

1. ALLGEMEINES

Der Neubau wird freistehend gebaut. Das Gebäude wird mit 3 Vollgeschossen, einem Keller- und einem Dachgeschoss gebaut.

Das Gebäude wird nach den Bestimmungen der neusten Energieeinsparverordnung (EnEV) und den geltenden Schallschutzregeln für Gebäude hergestellt. Alle Erdgeschosswohnungen werden behindertenfreundlich, also schwellenfrei und mit breiteren Türen, ausgestattet.

2. PLANUNG UND GENEHMIGUNG

Sämtliche Planungen, Bauzeichnungen sowie statische und bautechnische Berechnungen sind erstellt und werden behördlich genehmigt.

3. VERSICHERUNGEN

Die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung während der Bauzeit sind im Kaufpreis enthalten.

4. HAUSANSCHLÜSSE

Die Installationskosten und Hausanschlussgebühren für die Ver- und Entsorgungsträger wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernsehen und Internet sind im Kaufpreis enthalten.

5. ROHBAU

Auf Grundlage der statischen Berechnungen und des Bodengutachtens erfolgt die Gründung auf tragfähigem Grund.

Das Kellergeschoss wird mit Betonwänden hergestellt. Die Sohle und die tragenden Decken werden ebenfalls in massivem Stahlbeton hergestellt. Die Decke über dem 2. Obergeschoss zum Dachgeschossteil der jeweiligen Galeriewohnung ist eine Holzbalkendecke.

Die Außenwände werden nach Vorgabe des Bauherrn in Kalksandsteinmauerwerk mit einem Wärmedämmverbund-System oder alternativ in Porenbeton als Energiesparblock entsprechend der Berechnung EnNV 2009 ausgeführt. Die Farben der Außenwände werden in Abstimmung mit der Gesamtanlage durch den Architekten festgelegt.

Die tragenden Innenwände werden mit Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig errichtet. Die Oberflächen der gemauerten Wände werden mit einem Gipsputz versehen. Die nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise errichtet.

6. DACHKONSTRUKTION/ DACHAUSBAU

Die Dachkonstruktion wird gemäß Statik als Holzkonstruktion hergestellt. Die Zwischenräume werden gedämmt. Die Dachhaut wird mit Dachsteinen eingedeckt, Farbe anthrazit. Die Bereiche des Daches mit einer Dachneigung $< 10^\circ$ werden mit einer Bitumen-Dachbahn, Farbe anthrazit, geschweißt.



Alle Dachschrägen, Dremel und Dachdecken im Innenbereich werden mit Unterkonstruktion und Gipskarton doppelt beplankt. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink.

7. BALKONE

Die Balkone werden als Stahlkonstruktion vor die Fassade gestellt. Die Geländer werden in Teilen als verzinkte pulverbeschichtete Stahlkonstruktion erstellt.

Die Balkone und Loggien erhalten als Laufbelag eine Bodenkonstruktion aus geriffeltem, regenerativem Hartholz auf einer Holzunterkonstruktion. Abstand der Hartholzbretter ca. 0,5 cm.



8. HEIZUNG, WARMWASSER – UND BELÜFTUNG

Die Wohnungen werden entsprechend der Wärmebedarfsberechnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Raumtemperatur kann über Thermostate gesteuert werden.

Die Wasserzentralheizung (Deutsches Markenfabrikat VAILLANT oder gleichwertig) arbeitet wirtschaftlich und umweltschonend mit Erdgas. Warmwasser wird zentral über Warmwasserspeicher aufbereitet. Die allgemeine Temperatursteuerung erfolgt über eine zeit- und außentemperaturabhängige Regelung. Optional gegen Aufpreis kann eine elektronisch ferngesteuerte Heizungsschaltung für die Wohnung installiert werden. Der Verbrauch von Heizung, Warm- und Kaltwasser wird je Wohnung separat gezählt.

Es wird ein doppelwandiges Kunststoffheizrohr (CRPEXA17120 o.glw.) aus vernetztem Polyethylen (PE-Xa) verwendet, die Rohrmontage erfolgt mit der vorgeschriebenen Wärmedämmung.

Zur Verwendung alternativer Energienverwertung wird zusätzlich ein Blockheizkraftwerk installiert. Zur Erhöhung der Energieeffizienz, sowie Verbesserung der Lüftungskontinuität wird weiterhin in jeder Wohnung ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung zur individuellen Regulierung installiert.

9. SANITÄRARBEITEN UND -OBJEKTE

Rohrmontage der Wasserleitungen mit Metallverbundrohr Mepla in den erforderlichen Stärken für Kalt- und Warmwasser mit vorgeschriebener Wärmedämmung. Die Abwasserleitungen werden mit Abflussrohren Geberit Db20 oder gleichwertig in den erforderlichen Stärken ausgeführt.



Sanitärobjekte

Waschtisch in den Bädern:

Konsolwandplatte als Möbelplatte in weiß Hochglanz oder Eiche Dekor Maron in der Länge angepasst an die Nische, mit einem Rechteckaufsatzbecken Cosima 510 x 455 mm mit Überlauf und Hahnloch. Als Zusatz kann der Waschtischunterschrank 40 - 70 cm mit Auszug sowie ein Oberschrank 30 cm mit Klapplifttür gekauft werden.

Waschtisch im Gästebad: Keramag Renova Plan Nr. 1, Handwaschbecken, Breite 45 cm.

Waschtischbatterie: Cosima stick COSIH Einhand-Waschtischbatterie

WC: Keramag, Renova Plan Nr. 1, weiß, einschl. Sitz und Deckel, Betätigungsplatte Grohe Skate Cosmopolitan 2-Mengen in Chrom.

Duschen: geflieste Duschen mit Rinnenablauf als bodenebene Dusche, Abdeckung der Rinne mit Cosima Disignrost Edelstahl. Thermostat-Brausebatterie. Grohetherm 2000 DN 15 mit Rainshower Cosmopolitan Brausegarnitur, Brause-schlauch Silverflex, Brausekopf 3 Jet.

Duschtrennwand: Teilgerahmte Klarglasabtrennung Fa. Sprinz als Türkombination zum Nischeneinbau mit einem festen Segment und einer Pendeltür ca. 60 cm Breite. Höhe der Abtrennung ca. 200 cm.

Über dem Waschtisch wird ein Spiegel in Nischenbreite ca. 85 cm x 100 cm angebracht.

10. ELEKTROINSTALLATION

Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler, das Haus zusätzlich einen allgemeinen Zähler. Die Außen-, Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung wird über den Allgemeinzähler geführt.

Jede Wohnung erhält eine Gesamtausstattung mit reinweißen Steckdosen und Schaltern wie folgt :

Küche

- 1 St. Herdanschluss
- 1 St. Geschirrspülanschluss
- 1 St. Steckdose für Kühlschrank
- 1 St. Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 St. Schrankbeleuchtung Schaltbar für Küchenzeile
- 1 St. 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
- 2 St. Doppelsteckdosen

Bad

- 1 St. 1 Ausschaltung auf 1 Wandbrennstelle
- 1 St. 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle mit Steckdose
- 1 St. Doppelsteckdosen
- 1 St. E-Schaltungen für Raumbelüftung

je Schlafzimmer

- 1 St. 1 Serienschaltung mit 2 Schaltern auf 1 Deckenbrennstelle
- 2 St. Doppelsteckdosen
- 1 St. TV-Anschluss mit 1 St. Einzelsteckdose
- 1 St. Einzelsteckdosen unter dem Deckenlichtschalter
- 1 St. Rauchmelder

Flur

- 1 St. 1 Serienschaltung mit 2 Schaltern auf 1 Deckenbrennstelle
- 2 St. Einzelsteckdosen
- 1 St. Klingelanlage
- 1 St. Unterverteilung
- 1 St. Rauchmelder

Wohnzimmer

- 4 St. Doppelsteckdosen
- 1 St. 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
- 1 St. TV-Anschluss mit Doppelsteckdose
- 1 St. Telefonanschluss/Internet mit 1 St. Steckdose
- 1 Einzelsteckdose unter dem Deckenlichtschalter
- 1 St. Rauchmelder

Abstellraum

- 1 St. 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
- 1 St. Steckdose unter Schalter

Balkon

- 1 St. Außensteckdose mit Deckel von innen schaltbar
- 1 St. 1 Außenbrennstelle einschl. Leuchte RZB Alu-Druckgussleuchten, Serie Alu-Design (58125.002), weiß, 75 Watt mit Schalter (innen), beleuchtet.

In allen Schlafräumen und vorgeordneten Fluren werden Rauchmelder nach DIN 14676 / 14604 / VdS 2848 installiert.

Die Außenleuchten, Treppenhausleuchten, Tiefgaragenleuchten und Balkon-/Terrassenleuchten sind im Kaufpreis enthalten. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler.



11. FENSTER UND TÜREN

Die Fenster- und Türelemente werden als Holzfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung nach der Ansicht des Architekten hergestellt, Farbe innenseitig weiß, außen-



seitig mittelgrau. Alle Fenster erhalten Drehkippbeschläge, im absturzgefährdeten Bereich eine feststehende TRAV-Sicherheitsverglasung. Aussenfensterbänke in Strangprofilen, Farbe weiß. Innenfensterbänke aus Travertin oder Marmor weiß mit schwacher grauer Strukturierung.

Die glatten Innentürblätter (mit Röhrenspanplatteneinlage) werden mit gerundeten Zargen eingebaut, Oberflächen in Weißlack, Modell Westag und Getalit WestaLack oder gleichwertig. Alle Türen mit Beschlägen in Chrom, Türdrücker FSB 1025 mit Rosetten. Die Badtüren erhalten eine WC-Garnitur mit Rosetten als Türverschluss.



Die Wohnungseingangstüren werden ebenfalls mit Zargen und einer Oberfläche in Weißlack ausgeführt. Sie erhalten ein Schalldämmmass von 42/37 dB. Die Türen werden mit Sicherheitsbeschlägen als Wechselgarnitur FSB 10 1025

ausgestattet. Zum Teil werden die Wohnungseingangstüren gemäß Auflage des Brandschutzes als rauchdichte Türen ausgeführt.

Alle Wohnungs- und Kellertüren erhalten eine Zentralschließanlage.

Die Türen in den Fluren werden gemäß Auflagen des Brandschutzes als Rauchschutztüren mit länglicher Glasfüllung hergestellt.

Die übrigen Türen in den Kellerräumen werden als einfache Türen (Einlage als Röhrenspanstegeinlage) mit weißer Beschichtung eingebaut. Die Tiefgarage erhält ein elektrisch bedienbares Tor. Das Tor ist mittels Schlüssel von außen und von innen über eine Zugschnur bedienbar.

12. FUSSBÖDEN

Schwimmender Estrich mit Wärme- und Schallschutz-Dämmplatten. Bodenbelag in den Wohnungen nach Wahl des Auftraggebers. Vorgesehen sind für Wohnräume und Bäder Feinsteinzeugfliesen (Größe bis 30 x 60 cm), nach Bemusterungsvorlage, in den Schlafräumen Parkettbelag. Im Dachgeschoss wird ein Parkettboden verlegt. Wünscht der Käufer einen anderen Bodenbelag, z.B. Teppich, Dielenboden oder die hochwertigen Wohnfloor Design-Bodenbeläge, so werden ggfls. entstehende Mehr- oder Minderkosten verrechnet bei einer Materialpreisgrundlage für Fliesen in Höhe von 80,00/m² Listenpreis.

Bodenbelag in den Bädern: Fliesen, Auswahl nach Bemusterungsvorlage (bis Größe 30 x 60 cm), in den Duschen ebenfalls großflächige Formate nach Bemusterungsvorlage.

Die Tiefgarage wird durch eine Beschichtung auf der Betonsohle geschützt.

13. WANDFLIESEN

Die Bäder werden raumhoch gefliest. Der „Fliesenspiegel“ in der Küche ca. 60 cm hoch, wird mit einer Milchglasplatte verkleidet (alternativ mit Material der Küchenarbeitsplatte).

14. MALERARBEITEN

Die Wände werden mit Malervlies (Glasfaservlies) tapeziert und einem weißen bis hell getönten (Farbgruppe 1) Dispersionsanstrich nach Wahl des Käufers gestrichen. Die Decken werden mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen. Das allgemeine Treppenhaus wird mit einer Strukturvliesstapete und zum Objekt passenden Latexanstrich versehen.

15. SAUNA, WHIRPOOL, KAMINEINSATZ

Die Sauna, der Whirpool, und der Kamineinsatz werden bei jeder Wohnung bauseits geliefert, erstellt und eingebaut.

16. EINBAUKÜCHE

Die Einbauküche mit den Geräten und der gesamten Ausstattung ist Bestandteil des optionalen Möbelpakets.

17. AUFZUG

Jedes der Gebäude erhält einen Aufzug für 6 Personen, der von der Tiefgarage jedes Vollgeschoss anfährt.

18. AUSSENANLAGEN

Das gesamte Grundstück wird nach einem Außenanlagenplan landschaftstypisch gestaltet.

Es wird für jedes Haus eine Briefkastenanlage erstellt.

Die Müllbehälter werden auf einem separaten Platz auf dem hinteren Teil des Grundstücks untergebracht.

Die Zuwegungen und Stellplätze werden mit für Wasser hoch durchlässigem Material angelegt. Die Terrassen erhalten als Laufbelag eine Bodenkonstruktion aus geriffeltem, regenerativem Hartholz auf einer Holzunterkonstruktion. Abstand der Hartholzbretter beträgt ca. 0,5 cm.

Der Baumbestand des hinteren Grundstücksteils – Parkseite – bleibt im Wesentlichen erhalten. Unter diesem Baumbestand werden kleine Einzelparkplatzflächen mit gesamt 13 PKW Stellplätzen, ebenfalls mit für Wasser hoch durchlässigem Material angelegt, die als zusätzliche PKW-Stellplätze den Wohnungsnutzern zur Verfügung gestellt werden können.

19. ALLGEMEINE HINWEISE

Änderungen, soweit sie sich technisch, statisch, haustechnisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig bzw. notwendig erweisen, behält sich der Verkäufer vor, d. h.

auch alle in dieser Baubeschreibung angesprochenen Produktmarken können alternativ durch andere gleichwertige Markenprodukte ersetzt werden. Sie dürfen sich nicht wert- und/oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken, und sie müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Einbauküche, Lampen und Gardinen sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten, können aber als Möbelpaket (mit Pött und Pann) optional erworben werden.

Baabe, den 20. August 2012