

„Residenz Talblick“

Pellinger Straße, Trier

Mehrfamilienwohnhaus mit 20 Eigentumswohnungen

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

1 Objektbeschreibung

1.1 Objekt und Lage

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 attraktiven Eigentumswohnungen.

Das Grundstück liegt in einem gut angebundenen Stadtteil Triers im Ortsteil Feyen. In unmittelbarer Nähe befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen französischen Kaserne das Einkaufszentrum Castelnau. Dieses bietet ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen. In direkter Nähe befinden sich ebenso zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmbäder, Spielplätze und gastronomische Angebote. Das Naturschutzgebiet Mattheiser Wald und die direkte Nähe zum Grünen sind dabei besonders erwähnenswert. Die Anbindung an das Verkehrsnetz sowie das öffentliche Busliniennetz ist sehr gut.

Das Wohngebäude besticht durch seine zeitlose Architektur und Farbgebung. In dem Gebäude werden drei Wohnungen gemäß § 51, Abs. 1, LBauO 2015, barrierefrei hergestellt. Hiervon sind zwei rollstuhlgerecht.

Alle 20 Wohnungen in den jeweiligen Etagen sind barrierefrei über rollstuhlgerechte Aufzugsanlagen sowie zusätzlich über Geschosstreppen zu erreichen. Sie verfügen über großzügige und ebenfalls barrierefrei zu erreichende Balkone oder Terrassen.

Im Untergeschoss befinden sich die den Wohnungen zugehörigen Kellerräume sowie Räume für die zentrale Haustechnik.

Die Fahrzeugstellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Gebäude und sind vom Haus barrierefrei zu erreichen.

1.2 Bauweise

Das Gebäude wird in traditioneller und massiver Bauweise als Niedrigstenergiegebäude nach GEG mit einer Energiezentrale nach neuestem Stand als Wärmepumpenanlagen geplant und errichtet. Die Warmwasserbereitung in den Wohnungen erfolgt dezentral mittels Durchlauferhitzer.

Alle Wohnungen werden mit Niedertemperatur-Fußbodenheizung sowie kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung nach Vorgaben des Bauträgers ausgestattet.

Für das Gebäude wird ein Energiepass erstellt. Die technische Gebäudeplanung sowie die Ausführungs- und Detailplanungen werden durch erfahrene und anerkannte Fachbüros und Fachingenieure durchgeführt.

Von den 20 Wohnungen sind 8 Wohnungen förderfähig nach den ISB-Kriterien.

Hinweis

Da die Ausarbeitung des Projektes in der endgültigen Form noch nicht abgeschlossen ist, sind ggf. Änderungen der Planung und der Technik möglich. Grundlage der Ausarbeitung sind die Entwurfspläne des Projektes sowie die zurzeit gültige Fassung des Gebäudeenergiegesetzes.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

2 Funktionale Bau- und Ausstattungsbeschreibung -- Rohbau --

2.1 Erdarbeiten

Erforderliche Erdarbeiten der Baugrube und Grundleitungen im Gebäude herstellen, überschüssige Erdmassen abfahren, evtl. geeignete Erdmassen seitlich lagern und als Füllmaterial in Arbeitsräume wieder einbauen bzw. nach Erfordernis mit Schotter verfüllen.

2.2 Mauer- und Betonarbeiten

Waagerechte Bodenplatte nach geprüften statischen Erfordernissen und entsprechendem Bodengutachten in Stahlbeton herstellen.

Fundamerterdung mit Anschlussfahnen an erforderlicher Stelle.

Evtl. erforderliche Kellerfenster mit Lüftungsgitterreinsätzen sowie Lichtschächten aus Kunststoff mit Gitterrosten verzinkt laut Planung im Kellergeschoss.

Erdberührte Wände, soweit erforderlich, mit bituminösem Abdichtungssystem als Schweißbahn oder Dickschichtabdichtung, und/oder, falls erforderlich, als WU-Beton (Wasserundurchlässiger Beton). Wärmedämm- und sonstige Schutzmaßnahmen gemäß technischen Anforderungen. Genaue Festlegung durch den Bauträger.

Umlaufende Dränage aus Kunststoffrohren mit den erforderlichen Spülrohren und Geotextilvlies verlegt in Kiespackung laut Angaben der technischen Büros (außer bei WU-Keller).

Grundleitungen im KG in PVC-Rohren in den erforderlichen Dimensionen, mit allen Formstücken verlegt für die Abwässer, angeschlossen an die öffentliche Entwässerung entsprechend den behördlichen Bestimmungen und Erfordernissen.

Kontrollschacht mit Reinigungsrohr und nach Erfordernis eine Rückstauklappe im Keller oder vor dem Gebäude im Außenschacht. Einbau gemäß Entscheidung des Bauträgers

Außenwände in Stahlbeton bzw. soweit erforderlich in gemauerter Ausführung entsprechend Statik und Planung. Wände ab EG jeweils nach Angabe Statik und Wärmeschutznachweis in Massivbauweise.

Tragende Wände sowie Wohnungstrennwände in den einzelnen Wohngeschossen in gemauerter Ausführung oder in Stahlbeton gemäß der berechneten Statik und der Ausführungsplanung. Nichttragende Innenwände nach Vorgaben des Statikers gemauert oder als Trockenbauwände. Trockenbauwände werden doppelt beplankt mit innenliegender Wärme- und Schalldämmung.

Lichte Raumhöhen in Wohnräumen ca. 2,55 m von Oberkante Fertig-Fußboden bis Unterkante Fertig-Decke, außer in Räumen mit abgehängten Decken wie Bädern, Diele u. Fluren, gem. Festlegung durch den Bauträger.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

Kellertüren als Stahlblech-Türen mit Umfassungszargen und Standarddrückergarnituren. Brandschutz gemäß behördlicher Anforderung in oberflächenfertiger Ausführung. Festlegung erfolgt durch den Bauträger.

Die Kellerräume sind mit Stahlblechlamellenwänden ausgebildet (Fabrikat Käuferle, Braun oder gleichwertig). Festlegung durch den Bauträger.

Geschosdecken über Keller-, Erd- und Obergeschoss aus Stahlbeton als Filigrandeckenplatten mit Aufbeton, alternativ Ortbetondecken als geschalte Decken nach Festlegung durch den Bauträger nach statischer Anforderung; mit glatter Unterseite.

2.3 Aufzugschacht

Ausführung der Schachtwände in Stahlbeton; Wanddicke und Betongüte nach Angabe der statischen Berechnung.

2.4 Treppen

Die Treppenläufe des gemeinschaftlich genutzten Treppenhauses werden vom Keller- bis zum Dachgeschoß massiv in Stahlbeton ausgeführt.

2.5 Dach

Konstruktion des Daches als Satteldach nach statischer Berechnung und Planung durch den Statiker und den Bauträger mit entsprechendem Dachaufbau. Wärmedämmung als Zwischen- und Aufsparrendämmung gem. Wärmeschutzberechnung; Deckenuntersicht in Trockenbauweise maler-fertig gespachtelt, gestrichen.

2.6 Dachdecker

Satteldacheindeckung mit Betonziegel auf belüfteter Unterkonstruktion

2.7 Balkone

Balkone als Stahlbeton-Konstruktion. Untersichten in Sichtbeton; Größe entsprechend Planung. Geländer mit Stahlstäben. Stahlteile feuerverzinkt, verzinkt und lackiert bzw. pulverbeschichtet.

Oberbelag aus 40 x 40 x 4 cm Betonsteinplatten, Farbe Uni grau, glatt, auf Stelzlager verlegt, nach Mustervorlage des Bauträgers.

Im Sinne eines barrierefreien Zugangs zu den Terrassen und Balkonen wird, in Anlehnung an die DIN 18040 Teil 2, ein schwellenfreier Austritt mit einer max. Schwellenhöhe von 2 cm gewährleistet. Diese Art der Ausführung stellt eine Sonderkonstruktion dar, die in Abweichung zur DIN 18195 und den Fachregeln für Dächer und Abdichtungen (Fachdachrichtlinien) ausgeführt wird. Es wird ein zusätzlicher Entwässerungsrost vor den bodentiefen Balkontüren eingesetzt.

2.8 Klempner

Innen liegende Entwässerungsleitungen in Kunststoff; außen liegende Entwässerungs-Fallrohre aus Zink, komplett mit allen Formstücken und Zubehör, verzinkte Standrohre bis Oberkante Sockel.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

3 Funktionale Bau- und Ausstattungsbeschreibung -- Ausbau --

3.1 Heizung

Zentralheizung als energieeffiziente Wärmepumpenanlage mit einer witterungsgeführten Temperaturregelung. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Niedertemperatur-Fußbodenheizungssystem in den Wohnungen. Das Rohrsystem besteht aus einem Aluminium-Mehrschichtverbundrohr o. glw. Verlegeabstände entsprechend Heizflächen-Auslegung.

Fußbodenheizungsverteiler in den Wohnungen mit Durchflussmengen-Messgeräten und Unterputz- bzw. Aufputzverteilerschränken, fertig lackiert.

Die Erfassung der Verbrauchswerte erfolgt über individuell den einzelnen Wohnungen vorgesetzte elektronische Wärmemengenzähler.

Lieferung und Einbau der Messeinrichtungen, funkgesteuert ablesbar (Fabrikat Techem, Ista, Brunata, o. glw.), wird vom Bauträger im Zuge der Baumaßnahme im Namen des/der Käufer koordiniert. Die Erstellung der Abrechnung, wird von der Hausverwaltung / Eigentümergemeinschaft an das entsprechende Fachunternehmen (Techem, Ista, Brunata, o. glw.) beauftragt. Die Geräte sind vom Wohnungseigentümer über die Hausverwaltung gesondert zu zahlen bzw. zu leasen o. zu mieten.

Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt bequem mittels Raumthermostat; Regler: Fabr. Heimeier, oder gleichwertig.

3.2 Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral, separat in jeder einzelnen Wohnung. Alle Wohnungen erhalten Durchlauferhitzer, bei denen nur die aktuelle benötigte Trinkwassermenge erwärmt wird.

Eine Entkalkungsanlage wird nach Erfordernis und Festlegung des Bauträgers geplant

3.3 Kontrollierte Wohnraumlüftung

Jede Wohnung wird mit einem eigenständigen, kontrollierten Raumlüftungssystem mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftversorgung erfolgt gefiltert über ein Zentralgerät mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von mind. 85% und ist in der Wohnung mit einem Mehrstufenschalter zu regeln.

Wohn- und Schlafräume erhalten Zuluftanschlüsse, Küchen, Abstellräume, Bäder und WCs Abluftanschlüsse.

Das Lüftungsgerät wird im Abstell- oder Hauswirtschaftsraum, wandhängend installiert (alternativ Deckenmontage nach Festlegung des Bauträgers); Mehrstufenschalter daneben.

Auf Wunsch können die Lüftungssysteme wohnungsweise nach separatem Angebot mit einem Pollenfilter ausgestattet werden.

Die Be- und Entlüftungen der Kellerräume im Untergeschoss und erfolgen als mechanische Lüftung nach Festlegungen des Bauträgers.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

3.4 Photovoltaik

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlagen errichtet. Die Leistung wird gemäß EnEV-Nachweis ermittelt. Der hier erzeugte Strom wird in den Allgemeinstrom eingespeist.

3.5 Sanitär

Die hochwertigen Sanitärobjekte der Bäder und Gäste-WCs sind in der Farbe Weiß vorgesehen. Der Umfang der Badausstattung ergibt sich aus dem Aufteilungsplan.

Bäder

Waschtisch:

Fabrikat: Villeroy & Boch, Modell: Empora 2.0, 60 cm, Befestigung, Eckventile, Röhrensiphon, Einhebel-Mischbatterie Ideal Standard, Modell: CeraPlan mit Ablaufgarnitur, Lichtspiegel mit Beleuchtung oben 80/70 cm, Fabrikat: Geberit, Modell: Option Basic Square.



Dusche:

Bodengleiche Dusche, gefliest im Gefälle; inkl. Duschrinne Fabrikat: TECE, Modell: drainprofile o. glw. oder Duschtasse ca. 90x90 cm, inkl. passender Ablaufgarnitur gemäß Aufteilungsplan.

Brause-Einhebelmischer Ideal-Standard, Modell: CeraPlan, Unterputz mit Wandbogen, Brause-Set mit Wandstange Fabrikat: Ideal Standard, Modell: Ideal Rain.



Beispiel: Bodengleiche Dusche, gefliest

Wandhängendes WC:

Fabrikat: Villeroy & Boch, Modell: Empora 2.0, Tiefspüler, Modul Unterputz-Spülkasten mit selbsttragendem Metall-Rahmen und Befestigung, Drückerplatte, WC-Sitz mit Deckel, QuickRelease und SoftClosing, Modell: SlimSeat.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0



Gäste–WC oder Einzel WC (wenn in Planung vorgesehen)

Handwaschbecken:

Fabrikat: Villeroy & Boch, Modell: Empora 2.0, 45 cm, Befestigung, Eckventile, Röhrensiphon, Einhebel-Mischbatterie Ideal Standard Modell: CeraPlan mit Ablaufgarnitur, Lichtspielgel mit Beleuchtung oben, 40/70cm, Fabrikat: Geberit, Modell: Option Basic Square.



Wandhängendes WC (siehe Bäder)

Küchen

Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine bestehend aus:
Einem Kaltwasser-Doppelanschluss für Spüle und Spülmaschine, einem Abwasseranschluss für die Spüle. Der Abwasseranschluss der Spülmaschine erfolgt durch den Küchenlieferanten des Käufers am Geruchverschluss der Spüle.

Der Dunstabzug der Küche muss aus Gründen des Niedrigstenergiestandards nach GEG vom Küchenlieferanten des Käufers als Umlufthaube ausgeführt werden; ein entsprechender Stromanschluss wird vorgesehen.

Ausführung sämtlicher Installationen/Anschlussvorrichtungen für Küchenausstattung nach Standard-Festlegung des Bauträgers oder nach Vorlage einer qualifizierten Küchenplanung durch den Käufer.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

Die Montage der Küchen und evtl. notwendige Verkleidungen und Verkofferungen an begrenzende Bauteile erfolgt käuferseitig, bzw. durch dessen Küchenlieferanten.

Waschen/Trocknen

Ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung im Bad oder Hauswirtschaftsraum mit Kaltwasser, sowie jeweils eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner im Bad oder Hauswirtschaftsraum.

Rohrleitungen

Kalt- und Warmwasserleitungen in den Wohnungen als Aluminium-Mehrschichtverbundrohr o. glw., einschließlich Wärme- und Schallschutzdämmung entsprechend DIN/EN.

Die Verteilerleitungen Kaltwasser in dem Untergeschoss und in den Installationsschächten werden in Edelstahlrohr aufgeführt.

Wasserverbrauch

In jeder Wohnung wird zur Kostenermittlung der Verbrauch für Trinkwasser separat erfasst.

Lieferung und Einbau der Messeinrichtungen, funkgesteuert ablesbar (Fabrikat Techem, Ista, Brunata, o. glw.), wird vom Bauträger im Zuge der Baumaßnahme im Namen des/der Käufer koordiniert. Die Erstellung der Abrechnung, wird von der Hausverwaltung / Eigentümergemeinschaft an das entsprechende Fachunternehmen (Techem, Ista, Brunata, o. glw.) beauftragt. Die Geräte sind vom Wohnungseigentümer über die Hausverwaltung gesondert zu zahlen bzw. zu leasen o. zu mieten.

Die Erfassung der Verbrauchswerte erfolgt über individuell den einzelnen Wohnungen vorgesetzte elektronische Zähler für Kaltwasser.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

3.6 Elektro

Alle Wohn- und Kellerräume erhalten Brennstellen, Schalter, Steckdosen und Objektanschlüsse entsprechend folgender Ausstattung.

Elektroinstallation als Unterputzmontage in den Wohnungen; Schalterprogramm: Fabrikat Merten M-Smart oder gleichwertig; Farbe Standard-weiß und als Aufputzmontage in den KG-Räumen. Ausführung nach DIN-Vorschrift und VDE-Richtlinien.



Beispiel: Schalterprogramm Merten M-Smart oder gleichwertig in der Wohnung

1 Unterverteilung in jeder Wohneinheit.

Hauptzählerschrank im KG-Technikraum mit einem Stromzählerplatz pro Wohneinheit, mit einem weiteren Zähler für Allgemeinstrom, erforderliche Reserveplätze und Sicherungsautomaten, Stromkreise, Erdungen und Potentialausgleich.

Es sind Rauchmelder gemäß Anforderungen der Landesbauordnung in jeder Wohneinheit vorzusehen.

Ausstattung der Wohnungen wie folgt:

Wohnen/Essen

1 Ausschaltung mit je einer Deckenbrennstelle pro Raum / Einheit, oder falls erforderlich:

- 1 Wechselschaltung oder falls erforderlich
- 1 Kreuzschaltung

mit Deckenbrennstelle und ausreichender Anzahl von Bedientastern.

12 Steckdosen, in Einzel- und/oder Mehrfachdosen integriert.

1 Datensteckdose RJ45 (Duplex), inkl. Verkabelung zum Medienverteiler für Telefon und EDV.

Auf Wunsch bzw. nach separatem Angebot kann eine weitere EDV-Verkabelung in der Wohnung vom bestehenden Medienverteiler erfolgen.

Küche/Kochnische

1 Ausschalter mit Deckenbrennstelle, oder falls erforderlich

- 1 Wechselschaltung
- 1 Kreuzschaltung, mit entsprechender Anzahl an Bedientastern

1 Umlufthauben-Anschluss

6 Steckdosen, in Einzel- und/oder Doppeldosen integriert

1 Herd-, 1 Backofen-, 1 Mikrowellenanschluss

1 Spülmaschinenanschluss

1 Kühlshrankanschluss

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

Elternschlafzimmer

- 1 Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. entsprechender Anzahl an Bedientastern
- 6 Steckdosen, in Einzel- und/oder Doppeldosen integriert
- 1 Datensteckdose RJ45 (Duplex), inkl. Verkabelung zum Medienverteiler

pro Kinderzimmer / Büro

- 1 Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. entsprechender Anzahl an Bedientastern
- 6 Steckdosen, in Einzel- und/oder Doppeldosen integriert
- 1 Datensteckdose RJ45 (Duplex), inkl. Verkabelung zum Medienverteiler

Diele / Flur

- 1 Wechsel- oder Kreuzschaltung mit Deckenbrennstelle inkl. entsprechender Anzahl an Bedientastern.
- 1 Video-Türsprechsanlage mit elektrischem Türöffner, Bildschirm (Kamera bei Klingelanlage im Hauseingang integriert); Fa. RITO, BTICINO, o. glw.
- 1 Steckdose

Bad / Duschbad

- 1 Kontrollschalter, außen, mit Deckenbrennstelle und 1 Spiegelbrennstelle
- 4 Steckdosen sowie Erdungsanschlüsse von Objekten nach Erfordernis
- 1 Anschluss für Durchlauferhitzer

WC

- 1 Kontrollschalter, außen, mit Spiegelbrennstelle oder Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose

Hauswirtschaftsraum / Abstellraum

- 1 Schalter mit Deckenbrennstelle
- 4 Steckdosen (1 x WM / 1 x TR / 1 x kWRL / 1 x frei)
- 1 Mehrstufenschalter; Lüftungsgerät (kontrollierte Wohnraumlüftung)
- 1 Unterverteilung Elektro
- 1 Medienverteiler (TV / EDV / Tel.)

je Kellerraum pro Wohnung (Aufputzinstallation)

- 1 Schalter mit Deckenbrennleuchte (LED-Schiffsarmatur-Leuchte)
- 1 Steckdose

Je Terrasse oder je Balkon

- 1 Steckdose mit Deckel und Kontrollschalter im Wohnraum
- 1 Wand- oder Deckenbrennstelle, inkl. Balkonleuchte Glas-LED
- Außenleuchte, Fa. RZB, Bega, o. glw. nach Wahl des Bauträgers, mit Kontrollschalter im Wohnraum.

Alle sonstigen Beleuchtungskörper in den Wohnungen, die vorausgehend nicht explizit erwähnt wurden, sind vom Käufer einzubauen.

Projektentwicklung/Vertrieb:

Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:

Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

Allgemein

Treppenhaus

Beleuchtung über Tastenschaltung oder Bewegungs-/Dämmerungsmelder nach Anzahl der Geschosse/Erfordernis, Ausschaltung über Zeitschaltuhr, inkl. LED-Leuchten, Fa. RZB, Bega oder gleichwertig.

Heizung / Technik

1 Schalter mit Langfeldleuchte

3 Steckdosen

Notwendige Anschlüsse der Heizungsanlagen und sonstiger technischer Komponenten.

Trockenraum

1 Schalter mit Langfeldleuchte

1 Steckdose pro Wohneinheit, abschließbar

1 Steckdose allgemein, abschließbar

Fahrradraum

1 Schalter mit Langfeldleuchte

1 Steckdose allgemein, abschließbar

In den Fahrradräumen ist keine Lademöglichkeit vorhanden.

Haupteingang

LED-Außenleuchte (Fabr. RZB, Bega oder gleichwertig) mit Bewegungsmelder und Video-Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen.

E-Mobilität Lademöglichkeiten

E-Ladestationen sind an allen Außenstellplätzen möglich. Eine Vorrüstung erfolgt in Form einer Leerverrohrung inkl. Verkabelung. Wallboxen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Auf Wunsch kann ein Lademanagementsystem nach separatem Angebot zur Verfügung gestellt werden.

Die Mögliche Ladeleistung variiert je nach Anzahl gleichzeitiger Ladungen und ist mit dem Stromanbieter abzuklären.

3.7 Aufzug

Aufzugs-Modell Schindler 3300 oder gleichwertig nach Entscheidung des Bauträgers im Treppenhaus; Aufzugs-Geschoßportale: Edelstahl.

3.8 Fenster / Fenstertüren

Ausführung in Kunststoffprofil der Marke Unilux, Kömmerling, Schüco, oder gleichwertig, als Dreh- oder Dreh-Kippelemente mit innen liegenden Stahlverstärkungen, 3-fach Isolierverglasung mit wärmedämmendem Randverbund nach GEG-Nachweis; Fensterfarbe Weiß.

Verdeckte Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge zur Bedienung.

Moderne Griffgarnituren nach Standardkollektion.

Schiebeelemente gem. Planung und Angabe des Architekten des Bauträgers und des Statikers.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

3.9 Haustür

Haustür- und Eingangsanlagen laut Planung und Mustervorlage durch den Bauträger als verstärkte Aluminium-Rahmentürkonstruktion.

Die Türelemente sind mit elektrischem Türöffner, Selbstschließung sowie Stoßgriff und Halbdrückergarnitur, Zylinderschloss und Kältefeind ausgestattet.

3.10 Rollladen

Fenster, Balkon - und Terrassentüren der einzelnen Wohnungen erhalten elektrische PVC-Rollläden in Rollladenführungsleisten, Farbe Grau oder Weiß. Abschlusssschiene in Alu-grau; alternativ elektrische Raffstores an der Außenfassade, entsprechend gestalterischen Vorgaben des planenden Architekten und Entscheidung des Bauträgers; an Fenstern im 2. Rettungsweg zusätzlich mit Nothandkurbel.

3.11 Innenputz

Wandputz in den Wohnungen, im Eingangsflur und im Treppenhaus als Maschinen-Gipsputz.

Nassräume in Wohnungen erhalten einen Kalkzementputz.

Die Fugen der Betondecken (Filigranplattendecken) werden glatt und eben verspachtelt (ausgenommen Decke im Untergeschoss / Kellergeschoss).

Fensterleibungskanten und Mauerecken mit Eckschutzschielen.

Decken und Wände der Kellerräume und Tiefgarage erhalten keinen Putz. Die Fugen bei Beton-Plattendecken, Beton- und Wand-Elementen in Kellerräumen und Tiefgarage bleiben unbehandelt.

3.12 Deckenverkleidung

Bei Ausführung der obersten Geschossdecke in Stahlbeton, siehe Punkt 3.11.

Abgehängte Decken in den Wohnungen unter der Rohdecke nach Erfordernis bzw. nach Festlegung durch den Bauträger aufgrund technischer Installationen an der Rohdecke in den Nasszellen, Diele, Hauswirtschaftsraum und ggf. Flure.

Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, auf Unterkonstruktion, malerfertig gespachtelt. Abhanghöhe bis ca. 20 cm, in Bädern und WCs für Abluftabsaugung. Wandanschlüsse der Gipskarton-Deckenbekleidung mittels Trennlage und Acrylversiegelung; ausführungsbedingt sind teilweise größere Abhängungen erforderlich

3.13 Estrich

Alle Wohnräume in den Wohngeschossen erhalten schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Wärmeschutznachweis.

Estrich auf Trennlage ohne Gefälle in den Kellerräumen, Kellerfluren, Nebenräumen, im Technikraum, ca. 40-50 mm dick.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

3.14 Fliesen Wand

Duschbereich sowie Vorsatzwände Waschbecken und WC in Bädern aus Fliesen, 1. Wahl, Feinsteinzeug oder Steingut glasiert, Atlas Concorde „CODEC“, Farbe: white gray, ecru, anthracite oder gleichwertig; Standardformate der jeweiligen Serie (keine Schnittformate) bis maximal **60 x 30 cm**, Dünnbettverlegung auf Kreuzfuge. Verfugung zementgrau, bzw. in Anlehnung an Fliesenfarbe (ausgenommen Sonderfarben) inkl. Kantschutz-Abschluss-Schienen in Edelstahl. Bei den übrigen Wandflächen wird wie in Abschnitt 3.18 „Maler“ beschrieben verfahren.

Viertel-Verband oder Diagonalverlegung sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Beläge etc. entsprechend Bemusterung und separatem Angebot.

Fliesenpiegel in den Küchen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können auf Wunsch separat angeboten werden.

3.15 Fliesen Boden

Bodenbeläge aus Feinsteinzeug oder Steingut glasiert, 1. Wahl, Atlas Concorde „CODEC“, Farbe: white gray, ecru, anthracite oder gleichwertig; Standardformate der jeweiligen Serie (keine Schnittformate), bis maximal **60 x 60 cm**, Dünnbettverlegung auf Kreuzfuge. Verfugung zementgrau, bzw. in Anlehnung an Fliesenfarbe (ausgenommen Sonderfarben) inkl. Kantschutz-Abschluss-Schienen in Edelstahl.

Viertel-Verband oder Diagonalverlegung sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Bodenbeläge etc. entsprechend Bemusterung und separatem Angebot.

Fliesensockel an Boden/Wandanschlüssen bei ungefliesten Wänden, Material aus geschnittener Bodenfliese.

Duschbereiche ca. 90 x 90 cm, im Gefälle gefliest; Fliesen analog dem Standard-Bodenbelag mit entsprechenden Schnittkanten (Gefälleschnitt).



Beispiefotos: AC „Codec“, white

3.16 Treppenhaus / Eingänge

Haupteingangs- und Treppenflure, sowie die Treppen selbst, werden mit Fliesen oder Werkstein belegt, Sockel aus gleichem Material, nach Festlegung durch den Bauträger.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

3.17 Fensterbänke

Innenfensterbänke bis 2 cm stark, aus Werkstein, Naturstein bzw. nach Festlegung durch den Bauträger.

Außenfensterbänke aus Alu einbrennlackiert, Farbe Weiß Tiefe entsprechend Außenwandaufbau.

3.18 Maler

Die Untersichten der Stahlbetonplattendecken erhalten eine Stoßspachtelung inkl. Dispersions-Farbanstrich Weiß. Dieses gilt auch für die Gipskartondecken.

Wandflächen in den Wohn- und Sanitärräumen mit Glattvliestapete, ca. 150g/m², Fa. Brillux „Rapidvlies 1525“ od. alternativ, Gewebevliestapete Brillux „Jute fein 2307“ oder gleichwertig. inkl. Dispersions-Farbanstrich mit heller bis mittlere Tönung (Farbgruppe 1-2).

Die Untersichten der Decken und Treppenläufe im Treppenhaus werden gespachtelt und gestrichen, Farbanstrich Weiß.

Die Wände der Treppenhäuser erhalten Glattvliestapete, ca. 150g/m², Fa. Brillux „Rapidvlies 1525“ o. glw., inkl. Latexanstrich. Alternativ Strukturstriche oder Malertechniken nach Festlegung des Bauträgers.

In Technikräumen, Kellerräumen sowie in sonstigen untergeordneten Räumen erhalten Wände und Decken einen Deck-Farbanstrich Weiß ohne Putzuntergrund. Die Bodenflächen (Estrichflächen) erhalten einen staubbindenden Betonanstrich.

3.19 Türen

Innentüren als Röhrenspantüren (Röhrenspan Mittellage) mit Futter, Bekleidung und glatten Türblätter, Oberfläche Buche-furniert oder lackiert; Fabrikat: Mosel „Mero“ oder Mosel „Alba 01“, alternativ Jeld-Wen „Optima 30“, oder gleichwertig. Die Türdrückergarnitur als moderne, Edelstahl bzw. eloxierte, Ausführung, nach Mustervorlage des Bauträgers, ist im Türpreis enthalten.



Beispiefotos: MOSEL Mero, Oberfläche CPL mit Holzdekor

Wohnungseingangstüren RC2; SK3; falls aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich in feuerhemmender T30-/T30-RS-Ausführung, mit 2-teiliger Stahlumfassungszarge, Stahlzarge lackiert, alternativ Holzumfassungszarge nach Festlegung des Bauträgers und Normtürblatt,

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

Zylinderschloss, 3-fach Verriegelung, Halbdrückergarnitur, Spion im Türblatt, absenkbare Bodendichtung.

Fa. Schörghuber oder gleichwertig.

3.20 Oberboden

Auf Wunsch können Wohnräume nach separatem Angebot mit 2-Schicht-Fertigstabparkett oder alternativen Bodenbelägen ausgeführt werden.

3.21 Außenputz

Farbliche und architektonische Gestaltung sowie Struktur durch Festlegung des Bauträgers; Oberputz Fabrikat Knauf, Marmorit, Sto, Brillux oder gleichwertig.

Farbe und Struktur nach Festlegung durch den Bauträger.

3.22 Treppengeländer

Stahl-Treppengeländer und Handläufe lt. Planung, grundiert und mit Anstrich. Alternativ in Edelstahl. Materialmuster und Ausführungsart nach Festlegung des Bauträgers.

3.23 Außengeländer

Geländer mit Stahlstäben. Stahlteile feuerverzinkt, verzinkt und lackiert bzw. pulverbeschichtet.

Material, Ausführungsart und Farbgebung nach Planung und Festlegung des Bauträgers bzw. des Architekten.

3.24 Schließanlage

Standardschließanlage; 3 Schlüssel pro Wohnung.

3.25 Briefkästen

Briefkastenanlagen im Eingangsbereich nach Festlegung des Bauträgers.

3.26 Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen gemäß Planung des Bauträgers.

3.27 Grünflächen

Der Mutterboden wird nach Fertigstellung des Gebäudes planiert eingebaut inkl. Raseneinsaat. Die Bepflanzung der allgemeinen Pflanzflächen erfolgt, soweit vorgesehen u. gem. Auflagen der Behördenauflagen durch den Bauträger.

Sonstige Bepflanzungen („privates Grün“) erfolgen durch die Käufer / Eigentümergemeinschaft. Hierbei sind etwaige Vorschriften und Auflagen aus der Baugenehmigung sowie die Angaben des planenden Architekten zu beachten.

3.28 Befestigte Flächen

Hauseingang je nach Erfordernis, ebenerdig oder mit Blockstufen, einschließlich Unterbau, sowie Einfassung mit Bordsteinen 100/25/6 cm. Terrassenbeläge mit Betonplatten oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers. Sonstige befestigte Flächen gepflastert und/oder als wassergebundene Decktragschicht. In den unbefestigten Bereichen entlang des Hauses wird ein Spritzschutzstreifen angeordnet.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

3.29 Fläche für Müllboxen

Standort laut Planung und Festlegung durch den Bauträger.

4 Nebenleistungen

4.1 Baustrom/ Bauwasser

Baustellenstrom, Stromkasten u. Baustellenwasser während der Bauzeit sind enthalten.

4.2 Hauptkanal u. Versorgungsanschlüsse, behördliche Gebühren

4.2.1 Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom Gebäude bis zum Straßenanschluss sind entsprechend den Vorgaben der Stadtwerke, einschließlich der einmaligen Anschlussgebühren enthalten.

4.2.2 Behördliche Gebühren für Baugenehmigung und Statikprüfung sind enthalten.

4.2.3 Telefon: Hausanschluss an das Netz der Telekom sowie die Verkabelung zu den Medienverteilern der einzelnen Wohnungen ist enthalten.

4.2.4 TV: Anschluss der einzelnen Wohnungen an das TV-Netz von Vodafone/Kabel Deutschland ist möglich und (im Kaufpreis) enthalten.. Ausführung nach Festlegung des Bauträgers.

4.3 Honorarkosten und Planung

Architekten-, Statik-, Technik- und Projektierungskosten des Bauträgers sowie Baugenehmigungspläne, Ausführungspläne im Maßstab 1:50, Entwässerungspläne, Energiepass usw. sind enthalten.

4.4 Behördliche Einmessung

Die behördlich vorgeschriebene Erst-Einmessung des Baugrundstückes ist im Kaufpreis enthalten (erster Katasterplan 1: 500). Die Kosten der späteren End-Einmessung des Gebäudes, trägt die Eigentümer-gemeinschaft.

4.5 Versicherungen

Eine Bauwesenversicherung (Diebstahl u. Beschädigungen während der Bauzeit) ist durch den Bauträger abgeschlossen.

Die Wohn- und Gebäudeversicherung, sowie die Haftpflichtversicherung werden durch den Bauträger abgeschlossen und nach Fertigstellung von der Eigentümergegemeinschaft übernommen.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

5 Sonstiges

5.1 Eigenleistung des Käufers

Eigenleistungen durch den Käufer sind nur im Innenausbau der Wohnung möglich. Hier können nur komplette Gewerke entfallen. Die Koordination ist zwingend mit dem Bauträger schriftlich abzustimmen. Durch den Bauträger wird keine Gewährleistung, Haftung oder Bauleitertätigkeit/ Bauaufsicht für die Eigenleistung übernommen. Für die Gewerke Heizung, Sanitär, Elektro, Estrich und Innenputz sind auf Grund des Bauablaufes keine Eigenleistungen möglich.

5.2 Änderungen und Sonderleistungen

Änderungs- und Ausstattungswünsche sowie Sonderleistungen des Käufers, abweichend von der jetzt vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sind nur innerhalb der Wohnung und des Kellerraumes möglich. Sie sind in Bemusterungsgesprächen mit dem Bauträger und deren Architekten schriftlich detailliert vor Baubeginn zu erarbeiten, festzulegen und abzurechnen.

Auf sämtliche Zusatzleistungen durch Nachunternehmer erhebt der Bauträger eine Bauträgerumlage für Koordination der Architekten-/Ingenieurleistungen sowie der Bauleitung in Höhe von 15 %.

An Balkonen und/oder Terrassen sind aufgrund der Einhaltung der einheitlichen Gesamtstruktur (architektonisches Konzept) keine Änderungen durch den Käufer möglich.

5.3 Urheberrecht

Alle Planungsunterlagen und sonstige Bauunterlagen, Entwürfe etc. sind geistiges Eigentum des planenden Architekten bzw. des Bauträgers. Der Käufer stimmt zu, dass seitens des Bauträgers Fotos vom Bauvorhaben zur Archivierung und für Werbezwecke benutzt, vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden.

5.4 Konstruktive Änderungen

Die Bauausführung erfolgt nach den Bau- und Ausführungsplänen. Maßdifferenzen gegenüber den Bauantragsplänen, sofern sie ohne Qualitätseinbußen für das Gebäude sind, bleiben vorbehalten, siehe auch Kaufvertrag.

Alle Ausführungsdetails bleiben der sorgfältigen Gestaltung des Bauträgers und dem beauftragten Architekten vorbehalten; z. B. betreffend Außengestaltung, Dach, Außenanlagen, Geländer, Balkone etc.

Bezüglich Mustermaterial und Farben, sofern im Kaufvertrag nicht anders vereinbart, hat der Bauträger das alleinige Gestaltungsrecht.

Im Sinne der technischen Weiterentwicklung und Erfahrungen können jederzeit gestalterische oder konstruktive gleichwertige Änderungen notwendig und ausgeführt werden.

Dies trifft ebenfalls für Ersatzlieferungen von gleichwertigem Material und Konstruktionen zu. Änderungen, die den Bauwert nicht beeinflussen, sind ebenfalls vorbehalten.

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0

5.5 Hausübergabe / Baubeginn

Der notarielle Kaufvertrag regelt die Modalitäten der Schlüsselübergabe und der Fertigstellung des Gebäudes.

Die Wohnungen bzw. das Wohngebäude wird nach einer Bauendreinigung durch den Bauträger übergeben.

Wünscht der Käufer eine komplette Endreinigung/Feinreinigung durch ein Fachunternehmen, unterbreitet der Bauträger ein Angebot.

5.6 Erstellung des Gebäudes

Die Erstellung des Gebäudes erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Normen, sowie den anerkannten Regeln der Technik in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Eine Anpassung auf eventuelle Änderungen der Vorgaben behält sich der Bauträger jedoch ausdrücklich vor.

Aufgestellt: 19.03.2025, Index-G

Projektentwicklung/Vertrieb:



Eifel GmbH
Massivbau Unternehmen
Ostallee 57
54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0
Fax: 0651 / 99 37 969 - 69
info@eifel-haus.com

Bauträger:



Gebäude- und
Grundstücksgesellschaft
Ostallee 57, 54290 Trier
Tel.: 0651 / 99 37 969 - 0