

# Neubau von Eigentumswohnungen

31552 Rodenberg, Feldstraße 9-11

Vision

Analyse

Planung

Durchführung

Kontrolle

**PSW**  
PROJEKTGESELLSCHAFT I mbH



# 15 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Häuser

## Carportanlage und Stellplätze

Vision  
Analyse  
Planung  
Durchführung  
Kontrolle

**PSW**  
PROJEKTGESELLSCHAFT I mbH



Südwest-Ansicht

# 15 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Häuser

## Carportanlage und Stellplätze

Vision  
Analyse  
Planung  
Durchführung  
Kontrolle

**PSW**  
PROJEKTGESELLSCHAFT I mbH



Nordwest-Ansicht

# 15 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Häuser

## Carportanlage und Stellplätze

Vision  
Analyse  
Planung  
Durchführung  
Kontrolle

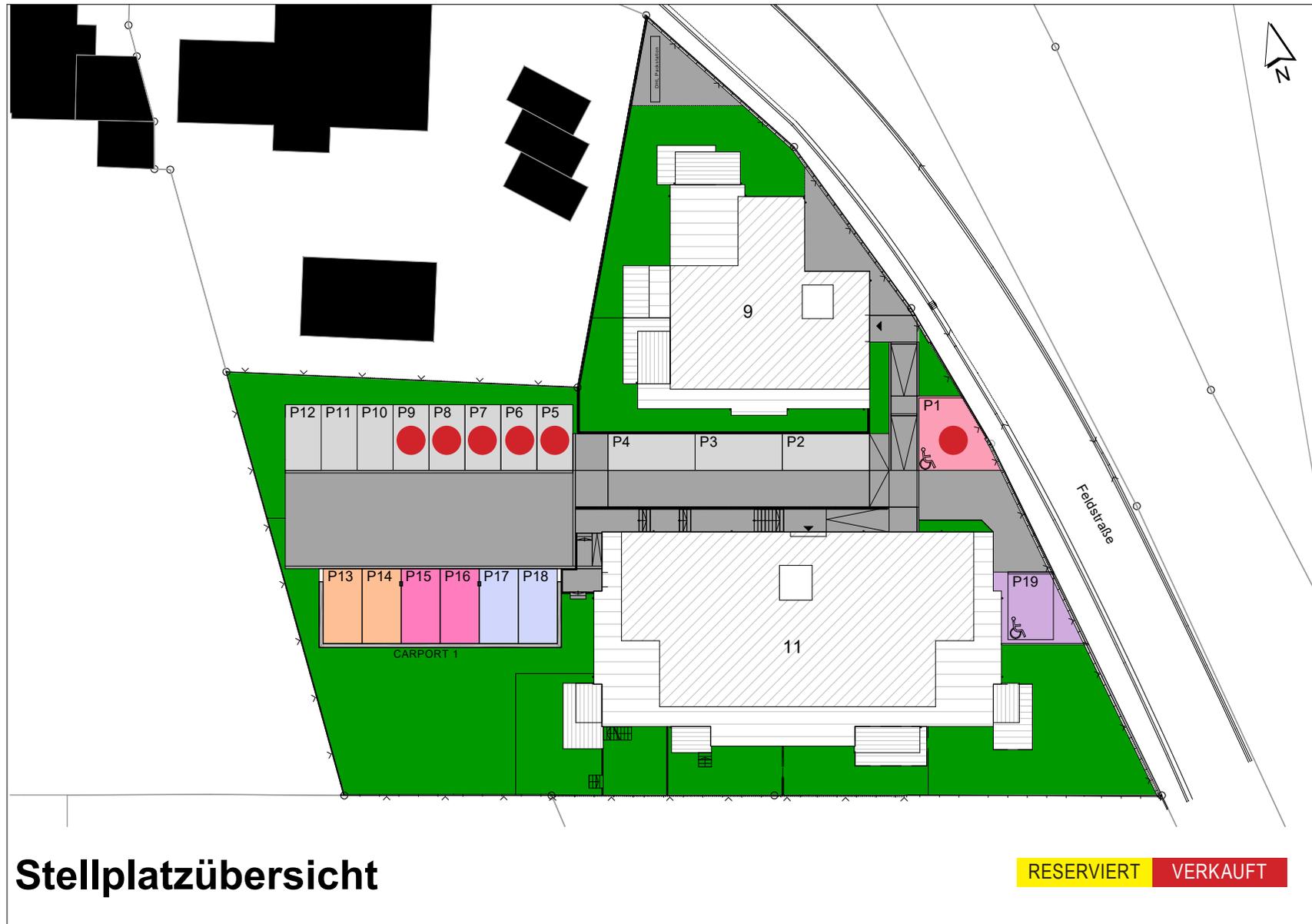
**PSW**  
PROJEKTGESELLSCHAFT I mbH



Ost-Ansicht

# Lageplan

Vision  
Analyse  
Planung  
Durchführung  
Kontrolle



## Stellplatzübersicht

# Haus 1

## Wohnung 1

**VERKAUFT**

Vision  
Analyse  
Planung  
Durchführung  
Kontrolle

**PSW**  
PROJEKTGESELLSCHAFT I mbH

ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	27,93
Schlafen	15,12
Zimmer	12,67
Bad	9,06
Diele	9,37
Abst. 1	3,74
Abst. 2	3,36
Terrasse (zu 50 %)	9,11
<b>Gesamt</b>	<b>90,36</b>

Gartenfläche in m<sup>2</sup> 59,61



# Haus 1

## Wohnung 2

VERKAUFT

Vision  
Analyse  
Planung  
Durchführung  
Kontrolle

**PSW**  
PROJEKTGESELLSCHAFT I mbH

ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	30,43
Schlafen	19,69
Zimmer	13,71
Bad	7,75
Diele	14,18
Abst. 1	2,16
Abst. 2	1,88
Abst. 3	3,36
Terrasse (zu 50 %)	5,61
Terrasse (zu 50 %)	3,74
<b>Gesamt</b>	<b>102,51</b>

Gartenfläche in m <sup>2</sup>	98,23
--------------------------------	-------



# Haus 1

## Wohnung 3

**VERKAUFT**

Vision

Analyse

Planung

Durchführung

Kontrolle

**PSW**  
PROJEKTGESELLSCHAFT I mbH

ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	27,93
Schlafen	15,12
Zimmer	12,67
Bad	9,06
Diele	9,37
Abst. 1	3,74
Abst. 2	3,36
Balkon (zu 50 %)	4,95
<b>Gesamt</b>	<b>86,20</b>



# Haus 1

## Wohnung 4

**VERKAUFT**

- Vision
- Analyse
- Planung
- Durchführung
- Kontrolle



ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	30,43
Schlafen/Ankleide	22,03
Zimmer	13,71
Bad	9,39
Diele	8,43
Abst.	5,95
Balkon (zu 50 %)	6,25
<b>Gesamt</b>	<b>96,19</b>



# Haus 1

## Wohnung 5

Vision  
 Analyse  
 Planung  
 Durchführung  
 Kontrolle

ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	42,35
Schlafen	14,96
Zimmer 1	11,54
Zimmer 2	11,54
Bad 1	8,83
Bad 2	7,75
Diele	20,74
Abst.	5,87
Dachterrasse 1 (zu 50 %)	15,78
Dachterrasse 2 (zu 50 %)	3,24
Dachterrasse 3 (zu 50 %)	14,95
<b>Gesamt</b>	<b>157,55</b>



# Haus 2

## Wohnung 1

Vision  
 Analyse  
 Planung  
 Durchführung  
 Kontrolle



ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/EsSEN	31,68
Schlafen	15,53
Zimmer 1	10,88
Zimmer 2	12,18
Bad	7,83
WC	3,46
Diele	20,26
Abst.	6,11
Abst. Keller	8,08
Balkon (zu 50 %)	7,55
<b>Gesamt</b>	<b>123,56</b>

Gartenfläche in m<sup>2</sup> 87,44

# Haus 2

## Wohnung 2

Vision  
Analyse  
Planung  
Durchführung  
Kontrolle

**PSW**  
PROJEKTGESELLSCHAFT I mbH

ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	29,29
Schlafen	14,49
Bad	7,89
Diele	11,52
Abst.	5,78
Abst. Keller	6,78
Balkon (zu 50 %)	3,02
<b>Gesamt</b>	<b>78,77</b>

Gartenfläche in m<sup>2</sup> 32,35



# Haus 2

## Wohnung 3

Vision  
 Analyse  
 Planung  
 Durchführung  
 Kontrolle



ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	29,29
Schlafen	15,77
Zimmer	11,13
Bad	7,59
Diele	14,92
Abst.1	5,77
Abst. 2	6,78
Terrasse (zu 50 %)	8,32
<b>Gesamt</b>	<b>99,57</b>
<b>Gartenfläche in m<sup>2</sup> 33,54</b>	

# Haus 2

## Wohnung 4

Vision  
 Analyse  
 Planung  
 Durchführung  
 Kontrolle

**PSW**  
 PROJEKTGESELLSCHAFT I mbH



ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	31,68
Schlafen	15,53
Zimmer 1	10,88
Zimmer 2	12,18
Bad	7,83
WC	3,46
Diele	20,75
Abst.	6,11
Abst. Keller	8,68
Terrasse (zu 50 %)	7,50
<b>Gesamt</b>	<b>124,60</b>
<b>Gartenfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>126,05</b>

# Haus 2

## Wohnung 5

Vision  
 Analyse  
 Planung  
 Durchführung  
 Kontrolle



# Haus 2

## Wohnung 6

**VERKAUFT**

- Vision
- Analyse
- Planung
- Durchführung
- Kontrolle



ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	29,29
Schlafen	14,49
Bad	7,89
Diele	11,52
Abst.	5,78
Abst. Keller	6,15
Balkon (zu 50 %)	3,02
<b>Gesamt</b>	<b>78,14</b>



# Haus 2

## Wohnung 7

**VERKAUFT**

- Vision
- Analyse
- Planung
- Durchführung
- Kontrolle



ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	29,29
Schlafen	15,77
Zimmer	11,13
Bad	7,59
WC	3,27
Diele	11,31
Abst.	5,77
Abst. Keller	6,15
Balkon (zu 50 %)	5,00
<b>Gesamt</b>	<b>95,28</b>



# Haus 2

## Wohnung 8

Vision  
 Analyse  
 Planung  
 Durchführung  
 Kontrolle



# Haus 2

## Wohnung 9

Vision  
 Analyse  
 Planung  
 Durchführung  
 Kontrolle



ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	46,90
Schlafen	19,53
Zimmer 1	12,18
Zimmer 2	13,05
Bad	9,12
WC	3,63
Diele	14,70
Abst.	6,13
Abst. Keller	10,55
Dachterrasse (zu 50 %)	35,18
<b>Gesamt</b>	<b>170,97</b>

# Haus 2

## Wohnung 10

Vision  
 Analyse  
 Planung  
 Durchführung  
 Kontrolle



ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	46,90
Schlafen	19,53
Zimmer 1	12,18
Zimmer 2	13,05
Bad	9,12
WC	3,63
Diele	14,70
Abst.	6,13
Abst. Keller	10,55
Dachterrasse (zu 50 %)	33,48
<b>Gesamt</b>	<b>169,27</b>

# 31552 Rodenberg, Feldstraße 9-11

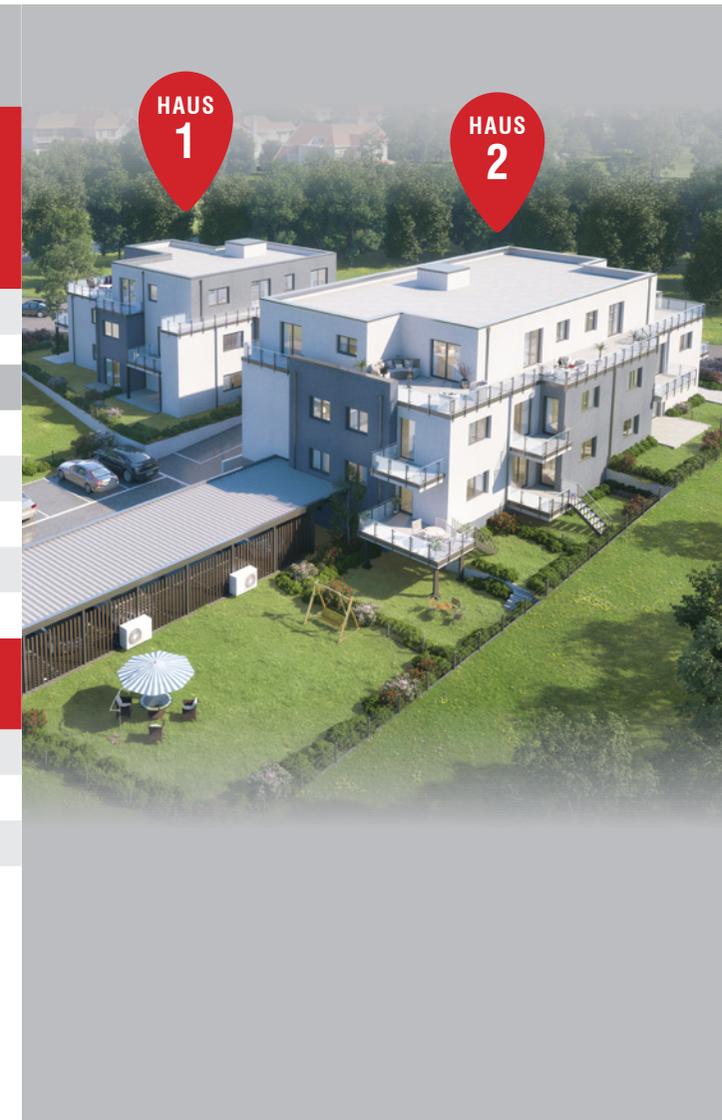
Haus I	Wohnungs-Nr.	Zimmer-anzahl	Wohnfläche netto	Etage	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis (ohne Stellplatz)	Gartenanteil (Sonder-nutzungsrecht)	Stellplatz-Nr.
WE 1	1	3	90,36	EG				5
WE 2	2 	3	102,51	EG				1
WE 3	3	3	86,20	OG				7
WE 4	4	3	96,19	OG				9
WE 5	5	4	157,55	SG	3.600,00 €	567.180,00 €		13 + 14

Haus II								
WE 1	1	4	123,56	EG	3.450,00 €	426.282,00 €	14.000 ,00 €	
WE 2	2	2	78,77	EG	3.450,00 €	271.756,50 €	6.000 ,00 €	
WE 3	3 	3	99,57	EG	3.450,00 €	343.516,50 €	4.000 ,00 €	19
WE 4	4	4	124,60	EG	3.450,00 €	429.870,00 €	13.000 ,00 €	
WE 5	5	4	121,57	OG	3.450,00 €	419.416,50 €		
WE 6	6	2	78,14	OG				8
WE 7	7	3	95,28	OG				6
WE 8	8	4	117,53	OG	3.450,00 €	405.478,50 €		
WE 9	9	4	170,97	SG	3.600,00 €	615.492,00 €		15 + 16
WE 10	10	4	169,27	SG	3.600,00 €	609.372,00 €		17 + 18

Parkplätze	Stück	Kosten
Carport	6	10.750,00 €
Stellplatz  (behindertengerecht)	2	7.500,00 €
Stellplatz normal	11	5.750,00 €

Nicht vergebene Stellplätze sind frei wählbar.  
 Jede Wohnung hat das Anrecht auf 1 Stellplatz.

**RESERVIERT**  
**VERKAUFT**



# Baubeschreibung

## Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten in 31552 Rodenberg, Feldstraße 9-11

### Grundlagen

Das Projekt Rodenberg besteht aus 2 Baukörpern, Haus 1 mit 5 und Haus 2 mit 10 WE. Alle Informationen dieser Baubeschreibung sind auf beide Baukörper zu beziehen, auch wenn im Verlauf von einem Wohngebäude, das/dem Haus gesprochen wird.

Die Ausführung des Wohngebäudes basiert auf der Baubeschreibung sowie den vertraglich vereinbarten Leistungen. Es wird als KfW 55 Haus erstellt. Der Verkäufer erstellt auf seine Kosten entsprechende Berechnungen, die zum Nachweis dieser Eigenschaft dienen. Die neue Bundesregierung hat Ende 2021 eine Änderung der KfW Fördermittel verabschiedet, demnach ist dieses KfW 55 Neubauprojekt ab 01.02.2022 nicht mehr förderberechtigt.

Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen, gilt als erstes die Baubeschreibung.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn diese von der vorliegenden Baubeschreibung abweichen sollte.

Selbstverständlich ist eine energetische Fachplanung und qualifizierte Bauleitung gewährleistet und es wird auch ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) erstellt.

### Preise und Maße

Der Kaufpreis ist ein garantierter Festpreis. Alle Preise, verstehen sich jeweils inklusive der zurzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Alle Quadratmeter-Angaben und Bemaßungen sind ca.-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis. Geringfügige Veränderungen stellen daher keine Wert-erhöhungen bzw. Wertminderungen dar. Sie bedingen daher auch keine Grundlage für eine eventuelle Preisänderung.

Für geplante Einrichtungen sind sämtliche Maße zu gegebener Zeit am Bau zu nehmen. Die dargestellten Wohnungsgrundrisse sind hierfür nur bedingt geeignet.

### Baureifmachung

Die Baureifmachung wird selbstverständlich durch den Verkäufer durchgeführt, Dieser ist auch zuständig für die Beantragung, Herstellung und die Kosten der Hausanschlüsse für Abwasser, Wasser, Strom und Telefon. Die Anschlussgebühren für Telefon und TV sind vom Käufer direkt zu tragen.

## Baukörper

### Erdarbeiten

Im Bereich des Baukörpers wird, sofern vorhanden, der Oberboden abgetragen und seitlich auf dem Grundstück gelagert. Ebenso der Aushub des Kellers und der Entwässerungsröhre. Es erfolgt eine Auffüllung in erforderlicher Stärke mit Kies-sandgemisch und/oder anderem geeignetem Material (z.B. Mineralgemisch). Überschüssiger bzw. nicht verwendbarer Bodenaushub wird abtransportiert

### Fundamente/Bodenplatte

Ausführung der Frostschrüzen bzw. Fundamente/Bodenplatten in Stahlbeton (WU- Beton) inklusive Erdung, wobei die Ausführung und Abmessung gemäß der Statik/Pläne auf Basis eines Bodengutachtens erfolgt.

### Entwässerungsarbeiten

Die Ausführung der Entwässerung erfolgt nach genehmigter Entwässerungsplanung. Dazu gehören:

- Abwasser- und Regenwasserleitungen aus PVC.
- Kontrollschächte.
- Einbau einer Zisterne mit Pumpanlage für die Entwässerung von Haus 2 und des Carportbereichs.
- Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

### Kellergeschoss

Alle Außenwände werden nach statischen Erfordernissen in WU-Beton (weiße Wanne) ausgeführt. Es handelt sich um Elementwände (Doppelwandelemente).

### Wohngeschosse

Die Außenwände bestehen aus Blähtonwandelementen gemäß Statik und Wärmeschutz-berechnung nach EnEV 2009/EnEV 2014, Stufe 1. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

In Bezug auf den Schallschutz wird der erhöhte Schallschutz gem. DIN 4109-Bbl.2 bzw. der Mindestschallschutz gem. DIN 4109-1:2018 erbracht.

Der Aufbau der Außenwände, erfolgt nach statischen Erfordernissen in massiver Bauweise von innen nach außen: Feinspachtel, 15 cm Blähtonwandelemente, Fassade als WDVS mit Mineralwolle 18 cm, Armierung + Oberputz. Farbe gemäß Visualisierung.

Auch die Innenwände werden nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Erstellung der Wohnungstrennwände erfolgt nach schalltechnischen Erfordernissen. Die Geschossdecken werden aus Filigrandeckenteilen und Ortbeton gefertigt. Sie haben eine glatte Untersicht. Das Schließen der Deckenfugen ist im Leistungsumfang enthalten.

Die Raumhöhe der Wohngeschosse beträgt min. ca. 2,50 m ab OKFFB.

Die Trennwände des Aufzugs werden in Stahlbeton, entsprechend Statik und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Aufzugschächte werden vom Gebäude entkoppelt hergestellt.

### Dach- und Dachdeckerarbeiten

Sämtliche Flachdächer und Balkone werden aus Stahlbeton gefertigt und, sofern notwendig, fachgerecht gedämmt, abgedichtet und entwässert. Die Dachentwässerung erfolgt über Leitungen, die an das entsprechende Regenwassersystem angeschlossen werden.

## Dachterrassen/Balkone

Das Brüstungsgeländer wird aus „Milchglas“ hergestellt. Das Glas wird durch Edelstahlpfosten gehalten, umlaufend wird es einen Edelstahlhandlauf geben. Der Belag des Bodens besteht aus Feinsteinzeug in betongrau lagernd auf einer Aluminium Unterkonstruktion und Stelzlagern. Alle Terrassen und die Dachterrassen erhalten frostsichere Außenwasserzapfstellen, mindestens eine pro Wohnung. Die Balkone der Wohnungen 1 und 2 in Haus 2 werden mit Stahltreppen ausgestattet, so dass der Zugang zum Gartenbereich möglich ist.

## Klempnerarbeiten

Die Dachrinnen und die Fallrohre werden in Titan-Zinkblech ausgeführt. Sie enden unmittelbar über dem vorhandenen Terrain und werden an das entsprechende Regenwassersystem angeschlossen.

### Innenputz

Die Wandelemente werden mit einem Feinspachtel bearbeitet. Die Qualität ist mindestens Q2.

## Fenster und Türen

### Fenster

Die Fenster (Fabrikat Veka) werden als wärmegeämmte Sieben-Kammer Kunststoffprofile, dreifachverglast, weiß mit folierter farbiger Außenansicht in basaltgrau, ausgeführt. Sie erhalten Drehkippsbeschläge. Im Erdgeschoss werden abschließbare Fenstergriffe montiert, für die restlichen Etagen bleibt die Montage von abschließbaren Fenstergriffen vorbehalten.

Der Anschluss Wand/Fenster und Wand/Außentür wird wind- und schlagregendicht ausgeführt.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten nach EnEV gedämmte Aluminium-Rolllädenkästen mit Elektroantrieb. Die Motoren der Rollläden sind mit Endabschaltern und Hinderniserkennung ausgestattet.

## Hauseingangstür

Die zentralen Hauseingangstüren werden in Kunststoff erstellt (außen basaltgrau/innen weiß/basaltgrau). Eine Klingel mit Gegensprechanlage und Kameraüberwachung des Eingangsbereiches, sowie ein elektrischer Türöffner, wird installiert. In die Festelemente der Haustüranlage wird eine Briefkastenanlage verbaut, die von Treppenhauseite geöffnet werden kann.

### Wohnungseingangs- und Innentüren

Die Wohnungseingangstüren sind CPL/HDF-Türen (oder gleichwertig), deren Oberfläche aus melaninharzgetränktem Schichtstoff besteht. Sie bieten einen entsprechenden Schutz gegen Schläge, Kratzer oder Beulen. Fabrikat: Jeld Wen Schallschutzelement Typ 48 SK3, Modell: DuriTop Concrete Anthrazit (Spezial). Die Wohnungseingangstüren verfügen über eine automatisch absenkende Bodendichtung sowie eine Vollspaneinlage. Sie werden gemäß Schallschutzklasse SK3 (-37 Dezibel) und Klimaklasse III ausgeführt, was weit über dem Standard liegt.

Die Innentüren sind mit CPL / HDF – Absperrung was bedeutet, dass auch die Innentüren die erforderliche Grundfestigkeit für eine hohe mechanische Beanspruchung besitzen. Fabrikat: Jeld Wen, Modell: Optima 30 DuriTop Concrete Anthrazit. Die Türen werden mit BB – Schloss ausgeführt, die Bäder mit WC – Schloss. Die Bänder sind vernickelt. Es werden Edelstahl Drückergarnituren verbaut. Die Kellertüren im Haus 2 bekommen PZ-Schlösser, die mit dem Wohnungsschlüssel geöffnet werden können.

### Treppen

In den zentralen Treppenhäusern werden die Treppen aus Stahlbeton mit einem Fliesenbelag einschließlich passender Sockelfliese belegt. Das Treppengeländer besteht aus Glas mit Pfosten und Handlauf aus Edelstahl entsprechend statischer Anforderung.

## Heizungsinstallation

Die Raumerwärmung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Alle Räume sind einzeln geregelt, die Abstellräume sind ungeregelt.

Der Wärmebedarf wird für das Haus über eine individuelle Wärmebedarfsberechnung aus der Energieeinsparverordnung des Jahres 2014 (EnEV 2014) errechnet. Der entsprechende Energieausweis wird Ihnen mit Fertigstellung zur Verfügung gestellt.

## Heizung-Wärmesystem und Warmwasserversorgung

Das Gebäude wird mit einer sehr energieeffizienten Luft-/Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Für die Spitzenlasten ist eine Gasbrennwerttherme vorgesehen. Der Technikraum ist mit Warmwasserspeichern zur Versorgung der Wohnungen mit Heizungswasser ausgestattet.

In den jeweiligen Wohnungen ist eine Wohnungsstation verbaut mit der das Trinkwasser dezentral in der jeweiligen Wohnung erhitzt wird. Innerhalb dieser Anlage befindet sich ein Platten-Wärmetauscher. Er besteht aus mehreren übereinander angeordneten Kammern, die wechselweise von einem kühleren (Trinkwasser) und einem wärmeren Medium (Heizungswasser) durchströmt werden. Dieser Prozess erhitzt das Trinkwasser direkt bei der Abnahme.

Die Wasserabrechnung erfolgt über einen separaten Wasserzähler für jede Wohnung getrennt. Die Heizkosten jeder Wohnung werden über einen Wärmemengenzähler innerhalb der Wohnungsstation erfasst und für jede Wohnung separat abgerechnet.

## Sanitärinstallation

### Material

Wasserleitungen in den Wohnungen werden aus Mehrschichtverbundrohr und Steigleitungen aus Edelstahl oder Kupferrohr erstellt. Alle Objekte sind weiß, die Armaturen sind verchromt. Es werden schalldämmte Kunststoffabflussrohre eingebaut. Grundsätzlich ist jede Wohnung mit einem Duschbad ausgestattet, teilweise auch mit Badewanne. Manche Wohnungen haben auch ein Gäste-WC (siehe Grundrisszeichnung!).

### Ausstattung Bad

1 Waschtisch, Breite ca. 55 cm bis 65 cm mit Einhebelmischer und Röhrensiphon, Duschwannenanlage mit extra flacher Duschwanne oder bodengleich (nur bei den behindertengerechten Wohnungen). Brause-Wandarmatur mit Brausestangengarnitur. Wand-WC mit Unterputzspülkasten und Drückerplatte.

Die Bäder erhalten, sofern in den Grundrissen vorgesehen, eine Acrylbadewannenanlage 170 x 75 cm mit Poresta-Wannenträger oder eine Fertigteileinheit, Wannenrandarmatur mit Ein-, Ab- und Überlaufgarnitur. Fabrikate: Geberit, Grohe, Bernstein Badshop oder gleichwertig. Die behindertengerechten Wohnungen bekommen alle notwendigen Einbauten der Barrierefreiheit.

Des Weiteren erfolgt die Ausstattung mit Handtuchheizkörpern.

### **Gäste-WC - sofern vorgesehen -**

Das Gäste-WC erhält ein Handwaschbecken (Min. Breite ca. 40 cm) mit Einhebelmischer sowie ein Wand-WC mit Unterputzspülkasten.

### **Küche**

1 Spülenanschluss (Kalt- und Warmwasser) mit Anschluss für einen Geschirrspüler.

### **Waschmaschinenanschluss**

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss.

### **Entwässerungsanlage**

Fall- und Sammelleitungen in SML-Rohr bzw. in Kunststoff (HT-schallgedämmt). Grundleitungen in KG-Kunststoffrohr.

## **Lüftung**

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Bitte beachten Sie, dass für die Entwässerung, Be- und Entlüftung innerhalb des Hauses in den Wohnungen teilweise senk- und waagerechte Abmauerungen oder Rohrkästen entstehen. Für die Be- und Entlüftung können teilweise Lüftungsgitter auf der Außenfassade erforderlich werden.

## **Klimaanlage**

Die Penthauswohnungen erhalten eine Klimatisierung des Wohn-/Esszimmers und der Schlaf-, bzw. Kinderzimmer. Es handelt sich um Multisplit-Klimageräte mit 1 Außen-einheit und 4 Inneneinheiten pro Wohnung.

## **Elektroinstallation**

### **Technikräume**

In den Technikräumen werden die erforderlichen Einbauten der Gas-, Strom-, Wasser- und Telekomanschlüsse vorgesehen. Hier werden die Stromzähler der Wohnungen sowie des Allgemeinstroms montiert, in Haus 2 ist der Gasanschluss vorgesehen. Ein Glasfaseranschluss wird bis in die Wohnungen vorinstalliert.

### **Keller (Haus 2)**

Alle, den Wohnungen zugeordnete Kellerräume, sind mit einem Lichtschalter, Lampe, sowie 2 Steckdosen ausgestattet.

## **Sondereigentum (Wohnungen)**

Die Wohnungen erhalten in jedem Raum einen Deckenauslass mit Wippschalter, im Wohn-/Esszimmer zwei.

Es wird ein Schalter- und Steckdosenprogramm der Fa. Busch Jäger oder gleichwertig verbaut.

Da die Rohbauten bereits fertig gestellt sind, kann sich der Käufer bei der Besichtigung über den Leistungsumfang der Installationen vor Ort informieren. Alle Dosen für Schalter und Steckdosen sind bereits in den Rohbauwänden vorinstalliert, so dass deren Anzahl bekannt ist.

In den Bädern werden min. 2 Steckdosen, sowie 2 Nischenlampen oberhalb des Spiegels im Bereich des Waschtisches in die Trockenbauwand integriert, gleiches gilt für die WCs.

## **Estricharbeiten**

Alle Rohbetonböden in den Wohngeschossen erhalten schwimmenden Estrich auf Dämmung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Der von uns eingebaute Estrich hat selbstverständlich eine ausreichende Trittschalldämmung inkl. Dämmung für die erforderliche Isolierung. Der Estrichboden wird in den Wohnungen schwimmend verlegt, d.h. er hat keinen Kontakt zu den Wänden, somit auch keine Möglichkeiten den Schall über die Wände in das Haus zu übertragen.

## **Fliesenarbeiten**

### **Material**

Es wird mindestens das Format 30 cm x 60 cm, für Boden und Wand verbaut und mit zementgrauer und/oder weißer Fugenfarbe verfugt.

### **Wände**

Die Wände hinter den Objekten werden 1,20 m hoch verflieset, im Duschbereich deckenhoeh, bzw. bis 2,40 m.

### **Fußböden**

Die Böden in den Bädern, WCs, Abstellräumen sowie Treppenhäusern werden mit keramischen Fliesen belegt.

## **Fensterbänke**

### **Innenfensterbänke**

Die Fensterbrüstungen erhalten Fensterbänke aus MDF Laminat mit einer leichten Struktur, ca. 2 cm überstehend.

### **Außenfensterbänke**

Bei der Putzfassade werden Fensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium in anthrazit oder basaltgrau verbaut.

## **Küchen**

Küchen gehören nicht zum Leistungsumfang des Angebots.

## **Aufzug**

Die Häuser werden mit einem modernen Aufzug der Firma Kone ausgestattet. Vom Keller-, bzw. Erdgeschoss ist jede Etage ohne Probleme zu erreichen. Durch seine großzügige Kabinenabmessung von 1.100 x 1.400 mm und einer Türbreite von 900 mm ist er auch für Rollstuhlfahrer geeignet. Die Wohnung 5 im Haus 1 bekommt eine Penthaussteuerung, der Aufzug fährt bis in die Wohnung.

**Also keine Einschränkung für Sie, auch nicht im hohen Alter!**

## Malerarbeiten

### Decken und Wände der Wohnungen

Anstrich direkt auf die grundierten Wand- und Deckenflächen, alternativ mit vorheriger Glattvlies-Beklebung. Wandfarbe weiß. Der Anstrich hat die Nassabriebfestigkeitsklasse 2.

### Flure/Treppenhäuser

Anstrich direkt auf die grundierten Wand- und Deckenflächen oder eine vorherige Beklebung mit Glattvlies. Wandfarbe weiß. Der Anstrich hat die Nassabriebfestigkeitsklasse 2.

## Allgemein

Alle Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt.

Die Wohnungen 2 in Haus 1 und 3 in Haus 2 sind im Grundpreis bereits behindertengerecht ausgestattet, d. h. mindestens mit:

- mind. 0,90 m breiten Türen,
- bodengleicher Duschköglichkeit in vergrößerten Duschen,
- elektrischen verstellbaren Waschtischen

## Zur Anlage selbst

Außer dem gemäß Baubeschreibung dargestellten 5 und 10-Familienhaus, werden auf dem Grundstück errichtet bzw. angelegt:

- 6 Carportplätze
- 13 Einstellplätze, davon 2 behindertengerecht
- 1 Technikraum in Haus II, in dem die Heizungstechnik für Haus 1 und 2 untergebracht ist
- Fahrradkeller in Haus II, nutzbar auch durch Haus I
- Zugang zu einem Müllplatz
- Überdachung der Eingangsbereiche

## Außenanlagen

Es erfolgt eine Pflasterung mit Rechteckpflaster oder mit Doppel-T-Pflastersteinen in der Farbe Grau gemäß der entsprechenden Zeichnungen für alle Zufahrten bzw. Zuwegungen.

Anlegung entsprechender Terrassen für die Erdgeschosswohnungen, die auch die Möglichkeit der zugeordneten privaten Nutzung der entsprechenden Gartenflächen haben. Für die Gartenanlage der Erdgeschosswohnungen ist jeder Käufer selbst verantwortlich.

Anlegung aller Pflasterflächen im Bereich der Parkplätze. Auf den Grünflächen des Gemeinschaftseigentums erfolgt eine Raseneinsaat und der Einbau einer automatischen Beregnungsanlage der Firma Hunter oder Rainbird. Die Steuerung erfolgt über einen Bewässerungscomputer, z.B Hunter X-Core. Die Bewässerung erfolgt über das Speicherwasser eines 35.000 Liter Bodentanks, der unterhalb der Parkplatzflächen P5-P 12 verbaut ist. Die in der Visualisierung dargestellte Bepflanzung ist nur beispielhaft.

## Gemeinschaft

### Elektroinstallation

Die Außenwandbeleuchtung im Bereich von Eingangstüren, die Beleuchtung der Zuwegungen und der Parkplatzbereiche wird über Dämmerungsschalter mit Zeitsteuerung und Bewegungsmelder geschaltet. Die Treppenhausbeleuchtung hat Sensoren die sowohl auf Schall, als auch auf Bewegung reagieren und zeitgesteuert arbeiten\*. Die Beleuchtung der Kellerflure wird über Bewegungsmelder geschaltet. Sämtliche Lampen der o.g. Bereiche sind im Leistungsumfang enthalten.

Die Technikräume werden mit einer Brennstelle als Ausschaltung inkl. Deckenleuchte und 1 frei nutzbaren Steckdose versehen.

Der Fahrradkeller hat 2 Brennstellen als Ausschaltung inkl. Deckenleuchten, es werden 2 Steckdosen verbaut, die aus dem Technikraum schaltbar sind.

Es werden drei Ladesäulen für Elektromobilität installiert. Ladesäule 1 im Bereich von P19, Ladesäule 2 im Bereich P5 und Ladesäule 3 im Bereich P18. Die Ladesäulen erhalten eine Steuerung zur Abrechnung der Verbrauchskosten des jeweiligen Ladevorgangs.

### Eingangstüren

Die Eingangstüren bestehen aus Kunststoff mit Mehrfachverriegelung durch obere und untere Bolzenschwenk-Hakenkombination.

Es wird eine zentrale Hausbriefkasten-Anlage im Festelement der Haustüranlage geliefert und verbaut, die Briefkästen sind für Briefe bis zum Format DIN A4-Format geeignet.

Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoüberwachung für die jeweilige Eingangstür ist ebenfalls in diesem System vorgesehen.

*\* Diese Installation ist sehr energiesparend, da jede Lampe einzeln geschaltet wird und nicht immer die gesamte Treppenhausbeleuchtung aktiviert wird.*

## Gebühren/Sonstiges

Im Festpreis sind folgende Positionen oder Gebühren enthalten:

- Architektur- und Bauantragserstellung
- Wärmeschutznachweis und Statik
- Entwässerungsanträge und Technik- Gewerke- Anlagen-Planung
- Anschluss von Wasser, Schmutz- und Regenwasser, Strom, Gas und Telekom
- Prüfgebühren und Behördliche Abnahmen
- Bauwesen-, Rohbau- und Bauherrenhaftpflichtversicherung

## Schlussbemerkung

Selbstverständlich wird das Bauvorhaben nach den „Anerkannten Regeln der Technik“ in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet. Alle Angaben, Pläne und Berechnungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Änderungen von der vorgesehenen Ausführung oder Baubeschreibung und den Zeichnungen bleiben vorbehalten, sofern diese aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder Änderungen der Ausführung aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig und zweckmäßig erscheinen. Diese Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Gleiches gilt auch bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche Ausführungen bleiben vorbehalten.

Sollte in den Grundrissen eine Möblierung eingezeichnet sein, so dient diese Illustrierung lediglich dem besseren Raumverständnis und ist, nur als Vorschlag zu betrachten und nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sonderwünsche beim Innenausbau bzw. der Innenausstattung können berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen müssen zwingend rechtzeitig abgestimmt werden, mit den allgemeinen technischen Erfordernissen vereinbar sein und dürfen keine zusätzlichen Anforderungen an Konstruktionen und Gesamtdetailgestaltung stellen. Die Änderungen dürfen nicht den allgemeinen Baufortschritt beeinträchtigen. Ein Anrecht auf Änderungswünsche ist grundsätzlich nicht geschuldet.

Änderungen während der Bauphase können Mehrkosten verursachen, die nach genauer Kostermittlung in Abstimmung mit dem Käufer gesondert zu berechnen wären.

Bei Änderungen der Grundrisse nach Käuferwünschen kann sich die Wohnflächenberechnung gegenüber dem aktuellem Planungsstand verändern. Derartige Wohnflächenänderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle beweglichen Teile zur Aufrechterhaltung der

Gewährleistung in regelmäßigen Abständen lt. Vorgabe des Herstellers zu warten sind, dazu gehören auch Türen, Fenster und Fenstertüren. Aufgrund der hohen Luftdichtigkeit des Gebäudes wird auf eine entsprechende Beheizung und Belüftung hingewiesen.

Zum Teil werden Eckverbindungen zwischen massiven Wänden oder Decken und Leichtbauwänden sowie im Fliesenbereich dauerelastisch verfugt (z.B. auch bei Vorwandinstallationen). Hierbei handelt es sich um sogenannte Wartungsfugen, für die grundsätzlich keine Gewährleistung übernommen werden kann. Wartungsfugen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwindrissbildungen bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Putz, Rigips, Stein, Beton etc.) unterliegen nicht der Gewährleistung, soweit sie im Rahmen der bauüblichen Toleranzen liegen.

Schwind- und Setzrisse können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Stellt ein eventuell auftretender Riss nur einen optischen Mangel dar, aus welchem sich weder eine Haftung des Statikers, Planers oder Handwerkers ableiten lässt, so wird auch die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen. Trocknungs- und Schwindrisse sind wegen materialspezifischen Veränderungen kein Mangel.

Sollte es Abweichungen von + - 3 % von den Flächen durch Bautoleranz geben, finden sie im Verkaufspreis keinerlei Berücksichtigung.

## Das Objekt wird besenrein übergeben!