

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Eigentumswohnungen und Fahrradabstellraum

Jahnstraße 6

33428 Harsewinkel



Baubeschreibung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen
2. Leistungsumfang
3. Erdarbeiten
4. Versorgungsanschlüsse
5. Kanalisationsarbeiten
6. Kellergeschoss
7. Treppenhaus
8. Wände und Decken
9. Dachkonstruktion und -eindeckung
10. Fenster, Fensterbänke
11. Sanitärinstallation
12. Lüftungsanlage
13. Photovoltaikanlage
14. Elektroarbeiten
15. Heizungsanlage
16. Putzarbeiten
17. Trockenbauarbeiten
18. Estricharbeiten
19. Fliesenarbeiten
20. Wohnungseingangs- und Zimmertüren
21. Malerarbeiten
22. Oberböden
23. Balkone und Terrassen
24. Aufzugsanlage
25. Außenanlagen
26. Energetischer Standard
27. Barrierefreiheit
28. Allgemeines
29. Abstellraum für Fahrräder und Müllbehälter
30. Eigenleistungen
31. Raumbeschreibung

1. Grundlagen

Die Grundlagen der Bauausführung sind

1. die nachfolgende Baubeschreibung;
2. die Statische Berechnung;
3. die beiliegenden Planunterlagen sowie die dazugehörigen Berechnungen, vorbehaltlich behördlicher, statischer bzw. konstruktiver Vorgaben. Anpassungen in der Ausführungsplanung sowie der Bauausführung bleiben daher vorbehalten.

2. Leistungsumfang

Im Kaufpreis sind im Einzelnen enthalten:

1. sämtliche Erschließungskosten einschließlich der Vermessungskosten sowie der Kanalanschlussgebühren
2. die Netzanschlusskosten für Strom, Trinkwasser und Telekom
3. die Kosten der Architektenleistungen bis zur Fertigstellung des Gebäudes
4. die Statische Berechnung einschl. Prüfstatik
5. die Baugenehmigungs- und Abnahmegebühren
6. alle sonstigen Baunebenkosten

Ein Bodengutachten mit Gründungsempfehlung ist als Grundlage für die Statik erstellt worden.

Die behördlichen Abnahmen werden vom Bauherrn durchgeführt, ebenso die katasteramtliche Gebäudeeinmessung.

Die während der Bauzeit notwendigen Versicherungen schließt der Bauherr im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ab.

Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug mit 4 Haltestellen (KG, EG, OG und DG) und einer Kabinengröße von 1,10 x 1,40 m ausgestattet. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich.

Im Kellergeschoss sind die Technikräume sowie je ein Kellerraum für die Wohnungen untergebracht. Darüber hinaus stehen noch 10 Pkw-Stellplätze zum Erwerb zur Verfügung.

Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse (EG) oder einen Balkon (OG, DG).

Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können, soweit möglich und bei Übernahme der Mehrkosten durch den Erwerber, berücksichtigt werden, soweit dadurch das Sondereigentum und die Rechte der anderen Erwerber und insbesondere die äußere Gestaltung des Gesamtobjektes nicht verändert werden.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungsdetails (Pflanzkübel, Fahrräder, Möbel, Küchen etc.) sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs, soweit in der Baubeschreibung nicht anders erwähnt.

3. Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden wird, soweit vorhanden, abgeschoben und seitlich zur späteren Wiederverwendung gelagert. Der Bodenaushub der Baugrube sowie der Fundamente und Versorgungsleitungen wird abgefahren, soweit er nicht für die Auffüllung verwendet wird. Die Arbeitsräume sowie die Gräben der Versorgungsleitungen werden schichtenweise mit dem Bodenaushub bzw. mit Füllboden verfüllt und lagenweise verdichtet.

Die Leistung endet mit dem Einbau und Planum des Mutterbodens.

4. Versorgungsanschlüsse

Die Hausanschlussleitungen für Strom, Wasser und Telefon werden einschließlich der Hauseinführungen nach den technischen Bestimmungen der örtlichen Versorgungsunternehmen fachgerecht verlegt.

5. Kanalisationsarbeiten

Die Kanalanschlussleitung besteht aus PVC-KG Abwasserrohren außerhalb des Gebäudes mit Revisionsschacht aus Betonfertigteilen. Die Entwässerungsleitungen der Dachflächen werden mit entsprechendem Querschnitt und dem notwendigen Gefälle fachgerecht erstellt und gemäß den Entwässerungsvorschriften der Stadt an den vorhandenen Straßenkanal angeschlossen oder der Versickerung zugeführt.

6. Kellergeschoss

Die Kelleraußenwände sowie Kellersohle werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton mit der erforderlichen Stahlarmierung gemäß statischen Vorgaben erstellt.

In sämtlichen Arbeitsfugen zwischen Kellersohle und Kelleraußenwänden werden Fugenbänder bzw. Fugenbleche eingebaut.

Das Mauerwerk im Kellergeschoss wird aus Kalksandsteinmauerwerk erstellt und erhält einen Farbanstrich.

Zur Belüftung der innenliegenden Kellerräume wird der Keller mit einer Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet.

7. Treppenhaus

Die Hauseingangstür wird aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen mit pulverbeschichteter Einbrennlackierung hergestellt. Die Verglasung besteht aus Isolierglas Ug-Wert 0,70 oder 0,60 W/m²K. Die Haustür wird mit Dreifachverriegelung und ziehsicherem Zylinderschloss (einschl. Rosetten) sowie bodenseitig eingebautem Kältefeind/Bürstendichtung mit rollstuhlgerechter Aluschwelle ausgeführt. Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel für die Hauseingangstür.

Die Wohnungen werden mit Klingel- und Videosprechanlage ausgestattet. Ferner erhält jede Wohnung einen Briefkasten und ein Klingelfeld.

Die Treppenhausfenster werden aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen gefertigt und erhalten eine Dreifachverglasung Ug-Wert 0,70 oder 0,60 W/m²K.

Die Böden des Erd-, Ober- und Dachgeschosses erhalten einen Natursteinbelag aus Granitfliesen (z.B. Rosa Beta od. Padang Cristallo nach Wahl des Bauträgers), Abmessung 30 x 30 cm oder 30 x 60 cm. Außerdem wird der Eingangsbereich mit einer Sauberlaufzone ausgestattet. Der Treppenlauf wird massiv in Stahlbeton gegossen und die Treppen- und Setzstufen mit einem abrieb- und rutschhemmenden Belag aus Naturstein wie vor belegt. Der Boden im Kellergeschoss erhält einen Fliesenbelag, Abmessung 30 x 30 cm bzw. 30 x 60 cm nach Wahl des Bauträgers.

Die Handläufe sowie das Brüstungsgeländer im Dachgeschoss werden aus Edelstahl V2A gefertigt.

Die Wände im Treppenraum werden mit einer Glasfasertapete bekleidet und weiß gestrichen. Die Deckenuntersichten und Treppenläufe erhalten einen weißen Farbanstrich.

8. Wände und Decken

Das Gebäude wird in konventioneller Massivbauweise erstellt. Das Außenmauerwerk der Wohngeschosse wird als zweischaliges Mauerwerk aus Kalksandsteinhintermauerung, Kerndämmung und heller Klinkerfassade, Fabrikat Hagemeister Weimar HS, Normalformat, hergestellt. In Teilflächen wird die Fassade mit anthrazitfarbigen HPL-Fassadenplatten und Wärmedämmung versehen. Die Klinkerabfaltungen im Bereich der Fenster- und Türöffnungen erfolgen mit verzinkten Winkleisen.

Die Innenwände in den Geschossen werden entsprechend den statischen und schalltechnischen Anforderungen aus Kalksandsteinen hergestellt. Nichttragendes Mauerwerk innerhalb der Wohnungen wird gemäß statischen Vorgaben erstellt.

Die Decken werden als Filigranfertigteildecken mit Ortbetonauflage und Stahlbewehrung gem. den statischen Vorgaben in den erforderlichen Stärken hergestellt. Die Deckenstöße der Filigrandecken werden in der Qualitätsstufe Q2 vorgespachtelt.

9. Dachkonstruktion und -abdichtung

Der Dachstuhl wird aus Konstruktionsvollholz gemäß statischen Erfordernissen errichtet. Das verwendete Bauholz aus Fichten/Tannenholz entspricht der DIN 68365 und 4074.

Die Dachfläche wird mit einem glatten Dachstein Braas Tegalit eingedeckt. Die Farbe der Dachziegel wird anthrazitgrau bis schwarz.

Rinnen und Fallrohre werden aus Zinkblech hergestellt. Die Mauerkronen erhalten ebenfalls eine Abdeckung aus mehrfach abgekanteten Zinkblechen.

10. Fenster, Fensterbänke

Alle Fenster und Fenstertüren werden gemäß dem gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingebaut.

Die Fenster werden aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen, Farbton außen anthrazitgrau, Farbton innen weiß gefertigt und erhalten eine Dreifachfachverglasung Ug-Wert 0,70 oder 0,60 W/m²K.

Jeder außen liegende Wohnraum erhält mindestens ein zu öffnendes Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag. Alle Fenster werden mit erhöhtem Einbruchschutz mit mindestens 4 Pilzkopfzapfen-Beschlägen pro zu öffnenden Flügel ausgestattet.

Die Fenster der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Kunststoffrollladen, Farbton hellgrau. Je Wohnung wird ein Rollladen zusätzlich mit einer Nothandkurbel als 2. Rettungsweg ausgestattet.

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, pulverbeschichtet in Farbton der Fensterfarbe ausgeführt.

Falls Innenfensterbänke vorhanden sind, werden diese aus Micro Carrara oder gleichwertig, Oberfläche poliert hergestellt.

Im Dachgeschoss werden in Dachschrägen Klapp-Schwing-Fenster, mit einem kunststoffummantelten Holzkern, $U_w = 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$, mit Solar-Rollladen eingebaut.

11. Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation und Ausstattung erfolgt im Standard der Baubeschreibung. Sonderwünsche können gemäß den Anforderungen der Erwerber gegen Kostenausgleich berücksichtigt werden.

Die Abflussleitungen in den Wohngeschossen werden mit den erforderlichen Querschnitten einschl. Bögen und Abzweigen verlegt. Die Abwasserleitungen sind heißwasser- und temperaturbeständig nach den Regeln der Technik. Die Steigestränge bestehen aus schallgeschützten Falleleitungen. Abwasserleitungen innerhalb der Wohnungen aus HT-Rohren inkl. Isolierung.

Die Wasserleitungen bestehen aus Mehrschichtverbundrohr inkl. Form- und Verbindungsstücken und Isolierung gemäß GEG - Gebäudeenergiegesetz.

Die Installation erfolgt gemäß der DIN 4109 (Schallschutz).

Die Feininstallation erfolgt gemäß den Zeichnungen:

<u>Küche/Kochen:</u>	Spüle mit Warm- und Kaltwasser und Spülmaschinenanschluss
<u>HWR:</u>	Unterputzwaschmaschinenablauf, Kaltwasserauslauf mit Schlauchverschraubung
<u>Bäder:</u>	
Duschanlage:	als bodengleich geflieste Dusche, Abmessung ca. 100 x 100 cm, mit Gefälle zur Duschrinne, Grohe Brause-Einhebelmischer Eurosmart als Aufputz Armatur, Grohe Brausegarnitur Tempesta, Echt Glas Duschkabine mit Flügeltür und feststehender Seitenwand aus Einscheiben-Sicherheitsglas, Klarglas, Höhe ca. 2,0 m.
Waschtisch:	Geberit Waschtisch Renova Plan, Abmessung 60 x 48 cm, weiß, Grohe Waschtisch Einhebelmischer Eurosmart mit Ablaufgarnitur verchromt, Design Tassensiphon
WC-Anlage:	Geberit Wand-Tiefspül-WC Renova Plan, weiß, WC-Sitz Renova Plan weiß, Scharniere Edelstahl, verdeckter Spülkasten mit Betätigungsplatte für 2-Mengen Spültechnik
<u>Gäste-WC:</u>	
Waschtisch:	Geberit Handwaschbecken Renova Plan, Abmessung 45 x 32 cm, weiß, Grohe Waschtisch Einhebelmischer Eurosmart mit Ablaufgarnitur verchromt, Design Tassensiphon
WC-Anlage:	Geberit Wand-Tiefspül-WC Renova Plan, weiß, WC-Sitz Renova Plan weiß, Scharniere Edelstahl, verdeckter Spülkasten mit Betätigungsplatte für 2-Mengen Spültechnik

Alle Bäder sind mit Fußbodenheizung und elektrischem Handtuchwärmekörper ausgestattet. Innen liegende WCs und Abstellräume erhalten eine motorische Raumentlüftung. Sämtliche Leitungen werden entsprechend der technischen Vorschriften verlegt.

Im Heizungsraum wird ein Stahl-Aussgussbecken mit Warm- und Kaltwasser installiert.

12. Lüftungsanlage

Die Wohnungen erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung bestehend aus Innenblende, Filter, Wärmetauscher und Außengitter. Die Lüftungsanlage wird manuell über einen Serienschalter (3-stufig) zentral gesteuert.

13. Photovoltaikanlage

Das Gebäude erhält eine Photovoltaikanlage mit Speicher. Die erzeugte Energie wird für die Allgemeinflächen und den Betrieb der Wärmepumpe genutzt.

14. Elektroarbeiten

Alle Elektroarbeiten werden nach den VDE-Vorschriften wie folgt ausgeführt. Die Lage von Schaltern und Steckdosen erfolgt über die ausführende Handwerksfirma in direkter Absprache mit dem Erwerber. Das Schalterprogramm ist vom Hersteller Gira Standard 55 bzw. Jung AS 500 oder gleichwertig, Farbe Weiß. Die Bestückung ist wie folgt festgelegt:

Haustür:

- Türöffner und Videogegensprechanlage
- Außenbeleuchtung mit Zeitschaltrelais sowie Bewegungsmelder

Treppenhaus und Treppenhausflur:

- geschossweise 2 Deckenauslässe mit Beleuchtungskörper über Präsenzmelder

Heizung / Hausanschlüsse:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung auf Putz und LED-Leuchtstoffwannenleuchte
- 2 Steckdosen auf Putz

Kellerraum je Wohnung:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung auf Putz und LED-Leuchtstoffwannenleuchte
- 2 Steckdosen auf Putz

Kellerflur

- 3 Deckenauslässe mit Beleuchtungskörper über Präsenzmelder

Wohnungen

Die Unterverteilungen sind in den jeweiligen Wohnungen untergebracht, die Stromzähler zentral im Technikraum des Kellergeschosses.

Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe mit Ausschaltung
10 Steckdosen
1 Telefonanschlussdose
1 TV-Anschlussdose
1 Netzwerkdose

Küche/Kochen: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
9 Steckdosen
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 380-Volt-Anschluss für den Herd
1 Anschluss für die Dunstabzugshaube

Diele: 1 Deckenauslass mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung
2 Steckdosen
1 Gegensprechanlage
1 Rauchmelder mit VDS-Anerkennung inkl. einer 10-Jahres-Batterie

Eltern: 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
6 Steckdosen
1 TV-Anschlussdose
1 Netzwerkdose
1 Rauchmelder mit VDS-Anerkennung inkl. einer 10-Jahres-Batterie

<u>Kind/Arbeiten:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 6 Steckdosen 1 TV-Anschlussdose 1 Netzwerkdose 1 Rauchmelder mit VDS-Anerkennung inkl. einer 10-Jahres-Batterie
<u>Bad:</u>	1 Decken- und 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte 2 Steckdosen
<u>WC:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte 1 Steckdose
<u>HWR:</u>	1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Kontrollleuchte 3 Steckdosen 1 Steckdose für die Waschmaschine 1 Steckdose für den Wäschetrockner 1 Telefondose 1 Netzwerkdose
<u>Balkon/ Terrasse:</u>	1 Decken- bzw. Wandauslass mit Kontrollschaltung innen 1 Außensteckdosen

Für das Haus ist eine Satellitenschüssel für Fernsehen vorgesehen. Die Ausstattung der Wohnungen mit Telefon- und TV-Anschlüssen erfolgt gemäß Baubeschreibung.

15. Heizungsanlage

Die komplette Heizungstechnik wird entsprechend den derzeitigen Richtlinien und DIN-Normen etc. sowie den anerkannten Regeln der Technik geplant.

Das Gebäude wird mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls durch die Luftwärmepumpe. Die Pufferspeicher und Warmwasserspeicher werden im Heizraum im Kellergeschoss aufgestellt.

Die Wärmeübertragung in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler (Stellmotoren). Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostate.

Der Treppenraum erhält im Kellergeschoss einen Heizkörper. Die Beheizung der anderen gemeinschaftlich genutzten Bereiche ist nicht vorgesehen.

Die Heizungsabrechnung erfolgt separat für jede Wohnungseinheit über zentrale Wärmemengenzähler. Der Kaltwasser- und Warmwasserverbrauch wird ebenso über entsprechende Wasserzähler erfasst. Die erforderlichen Messeinrichtungen werden durch ein Abrechnungsunternehmen (z.B. Techem, Ista, Mess-Profis) gestellt. Die Beauftragung erfolgt im Namen und zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft in Absprache mit der Hausverwaltung.

16. Putzarbeiten

Alle Wandflächen der Wohnräume erhalten einen glatten Gipsputz in der Qualitätsstufe Q2. Die Ecken werden mit Eckschutzschienen verstärkt. Die Bäder erhalten einen Kalkzementputz.

17. Trockenbauarbeiten

Die Deckenuntersichten im Dachgeschoss werden mit Gipskartonbauplatten verkleidet. Die Plattenstöße und Befestigungsmittel werden flächeneben vorgespachtelt und geschliffen in der Qualitätsstufe Q2. In den Bädern werden imprägnierte Gipskartonbauplatten verwendet.

18. Estricharbeiten

Als Untergrund für den Oberbelag wird ein schwimmender Zementestrich einschließlich Trittschall- und Wärmedämmung sowie Randstreifen unter Berücksichtigung des Schallschutzes eingebaut.

Die Oberböden in den Wohnungen, mit Ausnahme der Fliesenarbeiten, sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

19. Fliesenarbeiten

Das Badezimmer erhält Wandfliesen, Größe bis max. 60 x 60 cm, nach Wahl, Muster nach Vorlage des Bauträgers. Die Wände werden bis zu einer Höhe von 1,20 m im Bereich der Sanitärobjekte gefliest, der Duschbereich raumhoch, für die Wandfliesen ist ein Materialpreis von 40,00 €/m² inkl. MwSt. vorgesehen.

Als Bodenbelag sind in der Diele und im Badezimmer keramische Fliesen bis zu einer Größe von 60 x 60 cm, Muster nach Vorlage vorgesehen. Für die Bodenfliesen einschl. evtl. erforderlicher Sockelfliesen ist ein Materialpreis von 40,00 €/m² inkl. MwSt. vorgesehen.

Das Gäste-WC erhält Bodenfliesen wie vor. Die Wände werden im Bereich der Sanitärobjekte bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest, Größe bis max. 60 x 60 cm, Muster nach Vorlage des Bauträgers, Materialpreis wie vor.

Die Böden der Hauswirtschaftsräume werden gefliest, Muster nach Vorlage des Bauträgers, Materialpreis wie vor.

Sämtliche Raum-/Bewegungsfugen werden farblich passend dauerelastisch abgedichtet. Dehnfugen aus Acryl und Silikon sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

20. Wohnungseingangs- und Zimmertüren

Wohnungseingangstüren:

Oberfläche CPL, Dekor Weißlack mit Holzumfassungszarge, Schallschutzklasse SK 3, einbruchhemmende Tür Widerstandsklasse RC2, Sicherheitsdrückergarnitur (L-Form, V2A) mit Profilzylinderziehschutz einschl. Profilzylinder mit drei Schlüsseln.

Zimmertüren:

Oberfläche CPL, Dekor Weißlack, bestehend aus Türblatt mit Röhrenspaneinlage, Buntbartschloss inkl. je einem Schlüssel bzw. WC-Drückergarnitur für Bad und Gäste-WC, Zargen als Holzumfassungszargen, Drückergarnituren aus Edelstahl rostfrei, Werkstoff 1.4301, fein matt, L-Form nach Mustervorlage des Bauträgers (Wert 300,00 € inkl. MwSt.). Das Wohnzimmer erhält ein Ganzglastür Blatt mit ESG-Verglasung - Klarglas.

Die Größe der Innentüren ist standardmäßig Rohbaumaß B/H = 0,885 m / 2,135 m. In Einzelfällen, z.B. bei den WCs, Abstellräumen, kann die Breite aus planungstechnischen Gründen geringer sein (0,635 od. 0,76 m).

21. Malerarbeiten

Deckenstöße bei Filigrandecken werden vorgespachtelt, ebenso, falls vorhanden, die Gipskartonplattenstöße in der Qualitätsstufe Q2.

Die Malerarbeiten in den Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Sie sind in Eigenleistung auszuführen oder können gesondert beauftragt werden.

Die Decken und Wände der Kellerräume werden weiß gestrichen.

22. Oberböden

Die Oberböden in den Küchen sowie in den Wohn- und Schlafräumen sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Sie sind in Eigenleistung auszuführen oder können gesondert bei den ausführenden Handwerksbetrieben direkt beauftragt werden.

23. Balkone, Terrassen

Die Balkone und Dachterrassen erhalten einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug, Abmessung ca. 60 x 60 x 2 cm auf Stelzlager, Farbe hellgrau oder anthrazitgrau, Materialpreis 40,00 €/m² inkl. MwSt. nach Mustervorlage.

Die Geländer der Balkone werden gemäß Zeichnung aus verzinkter und pulverbeschichteter Stahlkonstruktion, Farbton RAL 7016 anthrazit mit einer geschlossenen Füllung aus HPL-Platten gefertigt.

Die Terrassen erhalten einen Betonplattenbelag auf einem Schotter- und Splittbett, Abmessung ca. 40 x 40 cm, Farbe grau oder anthrazitgrau nach Mustervorlage.

24. Aufzugsanlage

Das Gebäude erhält eine Personenaufzugsanlage mit zweiblättrigen einseitig öffnenden Teleskopschiebetüren (Türbreite 0,90 m, Türhöhe 2,10 m) nach der europäischen Aufzugsnorm EN 81-20 mit 4 Haltestellen (KG-, EG-, OG- und Dachgeschoss) gemäß den technischen Vorschriften. Schachttürflügel und Rahmen werden grundiert geliefert und bauseits durch einen Maler endlackiert.

Die Kabine hat eine lichte Größe von 1,10 x 1,40 m und eine lichte Höhe von 2,20 m. Die Kabinenwände und Kabineneinzüge sind aus Edelstahl VA Struktur Leinen. Die Beleuchtung erfolgt mittels LED-Deckenbeleuchtung. Der Handlauf in Edelstahl 1-seitig, d= 40 mm und ein Spiegel an der Kabinenrückwand oberhalb in Kabinenbreite bis zur Kabinendecke. Der Boden erhält Natursteinfliesen wie die Treppenhausflure.

Zusammen mit der Errichtung wird auch ein Wartungsvertrag vorgelegt. Die Wartung sowie die Wartungsintervalle erfolgen nach den gesetzlichen Vorgaben sowie den TÜV-Auflagen.

25. Außenanlagen

Die Wege- und Verkehrsflächen erhalten eine Betonsteinpflasterung, Doppel T-Verbundpflaster, Abmessung 20 x 16,5 x 8 cm, Farbe grau bzw. anthrazitgrau nach Wahl des Bauträgers. Der Unterbau wird entsprechend den Anforderungen mit einer Schottertragschicht sowie ein Splitt-Sand-Gemisch ausgebildet.

Um das Wohngebäude herum wird ein Kiesstreifen als Spritzschutz der Fassade angelegt.

Sondernutzungsrechte am Garten werden entsprechend den Grundrissen analog zu den davor liegenden Freiflächen eingetragen (ohne Einfriedung).

Die Gartengestaltung der Sondernutzungsrechte obliegt den Erwerbern, die Gemeinschaftsflächen werden durch den Bauträger angelegt und bepflanzt.

Für den Außenbereich ist eine Gemeinschaftszapfstelle vorgesehen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten je eine frostsichere Außenzapfstelle zur Gartenbewässerung.

Die Grundstückseinfriedung bzw. Grenzgestaltung ist gegeben durch die angrenzende Nachbarbebauung sowie die öffentliche Verkehrsfläche.

26. Energetischer Standard

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

27. Barrierefreiheit

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen. Sollte darüber hinaus ein behindertengerechter Ausbau der Wohnung erfolgen, sind die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig mit dem Verkäufer abzustimmen.

28. Allgemeines

Die vorstehende Baubeschreibung und die Zeichnungen basieren auf der Genehmigungszeichnung des Architekten, welche mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt wurden. Bei den Ausführungsplänen können sich durch die Baustatik oder durchlaufende Auflagen der Genehmigungsbehörde noch Änderungen und maßliche Abweichungen ergeben. Diese Änderungen müssen vom Erwerber als notwendig hingenommen werden, ohne dass er daraus Ansprüche herleiten kann. Farbabweichungen der vorgelegten Baumaterialien bleiben vorbehalten.

Die in den Zeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Pflanzen und Bäume – sofern in der beurkundeten Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt – sind Gestaltungsvorschläge des Architekten.

Die in der vorstehenden Beschreibung als Sonderausstattung beschriebenen Elemente sind nicht Bestandteil der Bauleistungen.

Abweichungen oder Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Baustoffen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen und gestalterischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig oder erforderlich sind und durch gleichwertige Materialien ersetzt werden.

Vorgaben sowie Änderungen aufgrund behördlicher oder statischer Auflagen sind zwingend und werden vom Käufer anerkannt. Sonderwünsche, die von der vorliegenden Planung und der Baubeschreibung abweichen, sind vom Erwerber direkt mit den auszuführenden Firmen abzurechnen.

Nicht vermindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung oder aus Gründen des Bauablaufes der Konstruktion, der technischen Einrichtungen oder auf Anweisung der Baubehörde sowie durch höhere Gewalt, oder infolge von Produktionsumstellungen bei den Vorlieferanten bleiben vorbehalten, soweit hiermit keine Qualitätsverschlechterungen verbunden sind. Regressansprüche können hieraus gegenüber dem Verkäufer nicht abgeleitet werden. Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten, wie z.B. Holz oder Marmor, aber auch bei Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung, der Struktur oder dem Brand möglich sind. Das Auftreten kleiner Schwindrisse im Putz oder in anderen Bauteilen, z.B. Kriechen, Schwinden und Setzungen sind konstruktionsbedingt und ergeben sich aus der physikalischen Eigenschaft der jeweils verwendeten Materialien. Gleiches gilt auch für dauerelastische Fugen und solche Anlagenteile und Geräte, die dem natürlichen Verschleiß unterliegen, soweit ein Mangel auf die Benutzung zurückzuführen ist. Da es sich um Beschaffenheitsmerkmale der vorhandenen Baumaterialien handelt, kann Mängelhaftung nur geltend gemacht werden, wenn die verwandten Materialien nicht die übliche Beschaffenheit aufweisen.

Die Gewährleistung richtet sich nach dem notariellen Kaufvertrag und den Bestimmungen des BGB. Für den Aufzug sowie die Heizungsanlage und Anlagenteile/Geräte, die innerhalb der Gewährleistung dem natürlichen Verschleiß unterliegen, gilt die Gewährleistung nur mit Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages der Eigentümergemeinschaft.

29. Abstellraum für Fahrräder und Müllbehälter

Der Abstellraum wird als Holzkonstruktion errichtet und erhält eine Wandverkleidung aus HPL-Fassadenplatten, Farbton anthrazitgrau. Die Zugangstür wird als einflügelige Drehtür mit gleichschließenden Profilzylinder analog zur Haustür ausgeführt. Der Boden erhält eine Betonsteinpflasterung analog den Wege- und Verkehrsflächen. Die Beleuchtung erfolgt über eine LED-Leuchtstoffwanneleuchte mit Präsenzmelder.

30. Eigenleistungen

Die Eigenleistungen sind ab dem Tag der Übergabe des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums sowie Zahlung der vorletzten Rate möglich.

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

31. Raumbeschreibung

Allgemein

Heizung/Hausanschlussraum

Wände:	Stahlbetonwände bzw. Kalksandsteinmauerwerk, weiß gestrichen
Decke:	Filigrandecke, weiß gestrichen
Boden:	Bodenfliesen nach Wahl Bauträger
Türen:	beschichtete Tür mit Drückergarnitur
Fenster:	Zargen Fenster aus Kunststoff
Elektro:	1 LED-Leuchtstoffwanneleuchte, 1 Ausschaltung auf Putz

Kellerraum (Wohnungen)

Wände:	Stahlbetonwände bzw. Kalksandsteinmauerwerk, weiß gestrichen
Decke:	Filigrandecke, weiß gestrichen
Boden:	Zementestrich mit Farbanstrich
Türen:	beschichtete Tür mit Drückergarnitur
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

Treppenraum

Wände:	Gipsputz mit Glasfasertapete, weiß gestrichen
Decke:	Filigrandecke gespachtelt, weiß gestrichen
Boden:	Zementestrich mit Natursteinbelag aus Granit (Keller Bodenfliesen)
Heizung:	Heizkörper im Kellergeschoss
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

Wohnungen

Wohnen/Essen

Wände:	Gipsputz
Decke:	Filigrandecke
Boden:	schwimmender Zementestrich
Türen:	Ganzglastür Blatt in Klarglas
Fenster:	Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Heizung:	Fußbodenheizung mit Raumthermostat
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

Küche / Kochen

Wände:	Gipsputz
Decke:	Filigrandecke
Boden:	schwimmender Zementestrich
Heizung:	Fußbodenheizung mit Raumthermostat
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

Diele

Wände:	Gipsputz
Decke:	Filigrandecke
Boden:	schwimmender Zementestrich, Bodenfliesen
Türen:	beschichtete Wohnungseingangstür mit Edelstahldrücker
Heizung:	Fußbodenheizung mit Raumthermostat
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

WC

Wände:	Gipsputz, Wandfliesen im Bereich der Sanitärobjekte; Höhe 1,20 m
Decke:	Filigrandecke
Boden:	schwimmender Zementestrich, Bodenfliesen
Türen:	beschichtete Tür mit Edelstahldrücker
Heizung:	Fußbodenheizung
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

Bad

Wände:	Kalkzementputz, Wandfliesen im Bereich der Sanitärobjekte bis zu 1,20 m Höhe, Duschbereich raumhoch
Decke:	Filigrandecke
Boden:	schwimmender Zementestrich, Bodenfliesen
Türen:	beschichtete Tür mit Edelstahldrücker
Fenster:	Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Heizung:	Fußbodenheizung und elektrischer Handtuchwärmekörper
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

Eltern

Wände:	Gipsputz
Decke:	Filigrandecke
Boden:	schwimmender Zementestrich
Türen:	beschichtete Tür mit Edelstahldrücker
Fenster:	Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Heizung:	Fußbodenheizung mit Raumthermostat
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

Kind/Arbeiten

Wände:	Gipsputz
Decke:	Filigrandecke
Boden:	schwimmender Zementestrich
Türen:	beschichtete Tür mit Edelstahldrücker
Fenster:	Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Heizung:	Fußbodenheizung mit Raumthermostat
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

Abstellraum

Wände:	Gipsputz
Decke:	Filigrandecke
Boden:	schwimmender Zementestrich, Bodenfliesen
Türen:	beschichtete Tür mit Edelstahldrücker
Elektro:	siehe Elektroarbeiten

Stand: Beckum, 25. Januar 2024