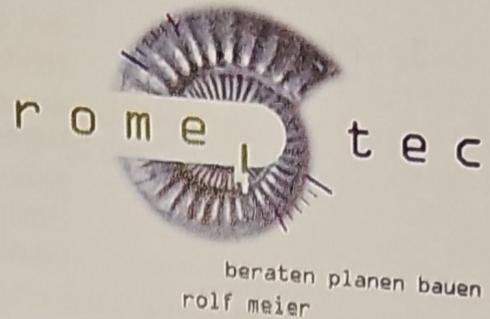


rome,tec GmbH
Rolf Meier
Rittergasse 10
97421 Schweinfurt
Tel. 09721 / 4754-225
Fax 09721 / 4754-226
Mobil 0170 / 1633456
info@rome-tec.de
www.rome-tec.de



BAUBESCHREIBUNG

(Stand: 01.02.2013)

27 Eigentumswohnungen in 97076 Würzburg - Lengfeld, Werner-v.-Siemens-Str. 51 d



1. Lage

Das Grundstück liegt in Würzburg - Lengfeld, Werner-v.-Siemens-Str. 51 d, in einem gewachsenem Wohngebiet. Eine gut ausgebaute Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen, Bushaltestelle etc. sind vorhanden und befinden sich in unmittelbarer Nähe. In absehbarer Zeit ist seitens der Stadt WÜ auch eine Straßenbahn-Linie geplant.

2. Erschließung

Die Straße ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom, Kabel- und Telefonanschluß sind vorhanden und werden im Zuge der Bauausführung in das Gebäude verlegt.

- Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um 4 Mehrfamilienwohnhäuser (KfW Effizienzhaus 70 - EnEV₂₀₀₉) mit 27 Wohnungen. Die Häuser bestehen aus einem Keller-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- sowie einem Dachgeschoß. Jede Wohnung hat 1 Balkon bzw. 1 Terrasse auf der Süd-West Seite. Ferner sind für jede Wohneinheit ein Tiefgaragenstellplatz und/bzw. ein oberirdischer PKW-Stellplatz (nur für 4-Zi. WE) vorgesehen. Den Erdgeschoßwohnungen sind Gärten als Sondernutzungsrechte zugeordnet.
3. Planung
 4. Bauweise
Das Haus wird in Massivbauweise, die Außenwände in Kalksandsteinmauerwerk, die Innenwände in Porenbeton- bzw. Kalksandstein-Mauerwerk errichtet. Fundamente werden in den erforderlichen Abmessungen in Beton bzw. Stahlbeton hergestellt. Unter der Bodenplatte kommt eine kapillarbrechende Kiesfilterschicht, mind. 10 cm, und darauf eine feuchtigkeitssperrende PE-Folie zum Einbau. Kellerumfassungswände bzw. Bodenplatte in WU-Stahlbeton. Die Geschoßdecken bestehen aus Stahlbeton mit erforderlicher Armierung und glatter Unterseite.
 5. Dachausbildung
Der Dachstuhl wird errichtet als Holzsparrenkonstruktion in Nadelholz, GK II, mit Imprägnierung gegen Schädlingsbefall und Schwammbildung. Die Eindeckung erfolgt mit Tondachpfannen, Farbe: ziegelrot (lt. Bebauungsplan). Zusätzlich wird eine Unterspannbahn mit Konterlattung eingebaut.
 6. Ausführung des Rohbaus
Die Ausführung des Rohbaus wird in der Hauptsache durch die statischen Erfordernisse, der EnEV sowie den DIN-Vorschriften des Wärme- und Schallschutzes bestimmt.
 7. Außenbleche
Für Blecheinfassungen, Verkleidungen und Abdeckungen sowie Rinnen und Fallrohre etc. wird Titanzinkblech verwendet.
 8. Außenwände
Im Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoß Kalksandsteine, 24 cm stark, mit WDVS-System nach EnEV; Oberfläche als Reibputz, in heller Farbe gestrichen. Im Kellergeschoß/Tiefgarage Stahlbetonwände aus WU-Beton.
 9. Mauerwerksabdichtung gegen Feuchtigkeit DIN 18337
Die Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt und erhalten zusätzlich eine vertikale Abdichtung (Elastische Dickbeschichtung auf Kunststoff-Bitumenbasis) mit vorgestellter Schutzplatte aus Styropor. Die horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt über Dichtungsmassen bzw. Mauersperrbahnen. Das Haus erhält eine Drainage aus gelochten Drainagerohren.
 10. Innenwände
In allen Geschoßen aus Kalksandsteinmauerwerk. Nichttragende Innenwände in Leichtbauweise als Metallständerwand. Kellertrennwände als Metallkonstruktion.
 11. Decken
In den Kellerräumen bleiben die Decken unbehandelt und werden nur geweißt, im Treppenhaus wird die Decke tapeziert und gestrichen. Alle Decken in den Wohngeschoßen werden mit Rauhfaser tapeziert und hell gestrichen.
 12. Wärme- und Schallschutz
Das Haus wird nach den zurzeit gültigen DIN-Vorschriften des Wärme- und Schallschutzes ausgeführt.

13. Fliesen- und Plattenbeläge

Fliesen nach Bemusterung.

Verlegeart: Kreuzverlegung rechtwinklig zu den Wänden,

Standardfliesenformat: in der Kantenlänge 20 bis 30 cm.

Materialpreis: 25,00 Euro/m², einschl. 19 % MWST.

Bodenfliesen: Verfugung in Grau,

Küche: Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsfläche ca. 60 cm hoch, maximal eine Fläche von 3,00 m².

Bad: Keramische Fliesen, im Bereich der Dusche, der Badewanne u. der Vorwandinstallation, beim Waschbecken und beim WC, bis ca. 10,00 m².
Keramische Fliesen, an den nicht gefliesten Wänden mit Fliesensockel.

WC (Wand): Keramische Fliesen bei Vorwandinstallation bis ca. 1,20 m.
Keramische Fliesen, an den nicht gefliesten Wänden mit Fliesensockel.

Terrassen/Balkone: Betonwerksteinplatten, geschliffen, Verlegeart gem.
Planung im Splittbett, auf Stelzlager, o. glw., einheitlicher Farbton gem.
Aussenraumplanung.

Durch Setzungen im Estrich kann in gefliesten Bereichen die Silikonfuge zwischen Wand- und Bodenbelag reißen. Dies stellt gemäß VOB keinen Mangel dar, sondern ist – falls dies auftritt – ein normaler Vorgang. (Silicon-Fugen sind Wartungsfugen).

14. Fenster

In den Wohnräumen kommen Kunststofffenster und Fenstertüren eines Markenherstellers (GEALAN S 8000) zum Einbau. Alle Fenster werden mit verdeckt liegendem Einhanddreh- bzw. Drehkippschlag, 2-Punkt-Sicherheitsverriegelung und 3-fach Isolierverglasung (k-Wert 0,7, Ug-Wert 0,96) ausgeführt. Durch getrennte Innenkammern (5-Kammersystem) und drei umlaufenden Dichtungen besitzen die Profile optimale Isolationseigenschaften und bieten eine gute Wärmedämmung; die raumseitige Schwitzwasserbildung wird somit vermieden. Bei den 2-flg. Türen zur Terrasse/Balkon wird ein Flügel als Dreh- und der andere als Drehkipp-Flügel ausgeführt. Alle übrigen Fenster in Drehkipp-Ausführung. Die Kellerfenster werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehflügel ausgeführt. Farbe: Außen: Weiß; Innen: Weiß.

15. Rollläden

Alle Fenster in den Wohngeschoßen erhalten Kunststoffrollläden.
Die Rollladenkästen werden als raumseitig geschlossene Konstruktion ausgeführt.

16. Türen

Die Hauseingangstür besteht aus einer Aluminiumkonstruktion mit Sicherheitsglasfüllungen. Die Haustür wird mit elektrischem Türöffner, Zylindereinsteckschloß, Fünffachverriegelung und Stoßgriff ausgestattet.
Im festverglasten Seitenteil befindet sich die Klingel- bzw. Briefkastenanlage.
Es wird eine Zentral-Schließanlage eingebaut. Als Innentüren werden folierte Fertigtüren (CPL) mit Röhrenspanstreifen-Mittellage, einschl. Zargen mit dreiseitiger Gummidichtung, normal hoch, eloxierte Leichtmetall-Drückergarnituren, Ausführung in Weiß (alt. Buche oder Ahorn), eingebaut.
Wohnungseingangstüren zusätzlich mit Schallschutztürblatt, mit eingebauter Bodendichtung, Doppelfalzdichtung mit 2 Dichtungen, Vollspaneinlage, Mehrfachverriegelung und starkem Schließblech. Wo von der Baubehörde feuerhemmende bzw. feuerbeständige Türen vorgeschrieben werden, erfolgt die Ausführung in Stahlblech, farbig gestrichen. Die Kellertüren werden mit einem Zylinderschloß passend zur Schließanlage versehen.

17. Maler- und Tapezierarbeiten

KG: Wände:
Decken:
Decke im Vorraum:

Anstrich mit Dispersionsfarbe (Farbton Weiß)
Anstrich mit Dispersionsfarbe (Farbton Weiß)
Raufaser mit Anstrich aus Disp.-Farbe

EG-DG:

Wände:
Decken:

Anstrich mit Dispersionsfarbe (Farbton Weiß)
Raufaser mit Anstrich aus Disp.-Farbe (Farbton Weiß)

18. Fußböden

Alle Wohn- und Schlafräume sowie die Dielen werden mit Design-Bodenbelägen (PVC), Materialpreis 25,- €/m² einschl. 19 % MWST, einschl. Sockelleisten und Vorbereitung des Untergrundes, fertig verlegt. Abstellraum, Bad und Küche in allen Geschossen erhalten keramische Fliesen mit Fliesensockel, Materialpreis 25,- €/m² einschl. 19 % MWST. Wahlweise kann in der gleichen Preisklasse auch Parkett, Laminat oder Kork gewählt werden. Die Kellerräume erhalten einen Zementestrich mit Anstrich.

19. Treppen

Vom Keller- bis zum Dachgeschoß: Betonkonstruktion mit Natursteinbelag (Jura-Marmor) belegt. Das Treppengeländer ist als Stahlstabgeländer mit Pulverbeschichtung/Anstrich und Edelstahl-Handlauf, vorgesehen.

20. Heizung

Die Anlage wird mit einem Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) und Multifunktionsschichtspeichern zur Warmwasserbereitung betrieben. Sie ist mit einer witterungsgeführten, elektronischen Regelanlage ausgestattet und wird von dieser gesteuert. Zum Einbau kommt in allen Räumen eine Fußbodenheizung (außer Abstellraum bzw. innenliegenden WC's). Die beheizten Räume haben Einzelraumsteuerung. Die Badezimmer erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper. Die Heizkostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung separat über elektronische Wärmemengenzähler in der Wohnungsstation, die vom Nutzer geleast werden. Alle Leitungen werden, soweit möglich, unter Putz bzw. in den Installationsschächten verlegt (außer im Kellergeschoß) und erhalten eine Wärmedämmung nach DIN bzw. Wärmeschutzverordnung.

21. Sanitär

Das anfallende Schmutzwasser wird in schallgedämmten Kunststoffrohren in Installationsschächten und unter das Kellergeschoss geführt. Die Anbindung in HT-Kunststoffrohr. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz. Im Gebäude: Steigleitungen in Edelstahl und die Anschlussleitungen in Kunststoff- oder Mehrschichtenverbundrohr. Der Verbrauch wird über Zähler erfasst, die durch den Nutzer geleast werden. Jeder Trockenraum erhält einen KW-Anschluss mit einem Stahlausgussbecken für die Reinigung der Allgemeinflächen. Im Kaltwasserauslaufhahn ist ein Kaltwasserzähler eingebaut. Alle Warmwasserleitungen erhalten eine Wärmedämmung nach DIN. Die innenliegenden Bäder/WC's erhalten eine elektr. Raumentlüftung. Die Sanitärausstattung im Einzelnen (Farbe der Objekte: weiß, Fabrikat Optimax, Ausstattung: Serie Optiset):

Bad:

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Marke FORMAT, 60 cm
- 1 Einhandmischbatterie, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE, mit Excenterablaufgarnitur
- 1 Ablaufsiphon, verchromt
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, Marke FORMAT
- 1 WC-Sitz mit Deckel

- 1 Acryl-Badewanne, 170/75 cm, Marke FORMAT
- 1 Wannen-Einhandmischbatterie, UP, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE, mit Brausegarnitur, Metaflexschlauch und Handbrause

Alternativ:

- 1 Einlaufrinne, verchromt, für bodengleiche Dusche, 90 x 90 cm
- 1 Dusch-Einhandmischbatterie, UP, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE
- 1 Duschgarnitur, verchromt, mit Metaflexschlauch und Handbrause

WC:

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Marke FORMAT, 45 cm
- 1 Einhandmischbatterie, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE, mit Excenterablaufgarnitur
- 1 Ablaufsiphon, verchromt
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, Marke FORMAT
- 1 WC-Sitz mit Deckel

Küche:

- 1 Küchenanschluß mit 2 Eckventilen, davon 1 Kombieckventil für Spülmaschinenanschluß, verchromt
- 1 Entwässerungsmöglichkeit

Wasch- und Trockenraum im Keller (Nur Haus 1-3):

Für jede Wohnung:

- 1 Wasseranschluß für Waschmaschine mit Wasserzähler
- 1 Entwässerungsmöglichkeit
- 1 Anschlußmöglichkeit für Abluftschlauch eines Wäschetrockners

Außen:

- 4 Gartenwasseranschlüsse für Gemeinschaftseigentum
- 1 Gartenwasseranschluß, jeweils für Sondernutzungsrecht pro EG-WE

22. Elektro

Die Elektroinstallation wird in den Wohnräumen unter Putz ausgeführt. Schalterprogramm Busch-Jaeger REFLEX SI, Farbe: alpinweiß, oder gleichwertig. Im Kellergeschoß erfolgt der Einbau mit NYM-Mantelleitungen als offene Rohrinstallation. Ausstattung im Einzelnen:

Kellerräume:

Die jeweiligen Wohnungskeller werden an die Zähler der einzelnen Wohneinheiten angeschlossen.

- 1 Deckenauslaß mit Schalter und Steckdose je Kellerraum

Wasch- und Trockenraum:

- 1 Steckdose für Waschmaschine mit eigenem Stromkreis
- 1 Steckdose für Wäschetrockner mit eigenem Stromkreis
- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß

Abstellraum:

- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß
- 1 Steckdose

Diele:

- 1 Tasterschaltung (3 Schalter)
- 1 Deckenauslaß
- 1 Steckdose

Wasser
- Wasser

Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Wasser
- Wasser

Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser
- Wasser

Wasser
- Wasser

Küche:

- 1 Ausschaltleitung
 - 1 Deckenauslaß
 - 8 Steckdosen
 - 1 Steckdose für Spülmaschine mit eigenem Stromkreis
 - 1 Herdanschlußdose
- Die Küchen sind ausschließlich für den Betrieb von Dunstabzugshauben als Umluftgeräte möglich.

Wohn- und Esszimmer:

- 1 Serienschalter
- 2 Deckenauslässe
- 10 Steckdosen
- 1 TV-Anschlußdose
- 1 Telefon-Anschlußdose
- 1 Haussprechanlage

Elternschlafzimmer:

- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß
- 6 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Kinderzimmer:

- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß
- 4 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Bad:

- 1 Deckenauslaß
- 1 Wandauslaß
- 1 Serienschalter
- 2 Steckdosen

Balkon/Terrasse:

- 1 Kontroll-Ausschaltleitung
- 1 Wandauslaß
- 1 Steckdose mit Abdeckung

Außenbereich:

- 1 Sprechstelle für Außensprechanlage mit Klingeltaste pro Haus
- Jedes Haus erhält einen Türlautsprecher an der Hauseingangstüre mit Klingeltastern und Namensschildern. Unmittelbar vor der Wohnungseingangstüre befindet sich ein zusätzlicher Klingeltaster.

Telefonvorbereitung:

- In jeder Wohnung wird ein Telefonhauptanschluß vorgesehen.

TV-Anschluß:

- Die TV-Steckdosen werden an das Kabelnetz der Telekom angeschlossen;
- Jeder Wohn- u. Schlafräum erhält einen Telefon- u. einen TV-Anschluss.

Treppenhaus-, Keller- u. Flurbeleuchtung:

- Decken- bzw. Wandleuchten in erforderlicher Anzahl. Die Steuerung erfolgt mittels Treppenhausautomaten. Außenleuchte mit Bewegungsmelder im Bereich des Hauszuganges.

23. Außenanlagen Die KFZ-Stellplätze, der Müllplatz, die Garagenzufahrt, Balkon und Terrassen sowie der Zugang zu den Häusern werden mit Betonplatten bzw. Betonpflaster/Rasenfugenpflaster im Splittbett auf Schotterunterkonstruktion verlegt.
Die restlichen Grundstücksteile werden mit dem vorhandenen Mutterboden belegt. Die Gestaltung der Gemeinschaftsgartenanlage erfolgt durch den Gärtner bzw. Gartenarchitekten. Die Sondernutzungsrechte der EG-WE erhalten nur eine Bodenbearbeitung. Sämtliche Pflanzarbeiten sind hier vom Erwerber zu erbringen.
24. Tiefgarage Alle Wohnungen erhalten einen Tiefgaragenstellplatz. Allen 4-Zi. Wohnungen wird außerdem ein oberirdischer PKW-Stellplatz zugeteilt. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über eine ampelgesteuerte Rampe. Das Garagentor wird als Stahlgittertor mit Fluchttür nach außen ausgeführt.
25. Müllbeseitigung Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Mülltonnen werden im Außenbereich an der Grundstücksgrenze, unmittelbar an der Zufahrt, aufgestellt und verwahrt. Der Müllplatz erhält einen Sichtschutz.
26. Änderungen Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, gesetzliche Auflagen nach Vertragsabschluss bleiben vorbehalten; ebenso Änderungen in der Planungs- und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als notwendig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das Bauwerk auswirken.
27. Sonstiges Eingezeichnete Möblierungen, Bepflanzungen usw. in den Plänen dienen zum besseren Verständnis u. sind nicht Gegenstand der Leistung des Veräußerers. Bei Abweichungen der Darstellung in den Plänen von der Baubeschreibung hat in jedem Falle die Baubeschreibung Vorrang. Die angegebenen Maße und Massen sind Ca.-Angaben. Für geringfügige Veränderungen der Wohn-/Nutzflächen (z.B. durch den sich während der Bauzeit als notwendig erweisenden Einbau von Installationsschächten u. ä.) können vom Erwerber keine Ansprüche gegen den Veräußerer gestellt werden.
Die Wahlmöglichkeit zwischen den verschiedenen Ausstattungsvarianten gemäß vorstehender Baubeschreibung entfällt, soweit im Zuge des Baufortschrittes vom Veräußerer eine Auswahl getroffen werden mußte.
Ausführungsdetails, die Stand der Technik sind, aber noch keine DIN-Norm, wie z.B. bodengleiche Türschwellen nach außen, werden ausdrücklich anerkannt.
28. Sonderwünsche Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen sind, soweit technisch durchführbar, möglich. Sie müssen jedoch rechtzeitig bekanntgegeben werden und bedürfen der Zustimmung des Veräußerers.

Schweinfurt, den _____

(Käufer)

rome,tec GmbH