

BAUBESCHREIBUNG

Stand: 14.04.2021

PROJEKT

Neubau von 15 Eigentumswohnungen

ADRESSE

Neumayerstr. 13 / Theodor-Körner-Str. 18, in 67433 Neustadt

ERSCHLIESSUNG

Auf den Flurstücken 1436/2 und 1434/11 Gemarkung NW, entstehen straßenbündig zwei vollständig unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit jeweils 7 Wohnungen (Neumayerstr.) bzw. 8 Wohnungen (Th.-Körner-Str.). Dazwischen wird ein Innenhof angelegt, darunter eine Tiefgarage. Gemäß vorliegendem Lageplan wird die komplette Erschließung einschließlich der Tiefgarageneinfahrt, Hauszugang und der PKW-Stellplätze 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

Die beiden Gebäude sind vollständig unterkellert und haben jeweils drei Vollgeschosse (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) und ein Dachgeschoss. Die Tiefgarage befindet sich auf Niveau des Kellers, zwischen den beiden Gebäuden. Die Außenwände des Kellergeschosses werden aus Stahlbeton hergestellt. Der Boden ist im Bereich der Abstell- und Technikräume betoniert und wird gefliest. Im Bereich der Tiefgarage ist der Boden gepflastert. Tragende Wände im Kellergeschoss sind aus Kalksandstein gemauert. Trennwände zwischen Abstellräumen sind in Leichtbauweise ausgeführt. Die Außenwände über dem Kellergeschoss 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 10cm ausgeführt. Alle Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt; gleiches gilt für die Treppen, welche vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss geführt werden.

AUFZUG

Aufzugsanlagen 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 Edelputz in leicht getönter Farbe ausgeführt.

DACHARBEITEN

Das Satteldach wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit entsprechender Zwischensparrendämmung gemäß Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt mit Tonziegeln (Theodor-Körner-Str. nach Auflage Denkmalmamt) auf imprägnierter Lattung und diffusionsoffener Unterspannbahn. Die Dachrinnen und Fallrohre für die Dachentwässerung sind aus Titan-Zink-Material. Alle sichtbaren Blechverkleidungen am Dachabschluss sind ebenfalls aus Titan-Zink.

FENSTERARBEITEN

Fenster und Fenstertüren der Wohnräume aus Kunststoffprofilen, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Dreh-Kipp Beschlägen. Der U-Wert der Gläser beträgt 0,6.

Rollläden aus Aluminium Panzern elektrisch angetrieben.

Dachflächenfenster Fabrikat Velux.

Alle Schlafräume, die ein Dachfenster besitzen sind ebenfalls mit einem Rollladen ausgestattet (Solarrolladen Fa. Velux).

Außenfensterbänke in Aluminium – Innenfensterbänke Naturwerkstein.

Die Hauseingangstür ist aus Aluminium mit Glasfüllung.

Die Rahmenfarben der Fenster werden nach Wahl des Bauträgers passend zum Gesamtfarbkonzept ausgeführt.

ESTRICHARBEITEN

Anhydrit-Estrich verlegt auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt als schallentkoppelter, schwimmender Estrich gemäß den Anforderungen der VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufe II. In den Nassräumen wird ein Estrich auf Zementbasis ausgeführt.

INNENPUTZARBEITEN

Alle Innenwände aus Kalksandstein erhalten einen einlagigen Gipswandputz in der Ausführungsqualität Q2. Die Gipsdielenwände sind in Q2 gespachtelt. Die Stahlbetondecken in den Vollgeschoßen werden in Q3 gespachtelt und geschliffen. Im Dachgeschoss werden die Deckenuntersichten falls sichtbar mit Gipskartonplatten verkleidet und tapezierfähig gespachtelt und geschliffen in Q3.

FLIESENARBEITEN

In Bad und Gäste-WC werden Boden,- und Wandfliesen im Format 30x60cm nach Mustervorlage zu einem Materialpreis von maximal 30,-€ inklusive Mehrwertsteuer und pro Quadratmeter verlegt. Bad und Gäste-WC werden an den Wänden bis 1,2m hoch gefliest; Im Bereich der Dusche wird raumhoch gefliest.

Die Dusche ist bodeneben, gefliest.

Auf den Balkonen und Terrassen werden Betonsteinplatten nach Wahl des Bauträgers im Splittbett verlegt.

Im Treppenhaus werden Natursteinfliesen nach Wahl des Bauträgers verlegt.

BODENBELAGSARBEITEN

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Diele, Küche und Abstellraum werden mit einem hochwertigen Vinylboden in Holzoptik zu einem Preis von maximal 55,-€ inklusive Mehrwertsteuer und Verlegeaufwand pro Quadratmeter ausgestattet. Bemusterung nach Vorlage Bauträger, Firma Tarkett ID Inspiration 40. 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 in den Wohnungen sind wie vor beschrieben auf Q2 gespachtelt und müssen vom Käufer tapeziert, bzw. 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.

Die Decken im Kellergeschoss werden weiß gestrichen.

Die Wände sind ebenfalls weiß gestrichen.

Der Boden im Bereich der Kellerräume ist gefliest.

Fliese nach Wahl Bauträger.

SCHREINERARBEITEN

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

Die Zimmertüren werden als Röhren-Spantüren mit Leichtlaufbändern ausgeführt. Beschläge Fabrikat Hoppe oder gleichwertig nach Mustervorlage des Bauträgers.

Oberfläche der Wohnungsabschluss- und Zimmertüren Furnier weiß beschichtet.

Die notwendigen Brandschutztüren im Keller werden als weiße Stahltüren ausgeführt.

SCHLOSSERARBEITEN

Balkon- und Treppenhausgeländer als feuerverzinkte Stahlkonstruktion. Die Balkongeländer pulverbeschichtet, die Treppenhausgeländer gestrichen. Der Handlauf des Treppenhausgeländers aus Edelstahl.

Schließanlage nach Schließplan. Vorgabe durch Bauträger.

Briefkasten- und Klingelanlage im Bereich der Hauseingänge Fabrikat Renz, Knobloch oder gleichwertig.

Der Abschluss der Tiefgarageneinfahrt erfolgt durch ein elektrisches Rollgitter aus Aluminium.

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 erfolgt über ein Blockheizkraftwerk Fa. EC-Power oder gleichwertig.

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 einem gemeinsamen Waschkraum im Keller des entsprechenden Gebäudes. 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. Die Erdgeschosswohnungen erhalten je eine frostsichere, abschließbare Außenzapfstelle zur Bewässerung der Gartenanlage. Im allgemeinen Bereich des Innenhofes ist außerdem eine frostsichere und abschließbare Außenzapfstelle mit separater Abrechnung zur Pflege des Gemeinschaftseigentums vorgesehen.

SANITÄRAUSSTATTUNG

Sanitärausstattung Fabrikat Keramag oder gleichwertig, Farbe Weiß.
Waschbecken im Bad mit den Abmessungen 60cm x 48cm,
Waschbecken im Gäste-WC mit den Abmessungen 50cm x 38cm.
Einhebel-Mischbatterie sowie sämtliche Badewannen- oder
Duscharmaturen Fabrikat Ideal Standard oder gleichwertig.
Badewanne als Acryl-Einbaubadewanne 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 Spülmaschinenanschluss
Acht Steckdosen

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

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

AUSSENANLAGEN

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