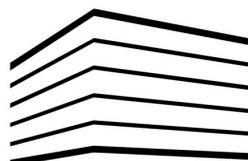




# **Exklusives Neubauprojekt „ETS 18“**

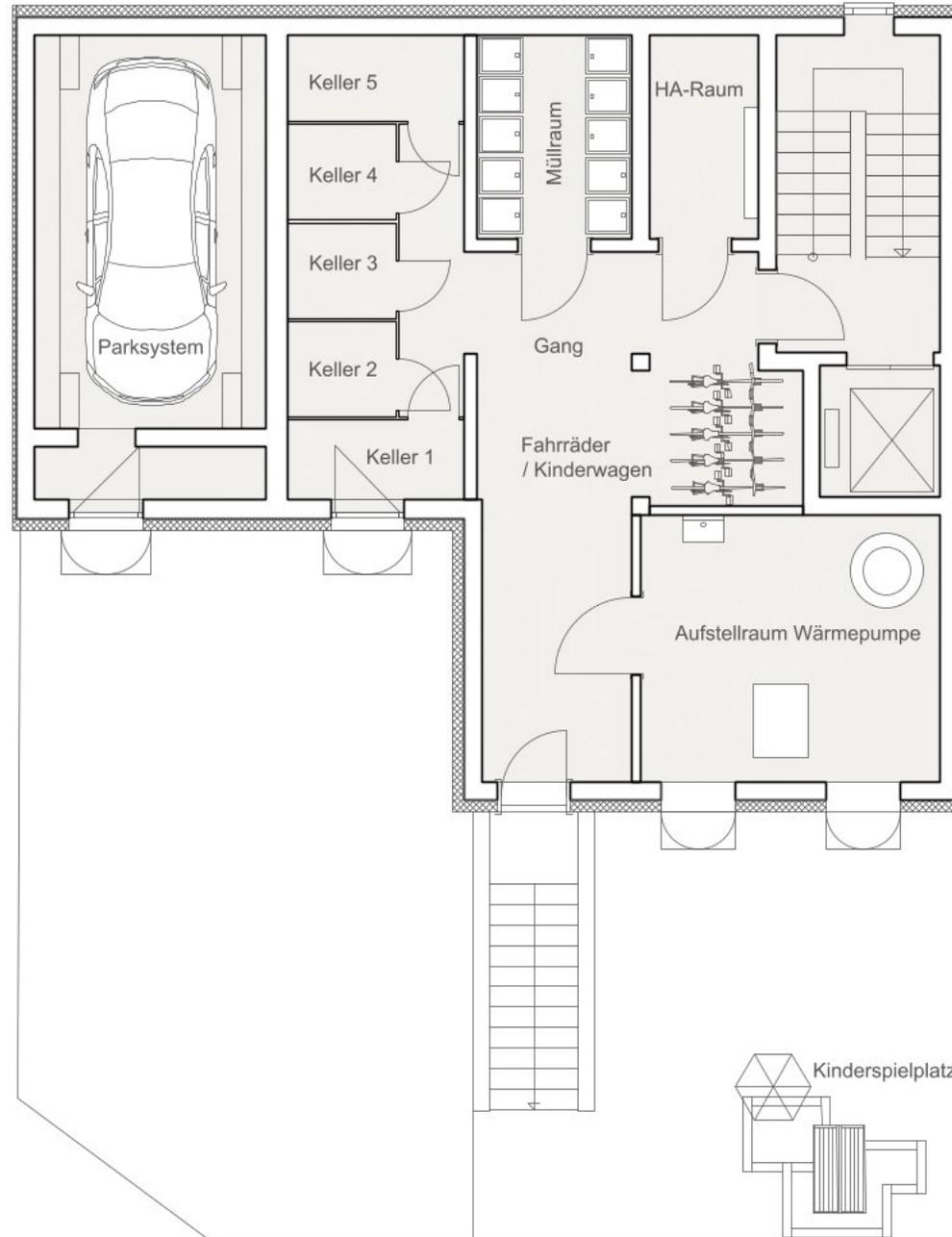
Moderne Eigentumswohnungen im Zentrum von Erfurt

Ernst-Toller-Str. 18, Erfurt



**TW WOHNBAU  
GRUPPE**

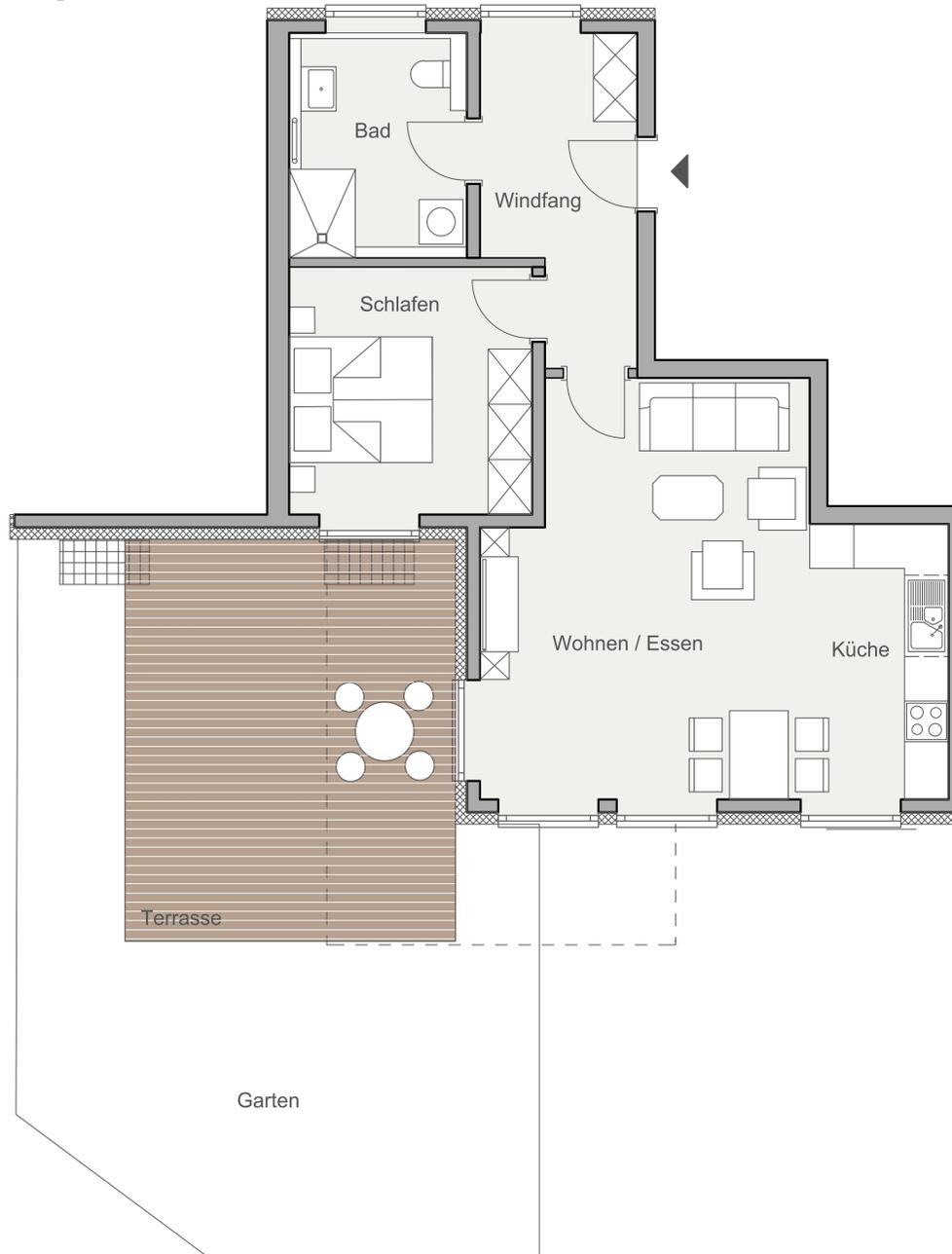
# Grundriss Kellergeschoss



Maßstab 1 : 100

# WOHNUNG 1

WF.: 67,49 m<sup>2</sup>

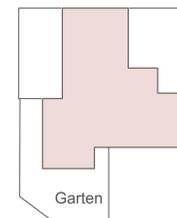


## FLÄCHEN- Berechnung

Raum	Fläche
Windfang	8,15 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	21,61 m <sup>2</sup>
Küche	7,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,73 m <sup>2</sup>
Bad	7,15 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,05 m <sup>2</sup>
Kellerabstellfläche	16,33 m <sup>2</sup>
exklusiver Gartenanteil	
<b>Gesamt Wohnfläche 67,49 m<sup>2</sup></b>	



Ernst-Toller-Str.



Erdgeschoss

Maßstab 1 : 100

# WOHNUNG 2

WF.: 91,74 m<sup>2</sup>

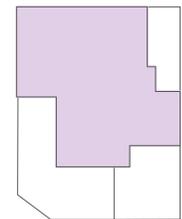


## FLÄCHEN- Berechnung

Raum	Fläche
Diele	7,60 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,38 m <sup>2</sup>
Küche	7,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,96 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,46 m <sup>2</sup>
Bad	7,33 m <sup>2</sup>
Balkon	7,71 m <sup>2</sup>
Kellerabstellfläche I	2,97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>91,74 m<sup>2</sup></b>



Ernst-Toller-Str.



1.Obergeschoss

Maßstab 1 : 100

# Ernst-Toller-Straße 18 in Erfurt

## Inhaltsverzeichnis

Baubeschreibung.....	Seite 1
<u>Lage und Vorbemerkungen</u> .....	Seite 2
<u>3. Hausanschlüsse / Ver- und Entsorgung</u> .....	Seite 3
3.1 Abwasser	
3.2 Trinkwasser	
3.3 Strom	
3.4 Telefon	
3.5 Breitbandkommunikationsnetz	
3.6 Abfall / Stellplatz Müllbehälter	
<u>4. Grundstücksgestaltung und Außenanlagen</u> .....	Seite 4
4.1 Außenanlagen / Hauszuwegung	
4.2 Stellplätze (Doppelparker) / Fahrradabstellplätze	
<u>5. Gebäudehülle, Rohbau, Innenausbau I</u> .....	Seite 5
5.1 Einmessung	
5.2 Erdarbeiten	
5.3 Entwässerung, Hausanschluss an Straßenkanal	
5.4 Bodenplatte	
5.5 Bauwerksabdichtung	
6.1 Außenwände.....	Seite 6
6.2 Innenwände	
6.3 Geschossdecken	
6.4 Dachklempnerarbeiten	
6.5 Dachkonstruktion / Dachdeckerarbeiten	
7.1 Fensterbänke.....	Seite 7
7.2 Fenster, Balkon- und Terrassentüren	
7.3 Hauseingangstür	
7.4 Funktionstüren im KG	
8.1 Doppelparker / elektrisches Tor.....	Seite 8
8.2 Rollläden	
8.3 Außenputz	
8.4 Estrich	
8.5 Oberflächen	
8.6 Metallbau- und Schlosserarbeiten	
<u>9. Innenausbau II</u> .....	Seite 9
9.1 Innenputz	
9.2 Malerarbeiten	
9.3 Fliesenlegerarbeiten	
10.1 Innentüren.....	Seite 10
10.2 Bodenbeläge	
11.1 Schließanlagen.....	Seite 11
11.2 Briefkastenanlage	
11.3 Treppenhaus	
11.4 Fahrstuhl	
11.5 Balkon-, Loggia- und Terrassenbeläge	

## Ernst-Toller-Straße 18 in Erfurt

<u>12. Haustechnik</u> .....	Seite 12
12.1 HLS-Leitungsführung	
12.2 Wärmeerzeugung	
12.3 Wärmeverteilung	
12.4 Lüftungsanlagen	
12.5 Schmutzwasser	
12.6 Regenwasser	
13.1 Trinkwasser.....	Seite 13
13.2 Außenwasseranschlüsse	
13.3 Ausstattung.....	Seite 13 / 14
<u>15. Elektrik</u> .....	Seite 15
15.1 Elektroanlage	
15.2 Elektroausstattung	
15.3 Kommunikationsinstallation	
15.4 Fernsehanschluss	
15.5 Außenbeleuchtung	
15.6 Kennzeichnung Rettungswege	
16.1 Klingel- und Gegensprechanlage.....	Seite 16
16.2 Wohnungen Ausstattung	
<u>17. Sonstiges</u> .....	Seite 17
17.1 Versicherungen	
17.2 Sonderwünsche	
17.3 Allgemeines	
<u>Ausstattung Wohneinheiten</u> .....	Seite 18
Bodenbelag	
Boden- & Wandfliesen	Seite 19
Sanitärarmaturen	Seite 20
Sanitärobjekte	Seite 21 / 22
Innentüren & Garnituren	Seite 23
Elektroausstattung	Seite 24

# Wohnquartier Johannesvorstadt



Abbildung kann abweichen

TW Wohnbau Erfurt Erste GmbH & Co KG August-Bebel-Straße 5

in 07743 Jena

## **BAUBESCHREIBUNG**

**Ernst-Toller-Straße 18 | 99086 Erfurt**



## Lage und Vorbemerkungen

Erfurt ist die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen. Sie ist mit ca. 214.000 Einwohnern zugleich größte Stadt Thüringens und neben Jena und Gera eines der drei Oberzentren des Landes. Wichtigste Institutionen neben den Landesbehörden sind das Bundesarbeitsgericht, die Universität und Fachhochschule Erfurt, das katholische Bistum Erfurt, dessen Kathedrale der Erfurter Dom ist, sowie das Landeskirchenamt der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland. Neben der Krämerbrücke stellt das einzigartige Ensemble von Dom und Severikirche eine der Hauptsehenswürdigkeiten der Stadt dar. Darüber hinaus besitzt die Stadt einen knapp drei Quadratkilometer großen mittelalterlich geprägten Altstadt kern mit etwa 25 Pfarrkirchen, der barocken Zitadelle Petersberg, der ältesten erhaltenen Synagoge in Mitteleuropa sowie zahlreichen Fachwerk- und anderen Bürgerhäusern.

Das Bauobjekt befindet sich im Ortsteil Johannesvorstadt welcher am Rande der Altstadt liegt. Die Vorstadt ist eine der historischen Erfurter Stadtteile und sehr beliebt bei jungen Leuten. Geprägt von einer geschlossenen Gründerzeitbebauung liegt sie nordöstlich der Altstadt vor dem Johannestor. Die historische Altstadt, die Einkaufsstraße am Anger, Kinos und Theater sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der Hauptbahnhof, Busse und Straßenbahnen sind fußläufig erreichbar. Das Mehrfamilienhaus verfügt über 5 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen von ca. 67 m<sup>2</sup> bis 154 m<sup>2</sup>. Baubeginn ist für 2024 geplant. Die Fertigstellung erfolgt ca. 24 Monate nach Baubeginn (ausgenommen sind jahreszeitlich abhängige Außenanlagengestaltungen). Die Einheiten verteilen sich auf das Erdgeschoss, 1. - 4.Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Über das Treppenhaus mit Aufzug sind die einzelnen Wohnebenen erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Abstimmung zur Gestaltung (unter Berücksichtigung BG) des Innenhofes erfolgt in der Bauphase und gehört zu den Außenanlagen.

Alle nachfolgend aufgeführten Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik, Stand (Erteilung) der Baugenehmigung und der gesetzlichen Vorgaben, ausgeführt. Die Planungsleistungen des Architekten, statische Berechnungen, die Bauleitung, die technische Überwachung, die Wärme-, Schall- und Brandschutznachweise für die vertragsgerechten Leistungen sowie der Lageplan eines staatlich anerkannten Vermessers werden erbracht. Die Arbeiten werden unter der Leitung eines erfahrenen Bauleiters ausgeführt. Dieser steht für alle Fragen der Bauausführung zur Verfügung. Seine Fachkompetenz sichert Ihnen Qualität sowie die termingerechte Ausführung zu. Eine Betreuung über den gesamten Bau - und Gewährleistungszeitraum wird von uns garantiert.



## **3. HAUSANSCHLÜSSE / VER- UND ENTSORGUNG**

### **3.1 Abwasser**

Anschluss über den Hausanschlussschacht im Kellergeschoss an die Abwasserleitung.

### **3.2 Trinkwasser**

Anschluss an das öffentliche Netz der Stadtwerke-Erfurt. Es wird ein Hauptwasserzähler der Stadtwerke-Erfurt im Hausanschlussraum installiert. Die Wohnungen erhalten gemietete Wasserzähler.

### **3.3 Strom**

Anschluss an das Netz des örtlichen Versorgers mit Hauseinführung und je Wohneinheit einem Zähler in einem Hausanschlusszählerschrank.

### **3.4 Telefon**

Für jede Wohneinheit wird ein Telefonanschluss bereitgestellt. Hauseinführung und Anschluss im Hausanschlussraum.

### **3.5 Breitbandkommunikationsnetz**

Erschließung durch einen Breitbandkommunikationsnetzbetreiber. Hauseinführung und Anschluss im Hausanschlussraum. Die Anmeldung bzw. Ummeldung von Diensten bei den Dienst Anbietern erfolgt durch den Mieter/Käufer.

### **3.6 Abfall / Stellplatz Müllbehälter**

Die Müllentsorgung (Tonnen) ist im Kellergeschoss in einem Raum vorgesehen.



## **4. GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND AUßENANLAGEN**

### **4.1 Außenanlagen / Hauszuwegung**

Der Hauszugang wird mit Pflaster hergestellt. Die Außenanlagen im Innenhof werden nach Vorgabe des Architekten und unter Berücksichtigung der Auflagen aus der Baugenehmigung erstellt und, falls nicht anders geplant, mit Rasengittersteinen versehen.

### **4.2 Stellplätze (Doppelparker / Fahrradabstellplätze)**

Die Zufahrt zum Parksystem „Klaus Multiparking“ Multibase U10 EB erfolgt über die Durchfahrt mit einem elektrischen Tor. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen befinden sich im Kellergeschoss. Stellplatzbreiten können von der ThüBo/ThürGarVO abweichen und sind vom Käufer zu dulden. Dies gilt auch für größere Stellplätze und stellt keinen Mangel dar.

Der Hersteller des Parksystems kann im Verlauf der Bauzeit oder bei Lieferschwierigkeiten variieren und es kann zu einer gleichwertigen alternative kommen.



## **5. GEBÄUDEHÜLLE, ROHBAU, INNENAUSBAU I**

### **5.1 Einmessung**

Das Gebäude wird vor Baubeginn durch einen staatlich anerkannten Vermessungsingenieur in Lage und Höhe eingemessen.

### **5.2 Erdarbeiten**

Die Baugrube wird ausgehoben, Erdmassen werden auf dem Grundstück gelagert, zur Geländeregulierung verteilt, überschüssige Erdmassen abgefahren oder entsorgt. Der Arbeitsraum wird bis auf das geplante Geländeniveau verfüllt und verdichtet. Das Baugrundgutachten wird mit der Fertigstellung des Bauvorhabens dem Käufer übergeben. Etwaige Auflagen oder Feststellungen aus dem Baugrundgutachten sind hiermit abgegolten. Eine Preisanpassung o.ä. (Nachtrag) werden ausgeschlossen.

### **5.3 Entwässerung, Hausanschluss an Straßenkanal**

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden mit allen erforderlichen Form- und Verbindungsstücken als KG-Rohre in das öffentliche Netz eingebunden. Dabei werden die Rohre unterirdisch in einem Sandbett mit Gefälle angelegt. Die für den Hausanschluss notwendigen Tief- und Straßenbauarbeiten sind bis zum Übergabeschacht Bestandteil des Kaufpreises.

### **5.4 Bodenplatte**

Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf einer Stahlbetonbodenplatte entsprechend statischer und geologischer Erfordernisse. Unter der Bodenplatte erfolgt der Einbau einer Sauberkeitsschicht und gegebenenfalls von Frostschränken nach den Vorgaben des Geologen bzw. Statiker. Entsprechend den VDE-Vorschriften kommt ein umlaufender Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl für den Potenzialausgleich zum Einsatz.

### **5.5 Bauwerksabdichtung**

Im erdberührten Bereich erhalten die Außenwände nach geologischen Vorgaben eine bituminöse Dickbeschichtung bzw. Bitumenschweißbahnen. Die Horizontalisolierung der Kelleraußenwände gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt



durch eine horizontale Sperrung bzw. verzinktes Fugenband. Vor dem Anfüllen des Arbeitsraumes wird zum Schutz der Dämmung eine Noppenbahn aufgebracht.

### **6.1 Außenwände**

Die Außenwände werden aus Stahlbeton und/oder Kalksandstein, welcher im Dünnbett verlegt wird, mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erstellt. Die Wandstärken entsprechen der statischen Norm, dem Schallschutzgutachten sowie dem Wärmeschutznachweis.

### **6.2 Innenwände**

Die Innenwände werden aus Mauerwerk mit einer Stärke von 17,5 bis 24 cm errichtet. Für Wohnungstrenn- und Treppenhauswände kommen Massivwände mit einer Stärke von 24 cm zum Einsatz. Wenn eine andere Trennwand durch den Architekten vorgegeben wird, dann ist diese in der Ausführung gleichwertig zur Massivbauweise. Nicht tragende Innenwände werden in Trockenbauweise mit doppelter Beplankung (Qualitätsstufe 2) und mit Mineralwolleinlage ausgeführt.

### **6.3 Geschossdecken**

Die Stahlbetondecken werden als Filigrandecken mit Aufbeton gefertigt.

### **6.4 Dachklempnerarbeiten**

Zur Dachentwässerung werden halbrunde, vorgehängte Dachrinnen mit Einlaufblech sowie Fallrohre mit allen Form- und Kleinteilen mit Gefälle eingebaut. Am Fallrohr wird ein Standrohr mit Reinigungsöffnung und Geruchsverschluss eingebaut. Die Regenwasserleitungen werden in das öffentliche Netz eingebunden.

### **6.5 Dachkonstruktion / Dachdeckerarbeiten**

Der Holzdachstuhl mit Aufsparrendämmung ist als Pfettendach geplant. Die Dacheindeckung erfolgt aus Ton- oder Betonziegeln (Auswahl unter Berücksichtigung BG).



### **7.1 Fensterbänke**

An allen senkrecht stehenden Fenstern werden zur Abdeckung des Außenmauerwerks Sohlbänke aus beschichtetem Aluminium oder gleichwertig (passend zur Fassade) mit Antidröhnband in erforderlicher Bautiefe eingebaut. Die Innenfensterbänke (WE und Treppenhaus) bestehen aus ca. 30 mm starkem Kunststein mit 30 mm Überstand vor dem verputzten Mauerwerk nach Vorgabe des Bauträgers. Ausgenommen sind die Bäder. Alle Lüftungsöffnungen für die Belüftung im KG erhalten innen und außen an Stelle der Fensterbänke einen Zementglattstrich.

### **7.2 Fenster, Balkon- und Terrassentüren**

Es werden dreifach verglaste Kunststofffenster mit Dreh- und Kipp-Beschlägen sowie Fensteroliven verbaut. Je nach Planung des Architekten können auch feststehende Fensterelemente zum Einsatz kommen. Im Erdgeschoss werden die Fensterbeschläge einbruchshemmend mit Pilzköpfen verbaut. Die Elemente werden nach der EnEV außen mit Quellband und innen mit Luftdichtband montiert.

### **7.3 Hauseingangstür**

Die Hauseingangelemente bestehen aus einem geschlossenen -Kunststoff-Türblatt sowie einem Stoßgriff (außen), Schutzgarnitur mit Türdrücker (innen), einer Schließanlage mit einem elektrischen Türöffner und einem Obertürschließer mit Feststellfunktion. Die Form und Ausführung der Türen wird durch den Bauträger bestimmt.

### **7.4 Funktionstüren im KG**

Alle Funktionstüren im Kellergeschoss, Türen zu Technikräumen etc. werden gem. den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes als Stahlblechtüren mit den entsprechenden Qualitätsanforderungen und Funktionen hergestellt



### **8.1 Doppelparker / elektrisches Tor**

Das elektrische Tor wird als geschlossene Variante ausgeführt und der Fassade farblich angepasst. Es wird elektrisch betrieben und über Handsender bzw. Schlüsselschalter bedient. Zu jedem momentan geplanten PKW-Stellplatz (Ausführung als Doppelparker) wird ein Handsender zur Verfügung gestellt.

### **8.2 Rollläden**

Sämtliche senkrecht stehenden Fenster in den Wohnbereichen erhalten einen gedämmten Aufsatzrollladenkasten mit Kunststoffpanzer und elektrischem Antrieb (Schalter auf/zu befinden sich bei den Zimmertüren). Fenster in Keller, Technik - und Abstellräumen sowie Treppenhausfenster erhalten keine Rollläden.

### **8.3 Außenputz**

Die Fassade erhält einen mineralischen Putz (Farbe nach Vorgabe des Architekten, der Stadt Erfurt bzw. des Bauträgers).

### **8.4 Estrich**

In allen Wohnräumen wird schwimmender Heizestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung verlegt. Der Fußbodenaufbau und die Estrichhöhe sind für die vorgegebenen Bodenbeläge konzipiert.

### **8.5 Oberflächen**

Stahlbetondecken, -stürze und -wände in Nicht-Wohn-Bereichen werden mit Gipsspachtel oberflächenfertig für Anstriche in der Qualitätsstufe „Q2“ bearbeitet. Gipskartonbekleidungen und Gipskartonwände (nur in Wohnbereichen geplant) werden ebenfalls mit Gipsspachtel oberflächenfertig für Anstriche in der Qualitätsstufe „Q3“ ausgeführt. Anschlüsse von tragenden zu nichttragenden Bauteilen werden mit dauerelastischen Fugen ausgeführt.

### **8.6 Metallbau- und Schlosserarbeiten**

Die Balkon- und Terrassengeländer im 1./2./3./4 Obergeschoss und Dachgeschoss werden aus Flachstahl verzinkt und mit Nasslack lackiert.



## **9. INNENAUSBAU II**

### **9.1 Innenputz**

Sämtliche gemauerten Innenwandflächen der Wohnungen erhalten nach Erfordernis einen Kalk-Gipsputz oder alternativ als Dünnlagenputz ausgeführt. Die Oberflächen werden tapezierfähig (Qualitätsstufe 3) in den Wohnbereichen hergestellt. Auf Kellermauerwerk wird ein Kalk-Zementputz aufgebracht.

### **9.2 Malerarbeiten**

Sämtliche Wand- und Deckenflächen der Wohnräume und Treppenhäuser werden mit Malervlies und zweifachem weißen Dispersionsanstrich versehen. Alle Decken und Wände im Kellergeschoss erhalten einen gut deckenden, diffusionsoffenen, weißen Anstrich. Im Kellergeschoss (außer Treppenhaus) wird auf den Böden ein staubbindender Anstrich aufgebracht.

### **9.3 Fliesenlegerarbeiten**

Für alle Fliesenarbeiten stehen Feinsteinzeugfliesen zur Verfügung. Eine entsprechende Beschreibung erfolgt nachstehend im Text.

Teilflächen der Wände und Fußböden in den Bädern und Gäste-WCs erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag. Die Nasszellenbereiche im Bad werden nach der Abdichtung raumhoch gefliest, die anderen Wände werden nach der Abdichtung auf eine Höhe von ca. 150 cm gefliest. Badewannen und Vorwandinstallationselemente werden ein gefliest, die Innenfensterbank des Badfensters erhält ebenso einen Fliesenbelag. Die Wand- und Bodenanschlüsse sowie die Wannen-, Dusch - und Türanschlüsse werden dauerelastisch verfugt und mit Eckprofilen versehen. Pro Bad sind Wandfliesen in 30 x 60 cm und Bodenfliesen in 30 x 60 cm vorgesehen nach Vorgabe Bauträger.

Bodenfliese Alaska greige 30/60,4/0,82 unglasiert

Wandfliese Melua greige 30/60/1,0 matt

Die Serien und Hersteller können im Verlauf der Bauzeit oder bei Lieferschwierigkeiten variieren und es kann zum Verlegen des Nachfolgemodells /



einer optisch gleichwertigen alternative kommen

### **10.1 Innentüren**

Alle Wohnungseingangstüren erhalten eine einbruchhemmende, dreifache Verriegelung und besitzen eine weiße Dekoroberfläche. Sie werden nach Vorgabe des Schallschutz- und Brandschutznachweis eingebaut. Sie erhalten einheitliche Beschläge von Markenherstellern, außen Knauf, innen Klinke. Die Profilzylinder sind durch einen Ziehschutz zusätzlich gesichert. Innentüren (eine entsprechende Beschreibung erfolgt nachstehend im Text) werden als Röhrenpanelemente mit passendem Türfutter eingebaut und mit einer Kunststoffoberfläche in Weißlack-Optik RAL-9016 versehen. Die Drückergarnituren sind dem Design der Türen angepasst und haben jeweils ein Buntbartschloss. Weiterhin werden die WC - und Badtüren mit einer Badgarnitur ausgerüstet. Die Treppenhausabschlusstür im KG wird selbstschließend nach Brandschutznachweis ausgeführt.

MODELL: CPL WEISSLACK oder mit gleichen Eigenschaften

Edelstahl Türgriff / Garnitur mit rund Schlüsselrosetten aus Edelstahl oder mit gleichen Eigenschaften

Die Serien und Hersteller können im Verlauf der Bauzeit oder bei Lieferschwierigkeiten variieren und es kann zu einer optisch gleichwertigen alternative kommen.

### **10.2 Bodenbeläge**

Die Wohnräume, die laut Baubeschreibung nicht mit Bodenfliesen (Bad / Gäste-WC) ausgestattet sind, erhalten geklebtes Design Vinyl nach der Vorgabe des Bauträgers. Ein entsprechendes Beispiel erfolgt nachstehend im Text. Die Verlegung erfolgt einschließlich mit weißen Sockelleisten (oben und unten Dichtlippe).

z.B. Eiche hell

Die Serien und Hersteller können im Verlauf der Bauzeit oder bei Lieferschwierigkeiten variieren und es kann zu einer optisch gleichwertigen alternative kommen.



### **11.1 Schließanlagen**

Wohnungs-, Gebäudezugangstüren und Müllraumtür werden mit einer Schließanlage ausgestattet, die alle allgemein zugänglichen Türen umfasst.

### **11.2 Briefkastenanlagen**

Die Briefkastenanlagen wird im Bereich der Hauseingangstür errichtet/eingelassen/montiert und den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

### **11.3 Treppenhaus**

Die Treppengeländer werden als Stahlkonstruktion, rostschutzgrundiert und einfarbig gestrichen ausgeführt. Es wird ein entsprechender Handlauf aus Rundstahl verbaut der an den Enden abgerundet ist. Der Treppenstufen- und Treppenhausbelag wird mit Feinsteinzeug oder gleichwertigem Material auf einer Stahlbetonfertigteilterkonstruktion verlegt. Notwendige Unterzüge, Ringanker, Stürze, Treppenläufe und Podeste erstellen wir entsprechend statischer Erfordernisse in Stahlbeton oder Stahl.

### **11.4 Fahrstuhl**

Der Personenfahrstuhl befindet sich im Treppenhaus und hält auf der jeweiligen Wohnetage. Die Ausführung wird durch die örtlichen Gegebenheiten bestimmt. Vorgesehen ist eine Türhöhe von 2,00m, Türbreite von 0,90m und die Kabine 1,10m x 1,40m.

### **11.5 Balkon-, Loggia- und Terrassenbeläge**

Die Balkone und Terrassen erhalten als Belag Fliesenplatten (Anthrazit 60x60) auf einer entsprechenden Unterkonstruktion oder wo erforderlich auf einer Splittschüttung.

Die Serien und Hersteller können im Verlauf der Bauzeit oder bei Lieferschwierigkeiten variieren und es kann zum Verlegen des Nachfolgemodells / einer optisch gleichwertigen alternative kommen.



## 12. HAUSTECHNIK

### 12.1 HLS-Leitungsführung

Die Verteilung der Versorgungsleitungen erfolgt im Installationsbereich des Kellergeschosses und über Versorgungsschächte in die Wohneinheiten. Innerhalb der Wohnungen werden sämtliche Leitungen nicht sichtbar auf der Rohdecke, Vorwänden, Schächten usw. verlegt. Alle Decken- und Wanddurchbrüche in andere Brandabschnitte werden mit einer für dieses System zugelassenen Rohrabschottung F30-F90 gem. den einschlägigen Brandschutznachweis versehen.

### 12.2 Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch den Einsatz alternativer Energiegewinnung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher. Durch den Einsatz von alternativer Energiegewinnung kann es zu einer Einsparung der Nebenkosten kommen.

### 12.3 Wärmeverteilung

Die Wohnungen werden nach den haus- und wärmetechnischen Erfordernissen mit Warmwasser (Bad, Küche, Gäste-WC) und Fußbodenheizung versorgt. Ausgenommen davon sind Technikräume. Die Temperaturregelung sämtlicher Zimmer, Bäder, Gäste-WC und der Dielen (Flurbereich) wird durch den Einbau einer Einzelheizkreislaufsteuerung geregelt. Das Bad erhält einen an den Heizkreislauf angeschlossenen Handtuchheizkörper mit einer zusätzlichen elektrischen Heizpatrone.

### 12.4 Lüftungsanlagen

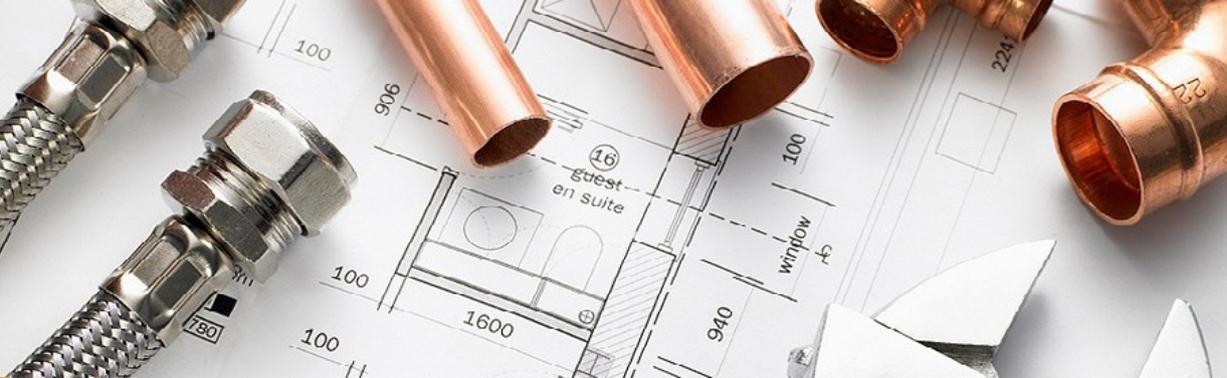
Sanitärräume und Bäder erhalten eine mechanische Einzelraumentlüftung, die über Dach geführt wird. Bezüglich des regelmäßigen Luftwechsels in den übrigen Bereichen wird von einer Nutzerunterstützung durch regelmäßige und ausreichende Lüftung über die Fenster ausgegangen. Als Standardleistung ausdrücklich nicht vereinbart sind Lüftungstechnische Maßnahmen soweit sie den erhöhten Anforderungen an Raumluftqualität, an Energieeffizienz sowie erhöhten Schallschutz nicht widersprechen.

### 12.5 Schmutzwasser

Die Entlüftungs- und Abwasserfallleitungen werden nach der derzeit gültigen Schallschutzrichtlinie gemäß Bauantrag / Baugenehmigung eingebaut. Die vorgeschriebene Entlüftung erfolgt entsprechend der technischen Möglichkeiten über das Dach.

### 12.6 Regenwasser

Regenwasser von Balkonen, Terrassen und Dachflächen wird in Bodeneinläufe und/oder Rinnen geführt.



### **13.1 Trinkwasser**

Die Steig - und Objektleitungen werden als C-Stahlrohr und/oder Kunststoffrohr ausgebildet. Zur Verbesserung der Wasserqualität und zum Schutz der sanitären Installation wird eine Hauswasseranschlussstation mit rückspülbarem Feinfilter eingearbeitet. Je Wohneinheit ist ein geeichter Kalt- und Warmwasserzähler mit Abstellhahn vorzusehen. Die Installation erfolgt durch den Käufer (Nach Übergabe möglich). Im Hausanschlussraum wird ein einfaches Ausgussbecken mit einem Einhandmischer Warm- und Kaltwasseranschluss verbaut.

### **13.2 Außenwasseranschlüsse**

Im Erdgeschoss wird für die Wohnung eins, mit Gartenanteil eine frostfreie Kaltwasser Außenarmatur vorgesehen. Für die Gartenpflege ist der Käufer bzw. Mieter zuständig.

### **13.3 Ausstattung**

Bei der Sanitärausstattung sind Sanitärobjekte und Armaturen von Markenherstellern vorgesehen. Eine entsprechende Beschreibung erfolgt nachstehend im Text. Die Serien und Hersteller können im Verlauf der Bauzeit oder bei Lieferschwierigkeiten variieren und es kann zum Einbau eines gleichwertigen Modells kommen.

Folgende Einbauobjekte sind vorgesehen:

Bad und WC Objekte (z.B. Vigur)

Ein Handwaschbecken:  
jeweils für Bad und Gäste-WC (wenn geplant)

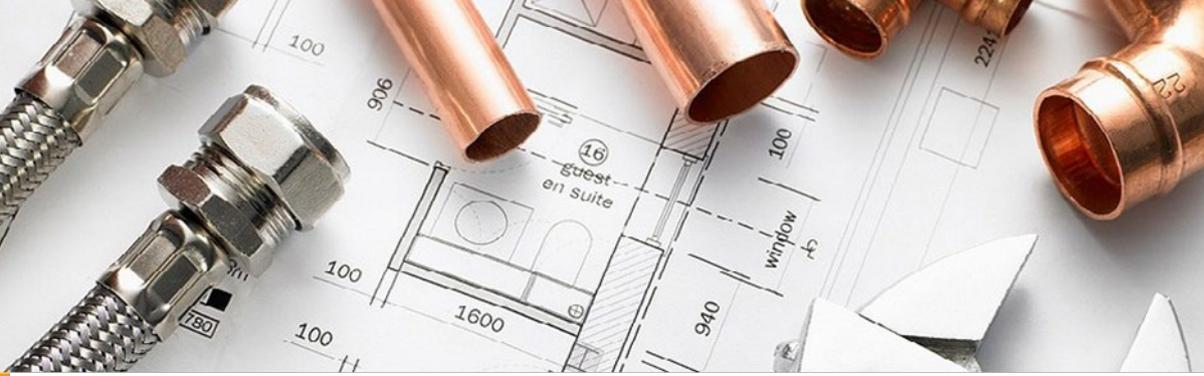
Wanne:  
Rundum geflieste Einbaubadewanne (170x75)

Dusche:  
Bodeneben gefliest, auf bodengleiches Duschelement Ablauf Linienentwässerung /  
Blende aus Edelstahl

Duschabtrennung:  
Klarglas-Duschabtrennung, Schließung der Tür mit integriertem Magnetstreifen

Wandhängendes WC:  
Tiefspül- WC, wandhängend weiß, mit Softclose-Scharnier

WC-Spülbetätigungsplatte:  
Betätigungsplatte in weiß



Bad und WC–Armaturen (z.B. Vigur)

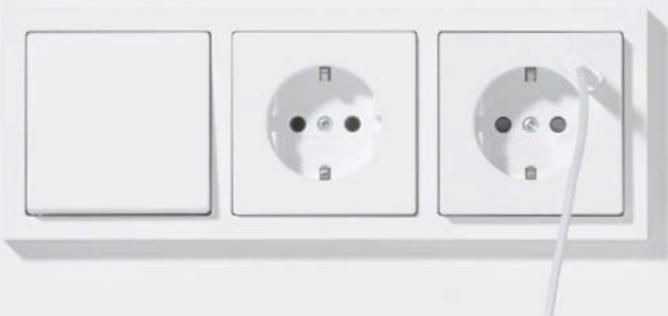
Waschtisch Bad (Masterbad):  
Einhandhebelmischer

Waschtisch Gästebad:  
Einhandhebelmischer

Dusche:  
Wandarmatur Thermostatmischbatterie mit Duschstange, Set mit Hand- und Regenbrause

Wanne:  
Wandarmatur Einhebelmischbatterie mit Duschbrause

Küchen:  
Die Küche erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie einen Anschluss für einen Geschirrspüler



## **15. ELEKTRIK**

### **15.1 Elektroanlage**

Die komplette Elektroinstallation einschließlich Zählerschrank wird nach den Bestimmungen des VDE und des Energieversorgers ausgeführt. Für den Fernsehempfang wird eine SAT-Anlage nach derzeitiger Planung installiert (momentan kein Ausbaugelände von Vodafone-Kabel). Die Hauptverteilung des Gebäudes und die Stromzähler der Wohnungen befinden sich in einem Hausanschlussraum im Kellergeschoss. Die Unterverteilungen der jeweiligen Wohneinheiten befinden sich im Regelfall in den Flurbereichen unter Putz oder in Trockenbauwänden integriert mit Revisionsöffnungen. Sämtliche elektrischen Installationen in den Wohnbereichen einschließlich Fluren/Diele werden als Unterputz- /Hohlwandinstallationen hergestellt. In den Räumen im Kellergeschoss erfolgt die Installation auf Putz in Schutzrohren aus Kunststoff.

### **15.2 Elektroausstattung**

Alle Wohnungen erhalten standardmäßig eine Elektrogrundausstattung min. gemäß DIN- VDE-Norm 100. Die Beleuchtungskörper sind Sache des Mieters. Rauchwarnmelder werden vom Käufer gemietet und montiert (nach Übergabe möglich). Die gesamte Elektroinstallation entspricht den Vorschriften des jeweiligen Energieversorgungsunternehmens und beginnt mit dem Zähler der jeweiligen Wohnung. Für alle Nutzungseinheiten erfolgen separate Messungen und Unterverteilungen. Standardmäßig sind Schalter und Steckdosen (z.B. Busch-Jaeger Elektro GmbH) vorgesehen. Die Installation der Kabel erfolgt im Wohnbereich unter Putz, in Kellern, Abstell- und Technikräumen (KG) als Aufputz Variante. Im Fahrradraum wird für jede Wohneinheit eine Ladedose für E-Bikes zur Verfügung gestellt. Die Ladedose wird der entsprechenden Wohnungen zugeordnet und aufgeschaltet.

### **15.3 Kommunikationsinstallation**

Strukturierte, dienstneutrale Verkabelung, je 2 x RJ-45-Anschlüsse, ist im Wohnraum und in allen Zimmern, gemäß Wohnungsgrundriss, vorgesehen.

### **15.4 Fernsehanschluss**

Jeweils eine Fernsehanschlussdose ist in Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen.

### **15.5 Außenbeleuchtung**

Der Hauseingang wird angemessen beleuchtet und dämmerungsgesteuert. Im Außenbereich (Terrassen)/ Hauseingänge erfolgt die Montage von Lampen nach Vorgabe des Bauträgers/ Elektrounternehmens.

### **15.6 Kennzeichnung Rettungswege**

Alle ins freie führenden Rettungswege aus dem Keller und der Garage werden mit Schildern gekennzeichnet.



## 16.1 Klingel- und Gegensprechanlage

Im Hauseingangsbereich in der Briefkastenanlage ist ein Klingeltableau mit Videoüberwachung und Gegensprechanlage vorgesehen. Zugehörige Wohnungsstationen befinden sich in den jeweiligen Wohneinheiten im Eingangsbereich. Jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster zugeordnet.

Für die Wohnungen sind folgende Ausstattungen vorgesehen:

Raum	Anzahl Steckdosen	Anzahl Schalter	Anzahl Lichtauslässe
<b>Wohnzimmer</b>	8	1	1
<b>Kochen / Essen / Küche</b>	6	2	2
+Anschlüsse	E-Herd 1x/ Spüler 1x		
+Anschlüsse	Umluft 1x/ Kühlschrank 1x		
<b>Zimmer / Schlafen</b>	6	1 (SZ 2 einer am Bett)	1
<b>Diele</b>	2	1	1
<b>Bad</b>	3	2	2 (1x über WT)
<b>Gäste WC</b>	2	1	1
<b>Abstellraum (4.OG &amp; DG)</b>	2	1	1
+Bad oder Küche Je nach Planung	Waschmaschine 1x Trockner 1x		
<b>Ankleide / Garderobe (4.OG &amp; DG)</b>	2	1	1
<b>Terrasse / Balkon</b>	1 (Wetterfest inne zu- und abschaltbar)	1	1
<b>Treppenhaus &amp; WE Zuwegung</b>	Hauptpodeste vor Fahrstuhl	bew. gesteuert	je 1
<b>Mieter Keller</b>	1	1	1

Diese Angaben können sich im Verlauf der weiteren Planung und Errichtung des Gebäudes verändern.



## 17. Sonstiges

### 17.1 Versicherungen

Für die Dauer der Projektrealisierung, also bis zur Übergabe der Immobilie an Sie, schließen wir für Sie kostenlos Feuerrohbau-, Bauleistungs- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab.

### 17.2 Sonderwünsche

Gewünschte Änderungen können maximal bis zum Zeitpunkt der unterzeichneten Ausführungsplanung gegen Aufrechnung von Mehr - oder Minderkosten vereinbart werden. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen und Gutschriften besteht danach nicht.

Ausgenommen von Änderungswünschen sind Teile des Gemeinschaftseigentums sowie Bereiche, die die Fassade des Gebäudes betreffen, dies sind insbesondere die Lage, Größe, Farbe, Material und Einteilung von Fenstern, Verschattungslösungen, Lage, Größe, Farbe, Material von Türen in Fassaden oder in allgemeinen Fluren / Treppenhäusern, die Ausbildung von Balkon - , Terrassen - und Loggienbrüstungen, die Lage von Entwässerungsröhren für Dach - und Balkonentwässerungen, Lage und Typ von Außenbeleuchtungen für Flure/ Terrassen/ Loggien/ Treppenhäuser/ Außenanlagen. Die Sanitärgegenstände (gesamt)/ Fliesen/ Bodenbeläge & Malerarbeiten können gutgeschrieben werden, wenn es nicht zur Ausführung aus der Bau - und Leistungsbeschreibung kommt. Der Estrichaufbau ist auf die vorgegebenen Bodenbeläge/Fliesen abgestimmt. Änderungen können zu Abweichungen führen und sind dann Sonderwünsche des Käufers. Die Ausführung und Gewährleistung unterliegen dann entsprechend dem Käufer.

### 17.3 Allgemeines

Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern. Die Abbildungen im dargestellten Exposé sind als beispielhaft zu verstehen. Abweichungen in der tatsächlichen Ausführung sind möglich. Bauausführung und Ausstattung bestimmt sich ausschließlich nach der Bau- und Leistungsbeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen, Waschmaschinen und Küchenspülen dienen lediglich dazu, Raumverhältnisse und Stellflächen anschaulich zu machen und gehören nicht zum Leistungsumfang. Gleiches gilt für gezeichnete Anschlüsse soweit vorhanden z.B. von Strom, Fernwärme oder Gas, Wasser und alternative Energien. Deren Lage kann im Rahmen der Bauausführung geändert werden, ohne dass der Erwerber hieraus Ansprüche ableiten kann. Abweichungen in den Flächenmaßen gegenüber den Planungsunterlagen stellen bis zu einer Toleranz von 2 % der ausgewiesenen Wohnflächen keine mangelhafte Bauausführung dar. Die Qualitätsmerkmale des Gebäudes und/oder der Umbau von vorhandenen Gebäudeteilen entspricht dem normalen Standard, welchem das Gebäude genügen muss. Die PKW-Stellplätze sind nach der Thüringer Garagenverordnung errichtet, Abweichungen stellen keine mangelnde Ausführung dar und sind vom Käufer zu dulden. Normen stellen keine Rechtsverbindlichkeiten dar, sondern haben lediglich Empfehlungscharakter. Fenster, Rollläden, Balkon-, Loggien- bzw. Terrassentüren, Wohnungseingangs- und Innentüren sind Bauelemente welche einer Instandhaltungs- und Wartungspflicht unterliegen. Der Eigentümer ist verpflichtet Wartungsverträge mit zugelassenen Unternehmen zu schließen. Dieser sollte auch die Nachjustierung sämtlicher Fenster / Türen / Rollläden und das Fetten der Kontaktstellen beinhalten. Eine Gewährleistung kann nur durch entsprechende Wartungsverträge gewährt werden. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im Übrigen ist der Veräußerer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen. Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, wird die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil. Die Baubeschreibung gilt vorbehaltlich behördlicher Auflagen. Änderungen in der Ausführung des Gebäudes und der Außenanlagen können daher nicht ausgeschlossen werden und bleiben grundsätzlich vorbehalten.

Änderungen bleiben vorbehalten. Jena, 19.04.2023

TW Wohnbau Erfurt Erste GmbH & Co KG



Ausstattung Wohneinheiten

# BODENBELAG

## | Bodenbelag Design Vinyl



Eiche hell Modern plank 1515/217/4  
Vinyl Planks & Tiles

# Boden- & Wandfliese

**Bodenfliese Alaska greige**  
**30/60,4/0,82 unglasiert**



**Wandfliese Melua greige**  
**30/60/1,0 matt**



# ARMATUREN Chrom |

Im Bad bzw. Gäste-WC

## | Waschtisch-Anlage



Einhand-Waschtischbatterie derby style Chrom

## | Dusch-Anlage



Duschsystem derby Thermostat Safe-Tec m. KB 250mm eckig

## | Wanne-Anlage



Einhand-AP-Badebatterie derby style verchromt mit Brause

Abbildungen ohne Gewähr

# SANITÄROBJEKTE |

Im Bad bzw. Gäste-WC

## | Waschtisch



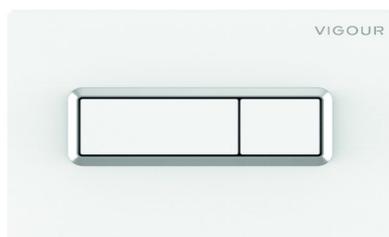
Waschtisch derby 60x48cm

## | WC Bad und Gäste-WC



derby WC rund spülrandlos | wandhängend weiß | mit Softclose-Deckel

## | WC- Betätigungsplatte



Betätigungsplatte „TEES“ in weiß mit 2 Mengen Spültechnik

# SANITÄROBJEKTE |

Im Bad bzw. Gäste-WC

## | Badewanne



VIGOUR Badewanne Acryl 170x75cm (je nach Bau.-beschaffenheit) weiß  
Mit Ab- und Überlaufgarnitur

## | Dusch-Anlage und Handtuchheizkörper



Glastrennwand mit Glastür | Bodeneben min. 90x90  
Ausführung 1- oder 2-teilig je nach Planung und Bau.-beschaffenheit



Handtuchheizkörper  
Größe je Bau.-beschaffenheit

Abbildungen ohne Gewähr

# Innentüren & Garnituren

**MODELL: CPL WEISSLACK**

**Edelstahl Türgriff**

Garnitur mit rund  
Schlüsselrosetten aus Edelstahl



# ELEKTROAUSSTATTUNG



BUSCH-JAEGER

| Busch-balance® SI

