

**Neubau eines Mehrfamilienhauses  
mit 6 Wohnungen  
Jakobstraße 16 in 76877 Offenbach**



**Verkauf, Informationen & Kontakt:**

Tel. 06341 960 45 37

Mobil: 0152 55 41 41 41

Email: [info@queichtal-baugmbh.de](mailto:info@queichtal-baugmbh.de)

Büro: Horstring 12d – 76829 Landau

**PREISLISTE Jakobstraße 16 76877 Offenbach**

Stand: 23.Juni 2023

**Wohnungen 1 bis 6**

Wohnung	Lage	Zimmer	Wfl. M² ohne Balkon/Terra	privater Gartenanteil m²	Balkon Terrasse m²	angerechneter .Anteil zur Wfl.	Wohnfläche gesamt	Kaufpreis	Status
1	EG	3	79,63	-	8,20 m²	4,10 m²	<b>83,73 m²</b>	404.000,00 €	frei
2	EG	3	83,82	44,00	15,00 m²	7,50 m²	<b>91,32 m²</b>	457.100,00 €	frei
3	OG	3	79,63	-	8,20 m²	4,10 m²	<b>83,73 m²</b>	403.950,00 €	frei
4	OG	3	83,60	-	15,00 m²	7,50 m²	<b>91,10 m²</b>	449.750,00 €	frei
5	DG Wohnung	3	74,07	-	8,20 m²	4,10 m²	<b>78,17 m²</b>	392.500,00 €	frei
6	DG Wohnung	3	83,97	-	15,00 m²	7,50 m²	<b>91,47 m²</b>	463.850,00 €	frei
Doppelparkerstellplatz 1								12.000,00 €	frei
Doppelparkerstellplatz 2								12.000,00 €	frei
Doppelparkerstellplatz 3								12.000,00 €	frei
Doppelparkerstellplatz 4								12.000,00 €	frei
Doppelparkerstellplatz 5								12.000,00 €	frei
Doppelparkerstellplatz 6								12.000,00 €	frei
Stellplatz 7								8.900,00 €	frei
Stellplatz 8								8.900,00 €	frei
Stellplatz 9								8.900,00 €	frei
Stellplatz 10								8.900,00 €	frei
Stellplatz 11								8.900,00 €	frei
Stellplatz 12								8.900,00 €	frei
Irrtum, Planänderungen, Zwischenverkauf u. Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.									
Als Rechtsgrundlage dient allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.									
								2.696.550,00 €	

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLPFALZ

Hergestellt am 13.10.2022

Flurstück: 5088/53  
Gemarkung: Offenbach (5515)

Gemeinde: Offenbach an der Queich  
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

5449861

32441254



32441074

5449651

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

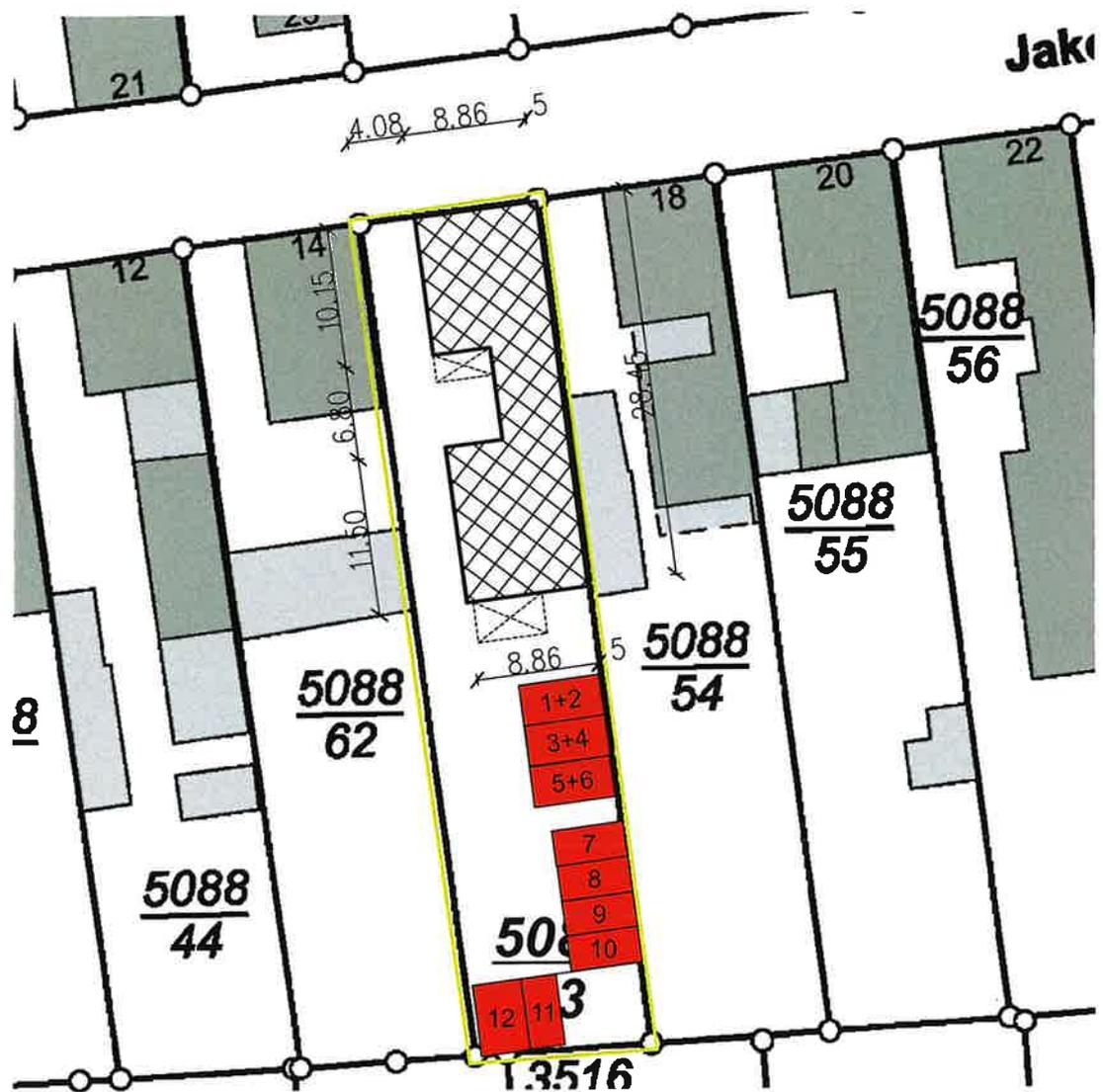
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

# Stellplatznachweis

Bauvorh.: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten  
3 Doppelparkern und 6 Stellplätze, Jakobstr. 16, 76877 Offenbach

Bauherr: Queichtal Bau GmbH i.G., Vert. Manfred Monninger,  
Horstring 14d, 76829 Landau



## Nachweis:

6 Wohneinheiten je 2 Stellplätze = 12 Stellplätze

Nachgewiesen werden 6 Stellplätze in Doppelparkern und 6 Stellplätze im Freien.

Bei den Stellplätzen in den Doppelparkern handelt es sich nicht um gefangenen Stellplätze, sie können getrennt von einander angefahren werden, siehe beiliegendes Datenblatt der Fa. KLAUS Multiparking.

Aufgestellt:

Edenkoben, den 19.12.2022

geändert: 12.05.2023

M= 1:500



Stand 01. Juni 2023  
Ein Projekt der Firma:



**Neubau eines Mehrfamilienhauses  
mit 6 Wohneinheiten  
Jakobstraße 16  
76877 Offenbach an der Queich**

Durchdachte Wohnungsgrundrisse

Große Terrassen und Balkone

Personenaufzug von Keller- bis Dachgeschoss

Moderne Heiztechnologie (Luft- Wasser-Wärmepumpe)

Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung für Allgemeinstrom

6 KfZ-Stellplätze als Doppelparkerstellplätze + 6 Außenstellplätze

# Bau- und Leistungsbeschreibung:

## **Planung/Architektur:**

Die Baugenehmigung liegt vor.  
Im Kaufpreis enthalten.

## **Statik/Wärmeschutz:**

Das Statikbüro berechnet die Statik und den Wärmeschutznachweis nach GEG 2022  
Im Kaufpreis enthalten.

## **Erschließung:**

Die Kosten der öffentlichen Erschließung sind im Kaufpreis enthalten.  
Die Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sind im Kaufpreis enthalten.

## **Baustelleinrichtung:**

Die Baustelle wird vom Bauträger/Verkäufer eingerichtet. Baustellen-WC's, Bauzaun und Bauschuttentsorgung (ausgenommen sind Arbeiten in Eigenleistung der Käufer) sind im Leistungsumfang enthalten. Ebenso die Gerüstkosten, Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser während der gesamten Bauzeit bis zur Übergabe der Wohnung.

## **Abrissarbeiten/Erdarbeiten:**

Das Bestandsgebäude wird entsprechend den Vorgaben des Architekten rückgebaut.  
Abtragen von eventuell vorhandenem Mutterboden, seitlich auf dem Grundstück lagern. Aushub der Baugrube und eventuell benötigte Streifenfundamente. Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume mit vorhandenem Aushubmaterial. Sollte vorhandenes Material nicht verdichtungsfähig sein wird geeignetes Material zur Verdichtung der Arbeitsräume geliefert. Nicht benötigter Aushub wird abgefahren.

## **Fensterlüftung:**

Die Wohnungen sind vom Eigentümer/Mieter bzw. Nutzer der Wohnung über Fensterlüftung (sog. Stoßlüften) ausreichend zu be- und entlüften. Eine entsprechende schriftliche Information wird bei Abnahme der Wohnung übergeben.

## **Maße:**

Sämtliche Maße in den Plänen und der Baubeschreibung sind Rohbaumaße (ohne Putz- und Wandbelag und Bodenaufbauten), mit den zulässigen Toleranzen (wichtig z.B. bei Ihrer Küchenplanung).

**Hinweis:** Die Küchenplanung ist nach Fertigstellung von Innenputz-, Estrich- und Trockenbauarbeiten durch den Käufer auf der Baustelle zu prüfen.

## **Eigenleistungen:**

Eigenleistungen im Bereich des jeweiligen Sondereigentums, beziehungsweise der Ausschluss bestimmter Leistungen sind nach Absprache mit dem Bauträger/Verkäufer möglich.

In den Bereichen: Heizung, Sanitärinstallationen, Elektroinstallationen sind keine Eigenleistungen möglich, da Sie teilweise mit dem Gemeinschaftseigentum in Verbindung stehen.

Eigenleistungen sind möglich bei den Gewerken: Fliesenarbeiten, Malerarbeiten und Schreinerarbeiten. Hierbei ist es jedoch nicht möglich bei den Eigenleistungen Materialien durch den Käufer auf eigene Rechnung zur Verfügung zu stellen, welches dann der vom Bauträger beauftragte Handwerker einbaut. Es ist nur möglich das jeweilige Gewerk „im Ganzen“ aus dem Vertrag auszuschließen einschließlich aller Vor- und Nebenarbeiten, welche zum jeweiligen Gewerk gehören. Die entsprechenden Gutschriften werden Ihnen auf Anfrage gerne durch uns mitgeteilt. Eigenleistungen dürfen erst nach Absprache mit dem Bauträger/Verkäufer durchgeführt werden, nachdem die bisherigen Arbeiten zusammen abgenommen wurden.

### **Kanal – Abwasser/ Entwässerung:**

Hier sind die örtlichen Vorschriften maßgebend für die Ausführung  
Die Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser) werden an die Kanalisation angeschlossen, gemäß der Entwässerungsgenehmigung und gesetzlichen Vorgaben/Auflagen.  
Eventuell benötigte Kontrollschächte werden laut Entwässerungsgenehmigung erstellt und sind im Preis enthalten.

### **Stahlbetonarbeiten/Gründung:**

Die Herstellung erfolgt gemäß der statischen Berechnung und den dazugehörigen Plänen.  
Die Gründung erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen. Stahlbetonbodenplatte gemäß den statischen Berechnungen. Fundament-/Ringerder gemäß den gültigen VDE Vorschriften. Eine Anschlussfahne wird für den Anschluss des Potentialausgleiches des Elektrohaupt-/ Zählerkastens montiert.

Grundlage für die Ausführung der gesamten Roh- und Ausbauarbeiten sind die anhängenden Pläne bzw. diese Baubeschreibung.

### **Umfassungswände/Außenmauerwerk im Erd-, Ober- und Dachgeschoß:**

"Poroton-Stein" als Schallschutzziegel nach Wärmeberechnung.

### **Zwischenwände im Kellergeschoß:**

Gemauerte Zwischenwände in Kalksandstein  
Aussparungen dienen zur Querbelüftung und sind zu dulden.

### **Innenwände/Innenmauerwerk im EG, OG und DG:**

Tragende- u. nichttragende Innenwände als Hochlochziegelmauerwerk (HLZ).

### **Trennwände zum Treppenhäusern**

Ausführung als Stahlbetonwände.

### **Geschoßdecken über KG, EG und OG:**

Diese werden als Stahlbetonmassivdecken nach den statischen Erfordernissen ausgebildet.  
Unterseite tapezierfähig mit Raufaser

### **Treppenhaus:**

Schalltechnische getrennte, betonierete Innentreppe.  
Das komplette Treppenhaus inkl. Fluren und Podesten  
wird jeweils mit Granit nach Vorgabe des Bauträgers/Verkäufers  
belegt (Sockel dazu passend).

### **Treppenhausgeländer:**

Stahlgeländer lackiert mit senkrechten Füllstäben und Edelstahlhandlauf

### **Treppenhauswände/Decken:**

Die Wände, Decken und die Treppenuntersichten  
werden mit weißem Streichputz versehen.

### **Personenaufzug:**

Von KG bis DG Personenaufzug mit einseitigem Zugang nach Plan mit 4 Haltestellen.  
Innenausstattung nach Auswahl des Bauträgers/Verkäufers.

### **Dach Vorderhaus:**

Satteldach in Zimmermannskonstruktion nach statischer Berechnung mit diffusionsoffener Dachunterspannbahn. Ausführung in KVH (Konstruktionsvollholz).  
Dacheindeckung: Betondachsteine.  
Farbe nach Vorgabe der Baubehörde  
Regenfallrohre und Dachrinnen in Titanzink.

### **Dach hinterer Gebäudeteil und Treppenhaus:**

Flachdach mit Gefälledämmung nach Flachdachrichtlinien  
Regenfallrohre und Dachrinnen in Titanzink.

### **Innenputzarbeiten:**

#### **EG, OG und DG:**

##### **Innenputz in Wohnräumen:**

An gemauerten Wänden: Maschinenputz als Kalkgipsputz in Qualitätsstufe Q2.

Diese Ausführung (Q2) des Innenputzes ist ausschließlich zur Aufnahme einer Raufasertapete geeignet. Werden, die so verputzten Wände ohne weitere Vorbehandlung durch den Käufer in Eigenleistung gestrichen, so kann es unter anderem zu sichtbaren Schwundrissen kommen. Wir empfehlen bei anderweitigen Wandbelägen eine entsprechende Fachfirma hinzuzuziehen falls Sie diese Arbeiten in Eigenleistung ausführen möchten.

##### **Innenputz in den privaten Kellerräumen:**

Die Kellerräume werden nicht verputzt jedoch weiß gestrichen.

##### **Innenputz in den allgemeinen Kellerräumen:**

Kellerräume (allgemein) werden nicht verputzt jedoch weiß gestrichen.

##### **Innenputz in den Bädern:**

Maschinenputz als Kalkzementputz zur Aufnahme der Fliesen.

Oberhalb nicht gefliester Wandflächen in den Bädern: Klimafeinputz in weiß

##### **Außenputz Haus:**

1 Grundputz: Kalkzement-Faserleichtputz mit entsprechendem Voranstrich.

2 Vollflächige Gewebespackung.

3 Oberputz: Siloxanputz

Das Farb- und Materialkonzept erfolgt nach Wahl des Bauträgers/Verkäufers in Absprache mit Bauamt.

### **Estrich-Arbeiten im EG, OG und DG:**

In EG, OG und DG: Anhydrit-Estrich auf Wärme-u. Trittschalldämmung

In den Bädern Zementestrich auf Wärme-u. Trittschalldämmung

Der Fußbodenaufbau wird in allen Geschossen vom Planer festgelegt.

### **Estrich-Arbeiten im KG:**

Bodenplatte gescheibt und geglättet.

### **Fliesenlegerarbeiten in allen Wohnungen jeweils in Bad und Gäste-WC (wenn vorhanden):**

Der Käufer hat die Möglichkeit die Fliesen aus mehreren Mustern bei unserem Aussteller auszuwählen. Im Kaufpreis sind Fliesen in Standardverlegung und folgenden Größen:

Wandfliesen z.B. bis max. Format 30x60, Bodenfliesen z.B. bis max. Format 60x60 enthalten.

Diagonal- und Mosaikverlegung, sowie das Verlegen von Bordüren oder Dekorfliesen sind aufpreispflichtig. Im Preis sind Standardverkleidungen im Trockenbau für die wandhängenden WC's kalkuliert. Sonderausführungen, welche über den Standard hinausgehen sind aufpreispflichtig und werden nach Aufwand berechnet.

Ablagenischen in Duschen, Stufen, Eckbadewannen und zusätzliche Vorwandabmauerungen (ausgenommen Standardabmauerungen) sind aufpreispflichtig und werden nach Aufwand berechnet.

**Wandfliesen in Bädern/Gäste WC's:** Nach Mustervorlage beim Aussteller

Gäste-WC EG (wenn vorhanden)

Wandplatten ringsum ca. 1,20m.

Bad:

Wandplatten ringsum ca. 1,20m.

Im Bereich der Dusche raumhoch

Flächen Oberhalb der Wandfliesen, also nicht geflieste Wandflächen bei Bädern mit Dusche werden mit einem Klimafeinputz versehen.

Flächen Oberhalb der Wandfliesen, also nicht geflieste Wandflächen bei Bädern ohne Dusche (Gäste-WC) werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen

**Bodenfliesen in Bädern/Gäste WC's:** Nach Mustervorlage beim Aussteller

Ergänzend zu Estrich- und Fliesenbelägen wird darauf hin-gewiesen, dass sich bedingt durch das Zusammendrücken der Trittschalldämmung, Fugen von 3-5 mm am Boden- und Wandanschluss bilden können. Dies kommt in i.d.R. nach zwei bis drei Jahren zum Stillstand. Es wird empfohlen, die Fugen nach Ablauf der Bewegung zu erneuern. Silikonfugen sind Wartungsfugen

**Terrassen und Balkone in EG und OG und DG:**

Thermisch vom Haus getrennte Balkone mit Entwässerung

Belag: Terrassenplatten (60x60) nach vorliegenden Mustern beim Aussteller

**Fenster:**

Kunststofffenster innen und außen in Weiß, Dreifach-Isolierverglasung mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlägen. Alle Wohnraumfenster, ausgenommen Fenstern im Gemeinschaftseigentum (z.B. Treppenhaus) erhalten einen elektrischen Rollladen. Die bodentiefen Fenster zu den Balkonen/Terrassen werden als Hebe-Schiebe-Türen ausgeführt.

Alle sonstigen bodentiefen Fensterelemente werden mit feststehendem Unterteil (in VSG bzw. TRAV-Glas-Ausführung) ausgeführt. Keine französischen Balkone.

**Fenster im im Vorderhaus (Wohnung 1,3 und 5):**

In den Wohnungen 1, 3 und 5 im Vorderhaus werden, abweichend obiger Beschreibung in allen Räumen der Nordseite Schallschutzfenster eingebaut.

**Innenfensterbänke:**

Fensterbänke nur auf gemauerten Brüstungen, Fensterbänke nach vorliegendem Muster z.B. Granit nach Mustervorlage beim Aussteller (Fliesenleger).

Keine Innenfensterbank im Bereich des Küchenfensters (Hier läuft i.d.R. die Arbeitsplatte der Küche bis an den Fensterrahmen).

**Außenfensterbänke:**

Außen: Alubänke in weiß.

**Balkongeländer:**

Balkongeländer in Edelstahl mit Füllungen in Glas nach Vorgabe des Bauträgers/Verkäufers.

**Hauseingangstür:**

Aluminium – Hauseingangstür nach Auswahl des Bauträgers.

Innen Türdrücker mit, außen Stoßgriff.

**Briefkasten:**

Briefkastenanlage für alle Wohnungen nach Auswahl des Bauträgers/Verkäufers.

**Wohnungseingangstüren:**

CPL –Tür: Dekor: Weiß. Schallschutzklasse nach Vorschrift mit PZ-Schloss (Schließenanlage) und Schallex.

Nach Mustervorlage beim Aussteller.

**Schließenanlage:** Hauseingangstür, Wohnungseingangstür sowie privater Keller gleich schließend.

**Innentüren:**

Kunststoffbeschichtete Türblätter in Röhrenspanausführung

Farbe: Standard-Ausführung Dekor: Weiß.

Drückergarnituren (Alu),

Zimmersteckschloss – In Bad und WC mit WC-Schloss

Bemusterung beim Aussteller. Höhe und Breite der Türen nach Plan (198,5 cm x 90 bzw. 76,5). Vom Plan abweichende Höhen / Breiten u. sonstige Sondermaße sind anfragepflichtig!

**Kellertüren Privatkeller:**

Wie Wohnungsinnentüren

**Sonstige Kellertüren:**

Nach gesetzl. Vorschrift als Stahltüren

**Haustechnik :****Wasser-Rohinstallation:**

Die Zuleitungen werden in Metall- oder Kunststoffverbundrohr verlegt.

Unterputzspülkästen im Bad und Gäste-WC.

**Heizung:**

Es wird eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe mit Außeneinheit eingebaut (Aufstellplatz neben Spielplatz). Pufferspeicher nach Berechnung.

**Zähler:**

Der Verbrauch wird durch Wärmemengenzähler pro Wohnung ermittelt. Die Wärmemengenzähler, Wasseruhren wie auch die Rauchmelder werden von der Hausverwaltung angemietet.

**Raumerwärmung:**

Fußbodenheizung mit einzeln regelbaren Heizkreisläufen inkl. Thermostatregelung.

**Warmwasserversorgung:**

Warmwasserbereitung über Wohnungsstationen (z.B. Regudis) in jeder Wohnung separat.

**Abwasserleitung:**

Abwasserfallleitungen in schallgedämmtem Kunststoffrohr.

**Bad Einrichtungsgegenstände:**

Sanitäre Einrichtungsgegenstände Sanitärfarbe weiß.

Bemusterung beim Aussteller – Siehe separate Mustermappe.

**Bad:**

Duschtasse, flache Ausführung 100 x 100. Keine Duschkabine.

Armaturen: Aufputz – Einhebelmischer, Wandstange mit Brauseschlauch und Handbrause.

Badewanne in Acryl 170x75cm mit Aufputz – Einhebelmischer, Brauseschlauch mit Wandhalter und Handbrause.

Wandhängendes – Tiefspül – WC mit Unterputzspülkasten und Zweimengenspülung,

WC – Sitz mit Softclosefunktion. Waschbecken 60cm, Einhebelmischer.

**Gäste – WC:**

Wandhängendes – Tiefspül – WC mit Unterputzspülkasten und Zweimengenspülung,

WC – Sitz mit Softclosefunktion. Handwaschbecken 45cm mit Einhebelmischer,

Bei innenliegenden WC´s ohne Fenster wird ein Entlüftungsgebläse (LIMODOR) eingebaut.

Bemusterung beim Aussteller – Siehe separate Mustermappe.

**Küche:**

Kalt -, Warmwasser – und Abwasseranschluss für Spüle (Eckventil) und Spülmaschine (Kombi – Eckventil), Ausführung = Aufputz.

**Waschmaschinen:**

Waschmaschinenanschlüsse befinden sich im Keller

### **Elektroinstallation:**

Verkabelung für Telefon: Ein Hauptanschluss je Wohnung.

Verlegen der Steckdosen nach Wunsch des Käufers möglich. Schalter und Steckdosen in weiß.

Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI – Schutzschalter sowie einen Multimedia-Unterverteiler

Eingang/Flur:	2 Brennstellen, 2 Schalter mit Wechselschaltung, 3 Steckdose, 1 Rauchmelder mit Batteriebetrieb
Küche	1 Brennstelle, 1 Schalter, 10 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Backofenanschluss, 1 Spülmaschine
Wohnen/Essen	3 Brennstellen, 3 Schalter, 11 Steckdosen, 1 TV (Multimedia), 1 Telefonleerdose 1 Rauchmelder mit Batteriebetrieb
Balkon/Terrasse	1 Brennstelle, 1 Schalter, 1 Steckdose spritzwassergeschützt
DU/WC	1 Brennstelle, 1 Schalter, 1 Steckdosen
Diele	1 Brennstellen, 2 Schalter mit Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 Rauchmelder mit Batteriebetrieb
Kind (je)	1 Brennstelle, 1 Schalter, 3 Steckdosen, 1 TV 1 TV (Multimedia), 1 Telefonleerdose, 1 Rauchmelder mit Batteriebetrieb
Schlafen	1 Brennstelle, 1 Schalter, 3 Steckdose, 1 TV (Multimedia), 1 Telefonleerdose, 1 Rauchmelder mit Batteriebetrieb
Abstellraum (wenn vorhanden)	1 Brennstelle, 1 Schalter, 2 Steckdose.
Hauswirtschaftsraum (wenn vorhanden)	1 Brennstelle, 1 Schalter, 4 Steckdose.
Speisekammer (wenn vorhanden)	1 Brennstelle, 1 Schalter, 2 Steckdose.

### **E-Mobilität:**

Der maximale Anschlusswert des Gebäudes wird vom zuständigen Energieversorger vorgegeben.

Ob ein Anschluss für die Ladung eines Elektrofahrzeuges möglich ist wird ebenfalls vom Versorger bestimmt. Kosten für z.B. ein zu installierendes Lastmanagementsystem, Wallboxen, evtl. weitere erforderliche Zähler, sowie die Endmontage sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Im Bedarfsfall kann dies für den Käufer abgeklärt werden.

### **Photovoltaikanlage:**

Photovoltaikanlage nach Berechnung des Fachplaners zur Nutzung für Allgemeinstrom

### **Telefon:**

Die Hausanschlusskosten sind im Festpreis enthalten.

Übergabepunkt (APL) im Hausanschlussraum wird vom Bauträger/Verkäufer beantragt und koordiniert inkl. der Installation des Übergabepunktes.

In jeder Wohnung ein Multimediaverteiler.

### **Fernsehempfang:**

Der TV-Empfang erfolgt über eine Satellitenanlage.

Positionierung der Sat-Antennenanlage gemäß Fachplanung.

### **Private Kellerräume:**

Eine Deckenbrennstelle mit Leuchte, Ausschaltung, 1 Steckdose auf Wand verlegt (Aufputz).

### **Allgemeine Kellerräume und Technikraum:**

Je eine Deckenbrennstelle mit Leuchte, Ein- und Ausschaltung.

Zählerschrank (Aufputz).

### **Gemeinschaftsflur:**

Im Treppenhaus je einen Deckenanschluss mit Leuchte, Ein- und Ausschaltung mit Bewegungsmelder.

### **Außenbeleuchtung:**

Am Hauseingang eine Leuchte und Bewegungsmelder.  
Im Hof je nach Bedarf der Ausleuchtung weitere Lampen.

### **Außenbeleuchtung Terrassen und Balkone:**

An jeder Terrasse oder Balkon ein Wandanschluss mit Leuchte, Ein- und Ausschaltung in der Wohnung, sowie eine abschaltbare Außensteckdose.

### **Schwachstromanlage:**

Klingelanlage jeweils an der Haustür im Erdgeschoss mit Gong, Ein- und Ausschaltung in der Wohnung, Klingeldrücken mit automatischem Türöffner und Gegensprechanlage im Wohnungsflur.

### **Bodenbeläge in allen Wohnungen:**

Bodenflächen außerhalb der Sanitärräume werden mit einem schwimmend verlegten Parkettboden nach Mustervorlage beim Aussteller belegt, inkl. weißen Sockelleisten.  
Alternativ können andere Beläge ausschließlich über unseren Vertragspartner ausgesucht werden.  
Eventuell entstehende Mehrkosten werden vom Bodenleger an den Käufer berechnet.

### **Maler-/Tapezierarbeiten (Kellergeschoss):**

#### Allgemeiner Kellerflur:

Decken und Wände bleiben unverputzt und werden weiß gestrichen, die Fugen sind zum Teil offen.  
Rohre und Leitungen an den Decken teilw. sichtbar.

#### Private Kellerräume:

Decken und Wände bleiben unverputzt und werden weiß gestrichen, die Fugen sind zum Teil offen.  
Rohre und Leitungen an den Decken teilw. sichtbar.

### **Maler-/Tapezierarbeiten:**

#### In den Wohnungen:

Wände und Decken werden mit Raufaser tapeziert und weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen/gespritzt. Die Arbeitsfugen zwischen den nichttragenden Wänden werden in Acryl ausgefugt. Soweit nicht anders beschrieben, erfolgt die Ausführung der Innenwände in Qualitätsstufe 2 (Q2). Diese Ausführung des Innenputzes ist ausschließlich zur Aufnahme einer Raufasertapete geeignet. Werden die so verputzten Wände ohne weitere Vorbehandlung durch den Käufer in Eigenleistung gestrichen, so kann es unter anderem zu sichtbaren Schwundrissen kommen. Wir empfehlen bei anderweitigen Wandbelägen eine Maler-Fachfirma hinzuzuziehen.

### **Kellerböden:**

Der Kellerboden wird geschleibt und geglättet ohne Anstrich.  
Treppenhaus im Keller mit Granitbelag wie Treppe

### **Lieferfristen – Sonderwünsche:**

Sonderwünsche sind nach Absprache mit uns und den Handwerkern möglich. Vor Ausführung werden diese Abweichungen textlich und preislich erfasst und geregelt.

### **Hauseingang und Hofbefestigung**

Die Zufahrt zu den Stellplätzen sowie der Hauszugangsweg werden mit versickerungsfähigem Pflaster nach Auswahl des Bauträgers belegt inkl. entsprechendem Unterbau.

### **Auto-Stellplätze:**

Kfz-Außenstellplätze nach Plan mit versickerungsfähigem Pflaster nach Auswahl des Bauträgers belegt

### **Doppelparker:**

Geplant sind 3 Doppelparkeranlagen nach Auswahl des Bauträgers

Hinweis: Je nach Nachfrage der Wohnungskäufer in der Verkaufsphase wird vom Bauträger/Verkäufer noch entschieden ob, die in der Baueingabe-Planung enthaltenen 3 Doppelparkermodule (Jeweils zwei Kfz-Stellplätze) komplett gebaut werden oder evtl. weniger Module verwirklicht werden. Sollten Doppelparkermodule wegfallen, können auf den frei werdenden Flächen dann freie Stellplätze und/oder, Fertiggaragen erstellt werden, welche ebenfalls verkauft werden.

**Spielplatz:**

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

**Baufeuchte:**

Eine sachgerechte Belüftung (Stoßlüften) und Beheizung sind notwendig, um die Austrocknung der Gebäude auch nach Übergabe zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

Entsprechende Informationen werden bei der Übergabe ausgehändigt.

**Zählerübernahme:**

Stromzähler, also der jeweilige Zählerstand werden vom Käufer am Tag der Wohnungsübergabe übernommen.

Die erste Ablesung der Zähler findet bei der Wohnungsübergabe statt.

**Gartenanteil EG-Wohnung Nr.: 2:**

Die Wohnung 2 erhält einen privaten Gartenanteil als Sondernutzungsrecht gemäß beurkundeter Teilungserklärung. Der Garten wird als grobes Planum hergestellt so dass die Auffüllung mit Mutterboden für den Käufer möglich ist. Keine Gartenanlage oder Bepflanzung durch den Bauträger/Verkäufer

**Abnahme – Übergabe:**

Den Käufern werden die Wohnungen und Kellerräume besenrein übergeben. Vor der Abnahme werden die Fenster vom Bauträger/Verkäufer grundgereinigt und die Folien entfernt.

Beschädigungen der Fenster (sowohl am Rahmen als auch am Glas) können nach der Abnahme nicht mehr akzeptiert werden.

**Leitungsführung:**

Die Wasser-, Abfluss-, Strom-, Telekommunikationsleitungen usw. werden in den vorgesehenen Schächten, Wand-, Bodenplatten und Deckenführungen nach Angabe der Bauleitung durchgeführt. Leitungen führen teilweise auch durch Wohnungen, Flure, WC, Bäder und werden im Trockenbau verkleidet und tapeziert. Rohre in Kellerräumen werden nicht verkleidet und bleiben sichtbar. Ebenso sind Steuerventile und Absperrschieber in den Kellerräumen zu dulden.

**Hinweise:**

Die Gestaltung der Außenanlagen, der gemeinschaftlichen Anlagen und die Fassadengestaltung der Gebäude werden vom Bauträger nach Vorgaben der Baubehörde ausgeführt.

Die Baueingabepläne können die notwendigen Aussparungen für Leitungen im Sanitär-, Heizungs- und Elektrobereich nicht oder nur zum Teil ausweisen. Die Entwässerungsleitungen sind teilweise noch nicht komplett an der finalen Stelle ausgewiesen. Dies kann erst aufgrund der

Detailzeichnungen oder bei der örtlichen Abstimmung mit den jeweiligen Handwerkern in der Bauabklärung erfolgen. Die erforderlichen Abmauerungen, Leitungsabmauerungen und

Abstellungen der verlegten Rohrleitungen, die vor den Wänden bzw. unter der Decke errichtet werden, sind zu dulden. Die Abstellungen und Abmauerungen sind bei den

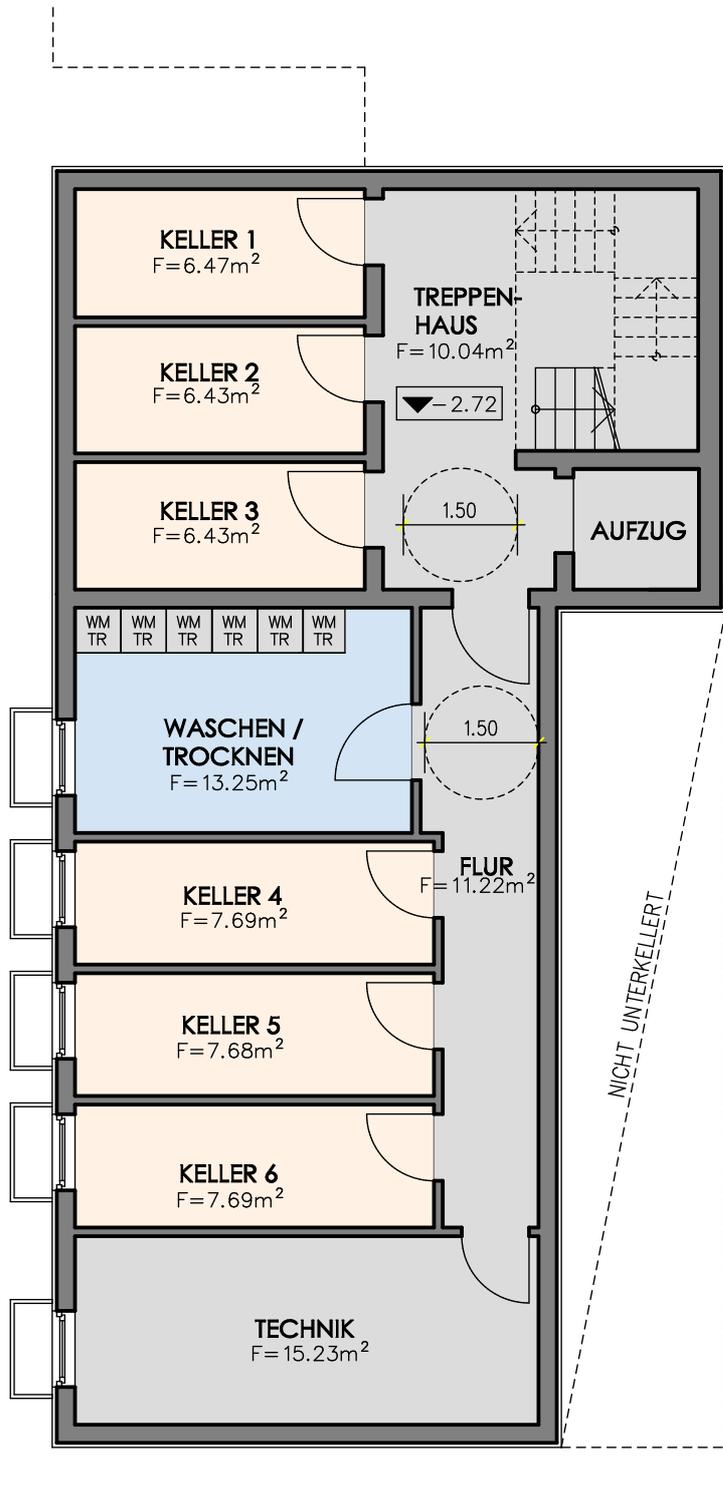
Wohnflächenberechnungen nicht abgezogen worden. Vormauerungen in den Wohnräumen sind grundsätzlich zu dulden. Es wird noch darauf hingewiesen, dass auf Grund der noch zu erstellenden

Statik eventuell Unterzüge Stützen etc. notwendig werden können, diese sind zu dulden.

Darstellungen durch computererzeugte Pläne und Bilder entsprechen unter Umständen im Detail und in der Farbgebung nicht exakt den angebotenen Gebäuden. Diese Darstellungen sind in der Realität lediglich ähnlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwundrissbildungen bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten, z.B. Holz, Putz, Gipskarton, Stein, Beton etc. nicht der Gewährleistungspflicht unterliegen, soweit sie im Rahmen der bauüblichen Toleranzen liegen. Risse im Holz und andere holztypische Veränderungen, die sich im Laufe der Zeit ergeben, stellen keinen Mangel dar. Bei Böden können durch die Komprimierbarkeit der Dämmung Setzungen auftreten. Dieser Bewegungsprozess kommt nach 2 – 3 Jahren zum Stillstand. Hierbei kann es zur teilweisen Ablösung der dauerelastischen Verfüguung im Boden-/Wandbereich kommen.

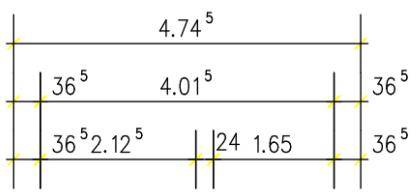
Landau, 01. Juni 2023



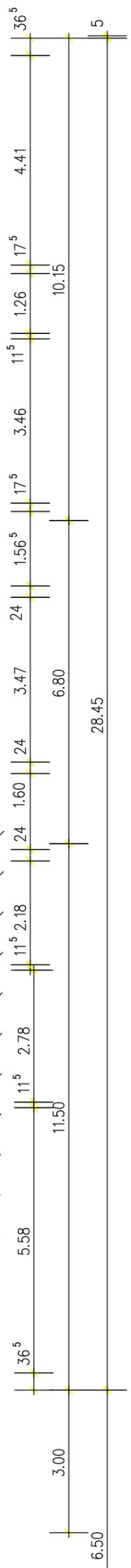
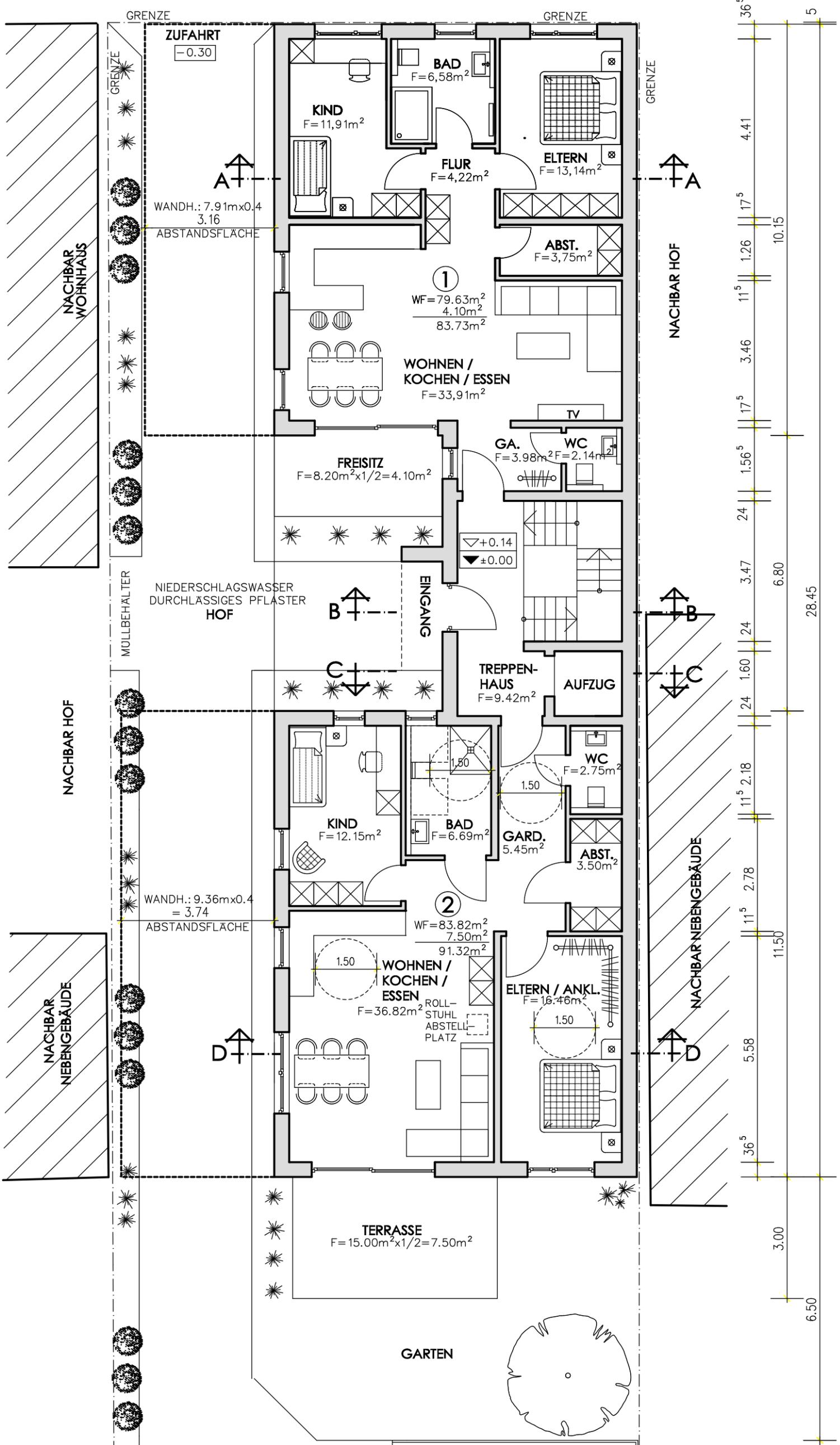
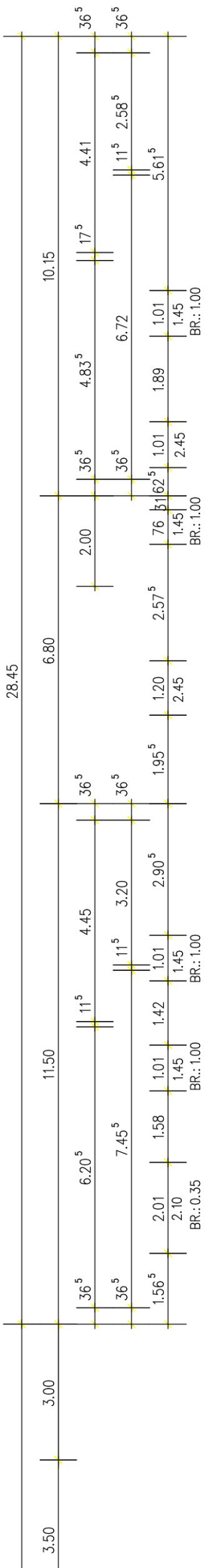
# GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

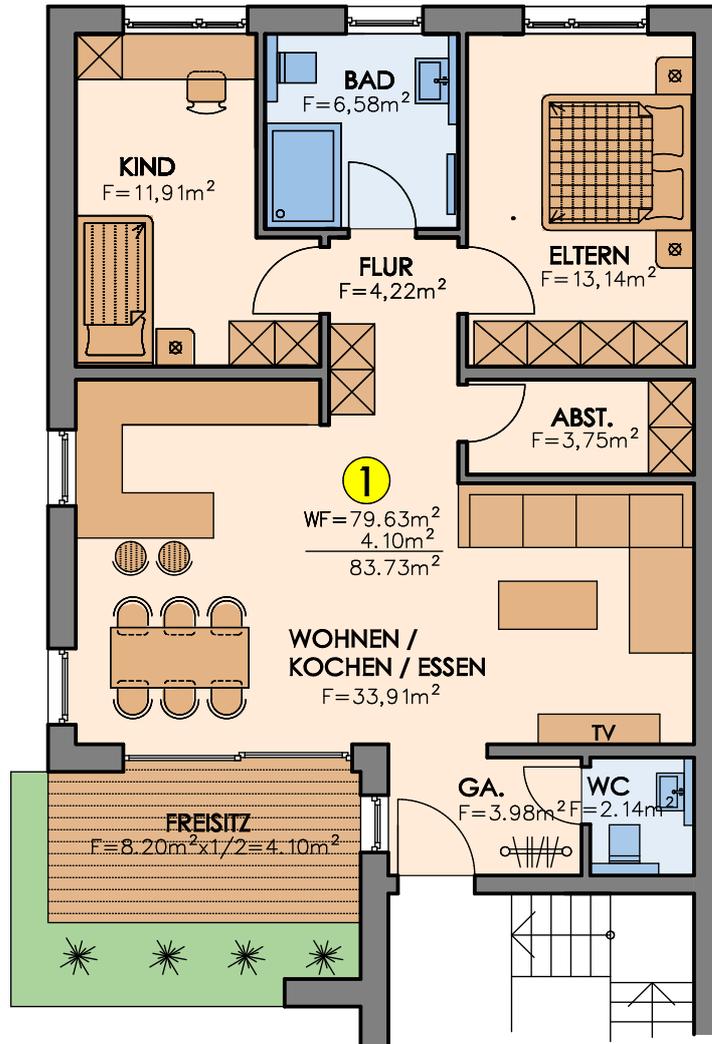
M= 1:100

1.45 BR.: 1.00 1.45 BR.: 1.00 1.45 BR.: 1.00



- JAKOBSTRASSE -

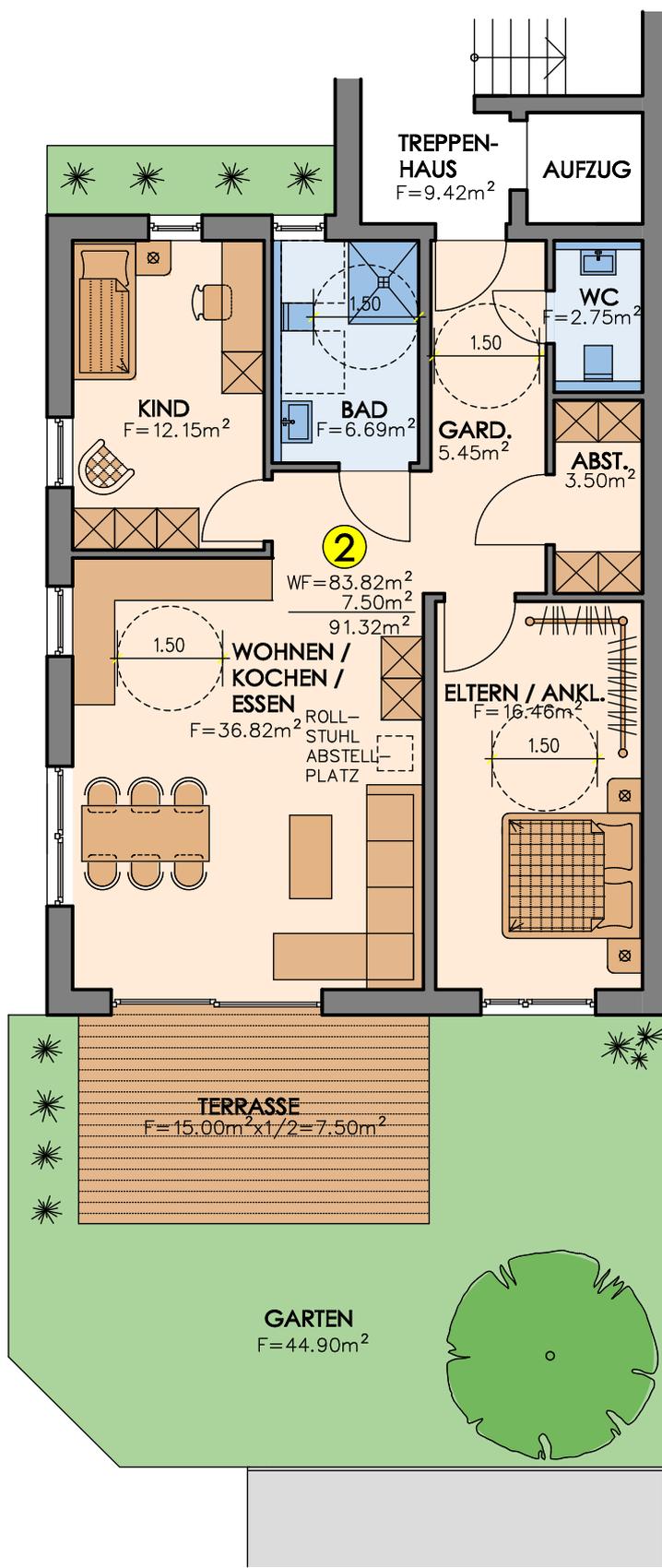




# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WOHNUNG 1

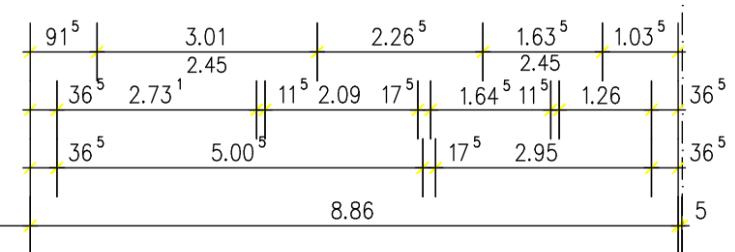
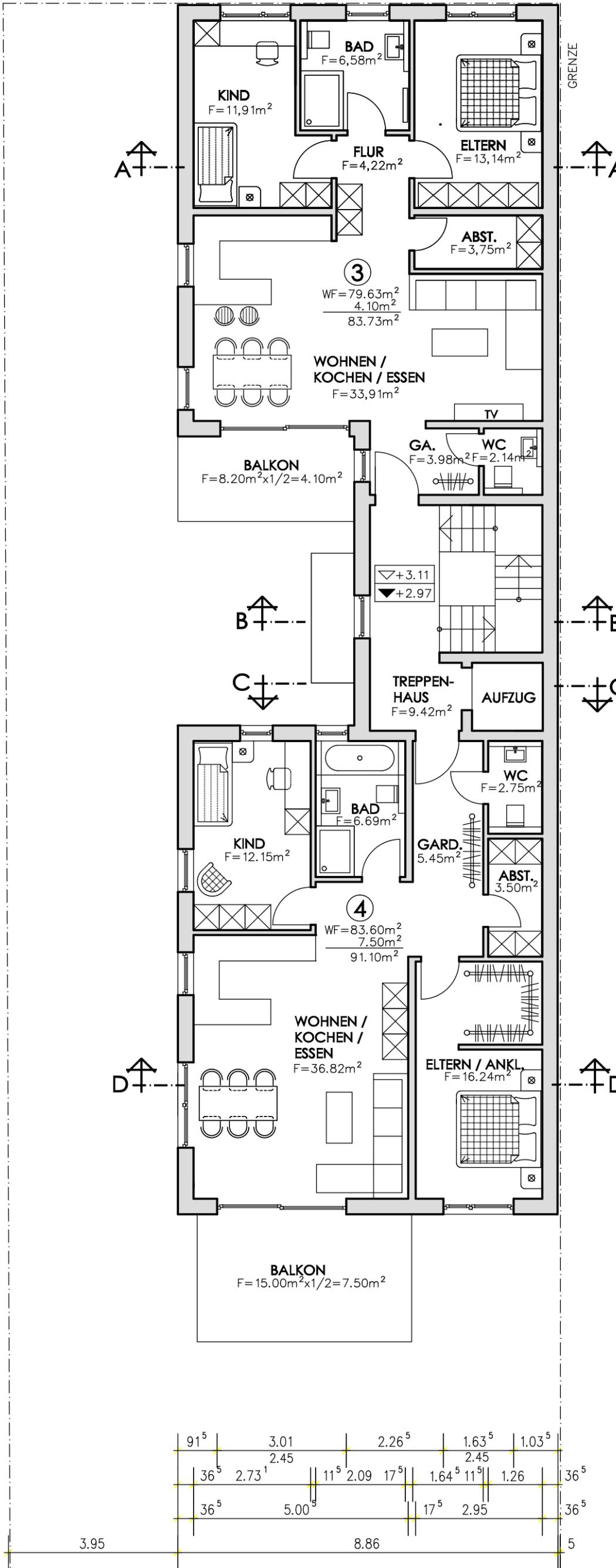
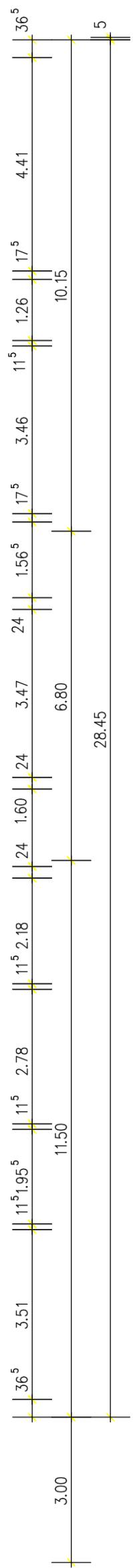
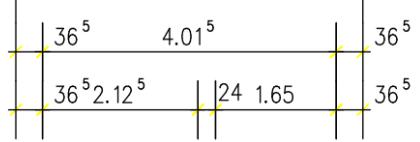
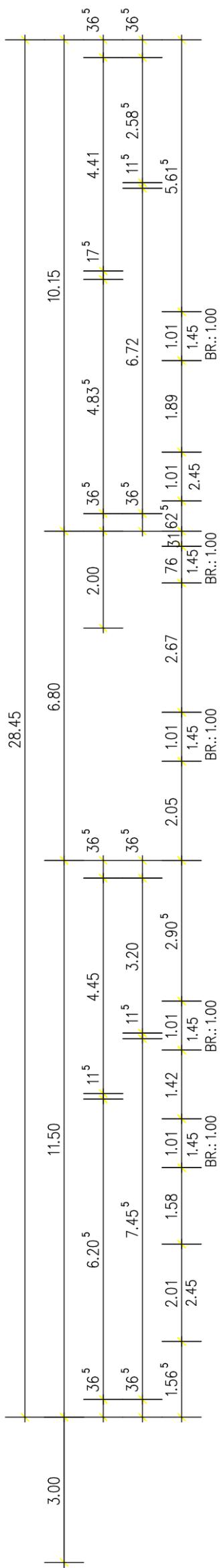
M= 1:100

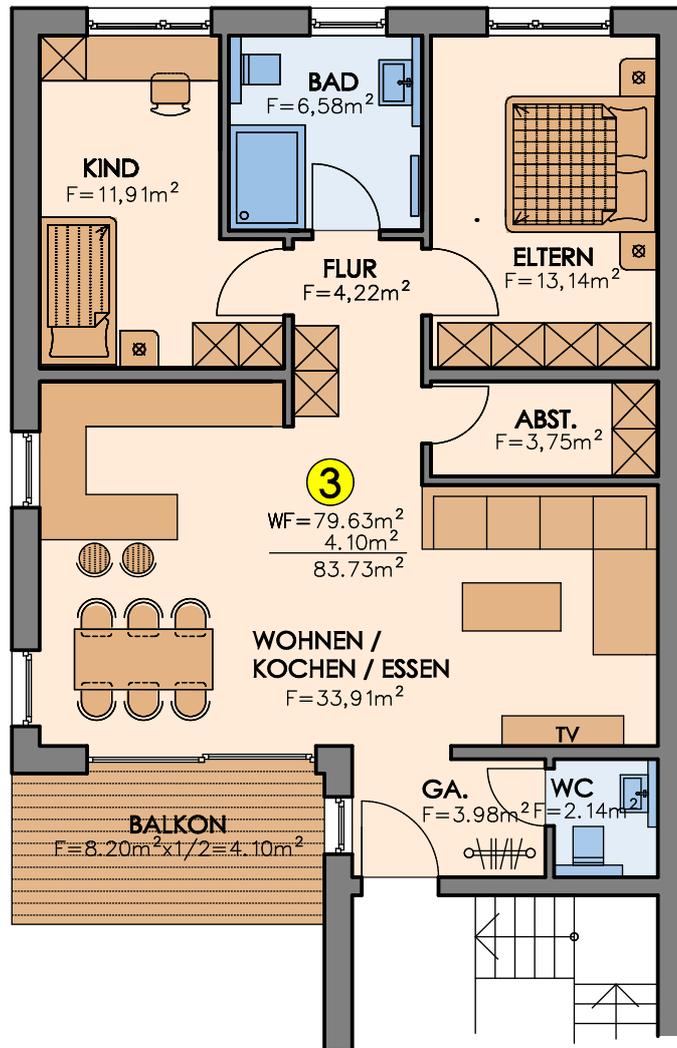


# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WOHNUNG 2

M= 1:100

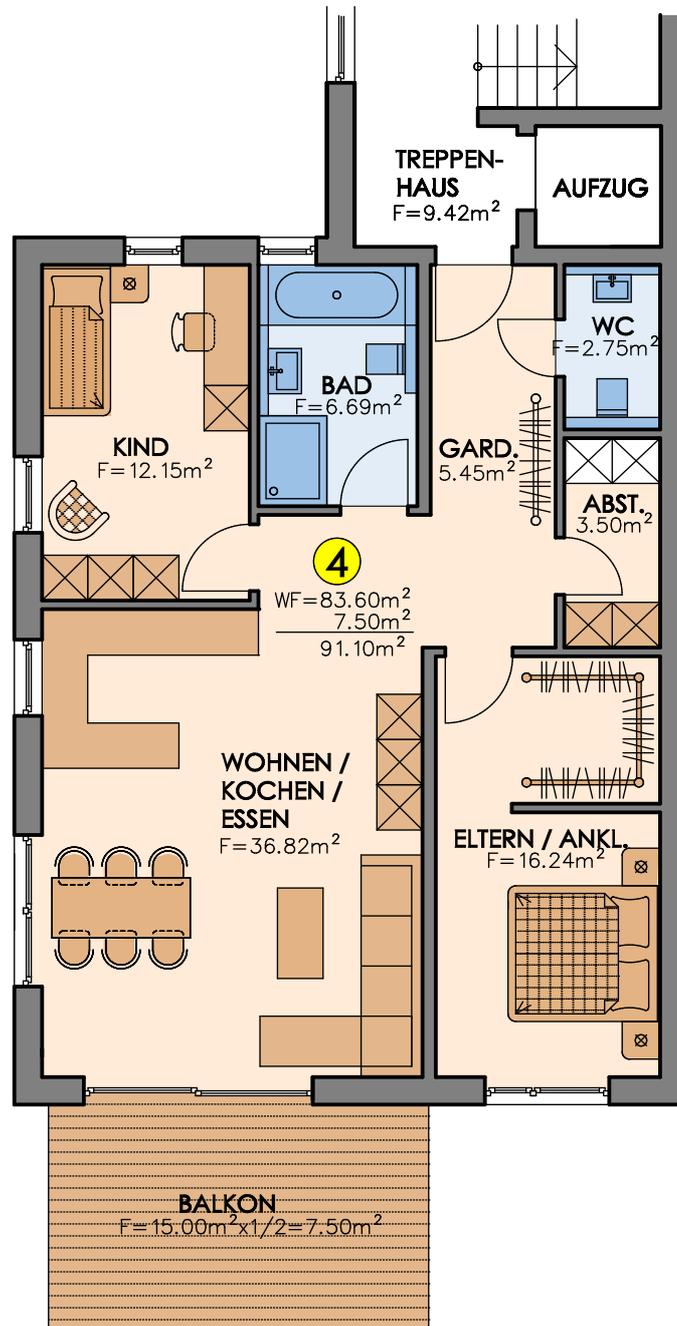




# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

WOHNUNG 3

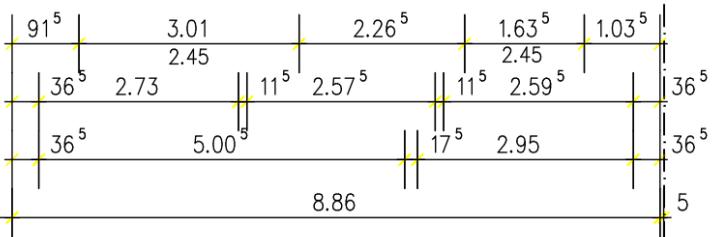
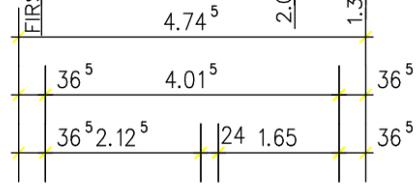
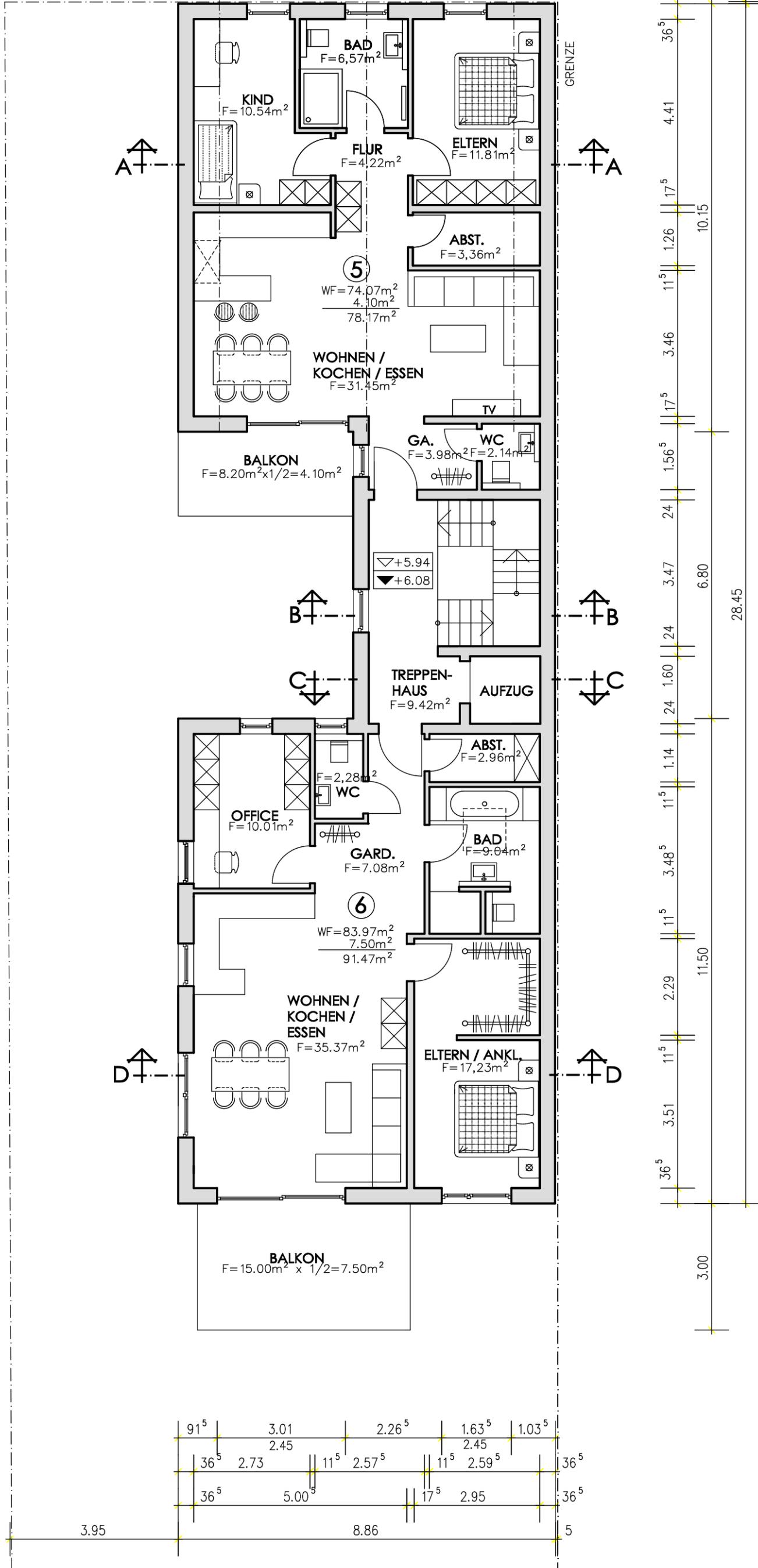
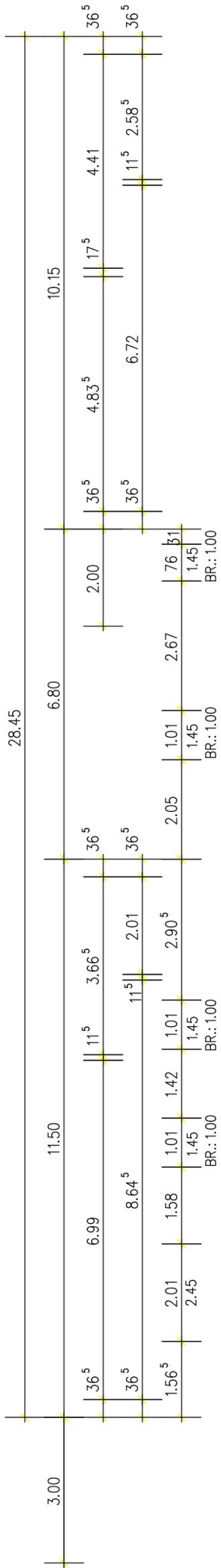
M= 1:100

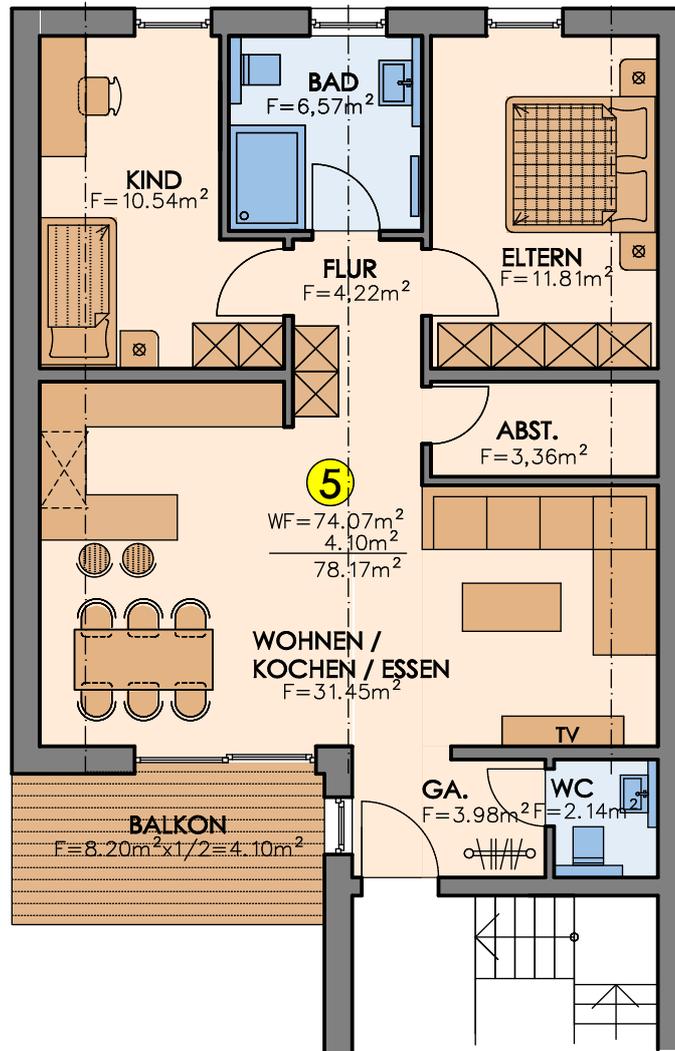


# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

WOHNUNG 4

M= 1:100

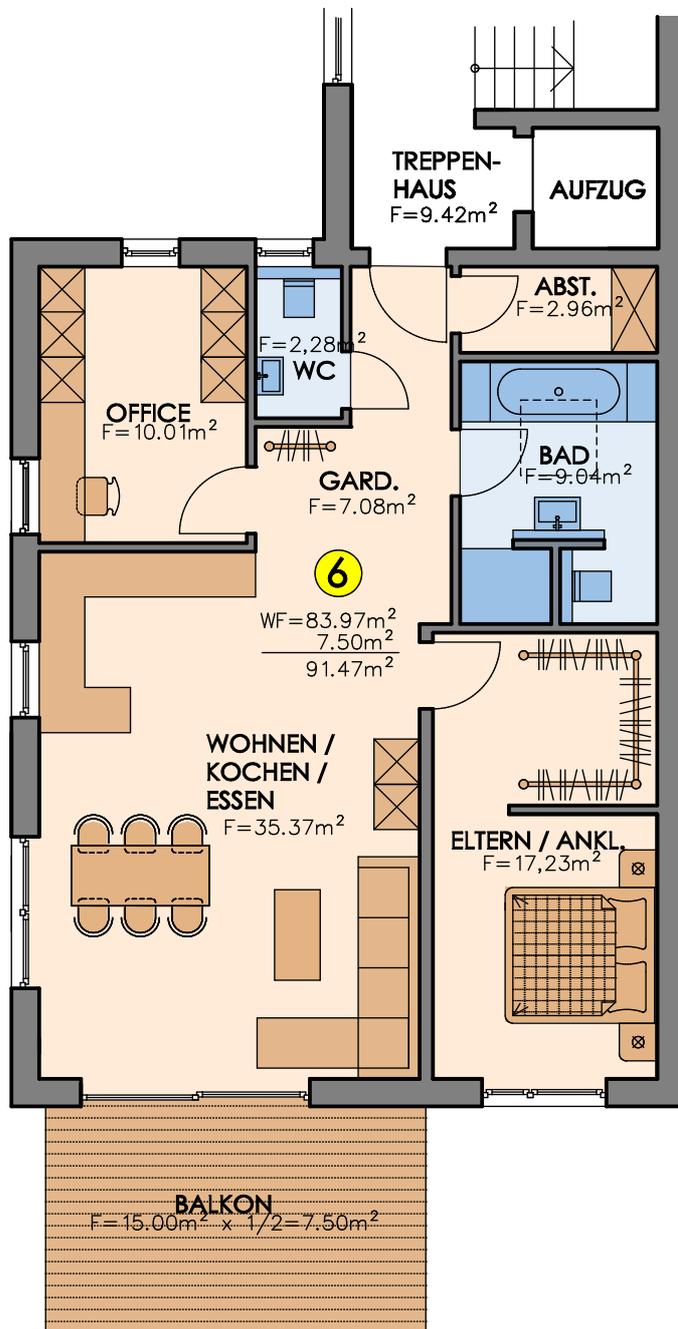




# GRUNDRISS DACHGESCHOSS

WOHNUNG 5

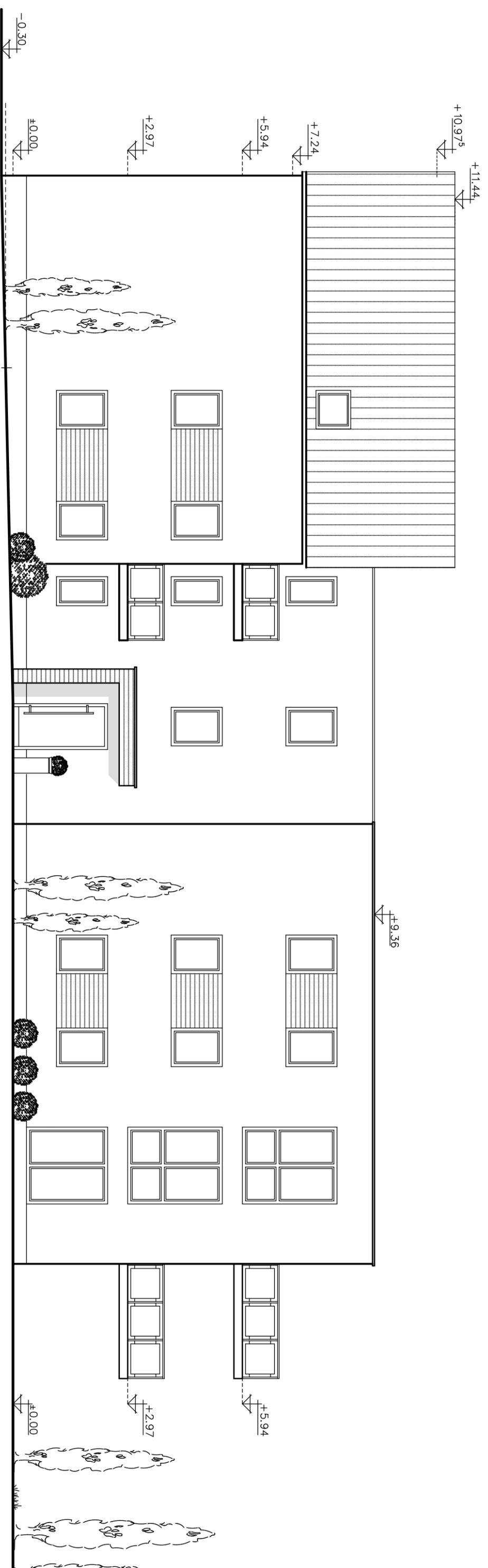
M= 1:100



# GRUNDRISS DACHGESCHOSS

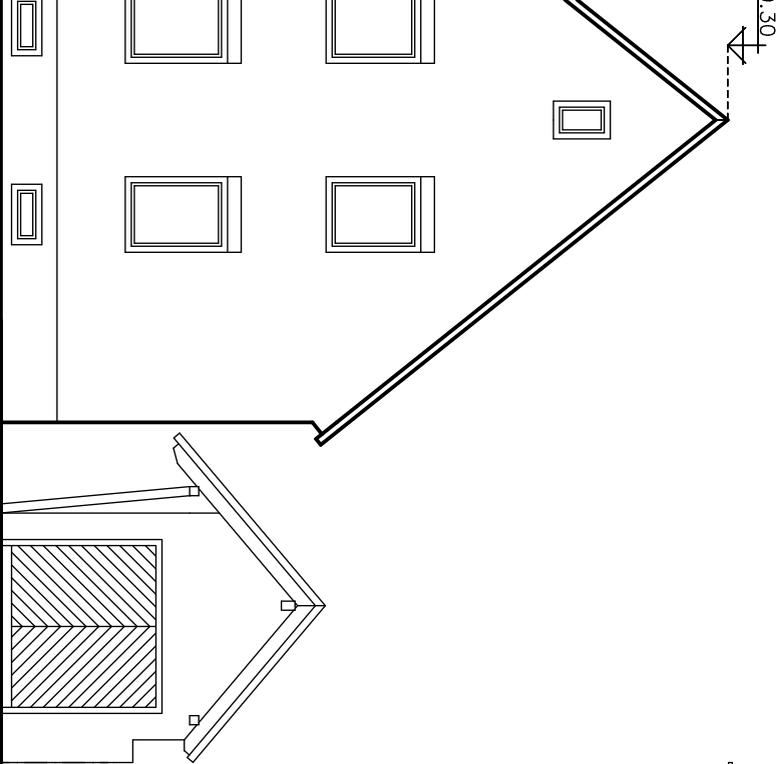
WOHNUNG 6

M= 1:100



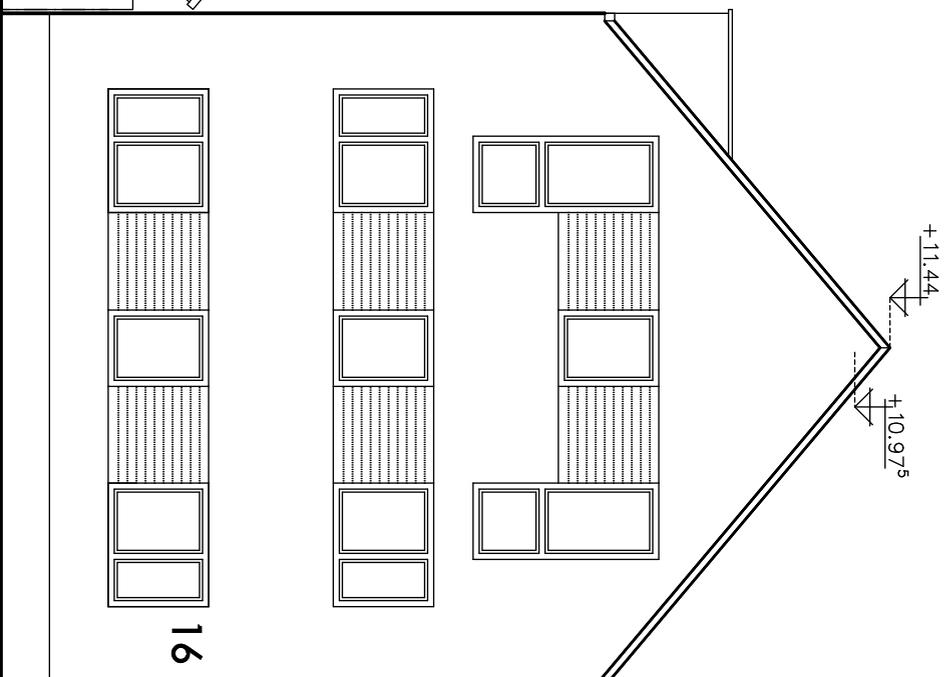
WESTEN

NACHBAR  
JAKOBSTR. 18



GRENZE

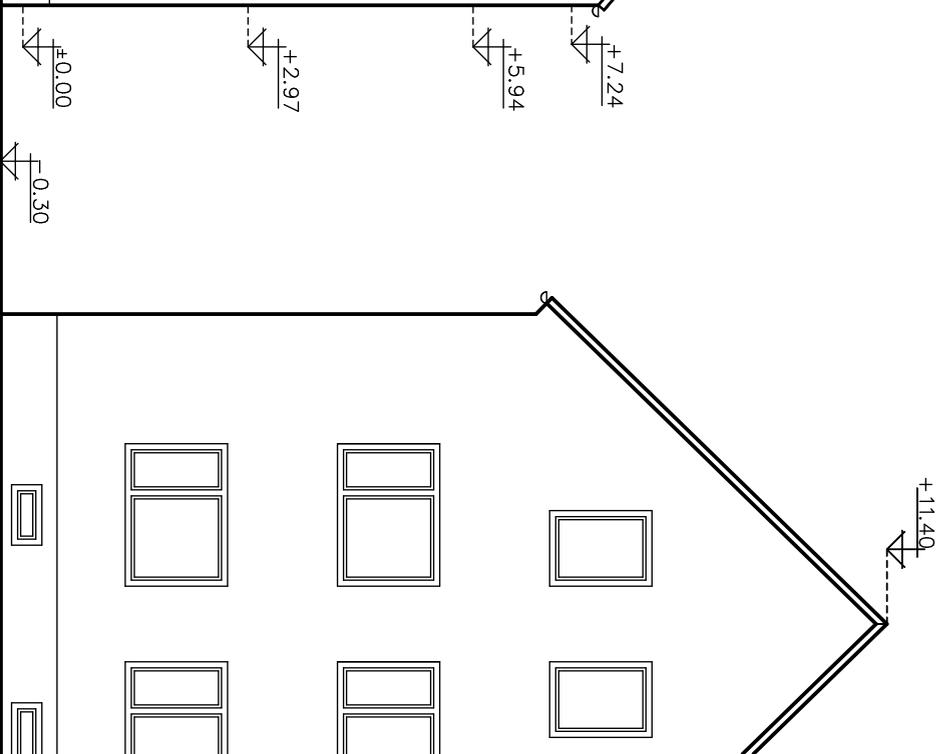
STRASSEN - ANSICHT  
**NORDEN**

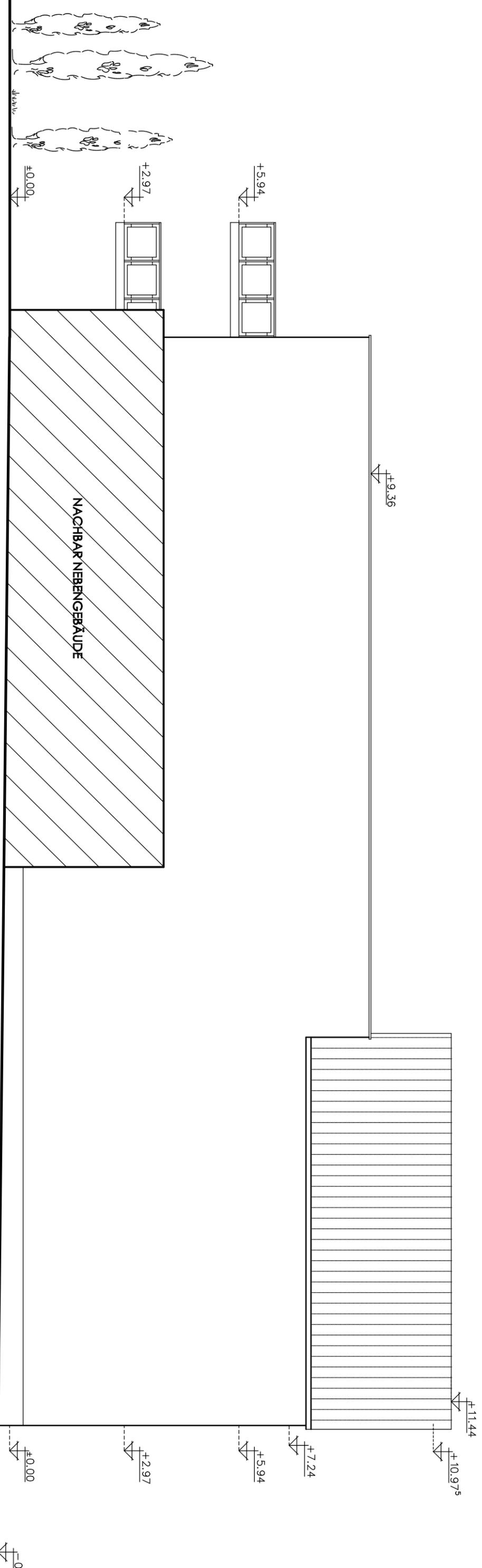


16

GRENZE

NACHBAR  
JAKOBSTR. 14

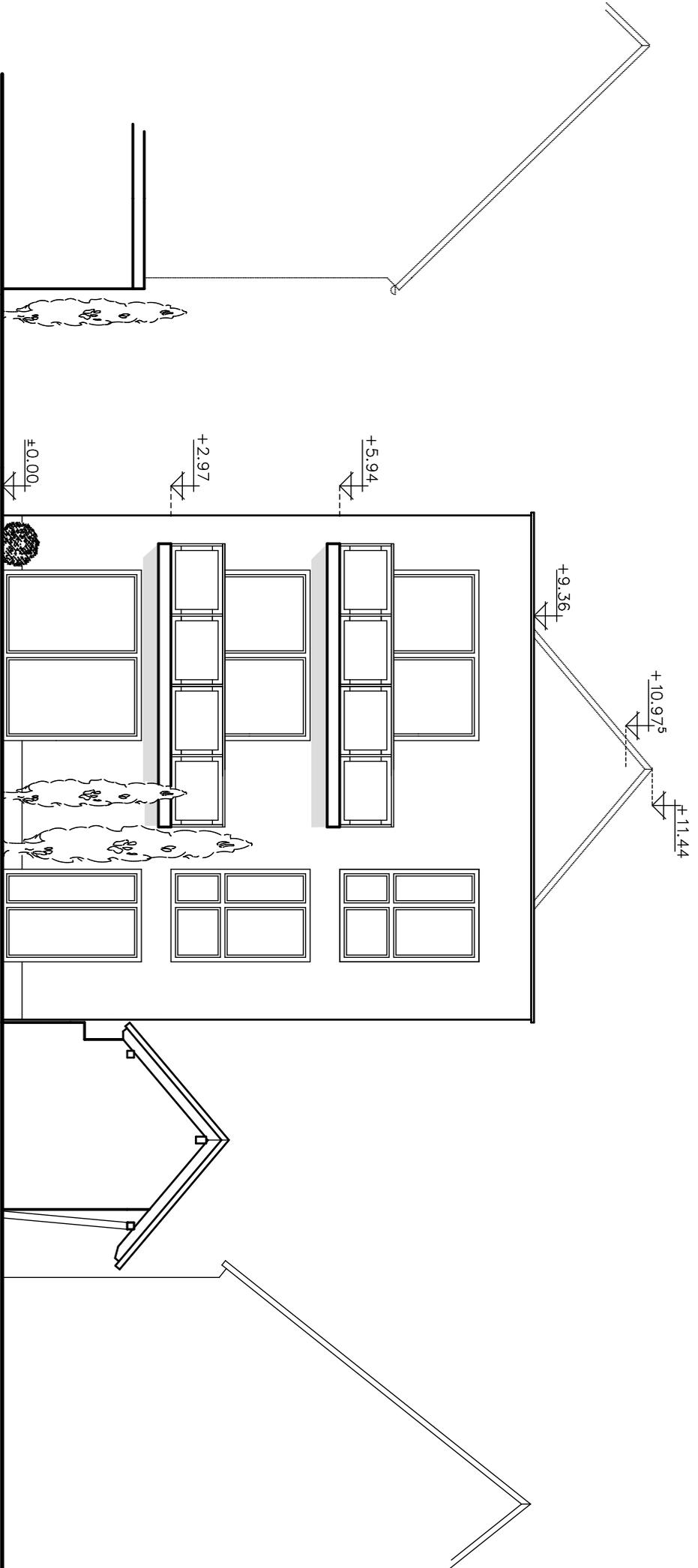




# OSTEN

NACHBAR  
JAKOBSTR. 14

GRENZE



SÜDEN

NACHBAR  
JAKOBSTR. 18

### Berechnung des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277

Bauvorh.: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten,  
3 Doppelparker und 6 Stellplätze, Jakobstraße 16, 76877 Offenbach

Bauherr : Queichtal Bau GmbH i. G., Vert. Manfred Monninger  
Horstring 12d, 76829 Landau

---

Kellergeschoss	( 6,69 x 16,98 <sup>5</sup> + 2,22 x 5,91 ) x 3,02	= 382,78 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	( 8,86 x 10,15 + 4,74 <sup>5</sup> x 6,80 + 8,86 x 11,50 ) x 2,97	= 665,53 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	( 8,86 x 10,15 + 4,74 <sup>5</sup> x 6,80 + 8,86 x 11,50 ) x 2,97	= 665,53 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	8,86 x 10,15 x 1,78 + $\frac{8,86 \times 3,72}{2}$ x 10,15 +( 4,74 <sup>5</sup> x 6,80 + 8,86 x 11,50 ) x 3,42	= <u>786,16 m<sup>3</sup></u>
	<b>Brutto Rauminhalt gesamt</b>	<b><u>2.500,00 m<sup>3</sup></u></b>

Aufgestellt:  
Edenkoben, den 19.12.2022  
geändert: 12.05.2023

---

### Aufstellung der Nutzfläche nach dem CAD-Programm

Bauvorh.: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten,  
3 Doppelparker und 6 Stellplätze, Jakobstraße 16, 76877 Offenbach

Bauherr : Queichtal Bau GmbH i. G., Vert. Manfred Monninger  
Horstring 12d, 76829 Landau

---

#### **Kellergeschoss**

Treppenhaus	10,04 m <sup>2</sup>
Keller 1	6,47 m <sup>2</sup>
Keller 2	6,43 m <sup>2</sup>
Keller 3	6,43 m <sup>2</sup>
Flur	11,22 m <sup>2</sup>
Waschen / Trocknen	13,25 m <sup>2</sup>
Keller 4	7,69 m <sup>2</sup>
Keller 5	7,68 m <sup>2</sup>
Keller 6	7,69 m <sup>2</sup>
Technik	<u>15,23 m<sup>2</sup></u> <u>92,13 m<sup>2</sup></u>

#### **Erdgeschoss**

Treppenhaus	9,42 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------

#### **Obergeschoss**

Treppenhaus	9,42 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------

#### **Dachgeschoss**

Treppenhaus	<u>9,42 m<sup>2</sup></u>
-------------	---------------------------

Nutzfläche gesamt 120,39 m<sup>2</sup>

Aufgestellt:  
Edenkoben, den 19.12.2022  
geändert: 12.05.2023

---

## Aufstellung der Wohnfläche nach dem CAD-Programm und der Wohnflächenverordnung

Bauvorh.: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten,  
3 Doppelparker und 6 Stellplätze, Jakobstraße 16, 76877 Offenbach

Bauherr : Queichtal Bau GmbH i. G., Vert. Manfred Monninger  
Horstring 12d, 76829 Landau

---

### **Erdgeschoss – Wohnung 1**

Gard.	3,98 m <sup>2</sup>
WC	2,14 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	33,91 m <sup>2</sup>
Abst.	3,75 m <sup>2</sup>
Flur	4,22 m <sup>2</sup>
Eltern	13,14 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Kind	11,91 m <sup>2</sup>
Freisitz (8,20m <sup>2</sup> x1/2)	<u>4,10 m<sup>2</sup></u>

**Wohnung 1 gesamt**                    **83,73 m<sup>2</sup>**

### **Erdgeschoss – Wohnung 2**

Gard.	5,45 m <sup>2</sup>
WC	2,75 m <sup>2</sup>
Abst.	3,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,69 m <sup>2</sup>
Kind	12,15 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	36,82 m <sup>2</sup>
Eltern	16,46 m <sup>2</sup>
Freisitz (15,00m <sup>2</sup> x1/2)	<u>7,50 m<sup>2</sup></u>

**Wohnung 2 gesamt**                    **91,32 m<sup>2</sup>**

---

### Obergeschoss – Wohnung 3

Gard.	3,98 m <sup>2</sup>
WC	2,14 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	33,91 m <sup>2</sup>
Abst.	3,75 m <sup>2</sup>
Flur	4,22 m <sup>2</sup>
Eltern	13,14 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Kind	11,91 m <sup>2</sup>
Balkon (8,20m <sup>2</sup> x ½)	<u>4,10 m<sup>2</sup></u>

**Wohnung 3 gesamt 83,73 m<sup>2</sup>**

### Obergeschoss – Wohnung 4

Gard.	5,45 m <sup>2</sup>
WC	2,75 m <sup>2</sup>
Abst.	3,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,69 m <sup>2</sup>
Kind	12,15 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	36,82 m <sup>2</sup>
Eltern	16,24 m <sup>2</sup>
Freisitz (15,00m <sup>2</sup> x ½)	<u>7,50 m<sup>2</sup></u>

**Wohnung 4 gesamt 91,10 m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss – Wohnung 5

Gard.	3,98 m <sup>2</sup>
WC	2,14 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	31,45 m <sup>2</sup>
Abst.	3,36 m <sup>2</sup>
Flur	4,22 m <sup>2</sup>
Eltern	11,81 m <sup>2</sup>
Bad	6,57 m <sup>2</sup>
Kind	10,54m <sup>2</sup>
Balkon (8,20m <sup>2</sup> x ½)	<u>4,10 m<sup>2</sup></u>

**Wohnung 5 gesamt 78,17 m<sup>2</sup>**

---

### **Dachgeschoss - Wohnung 6**

Gard.	7,08 m <sup>2</sup>
Abst.	2,96 m <sup>2</sup>
Bad	9,04 m <sup>2</sup>
Eltern	17,23 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen / Essen	35,37 m <sup>2</sup>
Office	10,01 m <sup>2</sup>
WC	2,28 m <sup>2</sup>
Balkon ( 15,00m <sup>2</sup> X ½ )	<u>7,50 m<sup>2</sup></u>

**Wohnung 6 gesamt                      91,47 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt                      519,52 m<sup>2</sup>**

Aufgestellt:  
Edenkoben, den 19.12.2022  
geändert: 12.05.2023

---