

Wohnbauprojekt Suhla *Wiesen*

**2024**



### **Baubeschreibung**

Auf einer Gesamtfläche von ca. 3.000m<sup>2</sup> entsteht das neue Wohnquartier „SuhlaWiesen“ mit 20 Wohneinheiten in Landolfshausen. Die Bedürfnisse unterschiedlichster Wohnvorstellungen werden hier realisiert. Ob Paare, Singles, Familien oder Senioren: Hier können sich alle zu Hause fühlen.

**BAUTREFF GmbH**

# KOMFORT UND DESIGN VEREINT



# FÜR EIN PERFEKTES ZUHAUSE

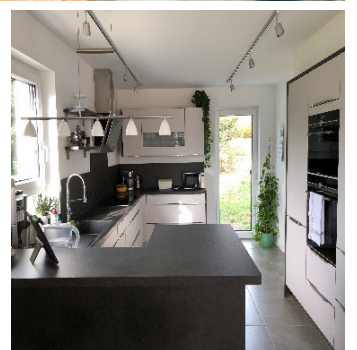


# INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>7</b>	7.2	Qualitätskontrolle .....	12
1.1	Qualitätsstandard .....	7	7.3	Einmessung.....	12
1.2	Leistungsumfang.....	7	<b>8</b>	<b>Ausbau</b> .....	<b>12</b>
1.3	Abweichungen .....	7	8.1	Innenputz.....	12
1.4	Wahlrecht.....	7	8.2	Estrich .....	12
1.5	Fabrikate und Materialien.....	7	8.3	Abhangdecke .....	12
1.6	Wohnflächen.....	7	8.4	Bodenbeläge.....	12
1.7	Maßtoleranzen .....	7	8.5	Wand- und Deckenbeläge.....	12
1.8	Illustrationen.....	7	8.6	Sockelausbildung .....	12
1.9	Individuelle Änderungen.....	7	8.7	Fugenausbildung .....	12
<b>2</b>	<b>Allgemeine Anforderungen</b> .....	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>Fenster und Terrassentüren</b> .....	<b>13</b>
2.1	Schallschutz .....	8	9.1	Fenster- und Fenstertürelemente .....	13
2.2	Energiestandard.....	8	9.2	Sicherheitsklasse .....	13
2.3	Wärmeerzeugung .....	8	9.3	Beschattung .....	13
2.4	Sicherheit .....	8	9.4	Fensterbänke .....	13
2.5	Lüftungskonzept .....	8	<b>10</b>	<b>Wohnungstüren</b> .....	<b>13</b>
2.6	Barrierefreiheit .....	8	10.1	Wohnungseingangstüren .....	13
2.7	Statische Erfordernisse.....	8	10.2	Wohnungsinnentüren .....	13
<b>3</b>	<b>Rohbau</b> .....	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>Sanitär</b> .....	<b>13</b>
3.1	Erdarbeiten / Gründung.....	9	11.1	Sanitärinstallation.....	13
3.2	Entwässerung .....	9	11.2	Sanitärausstattung.....	13
3.3	Erdgeschoss .....	9	<b>12</b>	<b>Heizung</b> .....	<b>14</b>
3.4	Außenwände.....	9	12.1	Wärmelieferung.....	14
3.5	Innenwände .....	9	12.2	Fußbodenheizung.....	14
3.6	Decken .....	9	<b>13</b>	<b>Elektro</b> .....	<b>14</b>
3.7	Außenfassade .....	9	13.1	Elektroinstallation.....	14
3.8	Dachkonstruktion .....	9	13.2	Elektroausstattung .....	14
3.9	Dach- und Terrassenentwässerung .....	9	13.3	Vorbereitung E-Mobilität .....	14
<b>4</b>	<b>Gebäudeerschließung</b> .....	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>Sonstige Leistungen</b> .....	<b>15</b>
4.1	Hauseingangstüren.....	9	14.1	Wohnungsübergabe.....	15
4.2	Treppenhaus .....	9	14.2	Gewährleistung .....	15
4.3	Aufzug .....	9	<b>15</b>	<b>Sonderwünsche</b> .....	<b>15</b>
4.4	Schließanlage.....	10	<b>16</b>	<b>Änderungen</b> .....	<b>15</b>
4.5	Telekommunikation .....	10	<b>17</b>	<b>Wartung</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Nutzräume im Erdgeschoss</b> .....	<b>10</b>			
5.1	Allgemeiner Abstellraum und Flure.....	10			
5.2	Technikräume .....	10			
5.3	Abstellräume.....	10			
<b>6</b>	<b>Aussenanlagen</b> .....	<b>10</b>			
6.1	Zuwegungen und Zufahrten.....	10			
6.2	PKW-Stellplätze.....	10			
6.3	Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen .....	10			
6.4	Terrassen und Balkone .....	10			
6.5	Bepflanzung und Begrünung.....	10			
6.6	Briefkastenanlage .....	10			
6.7	Außenbeleuchtung .....	10			
<b>7</b>	<b>Planung und Qualitätssicherung</b> .....	<b>12</b>			
7.1	Planungsleistungen .....	12			



EINFACH  
WOHL  
FÜHLEN





## DIE INVESTITION IN IHRE ZUKUNFT

Bei uns legen wir höchsten Wert auf Qualität – von den Grundsteinen bis hin zum letzten Pinselstrich. Jedes Detail ist durchdacht und sorgfältig umgesetzt, um Ihnen ein Zuhause zu bieten, das nicht nur schön anzusehen ist, sondern auch jahrzehntelange Freude bereitet.

Unsere langjährigen Partnerschaften mit erstklassigen Handwerksbetrieben ermöglichen es uns, jedes Detail unserer Bauprojekte mit Präzision und Sorgfalt umzusetzen.

Verlässlichkeit ist für uns nicht nur ein Versprechen, sondern ein Grundsatz. Sie können sich darauf verlassen, dass wir unsere Zusagen einhalten und unsere Bauprojekte mit höchster Professionalität behandeln.

Ihr Vertrauen ist unser Ansporn, jeden Tag das Beste zu geben.

# IDYLLISCHE WOHLNLAGE IM HERZEN VON LANDOLFSHAUSEN

## 1 GRUNDLAGEN

Die BAUTREFF GmbH (nachfolgend Bauträger genannt) errichtet die Wohngebäude einschließlich aller Erschließungsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes. Dabei werden die anerkannten Regeln der Baukunst sorgfältig beachtet.

### 1.1 Qualitätsstandard

In dieser Baubeschreibung wird beschrieben, nach welchen Qualitätsstandards der Bauträger die Immobilien errichtet. Details, die in dieser Baubeschreibung nicht exakt beschrieben sind, und/oder erst in der Ausführungsplanung genau festgelegt werden, bestimmt der Bauträger im Rahmen des Standards dieser Baubeschreibung.

### 1.2 Leistungsumfang

Der Bauträger liefert eine schlüsselfertige Leistung mit Ausnahme der Installation von Rauchmeldern. Maßgeblich für den Inhalt und Umfang der Bauträgerleistungen ist diese Bauleistungsbeschreibung.

### 1.3 Abweichungen

Aus technischen Gründen oder aufgrund nachträglicher behördlicher Anordnungen und Auflagen kann der Bauträger von dieser Baubeschreibung abweichen. Dies kann beispielsweise eintreten, wenn:

- beschriebene Baustoffe oder Bauprodukte nicht erhältlich sind,
- die beschriebene Bauweise den anerkannten Regeln der Technik widerspricht oder ergänzende Anforderungen der Statik oder Sicherheit zu erfüllen sind.

Änderungen solcher Art müssen jedoch für den Erwerber zumutbar sein, dürfen keinesfalls den Wert oder den Gebrauch des Vertragsgegenstandes mindern und erfolgen stets gleich- oder höherwertig.

### 1.4 Wahlrecht

Wenn in dieser Baubeschreibung alternative Ausführungen beschrieben sind, liegt das Wahlrecht grund-

sätzlich beim Bauträger, sofern es nicht ausdrücklich dem Erwerber zugeordnet ist. Der Bauträger richtet sich bei der Ausübung seines Wahlrechts nach den Empfehlungen der von ihm beauftragten Architekten und Fachingenieure.

### 1.5 Fabrikate und Materialien

Fabrikate sind in dieser Bauleistungsbeschreibung beispielhaft angegeben. Die Verwendung gleich- oder höherwertiger Materialien durch den Bauträger ist zulässig, auch wenn im Text dieser Baubeschreibung nicht explizit ein Hinweis angemerkt ist.

### 1.6 Wohnflächen

Die Wohnflächen werden mit Rohbaumaßen berechnet. Als Wohnfläche gelten alle Wohnräume, Dielen, Flure, Bäder, WC's und sonstige Nebenräume (z.B. HWR). Terrassen, Dachterrassen, Loggien und Balkone werden mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt. Zur Wohnfläche zählen ferner auch Raumbereiche mit Vorwandinstallationen bis zu einer Höhe von 1,50 m und die Wandnischen in den bodentiefen Fensterlaibungen. Die Raumbereiche in den Tür-laibungen sowie raumhohe Vorwandinstallationen werden nicht in die Wohnfläche mit einberechnet.

### 1.7 Maßtoleranzen

Die Wohnflächen und die in den Plänen dargestellten Maßangaben können in der Realisierung des Bauvorhabens im Rahmen der üblichen Maßtoleranzen abweichen. Als Beschaffenheit der Wohnung wird eine Wohnfläche vereinbart, die die angegebenen Maße um bis zu 2% unterschreiten kann.

### 1.8 Illustrationen

Die in der Bauleistungsbeschreibung, den Plänen des Bauträgers und sonstigen Verkaufsunterlagen dargestellten Möblierungen und Gestaltungs- oder Ausstattungsdetails gehören nicht zu den Leistungen des Bauträgers.

### 1.9 Individuelle Änderungen

Die Eigentumswohnungen werden vom Bauträger in einer Komfortausstattung hergestellt. Soweit dies im Baufortschritt möglich ist, kann der Erwerber in Absprache mit dem zuständigen Bauleiter und den Handwerkern in folgenden Bereichen Änderungen vornehmen:

- Wand-/Bodenfliesen & Malerarbeiten
- Sanitäreinrichtung & Elektroausstattung

## 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

### 2.1 Schallschutz

Die Anforderungen an den Schallschutz wurden durch einen externen Fachplaner ermittelt. Die Ausführung wird gemäß dieser Schallschutzplanung vom 24.04.2024 sichergestellt.

### 2.2 Energiestandard

Die moderne Wohnanlage zeichnet sich durch ein effizientes und umweltfreundliches Energiekonzept aus. Es kommt nicht nur die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (04/2023) aktuelle gesetzliche Vorgabe des Gebäude-Energie-Gesetzes zum Tragen. Auch die Anforderungen des KfW-Energieeffizienzhaus-Standards 55 werden bei der Errichtung der Gebäude zur Gänze erfüllt. Aufgrund der Außenhülle mit hohen Dämmstärken, einer sehr guten Luftdichtigkeit und der Vermeidung von Wärmebrücken wird eine hohe Energieeffizienz erreicht. In Kombination mit der Dreifach-Wärmeschutzverglasung werden Wärmeverluste vermieden sowie ein niedriger Energieverbrauch sichergestellt.

### 2.3 Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung für die Immobilien erfolgt für jedes Wohnhaus separat über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe. Hierdurch wird eine optimale Versorgung mit Wärme und Warmwasser sichergestellt.

### 2.4 Sicherheit

Das Haus hat eine eigene Schließanlage. Alle Wohnungseingangstüren werden mit einem Türspion ausgeführt. Für eine erhöhte Sicherheit werden alle Fenster und Terrassentüren im EG in Anlehnung an den Sicherheitsstandard RC2N mit Pilzkopfverriegelung ausgeführt.



### 2.5 Lüftungskonzept

Im Rahmen der energetischen Berechnung wird ein Lüftungskonzept für die Wohnungen erstellt. Die Bäder und die fensterlosen Räume werden mit elektrischen Ablüftern ausgestattet. Integrierte Lüftungsöffnungen in den Fenstern sorgen für nachströmende Luft. Mit diesem Lüftungskonzept wird die notwendige Lüftung zum Feuchteschutz der Wohnräume bei Abwesenheit der Nutzer sichergestellt. Gemäß DIN 1946 erfordert die Nenn- und Intensivlüftung (notwendige Lüftung bei Anwesenheit der Bewohner) Unterstützung des Nutzers durch manuelle Fensterlüftung.

### 2.6 Barrierefreiheit

Alle Wohnungen und Nebenräume im Erdgeschoss sind barrierearm erreichbar. Ein Aufzug führt komfortabel in die eigene Wohnebene. Ein Teil der Eigentumswohnungen wird gemäß dem Bauordnungsrecht und der Niedersächsischen Bauordnung barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht hergestellt. Diese Wohnungen sind in den Wohnungsgrundrissen entsprechend gekennzeichnet.

### 2.7 Statische Erfordernisse

Die Herstellung des Bauvorhabens erfolgt nach den Erfordernissen der statischen Berechnung.





## MASSIV GEBAUT FÜR BESTÄNDIGE QUALITÄT UND SICHERHEIT

### 3 ROHBAU

#### 3.1 Erdarbeiten / Gründung

Alle Erd- und Gründungsarbeiten erfolgen auf der Grundlage von Angaben eines Fachingenieurs für Geotechnik und den Berechnungen eines Ingenieurs für Tragwerksplanung. Die Fundamente und Bodenplatten werden auf tragfähigem Grund frostfrei gegründet.

#### 3.2 Entwässerung

Die Entwässerung wird gemäß erteilter Entwässerungsgenehmigung (03/2024) im Trennsystem mit separater Ableitung von Schmutz- und Regenwasser hergestellt. Die Grundleitungen innerhalb des Baugrundstücks, der Anschluss an den Straßenkanal und die erforderlichen Schächte werden aus Beton und Kunststoff hergestellt. Die Schmutzwasser-Fallstränge und Anschlussleitungen werden ebenfalls aus Kunststoff in den erforderlichen Dimensionen verbaut. Notwendige Entlüftungen der Abwasserleitungen werden über das Dach geführt.

#### 3.3 Erdgeschoss

Die Bodenplatte wird aus wasserundurchlässigem Beton gefertigt.

#### 3.4 Außenwände

Die Außenwände werden als massives Mauerwerk aus Poroton-Hochlochziegeln oder aus Beton hergestellt. Die Rohbauarbeiten werden auf der Grundlage der statischen Berechnungen sowie der Schallschutzanforderungen hergestellt. Diese sind maßgeblich für die Ausführung der Wände und Decken.

#### 3.5 Innenwände

Tragende Wände werden als massives Mauerwerk aus Poroton-Hochlochziegeln oder aus Beton nach den Berechnungen des Tragwerkplaners entsprechend den statischen sowie den schallschutztechnischen Anforderungen gebaut. Nicht tragende Innenwände werden als massives Mauerwerk aus Poroton-Hochlochziegeln hergestellt.

#### 3.6 Decken

Die Decken werden als Betondecken bzw. aus Betonfertigteilen mit Ortbetonaufgabe realisiert.

#### 3.7 Außenfassade

Für eine optimale Wärmedämmung in allen Geschossen (Erdgeschoss bis Dachgeschoss) sorgt die Ausführung der Außenwände mit einem energiesparenden Wärmedämmverbundsystem. Die Fassade gestaltet sich in hellem Putz mit farblich akzentuierten Flächen in harmonisch abgestimmten Farben nach Wahl des Bauträgers.

#### 3.8 Dachkonstruktion

Die Dächer der Gebäude werden in Stahlbeton-Massivbauweise als Flachdach mit Gefälledämmung entsprechend den statischen und bauphysikalischen Erfordernissen und gemäß dem Wärmeschutznachweis erstellt.

#### 3.9 Dach- und Terrassenentwässerung

Das Regenwasser wird über Fall- und Grundleitungen entsprechend der Entwässerungsgenehmigung abgeleitet.

## 4 GEBÄUDEERSCHLIEßUNG

#### 4.1 Hauseingangstüren

Die Haustüren der Gebäude werden als Aluminium-Rahmentüren mit verglastem Türblatt und feststehenden Seitenfeldern ausgeführt. Zur Öffnung der Haustüren sind außen Edelstahlgriffstangen und innen ein Drücker vorgesehen. Die Schließung erfolgt über ein Profilzylinderschloss mit Kernziehschutz.

#### 4.2 Treppenhaus

Die Treppe wird in Massivbauweise vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss geführt. Treppenläufe und Podeste werden mit hochwertigen Fliesen, rutschfeste Ausführung in R10 und Edelstahlabschlussschienen als Trittschutz versehen. Die Treppenhauswände werden verputzt und mit Glasfasertapete tapeziert. Die Wände und Decken werden weiß oder leicht getönt endgestrichen. Die Treppenläufe erhalten einen Handlauf.

#### 4.3 Aufzug

Jedes Gebäude erhält eine Aufzugsanlage, die vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss führt. Alle Wohnungen sind bequem barrierearm zu erreichen. Der Aufzug wird in einer rollstuhlgerechten Größe, mit einem Notrufsystem und in modernster Technik ausgeführt. Die Innenwände

der Fahrstuhlkabine und die Fahrstuhltür werden in Edelstahl oder glw. ausgeführt.

#### 4.4 Schließanlage

Die Gebäude werden jeweils mit einer zentralen Schließanlage versehen. Alle Wohnungseigentümer können mit ihrem Schlüssel (ausschließlich) die für sie relevanten Bereiche öffnen, z.B. Eingangstür, Wohnungstür und Abstellraumtür. Für jede Wohneinheit wird ein Satz von drei Schlüsseln übergeben.

#### 4.5 Telekommunikation

Die einzelnen Wohngebäude erhalten im Hausanschlussraum im Erdgeschoss einen Übergabepunkt für Telekommunikation (Glasfaser). Der Bauträger richtet Glasfaserleitungen bis in alle Wohnungen vor.

## 5 NUTZRÄUME IM ERDGESCHOSS

#### 5.1 Allgemeiner Abstellraum und Flure

Die Wände und Decken werden analog der Ausführung des Treppenhauses hergestellt.

#### 5.2 Technikräume

Die Technikräume erhalten einen Innenputz. Die Decken und Wände werden in weiß oder leicht getönt endgestrichen.

#### 5.3 Abstellräume

Die Abstellräume erhalten einen Innenputz. Die Decken und Wände werden in weiß oder leicht getönt endgestrichen.

## 6 AUSSENANLAGEN

#### 6.1 Zuwegungen und Zufahrten

Die Zufahrten, die Zuwegung und die Wegeflächen vor den Gebäuden werden in wasserdurchlässiger Ausführung gepflastert.

#### 6.2 PKW-Stellplätze

Je 10-WE werden 15 PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster erstellt. Die PKW-Stellplätze werden als Sondereigentume begründet und können separat erworben und veräußert werden.

#### 6.3 Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen

Den Wohnungen im Erdgeschoss sind Gartenflächen als sogenannte Sondernutzungsbereiche zugeordnet. Die

Müllsammmlung erfolgt in je einem gemeinschaftlich genutzten zentralen Bereich gemäß Freiflächenplan.

#### 6.4 Terrassen und Balkone

Alle Terrassen und Balkone werden mit keramischen Platten nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Die Abtrennung zwischen den Dachterrassen der Wohnungen 8 und 9 erfolgt durch eine Trennwand. Alle Terrassen und Balkone werden barrierearm mit einer Flachschwelle im Türrahmen bis 2 cm Höhe und einer Entwässerungsrinne realisiert. Bei nicht witterungsgeschützten Austritten kollidieren die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Barrierefreiheit einerseits und die technischen Vorschriften zur Vermeidung eindringender Feuchtigkeit andererseits. Um die Folgen möglicherweise eintretender Feuchtigkeit (bei extremen Schlagregen) gering zu halten, wird jedem Erwerber angeboten, innenliegend einen feuchteunempfindlichen Boden zu verwenden (z.B. Fliesen).

An Dachterrassen und Balkonen werden die notwendigen Absturzsicherungen gemäß den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) angebracht. Die Dachterrassen im DG erhalten eine massiv gemauerte und geputzte Brüstung, mit einer oben abschließenden Natursteinplatte. Die Geländer der Balkone im OG werden mit einem Metallstabgeländer (pulverbeschichtet) hergestellt.

#### 6.5 Bepflanzung und Begrünung

Der Bauträger wird die zu bepflanzenden Freiflächen im Außenbereich (Gemeinschaftsflächen und Flächen mit Sondernutzung) mit einer Mutterbodenschicht auffüllen, das Planum erstellen und die Begrünung und Bepflanzung gemäß Freiflächenkonzept herstellen. Die Bewässerung wird bis zu den ersten Bezügen durch den Bauträger übernommen.

#### 6.6 Briefkastenanlage

Jeder Hauseingang wird mit einer modernen Briefkastenanlage ausgestattet. Die Oberflächen der Briefkastenanlagen werden pulverbeschichtet.

#### 6.7 Außenbeleuchtung

Für die Gemeinschaftsflächen, Balkone und Terrassen wird die komplette Außenbeleuchtung hergestellt. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.



## HOHER ANSPRUCH AN KOMFORT UND AUSSTATTUNG

### 7 PLANUNG UND QUALITÄTSSICHERUNG

#### 7.1 Planungsleistungen

Alle für die Herstellung der Gebäude erforderlichen Planungsleistungen werden durch den Bauträger und die von ihm beauftragten Architekten und Fachingenieure erbracht. Diese Leistungen umfassen die Erstellung der Genehmigungsplanung (inklusive Bau- u. Entwässerungsantrag), des Standsicherheitsnachweises, des Energieausweises, der Ausführungsplanung sowie der Freiflächenplanung.

#### 7.2 Qualitätskontrolle

Zur Qualitätssicherung werden alle Bauüberwachungsleistungen kontinuierlich durch die Bauleitung und z.T. externe Fachingenieure vorgenommen.

#### 7.3 Einmessung

Die Kosten der Einmessung der baulichen Anlage nach Endfertigstellung und der Übernahme in das Kataster trägt die WEG.

### 8 AUSBAU

#### 8.1 Innenputz

Alle massiven Wände in den Wohngeschossen erhalten einen Gipsputz. Abkofferungen aus Gipskarton werden gespachtelt. Der Anschluss an andere Materialien erfolgt nach Wahl des Bauträgers über Putzschienen, Kellenschnitt oder elastische Verfugung.

#### 8.2 Estrich

In allen Wohngeschossen wird ein schwimmender Estrich mit Dämmplatten als Trittschallisolation bzw. Wärmedämmung nach DIN und gemäß Wärmeschutzberechnung verlegt (Heizestrich).

#### 8.3 Abhangdecke

Technisch bedingt abgehängte Decken im Bereich Treppenhaus und allgemeine Abstellflächen werden

fachgerecht im Sinne der Brandschutzvorschriften hergestellt.

#### 8.4 Bodenbeläge

In den Bädern werden Fliesen (Fliesenformat 60 x 60 cm) verlegt (Brutto-Fachhändlerpreis 35,00 EUR/m<sup>2</sup>). In den Zimmern wird ein Eichenparkett verlegt (Brutto-Fachhändlerpreis 50,00 EUR/m<sup>2</sup>). Die Diele und der offene Bereich Kochen/Wohnen erhalten einen Mix aus Eichenparkett und Fliesen (Leistungsparameter wie zuvor beschrieben).

Die Bodenbeläge in den Bädern werden abweichend von der DIN 18534-1 vom Juli 2017 niveaugleich zu angrenzenden Räumen geplant und ausgeführt. Bei dieser barrierefreien Ausführung kann ein Wasserübertritt vom Bad auf angrenzende Flächen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

#### 8.5 Wand- und Deckenbeläge

Wände und Decken in den Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. In den Bädern und an den Wänden mit Sanitärobjekten werden Wandfliesen verlegt (Verlegetiefe bis ca. 1,20 m über dem Boden, im Duschbereich raumhoch, Fliesenformat bis 60 x 60 cm, Brutto-Fachhändlerlistenpreis 35,00 €/m<sup>2</sup>)

#### 8.6 Sockelausbildung

Die Verbindung zwischen Parkett und Wandflächen erfolgt mit Sockelleisten aus weiß lackiertem Holz mit einer Höhe von ca. 6 cm. Bei Fliesenböden fungieren Fliesensockel als verbindendes Element zu den nicht gefliesten Wandflächen.

#### 8.7 Fugenausbildung

Alle Fugen zwischen Sanitärobjekten (z.B. Dusche, WC) und Fliesen werden mit elastischen Versiegelungen geschlossen. Die Fugen zwischen Fliesen und Bauteilen, welche die Fliesenoberflächen durchdringen (Rohre, Armaturen etc.), werden ebenfalls elastisch geschlossen. All diese Fugen sind Arbeitsfugen. Eine regelmäßige Wartung durch den Erwerber ist erforderlich.

## 9 FENSTER UND TERRASSENTÜREN

### 9.1 Fenster- und Fenstertürelemente

In den Wohnungen werden moderne Kunststofffenster und-türen mit rundum versiegelter, wärmeisolierender Dreifachverglasung eingesetzt. Die Fenster sind innen weiß und außen farbig gehalten. Die Größe, Anzahl und Lage der Fenster und Terrassentüren ergibt sich aus den Plänen. Die Fensterelemente sind als Dreh- oder Kippelment zu öffnen. Teilelemente der Fenster sind feststehend.

### 9.2 Sicherheitsklasse

Für eine erhöhte Sicherheit werden die Fenster im EG in Anlehnung an den Sicherheitsstandard RC2N mit einem abschließbaren Fenstergriff ausgestattet und erhalten eine umlaufende Pilzkopfverriegelung. Fenster, die aus Brandschutzgründen als Rettungsweg dienen, erhalten keine abschließbaren Fenstergriffe. Terrassentüren erhalten zusätzlich außen einen Griff.

### 9.3 Beschattung

Die Fenster in den Wohnungen erhalten teilweise Beschattungssysteme. Der Einsatz von elektrisch betriebenen Außenrollläden oder schienengeführten Außenraffstores ist den Plänen zu entnehmen.

Rollläden im Bereich des zweiten Fluchtweges lassen sich außerdem mit einer Nothandkurbel öffnen.

### 9.4 Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium und mit einer Antidröhnmatte versehen. Innenfensterbänke in den Wohnräumen sind aus hellem Kunststein. In den Bädern an gefliesten Wänden werden die Fensterbänke mit der entsprechenden Fliese versehen. Bodentiefe Fensterelemente oder Terrassentüren haben keine Fensterbänke.

## 10 WOHNUNGSTÜREN

### 10.1 Wohnungseingangstüren

Für alle Wohnungseingangstüren ist ein erhöhter Schallschutz von 37db (Laborwert) vorgesehen. Zudem werden sie jeweils mit einem Obertürschließer versehen. Alle Wohnungseingangstüren werden mit einem Türspion ausgeführt. Eine Gegensprechanlage an der Wohnungseingangstür ermöglicht einen kontrollierten Einlass ins Wohngebäude.

### 10.2 Wohnungsinnentüren

Als Innentüren werden weiße Röhrenspantüren mit Kunststofflippendichtungen verbaut.

## 11 SANITÄR

### 11.1 Sanitärinstallation

Im Rahmen des Schallschutzes wird eine geräuscharme Sanitärinstallation umgesetzt. Es werden schallgedämmte Abwasserrohre (z. B. Silent Pro) eingesetzt. Die Trinkwasserrohre sind schallgedämmt verkleidet.

Vorwandinstallationen reduzieren zusätzlich die Sanitärgeräusche. Alle Trinkwasser- und Abwasserrohre sowie Installationssets werden unter Putz oder hinter Vorwandsystemen installiert. Abwasserleitungen werden aus hitzebeständigen Kunststoffrohren hergestellt. Für die Wasserversorgung werden ab dem Zähler Kupfer- oder Kunststoffrohre eingesetzt. Werden in den Wohnräumen Leitungen auf Putz verlegt, so werden diese mit einem Rohrkasten aus Gipskarton verkleidet.

In jeder Küche wird ein Frischwasseranschluss als Aufputzinstallation für die Spüle und die Spülmaschine an der im Grundriss dargestellten Position ausgeführt. Ein möglicher Verzug der Leitungen im Sockelbereich der Küche auf Putz erfolgt durch den Erwerber bzw. seinen Küchenbauer und ist nicht Leistung des Bauträgers. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss ist an der im Grundriss dargestellten Position vorgesehen. Auf den Terrassen im EG ist für die Bewässerung ein Außenwasserhahn mit Schlauchverschraubung vorgesehen.

### 11.2 Sanitärausstattung

In den Bädern werden Sanitärobjekte von Geberit oder glw. mit glänzend verchromten Armaturen von hansgrohe bzw. Grohe verbaut. Duschtrennungen aus Sicherheitsglas sind enthalten. Sanitär-Accessoires wie Schränke, Spiegel, Handtuchhalter etc. sind keine Bauträgerleistung.

Dusche EG: geflieste Dusche mit Ablaufrinne aus Edelstahl

Dusche OG/DG: Designduschanne mit geringer Schwelle

Duscharmatur: hansgrohe Chrometta E 240, Showerpipe

Waschtisch: Geberit iCon 60cm breit

Waschtischarmatur: Grohe Concetto S-Size chrom

WC: Geberit iCon, wandhängend, Softclose ohne Spülrand

Drückergarnitur: Geberit Sigma 01

## ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE AUF HOHEM TECHNISCHEN NIVEAU

### 12 HEIZUNG

#### 12.1 Wärmelieferung

Es wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als Heizzentrale eingebaut. Die Heizung wird gemäß noch zu erstellender ENEC-Berechnung und nach Herstellerangaben dimensioniert. Die Heizung wird entsprechend der technischen Anforderungen der Herstellerfirma erstellt.

#### 12.2 Fußbodenheizung

In allen Wohnräumen ist die Fußbodenheizung über Thermostate regelbar. Die Beheizung der Nebenräume (z.B. Abstellräume innerhalb der Wohnungen) wird über die angrenzenden Räume mit geregelt. Basis für die Installation der Fußbodenheizung ist die von einem Fachplaner erstellte Heizlastberechnung. Das Treppenhaus sowie die Abstellräume im EG erhalten keine Heizung.

### 13 ELEKTRO

#### 13.1 Elektroinstallation

Zur Elektroinstallation gehören der Hausanschlusskasten im EG-Technikraum, die Zentralerdung einschließlich Potentialausgleich und der Zählerschrank. Die erforderlichen Sicherungen einschließlich Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schalter) befinden sich in der Wohnungsunterverteilung. Sämtliche Leitungen werden unter Putz verlegt.

#### 13.2 Elektroausstattung

Es werden Schalter, Taster und Steckdosen von deutschen Markenherstellern (z.B. Merten M-Pure, polarweiß) eingesetzt. Die Elektroinstallationen werden gemäß der Ausstattungsliste für die in der vertragsgegenständlichen Wohnung vorhandenen Räume ausgeführt. Diese Liste ist Vertragsanlage des Bauträgervertrages.

#### 13.3 Vorbereitung E-Mobilität

Für alle PKW-Stellplätze sind Vorbereitungen für einen E-Mobilitätsanschluss getroffen. Durch den Einbau von Kabeltrassen wird gewährleistet, dass jeder Wohnungseigentümer auf seinem Stellplatz einen individuellen Stromanschluss nachrüsten kann. Sofern der Energiebedarf den vorgesehenen Anschlusswert für das Wohngebäude übersteigt, kann durch die WEG in Abstimmung mit dem Verwalter ggf. ein gemeinschaftliches Ladesystem installiert werden.



## 14 SONSTIGE LEISTUNGEN

### 14.1 Wohnungsübergabe

Die Eigentumswohnungen werden besenrein übergeben.

### 14.2 Gewährleistung

Der Bauträger übernimmt die Gewährleistung für alle von ihm ausgeführten Leistungen gemäß BGB. Schwund- und Haarrisse an Wandflächen oder elastischen Fugen sowie die im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen stellen nach geltender Rechtsprechung keinen Mangel dar und begründen keine Ersatzansprüche gegenüber dem Bauträger.

## 15 SONDERWÜNSCHE

Individuelle Änderungen der Wohnungen lassen sich auf Wunsch vor Beurkundung des Bauträgervertrages umsetzen, sofern der Baufortschritt dies noch zulässt und die Änderungen bautechnisch realisierbar sind. Die damit verbundenen zusätzlichen Kosten teilt der Bauträger dem Erwerber auf Anfrage in Form eines Angebotes mit. Die mit dem Erwerber vereinbarten Sonderwünsche werden rechtsverbindlich im Rahmen des Bauträgervertrages beurkundet.

Beispielsweise werden folgende Leistungen gegen Aufpreis angeboten:

- Grundrissindividualisierungen
- Sondermodelle Innentüren
- zusätzliche Sanitärinstallationen
- zusätzliche Elektroinstallation
- Änderung der Wand- und Bodenbeläge

## 16 ÄNDERUNGEN

Soweit im Baufortschritt machbar, hat der Erwerber in direkter Absprache mit dem zuständigen Handwerker die Möglichkeit, einzelne Änderungen der Fliesenarbeiten, der Sanitäreinrichtung, der Elektroausstattung und der Malerarbeiten vorzunehmen.

Der Bauträger weist darauf hin, dass bei der Beauftragung von Änderungen auf die Kompatibilität mit dieser Baubeschreibung und den Gebäudeplänen zu achten ist. Die entsprechende Verantwortung liegt bei solchen Änderungen nicht bei dem Bauträger, sondern beim Erwerber. Zwischen Erwerber und Handwerker sind dann die Materialauswahl, der Mehrpreis für Material und Verlegung sowie die Gewährleistung für die geänderten Arbeiten und geänderten Materialien direkt zu vereinbaren und abzurechnen. Der Erwerber hat den Bauträger vom Abschluss einer solcher Vereinbarung unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

## 17 WARTUNG

Zahlreiche vorstehend beschriebene Bauteile und technische Anlagen bedürfen einer regelmäßigen fachgerechten Wartung, um einen ordnungsgemäßen Betrieb und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen sowie um Gewährleistungsansprüche gegenüber den Herstellern der Anlagen zu erhalten.

Der Verwalter der Wohnungseigentumsanlage wird erforderliche Wartungsverträge zu marktüblichen Konditionen abschließen bzw. in bereits durch den Bauträger abgeschlossene Wartungsverträge eintreten. Mit Übergabe der Wohnung tritt der Erwerber entsprechend seinem Miteigentumsanteil als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in diese Verträge ein.

Für seine Eigentumswohnung erhält der Erwerber anlässlich der Übergabe Hinweise zum Erstbezug.



# Qualität ist kein Zufall

Sondern das Ergebnis kontinuierlicher Hingabe, großer Expertise und sorgfältiger Planung.

## UNSER TEAM FÜR IHREN ERFOLG



**Uwe Dohrmann**

Inhaber & Geschäftsführer

0151-14516501  
u.dohrmann@bautreff.com



**Mike Kaufhold**

Vertrieb

05507-9646090  
m.kaufhold@bautreff.com



**Daniela Henkel**

Bauplanung

05507-9646093  
d.henkel@bautreff.com



**Sofia Gonzalez**

Bauplanung

05507-9646094  
s.gonzalez@bautreff.com



**Yannick Dohrmann**

Geschäftsführer & Bauleitung

0151-14516502  
y.dohrmann@bautreff.com



**Alena Kellner**

Assistenz der Bauleitung

05507-9646092  
a.kellner@bautreff.com

*Kontaktieren Sie uns!*

