



**WEST  
NEST**

# RAUM FÜR ZUHAUSE UND PLATZ FÜRS LEBEN



Das WEST NEST in Groß Flottbek verkörpert den Charme und die Lebensqualität der Lage in Hamburgs Westen mit jeder einzelnen der 12 attraktiv geschnittenen Eigentumswohnungen an der Osdorfer Landstraße 21 im besonderen Maße.

Von hier aus geht es schnell ins Grüne, unternehmungslustig ins quirlige Altona oder einfach nur schnell vor die Tür, runter zur Elbe.

Grundrisse mit ca. 59 m<sup>2</sup> bis ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Familien, Paare und Singles geben den Rahmen für modernes Wohnen und bilden zusammen mit schön gestalteten Außenanlagen und der Aufzugsanlage das WEST NEST.



# HAMBURGER ELEGANZ

Vom Gartengeschoss über die Erd- und Obergeschosse bis zur Penthouse-Ebene macht das WEST NEST eine durchgehend gute Figur. Die Kubatur der Immobilie erlaubt eine ruhige Zurückgezogenheit in urbaner Lage und eröffnet mit den vielseitigen Grundrissen Raum für Individualität und Gestaltungsfreiheit in den eigenen vier Wänden.

Die Fassadengestaltung zitiert den traditionellen Backstein und interpretiert ihn zeitgemäß mit einem effizienten Energiestandard.

Großzügige Fensterflächen rücken die einzelnen Wohnräume ins rechte Licht und die Terrassen und Balkone schaffen zusätzlichen Platz, die Hamburger Sonne zu genießen.

EINE IMMOBILIE FÜRS LEBEN UND EINE ARCHITEKTUR FÜR DIE MENSCHEN, DIE HIER LEBEN.





# INNOVATIV AUF ALLEN EBENEN

Das WEST NEST passt sich dem Verlauf des Grundstücks optimal an. Dabei entsteht eine charakterstarke und ausdrucksvolle Architektur, die auch im Innern das Versprechen auf abwechslungsreiche und moderne Wohnraumgestaltung einlöst.

Insgesamt 12 Eigentumswohnungen, davon zwei Maisonetten und zwei Penthouses, entstehen in Hamburg - Groß Flottbek. Das wahre Leben spielt sich hier auf ca. 59 bis ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche ab.



## AUSGESTATTET MIT QUALITÄT

Echtholzböden bilden die hochwertige Grundlage, eine raumweise regelbare Fußbodenheizung setzt den hohen Standard fort und eine attraktive Badausstattung vervollständigt den hohen Anspruch an die langlebige Qualität der Materialien, die hier verbaut werden.



Licht und Transparenz waren Inspiration für die Architekten bei der Planung der Grundrisse. Ob entspanntes Refugium mit Sundowner oder mehr Platz für gesellige Abende mit Freunden: Diese Entscheidung liegt ganz bei Ihnen. Das WEST NEST bietet so oder so den perfekten Rahmen für Ihr Leben.

Hier ist überdies alles auf Komfort ausgerichtet. Eine Aufzugsanlage verbindet bequem alle Wohnebenen. Die Außenanlagen sind durch ein erfahrenes Büro für Landschaftsarchitektur geplant.

Gut konzipiert und mit viel Erfahrung umgesetzt: WEST NEST

# FEIER DEN ABEND







# JETZT ABER LOS

Natürlich ist es Zuhause immer am Schönsten und das gilt noch mehr für Ihre neue Immobilie im WEST NEST. Manchmal muss es aber auch noch mehr sein: Mehr Abwechslung, mehr Erholung, mehr Freizeit und mehr Genuss.



Das ist die neue Form der Urbanität: Grüne Parks, der klangvolle Elbstrand, Einkaufen mit kurzen Wegen und Sportmöglichkeiten von der Joggingrunde bis hin zum internationalen Spitzenreitsport.

In einem Radius von nur 15 Fahrradminuten um das WEST NEST herum liegen Ziele wie der Hirschpark, die Strandperle an der Elbe, die quirlige Gastro- und Kneipenszene in Ottensen.

Noch näher sind die Wege ins Elbeeinkaufszentrum, zu zahlreichen Kindergärten und Schulen, zu einem breiten Angebot an Ärzten und zum öffentlichen Nahverkehr. In Groß Flottbek finden sich alle Annehmlichkeiten der Stadt in einem Umfeld von oftmals dörflichen Strukturen.

Hamburg von seiner liebenswerten Seite: WEST NEST.

**RUND UM GUT. EINGEBETTET IN EINE DER SCHÖNSTEN SEITEN HAMBURGS: WEST NEST.**





ZEIT ZU ZWEIT – IM WEST NEST



NATUR PUR IM BOTANISCHEN GARTEN



FÜR MEHR FREUDE IM NEUEN ZUHAUSE



ENTSPANNEN AM ELBUFER



JOGGINGRUNDE IM JENISCH PARK

## **O. GRUNDLAGEN**

Grundlage dieser Baubeschreibung ist die aktuelle Architektenplanung von KG Architekten aus Hamburg (Stand 13.09.2021). Die Umsetzbarkeit der Planung ist durch die erteilte Baugenehmigung vom 11.06.2019 gewährleistet:

Es wird klargestellt, dass die aktuell vorliegenden Planungen Änderungen gegenüber der Bauantragsplanung vorsehen. Diese sind in die hiesige Baubeschreibung eingeflossen. Maßgeblich ist die aktuelle Architektenplanung (insbesondere wird auf die Fenster hingewiesen.)

Die Bauausführung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen DIN-Normen bzw. den entsprechenden Eurocodes, sowie den behördlichen Auflagen der Hamburgischen Bauordnung zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung. Die Realisierung des Bauvorhabens wird auf Grundlage der Bauantragszeichnungen im Maßstab 1:100 und unter Berücksichtigung der Werkplanung des Architekten und der Fachplaner umgesetzt.

## **1. LAGE, ERSCHLIESSUNG, LEISTUNGEN**

Das Projekt Westnest entsteht auf einem 1.193 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Hier entstehen in urbaner Lage 12 Eigentumswohnungen mit den zugehörigen, baurechtlich erforderlichen 34 Fahrradstellplätzen (teilweise im Gebäude, teilweise in den Außenanlagen).

Das Gebäude verfügt über 3 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses sowie teilweise Wohnräume im Untergeschoss, die mit der darüberliegenden Wohnung im EG verbunden sind. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss Abstell-/Technikräume sowie ein Kinderwagenraum.

Das Wohnhaus wird fußläufig auf dem Grundstück Osdorfer Landstraße 21 erschlossen. Die Neubauwohnungen werden schlüsselfertig (einschließlich betriebsfertiger Anschlüsse) an die öffentlichen Versorgungsleitungen erstellt.

Im Außenbereich entsteht zudem ein gemeinsam genutzter Kinderspielplatz (Gemeinschaftseigentum).

Die nachfolgend aufgeführten Leistungen sind Bestandteil des Kaufgegenstandes. Diese Bau- und Qualitätsbeschreibung gilt für die 12 Eigentumswohnungen.

Hier werden Ihnen detaillierte Informationen über das Gemeinschaftseigentum vermittelt. Bei Bedarf wird auf Besonderheiten in der Ausstattung hingewiesen.

## **2. PLANUNG, VERMESSUNG, VERSICHERUNG**

Das Bauwerk wird auf Grundlage der Baugenehmigungsunterlagen, der statischen Berechnungen und sonstiger Nachweise oder gutachterlicher Stellungnahmen errichtet.

Für die Ausführung sind die gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung (Zeitpunkt des Eingangs des Antrages: 20.02.2018) maßgeblich. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinerlei Ansprüche der Erwerber.

Alle für die Planung und Genehmigung des Bauvorhabens notwendigen Kosten sind im Leistungsumfang enthalten. Dazu gehören die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Bodengutachten, Planung der Außenanlagen, Statik, Wärme- und Schallschutznachweise, soweit erforderlich, Vermessungsarbeiten, Anschlussgebühren, Behördenleistungen, sofern sie sich auf den hier beschriebenen Standard beziehen, sowie alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Handwerkerleistungen.

Das Entstehen zusätzlicher Kosten für Planungsleistungen kann lediglich aufgrund von Sonderwünschen des Käufers erfolgen.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die in dieser Baubeschreibung genannten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in

den Bädern und WCs sind enthalten. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend und nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Die unter den Punkten „Elektroinstallation“ und „Sanitärausstattung“ erwähnten Haushaltsgeräte (z. B. Waschmaschine, Spülmaschine, etc.) gehören nicht zum Lieferumfang. Sie sind gegebenenfalls durch den Erwerber aufzustellen. Die Ausstattung der Wohnung zum Beispiel hinsichtlich der technischen Ausrüstung (hier z. B. Steckdosen und Lichtschalter) ist unter Berücksichtigung der dargestellten Einrichtungen geplant und umgesetzt worden.

### **Bemusterung**

Die wesentlichen Elemente der Ausstattung sind in dieser Baubeschreibung beschrieben. Noch zu treffende Entscheidungen bezüglich weiterer Ausstattungselemente werden ausschließlich im Rahmen eines Bemusterungsprozesses durch den Erwerber über baudigital (www.baudigital.com) vorgenommen. Die Erwerber bekommen die Möglichkeit im Rahmen der definierten Auswahlmöglichkeiten Entscheidungen hinsichtlich der Materialien zu treffen, solange dies bezogen auf den Bauablauf und Baufortschritt rechtzeitig kommuniziert und festgelegt wurde.

Für die Bauzeit werden eine Bauherrenhaftpflicht- und eine Feuer-Rohbauversicherung abgeschlossen. Letztere geht nach Fertigstellung in die verbundene Wohngebäudeversicherung über und ist von den Käufern bzw. der späteren WEG zu übernehmen.

### **3. ENERGIESTANDARD**

Das Gebäude wird entsprechend der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik (Energieeinsparverordnung (EnEV), Stand: 1. Januar 2016) errichtet.

### **4. SCHALLSCHUTZ- UND BRANDSCHUTZ-STANDARD**

Der Schallschutz entspricht mindestens den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gemäß DIN 4109-01. Der Verkäufer behält sich jedoch vor in Teilbereichen einen höheren Standard als Planungsgrundlage vorzugeben.

Die Schutzziele des vorbeugenden Brandschutzes gemäß der Hamburgischen Bauordnung werden in einem Brandschutzkonzept nachgewiesen.

Die Anforderungen an den konstruktiven Brandschutz gemäß DIN 4102 und Eurocodes werden erfüllt.

### **5. ERDARBEITEN UND GRÜNDUNG**

#### **5.1 ERDARBEITEN**

Die Baugrube wird den Erfordernissen entsprechend ausgehoben und nach Fertigstellung des Untergeschosses verfüllt. Der gegebenenfalls erforderliche Verbau wird gemäß Statik und Bodengutachten ausgeführt. Der Verbau wird nach Maßgabe der Notwendigkeit zurückgebaut bzw. verbleibt zum Teil (z. B. Verbauträger) im Boden. Sofern jedoch Verbauträger im Boden verbleiben, werden die oberen Trägerenden zumindest bis auf ca. 1,0 m unter Geländeoberfläche zurückgebaut und entfernt.

#### **5.2 GRÜNDUNG**

Die Gründung erfolgt gemäß den örtlichen/statischen Erfordernissen. Einzelheiten bestimmt das Bodengutachten.

#### **5.3 VERFÜLLBODENMATERIAL**

Die Lieferung und der Einbau von Verfüllbodenmaterial im Bereich des Baukörpers wird schichtenweise eingebracht und mechanisch verdichtet, soweit erforderlich.

#### **5.4 MUTTERBODEN**

Der Mutterboden im Bereich des Baukörpers wird bis auf Mächtigkeit von ca. 40 cm abgeschoben und seitlich zwischengelagert. Der zwischengelagerte Mutterboden wird nach Baufertigstellung mit

Maschineneinsatz auf der verbleibenden Grundstücksfläche grob verteilt. Sollte der Mutterboden, nach den gesetzlichen Vorschriften der LAGA-Analyse, nicht für die weitere Verarbeitung zu gebrauchen sein, wird dieser abgefahren.

Die Außenanlagen werden im Rahmen der Regelung gemäß Ziffer 20 erstellt.

### **6. TRAGENDE KONSTRUKTIONEN, MAUERWERKS- UND STAHLBETONARBEITEN**

#### **6.1 UNTERGESCHOSS**

Das Gebäude ist teilunterkellert im baurechtlichen Sinne.

Das Untergeschoss wird in WU-Beton und/oder je nach technischen Vorbehalten in Kalksandvollstein ausgeführt. Im UG sind die erforderlichen Abstellflächen/Abstellräume für die einzelnen Wohnungen untergebracht sofern die Abstellflächen nicht vollständig oder nur teilweise in den Wohnungen realisiert werden können. Die Lichtschächte bzw. die Fenster der wohnlich gestalteten Wohnräume im Untergeschoss werden in Art und Größe im Sinne ausreichenden Lichteinfalls bemessen und erstellt. Sofern eine Absturzsicherung erforderlich ist, erhalten die Schächte ein Geländer in ähnlicher Optik wie die Balkongeländer farblich zum Haus angepasst. Im nicht bewohnten Teil des Untergeschosses wird die Oberfläche des Fußbodens (Estrich oder Betonboden) in einem grauen Farbton gestrichen. In den Wohnräumen im Untergeschoss werden die Wände geputzt oder gespachtelt und sie erhalten einen Malervlies mit Anstrich. Die Trennwände der Abstellräume im Untergeschoss werden mit Systemtrennwänden ausgeführt. Die Außenwände bleiben in Betonoptik. Stöße werden vermörtelt. Die Wohnräume im Untergeschoss werden fußbodenbeheizt. Die lichte Raumhöhe ergibt sich im Wesentlichen aus den Schnittzeichnungen des Architekten; je nach Leitungsführung unter der Decke sind Abhangdecken oder Abkofferungen erforderlich, wodurch die lichte Geschosshöhe reduziert wird.

Die Abdichtung der Außenwände im Untergeschoss und der Sohle erfolgt nach DIN 18531-18533.

#### **6.2 SOHLE**

Die Ausführung der Sohle erfolgt nach der statischen Berechnung und wird sofern die Fachplanung dies vorsieht gelagert auf Verfüllbodenmaterial gemäß Pos. 5.3.

Die Trennung zwischen Verfüllbodenmaterial bzw. Untergrund und Sohle erfolgt durch eine Folie mit ausreichender Überdeckung und Anordnung eines Erdungsbandes.

Es werden Aussparungen für die Durchführung von Gas-Wasser-Strom-, Kabel und Telefonleitungen vorgesehen, sofern diese Leitungen nicht durch Wände eingeführt werden.

Die Anordnung von Entsorgungsleitungen erfolgt nach noch zu erstellender Planung der technischen Ausrüstung.

#### **6.3 AUSSENWÄNDE**

Der Wandaufbau der oberirdischen Außenwände ist 1-schalig aus Stahlbeton und/oder Kalksandstein je nach statischen Erfordernissen und Wärmeverbundsystem (WDVS).

Die massiven Außenwände (Raumseitige Schale) werden in 17,5 cm ausgeführt, bzw. die Stärke ist nach statischen Erfordernissen auszuführen.

Das Wärmedämmverbundsystem hat eine Stärke von ca. 20 cm, je nach Erfordernis des Wärmeschutznachweises. Die Außenfensterbänke in allen Geschossen werden aus Aluminium, Farbe passend zur Fensterfarbe erstellt.

Die Außenfassade wird in 2 Stockwerken mit Klinkerriemchen (z. B. hinsichtlich des Farbtones Feldhaus-Klinker R757DF oder ähnlich in grau/beige) versehen.

#### **6.4 WÄNDE**

Die tragende Wandkonstruktion der Gebäudeaußenwände, sowie der Wohnungstrennwände und der Treppenhauswände wird aus Stahlbeton und/oder Mauerwerk gemäß der Statik erstellt. Alle nichttragenden Innenwände sowie Vorwandinstallationen in den Sanitärräumen werden

entsprechend der noch zu erstellenden Ausführungsplanung des Architekten als Gipskartonständerwände doppelt beplankt oder Gipsdielenwände ausgeführt.

### 6.5 DECKEN

Die Geschossdecken werden aus Beton inklusive Bewehrung hergestellt. Die Betondecken können entweder als Ortbetondecke oder als Filigrandecke erstellt werden. Die Unterseite ist glatt und eben, etwaige Stöße werden verspachtelt. Die Ausführung erfolgt nach statischer Berechnung.

### 6.6 TREPPEN

#### Innentreppen

Die Innentreppe der Maisonette Wohnungen (EG/UG) bestehen aus einer Stahl- oder Holzkonstruktion mit Holzstufen.

#### Treppenhaustreppen

Die Beläge der Podeste der Etagen und die Treppenaufgänge der Treppenhäuser selbst werden in hochwertigem anthrazit-/schwarzfarbene Fliesenmaterial abriebfest und rutschsicher oder mit einem ebenso geeigneten Betonwerkstein oder Naturstein belegt. Die Festlegung im Einzelnen erfolgt im Zuge der noch zu erstellenden Ausführungs-/Werkplanung.

Die Treppengeländer sowie Podestgeländer werden mit senkrechten Füllstäben aus Stahl mit einem anthrazitfarbenen Anstrich hergestellt.

Der zweite Treppenaufgang dient als außenliegende Fluchttreppe für die Obergeschosse und wird als Betonfertigteile in Sichtbetonoptik ohne weitere Treppenbeläge hergestellt.

## 7. DACHKONSTRUKTION, DACHDECKER-, SCHLOSSER UND KLEMPNERARBEITEN

### 7.1 DECKE ÜBER STAFFELGESCHOSS

Die Staffelgeschossdecke wird aus Beton mit aufgebracht Gefälledämmung (nach Vorgaben des Wärmeschutznachweises) zur Ableitung des Regenwassers erstellt.

### 7.2 DACHDECKER-/KLEMPNERARBEITEN

Die Dachabdichtung erfolgt gemäß DIN als Flachdachabdichtung einschließlich aller

Nebenbauteile wie Dunst-/Lüftungshauben; und Rauchwärmeabzug wenn erforderlich. Alle weiteren Klempnerarbeiten wie Dachrinne, Fallrohre, Balkon-/Dachterrassenentwässerungsleitungen, Kehlen und Brüstungsabdeckungen (soweit nicht abweichend beschrieben/geplant) werden einschließlich aller Nebenbauteile bis Oberkante Terrain aus Zinkblech, Alublech oder Edelstahl ausgeführt. Die Fallrohre erhalten verzinkte Standrohre mit Revisionsöffnungen und werden an die Entwässerungsgrundleitung angeschlossen.

Die Attiken werden aus Alu oder Zinkblech ausgeführt.

Die Terrassenbereiche des Staffelgeschosses werden als Flachdächer mit Abdichtung und Gefälledämmung ausgebildet.

### 7.3 DACHRINNEN UND FALLROHRE

Die Ausführung der Erkerkehlen, Dachrinnen und Fallrohre erfolgt in Zinkblech oder Edelstahl.

### 7.4 BALKON UND TERRASSEN

Als Belag erhalten die Dachterrassen und Balkone einen Belag aus Bangkirai oder ähnliches, geeignetes Hartholz.

Die Geländer der Balkone des Obergeschosses werden passend zu der Fensterfarbe mit einer farblich angepassten Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben als Absturzsicherung versehen. Die Dachterrassen des Staffelgeschosses erhalten ebenfalls eine Stahlgeländerkonstruktion mit senkrechten Füllstäben.

7.5 Der Verkäufer behält sich vor, das Flachdach des Staffelgeschosses gegebenenfalls mit einer Dachbegrünung zu versehen.

## 8. TROCKENBAU

### 8.1 INNENWÄNDE

Nichttragende Innenwände werden aus Gipskartonständerwerk beidseitig doppelt beplankt oder alternativ aus Gipsdielenwerkstoffen hergestellt

## 8.2 ABHANGDECKEN/VORSATZSCHALEN/ABKOFFERUNGEN

Sofern auf Grund von Installationsleitungen Verkleidungen dieser Leitungen erforderlich werden, so ist die Konstruktion dieser Verkleidung ebenfalls in Trockenbauweise aus Gipskartonbauwerkstoffen einschließlich erforderlicher Unterkonstruktion. Die lichte Raumhöhe, die Fläche und auch die Grundfläche kann sich dadurch verändern.

## 9. ELEKTROINSTALLATION

Alle Installationen in den Wohnräumen – mit Ausnahme der Raumthermostate und eventueller Lüftungssteuerungen – und im Treppenhaus werden als Unterputz-Ausführung hergestellt. Die Räume im Untergeschoss, die nicht Wohnraum sind, erhalten Aufputzinstallationen; ebenso werden Unterverteiler und Multimediaverteiler in den Wohnungen in Aufputz-Installation ausgeführt. Die Räume werden, wie nachstehend im Detail aufgeführt, mit Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ausgestattet. Innerhalb der Wohnungen sind Lampen bzw. Leuchtmittel grundsätzlich nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten und müssen durch den Käufer auf eigene Kosten installiert werden. In der wohnungseigenen Unterverteilung für die Medienanschlüsse sind Steckdosen für den Router vorhanden. Je nach Größe der Wohnungen und Räume kann sich die Anzahl der Ausstattungen und Komponenten ändern. Die Positionierung der Elektroinstallationen wird in der noch zu erstellenden Planung festgelegt. Die Ausführung erfolgt nach den gültigen DIN Normen und VDE Vorschriften.

Es kommen weiße Schalter und Steckdosen zur Anwendung, Fabrikat Firma Gira Serie E2, Busch Jaeger Future linear oder gleichwertig.

### WOHNUNGEN (EINSCHL. ESSBEREICH):

#### 9.1 WOHNZIMMER

je 2 Deckenbrennstellen, 6 Steckdosen in den Wohnungen im Souterrain/EG/OG je 1 Deckenbrennstelle, 7 Steckdosen in den Wohnungen im Staffelgeschoss

#### 9.2 FLUR (JE SOUTERRAIN/EG/OG/STG)

je 1 Deckenbrennstelle, ab 3 m Länge  
2 Brennstellen, 1 Steckdose in den Wohnungen im Staffelgeschoss;  
je 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose in den Wohnungen im Souterrain, Erd- und Obergeschoss

#### 9.3 KÜCHE

je 1 Geräteanschlussdose bis 400V für E-Herd mit Backofen,  
je 1 Steckdose für Dunstabzug, Kühlschrank und Geschirrspüler.  
je 1 Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen (inkl. Arbeitsplattensteckdosen)

#### 9.4 ABSTELLRAUM

je 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen

#### 9.5 BAD UND GÄSTE-WC (FALLS VORHANDEN)

je 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 2 Steckdosen im Bad;  
je 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose im Gäste-WC

#### 9.6 ARBEITSZIMMER

je 1 Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen

#### 9.7 SCHLAFZIMMER (JE SOUTERRAIN/EG/OG/STG)

je 1 Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen  
Die Penthouse-Wohnung erhält zusätzlich 2 Wandbrennstellen

#### 9.8 BALKON/TERRASSE

je 1 Wandleuchte nach einheitlicher Auswahl des Verkäufers, 1 spritzwassergeschützte Steckdose im Terrassen- oder Balkonbereich, Schaltung vom Wohnzimmer

#### 9.9 TELEFON/TV/NETZWERKANSCHLUSS

je Wohnung 1 Zuleitung Netzwerk in Cat 7 in Medientechnikverteiler, alternativ Errichtung Hausverteilnetz mittels Glasfaser (Koaxial u. Cat 7 entfallen dann) Sternförmige Anbindung Wohnungsdatendosen und TV-Dosen vom Verteiler aus  
Je SZ, EZ/WZ, KZ (einschließlich Wohnräume im Souterrain) 1 Netzwerkdose und 1 TV-Anschlussdose. Alternativ ist vorgesehen eine Glasfaserverkabelung des Anbieters willy.tel, was die Auswahl der Medien-

anbieter, die kupferkabelbasierend sind, einschränkt.

### **9.10 KLINGELANLAGE/GEGENSPRECHANLAGE INKL. VIDEOFUNKTION**

Anlage wird komplett installiert. Klingelaußenposition und Briefkastenanlage wird an einem geeigneten Ort angebracht, ggf. als freistehende Außenanlage.

## **GEMEINSCHAFTSANLAGE**

### **9.11 HEIZUNGSRAUM**

1 Deckenbrennstelle inkl. Leuchte,  
1 Steckdose

### **9.12 AUSSENBEREICH/HAUSEINGANGSBEREICH**

1 Wandauslass im außenliegenden Eingangsbereich mit Ausschaltung und Bewegungsmelder. Es wird eine optisch zum Haus passende Leuchte im Hauseingangsbereich angebaut und zusätzlich eine Hausnummernleuchte im Außenbereich.

### **9.13 TREPPENHAUS**

Flur UG, EG, OG, STG: LED-Wand- oder Deckenleuchten (Anzahl nach Bedarf zur Erreichung der erforderlichen Beleuchtungsstärke) inkl. Präsenzmelder mit Nachlaufzeit und Wohnungsklingeltaster an jeder Wohnungseingangstür.

### **9.14 UNTERGESCHOSS**

#### **Keller**

Wandauslass inkl. Leuchte.

#### **Abstellräume im Untergeschoss**

1 Wand- oder Deckenauslass inkl. Leuchte,  
1 Steckdose.

#### **Fahrradabstellplätze**

mit ausreichender Beleuchtung des Raumes

### **9.15 SONSTIGES**

Anordnung eines Erdungsbandes (falls notwendig), zusammengefasst im zentralen Hausanschlussraum (HAR). Potenzialausgleichsschiene (falls notwendig), Zählerschrank im HAR mit Zählerplätzen. Verteilung mit Sicherungsautomaten. Anschluss der Heizung.

Alle Elektrozähler der jeweiligen WE werden im HAR platziert. Es werden Elektrozähler in erforderlichem Umfang für Gemeinschaftsstrom, Aufzüge, Abwasserpumpen platziert.

Alle batteriebetriebenen Rauchmelder inkl. Wartung werden über Rahmenverträge der WEG-Verwaltung verbindlich geregelt und sind mit Zusatzkosten verbunden.

## **10. SANITÄRINSTALLATION**

### **10.1 BAD/WC + GÄSTE-WC**

#### **Wanne (sofern in Grundrissplan dargestellt): BAD/WC**

Einbauwanne 1800/800 mm bzw. 1700/750 mm, je nach baulicher Möglichkeit mit Kalt- und Warmwasseranschluss  
„Kaldewei Saniform plus“ Wannensarmatur: Fabrikat „hansgrohe Talis S“ Handbrause Chrometta 85 mit Wandhalter.

#### **Waschtisch: Bad/WC + Gäste-WC**

Porzellan Waschtisch Fabrikat DURAVIT Serie „Starck 3“ 600 x 450mm in den Badezimmern und 450 x 320 mm in den Gäste-WCs oder alternativ Geberit Serie „Renova Plan“, 600 x 480 mm in den Badezimmern und 450 x 320mm in den Gäste-WCs. Waschtischarmatur: Fabrikat hansgrohe Talis S.

#### **Dusche (sofern in Grundrissplan dargestellt): BAD/WC**

Duschsystem Grohe Rainshower 210 mit Thermobatterie, verchromt.

1 Dusche 90/90 cm, bodengleich gefliest, mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Handbrausebatterie mit Aufhänger und Schlauch,  
Bodenablauf nach noch zu erstellender Ausführungs-/Werkplanung

#### **Toilettenanlage: BAD/WC + Gäste-WC:**

1 WC-Kombination wandhängend, Fabrikat DURAVIT „Serie Starck 3“ oder alternativ Geberit „Renova Plan“

Gleichwertige Alternativen gegen Aufpreis gem. Bemusterungsvorlage in bau-digital

#### **Farbe der Objekte:**

Alle keramischen Objekte sind in Weiß.

### **10.2 ENTSORGUNGSLEITUNGEN, KALT- UND WARMWASSERLEITUNGEN, SONSTIGES**

Die Entsorgungsleitungen werden mit Entlüftung über das Dach, ggf. unterhalb der Sohle, bzw. unterhalb der UG-Decke aus dem Haus geführt.

Die Versorgungsleitungen, wie Kalt- und Warmwasserleitungen, werden in Mehrschichtverbundrohr und/oder metallisch, geeigneten Rohrsystemen (z. B. Kupfer, Edelstahl) erstellt.

Die Wohnungen 1, 2 und 4 sowie die Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten einen Außenwasserhahn (selbstsperrend); zusätzlich wird ein Außenwasserhahn für das Gemeinschaftseigentum auf EG-Niveau angebracht (selbstsperrend).

Die Anordnung eines Waschmaschinenanschlusses ist in den jeweiligen Wohnungen je nach Architektur und noch zu erstellender Fachplanung entweder im Abstellraum, der Küche oder im Bad geplant.

Wasseruhren und Wärmemengenzähler siehe unter Punkt 11.2.

**10.3** Es wird ein Ausgussbecken für die technische Nutzung im Heizungs- oder Hausmeisterraum mit Kaltwasseranschluss inkl. Aufputzarmatur installiert und falls erforderlich, eine Hebeanlage.

## **11. HEIZUNGSARBEITEN**

### **11.1 ALLGEMEINES:**

Die Bemessung und die Wahl der Heizungsanlage erfolgt auf Grundlage der Heizlastberechnung, sowie entsprechend der bei Bauantrag gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV).

Für die Wärmeversorgung wird derzeit von einer Kombination aus Luft-Wasserwärmepumpe und effizienter moderner Gasbrennwerttechnik zur Spitzenlastabdeckung ausgegangen.

Das gesamte Haus erhält, außer im Treppenhaus und den nicht wohngenutzten Räumen im Untergeschoss, eine Fußbodenheizung, die je beheizten Raum über einen Raumthermostatregler gesteuert wird.

Der Heizkreisverteiler befindet sich im jeweiligen Wohnungsflur oder in den Abstellräumen der jeweiligen Wohnung. Dieser kann aus technischen Gründen nicht temperaturmäßig geregelt werden.

Es wird eine Brennwertanlage im Heizungsraum des Untergeschosses zentral installiert.

Die Abgasführung, sowie die Frischluftzuführung für den Brennwertkessel, werden direkt über Dach geführt.

Hierbei kann es möglich sein, dass vom örtlichen Schornsteinfeger festzulegende örtliche Sonderbestimmungen zu berücksichtigen sind.

Die Heizleistung entspricht dem errechneten Wärmebedarf des Hauses.

### **11.2. WÄRMEERZEUGER UND WASSERVERSORGUNG:**

Zum Einbau kommt eine gasbetriebene Brennwertheizung.

Der Kessel wird mit allen üblichen Sicherheitseinrichtungen wie z. B. Sicherheitsventil, Zeigerthermometer, Manometer, Ausdehnungsgefäß und Umwälzpumpe ausgerüstet. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen separaten, isolierten Speicher.

Die Wärmemengenzähler jeder Wohneinheit werden innerhalb des Fußbodenheizungsverteilers platziert. Die Wasseruhren werden in den jeweiligen Wohneinheiten platziert oder alternativ im Untergeschoss. Es kann erforderlich werden, dass in verschiedenen Wohnungen zusätzliche Wasseruhren aufgrund der 3-Liter Regelung einzubauen sind.

Alle Uhren und Wärmemengenzähler werden über Rahmenverträge der WEG Verwaltung installiert und auf alle WE Eigentümer umgelegt.

Zur einfacheren Handhabung sollen alle Uhren und Wassermengenzähler so vorge-

richtet sein, dass diese per Funk ablesbar sein können (Die Funkfunktion kann z. B. baukörper- und auch einrichtungsbedingt eingeschränkt sein und insofern nicht vollumfänglich sichergestellt werden). Die Vorbereitung wird vom Installateur erstellt.

In den Bädern der Wohnungen werden Handtuchheizkörper installiert, die elektrisch betrieben werden.

## 12. ESTRICHARBEITEN

Alle Räume des Erd-, der beiden Obergeschosse und des Staffelgeschosses sowie die Wohnräume im Untergeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich. Eine Fußbodenheizung wird in den sonstigen Bereichen nicht ausgeführt. Es wird dort ein grauer Farbanstrich zur Staubbindung aufgebracht.

Die Anordnung von Trennfugen wird nach den Auflagen der DIN und des Wärme- und Schallschutzes eingebaut.

Die Abstellräume im Untergeschoss und der dazugehörige Flur des Gemeinschaftseigentums sowie von der Haustechnik genutzter Räume erhalten entweder einen Verbundestrich oder einen Estrich auf Trennlage oder eine geglättete Betonoberfläche der Betonbodenplatte je nach Angaben der Ausführungs-/Werkplanung. Fußbodenheizungen werden in diesen Bereichen nicht ausgeführt.

## 13. FLIESENARBEITEN BODEN/WAND, NATURSTEINARBEITEN

### 13.1 FLIESEN UG/EG/OGs/STG

In den Bädern und Gäste-WCs werden die im vorangegangenen Bemusterungsprozess festgelegten Fliesen als einheitliche Boden- und Wandfliesen in den Größen 60 x 30 cm verbaut. Der Erwerber erhält 3 Farbmuster (anthrazit, mittelgrau, beige) im Sonderwunschmanager (bau-digital) zur Verfügung gestellt, aus denen er frei eine Wand- und eine Bodenfarbe (matt) wählen und kombinieren kann, solange die Entscheidung rechtzeitig kommuniziert wird und diese in den Bauablauf reibungslos integriert werden kann.

### Bodenfliesen:

BAD/WC, Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss und Gäste-WC erhalten einen keramischen Bodenbelag, fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt. Alle Räume mit keramischen Fußboden erhalten eine keramische Fußleiste. Stoßen Wand- und Fußbodenfliesen zusammen, wird auf diese Leiste verzichtet.

### Wandfliesen:

Duschbereich: Höhe ca. 2,10 m (Fliesenmaß) verflieset,

Bereich Badewanne: Badewannenverkleidung sowie oberhalb der Badewanne, Höhe bis ca. 1,20 m .

Bereich WC und Waschbecken: Höhe ca. 1,20 m im spritzgefährdeten Bereich, das heißt Wand hinter WC und Waschbecken, verflieset

### Küche:

Fliesenspiegel sind nicht vorgesehen, da von Küchenplanung abhängig und im Zuge der Küchenmöblierung zu erstellen.

## 13.2 BODENSCHIENEN

Es erfolgt eine Anordnung von Trennschienen zwischen Bodenbelägen verschiedener Art.

Die Versiegelung im Bereich von Dehnungsfugen im Wand- und Bodenbereich erfolgt an allenmerfordlichen Stellen aus dauerelastischem Silikon. Die Silikonfuge ist eine Wartungsfuge und obliegt nicht der Gewährleistung.

## 13.3 FENSTERBÄNKE INNEN

Als Belag der Fensterbrüstung bei nicht bodentiefen Fenstern kommen Fensterbänke aus Betonwerkstein, Naturstein, Fliesen oder Holzwerkstoff zur Ausführung. In den Küchen werden keine Fensterbänke ausgeführt, da diese je nach Küchenplanung von der jeweiligen Arbeitsplatte überzogen werden.

## 13.4 BODENBELAG/-OBERFLÄCHEN IN ÖFFENTLICHEN RÄUMEN

Das Treppenhaus erhält einen Feinsteinzeugbelag anthrazit, fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt, sowie eine keramische Fußleiste.

Heizungsraum, Flure im Untergeschoss

etc. erhalten einen grauen Bodenanstich (keine Fliesen).

## 14. PUTZARBEITEN

### 14.1 AUSSENPUTZ

Wärmedämmverbundsystem im nicht erdberührten Fassadenbereich mit Dämmungsanteil nach EnEV und weißen Oberputz. Teilverklinkerung mit Riemchen (teilweise Wechselfassade) nach noch zu erstellender Planungszeichnung des Architekten. Der Übergang vom Außenputz zum Erdreich wird mit einem 30-40 cm hohen Sockelputz mit einer ebenen Oberflächenbeschaffenheit (ohne Körnung), jedoch optisch zur Außenfassade passend ausgeführt.

### 14.2 INNENPUTZ

Das Erd-, die Ober- und das Staffelgeschoss werden in Gipsputz in Qualitätsstufe Q2 ausgeführt.

Die Bäder und Gäste-WCs werden in Gipsputz und/oder Kalkzementputz jeweils in Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Die Wohnräume im Untergeschoss erhalten ebenfalls einen Gipsputz oder Kalkzementputz jeweils in Qualitätsstufe Q2.

## 15. FENSTER/TÜREN/INNENTÜREN

### 15.1 FENSTER- UND FENSTERTÜRANLAGEN

Fenster und Fenstertüranlagen werden aus Qualitätskunststoffprofilen in der Farbe Innen Weiß, außen anthrazit, in Abstimmung und Vorgaben des Architekten (Standardfarbtöne nach Herstellervorgaben in Anlehnung an (wahrscheinlich) RAL 9007 grau-aluminium oder RAL 7016 anthrazit-grau) nach EnEV gefertigt und eingebaut. Sämtliche Fenster in den Wohnungen werden mit 2- oder 3-fach Isolierverglasung (nach Vorgabe des Schall- und Wärmeschutzes) fachgerecht eingebaut und in den Anschlussbereichen zu angrenzenden Bauteilen abgedichtet. Zur Anwendung kommen grundsätzlich Dreh-/Drehkipp- und Kippbeschläge entsprechend des Fensterformates und den Erfordernissen des Raumes. Die Qualitäten des Wärmeschutzes richten sich nach den Anforder-

ungen des EnEV-Nachweises.

Die Fenster der Wohnungen im UG und EG werden entsprechend der noch zu erstellenden Architektur-/Werkplanung mit Kunststoff-Rollläden versehen.

Beschläge werden nach System des Fensterherstellers ausgeführt. Fenstergriffe sind aus Edelstahl Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig, ohne abschließbare Fensteroliven. Ausnahme bildet das EG und das UG; dort werden verriegelbare Fensteroliven verarbeitet.

Die Türen sind als Dreh-/Kippelemente ausgeführt. Dies gilt auch für bodentiefe Fenster, die nicht zu einer Terrasse oder einem Balkon führen. Diese werden zwei- oder dreiteilig ausgebildet, wobei der untere Teil festverglast und bei zweiteiligen Anlagen der obere Teil ein Dreh-Kipp-Fenster ist; bei dreiteiligen Anlagen ist der obere Teil in Festverglasung und offenes Dreh-Kippfenster eingeteilt

### 15.2 HAUSTÜRANLAGE

Die Ausführung wird als Drehtür mit drei Bändern, Mehrfachverriegelung, Steckschloss mit Profizylinder, Schließanlage mit drei Schlüsseln und Verglasung mit Isolierglas geliefert und montiert plus elektrischen Türöffner.

### 15.3 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden als dicht- und selbstschließende, schalldämmende Türen mit Obentürschließer und absenkbarer Schallschutzdichtung ausgeführt und erhalten jeweils einen Sicherheitsbeschlag mit Langschild und Wechselgarnitur.

### 15.4 INNENTÜREN INNERHALB DER WOHNUNGEN

Die Innentüren sind weiße Türblätter mit Holzumfassungszargen, fachgerecht eingebaut.

Die Umfassungszargen erhalten eine umlaufende Gummidichtung. Türblätter mit einer Drückergarnitur aus Edelstahl Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.

### 15.5 TÜREN IM UNTERGESCHOSS

Die Türen im Untergeschoss zu den Fluren und Technikräumen werden als endbeschichtete Stahlblechtüren mit erforder-

lichen Brandschutzeigenschaften gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt. Die Türen der Abstellräume werden passend zum Trennwandsystem ausgeführt.

### **15.6 BRIEFKASTEN- UND KLINGELANLAGE (AN HAUSTÜR)**

Standort der Briefkastenanlage und der Klingel- bzw. Gegensprechanlage wird im Rahmen der noch zu erstellenden Architektur-/Werkplanung definiert.

Klingelanlage wird im System der Video-/Gegensprechanlage in den Wohnungen ausgeführt.

## **16. MALERARBEITEN**

### **16.1 TAPETEN UND ANSTRICHE IN DEN WOHNUNGEN UND IM TREPPENHAUS**

Zur Ausführung kommt Malervlies ohne Struktur in Glattputzoptik, weiß gestrichelt mit einem geeigneten Binderanstrich im Wandbereich der Wohnungen. Die Decken der Wohnungen (Beton) werden geputzt oder gespachtelt und weiß gestrichelt. Der Deckenbereich und der Wandbereich des Treppenhauses werden mit gleichem Anstrich versehen jedoch ohne Malervlies. Abstellräume in den Wohnungen erhalten ebenfalls Binderanstrich ohne Malervlies.

### **17. BODENBELAG IN DEN WOHNUNGEN**

Alle nicht gefliesten Räume werden mit nachfolgendem Mehrschichtparkett ausgestattet:

- Comfort Tabis Eiche Elegant, Zweischichtparkett, 11 x 70 x 490 mm, Nuttschicht 3,6 mm

Gleichwertige Alternativen können teilweise kostenneutral gegen Aufpreis gem. Bemusterungsvorlage in bau-digital gewählt werden.

Der Boden ist fachgerecht fertig vollflächig verklebt und erhält eine weiße Fußleiste.

### **18. AUFZUG**

Das Treppenhaus erhält einen Aufzug vom Kellergeschoss bis in das Staffelgeschoss

### **19. STANDPLATZ ODER RAUM FÜR ABFALLBEHÄLTER**

Die Position des Platzes für Abfallbehälter bestimmt sich aus den Planunterlagen. Die Größe und Anzahl der Behälter richtet sich nach den Vorgaben der Stadtreinigung. Die Umzäunung/Einhausung/Begrünung erfolgt durch eine Bepflanzung, Beton-Metall-, Holzkonstruktion oder kombiniert nach Wahl des Verkäufers.

### **20. AUSSENANLAGE/BEPFLANZUNG**

Die Zuwegung erfolgt in Beton-Rechteck-Pflaster 8/20 cm in Anthrazit/Schwarz. Regenwasser- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt entsprechend der noch zu erstellenden Planung. Die Erdgeschoßterrassen werden mit mit Terrassenplatten aus Beton ausgeführt.

Freiflächen werden im Erdgeschoß mit Rasen ausgeführt und Wohnungsabgrenzungen im EG mit immergrünen Heckenpflanzen erstellt. Freiflächen im Allgemein- eigentum werden mit Bodendecker und/oder Rasen bepflanzt.

Auf dem hinteren Teil des Grundstückes wird ein überdachter Fahrradständer mit Fahrradstellplätzen errichtet.

Die Lieferung der Pflanzen und Rasenanlagen ist nicht Bestandteil der Kaufsache und stellt eine freiwillige Leistung des Bau-trägers dar. Wir weisen darauf hin, dass die Anpflanzungen von den Käufern oder von der späteren WEG zu pflegen sind, um den dauerhaften Werterhalt zu gewährleisten.

Der Bauträger übernimmt keine Gewährleistung zu allen pflanzlichen Gartenanlagen, insbesondere keine Anwachs-garantie.

### **21. KÜCHEN**

Einbauküchen sind nicht Bestandteil dieser Bau- und Qualitätsbeschreibung und nicht im Lieferumfang enthalten. In den Küchen können nur Umluftanlagen ohne Außenabzug installiert werden. Die bauseitig für die Küche zu erbringenden Leistungen, d. h. Steckdosen, Lichtschalter, Herdanschlussdose, Wasser- und Abwasseranschlüsse werden gemäß der in den Plänen

dargestellten Küchen (Phantomplanung) ausgeführt, sofern nicht vor Baubeginn entsprechende Änderungen der dargestellten Küche als Sonderwunsch vereinbart werden.

### **22. ALLGEMEINE LEISTUNGEN**

Der zukünftige WEG-Verwalter wird verbindlich für jeden Käufer Rahmenverträge mit Dienstleistern und Versorgern (z. B. Telefon, Medien, Heizungswartung, Rauchmelder, Wärmemengen- und Wasserzähler, Energie, Aufzug, Versicherungen) schließen.

## **23. LÜFTUNG**

### **23.1 Wohnräume**

Alle Wohnungen werden mit einer dezentralen Lüftungsanlage versehen. Der Mindestluftwechsel der Wohnräume, der aufgrund der Dichtigkeit der gedämmten Gebäudehülle gemäß DIN 1946-6 gewährleistet sein muss, erfolgt demnach durch eine dezentrale mechanische Grundlüftung. Die Außen- und Fortluftführung erfolgt über Außenwandgeräte (z. B. Fabr./Typ Pluggit, IconVent oder gleichwertig).

Alternativ wird die Fortluft über Einzel-lüftungsanlagen abgeführt, während die Zuluft über Nachströmöffnungen in der Fassade (z. B. Fensterfalslüfter bzw. -sofern vorgesehen- in den Rollladenkästen) nachströmt.

Die Art der Ausführung wird in der noch zu erstellenden Planung erarbeitet und durch den Verkäufer dementsprechend festgelegt. Die Ausführung erfolgt nach den gültigen DIN Normen und entsprechend der wärmeschutztechnischen Anforderungen.

### **23.2 Bäder, WCs, Abstellräume**

Die innenliegenden Bäder und WC-Anlagen erhalten eine Abluftführung über Dach. Da der Lüftungsanlage eine wohnungsweise Berechnung in Bezug auf den raumübergreifenden Luftwechsel unterliegt, können einzelne Räume nicht individuell geregelt werden.

Um die Funktion der Lüftungsanlage ein-

wandfrei konstruktiv umsetzen zu können, ist zusätzlich stellenweise mit Abhangdecken und/oder Abkofferungen zu rechnen. Die Abhangdecken/Abkofferungen führen zu einer Reduzierung der lichten Raumhöhe. Die Einhaltung des hygienischen Mindestluftwechsels ist durch die entsprechende Bedienung der vorgenannten Einrichtung und in Abhängigkeit des individuellen Wohnverhaltens dem Nutzer der jeweiligen Wohnung überlassen. Um einen ausreichenden Luftwechsel zu gewährleisten, erhalten die Wohnungsinventuren einen Unterschnitt.

In allen gefangenen Abstellräumen, in denen ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen ist, kommt ein Lüfter zur Installation.

### **24. SCHLUSSBEMERKUNG UND HINWEISE**

Diese Bau- und Qualitätsbeschreibung ist allein maßgeblich und verbindlich in der Fassung, die Bestandteil des zu schließenden Kaufvertrages wird.

**24.1** Alle Angaben, Zahlen und Maße beruhen auf dem augenblicklichen Stand der Planung. Die Stärke der Wärmedämmung ist abhängig vom Wärmeleitwert des verwendeten Dämmstoffes. Die Stellung der Sanitär-objekte, sowie die Lage und die Größe der Installationsschächte können sich noch verändern. Der Einbau von Leitungsschächten und Sanitärinstallationswänden, die bisher in den Grundrissplänen noch nicht dargestellt sind, bleibt ebenfalls vorbehalten. Durch die Räume im Untergeschoss, auch die im Sondereigentum stehenden Untergeschossräume, werden evtl. Ver- und Entsorgungsleitungen geführt. Die genaue Lage dieser Leitungen ergibt sich erst aufgrund der entsprechenden noch zu erstellenden Fachplanung. Gegebenenfalls müssen in einigen Räumen der Wohnungen die Decken für Leitungsführungen abgehängt werden. In den der Bezugsurkunde beigefügten Plänen gegebenenfalls eingezeichnete Bodenbeläge dienen nur der Darstellung. Vertragsbestandteil sind die in dieser Bau- und Qualitätsbeschreibung aufgeführten Varianten. Daher verringert sich eventuell die Raumhöhe und eventuell der Grundriss.

**25.2** Im Exposé und in weiteren Werbebroschüren werden Eigenschaften und Qualitäten hervorgehoben, die zum Teil nicht auf alle Wohnungen zutreffen. Insbesondere sind alle gemachten Angaben und Darstellungen, Bilder, Ausführungen, usw. lediglich nur als Anregungen und/oder Beispiele für die vielfältigen Möglichkeiten zu verstehen. Eine Zusicherung von Ausstattungen, Mengen, Qualitäten, Marken und Details ist damit ausdrücklich nicht verbunden.

Auch können die Werbebroschüren Wunschausstattungen zeigen, die nur aufgrund gesonderter Absprache und nur gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Die in den farbigen Perspektiven dargestellte Bepflanzung und Geländegestaltung ist lediglich beispielhaft und stellt nicht etwa den vorgesehenen Endzustand der Anlage dar. Ebenso können die farbliche Ausführung und Gestaltung des Gebäudekörpers von den Exposé-Unterlagen abweichen.

Stand 21.12.2021

## PROJEKTENTWICKLUNG



Über die Futunova Projektentwicklung GmbH sind wir im Bereich der Konzeption, der Erstellung und Durchführung von Immobilienprojekten aktiv.

Unternehmerische Entscheidungen, Planungen und andere bauvorbereitende Maßnahmen werden in unserem Hause in einem Team von erfahrenen Fachleuten wahrgenommen, welches sich für die jeweilige Projektentwicklung und -steuerung zusammenfindet.

Da die Projektentwicklung meist auf die Einbindung umfassender Leistungen zielt, vom Grundstückserwerb über die nachfolgende Beplanung, die Finanzierung und den schlüsselfertigen Bau, den anschließender Verkauf oder eine Vermietung, stellen wir in unserem Team die jeweilige Projektgesellschaft, die mit allen Beteiligten, wie Bauunternehmen, Dienstleistern, Architekten und Maklern Verträge schliesst und die spätere Veräußerung an den Endinvestor oder Eigentümer begleitet.

[www.futunova.de](http://www.futunova.de)

## BERATUNG & VERTRIEB



ICON IMMOBILIEN steht für professionelle, innovative und effiziente Immobilienvermittlung mit einer konsequenten Fokussierung auf Neubauprojekte im Bereich Wohn- und Ferienimmobilien.

Zudem investiert und entwickelt ICON IMMOBILIEN gemeinsam mit Partnern und Bauträgern Neubauprojekte in der Metropolregion Hamburg sowie an Nord- und Ostsee.

Mit dem breiten Dienstleistungsspektrum eines Generalisten und der Leistungstiefe eines Spezialisten vereinen wir die Tätigkeitsfelder Projektentwicklungsberatung, Investment, Marketing und Vertrieb zu einer Symbiose und schaffen so nachhaltige Mehrwerte für Mieter, Käufer und Projektentwickler.

[www.icon-immobilien.de](http://www.icon-immobilien.de)



**WEST  
NEST**

WWW.

.DE