

Baubeschreibung

Eigentumswohnungen

Schwanenmühle Walldürn

Gebäude allgemein

Keller

Der Kellerboden wird als Industriebetonboden ausgeführt. Die erdberührten bestehenden Kelleraußenwände bestehen aus Sandstein, glatt gehämmert.

Kellerräume je Wohnung, werden als abschließbarer Metallverschlag bereitgestellt.

Wände

Bestehende Außenwände aus Sandstein sichtbar (verputzte Teilflächen), teilweise Fachwerk ausgefacht. Die Außenwände werden mit ökologisch hochwärmedämmender dampfdiffusionsoffener natürlicher Dämmung versehen. Dieses Material gewährleistet im Winter Wärmeschutz und im Sommer Hitzeschutz.

Innenverputz der Außenwände mit ökologischem Silikatputz.

Innenwände in Leichtbauweise nach den gesetzlich erforderlichen Richtlinien.

Geschossdecken

Die bestehende massive Holzbalkendecke (Industriedecke) wird nach den bestehenden Richtlinien erweitert / verbessert.

Geschosstreppen

Vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss wird ein Treppenturm mit integrierter Aufzugsanlage (Fahrstuhl) im Beton-Industriestyle mit verzinktem Geländer mit Edelstahlhandlauf nach Vorgaben des Bauträgers hergestellt.

Haustüre

Leichtmetallhaustüre, Schließanlage, Videosprechanlage mit Briefkastensystem und Paketablage.

Dach

Dach als abgebundene Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen, Unterspannbahn, Wärmedämmung zwischen den Sparren und auf den Sparren (Aufdach) für einen sommerlichen

Wärmeschutz. Eindeckung mit Betondachsteinen nach Vorgabe Bauträger. Entwässerung über vorgehängte Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Dachterrasse

Plattenbelag auf Abdichtung nach Vorgabe des Bauträgers. Verzinkte Geländer nach Vorgaben des Bauträgers.

Balkone

Stahlbalkone aus Stahl, verzinkt vor der Fassade montiert. Verzinktes Geländer nach Vorgaben des Bauträgers.

Haustechnik

Allgemein

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die zentrale Anbindung an das öffentliche Netz.

Medien

Die Wohnungen werden an das Telefonnetz und an das Breitbandkabelnetz angeschlossen.

Breitstellung des Basissteuerungsmoduls eines erweiterbaren Smart Home-Systems eines namhaften Herstellers.

Heizung

BHKW:

Wärmeversorgung über das hauseigene Blockheizkraftwerk (unterstützt durch Gasbrennwerttechnik-Kessel für die Spitzenlast.

Wärmeverteilung:

Alle Räume (mit Ausnahme von Abstellräumen) werden mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung beheizt. In der Regel wird im Flur der Heizkreisverteiler gesetzt, welcher mit einer Metalltüre ausgestattet wird.

Keller- und Technikräume sind unbeheizt, die Waschküche und der UG – Bereich des Treppenhauses erhalten einen Heizkörper. Sämtliche Wohnungen werden mit einem Wärmemengenzähler, Warm- und Kaltwasserzähler zur Heizkostenerfassung ausgestattet werden. Dies muss in Eigenleistung über die Hausverwaltung gekauft oder angemietet werden.

Lüftung zum Feuchteschutz

Gemäß DIN 1946, Teil 6 erhält jede Wohnung ein dezentrales kontrolliertes Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung.

Grundinstallation

Schallgedämmte Kunststoffrohre der Abwasserleitungen, Brauchwasserleitungen als Mehrschicht – Verbundrohr.

Ausbau

Trennwände

Die Wohnungstrennwände werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien in Leichtbauweise erbaut.

Die Zimmertrennwände werden gemäß den Richtlinien in Leichtbauweise errichtet.

Decken

Allgemein:

Abgehängte Gipskartonplattendecke nach den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

In den Wohnungen:

Abgehängte Gipskartonplattendecke nach den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

Dachschrägen auch als Gipskartonplattenbekleidung.

Estrich

Schwimmender Estrich auf Dämmplatten.

Anhydrit-Fließestrich mit integriertem Fußbodenheizungssystem. In den Bädern wird ein Zementestrich eingebracht, im Duschbereich als Gefälle-Estrich.

Bodenbeläge

Allgemein:

Flure zu den Wohnungen:

Diese erhalten einen Bodenbelag nach Vorgaben des Bauträgers.

In den Wohnungen:

Dielen, Flure, Abstellräume:

Vinyl-Bodenbelag mit passenden Sockelleisten mit einem Materialpreis von bis zu 35,00 €/m² Brutto.

Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer:

Vinyl-Bodenbelag mit passenden Sockelleisten mit einem Materialpreis von bis zu 35,00 €/m² Brutto.

Küche:

Vinyl-Bodenbelag mit passenden Sockelleisten mit einem Materialpreis von bis zu 35,00 €/m² Brutto.

Bad und WC, falls vorhanden:

Keramische Bodenfliesen mit einem Materialpreis von bis zu 30,00 €/m² Brutto.

Wandbeläge

Allgemein:

Flure zu den Wohnungen:

Anstrich weiß oder farbig, Gestaltung nach Angaben des Bauträgers.

In den Wohnungen:

Diele, Flure, Abstellräume:

Ökologische Oberflächengestaltung durch mineralischen Putz oder Silikat Putz.

Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer:

Ökologische Oberflächengestaltung durch mineralischen Putz oder Silikat Putz.

Küche:

Ökologische Oberflächengestaltung durch mineralischen Putz oder Silikat Putz. Im Bereich des Fliesenspiegel / Küchenwandplatte, kein Putz.

Bad:

Wandfliesen umlaufend auf ca. 1,25 m hoch gefliest, Duschbereich bis ca. 2,25 m Höhe mit einem Materialpreis bis zu 30,00 €/m².

Oberhalb der Wandfliesen bis zur Decke, ökologische Oberflächengestaltung durch mineralischen Putz oder Silikat Putz.

Deckengestaltung

Allgemein:

Tapeziert mit Raufasertapete und Anstrich im Farbton: Weiß.

In den Wohnungen:

Tapeziert mit Raufasertapete und Anstrich im Farbton: Weiß.

Dachgeschoßwohnung, Dachschrägen:

Tapeziert mit Raufasertapete und Anstrich im Farbton: Weiß.

Fenster, Balkontüren und Rollläden

Allgemein:

Keller:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2-fach Einhand-Dreh-Kippbeschläge.

Kellerfenster erhalten keine Rollläden.

Wohnräume:

Die Fenster und Fenstertüren in Kunststoffausführung außen weiß/ innen weiß, Rahmen Schüco oder glw. nach Wahl der Eckert Bauten GmbH. Die Anordnung entnehmen Sie den Aufteilungsplänen. Diese Fenster sind für einen guten Wärmeschutz bereits mit 3-fach Isolierverglasung (Ug-Wert 0,6) nach EnEV ausgestattet. Jeder Raum (ausgenommen innenliegende Räume) erhält mindestens einen Einhandbeschlag mit 1 Dreh-Kipp-Funktion. Ausgenommen hiervon sind innenliegende Räume. Fenster haben teilweise festverglaste Felder.

Fensterbänke:

Außenfensterbänke in Aluminium farblich passend zu Fenster. Innensimse aus Werzalit im Farbton weiß.

Rollladen:

Sämtliche Fenster in den Wohnräumen erhalten grundsätzlich Kunststoffrollladen, sofern technisch notwendig Aluminiumrollladen, entsprechend den Herstellerrichtlinien. Alle Rollläden erhalten Kurbelbetrieb, möglich elektrischen Antrieb. Ausgenommen davon sind die Kellerfenster; diese erhalten keinen Sonnenschutz und keine Rollläden.

Dachgeschoss:

Dachflächenfenster eines namhaften Herstellers, Aufsatzrollladen mit Solarantrieb.

Türen

Wohnungseingangstüren:

Türblatt und Zarge mit weißer Schicht-Stoffoberfläche. Wohnungseingangstüren mit Zylinderschloss. Es kommt eine Schließanlage zum Einsatz. Alle Türen mit einer Standardhöhe von ca. 2,11 m.

Innentüren:

Holzfertigtüren, Türhöhe ca. 2,11 m, glatte Türblätter aus Röhrenspanplatten mit Profildichtung, Farbton weiß mit formschönen Leichtmetalldruckern. Bad und WC mit Verriegelung.

Kellertüren:

Passend zum Kellertrennwandsystem.

Sanitärinstallation

Die Anordnung der sanitären Einrichtungen entnehmen Sie den Aufteilungsplänen. Die Entwässerungs- und Entlüftungs- sowie die Kalt- und Warmwasserleitungen liegen im Wohnbereich unter dem Putz. In der Küche ist der Anschluss für Spüle und Geschirrspüler auf dem Putz.

Es werden Abflussrohre, wo erforderlich aus schallgedämmtem Kunststoff verwendet.

Brauchwasserleitungen in Metall, Kupfer oder Kunststoffverbundrohr. Alle Leitungen erhalten die nach aktueller DIN erforderlichen Isolierungen.

Ein allgemeiner Außenwasserhahn mit Frostsicherung wird im Bereich des Hauseingangs gesetzt.

Bad

Die Sanitärgegenstände werden bemustert, bei unserem Sanitärfachbetrieb.

Badewanne:

Acrylbadewanne Größe 170 x 75 x 45 cm mit Aufputz-Einhebelmischgarnitur und Handbrause.

Badewanne mit Mittelablauf

Garnitur: Hansgrohe Talis oder glw.

Dusche:

Geflieste bodenebene Dusche mit Edelstahl Duschrinne. Aufputz-Einhebelmischbatterie, mit Duschsystem Hansgrohe Crometta S 240 oder glw. . Duschabtrennung ist in Eigenleistung zu erbringen.

Duschrinne: Cara Edelstahl oder glw.

Garnitur: Hansgrohe Crometta oder glw.

Waschtisch Badezimmer:

Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe ca. 65 x 48 cm, mit verchromter Einhebelmischbatterie und Ablaufgarnitur. Ein zweiteiliger, verchromter Handtuchhalter.

Waschtisch: Keramag Renova Nr. 1 Plan, 65 x 48 cm oder glw.

Einhebelmischbatterie: Hansgrohe Talis mit Ablaufgarnitur oder glw.

Handtuchhalter: Optima Saphir Serie S 2-armig oder glw.

Waschtisch Gäste-WC:

Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe ca. 450 x 320mm, mit verchromter Einhebelmischbatterie und Ablaufgarnitur sowie ein verchromter Handtuchhaken.

Waschtisch: Keramag Renova Nr. 1 Plan, 45 x 32 oder glw.

Einhebelmischbatterie: Hansgrohe Talis mit Ablaufgarnitur oder glw.

Handtuchhaken: Optima Saphir Serie S Doppelhaken oder glw.

WC:

Wand-Tiefspülklosett weiß, Unterspülkasten mit Spar-Wassertaste und Abdeckplatte, Kunststoff-sitz mit Deckel sowie ein verchromter WC-Papierhalter.

WC: Keramag Renova Nr. 1 Plan Wand- Tiefspül-WC oder glw.

Abdeckplatte: Sigma 01 für zwei Mengen Spülung oder glw.

Kunststoffsitz: WC-Sitz passend zu Renova Plan, abnehmbar, weiß oder glw.

WC-Papierhalter: Optima Serie S Papierhalter mit Deckel oder glw.

Küche:

Anschlussleitungen für Kalt- und Warmwasser und Entwässerung für Spültisch und Spülmaschine in Aufputz-Montage.

Waschmaschinenanschluss:

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss im Bad oder Hauswirtschaftsraum.

Waschküche:

In der Waschküche werden Anschlüsse für Industriewaschmaschine und Trockner vorgesehen. Die Waschküche erhält ein Abgussbecken.

Elektroinstallation

Ausführung nach den VDE-Vorschriften und den Richtlinien der Elektroversorgungsunternehmen. Untergeschoss und Treppenhaus als Aufputzinstallation. Alle anderen Bereiche als Im- oder Unterputzinstallation nach Vorschrift.

Zählerplatz:

Der Hauptzähler sitzt im Untergeschoss. In einem Leerfeld des Zählerplatzgehäuses wird auch die Technik der Kabelfernsehanlage untergebracht.

Jede Wohnung erhält einen Stromzähler, ferner einen Unterverteiler in der Wohnung mit Sicherungsautomaten.

Beleuchtung:

Beleuchtung im Treppenhaus mit Bewegungsmelder. Beleuchtungskörper nach Wahl der Eckert Bauten GmbH & Co. KG als Deckenleuchten. Hauseingang mit einer Außenleuchte mit Bewegungsmelder. Die Allgemeinbeleuchtung (Treppenhaus, Kellerflure, Heizung, Waschraum und Außenbeleuchtung) inkl. des Aufzuges wird über einen Allgemeinzähler gemessen.

Schalter und Steckdosen, Fabrikat Jung oder glw.

Briefkastenanlage:

Briefkästen mit Klingel- und Lichtdrücker, Gegensprechanlage mit Video. Die Klingeltaster werden mit Namensschildvorrichtung installiert.

Gegensprechanlage:

Im Flur der Wohnung wird die Gegensprechanlage mit Videoüberwachung als Farbmonitor installiert. Anlage: Elcom VSZ-2EM, 2D-Videoset BVF-510 oder glw..

Telefon:

Je ein Telefonanschluss pro Wohnung. Die Anmeldung des Telefonanschlusses erfolgt durch den Käufer bei einem Anbieter seiner Wahl.

Rauchmelder:

Räume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen und Flure, über die Rettungswege von Räumen führen, benötigen gem. LBO BW jeweils einen Rauchmelder und müssen in Eigenleistung über die Hausverwaltung gekauft oder angemietet werden. Diese unterliegen einer jährlichen Prüfungspflicht, die durch den Eigentümer oder Hausverwaltung sicherzustellen ist.

Rollladen:

Auf Wunsch elektrisch betriebene Rollläden erhalten einen elektrischen Anschluss. Ausgenommen davon sind die Keller-, Treppenhausfenster, diese erhalten keinen Sonnenschutz und keine Rollläden.

Elektroausstattung:

Die Platzierung der einzelnen Elektroausstattungspositionen von der Eckert Bauten GmbH & Co. KG festgelegt. Standardmäßig verbaut:

Flur/Diele/Garderobe:

- 1 Wechselschaltung mit 2 Brennstellen
- 1 Steckdose
- 1 Türsprechanlage

Wohnen/Essen:

- 1 Serienschaltung mit 2 Brennstellen

- 1 Wechselschaltung mit 1 Brennstelle

- 3 x 1-fach Steckdose
- 2 x 2-fach Steckdose
- 1 x 4-fach Steckdose
- 1 Anschluss für Telefon
- 1 Anschluss für TV

Küche:

- 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle
- 1 E-Herdanschluss, separat abgesichert
- 1 Steckdose für Spülmaschine, separat abgesichert
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 5 x 1-fach Steckdose

Schlafen:

- 1 Kreuz- oder Taster Schaltung mit 1 Brennstelle (Decke)
- 2 x 1-fach Steckdose
- 2 x 2-fach Steckdose.
- 1 Anschluss für TV

Kinderzimmer:

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle (Decke oder Wand)
- 2 x 1-fach Steckdose
- 2 x 2-fach Steckdose
- 1 Anschluss für TV

Bad:

- 1 Serienschaltung mit 2 Brennstellen
- 2 x 1-fach Steckdose am Waschtisch
- 1 x 1-fach Steckdose am Lichtschalter
- Bei außenliegendem Lichtschalter ebenfalls am Waschtisch
- 1 x 1-fach Steckdose E-Heizkörper (Heizkörper nicht im Leistungsumfang)

WC:

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle (Decke)
- 1 x 1-fach Steckdose

Terrasse / Balkon:

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle (Wand) Schalter mit Leuchte
- 1 x 1-fach Steckdose.

Abstellraum in der Wohnung:

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
- 1 x 1-fach Steckdose

Treppenhaus und Flure:

Leuchten über Bewegungsmelder

Waschen- Trocknen und Technik:

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle (Decke)

2 x 1-fach Steckdose abschließbar für Waschmaschine und Trockner

1 Notschalter für Heizung, sofern erforderlich.

Fahrradraum:

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle (Decke)

Leuchtstofflampe.

Außenanlage

PKW Stellplätze und Hauszugang werden in befestigter Bauweise ausgeführt.

Die Pflege ist Sache der Eigentümergemeinschaft.

Baureinigung

Der Neubau wird besenrein übergeben.

Technische Hinweise

Fenster und Türen sollten in regelmäßigen Abständen gewartet werden. Der Gesetzgeber schreibt einen ausreichenden Luftwechsel in

den Wohnungen vor. Um dieses zu gewährleisten, wurde in jeder Wohnung eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut.

Bauholz ist ein natürlicher, gewachsener Baustoff. Er kann Schwinden, Längsrisse, Farb- und Maserungsunterschiede und Maßtoleranzen aufweisen, die über die Festsetzungen der Genauigkeitsklasse A hinausgehen, die jedoch keinen Grund zur Beanstandung darstellen und daher zu tolerieren sind.

Dauerelastische Fugen unterliegen keiner Gewährleistung. Sie sind in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und bei Bedarf zu erneuern. Die Haltbarkeit der Fugen hängt entscheidend von ihrer Wartung und Pflege ab.

Evtl. Risse zwischen Mauerwerk und Dachflächenkonstruktionen haben ihren Ursprung in der unterschiedlichen Materialausdehnung. Sie sind zu tolerieren.

Hinweis zur Haustechnik

Die Leitungsführung im Gebäude richtet sich nach den jeweiligen Grundrissen und wird vom Fachplaner festgelegt, vorwiegend als Vormauerinstallation. Steigleitungen abstellbar. Die Vormauerungen werden wie die Innenwände in

Leichtbauweise ausgeführt. Für die Leitungsführung werden Installations-schächte benötigt, die in den 100-stel-Plänen aus Maßstabsgründen nicht enthalten sind. Im untergeordneten Räumen (z.B. UG) erfolgt generell eine offene Leitungsführung (Aufputz), sonst Unterputz.

Aus technischen Zwängen oder aus Abhängigkeiten vom Grundriss können sich Änderungen hinsichtlich der Lage der Einrichtungsgestände oder der erforderlichen, Leitungsführung ergeben, die zu tolerieren sind.

Schlussbemerkung

Änderungen aufgrund technischer oder anderer Erfordernisse und wegen behördlicher Auflagen, die sich nicht wertmindernd auswirken, bleiben vorbehalten.

Toleranzmaße +/- 3 von Hundert sind für den Käufer verbindlich und anerkannt.

Des Weiteren bedürfen qualitative Änderungen, die gleichwertig sind oder zu einer Verbesserung führen, keiner Zustimmung durch den Käufer.

Grundlagen der Ausführung sind die, zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, maßgeblichen Normen und Vorschriften.

Struktur und Farbe der Fassade sowie das farbliche Gesamtkonzept werden von der Eckert Bauten GmbH & Co. KG festgelegt.

In den Plänen dargestelltes Mobiliar gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Es handelt sich hierbei lediglich um Einrichtungsvorschläge.

Fest eingebaute Einrichtungsgegenstände werden nur mitgeliefert, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich genannt sind.

Bei den in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Preisen ist die Mehrwertsteuer (aktuell 19%) enthalten.

Gerichtstetten, den 23.07.2019