

## I. Allgemein

Das Doppel-Wohnhaus mit je einer Garage und einem Stellplatz entsteht in:

97295 Waldbrunn

Wiesengrund 8

Das Grundstück hat Hanglage und ist gut zu erreichen und ohne Durchgangsverkehr.

Die umliegenden Ein- und Zweifamilienhäuser gewähren eine ruhige Wohnlage.

Alle öffentlichen Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden.

Nach Würzburg besteht eine gute Busverbindung.

Das Gebäude soll an das Bundesvermögensamt zur Nutzung durch US-Angehörige vermietet werden.

Im Kaufpreis sind die Kosten für die nachfolgend beschriebenen Leistungen enthalten.

## **II. Bauplatz und Erschließung**

<b>Bauplatz</b>	Im Kaufpreis enthalten 671 m <sup>2</sup>
<b>Straße</b>	bereits ausgebaut
<b>Kanal</b>	Mischsystem, Anschluß an das vorhandene Kanalnetz
<b>Strom, Wasser</b>	Die Versorgung erfolgt von dem jeweils zuständigen Energieträger.
<b>Telefon</b>	Die Versorgung erfolgt durch die Post. Entsprechende Leerrohre sind vorhanden. Der Anschluß wird vom Benutzer beantragt.
<b>TV</b>	SAT-Antenne
<b>Garten</b>	Mutterboden planiert. Rasen angesät und mit Sträuchern bepflanzt. Ansonsten wird die Ausführung der Gartengestaltung dem natürlichen Gelände angepaßt.

### **III. Konstruktion und Baustoffe**

<b>Fundamente</b>	Nach stat. Berechnung, Stampfbeton B 15.
<b>Kelleraußenwand</b>	Nach stat. Berechnung, Stahlbeton - Betongüte B 25, 30 cm stark.
<b>Lichtschächte</b>	Kunststoff-Fertiglichtschächte mit verzinkten Lichtschachtrosten.
<b>Außenmauerwerk der übrigen Geschosse</b>	Leichtziegelmauerwerk, Poroton 36 cm dick, mit Isoliermörtel vermauert.
<b>Innenwände und Kellergeschoß</b>	Kalksandlochsteine, DIN 106, mit Kalk-Zementmörtel, vermauert. 24 cm bzw. 11,5 cm dick vollfugig gemauert und gestrichen.
<b>Innenwände der übrigen Geschosse</b>	Hochlochziegel, DIN 105, mit Kalkzementmörtel vermauert, 24 bzw. 11,5 cm dick.
<b>Keller- und Geschoßdecken</b>	Nach stat. Berechnung. Massivplatten aus Stahlbeton BN25, örtlich gegossen, alternativ als vorgefertigte Elemente.
<b>Fußboden und Kellergeschoß</b>	10 cm Beton B 15 auf Kiesfilter, 4 cm Glattstrich.
<b>Dachkonstruktion</b>	Kehlbalkendach aus Nadelholz Gütekasse II, voll imprägniert.
<b>Dachdeckung</b>	Mit roten Betondachsteinen und Unterspannbahn. Farbgebung nach behördlicher Genehmigung.

<b>Konstruktions- unterlagen</b>	Der gesamten Konstruktion liegt die vorgeschriebene stat. Berechnung zugrunde.
<b>Ausgebautes Dachgeschoß</b>	Aus Steinwolle mit Dampfsperre, mit Wärmedämmung nach DIN, Hinterlüftung, Unterspannbahn, Gipskartonplatten. Holzverkleidung gegen Aufpreis.
<b>Außenbleche</b>	Für Verkleidungen, Abdeckungen, Fallrohre, Dachgauben etc. wird Kupferblech bzw. Titanzinkblech verwendet.
<b>Mauerwerksabdichtung gegen Feuchtigkeit</b>	Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser: Das Kellerumfassungsmauerwerk wird, soweit es mit dem Erdreich in Berührung kommt, mit einem bituminösen Anstrich versehen.  Nach Aufbringung der Abdichtung werden 5 cm starke Drainageplatten an die Kelleraußenwand gestellt, damit einmal die Abdichtung geschützt wird und zum zweiten anfallendes Oberflächen- und Schichtenwasser in die Drainage abfließen kann. Die Drainage, die aus Kunststoffrohren in einer Kiespackung eingebaut wird, ist ringsumlaufend und fließt in die vorgeschriebene Auffanggrube.
<b>Entwässerungsleitungen unter der Kellersohle</b>	Sämtliche Leitungen unterhalb des Kellerfußbodens werden in Kunststoff-Kanalrohre verlegt.
<b>Garage</b>	S. Planunterlagen.

## **IV. Ausbau und Ausstattung**

<b>Fußboden</b>	PVC-Belag (DM 30,00/m <sup>2</sup> incl. MwSt) in Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinderzimmer und Küche. Keramische Fliesen (DM 30,--/qm, incl. Mwst) in den Fluren und in der Abstellkammer. Passend zum gewählten Oberboden werden die Räume mit entsprechenden Fußleisten ausgestattet. Bei Fliesenbelag werden diese aus den Fliesen geschnitten. (Bei Sonderwünschen wird dies extra verrechnet.)
<b>Fliesenbeläge</b>	Die Wände im Bad und WC werden mit farbigen Keramikfliesen nach Mustervorlage (DM 40,00/m <sup>2</sup> incl. MwSt) geschoßhoch gefliest. Feuchtigkeitsisolierung im Spritzwasserbereich. In der Küche wird ein 60 cm hoher Streifen gefliest.
<b>Kellerräume</b>	4 cm Glattstrich mit Betonfarbe hellgrau gestrichen.
<b>Wand- und Decken-behandlung</b>	Die Fassade erhält einen 2-lagigen Edelputz. Die Innenwände werden mit einem ca. 1,5 cm dicken Maschinengipsputz versehen. Alle geputzten Flächen in den Wohnräumen werden mit Rauhfaser tapeziert und hellgetönt gestrichen. Die Decken werden mit Rauhfaser tapeziert.

<b>Innentreppe</b>	Betontreppe, mit Fliesen belegt. Fliesenpreis (DM 30,-- qm/incl. MWST), Sockel werden aus den Fliesen geschnitten. Geländer aus Schmiedeeisen - weiß gestrichen.
<b>Balkon</b>	Balkongeländer, aus verzinktem Rohr mit senkrechten Holzbrettern Der Fliesenbelag frostsicher lose aufgelegt bzw. auf Estrich verklebt.
<b>Fenster- und Fenstertüren</b>	Holzfenster mit heller Holzfarbe bzw. Kunststofffenster. Alle Fenster erhalten nach Möglichkeit Kunststoffrolladen mit Alu-Führungsschienen. Äußere Fensterbände aus Kupfer bzw. Leichtmetall- Außenfensterbank, bronze eloxiert, mit Endabschlußstücken für verputztes Mauerwerk, Ausladung: 150 mm. Die Kellerfenster sind Stahlfenster, einfach verglast, mit Mäusegitter.
<b>Außentüren</b>	Haustürelement aus Holz bzw. Kunststoff mit Türschließer.
<b>Innentüren</b>	Holzfurnierte Türen und Zargen. (Standard = Am. Eiche hell, hier kann es zu unterschiedlichen Furnieren kommen). Ansonsten: siehe Bemerkung unter IV.

**Sanitäre Installation**

Von der Zentralen-Warmwasser-Bereitung aus werden durch Edelstahl- bzw. Kunststoffrohr die einzelnen Wohnungen versorgt.

Eine Zirkulationsleitung mit einer zeitgesteuerten Umwälzpumpe gewährleistet, daß Warmwasser aus den einzelnen Zapfstellen zur Verfügung steht.

Die Badezimmerausstattung besteht aus:

- 1 emaillierte Stahlbadewanne mit verchromter Armatur
- 2 Waschbecken aus Kristallporzellan, weiß, mit verchromter Armatur
- 1 Flachspülklosett aus Kristallporzellan, weiß
- 1 Duschwanne mit Kabine

Die WC-Ausstattung besteht aus:

- 1 Tiefspülklosett
- 1 Handwaschbecken mit verchromter Armatur

**Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation in den Wohnungen wird unter Putz gelegt. Schalter und Steckdosen (Fabrikat: Busch & Jäger, S.J. Programm creme weiß oder glw. Fabrikat) werden unter Putz eingebaut.

Jeder Raum erhält mind. eine Brennstelle.

Steckdosen sind in ausreichender Zahl vorgesehen (40 Stück).

Das Haus erhält 3 TV-Anschlußdosen, Kabelanschluß besteht.

Im Keller auf Putz verlegte Leitungen und Feuchtraumschalter in Vorwandinstallation.

Im Keller wird ein Waschmaschinen- und Trockner-

Doppelsteckdose für Garage.  
Haussprechanlage mit Türöffner, Fabrikat: Siedle  
oder glw. Fabrikat.

**Heizung** Ölbefeuerte WW-Zentralheizung mit Brauchwasserbereitung. Markenheizkessel aus Stahl mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen, einschl. Brenner, Umwälzpumpe und Ausdehnungsgefäß.  
Eine außentemperaturgesteuerte Regelanlage für die Heizung ist vorgesehen.

Die Heizleitungen sowie die Wasserleitungen werden im Kellerbereich unter der Decke verlegt.

Zapfstellen für Warmwasser in Küche, Bad, WC, Duschraum und Waschküche.

**Anmerkung:** Sonderwünsche müssen rechtzeitig bekanntgegeben werden.  
Innentüren, Teppiche, Fliesen und Möblierung werden nach Übereinstimmung mit den US-Behörden ausgesucht und eingebaut.

## V. Außenanlage

Der Zugang zum Haus wird mit Betonpflaster belegt.  
Ebenfalls Stellplätze und Garagenvorplätze.

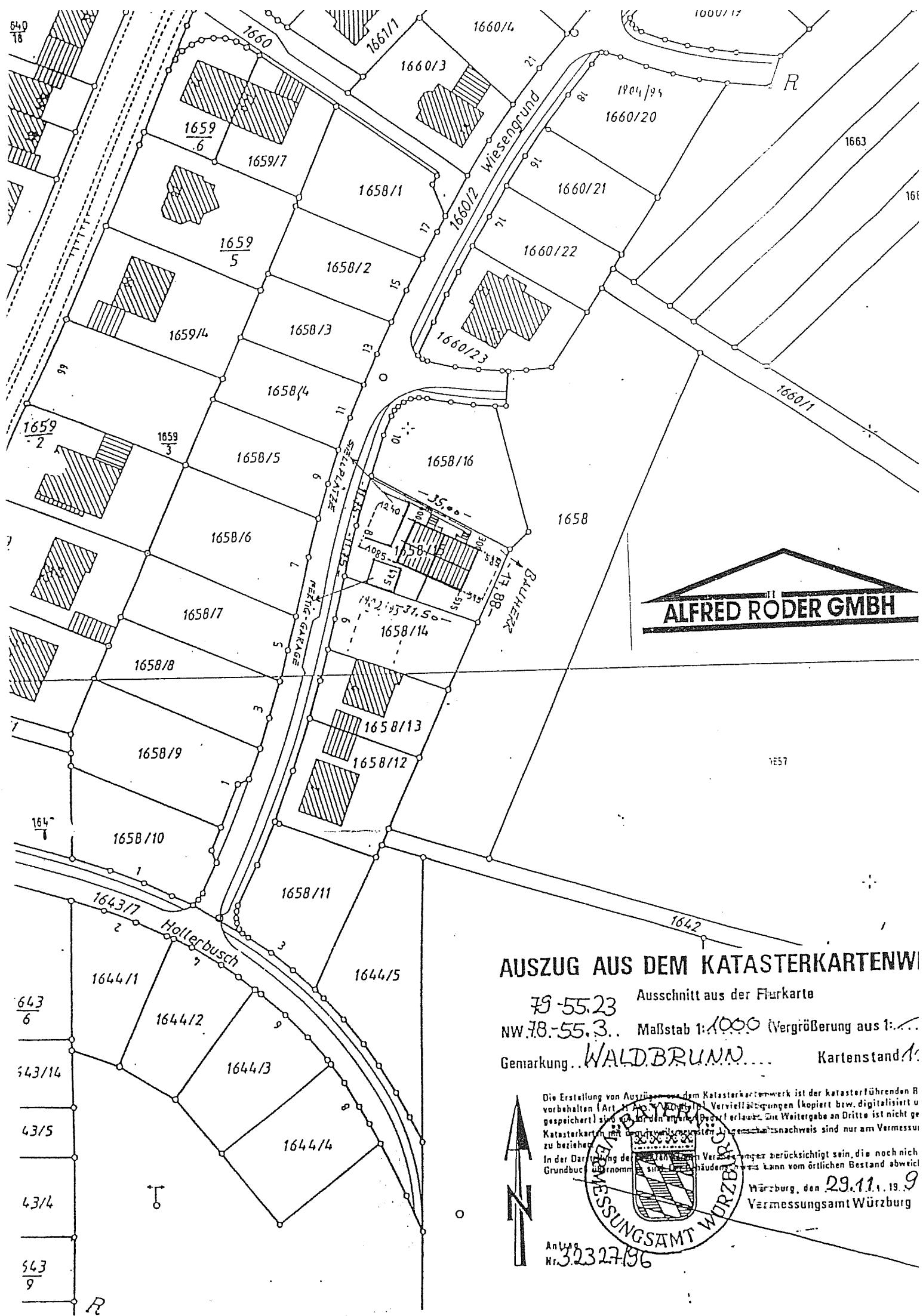
## VI. Sonstiges

Geringfügige Änderungen der Entwurfspläne sowie Abweichungen von der Baubeschreibung, die keine Minderung bedeuten, bleiben vorbehalten!

Gleiches gilt für Änderungen, die durch baubehördliche Auflagen bedingt werden.

Baubeginn ist Frühjahr 1997 - Fertigstellung ist ca. Ende 1997.

Bauherr: Alfred Röder GmbH  
Armin-Knab-Str. 19  
97456 Dittelbrunn-OT Hambach  
Tel.: 09725/73 73  
Fax: 09725/73 74



## AUSZUG AUS DEM KATASTERKARTENW

79-55.23 Ausschnitt aus der Flurkarte  
NW.78-55.3.. Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus 1:  
Gemarkung WALDBRUNN Kartenstand 1:



~~Antique~~ 103  
Hr. 32327.96

## **Wohnflächenberechnung**

Wiesengrund <sup>a</sup> 8, Waldbrunn

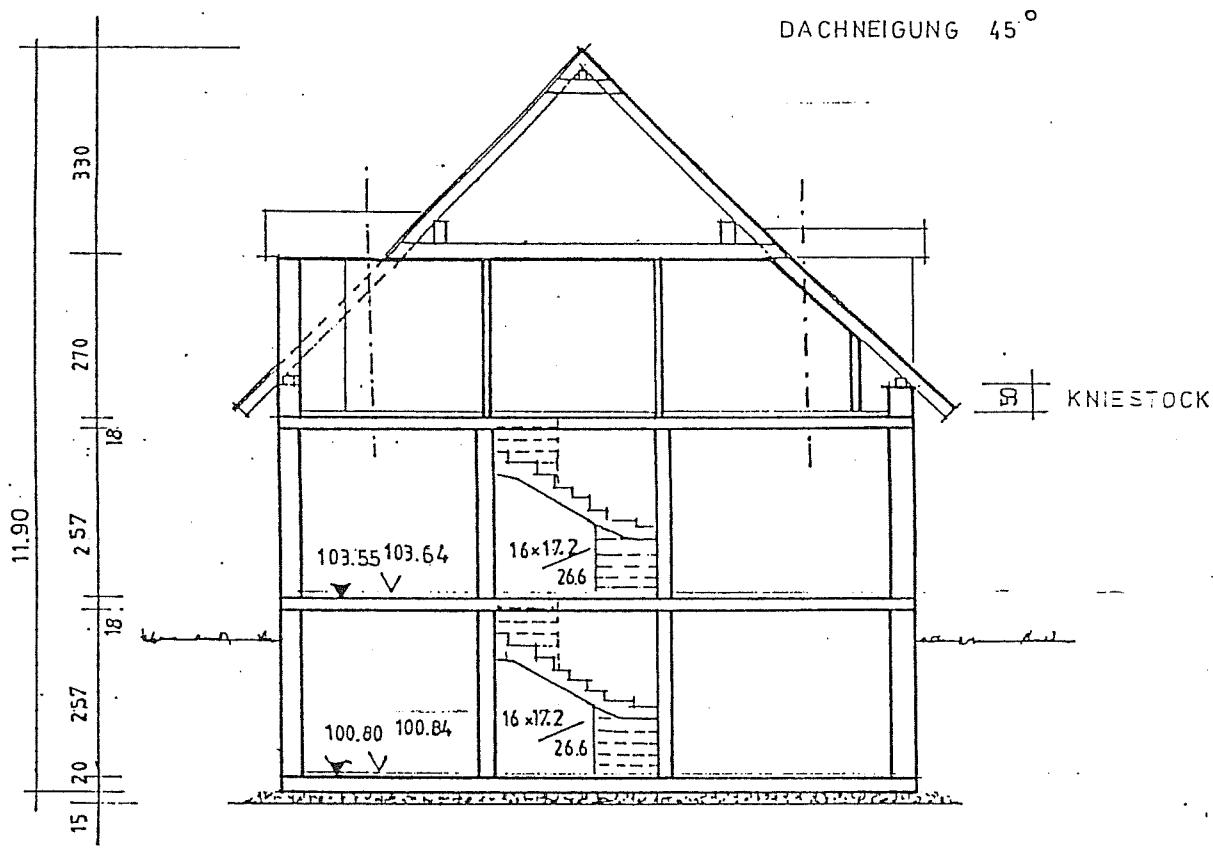
### Erdgeschoß

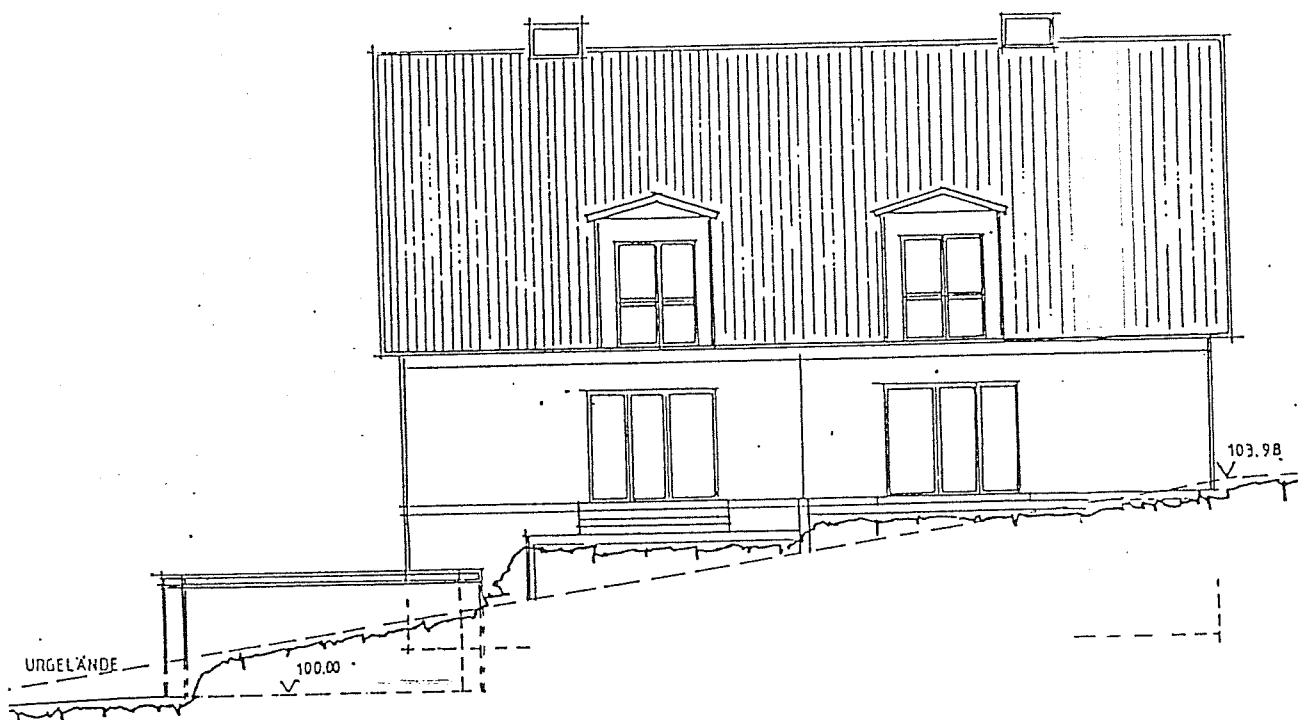
Kochen/Essen	15,73 m <sup>2</sup>
Wohnen	31,43 m <sup>2</sup>
Flur	4,55 m <sup>2</sup>
WF	2,31 m <sup>2</sup>
WC	2,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,76 m <sup>2</sup>
	<hr/> 60,53 m <sup>2</sup>
abzgl. 3 % Putz	1,82 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b><u>58,71 m<sup>2</sup></u></b>

### Dachgeschoß

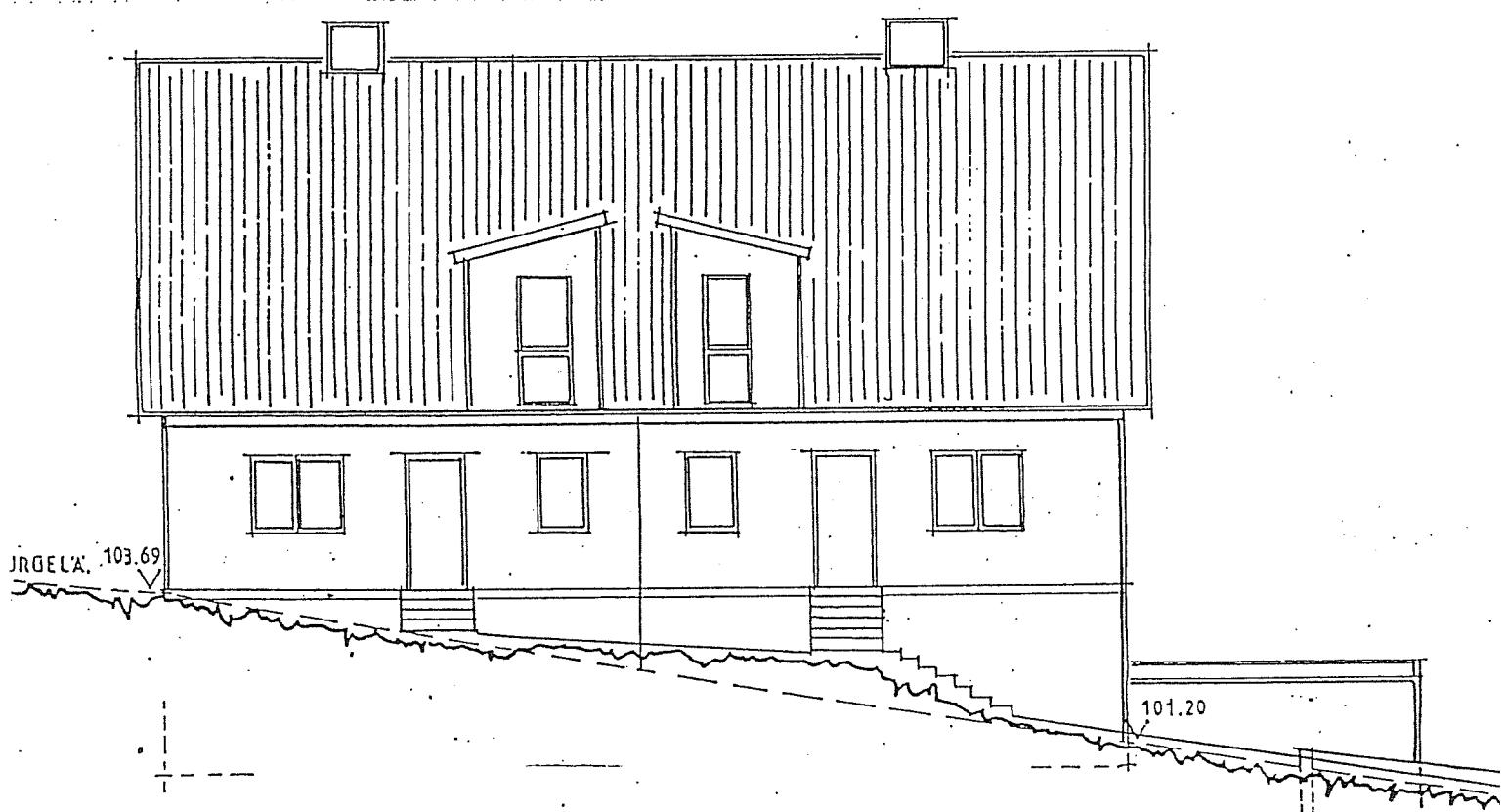
Eltern	17,47 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,56 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,00 m <sup>2</sup>
Flur	7,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,29 m <sup>2</sup>
	<hr/> 60,88 m <sup>2</sup>
Minderung für Dachschräge	2,95 m <sup>2</sup>
	<hr/> 57,93 m <sup>2</sup>
abzgl. 3 % Putz	1,74 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b><u>56,19 m<sup>2</sup></u></b>

**Gesamtwohnfläche** **114,91 m<sup>2</sup>**





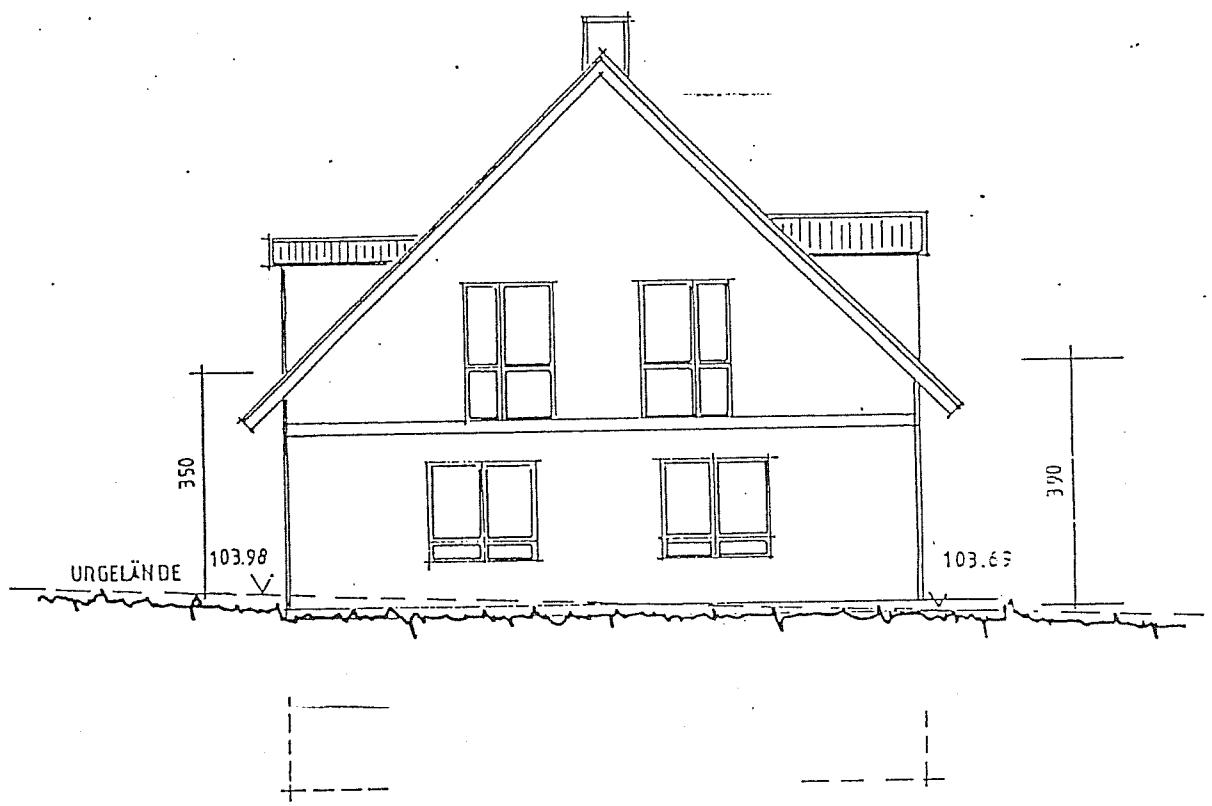
S Ü D



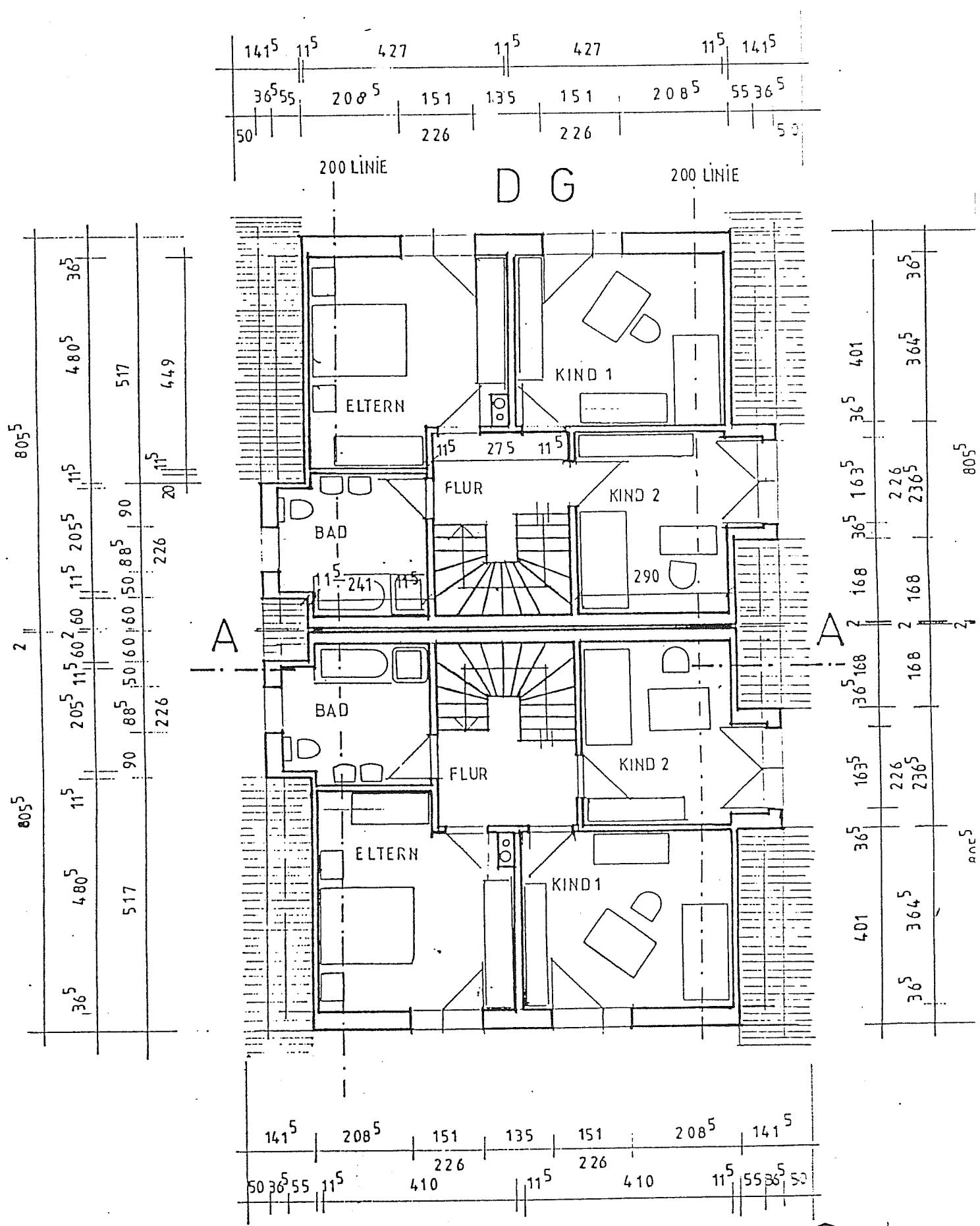
N O R D

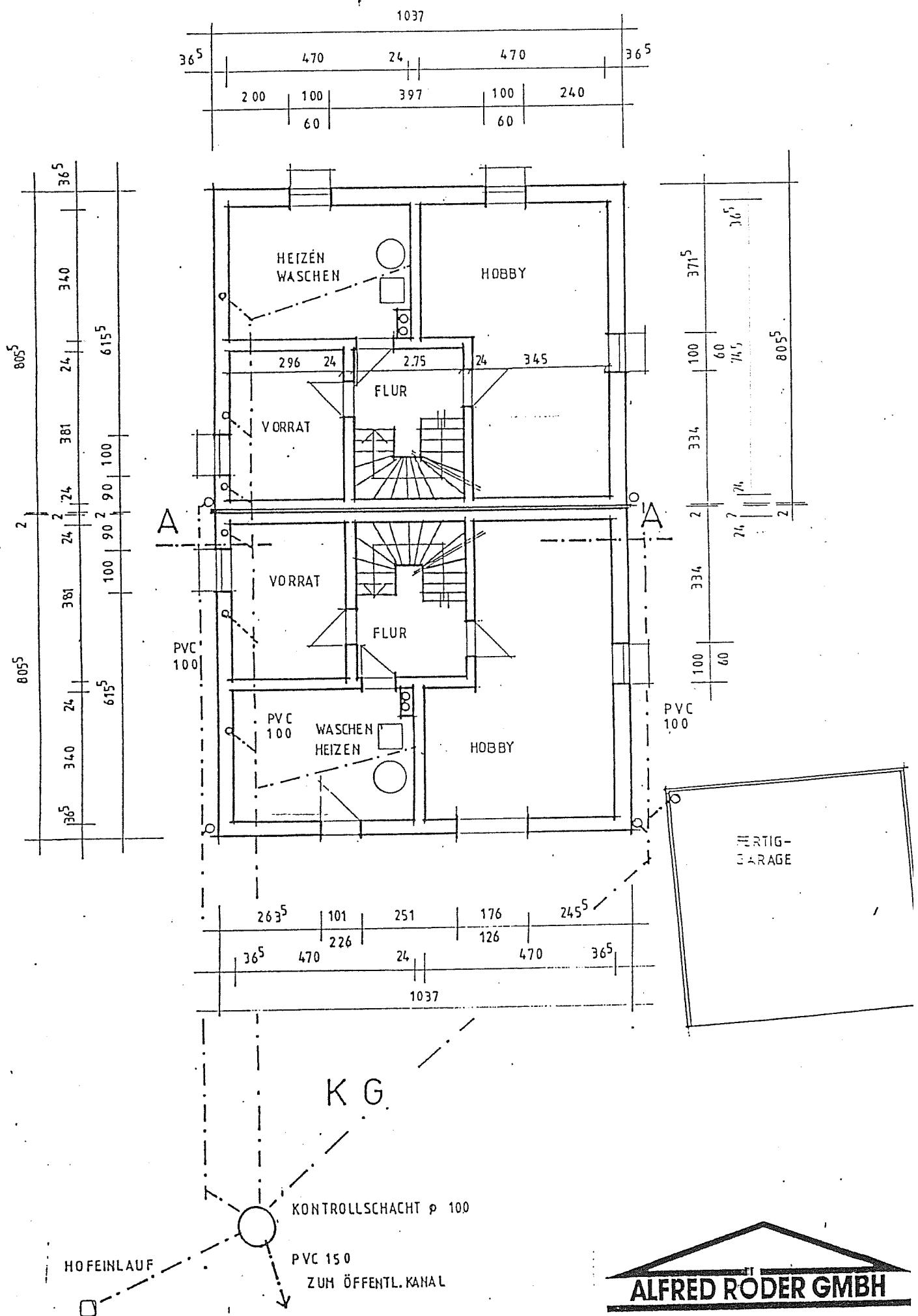


W E S T



O S T





**ALFRED RÖDER GMBH**

