

Bauvorhaben: **Carre` Siepen - Neubau eines Wohn-/Geschäftshauses mit 13 Eigentumswohnungen inkl. Tiefgarage, 6 Gewerbeeinheiten sowie 4 Doppelhaushälften als Eigentumswohnungen**

**Königswinterer Straße 305, 307 a,b,c,d und 309,
53639 Königswinter - Ittenbach**

Bauherr/Bauträger:

GSH Projekt GmbH
Kantering 3
53639 Königswinter - Ittenbach

Genehmigungsplanung:

Architekturbüro Markus Würker
Siegburger Str. 13
53639 Königswinter - Oberpleis

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Auf dem Baugrundstück ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 13 Wohneinheiten, 6 Gewerbeeinheiten sowie 2 Doppelhäusern in massiver Bauweise geplant. Der Neubau wird als 3-geschossiges (teilweise Tiefgarage und Teil - Kellergeschoß, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Staffelgeschoss) Gebäude erstellt.

Das Objekt wird über die Königswinterer Straße sowie über den Kantering erschlossen.

GRUNDLAGEN DER BAUBESCHREIBUNG UND BAUAUSFÜHRUNG

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde auf Grundlage der Genehmigungsplanung sowie der Baugenehmigung vom 17.02.2021 inkl. Anlagen erstellt und beschreibt das Bauvorhaben mit der geschuldeten Standardausstattung. Abweichende Leistungen sind im Kaufvertrag gesondert zu vereinbaren.

Grundlagen für die Ausführung sind:

- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die einschlägigen DIN-Normen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung, soweit nicht Einschränkungen durch Art der Nutzung sinnvoll oder erforderlich sind (z.B. im Bereich der barrierefreien Balkone).
- Die Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen 2019/63/01/00317/BA einschl. möglicher behördlicher Auflagen im Rahmen der Abnahme.
- Die Werk- und Detailplanung sowie erforderliche Fachplanungen.
- Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Baustoffe und Ausführungsarten werden entsprechend den Anforderungen aus den noch zu erstellenden Fachplanungen Statik, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und ggf. weiteren baurechtlichen und bautechnischen Rahmenbedingungen gewählt.
- Abweichende Ausführungen, soweit diese technisch oder architektonisch bedingt sind und keine wesentlichen Qualitätsminderungen darstellen sowie Änderungen durch Auflagen der baubehördlichen Genehmigungen, bleiben vorbehalten und stellen keine Wertminderung dar.
- Die in den Plänen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände stellen einen Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht Bestandteil der Leistung.
- Das Haus entspricht den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.
- Das Haus entspricht den Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 2020, darüber hinaus der erhöhte Schallschutz DIN 4109 (alt) Beiblatt 2.
- Das Gebäude wird an das öffentliche Abwasser-, Wasser-, Strom- und Telefonnetz angeschlossen.
- Alle Maßangaben in den Bauzeichnungen können im Rahmen der Bauausführung geringfügig abweichen.
- Exakte Maße für Einrichtungen (Einbauküchen, Einbauschränke, etc.) sind insofern erst nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten sowie Freigabe der Bauleitung zu nehmen.
- Aus Gründen der Sicherheit sowie eines ungestörten Bauablaufes darf die Baustelle nur nach Abstimmung und mit Genehmigung des Bauherrn bzw. der Bauleitung frühestens in der Ausbauphase betreten werden.

Planungsleistungen, Gebühren, Notarkosten, Versicherung

Alle für die Planung und Errichtung der Gebäude erforderlichen Planungsleistungen sind in der Leistung des Verkäufers enthalten. Dies umfasst z.B. den Vermesser, den Architekten, die Bauleitung, sowie Fachingenieure für Statik, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz sowie Haustechnik.

Alle Behördengebühren, die z. B. durch die Baugenehmigung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Durchführung der Abnahmen usw. anfallen, sind im Leistungsumfang enthalten.

Alle Kosten, die durch die rechtliche Eigentumsabsicherung wie z. B. die Teilungserklärung oder die Eintragung evtl. erforderlicher Grunddienstbarkeiten entstehen, gehören zum Leistungsumfang. Die Kosten, die durch den Kauf der Wohnungen entstehen, trägt der Erwerber selbst.

Der Bauträger schließt für die Dauer der Bauausführung eine Bauleistungsversicherung ab. Diese sichert unvorhersehbare Schäden wie z.B.:

- höhere Gewalt und Naturkatastrophen
- ungewöhnliche Witterungseinflüsse (z.B. Überflutung, Grundwasser, Sturm, Hagel)
- fahrlässige oder mutwillige Beschädigung (Vandalismus) durch Dritte
- Diebstahl von eingebauten Sachen (z.B. Sanitäreinrichtungen)

Eine Bauherren-Haftpflichtversicherung ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Bei allen Versicherungen gelten die Vertragsbedingungen und AGB's des jeweiligen Versicherungsunternehmens. Nach vollständiger Fertigstellung des Gebäudes wird die Bauherren-Haftpflichtversicherung in die Gebäudeversicherung umgewandelt und auf die Eigentümergemeinschaft übertragen. So behält das Gebäude einen lückenlosen Versicherungsschutz.

Baustelleneinrichtung und Baustellenversorgung

Das Bereitstellen und Vorhalten der für die Ausführung des Bauvorhabens erforderlichen Maschinen und Geräte ist ebenso im Kaufpreis enthalten, wie das Aufstellen der Schutzgerüste, evtl. erforderlicher Baustellenbeleuchtung, eines Baustellen-WCs, Unterkünfte usw.. Anfallender Bauschutt wird regelmäßig entsorgt.

Für die Erstellung des Gebäudes werden Strom und Wasser benötigt. Alle Kosten einschließlich erforderlicher Heizkosten sind im Leistungsumfang enthalten.

Erdarbeiten, Entwässerung und Hausanschlüsse

Im Leistungsumfang sind alle für die Durchführung notwendigen Erdarbeiten enthalten. Diese umfassen unter anderem folgende Leistungen:

- das Abschieben, die Lagerung und Entsorgung des Mutterbodens
- Aushub der Fundament- und Rohrgräben
- Aushub der Baugrube für Keller, Tiefgarage und Bodenplatten
- Verfüllen der Arbeitsräume mit geeignetem Aushub- bzw. Verfüllmaterial
- Lagerung und Entsorgung des überschüssigen Aushubmaterials
- Geländemodellierung und das Verteilen des Mutterbodens

Schmutz- und Regenwasserleitungen werden in den erforderlichen Nennweiten bis zum öffentlichen Kanal verlegt und angeschlossen. Die Leitungen erhalten Kontrollschächte in den dafür erforderlichen Abständen.

Die Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Telefon/Internet sind im Leistungsumfang enthalten. Sie erfolgen als Sammelschlüsse über die Technikräume im Kellergeschoss. Von dort werden sie in die einzelnen Wohnungen/Gewerbeneinheiten unterverteilt. Um eine verbrauchsabhängige Abrechnung sicherzustellen, erhält jede Wohnung/Einheit entsprechende Mess- und Zählleinrichtungen. Damit auch der Fernsehempfang des Gebäudes sichergestellt ist, wird jede Wohnung/Einheit vorbereitet für digitales Fernsehen. Anschlusskosten für Telefon, Kosten für Decoder oder über die Basis hinausgehende Bezahlpakete wie Sky oder Entertain sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Rohbau

Eines der wichtigsten Gewerke ist der Rohbau, denn dieser stellt das Gerüst Ihres Hauses dar und garantiert die dauerhafte Qualität & Wertbeständigkeit Ihres Hauses.

Gründung

Die Bodenplatten bzw. Fundamente werden nach statischen Erfordernissen ausgeführt und frostfrei gegründet.

Kellergeschoss / Tiefgarage

Die Außenwände bestehen aus qualitativ hochwertigem Stahlbeton (Wandstärke nach statischen Erfordernissen).

Tragende und nichttragende Innenwände werden massiv in Mauerwerk im Fugenglattstrich oder als Stahlbetonwand erstellt.

Geschoss-Decken

Die Decken inklusive der Decke im Staffelgeschoss werden aus Stahlbeton erstellt. Durch die massive Ausführung erhalten Sie einen optimalen Schallschutz, eine sehr gute Wärmespeicherung und ein ausgewogenes, angenehmes Raumklima im Sommer und im Winter.

Außen- und Innenwände

Sämtliche Wandaufbauten sind bauphysikalisch optimiert und von hoher Beständigkeit.

Alle Außen- und Innenwände werden in Massivbauweise aus Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk bzw. in Stahlbeton nach statischen, bauphysikalischen (Wärme, Schall) Erfordernissen sowie Brandschutzanforderungen erstellt.

Durch die hohe Wärmespeicherfähigkeit der massiven Wände erhalten Sie auf diese Weise ein ausgewogenes und angenehmes Raumklima.

Die in den Plänen dargestellten Wandstärken werden nach statischen Anforderungen und entsprechend den Erfordernissen des Wärme- und Schallschutzes dimensioniert und sind ggf. an diese Berechnungen anzupassen. Um Ihnen einen guten Wohnkomfort zu bieten, werden Wände zwischen zwei Wohnungen so dimensioniert, dass die Anforderungen des Schallschutzes gemäß DIN 4109 2020, darüber hinaus der erhöhte Schallschutz DIN 4109 (alt) Beiblatt 2 erfüllt werden.

Fassadengestaltung

Die Gebäude erhalten gemäß Entwurf sowie auf Basis der wärmeschutztechnischen Berechnungen und der Brandschutzanforderungen eine Fassade einerseits mittels Wärmedämmverbundsystem (System Rockwool oder gleichwertig) und andererseits mittels vorgehängter, hinterlüfteter Fassade (System Rockpanel oder gleichwertig).

Dachkonstruktion

Die Dächer werden als Satteldächer bzw. Flachdächer ausgebildet.

Bei den Satteldächern wird der Dachstuhl aus Nadelholz in zimmermannsgemäßer Ausführung hergestellt. Sämtliche Holzstärken und -abstände werden nach statischen Erfordernissen festgelegt. Die Wärmedämmung erfolgt nach Wärmeschutznachweis als Zwischensparrendämmung im zugelassenen System. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachpfannen oder -ziegeln passend zur Gebäudegestaltung nach Wahl des Bauträgers.

Die Flachdächer aus Stahlbetondecken erhalten einen Systemaufbau (Dampfsperre, Dämmung, Abdichtung inkl. aller Anschlüsse) gemäß Wärmeschutznachweis. Weiter kommt größtenteils eine Gründachausführung im Kontext von Photovoltaik-Anlagen zur Ausführung.

Alle Attiken erhalten Blechverwahrungen passend zur Gebäudegestaltung nach Wahl des Bauträgers.

Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte Rinnen und Fallrohre passend zur Gebäudegestaltung nach Wahl des Bauträgers.

Terrassen / Balkone

Terrassen und Balkone werden mit Terrassenplatten entsprechend den möglichen Aufbauhöhen belegt. Die Terrassenplatten sind mit einem Materialpreis von bis zu 40,- €/m² inkl. MwSt. kalkuliert. Die Balkone werden abgedichtet und falls bautechnisch erforderlich wärmegeklämt. Sie erhalten die notwendigen Bodeneinläufe und Rinnen zur Entwässerung. Erforderliche Brüstungsgeländer werden angepasst an die Architektur des Hauses erstellt. Die Füllungen der Geländer werden nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

Ausbau - Bodenaufbau

Mit Ausnahme der Treppenhausbereiche, der Flure sowie des Waschkellers (alle gefliest, siehe Beschreibung Bodenbeläge), erhält das gesamte Kellergeschoss einen glatten, robusten Industriebetonboden mit Farbbeschichtung.

Die Tiefgarage erhält eine erforderliche Bodenbeschichtung gemäß Vorgabe Fachplanung.

Alle Wohngeschosse bzw. Gewerbeeinheiten werden mit einem schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgestattet.

Ausbau - Innenputz

Die Wandflächen der Wohnräume/Gewerbeeinheiten erhalten geputzte Oberflächen der Qualitätsstufe Q2 (Standard, geglättet). Die so hergestellten Oberflächen sind für Tapeten mit mittlerer und grober Struktur geeignet.

Ausbau - Sicherheitstechnik

Neben einer entsprechenden Gestaltung der Außenanlagen mit Beleuchtungen, Einfriedungen und Bepflanzungen wurde der Schwerpunkt vor allem auf die Sicherung der Hauszugänge und Fenster gelegt. So erhalten Sie bereits von Anfang an einen erhöhten Einbruchschutz, in Anlehnung an die Norm RC2 (Résistance Class 2). Hierfür werden alle Haus- und Wohnungstüren als einbruchhemmende Türen mit speziellen Schließzylindern und erhöhtem Aufhebelschutz eingebaut. Fenster im Untergeschoß erhalten Schutzgitter bzw. Lichtschachtgitterabdeckungen.

Ausbau - Fenster

Die Fensterabmessungen ergeben sich aus den Plänen. Es werden passend zur Gebäudegestaltung nach Wahl des Bauträgers von außen dunkelfarbige und von innen weiße Fenster eingebaut. Alle Fenster haben Dreifachisolierverglasung und erfüllen selbstverständlich die Anforderungen der wärmeschutztechnischen Berechnungen.

Es werden Kunststofffenster in stabiler Qualitätsausführung, mit Stahleinlage im Rahmen eingebaut. Mindestens ein Fenster je Raum wird mit Dreh-Kipp-Einhandbeschlag ausgeführt. Die Verriegelung der Fenster erfolgt über eine einbruchhemmende Pilzkopfverriegelung (verbesserter Aufhebelschutz). In den Gewerbeeinheiten des Erdgeschosses straßenseitig sowie den Treppenhäusern wird eine Pfosten-Riegel-Konstruktion passend zur Gebäudegestaltung nach Wahl des Bauträgers und den Vorgaben des Wärmeschutzes eingebaut.

Ausbau - Hauszugangs- und Wohnungseingangstüren

Die Hauseingänge erhalten eine optisch ansprechende Haustüranlage, die ebenfalls einbruchhemmend in Anlehnung an die Norm RC2 ausgeführt wird. Diese wird mit einer Mehrfachverriegelung, verstärkten Türbändern, Sicherheitsglas bzw. verstärkter und zusätzlich im Türflügel gesicherter Füllung, Schutzbeschlag für den Schließzylinder sowie Edelstahlgriff ausgestattet. Die Haustüranlage komplettiert ein Klingeltableau, eine Gegensprechanlage, ein elektrischer Türöffner und eine Briefkastenanlage. Die Gegensprechanlage beinhaltet zudem ein Kameraauge. Die zuvor beschriebene Haustüranlage wird farblich und architektonisch auf das Haus abgestimmt.

Als Wohnungseingangstür werden ansprechende Türen der Klimaklasse III, Schallschutzklasse II und in Anlehnung an die Resistance Class II eingebaut. Diese verfügen über eine Mehrfachverriegelung, verstärkte Türbänder und Türblätter, eine Schutzrosette für den Schließzylinder, einen Edelstahlgriff und einen Türspion. Die Türen werden in geeignete Aufsatzargen eingesetzt.

Ausbau - Schließanlage

Alle Türen bis einschließlich zur Wohnungseingangstür werden mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. So ist gewährleistet, dass Sie die für Sie wichtigen Räume bequem mit nur einem Schlüssel öffnen können. Darüber hinaus ist sichergestellt, dass nur berechtigte Personen mit entsprechender Sicherheitskarte Gebäudeschlüssel nachbestellen können.

Ausbau - Rollläden

Sofern es baulich möglich ist, erhalten alle Fassadenfenster der Wohnungen Rollläden. Gleiches gilt für die Gewerbeeinheiten, außer in den Bereichen der Pfosten-Riegel-Konstruktion. Sämtliche Rollläden sind elektrisch betriebene. Die Farbe der Rollläden wird durch den Bauträger festgelegt.

Ausbau - Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden in Verbindung der Fassadengestaltung aus Aluminiumstrangprofilen nach Festlegung des Bauträgers erstellt.

Die Innenfensterbänke haben eine Stärke von 20 mm, sind aus Micro-Carrara oder einem vergleichbaren Material nach Farbkonzept des Bauträgers. Der Überstand zur Wandoberfläche beträgt max. 5 cm.

Bei außenliegenden Bädern und WC, werden die Fensterbänke gefliest.

Ausbau - Innentüren

Die Innentüren werden mit einer Durchgangshöhe von ca. 2,10 m und mit passender Bekleidungszarge eingebaut. Die Türen sind innen durch Röhrenspanstege ausgesteift, dadurch stabil und langlebig. Moderne Weißlacktüren inkl. Drückergarnitur aus Edelstahl zu einem Materialpreis von 280,- € inkl. MwSt. je Tür sind kalkuliert. Innentüren in den Bädern und im Gäste-WC, erhalten passend zur Drückergarnitur eine Badverriegelungsrosette.

Im Kellergeschoss werden geeignete Innentüren nach Wahl des Bauträgers mit passender Bekleidungszarge eingebaut. Die Türen erhalten eine funktionelle Edelstahldrückergarnitur inkl. zur Schließanlage passendem Sicherheitsschloss.

Ausbau - Treppen in den Treppenhäusern

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton mit Belägen aus Kunst- bzw. Naturstein inkl. Sockelausbildung.

Treppengeländer als Stahlkonstruktion grundiert, lackiert oder pulverbeschichtet und mit Edelstahlhandlauf ausgestattet.

Eine Sauberlaufzone ca. 1,50 m x 1,50 m je Treppenhaus wird farblich abgestimmt eingebaut.

Ausbau - Treppen in den Doppelhäusern

Die innenliegende Treppe wird als formschöne Treppe in Stahl-Holzkonstruktion ausgeführt. Treppengeländer als Stahlkonstruktion grundiert, lackiert oder pulverbeschichtet und mit Edelstahlhandlauf ausgestattet.

Ausbau – Aufzüge

Vom Keller bis in das Staffelgeschoss, sind die Treppenhäuser 1 und 3 jeweils mit einem Personenaufzug erschlossen. Das Treppenhaus 2 wird vom Keller bis zum 1. OG mit einem Aufzug erschlossen.

Es werden jeweils maschinenraumlose Personenaufzüge mit rollstuhlgerechter Kabine mit einer Tragfähigkeit von mindestens 1000 kg (ca. 13 Personen) gemäß den technischen Vorschriften und TÜV-Abnahmen hergestellt.

Ausstattung: Spiegel, Handlauf, Seitenwände Edelstahl, Deckenbeleuchtung, Bodenbelag in Anpassung an den Treppenhausbelag.

Ausbau – Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird entsprechend der VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt. Jede Wohnung bzw. Gewerbeeinheit wird mit einem eigenen Anschluss bzw. eigener Unterverteilung mit Sicherungsautomaten sowie einer Klingel, Türöffner und Gegensprechanlage mit Bildschirm für die kameraüberwachte Haustür ausgestattet. Türöffner, Gegensprechanlage und Bildschirm werden im Zugangsbereich angeordnet.

Der Hauseingang einschl. der Hauszuwegung erhält eine Außenbeleuchtungsanlage mit Bewegungsmelder, Dämmerungs- und Zeitschaltautomatik. Im Treppenhaus und den Kellerfluren werden Deckenleuchten installiert. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitautomatik. In Gemeinschaftsräumen sind Deckenleuchten mit Zeit-Druck-Schaltung oder Bewegungsmeldern vorgesehen. Diese Beleuchtung erfolgt komplett mittels LED und wird von einem Batteriespeicher vom selbst erzeugtem Strom der PV-Anlage versorgt.

Im Waschkeller erhält jede Wohnung/Einheit (außer Doppelhaushälften) einen Platz sowohl für Waschmaschine als auch Trockner. Die Aufstellung erfolgt auf einem Podest. Waschmaschine und Trockner erhalten je eine Steckdose. Die Abrechnung erfolgt über den jeweiligen Wohnungszähler.

Die Beleuchtung der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder im Bereich der Tiefgaragenzugänge sowie mit Zeit-Druck-Schaltern innerhalb der Tiefgarage bedient. Zu Ihrer Sicherheit wird zusätzlich eine permanente Grundbeleuchtung im Bereich der Zeit-Druck-Schaltungen mit entsprechenden LED-Energiesparlampen vorgesehen.

Die Wohnungs- bzw. Gewerbekeller erhalten je eine Schiffsarmatur-Deckenleuchte mit Aufputz-Ausschaltung und zwei Aufputz-Doppelsteckdosen. Die Abrechnung erfolgt über den jeweiligen Wohnungszähler.

In den Wohnungen und im Treppenhaus ist eine Unterputzinstallation (UP) in Leerrohren oder als Kabelinstallation vorgesehen. Die Keller- und Gemeinschaftsräume sowie die Tiefgarage erhalten Kabelinstallationen als Aufputzinstallation (AP). Diese werden optisch ansprechend in entsprechenden Kanälen und Rohren verlegt.

In den jeweiligen Wohnungen wird ein Datennetzwerk mit EDV-Dosen und CAT 7 Leitungen installiert. Die Netzwerkinstallation erfolgt sternförmig vom Wohnzimmer ausgehend.

Schalter und Steckdosen

Form und Design der Schalterprogramme werden durch den Bauträger mittels *Busch-Jaeger | SI Linear* oder gleichwertig ausgeführt.

Die Lage der Schalter und Steckdosen sowie der Leuchtenanschlüsse (Brennstellen) erfolgt nach Festlegung Bauträger.

Die Installation umfasst im Einzelnen folgende Ausstattung:

Diele/Flur/Windfang:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Klingelanlage mit Gong
- 1 Gegensprechanlage mit Bildschirm und elektrischem Türöffner für die selbstschließende Hauseingangstür (nicht bei den Doppelhaushälften)

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltungen
- 1 Steckdose unter Ausschaltung
- 2 Einzelsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Herdanschlussleitung
- 1 Spülmaschinensteckdose
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Dose für Dunstabzug

Wohn-/Esszimmer:

- 2 Deckenbrennstellen
- 2 Wechselschaltungen
- 3 Doppelsteckdosen
- 3 Einfachsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Gäste/Arbeiten/Kind:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 direkte Wandbrennstelle
- 1 Ausschaltung außen mit Kontrollleuchte
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Erdung von Wanne und Dusche

WC:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 direkte Wandbrennstelle
- 1 Ausschaltung außen mit Kontrollleuchte
- 1 Steckdose

Terrasse/Balkon:

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Außensteckdose, abschaltbar von innen, mit Kontrollleuchte

Kellerräume und Tiefgaragenstellplätze im Sondereigentum:

Die den Wohnungen fest zugeordneten Kellerräume, die jeweiligen Stellplätze für die Waschmaschine und den Trockner erhalten eine Aufputz Elektroninstallation. Der Verbrauch wird über den Zähler der jeweiligen Wohnung erfasst. Außerdem sind diese Steckdosen separat über drei Sicherung in der Wohnung abschaltbar. Eingebaut wird in jeden Kellerraum eine Deckenbrennstelle mit Deckenleuchte und eine Einzelsteckdose. Je Tiefgaragenstellplatz wird eine 230 V Steckdose vorgesehen.

Zusätzlich wird eine Kabelweg bzw. Kabelzuführung als Vorhaltung für jeden Tiefgaragenstellplatz vorgesehen, um die Möglichkeit der Aufladung eines Elektrofahrzeuges zu ermöglichen.

Voraussetzungen (kein Leistungsumfang Bauträger!) hierfür sind eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen sowie entsprechende Leistungsbereitstellung des Energieversorgers. Das Schalterprogramm erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

In den Gewerbeeinheiten wird je nach konkreter Planung, Ausbaubedarf und Anforderung individuell installiert.

Ausbau – Heizungstechnik – Wärmeerzeugung, -verteilung

Beim Energiekonzept für diese Gebäude, wird die Gebäudehülle stärker gedämmt als es von der Energieeinsparverordnung (EnEV) verlangt wird. So werden Wärmeverluste über die Gebäudehülle minimiert und der Energieaufwand für die Beheizung reduziert.

Für die Heizlasten erfolgt die Wärmeversorgung ausschließlich über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, kombiniert mit einer PV-Solaranlage. So wird die größte, zuverlässigste und effektivste Energiequelle - die Sonne genutzt.

Die verbrauchte Wärmemenge für Heizung wird für jede Wohnung/Gewerbeeinheit über einen separaten Wärmemengenzähler (Zähler nicht Leistungsumfang Bauträger) erfasst. Somit ist eine Einzelabrechnung entsprechend den tatsächlichen Verbräuchen sichergestellt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral mittels elektronischen Durchlauferhitzern gemäß den Anforderungen des Wärmeschutznachweises.

Die Doppelhaushälften erhalten jeweils eine eigene moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher und Solarthermie oder Photovoltaik auf dem jeweiligen Dach.

Die Wohnungen/Gewerbeeinheiten werden durch eine Niedertemperaturfußbodenheizung erwärmt. Diese Art der Beheizung ermöglicht eine geringe und somit energieeffiziente Vorlauftemperatur. Jeder Raum erhält einen eigenen Heizkreis und kann über einen Raumthermostat individuell geregelt werden. Die Raumthermostate werden optisch ansprechend und unauffällig in das zuvor beschriebene Schalterprogramm integriert. Das Bad erhält neben der Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, mit zusätzlich regelbarer elektrischer Heizpatrone. Die Verteilung des warmen Wassers erfolgt nur innerhalb der jeweiligen Einheit über eine wärmegeämmte Zuleitung. In den Küchen erfolgt die Warmwasserversorgung über einen dezentralen, elektronisch gesteuerten Untertischspeicher.

Entwässerungsleitungen bestehen aus Kunststoffrohren. Bewässerungsleitungen bestehen aus Kunststoffrohr, Verbundrohr, Kupferrohr oder VA-Rohr. Warmwasserleitungen mit Wärmeisolierung. Jede Wohnung erhält eine Messeinrichtung zur Ermittlung des Wasserverbrauches sowie ein Absperrventil.

Im Waschraum im Kellergeschoß wird ein Ausgussbecken mit Kaltwasserhahn auf Allgemeinzähler vorgesehen.

Zur Bewässerung des Gartens werden mindestens zwei Gartenzapfstellen mit automatischer Frostsicherung an der Außenwand auf Allgemeinzähler vorgesehen. Die Doppelhaushälften erhalten jeweils eine Gartenzapfstelle.

Alle Verbrauchszähler für die Wasserversorgung werden je Einheit und für die Allgemeinbereiche vorgesehen und sind durch die Eigentümergemeinschaft bei der Abrechnungsgesellschaft zu mieten, diese werden durch den Bauträger nur bauseits vorgerichtet.

Ausbau – Sanitäre Einrichtungen

Alle Sanitärobjekte werden mit einer Vorwandinstallation eingebaut. So erhalten Sie eine bessere Optik, einen höheren Schallschutz und praktische Ablageflächen vor den Waschtischen und Toiletten. Innenliegende WCs und Bäder erhalten an bereiter Stelle einen Abluftventilator mit Anschluss an eine gemeinsame Abluftleitung über Dach bzw. Fassade. Der Abluftventilator neuester Generation ist besonders leise und energieeffizient.

Im Bad und WC werden hochwertige, weiße Sanitärobjekte des renommierten Markenherstellers Villeroy & Boch, beispielsweise Serie Subway 2.0 oder gleichwertig installiert. Dazu werden verchromte Armaturen der Firma hansgrohe, Serie TalisS oder gleichwertig in Aufputzausführung eingebaut. Bei der Badewanne aus formstabilem emailliertem Stahl handelt es sich ebenfalls um ein deutsches Markenfabrikat, Größe 170 x 75 cm bzw. nach Planung.

Ausstattung Bad:

Das Bad erhält eine bodengleiche Dusche, 100 x 100 cm bzw. Maß nach Planung, mit formschöner Ablaufrinne nach Vorgabe des Bauträgers. Seitlich werden deckenhohe geflieste Trennwände bzw. vorzugsweise Festverglasungen eingebaut. Als Duschtür wird eine einflügelige Echtglas Pendeltür nach Vorgabe des Bauträgers eingebaut.

Brausekombination Croma 100 Multi/Ecostat als Aufputzthermostatbatterie mit 90 cm Unica-Stange C und Duschgarnitur, oder gleichwertig.

1 Waschtisch Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0, ca. 60 cm breit mit Hahnloch und Überlauf, Einhebelmischer Talis S mit schwenkbarem Auslauf, oder gleichwertig.

Badewanne, weißemaillierter Stahl, 170 x 75 cm mit Talis S

Aufputzgarnitur nach Mustervorlage

1 Kristallglasspiegel 60 x 80 cm mit unsichtbarer Spiegelbefestigung

1 EMCO Handtuchhalter Loft, oder gleichwertig.

1 Porzellantiefspülklosett, wandhängend mit Unterputzspülkasten und passendem WC-Sitz, Serie Subway 2.0, oder gleichwertig.

EMCO Papierhalter Loft ohne Deckel, Geberit Befestigungsplatte Bolero mit 2 Mengenspültasten, oder gleichwertig.

Gäste-WC:

1 Waschtisch Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0, ca. 45 cm breit mit Hahnloch und Überlauf, Einhebelmischer Talis S
1 Kristallglasspiegel 60 x 60 cm mit unsichtbarer Spiegelbefestigung
1 EMCO Handtuchhalter Loft
1 Porzellantiefspülklosett, wandhängend mit Unterputzspülkasten und passendem WC-Sitz, Serie Subway 2.0
EMCO Papierhalter Loft ohne Deckel, Geberit Befestigungsplatte Bolero mit 2 Mengenspültasten

Küche:

Spültisch- und Spülmaschinenanschluss, Kalt- und Warmwasserzuleitung sowie Abflusstutzen für den bauseitigen Anschluss von Spültisch und Geschirrspülmaschine. Die Zuleitungen erhalten die erforderlichen Absperr-Eckventile (verchromt).

Waschkeller:

Für jede Wohnung wird ein Platz für die Waschmaschine und den Wäschetrockner im Waschkeller vorgesehen. Für die Waschmaschine wird ein Waschmaschinenanschluß mit Kaltwasserzuleitung, Wasserzähler und Abflusstutzen eingebaut. Für den Wäschetrockner wird der Anschluss an eine gemeinsame Abluftleitung vorgesehen. Für die Waschmaschine und den Wäschetrockner wird je eine Steckdose eingebaut.

In den Gewerbeeinheiten wird je nach konkreter Planung, Ausbaubedarf und Anforderung individuell installiert.

Ausbau – Fliesenarbeiten

Die Verlegung der Bodenfliesen erfolgt im Fugenkreuz, parallel zur Hauptwand. Bei den Keramikfliesen für Wand und Boden, Formate 20/30 cm bis 30/60 cm, weiß oder grau verfugt, wurde ein Materialpreis: 35,00 €/m² inkl. Mwst. kalkuliert. Vorgabe erfolgt zunächst gemäß Gestaltungskonzept durch den Bauträger.

Die Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt in den Räumen Küche, Gäste-WC und Bad. Aus bauphysikalischen Gründen ist eine raumhohe Verfliesung nicht zweckmäßig. Wandfliesen werden daher im Bad mit Ausnahme der Dusche Tür hoch und im Gäste-WC bis zu einer Höhe von ca. 1,60 m im Dünnbettverfahren verlegt. Im Duschbereich erfolgt die Verfliesung deckenhoch. Die Übergänge zwischen unterschiedlichen Materialien und im Wand-Boden-Bereich werden dauerelastisch verfugt. Hierbei handelt es sich um so genannte Wartungsfugen, die vom Erwerber zu pflegen und bei Bedarf zu erneuern sind. In der Küche wird ein ca. 3,0 m² großer Wandfliesenspiegel hergestellt. Dieser wird weiß oder grau verfugt, Materialpreis: 50,00 €/m².

In den Gewerbeeinheiten wird je nach konkreter Planung, Ausbaubedarf und Anforderung individuell ausgeführt.

Ausbau – Bodenbeläge

Bodenbeläge Wohnungen

Dielen, Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume erhalten einen 3-Stab-Parkettboden (für Fußbodenheizung geeignet) mit passenden Sockelleisten. Ihr Parkett wählen Sie aus einer Auswahl nach Mustervorlage des Bauträgers individuell aus. Der Boden wird fest mit dem Estrich verklebt und kann somit auch feucht gemäß Herstellervorgabe gereinigt werden, kalkulierter Materialpreis: 35,00 €/m² inkl. Mwst.. Wünschen Sie andere Bodenbeläge als die hier angegebenen, so ist dies selbstverständlich auch möglich. Bitte informieren Sie uns darüber noch während der Rohbauphase, um Estrichhöhen passgenau abstimmen zu können.

Bodenbeläge Gewerbe

Die Räume erhalten einen sehr strapazierfähigen, pflegeleichten Vinylboden mit passenden Sockelleisten. Ihren Vinylboden wählen Sie aus einer Auswahl nach Mustervorlage des Bauträgers individuell aus. Der Boden wird fest mit dem Estrich verklebt und kann somit auch feucht gereinigt werden. Materialpreis: 30,00 €/m²

Wünschen Sie andere Bodenbeläge als die hier angegebenen, so ist dies selbstverständlich auch möglich. Bitte informieren Sie uns darüber noch während der Rohbauphase, um Estrichhöhen passgenau abstimmen zu können.

Bodenbeläge Treppenhaus und Keller

Das gesamte Treppenhaus, alle Kellerflure und der gemeinschaftliche Wäschekeller, erhalten nach Wahl des Bauträgers eine moderne und robuste Bodenfliese.

Ausbau – Wand- und Deckenbeläge

Wand- und Deckenbeläge Wohnungen

Die Wand und Deckenflächen werden hochwertig mit einer Glasfasertapete mit weißem Anstrich versehen.

Wand- und Deckenbeläge Gewerbeeinheiten

Die Decken werden nur gespachtelt bzw. gemäß konkreter Vereinbarung farblich beschichtet und/oder eine Unterhangdecke installiert.

Die Wand und Deckenflächen der geplanten Räume werden hochwertig mit einer Glasfasertapete mit weißem Anstrich versehen.

Wand- und Deckenbeläge Treppenhaus und Keller

Die Wände und Decken in den Treppenhäusern erhalten nach Wahl des Bauträgers einen hellen Innenstreichputz oder eine Glasfasertapete mit weißem Anstrich.

Die Kellerinnenwände und Kellerdecken der Kellerräume erhalten einen weißen Anstrich.

Tiefgarage

Die Gründung der Tiefgarage erfolgt auf einer Stahlbetonbodenplatte. Diese wird entsprechend der statischen Berechnungen dimensioniert. Die Bodenplatte erhält eine fachgerechte Abdichtung bzw. Bodenbeschichtung gegen Tausalzeinwirkung.

Als Garagentor wird ein stabiles Rollgittertor eingebaut. Dieses kann von außen mit dem Wohnungsschlüssel und von innen über einen Seilzugtaster geöffnet werden.

Jeder Stellplatz wird mit Markierung und Stellplatznummer versehen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind die Visitenkarte eines Gebäudes. Stellplätze, Wege und Außenplätze werden daher mit modernem Betonsteinpflaster bzw. Betonplatten im Verbund ausgeführt. Die Grünflächen werden mit Rasen eingesät und mit ansprechendem, pflegeleichtem Busch und Jungbewuchs bepflanzt.

Das Gebäude erhält umlaufend, soweit technisch erforderlich eine Kieslage/Traufstreifen als Spritzschutz. Für verschiedene Gartenbereiche gibt es Sondernutzungsrechte.

Das Grundstück wird zu den Nachbarn mit einem Zaun abgetrennt.

Rückseitig wird ein Carport für PKW-Stellplätze errichtet. Die tragende Konstruktion besteht aus Hölzern. Stützpfosten sind über feuerverzinkte Metallschuhe in frostfrei gegründeten Betonfundamenten verankert. Der Carport ist an zwei Seiten blickdicht verkleidet. Alle sichtbaren Hölzer werden vor der Montage farblich fachgerecht beschichtet. Die Farben und verwendeten Materialien wählt der Bauträger so, dass sich dieses Nebengebäude harmonisch dem architektonischen Gesamtkonzept anpasst. Gleiches gilt für die Müllentsorgung.

Reinigung

Alle Einheiten und Gemeinschaftsräume werden in handwerkssauberem Zustand übergeben.

Fensterflächen werden einmalig durch ein Fachunternehmen gereinigt. Die fertiggestellten Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäuser, Kellerflure und die Tiefgarage werden ebenfalls einmalig durch ein Fachunternehmen gereinigt.

Allgemeines

Änderungen aufgrund der fortschreitenden Technik und aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

Aus technischen, gestalterischen oder organisatorischen Gründen können nach Wahl des Bauträgers und Absprache mit Ihnen auch andere als die angegebenen Fabrikate Verwendung finden. Die Qualität bleibt unverändert. Um ein durchgängiges und von der Architektur stimmiges Erscheinungsbild Ihres Gebäudes sicherzustellen, bleibt die Auswahl aller sichtbaren Elemente, wie zum Beispiel der Außenanlagen, der Gebäudefassade, der Balkongeländer, der Fensterfarbe im Außenbereich, gemeinschaftlich genutzte Flächen inkl. der Treppenhäuser dem Bauträger vorbehalten.

Maßliche Differenzen gegenüber den Baugenehmigungsplänen, die sich aus architektonischen und bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

Grundlage für den vereinbarten Kaufpreis ist diese Leistungsbeschreibung, falls erforderlich eine individuelle Leistungsaufstellung (Angebot), die dazugehörigen zeichnerischen Unterlagen und der notariell beglaubigte Kaufvertrag mit zugehörigen Anlagen.

Alle Preise verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Bilder und oder Darstellungen im Rahmen des Vertriebes dienen nur der Illustration.

Alle vom Erwerber gewünschten Änderungen und Erweiterungen gegenüber dieser Baubeschreibung sind Sonderwünsche und können, soweit es der Bautenstand, der Bauablauf und die vorhandenen Ressourcen zulassen, gegen zusätzliches Entgelt berücksichtigt werden. Jegliche Abweichungen/Sonderwünsche sind grundsätzlich schriftlich beim Bauherrn einzureichen. Erst nach Prüfung, Angebotserstellung und entsprechender Beauftragung können Zusatzleistungen berücksichtigt werden.

Zu den 6 Gewerbeeinheiten sind zusätzlich zu dieser Baubeschreibung konkrete Festlegungen zum gewünschten Ausbaustatus zu vereinbaren.

Fazit

Wir freuen uns auf Sie, als unsere Kunden, und sind voller Überzeugung, dass wir gemeinsam mit Ihnen das spannende Projekt Carré Siepen Ittenbach erfolgreich umsetzen werden.

Wir, Ekkehart Herr und Daniel Schöne, sind Bauingenieure mit voller Überzeugung und langjähriger Berufserfahrung, und wollen dieses Projekt mit allen Beteiligten gemeinsam so umsetzen, als wenn es für uns persönlich wäre.