

Baubeschreibung

Allgemeines

Wir bauen nach den anerkannten Regeln der Baukunst. Die folgende Baubeschreibung und die Planung sind die Grundlage für die Ausführung. Das eingezeichnete Mobiliar ist, sofern es nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt ist, nicht in den Gesamtkosten enthalten. Die Maße und die Raumgrößen entsprechen den vorliegenden 1:100-Zeichnungen, die Ausführung kann von den 1:100-Zeichnungen geringfügig abweichen. Von der Baubeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern der Gesamtwert des Objektes nicht wesentlich verändert wird und damit technische Verbesserungen verbunden sind. Änderungen, die sich durch amtliche Bauauflagen ergeben, müssen wir uns vorbehalten. Änderungswünsche des Käufers hinsichtlich der Planung und der Ausstattung sind jederzeit möglich, soweit sie technisch und architektonisch durchführbar sind. Die sich hieraus ergebenden eventuellen Mehr- oder Minderkosten werden gesondert mit dem Käufer abgerechnet.

Gründung des Gebäudes

Fundamente und Bodenplatte werden wir in Beton und Stahlbeton unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse und entsprechend der geprüften Statik erstellen.

Wände

Die tragenden und nichttragenden Außenwände bauen wir traditionell Stein auf Stein oder, soweit erforderlich, in Beton und/oder Stahlbeton gem. der geprüften Statik. Die Innenwände werden mit Trockenbauwänden erstellt, sofern diese aus statischer und bauphysikalischer Notwendigkeit nicht aus Mauerwerk, Beton und/oder Stahlbeton sein müssen; alles natürlich entsprechend den statischen beziehungsweise den bauphysikalischen Anforderungen.

Feuchtigkeitssperre

Die Kellergeschossaußenwände und die Bodenplatte werden aus wasserundurchlässigem Beton als weiße Wanne errichtet.

Geschossdecke

Alle Geschossdecken werden in Stahlbeton gemäß der geprüften Statik hergestellt.

Dach

Das Dach wird als Holzkonstruktion – nach Statik – als Binderdach mit Wärmedämmung auf der Stahlbetondecke erstellt. Die Eindeckung erfolgt mit Tondachpfannen in der Ausführung mit Unterdach.

Fassaden/Wandflächen

Die Außenwandflächen werden wir einschalig aus 20 cm starkem Kalksandstein-Mauerwerk oder 24 cm starkem Stahlbeton ausbilden. Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem mit Putz hergestellt.

Kellerfenster und Kellerlichtschächte

Die Fenster zu den Gemeinschafts- und Kellerräumen im Kellergeschoss erhalten eine 2-fache Verglasung. Kellerlichtschächte werden dort vorgesehen, wo es das vorhandene Gelände erfordert.

Fenster

Es werden hochwertige und bewährte Kunststofffenster (außen farbig und innen weiß) mit umlaufender Winddichtung eingebaut. Alle Fenster erhalten zur besseren Wärme- und Schalldämmung Dreifachverglasung. Die Fenster bestehen zum Teil aus Drehflügeln oder Dreh-/Kippflügeln und feststehenden Elementen, jedoch ist in jedem Raum, bis auf die innen liegenden Räume wie z. B. Gästebad und Abstellräume, mindestens ein Fenster beziehungsweise eine Tür mit verdecktem Dreh-Kipp-Beschlag versehen. Die Fensterbänke bestehen außen aus Aluminiumblech in erforderlicher Stärke und innen aus Natur- oder Betonwerkstein.

Türen

Die Hauseingangstür wird aus Kunststoff gefertigt und mit einem elektrischen Türöffner, Innendrucker, Stoßgriff außen und Sicherheitszylinder (mit Wohnungstür, Kellerraum und Briefkasten gleichschließend) versehen. Im Seitenteil sind eine Gegensprechanlage, die Klingel und die Briefkastenanlage vorgesehen. Die sicheren weißen Wohnungseingangstüren werden mit einer Dreifachverriegelung und einem Spion ausgestattet und in eine Stahlzarge eingepasst. Sie werden als Schallschutztüren mit Profilzylinder eingebaut. Die Zugangstür vom Kellergeschoss in das Treppenhaus wird als Stahlblechtür mit den erforderlichen Brand- und Wärmeschutzanforderungen eingebaut.

Eingang/Treppenhaus

Der Bodenbelag des Treppenhauses wird sorgfältig mit Natur- oder Betonwerkstein ausgelegt. Die Wandflächen im Treppenhaus erhalten eine hochwertige Glasgewebetapete mit einem weißen Silikatfarbanstrich.

Heizung und Wasserversorgung

Die Energieversorgung des Hauses mit Warmwasser und Wärme erfolgt durch eine energieeffiziente und moderne Gasbrennwerttherme mit einer Regelung durch ein Außenthermostat. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Solarkollektoren auf dem Dach sowie durch die Therme. Ein Warmwasserspeicher sorgt für die nötige Bevorratung von Warmwasser, sodass Warmwasser an den Zapfstellen vorhanden ist.

Die Wohnungen sind komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet und in jeden Raum durch einen Thermostat zu regeln. Im Badezimmer ist zusätzlich noch ein Handtuchheizkörper vorgesehen. Zur Wärmeverbrauchsmessung werden wir in jeder Wohnung geeichte Wärmemengenzähler einbauen. Jede Wohnung erhält sowohl eine geeichte Warmwasser- als auch eine geeichte Kaltwasser-Messuhr.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt innerhalb des Hauses durch ummantelte Gussrohre und/oder Kunststoffrohre. Im Kellergeschoss werden Gussrohre mit Revisionsöffnungen eingebaut. Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Fallrohrrohre und Rinnen aus Metall.

Fußboden – Unterkonstruktion

In den Wohngeschossen wird der Unterboden als schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung eingebaut, im Kellergeschoss als Verbundestrich.

Bodenbelag

Das Wohnzimmer, alle Schlafräume und Flure erhalten Parkettfußboden (Materialpreis 25,00 €/m² brutto). Die Küchen, Bäder, Abstellräume und WCs werden mit Bodenfliesen ausgestattet (Materialpreis 20,00 €/m² brutto). Die Fußleisten werden passend zu den Materialien der Oberböden ausgeführt. Die Fußböden der Kellerräume, des Kellerflures sowie der Stellplätze und Fahrfläche werden als Verbundestrich mit einem Anstrich hergestellt.

Balkone/Dachterrassen

Die vorgestellten Balkonanlagen bestehen aus einer feuerverzinkten und farblich gestalteten Stahlkonstruktion. Der Belag der Balkone und Dachterrassen besteht aus Betonplatten oder gleichwertigem Material. Das Geländer wird aus einem nicht transparenten Glas und/oder einer farbigen Metallplatte hergestellt.

Wände und Decken

Die Außenwände der Wohnungen werden mit einem Kalk- oder Gipsinnenputz versehen. Die Innenwände, sofern Sie aus Mauerwerk, Beton oder Stahlbeton bestehen, werden ebenfalls mit einem Kalk- oder Gipsinnenputz versehen. Die Innenwände aus Trockenbau werden in Q2-Qualität gespachtelt. Alle Wände der Wohnungen werden mit hochwertigen Vliestapeten tapeziert und mit waschfester Silikatfarbe deckend gestrichen. Alternativ können auch Tapeten nach den Wünschen der Käufer Verwendung finden. Die Wände des Kellerflures, der Abstellräume 1 und 2 sowie des Technikraumes erhalten einen Wischputz. Der Wischputz erhält einen Anstrich mit einer weißen Silikatfarbe. Die restlichen Wände im Kellergeschoss werden in Sichtbeton ausgebildet.

Die Decken in den Wohnungen werden gespachtelt, mit einer Vliestapete tapeziert und mit einer weißen Silikatfarbe gestrichen. Die Decke im Kellergeschoss erhält unterhalb der Wohnungen eine sichtbare Wärmedämmung.

Fliesen

Alle Bädern werden im Duschbereich 2,00 m hoch und in den Bereichen der Toiletten und Waschbecken 1,00 m hoch mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, in den Gästebädern und WCs wird der Fliesenspiegel 1,25 m hoch sein. Im Arbeitsbereich der Küche wird der notwendige Fliesenspiegel ca. 60 cm hoch angebracht (Fliesen Materialpreis 25,00 €/m² brutto).

Innentüren

In den Wohnungen werden weiße Qualitätstüren mit Holzzarge und Edelstahlrückern eingebaut. Die Kellerabstellräume erhalten furnierte Naturholztüren und Stahlzargen mit Profilzylindern, passend zur Schließanlage.

Küchen

In die Küchen legen wir Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser und einen Abfluss für Spüle und Spülmaschine.

Bad- und WC-Einrichtungen

Das Badezimmer erhält ein Tiefspül-WC mit eingebautem Spülkasten, einen Rollenhalter, eine Einbauwanne mit verchromter Füll- und Brausebatterie mit flexiblem Schlauch, Handbrause und Ablaufgarnitur, einen Waschtisch, eine bodengleiche Dusche mit Brausebatterie, flexiblem Schlauch und Stange sowie eine Glastrennwand. Alle Armaturen sind als Einhebelarmaturen mit Exzenter vorgesehen. Alle Objekte sind weiß. Jedes Bad, bis auf die Gästebäder, erhält einen beheizbaren Handtuchhalter und einen Spiegel.

Elektroinstallation

Die Installation wird nach den zum Zeitpunkt der Beurkundung geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgungsunternehmens hergestellt. Die elektrische Installation planen Fachunternehmen. Der Stromverbrauch der Räume, die sich im Gemeinschaftseigentum befinden, wird über Allgemeinzähler gemessen.

Jede Wohnung ist mit einem Stromkreisverteiler in einer ausreichenden Anzahl von Schutzorganen, der aus dem zentralen Zählerschrank gespeist wird, ausgestattet. Die Erdung der elektrischen Betriebsmittel und der Potenzialausgleich aller berührenden Metallteile wird gem. den VDE-Bestimmungen über den vorgesehenen Fundamentleiter sichergestellt. Die Elektroinstallation erfolgt im Decken- und Wandbereich als Unterputzinstallation. Schalter, Taster und Steckdosen werden in einer Unterputzausführung mit Wippen sowie die Abdeckung aus dem Flächenprogramm der Firma Gira Standard 55 in Reinweiß glänzend ausgerüstet. In den Eingangsbereichen und den Allgemeinfluren erfolgt die Beleuchtungsschaltung über Bewegungsmelder und eine Zeitsteuerung. Die Außenleuchten am Hauszugang werden über Dämmerungsschalter geschaltet.

Fernmeldeanlage

Für die Fernmeldeeinrichtung werden die Anschlussdosen gem. Raumaufstellung installiert. Die Beauftragung zur Freischaltung hat käuferseitig zu erfolgen. Jede Wohnung erhält im Bereich des Flurs einen UP-Medienverteiler zur Aufnahme der Fernmelde-/Netzwerkgeräte und einen Sternpunkt zur Netzwerkversorgung der Wohnung.

Rundfunkanlage

Das Haus erhält einen Breitbandkabelanschluss zum Empfang der ortsüblichen Rundfunk- und TV-Programme. Der Wohnungseigentümer ist für den Abschluss eines Vertrages mit dem Kabelanbieter selbst verantwortlich.

Allgemeine Beleuchtung im Treppenhaus und Kellergeschoss

Die Gemeinschaftsbereiche werden mit Beleuchtungskörpern nach technischen Erfordernissen ausgestattet. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder. Die Hauszugänge erhalten eine Außenleuchte mit Bewegungs- bzw. Dämmerungsschalter.

Videosprechanlage

Die Hauseingänge (Haupteingang vom Hindenburgring und Eingang im Keller) erhalten eine Video-Türsprechanlage, Sprechstellen am Haupteingang und im Keller sowie in jeder Wohnungseinheit eine Signalunterscheidung. Klingeltaster befinden sich an der Wohnungs- und Haustür.

Außenanlage

Die Außenanlagen sollen entsprechend dem Wohncharakter eine gestaltete Gartenanlage erhalten. Der Hauszugang und die Einfahrt zu den Stellplätzen werden mit versickerungsfähigem Pflaster ausgelegt. Die vorhandenen Pflanzflächen werden gärtnerisch mit Ziersträuchern und immergrünen Büschen gestaltet. Das Keller-/Garagendach wird extensiv mit Pflanzen begrünt. Die für die Müllentsorgung erforderliche Anzahl von Behältern wird in die Außenanlage integriert.

Kellergeschoss

Das Haus erhält ein Kellergeschoss mit 7 überdachten Stellplätzen, die jeweils mit einer separat abgesicherten 230-V-Ladesteckdose zur Pkw-Aufladung ausgerüstet sind. Darüber hinaus sind zusätzliche Abstellräume vorgesehen. Ein moderner Personenaufzug mit Einstiegsmöglichkeit bereits im Kellergeschoss sichert den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen.

Sonstiges

Die Wohnungen werden am Übergabetag besenrein übergeben. Änderungen aufgrund von bautechnischen oder gestalterischen Gründen behalten wir uns vor. Eine Wertminderung des Hauses tritt dadurch nicht ein.