

Mehrfamilienwohnhaus mit 9 barrierefreien Wohneinheiten
Errichtung eines Carports (14SP) und 13 Stellplätzen
Kreuther Straße 12_ 93170 Bernhardswald

Allgemeine Bau- Leistungsbeschreibung

Allgemeine Angaben

Das Wohnhaus wird in KfW 40 KFN-Bauweise mit QNG Siegel als Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen und Kellergeschoss erstellt. Zu jeder Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz oder ein Carport-Stellplatz sowie ein Gartenanteil der Erdgeschoßwohnungen.

Schallschutz

Es wird vereinbart, dass das Gebäude entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der jüngeren Rechtsprechung im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte entsprechend den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach der DIN 4109-2 / DIN EN 12354 errichtet wird. Dies bedeutet, dass der Nutzer ein durchschnittlich hohes Maß an Ruhe in seinem Wohnbereich im Hinblick auf von außen eindringende Fremdgeräusche erwarten kann. Abweichend der Festlegungen von den oben genannten Vorschriften werden innerhalb der eigenen Wohneinheit keinerlei schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zugesichert. Dies geschieht unter dem Eindruck, dass aus Lüftungsgründen zwischen den Nutzräumen der Wohnung ein Luftverbund über Türunterschnitte herzustellen ist und zum anderen, als wesentlichstes Argument, der Nutzer auf die in seinem Wohnbereich erzeugten Geräusche selber voll umfänglich Einfluss nehmen kann.

Erdarbeiten

Die erforderlichen Aushub- und Hinterfüllarbeiten werden nach DIN 18300 ausgeführt.

Maurer- und Betonarbeiten

Bodenplatten und Kellergeschoss-Außenwände werden nach statischen Erfordernissen bewehrt und aus Beton in wasserundurchlässiger Ausführung hergestellt. Die Dichtigkeit ist dabei bis Unterkante Kellerfenster gewährleistet. Die Außenwände der Wohngeschosse werden aus 36,5 cm starkem Ziegelmauerwerk erstellt. Die Innen-, Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden nach statischen Erfordernissen und unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen aus entsprechend dimensioniertem Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt. Die Geschossdecken werden nach statischen Erfordernissen als Filigran-Elementdecken mit Überbeton hergestellt. Als Basis für die Treppenanlagen werden Stahlbetontreppen eingebaut.

Isolierung und Abdichtung

Die betonierten Kellergeschoss-Umfassungswände werden in die thermisch gedämmte Gebäudehülle miteinbezogen und erhalten eine Perimeterdämmung. Zum Schutz dieser Perimeterdämmung wird eine Noppenbahn mit vorgesetztem Filtervlies angebracht. Unter der Bodenplatte und an deren Stirnseiten wird ebenfalls eine nach Erfordernis der Wärmeschutzvorschriften dimensionierte Dämmung eingebaut. Unter dem Mauerwerk im Kellergeschoss auf der Bodenplatte sowie unter den Außenwänden im Erdgeschoss wird eine Mauersperrbahn eingebaut. Auf der Bodenplatte wird eine Bitumen-Schweißbahn als Dampfsperre verlegt.

Entwässerung

Zur Entwässerung des Gebäudes werden Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser sowie Revisionsschächte nach Erfordernis hergestellt und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Lichtschächte vor den Kellerfenstern werden ebenfalls entwässert.

Dachstuhl

Der Pfettendachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion als Satteldach hergestellt. Dämmung im Dachbereich entsprechend der GEG-Berechnung. Der Dachstuhl erhält als Dachschalung eine 6 cm starke Holzweichfaserdämmplatte mit diffusionsoffener Dachbahn. Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Tondachziegeln. An den Traufseiten wird durchgehend ein Metall-Schneefanggitter eingebaut.

Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre etc. werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Balkone

Balkone werden als thermisch getrennte Stahlbetonplatten in Sichtbeton (ohne Belag) hergestellt. Das Balkongeländer wird als feuerverzinkte und pulverbeschichtete Flachstahlkonstruktion/alternativ als Glaselemente nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt durch ein innenliegendes Regenfallrohr.

Fenster- und Fenstertüren

Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohngeschossen werden als Kunststofffenster, Innen- und Außenfarbe in weiß und mit 3-fach-Verglasung eingebaut. Die Fenster auf der Nord- und Ostseite werden gemäß Schallschutzvorschriften mit entsprechender Schallschutzverglasung ausgeführt. Vor den Kellerfenstern werden Kunststoff-Lichtschächte mit gegen Abheben gesicherten Abdeckrosten vorgesetzt.

Rollläden

In den Wohngeschossen werden alle Fenster- und Fenstertüren, mit Ausnahme der Treppenhauselemente mit Kunststoff-Rollläden und Gurtwickler ausgestattet.

Fensterbänke

Bei allen Fenstern mit Fensterbrüstung werden Außenfensterbänke in eloxiertem Aluminium mit seitlichen Kunststoff-Abschlüssen eingebaut. Innenfensterbänke werden in Naturstein ausgeführt. Die bodentiefen Fensterelemente zu den Balkonen erhalten eine Außenfensterbank aus Naturstein. Kellerfenster werden ohne Fensterbänke ausgeführt.

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstür wird aus thermisch getrennten Aluminium-Profilen hergestellt. Ausführung mit elektrischem Türöffner, Sicherheits-Profilzylinder-Schloss und Drückergarnitur in Edelstahl mit Griffstange außen. Verglasungen in Klarglas mit kombiniertem Sicherheitsglas. Der Hauseingang wird durch eine Überdachung und einen seitlichen Wandpfeiler vor der Witterung geschützt.

Heizung

Ausführung nach den DIN-Normen sowie den anerkannten Regeln der Technik.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Zentralheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die einzelnen Räume in den Wohnungen werden über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten nach Erfordernis beheizt. Die Flure in den Wohnungen erhalten keinen extra Heizkreislauf, sondern werden über die Anbindeleitungen der einzelnen Räume mit beheizt.

In den Abstellräumen ist keine Fußbodenheizung vorgesehen.

Ein Wärmemengenzähler ist im Kaufpreis nicht enthalten. Dieser wird angemietet. Die monatlichen Grundgebühren dafür trägt anteilig der Käufer. Die Abrechnung erfolgt mittels des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

In den Bädern wird jeweils zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper eingebaut.

Im Treppenhaus kommt ein dezenter Niedertemperaturheizkörper zum Einsatz mit Anschluss an die Zentralheizung (gemäß Wärmebedarfsberechnung).

Das Kellergeschoss wird nicht beheizt.

Sanitäre Anlagen/Entkalkungsanlage

Die Sanitärleitungen sowie alle übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Wohnbereich in Installationsschächten und in Vorwandabmauerungen verlegt. Bei der Sanitärausstattung sind Sanitärgegenstände des Fabrikats Ideal Standard/weiß vorgesehen. Die Warmwasserbereitstellung erfolgt über einen Pufferspeicher mit Frischwassertechnik und vorgelagerter Entkalkungsanlage. Kalt- und Warmwasserzähler zur Erfassung der individuellen Verbräuche je Wohneinheit sind im Kaufpreis nicht enthalten. Dieser wird angemietet. Die monatlichen Grundgebühren dafür trägt anteilig der Käufer. Die Abrechnung erfolgt mittels des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

Folgende sanitäre Ausstattung sind im Bad ist vorgesehen:

Wohnungen 1+2 / 4+5 / 7+8

- 1 Badewannenanlage (160 x 70 cm) mit Aufputz-Bade-/Brausebatterie, Einhebel-Mischer sowie Wannenset mit Schlauch und Handbrause.
- 1 Duschanlage, bestehend aus einer flachen Duschtasse (90 x 90) mit Aufputz-Brausebatterie, Einhebel-Mischer, Brausestange sowie Schlauch und Handbrause. Duschabtrennung in Glas.
- 1 Waschtischanlage, bestehend aus 1 Waschtisch (60 x 48 cm, Farbe weiß) mit einer Einhebel-Waschtischbatterie und verchromter Ablaufgarnitur.
- 1 Kristallspiegel
- 1 Handtuchhalter, 2-teilig, schwenkbar, verchromt
- 1 WC-Anlage, bestehend aus einem Wand-Tiefspül-WC mit WC-Sitz (Farbe weiß) sowie einem Unterputzspülkasten, einschl. Abdeckplatte für Zweimengenspülung, Farbe weiß. Inkl. Papierhalter und Bürstengarnitur.

Wohnungen 3+6+9

- 1 Duschanlage, bestehend aus einer gefliesten Dusche mit Aufputz-Brausebatterie, Einhebel-Mischer, Brausestange sowie Schlauch und Handbrause.
- 1 Waschtischanlage, bestehend aus 1 Waschtisch (60 x 40 cm, Farbe weiß) mit je einer Einhebel-Waschtischbatterie und verchromter Ablaufgarnitur.
- 1 Kristallspiegel
- 1 Handtuchhalter, 2-teilig, schwenkbar, verchromt
- 1 WC-Anlage, bestehend aus einem Wand-Tiefspül-WC mit WC-Sitz (Farbe weiß) sowie einem Unterputzspülkasten, einschl. Abdeckplatte für Zweimengenspülung, Farbe weiß. Inkl. Papierhalter und Bürstengarnitur.

Waschen/Trocknen jeweils in den Abstellräumen vorgesehen.

- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Wäschetrockneranschluss (Steckdose)

Kochen (ausschließlich Wasser- und Abwasserinstallation)

- Küchenspülen-Anschlussmöglichkeit, bestehend aus Ablaufanschluss, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinationseckventil für einen parallelen Anschluss eines Geschirrspülers.

Lüftung

Die Wohnräume können durch manuelles Öffnen der Fenster- bzw. Fenstertüren mittels Stoßlüftung natürlich belüftet werden. Unterstützend dazu werden in den Wohnräumen dezentrale Lüftungselemente mit Wärmerückgewinnung eingebaut, in den Bädern als reine Abluftelemente.

Elektrische Anlagen

Bei den Schalterprogrammen wird ein einheitliches Fabrikat, z. B. Busch & Jäger oder Gira in reinweißer Optik verbaut.

Jede Wohnung erhält eine Elektro-Unterverteilung mit FI-Schutzschalter und entsprechende Sicherungsautomaten. Verlegung aller Elektroleitungen unter Putz, im Keller auf Putz.

Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

Kochen/Essen/Wohnen (gilt für alle Wohnungen)

- 1 Dreifachsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 4 Einfachsteckdosen
- 3 Deckenlichtauslässe jeweils mit Schaltung
- 1 Doppelschalter für Außensteckdose und Außenbeleuchtung (Balkon/Terrasse)
- 1 Antennendose (SAT-Anschluss)
- 1 Herdanschluss
- 1 Geschirrspülmaschinenanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Umluft-Dunstabzug
- 1 Netzwerkanschluss

Schlafen (gilt für alle Wohnungen)

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Netzwerkanschluss
- 1 Antennenanschluss

Kind/Büro (gilt für alle Wohnungen mit Kinderzimmer)

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Netzwerkanschluss
- 1 Antennenanschluss

Bad (gilt für alle Wohnungen)

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Wandauslass mit Schaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Handtuchheizkörper

Diele/Flur

- 1 Telekommunikationsanschluss im Medienverteiler in jeder Wohnung
- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner zur Hauseingangstüre

Balkon bzw. Terrasse

- 1 Wandauslass mit Außenleuchte, von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose, von innen schaltbar

Treppenhaus (je Etage)

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Wand- bzw. Deckenauslass

Je Kellerabteil wird ein Deckenauslass mit Schaltung sowie zwei Einzelsteckdosen verbaut. Die Versorgung und Absicherung der Komponenten erfolgt von der zugehörigen Unterverteilung der jeweiligen Wohnung.

Erforderliche Rauchwarnmelder sind im Kaufpreis nicht enthalten. Diese werden angemietet. Die monatlichen Grundgebühren bzw. Wartungskosten dafür sind vom Käufer zu tragen. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

Antennenanlagen

Es wird eine Gemeinschafts-Satelliten-Anlage eingebaut. Je Anschluss ist ein Receiver erforderlich, der nicht im Leistungsumfang enthalten ist. Die entsprechenden Gebühren sind vom Käufer zu tragen. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

Putzarbeiten

Alle gemauerten Innenwände werden verputzt. Der Innenputz wird als einlagiger feinkörniger mineralischer Putz mit gefilterter Oberfläche (Qualitätsstufe Q2) ausgeführt. Nach Erfordernis werden Glasfasergewebe sowie Kantenschutzprofile in den Innenputz eingebettet.

Der Außenputz wird als zweilagiger mineralischer Putz mit einem faserarmierten Leichtputz als Unterputz und einem Kornstrukturputz als Oberputz mit Sockelabsatz ausgeführt. Auf der kompletten Fassade wird auf den Unterputz eine Gewebespacktelung eingearbeitet.

Estricharbeiten

In allen Geschossen wird ein schwimmender Zementestrich mit Wärme und Trittschalldämmung entsprechend der GEG-Berechnung eingebaut.

Malerarbeiten

Die Deckenuntersichten der Filigrandecken in den Wohngeschossen werden vollflächig gespachtelt. Im Kellergeschoss werden ausschließlich die Deckenfugen verspachtelt. Alle Wand- und Deckenflächen erhalten in allen Wohn- und Kellergeschossen einen zweifachen weißen Farbanstrich. Anschlussfugen werden mit Acryl-Dichtstoff dauerelastisch verschlossen. Der Außenputz erhält einen zweifachen Farbanstrich, Farbton weiß. Der südliche Erker erhält einen dezenten Farbanstrich. Farbauswahl nach Wahl des Bauträgers.

Dachausbau

Das Dach wird bis zur Kehlbalke mit Zwischen- und Untersparrendämmung gemäß den Erfordernissen der GEG-Berechnung gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe vom Treppenhaus aus begehbar (zu Revisionszwecken) und wird nicht ausgebaut.

Boden- und Wandbeläge (siehe Übersicht Wohnungstypen)

Laminatbodenbelag mit Kunststoffsockelleisten nach Wahl der Käufer
z.B. Ahorn, Birke oder Eicheoptik gemäß Bemusterung
Material Brutto-Ladenverkaufspreis 20,00€/m²

Keram.Bodenfliesen, Größe bis 30/60cm
Material Brutto-Ladenverkaufspreis 30,00€/m²

Keram.Wandfliesen im Bad bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m eingebaut, Größe bis 30/60cm
Im Spritzbereich von Duschen wird wandhoch gefliest. Eckschutzschienen aus Edelstahl.
Material Brutto-Ladenverkaufspreis 30,00€/m²

Fliesenbodenbelag, ggf. mit Fliesensockel (aus Fliese geschnitten) verlegt.
Diagonalverlegung, Dekorfliesen, Bordüren etc. gegen Aufpreis möglich.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungen erhalten jeweils Wohnungseingangstüren mit glatter CPL-Oberfläche in weißer Farbe. Ausführung mit Türspion, Profilzylinderschloss und Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl. Das Wohnhaus wird mit einer Schließanlage ausgestattet.

Innentüren

Die Innentüren in den Wohngeschossen werden als Röhrenspantüren mit Oberfläche in CPL, Farbe weiß, mit Umfassungszargen ausgeführt. In allen Wohnungen wird die Innentür zum Wohn-Essbereich mit Lichtausschnitt Klarglas (Sicherheitsglas) ausgeführt. Die Durchgangshöhe bei den Innentüren beträgt im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss ca. 1,98 m. Drückergarnituren in den Wohngeschossen in Edelstahl. Ausführung jeweils mit Buntbartschloss – Drückergarnituren mit Drehverriegelung verbaut. Nach Wahl des Bauträgers können im Kellergeschoss alternativ und kostenneutral auch Metalltüren mit Stahleckzargen und Kunststoff- oder Aluminium-Drückergarnituren eingebaut werden.

Treppenanlagen

Das Treppenhaus wird als betonierte Treppenanlage mit Natursteinbelag und Sockelleisten hergestellt. Die Treppengeländer werden als lackierte Metallkonstruktion mit aufgesetztem Handlauf in Edelstahl ausgeführt.

Briefkastenanlage

Es wird eine freistehende Briefkastenanlage mit Namensschild für die jeweilige Wohnung erstellt.

Carport, Stellplätze und Verbindungswege

Das Carport wird als zimmermannsmäßige Holz- oder Metallkonstruktion ausgeführt mit Pultdach und Blecheindeckung.

Stellplätze, Verbindungswege und Fahrspuren werden gemäß Darstellung in den Aufteilungsplänen mittels Betonpflaster (nach Wahl des Bauträgers) hergestellt. Nach Erfordernis werden Beton-Randeinfassungen hergestellt. Zufahrtsbereiche zu Stellplätzen und Carport werden ebenfalls mit Betonpflaster versehen.

Die Stellplätze erhalten eine Vorbereitung für eine Elektro-Ladesäule. Die Versorgung und Absicherung erfolgt von der zugehörigen Unterverteilung der jeweiligen Wohnung.

Wohnungsgärten / Sondernutzungsflächen

Gartenterrassen zu den Erdgeschosswohnungen erhalten einen Plattenbelag aus Betonplatten und jeweils einen Gartenwasseranschluß. Humusierung der verbleibenden Gartenflächen einschließlich Planie und Rasenansaat. Gestaltung und Planung nach Konzept des Bauträgers. In den Gärten im Erdgeschoss vor den Wohnungen (Sondernutzungsrechte) werden Pflanzarbeiten über die o. g. Rasenansaat hinaus nach Planung und Konzept des Bauträgers einheitlich erbracht. Die Pflege und der Unterhalt erfolgt durch die Hausverwaltung.

Grünanlagen

Auf den Gemeinschaftsgrünflächen wird Rasen angelegt. Bäume und Sträucher werden hier gemäß baurechtlicher Erfordernisse gepflanzt.

Mülltonnen und Fahrräder

Für die Mülltonnen und Fahrräder wird ein geeigneter Unterstand (Holz,- oder Stahlkonstruktion nach Wahl des Bauträgers) errichten gemäß Eingabeplanung.

Wohnungsübersicht / Baukosten

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Kosten/m²</u>	<u>Gesamtkosten</u>
Wohnung 1+2 10+11:	71,45 m²	5.100,00 €/m²	364.395,00€
Wohnung 3+12	48,81 m²	5.200,00 €/m²	253.812,00€
<u>Obergeschoss</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Kosten/m²</u>	<u>Gesamtkosten</u>
Wohnung 4+5 13+14:	70,35 m²	5.000,00 €/m²	351.750,00€
Wohnung 6+15	48,01 m²	5.100,00 €/m²	244.851,00€
<u>Dachgeschoss</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Kosten/m²</u>	<u>Gesamtkosten</u>
Wohnung 7+8 16+17:	64,91 m²	4.800,00 €/m²	311.568,00€
Wohnung 9+18	48,01 m²	5.100,00 €/m²	244.851,00€

Aufpreis für Stellplatz 10.000€/Stellplatz

Aufpreis für Carportstellplatz 18.000€/Carportstellplatz

Gewährleistung:

Die Gewährleistung richtet sich nach dem BGB und beträgt 5 Jahre ab Abnahme

Heizung/Sanitär: Bei Abschluss eines Wartungsvertrages beträgt die Gewährleistung 5 Jahre

Dauerelastische Fugen: Die Wartung ist bereits während der Gewährleistungspflicht vom Eigentümer durchzuführen, da diese als Wartungsfugen gelten und nicht der Gewährleistung unterliegen

Impressum-Haftungsfreistellung

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrags zu prüfen, ob die Wohneinheiten seinen Wünschen und dem von ihm mit Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle

bildlichen Darstellungen der Räume, des Gebäudes und der Grundrisse sind künstlerische Illustrationen. Abweichungen in der Ausführung sind möglich.