

BAUBESCHREIBUNG zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit exklusiven Eigentumswohnungen

1. Einleitung

1.1 Grundlagen der Bauausführung

Die Baumaßnahmen werden entsprechend der statischen Berechnungen, der Ausführungsplanung des Architekten und unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln und Richtlinien der Bautechnik ausgeführt. Sofern in dieser Baubeschreibung nicht andere Festlegungen getroffen werden gelten in allen Teilen die aktuellen technischen Bedingungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C), die aktuelle Schallschutzverordnung und die Energieeinsparverordnung neuester Fassung. Die haustechnischen Installationen und die zugehörige Leitungsführungen werden nach dem heutigen Stand der Technik sowie den anzuwendenden Normen und Richtlinien wie VDE, VDI etc. geplant und ausgeführt.

Der festgelegte Leistungsumfang entspricht dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Technische Verbesserungen oder Abweichungen von den in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen bleiben vorbehalten, soweit diese gleichwertig sind und keine Minderung der Qualität und Güte des Materials bzw. der Ausstattung bedeuten. Dies trifft auch auf Abweichungen und Änderungen zu, die im Rahmen von technischen oder behördlichen Auflagen notwendig werden.

Aufgrund der fortschreitenden Integration der Planungen der beteiligten Fachingenieure (Bodengrundgutachter, Statiker, Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroplaner, Bauphysiker etc.) während der Ausführungsplanung oder auch durch Auflagen aus der Baugenehmigung des Kreis Herford kann sich die Ausführung des Bauwerks ändern. Als Folge dessen können sich die im Kaufvertrag festgelegten Grundrisse im Detail verändern. Dies stellt keinen Mangel dar.

Sollte der Enderwerber einer Wohnung eine spezielle Ausführung einzelner Leistungen wünschen, die von dieser Baubeschreibung gegebenenfalls abweicht oder hier nicht eindeutig beschrieben ist, muss er dies vor Baubeginn dem Verkäufer schriftlich anzeigen und seine Wünsche konkretisieren. Auch eine etwaige Bemusterung einzelner Bauteile ist mit dem Verkäufer vor Baubeginn abzustimmen. Der Verkäufer wird nach einer entsprechenden Anfrage die Möglichkeiten der Umsetzung prüfen und mit dem Käufer absprechen. Zusätzliche Leistungen oder Leistungsänderungen, die nach Vertragsschluss vereinbart werden, sind nur dann auszuführen, wenn sich der Käufer mit dem Verkäufer explizit über den Umfang und die anfallenden Kosten geeinigt hat. Führen Änderungswünsche des Käufers nach Vertragsabschluss zu einer Verminderung der Wohnfläche, so geht dies nicht zu Lasten des Verkäufers.

Die Sanitärobjekte samt Armaturen sind, soweit sie den Angaben dieser Baubeschreibung entsprechen, im Kaufpreis der jeweiligen Wohnung enthalten.

Die in den Plänen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Gestaltungsvorschläge des Architekten dar. Diese sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die in den Zeichnungen und den Berechnungen angegebenen Maße und Größen sind Richtwerte, die sich in Abhängigkeit von der Art der Ausführung noch geringfügig ändern können. Soweit sich im Rahmen der Bauausführung eine Optimierung der Grundrisse anbietet wird diese bautechnisch realisiert.

Die Baubeschreibung hat gegenüber den Plänen Vorrang. Die Maßangaben laut Planung können im Detail aufgrund der Toleranzen im Hochbau nicht garantiert werden und sind daher generell am Bauwerk zu entnehmen.

Es werden vor Bauausführung Berechnungen für Schall-, Wärme- und Brandschutz erstellt, die u.a. als Grundlage für die Planung und Ausführung dienen.

Der Neubau wird als KfW-Energieeffizienzhaus 55 realisiert. Der Jahresprimärenergiebedarf des Gebäudes beträgt somit nur 55% eines vergleichbaren Neubaus der die gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt.

1.2 Planung

Die in den Exposés dargestellten Grundrisse stellen Ausführungsvorschläge des Architekten dar. Die endgültige Planung der einzelnen Wohnungen erfolgt vor Vertragsabschluss zusammen mit dem Käufer. Der Verkäufer steht dem Enderwerber für Erläuterungen und zur Beratung stets zur Verfügung. Die endgültigen Planungsunterlagen sind im Maßstab 1:100 Bestandteil des notariell beurkundeten Kaufvertrages.

1.3 Wohnungsabmessungen

Die in den Planungszeichnungen dargestellten Maße sind nur Circa-Rohbaumaße. Maße, Wanddicken und Ähnliches können sich falls erforderlich u.a. durch Vorgaben der Haustechnik und Statik nachträglich ändern.

Die lichte Raumhöhe beträgt in allen Wohngeschossen ca. 2,50 m. Nur in Bereichen die aufgrund der Leitungsführung der Haustechnik Unterhangdecken erhalten wird diese Höhe unterschritten.

Als lichte Raumhöhe wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens und der Unterkante der darüber liegenden Decke bezeichnet.

1.4 Ausführungsplanung und beteiligte Fachplaner

Die Beauftragung der für die Ausführungsplanung notwendigen Leistungen samt den damit verbundenen Kosten obliegt dem Verkäufer. Diese Leistungen umfassen sowohl die Erstellung der Bauzeichnungen der Ausführungsplanung seitens des Architekten als auch den bautechnischen Nachweis der Statik samt Prüfstatik, die Nachweise bezüglich Schall-, Brand- und Wärmeschutz als auch die Planung der Be- und Entwässerung des Gebäudes.

1.5 Bauüberwachung

Während der gesamten Bauphase betreut, koordiniert und überwacht der Verkäufer die Errichtung des Bauvorhabens.

2. Erdarbeiten

Alle auszuführenden Erdarbeiten werden auf Grundlage eines geologischen Bodengutachtens und der statischen Berechnungen durchgeführt.

3. Entwässerungsarbeiten

Die Herstellung der Entwässerungsleitungen erfolgt nach den entsprechenden Entwässerungsplänen, den Bestimmungen der Baubehörde oder nach Ermessen der Bauleitung in Abstimmung mit dem verantwortlichen Tiefbauamt bzw. der zuständigen Abwasserbehörde.

4. Beton- und Stahlbetonarbeiten

4.1 Gründungen

Das nicht unterkellerte Gebäude ruht entsprechend den statischen Berechnungen auf einer tragenden Bodenplatte samt notwendiger Tiefengründung. Das Plattenfundament wird unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Die erforderliche Gründung bzw. Gründungstiefe ergibt sich aus dem geologischen Bodengrundgutachten und der dazugehörigen geotechnisch-statischen

Berechnung. Die Bodenplatte erhält einen Fundamentanker nach DIN, der als Potentialausgleich für die gesamte Elektroinstallation dient.

4.2 Geschossdecken

Die Geschossdecken werden gemäß den statischen Berechnungen aus Stahlbeton als Ortbeton oder Halbfertigteilelemente mit Aufbeton hergestellt. Diese Bauweise gewährleistet eine hohe Feuerwiderstandsdauer und einen guten Schallschutz.

4.3 Sonstige Maurer- und Betonarbeiten

Die Massivtreppen und sonstige gemauerten oder betonierten Bauteile werden entsprechend den einschlägigen technischen Bestimmungen und Anforderungen sowie behördlichen Auflagen errichtet.

5. Wände

Die Außenwände sowie die tragenden Innenwände werden entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen in Kalksandsteinmauerwerk oder in Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteilbauweise ausgeführt.

Die Wandstärke und der Aufbau der Wände ergeben sich aus den Anforderungen der Statik bzw. der Bauphysik auf Grundlage des Schall- und Wärmeschutznachweises.

6. Fassade

Die Ausführung des Wärmeschutzes der Außenwände erfolgt entsprechend eines speziell für das Bauvorhaben erstellten Wärmeschutznachweises, der auf Grundlage des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sowie den einschlägigen DIN Normen von einem qualifizierten Fachingenieur bzw. Energieberater erstellt wird.

Alle Fassaden erhalten vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss ein Wärmedämmverbundsystem mit EPS-Dämmung, entsprechenden Brandriegeln, einer Armierungsschicht nach Systemvorgabe des Herstellers, einem Oberputz als Silconharzputz und einen 2-fachen Anstrich entsprechend der Vorgabe des Farbkonzeptes.

In Teilen wird die Fassade aus einer Holzunterkonstruktion mit Steinwolle, Fassadenbahn und einer geölten Lärchenholzfasade ausgeführt.

Die farbliche Gestaltung aller Fassadenteile erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten und der zuständigen Baubehörde bzw. dem Stadtplanungsamt.

7. Dach

Das Dach wird als Flachdach in Massivbauweise entsprechend der statischen Berechnungen ausgeführt.

8. Terrassen / Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonbalkone ausgeführt.

Alle Terrassen und Balkone erhalten einen WPC-Belag (Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff) in Holzdielen-Optik.

Die Absturzsicherungen der Balkone werden als Flachstahlkonstruktionen schwarz Pulverbeschichtet entsprechend der Ausführungsplanung umgesetzt. Die Dachterrassen erhalten oberhalb der Attika eine Glasgeländer nach TRAV.

9. Dach- und Balkonabdichtungen

Das Flachdach und die Bereiche der Dachterrassen werden mit Bitumen- oder Kunststoffabdichtungen gemäß Flachdachrichtlinien ausgeführt. Die Verlegung der Dachabdichtung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik.

10. Fenster und Türen

10.1 Fenster

Die Fenster werden entsprechend der Ausführungsplanung eingebaut. Die Fensterelemente werden als anthrazit graue Kunststofffenster mit Isolierverglasung entsprechend dem Wärmeschutznachweis nach GeG Nachweis (KfW 55 Standard) ausgeführt. Somit gewährleisten sie einen sehr guten Wärmeschutz.

Die Fensterelemente erhalten jeweils mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel, Beschlägen zur Einhandbedienung, Griffbolzen aus Edelstahl und eine Gummilippendichtung.

Die Balkone erhalten ein Hebe-Schiebe-Element.

Die bodentiefen festverglasten Fensterelemente erhalten im 1., 2. und 3. Obergeschoss eine Verglasung nach TRAV und die zu öffnenden Fenster erhalten eine Absturzsicherung der Nordrhein- Westfälischen Bauordnung entsprechende Glasabsturzsicherung nach TRAV.

Die außenliegenden Fensterbrüstungen erhalten geeignete Systemfensterbänke aus Aluminium mit einer Tropfkante. Die innenliegenden Fensterbänke werden in lackierten Birke Multiplexplatten ausgeführt.

10.2 Treppenhaus, Haustür

Das Treppenhaus erhält eine Pfosten-Riegelkonstruktion aus Aluminium in Anthrazit. Die erforderlichen Lüftungsfenster werden als Dreh/Kipp-Fenster in Aluminium ausgeführt.

Die gestalterische und farbliche Ausführung der Haustür wird in Abstimmung mit dem Farbkonzept und dem Architekten festgelegt. Der Einbau des Haustürelements erfolgt unter Einhaltung des GeG-Nachweises.

10.3 Wohnungseingangstüren und sonstige Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden mit Stufenfalz ausgeführt und erhalten ein Türblatt mit Vollspanplatte-Mittellage (VPS) und eine Holzumfassungszarge. Die Türen erhalten vorzugsweise den Farbton RAL 9010 Reinweiß. Die Türelemente erfüllen die einschlägigen Normen in Bezug auf Schall und Brandschutz und erhalten Sicherheitsschlösser mit Profilzylinder und Aushebelschutz.

Die Wohnungseingangstüren werden als schalldämmende Türen mit Vollspankern und robuster Schichtstoffoberfläche eingebaut. Sie erhalten einen Türspion.

In allen Räumen werden Türen mit Röhrenspankern sowie entsprechenden Holzzargen eingebaut. Alle Wohnraumbtüren werden in der Breite von 88,5cm und einer Höhe von 2,12 Meter eingebaut, einzelne Gäste-WC oder Abstellraumbtüren können auch kleiner ausgeführt werden.

Die jeweilige Breite und die Aufschlagrichtung der Türen ergeben sich aus der vorgesehenen Nutzung der Räume sowie der entsprechenden Ausführungsplanung. Sämtliche Türbeschläge werden in Form und Design, passend zu den Fenstergriffen, in Edelstahl ausgeführt.

Die Innentüren im EG werden als Stahlblechtüren mit Edelstahlgarnituren ausgeführt. Entsprechend dem Brandschutzgutachten werden T-30 oder T-90-Brandschutztüren eingebaut. Bei Bedarf erhalten die Türen Anti-Panik-Beschläge.

Die Türen der einzelnen Abstellräume im EG werden als Stahlrahmenholzkonstruktion ausgeführt.

10.4 Sonnenschutz

Innerhalb der Wohnungen erhalten alle Fenster und Türen in den Außenwänden elektrisch angetriebene Raffstoreanlagen aus Aluminium. Sie dienen dem Wärme- und Sichtschutz.

10.5 Türschließanlagen

Die Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Türen der Abstellräume im EG erhalten Schlösser mit Profilzylinder, die in eine Zentralschlossanlage integriert werden.

11. Eingangsbereich / Treppenhäuser

Der Fußboden im Eingangsbereich und Treppenhaus wird mit einem hochwertigen Fliesen- oder Betonwerksteinbelag versehen. Die Treppenanlage wird in Stahlbeton ausgeführt und mit geeigneten elastischen Lagern schalltechnisch entkoppelt. Die Maße der Setz- und Trittstufen sowie das Steigungsverhältnis der Treppen werden entsprechend der Ausführungsplanung umgesetzt. Die Treppen erhalten einen Fliesenplatten- oder Betonwerksteinbelag. Das Treppengeländer wird in Stahl ausgeführt. Der Handlauf wird aus Edelstahl oder einem hochwertigen Hartholz gefertigt. Die technische und gestalterische Ausführung wird zwischen dem Architekten, dem Verkäufer und den Bauordnungsbehörden abgestimmt.

12. Briefkastenanlage

An einer geeigneten Stelle im Hauseingangsbereich wird eine nutzerfreundliche Briefkastenanlage installiert. Farbe und Gestaltung wird vom Architekten im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung des Eingangsbereiches festgelegt.

13. EG / Abstellräume / Technik

Alle Wohnungen erhalten einen zusätzlichen Abstellraum im Erdgeschoss.

Die massiven Wände und Decken werden als sichtbares Mauerwerk / sichtbare Stahlbetonwand belassen und weiß gestrichen.

Die Böden erhalten auf der Bodenplatte eine wisch- und rutschfeste Versiegelung.

Die Abstellräume werden von einer offenen und verzinkten Stahlrahmenholzkonstruktion umschlossen, sodass eine ausreichende Luftzirkulation gewährleistet wird.

Jeder Abstellraum erhält eine Steckdose und eine Deckenleuchte, die an den entsprechenden Wohnungsstromzähler angeschlossen werden.

Zusätzlich zu den Wohnungsabstellräumen befinden sich im EG 2 große Abstellräume für Müll, Fahrräder und Kinderwagen, sowie ein Technikraum. Für jeder Wohnung ist eine Lademöglichkeit für E-Bikes

vorhanden.

14. Trockenbauarbeiten

Nichttragende Innenwände werden zum Teil in Trockenbauweise ausgeführt. Die Wandkonstruktion besteht aus Gipskartonplatten die auf einer Unterkonstruktion aus Leichtmetallprofilen befestigt werden. Die Zwischenräume werden mit einer innenliegenden Dämmeinlage ausgefüllt. Die Ausführung entspricht den gültigen Schallschutzanforderungen. Sämtliche Trockenbauwände werden malerfertig gespachtelt.

Bereiche in denen die haustechnischen Installationen eine Vorwandmontage erforderlich machen werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt.

Unterhangdecken, die aufgrund der Leitungsführung der Haustechnik oder des Beleuchtungskonzeptes notwendig sind, werden analog in Trockenbauweise realisiert.

15. Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen der Wohnungen und der Treppenhäuser erhalten eine glatte Oberfläche zur Aufnahme des Anstrichs.

Die Wände und Decken der Wohnräume werden gespachtelt und in rissgefährdeten Bereichen mit Malervlies versehen und mit einem zweifachen Dispersionsfarbanstrich in Weiß beschichtet (Q3).

Der Wandanstrich in den Treppenhäusern wird wischfest in Abstimmung mit dem Farbkonzept aufgebracht.

16. Estrich

In allen Wohngeschossen wird ein schwimmender Estrich nach aktuellem Stand der Technik eingebracht. Zusätzlich zu der nach GEG Nachweis einzubringenden Wärmedämmung erhalten die Geschosse eine Trittschalldämmung. Der Anschluss an die aufgehenden Bauteile wird gemäß den gültigen Bauvorschriften mit einem entsprechenden Randstreifen ausgeführt.

17. Fußböden und Beläge

Die Böden der Wohnungen werden standardgemäß einen Parkettbelag (Industrieparkett Eiche, Flachlamelle d=7 mm) erhalten.

Die Türbereiche werden schwellenlos ausgeführt.

Die gesamte Aufbauhöhe des Fußbodens inkl. Belag beträgt ca. 18 cm.



Parkettboden

Es besteht die Möglichkeit die Böden mit Fliesen oder Teppich auszustatten, wobei seitens des Verkäufers in Hinblick auf ihre Gewährleistungsverpflichtung nur Materialien verwendet werden, die seitens der Hersteller in Bezug auf die vorhandene Fußbodenheizung und dem damit einhergehendem Schwund- und Rissverhalten als unbedenklich eingestuft werden. Selbiges gilt auch für eventuell erforderlich werdende Türschwellen.

Als Sockelleiste Eichenholzleisten ca. 25 X 25 mm vorgesehen. Optional können gegen Aufpreis auch andere Holzarten zur Anwendung kommen.

Die Verlegung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik durch einen entsprechend zugelassenen Fachbetrieb.

18. Klempnerarbeiten

Die Dach- und Terrassenentwässerung wird als innenliegende nicht sichtbare Entwässerung in PVC ausgeführt.

19. Hausanschlüsse

Der elektrische Hausanschluss wird durch die Stadtwerke nach Erfordernis und entsprechend der geltenden Nutzungsverordnung errichtet. Sämtliche Kosten in diesem Zusammenhang werden vom Verkäufer übernommen. Gleiches gilt für die Telefon-, Kabel-TV-, Abwasser- und Wasseranschlüsse.

An einer geeigneten, zentralen Stelle des Gebäudes werden die Stromzähler der Wohnungen in Zählerschränken angeordnet. Die Installation der Zähler erfolgt auf der Grundlage von Einzelverträgen mit den Nutzern. Wenn zum Abnahmeterrmin der der Wohnung der Nutzer noch nicht bekannt ist bzw. von diesem noch kein Vertrag mit den Stadtwerken geschlossen wurde, erfolgt die Übergabe der Wohnung an den Käufer gegebenenfalls ohne Zähleinrichtung.

Alle Wohnungen erhalten serienmäßig eine Netzwerkverkabelung die in einem Kommunikationsverteiler zusammengeführt wird. In diesem befinden sich auch die Zuleitungen für TV und Telefon. Die Wohnungen werden für den Anschluss von Telefon vorbereitet und mit entsprechenden Anschlussdosen, auch in den Schlafräumen und Kinderzimmern, ausgestattet.

Die Nutzung der Telefonanschlüsse erfolgt über Einzelverträge der Bewohner mit dem Versorger (Einzelinkasso).

Der Verkäufer wird vorab für die gesamten notwendigen Energielieferanten Verträge abschließen, die nach Übergabe der Wohnungen mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf die einzelnen Erwerber übertragen werden. Gleiches gilt auch für die abzuschließenden Wartungsverträge für alle technischen Vorrichtungen.

20. Heizungsanlage / Photovoltaik / Fußbodenheizung

Das Gebäude erhält eine Luftwärmepumpe und zusätzlich eine 33 m² große Photovoltaikanlage auf dem Dach. Dies ermöglicht einen ökologischen Betrieb der Heizanlage.

Die Leistung der Heizanlage und der Fußbodenheizung wird entsprechend der Wärmebedarfsermittlung dimensioniert. Die Installation erfolgt gemäß der geltenden Heizanlagenverordnung.

Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt über einen zentralen Außentemperatur-Fühler und über dezentrale Raumtemperaturregler. Letztere ermöglichen eine separate Steuerung der Fußbodenheizung für jeden Raum innerhalb einer Wohnung.

Das Warmwasser für die Wohnungen wird über Wohnungsstationen mit Nutzung der Vorlauftemperatur der Wärmepumpe über einen Wärmetauscher und zusätzlichen Durchlauferhitzer nach Bedarf erwärmt.

Alle Bäder werden zusätzlich zur Fußbodenheizung mit einem Heizkörper als Handtuchrockner ausgestattet, der parallel an die Heizkreise der Fußbodenheizung angeschlossen wird.

21. Bäder und WC-Räume

21.1 Sanitärelemente in Bädern und WC-Räumen

Alle Sanitärobjekte werden gemäß der Ausführungsplanung installiert. Die in den Planungsunterlagen dargestellte Art und Anordnung der Ausstattung ist jedoch unverbindlich. Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten. Namentlich benannte Sanitärausstattungs-elemente können durch den Verkäufer aufgrund von Verfügbarkeit, Technik oder Ästhetik durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Die Sanitärausstattung erfolgt mit hochwertigen Markenprodukten auf Grundlage einer in enger Zusammenarbeit mit dem Käufer zu erstellenden detaillierten Badplanung.

Die Bäder werden im Standard besonders hochwertig ausgestattet:

Folgende Sanitär-objekte werden standardgemäß eingeplant:

Bäder

Waschtisch

Format:	1200 x 460 mm (B x T)
Becken:	Scarabeo Teorema RB Doppel-Aufsatz- oder Hängewaschbecken weiß
Einhebelmischer:	2 X Hansgrohe - Vernis Blend Einhebel-Waschtischmischer 100 CoolStart mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, schwarz matt
Ablauf:	Hansgrohe Flowstar - Flaschensifon mit Eckventilen – schwarz matt



WC

Bauart:	Wand-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste
Becken:	Ideal Standard Connect Air ohne Spülrand beschichtet

Betätigungsplatte: Geberit - Sigma 30 schwarz matt



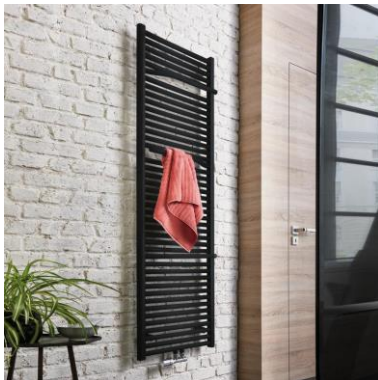
Dusche

Format: 1200 x 1200 mm (L X B)
Bauart: Geberit Setaplano Rechteck-Duschfläche
Einhebelmischer: Hansgrohe - Vernis Blend Unterputz schwarz matt
Handbrause: Hansgrohe - Vernis Blend Brauseset 100 Vario mit Brausestange mit EcoSmart schwarz matt



Handtuchheizkörper

Format: 1800 x 600 mm (H x B)
Produkt: HSK - Universal – schwarz matt



Gäste-WCs

WC
Bauart: Wand-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und Spartaste

Becken: Ideal Standard Connect Air ohne Spülrand beschichtet
Betätigungsplatte: Geberit - Sigma 30 schwarz matt



Waschtisch

Format: 400 x 350 mm (B x T)
Becken: Ideal Standard Connect Cube Handwaschbecken weiß, mit Ideal Plus
Einhebelmischer: Hansgrohe - Vernis Blend Einhebel-Waschtischmischer 70 CoolStart mit
Zugstangen-Ablaufgarnitur, schwarz matt
Ablauf: Hansgrohe Flowstar - Flaschensifon mit Eckventilen – schwarz matt



In den Bädern und Gäste WCs werden jeweils über den Waschbecken großflächige Spiegel eingebaut.

Alle Bäder sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und separat regelbar.

21.2 Fliesen

Die Wände der Bäder werden verputzt und weiß gestrichen. Die Wände hinter den Objekten werden mit Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1,2m entsprechend den funktionalen und gestalterischen Anforderungen mit großformatigen Fliesen verkleidet. Die Dusche wird bis zu einer Höhe von 2,1m gefliest. Die maximale Größe der Fliesen beträgt 30 x 60 cm. Größere Formate können gegen Aufpreis eingeplant werden. Gäste-WCs ohne Dusche werden ebenfalls nur hinter den Objekten bis zu einer Höhe von 1,20 m mit Fliesen ausgestattet.

Die Böden der Bäder werden rechtwinklig zur Raumrichtung mit großformatigen Bodenfliesen ausgestattet. Das Standardformat der Bodenfliesen beträgt 30 x 60 cm.

Sämtliche Fliesen werden generell bemustert.

21.3 Elektroausstattung der Bäder

Die Bäder erhalten folgende elektrische Ausstattung:

- ein Serienschalter für Raumbeleuchtung (bis zu 4 Deckenspotlights an der Decke) und ein Auslass über dem Waschtisch
- 1 Doppelsteckdosen am Waschtisch

Die Installation wird komplett über Fehlerstromschutzschalter (FI) abgesichert.

22. Küchen

Die Küchen werden mit folgenden Anschlüssen und Ausstattungsmerkmalen versehen:

- 1 Brennstelle mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose für die Umlufthaube und die Oberkranzbeleuchtung
- 3 Doppelsteckdosen im Bereich der Küchenzeile direkt über der Küchenarbeitsplatte
- 1 Steckdose für den Anschluss eines Kühlschranks
- 1 Herdanschluss oder separater Kochfeld- und Backofenanschluss
- 1 Steckdose für den Anschluss einer Spülmaschine
- 1 Anschluss für eine Spüle mit Kombiventil für den Anschluss einer Spülmaschine
- 1 TV-Anschluss

Je nach individueller Bemusterung können die Küchenböden komplett verfliesen oder auch mit Parkett verlegt werden (vgl. hierzu den Abschnitt Fußbodenbeläge).

Der Einbau einer individuellen Einbauküche und/oder der Erweiterung der Elektroausstattung (z.B. für die Installation eines Küchenblocks) kann auf Wunsch nach gemeinsamer Abstimmung optional gegen Aufpreis erfolgen.

23. Sanitärinstallation

Die Gebäudeentwässerung erfolgt nach DIN 1986 und EN 12056.

Die einzelnen Fallrohre werden als dickwandige Kunststoffrohre oder SML-Rohre geplant, sodass die Luft- und Körperschallübertragung des Entwässerungssystems reduziert wird. Das Entwässerungssystem wird mittels normalen Kunststoffrohren (z.B. Hochtemperaturrohre) über Dach entlüftet. Aus schallschutztechnischen Gründen kann es notwendig sein, die Verrohrung als Vorwandinstallation auszuführen und diese zu entsprechend zu isolieren und mit Gipskarton zu verkleiden.

Die Trinkwasserleitungen werden als Edelstahlrohre ausgeführt. Im Bereich der Wohnungsinstallationen werden Kunststoffverbund-Rohre verwendet.

Um Verkalkung der Armaturen und Sanitärinstallationen zu vermeiden, ist im Hausanschluss die Installation eines Wasserenthärtungssystems vorgesehen.

Die Rohrleitungen besitzen alle die DIN DWVG - Prüfzeichen. Zur Vermeidung von Schweißwasser und Schallübertragung, zur Einhaltung von Brandschutzauflagen und entsprechend den Vorgaben des GeG sind die Trinkwasserleitungen gedämmt auszuführen.

Zu den wichtigsten Vorteilen dieses Rohrleitungssystems gehören die Verhinderung von Korrosion und Verkalkung sowie gute Schalldämmeigenschaften.

Die Stadtwerke installieren eine Wasserhauptuhr sowie entsprechende Schmutzfilter, Druckminderer und Absperrventile aus Rotguss in entsprechender Anzahl für jede Wohnung. Um eine ordnungsgemäße Abrechnung der jeweiligen Verbrauchskosten zu gewährleisten, werden alle Wohnungen mit Absperrventilen und Zählern für Warm- und Kaltwasser ausgerüstet. Wärmemengen- und Wasserzähler werden bei einer entsprechenden Fachfirma zu günstigen Konditionen gemietet. Die Entscheidung wird in Absprache mit dem Käufer getroffen.

Die Waschmaschinenanschlüsse werden an den jeweils vorgesehenen Stellen als Unterputzarmatur ausgeführt. Die Balkone erhalten je einen frostsicheren Außenwasserhahn (Kaltwasseranschluss).

24. Be- und Entlüftung

Alle Wohnungen werden mit einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Jede Lüftungsanlage kann mit einer Bedieneinheit in der Wohnung gesteuert werden.

Die Anlage wird im Bad unter der Decke montiert und hat jeweils Zu- und Abluftauslässe in der Außenwand.

25. Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen der VDE und gemäß DIN 18012, 18015, sowie der Richtlinien der Deutschen Bundespost FTZ 713 TV 1, als Unterputzmontage (außer im Kellergeschoss und der Tiefgarage) ausgeführt.

Der Zählerschrank wird im Kellergeschoss untergebracht. Der Sicherungsschrank wird in den jeweiligen Wohneinheiten nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens installiert.

Es kommen Steckdosen und Flächenschalter eines namhaften Qualitätsherstellers zum Einsatz (z.B. Merten oder Gira - Farbton: Reinweiß / matt). Die Anordnung wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung festgelegt.

Flur/ Diele:

Video-Türöffnungsanlage:	1
Steckdosen:	2
Beleuchtungsauslass:	1
Telefon/ Datenanschluss:	1

Wohn/Esszimmer:

Steckdosen:	8
Beleuchtungsauslass:	3
Telefon-/ Datenanschluss:	2
Radio-/ TV/ Datenanschluss:	2

Schlafzimmer:

Steckdosen:	6
Beleuchtungsauslass:	1
Telefon-/ Datenanschluss:	1
Radio-/ TV/ Datenanschluss:	1

Kinderzimmer:

Steckdosen:	6
Beleuchtungsauslass:	1
Telefon-/ Datenanschluss:	1
Radio-/ TV/ Datenanschluss:	1

Arbeitszimmer:

Steckdosen:	6
Beleuchtungsauslass:	1
Telefon-/ Datenanschluss:	1
Radio-/ TV/ Datenanschluss:	1

Terrasse/Balkon:

Steckdosen:	1
Beleuchtungsauslass:	1

Dachterrasse:

Steckdosen:	1
Beleuchtungsauslass:	1

Abstellräume:

Steckdosen:	1
Beleuchtungsauslass:	1

Jeder Erwerber hat auf Verlangen die Möglichkeit in einem gemeinsamen Bemusterungstermin mit dem Verkäufer und dem beauftragtem Fachunternehmen eigene Wünsche und Vorstellungen in die Elektroplanung mit einzubringen, sofern die Wohnung vor Beginn der Elektroinstallationsarbeiten vom Käufer erworben wird.

Die Treppenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder oder alternativ über separate Lichtschalter gesteuert.

Die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung des Hauseingangs erfolgt über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter. Sonstige Elektroinstallationen hängen von den örtlichen Erfordernissen, die sich u.a. aus der Bau- und Leistungsbeschreibung ergeben, ab.

26. Stellplätze / Außenanlage

Zu jeder Wohnung kann ein Stellplatz inkl. 11 KW Wallbox zum Laden von Elektroautos erworben werden.

Die Stellplätze befinden sich im EG unter dem Gebäude.

Die Außenanlage wird entsprechend der Planung des Architekten umgesetzt.

27. Hinweis und Änderungen

Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.

Eine Abweichung von der Baubeschreibung ist ohne Zustimmung des Käufers nur dann zulässig, wenn sie so unbedeutend ist, dass bei objektiver Betrachtung die schutzwürdigen Interessen des Käufers nicht beeinflusst werden oder sie durch behördliche Bestimmungen erforderlich wird.

Die Dehnungsfugen der Fliesen (Silikonfugen) gehören nicht zum Umfang der Gewährleistung.

28. Anschauliche Abbildungen

Alle Bilder und technischen Darstellungen sollen den Inhalt dieser Baubeschreibung besser veranschaulichen und erklären. Grundsätzlich hat die schriftliche Baubeschreibung Vorrang vor bildlichen oder technischen Darstellungen.

Bünde, den 26.04.2023