

# Baubeschreibung

## **Wohnanlage „Stadtgraben“ Kelheim (KFW 70)**

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Im Rahmen der technischen Möglichkeiten berücksichtigen wir gerne Ihre persönlichen Änderungswünsche.

### **VORBEMERKUNGEN:**

Die Bauausführung der Wohnungen basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglich vereinbarten Lieferumfang.

Die Bauvorhaben werden nach den „Anerkannten Regeln der Technik“ in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend den örtlichen Ver- und Entsorgungsarten voll erschlossen.

Änderungen aus architektonischen, technischen oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung begründen. Änderungen nach Vorgaben der Genehmigungsbehörden bleiben ebenfalls vorbehalten. Solche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Nach Baubeginn erfolgt die Bemusterung. Hier können Sonderwünsche bezogen auf die Ausstattung noch eingebracht werden. Änderungen während der Bauphase können Mehrkosten verursachen, die dann nach genauer Kostenermittlung extra berechnet werden.

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Einrichtungsgegenstände sind im Preis nicht enthalten.

Telefonanschlussgebühren sind im Preis nicht enthalten.

Für den Fernsehempfang wird eine Satelliten-Anlage installiert.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn diese von dieser Baubeschreibung abweichen sollte.

Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

In Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen vertraglichen Vereinbarungen oder der tatsächlichen Bauausführung höhere Werte abgeleitet werden können.

Bei Änderungen der Grundrisse nach Bauherrenwünschen

ändert sich die Wohnflächenberechnung. Für die Wohnflächen-Änderungen erfolgt kein Ausgleich über den Preis.

Alle qm-Angaben und Bemaßungen sind ca.-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis). Irrtümer und Schreibfehler in dieser Baubeschreibung haben ebenfalls keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis. Sämtliche angegebenen Maße verstehen sich als Rohbaumaße. Terrassen, Balkone und Dachterrassen werden mit 50% ihrer Gesamtfläche in die Wohnflächenermittlung einbezogen.

Für sämtliche in Eigenregie ausgeführten Leistungen übernimmt der Bauunternehmer keinerlei Haftung und keine Gewährleistung. Alle in Eigenregie ausgeführten und erbrachten Leistungen müssen in Absprache mit unserer Bauleitung und nach dem Zeitplan des Bauleiters erfolgen.

Bei Anbauten in Eigenregie wie z.B. Balkone, Terrassenüberdachungen, Wintergärten usw. ist in jedem Fall vom Bauherrn die schriftliche Zustimmung des unmittelbaren Nachbarn sowie der Genehmigungsbehörde einzuholen.

Die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Tekturplanungen sowie die Genehmigungsgebühren trägt der Bauherr zusätzlich.

Wenn Gewerke ganz oder teilweise durch den Bauherrn in Eigenregie erbracht werden und diese Arbeiten nicht im Zeitplan des Bauleiters liegen, kann dies den ganzen Bauablauf behindern. Eventuell dadurch entstehende Verzögerungen sind dann vom Bauherrn zu verantworten (z.B. der Fertigstellungsstermin) bzw. entstehende Mehrkosten vom Bauherrn zu tragen. Diese Verzögerungen haben keine aufschiebende Wirkung auf die Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreistraten.

Alle Absprachen, auch nach Bauvertragsabschluss, sind schriftlich festzuhalten und vom Bauherrn zu unterschreiben.

Die Ziegelbauweise und der im Bauwerk enthaltenen (Bau-) Feuchtigkeit muss nach Bezug durch richtigen Heizen und Lüften Rechnung getragen werden.

Im Kellergeschoss/Tiefgarage sind alle (horizontalen) Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich darin unter der Decke und vor Wänden nicht verkleidete Leitungen befinden.

Soweit Ausstattungen dargestellt, aber in dieser Baubeschreibung nicht beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang.

Bei den dargestellten oder beschriebenen Farben handelt es sich um Orientierungsangaben.

## **Baubeschreibung**

### **Allgemein:**

Ausarbeitung der Baueingabepläne einschl. Entwässerungspläne sind Sache der Alten Gärtnerei Wohnbau GmbH. Ausführungspläne, Bauleitung technische Betreuung, Schlussabnahme und Übergabe, sowie Auf- und Abbau und Vorhaltung des Baustromprovisoriums sind Sache des Generalunternehmers. Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser außer für Eigenleistungen, sind im Preis enthalten. Die Verbrauchskosten für die Heizung sind nicht enthalten.

### **Hausanschlüsse:**

Beantragung und Erstellung der Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom einschl. Anschlusskosten sind im Preis enthalten.

Die Anschlussgebühren für Telefon sind vom Käufer zu tragen.

### **Erdarbeiten:**

Abziehen des Mutterbodens soweit vorhanden und Lagerung für eine spätere Wiederverwendung. Aushub der Baugrube und der Fundamente auf erforderliche Tiefe, Hinterfüllung der Arbeitsräume und Grobplanie der Grundstücke bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf sowie Abtransport und Entsorgung von überschüssigem Aushubmaterial. Anfahrt von zusätzlichem Humusmaterial, sofern notwendig.

### **Keller und Tiefgarage:**

Die Betonbodenplatte und Außenwände der Tiefgarage und Kellerräume werden in wasserdichter Ausführung gegen drückendes Wasser bis Unterkante Kellerdecke ausgebildet.

Die Tragkonstruktion wird aus Stahlbeton und/oder Mauerwerk gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

Nicht tragende Wände werden aus Stahlbeton, Mauerwerk oder als Gipskarton-Ständerwände erstellt.

Der Fundamentertder mit Anschlussfahne für den Potentialausgleich ist im Hausanschlussraum vorhanden.

### **Abdichtung:**

Die Abdichtung der Tiefgarage, Dächer und Dachterrassen erfolgt gemäß DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ Teil 5.

### **Kellerumfassungswände:**

Kellerumfassungswände ca. 25 cm stk. aus geschaltem Stahlbeton C 20/25 oder Beton mit Stahlfaserzusatz, Hinterfüllschutz mit Noppenfolie oder glw. in wasserundurchlässiger Ausführung.

Kommunwände im Kellergeschoß 17,5 cm stk. mit Schwerbeton- oder Ziegelsteinen gemauert.

### **Hinweis:**

Die Räume im Kellergeschoß sind als Kellerräume geplant und ausgebaut und nicht als Aufenthaltsräume nutzbar.

**Kellerfenster und Lichtschächte:**

Außenliegende Kellerräume erhalten pflegeleichte Zargenfenster, Fabr. ACO oder gleichwertig. Größe wie gem. Typenplan dargestellt mit Kippflügel und Isolierverglasung. Sämtliche Kellerfenster werden, falls erforderlich, im erdberührenden Bereich mit glasfaserverstärkten, weißen Polyesterlichtschächten versehen.

Die Abdeckroste sind begehrbar und gegen Abheben gesichert

**Entwässerung:**

Verlegen der Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser nach Plan und Vorschrift einschl. der eventuell erforderlichen Übergabeschächte und Anschluss an die öffentliche Entwässerung, auf dem Grundstück.

**Kellerinnenwände:**

Kellerinnenwände werden in Großblockziegeln 11,5 – 24,0 cm stk. je nach statischem Erfordernis, erstellt. Gemauerte Kellerwände werden geputzt. Abtrennung Kellerabteile gemäß Plan aus Gitterrost und Gittertüren.

**Außenwände Wohngeschosse:**

Umfassungswände aus 36,5 cm stk. Leicht-Planziegel geklebt. Die Außenwandaufbauten entsprechen den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV) Energieeffizienz KfW 70.

**Wohnungstrennwände und Wohnungszwischenwände:**

Zwischenwände aus 11,5 bis 24 cm stk. Großblockziegeln, Wohnungstrennwände werden mit 24,0 cm stk. Schallschutzziegeln erstellt.

**Innenputzarbeiten/Außenputzarbeiten:**

Die gemauerten Wände im Keller erhalten einen glatt verscheibten Kalkzement Mörtelputz. Betonierte Kellerwände werden entgrätet und bleiben unverputzt.

Gemauerte Wohnungsinnenwände erhalten einen fein verriebenen oder geglätteten, einlagigen Kalkgipsputz.

**Trockenbauarbeiten:**

Die Vermauerungen in Bad und WC sowie die Installationschächte werden in Trockenbauweise oder gemauert hergestellt.

Der Außenputz wird 2-lagig ausgeführt

1. Putzlage als Kalk – Zement – Leichtputz

2. Putzlage als wasserabweisender im Farbton altweiß durchgefärbter, mineralischer Kornstrukturputz der Körnung 3,0 mm.

3. Der Sockelputz wird als fein verriebener Zementmörtelputz ausgeführt.

**Geschossdecken:**

Stahlbetonmassivdecken über Keller-, Erd- und Obergeschoss aus vorgefertigten Deckenelementen mit Aufbeton in Betongüte C 20/25 sowie unterseitig verputzten Deckenstößen und vollflächig gespachtelten Decken in den Wohnräumen.

**Dachstuhl- und Zimmererarbeiten:**

Die Ausführung des Dachstuhles erfolgt als Holzdachstuhl in imprägniertem Nadelholz nach statischer Berechnung, Dachüberstände nach Plan. Alle Holzteile im Dachgeschoss innen sind sägerauh. Dacheindeckung mit Flachdachpfannen.

**Spenglerarbeiten:**

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen und Fallrohre werden in 0,7 mm Titanzinkblech ausgeführt. Die Regenfallrohre werden an das Entwässerungssystem angeschlossen.

**Balkone:**

Balkonplatten aus Beton wie Decken mit verzinkten, quadratischen Stahlstützen, mit einer 1-lagigen Abdichtung und Lärchenbelag, nach Musterlage.

Umwehrung der Balkone mit einem Stahlgeländer verzinkt mit Flachstahl Ober- und Untergurt sowie wagrechten Flachstahl Füllstäben.

**Geschosstreppen:**

Ausführung der Treppenanlagen vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss als Stahl-Beton-Fertigteil-Treppen mit Juramorbrelag.

Vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss wird ein Edelstahlhandlauf angebracht. Das Geländer wird als Metallgeländer analog dem Balkongeländer, jedoch grundiert, erstellt.

Die Stahlkonstruktionen werden nach RAL-Farbtonkarte lackiert.

**Rollläden:**

Ausführung von wärmedämmten Rollläden und innen-aufrollende Kunststoffpanzer aus glatten Stäben mit Lichteinlassschlitzen an allen Fenstern außer Dachliegefenster.

**Fenster und Fenstertüren, Hauseinganstüren:**

Fenster- und Fenstertürenelemente in den Wohngeschossen in Kunststoff innen und außen weiß (Denkmalbehörde gibt noch die Fensterfarben vor) mit Isolierverglasung (U-Wert Glas 0,7 W/m<sup>2</sup>K, 3fach Verglasung) Schallschutzklasse 2 (Deutsche Markenfabrikate) mit Einhandbeschlägen. Feststehende Elemente ohne Beschlag.

Sprosseneinteilungen sind nicht vorgesehen.

Hauseingangstüre einflügelig, ohne Seitenteil, aus Kunststoff mit Mehrfachverriegelung und Drückergarnitur.

**Innen- und Außenfensterbänke:**

Alle Wohnraumfensterbänke erhalten Innenfensterbänke bestehend aus 3 cm starken Natursteinplatten Bianco Kristall nach Mustervorlage.

Der Wandüberstand beträgt ca. 2,5 cm.

Im Bad und WC wird die Fensterbank gefliest.

Die Leichtmetall-Außenfensterbänke werden eloxiert (EV 1).

**Estrich:**

Alle Räume in den Wohngeschossen und der Treppenraum im Kellergeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich mit Wasserdämmung/ Trittschaldämmung und Randstreifen nach Vorschrift.

Der Estrich im Treppenraum – Kellergeschoss wird mit Feuchtigkeitssperre ausgeführt.

In sämtlichen Kellerräumen wird ein Estrich auf Trennschicht verlegt.

**Innentüren:**

Alle Innentüren als einflügelige Drehtüren in den Wohngeschossen sind mit hochwertigem Naturholzfurnier (Buche-glatt), auch wahlweise in seidenmatter Oberfläche (weiß lackiert) ähnlich RAL 9010 oder mit strapazierfähiger CPL-Oberfläche in Ahorn, Buche, Eiche oder Esche weiß, versehen, Höhe 2,01 m.

Der Türkern besteht aus Röhrenspansteg.

Die Holzumfassungszargen erhalten eine Gummidichtung.

Zum Einbau gelangen formschöne Drückergarnituren Fabr. Hoppe in Aluminium EV1 eloxiert oder gleichwertige nach Mustervorlage.

Die Wohnungseingangstüren werden nach Schallschutzanforderungen eingebaut. Einflügelig, ohne Seitenteil, aus Kunststoff mit Mehrfachverriegelung und Drückergarnitur.

Schiebetüren wie im Plan, ansonsten sowie, Sondertürenelemente sind als Sonderleistung möglich.

Im Kellergeschoss gelangen Stahlblechtüren mit Stahleckzargen und Drückergarnitur schwarz, nach Vorschrift zur Ausführung (Fa. Hörmann oder gleichwertig) und Türschliesern.

Jeder Eigentümerkeller ist mit Gitterabtrennungen und einer Gittertüre abgeschlossen.

Alle Türen im Keller, die Haustüre und alle Wohnungseingangstüren werden PZ vorgerichtet und mit einer Schließanlage versehen, einschließlich einem Zentralschlüssel für die Hausverwaltung.

**Anstriche:**

Die Wände und Decken der Wohngeschosse und des Kellergeschosses werden mit einem gut deckenden, weißen, diffusions-offenen Anstrich versehen.

Die Böden der Gemeinschafts-Kellerräume erhalten einen

abriebfesten Anstrich (Fußbodenfarbe auf Dispersionsbasis)  
Deckenuntersichten aus vorgefertigten Deckenelementen werden in den Wohngeschossen vollflächig verspachtelt. Stahlleckzargen und sonstige Stahlteile werden grundiert und lackiert.

Die Unterseite der Vordachschalung soweit sichtbar wird grundiert und lasiert.

#### **Bodenbeläge:**

Mosaikparkett 8 mm massiv im Muster „Parallel Verband“, Holzart Eiche rustikal, einschl. passender Holzsockelleisten (Schmetterlingsprofil auf den Parkett genagelt) im Wohnen/Essen, Schlafen, Arbeiten und Kind soweit in den einzelnen Wohnungen vorhanden oder wahlweise als Fertigparkett, Muster Schiffsboden, ca. 15 mm stark, schwimmend verlegt, Holzart Buche oder Eiche Standart nach Werkvorschrift, 4 mm Nutzschicht, Oberfläche lackiert, einschl. passender Holzsockelleisten. Preisvorgabe 55,- € incl. MwSt. (Materialpreis incl. Verlegung)

#### **Fliesenarbeiten:**

Bäder werden Raumhoch, WC's ca. 1,50 m hoch gefliest. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden, elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Die Verfugung im Wandbereich ist standardmäßig silbergrau.

Die Diele, die Küche der Abstellraum, das WC und das Bad soweit in den einzelnen Wohnungen vorhanden erhalten einen keramischen Plattenbelag.

Räume mit Bodenfliesen, außer Bad und WC erhalten zu den Bodenfliesen passende Holzsockelleisten.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus einer Musterkollektion ausgewählt werden (Materialpreis 22,-€/m<sup>2</sup> incl. MwSt.)

Schräg- oder Diagonalverlegung von keramischen Belägen, die Verlegung von Wulstplatten, Bordüren und Dekorfliesen, sowie Übergrößen kann als Sonderleistung gegen Rechnung ausgeführt werden.

Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolle-Schienen (Kunststoff weiß).

#### **Elektroinstallation:**

Die gesamte Elektroinstallation wird entsprechend den VDE-Richtlinien ausgeführt.

Die Tiefgarage erhält eine Grundbeleuchtung und Rettungszeichenleuchten nach Vorschrift. Das Haus erhält eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage, elektrischen Türöffner sowie eine Sattelitenanlage.

Jede Wohnung erhält zwei Leerdosen für Telefon und je Wohnraum einen Anschluss für

SAT-TV, eine Anschlussdose für Drehstrom-Elektroherd sowie eine ausreichende Anzahl von Lichtbrennstellen, Schaltern und Steckdosen nach DIN 18015, Teil 2, Tabelle 2.

Jede Wohnung wird mit Rauchmeldern nach Vorschrift ausgestattet. Die Rauchmelder werden von Fa. Techem (oder ähnlicher Firma) auf Mietbasis geliefert, da vom Gesetzgeber eine jährliche Überprüfung und eine 10 jährige Protokollierung gefordert wird.

Aufstellung Elektroausstattung Wohnungen gemäß Tabelle 2:

#### **Diele:**

1 Deckenanschluss	4 Tastschalter
1 Steckdose unter Schalter	1 1-fach-Steckdose
1 Telefon-Leerdose	

#### **WC:**

1 Deckenanschluss	1 Wandanschluss
1 Aus-Wechselschalter	1 1-fach-Steckdose
1 Anschluss-Lüfter	

#### **Schlafen:**

1 Deckenanschluss	1 Wandanschluss
1 Aus-Wechselschalter	1 Steckdose unter Schalter
2 2-fach-Steckdosen	1 TV-Anschlussdose

#### **Bad:**

1 Deckenanschluss	1 Wandanschluss
1 Aus-Wechselschalter	1 Kontrollschalter
1 2-fach-Steckdosen	
1 2-fach-Steckdose für Waschmaschine und Trockner	

#### **Küche:**

1 Deckenanschluss	1 Aus-Wechselschalter
1 Steckdose unter Schalter	4 1-fach-Steckdose
2 2-fach-Steckdosen	1 Anschluss E-Herd

#### **Wohnen/Essen:**

2 Deckenanschluss	3 Aus-Wechselschalter
1 Steckdose unter Schalter	2 1-fach-Steckdose
1 2-fach-Steckdosen	1 TV-Anschlussdose

#### **Kind:**

1 Deckenanschluss	1 Aus-Wechselschalter
1 Steckdose unter Schalter	1 1-fach-Steckdose
1 2-fach-Steckdosen	1 TV-Anschlussdose

#### **Arbeit:**

1 Deckenanschluss	1 Aus-Wechselschalter
1 Steckdose unter Schalter	1 1-fach-Steckdose
1 2-fach-Steckdosen	1 Telefon-Leerdose
1 TV-Anschlussdose	

#### **Terrasse/Balkon:**

Wandanschluss mit formschöner Leuchte  
1 Steckdose

#### **Kellerraum:**

1 Deckenanschluss mit formschöner Leuchte  
1 Aus-Wechselschalter  
1 Steckdose unter Schalter

#### **Fahrradraum bzw. Stellplätze:**

erhalten eine Ladestation für Fahrräder  
Die Festlegung erfolgt im Rahmen der Elektrobemusterung.

In den Technikräumen im Kellergeschoss ist eine Aufputz-Installation vorgesehen, welche in Schutzrohren verlegt wird.

#### **Schalterprogramm:**

Großflächenprogramm weiß, Fabrikat Busch-Jäger oder gleichwertig.

#### **Allgemeinbereich:**

Allgemeinbeleuchtung wie in den Treppenhäusern und Fluren mit Zeitsachtautomatik. Beleuchtung des Hauseingangsbereiches/Treppenhaus mit formschönen Leuchten, der allgemeine Kellerbereich mit Schiffsleduchten.

Die Beleuchtungsstärken werden gemäß DIN 5035-1 ausgeführt. Stromversorgung sämtlicher haustechnischer Anlagen.

#### **Sanitärinstallation und Ausstattung:**

Die sanitäre Installation nach DIN beginnt ab dem bauseitigen Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen nach DIN 1988 werden in Kombination mit Edelstahl- und Kunststoffrohren ausgeführt.

Die Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung gedämmt, die Kaltwasserleitungen gegen Schwitzwasser isoliert.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach werden in Kombination mit Gussrohren, Schalldämmrohren und HT – Kunststoffrohren ausgeführt.

In den Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Isolierung gegen Körperschallübertragung und Schwitzwasser. Bei betonierten Kellerwänden erfolgt die Verlegung auf den Wänden.

Jede Wohnung einzeln absperrbar.

Warmwasserbereitung zentral über Fernwärme.

Verbrauchserfassung durch die Eigentümergeinschaft, Passstücke für Zähler werden eingebaut.

Frostsichere Auslaufventile (Gartenwasseranschluss) Dachterrassen- und Terrassenwohnungen.

1 Kunststoffausgussbecken mit Kalt-Warmwasseranschluss im Technikeller (Aufputz).

#### **Zentralheizung Fernwärme:**

1 Ablaufrohr für den Heizungsüberlauf

1 Kaltwasseranschluss mit Ablaufventil, Verschraubung und Kunststoffschlauch zum Befüllen der Heizungsanlage

1 Warmwasserbereiteranschluss

#### **Küche:**

1 Ablaufrohr mit Geruchsverschluss

1 Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine

#### **Waschmaschinenanschluss:**

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss im Bad der Wohnung.

#### **Gäste-WC:**

1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan Gr. 50cm

1 Eingriff-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur

1 Rundspiegel d 50cm nach Mustervorlage

1 Handtuchring

1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, Deckel und Metallschanieren

1 Geberit-Kombifix-Montageelement mit Wandeinbauspülkasten und Revisionsplatte weiß mit 2 Mengen-Auslösung

1 Papierrollenhalter mit Deckel

#### **Bad:**

1 Waschtisch aus Kristallporzellan, gr. 60cm

1 Eingriff-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur

1 Rundspiegel d 60cm nach Mustervorlage

1 Handtuchhalter, zweiarmig und schwenkbar

1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, Deckel und Metallschanieren

1 Geberit-Kombifix-Montageelement mit Wandeinbauspülkasten und Revisionsplatte weiß mit 2 Mengen-Auslösung

1 Papierrollenhalter mit Deckel

1 Körperform-Einbaubadewanne aus Acryl, Gr. 170x75cm, mit höhenverstellbaren Füßen, Ablaufgarnitur mit Sifon und Farbset

1 Eingriff-Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter

1 Wannengriff Gr. 25cm

Wo im Plan dargestellt eine Einbaubrausewanne, sowie ESG Sicherheitsglas Duschtrennung.

1 Brausebatterie mit Brausegarnitur, Wandstange, Handbrausegarnitur mit Schlauch

Sanitäre Marken-Gegenstände und Ausstattungen entsprechend Mustervorlage (Serie Europa oder gleichwertig).

Die Entlüftung bei innen liegenden Bädern oder WC's erfolgt mit Einzellüftern, schaltbar über Nachrelais gemäß DIN 18 017 – 3. Nachströmung über Türgitter.

#### **Heizungsinstallation und Ausstattung:**

Die Beheizung erfolgt durch die Städtische Fernwärme.

Die Wärmeabgabe in beheizten Räumen im Erd- und in den Obergeschoßen erfolgt durch deutsche Fertigeheizkörper, Fabrikat Kermi oder gleichwertig, mit Bodenanschlussventil, Farbe weiß einschließlich Thermostatventil zur Steuerung der Raumtemperatur.

Die Bäder werden mit einem Handtuchheizkörper, Fabrikat Europa 50, in Farbe weiß (RAL 9016) versehen.

Die Wärmebedarfsermittlung erfolgt nach DIN.

Verbraucherfassung durch Zähler an den Heizkörpern.

#### **Terrassen und Balkone:**

Der Terrassenbelag besteht aus Betonplatten auf frostsicherem Unterbau verlegt.

Balkonbelag aus Lärchenholz auf Abstandhalter verlegt.

Dachterrassen aus Lärchenholz.

Die Terrassengrößen betragen maximal 20 m<sup>2</sup>

#### **Französische Balkone:**

Ausführung der Stahlgeländer wie Balkon, verzinkt und lackiert.

#### **Tiefgarage:**

Die Fundamente, Umfassungswände, Stützen, Unterzüge sowie Deckenkonstruktion werden aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis errichtet.

Die Tiefgaragendecke erhält eine Abdichtung nach DIN, geeignet zum überfüllen mit Oberboden

Der Tiefgaragenbodenplatte wird maschinell flügel geglättet mit Hartkerneinstreuung.

Die natürliche Be- und Entlüftung erfolgt nach Vorschrift.

Die Elektroinstallation und Beleuchtung, einschl. Notausgangsbeschriftung und ggf. Feuerlöscher nach Vorschrift.

Toranlage mit elektrischem Antrieb und Sicherheitseinrichtungen nach Vorschrift, Schlüsselschalter bei Tiefgarageneinfahrt bzw. Zugschalter bei Tiefgaragenausfahrt.

Je Tiefgaragenplatz wird ein Handfunksender übergeben.

#### **Lift:**

Einbau eines Personen-Liftes vom KG bis zum obersten OG im Haus BK 1. Lift ist Rollstuhl geeignet. Liftdecke/Wände aus Edelstahl. Ein Seitenteilpaneel verspiegelt, Schachttüren grundiert und lackiert nach Farbkonzept.

#### **Briefkasten:**

Die Briefkastenanlage, mit Fach für Werbung und kostenlose Zeitungen, ist grau und wird im Hausflur vom Haus 1 montiert (je Wohnung ein Fach, waagrecht).

#### **Außenanlagen:**

Die Gartenanlagen erhalten eine Grobplanie mit Mutterboden bezogen auf den ursprünglichen Geländeverlauf.

Die Geländegestaltung (auch Zuwege) richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

Entstehende Geländesprünge aufgrund der vorhandenen Geländesituation (Höhenunterschiede) werden als schräge Böschung angelegt. Dadurch entstehende Schrägen bzw. Böschungen zählen voll zur Grundstücksfläche.

Das gesamte Grundstück wird eingezäunt.

Ansatz und Bepflanzungen laut Freiflächengestaltungsplan.

#### **Besonderer Hinweis:**

Bei dem, in diesem Prospekt dargestellten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um einen Einrichtungsversuch. Die Möblierung ist nicht Gegenstand des Angebotes.

Alle Angaben, Pläne und Berechnungen dieses Exposés entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Abweichungen durch planerische Weiterentwicklungen, gesetzgeberische Maßnahmen etc. bleiben vorbehalten.

Maßgebend sind ausschließlich die Angaben im Kaufvertrag.

#### **Baureinigung:**

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

#### **Wartung und Pflege:**

Die Wartung der technischen Anlagen obliegt der Eigentümergemeinschaft. Wartungsverträge werden durch die Hausverwaltung geschlossen.

Anstriche von Bauteilen, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend nach Vorgaben der Farbhersteller mit Zwischenanstrichen zu versehen und in bestimmten Zeitabständen durch die Käufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen. Grenzwerte für PCB werden eingehalten. Risse in Putzen und Bauteilen, die sich aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe bzw. aufgrund der Austrocknung und Nachhärtung des Bauwerks ergeben, sind keine Gewährleistungsmängel.

## Preisliste

WEH	Lage	Typ	Besonderheiten	Nutzfl.	ca. Wfl.	Preis ohne TG	TG	Status
Wohnung 1.1	EG	2-Zimmer	Terrasse/Garten	65,21 m <sup>2</sup>	61,71 m <sup>2</sup>	175.874 €	15.000 €	
Wohnung 1.2	EG	2-Zimmer	Terrasse/Garten	56,25 m <sup>2</sup>	52,32 m <sup>2</sup>	149.112 €	15.000 €	
Wohnung 1.3	EG	3-Zimmer	Terrasse/Garten	84,74 m <sup>2</sup>	80,79 m <sup>2</sup>	230.252 €	15.000 €	
Wohnung 1.4	1. OG	3-Zimmer	Balkon	108,39 m <sup>2</sup>	103,08 m <sup>2</sup>	293.778 €	15.000 €	
Wohnung 1.5	1. OG	3-Zimmer	Balkon	71,53 m <sup>2</sup>	68,20 m <sup>2</sup>	194.370 €	15.000 €	
Wohnung 1.6	1. OG	3-Zimmer	Balkon	99,14 m <sup>2</sup>	95,50 m <sup>2</sup>			verkauft
Wohnung 1.7	2. OG	5-Zimmer	Dachterrasse/Studio	166,50 m <sup>2</sup>	155,95 m <sup>2</sup>			verkauft
Wohnung 1.8	2. OG	3-Zimmer	Dachterrasse	114,51 m <sup>2</sup>	105,65 m <sup>2</sup>			verkauft
Wohnung 1.9	1. DG	Apartment		26,12 m <sup>2</sup>	26,12 m <sup>2</sup>	71.665 €	15.000 €	
Wohnung 1.10	1. DG	3-Zimmer	Balkon	72,70 m <sup>2</sup>	71,39 m <sup>2</sup>			verkauft
Wohnung 2.1	EG	3-Zimmer	Terrasse /Garten	102,50 m <sup>2</sup>	92,00 m <sup>2</sup>	262.200 €	15.000 €	
Wohnung 2.1a	EG	Apartment	Terrasse /Garten	29,32 m <sup>2</sup>	25,57 m <sup>2</sup>	72.875 €	15.000 €	
Wohnung 2.2	1. OG	2-Zimmer	Balkon	54,72 m <sup>2</sup>	52,62 m <sup>2</sup>			verkauft
Wohnung 2.3	1. OG	2-Zimmer	Balkon	68,49 m <sup>2</sup>	66,39 m <sup>2</sup>	189.212 €	15.000 €	
Wohnung 2.4	DG	2-Zimmer	Balkon	54,35 m <sup>2</sup>	47,60 m <sup>2</sup>	135.660 €	15.000 €	
Wohnung 2.5	DG	2-Zimmer	Balkon	67,30 m <sup>2</sup>	58,00 m <sup>2</sup>	165.300 €	15.000 €	

**Ansprechpartner:** Orange Immobilienagentur , Prinz-Ludwig-Str. 9, 93055 Regensburg  
 Tel.: 0941 - 69 84 98 - 84 oder 0941 - 69 84 98 - 85, Fax: 0941 - 69 84 98 - 90  
 info@orange-immobilien.de, www.orange-immobilien-regensburg.de

Bei der Nutzflächenberechnung wurde folgendes berücksichtigt:

Die Grundflächen aller der jeweiligen Wohnungen zugehörigen Räume/Bereiche, inklusive Balkone und Terrassen, wurden mit 1/1 berücksichtigt.

Die Kellerabteile wurden nicht berücksichtigt.

Bei der Wohnflächenberechnung wurde folgendes berücksichtigt:

Die Nettowohnflächen der Wohnungen zu 1/1. Die Balkone und Terrassen aller Geschoße wurden mit 1/2 Ihrer Grundfläche berücksichtigt

Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße. Alle Angaben ohne Gewähr.

Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

# Zahlungsplan

gemäß Bauträgerverordnung

## Baubeginn bereits erfolgt, Fertigstellung September 2015

- 25,0 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- 28,0 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
- 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- je 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungs-, der Sanitär- und der Elektroanlagen,
- 7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
- 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- 2,1 % für den Estrich,
- 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
- 8,5 % nach vollständiger Fertigstellung (darin enthalten 5 % Fertigstellungssicherheit gem. § 632 a Abs. 3 S. 3 BGB).

## Verwaltung

Für die laufenden Bewirtschaftungskosten sind monatlich Abschlagzahlungen zu leisten, die nach einem Jahr vom Verwalter nach tatsächlichen Kosten abgerechnet werden.

## Das monatliche Wohngeld beinhaltet aktuell folgende Kosten:

- Betriebskosten (Heizung, Warmwasser, Wasser- und Kanalgebühren, Müllabfuhr, Versicherungen, Lift, Allgemeinstrom, etc.) 2,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Instandhaltungsrücklage: 0,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Verwaltungskosten zzgl. MwSt.: 20,-- €/ Wohneinheit