnung und nach Vorgabe des Bauherren.

5.2 Fenster, Rollläden und Fensterbänke

Die Fenster und Fenstertüren werden aus anthrazitfarbigen Kunststoffprofilen mit 3-fach Isolierverglasung, Drehkippsbeschlag oder Festverglasung hergestellt. Das Fenster hat einen U-Wert von 0,90 W/m²K (Isolierglas U-Wert von 0,6 W/m²K; Rahmen U-Wert von 1,0 W/m²K). Der Fenstereinbau erfolgt nach DIN 4108 mit Dichtungsbändern.

In allen Wohnungen werden Rollläden aus ALU mit Hochschiebesicherung installiert. Alle Rollläden erhalten elektronische Motoren. Die Außenfensterbänke bestehen aus einer Aluminium-Konstruktion und die Innenfensterbänke aus Naturstein nach Maßgabe des Bauherren.

5.3 Haustürelemente/Wohnungseingangstüren

Die Haustür wird als zweiflügeliges Aluminium- oder Stoffelement mit einbruchhemmendem Beschlag und Sicherheitsschloss (3-fach Verriegelung) nach Maßgabe des Bauherren ausgeführt. Die Lichtausschnitte werden isolierverglast. Die Farb- und Oberflächengestaltung erfolgt nach Maßgabe des Architekten und des Bauherren.

Die Wohnungseingangstüren werden als Schallschutztüren mit Profilzylinder, Spion und Sicherheitsschließ- sowie Klingelanlage und Namensschild eingebaut. Sie werden mit einem von jeder Wohnung aus bedienbaren elektrischen Türöffner mit Videosprechanlage (S/W) versehen. Die Videosprech- sowie Briefkastenanlage werden im Eingangsbereich neben der Haustür des Hauptzugangs angeordnet.

Die Keller erhalten ZK Türen mit Eckzargen, Drückergarnitur und Zylinderschloss.

6. Installationsarbeiten

Jede Wohnung erhält ihre eigenen Ableseeinrichtungen für Heizungsverbrauch, Warmwasser- und Kaltwasserverbrauch, die von einem entsprechenden Drittanbieter eingebaut und abgelesen werden. Die monatlichen Miet- und Ablesekosten gehen zu Lasten des Käufers.

6.1 Heizungsinstallation

Die Heizung wird als Luft-Wärme-Pumpe betriebsfertig im Keller installiert. Fabrikat: Buderus, Vaillant, Wolf, Junkers, Stiebel oder gleichwertig. Auf dem Dach wird eine Warmwasser-Sonnenenergie-Anlage nach Vorschrift montiert, die das warme Brauchwasser für die Wohnungen liefert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Speicher, die von der Luft-Wärme-Pumpe und den Sonnenkollektoren aufbereitet wird.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung, diese wird über Aufputzraumthermostate geregelt. Die Badezimmer erhalten zusätzlich einen formschönen Handtuchheizkörper.

6.2 Sanitärinstallation

Die Frischwasserleitungen werden ab Wasseruhr zu den einzelnen Verbraucherstellen geführt. Für die Wasseruhr ist grundsätzlich das zuständige Versorgungsunternehmen zuständig. Alle Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kunststoff- und/oder Kupferrohren nach den entsprechenden Vorschriften und nach Maßgabe des Bauherren verlegt. Die legionellenfreie Trinkwasserversorgung wird nach der neuesten Trinkwasserverordnung ausgeführt. Die Verlegung der Abflussleitungen erfolgt im schallgedämmten Kunststoffrohr. Die Installation erfolgt als Wandinstallation und über den Rohfußboden.

In der Küche befinden sich Kalt- und Warmwasseranschlüsse für eine Spüle und eine Geschirrspülmaschine.

In den Bädern werden jeweils ein Waschbecken mit Armatur und Spiegel, bodengleiche Dusche mit Wasserrinne und ein wandhängendes WC-Becken mit Unterputzspülkasten eingebaut.

Die Sanitärobjekte werden als Markenfabrikate in der Farbe Weiß eingebaut (z. B. Keramac, Ideal Standard, Grohe oder gleichwertig).

Für den Waschraum im Keller werden für Waschmaschinen und Trockner Anschlüsse mit separaten Wasseruhren für jede Wohnung vorgesehen.

Nachfolgende Materialpreise werden zugrunde gelegt:

UP-Duscharmatur je € 150,-, Duschkabine € 600,- (1 Glaselement und 1 Tür), WC mit UP-Spülkasten, Betätigungsplatte und Sitz € 250,-, Waschbecken € 150,- €, Waschbeckenarmatur € 100,-.

6.3 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den Vorschriften VDE und den TAB des jeweiligen EVU errichtet. Die Anlage beginnt ab Hauptsicherung und wird wie folgt ausgeführt: Zählerschränke und Unterverteilungen in ausreichender Größe mit allen erforderlichen Sicherungen. Erdung der Heizungs- und Sanitäranlagen.

Für die Heizung wird die Anlage komplett verdrahtet und mit Notschalter gemäß Vorschrift versehen und ein temperaturabhängiger Außenfühler installiert.

Die Schalter und Steckdosen werden in weiß aus dem Standardprogramm der Firmen Gira, Busch-Jäger oder gleichwertig ausgeführt. Wenn die nachfolgenden Räume in der Zeichnung vorgesehen sind, erhalten sie folgende Ausstattung:

Wohnzimmer:

8 Steckdosen, 2 Deckenbrennstellen mit Ein-/Ausschalter bzw. Wechselschalter,
1 Telefon- und Antennenanschluss

Küche:

8 Steckdosen, 1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter bzw. Wechselschalter,
1 E-Herdanschluss

WC:

1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter

Bad:

3 Steckdosen, 2 Wand- oder Deckenbrennstellen mit Ein-/Ausschalter

Schlafzimmer:

5 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter, 1 Telefon- und Antennenanschluss

Sonstige Zimmer:

5 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, je 1 Telefon- und Antennenanschluss (außer HWR)

Flur:

2 Steckdosen, 1 Wand- bzw. Deckenbrennstelle mit Wechsel- bzw. Tasterschaltung,
Türsprechanlage und Türöffner mit S/W-Monitor

Terrassen und Balkone:

1 Wandsteckdose, 1 Wand- bzw. Deckenbrennstelle mit Schalter

Je Kellerraum:

1 Steckdose, 1 Deckenlampe mit Ein-/Ausschalter

Treppenhaus:

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Bewegungsmelder

Eingang:

Klingel mit Videosprechanlage, Außenleuchte mit Bewegungsmelder

Tiefgaragenstellplätze:

2 Wand- oder Deckenbrennstellen mit Bewegungsmelder, 1 Steckdose sowie Starkstromanschluss mit Vorbereitung für Wall-Box

Das Garagentor ist mit einem Schlüsselschalter sowie einer Funksteuerung ausgestattet. Jeder TG-Käufer erhält eine Funksteuerung.

Außenstellplätze:

Starkstromanschluss mit Vorbereitung für Wall-Box

Fernsehen:

Es wird eine Satellitenanlage für den Fernsehempfang der ortsüblichen Programme installiert oder ein Breitbandkabelanschluss zur Verfügung gestellt.

6.4 Lüftung

Innenliegende Nassräume werden durch einen Ventilator mit Nachlaufrelais entlüftet.

7. Ausbauarbeiten

7.1 Innenputzarbeiten

Alle innenseitigen Mauerwerksflächen der Wohnungen erhalten bei Notwendigkeit einen maschinenfertigen Putz, dessen Art und Ausführung der Nutzung der Räumlichkeiten entspricht.

7.2 Estricharbeiten

Auf den Rohbetongeschossdecken wird Estrich auf entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut. Die Ausführung erfolgt nach DIN 18353.

7.3 Treppenhaus

Die Stahlbetontreppen werden gemäß Statik mit Ortbeton entsprechend des Schall- und Brandschutznachweises hergestellt, die Unterseite wird grob entgratet, gespachtelt und weiß gestrichen.

Das Treppenhaus erhält einen hochwertigen Natursteinbelag aus Granitfliesen. Es ist mit Beleuchtungskörpern und ausreichenden Lichtdrückern ausgestattet. Treppengeländer und Handlauf werden in Edelstahl ausgeführt. Die Wände erhalten einen mineralischen Putz, die Decken werden glatt verputzt bzw. gespachtelt. Sie erhalten einen weißen Anstrich.

7.4 Innentüren

Es werden hochwertige Innentüren aus Holz mit Röhrenspankernfüllung und CPL-Beschichtung in Weißlack mit Edelstahl-Drückergarnitur eingebaut. Die Rohbau-Türbreite der Innentüren beträgt 90 cm und lichte Höhe ca. 2,01 m.

7.5 Wand-Beläge und Malerarbeiten

Die Bäder und WC's werden umlaufend deckenhoch mit Fliesen im Format 30/60 cm versehen.

Die malermäßige Oberflächenbehandlung aller Wandflächen im Wohnbereich wird in nicht gefliesten Bereichen geputzt.

Die Decken der Wohnräume werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Innenwandflächen der Keller werden weiß deckend gestrichen.

Der Kellersockel oberhalb des Erdreiches erhält einen Zementglattputz und wird farbig gestrichen.

Alle Metallteile erhalten einen Anstrich, sofern sie nicht verzinkt, beschichtet oder eloxiert sind.

7.6 Bodenbeläge

Die Fliesenbeläge in allen Räumen (Wohn-, Ess- und Schlafräume), Bädern, Küchen, Eingangsfloren und WC's werden im Format bis 60/60 cm hergestellt, Materialwert € 30,-/m² inkl. Zubehör wie vor, die Verlegungskosten betragen € 35,-/m². Fliesenformate über dieses Maß hinaus erfordern einen Aufpreis von € 19,-/m². Bei Verlegung von anderen Formen oder Naturstein entstehen höhere Verlegungskosten als bei der Verlegung von 30/30 cm Fliesen. Der Mehrpreis ist vom Käufer zu zahlen.

8. Balkone und Dachterrassen

Die Belegung der Balkone und Dachterrassen erfolgt mit frostbeständigen Betonstein-Platten 40/40 cm oder gleichwertig mit entsprechender Unterkonstruktion gemäß Maßgabe des Bauherren bzw. Fliesenbelag bis 60/60 cm mit entsprechender Unterkonstruktion nach Wahl des Bauherren.

Die Brüstungen der Balkone und Dachterrassen werden mit Edelstahlgeländer und die Füllungen der Balkonbrüstung mit VSG-Sicherheitsglas ausgestattet.

9. Außenanlage, Zufahrt und Zuwegung

Die Grundstückszuwegung zum Haus und die Rampe als Zufahrt werden mit Pflastersteinen hergestellt. Die übrigen Freiflächen des Grundstücks werden gem. Freiflächenplan mit Rasen eingesät. Die weitere Gartenpflege ist von den Käufern zu regeln.

Im Lageplan und in den Ansichten eingezeichnete Pflanzen, Bäume und andere Gegenstände, die nicht unmittelbar dem Gebäude zugehören oder Gegenstand der Baugenehmigung sind, sind nicht Bestandteil des Vertrages.

10. Fernsehen

Auf dem Grundstück und im Gebäude sind die erforderlichen Leitungen verlegt, so dass der Anschluss an das Kabelfernsehnetz möglich ist. Evtl. anfallende Kosten (Gebühren, Anschluss oder Bereitstellungsgebühren) gehen zu Lasten des Käufers.

Jede Wohnung erhält eine fertig installierte TV-Anschlussdose im Wohn- und Schlafzimmer.

11. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre gemäß BGB. Für bewegliche, elektrische und feuerberührte Anlagenteile beträgt die Dauer 2 Jahre. Änderungen aus technischen, wirtschaftlichen oder behördlichen Gründen bleiben vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind als Vorschlag zu betrachten und gehören nicht zum Leistungsumfang.

12. Sonstiges

Die Übergabe der Räume erfolgt im endgereinigten Zustand.

Die technische Ausführung obliegt dem Bauherren oder dessen Architekten.

Für die in Eigenleistung erbrachten Arbeiten trägt der Käufer die volle Verantwortung, Gewährleistungsansprüche können für diese Arbeiten weder an die Bauherren noch an deren Beauftragte geltend gemacht werden.

Eine Bauwesen- und Rohbau-Feuerversicherung (für die Bauzeit) wird abgeschlossen.

Das Betreten der Baustelle in der Bauphase bis zu Abnahme des Sondereigentums ist grundsätzlich nicht zulässig. Nach vorheriger Absprache mit dem Bauherren ist dies auf eigene Gefahr möglich.

Der Bauausführung wird diese Baubeschreibung zugrunde gelegt. Werden darüber hinaus andere Materialien und Einbauten gewünscht, so können diese, sofern technisch die Möglichkeit besteht, als Sonderwünsche berücksichtigt werden. Die Mehrkosten der Sonderwünsche werden dem Käufer vom Handwerker direkt in Rechnung gestellt. Kann der Handwerker diese Kosten aus technischen Gründen nicht trennen, so werden sie durch den Bauherren mit einem Zuschlag für Bearbeitung von 10 % an den Käufer weiterverrechnet. Dargestellte Ausstattungen und Möblierungen, die in den Bauplänen eingezeichnet, jedoch in der Baubeschreibung nicht erfasst sind, gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauherren.

Die Darstellung erfolgt beispielhaft und kann bei der Bauausführung geändert werden, sofern die Anordnung nicht mit dem Käufer verbindlich festgelegt wird.

Immobilieigentum unterliegt den für Grundbesitz generellen Chancen und Risiken. Gespräche zwischen Bauherren und Käufer stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Dies bleibt den entsprechenden Berufsgruppen vorbehalten.

Anmerkung:

Nicht wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung zur Gewährleistung des wirtschaftlichen Bauablaufes aufgrund von Änderungen der Lieferantenprogramme oder durch Auflagen der Baubehörden bedingt, bleiben vorbehalten. Wenn eine Behörde besondere Vorschriften erteilt, welche zur Änderung führen, werden diese von dem Käufer anerkannt. Die etwa erforderlichen Mehrkosten können dem Käufer gesondert in Rechnung gestellt werden.

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Das Abstecken durch den Vermesser
- Bauantrags- und Baugenehmigungskosten
- Abnahmekosten des Bauamtes
- Sämtliche Architektenleistungen für Planung und Erstellung der Baumaßnahme
- Ingenieurleistungen (Bodengutachten, Statik, Energieberater, Anliegerbeiträge)
- Hausanschlusskosten (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation)
- Gebäudeeinmessung
- Individuelle Kundenberatung

Die im Exposé dargestellte Freiflächenplanung, Grundrisse und in den Ansichtszeichnungen eingetragenen Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Palisadenreihen, Bepflanzungen, Spaliere o. ä. dienen nur der Veranschaulichung. Sie sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Die Gewährleistung für drehende Teile, Motoren usw. richten sich nach den Herstellerangaben.

Temperaturabhängige Schwindrissbildung bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z. B. Holz, Putz, Trockenbau, Mauerwerk usw.) sowie dauerelastische Fugen unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht. Hierbei handelt es sich um Setzungen und Schrumpfungen die über einen Zeitraum von 5 Jahren entstehen können.

Die Mechanik der Fensterelemente unterliegen einer regelmäßigen Wartung (1x jährlich), damit die Gewährleistung bestehen bleibt.

Zu beachten:

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Bauherren. Irrtum vorbehalten. Alle Maße sind ca.-Angaben!

Stand: Oktober 2023