



**S77 PROJEKT GMBH**

## **BAUBESCHREIBUNG**

3 Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohnungen (nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2020)  
Felkestrasse 52, 65582 Diez. Postalische Adresse später: Felkestrasse 52 (Haus 1), 52a  
(Haus 2), 52b (Haus 3)

Projektname: The View 4.0

### **Allgemeine Beschreibung**

Schlüsselfertiger Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser (nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2020) mit je 5 Eigentumswohnungen (gesamt 15 Wohnungen), 19 Außenstellplätzen, sowie pro Haus einem Keller inkl. einem Kellerraum pro Wohnung sowie Hausanschlußraum und Abstellraum.

Unterstände für Mülltonnen sind pro Haus in der Nähe der Haupteingänge geplant. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Die Baubeschreibung beruht auf der aktuellen Genehmigungsplanung. Die Baugenehmigung wurde am **11.05.2023 erteilt**.

### **1. Enthaltene Leistungen:**

Die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen, sowie den Kellern und der Außenanlagen, gemäß der Baubeschreibung ohne Sonderbauteile und Sonderausstattungen. Erschließungskosten sowie Hausanschlüsse für Strom, Kanal, Wasser und Telefon. Baugenehmigung, Bauleitung, Statik, Prüfstatik, Brandschutz, Fachingenieur- und Architektenleistungen sowie die Gebühren hierfür. Ferner auch die Vermessungsgebühren. Baunebenkosten wie Baustelleneinrichtung mit Bauwasser und Baustrom, Absperrgitter etc. und die Verbrauchskosten hierfür bis zur Hausabnahme.

### **1.1 Nicht enthaltene Leistungen:**

Die Kosten für die Anmeldung und Freischaltung von Telefon und Internet. Die Wohnungen werden nicht tapeziert, eine Q3 Putzoberfläche, weiss gestrichen ist im Kaufpreis enthalten. Sofern irgendwelche Einrichtungen wie z. B. Küchen in den Plänen zu sehen sind, dient dies lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit.

**S77 GmbH**, Ste.-Foy-Str. 14, 65549 Limburg, Tel: 06431 / 972 93 | Mobil: 0151 / 16974 809

E-Mail: [schmitt@msa-architektur.de](mailto:schmitt@msa-architektur.de) | Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl. Ing. (FH) Sebastian Schmitt

Steuernummer: 020 243 92579, Sitz Limburg a.d. Lahn, Amtsgericht Limburg HRB 6967

Ausgenommen sind auch sämtliche Lampen inkl. Leuchtmittel. Zum Teil sind Sonderausstattungen (in der folgenden Baubeschreibung näher beschrieben) nicht enthalten und nur gegen Aufpreis erhältlich.

## **1.2 Planungsänderungen**

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen beteiligter Behörden oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten. In den Hauswirtschaftsräumen kann es zu Positionsänderungen der dort untergebrachten, technischen Anlagen (Heiz- oder Elektrotechnik) kommen. Die Haustechnikplanung kann von der Architektenplanung (jetziger Stand) abweichen. Etwaige Änderungen werden von den jeweiligen Fachunternehmen (Sanitär- und Heizungsbauer, sowie Elektrotechniker) selbstständig vorgenommen.

## **2. Gebäudedaten**

### **2.1 Pläne**

Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Ansichten, Grundrissen und Schnitten sind im Anhang ersichtlich. (*Raum- und Flächenangaben, Gebäudespezifische Pläne siehe **Anlage I***)

### **2.2 Schallschutz**

Für die Wohnungen werden die Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 Beiblatt 2 berücksichtigt. Unsere Schallschutzausführung ist höherwertig als die gesetzlich geforderte.

### **2.3 Energetischer Standard**

Es wird das aktuelle Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG 2020) zugrunde gelegt (*siehe vorläufiger Energieausweis, **Anlage II***)

### **2.4 Brandschutzstandard**

Die Gebäude sind nach aktuellsten Brandschutzauflagen erstellt worden.

## **3 Baukonstruktion**

### **3.1 Rohbau/Erdarbeiten**

Abheben des Mutterbodens im notwendigen Bereich mit seitlicher Lagerung getrennt nach Bodenarten. Ausheben der Baugruben bzw. der Fundamente und seitliches Lagern des Aushubmaterials zur späteren Hinterfüllung der Arbeitsräume. Abfahren des überschüssigen

Bodens. Verfüllung der Baugruben mit lagenweiser Verdichtung. Einbau des zwischengelagerten Oberbodens und Grobplanie des Mutterbodens.

Die Entwässerungen erfolgen nach den genehmigten Entwässerungsplänen im Trenn- bzw. Mischsystem nach DIN bzw. nach örtlicher Vorschrift. Sämtliche Leitungen werden im erforderlichen Querschnitt ausgeführt.

Rohrgrabenaushub für Entwässerungsleitungen unter der Erdgeschossplattensohle.

Verlegen der sanitären Grundleitungen und Entwässerungsleitungen aus PVC bis zum Kontrollschacht und weiter an das örtliche Kanalnetz.

Regenstandrohre bis auf Sockelhöhe aus PVC.

Die Sicherung gegen Grund- und Tagwasser erfolgt nach örtlicher Erfordernis. Falls notwendig werden Drainageleitungen mit Kiespackung und Vlies um das Haus verlegt.

Die Gründung wird entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Unter der Bodenplatte der Tiefgarage wird eine Kies- oder Schotterfilterschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebracht, nach statischen und hydrologischen Erfordernissen.

Decken und Wandstärken, Materialwahl, Stahlbewehrungen sowie Beton und Mörtelgüte werden entsprechend den statischen Berechnungen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

### 3.2 Wände

#### **Kelleraußenwände:**

Stahlbeton (Beton C25/30) Elementwandtafeln, nach DIN EN 13369 und DIN EN 14992, d=25cm, laut Vorgaben der Statik, des Wärme- und Schallschutzes.

#### **Geschoßaußenwände:**

Außenmauerwerk in Kalk-Sandstein (KS) - Mauerwerk, d=17,5cm, KS 20 / DBM – 2.0 (laut statischen Anforderungen). Dämmung mittels WDV System, Stärke ca. 14cm (*laut Vorgaben des Wärmeschutzes*) inkl. vollflächigem Gewebe sowie Oberputz im 2-3mm Körnung.

#### **Geschoßinnenwände:**

Alle nicht tragenden Innenwände aus Trockenbauwand, 12,5cm, doppelt beplankt, Schallabsorbierend optimiert, Stöße gespachtelt und geschliffen. An erforderlichen Stellen (Küchen, Bereiche für Hängeschränke, Bereiche für Handwaschbecken etc.) werden statisch erforderliche Unterkonstruktionen mit eingebracht (zum Beispiel OSB Platten oder gleichwertig)

Alle tragenden Innenwände (17,5cm sowie 24cm) aus Kalk-Sandstein KS 20 / DBM – 2.0, laut Vorgaben der Statik, des Wärme- und Schallschutzes.

#### **Wohnungstrennwände:**

d=24cm, Kalk-Sandsteine, KS 20 / DBM – 2.0, laut Vorgaben der Statik, des Wärme- und Schallschutzes. Zum Teil können Wohnungstrennwände auch aus STB (d=25cm) bestehen.

### **Wände Treppenhaukern sowie Fahrstuhlschacht:**

Stahlbeton (Normalbeton C25/30) Elementwandtafeln nach DIN EN 13369 und DIN EN 14992, d= 25cm, (bzw. laut Vorgaben der Statik, des Wärme- und Schallschutze)

Alle Innenwandflächen (EG – DG) werden mit einem Maschinenputz, Stärke i.M. 1,5 cm, aus Gips versehen und in Q3 Qualität geglättet sowie weiß gestrichen. Auch bei der Q3 Oberfläche sind bei Streiflicht sichtbar werdende Abzeichnungen und Schattenbildungen nicht auszuschließen. Grad und Umfang solcher Abzeichnungen sind gegenüber der Q2 Oberfläche geringer.

Ausgenommen sind die gemauerten Wände in Feuchträumen, sie erhalten einen Kalkgips- oder Zementmörtel mit entsprechender Zulassung für Nass- Feuchträume. Die nicht gefliesten Wand-Restflächen in den Bädern werden in Q3 Qualität gespachtelt und geglättet.

Alle Innenwände sowie die Deckenunterseite der Keller verbleiben in Sichtbeton.

### **Aufpreispflichtige Zusatzleistungen:**

1. pro m<sup>2</sup> Innenwandfläche mit Malervlies vollflächig tapeziert auf im Preis enthaltener Q3 Oberfläche = 38,50 eur/m<sup>2</sup> Aufpreis
2. pro m<sup>2</sup> Innenwandfläche mit Rauhfaser auf im Preis enthaltener Q3 Oberfläche tapeziert = 18,50,- eur/m<sup>2</sup>

### **3.3 Geschossdecken**

Alle Decken nach statischer Erfordernis. Decke über KG als Massiv- oder Filigranplattendecke in Stahlbeton.

Die Decke über den Kellern verbleiben in Sichtbeton unbearbeitet.

Die Decke über KG wird im Bereich des Treppenhauses und des Aufzuges unterseitig mit entspr. zugelassener Wärmedämmung gedämmt (laut den Anforderungen des Wärmeschutznachwieses)

Alle übrigen Decken (Decken über EG – DG) werden in Q3 Qualität gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.

### **3.4 Terrassen (EG), Balkone (OG) sowie Dachterrassen (DG)**

Balkone und Dachterrassen werden als Stahlbetonmassivdecken ausgeführt.

Wärmedämmungen erfolgen entsprechend der Anforderungen des Wärmeschutznachweises.

Abdichtung gegen Feuchtigkeit erfolgt nach DIN. Als Standardbodenbelag ist ein Belag aus keramischen Terrassenplatten, 60 x 60cm, d= 2.0cm , Farbe: mittelgrau

**(129,00,- eur/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung)** mit inkl. entsprechender Alu- Unterkonstruktion im Kaufpreis enthalten.

*(Musterplatten im Büro begutachtbar)*

### **3.5 Dachkonstruktion, Dachdämmung und Dachdeckung**

Flachdach bestehend aus einer Stahlbetondecke laut Vorgaben der Statik, des Wärme- und Schallschutzes.

Aufbau (von oben)

- 2-lagige Bitumendachbahn
- Gefälledämmung mit mind. 2% Gefälle, Wärmeleitgruppe mind. 035 oder besser (laut Wärmeschutz)
- Dämmung (Styrodur), im Mittel mind. 200mm (laut Vorgaben des Wärmeschutznachweises) Wärmeleitgruppe mind. 035 oder besser
- Dampfsperre, Schweißbahnen
- Voranstrich auf STB auf waagerechten sowie senkrechten Flächen
- Stahlbetondecke laut Vorgaben der Statik, des Wärme- und Schallschutzes.

Sämtliche Fallrohre, Blechverkleidungen, evtl. Attikableche sowie sonstige

Entwässerungselemente (Rinnen etc.) werden aus verzinktem Blech hergestellt.

Fallrohre, dimensioniert und hergestellt gemäß der Dachdeckerrichtlinien, angeschlossen an Standrohre aus PVC, mit Anschluss ans örtliche Abwassernetz.

### **3.6 Treppenhaus**

Treppenläufe in Stahlbeton C 25 / 30 (STB Fertigteile), Laufstärke nach statischen Anforderungen, Untersicht verputzt oder glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Der Handlauf des Treppengeländers wird in Edelstahl ausgeführt, das Geländer selbst besteht aus Stahl, lackiert.

Die Laufflächen der Treppen werden mit den gleichen Fliesen belegt die auch auf dem Treppenhausboden zum Einsatz kommen.

### **3.7 Balkongeländer (EG, OG), sowie Geländer Dachterrassen DG**

Sämtliche Geländer der Balkone, oder Dachterrassen im DG werden aus Stahl gefertigt (pulverbeschichtet, Farbe ähnlich Aussenfarbe der Fenster)

### **3.8 Personenaufzug für max. 8 Personen, 630 kg Tragkraft**

Ausführung: Aufzugsschacht nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton, unter Berücksichtigung des Schallschutzes.

Behindertenfreundlicher Personenaufzug mit einseitigen Zuladungen, Haltepunkten auf jeder Ebene. Seilzug ohne Maschinenraum.

Verkleidung der Schachttüren und Türrahmen: Edelstahl, Ausstattung der Aufzugskabine: LED Einbaustrahler 12 V, Handlauf rund, Kabinenwände und Türzarge in Edelstahl, Spiegel halbhoch auf Rückwand. Hersteller Fahrstuhl: Firma Mayland (oder gleichwertig)

**S77 GmbH**, Ste.-Foy-Str. 14, 65549 Limburg, Tel: 06431 / 972 93 | Mobil: 0151 / 16974 809

E-Mail: [schmitt@msa-architektur.de](mailto:schmitt@msa-architektur.de) | Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl. Ing. (FH) Sebastian Schmitt

Steuernummer: 020 243 92579, Sitz Limburg a.d. Lahn, Amtsgericht Limburg HRB 6967

### 3.9 Verdunkelung/Sonnenschutz

Alle Verschattungen für die Wohnungen WAREMA Raffstoren oder gleichwertig (zum Beispiel: C80, randgebördelte Lamellen 60/80mm inkl. 230V Antrieb, Schienensystem FSCH 27 x 75mm)

Farbe Lamellenbehang: RAL 9006 Weißaluminium matt

Farbe Schienensystem: RAL 9007 Graualuminium fs

Farbe Endschiene: RAL 9006 Weißaluminium matt

Die Fenster in den Treppenhäusern erhalten keine Verschattungsmöglichkeiten.

## 4 Innenausbau

### 4.1 Fenster, Balkontüren, Festverglasungen, sowie Hebe-Schiebe-Elemente

Sämtliche Fenster aus Kunststoff, **3-fach verglast**, Marke FEBA (od. glw.), nach DIN EN 12608. Dämmwert  $U_w = 0,72W/(m^2K)$  in Kombination der zur Verwendung kommenden Dreifach-ISO Wärmeschutzverglasung mit warmer Kante ( $U_g = 0,6W/(m^2K)$ ), Dichtungen: schwarz, insg. 3 Dichtebenen.

Raffstorekasten: ROKA TOP® 2 Shadow WDVS C 80 ES - SL

Rahmenfarbe außen: Metbrush Quarzgrau (oder ähnlich), Rahmenfarbe innen: Weiß (RAL 9016, **oder wahlweise gleich der Außenfarbe gegen Aufpreis!**)

Beschläge: Safe Home Standard Beschlag, diverse Sicherheitsschließbleche inkl.

Anbohrschutz. Diese Beschlaglösung hat die RC2 Anforderung bestanden. Höherer Einbruchschutz gegen Aufpreis möglich.

Zum Teil Dreh-Dreh-Kipp, Festverglasungen sowie Hebe-Schiebe Elemente. Zum Teil mit Fix-Unterlicht (Ausfallschutz).

Bemusterung erfolgt beim Bauträger. Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium hergestellt (inkl. Antidröhnstreifen), Farbe RAL 9006 (Weißaluminium). Die Innenfensterbänke (wo vorhanden) werden entsprechend in weiß ausgeführt.



(Fensteransicht von innen)



(Fensteransicht von aussen)

S77 GmbH, Ste.-Foy-Str. 14, 65549 Limburg, Tel: 06431 / 972 93 | Mobil: 0151 / 16974 809

E-Mail: [schmitt@msa-architektur.de](mailto:schmitt@msa-architektur.de) | Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl. Ing. (FH) Sebastian Schmitt

Steuernummer: 020 243 92579, Sitz Limburg a.d. Lahn, Amtsgericht Limburg HRB 6967

## 4.2 Zimmertüren

### 4.2.1. Schacht-, Technikraum- und Brandabschnittstüren

Die Schacht-, Technikraum- und Brandabschnittstüren werden als T30 Stahltüren, gemäß geltenden Vorschriften und Anforderungen in erforderlicher Größe und Qualität, ausgeführt.

### 4.2.2. Zimmertüren / Innentüren

Alle Zimmer/Innentüren im Format b=88,5cm x h=213,5cm, Blockzarge, weiß, eckig, Marke Ringolit (od. gleichwertig) CPL R2. In untergeordneten Räumen zum Teil b=76,0cm x h=213,5cm. Inklusive Türgriffe, in den Nassbereichen (Bäder, WC`s) abschließbar von innen. **(475,00,- eur/Tür inkl. Zarge, Einbau sowie Türdrücker).**

### 4.2.3. Wohnungseingangstüren

Wohnungstüren in gehobener Ausführung von Ringolit (oder gleichwertig), CPL glatt weiß mit Kante R2, inkl. Absenkbarer Bodendichtung, b=101,0cm x h= 213,5cm, selbstschließend, einbruchhemmend, weiß, Blockzarge, eckig. WK Klasse 2, eine Schliessanlage ist vorgesehen.



(Beispiel Standard Innentür)



(Beispiel Standard Türdrücker)

## 4.3 Hauseingangstür

Hauseingangstür (AT 95 – System Schüco, 95mm oder glw.), einflügelige Tür, flügelüberdeckend inne und außen.

**S77 GmbH**, Ste.-Foy-Str. 14, 65549 Limburg, Tel: 06431 / 972 93 | Mobil: 0151 / 16974 809  
E-Mail: [schmitt@msa-architektur.de](mailto:schmitt@msa-architektur.de) | Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl. Ing. (FH) Sebastian Schmitt  
Steuernummer: 020 243 92579, Sitz Limburg a.d. Lahn, Amtsgericht Limburg HRB 6967

Außenfarbe: RAL 9007 FS (oder ähnlich)  
Innenfarbe: RAL 9016, evtl. Innenfarbe wie Außenfarbe  
Stoßgriff Edelstahl, Farbe RAL 9005 Matt, l= 1800mm

Schallschutzklasse II, Wärmeschutz nach EnEV (0,84 W/m<sup>2</sup>K), Zylinderschloss mit Anbohrschutz, eine Schliessenanlage ist vorgesehen. E-Öffner mit Tagesentriegelung und Kabel.

#### 4.4 Bodenaufbau

In allen Wohngeschossen: schwimmender Calciumsulfatheizestrich oder Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung entsprechend (EN 13813) nach DIN 18560.  
Estrich in den Nassräumen, sowie Treppenhäuser, Mieterkeller, Eingangsbereich sowie Technikbereichen als Zementheizestrich zum Teil mit und ohne Fussbodenheizung auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung entsprechend (EN 13813) nach DIN 18560.  
Im EG befindet sich auf der Bodenplatte eine Feuchtigkeitssperre (zum Beispiel Knauf Katja o.ä.). Die Keller erhalten einen Bodenbelagsanstrich in grau (Kellerbodenfarbe od. gleichwertig)

#### 4.5 Bodenbeläge

Eingangsbereiche, Treppen und Podeste:

Die Eingangsbereiche, die Treppenhäuser und ihre Podeste werden mit mittelgrauen Fliesen im Format 60 x 60 ausgestattet.

Bodenbeläge aller Wohn-, Ess-, Schlafräume sowie Eingangsbereiche und Küchen:

**Im Preis enthalten:**

Echtholzparkett, Landhausdiele Eiche, Natur, geölt, 13,5mm dick, 2200mm x 180mm inkl. Kleber und Verlegung sowie montierter Fußleiste (weiß) = **109,50 eur/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung**

**Es gibt die Möglichkeit zwischen weiteren, aufpreispflichtigen Holzböden zu wählen. Dazu bitte einen Termin mit dem Bauträger vereinbaren!**

#### Bodenbeläge aller Bäder:

Sofern vertraglich nicht anders vereinbart sind im Festpreis Fliesen im Wert vom **109,50 €/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung** (Preis inkl. Montage, Silikonarbeiten, Abdichtungen etc.)

Gefliest werden:

Bäder, Gäste-WCs (sofern gesondert vorhanden), Abstellräume.

Die Küchenböden können optional gefliest werden, ein Übergang zw. Bodenfliesen und Holzparkett wird mittels Dehnfuge hergestellt.

Die Verlegeleistung für die Wand- und Bodenfliesen, in einem Format von 80/80 cm (oder gleichwertig) Farbe= Betongrau oder Sandbeige, sind im Festpreis enthalten. Die Verfugung der Fliesen erfolgt bei Wänden und Böden in Zementgrau. Alle gefliesten Böden erhalten

S77 GmbH, Ste.-Foy-Str. 14, 65549 Limburg, Tel: 06431 / 972 93 | Mobil: 0151 / 16974 809

E-Mail: [schmitt@msa-architektur.de](mailto:schmitt@msa-architektur.de) | Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl. Ing. (FH) Sebastian Schmitt  
Steuernummer: 020 243 92579, Sitz Limburg a.d. Lahn, Amtsgericht Limburg HRB 6967

Sockelfliesen, die aus den Bodenfliesen geschnitten werden.

Wände Bad:

Der Duschbereich wird geschoßhoch gefliest. Die restlichen Wandbereiche werden nur im Bereich der Waschtische in eine Höhe von 1,20m (verschiedene Breiten) gefliest. Die WC Spülkästen werden vollständig gefliest.

Wände Gäste-WC (sofern vorhanden):

Die Wandbereiche, in denen sich die Sanitärobjekte befinden, werden ca. 1,20 m hoch gefliest. Die nicht gefliesten Wandflächen in den Bädern erhalten eine Q3 Putzoberfläche.

Alle Kanten ohne mit maximal minimalistischen VA Leisten.

Wo möglich können gegen Aufpreis (**500,- eur pauschal pro Stück**) Rücksprünge in den Duschrückwänden als Ablagemöglichkeit für Dusch- und Badutensilien realisiert werden. Die Bodenbeläge der Mieterkeller sowie die Beläge der Technikräume in den Kellern erhalten einen grauen wasserfesten Bodenanstich.

**Es gibt die Möglichkeit zwischen weiteren, aufpreispflichtigen Fliesen für Boden- oder Wandflächen zu wählen. Dazu bitte einen Termin mit dem Bauträger vereinbaren!**

## 5.0 Sanitärbereiche (Beispielhafte Ausstattung)

Nachfolgend werden die Ausstattungsgegenstände im Sanitärbereich beschrieben. Änderungen und Abweichungen sind nach schriftlicher Vereinbarung im Rahmen einer Bemusterung möglich. Duschböden sind zum Teil gefliest mit Duschrinne, oder per Duschwanne (bodengleich) ausgeführt

### **Gäste Bäder inkl. Duschen** (WHG 05, 10)

Waschtisch-Anlage:	HWB Geberit Renova Plan 50x38cm, weiß Sanibel Designsiphon verchromt Hans Grohe WT Mischer 70 Logis, chrom, mit Metall-Ablauf
Wand-WC Anlage:	Wand WC Geberit Renova weiß, Spülrandlos Geberit Drückerplatte Sigma 01, weiß WC Sitz Renova, weiß, Scharnier in VA inkl. SoftClose
Dusch-Anlagen:	Marmor-Polymer-Duschwanne 80x80 weiß Hans Grohe Brausenmischer Unterputz Logis Fertigset, verchromt Hans Grohe Schlauchanschluss DN 15 Hans Grohe Brausenset Croma Select E Vario/Unica

900mm, weiß / chrom  
Duschkabine von Reichel oder glw. Profilverfarbe: Silber,  
Glas: Echtglas klar, inkl. Pendeltür

### **Gäste WC`s** (WHG 02, 04, 07, 09, 12, 14)

Handwaschbecken: Villeroy & Boch Memento 2.0, 40x26cm, weiß  
Sanibel Designsiphon verchromt  
Hans Grohe WT Mischer 70 Logis, chrom, mit Metall-Ablauf

Wand-WC Anlage: Wand WC Geberit Renova weiß, Spülrandlos  
Geberit Drückerplatte Sigma 01, weiß  
WC Sitz Renova, weiß, Scharnier in VA inkl. SoftClose

### **Gäste Bad inkl. Dusche WHG 15**

Waschtisch-Anlage: HWB Geberit Renova Plan 50x38cm, weiß  
Sanibel Designsiphon verchromt  
Hans Grohe WT Mischer 70 Logis, chrom, mit Metall-Ablauf

Wand-WC Anlage: Wand WC Geberit Renova weiß, Spülrandlos  
Geberit Drückerplatte Sigma 01, weiß  
WC Sitz Renova, weiß, Scharnier in VA inkl. SoftClose

Dusch-Anlage: Gefliester Duschboden (135cm x 90cm) inkl. Ablaufrinne  
Hans Grohe Brausenmischer Unterputz Logis Fertigset,  
verchromt  
Hans Grohe Schlauchanschluss DN 15  
Hans Grohe Brausenset Croma Select E Vario/Unica  
900mm, weiß / chrom  
Duschkabine von Reichel oder glw. Profilverfarbe: Silber,  
Glas: Echtglas klar, inkl. Pendeltür

### **Haupt-Bäder** (für WHG 02, 04, 07, 09, 12, 14)

Dusch-Anlagen: Gefliester Duschboden (100cm x 120cm oder laut Plan)  
inkl. Ablaufrinne  
Hans Grohe Brausenmischer Unterputz Logis Fertigset,  
verchromt  
Hans Grohe Schlauchanschluss DN 15  
Hans Grohe Brausenset Croma Select E Vario/Unica  
900mm, weiß / chrom  
Duschkabine von Reichel oder glw. Profilverfarbe: Silber,

Waschtisch-Anlage: Glas: Echtglas klar, inkl. Pendeltür  
Waschtisch Geberit Renova Plan 65x48cm, weiß  
Sanibel Designsiphon verchromt  
Hans Grohe WT Mischer 100 Logis, chrom, mit Metall-  
Ablauf

Wand-WC Anlage: Wand WC Geberit Renova weiß, Spülrandlos  
Geberit Drückerplatte Sigma 01, weiß  
WC Sitz Renova, weiß, Scharnier in VA inkl. SoftClose

### **Haupt Bäder inkl. Duschen** (WHG 01, 03, 06, 08, 11, 13)

Waschtisch-Anlage: Waschtisch Geberit Renova Plan 65x48cm, weiß  
Sanibel Designsiphon verchromt  
Hans Grohe WT Mischer 100 Logis, chrom, mit Metall-  
Ablauf

Wand-WC Anlage: Wand WC Geberit Renova weiß, Spülrandlos  
Geberit Drückerplatte Sigma 01, weiß  
WC Sitz Renova, weiß, Scharnier in VA inkl. SoftClose

Dusch-Anlagen: Marmor-Polymer-Duschwanne 90x90 weiß  
Hans Grohe Brausenmischer Unterputz Logis Fertigset,  
verchromt  
Hans Grohe Schlauchanschluss DN 15  
Hans Grohe Brausenset Croma Select E Vario/Unica  
900mm, weiß / chrom  
Duschkabine von Reichel oder glw. Profilverbe: Silber,  
Glas: Echtglas klar, inkl. Pendeltür

### **Haupt Bäder inkl. Duschen Penthäuser** (WHG 05, 10, 15)

Dusch-Anlagen: Gefliester Duschboden (110cm x 160cm) inkl. Ablaufrinne  
Hans Grohe Thermostat Unterputz Ecostat Square  
Fertigset 2 Verbraucher, chrom  
Hans Grohe Brausehalter FixFit Porter Square, chrom  
Hans Grohe Handbrause Raindance Select E 120, chrom  
Hans Grohe Brausenschlauch Isiflex B 1600mm, chrom  
Hans Grohe Kopfbrause Raindance E 300 1jet mit  
Brausearm 390mm, chrom

Waschtisch-Anlage: 2x Waschtisch Duravit Vero 60x47cm, weiß  
Hans Grohe Premium Siphon Flowstar, chrom  
Hans Grohe WT Mischer 110 Metropol, chrom

Wand-WC Anlage: Duravit Wand WC, MY by Starck, incl. WC Sitz mit Absenkautomatik  
Geberit Drückerplatte Sigma 30, chrom, weiß inkl. SoftClose

**Sollten individuelle Sanitäreinrichtungen gewünscht werden, bitte einen Termin mit dem Bauträger vereinbaren!**

**HINWEIS: Waschtischunterschrank sind im Kaufpreis nicht enthalten!**

## 5.1 Sonstiges

Alle Wohnungen im EG, OG sowie DG erhalten auf den Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen je eine Wasserzapfstelle (winterfester Wasserhahn, Position siehe Grundrisse). Die Penthäuser erhalten je 2 Zapfstellen.

## 6.1 Heizung / Luft-Wärme Pumpen / PV Anlage

Es wird eine geschlossene Warmwasser-Niedertemperatur-Fußbodenheizung angebracht, bestehend aus:

- Heizestrich in den Wohngeschossen mit Einzelraumsteuerung
- Luft-Wärmepumpen (eine pro Wohnung, oder eine Anlage für alle Wohnungen, Viessmann oder glw.)
- Außentemperaturabhängige Steuerung
  - Eine PV-Anlage inkl. Wechselrichter (ohne Speicher!) ist im Kaufpreis pro Wohnung enthalten. Die PV Anlage produziert den im Moment anfallenden Strom, der Überschuss wird eingespeist und entspr. pro eingespeisster kWh vergütet. **Details der PV Anlage siehe entspr. Datenblatt pro Wohnung.**

## 6.2 Entwässerung

Innerhalb des Gebäude erfolgt die Entwässerung getrennt nach Schmutz- und Regenwasser. Für alle Schmutzwasserfallleitungen kommen PVC- Schallschutzrohre oder schallgedämmte Kunststoffrohre zum Einsatz. Für alle Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen werden Kunststoffrohre (HT) verwendet. Alle erforderlichen Leitungen werden über Dach entlüftet.

## 6.3 Wasseranschlüsse

Küchen:

Zapfstelle über Eckventile für Warm- und Kaltwasser-, sowie Abflussanschluss für Spüle und

S77 GmbH, Ste.-Foy-Str. 14, 65549 Limburg, Tel: 06431 / 972 93 | Mobil: 0151 / 16974 809

E-Mail: [schmitt@msa-architektur.de](mailto:schmitt@msa-architektur.de) | Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl. Ing. (FH) Sebastian Schmitt  
Steuernummer: 020 243 92579, Sitz Limburg a.d. Lahn, Amtsgericht Limburg HRB 6967

Geschirrspülmaschine; sämtliche Anschlüsse gemäß Installationsplan vom Küchenbauer; wird vom Erwerber übergeben.

**Alle Küchen sind vom Erwerber gesondert anzuschaffen und NICHT im Kaufpreis der Wohnungen enthalten! Kücheneinbauten werden erst nach vollständiger Übernahme durch den Käufer gestattet!**

Abstellräume:

Zapfstelle für Kaltwasser sowie Abflussanschluss für Waschmaschinen.

## 6.4 Heizflächen und Zubehör

In allen Wohnungen wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Jeder Raum erhält ein Raumthermostat zur Regelung der Temperatur. Abstell- und Lagerräume erhalten **keine** Fußbodenheizung. Der Fußbodenheizverteiler befindet sich in der Regel in den Hauswirtschaftsräumen.

## 6.5 Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung für Wasser je Wohnung erfolgt getrennt für Kalt- und Warmwasser. Für jede Wohnung wird im WC oder im HWR eine eigene Verbrauchseinrichtung, gemäß den bestehenden Verordnungen, vorgesehen.

Die Verbrauchserfassung für die Heizungsanlage wird mittels Wärmemengenzähler im Heizungsraum, erfasst.

## 6.6 Lüftungsanlagen Bäder sowie Hauswirtschaftsanlagen

Sämtliche Bäder sowie Hauswirtschaftsräume erhalten eine elektrisch betriebene Abluftanlage. Diese lässt sich zum Teil per gesonderten Schalter ein- und ausschalten, zum Teil schalten sich diese Lüfter ein, sobald eine Luftfeuchtigkeit von 70% oder mehr erreicht wird. Auf Wunsch können die Abluftanlagen auch anders eingestellt werden.

## 7 Elektroinstallation

### 7.1 Allgemeine Vorbemerkungen für Elektroversorgung

Die gesamte elektrische Ausstattung wird nach den aktuellen VDE- und DIN- Vorschriften geplant und durch eine autorisierte Elektrofirma ausgeführt.

Die Anschlussvorschriften der örtlichen Elektroversorgungsunternehmen (EVU) sind unterschiedlich. Unsere Standardelektroausstattung basiert auf den Anschlussvorschriften des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens.

Die Zähler für die Wohnungen sowie für den Allgmeinestrom werden durch das örtliche Elektroversorgungsunternehmen geliefert und im Hausanschlussraum an den vorgesehenen Zählerplätzen montiert. Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung.

In allen Schlafräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro/Gast Zimmer) wird ein SAT-Anschluss gelegt. Alle Zimmer verfügen über genügend Steckdosen, Details sind den

S77 GmbH, Ste.-Foy-Str. 14, 65549 Limburg, Tel: 06431 / 972 93 | Mobil: 0151 / 16974 809

E-Mail: [schmitt@msa-architektur.de](mailto:schmitt@msa-architektur.de) | Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl. Ing. (FH) Sebastian Schmitt

Steuernummer: 020 243 92579, Sitz Limburg a.d. Lahn, Amtsgericht Limburg HRB 6967

entsprechenden Grundrissen zu entnehmen.

Schalterprogramm: GIRA E2, weiß glänzend. Gegen Aufpreis können alle Steckdosen, Schalter etc. auch in betongrau oder schwarz matt ausgeführt werden.

**Sollten Änderungen / Erweiterungen bei den Elektroinstallationen gewünscht werden, bitte einen Termin mit dem Bauträger vereinbaren!**

## **7.2 Anschlüsse für Elektroautoladestationen an den Außenstellplätzen**

SIND NICHT VORGESEHEN! EVTL. WIRD EIN BESUCHERPARKPLATZ MIT EINER EXTERNEN LADESÄULE (GEBÜHRENPFLICHTIG) AUSGESTATTET, AN DENEN ALLE BEWOHNER ZU VERSCHIEDENEN ZEITEN IHRE E-FAHRZEUGE LADEN KÖNNEN (VERFÜGBARKEIT / BZW. STROMBEDARF MUSS NOCH GEPRÜFT WERDEN!)

## **7.3 Fernsehempfang mittels IP**

Eine klassische Satellitenschüssel wird nicht mehr verbaut. Immer mehr Sender beenden Zug um Zug die Ausstrahlung in SD. Wer dann dennoch per Satellit fernsehen möchte, muss dies pro Sender gesondert zahlen. Es empfiehlt sich daher der Abschluß eines IP Fernsehansbieters (zum Beispiel Magenta TV oder gleichwertige andere)

## **7.4 Zähler, Unterverteilungen, Verbrauchserfassungen**

Die Zählerplätze werden gemäß Vorschriften ausgeführt und sind im Hausanschlussraum vorgesehen. Für Anlagen in allgemein genutzten Bereichen, wie z. B. Treppenhäuser. Außenanlagen, Türsprechanlagen, Antennenanlagen, Heizungsräume werden separate Zählerplätze vorgesehen (Allgemeinstrom).

## **7.5 Wohnungen / Allgemeinbereiche**

***Bitte die Wohnungsspezifischen Auflistungen der Ausstattungen beachten!***

Sichtbare Elektrobauteile wie Schalter und Taster etc. in den Eingangsbereichen und Treppenhäusern nach Vorgaben des Bauherren.

In den Technikräumen werden einfache Aufputzgeräte mit der erforderlichen Schutzart eingebaut.

## **7.6 Treppenhaus / Hauseingangsbereich**

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen erfolgt durch automatisch gesteuerte Bewegungs- und Dämmerungsschalter in Decken oder Wandbereichen. Neben den Wohnungseingangstüren wird eine Klingel montiert.

Im Außenbereich werden Wandleuchten installiert. Die Anordnung der Lampen erfolgt durch den Bauherren.

S77 GmbH, Ste.-Foy-Str. 14, 65549 Limburg, Tel: 06431 / 972 93 | Mobil: 0151 / 16974 809

E-Mail: [schmitt@msa-architektur.de](mailto:schmitt@msa-architektur.de) | Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl. Ing. (FH) Sebastian Schmitt

Steuernummer: 020 243 92579, Sitz Limburg a.d. Lahn, Amtsgericht Limburg HRB 6967

## **7.7 Türsprechanlagen**

Jede Wohneinheit erhält eine Gegensprechstelle zur zentralen Türsprechanlage am entsprechenden Hauseingang (GIRA, oder glw.). Die Türsprechanlage ist mit einer Kamera ausgestattet. Die Gegenstellen mit einem Monitor.

## **8.0 Zufahrt, Pflasterflächen, Gartenflächen sowie Terrassenflächen für die EG Wohnungen (WHG 01, 02, 06, 07,11, 12)**

Fußläufige Zugänge zu den insg. 3 Häusern über die Felkestrasse. Alle Außenstellplätze (Besucher- sowie zugeordnete Stellplätze) mittels PKW befahrbarem Betonsteinpflaster sowie Unterbau gemäß den Vorschriften der DIN.

Die o.g. Wohnungen im EG erhalten je Terrassenflächen, sowie eine Gartenfläche in verschiedenen Größen (Details siehe Grundrisse der entspr. Wohnungen). Im Kaufpreis enthalten ist das Einsäen der Gartenfläche mit Grassamen. Der Mutterboden kann kleinere Steine bis zu einer Größe von 3cm enthalten. Dies ist KEIN Mangel.

Die Bewässerung der jeweiligen Grasfläche muss der Käufer übernehmen. Die Trennung der Gärten untereinander erfolgt OHNE Zaun, mittels Kirschlorbeerhecke. Sollte ein Zaun gewünscht werden, kann dieser gegen Aufpreis erworben werden. Die Abgrenzungen der Gärten zu allgemeinen Flächen erfolgt mittels Zaun. Der Erwerber pflanzt sich eigenständig ortsübliche Pflanzen in seine Gartenfläche.

Die Gartenflächen können gegen Aufpreis eine Grassfläche mittels Rollrasen erhalten. Die allgemeinen Grünflächen werden entsprechend den geltenden Vorschriften bepflanzt. Alle nicht den Wohnungen zugeordneten, allgemeinen Grünflächen werden entspr. der dort herrschenden Möglichkeiten bepflanzt.

## **9 Sonstige Bauteile / Sonstige Leistungen / Wohnungsabnahme**

### **9.1 Klingelanlage und Briefkästen, Schliessanlage**

Die Briefkasten- und Klingelanlage wird passend zur Haupteingangstüre montiert. Eine Schliessanlage ist im Kaufpreis enthalten.

### **9.2 Heizungs- und Technikraum, Flur zur Treppe / Aufzug, Hausanschlussraum**

Die Böden der Heizungs- und Technikräumen, sowie der Hausanschlussräumen erhalten einen speziellen Farbanstrich in grau.

### **9.3 Außenanlagen**

Die nicht gepflasterten Grundstücksflächen werden mit Mutterboden profilgerecht angelegt. Die Aufstellfläche der Mülltonnen ist ebenfalls im Außenbereich vorgesehen. Die Gestaltung

der Außenanlage obliegt dem Bauherrn.

#### **9.4 Bauendreinigung**

Im Kaufpreis enthalten ist eine Bauendreinigung. Es werden dabei Verschmutzungen aller Art entfernt, die während der Bauarbeiten im und am Gebäude entstanden sind. So werden beispielsweise alle Oberflächen, Fenster, Wände und Böden vom entstandenen Handwerksschmutz befreit. Es empfiehlt sich trotz der Bauendreinigung eine eigenständige Reinigung der gesamten Wohnung unmittelbar VOR dem Einzug. Diese sollte von dem Besitzer selber durchgeführt werden.

Die Bauendreinigung findet nach Fertigstellung aller vom Bauträger beauftragten Leistungen statt. Verschmutzungen die nach der gemeinsamen Abnahme auftreten, (zum Beispiel durch den Küchenbauer, den selbst beauftragten Elektriker etc.), sind nicht Sache des Bauträgers.

#### **9.5 Wohnungsabnahme**

Nach Fertigstellung der Wohnung durch den Bauträger erfolgt eine offizielle Wohnungsabnahme. Diese wird per Protokoll festgehalten. Etwaige Mängel bzw. noch zu erledigende Kleinigkeiten werden darin dokumentiert. Eine Nutzung vor Abnahme ist ausgeschlossen! Der Einbau der Küche kann erst NACH offizieller Abnahme erfolgen. Sollte der Einbau der Küche VOR der finalen Abnahme erwünscht werden, haftet der Käufer für evtl. dadurch entstandene Schäden (Kratzer in Wänden und oder auf dem Parkett) sowie für neue Verschmutzungen.

#### **10 Sonstiges**

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Bauherrn und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung.

#### **Der Bauherr behält sich Änderungen der Bauausführung vor! SIEHE AUCH PUNKT 1.2**

Dies gilt insbesondere im Falle behördlicher Auflagen (statisch, baurechtlich etc.) oder technischer Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), in Fällen gestalterischer Weiterentwicklung (Form, Farbe o.ä., insbesondere im Bereich der Fassade) oder aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes. Ausführungsänderungen gegenüber der Baubeschreibung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## 11 Bauzeit

Bezugsfertig voraussichtlich ab 01.04.2025 (Haus 1), 01.05.2025 (Haus 2) sowie 01.06.2025 (Haus 3). Der Baubeginn wird voraussichtlich ab dem 01.10.2023 erfolgen (dies ist keine verbindliche Zusage, näheres wird im Notarvertrag geregelt)

## 12 Gewährleistung

Die Gewährleistung beträgt nach BGB 5 Jahre.  
Für Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane, sowie für Verschleißteile gelten generell die Gewährleistungsbedingungen des jeweiligen Herstellers.

Gelesen und einverstanden:

*(Raum- und Flächenangaben, Gebäudespezifische Pläne **Anlage I**)  
(Energieausweis **Anlage II**)*

Limburg, den 10.07.2023.....

*S77 GmbH*