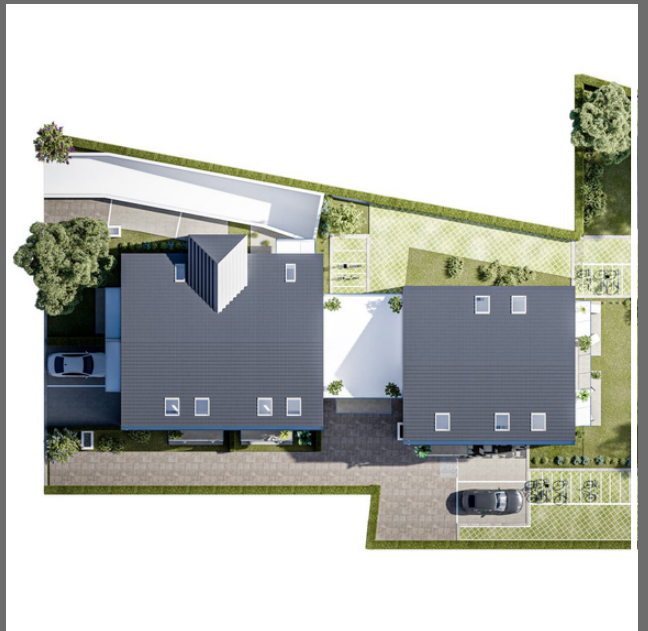


BAUBESCHREIBUNG

Niedrigenergiehaus
nach KfW 40



BAUBESCHREIBUNG

Stand 08.03.2024

Art des Objektes

Neubau, Mehrfamilienhaus mit zwanzig Eigentumswohnungen.

Grundstück

Mit einer Größe von ca. 1937 m² Grundstücksfläche.

Gebäudebeschreibung

Zweigeschossig mit Unterkellerung und Tiefgarage.

Das Objekt wird nach den Kriterien des GEG (Gebäudeenergiegesetz) von 2020, sowie mit den Kriterien der KfW Bank als BEG Effizienzhaus 40 EE erstellt. Ebenfalls wird es mit einer hierfür erforderlichen und umweltgerechten Heizungsanlage ausgestattet. In die Berechnung einbezogen werden, neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne, energiesparende Haustechnik. Das Objekt wird mit einer ökologischen Luft - Wasser - Wärmepumpenanlage beheizt.

Versorgung

Hausanschluss für, Strom, Wasser, Telefon.

Rohbau

Ausführung lt. genehmigtem Bauschein, Bauplänen und geprüfter Statik.
Einrichten der Baustelle. Aushub der Baugrube. Überschüssiger Boden wird abgefahren.
Fundamenterstellung sowie Aushub der Kanalgräben bis zum öffentlichen Netz.
Herstellen der Leitungsgräben für Strom-/ Wasserversorgung. Die Kanalarbeiten werden gemäß dem genehmigten Entwässerungsplan ausgeführt.

Untergeschoss

Streifenfundamente und Betonplatte. Kelleraußenwände aus Beton, Trennwände der Wohnungskeller im Kellergeschoß (sofern nicht gemauert) als Trennwandsystem aus verzinkten Stahlprofilen. Kellerräume können mit notwendigen Leitungen beaufschlagt sein, die ggfls. zu Nutzungseinschränkungen führen.

Erdgeschoss bis Dachgeschoss

Außenwände z.B. in Kalksandstein und Dämmung. Trennwände der Wohneinheiten in Kalksandstein oder gemäß Statik. Der erforderliche Wärme- und Schallschutz wird durch Baustoffe nach DIN 4108 u. 4109 und durch den Nachweis gemäß aktueller GEG zum Zeitpunkt des Bauantrages gewährleistet.

Wohnungsinnenwände in Leichtbauweise, wenn konstruktiv notwendig gemauert. Decken werden als Massivdecken in Stahlbeton ausgeführt, Ringbalken, Stützen etc. gemäß Statik.

Wasch- und Trockenraum

Mit Wasser- u. Stromanschluss für einen gemeinschaftlichen Industrie- Waschautomat und Kondenstrockner, diese werden als Mietgeräte zur Verfügung gestellt (Kostentragung durch den Käufer). Ein Ausgussbecken mit Kaltwasser im bzw. neben dem Waschraum.

Zimmermannsarbeiten

Dachstuhl als Holzkonstruktion unter Verwendung von Nadelholz GK II, imprägniert, notwendige Stahlbauteile entsprechend statischer Berechnung werden mit einer Rostschutzgrundierung versehen.

Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Dacheindeckung Betondachpfannen z.B. Nelskamp Planum oder gleichwertig. Farbton dunkel. Systemaufbau mit Konterlattung und diffusionsfähiger Unterspannfolie nach Bauvorschrift. Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink.

Treppen

Stahlbetontreppen (trittschalldämmt) gemäß Statik mit glatter, fertiger Unterseite, Oberbelag sowie Podeste und Sockel im Treppenhaus aus Granit Crystal oder gleichwertig. Treppengeländer mit Plattenfüllung z.B.: Resopalplatte (Farbton grau) oder gleichwertig.

Heizung und Warmwasser

Zentrale Warmwasserheizung einschließlich Warmwasserspeicher, entsprechend der Wärmebedarfsermittlung. Fußbodenheizung auf den Decken aus vernetztem PE-Rohr im Estrich verlegt mit Regelventil für jeden Raum. Ein Heizkreisverteiler vor der Wand mit separater Regel- und Absperrmöglichkeit für jeden Raum. Brauchwasserspeicher mit Umwälzpumpe, Wassererwärmung über die Heizungsanlage. Verbrauchszählung Kalt- und Warmwasser sowie Heizwärme mittels gemieteter Zähler (Kostentragung durch Käufer) im Verteiler pro Wohnung.

Sanitärinstallation

Fallrohre aus Schallgedämpften Kunststoffrohr oder gleichwertig. Unterverkleidung in PVC inkl. der erforderlichen Formstücke und Entlüftungsleitungen gemäß DIN mit Isolierung. Die gesamte Kalt- und Warmwasser-Installation wird in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt, einschließlich Rohrisolierung nach technischer Vorschrift.

Sanitärobjekte

Die Objekte werden in den Sanitär-Standardfarbe weiß als Markenobjekte geliefert.

Handwaschbecken, Waschbecken, Toilette der Serie Philipp Starck 3. Armaturen Modell Friedrich Grohe „Serie Essence“ oder gleichwertig.

Wohneinheiten:	1 Dusche mit Duschtasse
Bad:	1 Einhand-Brausebatterie, Aufputz Stange und Handbrause
	1 Porzellanwaschbecken 65 cm
	1 Einhandbatterie
	1 wandhängendes Tiefspülklosett, Ringsitz und Einbauspülkasten
	Duschtrennwand mit Aufpreis lieferbar
Optional:	1 Anschluss für Spülbecken und Spülmaschine (als Rohinstallation)
Küche:	Eine Kaltwasserzapfstelle außen im Gemeinschaftseigentum, sowie jeweils eine Kaltwasserzapfstelle in den Wohneinheiten mit Gartenanteil.
Sonstige:	

Entlüftung

Bei evtl. innenliegenden Sanitärräumen über Einzellüfter, über die Lichtschalter der einzelnen Räume gesteuert, bei Nassräumen mit Zweistufen-Schaltung. Grunddrehzahl in Dauerbetrieb laufend.

Die Entlüftung der Küchen muss über einen Kohlefilter/Umluft erfolgen.

Elektroinstallation

Alle Installationen nach VDE-Richtlinien und TAB der Energieversorgung Offenbach AG. Messeinrichtungen im Kellergeschoss einschl. Potentialausgleich.

Licht- u. Steckdosenstromkreise sowie alle größeren Einzelverbraucher separat abgesichert.

Heizungsanschluss mit Notschalter einschl. Verdrahtung der Pumpen, der Regelung sowie des Außenthermostates.

Potentialausgleichserdung für Heizung und Wasserleitung.

Sprechanlage an der Haustür und je eine Sprechstelle in den Wohneinheiten. Firma STR oder gleichwertig.

Treppenhaus mit zeitgesteuerten Bewegungsmeldern und Beleuchtungskörper. Je Treppenlauf eine Wandleuchte.

Rauchwarnmelder (zur Miete, Kostentragung durch Käufer) nach Vorgabe der hessischen Bauordnung (HBO).

Antennenanlage: Satellitenanlage auf dem Dach

Ausstattung mit der Serie Future, Future Linear und Studio Line der Firma Busch Jäger.

Wohneinheiten:

Wohnen/

Essen: 1 Brennstelle in Ausschaltung, 1 Brennstelle in Wechselschaltung,
4 Steckdosen,
1 Antennenanschluss mit einer Dreifachsteckdose,
1 Telefonanschluss

Schlafzimmer: 1 Brennstelle in Wechselschaltung, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen,
1 Antennenanschluss mit einer Dreifachsteckdose

Küchen: 1 Brennstelle in Ausschaltung, 1 Anschluss Spülmaschine, 1 Anschluss Elektroherd, 1 Anschluss Dunstabzug, 1 Anschluss Kühlschrank, 2 Doppelsteckdosen

Dusche/WC: 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung, 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 2 Steckdosen

Terrasse/Loggia

Balkon: 1 Wandbrennstelle einheitlich 2-Flammig Edelstahl Modell München oder gleichwertig.

sonstiges: Die gemeinschaftlichen Kellerflure werden mit „Langfeldleuchten“ ausgestattet. Die Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil erhalten eine Außensteckdose.

Innenwände / Innenseiten Außenwände / Decken

Innenwände aus Kalksandstein erhalten einen Kalkgipsputz mit Eckschutzschienen. Alle Decken der Wohnungen werden mit Raufaserfarbe weiß gestrichen. (Es wird darauf hingewiesen, dass bei nicht tapezierten Wand- und Deckenflächen bei evtl. auftretenden Rissbildungen keine Gewährleistung übernommen werden kann.)

Die Wandflächen oberhalb der Fliesensockel in den Bädern und WC`s der Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert und mit matter Latexfarbe Weiß angelegt.

Die restlichen Wandbereiche der Wohnungen erhalten Raufasertapete und einen Anstrich in Farbe Weiß.

Deckenfugen werden verspachtelt. Wandverkleidung im Kniestock sowie Deckenverkleidung im Dachgeschoss mit Trockenputzplatten.

Die Kellerwände erhalten einen Anstrich, in den Bädern wird der Wandputz als Zementputz ausgeführt.

Die Treppenhauswände erhalten einen feinkörnigen Reibputz, Farbe nach Angabe der Bauleitung.

Sofern für die Verlegung der Haustechnik erforderlich, erhalten Räume teilweise abgehängte Decken oder ggf. Wandkästen.

Wand- / Bodenbeläge

Schwimmender Anhydrit- bzw. Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN. Der Boden in den Kellerräumen erhält einen pflegeleichten Spezialanstrich.

Wohneinheiten:

Wand- und Bodenfliesen

Es stehen die Formate 20 cm x 20 cm, 30 cm x 30 cm und 30 cm x 60 cm zur Auswahl.

Diagonalverlegung auf Wunsch (Mehrkosten)

Wand und Bodenfliesen für Bad und Gäste-WC:

Materialpreis bis € 30,00/m² und Verlegung Grundpreis € 33,00/m².

Wandfliesen deckenhoch nur im Duschbereich.

Ansonsten erhalten die Bäder/ Gäste WCs umlaufend einen Fliesensockel bis zu einer Höhe von 12cm.

Alle sonstigen Räume erhalten Laminatboden aus unserer Musterkollektion.

Materialpreis bis € 20,00/m² und Verlegung € 30,00/m².
Sockelleisten Materialpreis bis € 5,00 lfm.

Fenster

Kunststofffenster und Fenstertüren mit 3-Fachverglasung Farbton außen grau und innen weiß. Einhandbeschläge in weiß ggf. stahlfarben. Fenster haben, wenn konstruktiv möglich, einen Dreh-Kipp oder Drehbeschlag. Bei Fenstertüren zu Balkonen/Terrassen werden aufgrund erforderlicher DIN-Vorgaben Schwellen entstehen.

Die Fenster der Bäder, sowie Fenster mit Schrägen erhalten keine Rollläden. Die restlichen Fensterelemente werden mit Rollladenelementen in Aluminium ausgestattet.

Dachfenster der Firma Velux oder gleichwertig mit 3-Fachverglasung, Solarbetriebenen Rollläden mit einzelner Taster-Schaltung.

Badezimmerfenster als Ornamentverglasung Satinato oder gleichwertig.

Innenfensterbänke bis max. 25 cm tief aus Padang Cristallo poliert.

Außenliegend werden Alu-Fensterbänke, Farbe Grau, angebracht.

Hauseingangstür

In Aluminium (wenn Verglasung, dann mit Isolierverglasung). Einbruchhemmende Türbeschläge (Klasse RC2). Hauseingangstüre zusätzlich mit elektrischem Türöffner und Schließer, sowie Zylinderschloss.

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren in Holzwerkstoff (Schallschutzwert Klasse 3, RW 37db). Einbruchshemmende 3-fach Verriegelung (Klasse RC2) und Schließzylinder.

Alle Wohnungseingangstüren einheitlich in Dekor grau inkl. Türspion.

Innentüren

Zimmertüren (ca. Höhe 2,10 Meter) in Holzwerkstoff Dekor grau mit Röhrenspaneinlage. Beschläge Standard, Silber mit Buntbartschloss. Fabrikat der Beschläge Fa.Hoppe „Serie Stockholm“ oder gleichwertig.

Balkone / Terrassen

Balkone werden als komplette Stahlkonstruktion ausgeführt. Geländer aus Stahl.

Terrassen im Erdgeschoss mit Terrassenplatten 50/50 cm Farbe grau im Splittbett verlegt.

Außenanlage /Stellplätze

Hoffflächen, Stellplätze, Zugänge, Mülltonnenstellplatz aus Öko- bzw. Betonpflaster gemäß Freiflächenplan.

Wohnungen mit Gartenteil erhalten im Standard Mutterboden mit Raseneinsaat.

Die Pflege der Außenanlagen obliegt ab dem Tag der Übergabe dem jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft.

Mülltonnenstellplatz mit Einfassung als Metall-Doppelstab-Mattenzaun mit Sichtschutz in einer Höhe von max. 1,40 Meter, sofern baurechtlich und technisch möglich.

Der sich im hinteren Garten befindliche Abstellplatz mit 8 Fahrradstellplätzen gekennzeichnet, erhält ein lose verlegtes Stromkabel mit 230 V, als Anschluss Möglichkeit für evtl. Ladestationen.

Die Außen Stellplätze 1-4 erhalten ebenfalls lose verlegte Stromkabel mit 230 Volt zum möglichen Ladeanschluss für E-Fahrzeuge

Tiefgarage

Lichte Höhe mindestens 2,00 m mit direktem Zugang zum Treppenhaus und den Kellerräumen. Elektrisches Tor mit Funksystem.

Die Breite der Stellplätze beträgt mind. 2,30 m, Länge 5,00 m.

Der Boden der Tiefgarage ist Flügelgeglättet und erhält keinen Anstrich.

Die Wände der Tiefgaragendecke bleiben in Betonoptik.

Die Stellplätze werden mit Nummern und Markierungsstreifen versehen.

Feuerlöscher

Handfeuerlöscher, sofern baurechtlich erforderlich.

Fassade

Fassade nach Wärmeschutznachweis mit bauaufsichtlich zugelassenem Wärmedämmverbundsystem der Firma Caparol oder gleichwertig. Dämmstoff Polystyrol mit Brandschutzriegeln gemäß Brandschutzvorgaben. Hierauf ein Fassadenputz in Kratzputzstruktur. Farbe nach Angabe der Bauleitung.

Der Sockel erhält einen geeigneten Sockelputz mit zweimaligem Anstrich.

Allgemein

Die Wahl von Alternativen oder Gleichwertigkeitspositionen bleibt dem Verkäufer vorbehalten, ohne dass hierzu eine besondere Zustimmung der Käufer eingeholt werden muss. Bei allen Kaufverträgen, die nach Baubeginn abgeschlossen werden, ist die bereits vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil. Die in den Plänen dargestellten Gegenstände wie Außenfassaden und -details, Fahrzeuge, Bepflanzungen, Einrichtungsgegenstände und Möbel dienen nur gestalterischen und architektonischen Darstellung und sind nicht Vertragsbestandteil.

Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zweck der Verbesserung aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktion oder aufgrund von Auflagen der Behörden oder aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme bleiben vorbehalten. Sonderwünsche und Abweichungen von der Baubeschreibung und den Planungsunterlagen sind im Innenbereich der Einheiten in bestimmten Grenzen möglich. Umfang und Art der Sonderwünsche sowie die Durchführung sind mit der Bauleitung rechtzeitig zu vereinbaren und zu beantragen und bedürfen der Zustimmung des Verkäufers. Sonderwünsche dürfen die laufenden Arbeiten sowie festgelegte Termine nicht behindern.

Wird aufgrund entsprechender Sonderwünsche von der Bauausführung laut Baubeschreibung und vorliegenden Plänen abgewichen, haftet der Verkäufer nicht für etwaige Gebrauchsnachteile, die sich als Folge solcher Abweichungen ergeben können.

Werden bei Abschluss eines Kaufvertrages Sonderwunschnpunkte vereinbart bedürfen Abweichungen von diesen Sonderwunschnpunkten der schriftlichen Zustimmung des Bauträgers.

Eigenleistungen sind erst nach Übergabe der jeweiligen Wohnung möglich und grundsätzlich von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Schächte, Abkofferungen und Leitungen die z.B. der Ver- und Entsorgung oder Be- und Entlüftung dienen, aber in den Planzeichnungen oder Verkaufsplänen nicht dargestellt sind, hat der Käufer hinzunehmen, soweit keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit des Hauses, seines Wohnungseigentums oder ggfls. seiner Sondernutzungsfläche damit einhergeht.

Die angegebenen Preise sind Herstellerlistenpreise und verstehen sich inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Bauteilrevisionen, Schornsteinfeger, Messzähler-Ablesungen:
Möglicherweise befinden sich Revisionsöffnungen, Zähleinrichtungen oder Vergleichbares im Bereich von Sondernutzungsrechtsflächen. Den mit Arbeiten Beauftragten ist vom Inhaber des Sondernutzungsrechts der Zugang zu diesen Einrichtungen zu ermöglichen.

Ausführungsnormen:

Grundsätzlich gelten alle relevanten Bauvorschriften wie z.B. Landesbauordnung, Energieeinsparverordnung DIN-Normen, Schall- und Brandschutzvorschriften etc. in ihrem zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages geltenden Stand als zwischen Käufer und Verkäufer als vereinbart. Erforderliche Abweichungen mit baurechtlicher Genehmigung sind zulässig. In Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen und den vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können.

Änderungen aufgrund baurechtlicher Auflagen, ausschreibungs- oder installationstechnischer Bedingungen sowie die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Sonderkonstruktionen:

Von DIN-/ EN-Normen oder VDI-Richtlinien abweichende Sonderkonstruktionen sind zulässig und können auch ohne weitere Vereinbarung mit dem Käufer eingesetzt werden.

Voraussetzung ist jedoch, dass es sich um erprobte und anerkannte Systemlösungen handelt.

Sonstige Leistungen

Die Wohnungen werden schlüsselfertig im folgenden Umfang erstellt:

- Verhandlungen mit den Behörden
- Planung und Bauleitung durch Architekt
- Ausführung aller Bauarbeiten gem. Baubeschreibung
- Herstellung der Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Kanal und Strom
- Herstellung der Außenanlage mit PKW-Stellplätzen und gärtnerischer Anlage
- Abwicklung nach § 34c der Gewerbeordnung und den Vorschriften der MaBV
- Übergabe zum notariell festgelegten Fertigstellungstermin