

# BAUBESCHREIBUNG

## **Allgemeines**

Die Erstellung des Gebäudes erfolgt auf der Grundlage der zurzeit 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.

## **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 gemäß statischer Berechnung. Die Geschossdecken über KG, EG, und 1. OG sind aus Stahlbeton mit vorgefertigten Filigrandeckenelementen, Deckenstöße bzw. Fugen werden tapezierfertig gespachtelt. Die Decke oberhalb des 2.OG ist als Holzbalkendecke ausgeführt. Die Außenwände bestehen grundsätzlich aus Kalksandsteinen. Die Fassaden werden teilweise mit Klinkersteinen und teilweise mit einem Wärmeverbundsystem hergestellt. Die auskragenden Balkonplatten werden als Fertigteile aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Die Oberflächen der Balkonplatten bestehen aus glattem Sichtbeton und werden nicht weiter beplankt.

## **Keller**

Im Kellergeschoss sind vorhanden:

- gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz
- 6 Kellerräume für die Wohneinheiten
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Hausanschlussraum
- Fenster zur natürlichen Lüftung und Belichtung

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



## **Haustüranlage**

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

## **Fenster**

Grundsätzlich werden nur hochwertige Fenster mit Isolierverglasung eingebaut.

Überblick:

Wohnung:	Hochwertige Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung, U-Wert (Fenster)1.4, umlaufender Dichtung. Einhandbeschlag und Dreh-Kipp-Funktion
Treppenhaus:	In Kunststoff mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Funktion
Keller/Tiefgarage:	Isolierverglaste Kunststofffenster, wo erforderlich mit PVC-Lichtschart und Dreh-Funktion
Fensterbänke:	Fensterbänke aus Naturstein (Marmor bzw. Granit), ausgenommen bodentiefe Fenster
Rollladen:	Alle Fenster erhalten Kunststoff-Rollladen (grau) mit Gurtantrieb.

## **Wand- und Deckenputz**

Alle Wohnräume erhalten einen Maschinenputz. Raumseitige Dachfläche mit Gipskartonplatten d=12.5 mm beplankt. Stahlbetondecken als Filigrandecken mit Verspachtelung der Fugen. Die Wände im Kellergeschoss erhalten keinen Putzbelag.

## **Estrich**

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Isolierung und Trittschalldämmung. Alle Kellerräume erhalten einen Estrich auf Trennschicht mit farbigem Anstrich.

## **Dach**

Das Dach wird als Flachdach ausgeführt. Die Regenrinnen und Regenfallrohre bestehen aus Zink.



## **Türen**

Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit undurchsichtiger Isolierglasfüllung und Verbundsicherheitsglas
Wohnungseingangstür	Schallhemmend mit Sicherheitsbeschlag und Spion
Innentüren	Qualitativ hochwertige Röhrenspan-Türen mit Edelstahlbeschlägen, Materialpreis inkl. Mwst. 180,00 €
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 Gemeinschaftseigentum 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 Beheizung der Räume erfolgt in allen Aufenthaltsräumen über eine Fussbodenheizung.

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. 6 lfm.

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 Videosprechanlage 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

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



## **Treppenhaus**

Die Geschosstreppen sind aus Stahlbeton und werden schallentkoppelt ausgeführt. 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 Außenwände werden kombiniert mit Klinkern und Wärmedämmverbundsystem versehen.

## **Außenanlagen**

Es sind 6 PKW-Stellplätze vorgesehen. Alle begehbaren und befahrbaren Flächen erhalten einen Belag aus Beton bzw. Stein. Freie Flächen werden grundsätzlich mit Rasen begrünt. Die Wohnungen im EG erhalten einen eigenen Gartenanteil. Die Begrünung dieser Gartenanteile erfolgt in Eigenleistung. Im Garten wird ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz mit einem kleinen Sandplatz eingerichtet.

## **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 Oberbodenarbeiten 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.

