

BAUBESCHREIBUNG

für den Neubau von 11 Eigentumswohnungen

in 97688 Bad Kissingen, Sudetenlandstraße,

Fl.-Nr. 1446/6 (vormals 1442/6, 1442/7, 1442/8, 1442/9, 1442/10 und 1442/11)

durch:

KEG Immobilien GmbH

GF: Herr Vassili Ledin

Bahnhofstr.1

97688 Bad Kissingen

STAND: 01.10.2022

1. Allgemeines

1.1 Objekt

Neubau von 11 Eigentumswohnungen mit 5 Stellplätzen und 6 Carports und Teilunterkellerung

Grundstücksgröße ca. 1.420 qm, Gesamtgrundstücksgröße Baufeld

Errichtung gemäß GEG 2020 Standard

Die Zufahrt zur Reihenhuisanlage erfolgt grundbuchrechtlich gesichert, über FL.-Nr.: 1442/5 von der Sudetenlandstraße aus. Die Erstellung erfolgt als Massivbau, entspricht den einschlägigen Brandschutzanforderungen gemäß BayBO und den Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109.

1.2 Anschrift Sudetenlandstraße 7a, Bad Kissingen, Fl.-Nr.:1446/6 (vormals 1442/6, 1442/7, 1442/8, 1442/9, 1442/10 und 1442/11)

2. Baukonstruktion

2.1 Fundamente

Streifen- bzw. Einzelfundamente entsprechend den statischen Erfordernissen; frostfrei gegründet.

2.2 Wände

Alle Außenwände, soweit sie nicht von Erdreich überdeckt sind, werden massiv in Mauerwerk nach Wärmedämmvorschrift ausgeführt. Kellerumfassungswände in Stahlbeton, Innenwände massiv, nach statischen Erfordernissen. Sofern technisch erforderlich nichttragende Innenwände auch in Gipskarton möglich.

2.3 Decken

Stahlbetondecken entsprechend den statischen Erfordernissen.

2.4 Dach

Flachgeneigte Pultdachkonstruktion aus Stahlbeton mit Gefälledämmung nach aktueller GEG und Folieneindeckung bekiest.

2.5 Treppen

Erschließungstreppe in Stahlbeton (Tritt- und Setzstufen mit rutschhemmendem Steinzeugbelag nach Wahl des Bauträgers gelegt, R 10). Geländer aus Stahl mit Stabfüllungen und Handlauf, gestrichen nach Wahl des Bauträgers.

2.6 Terrassen vor Erdgeschoss

Belag aus grauen Betonplatten auf Splitt Bett und Schotterunterbau oder Stelzen.

2.7 Dachterrassen

Belag aus grauen Betonplatten auf Splitt Bett oder Stelzlager. Terrassengeländer aus Rundstahl mit Stabfüllungen und Handlauf (feuerverzinkt).

2.8 Dämmung

Das gesamte Gebäude wird entsprechend den Erfordernissen der GEG errichtet.

2.9 Installationen

Bäder erhalten zur Aufnahme von Haustechnikinstallationen Vorwände aus Gipskarton. Regelhöhe der Innenräume mind. 2,50 m. Bäderdecken können im Bedarfsfall in Teilbereichen auch tiefer abgehängt werden

3. Versorgungseinrichtung

3.1 Abwasser

Anschluss an die Ortskanalisation mit DIN-gerechten Kanalrohren, zusammengeführt in den Kellergeschossen zum Technikkeller oder im Außenbereich. Die Sicherung gegen Rückstau erfolgt über eine gemeinsame Hebeanlage im gemeinsamen Technikkeller. Alternative kann die Hebeanlage auch im Außenbereich in einem Schacht vorgesehen werden. Der Kanalanschluss zur öffentlichen Straße wird über das Grundstück Fl. Nr. 1442/5 geführt.

3.2 Zuwasser

Anschluss an die örtliche Hauptleitung bis zur Messeinrichtung im gemeinsamen Technikkeller. Von dort aus Verteilung über das Kellergeschoss in jede Wohnung.

3.3 Sanitäre Installation

Abwasserleitungen in den Wohnungen vom Anschlussstutzen an der Grundleitung im Kellergeschoss bis über Dach, Material für Objektanschlüsse aus geräuschkämmendem -Rohr, für Fallstränge aus

geräuschkämmenden Rohr. Die Wasserleitungen werden aus Edelstahlrohr und/oder aus Mehrschichtverbundrohr in korrosionssicherer Ausführung verlegt.

3.4 Heizung

Wärmepumpe mit Solarunterstützung auf dem Dach mit Außentemperaturregelung modernster Bauart. Der Wärmebedarf wird nach DIN EN 12831 durch die Fachfirma ermittelt. Die Raumerwärmung erfolgt durch Fußbodenheizung.

Zum Einbau von Messeinrichtungen für Heizenergie, Kalt- und Warmwasser werden Passstücke vorgesehen.

3.5 Elektroverteilung

Zentraler Schaltschrank mit Messeinheit und Hauptsicherung für die Gesamtanlage zentral im Technikkeller. Von dort aus über die angrenzenden Keller Verteilung in jede Wohnung. Unterverteilungen der Wohnungen mit Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise in jeder Wohnung separiert.

3.6 Solarunterstützung

Auf dem Dach der Wohnanlage wird eine Solaranlage zur Unterstützung der Heizung und zur Warmwasserbereitung aufgebracht.

3.7 Sonstiges

Türsprech- und Klingelanlage am Hauszugang pro Wohneinheit vor der Haustüre, sowie vor den Außenzugängen von Wohnung 1 und 4 im Erdgeschoss. Telefonanschluss wahlweise in der Diele oder dem Wohnraum in jeder Wohnung.

Die vier Wohnungen im Erdgeschoss und die beiden Wohnungen im Dachgeschoss erhalten einen Außenwasserhahn an der Außenwand (im Erdgeschoss zum Garten hin, im Dachgeschoss zur Südseitigen Terrasse hin).

4. Fensterelemente

4.1 Fenster

Kunststofffenster (weiß) mit 3-fach Verglasung „Ug ca. 0,91“, Lippendichtung, inkl. Einhandbeschlägen, Aluminium oder glw.

Fensterbänke außen aus Aluminium

4.2 Balkontüren Terrassentüren

(weiß) als Dreh-/Kippflügel im Wohnzimmer und Dachgeschoss, sonst wie unter Punkt 4.1.

4.3 Kellerfenster

Kunststoff- bzw. Stahlfenster.

4.4 Rollläden

Alle Fenster und Türen mit Kunststoffrollläden elektr. betrieben

5. Türelemente

5.1 Haustüren

Eingangstüren aus ALU-Glas (weiß), passend zu den Fenstern. Sprech- und Klingelanlage im Eingangsbereich des Hauses und vor den Wohnungen 1 und 4.

5.2 Zimmertüren

Holztüren (Röhrenspan) mit CPL – Oberfläche in Weißlack und Umfassungszarge CPL Weißlack mit Bundbartschloss, Beschlag Hoppe Amsterdam, Aluminium oder glw.

5.3 Bad- und WC -Türen

Wie Zimmertüren.

6. Wandbelag

6.1 Kellerinnenwände

weiß gestrichen auf Rohbeton / Mauerwerk.

6.2 Zimmerdecken und Wände

Alle massiven Innenwandflächen (Mauerwerk, Stahlbeton) werden mit einem mineralischen Dünn Putz tapezierfähig verspachtelt. Trockenbauwände werden gespachtelt und tapezierfertig geschliffen. Die Deckenflächen bleiben unverputzt. Hier werden die Plattenstöße verspachtelt.

6.3 Küche

Wie alle Zimmerwände und ohne Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile.

6.4 Gäste-WC

Fliesen bis zu einer Höhe von 1,20 m hoch (Materialpreis 25,00 €/qm inkl. MwSt).

6.5 Bad

Fliesen im Spritzbereich von Duschen und Badewannen Deckenhöhe verlegt. Restliche Wandbereiche ca. 1,20 m hoch. Format 30/60 cm (Materialpreis 35,00 €/qm inkl. MwSt). Außeneckabschlüsse erhalten eine abgerundete PVC-Schiene in Weiß

6.6 Außenwände

Feinkörniger Edelputz, helle Tönung, vor Erd- und Obergeschoss.

6.7 Malerarbeiten

Wohn- und Schlafräume:

Alle Innenwände in den Wohnungen werden mit Malervlies bekleidet und mit einem Anstrich aus Innendispersionsfarbe, deckend weiß gestrichen.

Feuchträume:

Die Innenwände erhalten in den Bädern, WCs und anderen Feuchträumen angrenzend an die gefliesten Flächen einen Roll- oder Spachtelputz. Darauf wird ein Anstrich aus Innendispersionsfarbe, deckend weiß aufgebracht.

Treppenraum / allgemein zugängliche Flure:

Diese Innenwandflächen erhalten eine Glasliestapete mit einem Anstrich aus Innendispersionsfarbe entsprechend des Farbkonzeptes des Bauträgers.

Decken:

Alle Untersichten der Decken in den Wohnungen werden mit Malervlies bekleidet und mit einem Anstrich aus Innendispersionsfarbe, deckend weiß gestrichen.

7. Bodenbelag

7.1 Kellerräume

Staubbindende Streichbeschichtung auf Zementestrich.

7.2 Gemeinschaftskeller

Staubbindende Streichbeschichtung wie Kellerräume

7.3 Wohnräume

Estrich nach gültigen DIN-Normen einschl. Schall- und Wärmedämmung.

Klick Vinylboden in allen Wohn-, Ess-, Kinder-, Schlaf- und Gästezimmern verlegt (Materialpreis 35,00 €/qm inkl. MwSt.).

Fliesen in Diele, Küche, Gäste-WC und Abstellraum (Materialpreis 35,00 €/qm inkl. MwSt.), Format 30/60 cm inkl. Sockelleisten

7.4 Bad und Gäste-WC

Fliesen incl. Sockelleisten im Gäste-WC Format 30/60 cm (Materialpreis 35,00 €/qm inkl. MwSt.).

8. Einrichtungsgegenstände

8.1 Bad

Die Wohnungen werden mit nachgenannten sanitären Ausstattungsgegenständen ausgestattet:

Bäder

1 Dusche

1 WC

1 Waschtisch, B = 60 cm

WC's

1 WC

1 Waschtisch, B = 45 cm

Duschen

Barrierefrei Dusche mit Einhand-Brausearmatur, verchromt Handbrause mit flexiblen Schlauch

WC's

Wand-Tiefspül-WC mit Wandeinbauspülkasten und 2 Mengen-Spülung, mit WC-Sitz, weiß softclose

Waschtische Bäder

Waschtisch unterbaufähig, weiß, mit Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur, verchromt

Waschtischgröße ca. 60 cm x 48 cm

Waschtische WC´s

Waschtisch unterbaufähig, weiß, mit Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur, verchromt

Waschtischgröße ca. 45 cm x 34 cm

Diese Einrichtungsgegenstände entsprechen den Standardausführungen:

Pro, Villeroy & Boch, Serie Omnia Classic o. glw., Keramag, Serie Renova o. glw.

Larimar K1, o. glw., Sanitärfarbe weiß.

Die Ausstattung mit Handtuchhaltern, Spiegeln und Toilettenpapierhaltern ist Sache der Käufer.

Mischergarnituren:

Focus E 2 von Hans Grohe, Talis, oder glw.

9. Elektrische Einrichtungen

Leuchten in den Wohnungen sind Sache des jeweiligen Käufers. In den Allgemeinbereichen werden die Leuchten mit energiesparleuchten vom Bauträger bestückt.

9.1 Hauseingang

Türsprechanlage und Klingel am Hauseingang und am Eingang von Wohnung 1 + 4 (GIRA, Siedle, oder glw.). Gegensprechstelle im Esszimmerbereich mit Video

9.2 Kellerräume

1 Ein-/Ausschaltung mit Deckenanschluss

9.3 Gemeinschaftsräume

1 Zeitgesteuerte Schaltung mit erforderlichen Technikeller Brennstellen und Drückern, Anschluss zentrale Technikeinbauten, 1 Ovalleuchte 60 Watt. 1 Steckdose.

9.4 Diele/Abstellraum

2 Wechselschaltung mit Deckenanschluss und Drückern

2 Steckdosen

1 Telefonanschluss

1 Türsprechanlagestation

Abstellraum 1 Ausschaltung mit Deckenanschluss.

9.5 Wohn- und Essbereich

2 Wechselschaltung mit Deckenauslass

1 Multimediadose,

8 Steckdosen.

9.6 Schlafrum

1 Wechselschaltung mit 2x Deckenauslass.

1 Multimediadose

6 Steckdosen.

9.7 Sonstige Zimmer

1 Ausschaltung mit Deckenauslass.

6 Steckdosen.

1 Telefonanschluss.

1 Multimediadose.

9.8 Bad + WC

1 Ausschaltung mit Deckenauslass und 1 Auslass für Spiegelleuchte,

6 Steckdosen im Bad,

1 Steckdose im WC

9.9 Küche

1 Ausschaltung mit Deckenauslass.

1 Anschluss für E-Herd, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank.

1 Anschluss für Dunstabzug (Umluft).

6 Steckdosen.

9.10 Dachterrasse / Terrasse

Je 1 wasserdichte Steckdose mit Innenraumschaltung und EG und Balkone Induktionskontrollleuchte je Terrasse jeder Wohnung im Haus.

Je 1 Außenleuchte nach Vorgabe des Bauträgers an jeder Terrasse jedes Hauses.

Für die Lage der elektrischen Schalter-, Steckdosen und elektrischen Bauteile ist der Installationsplan maßgeblich.

Flächensystem: GIRA, Standard 55, weiß oder glw. Änderungen sind rechtzeitig beim Elektriker nachzufragen.

Steckdosen und Schalter im Technikeller als Allgemeinbereich in Feuchtraumarmaturen, nach Erfordernissen.

Spenglerarbeiten

Erforderliche Blecharbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

Hauseingang/Balkone

Die Hauseingänge im Erdgeschoss werden in barrierefreier Ausführung hergestellt.

Barrierefreie Zugänge entsprechen nicht der DIN 18 195, sind als Sonderkonstruktion geplant und gelten als solche individuell zwischen Bauträger und Käufer vereinbart.

Die Dachterrassen erhalten aus Abdichtungsgründen eine Stufe am Austritt (raumseitig). Dachterrassen mit Belag aus grauen Betonplatten auf Splittbett oder Stelzen.

Terrassengeländer aus Stahl mit Stabfüllungen und Handlauf, feuerverzinkt.

Ebenerdige Terrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten, verlegt im Splittbett auf Schotterunterbau.

Balkone werden aus Betonfertigteilen erstellt, am Austritt mit Abdichtungslage versehen und erhalten einen Belag aus Steinfliesen oder Kunstharzen.

Außenanlage

Wege mit Betonpflaster, Fahrbahnen mit Schwarzbelag, gestaltet und angelegt. Außenanlage komplett gem. Plan bepflanzt und angelegt. Stellplätze in Rasengittersteinen oder Rasenpflaster mit Splittfüllungen; Wege im geschlossenen Betonpflaster. Sechs KFZ – Stellplätze und der Abstellbereich für die Mülltonnen wird auf Fl. Nr. 1442/6 hergestellt. Fünf weitere auf Fl. Nr. 1442/5 – die dort grundbuchrechtlich gesichert sind.

Sechs der insgesamt elf KFZ Stellplätze sind als Carports vorgesehen in Holzkonstruktion, Trapezblechdach mit extensiver Begrünung. Die Carport Stellplätze erhalten einen Stromanschluss für eventuelle Montage einer Wallbox. Vor dem Hauszugang zum Treppenraum sind 5 Fahrradstellplätze in Form von feuerverzinktem Stahlrahmen vorgesehen.

Sonderwünsche

Im Bereich Innenausstattung können Sonderwünsche berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen müssen mit den allgemeinen technischen Erfordernissen vereinbar sein und dürfen keine zusätzlichen Anforderungen an Konstruktion und Gesamtdetailgestaltung stellen. Die Sonderwünsche müssen rechtzeitig gegenüber dem Verkäufer geäußert und von diesem akzeptiert werden.

Alle mit Änderungswünschen verbundenen Angebote werden vom Verkäufer mit einem Aufpreis von 20% an den Käufer zur Beauftragung weitergeleitet. Damit wird der erforderliche Mehraufwand für Verkäufer und Bauleitung abgegolten.

Die Umsetzung der Sonderwünsche erfolgt ausschließlich nach schriftlicher Beauftragung der Angebote durch den Käufer gegenüber dem Verkäufer. Diese müssen vom Käufer schriftlich beauftragt spätestens vier Wochen vor Beginn der Ausführung beim Verkäufer zur Weiterleitung an die Bauleitung vorliegen.

Um Missverständnissen in der Bauabwicklung vorzubeugen, ist eine direkte Beauftragung zwischen Käufer und ausführenden Handwerksfirmen ausgeschlossen. Änderungen Konstruktive Änderungen und technischer Fortschritt bleiben ebenso vorbehalten – soweit diese keine Wertminderung bedeuten – sowie die Erfüllung technischer Auflagen im Bereich der Standsicherheit und Forderungen der Baugenehmigungsbehörden.

Eigenleistungen sind nach Absprache, jedoch erst nach Fertigstellung und Übergabe der Einheit an den Käufer, möglich.

Eingezeichnete Möbel in den Plänen sind Möblierungsbeispiele und nicht Leistungsumfang des Bauträgers.

Übergabe und Abnahme

Der Übergabe- und Abnahmetermin wird vom Verkäufer bestimmt und dem Käufer 2 Wochen vorher mitgeteilt.

Die Übergabe erfolgt durch eine gemeinsame Abnahme des Bauträgers und Bauleitung mit dem Käufer.