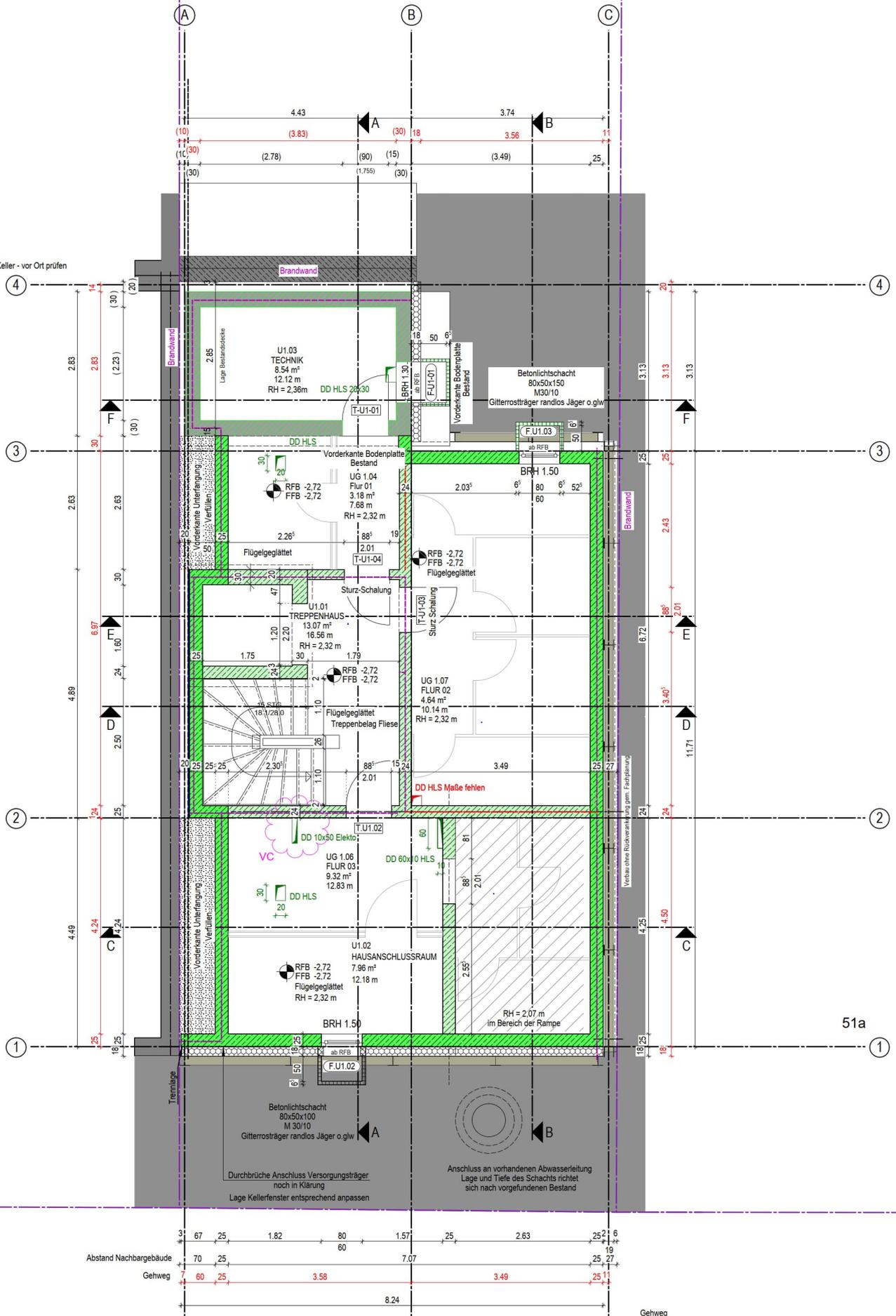


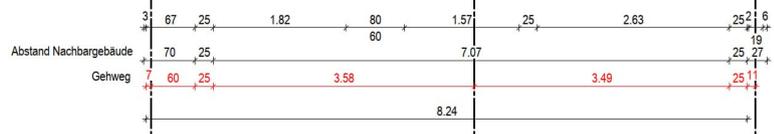




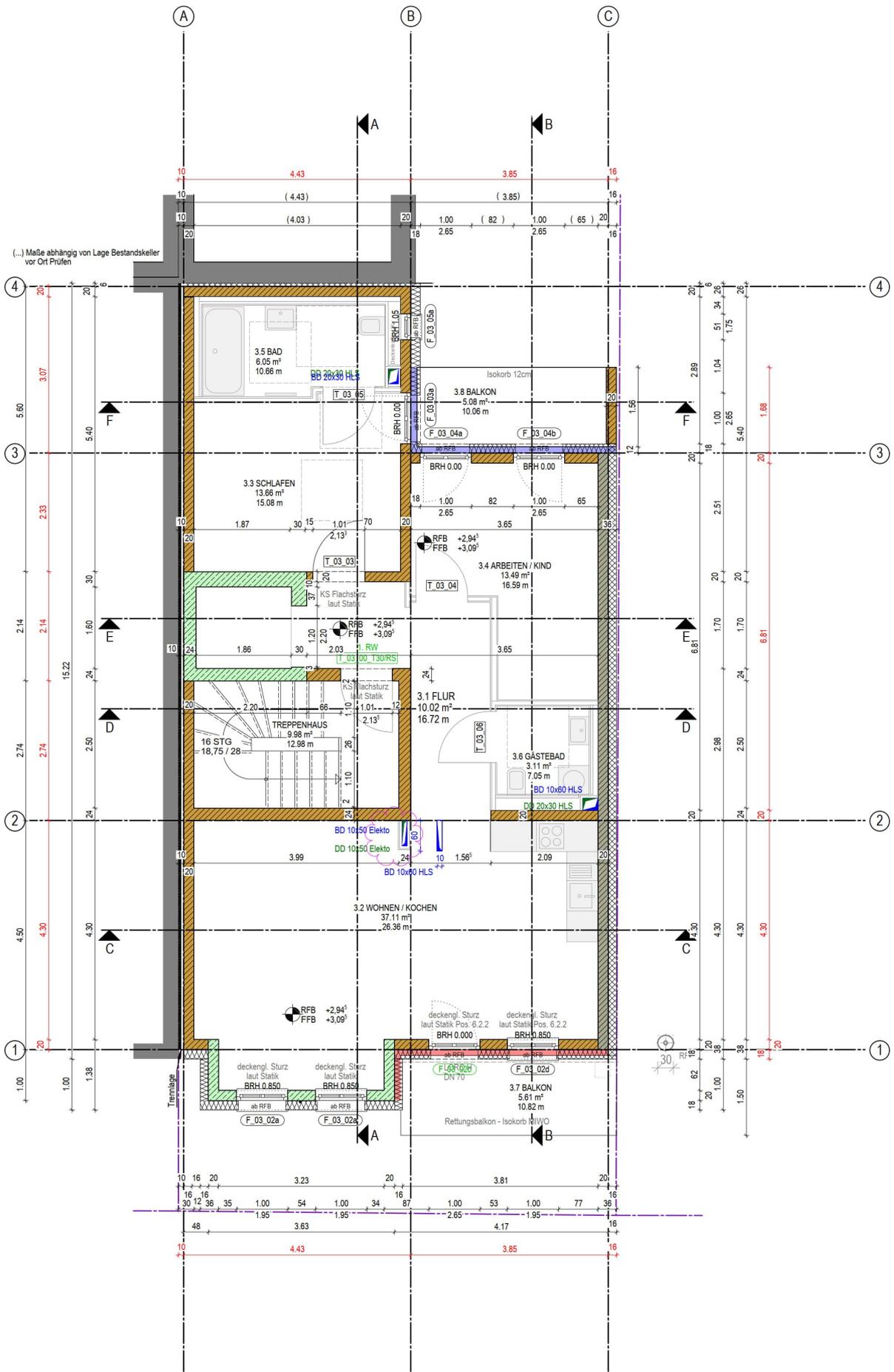
(...) Bestandsmaße Keller - vor Ort prüfen



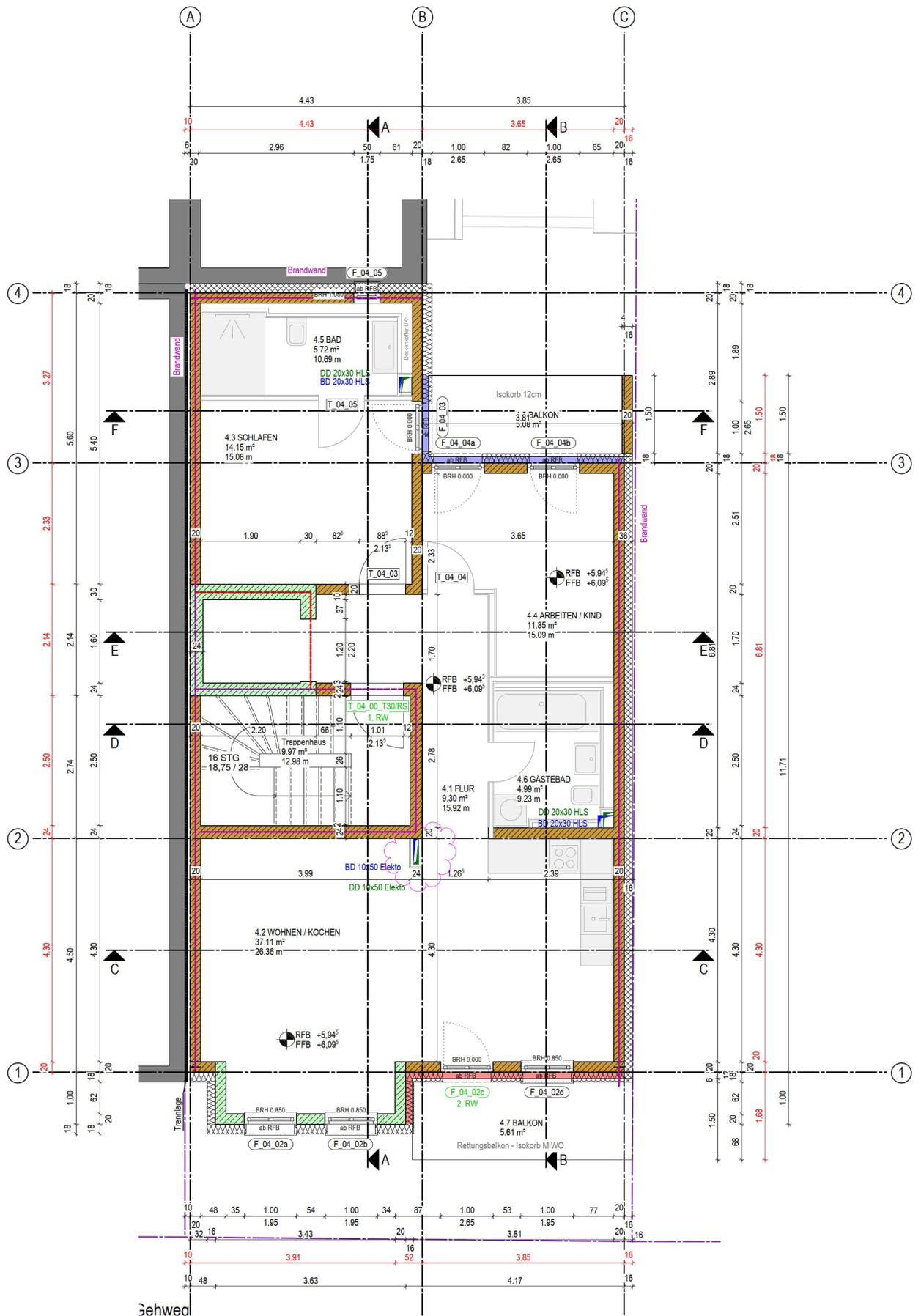
51a



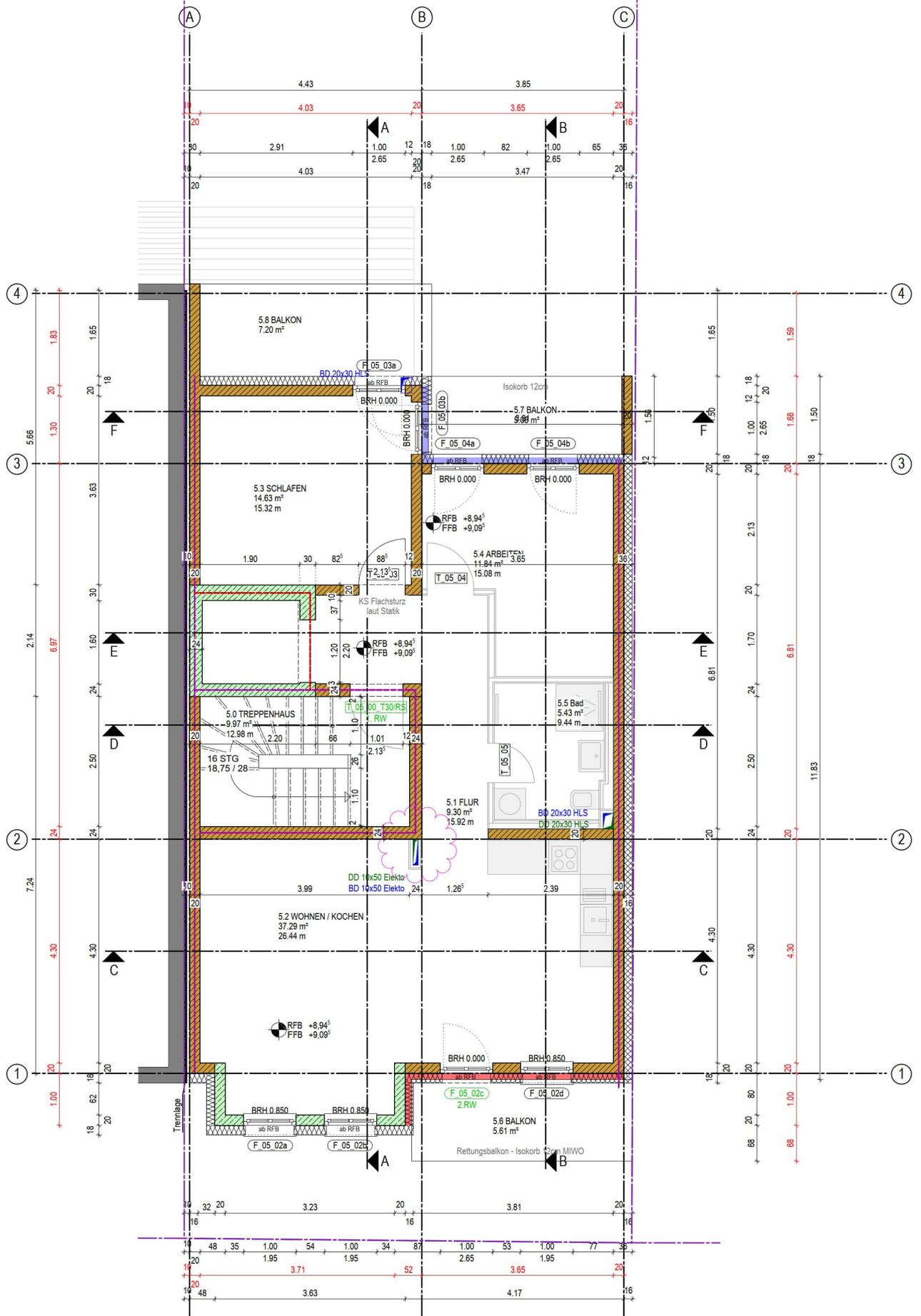
Kellergeschoss



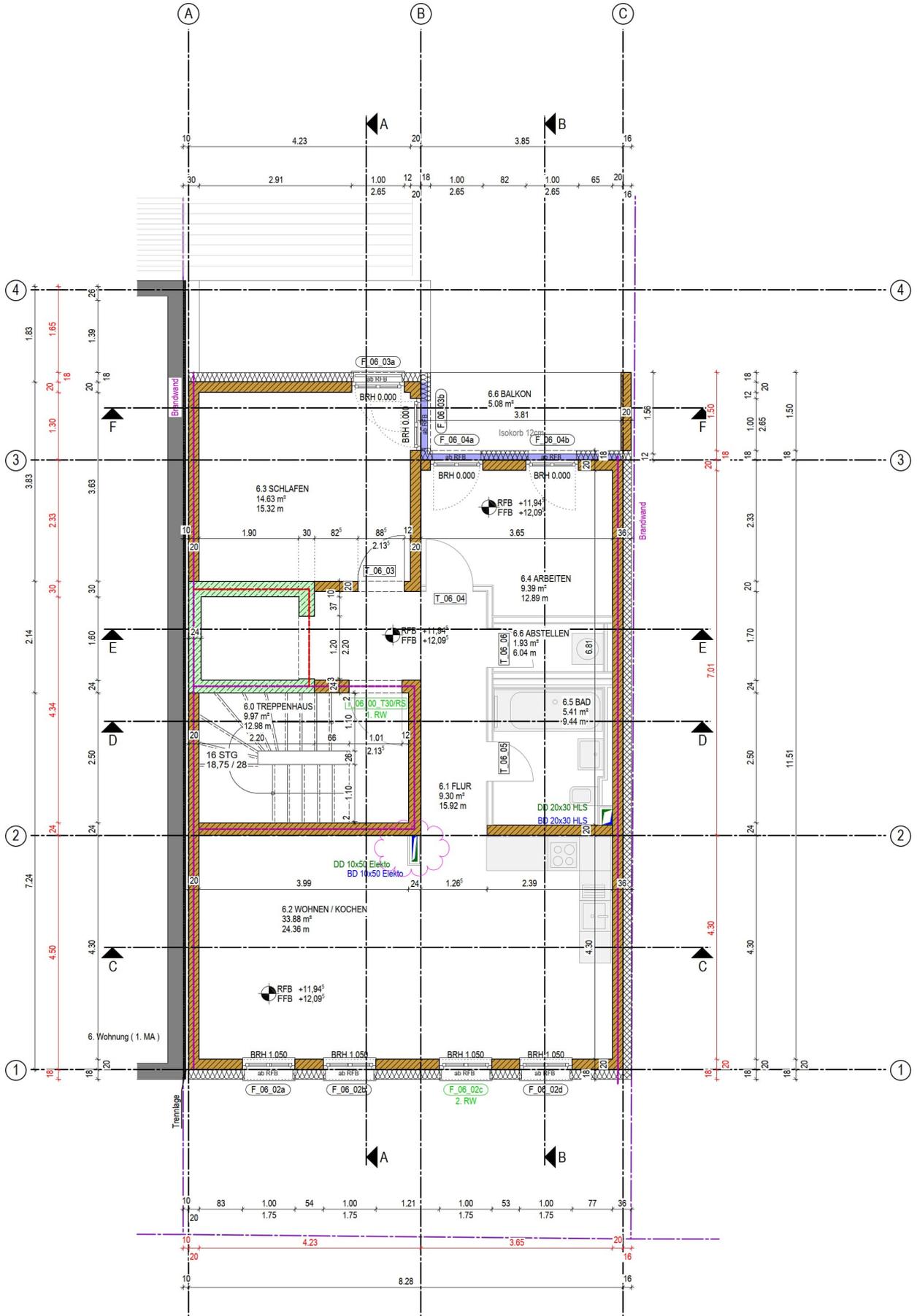
1. Obergeschoss



Behw&B



3. Obergeschoss



1. Mansardgeschoss

Inhaltsverzeichnis	Seite
Inhaltsverzeichnis	1/2
Deckblatt	3
Lage und Vorbemerkungen	4
1. Hausanschlüsse / Ver- und Entsorgung.....	5
1.1 Abwasser	
1.2 Trinkwasser	
1.3 Fernwärme	
1.4 Strom	
1.5 Telefon	
1.6 Breitbandkommunikationsnetz	
1.7 Abfall / Stellplatz Müllbehälter	
2. Grundstücksgestaltung und Außenanlagen.....	6
2.1 Außenanlagen / Hauszuwegung / PKW Stellplätze	
2.2 Bepflanzung	
3. Gebäudehülle, Rohbau, Innenausbau I.....	7
3.1 Einmessung	
3.2 Erdarbeiten	
3.3 Entwässerung, Hausanschluss an Straßenkanal	
3.4 Bodenplatte	
3.5 Bauwerksabdichtung	
3.6 Außenwände	
3.7 Innenwände.....	8
3.8 Geschossdecken	
3.9 Dachklempnerarbeiten	
3.10 Dachkonstruktion / Dachdeckerarbeiten	
3.11 Fensterbänke	
3.12 Fenster, Balkontüren.....	9
3.13 Hauseingangstür	
3.14 Funktionstüren / KG / Brandschutz	
3.15 Rollläden	
3.16 Außenputz	
3.17 Estrich	
3.18 Oberflächen	
3.19 Metallbau- und Schlosserarbeiten	
4. Innenausbau II.....	10
4.1 Kellerräume	
4.2 Innenputz	
4.3 Malerarbeiten	
4.4 Fliesenlegerarbeiten.....	10/11
4.5 Innentüren.....	11
4.6 Bodenbeläge.....	12
4.7 Schließanlagen	
4.8 Briefkastenanlage	
4.9 Treppenhaus	
4.10 Fahrstuhl	
4.10 Balkon-, Loggia- und Terrassenbeläge	

	Seite
5. Haustechnik	13
5.1 HLS-Leitungsführung	
5.2 Wärmeerzeugung	
5.3 Wärmeverteilung	
5.4 Lüftungsanlagen	
5.5 Schmutzwasser	
5.6 Regenwasser	
5.7 Trinkwasser.....	14
5.8 Ausstattung	
5.9 Bad und WC-Objekte	
5.10 Bad und WC-Armaturen.....	15
5.11 Küchen	
6. Elektrik	16
6.1 Elektroanlage	
6.2 Elektroausstattung	
6.3 Kommunikationsinstallation	
6.4 Fernsehanschluss	
6.5 Außenbeleuchtung	
6.6 Kennzeichnung Rettungswege.....	17
6.7 Klingel- und Gegensprechanlage	
6.8 Ausstattung Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe.....	17/18
7.Sonstiges	19
Ausstattung Wohneinheiten	<u>20</u>
Bodenbelag V1 / V2 / V3	21-23
Boden- & Wandfliesen V1 / V2 / V3	23-25
Sanitärarmaturen V1 / V2	25-26
Sanitärobjekte V1 / V2	26-28
Innentüren & Garnituren	29
Elektroausstattung	30

Wohnquartier „Sophie“ im Damenviertel



TW Wohnbau Sophienstraße GmbH & Co KG
August-Bebel-Straße 5 in 07743 Jena

BAUBESCHREIBUNG

Sophienstraße 51 | 07743 Jena

*„Sehen Sie sich hier ringsum! Wie gefällt Ihnen die Gegend?
Sie ist die schönste, welche ich auf die Dauer gekannt habe.“*

Goethe am 11. April 1818 über Jena



Lage und Vorbemerkungen

Das Damenviertel befindet sich im Zentrum von Jena. Jena ist die zweitgrößte Stadt Thüringens (110.000 Einwohner) und eines der drei Oberzentren des Freistaates. Die deutsche Universitätsstadt (20.000 Studenten) und kreisfreie Großstadt in Thüringen in der Metropolregion Mitteldeutschland. Vier börsennotierte Unternehmen haben ihren Hauptsitz im Silicon Valley des Ostens: Jenoptik AG, Carl Zeiss Meditec AG, Intershop Communications AG und die DEWB AG.

Studien belegen, dass Jena eine der interessantesten Städte im gesamten Bundesgebiet ist. Sie zählt zu den 19 Schwarmstädten in Deutschland, als ausgeprägte Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt. Nicht zuletzt, weil mehr als die Hälfte aller Studenten, die in Thüringen Studieren, in Jena an der Friedrich-Schiller-Universität oder der Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena immatrikuliert sind. Somit ist ein stetiges Wachstum der Stadt garantiert.

Das Jenaer Damenviertel besticht durch seine besondere Qualität, da es in seinen Raumstrukturen und in der vorhandenen Bausubstanz ein geschlossen erhaltenes Beispiel für Stadtplanung und städtische Architektur der Jahrhundertwende darstellt. Es dokumentiert mit einer Fülle kulturgeschichtlicher Phasen Jenaer Entwicklung, die als prägend für die Stadtentwicklung bis zum heutigen Tag angesehen werden kann. Hier treffen Gründerzeit und Jugendstil aufeinander.

Nur wenige Minuten sind es vom Damenviertel zu Fuß oder mit dem Fahrrad in die Stadtmitte, auch die Nähe zur Natur und die Vielfalt der Ausflugsmöglichkeiten rings um Jena wissen wohl alle Generationen egal ob jung oder alt zu schätzen.

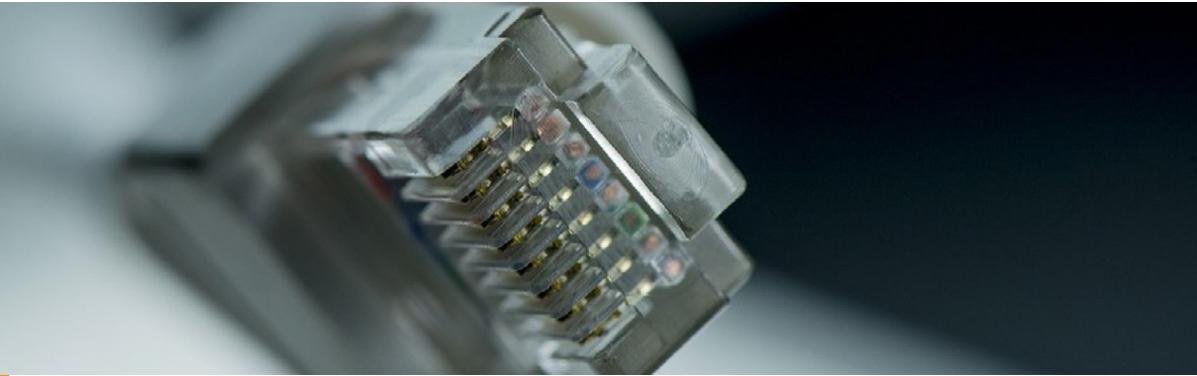
Das Mehrfamilienhaus verfügt über 5 Wohneinheiten und 2 Apartments in unterschiedlichen Größen von ca. 20 m² bis 91 m². Baubeginn ist für 2024 geplant. Die Fertigstellung wird ca. 18 Monate nach Baubeginn (Fertigstellung Bodenplatte) erfolgen (ausgenommen sind jahreszeitlich abhängige Außenanlagengestaltungen). Die Einheiten verteilen sich auf das Erdgeschoss, 1. - 3.Obergeschoss, und 2 Mansardgeschosse. Über das Treppenhaus oder den Aufzug sind die einzelnen Wohnebenen erreichbar. Alle Wohnungen verfügen über min. einen Balkon.

Ausgenommen sind die 2 Apartments im Erdgeschoss. Für die Wohneinheiten befinden sich auf dem Grundstück bestehende PKW-Stellplätze (u.a. Doppelparker) und Fahrradabstellmöglichkeiten im hinteren Bereich des Grundstücks.

Alle nachfolgend aufgeführten Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik, Stand bei Abgabe des Bauantrages, ausgeführt.

Die Planungsleistungen des Architekten, statische Berechnungen mit Bewehrungs- und Schalplänen, 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 eine fachgerechte Ausführung zu. Eine Betreuung über den gesamten Bau- und Gewährleistungszeitraum wird von uns garantiert.



1.HAUSANSCHLÜSSE / VER- UND ENTSORGUNG

1.1 Abwasser

Anschluss über den Hausanschlussschacht im Untergeschoss an die Abwasserleitung.

1.2 Trinkwasser

Anschluss an das öffentliche Netz der Stadtwerke-Jena bzw. des Abwasserzweckverbandes JenaWasser. Es wird ein Hauptwasserzähler der Stadtwerke-Jena im Hausanschlussraum installiert. Die Wohnungen erhalten gemietete Wasserzähler.

1.3 Fernwärme

Anschluss an das Netz des örtlichen Versorgers mit Hauseinführung und Fernwärmestation.

1.4 Strom

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

1.5 Telefon

Für jede Wohneinheit wird ein Telefonanschluss bereitgestellt. Anschlussmöglichkeiten befinden sich in mehreren Räumen. Hauseinführung und Anschluss im Hausanschlussraum.

1.6 Breitbandkommunikationsnetz

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

1.7 Abfall / Stellplatz Müllbehälter

Die Müllentsorgung ist in einer separaten Einhausung auf dem Grundstück vorgesehen.



2.GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND AUßENANLAGEN

2.1 Außenanlagen / Hauszuwegung / PKW Stellplätze

Die Haus- und Stellplatz Zuwegung wird/ist mit Betonsteinpflaster hergestellt und ist teilweise Bestand. Die restlichen Außenanlagen (soweit nicht Bestand und vorhanden) werden nach Vorgabe des Architekten und unter Berücksichtigung der Auflagen aus der Baugenehmigung erstellt. Der Innenhofbereich (ab Bestandsgebäude) ist Bestand und wird baulich nicht verändert. Somit ist dem Käufer bekannt, dass der bestehende Innenhof sowie die Stellplätze im Bestand nicht erneuert werden und nicht zur Bauverpflichtung des Verkäufers gehören. Gleiches gilt für Stellplatzbreiten und Wenderadien die von der ThüBo/ ThürGarVO abweichen können. Die Doppelparker sind von der Firma Otto Wöhr GmbH Auto-Parksysteme Typ:Parklift 440/1D 460 GrT200-19 mit Bj. 2011.

2.2 Bepflanzung

Die Nutzungsflächen werden soweit erforderlich mit einer Raseneinsaat versehen. Rasenflächen werden mit einem Gebrauchsrasen angelegt, der mittlere bis geringe Pflegeansprüche aufweist. Die spätere Pflege obliegt der Hausgemeinschaft. Zum Gemeinschaftseigentum gehörende Rasenflächen werden über Pflegeverträge durch die Hausverwaltung (Abrechnung Hausgeld) instandgehalten.



3. GEBÄUDEHÜLLE, ROHBAU, INNENAUSBAU I

3.1 Einmessung

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

3.2 Erdarbeiten

Die Baugrube wird ausgehoben. Erdmassen werden, wenn möglich auf dem Grundstück gelagert und zur Geländeregulierung verteilt oder abgefahren / entsorgt. Der Arbeitsraum wird bis auf das geplante Geländeniveau verfüllt und verdichtet. Falls erforderlich, kann es auch zu einer Unterfangung von bestehenden Fundamenten kommen um die Standsicherheit zu gewährleisten.

3.3 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.

3.4 Bodenplatte

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

3.5 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.

3.6 Außenwände

Die Außenwände werden aus Kalksandstein oder Poroton, welcher im Dünnbett verlegt wird, mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erstellt. Die Wandstärken entsprechen der statischen Norm, dem Schallschutzgutachten sowie dem Wärmeschutznachweis. Das Kellergeschoss erhält WU-Beton Außenwände in der Stärke von 30 cm.



3.7 Innenwände

Die Innenwände werden aus Mauerwerk mit einer Stärke von 20 cm errichtet. Für Wohnungstrenn-, Treppenhauswände und Schächte kommen Massivwände (Mauerwerk) und Betonwände mit einer Stärke bis 25 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 3) und mit Mineralwolleinlage ausgeführt.

3.8 Geschossdecken

Die Stahlbetondecken werden als Filigrandecken mit Aufbeton gefertigt.

3.9 Dachklempnerarbeiten

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

3.10 Dachkonstruktion/Dachdeckerarbeiten

Der Dachstuhl ist als Mansardgiebeldach geplant. Die Untersichtschalung wird in Nadelholz aus gehobelten Glattkantbrettern erstellt. Die Dacheindeckung wird aus Ton- oder Betondachziegeln (je nach Verfügbarkeit) hergestellt. Die Dachüberstände richten sich nach der Darstellung in den Bauantragsunterlagen. Das Dach vom Mansardgeschoss 1 und 2 wird nach den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung und entsprechend der EnEV wärmegeklämt.

3.11 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 (inkl. Bad) bestehen aus bis zu 30 mm starkem Kunststein mit 30 mm Überstand vor dem verputzten Mauerwerk nach Vorgabe des Bauträgers. Alle Lüftungsöffnungen für die Belüftung des Kellergeschosses erhalten innen und außen an Stelle der Fensterbänke einen Zementglattstrich.



3.12 Fenster, Balkontüren

Die Kunststofffenster mit Dreh- und Kipp-Beschlägen sowie Fensteroliven werden nach Vorgabe der EnEV 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.

3.13 Hauseingangstür

Das Hauseingangelement besteht aus einem geschlossenen Türblatt sowie einem Stoßgriff (außen), Schutzgarnitur mit Türdrücker (innen), einer Schließanlage mit elektrischem Türöffner und einem Obertürschließer mit Feststellfunktion. Die Form und Ausführung der Türen wird durch den Bauträger bestimmt.

3.14 Funktionstüren / KG / Brandschutz

Alle Funktionstüren im Kellergeschoss und zum Technikraum werden gem. den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes als Stahlblechtüren mit den entsprechenden Qualitätsanforderungen und Funktionen hergestellt.

3.15 Rollläden

Sämtliche senkrecht stehenden Fenster in den Wohnbereichen erhalten einen gedämmten Aufsatzrollladenkasten mit Kunststoffpanzer und elektrischem Antrieb. Fenster im Kellergeschoss (Technik - und Abstellräumen) und Treppenhaus erhalten keine Rollläden.

3.16 Außenputz

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

3.17 Estrich

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

3.18 Oberflächen

Stahlbetondecken, -stürze und -wände in Nicht-Wohn-Bereichen werden mit Gipsspachtel oberflächenfertig für Anstriche in der Qualitätsstufe „Q1“ 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.

3.19 Metallbau- und Schlosserarbeiten

Die Balkongeländer und Treppenhaus Innenaugeländer, soweit vorhanden werden aus Flachstahl einbrandlackiert / verzinkt oder mit einem farbanstrich (Farbe Vorgabe



Bauträger) versehen / verbaut. Im Treppenhaus wird ein einseitiger Handlauf aus Rundstahl (Farbe Vorgabe Bauträger) vorgesehen unter Berücksichtigung der Vorschriften zur Barrierefreiheit Thüringen.

4.INNENAUSBAU II

4.1 Kellerräume

Es ist jeder Wohneinheit ein Kellerraum zugeordnet. Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt mittels Abtrennungen aus Holz oder Metall. Jeder Keller erhält eine eigene Beleuchtung und einen eigenen Stromanschluss, welcher an den jeweiligen Wohnungsstromzähler angeschlossen ist. Ausgenommen sind aus nötigen Gründen der baulichen Veränderung Keller/Abstellräume in bestehenden Gebäuden im Innenhof.

4.2 Innenputz

Sämtliche gemauerten Innenwandflächen der Wohnungen erhalten nach Erfordernis einen einlagigen Kalk- Gipsputz oder werden vollflächig gespachtelt. Die Oberflächen werden tapezierfähig (Qualitätsstufe 2 - 3) in den Wohnbereichen hergestellt. Auf Kellermauerwerk wird ein Kalk-Zementputz aufgebracht.

4.3 Malerarbeiten

Sämtliche Wand- und Deckenflächen der Wohnräume und Treppenhäuser werden mit Malervlies und zweifachem weißen Dispersionsanstrich versehen Für die Treppenhäuser und allgemeinen Flure wird ein farbloser Schutzanstrich bis ca. 1,20m Höhe entlang der Wände vorgesehen. Alle Decken und Wände im KG und im Hausanschlussraum erhalten einen gut deckenden, diffusionsoffenen, weißen Anstrich. Im Kellergeschoss (ausgenommen Treppenhaus) wird auf den Böden ein staubbindender Anstrich aufgebracht.

4.4 Fliesenlegerarbeiten

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

Teilflächen (um die Sanitärobjekte Dusche, Wanne, WT, WC) der Wände in den Bädern und Gäste-WCs erhalten einen Fliesenbelag. Die Nasszellenbereiche (Dusche) im Bad werden nach gründlicher Abdichtung auf ca. 215 cm gefliest, die anderen Sanitärobjekte werden nach gründlicher Abdichtung auf eine Höhe von ca. 150 cm gefliest. (Badewannen und Vorwandinstallationselemente werden eingefliest)



Die Wandanschlüsse sowie die Wannen-, Duschabschlüsse werden dauerelastisch verfugt und mit Eckprofilen versehen. Pro Bad sind Wandfliesen in 30 x 60 cm vorgesehen nach Vorgabe Bauträger.

Fliesenzentrum Maua

Variante 1: WF weiß

Wand: ART.10204282 30/60

Boden: ART.10257512 30/60

Boden: ART.10257542 60/60

Variante 2: WF Orlando grau

Wand: ART.10321582 30/60

Boden: ART.10286272 30/60

Boden: ART.10286232 60/60

Variante 3: WF Orlando beige

Wand: ART.10321572 30/60

Boden: ART.10286292 30/60

Boden: ART.10286252 60/60

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 Brandschutzgutachtens eingebaut. Sie erhalten einheitliche Beschläge von Markenherstellern, außen Knauf, innen Klinke. Die Profilzylinder sind durch einen Ziehschutz zusätzlich gesichert. Innentüren werden als Röhrenspanelemente mit passendem Türfutter eingebaut und mit einer Kunststoffoberfläche in Holzdekor oder Weißlack 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 Hausanschlussraumtür und die Treppenhausabschlusstüren werden selbstschließend nach Brandschutzgutachten ausgeführt.

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



4.6 Bodenbeläge

Die Wohnräume und Bäder, erhalten geklebtes Design Vinyl nach der Vorgabe des Bauträgers (z.B. PROJECT FLOORS). Ein entsprechendes Beispiel erfolgt nachstehend im Text. Die Verlegung erfolgt einschließlich mit passender Sockelleisten (oben und unten Dichtlippe).

Variante 1: PW 3910

Variante 2: PW 1231

Variante 3: PW 3130

Bodenbelag von Project Floors mit Hexamoll® DINCH

- Ohne Verwendung von phthalathaltigen Weichmachern
- Beste Werte in der Ökoeffizienz-Analyse

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

4.7 Schließanlagen

Wohnungs-, Gebäudezugangstür, Müllraum, WE-Keller und alle allgemein zugänglichen Türen werden mit einer Schlüssel-Schließanlage ausgestattet. Die Fluchtwege aus dem Kellergeschoss erhalten Flucht- bzw. Rettungswegbeschläge.

4.8 Briefkastenanlagen

Die Briefkastenanlage wird im Bereich der Hauseingangstür errichtet/montiert oder integriert und/oder den örtlichen Gegebenheiten angepasst

4.9 Treppenhaus

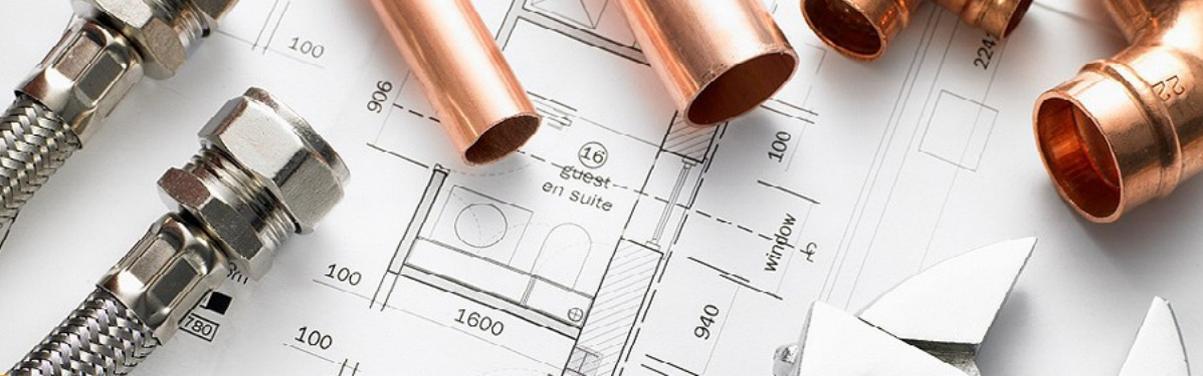
Der Treppenstufenbelag wird mit Granit oder Fliesen auf einer Stahlbetonunterkonstruktion verlegt. Notwendige Unterzüge, Ringanker, Stürze, Treppenläufe und Podeste erstellen wir entsprechend statischer Erfordernisse in Stahlbeton oder Stahl.

4.10 Fahrstuhl

Der Personenaufzug wird entsprechend der Planung vom Architekten umgesetzt. Es erfolgt eine Abnahme und Freigabe durch den TÜV. Farbe und Ausführung bestimmt der Bauträger.

4.11 Balkon-, Loggia- und Terrassenbeläge

Die Balkone erhalten als Belag Terrassenplatten ca. 60 x 60 in anthrazit auf einer Unterkonstruktion.



5. HAUSTECHNIK

5.1 HLS-Leitungsführung

Die Verteilung der Versorgungsleitungen erfolgt im Installationsbereich KG 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 Brandschutzvorschriften versehen.

5.2 Wärmeerzeugung

Fernwärmeversorgung in Verbindung mit alternativer Energiegewinnung (Solar) ist, soweit nach EnEV erforderlich, vorgesehen.

Die Gesamtanlage wird über Strangregulierventile hydraulisch abgeglichen und eingestellt.

5.3 Wärmeverteilung

Die Wohnungen werden nach den haus- und wärmetechnischen Erfordernissen mit Warmwasser (Bad, Küche, Gäste-WC soweit geplant) und Fußbodenheizung versorgt. Ausgenommen davon sind Technikräume. Die Temperaturregelung sämtlicher Wohnräume, Bäder, Gäste-WC, Ankleide und der Dielen (wenn technisch möglich) wird durch den Einbau einer Einzelheizkreislaufsteuerung geregelt. Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung. Das Bad erhält einen an den Heizkreislauf angeschlossenen Handtuchheizkörper mit einer zusätzlichen elektrischen Heizpatrone.

5.4 Lüftungsanlagen

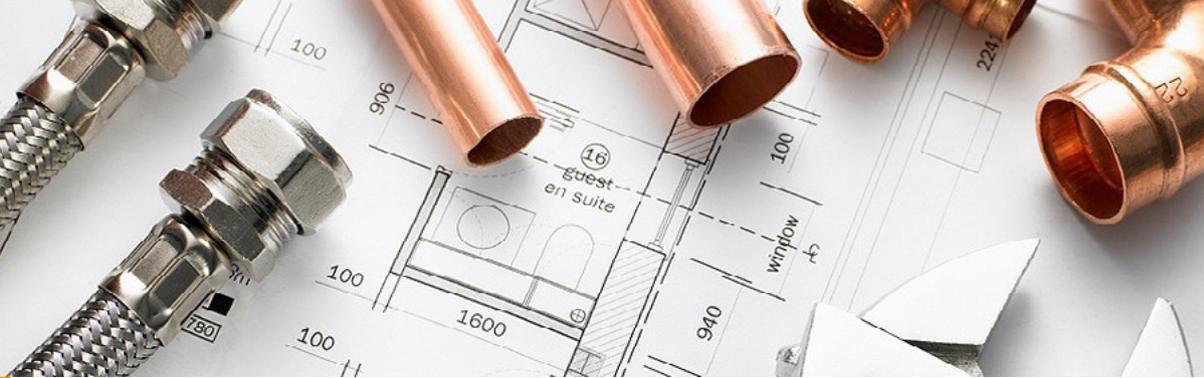
Innenliegende Sanitärräume und Bäder erhalten eine mechanische Einzelraumentlüftung, die über Dach geführt wird. Bezüglich des regelmäßigen Luftwechsels in den übrigen Bereichen wird von einer Nutzerunterstützung durch regelmäßige und ausreichende Lüftung über die Fenster ausgegangen. Als Standardleistung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

5.5 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.

5.6 Regenwasser

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



5.7 Trinkwasser

Die Steig - und Objektleitungen werden als Kunststoff- oder Edelstahlrohr ausgebildet. Zur Verbesserung der Wasserqualität und zum Schutz der Sanitärinstallationen wird eine Hauswasseranschlussstation mit rückspülbarem Feinfilter und eine Entkalkung verbaut. Je Wohneinheit ist ein geeichter Kalt- und Warmwasserzähler (gemietet) mit Abstellhahn vorgesehen. Für die Dachterrasse ist ein frostsicherer Außenwasserhahn vorgesehen. Im Hausanschlussraum wird ein einfaches Ausgussbecken mit einem Einhandmischer Warm- und Kaltwasseranschluss verbaut.

5.8 Ausstattung

Bei der Sanitärausstattung sind Sanitärobjekte und Armaturen von Markenherstellern (z.B. Vigor) vorgesehen. Eine entsprechende Beschreibung erfolgt nachstehend im Text. Die konkrete Sanitärausstattung (Waschtisch, WCs, Dusche etc.) ist dem Grundriss der jeweiligen Wohnung zu entnehmen. Die Lage des Waschmaschinenanschlusses wird durch den Sanitärbetrieb oder des Käufers bestimmt. Die Serien können im Verlauf der Bauzeit oder bei Lieferschwierigkeiten variieren und es kann zum Einbau eines gleichwertigen oder Nachfolgemodells kommen.

Folgende Einbauobjekte sind vorgesehen:

5.9 Bad und WC-Objekte

Handwaschbecken:

jeweils für Bad und Gäste-WC (wenn geplant)

Wanne:

Rundum geflieste Einbaubadewanne (180x80)

Oder angepasst an die örtlichen Gegebenheiten (siehe Zeichnung Grundrisse)

Dusche:

Bodeneben gefliest auf bodengleichem Duschelement

Ablauf Linientwässerung / Blende aus Edelstahl

oder Duschtassen je nach Verfügbarkeit

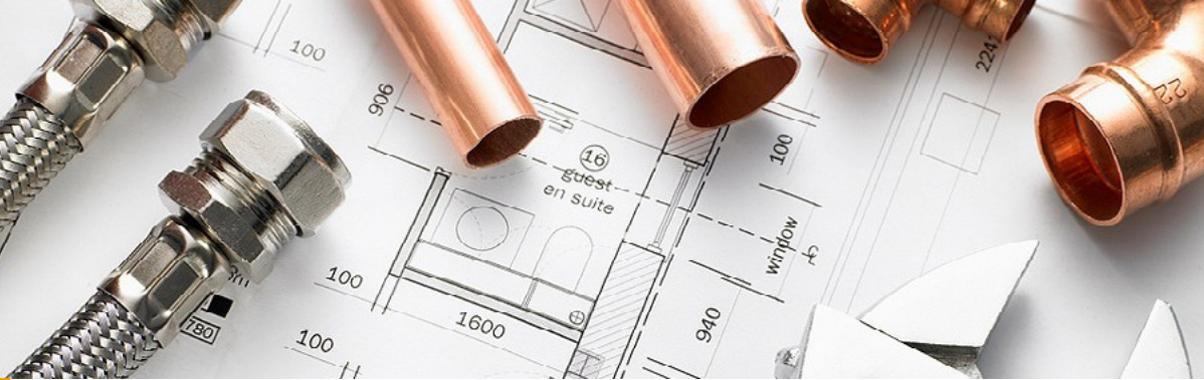
Duschabtrennung:

Klarglas-Duschabtrennung, Schließung der Türen mit integriertem Magnetstreifen

Oder als Walk-in-Dusche

Wandhängendes WC:

Tiefspül-WC, wandhängend weiß, mit Softclose-Scharnier



WC-Spülbetätigungsplatte:
Drückerplatte mit 2 Mengen Spültechnik

5.10 Bad und WC–Armaturen

Waschtisch Bad (Masterbad):
Einhandhebelmischer

Waschtisch Gästebad:
Einhandhebelmischer

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

Wanne:
Wandarmatur Einhebelmischbatterie mit Duschbrause

Zur Auswahl stehen 2 Varianten für die Sanitärobjekte und Armaturen.

5.11 Küchen

Die Küche erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie einen Anschluss für einen Geschirrspüler. Lage und Ausführung entsprechend Küchenplanung Käufer.



6.ELEKTRIK

6.1 Elektroanlage

Die komplette Elektroinstallation einschließlich Zählerschrank wird nach den Bestimmungen des VDE und des Energieversorgers ausgeführt. Für den Fernsehempfang wird eine SAT-Anlage oder ein Kabelanschluss nach derzeitiger Planung installiert. 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.

6.2 Elektroausstattung

Alle Wohnungen erhalten standardmäßig eine Elektrogrundausrüstung min. gemäß DIN-VDE-Norm 100. Die Beleuchtungskörper sind Sache des Mieters / Käufers. 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. Gira-E2, Busch-Jaeger Elektro GmbH) vorgesehen. Die Installation der Kabel erfolgt im Wohnbereich unter Putz / Trockenbauwand, in Kellern und Abstellräumen (KG) als Aufputz- Variante. Im WE-Keller wird für die jeweilige Wohneinheit eine zusätzliche Ladedose für E-Bikes zur Verfügung gestellt. Ausgenommen sind aus nötigen Gründen der baulichen Veränderung Keller/Abstellräume in bestehenden Gebäuden im Innenhof.

6.3 Kommunikationsinstallation

Strukturierte, dienstneutrale Verkabelung, je 2 x RJ-45-Anschlüsse CAT 7 (Information und Kommunikation IuK), ist im Wohnraum und in allen Zimmern (außer Bäder, AR und Gäste-WCs), gemäß Wohnungsgrundriss, vorgesehen.

6.4 Fernsehanschluss

Jeweils eine Fernsehanschlussdose (Radio-/TV-/Kommunikation RuK) ist in Wohnräumen vorgesehen.

6.5 Außenbeleuchtung

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



6.6 Kennzeichnung Rettungswege

Alle ins freie führenden Rettungswege werden lt. Brandschutzkonzept gekennzeichnet.

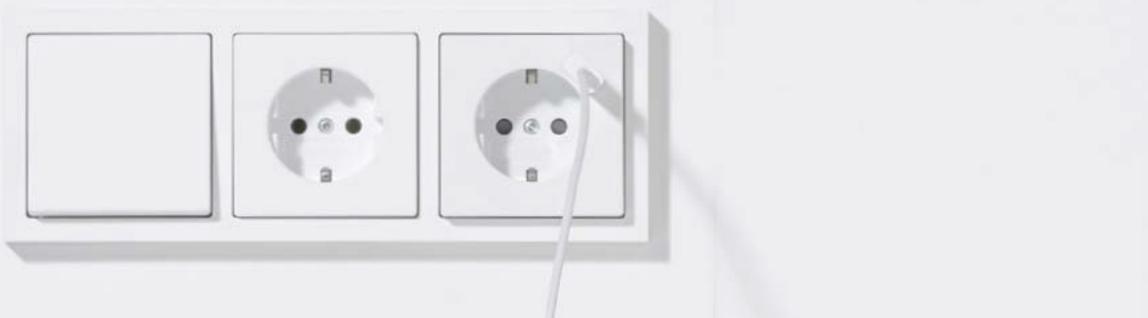
6.7 Klingel- und Gegensprechanlage

Im Hauseingangsbereich und/oder 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, Apartments und das Treppenhaus sind folgende Ausstattungen vorgesehen:

6.8 Ausstattung Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe

Ab 2 Raum	Anzahl Steckdosen	Anzahl Schalter	Anzahl Lichtauslässe
Wohnzimmer	8	1	1
Kochen / Essen / Küche	6	1	1
Anschlüsse	E-Herd 1x/ Spüler 1x		
Anschlüsse	Umluft 1x/ Kühlschrank 1x		
Zimmer / Schlafen	5	1	1
Diele	1	1	1
Bad	4	2	2 (1x über WT)
Gäste WC	1	1	1
Abstellraum / Vorrat / Wäsche	2	1	1
Anschlüsse Steckdosen	Waschmaschine 1x Trockner 1x Heizpatrone HK 1x		
Balkon (hofseitig), Terrassen	1	1	1
Treppenhaus		bew. gesteuert	je 1 auf Etage



Apartment	Anzahl Steckdosen	Anzahl Schalter	Anzahl Lichtauslässe
Kochzeile	4	2	1
Anschlüsse	E-Herd 1x/ Spüler 1x		
Anschlüsse	Umluft 1x/ Kühlschrank 1x		
Wohnen / Schlafen	6	1	1
Diele / kochen	2	2	2
Bad	2	1	1
Anschlüsse	Waschmaschine 1x Heizpatrone HK 1x		

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



7. Sonstiges

7.1 Versicherungen / Hausverwaltung

Damit die Verwaltung von Anfang an reibungslos klappt und Sie keine wichtigen, organisatorischen Dinge verpassen, bestellen wir für Sie eine renommierte Hausverwaltung nach Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher. Die Kosten für die Hausverwaltung werden von Ihnen als Eigentümer getragen. So läuft vom ersten Tag an alles in geordneten Bahnen. Für die Dauer der Projektrealisierung, also bis zur Übergabe der Immobilie an Sie, schließen wir für Sie kostenlos Feuerrohbau-, Bauleistungs- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab.

7.2 Sonderwünsche

Gewünschte Änderungen, wenn technisch möglich 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 – und Loggienbrüstungen, die Lage von Entwässerungsrohren für Dach – und Balkonentwässerungen, Lage und Typ von Außenbeleuchtungen für Flure/Terrassen/Loggien/Treppenhäuser/Außenanlagen. Die einzelnen Sanitärgegenstände / 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.

7.3 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 hier 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 von Strom, Fernwärme oder Gas und Wasser. 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 entsprechen dem normalen Standard, welchem das Gebäude genügen muss. Die 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. Abweichungen von der DIN 18040 sind zulässig insbesondere Entfall von Begegnungsflächen, Verkleinerung von Bewegungsflächen, Mindest-/Durchgangsbreiten, Türen, Aufzugsanlagen, Gefälle von Quer- und Längsneigung, Längsgefälle, Handläufen, Markierungen Treppen, Hausnummern, Bewegungsradien von Stellplätzen, Schwellenübergängen und Kraftaufwand für das Öffnen/Schließen von Türen/Fenstern. Fenster, Rollläden, Balkon-, Loggien- bzw. Terrassentüren, Wohnungseingangs-, Innentüren und dem Zutrittskontrollsystem sind Bauelemente welche einer Instandhaltungs- und Wartungspflicht unterliegen. Der Eigentümer ist verpflichtet (oder über Hausverwaltung) einen Wartungsvertrag mit einem zugelassenen Unternehmen zu schließen. Dieser sollte die Nachjustierung sämtlicher Fenster / Türen / Rollläden und das Fetten der Kontaktstellen beinhalten. Hierbei kann die Hausverwaltung beratend zur Seite stehen, um evtl. einen Wartungsvertrag für das komplette Wohnhaus zu schließen. 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.

Änderungen bis zur Ausführungsplanung bleiben vorbehalten. Jena, 07.09.2023

TW Wohnbau Sophienstraße GmbH & Co. KG



Ausstattung Wohneinheiten

BODENBELAG

Variante 1

Bodenbelag Design Vinyl

Project-Floors-floors@home-PW-3910

1219/228/2,0



Abbildung ohne Gewähr

Variante 2

Bodenbelag Design Vinyl

Project-Floors-floors@home-PW-1231

914/102/2,0



Abbildung ohne Gewähr

Variante 3

Bodenbelag Design Vinyl

Project-Floors-floors@home-PW-3130

1219/183/2,0



Abbildung ohne Gewähr

Boden- & Wandfliese

Variante 1

Bodenfliese

FSZ Alaska anthrazit-fumo
60,4/60,4/0,9 unglasiert



Wandfliese

WF weiß matt
29,8/59,8/1,0



Variante 2

Bodenfliese

FSZ grau
60/60/0,85



Wandfliese

WF Orlando grau
30/60/0,7



Variante 3

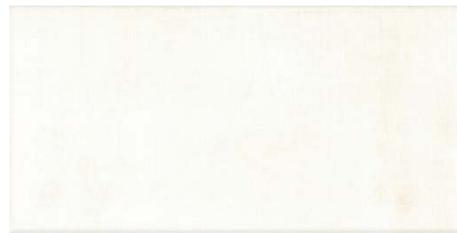
Bodenfliese

FSZ grau-beige
60/60,4/0,85



Wandfliese

WF Orlando beige
30/60/0,7



ARMATUREN Chrom | VARIANTE 1

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

ARMATUREN schwarz | VARIANTE 2

Im Bad (Gäste-WC Chrom)

Waschtisch-Anlage



Einhand-Waschtischbatterie derby style

Dusch-Anlage



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

Wanne-Anlage



Einhand-AP-Badebatterie derby style schwarz mit Brause

Abbildungen ohne Gewähr

SANITÄROBJEKTE | Variante 1

Im Bad bzw. Gäste-WC

| Waschtisch | Doppelwaschtisch



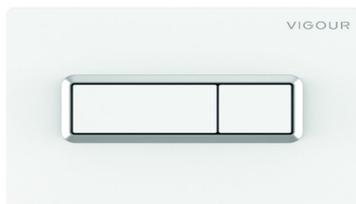
Waschtisch derby 60x48cm | Doppel-Möbelwaschtisch derby style 120x48cm

| 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 | Variante 1

Im Bad bzw. Gäste-WC

| Badewanne



VIGOUR Badewanne Acryl 180x80cm (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

SANITÄROBJEKTE | Variante 2

Im Bad (Gäste-WC Chrom)

| Waschtisch | Doppelwaschtisch



Waschtisch derby 60x48cm | Doppel-Möbelwaschtisch derby style 120x48cm

| 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 | Variante 2

Im Bad (Gäste-WC Chrom)

Badewanne



VIGOUR Badewanne Acryl 180x80cm (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 9016, Stumpf,
Premiumkante, verdeckte Bänder in
Edelstahl**



**Edelstahl Türgriff: Hoppe Austin, Garnitur mit
Schlüsselrosetten aus Edelstahl**



Abbildung ohne Gewähr

ELEKTROAUSSTATTUNG

Gira E2



Abbildung ohne Gewähr