

Wohnen am Kylltal

**Neubau von drei Wohngebäuden mit jeweils 8 Wohnungen und
gemeinsamer Tiefgarage**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Projektentwicklung



Industriestraße 7; 54518 Binsfeld

Vertrieb



Bedastraße 11; 54634 Bitburg

Vorbemerkungen

Grundlage der folgenden Bau- und Leistungsbeschreibung sind die vorhandenen Pläne im Maßstab 1:100. Maßgebend für die Ausführung sind zusätzlich zu dieser Bau- und Leistungsbeschreibung die individuellen Vertragsentwurfszeichnungen/Pläne, sowie das entsprechende Preisangebot. Optionale Leistungen müssen in einem zusätzlichen Preisangebot dem Kaufvertrag beigelegt werden, wenn Sie Bestandteil der Ausführung sein sollen.

Unsere Leistungen umfassen die schlüsselfertige Erstellung des Objektes gemäß der nachfolgenden Baubeschreibung, die gesamten Architekten- und Ingenieurleistungen sowie die Genehmigungsplanung.

Es gilt zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die Anforderung der gültigen EnEV der Energieeinspar- und Wärmeschutzverordnung. Die Bemusterung erfolgt dabei bei ausgesuchten Handwerksbetrieben unseres Vertrauens. Sollten die beschriebenen Standardmaterialien, Ausstattungen und Leistungen z.B. wegen Kollektionsänderungen, geänderte Bautechniken oder Vorschriften nicht mehr verfügbar bzw. aktuell sein, werden diese mindestens gleichwertig ersetzt. Die hier dargestellten Abbildungen können daher abweichen.

Sofern keine expliziten Mengenangaben gemacht werden, ergeben sich diese aus den Plänen. Alle Wertangaben für z.B. Fliesen, Türen usw. beinhalten die derzeit gültige gesetzliche Mehrwertsteuer von 19%.

Änderungen und Vorgaben durch Behörden und Statiker müssen bei der endgültigen Ausführung berücksichtigt werden. Die Planungsunterlagen werden dementsprechend angepasst. Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahlbewehrung sowie Beton- und Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Erfordernissen und nach den Bestimmungen des Brand- und Schallschutzes sowie der für den Bauantrag gültigen Energieeinsparverordnung ausgeführt – mindestens aber nach anerkannten Regeln der Technik.

Alle Maßangaben sind als "Circa-Maße" zu verstehen. Es gelten die "Maßtoleranzen im Hochbau" nach DIN 18202. Alle Preise verstehen sich als Brutto-Preise. Die gültige EnEV entspricht der aktuellsten Fassung zum Zeitpunkt, an dem der Bauantrag bei der Baubehörde eingereicht wird.

Diese Baubeschreibung wird als Bestandteil des Auftrages anerkannt.

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Neubau eines Wohnparks mit insgesamt 24 attraktiven Eigentumswohnungen.

Das Grundstück liegt im Stadtgebiet von Speicher zwischen Bahnhofstraße und dem Kylltal. Die zentrumsnahe Lage verbindet hohe Wohnqualität mit attraktiver Umgebung.

Die Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und auch das Kylltal als Erholungsgebiet sind fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz sowie der öffentliche Nahverkehr (Bus und Bahn) sind ausgezeichnet.

Die Wohngebäude bestechen durch Ihre moderne aber auch zeitlose Architektur.

Pro Gebäude wird jeweils eine Wohnung gemäß §51, Abs. 1, LBauO 2015, barrierefrei und rollstuhlgerecht hergestellt.

Alle 24 Wohnungen in den jeweiligen Etagen der drei Gebäude sind barrierefrei über rollstuhlgerechte Aufzugsanlagen sowie zusätzlich über Geschoss-treppen zu erreichen. Sie verfügen über großzügige und ebenfalls barrierefrei zu erreichende Balkone oder Terrassen.

In den Untergeschossen befinden sich jeweils die den Wohnungen zugehörigen Kellerräume, insgesamt 34 Stellplätze sowie Räume für die zentrale Haustechnik.

Bauweise:

Die Gebäude werden nach traditioneller und massiver Bauweise im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 EE, Energieeffizienzklasse A gemäß dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Energiezentrale nach neuestem Stand als Wärmepumpenanlagen errichtet.

Die Warmwasserbereitung in den Wohnungen erfolgt dezentral mittels Durchlauferhitzer.

Alle Wohnungen werden mit Niedertemperatur-Fußbodenheizung sowie dezentraler Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung nach Vorgaben des Bauträgers ausgestattet.

Für die Gebäude werden Energieausweise erstellt. Die technische Gebäudeplanung sowie die Ausführungs- und Detailplanungen werden durch erfahrene und anerkannte Fachbüros und Fachingenieure durchgeführt.

Hinweis

Da die Ausarbeitung des Projektes in der endgültigen Form noch nicht abgeschlossen ist, sind ggf. Änderungen der Planung und der Technik möglich. Grundlage der Ausarbeitung sind die Entwurfspläne des Projektes, sowie die zurzeit gültige Fassung des Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Des Weiteren ist beabsichtigt mit dem Baubeginn auf die Neuregelungen möglicher KfW Zuschüsse zu warten.

Funktionale Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Rohbauarbeiten

Erdarbeiten: Erforderliche Erdarbeiten der Baugrube und Grundleitungen im Gebäude herstellen, überschüssige Erdmassen abfahren, evtl. geeignete Erdmassen seitlich lagern und als Füllmaterial in Arbeitsräume wieder einbauen bzw. nach Erfordernis mit Schotter verfüllen.

Mauer-, Betonarbeiten: Fundamente bzw. waagerechte Bodenplatte nach geprüften statischen Erfordernissen und entsprechend Bodengutachten in Stahlbeton.
Fundamentierung mit Anschlussfahnen an erforderlicher Stelle. Evtl. erforderliche Kellerfenster mit Lüftungsgittereinsätzen sowie Lichtschächten aus Kunststoff mit Gitterrosten verzinkt laut Planung im Kellergeschoss.
Erdberührte Wände, soweit erforderlich, mit Abdichtung gemäß DIN 18533, und/oder, falls erforderlich, als WU-Beton (Wasserundurchlässiger Beton). Wärmedämm- und sonstige Schutzmaßnahmen gemäß technischen Anforderungen. Genaue Festlegung durch den Bauträger.
Grundleitungen im KG in PVC-Rohren in den erforderlichen Dimensionen, mit allen Formstücken verlegt für die Abwässer, angeschlossen an die öffentliche Entwässerung, entsprechend den behördlichen Bestimmungen und Erfordernissen.
Kontrollschacht mit Reinigungsrohr, und nach Erfordernis eine Rückstauklappe im Keller oder vor dem Gebäude im Außenschacht.
Einbau gemäß Entscheidung des Bauträgers
Außenwände in Stahlbeton, bzw. soweit erforderlich in gemauerter Ausführung, entsprechend Statik und Planung.
Wände ab EG mit Wärmedämmverbundsystem jeweils nach Angabe Statik und Wärmeschutznachweis.
Tragende Wände sowie Wohnungstrennwände in den einzelnen Wohngeschossen in gemauerter Ausführung oder Stahlbeton gemäß der berechneten Statik und Ausführungsplanung.
Nichttragende Innenwände nach Vorgaben des Statikers gemauert oder als Trockenbauwände, doppelt beplankt mit innenliegender Wärme- und Schalldämmung.
Lichte Raumhöhen in Wohnräumen EG ca. 2,60 m, OG ca. 2,55 m und SG ca. 2,57 m von Oberkante Fertig-Fußboden bis Unterkante Fertig-Decke, außer in Räumen mit abgehängten Decken, wie Bäder, Diele u. Flur gem. Festlegung durch den Bauträger.

Kellertüren als Stahlblech-Türen mit Umfassungszargen und Standarddrückergarnituren. Brandschutz gemäß behördlicher Anforderung, in oberflächenfertiger Ausführung. Festlegung erfolgt durch den Bauträger

Die Kellerräume sind mit Stahlblechlamellenwänden ausgebildet. (Fabrikat Käuferle, Braun oder gleichwertig). Festlegung durch den Bauträger.

Geschossdecken über Keller-, Erd- und Obergeschoss aus Stahlbeton als Filigrandeckenplatten mit Aufbeton nach statischer Anforderung; mit glatter Unterseite. Alternativ: Ortbetondecken, als geschalte Decken nach Festlegung durch den Bauträger.

Aufzugschacht: Ausführung der Schachtwände in Stahlbeton, Wanddicke und Betongüte nach Angabe der statischen Berechnung.

Treppen: Die Treppenläufe der gemeinschaftlich genutzten Treppenhäuser werden vom Keller- bis zum Staffelgeschoss massiv in Stahlbeton ausgeführt.

Dach: Konstruktion der Dachgeschossdecke als Flachdach nach statischer Berechnung und Planung, Ausführung als Stahlbetondecke nach Festlegung durch den Statiker und den Bauträger mit entsprechendem Dachaufbau. Wärmedämmung als Gefälledämmung gem. Wärmeschutzberechnung; Deckenuntersicht malerfertig gespachtelt, gestrichen.

Dachdecker: Flachdacheindeckung als Foliendach mit Auflast, Fabrikat: Alwitra-Evalon Abdichtungsbahnen oder gleichwertig, inkl. aller Formteile und Zubehör. Attikaausbildung mit Mauerkronenabdeckung.

Dachterrassen: Schweißbahn als Dampfdruckausgleichsschicht, trittfeste Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis, Kunststoff-Dichtungsbahn. Oberbelag aus 40 x 40 x 2 cm Terrassenfliesen, Farbe Uni grau, rutschfest, auf Stelzlager oder im Splittbett verlegt, nach Mustervorlage des Bauträgers.

Im Sinne eines barrierefreien Zugangs zu den Terrassen und Balkonen wird, in Anlehnung an die DIN 18040 Teil 2, ein schwellenfreier Austritt mit einer max. Schwellenhöhe von 2 cm gewährleistet. Diese Art der Ausführung stellt eine Sonderkonstruktion dar, die in Abweichung zur DIN 18513 und den Fachdachrichtlinien ausgeführt wird.

Balkone: Balkone als Stahlbeton-Konstruktion. Untersichten in Sichtbeton; Größe entsprechend Planung. Geländer mit Glasfüllung oder Stahlstäben. Stahlteile feuerverzinkt bzw. verzinkt und lackiert.

(Belag und Hinweis auf barrierefreien Zugang wie zuvor)

Klempner: Innen liegende Entwässerungsleitungen in Kunststoff; außen liegende Entwässerungsfallrohre aus Zink, komplett mit allen Formstücken und Zubehör, verzinkte Standrohre bis Oberkante Sockel.

Technik

Heizung: Zentralheizung als energieeffiziente Wärmepumpenanlage mit einer witterungsgeführten Temperaturregelung. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Niedertemperatur Fußbodenheizungssystem in den Wohnungen. Das Rohrsystem besteht aus einem Aluminium Mehrschichtverbundrohr. Verlege-abstände entsprechend Heizflächen-Auslegung.

Fußbodenheizungsverteiler in den Wohnungen mit Durchflussmengen-Messgeräten und Unterputzverteilerschränken, fertig lackiert.

Die Erfassung der Verbrauchswerte erfolgt über individuell den einzelnen Wohnungen vorgeschaltete elektronische Wärmemengenzähler.

Lieferung und Einbau der Messeinrichtungen, funkgesteuert ablesbar (Fabrikat Techem, Ista, Brunata, o. glw.), wird vom Bauträger im Zuge der Baumaßnahme im Namen des/der Käufer koordiniert. Die Erstellung der Abrechnung, wird von der Hausverwaltung / Eigentümergemeinschaft an das entsprechende Fachunternehmen (Techem, Ista, Brunata, o. glw.) beauftragt. Die Geräte sind vom Wohnungseigentümer über die Hausverwaltung gesondert zu zahlen bzw. zu leasen o. zu mieten.

Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt bequem mittels Raumthermostat; Regler: Fabr. Merten, oder gleichwertig.

Warmwasserbereitung: Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral, separat in jeder einzelnen Wohnung.

Alle Wohnungen erhalten Durchlauferhitzer, bei denen nur die aktuelle benötigte Trinkwassermenge erwärmt wird.

Das Rohrsystem für die Warmwasserleitungen besteht aus Aluminium-Mehrschichtverbundrohr.

Eine Entkalkungsanlage wird nach Erfordernis und Festlegung des Bauträgers geplant.

Wohnraumlüftung: Jede Wohnung wird mit einem eigenständigen, dezentralen Raumlüftungssystem mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftversorgung erfolgt gefiltert mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von mind. 85% und ist in der Wohnung mit einem Mehrstufenschalter zu regeln.

Die Be- und Entlüftungen der Kellerräume im Untergeschoss und erfolgen als mechanische Lüftung nach Festlegungen des Bauträgers.

Photovoltaik:

Auf den Dächern der Gebäude werden jeweils Photovoltaikanlagen errichtet. Die Leistung wird gemäß EnEV-Nachweis ermittelt.

Über die Nutzung/Einspeisung des erzeugten Strom entscheidet die zu gründende Wohnungseigentümer-gemeinschaft (WEG).

Sanitär:

Die hochwertigen Sanitärobjekte der Bäder und Gäste-WCs sind in der Farbe Weiß vorgesehen. Der Umfang der Badausstattung ergibt sich aus dem Aufteilungsplan.

Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden von den Bauherren bemustert und festgelegt. Grundlage dieser Ausstattung ist die Produktserie CLIVIA von VIGOUR einschl. Armaturen. Sie gehören wie die Feininstallation zum Lieferumfang des AN. Die Rohinstallation ist ebenfalls im Gesamtpreis enthalten.

Bäder

1 bodengleiche Dusche aus Fliesen mit Edelstahlablauf

1 Brausebatterie mit Handbrause UP

1 Waschtischanlage aus Porzellan mit Mischbatterie

1 Wandklosett wandhängend, Unterputzspülkasten

Gäste WCs

1 Handwaschbecken aus Porzellan mit Mischbatterie

1 Wandklosett wandhängend, Unterputzspülkasten

Küchen

1 Kalt- Warmwasseranschluss; Abwasseranschluss

Sonstiges

1 Waschmaschinenanschluss KW

Produktbeispiele VIGOUR CLIVIA:



WC wandhängend



Waschtisch



Badewanne



Duschgarnitur



Duschrinne



Waschtischbatterie

Die Rohrleitungen für Warm- und Kaltwasser werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt. Freiliegende Rohrleitungen werden mit wärmeisoliertem Ummantelung gemäß EnEV ausgeführt. Badmöbel gehören nicht zum Leistungsumfang des AN.

- Küchen:** Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine bestehend aus:
Einem Kaltwasser-Doppelanschluss für Spüle und Spülmaschine, einem Warmwasser- und einem Abwasseranschluss für die Spüle.
Der Abwasseranschluss der Spülmaschine erfolgt durch den Küchenlieferanten des Käufers am Geruchverschluss der Spüle.
Der Dunstabzug der Küche muss aus Gründen des Energiestandards KfW 40 EE vom Küchenlieferanten des Käufers als Umlufthaube ausgeführt werden, ein entsprechender Stromanschluss wird vorgesehen.
Ausführung sämtlicher Installationen/Anschlussvorrichtungen für Küchenausstattung nach Standard-Festlegung des Bauträgers oder nach Vorlage einer qualifizierten Küchenplanung durch den Käufer.
Die Montage der Küchen und evtl. notwendige Verkleidungen und Verkofferungen an begrenzende Bauteile erfolgt käuferseitig, bzw. durch dessen Küchenlieferanten.
- Waschen/Trocknen:** Ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung im Bad oder Hauswirtschaftsraum mit Kaltwasser, sowie jeweils eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner im Bad oder Hauswirtschaftsraum.
- Wasserverbrauch:** In jeder Wohnung wird zur Kostenermittlung der Verbrauch für Trinkwasser separat erfasst.
Lieferung und Einbau der Messeinrichtungen, funkgesteuert ablesbar (Fabrikat Techem, Ista, Brunata, o. glw.), wird vom Bauträger im Zuge der Baumaßnahme im Namen des/der Käufer koordiniert. Die Erstellung der Abrechnung, wird von der Hausverwaltung / Eigentümergemeinschaft an das entsprechende Fachunternehmen (Techem, Ista, Brunata, o. glw.) beauftragt. Die Geräte sind vom Wohnungseigentümer über die Hausverwaltung gesondert zu zahlen bzw. zu leasen o. zu mieten.
Die Erfassung der Verbrauchswerte erfolgt über individuell den einzelnen Wohnungen vorgeschaltete elektronische Zähler für Kalt- und Warmwasser.
- E-Mobilität:** Zu den Stellplätzen in der Tiefgarage wird für jede Wohnung jeweils eine Zuleitung für eine sogenannte Wallbox (Ladestation E-Mobile) verlegt. Eine Wallbox ist nicht enthalten und muss vom Käufer selbst beantragt und erworben werden. Die Montage und Inbetriebnahme muss ebenfalls von Seiten des Käufers erfolgen.
- Elektroinstallation:** Ausführung gemäß VDE-Vorschrift. Die Verlegung und Ausstattung erfolgt nach DIN 18015 Teil 2. Elektroleistungen in NYM Kabel. Hauptverteilung und Zählerkasten werden in

Hausanschlussraum untergebracht, jede Wohnung erhält eine Unterverteilung und einen elektrischen Türöffner, Klingel, Türsprechanlage. Weiter erhält jede Wohnung eine eigene Zähleranlage, sowie eine separate Medienversorgung. Alle Leitungen in den Wohnräumen werden in Kabelleitung unter Putz ausgeführt. Die Zuleitung erfolgt über den Kabelanschluss im Technikraum Kellergeschoss.

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt mit dem Schalterprogramm M-Smart von Merten installiert:



Dielen

- 1 Wechselschaltung mit 2 x Deckenauslass
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Sprechanlage

Schlafzimmer

- 1 Kreuzschaltung mit 1 Deckenauslass
- 3 Schaltstellen
- 5 Schukosteckdosen
- 1 EDV - Dose
- 1 Fernsehdose
- 1 Raumthermostat
- 1 Rollladenanschluss inkl. Schalter

Bäder

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter mit 1 Wandauslass
- 5 Schukosteckdosen
- 1 Raumthermostat

Gäste WCs

- 1 Kontrollschalter mit Deckenauslass
- 1 Ausschalter mit Wandauslass
- 1 Schukosteckdose
- 1 Raumthermostat

Abstellräume / HWR

- 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
- 2 Schukosteckdosen

Küchen

- 1 Wechselschalter mit Deckenauslass
- 1 Ausschalter mit Wandauslass (Arbeitsleuchten Küche)
- 1 Anschlussdose für Elektroherd Drehstrom
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Anschluss Spülmaschine
- 1 Anschluss Kühlschrank
- 1 Anschluss Dunstabzug (Umluft)

Wohnzimmer

- 1 Wechselschalter mit Deckenauslass
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Fernsehdose
- 1 Telefondose
- 1 EDV - Dose
- 1 Raumthermostat
- 1 Rollladenanschluss inkl. Schalter

Esszimmer

- 1 Wechselschalter mit Deckenauslass
- 1 Ausschalter mit Wandauslass (Außenleuchte)
- 1 Kontrollschalter inkl. Außensteckdose
- 4 Schukosteckdosen

Je Terrasse oder je Balkon:

- 1 Steckdose mit Deckel und Kontrollschalter im Wohnraum
- 1 Wand- oder Deckenbrennstelle, inkl. Balkonleuchte Opal-Glas-LED; Außenleuchte, Fa. RZB, Bega, o. glw. nach Wahl des Bauträgers, mit Kontrollschalter im Wohnraum.

1 Unterverteilung in jeder Wohneinheit. Hauptzählerschrank im KG Technikraum mit einem Stromzählerplatz pro Wohneinheit, mit einem weiteren Zähler für Allgemeinstrom, erforderliche Reserveplätze und Sicherungsautomaten, Stromkreise, Erdungen und Potentialausgleich.

Die Elektroinstallation im KG erfolgt „AUF PUTZ“. Je Kellerzelle wird eine Ausschaltung mit Deckenauslass inkl. Langfeldleuchte sowie eine Schukosteckdose installiert.

Sämtliche Lampen in den Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang des AN enthalten, jedoch sämtliche

Beleuchtungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Flure / Treppenhaus / Tiefgarage).

Allgemein

Treppenhaus:

Beleuchtung über Tastenschaltung oder Bewegungsmelder nach Anzahl der Geschosse/Erfordernis, Ausschaltung über Zeitschaltuhr, inkl. Opal-Glas-Leuchten, Fa. RZB, Bega oder gleichwertig.

Heizung / Technik:

1 Schalter mit Langfeldleuchte

3 Steckdosen

Notwendige Anschlüsse der Heizungsanlagen und sonstiger technischer Komponenten.

Haupteingang:

Opal-Glas-LED-Außenleuchte (Fabr. RZB, Bega oder gleichwertig) mit Bewegungsmelder und Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen.

Die Beleuchtung in der Tiefgarage erfolgt mittels Bewegungsmelder 360°.

Entsprechende Beleuchtungskörper für die Garage laut Festlegung durch den Bauträger.

Hinweis:

Gemäß § 44 Abs. 8 Landesbauordnung Rheinland - Pfalz „müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchmelder haben. Die Rauchmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.“

Die entsprechende Anzahl von Rauchmeldern sowie alle übrigen Anforderungen des genehmigten Brandschutzkonzeptes sind nicht im Angebotspreis enthalten. Innerhalb der Wohnungen ist der Käufer dafür verantwortlich und in den Fluren und Treppenhäusern die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Garage: Die Be- und Entlüftung der offenen Garage im Gebäude 1 erfolgt durch natürliche Lüftung.

Aufzug: Aufzugs-Modell Schindler 3300 oder gleichwertig nach Entscheidung des Bauträgers als selbst tragende Konstruktion im Treppenhaus; Aufzugs-Geschossportale: Edelstahl.

Ausbau

Fenster/Fenstertüren: Ausführung in Kunststoffprofil der Marke Unilux, Kömmerling, Schüco, oder gleichwertig, als Dreh- oder Dreh-Kippelemente mit innen liegenden Stahlverstärkungen, 3-fach Isolierverglasung und hochwärme-dämmendem Randverbund

nach Wärmeschutznachweis; Fensterfarbe Weiß. Verdeckte Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge zur Bedienung.
Moderne Griffgarnituren nach Standardkollektion.

Rollladen: Fenster, Balkon - und Terrassentüren der einzelnen Wohnungen erhalten elektrische PVC-Rollläden in Rollladenführungsleisten, Farbe Grau oder Weiß. Abschlusschiene in Alu-grau; alternativ gegen Aufpreis elektrische Raffstores an der Außenfassade, entsprechend gestalterischen Vorgaben des planenden Architekten und Entscheidung des Bauträgers.

Haustür: Haustür- und Eingangsanlagen laut Planung und Mustervorlage durch den Bauträger als verstärkte Aluminium-Rahmen-türkonstruktion.
Die Türelemente sind mit elektrischem Türöffner, Selbstschließung sowie Stoßgriff und Halbdrückergarnitur, Zylinderschloss und Kältefeind ausgestattet.
Standardschließanlage; 3 Schlüssel pro Wohnung.

Garagentor: Die Einfahrt zur Tiefgarage wird mit einem Tiefgaragen-Rollgitter Tor (z.B. Hörmann TGT HG-L, oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers) inkl. elektrischen Antriebssystem mit leisem Torlauf verschlossen.

Innenputz: Wandputz in den Wohnungen, im Eingangsflur und im Treppenhaus als Maschinen-Gipsputz.
Nassräume in Wohnungen erhalten einen Kalkzementputz.
Die Fugen der Betondecken (Filigranplattendecken) werden glatt und eben verspachtelt (ausgenommen Decke im Keller-geschoss).
Decken und Wände der Kellerräume und Tiefgarage, erhalten keinen Putz. Die Fugen bei Beton-Plattendecken, Beton- und Wand-Elementen in Kellerräumen und Tiefgarage bleiben unbehandelt.

Deckenverkleidung: Abgehängte Decken in den Wohnungen unter der Rohdecke nach Erfordernis bzw. nach Festlegung durch den Bauträger aufgrund technischer Installationen an der Rohdecke in den Nasszellen, Diele, Hauswirtschaftsraum und ggf. Flure.
Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, auf Unterkonstruktion, malerfertig gespachtelt. Abhanghöhe ca. 20 cm, in Bädern und WCs für Abluftabsaugung. Wandanschlüsse der Gipskarton-Deckenbekleidung mittels Trennlage und Acrylversiegelung.
Alle sonstigen Deckenflächen werden Malerfertig gespachtelt.

Estrich: Alle Wohnräume in den Wohngeschossen erhalten schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung aus Polystyrol- Schaumplatten, gemäß Wärmeschutznachweis.

Estrich im Kellergeschoss als oberflächenfertiger Industrieestrich.

Fliesen Wand:

Wandbelag in Bädern und Gäste-WCs aus Fliesen, 1. Wahl, Feinsteinzeug oder Steingut glasiert, Villeroy Boch „HUDSON“, Farbe: white sand, sand, clay, volcano oder gleichwertig (Materialpreis 60,00 €/m² inkl. MwSt.); Standardformate der jeweiligen Serie (keine Schnittformate) bis maximal 60 x 30 cm, Dünnbettverlegung auf Kreuzfuge. Verfugung zementgrau, bzw. in Anlehnung an Fliesenfarbe (ausgenommen Sonderfarben) inkl. Kantenschutz-Abschluss-Schienen in Edelstahl.
Kreuzverband, ¼-Verband oder Diagonalverlegung sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Beläge etc. entsprechend Bemusterung und separatem Angebot.
Fliesenpiegel in den Küchen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können auf Wunsch separat angeboten werden.
In den Bädern werden umlaufend ca. 1,20 m hoch und im Duschbereich bis auf eine Höhe von ca. 2,10 m Wandfliesen verlegt.

Fliesen Boden:

Bodenbeläge in WCs und Nebenräumen und Wandbeläge in WCs und Duschen aus Fliesen, 1. Wahl, Feinsteinzeug oder Steingut glasiert, Villeroy Boch „HUDSON“, Farbe: white sand, sand, clay, volcano oder gleichwertig (Materialpreis 60,00 €/m² inkl. MwSt.); Standardformate der jeweiligen Serie (keine Schnittformate), Böden bis maximal 60 x 30 cm, in Dünnbettverlegung im wilden Verband. Verfugung zementgrau, bzw. in Anlehnung an Fliesenfarbe (ausgenommen Sonderfarben) inkl. Kantenschutz-Abschluss-Schienen in Edelstahl.
Kreuzverband, ¼-Verband oder Diagonalverlegung sowie Bordüren, Schnittformate, Dekore oder alternative Bodenbeläge etc. entsprechend Bemusterung und separatem Angebot.
Fliesensockel an Boden/Wandanschlüssen, Material aus geschnittener Bodenfliese.
Duschbereiche im Gefälle gefliest; Fliesen analog dem Standard-Bodenbelag mit entsprechenden Schnittkanten (Gefälleschnitt).

Treppen/Flure:

Haupteingangs- und Treppenflure, sowie die Treppen selbst, werden mit Fliesen oder Werkstein belegt, Sockel aus gleichem Material, nach Festlegung durch den Bauträger.

Fensterbänke:

Innenfensterbänke bis 2 cm stark, aus Werkstein, Naturstein bzw. nach Festlegung durch den Bauträger.

Außenfensterbänke aus Alu einbrennlackiert, Farbe nach Festlegung des Bauträgers, Tiefe entsprechend Außenwandaufbau.

Maler:

Wand- und Deckenflächen in den Wohnräumen mit Glattvliesapete, ca. 150g/m², Fa. Brillux „Rapidvlies 1525“ od. alternativ, Gewebvliesapete Brillux „Jute fein 2307“ oder gleichwertig. inkl. Dispersions-Farbanstrich mit heller bis mittlere Tönung (Farbgruppe 1-2).

Die Untersichten der Decken und Treppenläufe im Treppenhaus werden gespachtelt und gestrichen, Farbanstrich nach Festlegung des Bauträgers.

Die Wände der Treppenhäuser erhalten Glattvliesapete, ca. 150g/m², Fa. Brillux „Rapidvlies 1525“ o.glw., inkl. Anstrich. Alternativ Strukturanstriche oder Malertechniken nach Festlegung des Bauträgers.

In Technikräumen, Kellerräumen sowie in sonstigen untergeordneten Räumen erhalten Wände und Decken einen Deck-Farbanstrich ohne Putzuntergrund. Die Bodenflächen (Estrichflächen) erhalten einen staubbindenden Betonanstrich.

Türen:

Alle Wohnungsinnentüren d = 40 mm incl. Standard-Drückergarnitur Edelstahlbeschlag (400,- €/Stück incl. MWST), weiß mit Holzumfassungszargen.

Wohnungseingangstüren werden gemäß LBauO RLP mit Dreipunktverriegelung entsprechend dem Schallschutz und nach der entsprechenden Klimaklasse ausgeführt, inkl. Spion, Bodendichtung und in der Schließanlage integrierten Profilzylinder, Wechselgarnituren (innen Drücker, außen Knauf) Schallschutz Rw 42 dB nach DIN 4109 Schallschutzklasse SK3, Türstärke 43 mm, Abmessung: 101,0 x 2,13 m (Gesamtpreis 800,00 € brutto einschließlich Montage).

Türen im Kellergeschoss als Stahltüren mit Stahlzargen, Trennwandsystem im KG aus verzinkten Stahlprofilen.

Bodenbeläge:

Alle Wohn- und Schlafzimmer werden standardmäßig in Parket Eiche (max. 65,00 €/m² incl. MwSt.) oder alternativ Bodenbelag aus Vinyl , inkl. Fußleisten (weiß) ausgeführt sowie in den Bädern, Gäste-WCs, Abstellräumen und Küchen sind Bodenfliesen vorgesehen.

Außenputz:

Farbliche und architektonische Gestaltung sowie Struktur durch Festlegung des Bauträgers. Wärmedämmverbundsystem nach Wärmeschutznachweis mit Oberputz. Fabrikat Knauf, Marmorit, Sto, Brillux oder gleichwertig. Farbe und Struktur nach Festlegung durch den Bauträger.

Treppengeländer:

Stahl-Treppengeländer und Handläufe lt. Planung, grundiert und mit Anstrich. Alternativ in Edelstahl. Materialmuster und

Ausführungsart nach Festlegung des Bauträgers. Handlauf: Edelstahl.

Außengeländer: An Balkonen als Rohrgeländer mit Glasfüllungen, feuerverzinkt bzw. verzinkt und lackiert. Alternativ als Ganzglasgeländer. Material, Ausführungsart und Farbgebung nach Planung und Festlegung des Bauträgers bzw. des Architekten.

Schließanlage: Standardschließanlage; 3 Schlüssel pro Wohnung.

Briefkästen: Briefkastenanlagen im Eingangsbereich nach Festlegung des Bauträgers.

Grünflächen: Der Mutterboden wird nach Fertigstellung des Gebäudes planiert eingebaut inkl. Raseneinsaat. Die Bepflanzung der allgemeinen Pflanzflächen erfolgt durch den Bauträger. Sonstige Bepflanzungen („privates Grün“) erfolgen durch die Käufer / Eigentümergemeinschaft. Hierbei sind die Vorschriften und Auflagen aus der Baugenehmigung sowie die Angaben des planenden Architekten zu beachten.

Befestigte Flächen: Hauseingang je nach Erfordernis, ebenerdig oder mit Blockstufen, einschließlich Unterbau, sowie Einfassung mit Bordsteinen 100/25/6 cm. Terrassenbeläge mit Betonplatten; Terrassenfliesen oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers. Sonstige befestigte Flächen gepflastert und/oder als wassergebundene Decktragschicht.

Fläche für Müllboxen: Standort laut Planung und Festlegung durch den Bauträger.

Nebenleistungen

Baustrom/ Bauwasser: Baustellenstrom, Stromkasten u. Baustellenwasser während der Bauzeit sind enthalten.

Versorgungsanschlüsse: Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom Gebäude bis zum Straßenanschluss sind entsprechend den Vorgaben der Verbandsgemeindewerke, einschließlich der einmaligen Anschlussgebühren enthalten. Behördliche Gebühren für Baugenehmigung und Statikprüfung sind enthalten. Telefon: Hausanschluss an das Netz der Telekom sowie die Verkabelung zu den Medienverteilern der einzelnen Wohnungen ist enthalten.

TV: Satellitenanschluss nebst Satellitenschüssel einschließlich Verkabelung zu den Medienverteilern der einzelnen Wohnungen ist enthalten. Alternativ: Anschluss an das Netz von Vodafone/Kabel Deutschland sofern vorhanden. Ausführung nach Festlegung des Bauträgers.

Planung: Architekten-, Statik-, Technik- und Projektierungskosten des Bauträgers sowie Baugenehmigungspläne, Ausführungspläne im Maßstab 1:50, Entwässerungspläne, Energieausweis usw. sind enthalten.

Behördliche Einmessung: Die behördlich vorgeschriebene Erst-Einmessung des Baugrundstückes ist im Kaufpreis enthalten (erster Katasterplan 1: 500). Die Kosten der späteren End-Einmessung des Gebäudes, trägt die Eigentümergemeinschaft.

Versicherungen: Eine Bauwesenversicherung (Diebstahl u. Beschädigungen während der Bauzeit) ist durch den Bauträger abgeschlossen. Die Wohn- und Gebäudeversicherung, sowie die Haftpflichtversicherung werden durch den Bauträger abgeschlossen und nach Fertigstellung von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

Sonstiges

Eigenleistung: Eigenleistungen durch den Käufer sind nur im Innenausbau der Wohnung möglich. Hier können nur komplette Gewerke entfallen. Die Koordination ist zwingend mit dem Bauträger schriftlich abzustimmen. Durch den Bauträger wird keine Gewährleistung, Haftung oder Bauleitertätigkeit / Bauaufsicht für die Eigenleistung übernommen. Für die Gewerke Heizung, Sanitär, Elektro, Estrich und Innenputz sind auf Grund des Bauablaufes keine Eigenleistungen möglich.

Änderungen: Änderungs- und Ausstattungswünsche sowie Sonderleistungen des Käufers, abweichend von der jetzt vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind nur innerhalb der Wohnung und des Kellerraumes möglich. Sie sind in Bemusterungs-gesprächen mit dem Bauträger und deren Architekten schriftlich detailliert vor Baubeginn zu erarbeiten, festzulegen und abzurechnen. Auf sämtliche Zusatzleistungen durch Nachunternehmer erhebt der Bauträger eine Bauträgerumlage für Koordination der Architekten-/ Ingenieurleistungen sowie der Bauleitung. An Balkonen und/oder Terrassen sind auf Grund der Einhaltung einheitlichen Gesamtstruktur (architektonisches Konzept) keine Änderungen durch den Käufer möglich.

Urheberrecht: Alle Planungsunterlagen und sonstige Bauunterlagen, Entwürfe etc. sind geistiges Eigentum des planenden Architekten bzw. des Bauträgers. Der Käufer stimmt zu, dass seitens des Bauträgers Fotos vom Bauvorhaben zur Archivierung und für Werbezwecke benutzt, vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden.

Konstruktive Änderungen: Die Bauausführung erfolgt nach den Bau- und Ausführungsplänen.
Maßdifferenzen gegenüber den Bauantragsplänen, sofern sie ohne Qualitätseinbußen für das Gebäude sind, bleiben vorbehalten.
Alle Ausführungsdetails bleiben der sorgfältigen Gestaltung des Bauträgers und dem beauftragten Architekten vorbehalten; z. B. betreffend Außengestaltung, Dach, Außenanlagen, Geländer, Balkone etc.
Bezüglich Mustermaterial und Farben, sofern im Kaufvertrag nicht anders vereinbart, hat der Bauträger das alleinige Gestaltungsrecht.
Im Sinne der technischen Weiterentwicklung und Erfahrungen können jederzeit gestalterische oder konstruktive gleichwertige Änderungen notwendig und ausgeführt werden.
Dies trifft ebenfalls für Ersatzlieferungen von gleichwertigem Material und Konstruktionen zu. Änderungen, die den Bauwert nicht beeinflussen, sind ebenfalls vorbehalten.

Übergabe/Baubehörungen: Der notarielle Kaufvertrag regelt die Modalitäten der Schlüsselübergabe und der Fertigstellung des Gebäudes.
Die Wohnungen bzw. das Wohngebäude wird nach einer Grundreinigung durch den Bauträger übergeben.
Wünscht der Käufer eine komplette Endreinigung /Feinreinigung durch ein Fachunternehmen, unterbreitet der Bauträger ein Angebot.

Erstellung des Gebäudes: Die Erstellung des Gebäudes erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Normen, sowie den anerkannten Regeln der Technik in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Eine Anpassung auf eventuelle Änderungen der Vorgaben behält sich der Bauträger jedoch ausdrücklich vor.

Aufgestellt: 04.05.2022