

# **WOHNANLAGE BÄUMENHEIM „Hauptstraße 3+5“ BAUBESCHREIBUNG EFFIZIENZHAUS 55**

## **1. Erd-, Mauer- und Betonarbeiten**

Das Grundstück wird unter Berücksichtigung der behördlichen Auflagen gerodet, vorhandener Mutterboden wird abgeschoben. Mutterboden und Aushubmaterial werden, soweit möglich, auf dem Grundstück gelagert. Überschüssiges Material wird abgefahren. Nachdem der Keller fertig gestellt ist, wird der Arbeitsraum mit dem verwendbaren Aushubmaterial aufgefüllt.

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Gemäß den VDE-Vorschriften wird in das Fundament ein Fundamentanker eingelegt.

Die Kellerumfassungswände werden in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Ein Fugenband, im Bereich aufgehender Kellerumfassung/Bodenplatte, wird eingebracht. Die Kelleraußenwände erhalten eine Wärmedämmung.

Die lichte Höhe des Kellers beträgt ca. 2,30 m.

Die Kunststoff-Kellerfenster, ca. 80 x 60 cm, erhalten - soweit erforderlich - Lichtschächte mit Steckmetall-Rosten, die gegen Abheben gesichert sind. Vor dem Hauseingang wird ein Podest, falls planlich angegeben, mit Stufen zur Aufnahme eines Steinbelages betoniert.

Die Außenwände der Wohngeschosse werden mit 42,5 cm starken, wärme- und schalldämmenden, porosierten Ziegeln gemauert, bzw. mit Dünnbettmörtel geklebt. Die Innenwände der Wohngeschosse werden aus Hochlochziegeln gemauert. Stärken nach Planangabe bzw. nach statischen Erfordernissen. Die Wohnungstrennwände werden zur Erhöhung der Schalldämmung betoniert bzw. in Ziegelmauerwerk oder in Kalksandstein mit 1,8 Rohdichte gemauert.

Ausführung des Heizungskamins, soweit erforderlich, einzügig mit Lüftung als Isolierkamin.

Die Fassade erhält einen mehrlagigen Putz. Die letzte Lage ist farbig ausgeführt, mit feiner Struktur. Der Haussockel wird mit Zementmörtel fein verrieben, um den Spritzwasserschutz

zu gewährleisten. Die Innenwände und Decken der Wohngeschosse werden mit einem mineralischen Innenputz, mit feinkörniger Struktur, ausgeführt.

## **2. Tiefgarage**

Die Tiefgarage wird in Betonbauweise erstellt und bleibt in schalungsgrauem Sichtbeton. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine einspurige Rampe mit einem Roll- oder Kipptor aus Metall, bedienbar über einen Handsender je Stellplatz sowie Schlüsselschalter und Zugschnur. Die Schleusen zu den Kellern sind mit feuerhemmenden Türen ausgestattet.

Die natürliche Be- und Entlüftung erfolgt über Zuluftschächte sowie über das luftdurchlässige Tiefgaragentor.

### **3. Zimmererarbeiten**

Der Dachstuhl wird aus imprägniertem Nadelholz, zimmermannsmäßig nach statischen Erfordernissen, errichtet. Alle außenseitigen, sichtbaren Holzteile des Dachstuhles erhalten eine gehobelte Oberfläche. Die Untersichtschalung am Traufen- und Giebelüberstand besteht aus gehobelten Nut- und Federbrettern in Fichte. Die restliche Dachfläche erhält eine Aufdachdämmung gemäß der Energieberechnung.

### **4. Dachdecker- und Spenglerarbeiten**

Für die Dacheindeckung kommt eine Pfannendeckung (Heidelberger, Braas oder gleichwertig), in der Farbe Anthrazit oder Dunkelrot mit vergüteter Oberfläche zur Ausführung.

Alle Spenglerarbeiten wie Regenfallrohre, Dachrinne, Traufbleche, Ortgänge, Gauben usw. werden in Titan Zink ausgeführt, wobei die Fallrohre bis auf Sockelhöhe geführt werden.

### **5. Fenster und Türen**

Alle Fenster und Fenstertüren werden von einem führenden Hersteller („Gaulhofer“, Internorm oder gleichwertig) in Kunststoffausführung - Farbe nach Wahl des Bauherren – eingebaut und erhalten Markenbeschläge („ROTO“ oder gleichwertig) für Einhandbedienung mit innen liegendem Getriebe.

Sowohl Rahmen als auch Flügel sind mindestens mit einem Fünf-Kammer-System ausgestattet.

Die Verglasung besteht aus hochwertigem Drei-Scheiben-Isolierglas.

Badezimmer- oder WC-Fenster sowie Fenster im Bereich der Laubengänge werden auf Wunsch in Satinoglas ausgeführt.

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium.  
Diese werden im Farbton weiß oder silber ausgeführt.

Die Haustüren und die Wohnungseingangstüren in den Laubengängen werden aus hochwertigem Aluminium, Typ Hörmann „Thermo Pro“ oder gleichwertig ausgeführt.

Türenaufbau mit Drei-Kammer-System mit dauerelastischer Dichtung und Sicherheitsrosette außen.

Die Innentüren in den Wohngeschossen werden als Röhrenspankonstruktion (Typ Herholz ZF oder gleichwertig) mit umlaufender Gummidichtung und Rundkante eingebaut.

Gewählt werden können die Ausführungen „Buche“ – „Ahorn“ – „Esche weiß deckend“ oder „Uni weiß“.

Drückergarnituren: Fabrikat „HOPPE“ – „VERONA BB“ mit Rosette F1 oder gleichwertig.

Im Kellergeschoss erfolgt der Einbau von Kunststofftüren in hellem Farbton mit handelsüblichen Beschlägen. Die Kellerabteile erhalten wahlweise Systemtüren feuerverzinkt (z. B. Käuferle UTS Typ S).

## **6. Sanitärinstallation**

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände werden in weiß ausgeführt. Die Armaturen werden als Einhebelmischbatterie verchromt, deutsches Fabrikat eingebaut.

### **Bad + WC**

1 Acrylkörperwanne, Größe 170 x 70 cm bzw. 160 x 75 cm bei 1-Zimmer-wohnungen, incl. Excenterwannengarnitur für Ab- und Überlauf verchromt, Einhand-Unterputz-Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat „GROHE“ – oder gleichwertig – verchromter Brauseschlauch, „REGULA“-Handbrause mit Halter.

Porzellan-Waschtische, Serie „OSTIA“, Größe 600 x 400 mm, mit einer Waschtisch-Einhandbatterie, Fabrikat „GROHE“ – oder gleichwertig – mit Zugknopfgarnitur für Excenterablauf und Porzellanablage, sowie Kristallspiegel Durchmesser 60 cm, 2-teiliger Handtuchhalter, sowie Seifenschale mit herausnehmbarer Seifenmulde.

Porzellan-Hänge-WC mit tief hängendem Unterspülkasten, Fabrikat „CEBERIT“, sowie „SANIBEL“-WC-Sitz mit Deckel und verchromtem Papierhalter.

Eine vorgesehene Dusche als Acrylflachwanne oder bodengleiches Element mit Fliesenbelag, Einhand-Aufputz-Brausebatterie, Fabrikat „GROHE“ – oder gleichwertig – mit verchromtem Brauseschlauch, einer „REGULA“-Handbrause, sowie einer UNIKA-Verstellstange mit Gelenkstück. Alle Duschen und die Badewannen in den Zweiraumwohnungen erhalten eine Abtrennung, bzw. Kabine aus Echtglas.

### **Küche / Kochnischen**

Warm- und Kaltwasserleitungen mit Eckventilen und Ablaufleitungen für die vom Käufer einzubauende Küche und Geschirrspüler.

### **Gartenwasseranschlüsse**

Die Erdgeschoßwohnungen und der Gemeinschaftsbereich erhalten an geeigneter Fläche einen Außenwasseranschluss.

### **Keller**

Das komplette Rohrnetz wird aus Edelstahl oder System Geberit-Maple oder gleichwertig montiert. Die wärmeleitenden Rohre werden im Keller, gemäß der Wärmeschutzverordnung, isoliert.

Die Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoff werden, gemäß der Schallschutzverordnung verlegt und im Keller werden an geeigneter Stelle Reinigungsöffnungen vorgesehen. Die Waschküche erhält ein Stahlausgussbecken mit

Wandbatterie und Schwenkarm, sowie Anschlüsse für die Waschmaschine, wobei jeder Waschmaschinenplatz eine separate Kaltwasseruhr erhält.

Jede Wohnung erhält an zentraler Stelle Hauptabsperrentile und Wasserzähler für Warm- und Kaltwasser.

## **Lüftung**

Alle Wohnungen erhalten eine Be- und Entlüftung oder je nach Lüftungskonzept eine bedarfsgeförderte Abluftanlage. Die innen liegenden Bäder und WC's werden mit Einzelraumlüftern mechanisch entlüftet. Die Schaltung erfolgt über den Lichtschalter.

## **7. Heizung und Warmwasserversorgung**

Hybrid-Anlage (Fabrikat Weishaupt oder gleichwertig) bestehend aus einer Luftwärmepumpe die ca. 80% der gesamten Energie abdeckt und einem Gasbrennwertgerät zur Spitzenlastabdeckung inkl. Witterungsgeführter Regelung.

Wärmepumpe als Außenaufstellung, Geräusche optimiert, mit Smart Grid-Regelung für die Möglichkeit zur Ansteuerung einer Photovoltaikanlage.

Gasbrennwertgerät mit Scot-Elektrode und Premix-Flächenbrenner für optimale Verbrennung und Wirkungsgrad bis 110,3%

Pufferspeicher für längere Laufzeiten der Wärmeerzeuger und Frischwassersystem für hygienisch sicheres Trinkwasser.

Die Wohngeschosse erhalten eine Niedertemperaturfußbodenheizung, einschließlich der erforderlichen Einzelraumthermostate.

Das Bad erhält zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Freiliegende Rohre im Keller werden wärmegeklämmt.

Alle Wohnungen erhalten Durchflusswärmehähler auf Mietbasis.

## **8. Elektroinstallation**

Jede Wohnung wird mit separaten Stromkreisen und Sicherungskästen ausgestattet. Es wird eine auf Putz liegende Wandstation für die Gegensprechanlage zur Haustür, eine Klingelanlage und ein elektrischer Türöffner eingebaut.

Die genaue Anzahl der Elektroausstattung entnehmen Sie bitte der nachstehenden Einzelaufstellung:

### **Wohnen**

2 Lichtanschlüsse  
1 Serienschalter  
7 Steckdosen  
1 TV-Anschluss mit Kabel und Leerdose

### **Essen**

1 Lichtanschluss  
1 Universalschalter

3 Steckdosen  
1 Tel. Anschluss mit Kabel und Leerdose

### **Flur – Treppe**

1 Lichtanschluss  
2 Wechselschalter

### **Küche**

1 Lichtanschluss  
1 Lichtanschluss über Steckdose schaltbar  
1 Serienschalter  
7 Steckdosen  
1 E-Herdanschluss  
1 Anschluss für Geschirrspüler

### **Windfang – Garderobe**

3 Lichtanschlüsse  
2 Wechselschalter  
1 Universalschalter  
1 Steckdose

### **WC - Speis - Abstellraum**

1 Lichtanschluss  
1 Universalschalter  
1 Steckdose

### **Terrasse – Balkon**

1 Lichtanschluss  
1 Steckdose – abschaltbar  
1 Serienschalter

### **Eingang**

1 Lichtanschluss  
2 Wechselschalter  
1 Haussprechanlage

### **Elternschlafzimmer**

1 Lichtanschluss  
1 Universalschalter  
5 Steckdosen  
1 TV-Anschluss Leerrohr

## **Kind – Gäste – und Arbeitszimmer**

1 Lichtanschluss  
1 Universalschalter  
5 Steckdosen  
1 TV-Anschluss mit Kabel und Leerdose  
1 Telefon- oder EDV-Anschluss mit Leerrohr

## **Bad**

2 Lichtanschlüsse  
1 Serienschalter  
2 Steckdosen

## **Flur**

1 Lichtanschluss  
2 Wechselschalter  
1 Kreuzschalter

## **Dachraum – Treppe**

1 Leerrohr – Zuleitung Dachraum  
1 Lichtanschluss Treppe  
2 Wechselschalter

## **Garage**

1 Lichtanschluss  
1 Universalschalter  
1 Steckdose

## **Abstellraum**

1 Lichtanschluss mit Ausschaltung  
1 Steckdose

Alle Wohn- und Schlafräume, sowie Küchen und Bäder mit Fußbodenheizung erhalten Einzelraumthermostate.

Montage von Rauchmeldern gemäß Vorschrift.

Die Wohnraumfenster der Penthouse Wohnungen im 2. OG erhalten Rollläden mit elektrischem Betrieb.

Die Penthouse Wohnungen erhalten je 10 zusätzliche Steckdosen

Terrassen und Balkone erhalten eine von innen ausschaltbare Steckdose und einen Lichtauslass. Das Treppenhaus erhält die erforderlichen Leuchten in den Geschossen mit Schalter und Zeituhr. Kellerräume erhalten eine Doppelsteckdose. Neben der Haustüre wird eine Außenleuchte installiert. Für Rundfunk und Fernsehempfang wird eine SAT-Antennen-Gemeinschaftsanlage montiert.

Die Elektroinstallation wird in Rohrleitung ausgeführt.

## 9. Natursteinarbeiten

Alle Innenfensterbänke der Wohngeschosse werden in dunklem Granit ausgeführt. Die Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppen mit den dazugehörigen Zwischenpodesten erhalten einen Belag aus Jura-Marmor oder wie vor beschrieben.

## 10. Estricharbeiten

Den Unterboden für den Bodenbelag bildet in allen Wohngeschossen ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschaldämmung nach DIN. Der Unterboden in den Kellerräumen wird mit Estrich geglättet.

## 11. Fliesenarbeiten

Verlegt werden Wand- und Bodenfliesen in der Größe 15 x 15 cm oder 10 x 20 cm bzw. nach Wahl.

### Küche

An der vom Käufer zu bestimmenden Installationswand wird eine Fläche von 4 Reihen hoch und 20 Reihen lang mit Wandfliesen vorgesehen. Der Küchenboden wird ebenfalls gefliest.

### Sanitärräume

Das Bad erhält eine raumhohe Verfliesung der Wände, sowie die Verfliesung des Bodens. Das WC wird ca. 110 cm hoch gefliest. Im Festpreis sind Fliesen zu einem Materialausstellungspreis von € 35,- pro m<sup>2</sup>, incl. MwSt., des Fliesenfachhandels, sowie eine weiße oder graue Verfugung enthalten.

### Balkone und Dachterrassen

Die Balkone, die Dachterrassen und die Laubengänge erhalten einen Belag aus frostsicheren Fliesen, Betonsteinen oder Granit Materialpreis von € 35,- inkl. MwSt pro m<sup>2</sup> Dauerelastische Fugen werden nach Erfordernis im Farbton „Altweiß“ ausgeführt.

## 12. Schlosserarbeiten

Die Stahlbetontreppen erhalten ein handwerklich gefertigtes Treppengeländer aus Stahl mit senkrechter Ausfachung und Handlauf aus Edelstahl. Im Hauseingangsbereich wird eine Briefkastenanlage erstellt.

Alle Schlosserarbeiten im Außenbereich (Balkongeländer, Laubengänge etc.) werden in Edelstahl oder auf der Westseite kombiniert mit Milchglas ausgeführt.

Die Kellerabteile erhalten teilweise Abtrennungen aus feuerverzinkten Trennsystemwänden (z. B. Käuferle UTS Typ S).

## 13. Anstricharbeiten

Wände und Decken der Kellerräume werden deckend weiß gestrichen. Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen erhalten einen hellen, wischbeständigen mineralischen Anstrich. Alle sichtbaren Holzteile des Dachstuhles bzw. die Holzverschalung werden mit farbiger Holzschutzlasur eingelassen.

Der Sockel erhält einen getönten Anstrich,

Der Außenputz der Fassade erhält einen Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers.

#### **14. Rollläden**

Alle Wohnraumfenster erhalten Kunststoffrollläden mit raumseitiger Gurtbedienung, Zuggurten und Rollladenführungsschienen für besseres Laufverhalten und Geräuschminderung.

Zur Ausführung kommen ausschließlich raumseitig geschlossene, fugenlose Rolllädenkästen der Fa. Beck u. Heun, oder Joscha mit Zulassung nach der neuen Energieeinsparverordnung.

WC's und Dachflächenfenster erhalten keine Rollos. Evtl. vorgesehene Gauben erhalten Außenrolllos.

Die Wohnraumfenster der Penthouse Wohnungen im 2. OG erhalten Rollläden mit elektrischem Betrieb.

#### **15. Bodenbeläge**

Alle Wohnräume in den Geschossen können wahlweise mit Laminat, Vinyl oder Korkboden belegt werden. Der Richtpreis für Material und Verlegung beträgt € 50,-- pro m<sup>2</sup>, incl. MwSt. Sockelleisten werden in Teppich oder Holz ausgeführt.

#### **16. Architektur- und Ingenieurleistungen**

Die Planungsleistungen für die Werk- und Detailplanung erfolgen auf Grundlage der gültigen technischen Vorschriften durch unseren beauftragten Architekten.

Die Erstellung des Wärmeschutznachweises erfolgt auf Grundlage der Energieeinsparverordnung EnEV in gültiger Fassung. Mit Übergabe des Gebäudes erhalten Sie unsererseits den Energiepass ausgehändigt.

Erstellung der Schal- und Bewehrungspläne auf Grundlage der statischen Berechnungen unseres beauftragten Ingenieurbüros.

#### **17. Aufzug**

Die Aufzugsanlage vom Keller bis zum 2. Obergeschoss wird rollstuhlgerecht ausgeführt. Kabine in Edelstahlausführung mit indirekter Beleuchtung.

#### **18. Hausanschlüsse**

Die Anschlüsse an Strom- und Wasserleitungen, sowie an den Kanal werden ausgeführt. Sieht die Planung eine Gasheizung vor, dann erfolgt auch der Anschluss an die Gasleitung.

#### **19. Außenanlagen**

Zufahrten und Zuwege werden mit buntem Betonsteinpflaster, oder Asphalt belegt. Die verbleibenden Flächen erhalten einen Humusbelag in einer Stärke von ca. 20 cm, in verdichtetem Zustand. Im Plan ausgewiesene Terrassenflächen erhalten einen Plattenbelag auf einer vorgesehenen Betonplatte verlegt.

Müllboxaufstellung, gemäß Plan und behördlicher Auflage. Bepflanzung und Rasensaat innerhalb der Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen, gemäß



Freiflächengestaltungsplan. Baumpflanzung, gemäß Bauplan. Baumart, gemäß behördlicher Vorgabe.

## **20. Stellplätze**

Zu jeder Wohnung werden Tiefgaragen, oder oberirdische PKW-Stellplätze erstellt.

## **21. Käuferleistungen**

Telefonanschluss und Feinreinigung sowie Energieverbrauch nach Einbau der Zähler gehen zu Lasten des Käufers.

## **22. Änderungen**

Bei der Werkplanbesprechung – vor Baubeginn – erhält der Bauherr Gelegenheit, individuelle Wünsche und Ergänzungen mit der Firma Wohnpark Neue Mitte GmbH & Co. KG zu vereinbaren.

In den Bauplänen und Prospektplänen eingezeichnete Möbel und Gegenstände, die nicht in der Baubeschreibung ausgeführt sind, gehören nicht zum Leistungsumfang.

## **23. Gewährleistung und Wartung**

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) – 5 Jahre – und nach dem notariellen Kaufvertrag. Risse in Bauteilen, Putzen und dauerelastischen Fugen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaft der Bauteile (wie Kriechen, Schwinden und Setzen) entstehen, sind kein Gewährleistungsmangel. Für Anlageteile und Geräte, die innerhalb der Gewährleistungen dem natürlichen Verschleiß unterliegen, gilt folgendes:

Heizung: 5 Jahre Gewährleistung für Funktionen der Anlage; 1 Jahr auf bewegliche Teile, wie Pumpenanlage, Thermostate und Ventile und andere Verschleißteile.

Sanitär: Wie vor 1 Jahr Gewährleistung auf deren Aggregate.

Garagentor: 1 Jahr

Elektroinstallation: 5 Jahre für fest installierte Teile; 1 Jahr auf bewegliche Teile wie Relais, Zähler, Klingeltasten etc. ½ Jahr für Beleuchtungsmaterial.