

SCHLÜSSELFERTIGER NEUBAU ZUM FESTPREIS

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten anbei einige Vorabinformationen zu unserem Unternehmen sowie zu unseren Dienstleistungen:

Schlüsselfertiger Neubau zum Festpreis

- Inkl. Ausführungsplanung
- Inkl. Bauleitung
- Inkl. Bodenplatte
- Gesamte Bauabwicklung aus einer Hand
- Nachhaltig und umweltschonend durch modernste Holzbauweise
- Über 25 Jahre Bau Erfahrung
- Bis zu 100.000 € Förderkredit je Einheit für einen energieeffizienten und nachhaltigen Neubau - für Bau, Haus und Eigentumswohnung
- Gehobene Ausstattung
- Mit DGNB- und QNG- Siegel

Als ganzheitlich tätiges Bauunternehmen bieten wir langjährige Erfahrung und bundesweite Verfügbarkeit. Die Verbindung aus unserem umfassenden Leistungsportfolio und unserem weitreichenden Netzwerk ermöglicht es uns, Design, Planung und Bau in der Praxis zu realisieren.

Sowohl Mehrfamilienhäuser bis 10 Etagen, als auch Gewerbeobjekte, wie Hotels, Bildungseinrichtungen, Seniorenheime, Bürogebäude und Krankenhäuser sowie div. weitere Spezialbauten in Holzbauweise gehören zu unserem Leistungsspektrum. Aber auch Neubauten von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihenhäusern errichten wir bundesweit zum Festpreis und individuell nach Kundenwunsch.

So erstreckt sich unser Bauvolumen je nach Projekt bis zu 34,5 Millionen Euro, was rund um Sanierungen sowie Neu- und Umbauten für echte Größe sorgt. Gerne möchten wir Ihnen unsere Leistung, sowie weitere Vorteile im Detail vorstellen und stehen für Rückfragen zur Verfügung.

Im Rahmen unserer langjährigen Erfahrung und unseres umfangreichen Netzwerks haben wir strategische Partnerschaften mit renommierten Finanzierungspartnern aufgebaut, die sich auf die Bereitstellung von Mezzanine-Kapital spezialisiert haben. Wir sind stolz darauf, Ihnen diese Ressourcen zur Verfügung stellen zu können, um Ihre Neubauprojekte erfolgreich umzusetzen.

Wir sind davon überzeugt, dass unser Angebot Ihnen die finanzielle Unterstützung bietet, die Sie für Ihre Neubauprojekte benötigen. Unser engagiertes Team steht Ihnen zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten, weitere Informationen bereitzustellen und den Prozess der Kapitalbeschaffung zu unterstützen.

Wir freuen uns, Ihnen bei Ihrer Projektrealisierung als Partner zur Verfügung zu stehen.



noxusGroup Investment GmbH & Co. KG

Hugo John Straße 8
99086 Erfurt
Sitz: Erfurt
Amtsgericht Jena HRA 504617

Komplementärin

TG Verwaltungs GmbH
GF Thomas Genschow
Sitz: Erfurt
Amtsgericht Jena HRB 514087

Kontakt

+49 361 34 947 806
info@noxusgroup-hausbau.com
www.noxusgroup-hausbau.com

Bankverbindung

Erfurter Bank
DE97 8409 4814 5500 2546 57
GENODEF1SHL

BAUBESCHREIBUNG

für Mehrfamilienhäuser in Holzrahmenbauweise

Inhalt

1.	Einleitung	4
2.	Bau- und Planungsbeschreibung	5
3.	Nutzungsbeschreibung	5
4.	Abmessungen	5
5.	Planung	5
6.	Bauausführung	6
	6.1 Erd- und Stahlbetonarbeiten	6
	6.1.1 Erdarbeiten	6
	6.1.2 Gründungen	6
	6.1.3 Entwässerung.....	6
	6.1.4 Isolierungen gegen Feuchtigkeit	6
	6.1.5 Geschossdecken	6
	6.1.6 Sonstige Elemente	7
	6.2 Kellergeschoss	7
	6.2.1 Nutzung	7
	6.2.2 Mauerwerk.....	7
	6.2.3 Dränung	7
	6.2.4 Wärmeschutz	7
	6.2.5 Türen	7
	6.2.6 Fußböden	8
	6.2.7 Treppen und Treppenhäuser	8
	6.3 Wohngeschosse	8
	6.3.1 Holzrahmenbau	8
	6.3.2 Fenster und Fenstertüren	8
	6.3.3 Fensterbänke innen und außen	8
	6.3.4 Wohnungseingangs- und Innentüren	8
	6.3.5 Hauseingangstür	9
	6.3.6 Treppen und Treppenhäuser	9
	6.3.7 Aufzug	9
	6.3.8 Dach	9
	6.3.9 Terrassen und Balkone	9
	6.3.10 Estrich	10
	6.3.11 Fußboden und Beläge	10

6.3.12	Malerarbeiten	10
6.3.13	Klempnerarbeiten	10
6.3.14	Elektroinstallation	10
6.3.15	Heizungsanlage	11
6.3.16	Sanitärinstallationen	12
6.3.17	Fliesenarbeiten	12
6.3.18	Entlüftung	13
6.4	Fassadenarbeiten	13
6.5	Sicherheit	13
6.6	Außenanlage	13
6.7	Eigenleistung	13
6.8	Übergabe der Wohnung	13
6.9	Hinweis und Änderungen	14
6.10	Schlussbemerkung	14
6.11	Hinweise zur Bauphysik / Bautechnik	14

1. Einleitung

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit ihren aufgeführten Einzelleistungen ist maßgebend für die Bauausführung des Gebäudes. Sie bestimmt die gesamte Lieferungs- und Leistungspflicht des Bauunternehmens und ist Grundlage für die Kaufverträge zu den jeweiligen Eigentumswohnungen.

Die Dimensionierung und Güte der Bauteile richtet sich nach den Berechnungen der Statik, DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau Tabelle 3, dem Schallschutzgutachten, dem Nachweis über energiesparenden Wärmeschutz und energieeinsparende Anlagentechnik bei Gebäuden, sowie den anerkannten Regeln der Technik.

Der festgelegte Leistungsumfang entspricht dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Technische Verbesserungen oder Abweichungen von den in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen bleiben vorbehalten, soweit diese gleichwertig sind und keine Minderung der Qualität und Güte des Materials bzw. der Ausstattung bedeuten. Dies trifft auch auf Abweichungen und Änderungen zu, die im Rahmen von technischen oder behördlichen Auflagen notwendig werden. Die endgültige Auswahl der Baustoffe, der Bauteile und Einbausysteme obliegt allein und ausdrücklich dem Bauträger, ausgenommen der aufpreispflichtigen Sonderwünsche. Angaben über ein Fabrikat sind nicht als Hinweis auf den Hersteller zu beziehen, sondern sollen vom Grundsatz her den Ausstattungsstandard dokumentieren.

Sollte der Enderwerber der Immobilie eine spezielle Ausführung einzelner Leistungen wünschen, die von dieser Baubeschreibung gegebenenfalls abweicht oder hier nicht eindeutig beschrieben ist, muss er dies vor Baubeginn dem Bauträger schriftlich anzeigen und seine Wünsche umsetzungsreif konkretisieren. Der Bauträger wird die Möglichkeit der Umsetzung prüfen und mit dem Erwerber absprechen. Führen Änderungswünsche des Erwerbers nach Vertragsabschluss zu einer Verminderung der Wohnfläche, so geht dies nicht zu Lasten des Bauträgers.

Die Sanitärobjekte samt Armaturen sind, soweit sie den Angaben dieser Baubeschreibung entsprechen, im Kaufpreis enthalten.

Die in den Plänen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Gestaltungsvorschläge des Architekten dar. Diese sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die in den Zeichnungen und Berechnungen angegebenen Maße und Größen sind Richtwerte, die sich in Abhängigkeit von der Art der Ausführung noch geringfügig ändern können. Soweit sich im Rahmen der Bauausführung eine Optimierung der Grundrisse anbietet, wird diese bautechnisch realisiert.

Die Baubeschreibung hat gegenüber den Plänen Vorrang. Die Maßangaben laut Planung können im Detail aufgrund der Toleranzen im Hochbau nicht garantiert werden und sind daher generell am Bauwerk zu entnehmen. Alle Preisangaben in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung verstehen sich als Brutto-Preisangabe, inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %.

2. Bau- und Planungsbeschreibung

[...] Die Ausführung erfolgt nach den Vorgaben des GEG 2020. Die Außenanlagen werden nach beiliegendem Freiflächenplan gestaltet.

Das zu bebauende Grundstück ist in [...]. Die Grundstücksgröße ist aus dem Notarvertrag zu entnehmen. Die Wohnungen werden bezugsfertig und besenrein übergeben.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung vom 01. Januar 2004 auf der Grundlage der Bauantragspläne (Maßstab 1:100) berechnet. Die Balkone bzw. die Terrassen sind zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet.

Die in den Exposees dargestellten Grundrisse stellen Ausführungsvorschläge des Architekten dar. Die endgültige Planung der einzelnen Wohnungen erfolgt vor Vertragsabschluss und Baubeginn zusammen mit dem Käufer. Der Bauträger steht dem Erwerber für Erläuterungen und Beratung zur Verfügung.

Die endgültigen Planungsunterlagen einschließlich eventueller Auflagen aus der Baugenehmigung sind im Maßstab 1:100 Bestandteil des notariell beurkundeten Kaufvertrages.

Die Ausführungsplanung des Objektplaners ist mit dem Käufer abzustimmen und obliegt den Anpassungen und Vorgaben der statischen Berechnung, des Wärmeschutzes, der Haustechnik und den Wünschen des Erwerbers. Sich hieraus ergebende Änderungen zu den protokollierten Grundrissen sind möglich und führen zu keiner Wertminderung. Die Umplanung obliegt dem Architekten in Abstimmung mit dem Erwerber.

3. Nutzungsbeschreibung

Alle Wohnungen sind fußläufig von der Grundstücksgrenze bis zu den jeweiligen Wohnungseingängen zu erreichen.

Die innere Erschließung des Gebäudes wird über Treppenhäuser gewährleistet.

Im (möglichen) Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage, das Treppenhaus, allgemeine Technik- und Abstellräume, sowie die Kellerräume der Wohnparteien. Die weiteren Etagen sind reine Wohngeschosse, teilweise mit Terrasse oder Balkon ausgestattet.

[...]

4. Abmessungen

Die in den Planungszeichnungen dargestellten Maße sind nur Circa-Rohbaumaße. Maße, Wanddicken und Ähnliches können sich, falls erforderlich, durch z.B. Vorgaben der Haustechnik, Statik, Schall- oder Wärmeschutznachweis nachträglich ändern.

Die lichte Raumhöhe beträgt in allen Wohngeschossen mindestens 2,50 m.

Als lichte Rohbauhöhe wird der Abstand zwischen der Oberkante des Rohfußbodens und der Unterkante der darüber liegenden Rohdecke bezeichnet.

Der Fußbodenaufbau wird in den Wohngeschossen eine Höhe von bis zu 20 cm, je nach fachplanerischen Vorgaben, aufweisen.

5. Planung

Sämtliche Planungsleistungen, sowie die notwendigen Unterlagen der beteiligten Fachplaner sind Leistungsbestandteil.

Die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung des Gebäudes ist Bestandteil der Leistung des Verkäufers.

Die Erstellung sämtlicher Planungsunterlagen, die zur Erlangung der Baugenehmigung benötigt werden, die statische Berechnung, Wärmebedarfsberechnung (GEG) und der

Schallschutznachweis, sowie die komplette Bauleitung durch das Bauunternehmen oder einen durch diesen beauftragte dritte Person, sind Bestandteil der Leistung.

6. Bauausführung

6.1 Erd- und Stahlbetonarbeiten

6.1.1 Erdarbeiten

Zu den Erdarbeiten gehört die Grobabsteckung des geplanten Gebäudes, das Abschieben des Mutterbodens, das seitliche Lagern und das spätere Verteilen des Mutterbodens, sowie der Aushub der Baugrube, das Verfüllen der Arbeitsräume und die Abfuhr des überschüssigen Bodens auf dem Grundstück.

Alle auszuführenden Arbeiten beruhen auf den statischen Berechnungen sowie eines noch zu erstellenden Baugrund- und Gründungsgutachtens. Die Entscheidung zur Beauftragung eines Bodengutachtens obliegt allein dem Bauträger.

6.1.2 Gründungen

Das unterkellerte Gebäude ruht entsprechend den statischen Berechnungen auf einer tragenden Bodenplatte samt notwendigen Fundamenten. Die Ausführung erfolgt stets frostfrei. Die Bodenplatte wird unter Berücksichtigung der statischen Berechnungen aus Stahlbeton hergestellt. Die Sohle wird im Bereich des unterkellerten Teils auf einer Kiesfilterschicht und einer Sperrschicht aus PE-Folie betoniert. Die erforderliche Gründung, bzw. Gründungstiefe ergibt sich aus den Berechnungen der Statik.

Die Bodenplatte erhält einen Fundamenterder nach DIN, der als Potentialausgleich für die gesamte Elektroinstallation dient.

6.1.3 Entwässerung

Die Gebäudeentwässerung erfolgt unterhalb der Sohle und im Kellergeschoss mit KG-Rohren, nach den entsprechenden Entwässerungsplänen oder nach Ermessen der Bauleitung in Abstimmung mit dem verantwortlichen Tiefbauamt, bzw. der zuständigen Abwasserbehörde.

Alle Leitungen werden auf kürzestem Wege bis zur Hausaußenkante verlegt und an den Kanal angeschlossen.

6.1.4 Isolierungen gegen Feuchtigkeit

Die Isolierung des Gebäudes gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt durch senkrechte und waagerechte Isolierung.

Die senkrechte Isolierung erfolgt durch zugelassenen Sperrschutz auf Mauerwerk.

Die waagerechte Isolierung erfolgt über zusätzlich in das Mörtelbett eingelegte Isolierung aus geeigneten Sperrbahnen.

6.1.5 Geschossdecken

Die Geschossdecken werden gemäß den statischen Berechnungen in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischendämmung ausgeführt. Diese werden von unten mit Gipskartonplatten und von oben mit Holzwerkstoffplatten verkleidet.

6.1.6 Sonstige Elemente

Die Massivtreppen und sonstige gemauerte oder betonierete Bauteile werden entsprechend den einschlägigen technischen Bestimmungen und Anforderungen, sowie den behördlichen und sonstigen entsprechend anzuwendenden Auflagen errichtet.

6.2 Kellergeschoss

6.2.1 Nutzung

Das Untergeschoß erhält eine Tiefgarage mit PKW Stellplätzen, die jeweils über eine eigene Wallbox verfügen; ebenso sind für das Untergeschoss Abstellräume sowie Wirtschaftsräume vorgesehen und ist nicht für Wohnzwecke geeignet. Die Kellertrennwände der einzelnen zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume werden von einer offenen und verzinkten Stahlrahmenkonstruktion umschlossen, sodass eine ausreichende Luftzirkulation gewährleistet ist. Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose und eine Kellerleuchte, die an den entsprechenden Wohnungsstromzähler angeschlossen ist.

6.2.2 Mauerwerk

Die erdberührenden Außenwände werden aus Kalksandstein oder aus Betonfertigelementen hergestellt. Die Abmessungen und Qualität richten sich nach der statischen Berechnung, bzw. der Berechnung des GEG und eines vorliegenden Schallschutzgutachtens.

Die Steine sind mit Dünnbettmörtel zu vermauern.

Die Kellerfenster erhalten, soweit erforderlich und technisch umsetzbar, einen Lichtschacht mit verschließbarer Abdeckung gem. Geländerhöhe.

6.2.3 Dränung

Der Einbau einer Außendrainage obliegt dem Bauträger in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, dem vorliegenden Bodengutachten und den örtlichen Gegebenheiten.

6.2.4 Wärmeschutz

Das Untergeschoss ist nicht beheizt und daher sind die Außenwände entsprechend des Wärmeschutznachweises nicht wärme gedämmt. Das in das Untergeschoss einbindende Treppenhaus ist gegen nicht beheizte Räume und gegen das Erdreich (jeweils auf der kalten Seite) gemäß Notwendigkeit der Wärmeschutzberechnung gedämmt. Die Art der Ausführung bleibt der ausführenden Firma bzw. der konstruktiven Notwendigkeit vorbehalten.

6.2.5 Türen

Die Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Kellertüren erhalten Schlösser mit Profilzylinder, die in eine Zentralschlossanlage integriert werden.

Der Bereich des Hauseinganges erhält eine Sauberlaufzone.

Sämtliche Türen im Kellergeschoss werden entsprechend der Brand- und/oder Rauchschutzanforderungen ausgeführt.

Die Kellertüren werden als glatte Türen resopalbeschichtet weiß, mit Drückergarnitur ausgeführt.

6.2.6 Fußböden

Bodenplatte aus Stahlbeton, Oberfläche endbehandelt und gestrichen. Soweit gemäß Baugrund- und Gründungsgutachten erforderlich, erfolgt eine fachgerechte Beschichtung der Sohle.

6.2.7 Treppen und Treppenhäuser

Die Treppen werden als Holztreppe mit Naturstein-, oder Fliesenbelag entsprechend dem Schallschutznachweis hergestellt. Die Podeste werden mit Naturstein oder Fliesen belegt.

6.3 Wohngeschosse

6.3.1 Holzrahmenbau

Die Außenwände werden in Holzrahmenbauweise (ca. 44,1 cm stark) aus Fertigteilen, nach den statischen Erfordernissen, sowie den Vorschriften des GEG, hergestellt. Die massive Holzständerwerkkonstruktion wird mit Dämmung im Gefach ausgeführt.

Die lichte Rohbauhöhe der Geschosse EG, OG und DG beträgt 2,75 m.

Die übrigen Trenn- und Tragwände werden nach den statischen Erfordernissen, bzw. den schallschutztechnischen Erfordernissen ebenfalls in Holzrahmenbau (24 cm / 17,5 cm / 11,5 cm stark) hergestellt.

Balkonplatten werden ebenfalls als Holzkonstruktion ausgeführt und entsprechend verkleidet.

6.3.2 Fenster und Fenstertüren

Die Fenster werden entsprechend der Planung eingebaut. Die Fensterelemente werden als Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung entsprechend des GEG 2020 und des Schallschutzgutachtens ausgeführt.

System nach Wahl der ausführenden Firma, nach Anforderungen an Wärme- und Schallschutz und der Einbautiefe. Ausführung der Beschläge nach Sicherheitsklasse RC 2. Die Fenster werden als Drehkippenfenster eingebaut und erhalten abschließbare Fenstergriffe. Der Fenstereinbau erfolgt mit Dichtungsbändern und Putzschienen.

Die Farbe der Rahmen ist nach außen anthrazit und nach innen weiß.

Es werden Rollladenkästen mit elektrischen Rollläden aus Kunststoff, Farbe anthrazit, eingebaut.

6.3.3 Fensterbänke innen und außen

Die Innenfensterbänke werden als Natursteinbänke in Marmor (poliert) eingebaut.

Die Außenfensterbänke werden als Alubänke in anthrazit, beschichtet und mit den erforderlichen Breiten inkl. Antidröhnbeschichtung eingebaut.

6.3.4 Wohnungseingangs- und Innentüren

Die Wohnungseingangstüren (weiß, RC2N mit Türspion) werden als Schall- und Brandschutztüren bzw. als rauchdichte Türen gem. DIN und Bauordnung eingebaut. Die Türen erhalten vorzugsweise den Farbton RAL 9010 Reinweiß. Die Türelemente erfüllen die einschlägigen Normen und erhalten Drückergarnituren in Edelstahl, gebürstet, Rosettenausführung. Die jeweilige Breite und Höhe, sowie die Aufschlagrichtung der Türen ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung der Räume, sowie der entsprechenden Planung.

6.3.5 Hauseingangstür

Die Tür wird als einflügelige Aluminiumtür (Briefkasten als Standmodell) mit einbruchhemmenden Beschlag und Sicherheitsschloss (3-fach verriegelt) eingebaut. Die Lichtausschnitte werden isolierverglast und die Paneelfüllungen werden gedämmt. Die Haustür ist mit einem von jeder Wohnung aus bedienbaren und gegen Aufpreis videoüberwachten elektrischen Türöffner mit Gegensprechanlage versehen.

Die jeweilige Breite und Höhe, sowie die Aufschlagrichtung der Türen ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung der Räume, sowie der entsprechenden Planung.

6.3.6 Treppen und Treppenhäuser

Die Treppen werden als Holztreppe mit hochwertigem Naturstein-, oder Fliesenbelag entsprechend dem Schallschutznachweis hergestellt. Die Podeste werden mit Naturstein oder Fliesen belegt.

Die Treppenanlage wird mit geeigneten elastischen Lagern schalltechnisch entkoppelt. Die Maße der Setz- und Trittstufen, sowie das Steigungsverhältnis der Treppen werden entsprechend den Planungen umgesetzt.

Das Treppengeländer wird in Edelstahl ausgeführt. Der Handlauf wird aus Edelstahl oder einem hochwertigen Hartholz gefertigt. Die technische und gestalterische Ausführung obliegt dem Bauträger in Abstimmung mit dem Architekten.

6.3.7 Aufzug

Alle Geschosse, vom Keller bis zur höchstgelegenen Wohnungseingangstür, sind an die Aufzugsanlage (4 Personen) angebunden. Somit wird ein schwellenloses Erreichen der jeweiligen Wohneinheiten und der Kellerräume ermöglicht. Der Aufzug wird entsprechend der Planung angeordnet. Die Aufzugskabine erhält eine lackierte Wandverkleidung mit integriertem Bedienelement, einer Etagenanzeige und einem Spiegel.

6.3.8 Dach

Das Dach wird als Flachdach in Holzbauweise entsprechend der statischen Berechnung und der Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Ausführung des Dachüberstandes gemäß Planung. Das Flachdach und die Bereiche der Dachterrassen werden mit Bitumen- oder Kunststoffabdichtungen gem. Flachdachrichtlinien ausgeführt. Die Verlegung der Dachabdichtung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik. Jedes Dach wird mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

6.3.9 Terrassen und Balkone

Die Balkone werden als Holzkonstruktion ausgeführt. Alle Terrassen und Balkone werden in Gefälle mit bis zu 2 % nach der GEG ausgeführt und erhalten Rinnen und Abfallrohre aus Zink.

Alle Terrassen erhalten einen WPC-Belag in Holzdielenoptik mit profilierter, rutschhemmender Oberfläche zu einem Materialpreis von bis zu 45 Euro / m².

Die Geländer der Balkone werden mit Edelstahlelementen vor Sturz abgesichert. Balkongeländer werden entweder als verzinkte und pulverbeschichtete (RAL-Farbtöne nach Wahl) Flachstahlrahmenkonstruktion mit Füllstäben erstellt, oder als gemauerte, verputzte Brüstungen.

Die Dachterrasse sowie die Außenflächen im Erdgeschoss erhalten je eine Außenzapfstelle.

6.3.10 Estrich

In allen Wohngeschossen wird ein schwimmender Estrich nach aktuellem Stand der Technik eingebracht. Zusätzlich zu der nach GEG 202 einzubringenden Wärmedämmung erhalten die Geschosse eine Trittschalldämmung.

Der Anschluss an die aufgehenden Bauteile wird gemäß den gültigen Bauvorschriften mit einem entsprechenden Randstreifen ausgeführt.

6.3.11 Fußboden und Beläge

Die Böden in den Wohnungen erhalten einen Estrich, der auf einer Trittschall- und Wärmedämmung aufliegt.

In allen Räumen (außer den Bädern und der Küche) wird Parkettfußboden mit Holzsockel oder Designbelag zum Materialwert von bis zu 60 Euro / m² nach Wahl des Erwerbers angeboten. In den Bädern und im Küchenbereich ist eine Ausführung als Fliesenbelag zum Materialwert von bis zu 50 Euro / m² nach Wahl des Erwerbers möglich.

Eventuell entstehende Rissbildung in den Anschlussfugen zwischen Wand- und Bodenfläche sind von der Gewährleistung ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen die entsprechend Herstellervorgaben durch den Erwerber gepflegt werden müssen.

6.3.12 Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen der Wohnungen und der Treppenhäuser erhalten eine glatte Oberfläche zur Aufnahme des Anstrichs.

Die Wände und Decken der Wohnräume werden in Q2 gespachtelt und alle Wände mit Malervlies versehen und mit einem zweifachen Dispersionsfarbanstrich in Weiß beschichtet.

Der Wandanstrich in den Treppenhäusern wird wischfest, in Abstimmung mit dem Farbkonzept des Architekten, aufgebracht. Der Innenputz in den Geschossen wird generell als Kalkgipsputz nach DIN hergestellt. In den Nassräumen wird, wenn erforderlich, Zementputz in den nötigen Stärken eingebaut.

6.3.13 Klempnerarbeiten

Die Dach- und Terrassenentwässerung wird als außenliegende Entwässerung in Titanzink ausgeführt.

6.3.14 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gem. den Vorschriften der VDE und den Vorschriften des jeweiligen EVU errichtet. Die Anlage beginnt ab Hauptsicherung, an geeigneter Stelle des Gebäudes werden die Stromzähler der Wohnungen in Zählerschränken mit allen erforderlichen Sicherungen angeordnet. Die Heizungsanlage, sowie die Sanitäreanlagen werden geerdet.

Der Sicherungsschrank wird in den jeweiligen Wohnungen nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens installiert.

Die einzelnen Räume erhalten folgende Ausstattung (Schalter/Steckdosen von Gira/Busch oder gleichwertig) alle in Polarweiß. Die Anordnung wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung durch den Verkäufer festgelegt.

Flur/Diele/Entrée

Türöffnungsanlage: 1 x
Steckdosen: 2 x
Deckenbrennstelle: 1 x
Telefon/Datenanschluss: 1 x

Wohn/Essbereich

Steckdosen: 6 x
Deckenbrennstelle: 3 x
Telefon/Datenanschluss: 1 x
TV-Anschluss: 1 x

Schlafzimmer

Steckdosen: 5 x
Deckenbrennstelle: 1 x
Telefon/Datenanschluss: 1 x
TV-Anschluss: 1 x

Kinderzimmer

Steckdosen: 4 x
Deckenbrennstelle: 1 x
Telefon/Datenanschluss: 1 x
TV-Anschluss: 1 x

Büro/Arbeitszimmer

Steckdosen: 4 x
Deckenbrennstelle: 1 x
Telefon/Datenanschluss: 1 x
TV-Anschluss: 1 x

HWR

Steckdosen: 1 x
Deckenbrennstelle: 1 x
Steckdosen: 1 x

Lager

Steckdosen: 1 x
Deckenbrennstelle: 1 x

Ankleidebereich

Steckdosen: 1 x
Deckenbrennstelle: 1 x

Terrasse/Balkon

Steckdosen: 1 x
Deckenbrennstelle: 1 x

Kellerbox

Steckdosen: 1 x
Deckenbrennstelle: 1 x

Bad

Steckdosen: 4 x
Deckenbrennstelle: 1 x

Küchenbereich

Steckdosen: 5 x
Deckenbrennstelle: 1 x
Herdanschluss: 1 x
TV-Anschluss: 1 x

Jeder Erwerber hat auf Verlangen die Möglichkeit gegen Aufpreis eigene Wünsche und Vorstellungen in die Elektroplanung mit einzubringen, sofern die Wohnung vor Beginn der Elektroinstallationsarbeiten vom Käufer erworben wird.

Die Treppenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder oder alternativ über separate Lichtschalter gesteuert. Die Außenbeleuchtung des Hauseingangs erfolgt über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter. Die Wohnung im Dachgeschoss erhält bis zu drei Auslässe zur Anbringung einer Außenbeleuchtung. Sonstige Elektroinstallationen hängen von den örtlichen Erfordernissen ab und werden vom Bauträger in Kooperation mit dem Fachunternehmen durchgeführt.

6.3.15 Heizungsanlage

Die Heizung wird nach GEG 2020 und Wärmebedarfsberechnung angeboten. Als Heizungsanlage wird eine Gasbrennwertanlage, Fernwärmeheizung oder ein Wärmepumpenkonzept gewählt. Die Wahl der Heizung obliegt dem Bauträger und ist auch von den örtlichen Versorgungsmöglichkeiten abhängig. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Speicher, der von der Heizung beschickt wird. Die Heizung wird generell als Fußbodenheizung ausgeführt.

Es werden in jedem Raum Thermostatventile eingebaut. Die Bäder erhalten einen Zusatzheizkörper in Form eines Handtuchheizkörpers.

Die Anlage wird nach Inbetriebnahme durch eine Fachfirma nach einer Einweisung durch dieselbe übergeben.

Die Verbrauchserfassung der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler.

6.3.16 Sanitärinstallationen

Die Schmutzwasserleitungen unter der Kellersohle oder im Kellergeschoss werden aus Kunststoffrohren lt. Entwässerungsplan hergestellt und führen bis zur Außenkante des geplanten Gebäudes. Von dort erfolgt der Anschluss über die genehmigte Entwässerungsleitung an das städtische Abwassernetz. Die Entlüftung der Leitungen erfolgt über das Dach oder die Außenwand.

Die Regenwasserleitungen im Erdreich sind als Kunststoffrohre ausgelegt und werden außen neben der Kellerwand, im frostfreien Bereich, auf dem kürzesten Wege dem örtlichen Abwassernetz zugeführt.

Die Frischwasserleitungen werden ab der Wasseruhr zu den einzelnen Verbraucherstellen geführt. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wasserzähler. Die Ausführung der Leitungen erfolgt nach DIN Vorschriften. Die Armaturen für die Sanitärobjekte sind als Einhebel-Mischbatterien (Unterputz) vorgesehen.

Die Verbrauchserfassung des Kalt- und Warmwassers erfolgt über Mietzähler.

Sämtliche Sanitärelemente werden gemäß Planung installiert. Die in den Planungsunterlagen dargestellte Art und Anordnung der Ausstattung ist jedoch unverbindlich. Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten. Namentlich benannte Sanitärausstattungs-elemente können durch den Bauträger aufgrund von Verfügbarkeit, Technik oder Ästhetik durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Die Bäder werden im Standard mit Sanitärkeramik des Markenherstellers Duravit (oder gleichwertiges) besonders hochwertig ausgestattet.

Folgende Sanitärobjekte werden standardgemäß eingeplant:

WC

- 1 Wand-Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten (400 € zzgl. MwSt.)
- 1 Waschtisch ca. 45 cm, Armatur, Siphon und Eckventile (180 € zzgl. MwSt.)

Bad

- 1 Wand-Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten (400 € zzgl. MwSt.)
- 1 Waschtisch 60 cm, Armatur, Siphon, Eckventile (250 € inkl. MwSt.)
- 1 Acryl-Badewanne, Mischbatterie, Brausegarnitur (650 € zzgl. MwSt.)
- 1 Duschwanne, Brausegarnitur, Duschtrennung (900 € zzgl. MwSt.)
- 1 Handtuchheizkörper

Küche

- 1 Warm- und Kaltwasseranschluss für Spüle und 1 Kaltwasserabzweig für eine Geschirrspülmaschine

Alternativ bleibt es vorbehalten, die Duschen auch ohne Duschwanne, bodentief auszuführen. Genauso wäre es möglich, auf eine Badewanne mit integrierter Duschwanne zurückzugreifen, wenn es der Optimierung des Grundrisses dient und der Platzbedarf dadurch eine Aufwertung erhält.

6.3.17 Fliesenarbeiten

Alle Räume werden an den Wänden entsprechend den funktionalen und gestalterischen Anforderungen verkleidet. Die Bäder und WCs werden gefliest. Die Größe der Fliesen beträgt maximal 30 x 60 cm. Größere Formate können gegen Aufpreis eingeplant werden. Die Höhe des oberen Abschlusses ergibt sich aus den vorhandenen Gegebenheiten und den verwendeten Fliesen. Im Regelfall wird im Bereich der Waschbecken, der Badewanne und des WCs bis zu einer Höhe von 1,20 m und im Bereich der Dusche bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest.

Gäste-WCs ohne Dusche werden bis zu einer Höhe von 1,20 mit Fliesen ausgestattet.

Die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel nach Absprache des Bauträgers mit dem Erwerber. Sämtliche Fliesen (Materialpreis € 25,-/m²) werden generell bemustert.

6.3.18 Entlüftung

Für die Entlüftung der Räume wird das Gebäude mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

6.4 Fassadenarbeiten

Die Ausführung des Wärme- und Schallschutzes der Außenwände erfolgt entsprechend der speziell für das Bauvorhaben erstellten Wärme- und Schallschutznachweise, auf Grundlage der aktuellen GEG 2020, sowie den einschlägigen DIN-Normen von qualifizierten Fachingenieuren, bzw. Energieberatern.

Alle Fassaden erhalten vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss ein Wärmedämmverbundsystem, einer Armierungsschicht nach Systemvorgabe des Herstellers und einem Oberputz als Edelputz entsprechend Vorgabe des Architekten in Absprache mit dem Bauträger.

Die farbliche Gestaltung der Fassade und die Auswahl der zu verbauenden Materialien obliegt dem Architekten.

6.5 Sicherheit

Zur Sicherheit werden je Wohnung die Rauchmelder nach gültigen Vorschriften und DIN-Normen installiert.

6.6 Außenanlage

Die Außenflächen werden gemäß Freiflächenplan eingeebnet, mit Mutterboden bedeckt und Rasen eingesät. Die Gehwege und Müllstellplätze werden mit Verbundpflaster, ggf. auch Rasengittersteine, versehen. Die Gartenpflege ist von den späteren Erwerbern gemeinschaftlich zu regeln.

6.7 Eigenleistung

Für die evtl. in Eigenleistung erbrachten Arbeiten trägt der Käufer die volle Verantwortung. Gewährleistungsansprüche können für diese Arbeiten weder vom Bauträger, noch vom Architekten geltend gemacht werden.

6.8 Übergabe der Wohnung

Die Übergabe der Räume erfolgt im endgereinigten Zustand.

6.9 Hinweis und Änderungen

Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.

Eine Abweichung von der Baubeschreibung ist ohne Zustimmung des Erwerbers nur dann zulässig, wenn sie so unbedeutend ist, dass bei objektiver Betrachtung die schutzwürdigen Interessen des Erwerbers nicht beeinflusst werden oder sie durch behördliche Bestimmungen erforderlich wird.

Die Dehnungsfugen der Fliesen (Silikonfugen) gehören nicht zum Umfang der Gewährleistung.

6.10 Schlussbemerkung

Der Bauausführung wird diese Beschreibung zugrunde gelegt. Werden darüber hinaus andere Materialien und Einbauten gewünscht, so können diese, sofern technisch die Möglichkeit besteht, als Sonderwünsche (ggf. Mehrpreis) berücksichtigt werden. Änderungen zur Ausführung bzw. zur Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen, Ansichten und Schnitten. Die eingezeichnete Einrichtung ist jedoch Grundlage für die Planung und Anordnung der Haustechnikinstallation, wie z.B. Deckenauslässe für Leuchten, Anschlüsse, Lichtschalter, Heizkörper usw. Sollte seitens des Käufers eine andere Einrichtungsanordnung gewünscht werden, so ist diese rechtzeitig (vor Beginn des Gewerks) bekannt zu geben. Kosten für Änderungen gehen, sofern die Haustechnik schon abgeschlossen ist, zu Lasten des Käufers.

Bei den abgebildeten und farbigen Darstellungen der Gebäude und Geschosse im Verkaufsprospekt handelt es sich um eine künstlerische Darstellung. Änderungen aufgrund von technischen und sonstigen Erfordernissen während der Bauausführung bleiben vorbehalten. Sonderwünsche des Käufers können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie vor Baubeginn im erforderlichen zeitlichen Rahmen, schriftlich und vertraglich festgelegt wurden. Zukünftige Entwicklungen lassen sich nicht mit letztendlicher Sicherheit vorhersagen. Eine Haftung wird auf vorsätzliche und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004. Alle in den Bauplänen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Maße für Einrichtungen sind vom Erwerber am fertigen Bau zu nehmen. Für die aus Bauplänen entnommenen Maße wird nicht gehaftet.

6.11 Hinweise zur Bauphysik / Bautechnik

Dem Erwerber wird hiermit bekannt gemacht, dass die Austrocknung des Bauwerkes auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit erfordert. Während der ersten zwei bis drei Jahre nach Erstbezug entweicht immer noch Baufeuchte aus Decken und Wänden. Einrichtungsgegenstände sollten daher nicht unmittelbar an die Wand gestellt werden. Weiter gehört dazu das tägliche mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind entsprechend der vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeiten ständig und ausreichend zu beheizen.

Auf einen erhöhten Heizenergieverbrauch während dieses Zeitraums wird ausdrücklich hingewiesen. Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, sowie Temperatureinflüsse und bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe, wie Kriechen und Schwinden, können in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Wänden und dem Putz, sowie an Übergängen von Massiv- und Leichtbauteilen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die zulässigen Grenzwerte der DIN nicht überschreiten, keinen Mangel dar. Das Gleiche gilt generell für elastische Abdichtungen an Ecken und Fugen. Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen mechanischen, chemischen und / oder physikalischen Einflüssen und können reißen, sie unterliegen daher nicht der Gewährleistung und sind vom Erwerber bei Bedarf zu erneuern. Alle beweglichen Einrichtungen des Gebäudes bedürfen der regelmäßigen Wartung und Pflege. Schäden, die durch Versäumnisse bei der regelmäßigen Wartung und Pflege des Erwerbers entstehen, stellen keinen Mangel dar. Alle Angaben in dieser Baubeschreibung sind sorgfältig und nach Festlegungen der ausführenden Firma zusammengestellt. Sie entsprechen dem Stand August 2023.