

Baubeschreibung

Am Hang, 27711 Osterholz- Scharmbeck

(Stand 16.02.2026)

Vorbemerkung:

Am Hang in Osterholz- Scharmbeck errichten wir auf einem ca. 1.463 m² großen Grundstück ein freistehendes Wohnhaus mit insgesamt 12 Wohnungen. Im Keller befinden sich die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume, die Kfz- Tiefgarage, der Heizungs-/ Hausanschlussraum, der Technikraum für Elektrik, sowie der Waschmaschinenraum.

Allgemeines:

Die Erstellung erfolgt in konventioneller und handwerksgerechter Bauweise nach den geltenden DIN-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Baukunst. Sofern neue Vorschriften oder technische Änderungen erforderlich werden, behalten wir uns diese im Zuge der wirtschaftlichen Erfüllung des Bauauftrags vor. Der Leistungsumfang enthält die komplette Planung, alle Bauantragsunterlagen sowie die Statik. Das eingezeichnete Mobiliar in den Räumen und Küchen ist ein Einrichtungsvorschlag unsererseits und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die Kosten der späteren Einmessung des Gebäudes durch das Katasteramt oder einen vereidigten Vermesser tragen alle Käufer entsprechend ihren Eigentumsanteilen. Es wird ein bequemer Fahrstuhl installiert, von dem aus alle Etagen erreichbar sind.

Die Haus- und Wohnungseingänge werden barrierearm erstellt. Die Zugänge zu den Balkonen und Dachterrassen sind, technisch bedingt, mit einer kleinen Schwelle versehen.

Wärmeschutz:

Die Ausführung des vertraglichen Bauvorhabens erfolgt nach der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik. mit den gesetzlichen Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Schallschutz:

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4109 mit den gesetzlichen Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Erschließung:

Die Wohneinheiten werden an alle üblichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. (Wasser, Abwasser, Strom) .

Alle Kosten der Grundstückserschließung sind im Kaufpreis enthalten. Sollten über den jetzigen Erschließungsstand hinaus noch weitere Erschließungen erfolgen, so tragen diese Kosten die Käufer im Verhältnis Ihrer Eigentumsanteile. Die auf die einzelnen Wohnungen anfallenden Anschlusskosten für Glasfaser, Telefon oder Kabelfernsehen (falls vorhanden) müssen von den Käufern getragen werden.

Erdarbeiten und Geländesicherung:

Die Erdarbeiten werden gemäß den baulichen und technischen Erfordernissen ausgeführt.

Das Baugrundstück befindet sich in leichter Hanglage. Zur Stabilisierung des Geländes wird der Hang hinter dem Gebäude zu den oberliegenden Nachbargrundstücken mit einer Betonbohrpfahlwand versehen. Abmessungen gemäß statischer Berechnung.

Im Bereich der Tiefgaragenabfahrt wird zur Stabilisierung des seitlichen Nachbargrundstücks eine Träger-Bohl – Wand errichtet, welche im Zuge der Herstellung der Rampe mit einer Betonwand Vorderseitig versehen wird.

Die Abfahrtsrampe wird oberseitig mit einem Schutzgeländer versehen.

Gründung:

Der Keller und die Tiefgarage werden entsprechend der Statik aus WU-Beton hergestellt und im Kellerbereich unter der Sohle zusätzlich wärmedämmend.

Mauerwerk:

Kelleraußenwände

Die Kelleraußenwände und Außenwände der Tiefgarage werden als Stahlbetonwand (WU-Beton) entsprechend der statischen Berechnung erstellt. Sie werden mit einer Bitumendickschicht und einer Polyurethan-Dämmplatte isoliert.

Außenmauerwerk

Die Außenwände des Erdgeschosses und des Obergeschosses bestehen aus einem zweischaligen Mauerwerk mit hellem Verblendstein, Mineraldämmung und Porenbetonstein.

Die Außenwände des Staffelgeschosses bestehen aus einem Porenbetonstein der mit einem mineralischen Außenputz versehen wird. Abschließend wird der Putz farbig gestaltet.

Innenmauerwerk

Sämtliche Innenwände erstellen wir aus Kalksand-Lochstein oder Porenbeton. Bei Leichtwänden im DG verwenden wir Porenbeton oder ein gleichwertiges Material. Die Wohnungstrennwände werden in Kalksandvollsteinen ausgeführt. Die Wandstärken richten sich nach den statischen und schallschutztechnischen Berechnungen.

Innenputz

Wir verputzen mit einem Gips- oder Kalkzementmörtel. Die Wände des Kellergeschosses erhalten einen fugendichten Rappputz.

Geschoßdecken:

Alle Geschoßdecken bestehen aus Stahlbeton nach statischer Berechnung. (Filigrandecke) Die Unterseiten der Decken sind in Sichtbeton. Die Decken sind von unten glatt. Nach dem Verspachteln der Stoßfugen kann der Maler tapezieren. Luftporenbildungen an der Unterseite der Decken sind herstellerbedingt und stellen keinen Mangel da.

Dach:

Die Dachkonstruktion aus Holz besteht aus 2 Walmdächern. Sie wird zimmermannsmäßig abgebunden und gerichtet.

Die Dachhaut besteht aus Rauhspundbrettern mit einer Lage Dachbahn als Unterbahn und Stehpfalzzinkblechen.

Die Betondecke des Staffelgeschosses wird, entsprechend der Energieberatung, mit Mineralwolle gedämmt.

Die Stirnseiten der Dachüberstände werden aus weiß beschichteten unverrottbaren Schichtstoffplatten erstellt. Der Unterschlag erhält eine Verkleidung aus weißen Kunststoffpaneelen.

Rinnen und Fallrohre sind aus Titanzink.

Die Fallrohre werden über Standrohre mit der Entwässerungsgrundleitung verbunden. Die Regenwasserleitungen werden an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen.

Fensterbänke:

Die Außenfensterbänke werden als pulverbeschichtete Aluminiumfensterbänke ausgeführt.

Die Innenfensterbänke werden in Betonwerkstein, Micro Carrara, Farbe hell, d = 2 cm, oder ähnlich, ausgeführt.

In den Bädern werden die Fensterbänke aus dem entsprechenden Fliesen hergestellt. Fensterlaibungen im Bad werden nicht gefliest.

Fenster/ Rollläden/ Haustür:

Fenster

Die Fenster und Fenstertüren werden als Marken- Kunststofffenster mit verdeckt liegenden Einhand- Drehkippschlägen ausgeführt. Die Verglasung erfolgt in 3- Scheiben- Isolierglas als Wärmeschutzglas gem. Energieausweis.

Rollläden

Wir statten jedes Fenster bzw. jede Fenstertür mit einem Vorbau-Rollladen aus. Küchen und Bäder bleiben davon ausgeschlossen. Der Rollladenpanzer besteht aus ausgeschäumten Aluminiumlamellen, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Haustür

Die Haustüranlage besteht aus pulverbeschichtetem Aluminium. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Der äußere Eingangsbereich erhält eine Klingel mit Trafoanlage, Wechselsprechanlage und einem elektrischen Türöffner je Wohnung. Ein Monitor zur Videoüberwachung in den Wohnungen ist eine Sonderleistung. Die Briefkastenanlage wird entweder im Eingangsbereich sinnvoll integriert oder als freistehende Anlage erstellt.

Estrich:

In den Wohnbereichen wird ein schwimmender Zementestrich eingebaut. Zur Trittschalldämmung werden alle Räume der Wohnungen mit Dämmplatten unter dem Estrich ausgestattet.

In den Kellern wird kein Estrich verlegt. Dort wird die Betonsohlplatte glatt geschliffen und grau verflies.

Fliesenarbeiten:

Wandfliesen

In den Bädern und WCs erfolgt eine umlaufende Verfliesung in 1,60 m Höhe; Größe der Fliesen 30/60 cm. Die Küche erhält ein Fliesenband über der Arbeitsfläche von max. 3,00 qm. Größe der Fliesen wie vor. Die Verfugung erfolgt in grau oder weiß. Unser Vertragshändler wird Ihnen in seinen Ausstellungsräumen eine Auswahl der im Standardpreis enthaltenen Fliesen zeigen. Sollten Sie sich für eine andere Fliese entscheiden, so beträgt der anrechenbare Materialpreis der Fliesen maximal 40,- €/m² incl. MwSt. Mehrkosten für Material und Sondermaße müssten gesondert abgerechnet werden.

Bodenfliesen

In den Bädern, den Küchen, Abstellräumen und WCs verlegen wir Bodenfliesen (in den Küchen mit umlaufendem Fliesensockel), Größe 30/60 cm. Die Verfugung erfolgt in grau. Auch hier wird Ihnen unser Vertragshändler eine Auswahl an im Standardpreis enthaltener Fliesen zeigen. Bei Wahl einer anderen Fliese gilt entsprechend die Beschreibung für Wandfliesen.

Treppen, Geländer und Handläufe:

Die Geschosstreppen werden aus Stahlbeton gefertigt und mit einem hellen Granit, oder ähnlich belegt.

Die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag. Das Treppengeländer ist aus poliertem Edelstahlrohr gefertigt.

Innentüren:

Die Holztüren sind endbehandelt, glatt und 3-seitig gefalzt. Die Türhöhe beträgt ca. 2,10 m. Die Breiten entsprechen der Zeichnungsangabe.

Die Oberfläche besteht aus einem CPL- Kunststofflaminat und ist wahlweise in Schleiflack weiß, Buche, oder Ahorn furniert mit den passenden Zargen und Drückergarnituren erhältlich. Die Türen erhalten eine umlaufende Gummidichtung.

Die Türdrücker bestehen aus poliertem Edelstahl.

Bei Brandschutztüren werden die vorgeschriebenen Drückergarnituren eingebaut.

Die innen liegenden Wohnungseingangstüren mit Spion haben eine Stahlumfassungszarge. Das Türblatt wird in der Schallschutzklasse 2 und der Klimaklasse 3 geliefert.

Elektroinstallation:

Schalter und Steckdosen

Es werden Schalter und Steckdosen nach VDE- Richtlinien als Flächenprogramm in reinweißer Ausführung eingebaut. Die Anzahl entnehmen Sie der beigefügten Tabelle:

Raum	Steckdosen	Deckenauslässe	Wandauslässe
Flur	2	1	
Wohnen	8	2	
Küche/Kochen	8	1	
Schlafen	6	1	
Bad	3	1	1
WC (wenn vorhanden)	1	1	
Abstellraum (HWR)	3	1	
Büro(wenn vorhanden)	6	1	
Balkon/Terrasse	1		1
Kellerraum	1	1	

--	--	--	--

In der Küche wird ein Kraftstromanschluss für den E- Herd verlegt.
Der Flur erhält eine Gegensprechanlage mit Türöffner.

Videoüberwachung

Die Gegensprechanlage wird gegen Zahlung eines Aufpreises im Wohnungsflur mit einem Farbmonitor zur Eingangsüberwachung versehen.

Abluftventilatoren

In den innen liegenden WCs (falls vorhanden) werden Abluftventilatoren mit Nachlaufschaltung, gesteuert über die Deckenbeleuchtung, eingebaut.

Wohnungslüftung

Die Wohnungslüftung erfolgt über ein dezentrales Raumlüftungssystem.

(Wandintegrierte Lüfter mit Wärmerückgewinnung)

Natürlich können die Räume auch über die Fenster be- und entlüftet werden.

Die dezentrale Belüftung stellt einen wichtigen Teil der Energieverbrauchsberechnung der Wohnung dar. Bei Abschaltung dieser Lüftung könnte es zu Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen kommen.

Datenkabel/ Antennenkabel/ Photovoltaik

Die Wohnungen erhalten jeweils im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro ein Datenkabel und ein Antennenkabel mit Anschlussdose. Die Datenkabel und Antennenkabel werden über den Hausanschlussraum in den Keller zum jeweiligen Übergabepunkt des jeweiligen Netzbetreibers geführt.

Wir behalten uns allerdings technische Änderungen vor, die sich aufgrund von Leistungsänderungen oder Ergänzungen der in der Straße vorhandenen Netzbetreiber ergeben (z.B. Glasfaserkabel)

Die Kosten für die Freischaltung und den Anschlusskasten des jeweiligen Netzes sind von den Käufern direkt mit den Anbietern abzurechnen.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaik- Anlage installiert, Größe gemäß der Wärmeschutzberechnung.

Rauchmelder:

In jeder Wohnung werden Rauchmelder montiert, damit Sie einen evtl. Brand frühzeitig erkennen können.

Beleuchtung allgemein:

Die Beleuchtung im Treppenhaus, den Kellerräumen, dem Eingangsbereich, der Tiefgarage und der Zuwegung wird nach Maßgabe der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ausgeführt.

Die Beleuchtungskörper im Außenbereich sind im Leistungsumfang enthalten.

Sanitär:

In den Bädern und den Gäste- WCs werden Sanitärobjekte der Firma Villeroy & Boch (Typ Omnia architectura) und Armaturen der Firma Grohe (Typ Essence) eingebaut und an die Warm- bzw. Kaltwasserversorgung sowie an die Entsorgung angeschlossen.

Bad:

1. Wandhängendes Waschbecken mit ca. 65 cm Durchmesser, Einhebelmischer verchromt; die Rohre werden mit einer keramischen Halbschale abgedeckt.
2. Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten und formstabilem Deckel
3. Dusche als geflieste Sicke; mit Unterputz-Einhebelmischer, Duschstange und Brausekopf.

Gäste-WC:

1. Wandhängendes Waschbecken mit ca. 45 cm Durchmesser, Einhebelmischer verchromt; die Rohre werden mit einer keramischen Halbschale abgedeckt
2. Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten und formstabilem Deckel.

Die Farbe aller Sanitärobjekte ist weiß.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss mit Zapfhahn, Belüfter und Geruchsverschluss im Wäscheraum im Keller.

Ein Elektroanschluss für den Wäsche-Kondens-Trockner im Wäscheraum ist ebenfalls vorgesehen.

Auf den Balkonen und Dachterrassen installieren wir je Wohnung einen Außenwasserhahn.

Die Be- und Entwässerung der Küchenspüle wird auf Putz verlegt.

Heizung:

Die Zentralheizung besteht aus einer Luft-Wasser- Wärmepumpe mit einer Leistung entsprechend der rechnerischen Vorgabe des Anlagenplaners.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

In allen Aufenthaltsräumen wird eine Fußbodenheizung installiert. Das Bad wird mit einem Handtuchheizkörper, der über die Fußbodenheizung versorgt wird, und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Heizkreise werden über Thermostate gesteuert.

Im Eingangsflur des Hauses, im Keller, in den Abstellräumen und im Gäste-WC ist keine Heizung vorgesehen.

Fahrstuhl:

Es wird ein maschinenraumloser Aufzug mit barrierefreien Zugängen eingebaut, der an 4 Haltestellen (Keller, EG, OG und STG) durch Teleskoptüren begehbar ist.

Maler- und Bodenarbeiten:

Wände und Decken

Alle Aufenthaltsräume, Bad und WC oberhalb der Fliesen, sowie Flure werden mit Raufaser an Wand und Decke tapeziert und mit wischfester Farbe weiß gestrichen. Alle anderen Räume, wie Abstellraum und Heizungsraum, erhalten einen Wandanstrich mit wischfester Farbe.

Gegen Aufpreis können die Wände auch feingespachtelt und dann deckend 2-mal gestrichen werden.

Die Wände und Decken des Treppenhauses werden tapeziert und erhalten einen farbigen Wandanstrich.

Bodenbeläge

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Flure erhalten einen Teppichboden mit Sockelleiste. Unser Vertragslieferant wird Ihnen eine Auswahl der im Lieferumfang enthaltenen Böden zeigen. Der Materialpreis einschließlich der Verlegung und der MwSt. beträgt 40,- €/m².

Sollten Sie sich für einen anderen Bodenbelag entscheiden, verrechnen wir 40,- €/m² und machen Ihnen gern ein Angebot über die gewünschte Ausführung.

Die Abstellräume, Bäder, WCs, Küchen bzw. Kochnischen erhalten Bodenfliesen
(siehe Fliesenarbeiten)

Außenanlage:

Die Befestigung der Zufahrt und des Gehweges erfolgt in Betonstein anthrazitfarben. Nach Fertigstellung des Hauses wird Mutterboden in einer Stärke von bis zu 25 cm eingebaut und Rasensamen eingesät.

Anpflanzungen erfolgen gemäß des Grünplans.

Dachterrassen und Balkone

Alle Dachterrassen und Balkone werden mit einem Dielenbelag aus Lärchenholz oder Kunststoff - nach Wahl des Baurägers - ausgestattet.

Die Balkongeländer werden aus hochwertigem VA- Stahl, gebürstet, gefertigt. Die Balkonfüllungen bestehen aus Verbundsicherheitsglas-Farbgebung - milchig.

Verbrauchsmesser

Jede Wohnung erhält Verbrauchsmesser für den Wasser- bzw. Wärmeverbrauch der Heizung, welche angemietet werden. Somit können alle Verbräuche nach dem tatsächlichen Verbrauch auf der Basis des Wohnungseigentumsgesetzes abgerechnet werden. Der Waschmaschinenanschluss im Keller wird ebenfalls über einen Verbrauchsmesser abgerechnet.

Sonstiges

Wir behalten uns Änderungen vor, die behördlich, technisch, konstruktiv, gestalterisch oder aus Lieferungsgründen bedingt sind. Ebenso bleiben geringe bzw. im Wesentlichen gleichwertige Änderungen, die sich als technisch sinnvoll oder erforderlich herausstellen, vorbehalten und kostenneutral.

Setzungs-, Spannungs- und Trockenrisse bis zu einer Breite von 1 mm stellen keinen Sachmangel dar. Soweit aufgrund von Besonderheiten des Materials oder aufgrund der Funktion größere Breiten zulässig sind, stellen auch Diese keinen Mangel dar.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, die alle 2 Jahre kontrolliert bzw. instand gehalten werden müssen. Sie unterliegen nicht der Gewährleistungsfrist.

Bei Einbau von elektrischem Gerät, wie Rollladenmotoren, Lüftern, Pumpen, elektronische Komponenten der Heizungsanlage etc. gilt nicht die 5-jährige Gewährleistungsfrist, sondern die Gewährleistungsfrist des jeweiligen Geräteherstellers.

Sind Ausführungen der Gestaltung nicht näher beschrieben, werden Diese von uns bestimmt.

Alle Maße und Flächenangaben sind ca.- Maße. Die in den Zeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände oder Möbel gehören nicht zum Lieferumfang.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche rechnen wir die Balkone bzw. Dachterrassen zu $\frac{1}{2}$ mit in die Gesamtwohnfläche ein.

Osterholz- Scharmbeck den 16.02.2026