

A scenic view of a city skyline at sunset, with a large circular graphic overlay containing the text 'BERGENER BLICK 62'. The background shows a city with various buildings, including a prominent tall skyscraper, and a park area with trees and people in the foreground. The sky is filled with colorful clouds, and the sun is setting on the right side of the frame.

BERGENER BLICK 62

Neubau Eigentumswohnungen in Bergen-Enkheim

ES GIBT KEINEN WEG,
DER NICHT IRGENDWANN
NACH HAUSE FÜHRT.

ES GIBT KEINEN ORT,
DER DAS ZUHAUSE
ERSETZEN KANN.

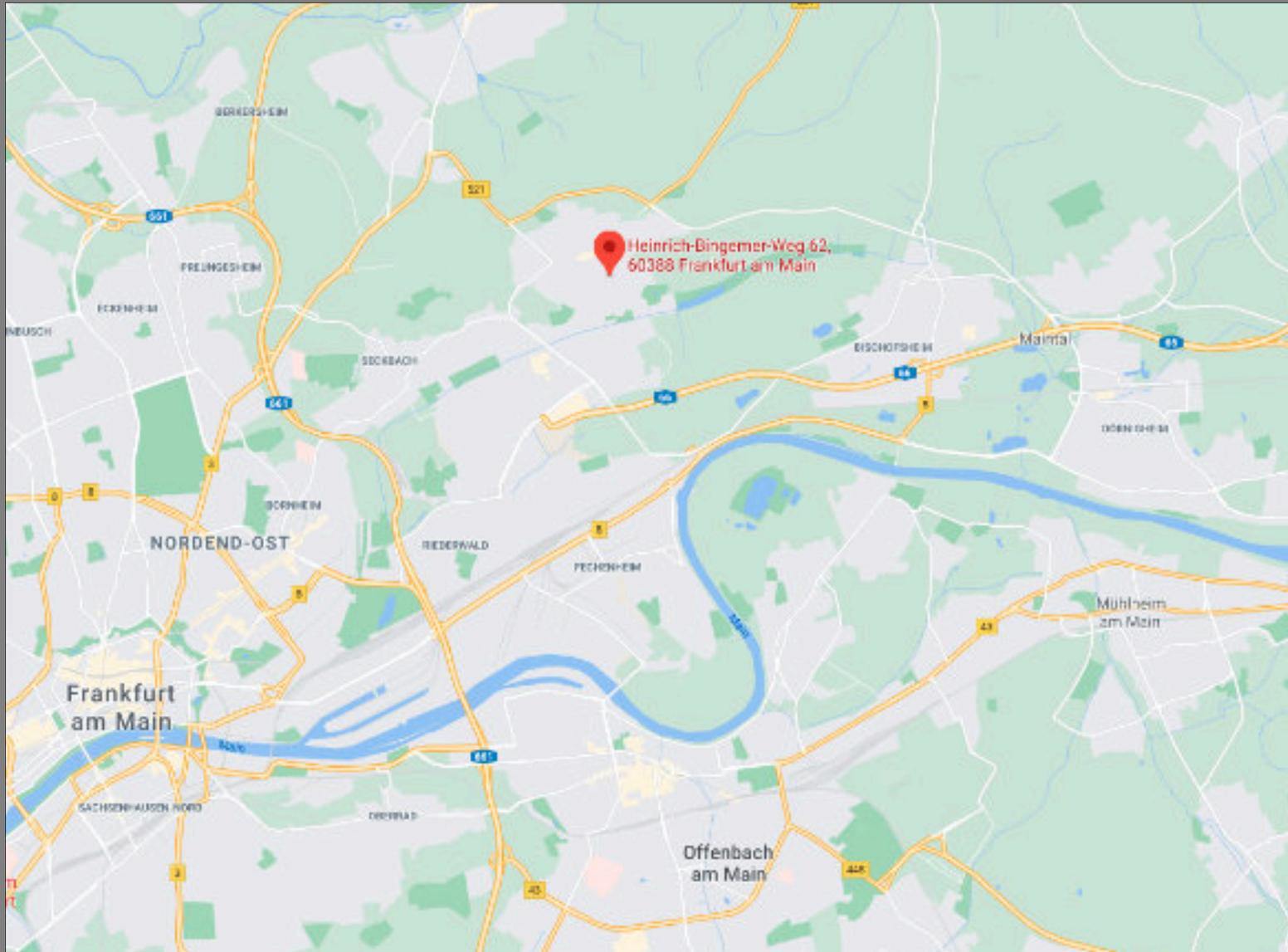




LÖSCH IMMOBILIEN

Inhaltsverzeichnis

Lagebeschreibung	6-7
Objektbeschreibung	8-10
Ausstattungen	11-15
Grundrisse	16-21
Preisliste	22-23
Baubeschreibung	24-47
Bauherr	48-61



Lagebeschreibung

Bergen-Enkheim, nordöstlich gelegener Stadtteil Frankfurts: das bedeutet Nähe zur Bankenmetropole aber auch direkten Zugang zur Natur. In das Ortsbild integrieren sich auf charmante Weise liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser, sowie das historische Rathaus im Ortsteil Bergen. Der Stadtteil erstreckt sich in sonnenverwöhnter Höhenlage, mit Blick auf Frankfurt, über den bekannten "Berger Rücken".

In den kleinen Gassen finden sich neben einigen Cafés und Restaurants auch viele Einkaufsmöglichkeiten. Das nahegelegene Hessen-Center, als Einkaufs- und Kommunikationsmittelpunkt, bietet mit weiteren 115 Geschäften, Cafés und Restaurants perfekte Gelegenheiten zum Shoppen und Bummeln. Bei Familien ist Bergen-Enkheim durch sein Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten sehr beliebt.

Auch Sport kommt hier nicht zu kurz, die zahlreichen Vereine freuen sich immer auf neue Mitglieder. Das Naturschutzgebiet "Enkheimer Ried", gleich hinter der Stadtgrenze, sowie das Hallenbad mit seinen Schwimm-/großzügigen Sauna- und modernem Fitnessangebot steht zur Verfügung. Der Frankfurter Hausberg, der Lohrberg, ist in ca. 20 Gehminuten zu erreichen. Mit seinem alten Baumbestand lädt er zum Spazieren, Joggen und Entspannen ein.

Bergen-Enkheim ist außerdem bekannt für den Sitz des Frankfurter Stadtschreibers.

Durch die hervorragende Lage Bergen-Enkheims mit seinem direktem Anschluss an die A 66 sowie die U-Bahn-Verbindung U5 sind Sie so schnell im Umland wie in der Frankfurter Innenstadt.

Darüber hinaus erreichen Sie mit der Busverbindung nicht nur das Hessen-Center, auch die Berger Straße mit ihren Ladengeschäften ist in wenigen Minuten erreichbar.



Objektbeschreibung

Auf einem ca. 940 qm großen und parkähnlichen Grundstück mit phantastischer Aussicht, entstehen die "Bergener Blick 62" Neubauwohnungen im KfW 55 Standard, mit staatlicher Förderung. Dieses attraktive 7 Parteien-Wohnhaus wird in monolithischer Bauweise errichtet. In sonniger Hanglage zeigt es nach Süd-Osten. Die Fassade des Hauses ist klassisch-modern gestaltet, die Architektur zeitlos elegant. Stilprägende Elemente schaffen durch ihre geschmackvoll und unaufdringliche Farbkonzeption ein harmonisches Gesamtbild: Für ein Zuhause-Gefühl, das auch nach Jahren noch begeistert.

Das lichtdurchflutete Treppenhaus führt Sie durch das Gebäude, die großzügige Architektur setzt sich innerhalb der Wohnungen fort:

- Frankfurter Skyline Blick von den oberen Etagen
- Große bodentiefe Fensterflächen
- Hohe Decken
- Personenaufzug
- Autoaufzug
- Helle Räume für ein ideales Wohnklima
- Große netto Wohnflächen
- Schöne Erdgeschosswohnungen mit eigenen und riesigen Gärten.

Weiteren Komfort bietet die hauseigene Tiefgarage und ein zentral gelegener Personenaufzug. Teilweise überdachte oder freie Terrassen- und Balkonflächen werden auch gehobenen Wohnansprüchen gerecht.

Die Wohnungen werden alle komplett schlüssel-bzw. bezugsfertig, ohne Mehrkosten hergestellt.

Optional variierende Grundrisse und Wohnflächen mit einer individuellen Anzahl von Schlafräumen sowie flexiblen Zimmergrößen bieten Freiräume für die Gestaltung des Wohnraumes nach Ihren individuellen Vorstellungen: Ihr Zuhause passt sich Ihrem Leben an - und nicht umgekehrt.





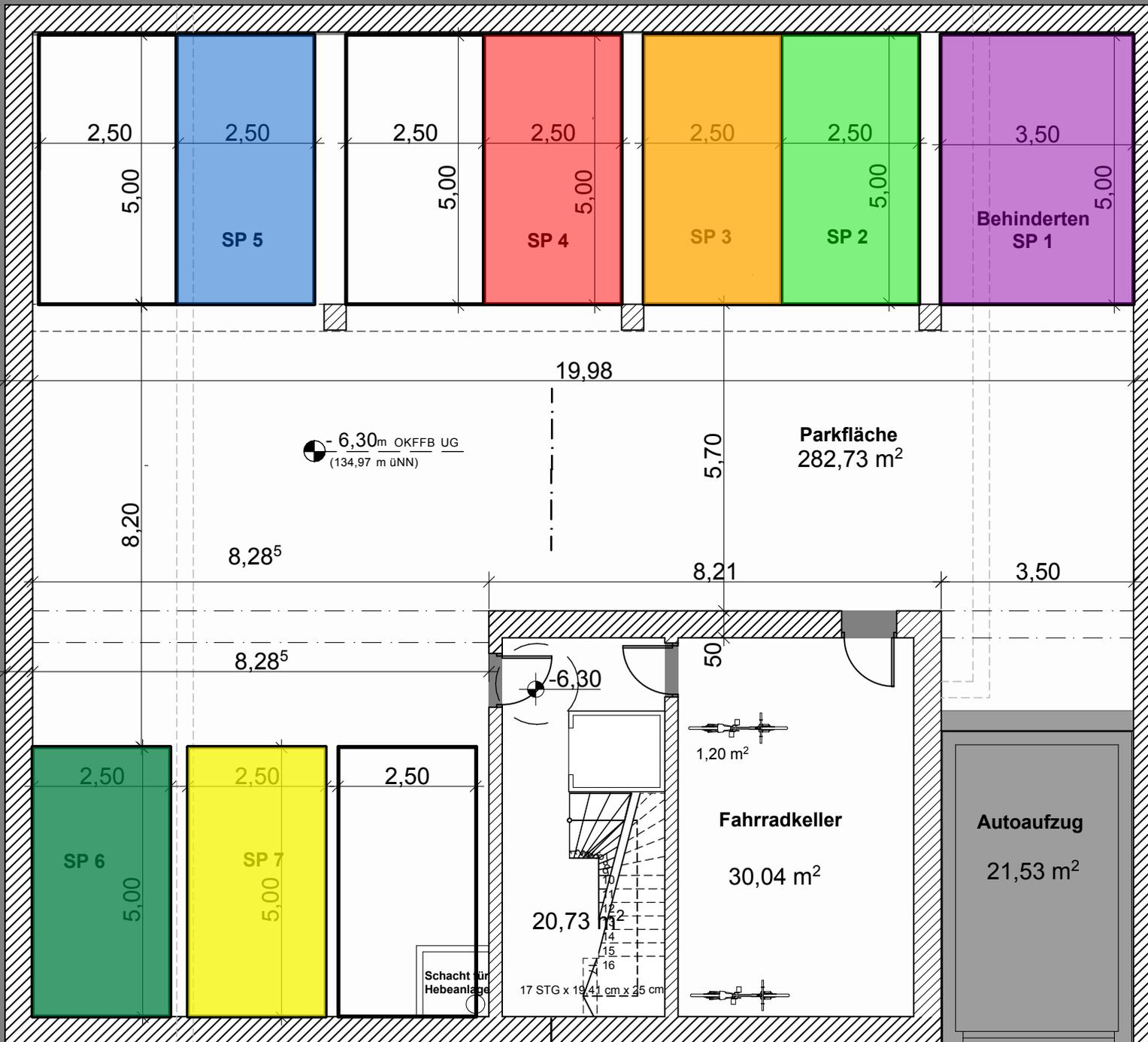


Ausstattungen:

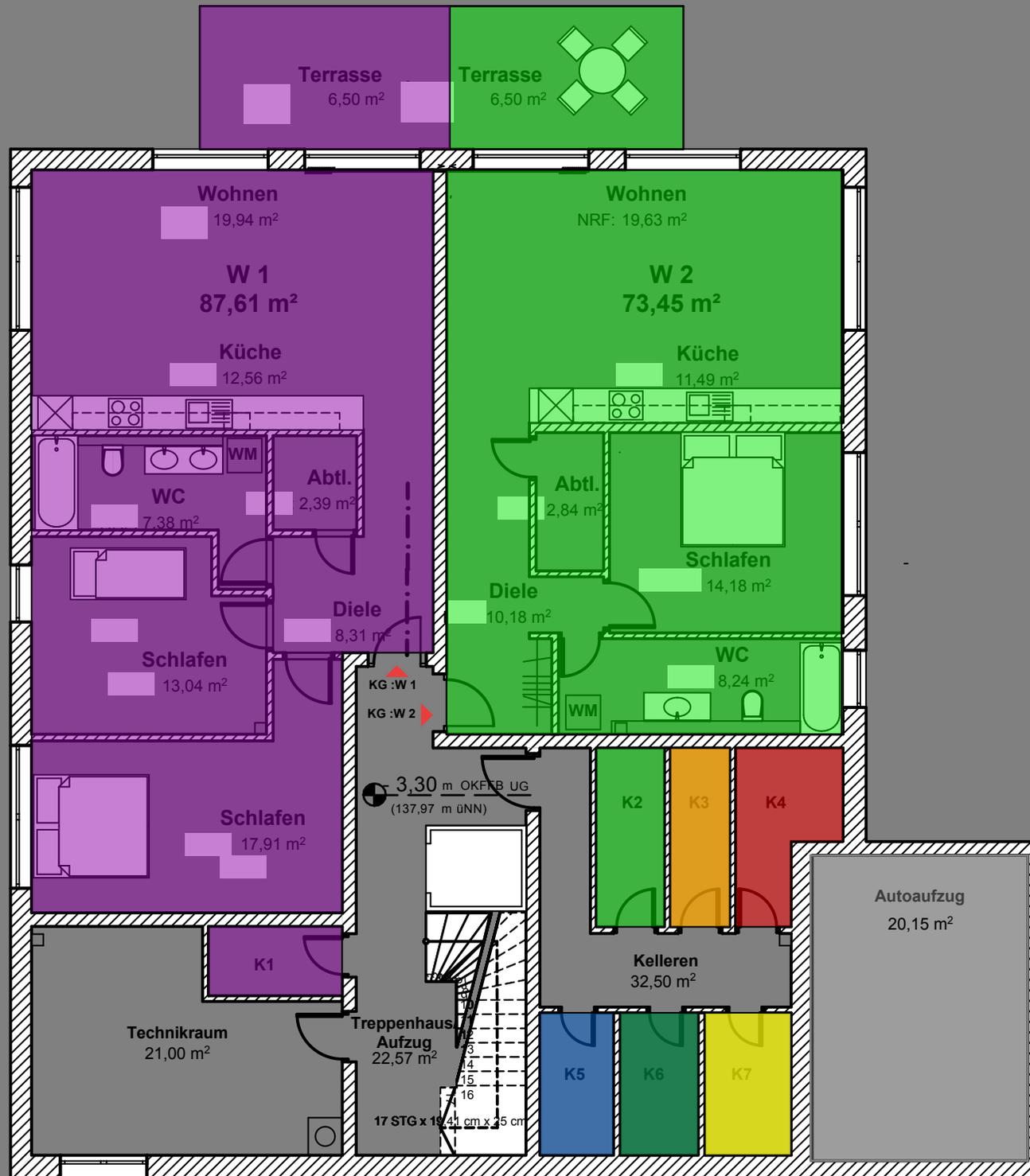
- Moderne Architektur
- Energieeffizienzhaus KFW 55
- staatliche Förderung durch die KFW Bank
- Hochwärmegedämmte Bauweise nach KFW 55 Effizienz
- Vollflächiges Wärmedämmverbund-System
- Wärmeträger Luftwärmepumpe und Gas-Brennwertkessel (niedrig Energie)
- Videogegensprechanlage
- Fussbodenheizung mit Thermostatregler in allen Räumen
- Lüftungsanlage in den Wohnungen
- Schlüsselfertige Erstellung inkl.Maler/Tapezierarbeiten
- Glattgespachtelte Wände mit Malervlies
- Treppenhaus auch mit Malervlies, Granit und Edelstahlelementen
- Aufzug
- Sortiment Parkett und/oder Fliesen frei wählbar
- Großformatige Fliesen 60 x 60 cm
- Hochwertige Badezimmer mit keramischen Bodenfliesen
- Bodentiefe Duschen
- Handtuchwärmer
- Unterputzarmaturen im Badezimmer von dem Fabrikat Grohe oder ähnlich
- Keramik Waschtische
- Bodentiefe Außen Anthrazit farbene Fenster
- Dreifachverglasung
- Tageslichtbadezimmer
- Granit oder Alu Fensterbänke
- Elektr.Rolläden
- Granit Elemente Im Treppenhaus
- Automatisches Garagentor
- Autoaufzug für die Tiefgarage
- Hauseingänge mit Elektrotüroffnung
- Wohnungseingangstüren mit automatisch absenkbarer Bodendichtung
- Jeder Tiefgaragenstellplatz verfügt optional über eine Steckdose für die Ladung von Elektroautos
- Balkon mit Stahlpfosten und Glasflächen
- Grundrisse noch teilweise individuell änderbar*
- Schlüsselfertiges Bauen ohne Mehrkosten*
- Moderne hochwertige Ausstattungen*
- Erhöhter Wärme-und Schallschutz (KFW 55)

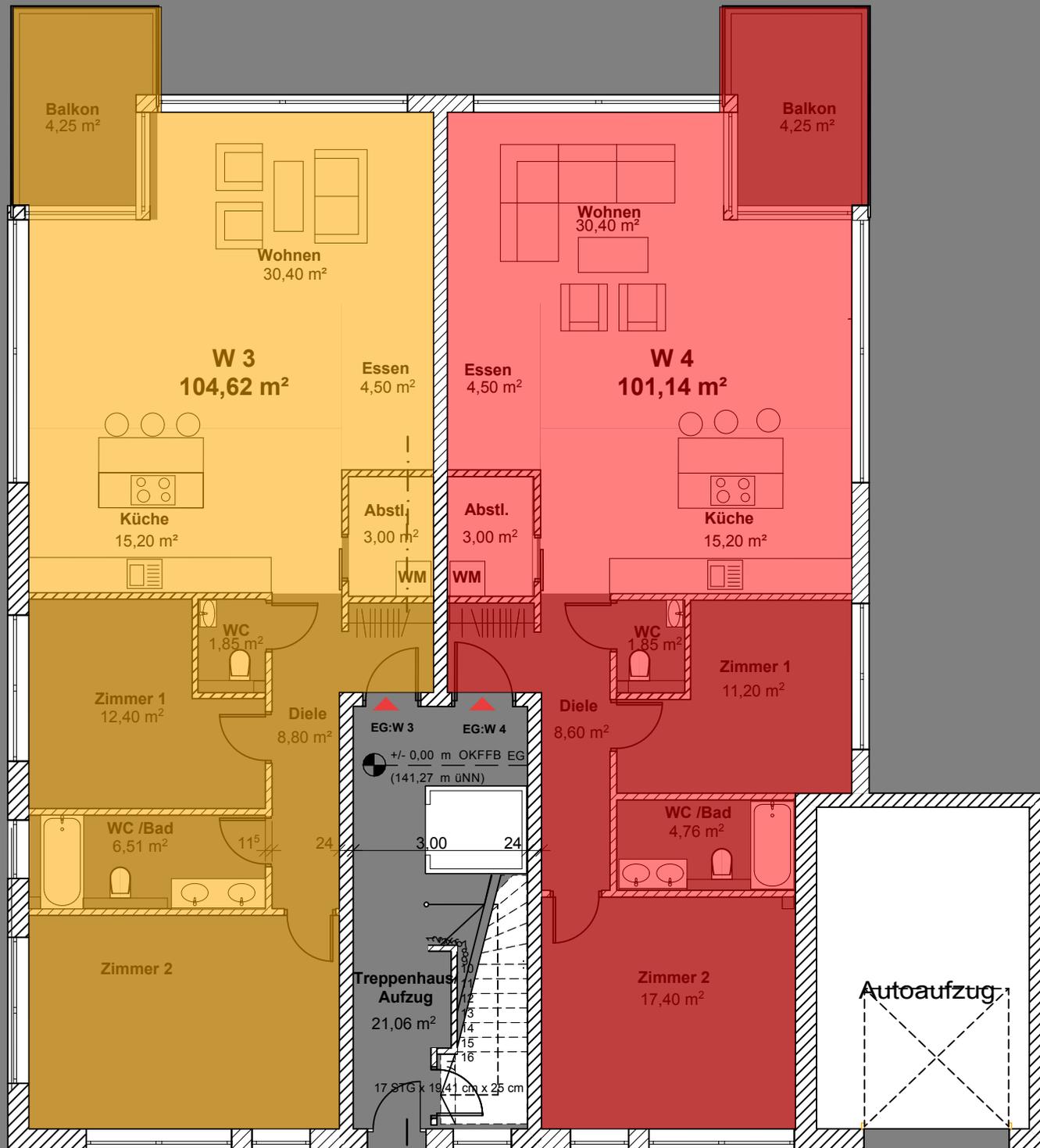


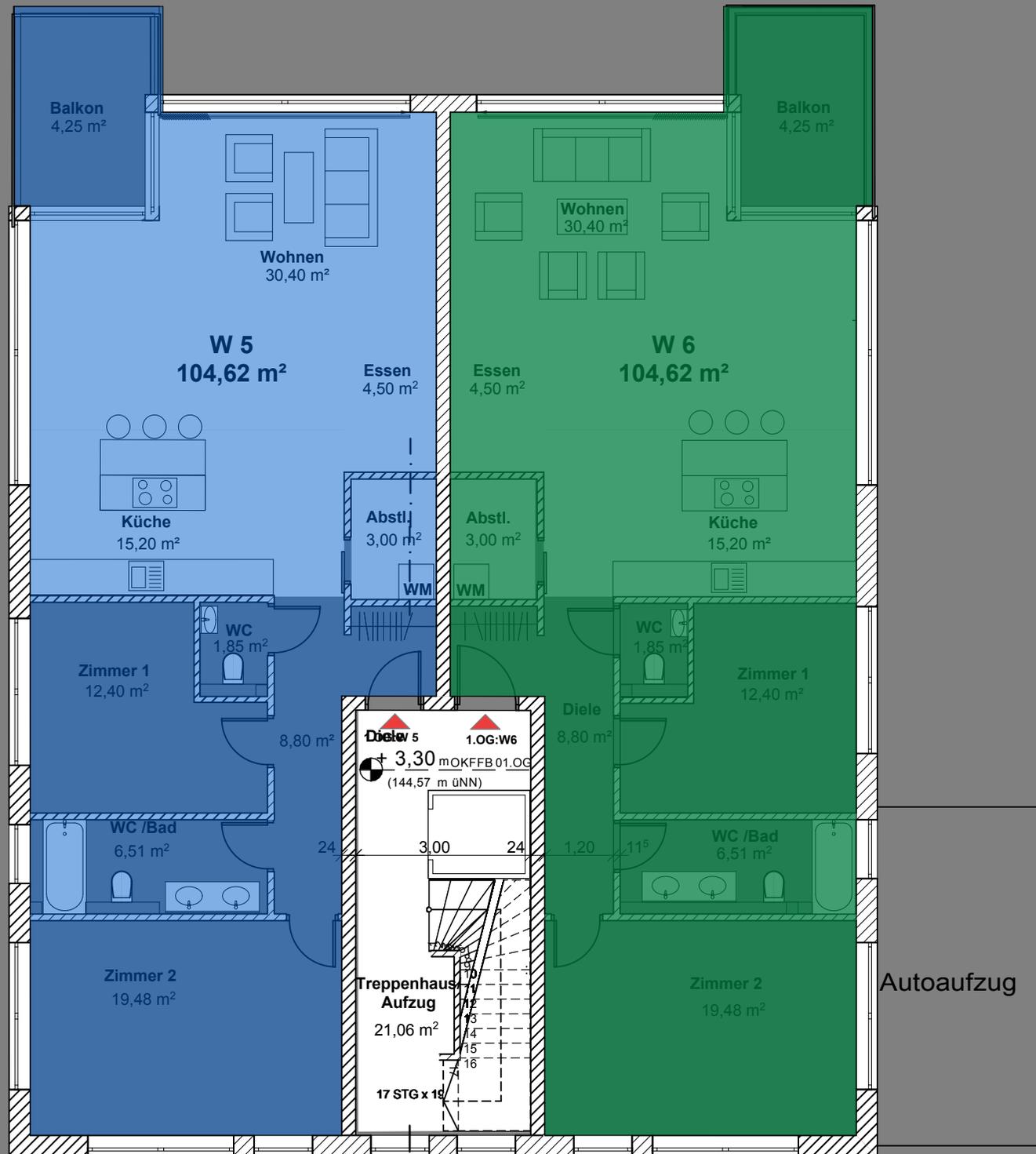


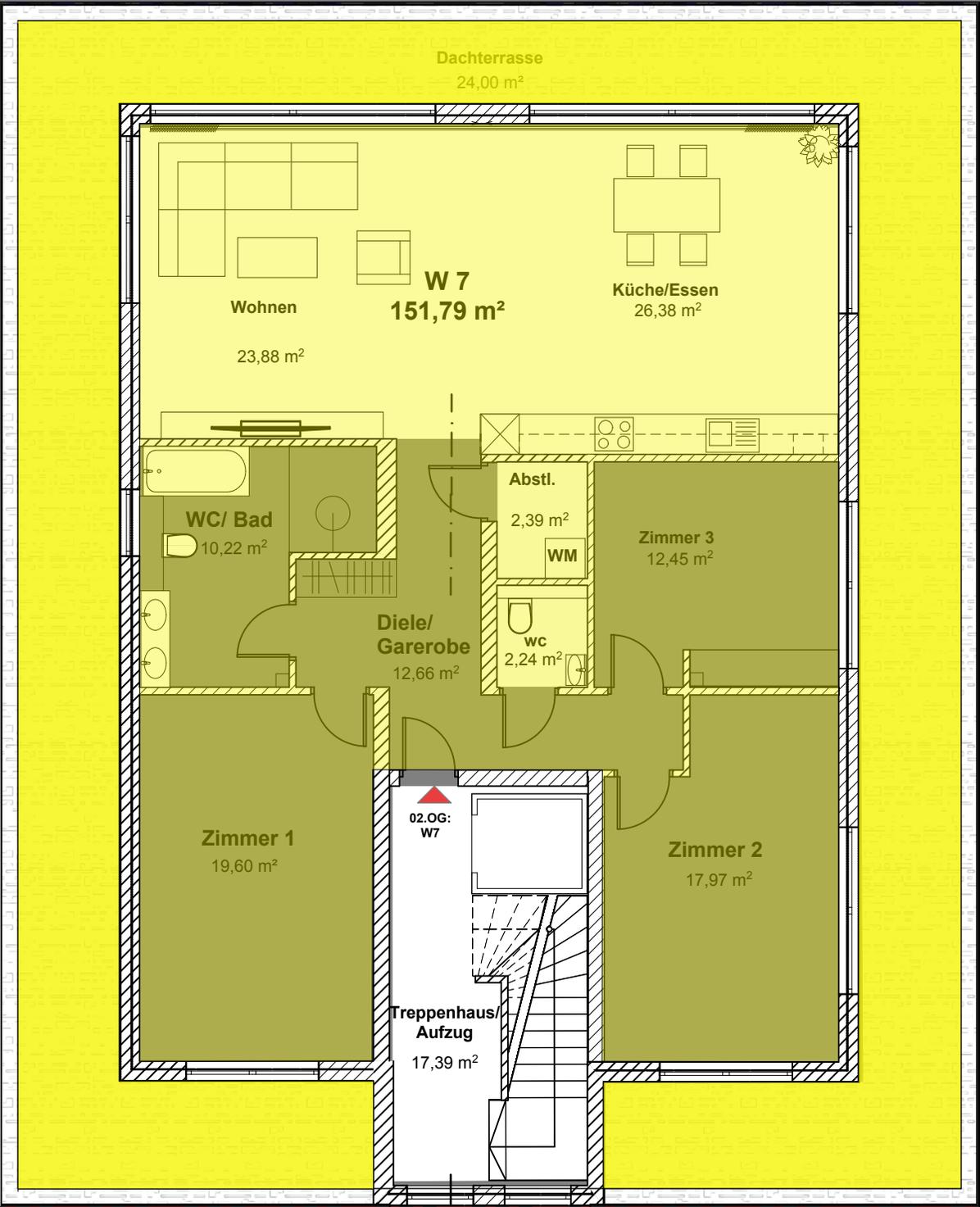


- Gemeinschaftsfläche
- Wohnung 1
- Wohnung 2
- Wohnung 3
- Wohnung 4
- Wohnung 5
- Wohnung 6
- Wohnung 7















Preisliste

Wohneinheit	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis
Penthouse	3. OG	4	151,79 m ²	1.077.709,00 €
Wohnung 6	2. OG	3	104,62 m ²	721.773,00 €
Wohnung 5	2. OG	3	104,62 m ²	721.773,00 €
Wohnung 4	1. OG	3	101,14 m ²	697.765,00 €
Wohnung 3	1. OG	3	104,62 m ²	721.773,00 €
Gartenwohnung 2	EG	2	73,45 m ²	521.495,00 €
Gartenwohnung 1	EG	3	87,61 m ²	622.031,00 €

Garagenplätze

Stellplatz Tiefgarage jeweils (E-Ladestation gegen Aufpreis)	25.000,00 €
--	-------------

+ 2% exkl. der gesetzlichen MwSt. Maklercourtage auf den jeweiligen Kaufpreis



Baubeschreibung

1. Vorbemerkung:

- 1.1. In der Heinrich-Bingemer-Weg 62, 60388 Frankfurt, wird im Rahmen einer Neubebauung die Errichtung von 1 Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohnungen mit 10 Tiefgaragen-PKW-Stellplätzen vollzogen. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 940 m².
- 1.2. Die vertraglichen Leistungen werden nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Landesbauordnung des Landes Hessen, der Energieeinsparverordnung 2016 („Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ vom 18. November 2013) durchgeführt. Darüber hinaus erfüllt das Bauvorhaben die erhöhten Anforderungen an den zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Kriterien des KfW-Effizienzhaus KfW 55. Die Arbeiten werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und den handwerklichen Bestimmungen durchgeführt und die bauaufsichtlich eingeführten DIN-Vorschriften werden bei allen zur Ausführung kommenden Gewerken jeweils in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erfüllt.
- 1.3. Für die Anforderungen an den Schallschutz gelten die Mindestwerte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Beiblatt 2 – Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz; Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich, Tabelle 2, Zeile 1 – Geschoßhäuser mit Wohnungen und Arbeitsräumen.

Die Schalldruckpegel von Geräuschen aus haustechnischen Anlagen in fremde Wohn-, Schlaf- sowie Arbeitsräume werden entsprechend den Werten der DIN 4109, Tabelle 4. („Mindestanforderung“) berücksichtigt. Ausgenommen von den Anforderungen sind nicht reproduzierbare Nutzergeräusche sowie Geräusche, die durch den Betrieb von Rollläden und Rolltoren entstehen. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit sind nicht vereinbart. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass auch durch den im Bauträgervertrag vereinbarten erhöhten Schallschutz im Hochbau (DIN 4109, Stand 07/2016, Beiblatt 2) nicht sichergestellt werden kann, dass keine Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen mehr wahrgenommen werden.



Ferner werden im Hinblick auf Geräusche, die z. B. durch das Aufprallen von Regentropfen auf Brüstungsabdeckungen, Fensterbänke oder von Dachflächen eingebauter Dachfenster entstehen können, keine Schallschutzanforderung vereinbart. Gleiches gilt insbesondere für in Wohnungen rennende oder lebhaft spielende Kinder, Babyschreien oder harte Schritte mit der Ferse auf den Fußboden.

Trittschallschutz

- Wohnungstrenndecken: $L'_{n,w}$ 46 dB
- Decken über Durchfahrten und Einfahrten zu Sammelgaragen:
 $L'_{n,w} \leq 46$ dB
- Decken unter Terrassen und Loggien: $L'_{n,w} \leq 46$ dB
- Treppenpodeste und Treppenläufe: $L'_{n,w} \leq 46$ dB
- Geräusche aus haustechnischen Anlagen Wasserinstallationen:
 $L_{In} \leq 30$ dB
- Sonstige haustechnische Anlagen: $L_{AF, \max} \leq 30$ dB

Die Empfehlungen nach VDI 4100 und die DEGA-Empfehlung 103 finden keine Anwendung.



- 1.4. Die Ausführung entspricht den Bestimmungen des konstruktiven Brandschutzes und der Hessischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung unter Berücksichtigung des Brandschutzkonzeptes zum Bauantrag.
- 1.5. Die in den Plänen dargestellten Bäume und Sträucher sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung. Das Gleiche gilt für eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, wie z.B. eingezeichnete Möblierungen, Pflanzen, Waschmaschinen, Trockner, Küchen usw. sowie über die Baubeschreibung hinausgehende Einrichtungsgegenstände dienen nur als Orientierung und sind keinesfalls im Kaufpreis enthalten. Diese dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit bzw. Raumnutzbarkeit. Ebenso sind eingezeichnete Anschlagseiten von Türen und Fenstern unverbindlich. Die Lage von Anschlüssen (z.B. Spüle in der Küche, Waschmaschineneinstellplatz usw.) und sanitären Einrichtungsgegenständen dient nur der Orientierung.
- 1.6. Maßliche Differenzen sowie Änderungen der vorgesehenen Baustoffe sind möglich, soweit diese durch Auflagen der Baugenehmigung, der Statik oder der Entwässerungsplanung notwendig werden. Erfolgt der Abschluss des Kaufvertrages mit dem Erwerber nach Baubeginn, ist die tatsächlich erstellte Bauausführung zu diesem Zeitpunkt Vertragsbestandteil, auch wenn technisch bedingte Änderungen vorgenommen wurden.
- 1.7. Die Ausführung der in der Baubeschreibung/Anlage mit „oder“, „bzw.“, „oder gleichwertig“, „od. glchw.“ versehenen Leistungen, liegt im Ermessen des Bauträgers. Das Gleiche gilt für die Farbgestaltung, soweit diese nicht in der Baubeschreibung/Anlage konkret festgelegt sind. Andere Abweichungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Erwerbers. Auf bestimmte Wahlmöglichkeiten (z.B. Wandfliesen/Bodenbeläge) wird in der Baubeschreibung explizit hingewiesen.
- 1.8. **Raumhöhen** (lichte Raumhöhen ab OK FFB - Fertigfußboden)
 - 1.8.1. **Wohnungen**
UG + EG + 1. OG + 2. OG ca. 2,70 m



1.9. Baubegleitende Qualitätssicherung

Die Bauausführung wird zur Sicherung des Qualitätsstandards begleitet. Hierbei prüfen Sachverständige stichprobenartig in den einzelnen Bauphasen die Bauqualität. Eine von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger leitet diese Qualitätssicherung.

2. Leistungsbeschreibung (LB) - WOHNUNGEN

2.1. (LB) – ROHBAU

In den Leistungen sind die notwendigen Baustelleneinrichtungen, Baureinigungen, Abfallentsorgungen usw. enthalten.

- 2.1.1. **Erdarbeiten** - Der Mutterboden/Oberboden wird vor Baubeginn abgeschoben und zur Wiedereinbringung, soweit geeignet, auf dem Grundstück zwischengelagert. Verfüllmaterial evtl. mit recyceltem Baustoffmaterial. Nach dem notwendigen Baugrubenaushub wird das überschüssige Erdreich abgefahren.
- 2.1.2. **Gründung** - Streifen- und Einzelfundamente zur Lastabtragung aus Stahlbeton. Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton auf Sauberkeitsschicht nach den statischen Erfordernissen, Oberfläche flügelgeglättet in den Bereichen ohne Estrich.



- 2.1.3. **Außenwände** – Gemäß Statik Kellergeschoß in Stahlbeton. Erst-, Obergeschosse und Staffelgeschoß in Kalksandstein. Die Außenwände werden mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS), nach der Energie-Einsparverordnung im Standard KfW Effizienzhaus 55 gedämmt. Ausführung gem. statischer Berechnung.
- 2.1.4. **Innenwände** – Tragende Innenwände nach Statik in Kalksandstein. Nicht tragende Innenwände in Trockenbauweise. Ausführung gem. Brandschutzkonzept und Schallschutzanforderungen gem. 1.3 dieser Baubeschreibung.
- 2.1.5. **Decken** – Stahlbetondecken werden nach statischer Berechnung hergestellt. Die Unterseite verbleibt in glattem Beton der Stahlschalung. Die Fugen werden verspachtelt. In den Kellerbereichen und Parkflächen bleiben die Fugen sichtbar.
- 2.1.6. **Flachdachkonstruktion** und Abdichtung – Die Flachdachflächen werden im Warmdachaufbau mit Abdichtung auf Stahlbetondecken als genutzte und nicht genutzte Dachflächen hergestellt. Teilflächen als Nutzflächen mit Nutzbelag, Plattenbelag aus Betonwerkstein Abmessungen ca. 60 x 40 cm oder 40 x 40 cm, 4 bis 5 cm stark, auf Splittbett oder Drainagemörtel bzw. Stelzlager, nach Mustervorlage. Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt, Dachrandabschlüsse und Mauerabdeckungen aus Zinkblech (Brüstung, Attika) oder alternativ aus Aluminiumprofilen. Flächenabgrenzungen der Dachterrassen mit massiver Attika und/oder Geländerkonstruktion, soweit notwendig. Material nach Angabe des Architekten.
- 2.1.7. **Balkone** – Die Balkone werden in Stahlbeton gem. statischer Berechnung, thermisch vom Gebäude getrennt, errichtet. Die Unterseiten weiß gestrichen ohne Spachtelung (=dauerhaftend) mit üblichen Lunkeranteil. Plattenbelag aus Betonwerkstein oder Naturstein, Abmessungen ca. 60 x 40 cm oder 40 x 40 cm, 4 – 5 cm stark, auf Splittbett oder Drainagemörtel bzw. Stelzlager nach Mustervorlage.



- 2.1.8 **Treppenhaus** – Treppenläufe und Podeste werden als Stahlbetonfertigteile erstellt und schallgedämmt gelagert. Bodenbelag aus Naturstein, Stellsöckel aus gleichem Material auf Putz. Wandflächen verputzt Oberflächenqualitätsstufe Q3 und gestrichen. Treppenuntersichten sowie Wangenflächen je nach Ausführungsart gespachtelt bzw. verputzt, Oberflächenqualitätsstufe Q3 und gestrichen. Treppengeländer in Schlosserkonstruktion, lackiert, Handlauf in Edelstahl oder gleichwertig.
- 2.1.9 **Garage** – Die Stahlbetonbodenplatte wird mit einer Bodenbeschichtung nach Abschnitt 2.2.22 versehen einschl. Sockelbeschichtung und Markierung der Stellflächen. Automatisches Garagentor, zu öffnen mit Handsender und Schlüssel sowie innen mit Zugschalter, automatischer Schließung.
- 2.1.10 **Lüftungs- bzw. Lichtschächte** - Lüftungsschächte für das Untergeschoss werden nach Vorgabe der Genehmigungsbehörde eingebaut. Lichtschächte werden mit Gitterrosten abgedeckt.

2.2. (LB) – AUSBAU

- 2.2.1. **Fenster / Fenstertüren - Wohnbereich** - als Mehrkammer Kunststoffprofilssysteme mit 3-fach Verglasung, U-Wert der Fensterelemente nach ENEC 2016 im Energieeffizienz-Standard 55 der KfW. Farbe dunkelgrau außen und innen weiß, mit verdeckt liegenden Einhand Dreh-Kipp bzw. Dreh-Kipp und Dreh-Beschlägen, teilweise mit feststehender Verglasung, als bodentiefe Elemente bzw. Elemente mit Brüstungsriegel (Kämpfer) gem. Ansichtsplanung. Satiniertes Glas in Bädern, Duschen und Toiletten. Fensterbank außen aus Aluminium, Fensterbank innen, sofern nicht bodentiefe Elemente, mit Natursteinfensterbank. Im Bad, Duschbad und Gäste-WC werden die Fensterbänke innen passend zu den Wandfliesen gefliest. Die bodentiefen Fenster mit Zugang zu den Balkonen mit konstruktiv erforderlicher Schwellenausbildung. Fenster in Schallschutzausführung gemäß Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach DIN 4109.

Hinweis: Bei der Fenstertür zur Terrasse oder zum Balkon, wird es eine Schwelle und damit eine Stufe zwischen 5 und 15 cm geben. Dies liegt konstruktiv bedingt an den erforderlichen Abdichtungs- und Dämmmaßnahmen sowie den unterschiedlichen Aufbauhöhen im Innen- und Außenbereich.



- 2.2.2. **Rollläden** – Die Fenster werden im gesamten Objekt mit Ausnahme Dachflächenfenster, der Treppenhäuser und Keller mit Aluminium-Rollläden versehen. Handhabung E-Antrieb.
- 2.2.3. **Hauseingänge** - als thermische getrennte Rahmenkonstruktion in Leichtmetall, U-Wert des Elementes $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$, Farbe naturfarbig eloxiert od. farbig eloxiert nach Farbkonzept. Schloss mit Elektrotüröffner. Wechselbeschlag Edelstahl.
- 2.2.4. **Briefkastenanlage** – Briefkastenelemente mit verschließbaren Briefkästen für jede Wohneinheit, aufgeständert befestigt. Kompaktanlage mit integrierten Klingeltableau, Gegensprechanlage und Videotechnik, aus Aluminiumblech, pulverbeschichtet im Standardfarbton des Herstellers nach Festlegung durch den Verkäufer. Es werden Briefkästen angeordnet, die ausreichend groß sind, um Postgut im Format C4 zu empfangen (Zeitschriften oder DIN-A4-Umschläge). Jede Wohneinheit erhält zwei Schlüssel.
- 2.2.5. **Fenster – Kellerräume** – sofern vorhanden, Ausführung als Zargenfenstersystem, Fensterflügeleinsatz in Dreh-Kipp-Ausführung, einflügelig, Hart-PVC, Farbe beidseitig weiß, mit Zweischeiben-Isolierverglasung, Einbau im gedämmten Wechselzargenrahmen aus weißem GFK, im Rohbau bereits integriert.
- 2.2.6. **Aussenputz** – der verputzten Flächen als WDVS Wärmedämm-Verbundsystem, Gesamtdicke nach bauphysikalischen und architektonischen Erfordernissen, Wärmedämmung aus Polystyrol. Putzsystem aus strukturiertem, mineralischem oder Silikatharz-Edelputz in Farbgebung gem. Farbkonzept.
- 2.2.7. **Estrich** – in allen oberirdischen Räumen als schwimmender Estrich in Ausführung nach DIN 18560 einschl. notwendiger Trittschall- und Wärmedämmung, in den dafür ausgewiesenen Räumen als Heizestrich aus Zementestrich mit Fußbodenheizung.
- 2.2.8. **Wohnungseingangstüren aus dem Treppenhaus** als einbruchhemmendes Schallschutztürelement für lichte Rohbauhöhe 2,135 m, als Sicherheitstür mit Umfassungszarge, Klimaklasse 3, mit Anforderungen an den Schallschutz $R_w 37 \text{ dB}$, mit Profilzylinderschloss. Das Türsystem erfüllt die Sicherheitsanforderungen RC 2. Oberfläche CPL in Weiß. Edelstahlbeschläge als Wechselgarnitur. Die Wohnungseingangstür wird ausgestattet mit: automatisch absenkbarer Bodendichtung, Mehrfachverriegelung, Weitwinkel-Türspion. Ausstattung gem. Auflage des Brandschutzes.



- 2.2.9. **Wohnungseingangstüren** – Wohnungseingangstüren führen direkt oder indirekt ohne Zwischentüren in Wohn- und Aufenthaltsräume. Die DIN 4109 Beiblatt 2 berücksichtigt solche Grundrisse nicht. Planerisch wird die Einhaltung des Mindestschallschutzes nach DIN 4109 mit einem Schalldämm-Maß der Tür von $R'w \geq 37$ dB gewährleistet. Auf Wunsch können zusätzliche Leistungen abgefragt werden, um eine zusätzliche Innen-Tür einzubauen.
- 2.2.10. **Zimmertüren** für lichte Rohbauhöhe 2,135 m, mit Umfassungszarge, als Türen mit Röhrenspaneinlage und CPL-Oberfläche, Farbe: weiß, Buntbartschloss mit einem Schlüssel je Tür und Drückergarnitur in Edelstahl mit Rosetten, Türdichtung 3-seitig umlaufend, für stumpfe Türblätter, flächenbündig mit Türblatt.
- 2.2.11. **Kellertüren / Technikraumtüren** für lichte Rohbauhöhe 2,135 m, mit Stahlumfassungs- oder -eckzarge, als Stahlblechtüren mit Anforderungen an den Brand- und/oder Rauchschutz gem. Baugenehmigung und Brandschutzkonzept, endlackiert gem. Farbkonzept, mit Profilzylinderschloss und Drücker- oder Wechselgarnitur in Leichtmetall mit Rosetten, Türdichtung 3-seitig umlaufend.
- 2.2.12. **Wandbelag Fliesen** – in den Formaten 30 x 60 cm, als Steinzeug- oder Steingutfliesen, Fliesenmaterialpreis je m^2 35 € brutto inkl. USt; Fliesen nach Mustervorlage frei wählbar, einschl. Verfugung der Anschlussfugen an aufgehende bzw. begrenzende oder durchdringende Bauteile mit elastischer Fugendichtmasse als Wartungsfugen; in:
den Bädern – im Bereich der Dusche raumhoch, sonst im Bereich der WC's und Waschbecken, Spritzwasserbereich der Badewannen bis ca. 120 cm hoch gefliest. Abschluß mit Kunststoff-Jollys weiß.
den Gäste-WC's – umlaufend bis ca. 120 cm hoch gefliest.
- 2.2.13. **Wandbelag Q2 Spachtelung/ Malervlies oder alternativ Q3 Spachtelung/ Anstrich** – als Dispersionsanstrich, Farbe weiß, deckend gestrichen auf GK-Wandoberflächen, Putzflächen, Stahlbetonoberflächen; in:
den Wohnungen; Oberfläche matt.
dem Treppenhaus; Oberfläche matt/seidenmatt/seidenglänzend auf Q 3 oder gleichwertig.

Hinweis: Anstriche sind nach den Auflagen der Hersteller regelmäßig auch während der Gewährleistungszeit von der Eigentümer-gemeinschaft zu pflegen und zu erneuern.



- 2.2.14. **Deckenbelag** - Die Massivdecken an den Unterseiten in den Geschossen werden soweit erforderlich gespachtelt (Qualitätsstufe Q3) und erhalten einen Anstrich. Farbe weiß, deckend gestrichen auf GK-Deckenoberflächen, Putzflächen, Stahlbetonoberflächen; in: den Wohnungen; Oberfläche matt.
- 2.2.15. **Bodenbelag Fliesen** – in den Formaten 60 x 60 cm als Steinzeug- oder Feinsteinzeugfliesen, Fliesenmaterialpreis je m² 35 € brutto inkl. USt; Fliesen nach Mustervorlage frei wählbar, einschl. Verfugung der Anschlussfugen an aufgehende bzw. begrenzen- oder durchdringende Bauteile mit elastischer Fugendichtmasse als Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen; in: den Küchen, - im Küchenbereich gem. Planung; Verlegung Kreuzfuge, gerade; Stellsockel aus Material wie Bodenbelag
den Bädern, WC`s, Hauswirtschaftsraum, Diele, Flur - Verlegung Kreuzfuge, gerade.
Hinweis: Elastische Silikonfugen sind Wartungsfugen und können abreißen. Dies kann konstruktiv nicht verhindert werden. Im Falle des Reißens dieser Verfugung muss der Käufer diese nachverfugen.
- 2.2.16. **Bodenbelag Parkett** – Fertigparkett 3-Sch. mit Pro-Con.-System; Kanten längsseitig gefast – V2, IntensoPro-Naturöl – wohnfertig naturgeölt Oberfläche: gebürstet, Parkettmaterialpreis je m² 35 € brutto inkl. USt.
In den Wohnräumen, Schlafräumen, Zimmern
- 2.2.17. **Bodenbelag Naturstein** – als Granitbelag oder gleichwertig, Verlegung Kreuzfuge Bahnenverlegung; Sockelleiste aus Material wie Bodenbelag. Im Haupteingang wird ein bodengleicher Fußabstreifer in den Natursteinbelag integriert; in: Haupteingang, Foyer einschl. der Haupt- und Zwischenpodeste im Treppenhaus. Stufenbelag als Tritt- und Setzstufen über Treppenbreite.
- 2.2.18. **Schlosserarbeiten** – auf Balkonen und Dachterrassen Glasgeländer mit Edelstahlhandlauf. Geländerpfosten bestehend aus Quadratrohr mit aufgesetztem Handlaufträger und Klemmbeschlägen zur Aufnahme der Verglasung (Verbund-sicherheitsglas).
in den Treppenhäusern – als Treppengeländer mit Handlauf in Edelstahl od. gleichwertig.



- 2.2.19. **Kellerräume** - die Kellerräume und Abstellräume im Untergeschoss erhalten eine Beschichtung mit staubbindendem Anstrich. Wände für die Abstellräume: Gitterboxen.
- 2.2.20. **Garage** – Der Boden der Tiefgarage ist betoniert und in der Oberfläche mit einer Schutzbeschichtung OS8 versehen. Diese soll – vereinfacht ausgedrückt – verhindern, dass Wasser und Tausalz in die Bodenplatte eindringen und die dort vorhandene Bewehrung (Stahlmatten) beschädigen (Korrosion). Die Beschichtung kann in verschiedenen „Härten“ ausgeführt werden. Eine weiche Beschichtung überdeckt zwangsläufig auftretende Risse z. B. wegen Kriechen und Schwinden des Betons besser als eine harte Beschichtung. Beim Anfahren, Kurven fahren und Bremsen der darauf fahrenden Fahrzeuge kann sich die (weiche) Beschichtung aufschieben und damit reißen. Dies hat hohe Instandsetzungsaufwendungen zur Folge. Daher wurde eine härtere Beschichtung nach Beratung durch Fachleute gewählt. Der Nachteil möglicher vereinzelter auftretender Risse bei dieser Beschichtung wird durch einen Wartungsvertrag nach Abnahme mit eventuellem Rissverschluss kompensiert. Dieser Wartungsvertrag und die damit verbundenen Kosten sind Sache der Käufergemeinschaft. Der Garagenboden wird ohne Gefälle und ohne Verdunstungsrinne ausgeführt. Aufgrund der zulässigen Toleranzen im Rohbau können sich durch vom Fahrzeug abtropfendes Wasser bzw. Schnee kleinere Pfützen bilden. Wand-, Stützen- und Deckenflächen der Parkgarage erhalten einen deckenden Dispersionsfarbanstrich im Farbton weiß. Im Bereich wärmedämmter Bauteile sind Stoßfugen und Oberflächenstrukturen der Dämmplatten sichtbar.



2.2.21 **Autoaufzug**

Die Garage im Untergeschoss wird über einen PKW-Aufzug erschlossen.

Autoaufzug: TYP Pegasus, Fördertechnik

Tragfähigkeit: 2.750 kg

Rahmenbreite: ca. 2.900 mm

Rahmentiefe: ca. 6.000 mm

Rahmenhöhe: ca. 2.100 mm

Schachtabchlussstore: Lamellenschiebetür in RAL 9006

Kabinenboden: Aluminiumstanzpressprofile

Kabinenwände: Lamellenbauweise aus 1,5 mm Stahlblech,

Vollautomatische Fahrt:

Notrufsystem inkl. GSM

Ampelanlage

Bedienung über Handsender Funksteuerung

Die Betriebs- und Unterhaltungskosten werden von der Eigentümergemeinschaft getragen.

2.2.22.1 **Stellplatz-Markierung** Die Stellplätze in der Tiefgarage werden, sofern keine bauliche Vertikal- und/oder Horizontalabgrenzung gegeben ist, durch eine Bodenmarkierung gekennzeichnet und nummeriert.

2.2.22.2 **Garagenlüftung**

Die Garagen werden mittels einer sogenannten natürlichen Lüftung be- und entlüftet. Dabei strömt Außenluft durch das offen gestaltete Tor hindurch und wird über Lüftungsschächte und/oder Lüftungsauslässe abgeführt. Die Anordnung erfolgt gemäß der Angaben des Fachplaners.



2.2.23 **Schließanlage** – das gesamte Gebäude erhält eine General-Schließanlage mit Notzylindern oder ohne Notzylinder mit Untergruppen und Sicherungskarte. Die Garage und das Kellergeschoss sind in das Schließsystem integriert.

2.3. (LB) – TECHNISCHE ANLAGEN

2.3.1. **Heizung und Warmwasserbereitung**

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral im Gebäude, mittels Luft-Wärmepumpe. Die Warmwasserbereitung erfolgt im Durchfluss-Prinzip über einen auskämlich ausgelegten Multifunktionsspeicher mit integrierter Frischwasserstation. Die Regelung der Vorlauftemperatur erfolgt über eine witterungsgeführte Regelung mit Außenfühler.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit raumweiser, individueller Temperaturregelung (außer Abstellräume). Im Bad wird zusätzlich ein Handtuchwärmer montiert. Dieser ist an den Heizkreisverteiler der Wohnung angeschlossen.

Hinweis: Der Verbrauch wird über elektronische Messgeräte (auf Mietbasis) ermittelt. Die Berechnungsgrundlage für die Heizungsauslegung erfolgt nach DIN 4701. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen temperaturgesteuerten Warmwasser-speicher.

2.3.2. **Lüftung**

Zum Einsatz kommt eine Abluftanlage gemäß Lüftungskonzept nach den Erfordernissen gem. DIN 1946-6. Die Lüftungsanlage besteht im Allgemeinen aus Außenluftdurchlässen, Abluftelementen und dezentralen Ventilatoren.



Die Außenluftdurchlässe werden in den Wohn- und Schlafbereichen angeordnet. Außenluftdurchlässe sorgen für die notwendige Nachströmung von Frischluft. Der Luftaustausch zwischen den Räumen erfolgt durch Nutzung.

Die Abluftelemente werden in Bad, Küche, WC eingesetzt (Wand- oder Deckenmontage). Aus diesen Räumen wird die verbrauchte Luft abgeführt. Der Anschluss der Abluftelemente an den Ventilator erfolgt über Wickelfalzrohrleitungen. Der Ventilator mit Konstantdruckregelung befindet sich auf dem Dach. Das gewählte Wohnungslüftungssystem enthält keine Wärmerückgewinnung d. h., die über die Außenluftdurchlässe nachströmende Frischluft wird erst innerhalb des Raumes, durch die Raumheizflächen der Heizungsanlage erwärmt. Zugerscheinungen können hier ggfs. wahrgenommen werden.

2.3.3. **Sanitärinstallationen**

Die Be- und Entwässerung erfolgt über das örtliche Netz. Die Entwässerung der Wohnungen erfolgt senkrecht durch nach DIN 4109 schallgedämmte Rohre. Anschluss zu den Sanitärobjekten mit Kunststoffrohren. Die Entwässerungsleitungen, Kalt- und Warmwasserleitungen verlaufen im Kellerbereich sichtbar unter der Decke und auf den Wänden. Die Leitungen werden soweit erforderlich wärmegeklämt. Die Wasserzähler selbst werden durch die Hausverwaltung für die Eigentümergemeinschaft bei einer Abrechnungsfirma angemietet. Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Kunststoff-, Verbund- bzw.

Edelstahlrohren. Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen im Kellergeschoss auf der Wand, innerhalb des Hauses in der Wand oder im Installationsschacht bis auf die Anschlußleitungen der Küchenspüle. Warmwasserleitungen für Bäder, Küchen und Toiletten werden fachgerecht wärmegeklämt, die Wanddurchbrüche fachmännisch verschlossen. Jede Wohnung erhält je einen Abgang von der Hauptversorgungsleitung für Warm- und Kaltwasser mit Absperrrichtung und Verbrauchsmessung.

2.3.4. **Sanitäre Anlagen**

Sanitärobjekte von Laufen, Serie Laufen PRO oder gleichwertig in weiß mit verchromten Armaturen von Grohe FOCUS oder gleichwertig (Unterputz).

2.3.4.1. **Badewanne**

Weißer Einbau - Badewanne rechteckig ca. 170*75 cm emailliert weiß.



2.3.4.2. **Duschwanne**

Begehbare Dusche im Fußbodenaufbau eingelassen. Farbe gemäß Fliesen..

2.3.4.3. **WC-Becken**

Weißes wandhängendes Keramik-Tiefspülklosett Fabrikat Laufen, Serie Laufen PRO oder gleichwertig mit Kunststoff - Toilettensitz und Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengen-Technik.

2.3.4.4. **Waschtisch**

Weißer Keramik-Waschtisch Fabrikat Laufen, Serie Laufen PRO oder gleichwertig, Breite ca. 60 x 45 cm mit verchromten Einhand-Hebel-Mischbatterie Fabrikat Grohe FOCUS oder gleichwertig.

2.3.4.5. **Waschtisch im Duschbad und WC**

Weißer Keramik-Waschtisch Fabrikat Duravit, Serie DuraStyle oder gleichwertig, Breite ca. 55 x 45 cm mit verchromten Einhand-Hebel-Mischbatterie Fabrikat Grohe FOCUS oder gleichwertig.

2.3.4.6. **Duschtrennwände**

Duschtrennwände und Zugangstüren zu den Duschbereichen sind geplant. Wegen der individuellen Vielzahl der Ausführungsmöglichkeiten ist die Lieferung und Montage von Duschtrennwänden und Türen nicht Bestandteil des Lieferumfangs durch den Verkäufer.

Die Bäder, Duschbäder und WC's sind nicht mit Spiegeln, Handtuchhaltern, Badezimmermöbeln oder anderen Einrichtungsgegenständen ausgestattet.

2.3.4.7. **Außenzapfstellen**

Wohnungen mit Gartengeschossterrassen W01 und W02 erhalten im Außenbereich eine Wasserentnahmestelle, angeschlossen an den wohnungszugehörigen Zähler. Die Wasserentnahmestellen werden frostsicher ausgeführt. Weiterhin erhält das Penthaus W07 im Außenbereich eine frostsichere Wasserzapfstelle.



2.3.5. **Küchen**

In der Küche werden Anschlüsse für Kalt-, Warmwasser und Abwasser im Spülbereich (Eckventile und Abwasseranschlüsse) sowie ein Anschluss für eine Geschirrspülmaschine installiert.

Hinweis: Die Installation des Abwasseranschlusses und der Wasserzuleitung in der Küche erfolgt in der Regel auf Putz. Diese werden nicht mit Trockenbau verkleidet, da sie sich hinter den Küchenmöbeln befinden. Dies geschieht, da ein Einschlitzen der Leitungen in die Wohnungstrennwände aus Schallschutzgründen nicht erlaubt ist. Der Küchenbauer sollte auf diese Situation hingewiesen werden, damit die Küchenmöbelteile entsprechend angepasst werden.

Aufgrund des energetischen Konzeptes der kontrollierten Wohnraumlüftung ist in Küchen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich. Separate Wand-, und/oder Deckenausführungen nach Außen sind nicht vorgesehen und auch nicht umsetzbar.

2.3.6. **Hauswirtschaftsräume**

Die Sanitärräume und Hauswirtschaftsräume (HWR) in den Wohnungen erhalten keinen Bodenablauf. Wenn Waschmaschinen im HWR aufgestellt werden, müssen diese mit einer Aqua-Stopp-Vorrichtung käuferseitig vorgesehen sein. Hält sich der Käufer nicht daran, kann der Versicherungsschutz verloren gehen. Es dürfen nur Kondenstrocknungsgeräte aufgestellt werden.

2.3.7. **Elektroinstallation**

Die Ausführung der elektrischen Anlage erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen EVU-Vorschriften. Anschluss an die Zuleitung des Versorgungsunternehmens. Gemeinschaftszähleranlage nach den Bestimmungen des Versorgungswerkes, bestehend aus Zählerschrank und Zählern sowie Vorsicherungselemente im gemeinschaftlichen Technikraum im Untergeschoss. In jeder Wohnung eine Unterverteilung mit einem FI-Schalter und den erforderlichen Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise.

Alle Leitungen werden in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz und im Kellergeschoss in Feuchtraumausführung auf Putz verlegt. Schalter und Steckdosen im Kellergeschoss in Standardausführung. Anschluss der Elektroinstallation an die Fundamenterdung. Schalter- und Steckdosen in den Wohnungen in weiß aus Großflächenprogramm, Fabrikat Merten, Serie M-Smart oder Fabrikat Busch-Jäger, Serie Balance oder gleichwertig.



2.3.7.1. **Wohnungen / Essen**

- 2 Ausschaltungen mit je1 Deckenbrennstelle
- 3 Steckdosen
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Multimedia-Dose mit Einsätzen für: 1 Telefonanschluss TAE,
- 1 Antennenanschluss SAT, 1 LAN-Netzwerk

2.3.7.2. **Diele / Flur**

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose

2.3.7.3. **Schlafen**

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
- 3 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Multimedia-Dose mit Einsätzen für: 1 Telefonanschluss TAE,
- 1 Antennenanschluss SAT, 1 LAN-Netzwerk

2.3.7.4. **Kind / Arbeit**

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
- 3 Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Multimedia-Dose mit Einsätzen für: 1 Telefonanschluss TAE,
- 1 Antennenanschluss SAT, 1 LAN-Netzwerk



2.3.7.5. **Kochen**

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Anschlussdose für Elektroherd
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Umlufthaube
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Steckdosen

2.3.7.6. **Hauswirtschaftsraum**

- 1 Aus-Kontrollschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Kondens-Wäschetrockner
- 1 Steckdose 1-fach

2.3.7.7. **Bad**

- 1 Aus-Kontrollschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandbrennstelle über dem Waschtisch
- 2 Steckdosen



2.3.7.8. **Dusche/WC**

- 1 Aus-Kontrollschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandbrennstelle über dem Waschtisch
- 1 Steckdose

2.3.7.9. **Balkon/Dachterrassen**

- 1 Ausschaltung innen mit 1 Wandbrennstelle außen
- 1 Aus-Kontrollschaltung innen für Steckdosen
- 1 Steckdose mit Klappdeckel außen
- 1 Außenleuchte
- 1 Markisenschaltung innen mit Anschluss für Markise außen auf den Dachterrassen.

2.3.7.10. **Treppenhaus**

Treppenhausbeleuchtung mit einer Brennstelle je Etage, Zeitschaltautomat oder Bewegungssensor und einer Brennstelle an der Hauseingangstüre.

2.3.7.11. **Abstellkeller**

1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle und 1 Steckdose. Sichtbare Installation auf der Wand oder Decke. Absicherung in Raumhöhe Kellerbereich.



2.3.7.12. **Klingel/Sprechanlage**

Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Farbmonitor sowie Kameraüberwachung im Eingangsbereich der Wohnanlage. Kellerbereich.

2.3.7.13. **Rauchmelder**

In den Schlafräumen sowie Flurbereichen der Wohneinheiten werden batteriebetriebene Rauchmelder als Einzellösung (Stand-Alone-Gerät) im Deckenbereich montiert, Aufputzausführung Farbe: weiß. Die Lieferung, die Montage und die Wartung der Rauchmelder erfolgt auf Leasing- bzw. Mietbasis. Die Kosten werden von der Hausverwaltung im Zuge der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt.

2.3.7.14. **Garage**

230 V Steckdose an 7 PKW-Stellplatz in der Garage.

2.3.7.15. **Multimedia-Verkabelungssystem**

Die Telefon-, Antennen- und LAN-Verkabelung innerhalb der Wohnungen erfolgt über ein internes Netzwerk, bei dem die Räume Wohnen, Schlafen und Zimmer mit Multimediadosen ausgestattet werden, über die mittels steckbaren Wechselmoduleinsätze Fernsehen, Radio, Telefon und PC-Netzwerkanschlussmöglichkeiten bestehen (Installationsumfang gemäß Abschnitt „Elektroausstattung Wohnungen“). In welchen Räumen die Anschlüsse in welcher Kombinationsvariante und Anzahl installiert werden, ist der Beschreibung der Elektro-Grundausstattungen der einzelnen Wohnräume zu entnehmen.

Die Multimedieverkabelung (CAT7 und Koax-Kabel) erfolgt nicht sichtbar unterputz von dem Wohneinheitenverteiler, betriebsfertiggeschlossen, sternförmig zu den betreffenden Räumen und der jeweiligen Anschlussdose. In der Zentrale des internen Netzwerkes (Wohneinheitenverteiler) treffen alle Elemente des Multimedia-Netzwerkes zusammen: Verkabelung, Übertragungseinrichtungen und Zugangsverkabelungen der Provider. Die Zentrale des internen Netzwerkes wird im Bereich unmittelbar neben der Elektrounterverteilung untergebracht und stellt die Schnittstelle zur Netzzugangsverkabelung und/oder sonstigen Gerätekomponenten am Übergabepunkt dar. Übertragungseinrichtungen/Geräte sowie deren Anschluss, Konfiguration und Inbetriebnahme sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten und vom Käufer auf eigene Kosten zu installieren. Die Anträge und Gebühren für Anschlüsse an das Telefonnetz und/oder Breitbandkabelnetz sind Eigenleistungen des Käufers.



2.3.7.16. **Medienversorgung**

Die digitale Satelliten-Gemeinschaftsanlage, die interne Verteileranlage vom Montageort der SAT-Anlage zu den Wohneinheiten (internes Netzwerk) werden über einen gewerblichen Betreiber angemietet. Gleiches gilt für die ISDN-fähige Telefonverkabelung vom zentralen Übergabepunkt in jede Wohneinheit bis zum Wohneinheitenverteiler (internes Netzwerk). Zur Internetnutzung wird eine Leitung vom Übergabeverteiler bis zum Wohneinheitenverteiler (internes Netzwerk) der jeweiligen Wohneinheit verlegt. Dieser Betreiber errichtet und wartet die gesamte Anlage über die vereinbarte Mietzeit.

Die entstehenden Kosten der WEG dafür, werden von der Hausverwaltung im Zuge der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt und Wohnungsweise abgerechnet.

2.3.7.17. **Telekommunikationsanlage**

Die Ausführung des Telefon-Hausanschlusses aus dem öffentlichen Straßenbereich bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum im Untergeschoss erfolgt durch die Telekom AG bzw. dem örtlichen Netzbetreiber auf Beantragung und auf Kosten des Verkäufers (einschl. Hauseinführung). Eine ISDN-fähige Telefonverkabelung führt vom Übergabepunkt im Untergeschoss zentral in jede Wohneinheit bis zum Wohneinheitenverteiler (internes Netzwerk). Montage der TAE-Übergabedose am Verteilerfeld. Die Beantragung und Einrichtung des Telefonanschlusses für die jeweilige Wohneinheit einschließlich Übernahme der Anschluss- und Nutzungsgebühren sowie Kosten erforderlicher Endgeräte erfolgen käuferseitig.

2.3.7.18. **Digitale Fernseh- und Antennenanlage**

Die Wohnanlage erhält eine digitale Satelliten-Gemeinschaftsanlage, bestehend aus Parabolantenne, Speisesystem (universal Quattro-LNB) und SAT-Signal Verteiler und -Verstärker. Die Anlage ist zusätzlich für den Empfang von terrestrischen Radiosignalen ausgelegt. Die Parabolantennen werden auf die Satelliten Astra, Eutelsat, Türksat nach verkäuferseitiger Festlegung ausgerichtet.

Als Antennen werden eine Offset-Parabolantennen, Durchmesser für optimalen Signalempfang, Farbe nach Angabe Fachplanung, einschließlich Antennenmast, geerdet, mit sämtlichen Montagematerial für die Dachmontage, LNB Halterung, montiert.



Hausinterne Verteileranlage vom Dach bzw. Montageort der SAT-Anlage zum Wohneinheitenverteiler (internes Netzwerk) der jeweiligen Wohneinheit. Die zum Empfang notwendigen Receiver sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten. Ausführung der Satelliten-Gemeinschaftsanlage gemäß Elektro-Fachplanung.

Die Versorgung der Wohnungen zur Internetnutzung erfolgt über das Breitband-Kommunikationsnetz (BK-Netz) des örtlichen Kabelnetzbetreibers im öffentlichen Straßenbereich, sodass die Dienstleistung „Internet“ durch den Käufer beauftragt werden kann.

2.3.7.18 **Aufzug**

Der Hauseingang erhält, angeschlossen an das Erschließungstreppenhaus, einen maschinenraumlosen Personenaufzug als Seilaufzug mit Zugang in alle Geschosse. Wandoberflächen gem. Ausstattungskonzept. Wand gegenüber Tür verspiegelt. Boden Naturstein wie Treppenhaus. Leuchtendecke. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten der Aufzugsanlage werden von der Eigentümergemeinschaft getragen..



3. Leistungsbeschreibung (LB) - AUSSENANLAGEN

- 3.1. Der Zugang zu dem Haus wird mit Betonsteinen gepflastert Die Gartenflächen werden eingeebnet und mit Mutterboden abgedeckt. Die Niveaugestaltung erfolgt nach technischen Grundsätzen und örtlichen Gegebenheiten, auf den Freiflächen erfolgt Raseneinsaat. Bepflanzung nach Angaben der Genehmigungsbehörde. Die unbefestigte Flächen - Vorgärten und Gemeinschaftsflächen - werden mit geeignetem Oberbodenmaterial (ca. 20 cm) angefüllt und entsprechend den Angaben der Freiflächenplanung profiliert. Teilweise Anlage von Pflanzbeeten mit Bodendeckern, Pflanzungen von Hecken, Sträuchern, Kleingehölz, Raseneinsaat etc.. Die Abgrenzung der Außenflächen sowie Einfriedung der Vorgärten erfolgt in Teilbereichen über die Anpflanzung von immergrünen Hecken, (z.B. Lorbeerkirsche), Zielhöhe bis zu 1,0 m.
- 3.2. Kinderspielfläche gem. Baugenehmigung. Spielgerät, z.B. Federwipptier. Sitzgelegenheit wird im Umfeld der Spielfläche platziert
Einrichtung nach Baugenehmigung.

4. Allgemeine Hinweise:

- 4.1. Rissbildungen (sog. „Haarrisse“) in Bauteilen wie Putz- und Trockenbaubekleidungen, Anschlussfugen z.B. zwischen Holzbauteilen und Fassadenputz, etc., die aufgrund der bauphysikalischen und materialbedingten Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B., Kriechen, Schwinden, Setzungen oder Austrocknungsprozesse) stellen keinen Mangel dar.
- 4.2. Die elastischen Fugenabdichtungen bei Boden- und Wandanschlussfugen können durch Senkungen oder Verformungen (Schüsseln) der Estrichflächen abreißen. Dies stellt i.d.R. keinen Mangel dar. Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen, deren Dichtstoffe einer regelmäßigen Überprüfung und ggfs. Erneuerung durch den Käufer bedürfen, insbesondere um Folgeschäden zu vermeiden. Die Wartung und Instandhaltung elastischer Verfugung aus Silicon-, oder Acryl- oder anderen Dichtstoffen in erster Linie in den Sanitärbereichen (z.B. Badewannen und Duschtassen) müssen vom Käufer in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden.
- 4.3. Anstriche auf Metall-und Holzbauteilen – insbesondere auf Bauelementen, die der Witterung ausgesetzt sind – auch Außenfassade bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen turnusmäßigen Abständen. Dies ist Sache der Käufer.



- 4.4. Bautechnische Eigenschaften: Je nach Lichteinfall und Blickwinkel können an den Wänden, an den Decken und der Fassade unterschiedliche Schattierungseffekte auftreten, die durch örtliche Fertigung bedingt sind und keinen Reklamationsgrund darstellen
- 4.5. In einem Neubau entweicht Feuchtigkeit innerhalb der ersten Jahre. Auf ausreichende Lüftung (Stoßlüftung) und Heizen ist besonders zu achten, da ansonsten Schimmelbildung (trotz ausreichender Wärmedämmung) auftreten kann. Bei Möbelstücken an Außenwänden ist auf einen ausreichenden Abstand von mind. 5 cm zu achten, damit eine gute Hinterlüftung stattfinden kann.
- 4.6. In unbeheizten Kellerräumen ist durch nur langsam austrocknende Baufeuchte in der Anfangszeit nicht empfehlenswert, feuchteempfindliche Gegenstände und Waren zu lagern.
- 4.7. Als Baudokumentation erhält der Käufer im Zuge der Abnahme des Sondereigentums
- Grundrissplan der Wohnung M 1:50
 - Merkblätter über die Bedien- und Pflegeelemente innerhalb der Wohnung
- 4.8. Als Baudokumentation für das Objekt erhält die Eigentümergemeinschaft über die Hausverwaltung:
- Baugenehmigung
 - statische Berechnung
 - Wärmeschutznachweis
 - Schallschutznachweis
 - Lüftungskonzept
 - 1 Satz Werkpläne der Planung
 - Systempläne (Schemazeichnungen) für Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro
 - Energieausweis
 - Prüfbücher für Aufzugsanlagen
 - Handwerkerliste
 - Entwurf von Wartungsverträgen über zu wartende Bauteile



5. **Wartung**

Alle Bestandteile der Leistung des Verkäufers, die beweglich sind, bedürfen einer Wartung durch den Käufer bzw. die Käufergemeinschaft. Dies sind insbesondere Fenster, Türen, Pumpen, Lüftungsanlage. Ebenfalls müssen alle Anlagen (z. B. Heizanlage, Hebeanlagen ...) regelmäßig

gewartet werden wie auch die Dachflächen. Dabei sind die Herstellervorschriften zu beachten. Dies gilt auch für die elektrische Anlage und die Trinkwasserversorgung. Ebenfalls müssen alle Anstriche je nach Beanspruchung regelmäßig erneuert werden. (Wartungs-) Fugen sind regelmäßig zu warten und ggf. zu erneuern. Der Verkäufer empfiehlt den Abschluss von Wartungsverträgen.

Nur bei Nachweis einer sachgerechten und regelmäßigen Wartung werden Gewährleistungsansprüche aus diesen Bereichen unkompliziert bearbeitet. Ansonsten spricht die Frage der Ursache eines Mangels zu allererst meist für fehlende Wartung, was vom Käufer zu widerlegen wäre.

6. **Schlussbestimmung**

- 6.1. Der Verkäufer behält sich vor, eventuelle notwendige Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen oder aus Gründen der Materialbeschaffung notwendig werden, durch gleichwertige Leistungen zu ersetzen.
- 6.2. Maßgabe für die Bauausführung ist die Baugenehmigung und die geprüfte statische Berechnung einschließlich aller Auflagen und Bedingungen.
- 6.3. Grundlage der Ausführung sind diese Baubeschreibung sowie die bei der Beurkundung des Kaufs als Anlage beigefügten Baupläne 1:100, mit den üblichen Maßtoleranzen, gegebenenfalls auch bereits die Werk-Pläne (Maßstab 1:50). Bei einer Abweichung zwischen Bauplan/Werkplan und Baubeschreibung gilt die Baubeschreibung. Im Übrigen gilt der Werkplan vor den Bauplänen.



GREAT PLACE IMMOBILIEN

Perfekter Raum zum Leben



Nieder-Wöllstadt
Sanierung und Neubau Mehrfamilienhaus

Frankfurt | Riedberg
Neubau Weiße Villa

Frankfurt | Bergen-Enkheim
Neubauprojekt Mehrfamilienhaus

Taunus | Schwalbach
Kernsanierung Bürogebäude, Umwandlung in Wohnraum

Frankfurt | Hausen
Neubau Mehrfamilienhaus

Frankfurt | Bockenheim
Sanierung Mehrfamilienhaus

Kelkheim
Neubauprojekt

Kelkheim | City
Neubau Mehrfamilienhaus

Frankfurt | Niederrad
Sanierung Mehrfamilienhaus

Frankfurt | Sachsenhausen
I. Neubau Mehrfamilienhaus
II. Neubauprojekt Mehrfamilienhaus

Mörfelden-Walldorf
Neubau Mehrfamilienhaus

Eppertshausen
Neubauprojekt Mehrfamilienhaus

Pfungstadt
Kernsanierung Gewerbeobjekt

Einige unserer Projekte stellen wir Ihnen auf den nächsten Seiten vor.



Perfekter
Raum
zum
Leben



Siamak Rahbari
Geschäftsführender Gesellschafter

Thomas Schnierle
Geschäftsführer

Als erfahrene Entwickler verwirklichen wir Bauprojekte, die den höchsten Qualitätsanforderungen entsprechen.

So schaffen wir nachhaltige und zeitlose Immobilienwerte – und ein Zuhause, in dem Sie sich auch nach vielen Jahren noch wohlfühlen.

Immobilien, die einen großartigen Ort definieren:

Great Places.

WIR, GREAT PLACE & SIE

Bauen Sie – auf 10 Jahre Erfahrung!

Erfolg entsteht nicht von heute auf morgen. Für die Realisierung erfolgreicher Bauvorhaben benötigt es Kompetenz, Engagement und umfassendes Know-how.

Unser Team aus Bauträger, Architekt, Finanzexperte und Makler bietet herausragende Kenntnisse und Sicherheit. Dafür sind wir als leistungsfähiger Baupartner im Rhein-Main-Gebiet und darüber hinaus bekannt.

Um Mehrfachberücksichtigung auszuschließen, gilt es die Kosten scharf im Blick zu behalten. Verständlich, dass Grundstückseigentümer und Investoren häufig daran interessiert sind, umfassenden Service aus einer Hand zu erhalten. Hier sind wir perfekt aufgestellt.

Was uns außerdem stark macht:

- Unser Netzwerk aus erstklassigen und erfahrenen Handwerkern, mit denen wir in jahrelanger Zusammenarbeit unterschiedlichste Projekte realisiert haben.
- Nachhaltige Erfahrung, die Ihnen als Auftraggeber zugutekommt.
- Perfekter Raum zum Leben und Arbeiten bedeutet, dass die Menschen darin glücklich sind. Deswegen setzen wir unsere Projekte um, als würden wir selbst einziehen.

Sind Sie Grundstückseigentümer und möchten verkaufen?

Wir sind immer auf der Suche nach Grundstücken und Immobilien mit Potenzial. Dabei spielt die Größe kaum eine Rolle. Nach sorgfältiger Prüfung machen wir Ihnen gerne ein Angebot für Ihr Grundstück oder Gebäude. Die Region Rhein-Main und ihren Markt kennen wir genau. Von dieser Erfahrung profitieren Sie, etwa durch zügige Bearbeitung und stets fairen Kaufpreis.

Sie haben einen Tipp für uns?

Sie kennen einen Eigentümer mit einem Grundstück oder einer Immobilie, die Sie verkaufen möchte? Wir zahlen Ihnen eine Provision bei der erfolgreichen Vermittlung von Grundstücken und Immobilien.

Sind Sie Kapitalanleger?

Sie möchten in ein Projekt investieren oder suchen eine fertige Immobilie? Wir unterstützen Sie bei der Ermittlung des passenden Objektes und darüber hinaus bei allen Fragen.

Ob Wohnungs- oder Gewerbebau. Mit Hilfe unseres Netzwerks vermieten, verwalten, bewirtschaften oder verkaufen Ihre Immobilie.

Sind Sie auf der Suche nach einer Hausverwaltung?

Unsere Objekte werden nach Fertigstellung von einer kompetenten, zuverlässigen Hausverwaltung verwaltet. Gerne stellen wir den Kontakt her. Profitieren Sie auch hier von unserer Erfahrung. Ersparen Sie sich Aufwand und kostbare Zeit.

Wir haben Lösungen!

- kaufmännische Leistungen
- Abrechnungsservice
- Organisation von Gemeinschaftsanliegen
- individuelle Betreuung

Was können wir für Sie tun?





Frankfurt | Riedberg

Neubau Villa gehobene Ausstattung,
smart home.

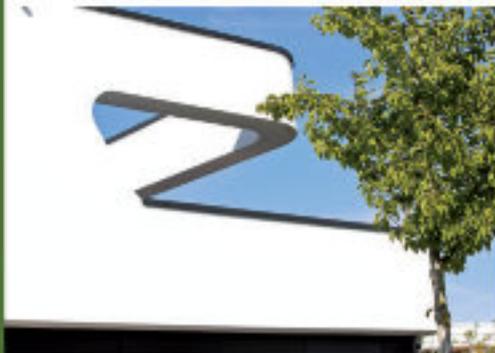
Baujahr: 2019

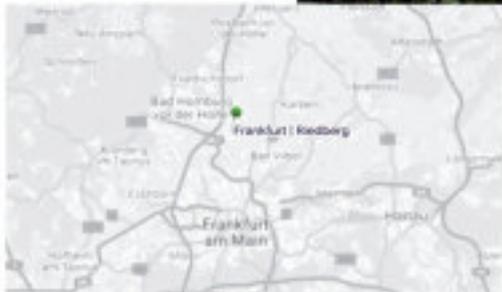
Projektdauer: 14 Monate

Wohnfläche: 450 qm

Grundstücksgröße: 880 qm

Doppelgarage







Frankfurt | Sachsenhausen

Neubau Mehrfamilienhaus,

gehobene Ausstattung

Baujahr: 2015

Projektdauer: 18 Monate

Drei Wohnungen und

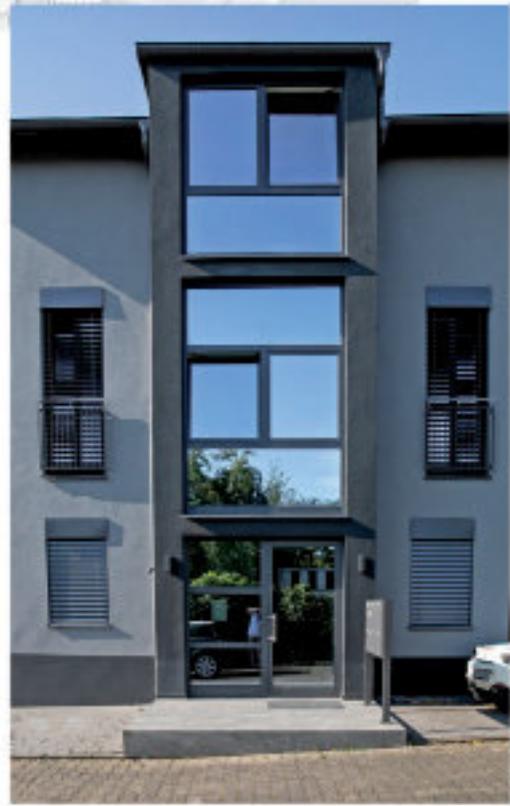
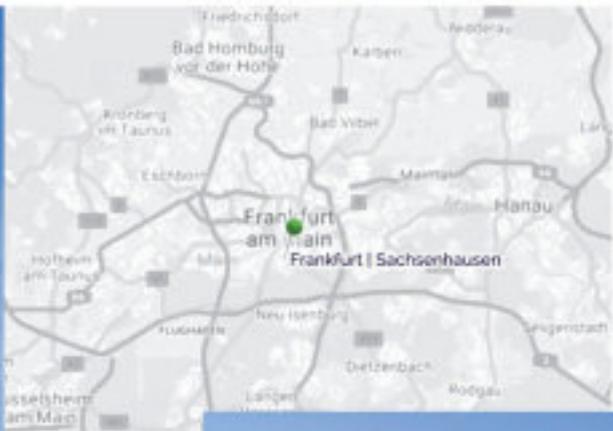
Penthouse mit Dachterrasse

Grundstücksgröße: 610 qm

Gebäudenutzfläche: 580 qm

Wohnfläche gesamt: 450 qm

Doppelgarage





Taunus | Schwalbach

Kernsanierung Bürogebäude

Baujahr: 1970

Sanierung und Umwandlung

in Wohnraum: 2013/2014

Projektdauer: 19 Monate

11 Wohnungen und

Penthouse mit Dachterrasse

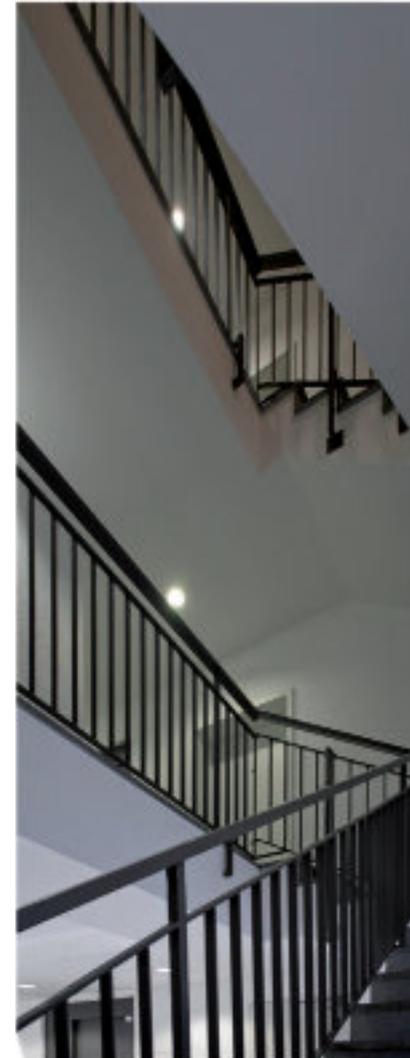
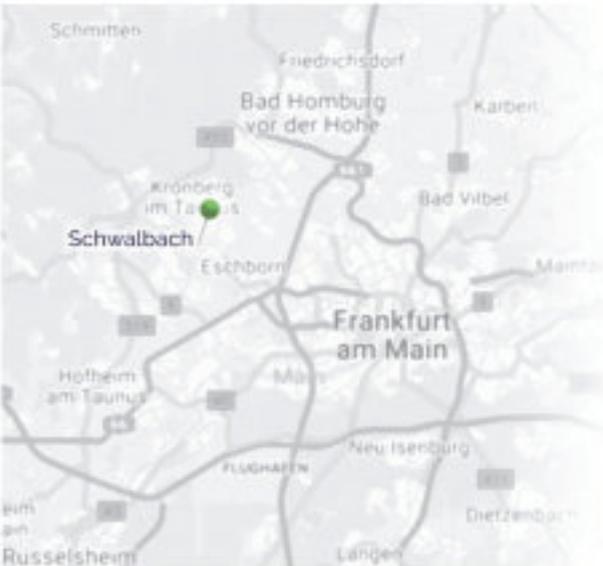
Grundstückgröße: 1189 qm

Wohnfläche gesamt: 1003 qm

Gebäude Nutzfläche: 1152 qm

20 Parkplätze und überdachte

Fahrradstellplätze



Perfekter
Raum
zum
Leben

Frankfurt | Niederrad

Sanierung Mehrfamilienhaus. Baujahr: 1910
Sanierung mit gehobener Ausstattung und Stil: 2014
Projektdauer: 4 Monate
3 Wohnungen
Grundstücksfläche 380 qm
Wohnfläche von 350 qm
großer Gartenanteil
Garage



Taunus | Schwalbach

Kernsanierung Bürogebäude
Baujahr: 1970
Sanierung und Umwandlung
in Wohnraum: 2013/2014
Projektdauer: 19 Monate
11 Wohnungen und
Penthouse mit Dachterrasse
Grundstückgröße: 1189 qm
Wohnfläche gesamt: 1003 qm
Gebäude Nutzfläche: 1152 qm
20 Parkplätze und überdachte
Fahrradstellplätze



Pfungstadt

Kernsanierung Gewerbeobjekt Baujahr: 1970

Sanierung und Umwandlung

zum Teil Umwandlung in Wohnraum: 2008

Projektdauer: 16 Monate

3 Gewerbeflächen

eine Wohnung mit großer Dachterrasse

Grundstückgröße: 450 qm

gesamte Wohn- bzw. Gewerbefläche: 597 qm

6 Parkplätze und eine Garage





Es bieten sich viele Möglichkeiten der optionalen Ausstattung und Planung der Wohnungen:

- Zimmerlären mit Sondermaße bis 2,60 m Höhe
- Hochwertige Schiebetüren zu den Balkonen
- Elegante Parkettböden
- Individuelle Dachausstattungen mit optionalen freieson Solaranlagen und Fliesenheizstrahlern nach Klüferswunsch
- Klimaanlage

Optionen Grundriss / Gestaltung:

Bedarfsorientierte Grundrisserweiterungen innerhalb der Wohnung + Barocke Abtrennung der Küche/Bücher/Speisezimmer + Küche + Zusammenlegung von Wohnungen + Drei- oder Sonderausstattungen an Grundriss und Gartenflächen (Körperchaise-Motiv)



Architectural elevation and section drawings of the building, showing the exterior facade and internal structural layout.

Pläne und Ansichten

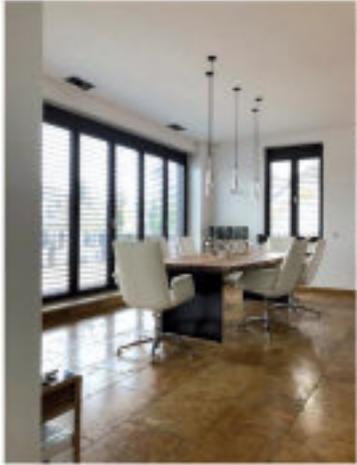
PROJEKTE

PROJEKT 1

PROJEKT 2

PROJEKT 3

PROJEKT 4



en détail
Perfekter
Innenraum
zum Leben



Kontakt

Adresse Projekt

Heinrich-Bingemer-Weg 62
60388 Frankfurt Bergen-Enkheim

Bauherr

Great Place Immobilien
Bergen-Enkheim Asset GmbH
Martin-Behaim-Straße 2
63236 Neu-Isenburg
www.great-place.immo

Beratung & Verkauf

Lösch Immobilien
Telefon 06104 / 9476500
Mobil 0178 / 8973230
Fax 06104 / 6892782
loesch@loeschimmobilien.de
www.loesch-immobilien.com