

# BAUBESCHREIBUNG

Stand: 09.09.2020

## PROJEKT

**Neubau von 3 MFH mit je 5 Eigentumswohnungen**

## ADRESSE

Weinbergstraße 18, in 67434 Neustadt Hambach

## ERSCHLIESSUNG

Gemäß vorliegendem Lageplan wird die komplette Erschließung einschließlich der Tiefgarageneinfahrt und der Hauszugänge hergestellt. Die Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Strom und Gas werden an die öffentlichen Netze angeschlossen. Sämtliche Kosten für die Erschließung des Grundstücks und die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsträger sowie der Multimediaanschluss sind im Kaufpreis enthalten.

## ROHBAUARBEITEN

Das Gebäude ist vollständig unterkellert, hat zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) und ein Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Die Wände und die Bodenplatte des Kellergeschosses werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton (weiße Wanne) hergestellt. Alle Trennwände im Kellergeschoss sind aus Kalksandstein gemauert. Die Außenwände werden ebenfalls massiv aus Kalksandsteinen in einer Stärke von 17,5 cm hergestellt. Tragende Innenwände werden aus Kalksandsteinen in der erforderlichen Stärke gemäß den statischen Berechnungen hergestellt – nichttragende Innenwände werden massiv aus Gipswanddielen in einer Stärke von 10 cm ausgeführt. Alle Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt; gleiches gilt für die Treppen, welche vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss geführt werden.

## AUFZUG

Aufzugsanlage mit Edelstahlkabine, Fabrikat OTIS oder gleichwertig. Kabine behindertengerecht.

## FASSADENARBEITEN

Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Die Stärke der Perimeterdämmung richtet sich dabei nach der gültigen ENEC zum Zeitpunkt der Baueingabe. Der Deckputz wird als silikonverstärkter Edelfputz in leicht getönter Farbe ausgeführt.

## DACHARBEITEN

Das Staffelgeschoss wird mit einem Flachdach, massiv als Stahlbetondecke betoniert, gedämmt und anschließend mit

verschweißten Bitumenbahnen abgedichtet und extensiv begrünt. Die Dachrinnen und Fallrohre für die Dachentwässerung sind aus vorgewittertem Titan-Zink-Material. Alle sichtbaren Blechverkleidungen am Dachabschluss sind ebenfalls aus vorgewittertem Titan-Zink.

### **FENSTERARBEITEN**

Fenster und Fenstertüren der Wohnräume aus Kunststoffprofilen, Farbe nach Wahl des Bauträgers passend zum Gesamtfarbkonzept, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Dreh-Kipp Beschlägen. Der U-Wert der Gläser beträgt 0,6.

Rollläden aus Aluminium Panzern elektrisch angetrieben.

Außenfensterbänke in Aluminium – Innenfensterbänke Naturwerkstein.

Die Profile der Hauseingangstür und des Seitenteils sind komplett aus Aluminium.

### **ESTRICHARBEITEN**

Beton-Estrich verlegt auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt als schallentkoppelter, schwimmender Estrich gemäß den Anforderungen der VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufe II.

Im Bad und Gäste Bad bzw. WC wird Zementestrich, in allen übrigen Räumen Anhydritestrich eingebracht.

### **INNENPUTZARBEITEN**

Alle Innenwände aus Kalksandstein erhalten einen einlagigen Gipswandputz in der Ausführungsqualität Q2. Die Gipsdielenwände sind in Q2 gespachtelt. Die Stahlbetondecken in den Vollgeschoßen und im Staffelgeschoss werden in Q3 gespachtelt und geschliffen. Die Innenwände in den Bädern und WC's erhalten einen Grundputz aus Kalkzement und als Oberlage einen feinen Strukturputz, weiß gestrichen.

### **FLIESENARBEITEN**

In Bad, Gäste-WC und Abstellraum werden Fliesen im Format 30cm x60cm nach Mustervorlage zu einem Materialpreis von maximal 40,-€ inklusive Mehrwertsteuer und pro Quadratmeter verlegt.

Bad und Gäste-WC werden an den Wänden bis 1,5m hoch gefliest; Im Bereich der Dusche wird raumhoch gefliest.

Die Dusche ist bodeneben, gefliest.

Auf den Balkonen und Terrassen werden Feinsteinzeugplatten, Format 60cm x 60cm, nach Wahl des Bauträgers im Splittbett verlegt. Im Treppenhaus werden Natursteinfliesen nach Wahl des Bauträgers verlegt.

Im Kellergeschoss werden die gesamten Abstellräume sowie Flure und Technikräume gefliest - Fliesen nach Wahl des Bauträgers.

#### **BODENBELAGSARBEITEN**

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Diele und Küche werden mit einem hochwertigen Echtholzboden zu einem Preis von maximal 50,-€ inklusive Mehrwertsteuer pro Quadratmeter ausgestattet. Bemusterung nach Vorlage Bauträger. Alle übrigen Räume sind wie vor beschrieben gefliest.

#### **MALERARBEITEN**

Die Decken in den Wohnungen werden gespachtelt, mit einem Malervlies überzogen und weiß gestrichen. Die Wände sind wie oben beschrieben auf Q2 tapezierfähig gespachtelt und müssen vom Käufer endbehandelt werden.

Im Treppenhaus werden die Wände mit einem Rauputz in weißer Farbe versehen – die Treppen- und Deckenuntersichten werden gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen. Die Treppengeländer werden nach Wahl des Bauträgers lackiert.

Alle Betonoberflächen im Kellergeschoss werden gespachtelt und weiß gestrichen. Der Boden im Bereich der Tiefgarage ist mit einer geeigneten Beschichtung versehen.

#### **SCHREINERARBEITEN**

Die Wohnungsabschlusstüren werden als Schalldämmtüren in Sandwich-Bauweise mit umlaufender Dichtung sowie Bodendichtung und Selbstschließer ausgeführt. Ein Sicherheitsbeschlag sowie ein Spion werden ebenfalls ausgeführt.

Die Zimmertüren werden als Röhren-Spantüren mit Leichtlaufbändern ausgeführt. Aluminiumbeschläge Fabrikat Hoppe, Serie Amsterdam oder gleichwertig nach Mustervorlage des Bauträgers.

Oberfläche der Wohnungsabschluss- und Zimmertüren Furnier weiß beschichtet.

Die Kellertüren werden als Stahltüren, weiß, ausgeführt.

#### **SCHLOSSERARBEITEN**

Balkon- und Treppenhausgeländer als feuerverzinkte Stahlkonstruktion. Die Balkongeländer werden als Ganzglasgeländer ausgeführt, die Treppenhausgeländer als Stahlgeländer, gestrichen nach Wahl des Bauträgers. Der Handlauf des Treppenhausgeländers aus Edelstahl.

Schließenanlage nach Schließplan. Vorgabe durch Bauträger.  
Briefkasten- und Klingelanlage (Video-Gegensprechanlage, Fa. Gira oder gleichwertig) freistehend neben Eingangsbereich, Fabrikat Renz oder gleichwertig.  
Der Abschluss der Tiefgarageneinfahrt erfolgt durch ein elektrisches Rollgitter.

### **HEIZUNGSINSTALLATION**

Die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche durch entsprechende Raumthermostate geregelt wird. Die Zählereinrichtungen sind als Wärmemengenzähler vorgesehen und werden über die Wohnungseigentümergeinschaft angemietet. Die Wärmeversorgung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein zentrales Gas-Blockheizkraftwerk in Verbindung mit einem Gas-Brennwertgerät zur Spitzenlastabdeckung.

### **SANITÄRINSTALLATION**

In den Versorgungsschächten werden die Abwasserleitungen als schalldämmende Kunststoffrohre ausgeführt. Die Wasserversorgung erfolgt für Warm- und Kaltwasser bis zu den Verbrauchsstellen über temperaturbeständige Aluminium-Verbundrohre. Waschmaschinen- und Trockneranschluss (Kondensattrockner) befinden sich in jeder Wohnung im Abstellraum. Die Duschen werden als geflieste, bodengleiche Duschen, (Abmessungen wie in den Bauplänen dargestellt) mit einem länglichen Ablauf ausgeführt. In der Küche sind Anschlussmöglichkeiten für Spüle und Geschirrspülmaschine vorhanden. Jede Erdgeschosswohnung erhält eine frostsichere, abschließbare Außenzapfstelle zur Bewässerung der Gartenanlage. Es ist außerdem eine frostsichere und abschließbare Außenzapfstelle mit separater Abrechnung zur Pflege des Gemeinschaftseigentums vorgesehen.

### **SANITÄRAUSSTATTUNG**

Sanitärausstattung Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Collaro oder gleichwertig, Farbe Weiß. Waschbecken im Bad mit den Abmessungen 65cm x 47cm, Waschbecken im Gäste-WC mit den Abmessungen 50cm x 37cm. Einhebel-Mischbatterie sowie sämtliche Badewannen- oder Duscharmaturen Fabrikat Grohe, Serie Lineare oder gleichwertig. Badewannen- und Duscharmatur wahlweise Unterputz ohne Aufpreis. Badewanne als Acryl-Duobadewanne 170x75cm.

## SANITÄRAUSSTATTUNG

### PENTHÄUSER

Sanitärausstattung Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Venticello oder gleichwertig, Farbe Weiß. Waschbecken im Bad mit den Abmessungen 100cm x 50cm, Waschbecken im Gäste-WC mit den Abmessungen 50cm x 42cm. Einhebel-Mischbatterie sowie sämtliche Badewannen- oder Duscharmaturen Fabrikat Grohe, Serie Lineare oder gleichwertig. Badewannen- und Duscharmatur wahlweise Unterputz ohne Aufpreis. Badewanne als Acryl-Duobadewanne 170x75cm.

## ELEKTROINSTALLATION

Flur / Diele	Eine Kreuzschaltung mit 4 Schaltstellen und 2 Brennstellen Ein Medienanschluss CAT7 Eine Doppelsteckdose Eine Video-Gegensprechanlage mit Türstation vor dem Hauseingang Eine Unterverteilung mit FI-Schutzschalter Ein Medienverteiler (CAT7 und TV) inkl. einer Doppelsteckdose
Wohn- / Esszimmer	Jeweils eine Ausschaltung mit einer Brennstelle Sechs Steckdosen Ein Fernsehanschluss Ein Medienanschluss CAT7
Küche	Eine Ausschaltung mit einer Brennstelle Ein Herdanschluss Ein Anschluss für den Dunstabzug Ein Spülmaschinenanschluss Ein Backofenanschluss Ein Anschluss für den Kühlschrank Zwei Doppelsteckdosen Eine Einfach-Steckdose
Bad	Eine Ausschaltung mit Kontrollleuchte Ein Wandauslass separat geschaltet über Waschbecken Zwei Steckdosen spritzwasser-geschützt
Gäste-WC (je nach Grundriss)	Eine Ausschaltung mit Kontrollleuchte Ein Wandauslass separat geschaltet über Waschbecken Eine Steckdose spritzwasser-geschützt

Schlafen	Eine Ausschaltung mit einer Brennstelle Drei Doppelsteckdosen Eine Einfach-Steckdose
Kind / Arbeiten / Gast (je nach Grundriss)	Eine Ausschaltung mit einer Brennstelle Fünf Steckdosen Ein Medienanschluss CAT7
Abstellraum	Eine Ausschaltung mit einer Brennstelle Eine Steckdose
Hauswirtschaftsraum (je nach Grundriss)	Eine Ausschaltung mit einer Brennstelle Eine Steckdose Eine Doppelsteckdose
Terrasse / Balkon (je nach Grundriss)	Eine Ausschaltung mit Außenleuchte nach Wahl des Bauträgers Eine Steckdose spritzwasser-geschützt
Treppenhaus / Hauszugang	Decken- oder Wandleuchten nach Wahl des Bauträgers mit Zeitautomatik Ein Stoßschalter vor jeder Wohnungseingangstür Ein Stoßschalter im Flur auf jedem Geschoß
Außenanlage	Außenleuchten mit Zeitautomatik nach Wahl des Bauträgers im Bereich der Zufahrten und Zugänge
Tiefgarage	Tiefgarage und Kellerflure werden über deckenhängende Leuchtbänder belichtet

### **ELEKTROINSTALLATION PENTHOUSE-WOHNUNGEN**

Flur / Diele	Eine Kreuzschaltung mit 4 Schaltstellen und 5 Deckenspots Ein Medienanschluss CAT7 Eine Doppelsteckdose Eine Video-Gegensprechanlage mit Türstation vor dem Hauseingang Eine Unterverteilung mit FI-Schutzschalter Ein Medienverteiler (CAT7 und TV) inkl. einer Doppelsteckdose Eine Einfachsteckdose
--------------	---

Wohn- / Esszimmer	<p>Eine Wechselschaltung mit 6 Deckenspots  Eine Ausschaltung mit einem Deckenauslass  Acht Steckdosen  Ein Fernsehanschluss  Ein Medienanschluss CAT7</p>
Küche	<p>Eine Wechselschaltung mit 4 Deckenspots  Ein Herdanschluss  Ein Anschluss für den Dunstabzug  Ein Spülmaschinenanschluss  Ein Backofenanschluss  Ein Anschluss für den Kühlschrank  Vier Doppelsteckdosen  Eine Einfach-Steckdose</p>
Bad	<p>Eine Ausschaltung mit Kontrollleuchte und 4 Deckenspots  Ein Wandauslass separat geschaltet über Waschbecken  Zwei Steckdosen spritzwasser-geschützt</p>
Gäste-Bad (je nach Grundriss)	<p>Eine Ausschaltung mit Kontrollleuchte und 4 Deckenspots  Ein Wandauslass separat geschaltet über Waschbecken  Eine Steckdose spritzwasser-geschützt</p>
Schlafen	<p>Eine Wechselschaltung mit 6 Deckenspots  Ein Fernsehanschluss  Ein Medienanschluss CAT7  Drei Doppelsteckdosen  Eine Einfach-Steckdose</p>
Ankleide	<p>Eine Ausschaltung mit 3 Deckenspots  Eine Einfach-Steckdose</p>
Kind / Arbeiten / Gast (je nach Grundriss)	<p>Eine Ausschaltung mit 6 Deckenspots  Sechs Steckdosen  Ein Medienanschluss CAT7  Ein Fernsehanschluss</p>
Abstellraum	<p>Eine Ausschaltung mit 2 Deckenspots  Eine Steckdose</p>
Hauswirtschaftsraum (je nach Grundriss)	<p>Eine Ausschaltung mit 2 Deckenspots  Eine Steckdose</p>

Eine Doppelsteckdose

Terrasse / Balkon

Eine Ausschaltung mit Außenleuchte nach Wahl des Bauträgers  
(östliche Dachterrasse)

Eine Ausschaltung mit Außenleuchte nach Wahl des Bauträgers  
(westliche Dachterrasse)

Zwei Doppelsteckdosen spritzwasser-geschützt

### **AUSSENANLAGEN**

Die Außenanlagen werden nach Vorgabe des Bauträgers gestaltet. Zufahrtswege und Zugänge werden mit Beton-Pflastersteinen ausgeführt. Grünflächen werden mit Randsteinen eingefasst und mit Mutterboden abgedeckt, sowie in den Gemeinschaftsflächen nach Vorgabe des Bauträgers bepflanzt.

Die Stützmauer zur Straßenseite wird aus großformatigen Sandsteinblöcken hergestellt.

Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Die Privatgärten werden nicht bepflanzt, werden jedoch eingefriedet und für den Rasen eingeebnet.

### **SONDERWÜNSCHE**

Gewünschte Änderungen und Erweiterungen seitens des Käufers gegenüber der vorliegenden Baubeschreibung und den zum Zeitpunkt des Kaufes aktuellen Plänen stellen Sonderwünsche dar.

Sie können, sofern der Bautenstand nicht zu weit fortgeschritten und die konstruktive Bauplanung es zulassen, gegen Mehrpreis berücksichtigt werden.

Der Bauträger kann, falls technisch oder konstruktiv erforderlich, Änderungen abweichend zu den vorliegenden Plänen und zur Baubeschreibung vornehmen; der Käufer hat dies zu akzeptieren, wenn dadurch keine Wertminderung eintritt.