



Wohnanlage Alter Postweg / Grüner Grundredder 23627 Groß Grönau

Errichtung von 22 seniorengerechten Eigentumswohnungen in drei Stadtvillen

Alle nachfolgenden Leistungen sind im Festpreis enthalten. Die Bauleistungen werden nach den gültigen Rechtsvorschriften z. B. den DIN Normen für das Bauwesen und der gültigen Energieeinsparverordnung 2016 ausgeführt. Prüfung und Nachweis der Luftdichtheit über einen Blower-Door-Test.

Baubeschreibung

Grundstück und Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es handelt sich um Eigenland. Das Grundstück wird nach WEG geteilt. Die Anschlüsse und Anschlusskostenbeiträge für Schmutzwasser, Strom, Gas und Frischwasser sind im Kaufpreis enthalten. Anschlüsse für Telekommunikations-einrichtungen und Fernsehempfang sind vom Erwerber selbst zu beantragen und zu bezahlen. Die Leitungen und TV Dosen im Gebäudeinneren gehören wie unter „Elektroinstallation“ beschrieben zu den Leistungen des Verkäufers.

Planung

Bauantrag, Statik und Bauleitung.

Kosten für die Baugenehmigung, Baukörperabsteckung und -einmessung, Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflichtversicherung, Bautenstandsbestätigung für Finanzierung sowie das einmalige zur Verfügung stellen zeichnerischer Unterlagen für Ihren Finanzierungsantrag, Gebühren der Genehmigungsbehörden.

Erdarbeiten

Abschieben und Abfahren des vorhandenen Mutterbodens. Der erforderliche Mutterboden für die Ergänzung zu dem bereits auf dem Grundstück vorhandenen im Bereich der nicht versiegelten Flächen wird seitlich gelagert und später angedeckt.

Aushub des Bodens für die Baugrube des Kellergeschosses und der Fundamentgräben entsprechend den statischen und technischen Erfordernissen.

Entwässerungsleitungen: Verlegung der Regen- und Schmutzwasserleitungen gemäß der Entwässerungsgenehmigung mit Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Entsorgungsleitungen in den erforderlichen Durchmesser aus PVC-KG Rohr bzw. Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nach Auflage in der Entwässerungsgenehmigung.

Rohbauarbeiten

Fundamente und Sohle im nicht unterkellerten Bereich :

Betonfundamente in Verbindung mit der Gebäudesohle in statisch erforderlichen Abmessungen und Betongüten.

Außenwände und Sohle Kellergeschoss:

Beton in wasserundurchlässiger Konstruktion (WU) im System Quinting-Zementol in statisch erforderlichen Dicken.

Innenwände im Kellergeschoss:

Mauerwerk aus Kalksandstein, Wandstärke nach statischen Erfordernissen. Porenbeton in 36,5 cm Wandstärke aus wärmedämmtechnischen Erfordernissen im Bereich des Treppenhauses.

Außenwände im Erd-, Ober- und Staffelgeschoss:

Mauerwerk aus Kalksandstein mit Kerndämmung und Verblendsteinen, Wandstärken nach den statischen Erfordernissen. Dicke der Kerndämmung nach den Erfordernissen des Energieeinsparnachweises. In Teilbereichen Wärmedämmverbundsystem mit Systemputz. Farbgestaltung nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

Wohnungstrennwände:

Mauerwerk aus Kalksandstein, Wandstärken nach den Erfordernissen der Statik und des Schallschutzes.

Innere tragende Trennwände:

Mauerwerk aus Kalksandstein, Wandstärken nach den Erfordernissen der Statik.

Innere nicht tragende Trennwände:

Leichtbauwand aus Metallständerwerk mit verzinkten U-Profilen und beidseitiger doppelter Gipskartonplattenbekleidung in unterschiedlichen Wandstärken.

Geschossdecken über Keller-, Erd-, Ober- und Staffelgeschoss:

Massivdecke aus Stahlbeton als Filigrandecke mit vorgefertigten Stahlbeton-Deckenplatten gem. stat. Vorgaben. Unterseitig werden die Stahlbetonplatten in glattem Sichtbeton ausgeführt. Die Fugen der Plattenstöße werden unterseitig geschlossen. Die Staffelgeschossdecke erhält oberseitig im Bereich des unausgebauten Dachbodens eine Wärmedämmung in der Dicke nach den Erfordernissen des Energieeinsparnachweises. Oberhalb der Wärmedämmung Laufsteg, 1,0 m breit, für Wartungsarbeiten, z. B. des Schornsteinfegers.

Geschosstreppen:

Betonfertigteile nach statischen Erfordernissen mit oberseitigem Natursteinbelag.

Dachkonstruktion:

Dachstuhl als Zeltdach gemäß Statik aus Konstruktionsvollholz KVH-NSi einschl. Unterspannbahn/Unterdeckbahn, Dachlattung und Konterlattung. Innenliegende Traufrinnen.

Traufenunterschlag aus Nadelholz, hell gestrichen. Traufblenden aus Kunststoffschichtplatten (Resoplan od. gleichwertig), Farbe: grau.

Zur Aufnahme der Vordachkonstruktion im Bereich der Dachterrassen im Staffelgeschoss wird eine feuerverzinkte und farbig gestrichene Stahlkonstruktion aus runden Stahlbau-Hohlprofilen und einem Stahlbauprofilträger eingebaut.

Dachdeckung:

Dacheindeckung aus Flachdachziegel, Farbe Schwarz oder anthrazit, z. B. Fa. Nelskamp oder gleichwertig, nach Wahl des Verkäufers in Abstimmung mit dem Architekten. Keramik-Dunstrohrziegel. Flachdachabdichtungen im System ICOPAL oder gleichwertig. Flachdachentwässerung der Dachterrassen über Attika-Gully und verzinktem Wasserfangkasten. Fallrohre aus Zink. Mauerabdeckungen der Brüstungswände und vorstehenden Verblendbereiche aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech.

Innenwandputz:

Sämtliche Wandoberflächen massiver Wände in den Wohnungen erhalten einen Innenputz als einlagigen Gipsputz, der in den Bädern wasserabweisend eingestellt ist. Die Wandoberflächen der gemeinschaftlichen Kellerräume (Heizraum, Waschraum und ZBV) erhalten einen Innenwandputz als Kalk-Zement-Putz.

Balkone:

Kragplatten aus Stahlbetonfertigteilen mit thermischer Trennung zum Hauptbaukörper nach statischen Vorgaben. Oberflächen aus glattem Sichtbeton, Unterseite abgerieben, rollengeglättet und hell gestrichen. Belag als Holzgrätting aus Bangkirai-Riffeldielen. Im Bereich des barrierefreien Übergangs vom Wohnraum zur Balkonfläche wird vor den bodentiefen Fensterelementen zur Ableitung des Oberflächenwassers entsprechend den Flachdachrichtlinien ein verzinktes Drainrost eingebaut. Balkongeländer aus farbbeschichteten feuerverzinkten Rechteckrohrpfosten, Klarglas-Verglasung mit Glas-Klemmhaltern aus poliertem Edelstahl und einem Rundrohr aus poliertem Edelstahl V4A als Handlauf.

Dachterrassen der Staffelgeschosswohnungen:

Stahlbetonmassivdecken mit Abdichtung und Wärmedämmung als Gefälledämmung. Belag als Holzgrätting aus Bangkirai-Riffeldielen. Flächig verlegte 10 mm dicke Bautenschutzmatte zwischen Abdichtung und Unterkonstruktion des Holzgrättings. Im Bereich des barrierefreien Übergangs vom Wohnraum zur Balkonfläche wird vor den bodentiefen Fensterelementen zur Ableitung des Oberflächenwassers entsprechend den Flachdachrichtlinien ein verzinktes Drainrost eingebaut. Massive Betonbrüstungen mit Mauerabdeckungen aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech. Brüstungsgeländer im Bereich der tiefer liegenden massiven Betonbrüstungen als Ganzglaskonstruktion mit eingespanntem Klarglas und aufgesetztem Rundrohr-Handlauf aus poliertem Edelstahl V4A. Die Glasklemmprofile bestehen aus eloxiertem Aluminium.

Trennwände zwischen Terrassen und Balkonen:

Zwischen direkt aneinanderstoßende Dachterrassen der Wohnungen im Erd- und Staffelgeschoss und Balkone im Obergeschoss werden Trennwände, bestehend aus einer verzinkten und pulverbeschichteten Rahmenkonstruktion aus Profilstahlrohr mit einseitigem Anschlag und einer Klemmleiste aus Aluminium mit verdeckter Clipbefestigung eingebaut. Füllung der Trennwände aus Schichtstoffplatten.

Ausbauarbeiten

Fenster- und Terrassentüren:

Isolierverglaste Kunststofffenster entsprechend den Richtlinien des Instituts für Fensterbau Rosenheim e.V. aus 6-Kammer-Profil, gem. Wärmeschutzberechnung und Ansichten.

$U_w = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, Dreifachverglasung, $U_g 0,7$. Farbe: innen weiß, außen grau

Flügel mit umlaufenden Dichtungsprofil und verdeckt liegendem Einhandbeschlag. Fensteroliven in der Farbe weiß. Sämtliche Fenster- und Terrassenelemente im Erdgeschoss werden mit Sicherheitsbeschlägen in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC2N mit abschließbarer Olive in weiß ausgestattet. Balkon- und Terrassentüren erhalten eine äußere Griffschale und eine Arretierungsvorrichtung sowie eine Flachschwelle zum barrierefreien Zugang zu den Balkon- bzw. Terrassenflächen. Innenfensterbänke auf den massiven Brüstungen aus Agglomarmor, Breccia Aurora, geschliffen und poliert, in 2 cm Stärke und 2 cm Überstand. Äußere Sohlbänke der Fenster aus Aluminium in einem RAL-Farbton in Angleichung an die Farbgestaltung der Fensterrahmen.

Wohnungsabschlusstüren:

Zertifizierte Wohnungseingangstüren RC2 mit Schwelle oder Anschlagprofil und umlaufender Dichtung. Türblatt mit Oberfläche Weißlack, Stahlumfassungszarge, farbig lackiert nach Farbkonzept des Architekten. 3-fach-Verriegelung, Schutzbeschlag als Wechselgarnitur aus Edelstahl, Profilylinder für Schließanlage, Aufbohr- und Ziehschutz durch Zylinderabdeckung, Obentürschließer.

Innentüren:

Glatte überfärbte Türblätter als Röhrenspantür mit Futter und Bekleidung und Oberlicht in Weißlack. Die Türen werden mit Unterschnitt/Bodenabstand zur Querlüftung montiert. Einsteckschlösser mit Edelstahltürdrücker als Rosettengarnitur, Hersteller Hoppe, Typ Amsterdam oder gleichwertig. Badtüren mit WC-Schloss.

Die Innentüren zu den Wohn- und Küchenräumen erhalten genauso wie die Oberlichter der übrigen Innentüren einen Glasausschnitt in Klarglas. Gem. Grundrissdarstellung werden teilweise die Innentüren mit feststehendem Seitenteil, verglast mit Klarglas, eingebaut.

Wand- und Bodenfliesen:

Wand- und Bodenfliesen mit maximaler Kantenlänge von 40 cm aus einem Regelsortiment eines Fliesenfachhandels zu einem Materialrichtpreis bis 30,- €/qm brutto. Bei Auswahl von preiswerteren Fliesen erfolgt keine Rückvergütung.

Wandfliesen in den Bädern und WC-Räumen im Bereich der Sanitärobjekte und Vorwände, ca. 1,20 m hoch. Im Bereich der Duschnischen werden die Wandfliesen bis zu 2,40 m hoch verflieset. Die verbleibenden Wandflächen erhalten eine aus der Bodenfliese geschnittene Sockelfliese, Höhe ca. 6 cm.

Bodenfliesen im Bereich der Bäder und Küchen auf schwimmenden Estrich. Sockelfliesen aus der Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 6 cm. Ausbildung eines bodengleichen Duschbereichs in den Ausmaßen 1,20 x 1,20 m. Die Feuchtigkeitsabdichtung in den Duschbereichen wird als Verbundabdichtung nach ZDB-Merkblatt im Zuge der Fliesenarbeiten ausgeführt.

Bodenbeläge:

Sämtliche nicht gefliesten Räume erhalten ein 2-Schicht-Fertigparkett, Hersteller Stöckl, Fabrikat Actus 4.0 HDF, Stabmaße 500 x 70 x 9,5 mm, Nuttschicht ca. 4 mm, Holzart Eiche, verklebt auf schwimmenden, oder gleichwertig aus einem Regelsortiment eines Fachhandels für Bodenbeläge zu einem Materialrichtpreis bis 35,- €/qm brutto. Bei Auswahl von preiswerteren Bodenbelägen erfolgt keine Rückvergütung.

Holzsockelleiste ca. 16 x 60 mm, Holzart Eiche natur furniert.

Wand- und Deckenbehandlung:

Sämtliche Wand- und Deckenflächen – außer in den Abstellräumen - werden mit einem feinen strukturlosen Malervlies tapeziert. Die Abstellräume innerhalb der Wohnungen erhalten eine Q2-Spachtelung. Sämtliche Räume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Elektroinstallation

Die Elektroversorgung erfolgt je Haus, die Zählung wohnungsweise in den Hausanschlussräumen der Kellergeschosse. Der Allgemeinverbrauch wird hausweise separat gemessen. Erdungsanlage und Anschluss der Heizungsanlage. In den Gemeinschaftsräumen und Fluren des Kellergeschosses erfolgt die Rohr- und Kabelmontage auf Putz.

Die Elektrounterverteilung erfolgt in den einzelnen Wohnungen über einen Aufputzsicherungskasten. In den Wohnbereichen kommt für die Schalter und Steckdosen das Schalterprogramm Busch-Jaeger Future-Linear Studioweiß oder gleichwertig zur Ausführung.



Für die Wohnungen wird eine Klingelanlage mit Summer und Türöffner sowie Einbaukamera im Bereich des Klingeltableaus der Hauseingangstür eingebaut.

Die Wohnungen erhalten batteriebetriebene Rauchwarnmelder gem. der LBO.

Anschlüsse für Telekommunikationseinrichtungen und Fernsehempfang sind vom Erwerber selbst zu beantragen und zu bezahlen. Die Leitungen und TV Dosen im Gebäudeinneren gehören wie unter „Elektroinstallation“ beschrieben zu den Leistungen des Verkäufers.

Nachfolgend ist die elektrische Ausstattung der Gemeinschaftsflächen und Wohnbereiche aufgelistet:

Treppenhaus:

- 1 Wandleuchte im Bereich des Hauseingangs mit Dämmerungsschalter
- 1 Tasterschaltung mit 10/12 Tastern mit 6 Deckenlampen (LED 10 W)
- 3 abschließbare Steckdosen

Treppenhaus KG:

- 1 Tasterschaltung mit 6 beleuchteten Tastern und 2 Deckenleuchten (LED 10 W)
- 1 abschließbare Steckdose

Spitzboden:

- 1 Ausschaltung mit einer LS-Leuchte 1 x 36W

Hausanschlussraum im KG:

- 1 Ausschaltung mit 1 Feuchtraumleuchte 2 x 58W
- 1 Steckdose
- 1 Anschluss der Heizungsanlage
- 1 Anschluss der Kondensatthebeanlage

Raum ZBV:

- 1 Ausschaltung mit 1 Feuchtraumleuchte 2 x 58W
- 1 Steckdose

Waschen / Trocknen:

- 1 Ausschaltung mit 2 Feuchtraumleuchte 2 x 58W
- 6/8 Steckdosen für Waschmaschinen der einzelnen Wohnungen
- 6/8 Steckdosen für Wäschetrockner der einzelnen Wohnungen
- 1 Anschluss der SW-Hebeanlage

Flur KG:

- 1 Ausschaltung mit 3 Deckenleuchten

Fahrradschuppen:

- 1 Zuleitung als Erdkabel
- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenleuchte
- 1 abschaltbare Außensteckdose
- 6 / 8 abschließbare Steckdosen für die einzelnen Wohneinheiten (E-Bike)

Kellerabstellräume:

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenleuchte
- 1 Steckdose

WOHNUNG 1 - 4 IM ZWEISPÄNNER**Diele:**

- 1 Kreuzschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Steckdose

Abstellraum:

- Wohnungsverteilung a. P. einschl. sämtlicher Einbaugeräte
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Steckdose

Badezimmer:

- 1 Ausschaltung mit 1 Decken- und 1- Wandauslass
- 2 Steckdosen

Wohnen:

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 9 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Gast:

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 5 Steckdosen
- 1 Antennendose

Terrasse / Balkon:

- 1 Ausschaltung mit einem Wandauslass
- 1 abschaltbare Außensteckdose

Schlafen:

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 7 Steckdosen
- 1 Antennendose

Küche:

- 1 Serienschaltung mit einem Deckenauslass und 1 schaltbarer Steckdose
- 7 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose

WOHNUNG 1 - 6 IM DREISPÄNNER**Flur:**

- 1 Wechselschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Steckdose

Abstellraum:

- Wohnungsverteilung a. P. einschl. sämtlicher Einbaugeräte
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Steckdose

Badezimmer:

- 1 Ausschaltung mit 1 Decken- und 1- Wandauslass
- 2 Steckdosen

Wohnen:

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 7 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Terrasse / Balkon:

- 1 Ausschaltung mit einem Wandauslass
- 1 abschaltbare Außensteckdose

Schlafen:

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 7 Steckdosen
- 1 Antennendose

Küche:

- 1 Serienschaltung mit einem Deckenauslass und 1 schaltbarer Steckdose
- 7 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose

STAFFELGESCHOSSWOHNUNGEN**Flur:**

- 1 Wechselschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Steckdose

Abstellraum:

- Wohnungsverteilung a. P. einschl. sämtlicher Einbaugeräte
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Steckdose

Badezimmer:

- 1 Ausschaltung mit 1 Decken- und 1- Wandauslass
- 2 Steckdosen

Wohnen:

- 1 Kreuzschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 8 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Terrasse / Balkon:

- 1 Ausschaltung mit 2 Wandauslässen
- 2 abschaltbare Außensteckdose

Schlafen:

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 8 Steckdosen
- 1 Antennendose

Küche:

- 1 Serienschaltung mit einem Deckenauslass und 1 schaltbarer Steckdose
- 7 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose

Heizungsinstallation:

Heizung und zentrale Warmwasserversorgung über eine im Außenbereich befindliche Luft-Wärmepumpe mit Unterstützung eines Gas-Brennwertkessels (Fabrikat Vaillant, Junkers oder gleichwertig).

Beheizung der Räume über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten zur Regelung der Heizkreise passend und integriert zum Schalterprogramm der Elektroausstattung. In den Bädern wird jeweils 1 Handtuchheizkörper eingebaut.

Sanitär:

Die Trinkwasserversorgung der Wohnungen erfolgt zentral je Hauseinheit aus dem Hausanschlussraum. KW + WW-Leitungen aus gedämmten Verbundrohr mit DIN DVGW-Zulassung für Sanitär- und Heizungsanlagen oder gleichwertig mit Rückspülfilter und entsprechenden Absperrarmaturen. Entsorgung in PVC HT-Rohr. Die Fallstränge werden mit schallisolierten Abwasserleitungen ausgeführt.

1 frostsichere Außenzapfstelle je Hauseinheit für die Bewässerung der gemeinschaftlichen Gartenanlage

1 frostsichere Außenzapfstelle auf der Terrasse je Wohnungseinheit im Erdgeschoss.

1 Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit im Wasch- und Trockenraum des Kellergeschosses.

1 Stahlausgussbecken, 50 cm, mit Zapfventil aus Messing im Hausanschlussraum und im Wasch- und Trockenraum je Hauseinheit

1 SW-Hebeanlage im Wasch- und Trockenraum je Hauseinheit

1 WW- und KW-Anschluss sowie 1 Abwasseranschluss für den Küchenbereich je Wohneinheit

Nachfolgend aufgeführte Sanitärobjekte und Armaturen für die einzelnen Wohneinheiten stammen aus Objektserien deutscher Hersteller wie z. B. Kaldewei, Keramag, Hans Grohe

oder glw. Die Objekte werden bemustert und sind bei der ausführenden Sanitärfirma zu besichtigen. Objektinstallation gem. Planung

Ausstattung der Wohnbäder

- 1 Waschtischanlage aus weißem Sanitärporzellan, 60 cm breit
Waschtisch-Einhebelmischer mit Excenterventil
- 1 Wandtiefspülklosett aus weißem Sanitärporzellan mit weißem
WC-Sitz und Deckel und Einbauspülkasten, Scharniere in Edelstahl
- 1 Wandbidetanlage aus weißem Sanitärporzellan mit Bidet-Einhebelmischer
- 1 Duschrinne aus Edelstahl in Verbindung mit bodengleich gefliester Duschfläche
120 x 120 cm
- 1 Aufputz-Brause-Thermostat und Brausewandstangen-Set mit Brauseschlauch
und Handbrause

Lüftung:

Die Wohnungen erhalten eine Wohnungslüftung entsprechend der DIN 1946 Teil 6, Stufe: Lüftung zum Feuchteschutz. Ein erhöhter Luftaustausch ist durch Fensterlüftung zu erreichen.

Außenanlagen

Direkte Zuwegung zum Hauseingang, ca. 2,00 m breit, allgemeine Wohnwege, ca. 1,50 m breit sowie die Terrassen der Erdgeschosswohnungen aus Betonrechteckpflaster rot oder grau ge. Planung des Architekten. Jede Wohnung erhält einen Stellplatz in den Abmessungen von ca. 2,50m x 5,00m aus grauem Betonrechteck- oder Fugenpflaster hergestellt (nach Wahl des Verkäufers).

Zu jeder Hauseinheit wird eine mit einem begrünten Doppelstabgitterzaun, Höhe: 1,60 m, Farbe anthrazit, abgetrennte Fläche aus Betonrechteckpflaster rot oder grau zum Aufstellen von Müllbehältern gem. der Planung des Architekten errichtet.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen zum Alten Postweg, zum Grünen Grundredder sowie zur südlich gelegenen Grünfläche befindet sich ein ca. 3 m breiter Gehölzstreifen, der von den zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaften zu unterhalten und zu pflegen ist. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen werden mit dem vorhandenen Mutterboden im Planum hergestellt und erhalten eine Raseneinsaat.

Küchen

Die Einbauküche ist Leistung des Käufers einschließlich der Anschlüsse aller Geräte. Die erforderlichen Zu- und Ableitungen für Herd und Spüle sind jedoch, wie in der Baubeschreibung zuvor beschrieben, in der Leistung des Verkäufers enthalten. Wenn der Käufer in der Lage ist, eine eigene Küchenplanung rechtzeitig vor Installation der Haustechnik zur Verfügung zu stellen, wird seine Geräteanordnung berücksichtigt. Ansonsten gibt der Verkäufer die Lage der Anschlüsse vor.

Kaminofen / Schornstein

In den Wohnungen der Staffelgeschosse hat die Möglichkeit des Einbaus eines raumluftunabhängigen Kaminofens einschl. eines dazugehörigen Luft-Abgas-Schornsteins mit einem Rauchrohr 180 mm planungsmäßig Berücksichtigung gefunden. Der hierfür erforderliche Luft-Abgas-Schornstein mit einem Rauchrohr 180 mm sowie der Kaminofen selbst sind Leistungen des Käufers.

Gemeinschaftliche Anlagen

Treppenhaus:

Geschossübergreifendes Haustürelement aus Aluminium aus thermisch getrennten Profilen und Isolierverglasung. Farbe nach Wahl des Verkäufers in Abstimmung mit dem Architekten. Mit Mehrfachverriegelung, Bandseitensicherung, elektrischem Türöffner und Bügelgriffpaket der Fa. Hoppe, Fabrikat: Paris. In Verbindung mit dem Haustürelement wird ein Glasvordach, abgehängt mit 3 Halterungen aus Edelstahl mit klarer VSG-Verglasung in den Außenmaßen von ca. 2,16 x 0,75 m eingebaut.

Im Staffelgeschoss Kunststofffenster wie oben unter Fenster und Terrassentüren bereits näher beschrieben.

Bodenbelag im Eingangsbereich und auf den Treppenhauspodesten aus Natursteinfliesen, Granit Padang Cristall, 60 x 30 x 1 cm, Oberfläche geschliffen einschl. umlaufenden Wandsockel, 6 x 1 cm.

Treppenstufenbelag aus Naturstein, Granit Padang Cristall, Oberfläche geschliffen, mit eingearbeitetem einreihigen Gummirutschkantenprofil.

Im EG wird hinter der Hauseingangstür eine Sauberlaufmatte, ca. 1,20 x 0,80 m, einschl. Mattenrahmen eingebaut, Typ: Emco.

Die Wandoberflächen der Treppenhäuser erhalten einen Innenputz als einlagigen Gipsputz mit erhöhter Oberflächenhärte.

Treppengeländer, bestehend aus einem Breitflachstahl 350 x 10 mm als durchlaufender Blende am Fußpunkt und senkrechten Flachstahlstäbe 40 x 8 mm. Farbanstrich nach Farbkonzept des Architekten. Handlauf aus Edelstahl-Rundrohr V2A, 42 mm, gebürstet. Wandseitig wird ein zusätzlicher Handlauf mit Wandkonsolen und runden Befestigungsplatten in Edelstahl V2A hergestellt.

Integrierte zentrale Klingel- und Sprechanlage mit Kamera, Lautsprecher, Mikrofon, Ruftaste je Wohneinheit und Lichtschalter. Klingeltaster an der Wohnungseingangstür.

Je Geschoss zwei Deckenleuchten, schaltbar über Bewegungsmelder (Minutenlicht) und eine abschließbare Reinigungssteckdose.

Briefkasten-Außenanlage der Fa. Renz, freistehend. Größe der Briefkästen ca. 300 x 400 x 145 mm, PZ-Schließung gleichschließend mit Wohnungseingangstür.

Die Außentüren, Allgemeintüren im Kellergeschoss, die Kellertüren, die Wohnungseingangstüren, die Briefkastentüren sowie die Zugangstür zu der Fahrrad-Gerätekammer werden mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet.

Personenaufzug als maschinenraumloser Seilaufzug, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m, Edelstahlhandlauf, Spiegelfläche an der Rückwand, Fußboden mit Natursteinfliesen wie Treppenhaus, ansonsten entsprechend Gestaltungskonzept des Architekten.

Abstell- und Funktionsräume im Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss sind ein Hausanschluss- und Heizungsraum, ein Waschraum und ein Raum zur besonderen Verwendung für die Hauseigentümergeinschaft, die gemeinschaftlich genutzt werden, vorgesehen.

Im Fußbodenbereich erhalten diese Abstellräume einen Trennschichtestrich mit einem oberseitigen Anstrich. Die Wandflächen werden mit einem Kalk-Zement-Putz versehen. Die Deckenflächen bestehen aus Fertigteilen aus glattem Sichtbeton. Die Fugen zwischen Sichtbetonplatten werden geschlossen. Die Wand- und Deckenflächen erhalten einen Anstrich (Nassabriebklasse 3). Die Zugangstüren zu den Gemeinschaftsräumen und Allgemeinfluren werden als Stahltüren mit Stahlumfassungszarge und einer Rosettengarnitur aus Edelstahl eingebaut und erhalten einen farbigen Anstrich. Je nach brandschutztechnischen Erfordernissen zusätzlich in der Brandschutzklassifizierung T30 mit Türschließer.

In dem Wasch- und Trockenraum ist für jede Wohnung ein Waschmaschinenanschluss mit Zu- und Ablauf für einen Kondensatwasserabfluss vorgesehen.

In dem Hausanschluss- und Heizungsraum sowie in dem Waschraum werden jeweils 1 Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss eingebaut.

Deckenleuchten, über Bewegungsmelder (Minutenlicht) geschaltet, nach Wahl des Verkäufers.

Kellerabstellräume:

Die den Wohnungseinheiten zugeordneten Kellerabstellräume werden unter Einbindung vorhandenen tragender Wände mit Systemtrennwänden mit geschlossenen Elementen und tragender Stahlkonstruktion, Hersteller Braun, Fabrikat: Forum oder gleichwertig, mit Boden- und Deckenlüftung zur Querlüftung hergestellt.

Im Fußbodenbereich erhalten diese Abstellräume einen Trennschichtestrich mit einem oberseitigen Anstrich. Die Deckenflächen bestehen aus Fertigteilen aus glattem Sichtbeton. Die Fugen zwischen Sichtbetonplatten werden geschlossen. Die Wand- und Deckenflächen erhalten einen Anstrich (Nassabriebklasse 3).

Spitzboden:

Der Spitzboden bleibt unausgebaut und wird mit einer wärmegeprägten Bodeneinschubtreppe erschlossen. Die Staffelgeschossdecke erhält oberseitig im Bereich des unausgebauten Dachbodens eine Wärmedämmung in der Dicke nach den Erfordernissen des Energieeinsparnachweises. Laufsteg oberhalb der Wärmedämmung in einer Breite von 1,0 m für Wartungsarbeiten und Revisionszwecke.

Fahrrad-Gerätekammer:

Innerhalb des gemeinschaftlichen Grundstücksbereichs wird eine frei stehende Fahrradgerätekammer in den Außenmaßen von 9,00 x 3,80 auf einem Betonpflaster errichtet.

Die hierfür vorgesehene Holz-Konstruktion besteht aus Pfosten und Tragbalken sowie aus Dachsparren aus Fichte Konstruktionsvollholz (KVH NSi). Die Gründung erfolgt über Einzel-fundamente aus Beton.

Die Dachabdichtung wird bituminöse oder mit einer EPDM-Dachfolie nach Wahl der Verkäuferin hergestellt.

Als Blende wird eine komplett umlaufende Holzattika aus gehobelten Glattkantbrettern mit gefasteten Kanten einschl. eines Winkelprofils aus Aluminium als Schutzprofil der oberen Blendenkante eingebaut.

Äußere Wandverkleidung rundum aus 6 mm dicken Schichtstoffplatten (Resoplan oder gleichwertig) mit sichtbaren Stößen oder aus Verschalung mit gehobelten und gefasteten Holzbrettern mit Nut und Feder, Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Zum Schließen der Fuge zwischen Pflaster und Kammerwandverkleidung wird ein Kammer-Sockelprofil eingebaut.

Die Gerätekammer erhält eine Ausschaltung mit Deckenleuchte nach Wahl des Verkäufers sowie eine abschließbare Steckdose für Außenarbeiten im Bereich der außen liegenden Gemeinschaftsfläche.

Schallschutz

Es gelten die Kennwerte für einen erhöhten Schallschutz zwischen den Wohnungen sowie zwischen den allgemein zugänglichen Bereichen und den Wohnungen, die über die Mindestanforderungen nach DIN 4109 hinausgehen. Die Kennwerte gelten nicht für den Schallschutz innerhalb von Wohnungen.

Schallschutzkriterium	Kennzeichnende Größe	Kennwert
Wohnungstrenndecken, Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenträumen Luftschall	R'_{w}	≥ 57 dB
Wände zwischen Wohnungen, Wände zwischen Wohnungen und Fluren/Treppenträumen Luftschall	R'_{w}	≥ 56 dB
Wohnungseingangstüren in Fluren/Dielen Luftschall	R'_{w}	≥ 32 dB
Wohnungstrenndecken, Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenträumen Trittschall	$L'_{n,w}$	≤ 46 dB
Treppenläufe und –podeste, Decken unter Dachterrassen und Loggien Trittschall	$L'_{n,w}$	≤ 46 dB
Gebäudetechnische Anlagen wie Sanitärinstallation, Elektro, Heizung, Aufzug	$L_{AF, \max, n}$	≤ 27 dB(A)

Wärmeschutz

Der Wärmeschutz sowie der sommerliche Wärmeschutz ist nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2014 mit der Verschärfung für 2016) nachgewiesen und wird entsprechend ausgeführt.

Altengerechte Baumaßnahmen

Nachfolgend aufgelistete Baumaßnahmen haben im Rahmen der Planung Berücksichtigung gefunden und werden ausgeführt:

- Barrierefrei gestaltete Zugänge zu den Hauseingängen, zu dem Aufzug und zu den Wohnungen und Kellerräumen.
- Barrierefreie Zugänge zu den Terrassen und Balkonen
- Vertikale Erschließung (Ebenenwechsel) über Aufzug.
Fahrkorb des Aufzugs: Breite 110 cm x Tiefe 140 cm, Türbreite 90 cm
Bewegungsfläche vor dem Aufzug mind. 150 x 150 cm
- Flure innerhalb der Wohnungen mind. 150 cm breit mit Bewegungsfläche 150 x 150 cm
- Durchfahrtsbreiten der WE- und Innentüren mindestens 90 cm.
- Gerade Treppenläufe mit beidseitig vorhandenen runden Handläufen im Treppenhaus
- In den Wohn- und Schlafbereichen bieten die Räume bei üblicher Möblierung ausreichend Bewegungsflächen

Darüber hinaus gehende Maßnahmen hinsichtlich der Altersgerechtigkeit sind nicht Vertragsbestandteil, können jedoch, wenn technisch möglich, bei rechtzeitiger Abstimmung gegen Aufpreis ebenfalls berücksichtigt werden.

Allgemeines

Änderungen in der Ausführung bleiben vorbehalten, soweit sie gleichwertig mit der beschriebenen Ausführung sind oder eine Verbesserung darstellen. Dies gilt auch für Änderungen, die sich aufgrund behördlicher oder technischer Anforderungen sowie aus Anforderungen entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst bzw. gültigen Normen ergeben. Dargestellte Grundrisse, Lagepläne und Objektansichten basieren auf dem Entwicklungsstand in der Planungsphase. Da sich zum Baubeginn und/oder während der Bauzeit aus übergeordneten Gesichtspunkten Änderungen ergeben können, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass nur die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorgelegten Pläne und beschriebenen Änderungen verbindlich sind und den Prospekt Darstellungen vorgehen. Insoweit übernehmen wir nach Vertragsabschluss kein Obligo für aus vor Vertragsabschluss erstellte Unterlagen, Pläne und Prospekte. Maßgeblich ist ausschl. der beurkundete Kaufvertrag mit seinen Anlagen.

Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung einschl. der KÜcheneinrichtung ist nicht Vertragsbestandteil, sondern lediglich als Einrichtungsvorschlag dargestellt.

Die im Prospekt dargestellten Zeichnungen sind nicht maßstabsgerecht. Maße sind am Bau zu prüfen.



Sämtliche vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung und den Plänen sind Sonderwünsche. Die Möglichkeit

dieser Änderungen wird geprüft und kann nur insoweit Berücksichtigung finden, als sie nicht den Rohbau und die äußere Gestaltung betrifft. Diese Sonderwünsche werden im Rahmen eines kostenlosen Bemusterungs- und Beratungsgesprächs von dem von der Verkäuferin beauftragten Architekten aufgenommen und angeboten. Die Verkäuferin behält sich vor, die Ausführung von Sonderwünschen abzulehnen.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.