

# Baubeschreibung

## Allgemeines

Die Erstellung des Gebäudes erfolgt auf der Grundlage der zur Zeit gültigen Regeln der Technik, der geltenden Vorschriften wie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung (LBO) NRW, DIN-Normen sowie nach der Vergabeordnung für Bauleistungen.

Zum Einsatz kommen grundsätzlich nur hochwertige Baustoffe und Materialien.

Der Eingangsbereich des Gebäudes ist barrierefrei bzw. behindertengerecht konzipiert, d.h. neben der Hauseingangstreppe wird ein Lift eingebaut, um bspw. Rollstuhlfahrer einen barrierefreien Zugang ins Gebäude zu ermöglichen.

## Hausanschlüsse

Elektro-, Frischwasser und Entsorgung (Regen- und Schmutzwasserkanal) mit den erforderlichen Rohrquerschnitten und dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

## Wärme- und Schallschutz

Die erforderlichen Maßnahmen zum Wärme- und Schallschutz werden ausgeführt. So werden bspw. die Balkone thermisch von den Geschossdecken entkoppelt, um eine effiziente Wärmedämmung zu erreichen.

## Rohbau

Die Gründung erfolgt durch eine Stahlbetonplatte mit darunter liegenden Fundamenten gemäß statischer Berechnung.

Die Geschossdecken über KG, EG, 1. und 2. OG sind aus Stahlbeton mit vorgefertigten Filigrandeckenelementen, Deckenstöße bzw. Fugen werden tapezierfertig gespachtelt.

Die Decke oberhalb des 3.OG (Dachgeschoss) ist als Holzbalkendecke ausgeführt.

## Tiefgarage/Keller

In der Tiefgarage bzw. im Kellergeschoss sind vorhanden:

- elektrische Toranlage bedienbar mittels Funktasten und Schlüsselschaltung
- 6 PKW-Stellplätze
- gemeinschaftlicher Fahrrad- bzw. Motorradstellplatz
- 8 Kellerräume für die Wohneinheiten
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Zugang zum Garten
- Zugang zum Aufzug
- Hausanschlussraum
- Fenster zur natürlichen Lüftung und Belichtung

Das Innenmauerwerk im Kellergeschoss besteht aus massiven KS-Steinen bzw. Porenbetonsteinen mit einem Fugenglattstrich. Die Außenwände bestehen aus Stahlbeton, Fugen werden gespachtelt. Die Leitungsführung im Kellergeschoss erfolgt auf den Wänden.



## Aufzug

In dem Gebäude wird eine hochwertige Aufzugsanlage eingebaut. Der Aufzug verläuft vom Kellergeschoss/Tiefgarage bis zum Dachgeschoss.

## Haustüranlage

Die Haustüranlage ist aus stabilem Aluminium. Es werden eine Gegensprechanlage, Briefkästen und Gongschalter eingebaut.

## Fenster

Grundsätzlich werden nur hochwertige Fenster mit Isolierverglasung eingebaut. Zur Besserung Lichtdurchflutung erhalten die Wohnungen grundsätzlich bodentiefe Fenster.

Überblick:

Wohnung:	Hochwertige Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung (k-Wert 1,1), umlaufender Dichtung. Einhandbeschlag und Dreh-Kipp-Funktion
Treppenhaus:	In Kunststoff mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Funktion
Keller/Tiefgarage:	Isolierverglaste Kunststofffenster, wo erforderlich mit PVC-Lichtschacht und Dreh-Funktion
Fensterbänke:	Fensterbänke aus Naturstein (Marmor bzw. Granit), ausgenommen bodentiefe Fenster
Rolladen:	Alle Fenster der EG-Wohnungen erhalten Kunststoff-Rolladen (grau) mit Gurtantrieb.

## Türen

Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit undurchsichtiger Isolierglasfüllung und Verbundsicherheitsglas
Wohnungseingangstür	Schallhemmend mit Sicherheitsbeschlag und Spion
Innentüren	Qualitativ hochwertige Röhrenspan-Türen mit Edelstahlbeschlägen, Materialpreis inkl. Mwst 180 €
Balkon/Terrassen-Tür	Isolierverglaste Kunststofftüren mit Markenprofil und Kipp-Funktion
Keller	Nach Maßgabe der Brandschutzanforderungen feuerhemmend aus Stahl ansonsten aus Holz.



## Sanitärinstallation

Die Schmutzwasserleitungen werden in geräuschgedämmten Kunststoffrohren ausgeführt. Die Ausführung der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt in Kunststoffrohr bzw. wo erforderlich in Kupferrohr.

Jede Wohnung erhält einen separaten Kaltwasserzähler. Die Wasserleitungen können in jeder Wohnung nach dem Wasserzähler abgesperrt werden.

Im Waschraum des Kellergeschosses sind optional Stellplätze für Waschmaschinen mit Wasser-, Stromanschluss und einem Aufputzzähler für jede Wohneinheit vorgesehen.

### Gartenwasser

Zur Pflege des zum Gemeinschaftseigentums gehörenden Gartenbereichs ist eine Zapfstelle vorgesehen. Wohnungen mit eigenen Gartenanteilen erhalten eine Entnahmemöglichkeit mit Verbrauchsmessung.

### Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung der Wohneinheiten erfolgt über Durchlauferhitzer bzw. mittels eines Untertischgeräts.

### Heizungsanlage

Das Haus erhält eine Zentralheizung mit Fernwärme. Die Raumtemperaturregelung erfolgt über Thermostatventile an den Heizkörpern, die dem modernen technischen und optischen Standard entsprechen.

Die Sanitärobjekte sind in weißem Porzellan, die Armaturen von `Ideal Standard` oder gleichwertig vorgesehen.

Die sanitäre Ausstattung der Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte folgender Aufstellung:

Küche:	1 Kaltwasseranschluss 1 Warmwasseranschluss mittels Untertischgerät 1 absperrender Anschluss für die Geschirrspülmaschine
Gäste-WC:	1 Kaltwasseranschluss 1 Tiefspül-Hänge-WC mit Sitz und Deckel Keramag Renova 1 Handwaschbecken Keramag Renova mit verchromter Einhebelbatterie
Bad:	1 Tiefspül-Hänge-WC mit Sitz und Deckel Keramag Renova 1 Handwaschbecken Keramag Renova mit verchromter Einhebelbatterie 1 emaillierte Stahleinbauwanne mit verchromter Einhebelbatterie und Handbrause
Waschküche:	1 Kaltwasser- und Stromanschluss je Wohnung mit separatem Zähler



## Fliesen

Im Bad und Gäste-WC werden die Fußböden, die Wände im Bad deckenhoch und im Gäste-WC türhoch gefliest.

Die Küche erhält einen 60cm hohen Fliesenspiegel, ca. 3 m<sup>2</sup>.

Materialwert der Fliesen beträgt 20 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Nach Absprache können gerne eigene Musterungs- und Verlegungswünsche (z.B. diagonale Verlegung) berücksichtigt werden.

Die Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen werden mit Silikon geschlossen. Diese Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

## Elektroinstallation

Alle Installationen erfolgen nach den Vorschriften der VDE und der örtlichen EVU.

Im Treppenhaus und in allen Wohnungen werden die Leitungen unter Putz verlegt.

Vorgesehen sind Schalter und Steckdosen in weiß von dem deutschen Markfabrikat Gera oder gleichwertig.

Die Fernseh- und Rundfunkversorgung erfolgt über eine digitale Satellitenanlage. Receiver sind durch die Wohnungseigentümer zu beschaffen.

Alle Gemeinschaftsanlagen wie z.B. Treppenhaus und Außenbeleuchtung werden an einen separaten Stromkreis mit Zähler angeschlossen.

Die hochwertige Elektroausstattung setzt sich wie folgt zusammen:

Diele:	1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter 1 Sprechanlage mit Türöffneranlage 1 Telefondose 1 Doppelsteckdose 1 Steckdose
Wohnen/Essen:	2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung 1 Telefonleerdose 1 Antennensteckdose 4 Doppelsteckdosen 1 Steckdose
Küche:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Antennenleerdose 3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Herd-Anschlussdose 1 Dunstabzugssteckdose 1 Steckdose
Schlafen:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Antennenleerdose 1 Telefonleerdose 3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose
Kind 1:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Antennenleerdose 1 Telefonleerdose



	3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose
Kind 2:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Antennenleerdose 1 Telefonleerdose 3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose
Bad:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Wandbrennstelle ohne Schalter 1 Doppelsteckdose 2 Steckdosen
Gäste-WC:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose
Abstellraum:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
Balkon/Terrasse:	1 Wandbrennstelle (von innen schaltbar) 1 Steckdose (von innen schaltbar)
Treppenhaus:	Automatische Beleuchtung mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr
Kellerräume:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
Tiefgarage:	Automatische Beleuchtung mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr 1 Elektrische Toranlage bedienbar mittels Funktasten und Schlüsselschaltung

Nach Absprache können auf Wunsch weitere Steckdosen, Brennstellen, TV- und Telefonanschlüsse, LAN-Anschlüsse etc. verlegt werden.

## Treppenhaus

Die Geschosstreppen sind aus Stahlbeton und schallentkoppelt. Das Treppenhaus erhält einen Bodenbelag aus strapazierfähigen Kunst- bzw. Naturstein. Die Wände enthalten einen hellen Anstrich. Das Geländer wird als Stahlkonstruktion mit einem farblich abgestimmten Anstrich ausgeführt.

## Balkone/Terrassen

Die Brüstungen der Terrassen und Balkone bestehen aus einer stabilen Stahlkonstruktion.

## Fassade

Die Außenwand auf der Straßenseite wird mit Klinkern, die Gartenseite mit wärmedämmenden Putz versehen.



## **Außenanlagen**

Im Vorgarten zur Straßenseite sind 2 PKW-Stellplätze für die EG-Wohnungen vorgesehen. Alle begehbaren und befahrbaren Flächen erhalten einen Belag aus Beton bzw. Stein. Freie Flächen werden grundsätzlich mit Rasen begrünt.

Jede Wohneinheit, außer den Wohnungen im EG, erhält einen eigenen Gartenanteil, der mit Rasen begrünt und durch einen gemeinschaftlichen Weg erreicht wird.

Im Garten wird ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz mit einem kleinen Sandplatz eingerichtet.

Der alte Baumbestand wird -soweit möglich- nach Maßgabe der Baumschutzverordnung erhalten und damit die angenehme Atmosphäre im Garten beibehalten.

## **Sonderwünsche**

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind gerne in Absprache mit dem Bauträger möglich.

Sollten Sie bspw. eine andere Ausstattung oder eine andere Aufteilung der Wohnräume (z.B. Wohnküche, 3,5 Zimmer, 4,5 Zimmer) wünschen, dann teilen Sie uns das bitte frühzeitig mit, damit wir für Sie die Kosten kalkulieren können und der Bauablauf nicht verzögert wird.

Die Realisierung von Sonderwünschen bleibt im Einzelfall von der technischen Ausführbarkeit und der baurechtlichen Auflagen vorbehalten.

## **Sonstiges**

Tapezier-, Maler- und Oberbödenarbeiten sind von dem Erwerber zu erbringen.

Zeichnerische Gestaltungen und Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Bäume, PKW, Verkleidungen dienen lediglich der besseren Vorstellungsmöglichkeit und gehören nicht zu dem Leistungsumfang. Maßgeblich ist die Vereinbarung im Kaufvertrag.

Der Bauträger ist berechtigt aus statischen, technischen und amtlichen Gründen Änderungen gegenüber dieser Bau- und Leistungsbeschreibung sowie Änderungen der Zeichnungen vorzunehmen. So können sich Abweichungen der angegebenen Flächen bis zu 3 % ergeben.

## **Kaufpreise**

Der Kaufpreis ist wie folgt zu entrichten:

- 30 % bei Beginn der Erdarbeiten
- 28 % bei Rohbaufertigstellung einschl. der Zimmerarbeiten
- 7,7 % für die Fertigstellung der Dachflächen, Dachrinnen, Fassadearbeiten
- 6,3 % für die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen
- 13,3 % für Fenster- und Innenputzarbeiten, ausgenommen Bauputzarbeiten, sowie für den Estrich
- 11,2 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung des Gesamtobjekts

Es werden sieben Raten gebildet. Der Bauträger teilt dem Erwerber die Raten schriftlich mit.

Der Verkauf der Wohnungen erfolgt direkt vom Bauträger.

Es fällt daher keine Vermittlungsprovision an.

