



CINAR MASSIVHAUS GMBH



## Oase am Wasserturm

Mehrfamilienhaus

Frankfurter Straße 88, 63500 Seligenstadt

**Errichtung nach EnEV**

Vorbehaltlich mit Erteilung der Baugenehmigung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Lage .....</b>	<b>3</b>
Informationen über die Stadt Seligenstadt .....	3
Stadtplan und Lageplan.....	4
Luftbild des Grundstückes.....	5
<b>2. Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses.....</b>	<b>6</b>
Ansichten Nord/Ost und Süd Ost .....	6
Ansichten Süd/ West und Nord/ West.....	7
Freiflächenplan.....	8
Kellergeschoss/ Tiefgarage.....	9
<b>3. Haus 1: Grundrisse der Wohnungen .....</b>	<b>10</b>
Wohnung 1 / 3-Zimmer .....	10
Wohnung 2 / 3-Zimmer.....	11
Wohnung 3 / 2-Zimmer (Appartement).....	12
Wohnung 4 / 2-Zimmer (Appartement).....	13
Wohnung 5 / 3-Zimmer .....	14
Wohnung 6 / 3-Zimmer.....	15
Wohnung 16 / 2-Zimmer (Appartement).....	16
Wohnung 17 / 2-Zimmer (Appartement).....	17
Wohnung 7 / 3-Zimmer (Penthouse) .....	18
Wohnung 8 / 3-Zimmer (Penthouse) .....	19
<b>4. Haus 2: Grundrisse der Wohnungen .....</b>	<b>20</b>
Wohnung 9 / 3-Zimmer .....	20
Wohnung 10 / 3-Zimmer.....	21
Wohnung 11 / 2-Zimmer.....	22
Wohnung 12 / 3-Zimmer.....	23
Wohnung 13 / 3-Zimmer .....	24
Wohnung 14 / 2-Zimmer.....	25
Wohnung 15 / 4-Zimmer (Penthouse) .....	26
<b>5. Baubeschreibung vom 13.05.2016 .....</b>	<b>27</b>

## Information über die Stadt Seligenstadt



Kleine Gassen, malerische Winkel, farbenprächtige Fachwerkhäuser und eindrucksvolle Sehenswürdigkeiten aus verschiedenen Epochen dokumentieren die Stadtgeschichte von Seligenstadt.

„Obermühlheim“, wie Seligenstadt zur Karolingerzeit hieß, wurde am 11. Januar 815 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Einhard, der Biograph Karls des Großen, begann um 830 mit dem Bau der nach ihm

benannten Basilika, die bis heute das Wahrzeichen der Stadt ist. In der dazugehörigen, im Barock erneuerten Abteianlage lebten bis 1803 Benediktinermönche.

Durch das Handwerk und den Handel im Mittelalter erblühte Seligenstadt, sodass eine wundervolle Altstadt mit zwischenzeitlich restaurierten Fachwerkhäusern entstand.

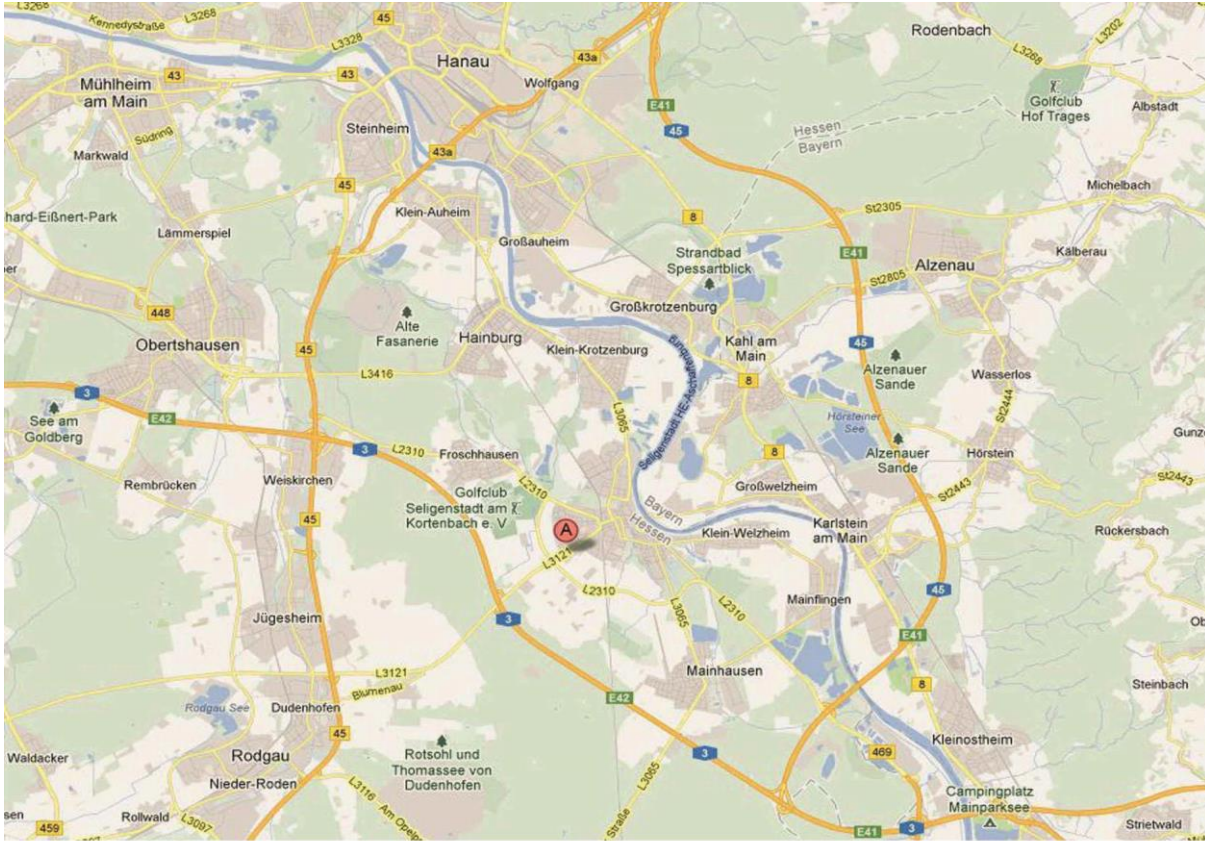
Die Stadt besticht nicht nur durch die wundervolle Altstadt, sondern auch durch die gute Infrastruktur mit vielen Geschäften, Supermärkten, Gastronomiebetrieben, etc. Auch ist die Fachärzteversorgung breit gefächert und die Kliniken (Asklepiosklinik und Emma-Klinik) in unmittelbarer Nähe.

Des Weiteren verfügt Seligenstadt über eine extrem gute Anbindung nach Frankfurt, Darmstadt, Aschaffenburg oder auch Hanau (A3 und A45)

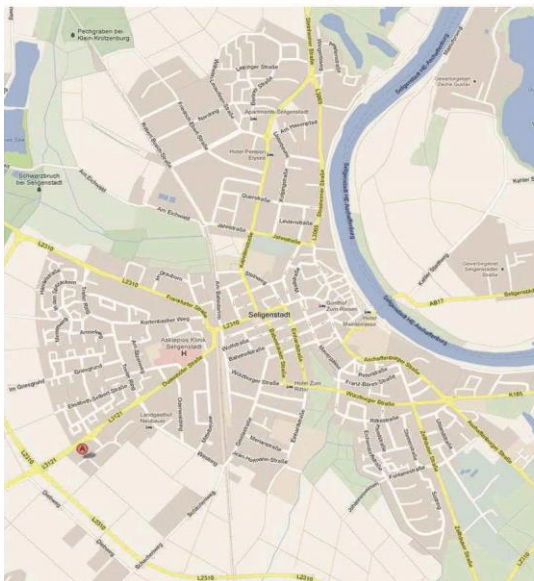
Die Kinderbetreuung mit Schulen, Kindergärten und Spielplätzen ist natürlich auch gegeben.



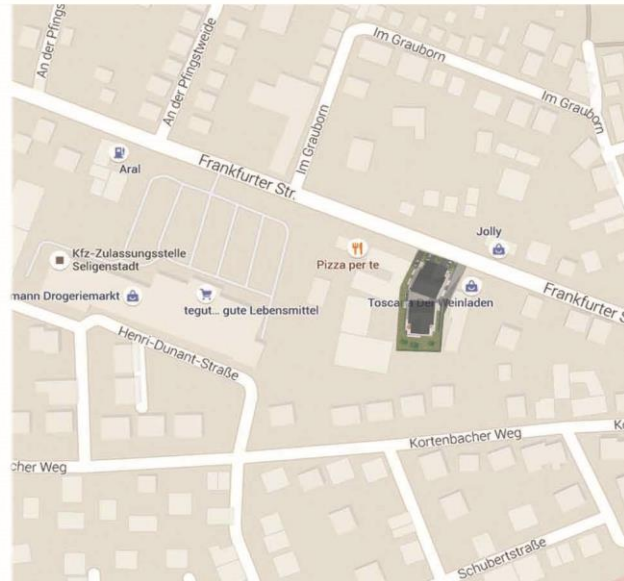
## Stadtplan und Lageplan



### Seligenstadt und Umgebung



Stadtplan Seligenstadt



Lage des Grundstückes



Luftbild des Grundstückes





Ansichten



Ansicht Nord/Ost



Ansicht Süd/Ost



Ansichten



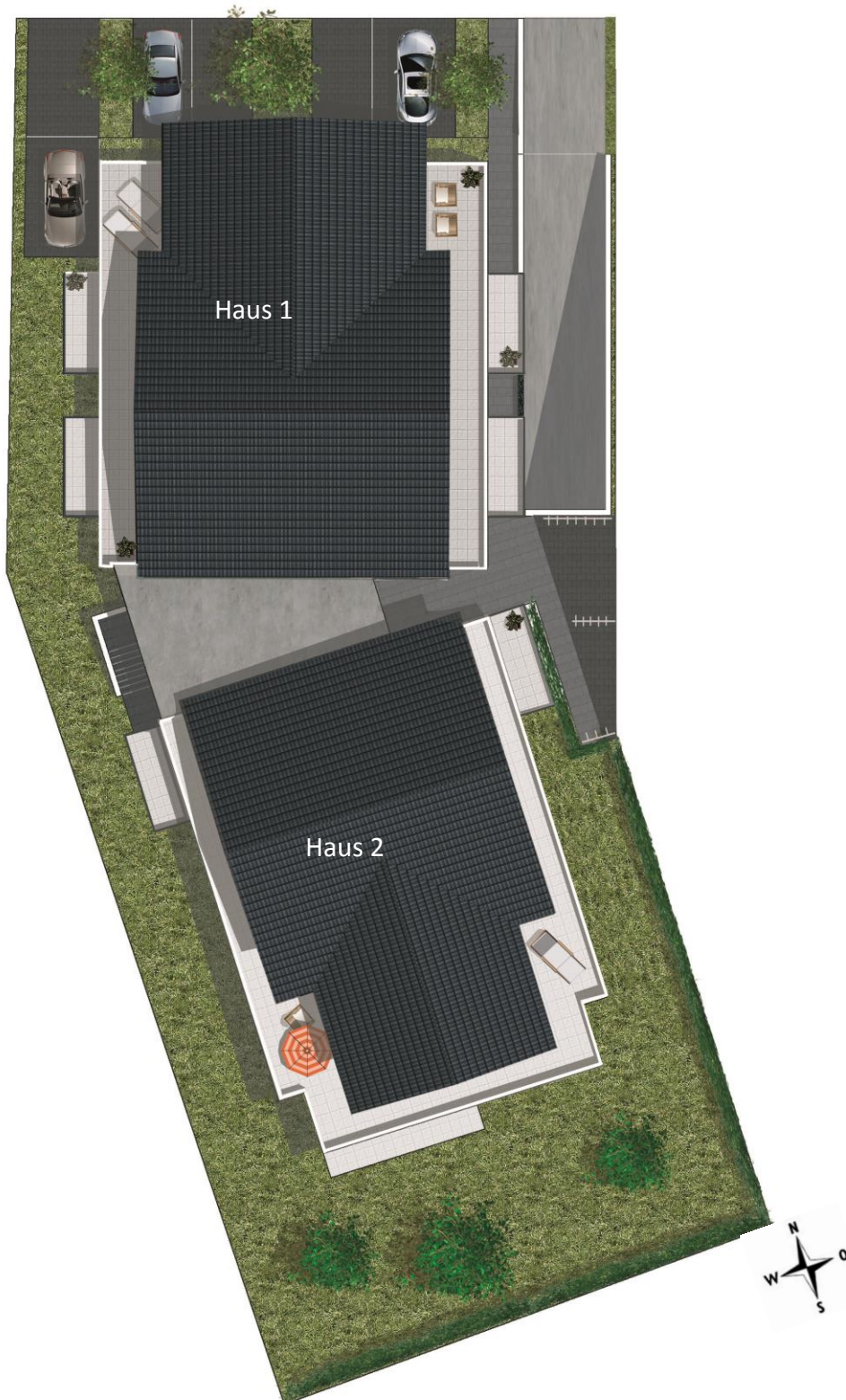
Ansicht Süd/West



Ansicht Nord/West



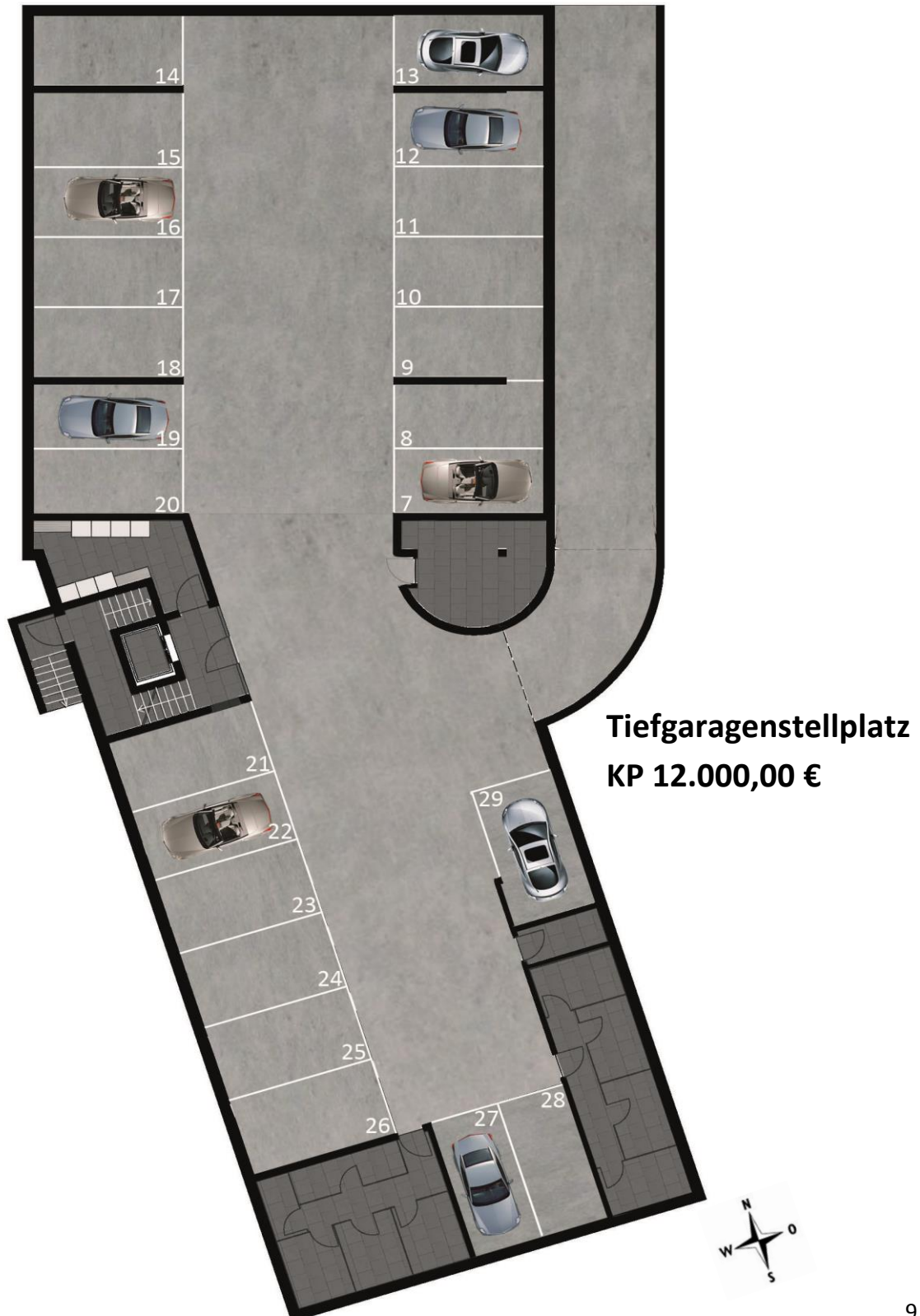
## Freiflächenplan





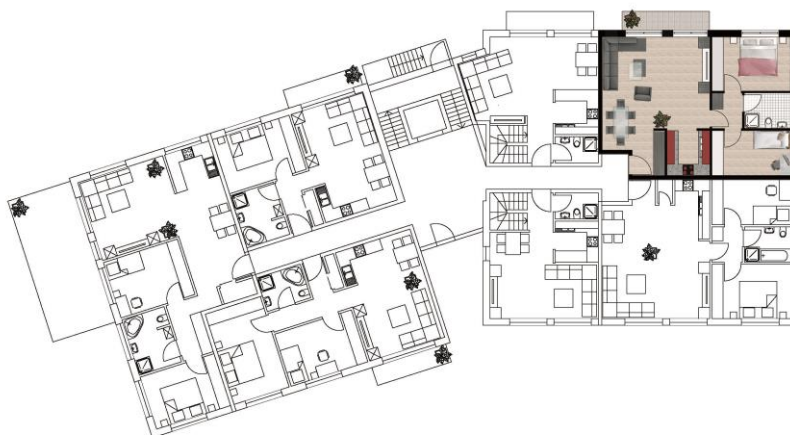
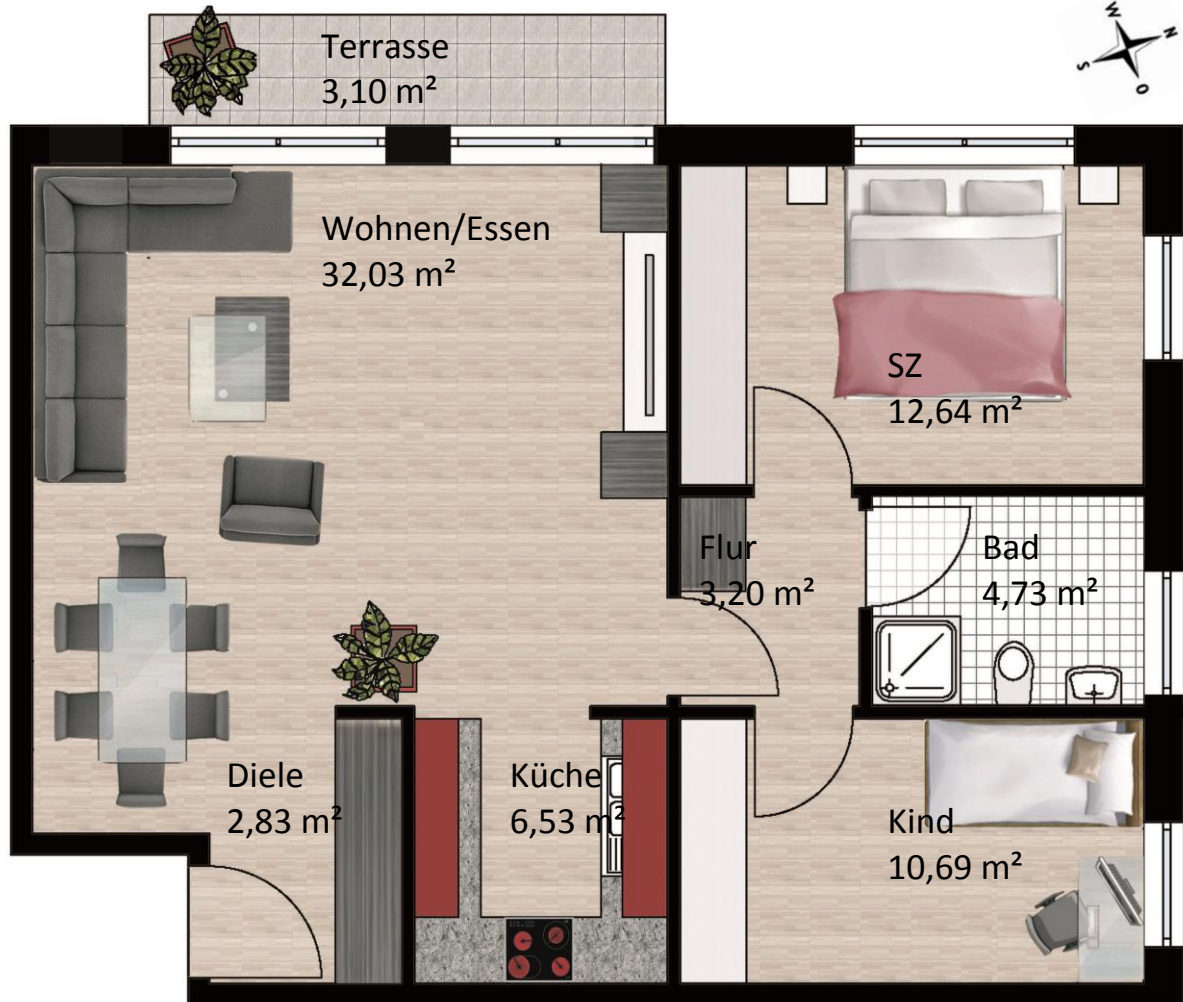


## Kellergeschoss/Tiefgarage



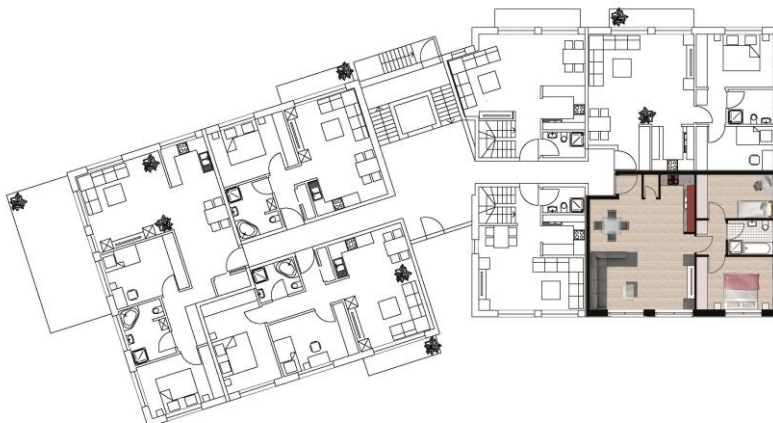
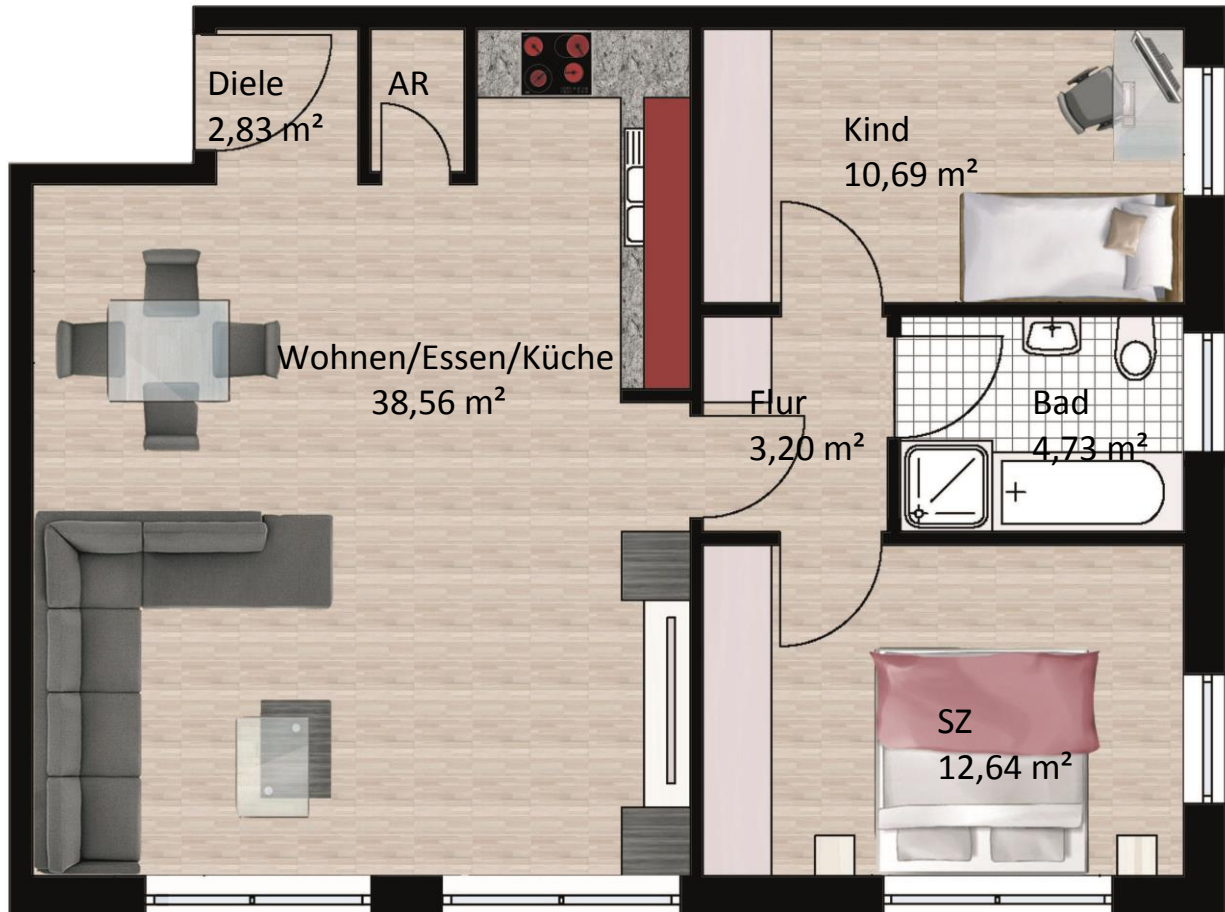


## Wohnung 1



**Haus 1**  
Erdgeschoss  
3-Zimmerwohnung  
ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
KP 236.250,00€

## Wohnung 2



### **Haus 1**

Erdgeschoss

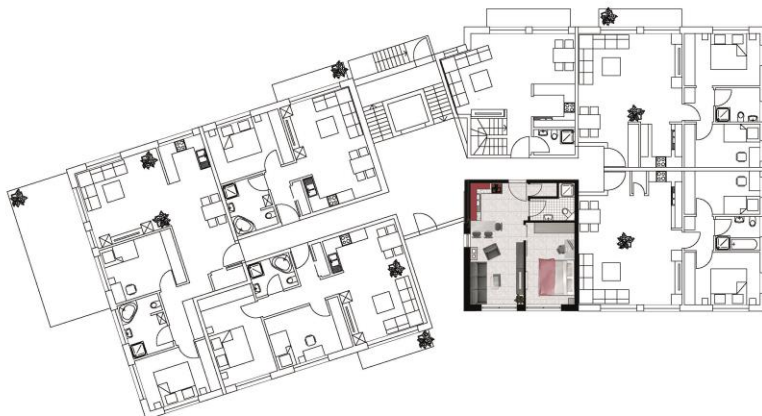
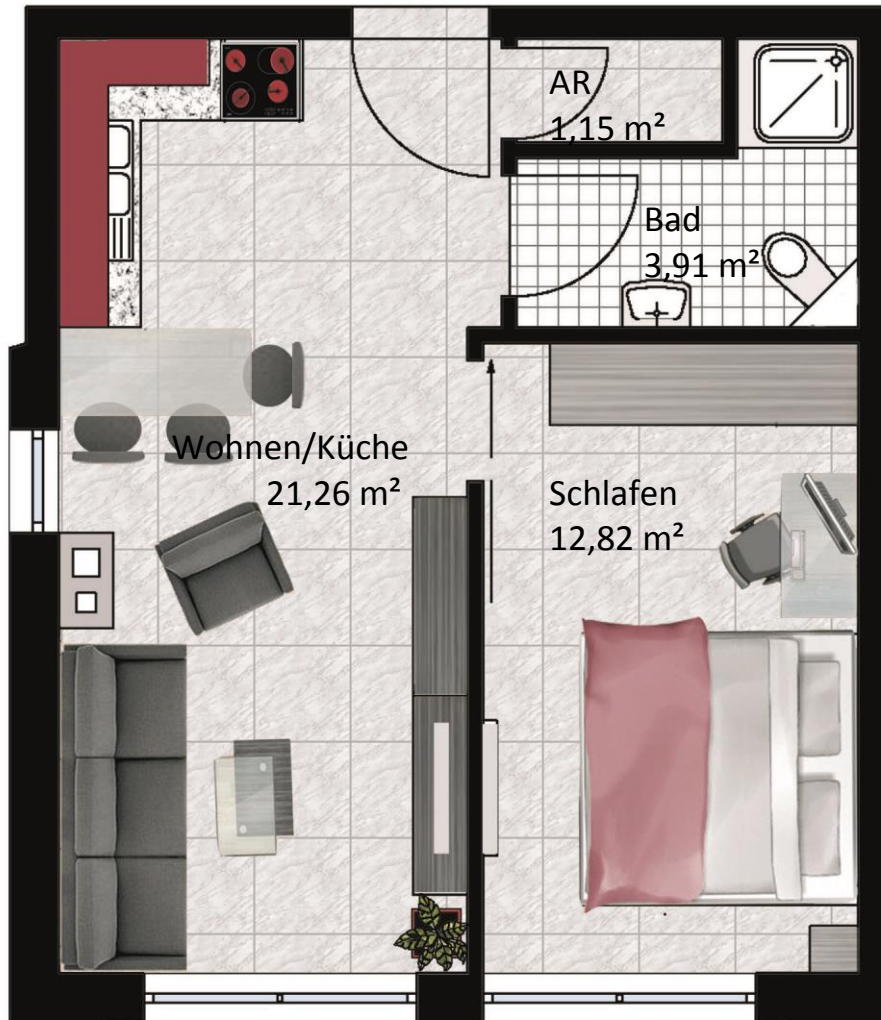
3-Zimmerwohnung

ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfl.

**KP 219.600,00 €**



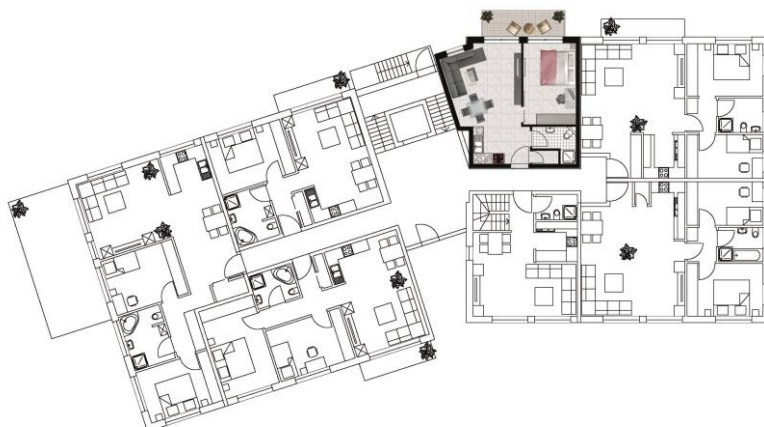
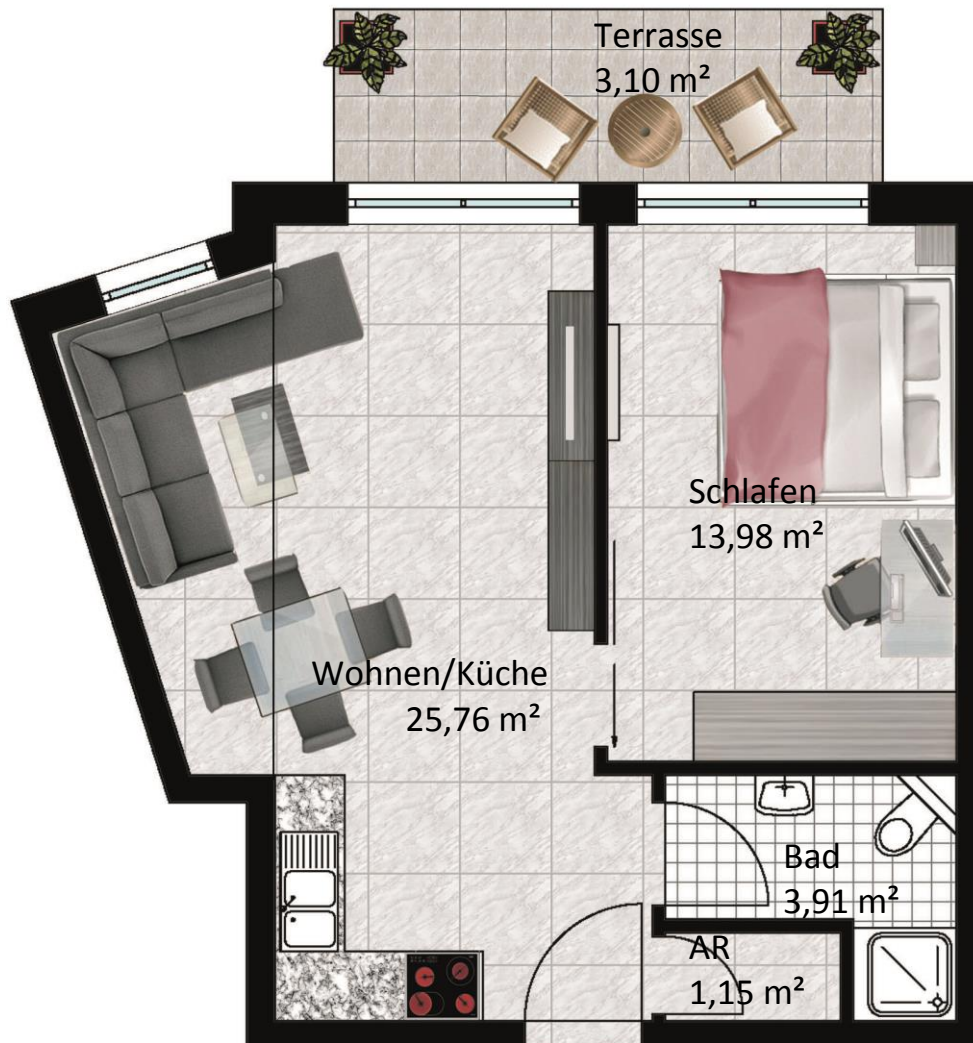
## Wohnung 3



**Haus 1**  
Erdgeschoss  
2-Zimmerwohnung  
ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
**KP 124.000,00 €**



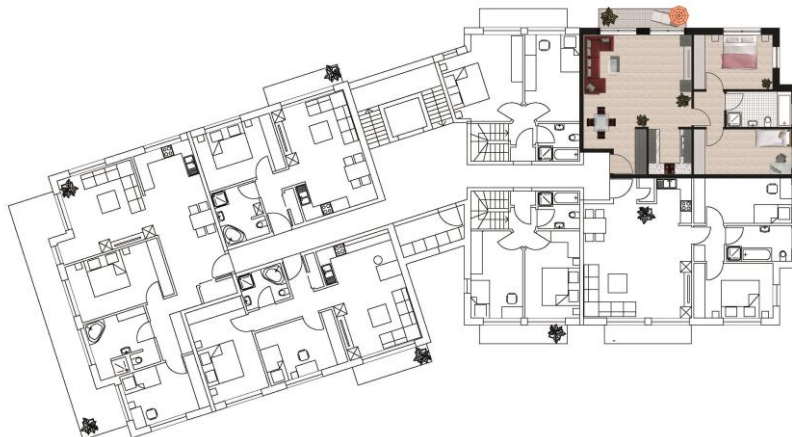
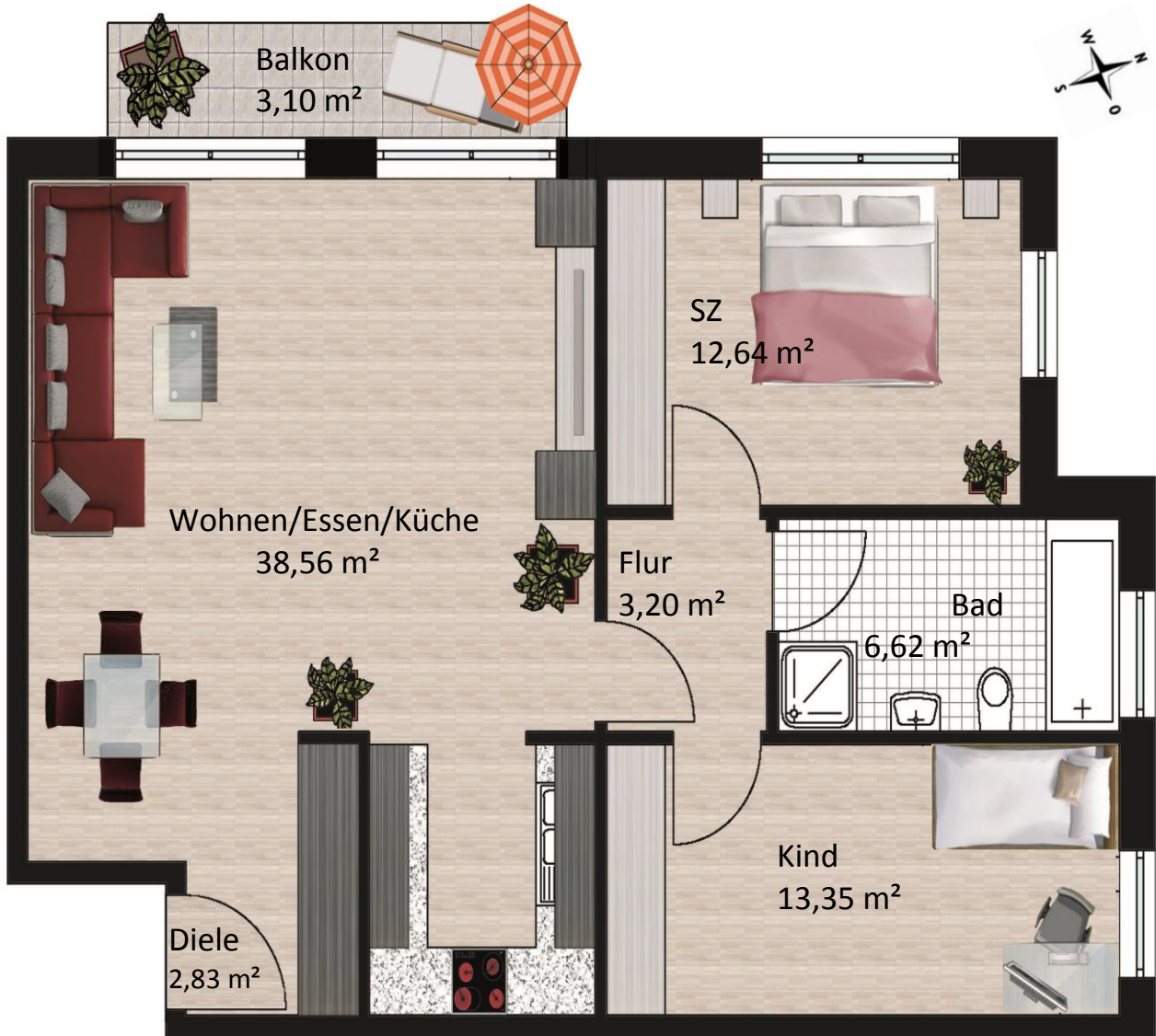
## Wohnung 4



**Haus 1**  
Erdgeschoss  
2-Zimmerwohnung  
ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
**KP 151.200,00 €**



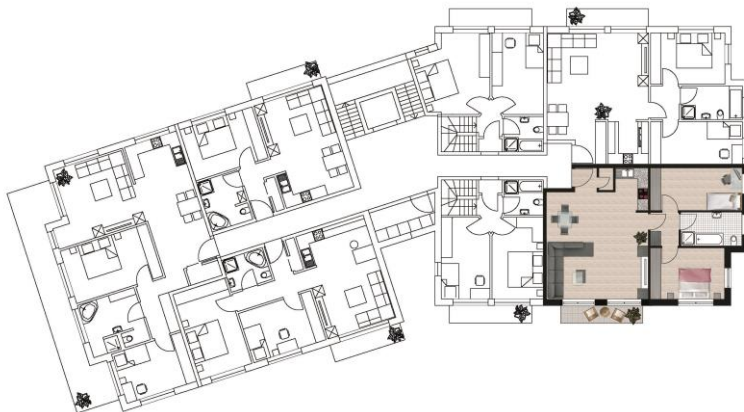
## Wohnung 5



**Haus 1**  
Obergeschoss  
3-Zimmerwohnung  
ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
**KP 248.000,00°€**



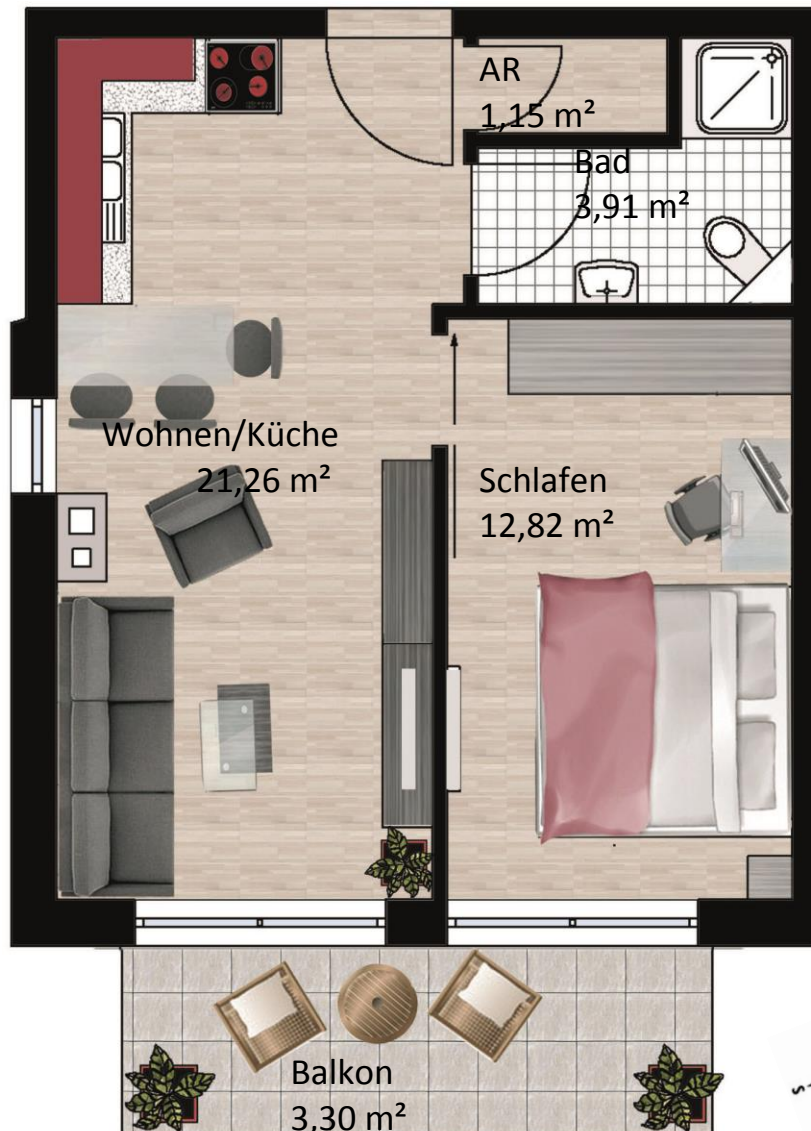
## Wohnung 6



**Haus 1**  
Obergeschoss  
3-Zimmerwohnung  
ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
**KP 248.000,00€**



## Wohnung 16

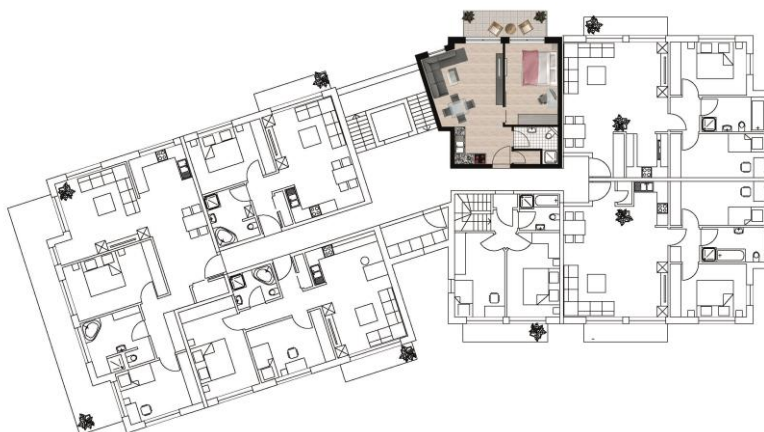
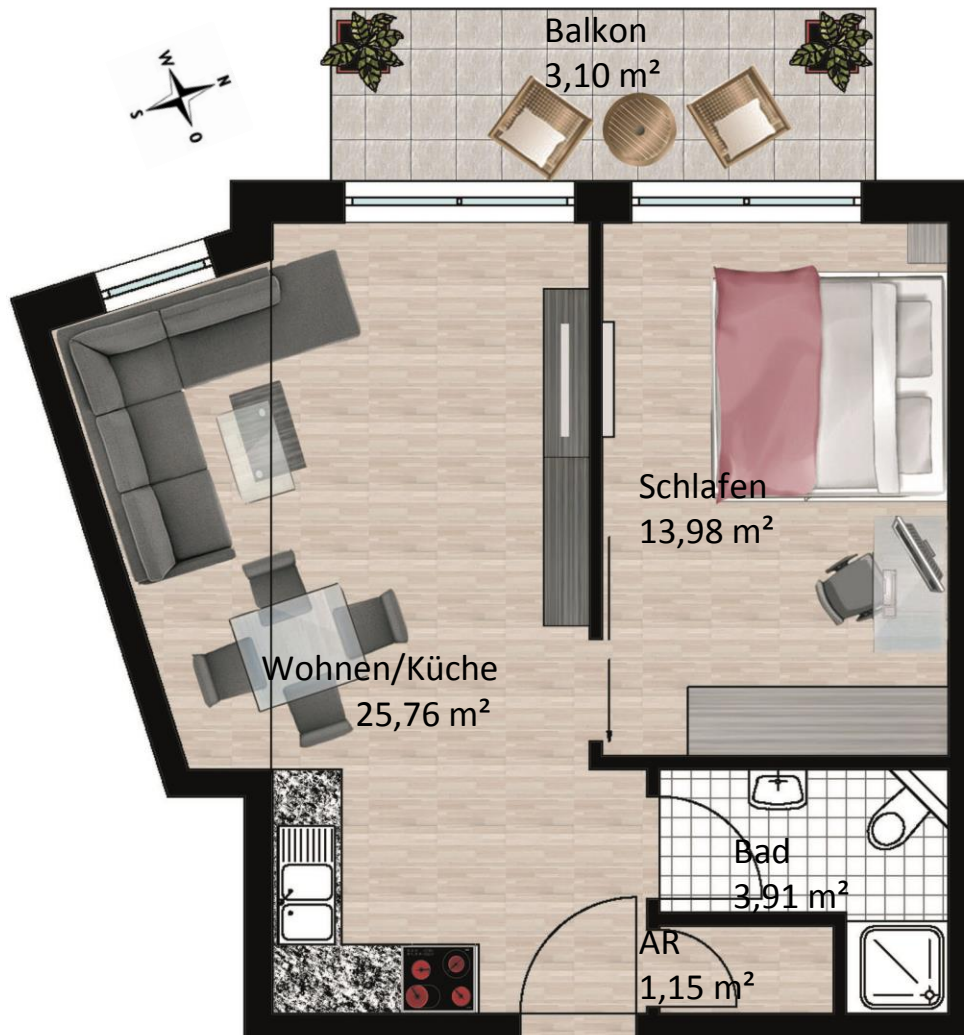


**Haus 1**  
Obergeschoss  
2-Zimmerwohnung  
ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
**KP 133.300,00 €**





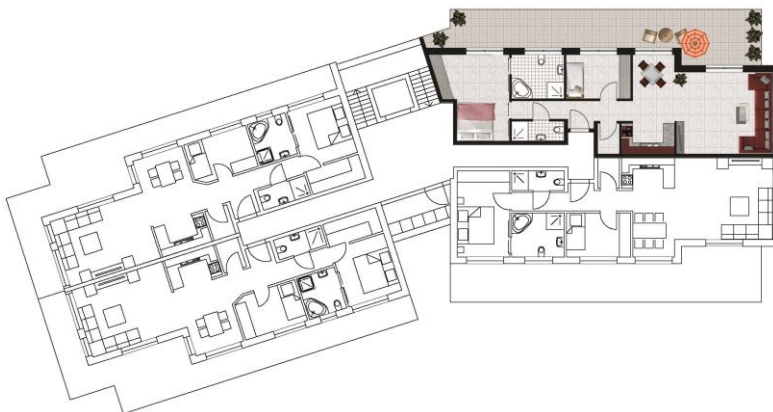
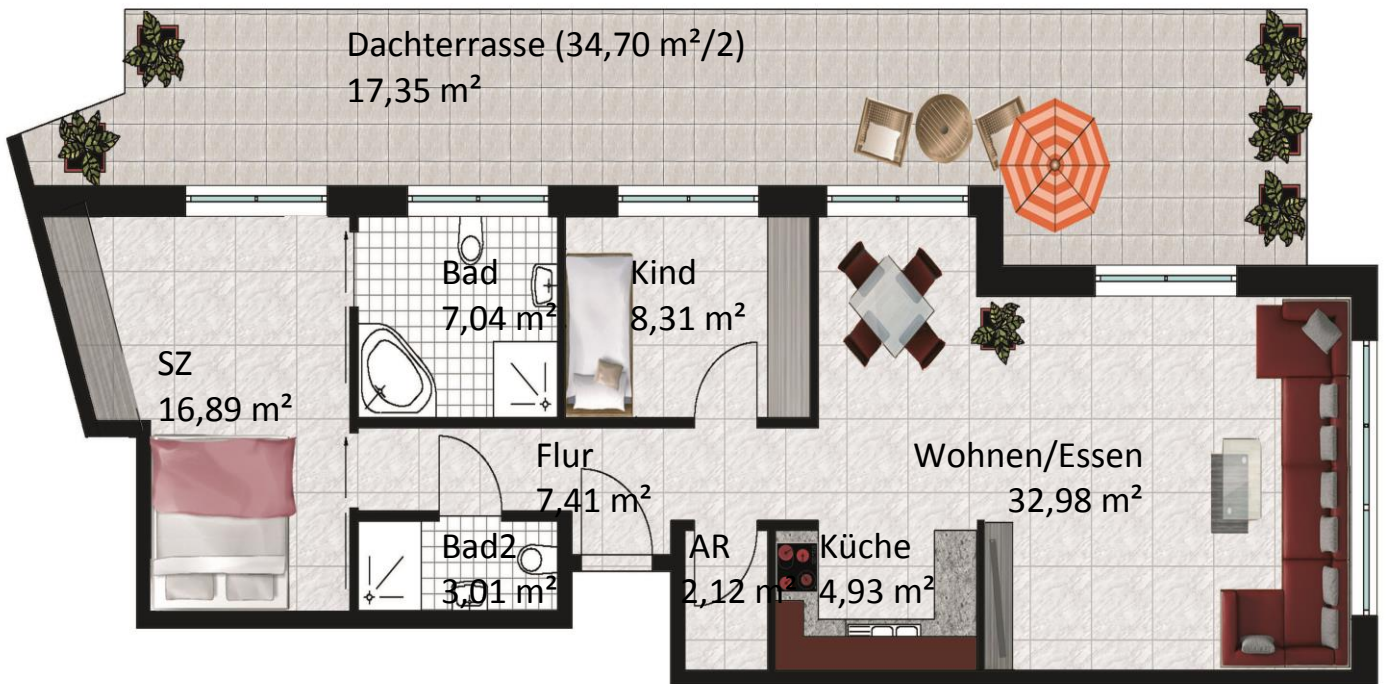
## Wohnung 17



**Haus 1**  
Obergeschoss  
2-Zimmerwohnung  
ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
**KP 151.200,00 €**



## Wohnung 7



### **Haus 1**

Dachgeschoss

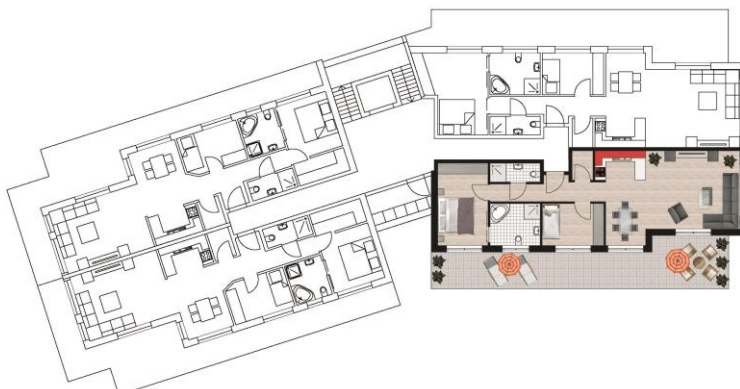
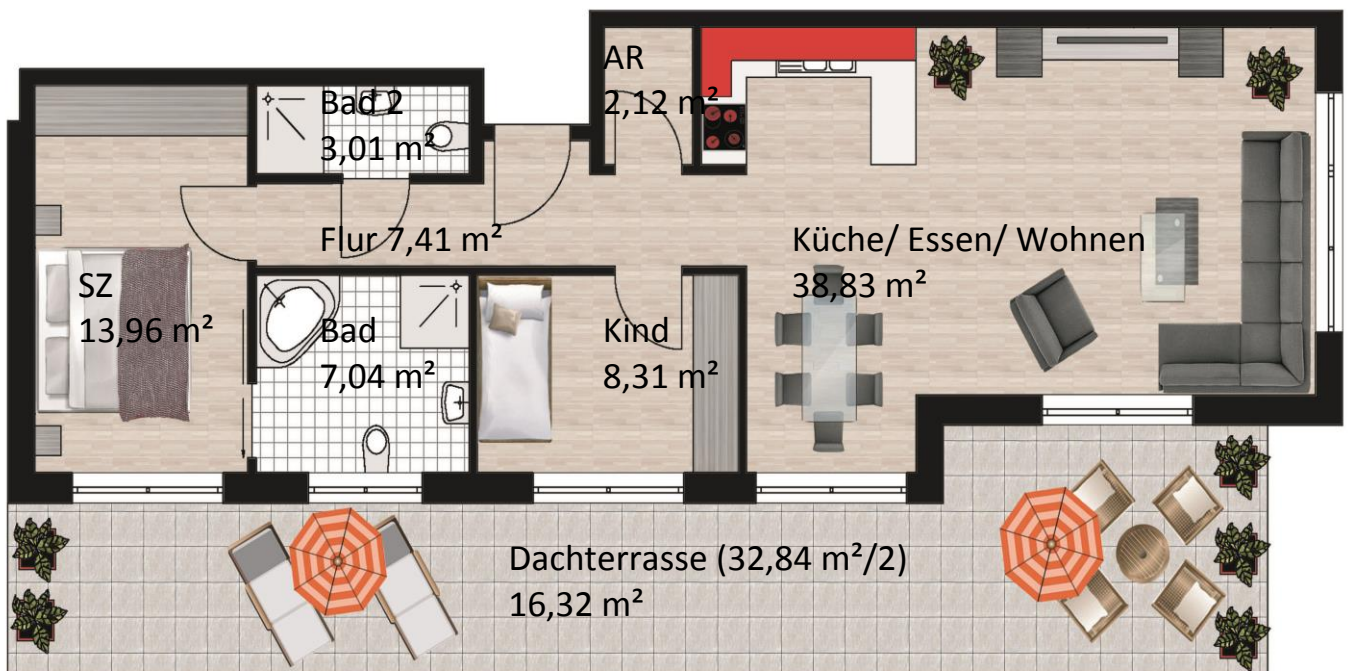
3-Zimmerwohnung

ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfl.

**KP 320.000,00€**



## Wohnung 8



### **Haus 1**

Dachgeschoss

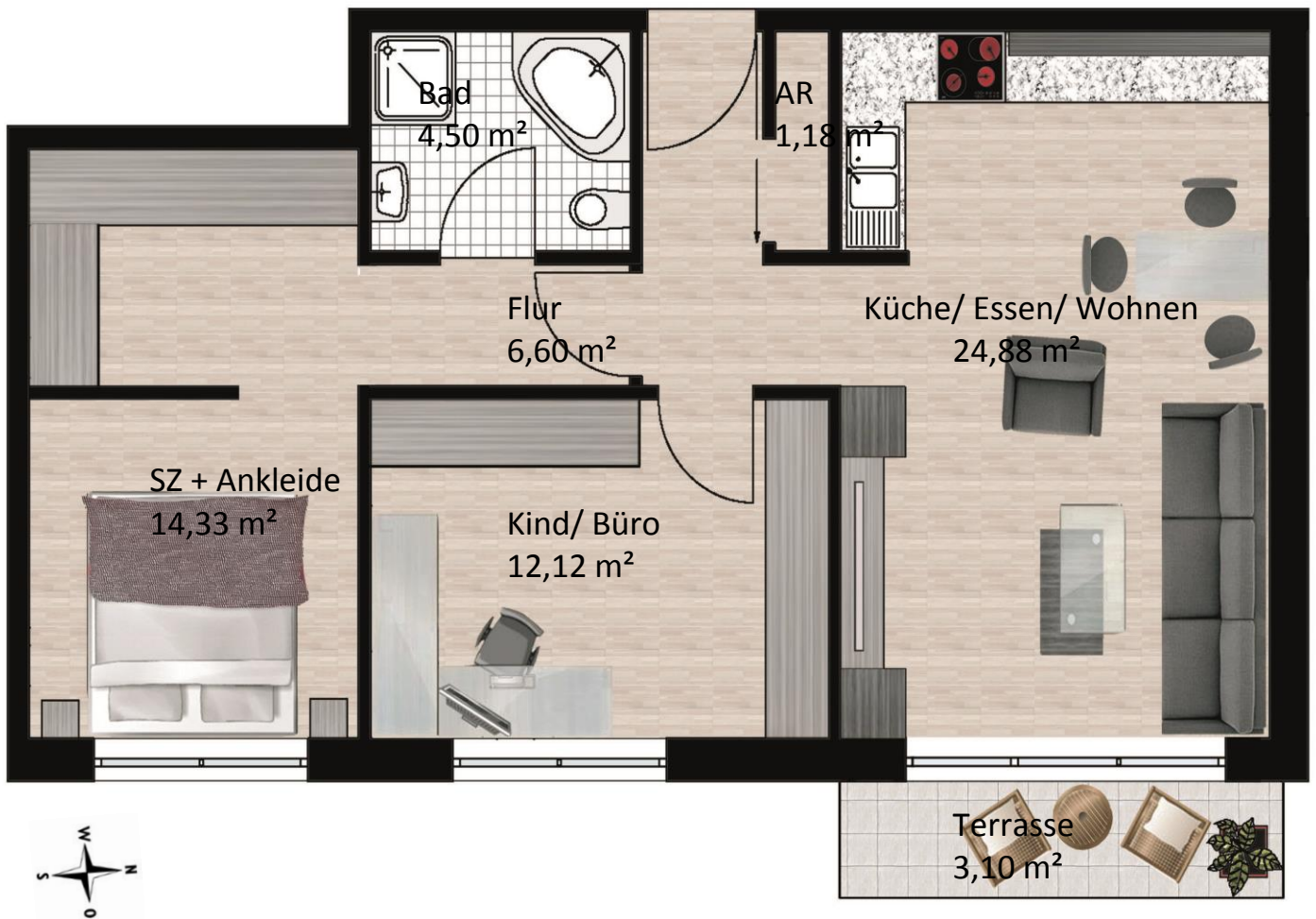
3-Zimmerwohnung

ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfl.

**KP 329.800,00€**



## Wohnung 9



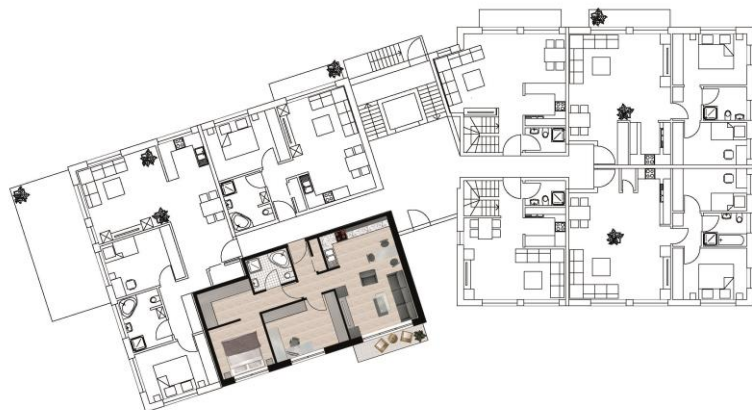
### Haus 2

Erdgeschoss

3-Zimmerwohnung

ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfl.

**KP 204.600,00€**

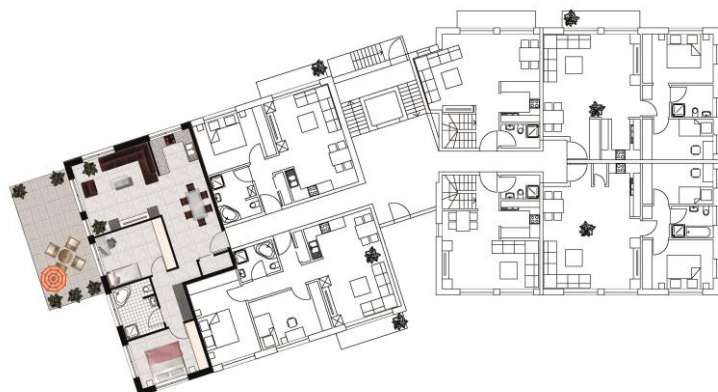




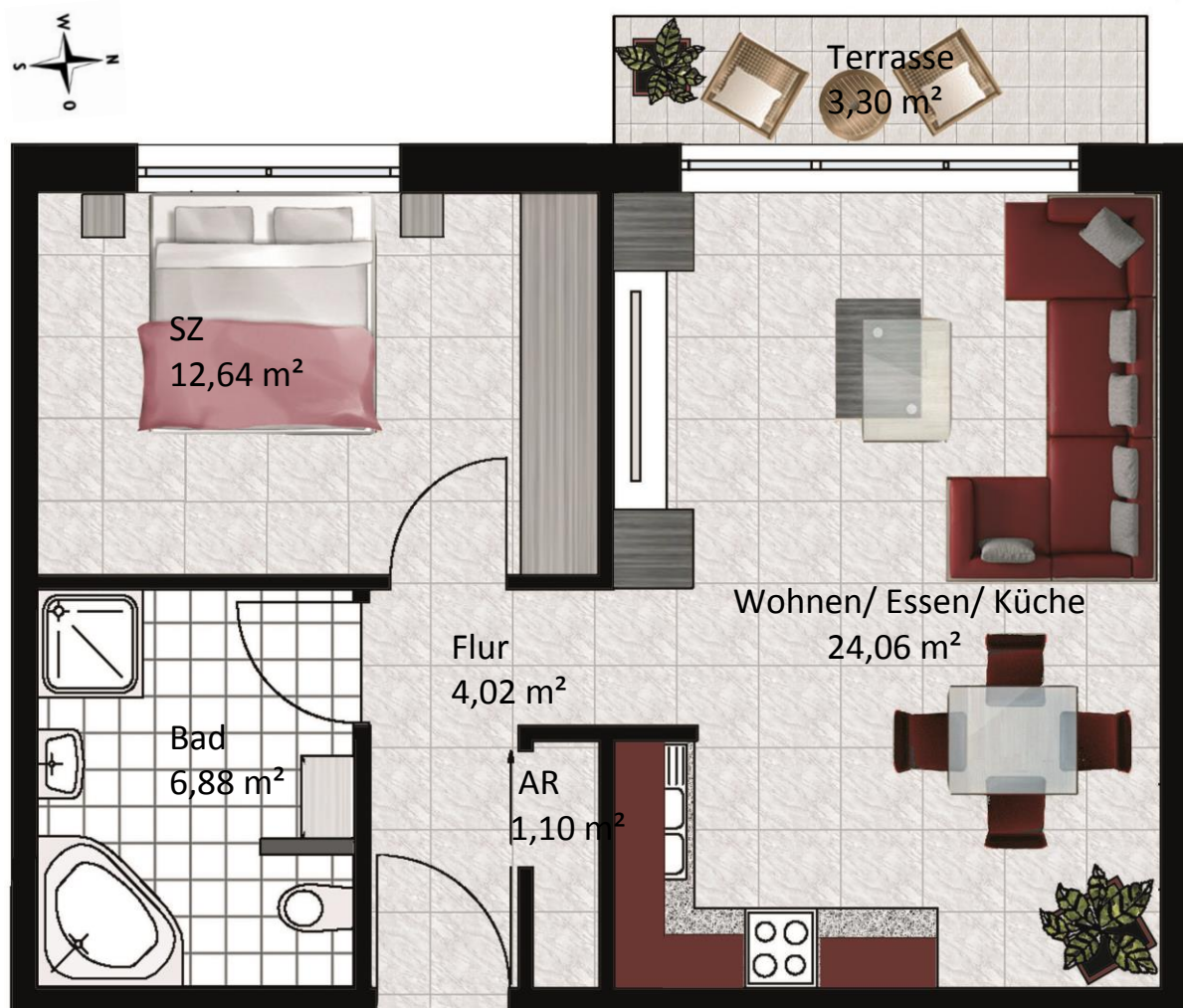
## Wohnung 10



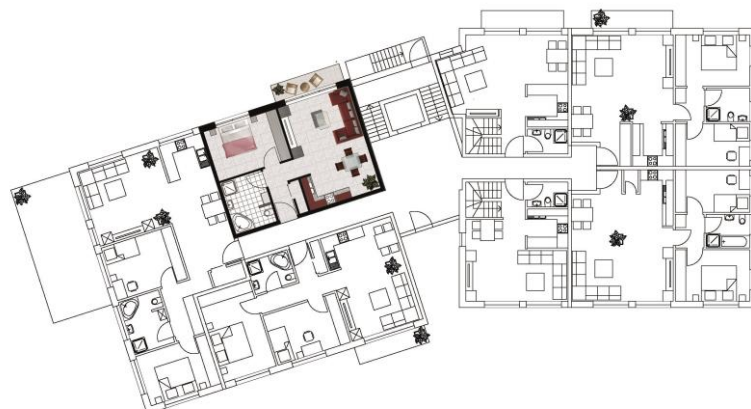
**Haus 2**  
Erdgeschoss  
3-Zimmerwohnung  
ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
KP 300.300,00€



## Wohnung 11

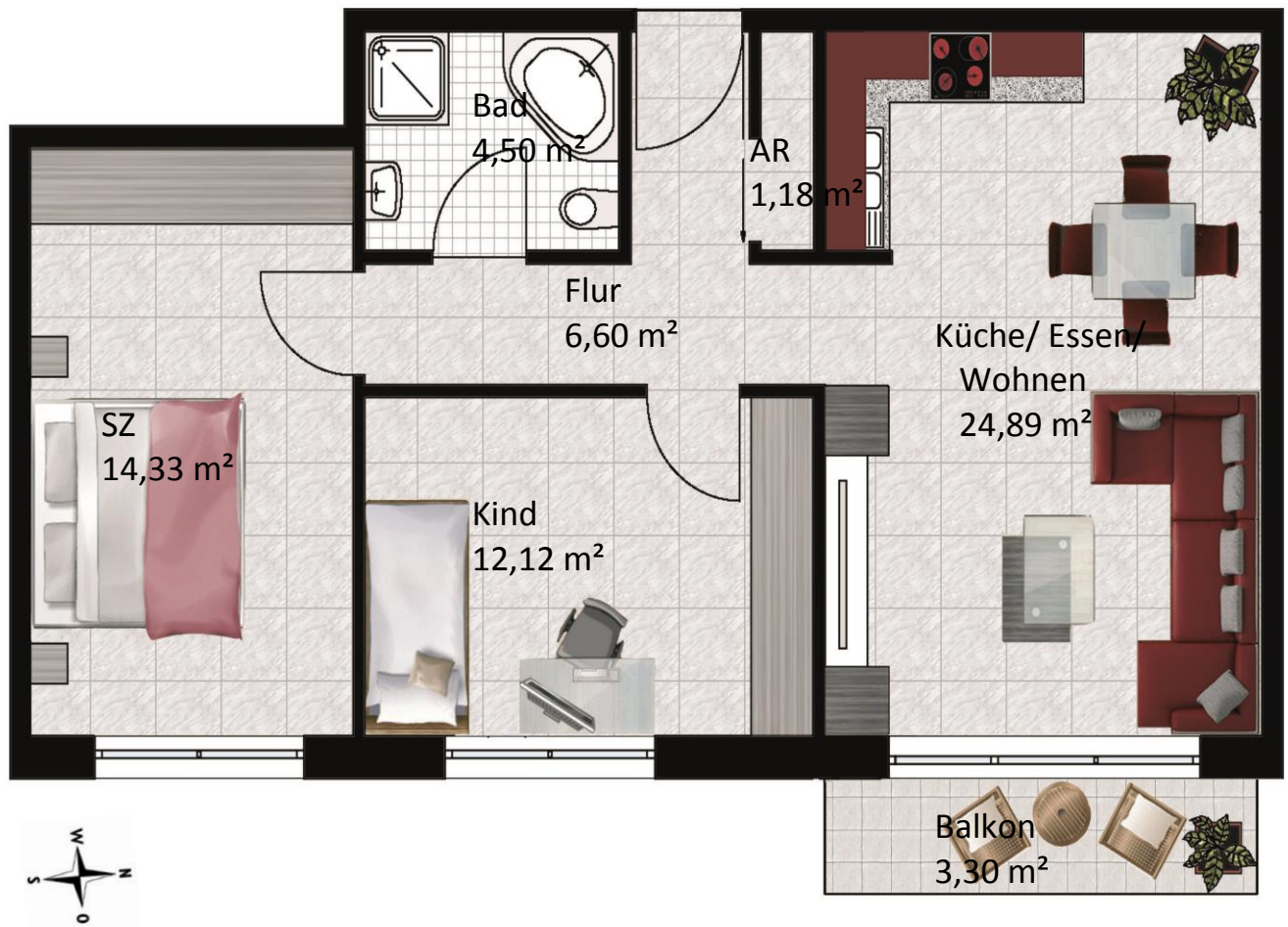


**Haus 2**  
 Erdgeschoss  
 2-Zimmerwohnung  
 ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
**KP 161.200,00€**

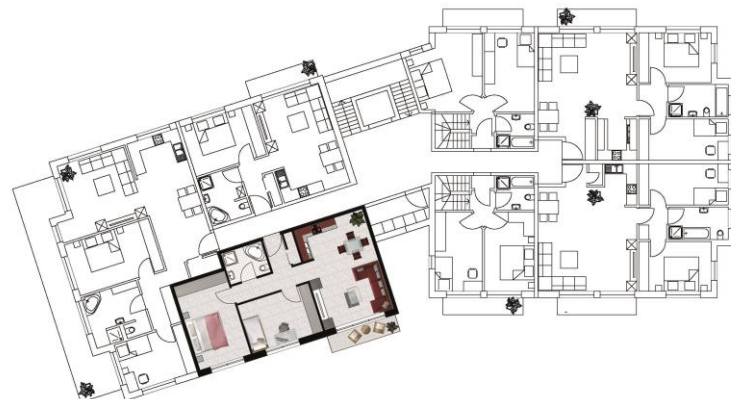




## Wohnung 12

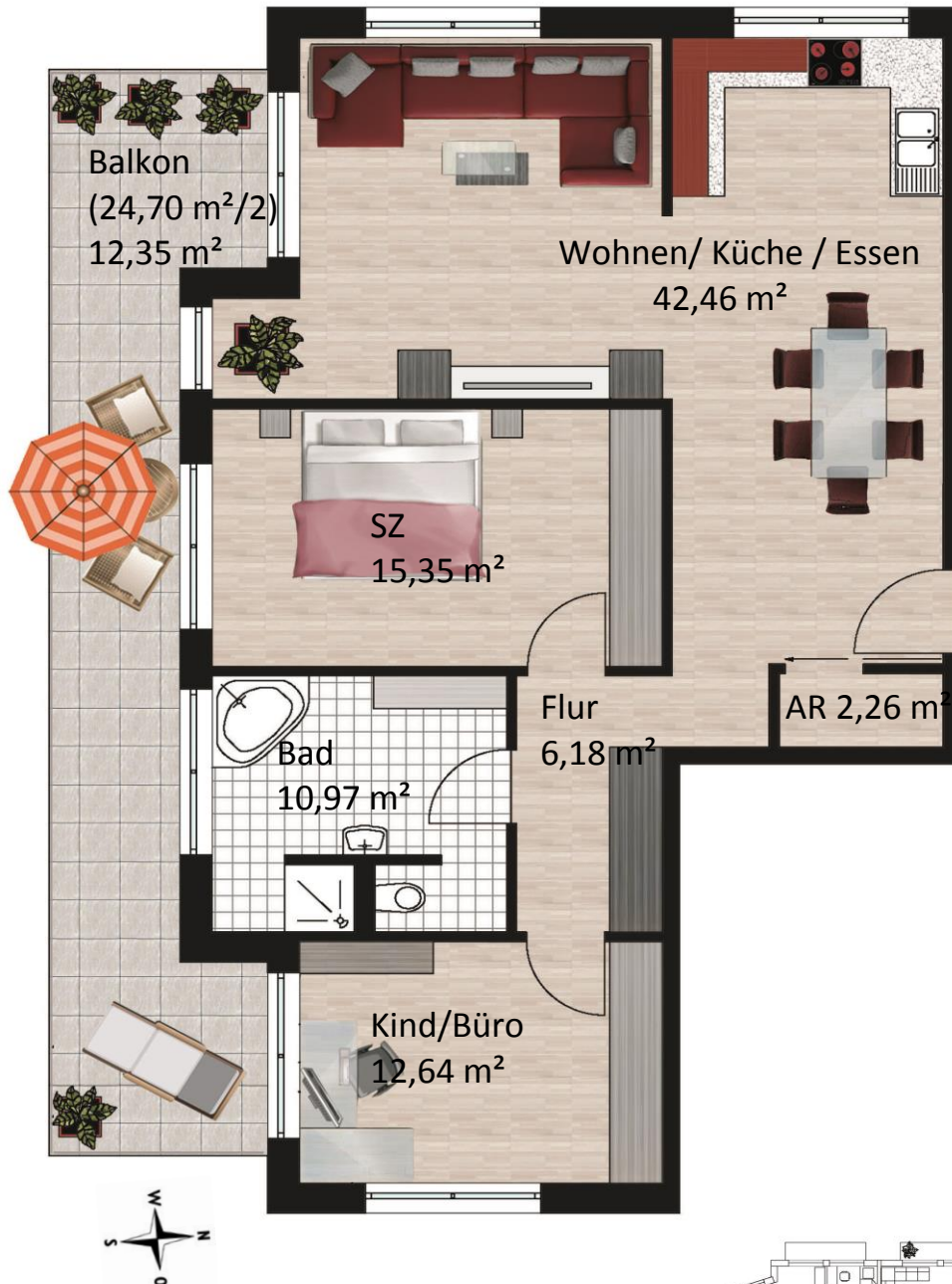


**Haus 2**  
Obergeschoss  
3-Zimmerwohnung  
ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
**KP 204.600,00°€**

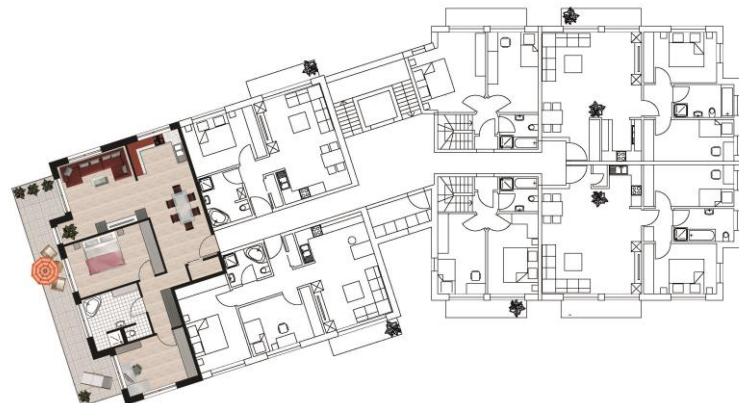




## Wohnung 13



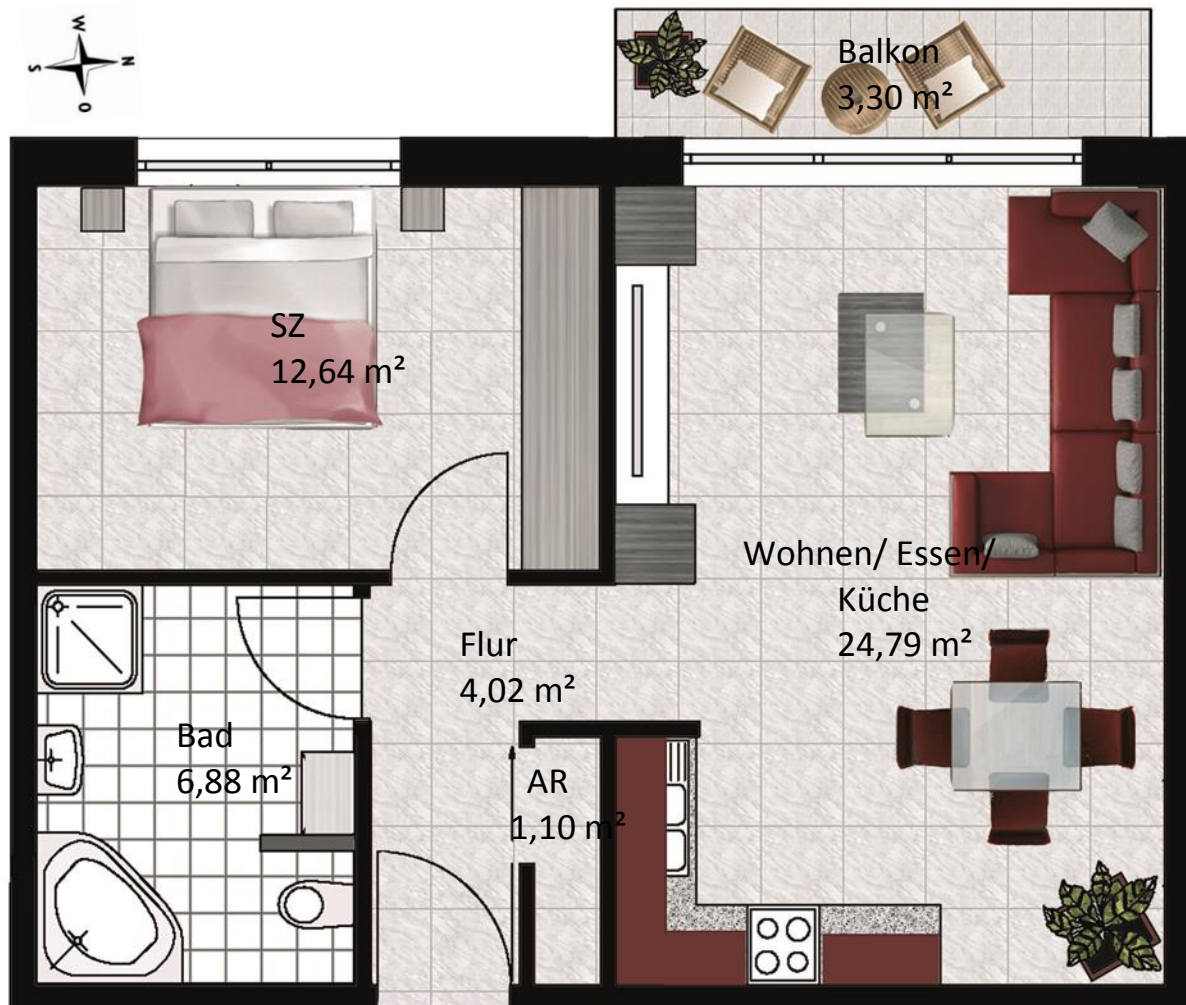
**Haus 2**  
Obergeschoss  
3-Zimmerwohnung  
ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
**KP 316.200,00€**







## Wohnung 14



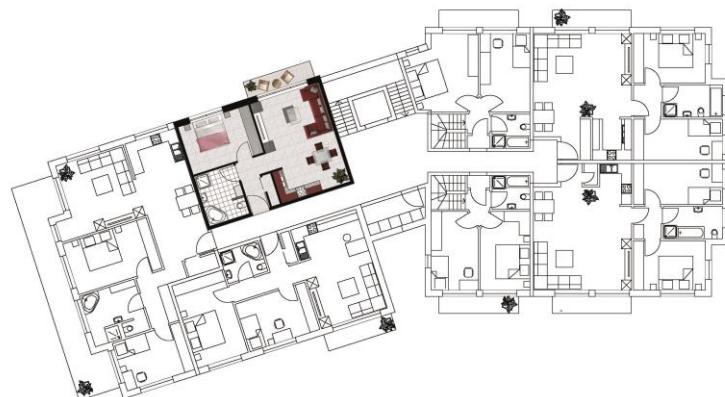
### Haus 2

Obergeschoss

2-Zimmerwohnung

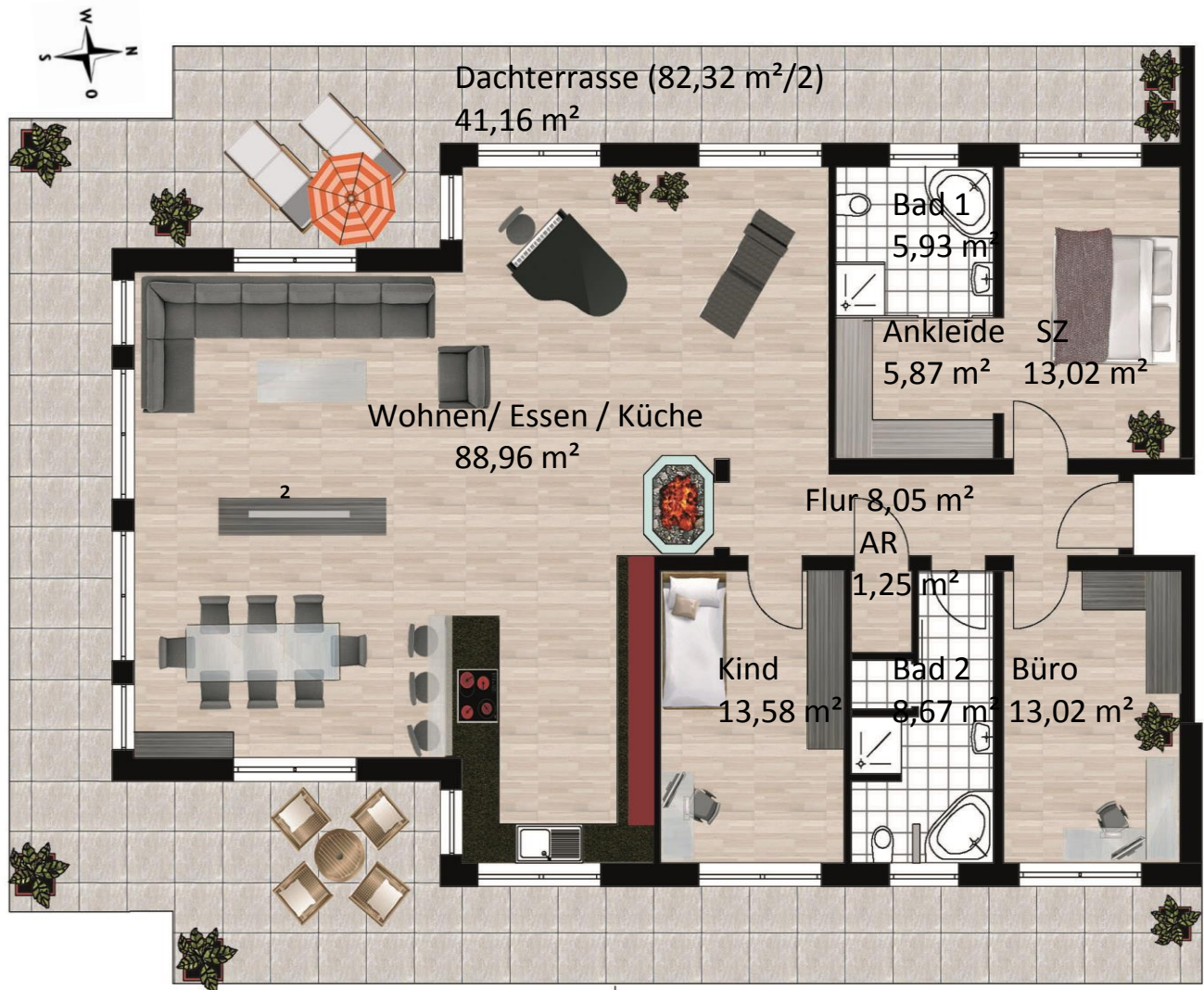
ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfl.

**KP 163.800,00€**





## Wohnung 15



### Haus 2

Dachgeschoss

4-Zimmerwohnung

ca. 200,00 m<sup>2</sup> Wohnfl.

KP 640.000,00€





**BAUBESCHREIBUNG VOM 20.06.2016**

**17-FAMILIENHAUS,**

**FRANKFURTER STRAÙE 88, 63500 SELIGENSTADT**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Rohbauarbeiten .....</b>	<b>31</b>
1.1 Erdarbeiten .....	31
1.2 Kanalarbeiten .....	31
1.3 Rohbau .....	31
1.4 Mauer- und Betonarbeiten (siehe Rohbau).....	32
1.5 Decken (Filigranplatten).....	33
1.6 Treppen .....	33
1.7 Aufzug .....	33
1.8 Dach/Spengler.....	33
1.9 Balkon.....	34
1.10 Terrassen/Dachterrassen.....	34
1.11 Gewährleistung .....	34
<b>2. Sanitärinstallation .....</b>	<b>34</b>
2.1. Allgemeines (Änderungen vorbehalten).....	34
2.2. Badezimmer (allgemein) .....	35
2.3. Küche (allgemein).....	36
2.4. Außenbewässerung.....	36
<b>3. Heizungsanlage .....</b>	<b>36</b>
<b>4. Elektroinstallation .....</b>	<b>37</b>
4.1. Allgemeines.....	37
4.2. Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Kamera.....	37
4.3. Antennenanlage .....	37
4.4. Hausflur (Treppenhaus) KG bis DG .....	38
4.5. Telefonanlage.....	38
4.6. Flure .....	38
4.7. Küche.....	38
4.8. Wohn-/Esszimmer.....	38
4.9. Balkon/Terrasse .....	39
4.10.Schlafzimmer.....	39
4.11.Kinderzimmer .....	39
4.12.Badezimmer .....	39
4.13.Arbeitszimmer.....	39
4.14.Abstellraum.....	39
4.15.Wasch- und Trockenraum.....	39



<b>5. Außenbereich .....</b>	<b>40</b>
5.1. Außenbeleuchtung.....	40
5.2. Außenfensterbänke.....	40
5.3. Innenfensterbänke .....	40
<b>6. Fenster (KG bis DG) .....</b>	<b>40</b>
<b>7. Rollläden (KG bis DG) .....</b>	<b>40</b>
<b>8. Innenputz (KG bis DG) .....</b>	<b>41</b>
8.1. Dachgeschoss/Trockenbau .....	41
<b>9. Estrich (KG bis DG).....</b>	<b>41</b>
<b>10. Fliesenarbeiten/Werksteinarbeiten.....</b>	<b>42</b>
10.1. Badezimmer (EG bis DG).....	42
<b>11. Schreiner- und Metallarbeiten.....</b>	<b>42</b>
11.1. Hauseingangstür/Wohnungseingangstüren.....	42
11.2. Innentüren (EG bis DG).....	43
<b>12. Schlosserarbeiten.....</b>	<b>43</b>
12.1. Treppengeländer KG bis DG .....	43
12.2. Außengeländer (Balkone) .....	43
<b>13. Fassade und Außenputz .....</b>	<b>44</b>
<b>14. Keller .....</b>	<b>44</b>
<b>15. Außenanlage.....</b>	<b>44</b>
15.1. Oberirdischer Stellplatz/Tiefgarage.....	44
15.2. Wege und Freiflächen.....	44
15.3. Fahrradabstellplatz .....	45
15.4. Mülltonnenplatz/Müllbox.....	45
<b>16. Maler- und Tapezierarbeiten .....</b>	<b>45</b>
<b>17. Bodenbeläge .....</b>	<b>45</b>
<b>18. Baureinigung.....</b>	<b>45</b>



<b>19. Vorrangregelung .....</b>	<b>46</b>
<b>20. Aussparungen und Ver- oder Entsorgungsschächte .....</b>	<b>46</b>
<b>21. Sonderwünsche.....</b>	<b>46</b>
<b>22. Änderungen .....</b>	<b>46</b>
<b>23. Sonstiges.....</b>	<b>46</b>
23.1. Rauchmelder.....	46
23.2. Energieeinsparverordnung .....	46
23.3. Lüftung.....	47
<b>24. Tiefgarage .....</b>	<b>47</b>
<b>25. Waschraum.....</b>	<b>47</b>
<b>26. Zisterne.....</b>	<b>47</b>

## **1. Rohbauarbeiten**

### **1.1 Erdarbeiten:**



Aushub der Baugrube in der erforderlichen Tiefe, einschließlich eines Arbeitsraumes und seitliche Lagerung des Materials.

Abtransport des überschüssigen Materials, einschließlich Kippgebühren.

Beifüllen der Arbeitsräume mit dem vorhandenem Material und Herstellen des Grobplanums mit Radlader.

Erdaushub für Kanalgräben im Bereich des Grundstücks sowie für den Anschluss an den Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze.

### **1.2 Kanalarbeiten:**



Anschluss an den Straßenkanal mit Revisionsschacht bis zur Grundstücksgrenze.

PVC-Rohrleitungen in den erforderlichen Dimensionen gemäß Entwässerungszeichnungen bzw. in Anlehnung an die DIN 1986 sowie den gültigen EN-Normen 12056.

Ein Stück Bodenablauf im Heizungskeller.

Anschlüsse der Regenfallrohre, gegebenenfalls Anschlüsse der Balkone, an die Grundleitungen.

### **1.3 Rohbau:**

Ca. 30 cm starke, tragende Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (bzw. nach statischer Berechnung).

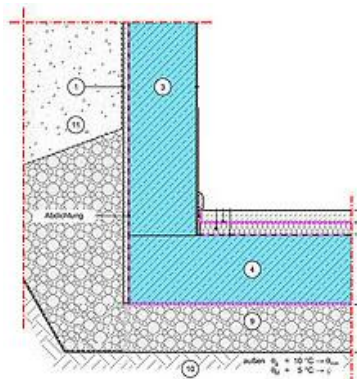


Geschossdecken in Stahlbeton, ca. 20 cm stark (bzw. nach statischer Berechnung), mit Sichtbetonunterseiten (Filigrandeckenplatten), Stöße gespachtelt (nicht tapezier fähig).

Kelleraußenwände (WU-Beton ca. 24 cm – 30 cm stark) gemäß den statischen Berechnungen.

Tragende und nichttragende Wände gemäß statischem Erfordernis in massiver Bauweise (Mauerwerk oder Beton).

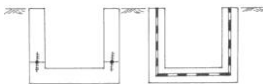
#### 1.4 Mauer- und Betonarbeiten (siehe auch Rohbau):



Herstellung einer tragenden Bodenplatte in WU-Beton C25/30,  $d = \text{ca. } 30 \text{ cm}$  mit rund umlaufendem Stahlband bzw. Gummiband an der Anschlussfuge zur Außenwand.

Kelleraußenwände in WU-Beton C25/30, ca. 24 cm bzw. 30 cm. Es erfolgt keine weitere Abdichtung der Außenwände, außer im Stoßbereich der Filigranplatten.

Perimeterdämmung aus ca. 60 mm starken Hartschaumplatten im gesamten Bereich an den Kelleraußenwänden, bis Oberkante Decke über KG, bzw. nach EnEV.



Alle Arbeits- und sonstigen Fugen werden durch Einlegen von Stahl- bzw. Gummibänder abgedichtet.



Außenwände der Geschosse ca. 36,5 cm stark mit Hochlochziegel, geklebt (Wärmeleitzahl nach EnEV).

Wohnungstrennwände ca. 24 cm stark mit Schallschutzziegel (Rohdichte gemäß Statik), geklebt.

Innenwände ca. 24 cm, 17,5 cm bzw. 11,5 cm stark mit Hochlochziegel, geklebt.

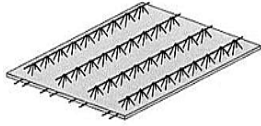
Nichttragende Wände auch in Trockenbauweise.



Fenster- und Türstürze in Stahlbeton gemäß Statik.

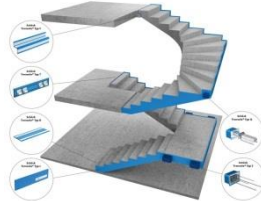


### 1.5 Decken (Filigranplatten):



Die Decken über Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden aus Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt, Unterseite Sichtbeton.

### 1.6 Treppen:



Treppenhaus: Stahlbetontreppen von KG – DG (Haupttreppenhaus, gemeinsame Treppen).

### 1.7 Aufzug:



Es ist ein Aufzug für 4 Personen vorgesehen. Haltestellen von dem Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss. Firma OTIS oder gleichwertige Firma. Der Aufzug ist behindertengerecht.

### 1.8 Dach/Spengler:



Dach in Zimmermannkonstruktion gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV).

Eindeckung mit Betondachsteinen (Typ Frankfurter Pfanne oder gleichwertig) auf Lattung und Konterlattung.

Regenfallrohre und Regenrinnen entsprechen der Größe der Dachfläche in Titanzink. Farbe der Betondachsteine nach Angabe des Bauträgers.

Eine Solaranlage wird angebracht.



### **1.9 Balkon:**

Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen.

Massive Ausführung inkl. Gefälleestrich und notwendiger Abdichtung.

Im Zuge der Spenglerarbeiten wird eine Rinne mit Wasserspeier, evtl. mit Anschluss an die Fallrohre, ausgeführt. Abweichend von der DIN wird die Anschlusshöhe an die angrenzenden Bauteile kleiner als 15cm (mind. 5cm) ausgeführt. Eine Rinne wird nicht eingebaut. Dies gilt auch für die Anschlüsse der Terrassen an die angrenzenden Bauteile. Belag, Werksteinplatten auf Splitt verlegt, nach Angabe des Bauträgers. Als vorderer Abschluss wird eine Kiesfangleiste eingebaut.

Eine Blechverkleidung der hochgeführten Abdichtung wird auf Wunsch des Käufers (Sonderleistung) durchgeführt (mechanischer Schutz).

### **1.10 Terrassen/Dachterrassen**



Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen. Die Verlegung der Werksteinplatten erfolgt auf Splitt. Die Umrandung wird mit grauen Umfassungssteinen ausgeführt (gilt nur für die ebenerdigen Terrassen im Erdgeschoss).

### **1.11 Gewährleistung:**

Siehe Kaufvertrag.

## **2. Sanitärinstallation:**

### **2.1 Allgemeines (Änderungen vorbehalten):**

Die Art und Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände ist zum Teil aus den Plänen ersichtlich und wird nach entsprechenden DIN-Normen projektiert und ausgeführt.



Sämtliche Sanitärobjekte werden in der Sanitärfarbe reinweiß (Basisfarbe) geliefert und montiert.

Die Entsorgungsstrangleitungen werden in PP-Rohr, schalldämmend, ausgeführt.



Die Versorgungsstrangleitungen werden in C- Stahl, Edelstahl und durch Verbundmaterial ausgeführt.

Vorwandinstallation nach normaler Ausführung – Anordnung und Größe erfolgt nach Angabe des Bauträgers.

Die Sanitärobjekte wie WC, Waschtisch und Waschbecken aus Sanitärporzellan, Serie Europa oder gleichwertig.

Unterputzarmaturen Hersteller Grohe oder Hausmarke in verchromter Ausführung.



Die Badewannen als Acrylwanne, Hersteller Duscholux oder Hausmarke in normaler Ausführung.

Eckbadewanne auf Wunsch gegen Aufpreis



Bodengleiche Dusche, erhält einen Ablauf in der Vorwand, Wandhalter, verchromt, Unterputzbrausebatterie, Einhebelmischer, Handbrause mit Flexschlauch, verchromt.

Alle anderen Systemteile sind von deutschen Herstellern wie z.B. Grohe, Hansa, Kaldewei, Schell, Seppelfricke usw.

Es wird der spätere Einbau von separaten Wasserzählern und Wärmemengenzählern vorgesehen. Die Zähler werden gemietet bzw. gekauft und gehen zu Lasten der Eigentümer (Käufer). Die hierfür vorgesehenen Einbauteile werden vom Bauträger geliefert und eingebaut.

## 2.2 Badezimmer (allgemein):



Tiefspülklosett, wand hängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststofftoilettensitz, verchromt.



Porzellanwaschtisch, 65x55cm Waschtischbatterie, Einhebelmischer, verchromt.

### **2.3 Küche (allgemein):**

Kalt- und Warmwasseranschluss einschließlich Eckventil und Abwasseranschluss (oberhalb des Estrichs). Die Anschlüsse werden auf dem Mauerwerk verlegt.

### **2.4 Außenbewässerung:**



Für die 6 Wohnungen mit Garten im Erdgeschoss wird jeweils eine Gartenzapfstelle vorgesehen.

Für die Allgemeinfläche ist ebenfalls eine Gartenzapfstelle vorgesehen.

## **3. Heizungsanlage/ Warmwassererwärmung**

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einem Gasbrennwertgerät mit solarer Unterstützung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral, ebenfalls mit solarer Unterstützung. Vorgesehen sind hierfür Pufferspeicher. Auslegung nach geltenden Normen sowie EnEV.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung.  
Einzelraumregelung mit Thermostaten, Aufputz.

Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss.

Fabrikate: Buderus, Fränkische Rohrwerke, Kermi oder vergleichbare Produkte

Es wird keine Be- und Entlüftung eingebaut.

## **4. Elektroinstallation:**

### **4.1 Allgemeines:**



Elektroausstattung nach den gültigen VDE- und DIN-Vorschriften und den Vorschriften des örtlichen Stromversorgers.

Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse Unterputz verlegt. Es werden keine Stegleitungen verwendet.

In den Kellerräumen (Allgemeineigentum und Abstellkeller) erfolgt die Installation sichtbar auf Putz und Decke.

Die Anschlusskosten der Zählereinrichtung des jeweiligen Versorgungsunternehmens trägt der Erwerber (Käufer).

Der Hausanschluss wird im dafür, lt. Angabe des zuständigen EVU vorgesehenen Raum angebracht, der Zählerschrank wird nach Vorschrift des zuständigen EVU geprüft.

Jede Wohnung wird separat abgesichert. Schalter und Steckdosenprogramme z.B. Firma Gira, Serie Standard 55, reinweiß oder gleichwertig.

### **4.2 Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Kamera:**



Briefkastenanlage mit Klingeltaster und Gegensprechanlage im Hauseingangsbereich. Je Wohneinheit ein Briefkasten. Jede Wohnung erhält eine Videosprechstelle.

Hersteller z.B. Fabrikat Gira, Elcom oder gleichwertig. Standardausführung

### **4.3 Antennenanlage:**



Je Wohneinheit ein Anschluss für Kabelfernsehen. Im Anschlussraum wird ein BK-Verstärker für max. 30 Anschlussdosen gesetzt. Dies gilt nur, wenn Breitbandkabel vorhanden ist.

Eine SAT-Anlage kann auf Wunsch des Käufers eingebaut werden (Mehrkosten).

Ein Receiver für Fernseher- und Radioempfänger wird nicht gestellt und somit nicht im Leistungsumfang des Bauträgers.

**4.4 Hausflur (Treppenhaus) KG bis DG:**

Haupttreppenhaus mit Tastenschalter.

Flurbereich mit Bewegungsmelder in der Deckenleuchte

Beleuchtung nach Wahl des Bauträgers. Berechnung nach DIN 5035.

**4.5 Telefonanlage:**

Je Wohneinheit wird eine separate Telefonleitung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum verlegt. Die Verdrahtung erfolgt durch die Telekom. Sämtliche Kosten der Telekom tragen die Erwerber.

**4.6 Flur (falls vorhanden und je nach Größe):**

1 Wechselschaltung mit Brennstelle, bzw. Ein-/ Ausschalter



1 Steckdose



1 Telefondose

**4.7 Küche (je nach Größe):**

1 Ausschaltung mit einer Brennstelle

6 Steckdosen

1 Herdanschluss

1 Spülmaschinendose

1 Mikrowellendose

1 Kühlschrankdose

**4.8 Wohn-/Esszimmer (je nach Größe):**

2 Ausschaltungen mit jeweils einer Brennstelle

6 Steckdosen im Raum verteilt

1 Antennenanschluss

1 Netzwerkanschluss



**4.9 Balkon/Terrasse (falls vorhanden):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose mit Deckel
- 1 Außenleuchte (nach Vorgabe des Bauträgers)

**4.10 Schlafzimmer (je nach Größe):**

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 5 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

**4.11 Kinderzimmer (falls vorhanden und je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 5 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

**4.12 Badezimmer:**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Brennstelle Wandauslass für Spiegelschrank
- 2 Steckdosen mit Deckel

**4.13 Arbeitszimmer (falls vorhanden und je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 5 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Antennenanschluss
- 1 Netzwerkanschluss

**4.14 Abstellraum (falls vorhanden):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose

**4.15 Wasch- und Trockenraum**

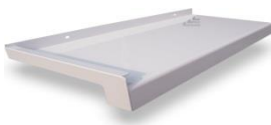
- 1 Steckdose für Trockner
- 1 Steckdose für Waschmaschine

## **5. Außenbereich:**

### **5.1 Außenbeleuchtung:**

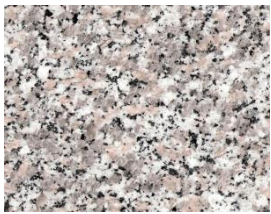
Beleuchtung im Bereich des Hauseingangs und den Zuwegen. Ausführung nach Angabe des Bauträgers. Berechnung nach DIN 5035.

### **5.2 Außenfensterbänke:**



Aluminiumfensterbänke, dröhngeschützt, Material und Farbe nach Angabe des Bauträgers.

### **5.3 Innenfensterbänke:**



Die Fensterbänke, ca. 2cm stark und bis zu ca. 30 cm tief, an Fenstern (nicht Fenstertüren oder Terrassentüren) aus Naturstein, Granit Rosa oder Marmor (Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno).

Die Tiefe der Fensterbänke richtet sich nach der Dicke des Mauerwerks und der Einbaulage der Fenster im Mauerwerk.

## **6. Fenster (KG bis DG):**



Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff (Hart-PVC), Farbe weiß, pro Fensterelement ist ein Dreh-Kippfenster vorgesehen.

Im Erdgeschoss abschließbare Griffe auf Wunsch (Mehrkosten).

U-Wert nach Berechnung der Energieeinsparverordnung (EnEV).

## **7. Rollläden (EG bis DG):**



Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen (Rollladenpanzer, Farbe hellgrau).

Elektrisch gesteuerte Rollläden, (Wippschaltung) pro Element am Fenster



### **8. Innenputz (KG bis DG):**

Sämtliche Wohngeschossdecken werden gespachtelt (Plattenstöße) bzw. geputzt (Treppenhaus).



Sämtliche Wohngeschosswände, sowie auch das Treppenhaus erhalten einen einlagigen Fertigputz aus Kalkgips.

Die Decken und Dachschrägen des Dachgeschosses bestehen aus Gipskartonplatten.



Die Kellergeschosswände erhalten einen Kalkzementputz (Leichtputz), außer Betonwände.

Die Bäder werden mit Kalkzementputz (Leichtputz) verputzt.

### **8.1 Dachgeschoss/Trockenbau:**



Die Dachschrägen in den Wohnbereichen werden unterhalb der Sparren und Balken mit Gipskartonplatten, d= 12,5 mm, verkleidet.

Die Stöße werden gespachtelt und tapezier fähig beigeschliffen.



Die Dämmung erfolgt zwischen den Sparren. Ausführung gemäß EnEV, siehe auch 1.8.

### **9. Estrich (KG bis DG):**



Schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschriften und EnEV.

In EG bis DG Heizestrich.



## **10. Fliesenarbeiten/Werksteinarbeiten:**

### **10.1 Badezimmer (EG bis DG):**



Boden und Wände werden halbhoch gefliest. Fliesenbelag 30,- EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel, Maße bis 30 cm x 30 cm, ohne Verlegung.

Diagonalverlegung auf Wunsch (Mehrkosten).

**Anmerkung:** Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sanitärobjekte in Bad und Gäste-WC (falls vorhanden), bzw. die Anschlüsse in den Küchen usw. bedeutet lediglich einen Vorschlag, die genauere Anordnung wird zusammen mit Ihnen und dem zuständigen Installateur vor Ort und gemäß einem eventuell vorhandenem Küchen- und Badplan festgelegt. Änderungen der vorgesehenen Rohrleitungen werden nur nach Genehmigung des Bauträgers erlaubt. Kosten, die durch eine eventuelle Änderung entstehen, gehen zu Lasten des Käufers.

## **11. Schreiner- und Metallarbeiten:**

### **11.1 Hauseingangstür/Wohnungseingangstüren:**



Haustür: Aluminiumeingangstür, Hersteller Schüco oder vergleichbar, weiß, ISO-Verglasung, Sprossenteilung, Dreifachverriegelung, Profilzylinder, Sicherheitsbeschläge, keine Schließanlage.



Wohnungseingangstüren: Türe mit Spion, Ausführung nach DIN-Norm (Schallschutz/Brandschutz), Sicherheitsgarnitur ES 1, Hersteller Westag und Getalit oder andere namhafte Hersteller. Klimaklasse 3, Beanspruchungsgruppe S, Typ Portalit oder Westalife nach Wahl des Bauträgers.

### **11.2 Innentüren (Sondereigentum) EG bis DG:**



Hersteller Westag und Getalit. Glatte Türen, Rundkante, Türblatt und Türzarge (Farben und Dekore stehen zur Auswahl). Typ Portalit oder Westalife nach Wahl des Bauträgers.

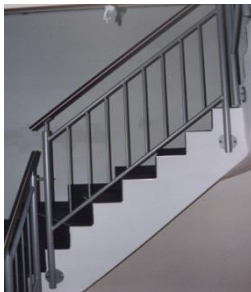
Mittellage: Röhrenspanneinlage, Beanspruchungsgruppe S, Türdicke ca. 40 mm.

Bänder: V0020, BB-Schloss. Drückergarnituren in Absprache mit Ihnen zu einem Preis bis max. 18,- EUR inkl. MwSt. je Garnitur (Listenpreis).

Hinweis: Bei farblich behandelten Zimmertüren (z.B. Esche-Weiß) bleiben nach der bauseitigen Montage die Gehrungen wie ein Bleistiftstrich sichtbar.

## **12. Schlosserarbeiten:**

### **12.1 Treppengeländer KG bis DG (falls notwendig):**

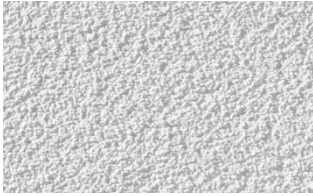


Stahlstabskonstruktion mit Ober- und Untergurt, sowie senkrechten Füllstäben, grundiert und gestrichen. Handlauf nach Wahl des Bauträgers.

### **12.2 Außengeländer (Balkone):**



Stahlstabskonstruktion mit Ober- und Untergurt, Konstruktion nach Wahl des Bauträgers, feuerverzinkt, kein Anstrich.

**13. Fassade und Außenputz:**

Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz bzw. Scheibenputz, Farbe und Körnung nach Wahl des Bauträgers.

Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, nach Wahl des Bauträgers, farblich abgesetzt.

**14. Keller (Sondereigentum, außer Hausanschlussraum, Einteilung gemäß Teilungserklärung):**

1 Ausschaltung mit Brennstelle

1 Steckdose



Abtrennung der Keller nach Vorgabe des Bauträgers, z.B. Torax- bzw. Käuferle oder gleichwertig.

**15. Außenanlage:****15.1 Oberirdischer Stellplatz/Tiefgarage (siehe auch Ziffer 24):**

Stellplätze werden den Wohnungen zugeordnet. Die Stellplätze sind im Kaufpreis nicht enthalten. Gemeint sind sowohl die oberirdischen als auch die unterirdischen Stellplätze.

**15.2 Wege und Freiflächen:**

Die Zugänge zum Haus und zu den Abstellplätzen werden mit Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt. Eine Einfriedung des Gesamtgrundstückes ist vorgesehen. Doppelstabmatten, verzinkt, Höhe ca. 1,20 m. Die Straßenseite wird nicht eingezäunt.

### **15.3 Fahrradstellplätze:**



Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden außerhalb des Gebäudes errichtet. Die Außenstellplätze werden nicht überdacht (keine Einhausung). Ausführung mit Boden-Mehrfach-Fahrradständer, verzinkt. Die Stellfläche wird mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt.

### **15.4 Mülltonnenplatz/Müllbox:**



Die Stellfläche wird mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt, Größe nach Erfordernis. Ein Sichtschutz wird eingebaut.

## **16. Maler- und Tapezierarbeiten:**

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht enthalten (Sondereigentum).

Die Malerarbeiten für das Allgemeingut werden nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.

Die Wände und Decken müssen vom Käufer vor dem Tapezieren bzw. bevor die Schlussbeschichtung aufgetragen wird, vorbehandelt werden z.B. spachteln, schleifen, etc.

## **17. Bodenbeläge:**

Sämtliche Oberbodenbeläge, außer wie zuvor beschrieben, sind nicht enthalten (Sondereigentum). Die Untergrundvorbehandlung für das Verlegen der Oberböden muss vom Käufer vorgenommen werden (z.B. spachteln, schleifen, etc.). Dies gilt insbesondere für das Verlegen von großformatigen Fliesen ( $\leq 30\text{cm}$ ) oder der Verfliesung auf den Balkonen.

## **18. Baureinigung:**

Die Wohnungen bzw. das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben. Die Endreinigung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums ist Sache der Erwerber.

**19. Vorrangregelung:**

Bei Diskrepanz oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Plänen gilt die Baubeschreibung vorrangig.

**20. Aussparungen und Ver- oder Entsorgungsschächte:**

Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgung wird vom Bauträger festgelegt, dies gilt im Zusammenhang mit der hierfür notwendigen Schächten und Vorwandinstallationen.

**21. Sonderwünsche:**

Sonderwünsche werden direkt mit dem Bauträger abgewickelt. Eine Firmenliste wird rechtzeitig, je nach Ausführung der Gewerke, an die Käufer übergeben. Weitergehende Vereinbarungen sind im Kaufvertrag geregelt.

**22. Änderungen:**

Änderungen aufgrund baubehördlicher Auflagen (Baugenehmigung) sind für den Erwerber verbindlich und werden von Ihnen anerkannt.

Änderungen der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände sind möglich, soweit sie aus gestalterischen und technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung erforderlich werden. Die Vorgegebene Qualität bleibt hiervon unberührt.

**23. Sonstiges:****23.1 Rauchmelder**

Die notwendigen Rauchmelder für die Wohnungen sind im Kaufpreis nicht enthalten und müssen von den Käufern, nach Vorgabe im Bauschein, eingebaut werden.

Die notwendigen Rauchmelder für das Allgemeingut werden von dem Bauträger eingebaut (Einzelrauchmelder ohne Vernetzung).

**23.2. EnEv:**

Die Planung und Ausführung wird nach der zurzeit geltenden EnEv durchgeführt.



### **23.3 Lüftung**

Lüftung im Kellergeschoss für den Waschraum

### **24. Tiefgarage**

Eine Tiefgarage mit ca. 20 bis 23 Stellplätzen wird errichtet.

Die Stellplätze außen und in der Tiefgarage werden den Wohnungen zugeordnet. Die Anzahl richtet sich primär nach den Auflagen der Baugenehmigung und dann dem Kaufvertrag.



Ein Gittertor mit Ampelschaltung wird eingebaut.

Das Gittertor mit elektrischem Antrieb ist von außen mit Schlüsselschalter und von innen über Zugschalter zu öffnen.

Der Boden der Tiefgarage wird nach Angabe des Bauträgers ausgeführt, z. B. Beschichtung.

Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt mit Bewegungsmelder

Die Stellplätze in der Tiefgarage erhalten einen Elektroanschluss für eine Normalstation (Station im Kaufpreis nicht enthalten) für ein Elektroauto.

Die Leitung wird auf den zugehörigen Sonderzähler aufgelegt.

### **25. Waschraum**

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen- und einen Trockneranschluss übereinander. Die Zuordnung obliegt dem Bauträger.

### **26. Zisterne**

Es wird keine Zisterne eingebaut.