

Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohneinheiten in Wernberg-Köblitz



Objektbeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz von Wernberg, sowie zu Geschäften des täglichen Bedarfs, die fußläufig leicht zu erreichen sind.

Der Markt Wernberg-Köblitz zeichnet sich weiter aus durch:

- Zentrale, geographische Lage in Europa
- Nicht weit entfernter Knotenpunkt Autobahnkreuz „Oberpfälzer Wald“ mit direkter Anbindung zur Metropolregion Nürnberg, dem Ballungsraum Regensburg, nach Prag und Tschechien usw.
- Hohe Lebensqualität durch vorhandene Infrastruktur und attraktive Landschaft
- Niedrige Lebenshaltungskosten
- Qualifizierte, zuverlässige, motivierte und engagierte Menschen und Arbeitskräfte
- Ausgezeichnete Freizeitmöglichkeiten (z. B. Kultur, Sport, Unterhaltung, Natur, Umwelt)

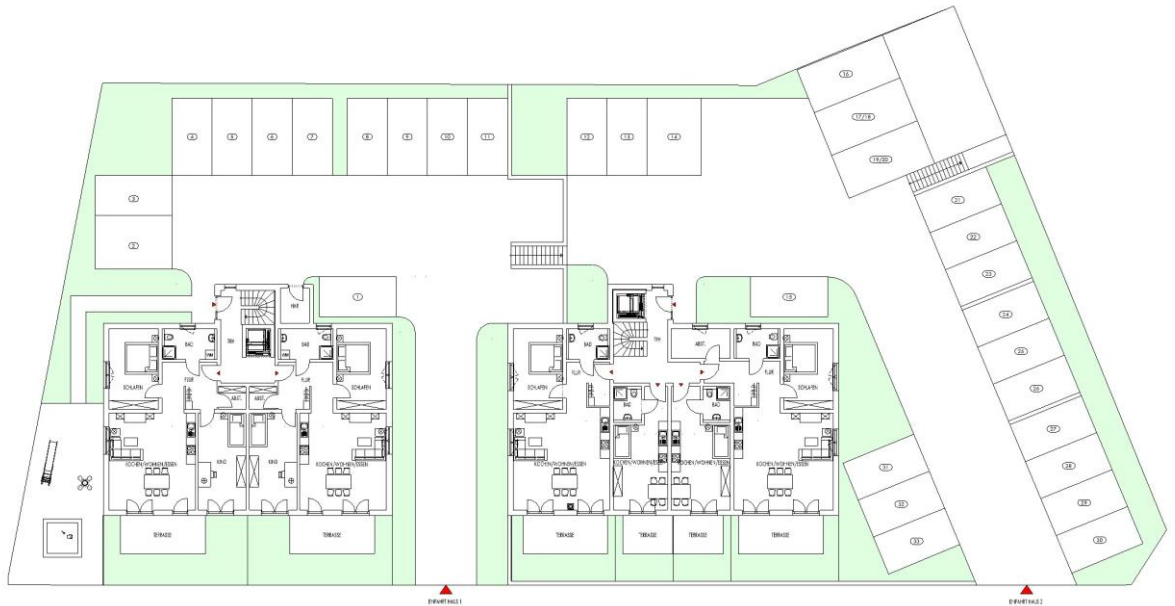


Ausstattung:

- Monolithische Außenwände mit Ziegelmauerwerk
- Zentrale Pelletheizung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung
- Außenfarbe Fenster und Haustüre in Anthrazit
- Balkongeländer mit Glasfüllungen

Eckdaten:

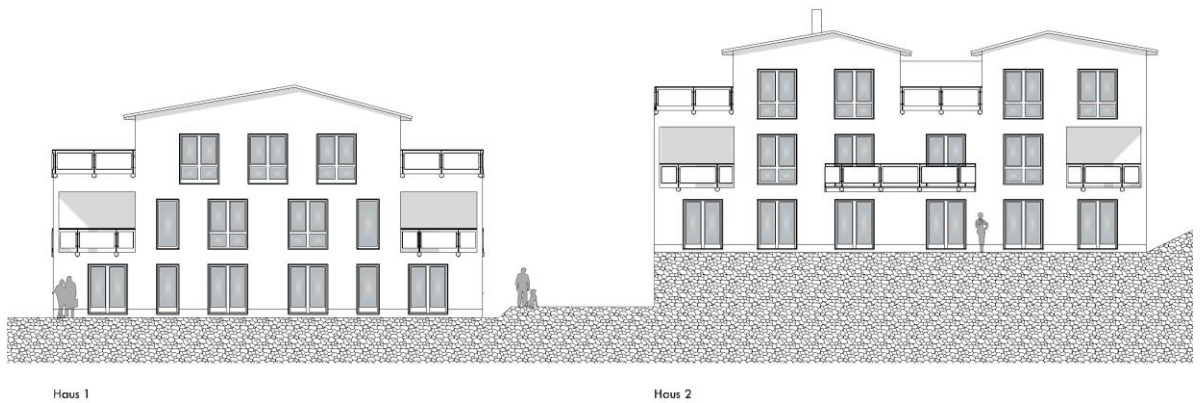
Objektart:	Mehrfamilienwohnhaus
Adresse:	Riedweg 2 und 4, 92533 Wernberg-Köblitz
Grundstücksfläche:	2.217 m ²
Wohnfläche Gesamt:	1.017,85 m ²
Stellplätze:	33



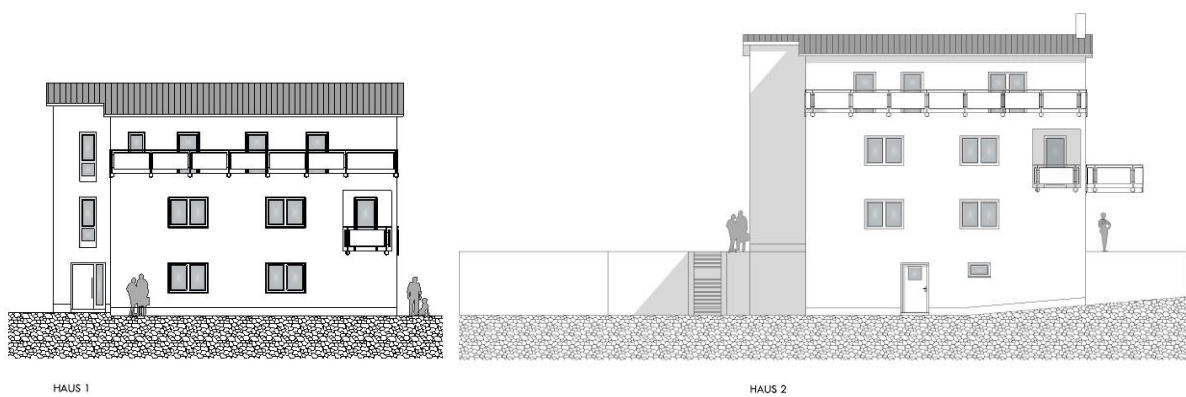
Flächengestaltung



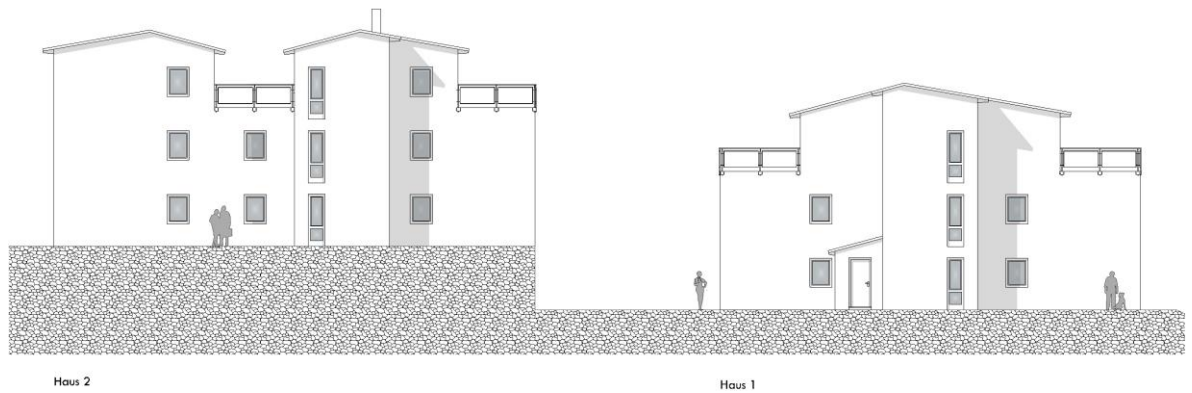
Lageplan



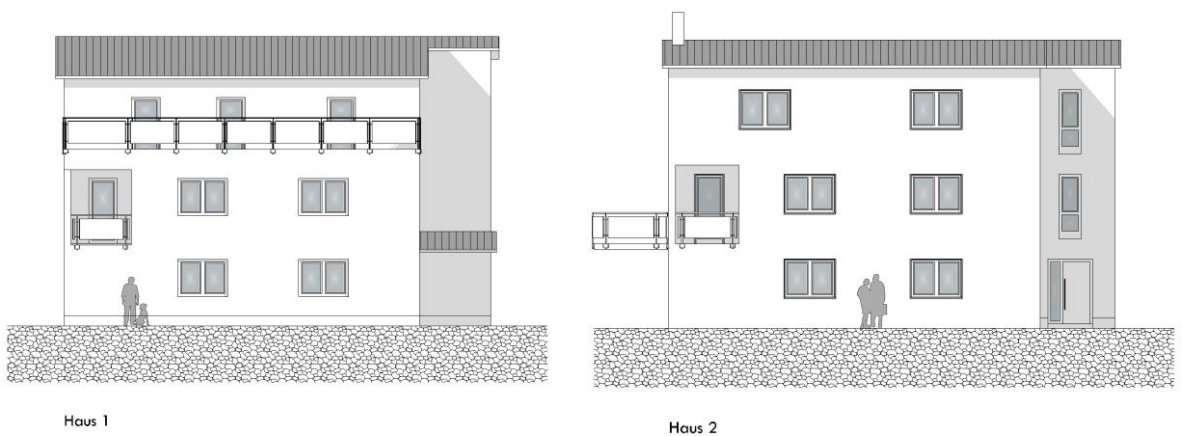
Ansicht Süd



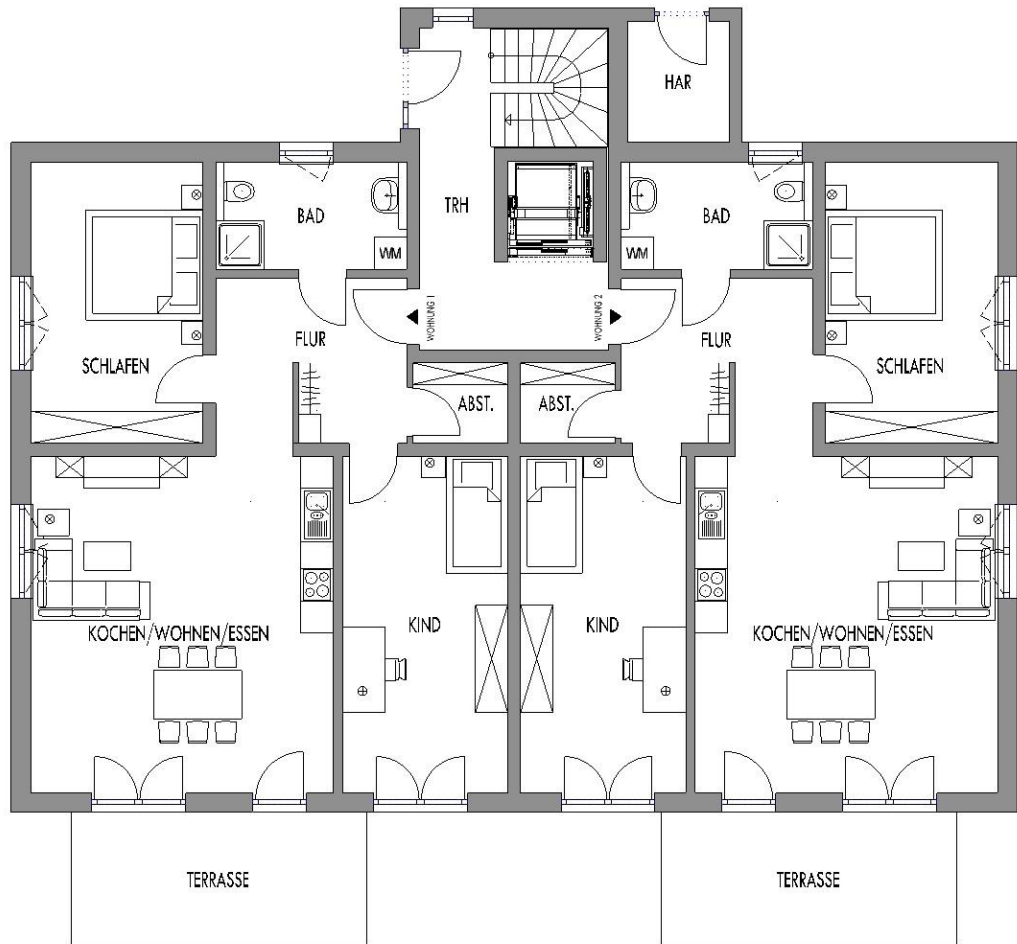
Ansicht West



Ansicht Nord



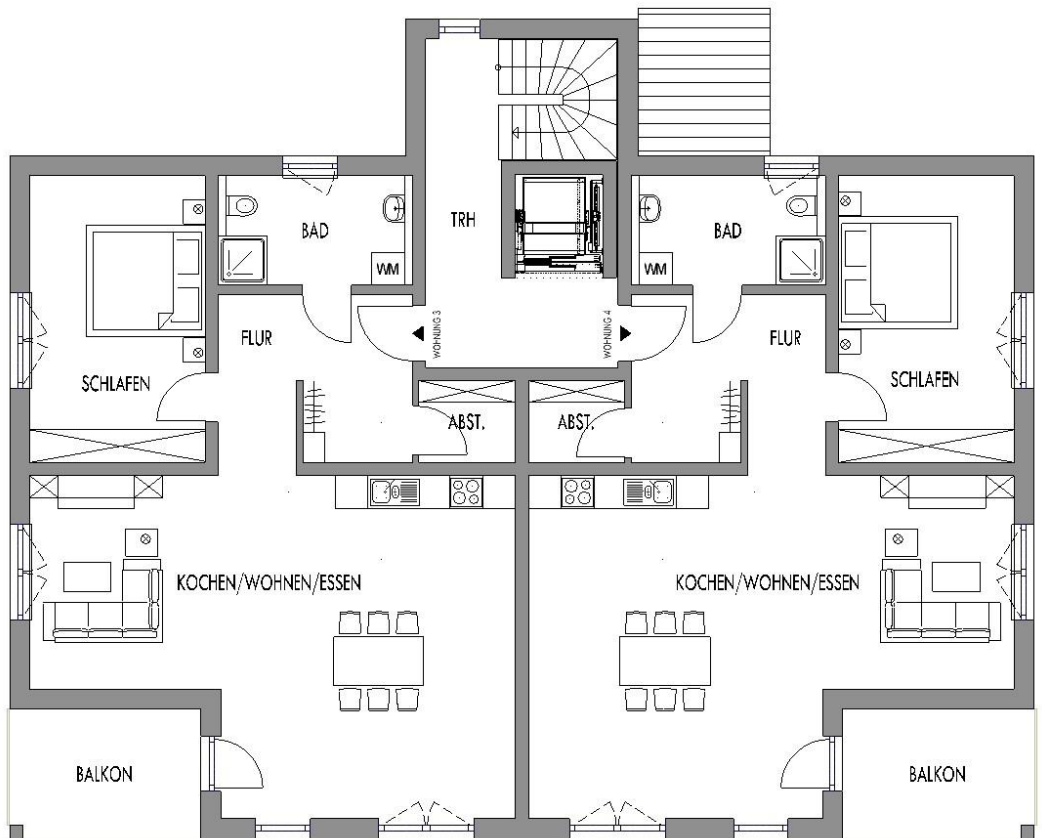
Ansicht Ost



WH 1

WH 2

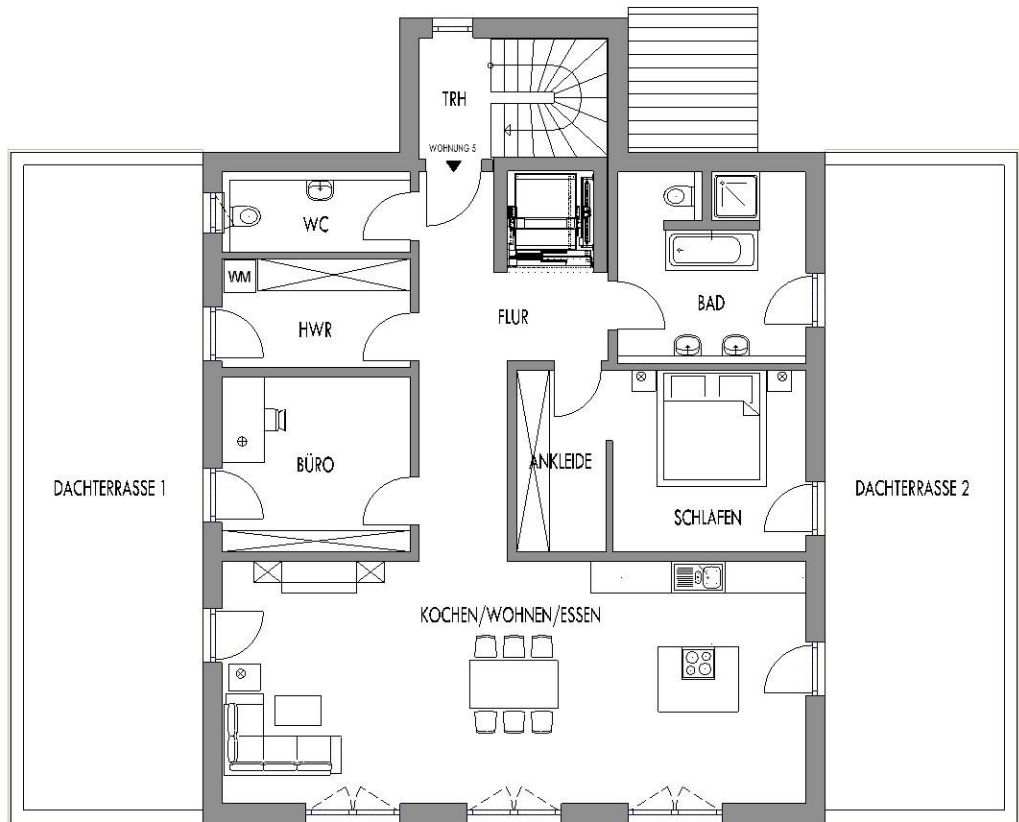
Grundriss EG Haus 1



WH 3

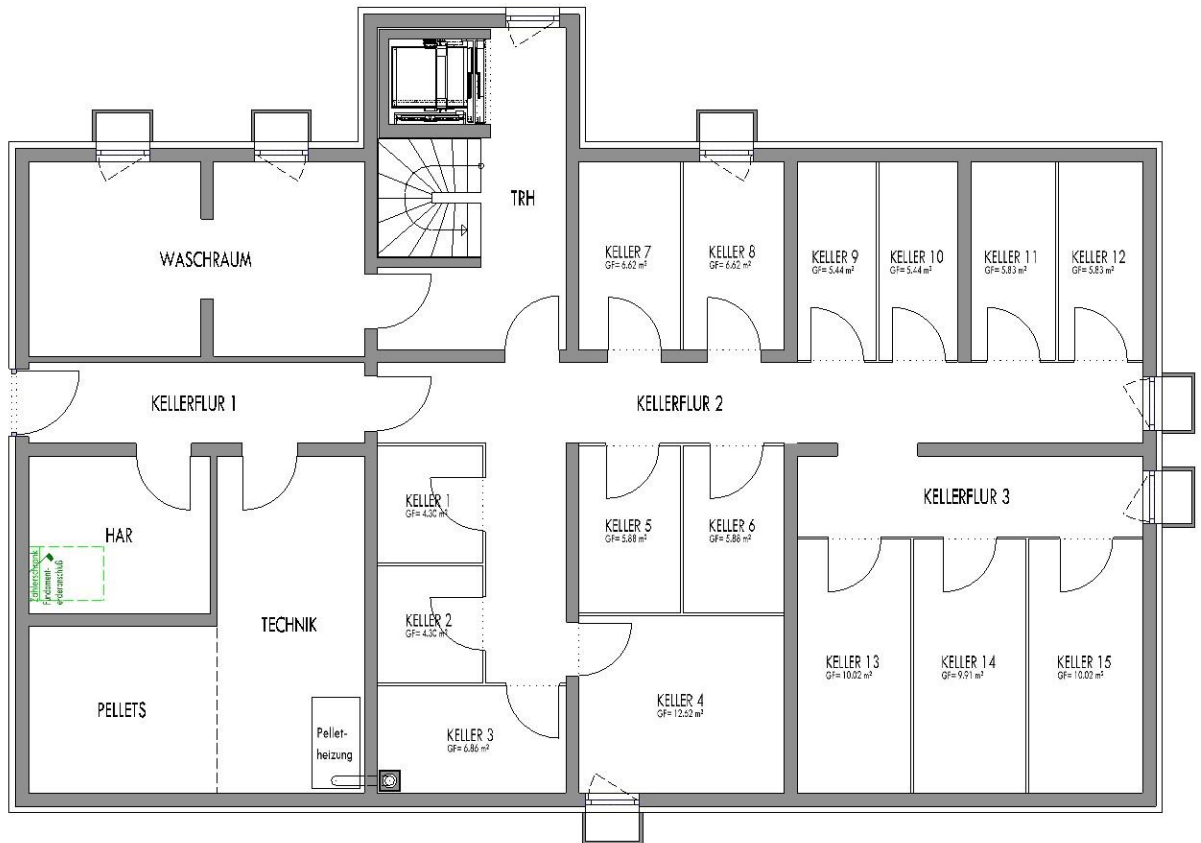
WH 4

Grundriss I.OG Haus 1

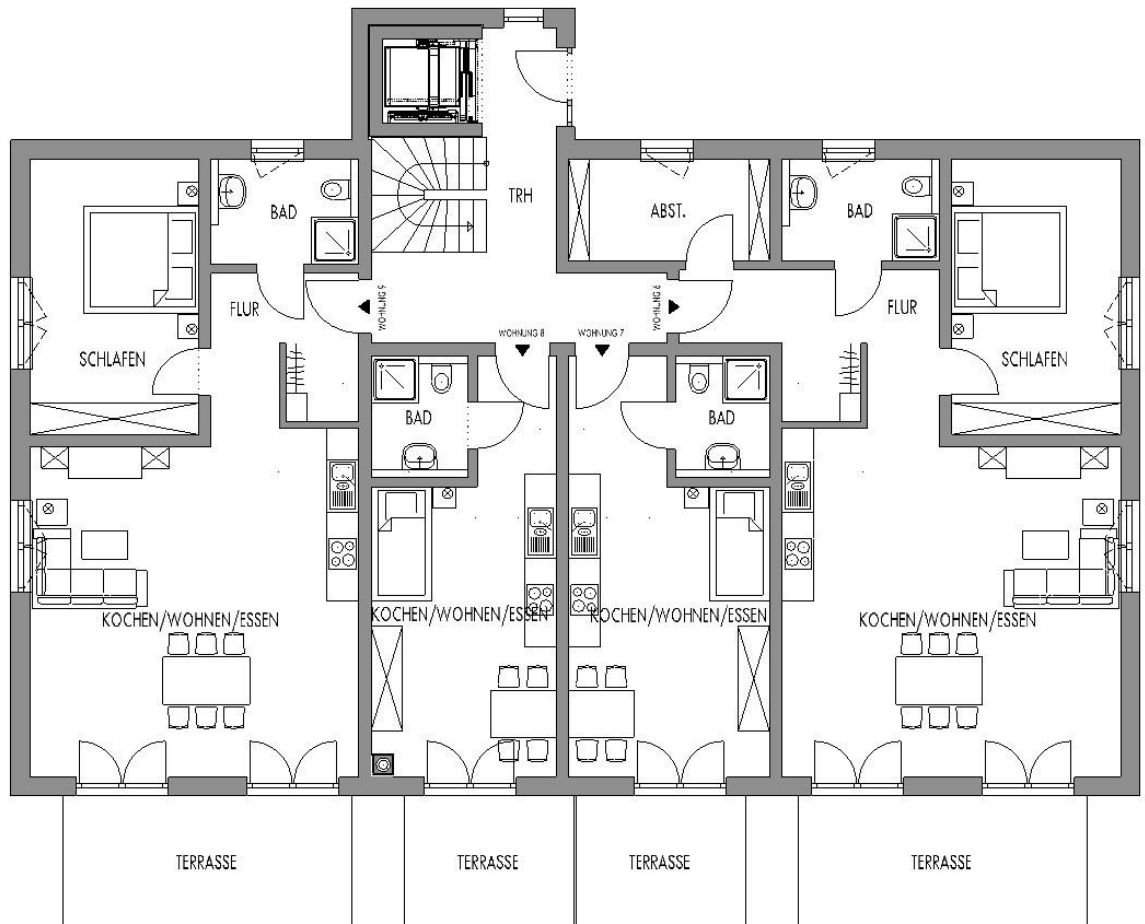


WH 5

Grundriss II.OG Haus 1



Grundriss KG Haus 2



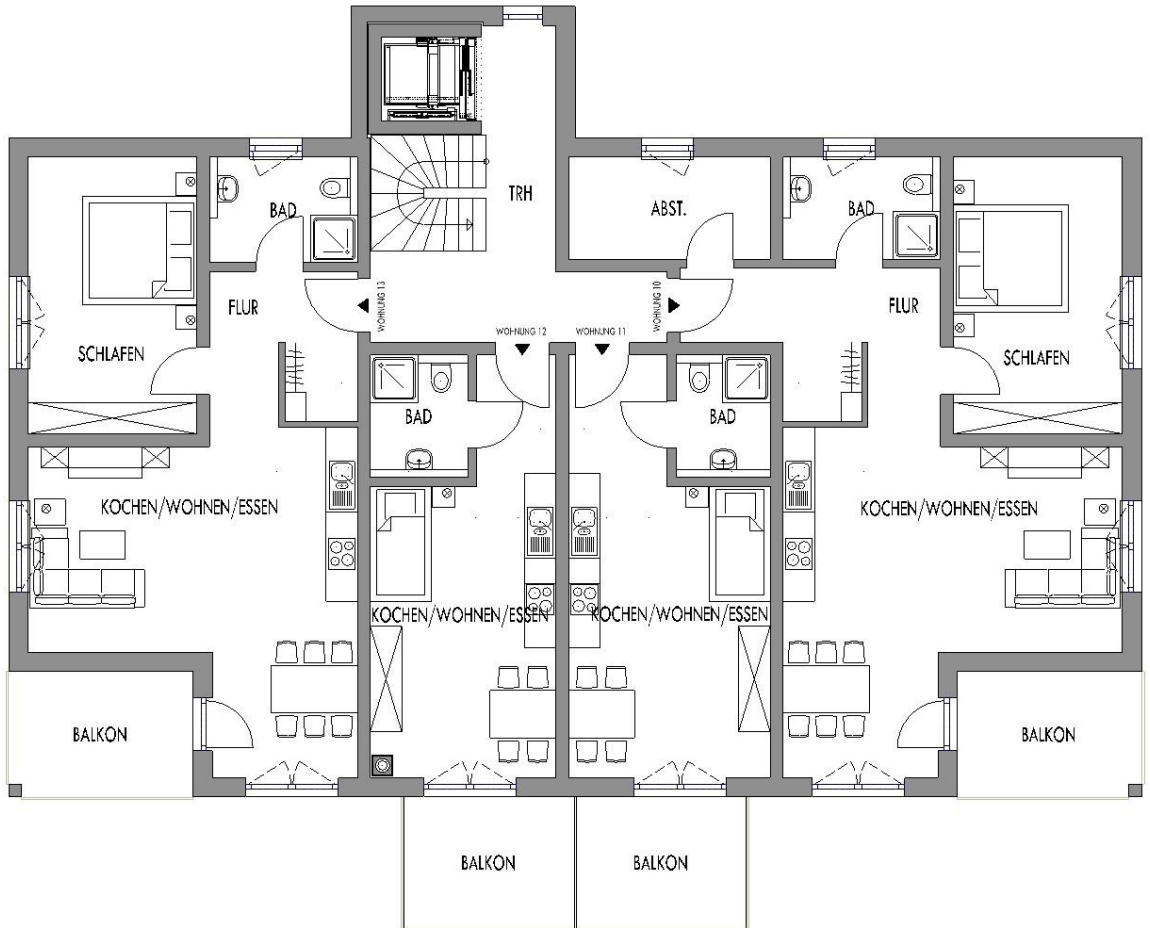
WH 9

WH 8

WH 7

WH 6

Grundriss EG Haus 2



WH 13

WH 12

WH 11

WH 10

Grundriss I.OG Haus 2



WH 15

WH 14

Grundriss II.OG Haus 2



3D-Ansicht Süd-West



3D-Ansicht Nord-West

Wohnung 1

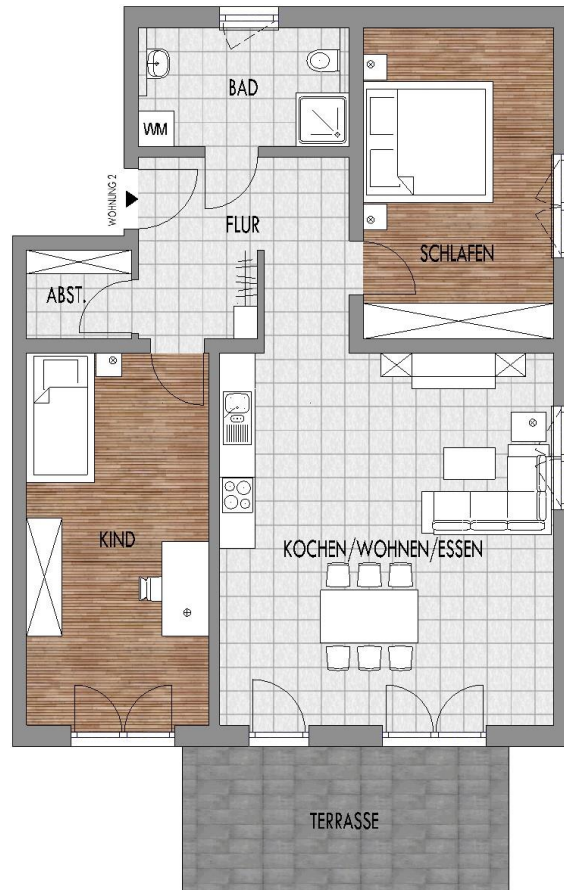


Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung 1

Kochen/Wohnen/Essen	35,05m ²
Schlafen	16,60m ²
Kind	19,06m ²
Bad	6,85m ²
Abstellraum	2,55m ²
Flur	10,89m ²
Terrasse (halbe Fläche)	6,88m ²
Gartenfläche	ca. 42,00m ²

Wohnfläche Gesamt 97,88m²

Wohnung 2



Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung 2

Kochen/Wohnen/Essen	35,05m ²
Schlafen	16,60m ²
Kind	19,06m ²
Bad	6,84m ²
Abstellraum	2,55m ²
Flur	10,89m ²
Terrasse (halbe Fläche)	6,88m ²
Gartenfläche	ca. 42,00m ²

Wohnfläche Gesamt 97,87m²

Wohnung 3



Wohnfläche I.Obergeschoss Wohnung 3

Kochen/Wohnen/Essen	47,09m ²
Schlafen	16,60m ²
Bad	6,85m ²
Abstellraum	2,55m ²
Flur	10,89m ²
Balkon (halbe Fläche)	4,16m ²

Wohnfläche Gesamt 88,14m²

Wohnung 4



Wohnfläche I.Obergeschoss Wohnung 4

Kochen/ Wohnen/Essen	47,09m ²
Schlafen	16,68m ²
Bad	6,84m ²
Abstellraum	2,55m ²
Flur	10,89m ²
Balkon (halbe Fläche)	4,16m ²

Wohnfläche Gesamt 88,21m²

Wohnung 5



Wohnfläche II. Obergeschoss Wohnung 5

Kochen/Wohnen/essen	48,59m ²
Schlafen	12,17m ²
Ankleide	5,51m ²
Büro	11,19m ²
HWR	6,94m ²
WC	5,00m ²
Bad	11,54m ²
Flur	14,29m ²
Dachterrasse 1 (halbe Fläche)	20,03m ²
Dachterrasse 2 (halbe Fläche)	20,03m ²

Wohnfläche Gesamt 155,29m²

Wohnung 6

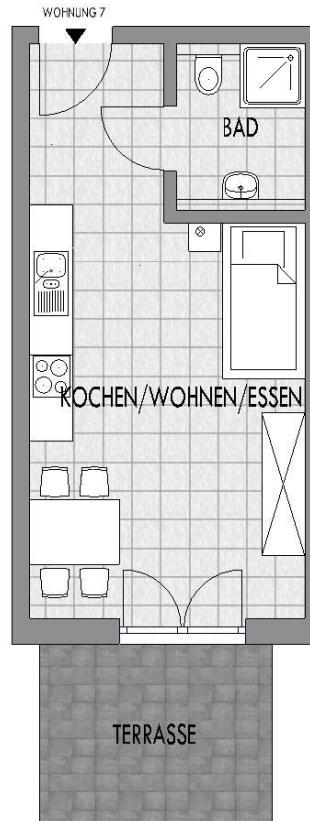


Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung 6

Wohnen/Kochen/Essen	41,20m ²
Schlafen	16,60m ²
Bad	5,55m ²
Abstellraum	7,23m ²
Flur	11,15m ²
Terrasse (halbe Fläche)	6,88m ²
Gartenfläche	ca. 29,00m ²

Wohnfläche Gesamt 88,61m²

Wohnung 7

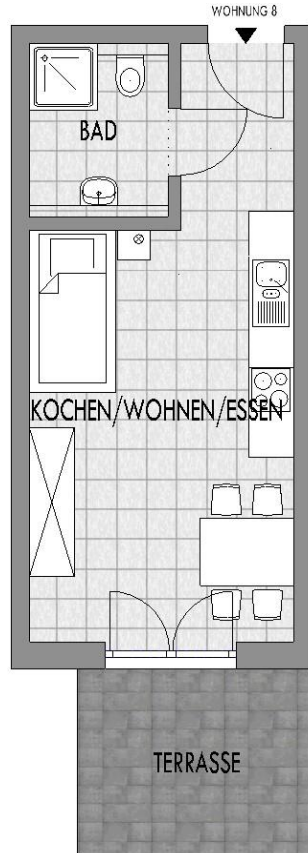


Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung 7

Wohnen/Kochen/Essen/Schlafen	25,44m ²
Bad	3,94m ²
Terrasse (halbe Fläche)	4,04m ²
Gartenfläche	ca. 15,00m ²

Wohnfläche Gesamt 33,42m²

Wohnung 8

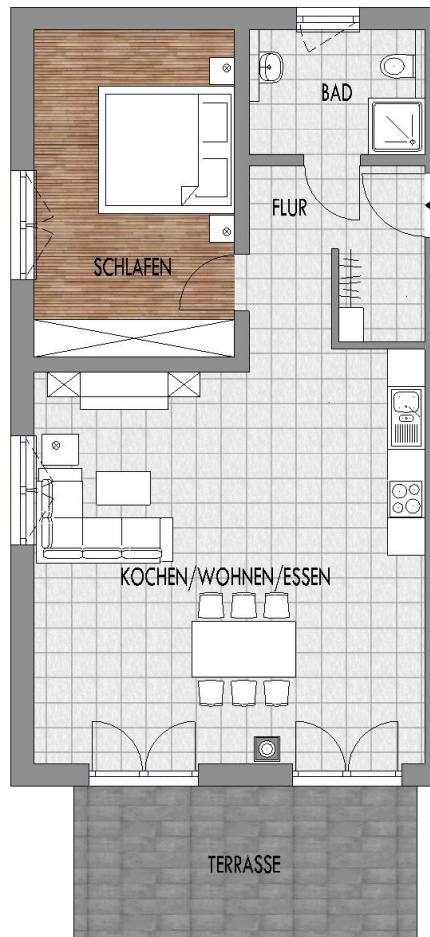


Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung 8

Wohnen/Kochen/Essen/Schlafen	22,66m ²
Bad	4,08m ²
Terrasse (halbe Fläche)	4,04m ²
Gartenfläche	ca. 15,00m ²

Wohnfläche Gesamt 30,78m²

Wohnung 9



Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung 9

Wohnen/Kochen/Essen	39,97m ²
Schlafen	16,60m ²
Bad	5,38m ²
Terrasse (halbe Fläche)	6,88m ²
Gartenfläche	ca. 28,00m ²

Wohnfläche Gesamt 68,83m²

Wohnung 10

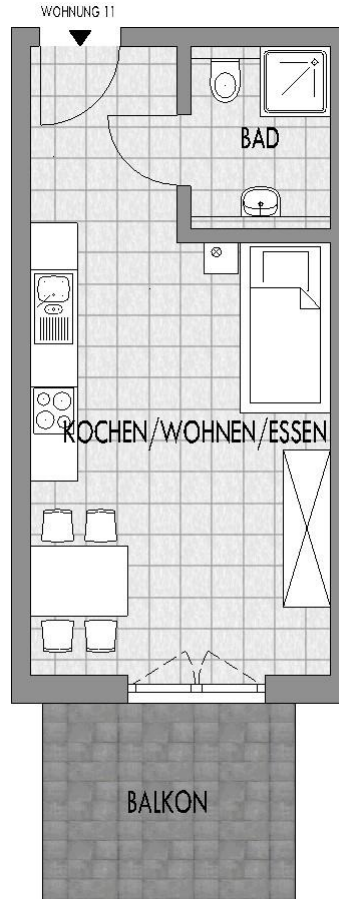


Wohnfläche I.Obergeschoss Wohnung 10

Wohnen/Kochen/Essen	32,88m ²
Schlafen	16,60m ²
Abstellraum	7,23m ²
Bad	5,55m ²
Flur	11,15m ²
Balkon (halbe Fläche)	4,16m ²

Wohnfläche Gesamt 77,57m²

Wohnung 11



Wohnfläche I.Obergeschoss Wohnung 11

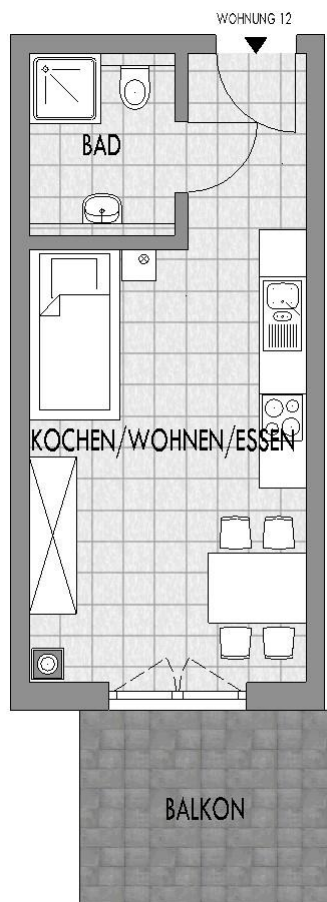
Wohnen/Kochen/Essen/Schlafen
25,44m²

Bad 3,94m²

Balkon (halbe Fläche) 4,15m²

Wohnfläche Gesamt 33,53m²

Wohnung 12

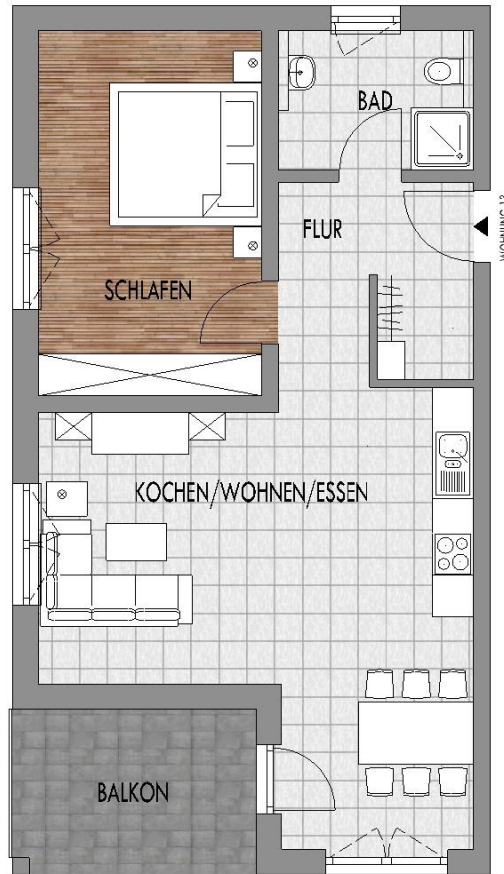


Wohnfläche I.Obergeschoss Wohnung 12

Wohnen/Kochen/Essen/Schlafen	22,66m ²
Bad	4,08m ²
Balkon (halbe Fläche)	4,17m ²

Wohnfläche Gesamt 30,91m²

Wohnung 13



Wohnfläche I.Obergeschoss Wohnung 13

Wohnen/Kochen/Essen	31,66m ²
Schlafen	16,60m ²
Bad	5,38m ²
Flur	7,75m ²
Balkon (halbe Fläche)	4,16m ²

Wohnfläche Gesamt 65,55m²



Wohnung 14

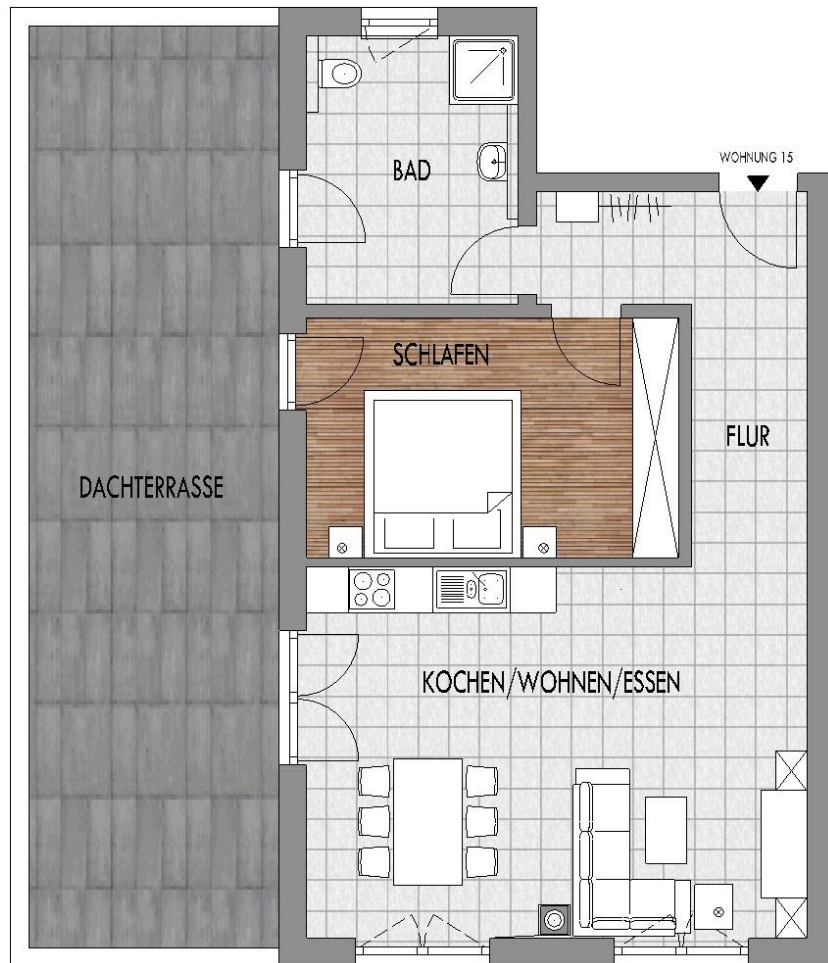


Wohnfläche II. Obergeschoss Wohnung 14

Wohnen/Kochen/Essen	41,20m ²
Schlafen	17,15m ²
Bad	5,55m ²
Flur	8,47m ²
Dachterrasse (halbe Fläche)	21,49m ²

Wohnfläche Gesamt 93,86m²

Wohnung 15



Wohnfläche II.Obergeschoss Wohnung 15

Wohnen/Kochen/Essen	31,11m ²
Schlafen	14,90m ²
Bad	9,38m ²
Flur	10,09m ²
Dachterrasse (halbe Fläche)	19,59m ²

Wohnfläche Gesamt 85,07m²

Bau- und Leistungsbeschreibung

1. Allgemeines

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt zum garantierten Kaufpreis nach Maßgaben dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, den Planungsunterlagen sowie den anerkannten Regeln der Technik. Die behördlichen und bauaufsichtlichen Bestimmungen, alle technischen Vorschriften und Normen in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aktuellen Fassung wie z.B. DIN-Normen, EN-Normen, ISO-Normen, VDI/VDE-Richtlinien einschließlich veröffentlichter Entwürfe, soweit sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, die Herstellerrichtlinien und -vorschriften sowie die sonstigen allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses werden stets eingehalten.

Bei Abweichungen oder Zweifelsfällen geht die nachfolgende Bau- u. Leistungsbeschreibung den Plänen vor. Bei Ausstattungen in den Plänen, die nicht in der Bau- u. Leistungsbeschreibung enthalten sind, z.B. die Einrichtungsgegenstände, handelt es sich um unverbindliche Planungsvorschläge.

Alle angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Es ist möglich, dass es bei der Bauausführung zu geringfügigen Wohnflächenveränderungen kommen kann. Dabei bleiben Abweichungen von 2% nach oben und unten unberücksichtigt. Die lichten Maße für Einrichtungsgegenstände sind im fertigen Gebäude zu ermitteln. Für Maße aus den Plänen wird nicht gehaftet.

Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und zulässig soweit sie technisch, gestalterisch oder aufgrund von behördlichen Forderungen notwendig sind und keine Wertminderung darstellen.

Sonderwünsche sind ebenso grundsätzlich möglich, solange sie die architektonischen und technischen Grundsätze nicht beeinflussen und die Zustimmung der Firma BKH Wohnbau erhalten. Sollten durch Sonderwünsche Mehrungen entstehen werden diese zum Kaufpreis hinzugerechnet. Nach Vertragsabschluss werden die Kosten hierfür ermittelt und über ein schriftliches Nachtragsangebot extra abgerechnet.

Nicht bemusterbar für den Käufer sind die Gestaltung der Außenfassade (Farbgestaltung Fassade, Haustüre, Fenster, Dacheindeckung, Beleuchtungen, etc.), der Außenanlagen (Zufahrten, Parkflächen, gemeinschaftliche Grün- bzw. Pflanzflächen, Terrassenbelag, Balkonbelag, etc.) und der gemeinschaftlichen Innenflächen (Treppen, Treppenhäuser, Flure, etc.) im Gebäude. Die Gestaltung der o.g. Punkte obliegt nur der Firma BKH Wohnbau GmbH & Co. KG.

Die Wohnungen werden besenrein übergeben. Die Feinreinigung ist vom Käufer durchzuführen bzw. diese Leistung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Nach Fertigstellung aller Leistungen erfolgt eine Schlussabnahme.

2. Technische Leistungen

Die technischen Leistungen umfassen Planung, Statische Berechnung, Brandschutzplanung, EnEV-Berechnung, Werkplanung und Bauleitung.

3. Erschließung und Hausanschlüsse

Die Hausanschlussgebühren für Strom, Wasser und Abwasser sind im Kaufpreis enthalten. Die Durchführung in das Haus erfolgt mittels einer Mehrsparten-Hauseinführung. Strom- und Wassergebühren während der Bauzeit bis zur Wohnungsübergabe sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Das Wohnhaus wird erschlossen mit Vodafone (Kabel Deutschland).

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Anschlusskosten, auch die Beantragung für Telefon und Fernsehen. Diese hat der Käufer selbst zu tragen.

4. Erdarbeiten

Der Mutterboden wird im Bereich des Hauskörpers und im Bereich der Arbeitsräume abgeschoben und seitlich gelagert. Aushub der Baugrube, der Fundamente und der Entwässerung (wie unter Punkt 5 beschrieben) inkl. der Arbeitsräume. Überschüssiges Aushubmaterial wird entsorgt.

Das Hinterfüllen der Arbeitsräume bis zur Unterkante des ursprünglichen Mutterbodens erfolgt mit dem seitlich gelagerten Aushubmaterial, soweit dieses dafür geeignet ist, ansonsten wird geeignetes Material geliefert und eingebaut.

Das Grundstück wird auf das geplante Geländeneiveau planiert.

Bau- und Leistungsbeschreibung

5. Entwässerung

Sämtliche Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden mit Kunststoffrohren (PVC-Hart) einschließlich der erforderlichen Formstücke im Durchmesser DN100 bzw. DN150 gemäß Ausführungsplanung verlegt. Sämtliche Lichtschächte werden mit Geruchs- und Rückstauverschluss an der Regenwasserentwässerung angeschlossen. Die Entwässerungsleitungen werden zusammengeführt und über Revisionschächte an den auf dem Grundstück vorhandenen öffentlichen Kanalanschluss angeschlossen.

6. Stahlbeton

Fundamentierung

Die Stahlbetonbodenplatte wird nach den statischen Erfordernissen und mit einem wasserundurchlässigen Beton hergestellt. Unter der Bodenplatte wird eine Wärmedämmung und eine kapillarbrechende Filterschicht eingebaut.

Es wird ein Edelstahl-Fundamentanker eingebaut.

Kelleraußenwände

Die Kelleraußenwände werden mit Stahlbetonhalbfertigteilen und anschließendem Ortbeton Verguss hergestellt. Der Anschluss zwischen der Bodenplatte und den Außenwänden wird durch ein innenliegendes Fugenblech gesichert. An den Kellerwänden wird eine Perimeterdämmung angebracht.

Geschoßdecken

Die Geschoßdecken werden als Filigrandecken mit Überbeton, entsprechend den statischen Berechnungen hergestellt.

Balken

Statisch notwendige Stahlbetonunterzüge werden als sichtbare Unterzüge oder wenn statisch möglich als deckengleiche Unterzüge ausgeführt.

Innentreppen

Die Innentreppe werden als Stahlbetontreppenläufe entsprechend den statischen Berechnungen hergestellt.

Belag siehe Gewerk Naturstein.

Geländer siehe Gewerk Stahlbau

Aufzugsschacht

Die Umfassung des Aufzugsschachtes wird mit Stahlbetonwänden nach Statik ausgeführt. Inkl. Unterfahrt und den erforderlichen Einbauteilen.

Balkone

Die Balkone werden als Stahlbeton-Fertigteile mit integrierten Entwässerungsgefälle und Ablauf und inkl. einer thermischen Trennung hergestellt.

Die Balkone erhalten einen Holzbelag oder gleichwertig. Der Belag ist nicht bemusterbar. Absturzsicherung siehe Gewerk Stahlbau.

Die Durchführung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Kellerräumen ist zu dulden.

7. Baumeister

Wohngeschossaußenwände

Die Außenwände werden aus einem Ziegel-Mauerwerk hergestellt. Die Stärke des Mauerwerks beträgt 36,5cm.

Innenwände

Die Innenwände werden mit Ziegel-Mauerwerk hergestellt. Die Wandstärken von 24cm, 17,5cm und 11,5cm werden entsprechend den statischen Berechnungen hergestellt.

Kamin für Heizung

Es wird ein einzügiger LAF-Schornstein eingebaut, bestehend aus gedämmten, feuerfesten Muffenrohren und Leichtbeton-Mantelsteinen.

Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände werden mit Ziegel-Betonfüll-Mauerwerk hergestellt.

Bau- und Leistungsbeschreibung

8. Zimmerei

Dachkonstruktion

Als Dachkonstruktion kommt ein handwerksgerechter Zimmermannsdachstuhl aus Nadelholz, dimensioniert nach den statischen Berechnungen und eine vollflächige Schalung zur Ausführung.

Es wird ein Satteldachstuhl mit einer Dachneigung von 10° bzw. 15° ausgeführt.

Der Dachüberstand an der Traufe beträgt 50cm, und an den Giebeln 20cm. Die Sichtschalung erhält einen Anstrich. Auf der Schalung wird eine diffusionsoffene Dachdichtungsbahn angebracht.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt mit einem Trapezblech.

9. Spengler

Die Spenglerarbeiten, d.h. die Dachrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidung und die Schwitzwasserbleche werden in Titanzink hergestellt.

10. Putz

Außenputz

Die Wohngeschossaußenwände erhalten einen zweilagigen mineralischen Putz, Korngröße 3mm. Grundputz als Leichtputz. Oberfläche als Kornstruktur fein verrieben als eingefärbter Oberputz. Der Farbton des Oberputzes ist weiß.

Im Sockelbereich wird ein Sockelleichtputz mit grauer Farbe angebracht.

Innenputz

Die gemauerten Wände (nicht die Stahlbetonwände im KG) erhalten einen 1-lagigen Kalk-Gipsputz. Die Badwände erhalten einen Kalk-Zementputz. Ausführung als Standardputz in Qualitätsstufe Q2 abgezogen.

11. Estrich

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Calciumsulfatfließestrich.

Unter dem Estrich wird eine Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut.

In den KG-Räumen im Haus 1 und in den EG-Räumen im Haus 2 wird unter der Dämmschicht zusätzlich eine Abdichtungsbahn zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut.

12. Türen

Haustüre

Als Hauseingangstüre wird eine Wärme gedämmte Aluminium-Haustüre eingebaut.

Die Haustüre zeichnet sich aus durch:

- Farbe innen weiß und außen anthrazit
- Betätigung Innen: Alu-Innendrücker
- Betätigung Außen: Edelstahl-Stoßgriff, Länge ca. 300mm
- Obentürschließer

Wohnungseingangstüren

Zur Ausführung kommen Wohnungseingangstüren mit den Farbton Weißlack. Die Wohnungseingangstüren zeichnen sich aus durch:

- Selbstschließend
- Bodendichtung
- PZ-Schloss
- Drücker in Edelstahl
- Spion
- Klimaklasse 3

Bau- und Leistungsbeschreibung

weiter 12. Türen

Innentüren Wohnungen

In den Wohnungen kommen weiße Wohnraamtüren mit Laminatbeschichtung CPL zur Ausführung. Die Innentüren zeichnen sich aus durch:

- Türblätter und Zarge mit formschöner schmaler Rundkante
- mit stabilen Röhrenspankerneinlagen
- mit eingebautem Buntbartschloss inkl. einem Schlüssel
- Drückergarnituren in Edelstahl

Innentüren KG

Die Innentüren im KG Treppenhaus zu den KG-Fluren und die Türe zum Technikraum werden als Stahltüren ausgeführt. Die restlichen Innentüren im KG werden wie unter Punkt Trennwände KG beschrieben aus verzinkten Stahlprofilen hergestellt.

Nebentüre

Die Türe zum KG von Außen wird als Nebeneingangstüre in PVC ausgeführt. Die Türe zeichnet sich aus durch:

- Farbe innen weiß und außen anthrazit
- 3-fach Verriegelung mit Bolzen
- Außen mit Knopf
- Innen Drücker in EV1

13. Trennwände KG

Die statisch nicht tragenden Wände im KG werden als Trennwände aus verzinkten Stahlprofilen mit integrierten Türen hergestellt. Die Türen in den gemauerten Wänden zu den jeweiligen Kellerräumen der Wohnungen erhalten ebenso eine Türe mit Stahlprofilen.

14. Fenster

Zur Ausführung in den Wohngeschossen kommen moderne weiße 3-Scheiben-Kunststofffenster.

Die Fenster zeichnen sich aus durch:

- 6-Kammersystem
- Farbe außen: Anthrazit
- Farbe innen: Weiß
- 3-fach Wärmeschutzverglasung mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m²K.

Der Einbau der Fensterelemente erfolgt nach Stand der Technik.

Die Fenster werden als Drehkipplügel Fenster, bei den Doppelfenster als Drehkipplügel Fenster ausgeführt.

Die Fenster erhalten außen Fensterbleche in EV1 eloxiert (nicht bei den Terrassen- und Balkontüren).

15. Rollläden

Zur Ausführung kommen wärme gedämmte Rollläden mit manuell bedienbaren Kunststoff-Einschubrollpanzer.

Die Rollläden und Rollläden bzw. Raffstore zeichnen sich aus durch:

- Raumseitig komplett geschlossene Konstruktion
- Hervorragende Wärmedämm-Eigenschaften
- Sehr hohe Dichtigkeit durch die raumseitige Geschlossenheit.
- Verbesserte Stabilität durch Armierungseinlage
- Gurt mit Wickler
- Gurtkasten und hochdämmender Gurtdurchführung
- Farbe der Gurte in Creme-Weiß.
- Die Kunststoff-Einschubrollpanzer mit Kunstfaserarmierung, die eine bessere Formstabilität und eine sehr geringe Längenausdehnung gewährleisten
- Lamellen grau

Bau- und Leistungsbeschreibung

16. Naturstein

Fensterbänke

Die Fenster erhalten innen Naturstein-Fensterbänke in Granit „Blanco Iberico“.

Bei den Terrassen- und Balkontüren werden die Außenfensterbänke ebenso in Granit „Blanco Iberico“ ausgeführt.

Treppen und Treppenhäuser

Als Belag erhalten die Treppenstufen und die Setzstufen einen Granitbelag mit geschliffener Oberfläche in R9.

Die Böden in den Treppenhäusern erhalten ebenso den Granitbelag mit geschliffener Oberfläche in R9.

17. Elektro

Es wird ein Zählerschrank entsprechend der DIN/VDE Vorschriften mit jeweils einem separaten EVU-Zähler für jede Wohnung und für den Allgemeinstrom im Technikraum eingebaut. In den Wohnungen wird jeweils ein Unterputzverteilerschrank mit FI-Schutzschalter und Sicherungsautomat für die einzelnen Stromkreise installiert. Die Steig- und Versorgungsleitungen in allen Wohngeschossen werden in den Mauerwerkswänden unter Putz verlegt, im Kellergeschoss auf Putz. In den Wohnungstrennwänden werden aus schalltechnischen Gründen keine Steig – und Versorgungsleitungen unter Putz verlegt.

Die Schalter- und die Steckdosen werden aus dem Programm des Herstellers Busch-Jaeger Reflex SI alpinweiß eingebaut.

Die Räume in den Wohnungen werden mit folgender Ausstattung versehen:

Wohnen/Essen/Kochen	18x	Steckdose
Wohnungen EG und 1. OG	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Herdanschluss
	3x	Deckenauslass
	3x	Schalter für Beleuchtung
Wohnen/Essen/Kochen	22x	Steckdose
Wohnungen 2.OG	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Herdanschluss
	4x	Deckenauslass
	4x	Schalter für Beleuchtung
Schlafen/Büro	4x	Steckdose
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Deckenauslass
	1x	Schalter für Beleuchtung
Flur	3x	Steckdose
	1x	Multimediaanschluss
	1x	Türsprecheinrichtung mit integrierten Klingelton
	1x	Deckenauslass
	2x	Wechselschalter für Beleuchtung
Bad	3x	Steckdose
	1x	Raumthermostat auf Putz
	1x	Wandauslass über dem Waschbecken
	1x	Deckenauslass
	1x	Doppelschalter für Beleuchtung Decken- und Wandauslass

Bau- und Leistungsbeschreibung

Weiter 17. Elektro

Abstellraum	1 x	Steckdose
	1 x	Deckenauslass
	1 x	Schalter für Beleuchtung
Terrasse, Balkon	1 x	Außensteckdose von innen schaltbar
	1 x	Wandauslass für eine bauseitige Außenlampe
	1 x	Schalter für Beleuchtung im Innenbereich

Weitere Ausstattungen in den Gemeinschaftsflächen und im Kellergeschoss:

Gebäudezugang	-	Klingel- und Sprechanlage mit Gegensprechstelle in jeder Wohnung nahe dem Hauszugang im Außenbereich, freistehend, inkl. je einen Briefkasten pro Wohnung
	-	Beleuchtung in den Treppenhäusern und in den Kellerfluren über Präsenzmelder
Technik	2x	Steckdose
	1x	Anschluss Heizung
	1x	Deckenauslass auf Putz
	1x	Schalter für Beleuchtung auf Putz
Jeder Kellerraum	1x	Steckdose (eine davon in jedem Kellerabteil)
	1x	Deckenauslass auf Putz
	1x	Schalter für Beleuchtung auf Putz

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die notwendigen Rauchmelder. Diese müssen als Miet-Rauchmelder bauseits bzw. über eine mögliche Hausverwaltung bezogen werden.

18. Heizung

Als zentrale Beheizung des Mehrfamilienwohnhauses wird eine effiziente, moderne Pellets- Heizanlage installiert. Die Pelletslagerung erfolgt über den Einbau eines Sacksilos neben der Anlage.

Die Wohnräume werden über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung erwärmt. Jede Wohnung erhält einen Fußbodenheizungsverteiler, eingebaut in einem Unterputzschrank.

Nicht beheizt werden die Abstellräume, das Treppenhaus und das Kellergeschoss.

Die Trinkwasserleitungen werden an einer Hauswasserstation angeschlossen. Somit wird eine Zirkulation der Warmwasserleitung gewährleistet. Alle Leitungen werden nach EnEV und TrinkwV gedämmt.

Die Heizkosten und der Wasserverbrauch erfolgt über Mietzähler.

19. Sanitär

Die Sanitäreinrichtung wird standardmäßig in weiß geliefert. Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden aus der Serie Derby Style der Firma Elements oder einer gleichwertigen Serie geliefert. Es ist aber auch möglich gegen Minder- oder Mehrkosten eine andere Serie zu bemustern.

Eine Herausnahme der Installation der Sanitäreinrichtung oder die Lieferung eigener Sanitärgegenstände ist aus gewärleistungstechnischen Gründen jedoch nicht möglich.

Sämtliche Armaturen werden als Aufputz Armaturen ausgeführt.

Die EG-Wohnungen erhalten jeweils einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Weiter 19. Sanitär

Die Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Bäder in den Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss:

- 1 x Acryl-Brausewanne 900x900mm, mit Duschatrennung, Brausethermostat mit Handbrause und einer verchromten Wandstange.
- 1 x Kompakt-Waschtisch 600mm mit Einhebelmischarmatur.
- 1 x Kompakt-Wandtiefpülklosett mit Wandeinbauspülkasten und einem Kompakt WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnieren.
- 1 x Handtuchhalter neben dem Waschbecken
- 1 x Wandspiegel über dem Waschbecken, Größe 60x50cm
- 1 x WC-Bürste inkl. Halterung und Klopapierhalter

Bäder in den Wohnungen im 2. Obergeschoss:

- 1 x Acryl-Brausewanne 900x900mm, mit Duschatrennung, Brausethermostat mit Handbrause und einer verchromten Wandstange.
- 1 x Kompakt-Waschtisch 600mm mit Einhebelmischarmatur.
- 1 x Kompakt-Wandtiefpülklosett mit Wandeinbauspülkasten und einem Kompakt WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnieren.
- 1 x Handtuchhalter neben dem Waschbecken
- 1 x Wandspiegel über dem Waschbecken, Größe 60x50cm
- 1 x WC-Bürste inkl. Halterung und Klopapierhalter

Küchen in den Wohnungen aller Stockwerke:

- 1 x Anschluss für Küchenspüle mit Eckventilen und Anschluss für eine Geschirrspülmaschine.

20. Lüftung

Die Wohnraumlüftung erfolgt über Abluftventilatoren in den Bädern und eine zugfreie Nachströmung über Fensterfalzlüfter.

21. Trockenbau

Auf der STB-Decke über dem 2. OG wird eine Dämmung vollflächig verlegt. Bestehend aus Perimeterdämmplatten, ohne begehbaren Belag.

22. Fliesen

Innenräume

Die Wand- und Bodenflächen werden inkl. aller Vorbereitungs-, Sockel- und Verfugarbeiten hergestellt.

Die Wände in den Bädern werden raumhoch gefliest. Abschluss an allen Ecken und Kanten mit Kunststoffschienen.

Die senkrechten und waagrechten Anschlüsse bzw. Dehnungsfugen werden mit Silikon abgedichtet. Die restliche Verfugung wahlweise in weiß oder grau.

Im Leistungsumfang „Fliesenarbeiten“ sind ebenso folgende Punkte enthalten:

- Die Untergründe werden mittels geeigneter Prüfmethode auf Belegreife geprüft.
- Im Spritzwasserbereich werden die Wände zusätzlich abgedichtet.
- Abmauern bzw. Einmauern sämtlicher Vormauerungen für die Sanitärgegenstände.

Folgende Räume erhalten Bodenfliesen inkl. Fliesensockel:

Wohnungen: Wohnen/Essen/Kochen, Flur, Bad, AR

Bau- und Leistungsbeschreibung

Weiter 22. Fliesen

Die Fliesen in den Wohnungen können bei unseren Vertragspartner bemustert werden. Der im Kaufpreis enthaltene Materialpreis für die Fliesen beträgt 30,- €/m² inkl. MwSt., inkl. Sockelleistenanteil. Sollten Fliesenformate bemustert werden, die größer als 0,18 m² sind fallen zusätzliche Verlegekosten von 8,- €/m² inkl. MwSt. an.

Der Waschraum im KG erhält einen keramischen Belag. Hier ist der keramische Belag ist nicht bemusterbar.

23. Bodenbeläge

Folgende Räume erhalten einen schwimmend verlegten Designervinylboden, inkl. passenden Sockelleisten, Schienen und Unterlage. Nutzstärke 0,3mm.

Wohnungen: Schlafen, Büro, Kind

Der Materialpreis für den Vinylbelag beträgt 32,- €/m² inkl. MwSt.

Die Untergründe werden mittels geeigneter Prüfmethoden auf Belegreife geprüft.

24. Maler

Alle verputzten Wohnraumwände erhalten eine gut deckende weiße Innendispersionsfarbe, Nassabriebklasse 3, Deckvermögen Klasse 2 nach EN 13300, als Zwischen- und Schlussbeschichtung.

Acrylverfugung an allen horizontalen und vertikalen Wandanschlüssen und an den Innentürzargen. Nachbessern von kleineren Fehlstellen im Innenputz. Absanden der Putzflächen.

An den Deckenflächen über EG, 1. OG und 2. OG werden die Deckenfugen mit einer Fugenspachtelmasse verschlossen, anschließend wird vollflächig ein schadstoffgeprüftes Malervlies angebracht. Dieses erhält einen Anstrich mit einer gut deckenden weißen Innendispersionsfarbe, Deckvermögen Klasse 2 nach EN 13300.

An den Deckenflächen und den unverputzten Wänden im KG werden die STB-Fertigteulfugen mit einer Spachtelmasse verschlossen. Anschließend erhalten die Decken und Wände einen Anstrich mit einer weißen Innendispersionsfarbe, Deckvermögen Klasse 2 nach EN 13300.

Das Treppengeländer und die Stahltüren im KG werden lackiert.

Die Böden im KG erhalten eine zweilagige Estrichbeschichtung.

25. Stahlbau

Innentreppen

Als Geländer erhalten die Treppen eine Rundrohr Stahlkonstruktion mit abgesetztem Edelstahl-Handlauf in anthrazit. Inkl. Abschlussgeländer und Stahlverblendung über die gesamte Deckenstärke am An- und Austritt.

Vordach

Das Vordach über der Haustüre wird als Stahlkonstruktion in anthrazit mit Glasdach ausgeführt.

Absturzsicherung Balkone

Als Absturzsicherung erhalten die Balkone eine Stahlkonstruktion in anthrazit mit abgesetzten Edelstahlhandlauf. Zwischen den Pfosten werden mattweiße VSG-Glasfelder eingebaut.

Trennwand Terrassen EG

Zwischen den Terrassen im EG werden als Trennung eine 2,00m hohe und 3,00m breite Trennwand eingebaut, bestehend aus einer Stahlkonstruktion in anthrazit mit mattweißen VSG-Glasfeldern.

26. Aufzug

Haus 1 und Haus 2 erhält jeweils einen Personenaufzug mit Haltestellen in jedem Stockwerk.

Der Personenaufzug wird in einem von den Wohnungen getrennten Aufzugsschacht montiert.

Fabrikat Otis oder glw.

Bau- und Leistungsbeschreibung

27. Baureinigung

Vor der Abnahme erfolgt eine komplette, einmalige Endreinigung der Bodenbeläge besenrein, Erstreinigung der Fensterbänke, Türen, Heizkörper (falls vorhanden), sanitäre Einrichtungen, Fenster beidseitig mit Rahmen.

28. Außenanlagen

Die Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoss werden mit Beton-Terrassenplatten anthrazit, oder gleichwertig, mit Randsteineinfassung hergestellt.

Die restlichen befestigten Flächen (Zufahrten und Hauszugang) werden mit grauen Betonpflaster 20x20x8cm, mit Randsteineinfassung hergestellt.

Im Bereich der Rasenflächen wird am Haus entlang ein Kiesstreifen mit Randsteineinfassung hergestellt.

Zwischen den jeweiligen Gartenanteilen der Wohnungen im Erdgeschoss und an den Grundstücksgrenzen der jeweiligen Gartenanteile wird ein 0,90m hoher Stabmattenzaun eingebaut. An den restlichen Grundstücksgrenzen wird kein Gartenzaun montiert.

Die restlichen nicht bebauten Grundstücksflächen werden mit Mutterboden fein planiert. Diese Flächen erhalten entweder eine Rasenansaat, eine Kiesfläche oder eine Rindenmulch Abdeckung. Die Flächen in den Gartenanteilen der Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine Rasenansaat.

Die Bepflanzung der Gemeinschaftsflächen der Wohnanlage erfolgt durch die Firma BKH Wohnbau GmbH und Co. KG.

Weitere Bepflanzungen der Gartenanteile der Wohnungen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Im Leistungsumfang „Außenanlagen“ sind ebenso folgende Punkte enthalten:

- Einbau von Regenrohrsandfängen inkl. Anschluss zwischen den Fallrohren vom Spengler mit den Entwässerungsleitungen
- Spritzwasserschutz und die Sockelabdichtung (untere Abschluss Übergang Außenputzes zum Sockel)

29. Sonstiges

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Sämtliche Gebühren für Behördenkosten, wie Baugenehmigung, Prüf- und Abnahmegebühren, Vermessungsgebühren, amtlicher Lageplan mit Angrenzerverzeichnis, Straßensperrungen, etc.
- Sämtliche Antrags- und Anschlusskosten der Ver- und Entsorgungsträger, wie Strom, Telekom, Kabel, Gas, Wasser, Abwasser
- Mauerdurchführungen für Medienanschlüsse (Mehrsparteneinführung)
- Baustrom und Bauwasser
- Freilegung der Grenzsteine und Grundstückkrümungsmaßnahmen, wie z.B. Rodung
- Bauleistungsversicherung
- Feuerrohbauversicherung

Bau- und Leistungsbeschreibung

Weiter 29. Sonstiges

Nicht im Kaufpreis enthalten bzw. Leistungen des Käufers sind:

- Kosten Energieberater
- Angebotseinholung und Abschluss von Wartungsverträge mit den jeweiligen Fachfirmen für die technischen Anlagen und für die Fenster
- Feinreinigung der Fenster, der Türen, der Böden, etc.
- Änderungs-/ Sonderwünsche des Käufers werden gesondert verrechnet
- Mehr- oder Minderkosten nach Bemusterung der Fliesen, Bodenbeläge, Innentüren, Elektroarbeiten, Sanitärgegenstände, etc.
- Miet-Rauchmelder

Sonstige Punkte:

- Elastische Verfügungen sind Wartungsfugen. Somit unterliegen diese nicht der Gewährleistung
- Die Fenster sollten jährlich von einem Fachmann gewartet werden. Wartungsarbeiten an den Fenstern sind Einstellen der Fenster, Ölen der Beschläge, Überprüfung der Dichtungen und Überprüfung der Entwässerung. Diese Wartungsarbeiten unterliegen nicht der Gewährleistung
- Durch die Bauaustrocknung können Fugenrisse bei den Gipsbauteilen entstehen. Diese stellen keinen konstruktiven Mangel dar
- Die lichten Maße für Einrichtungsgegenstände sind im fertigen Gebäude zu ermitteln. Für Maße aus den Plänen wird nicht gehaftet
- Die Art der Ausführung und die Änderung von Produkten können von uns aufgrund fortschreitender Technik, neuer Gesetzgebungen oder konstruktiver Notwendigkeiten geändert werden
- Durch die bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe, wie Schwinden und Kriechen und durch die üblichen Setzungen des Bauwerks könnten in den folgenden Jahren nach Fertigstellung in den STB-Bauteilen und im Putz Risse auftreten. Die Risse stellen keinen Mangel dar. Mögliche Ausbesserungsarbeiten hat der Käufer zu tragen.
- Bei Ausführung von Beschattungen mit Kunststoffpanzern besteht generell die Gefahr der Verformung durch Hitzestau. Durch direkte Sonneneinstrahlung können im Raum zwischen Fenster und Panzer Temperaturen bis 80 °C entstehen. Dieses tritt aber nur ein wenn der Panzer vom Bauherren komplett geschlossen wird. Verformungen der Kunststoffpanzer aufgrund dieses Bedienungsfehlers durch den Bauherren unterliegen nicht der Gewährleistung
- Bei Eigenleistungen hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass keine Behinderungen auf der Baustelle entstehen
- Nach Bezug einer Neubauwohnung können Feuchtigkeitsprobleme auftreten, wenn die Baufeuchte nicht durch ausreichendes Heizen und Lüften abgeführt wird. Der Bauherr muss durch entsprechendes Wohnverhalten zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden beitragen. Hierzu erhält der Bauherr nach Werkplanfertigstellung das Merkblatt des GdW „Richtig heizen und lüften“
- Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zu Grunde
- Gewährleistung nach BGB 5 Jahre, auf drehende Bauteile (haustechnische Anlagen wie Heizung, Lüftung) beträgt die Gewährleistung 2 Jahre, dies gilt aber nur wenn der Käufer die haustechnischen Anlagen von einer Fachfirma warten lässt. Die Wartung hat der Käufer eigenständig zu beauftragen.