



NEUBAU
FLACHSBACHWEG 36

Neubau Eigentumswohnungen in Darmstadt

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	8-9
Unser Highlight	10-11
Ausstattungen	12-13
Projektdateien	14-15
Grundrisse	16-21
Preisliste	22-23
Baubeschreibung	24-45
Bauherr	46-47



Flachsbachweg 36, 64285 Darmstadt



Lagebeschreibung

Der Flachsbachweg 36 liegt im beliebten Stadtteil Bessungen, einer der schönsten Wohnviertel im Darmstädter Süden, in einer verkehrsrhigen Lage und direkt in einer versteckten Spielstrasse, in welche man nur reinfährt, wenn man dort wohnt. Diverse Haltestellen der Buslinien und Straßenbahnen befinden sich in der Nähe. Die Darmstädter Innenstadt ist zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto nur wenige Minuten erreicht.

Besonders schöne und gepflegte städtische Grünanlagen befinden sich in direkten Wohnviertel. Diverse Parks, wie die Orangerie mit ihrem angeschlossenen Park, dem Prinz-Emil-Garten und etwas weiter entfernt, der Wolfskehl'sche Park.

Die Infrastruktur in diesem Wohnggebiet bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Sport-/sonstige Aktivitäten, Restaurants und eine grüne Natur finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Unsere Neubau-Wohnungen bieten ein ideales Zuhause für Menschen jeden Alters, die gerne in der Stadt, aber äusserst ruhig und naturverbunden leben und wohnen möchten, ob als Familie, als Paar oder alleinstehend. Informieren Sie sich jetzt direkt bei uns über dieses exklusive Wohnhaus mit nur 7 Parteien.



Objektbeschreibung

In Darmstadt, im Ortsteil Bessungen, in einer verkehrsberuhigten Spielstrasse entstehen hoch moderne und gehoben ausgestattete 7 Neubau-Eigentumswohnungen.. Der Neubau bietet insgesamt 2 Gartenwohnungen mit eigenen Gärten und Terrassen, alle weiteren Wohnungen verfügen über großzügige Loggien, die zum Wohlfühlen einladen. Dem Auge schmeichelt nicht nur die handwerkliche Perfektion und die Liebe im Detail, auch die ausgesuchte einzigartige Architektur des Gebäudes wertet die neue Nachbarschaft auf höchstem Niveau auf. Ein öffentlich bestellter Gutachter der Industrie-und Handelskammer überwacht baubegleitend die einzelnen Bauphasen zur Qualitätssicherung. Das energiesparende Gebäude verfügt über die Standards der Energieeinsparverordnung EnEV zum Zeitpunkt des Bauantrags bzw. KfW 55 Stand. Die Herstellung des Gebäudes erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.



Unser Highlight:

Mehr als ein Baustein für ein gesundes Klima, in Zeiten steigender Energiepreise sollte man Energie sparen, wo man nur kann, um Umwelt und Haushaltskasse zu schonen.

Unser Objekt in Darmstadt bietet neben Exklusivität und hoher Qualität auch hohe Energievorteile.

Der Name ist Programm „KfW 55“ bezeichnet unser Neubauniveau minus 45 % Energieeinsparung gegenüber anderen Neubauten.

Ein KfW-Effizienzhaus-55, wie unser benötigt also demnach 45% weniger Primärenergie im Jahr wie vergleichbare Neubauten.

Sparen Sie Monat für Monat durch Förderungen der KfW Bank in Ihrem neuen Eigenheim und profitieren Sie von den langjährigen Erfahrung im Wohnungsbau



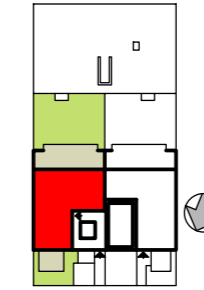
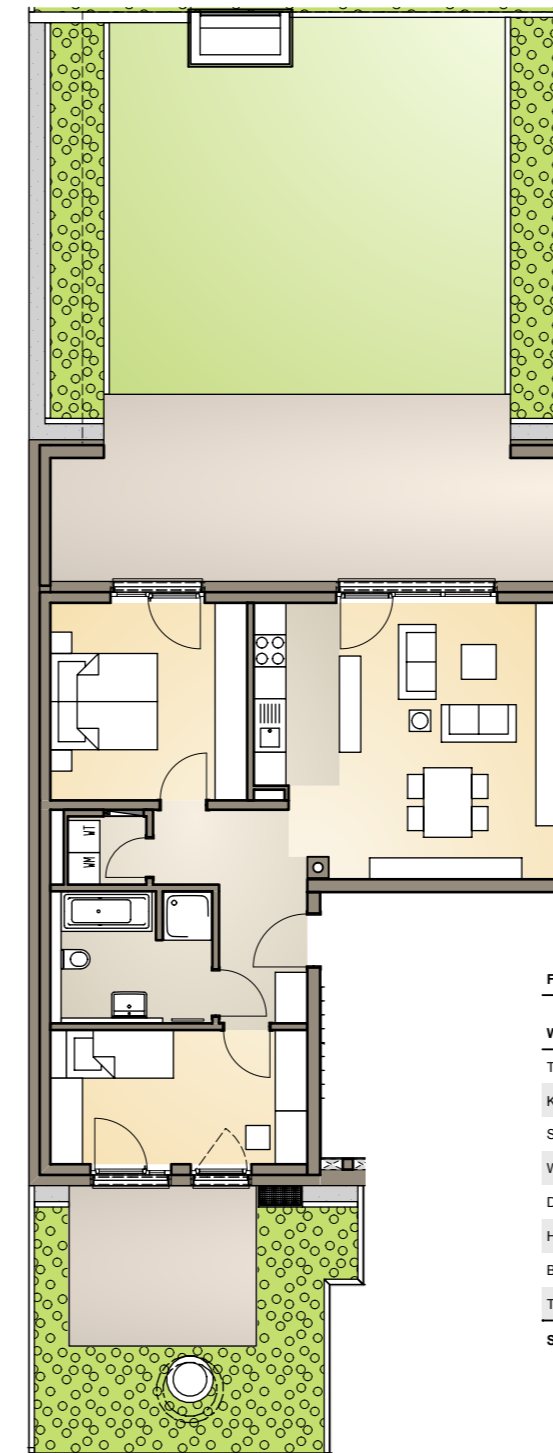
Ausstattungen:

- 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 Thermostatreglern in allen Räumen
- Lüftungsanlage in den Wohnungen
- Schlüsselfertige Erstellung inkl.Maler/Tapezierarbeiten
- Glattgespachtelte Wände mit Malervlies
- Treppenhaus auch mit Malervlies, Granit und Edelstahlelementen
- Aufzug
- Großes Sortiment Parkett und/oder Fliesen wählbar
- Großformatige Fliesen 30 x 60 cm
- Hochwertige Villeroy & Boch Badezimmer mit keramischen Bodenfliesen
- Bodentiefe Duschen
- Handtuchwärmer
- Unterputzarmaturen im Badezimmer von dem Fabrikat Grohe
- Duschtrennwände
- Keramik Waschtische
- Bodentiefe Außen Anthrazit farbene Fenster
- Dreifachverglasung mit diametralen Muster in den Fenstern
- Tageslichtbadezimmer
- Granit oder Alu Fensterbänke
- Elektr.Rolläden
- Granit Elemente Im Treppenhaus
- Automatisches Garagentor
- Autoaufzug
- Hauseingänge mit Elektrotüroffnung
- Wohnungseingangstüren mit automatisch absenkbarer Bodendichtung
- Jeder Tiefgaragenstellplatz verfügt über eine Steckdose für die Ladung von Elektroautos
- Vorgehängte und verkleidete Fassade mit Kalksteinfliesen in der Farbe "Creme Royal"
- Balkon mit Stahlpfosten und Glasflächen
- Grundrisse noch teilweise individuell änderbar*
- Schlüsselfertiges Bauen ohne Mehrkosten*
- Moderne Architektur*
- Moderne hochwertige Ausstattungen*
- Erhöhter Wärme-und Schallschutz (KFW 55)

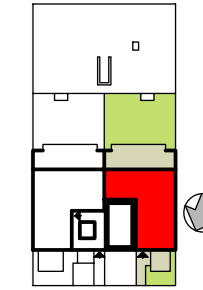
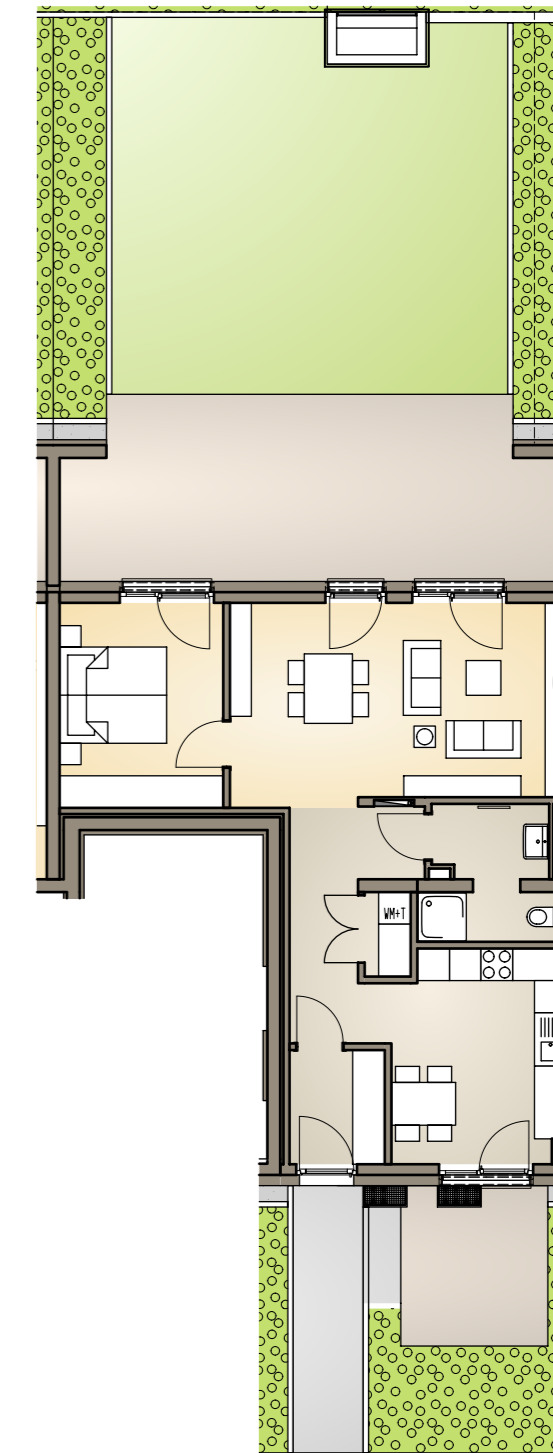


Projektdaten

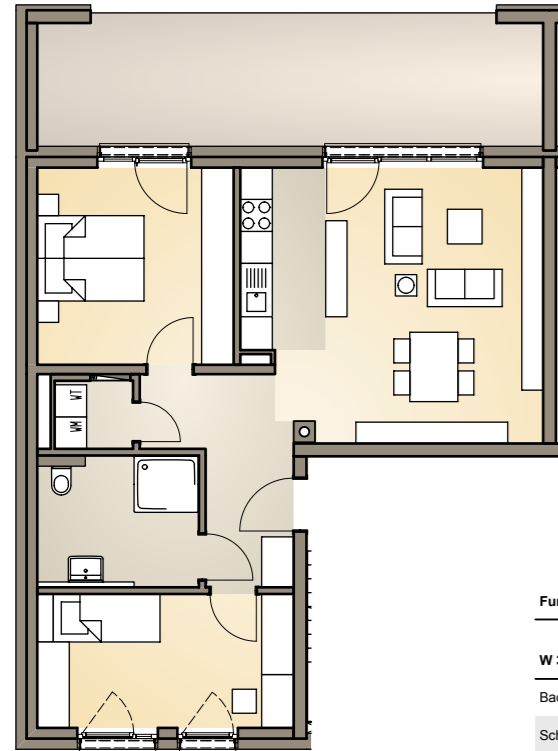
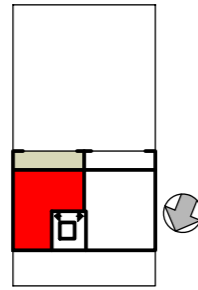
- WE1 Gartenwohnung 3 Zimmer 88,23qm
- WE2 Gartenwohnung 2 Zimmer 83,77qm
- WE3 1. Obergeschoss 3 Zimmer 81,74qm
- WE4 1. Obergeschoss 3 Zimmer 102,77qm
- WE5 2. Obergeschoss 2 Zimmer 81,24qm
- WE6 2. Obergeschoss 3 Zimmer 103,06qm
- WE7 Dachgeschoss 3 Zimmer 145,56qm



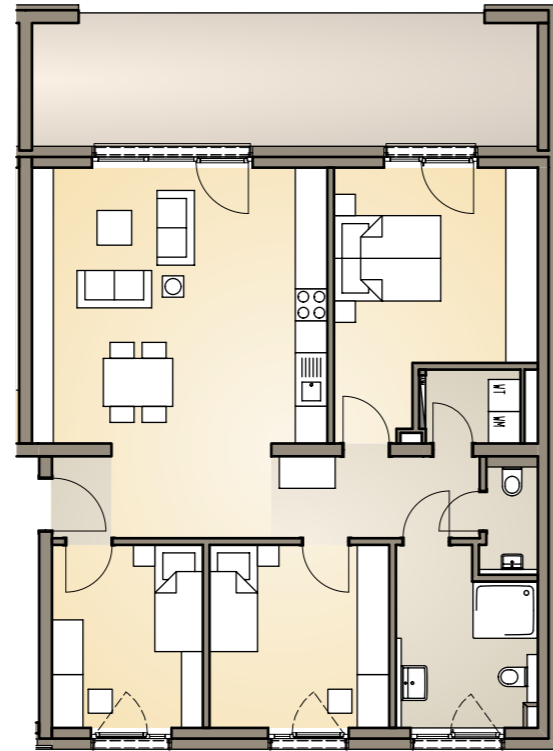
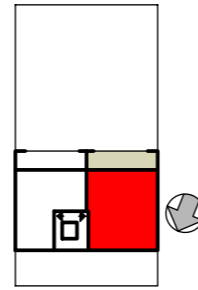
Funktion	Wohnfläche[m²]
W 1	
Terrasse 1 50%	5,25
Kind	11,91
Schlafen	13,43
Wohnen/Essen/Kochen	27,65
Diele	7,93
HWR	1,87
Bad	7,33
Terrasse 2 50%	15,47
Summe W 1	90,85



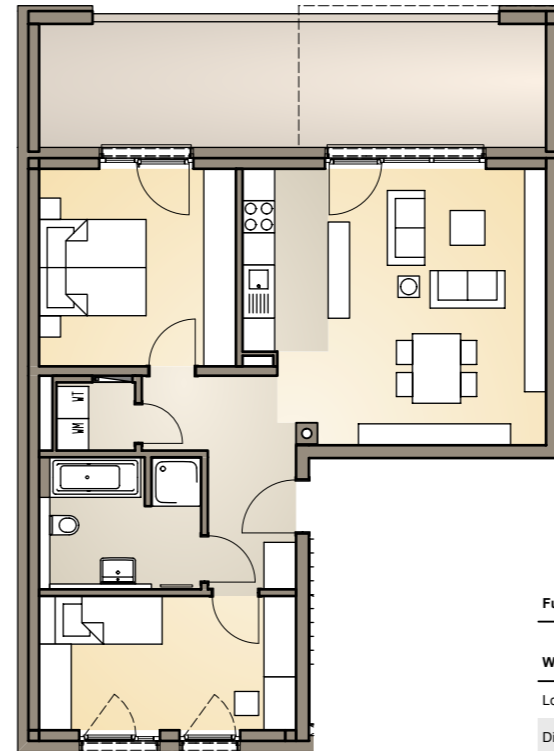
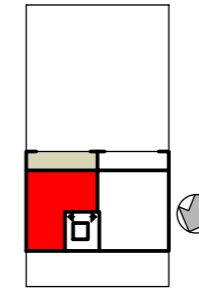
Funktion	Wohnfläche[m²]
W 2	
Terrasse 1 50%	4,13
HWR	1,35
Garderobe	3,74
Wohnen/Essen	23,20
Kochen/ Essen	14,80
Flur	5,83
Terrasse 2 50%	15,48
Du./WC	5,74
Schlafen	11,59
Summe W 2	85,83



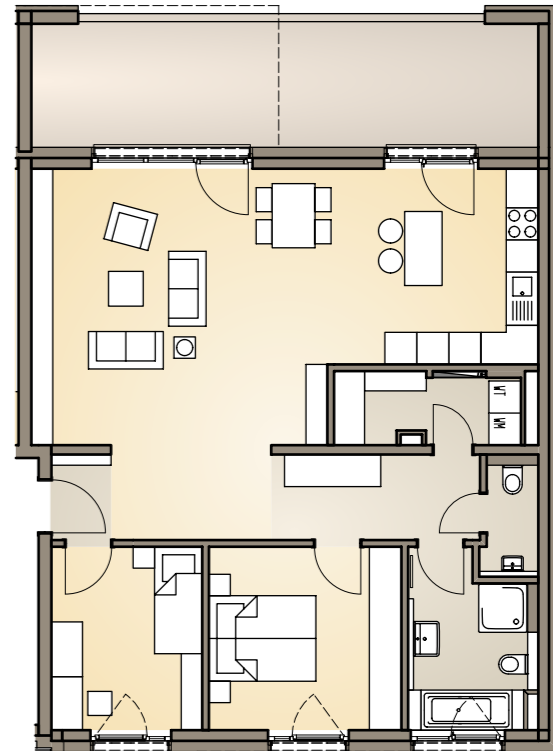
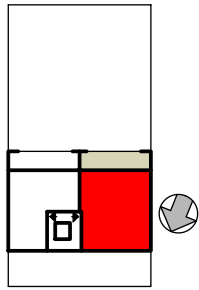
Funktion	Wohnfläche[m²]
W 3	
Bad	7,27
Schlafen	13,43
Kind	11,91
Wohnen/Essen/Kochen	27,65
Diele	7,93
HWR	1,87
Loggia 50%	11,67
Summe W 3	81,74



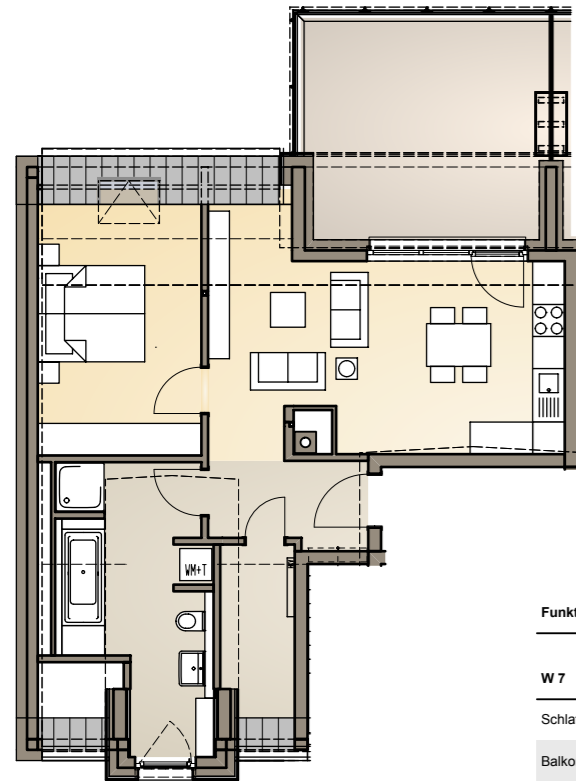
Funktion	Wohnfläche[m²]
W 4	
Gast	9,72
Kind	11,50
Garderobe	1,72
HWR	2,42
Schlafen	15,99
Bad	8,08
Flur	5,94
Wohnen/Essen/Kochen	33,73
WC	2,00
Loggia 50%	11,67
Summe W 4	102,77



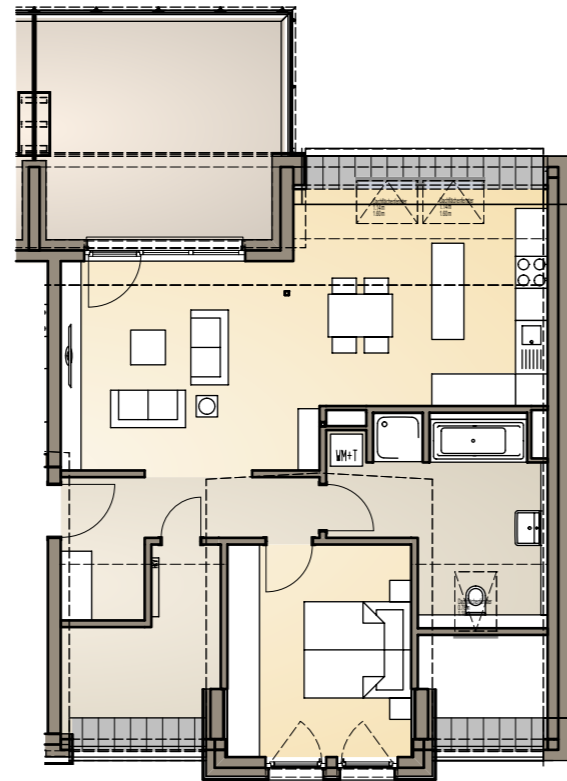
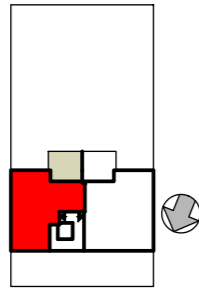
Funktion	Wohnfläche[m²]
W 5	
Loggia 50%	11,25
Diele	8,01
Kind	12,06
Bad	7,22
Schlafen	13,60
Wohnen/Essen/Kochen	27,89
HWR	1,87
Summe W 5	81,91



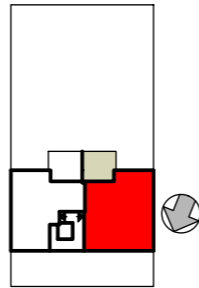
Funktion	Wohnfläche[m²]
W 6	
Loggia 50%	11,25
Gast	9,74
Schlafen	12,35
Garderobe	1,82
HWR	4,69
Bad	7,12
WC	2,09
Flur	6,25
Wohnen/Essen/Kochen	48,37
Summe W 6	103,68



Funktion	Wohnfläche-[m²]
W 7	
Schlafen	13,22
Balkon 50%	9,33
Wohnen/Essen/Kochen	24,44
Flur	4,58
Bad	12,22
Abst.	2,35
Summe W 7	66,14



Funktion	Wohnfläche-[m²]
W 8	
Schlafen	13,60
Balkon 50%	9,33
Flur	7,18
Wohnen/Essen/Kochen	34,07
Abst.	3,54
Bad	11,69
Summe W 8	79,42



Funktion	Wohnfläche-[m²]
W 8	
Schlafen	13,60
Balkon 50%	9,33
Flur	7,18
Wohnen/Essen/Kochen	34,07
Abst.	3,54
Bad	11,69
Summe W 8	79,42



Nr.	Wohnfläche (m ²)	KELLERZUORDNUNG	Verkaufspreis
W1	88,225	K5	565.000,00 €
W2	83,7675	K4	535.000,00 €
W3	81,74	K2	542.000,00 €
W4	102,77	K7	684.000,00 €
W5	81,24	K3	549.000,00 €
W6	103,06	K8	697.000,00 €
W7	145,56	K6	1.024.000,00 €

Garagenplätze

PKW1	28.000,00 €
PKW2 - 7	25.000,00 €
PKW8	26.500,00 €



Baubeschreibung

1. Vorbemerkung:

- 1.1. Im Flachsbachweg 36, 64285 Darmstadt, wird im Rahmen einer Neubebauung die Errichtung von 1 Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohnungen mit 8 Tiefgaragen-PKW-Stellplätzen vollzogen. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 791 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.

Luftschallschutz

- Wohnungstrenndecken, Decken über Kellern, Hausfluren und Treppenträumen: $R'w \geq 55$ dB
- Decken über Durchfahrten und Einfahrten zu Sammelgaragen: $R'w \geq 55$ dB
- Wohnungstrennwände, Treppenraumwände und Wände zu Hausfluren: $R'w \geq 55$ dB
- Wände neben Durchfahrten und Einfahrten zu Sammelgaragen: $R'w \geq 55$ dB
- Wohnungseingangstüren: $R'w \geq 37$ dB

Trittschallschutz

- Wohnungstrenndecken: $L'n, w \leq 46$ 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.



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. **Schräg-Dach** – Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (mit konstruktiven Holzschutz DIN 68800-2) nach statischer Berechnung mit bauphysikalisch notwendiger Wärmedämmung (Zwischen- und Aufsparrendämmung). Dachdeckung aus Betondachstein bzw. Stehzinkblecheindeckung mit notwendigem Schichtenaufbau.

2.1.8. **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.

2.1.9. **Treppenhaus** – Treppenläufe und Podeste werden als Stahlbetonfertigteile erstellt und schallgedämmt gelagert. Bodenbelag aus Naturstein, Stellsockel aus gleichem Material auf Putz. Wandflächen verputzt Oberflächenqualitätsstufe Q2, mit Malervlies tapeziert und gestrichen oder Dekorputz weiß. Treppenuntersichten sowie Wangenflächen je nach Ausführungsart gespachtelt bzw. verputzt, Oberflächen-qualitätsstufe Q2. Treppengeländer in Schlosserkonstruktion, lackiert, Handlauf in Edelstahl oder gleichwertig.

2.1.10. **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.

2.1.11. **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 Kunststoffprofilsysteme 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 W/m²*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 dB, mit Profilzylinderschloss. Das Türsystem erfüllt die Sicherheitsanforderungen RC 2. Oberfläche CPL in Weiß. Edelstahlbeschlüge als Wechselgarnitur. Die Wohnungseingangstür wird ausgestattet mit: automatisch absenkbarer Bodendichtung, Mehrfachverriegelung, Weitwinkel-Türspion. Ausstattung mit einem aufgesetzten Obertürschliesser, als selbstschliessende und dicht-schliessende Tür, gem. Auflage des Brandschutzgutachtens.

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 >= 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 Steingutfiesen, Fliesenmaterialpreis je m² 35 € brutto inkl. USt; Fliesen nach Mustervorlage frei wählbar, einschl. Verlegung 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 Anstrich / Tapete** (Malervlies) – als Dispersionsanstrich, Farbe weiß, deckend gestrichen auf GK-Wandoberflächen, Putzflächen, Stahlbetonoberflächen; in:
den Wohnungen; Oberfläche matt. dem Treppenhaus; Oberfläche matt/seidenmatt/seidenglänzend auf Glasfasertapete 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 Q2) und erhalten eine Raufaserbekleidung, mittlere Struktur, als Flächenbekleidung. Farbe weiß, deckend gestrichen auf GK-Deckenoberflächen, Putzflächen, Stahlbetonoberflächen; in: den Wohnungen; Oberfläche matt.

2.2.15. **Bodenbelag Fliesen** – in den Formaten 60 x 30 cm als Steinzeug- oder Feinsteinzeugfliesen, Fliesenmaterialpreis je m² 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, 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** – (Zweischichtparkett), Produkt: Bauwerk-Monopack oder gleichwertig. Eiche Sortierung 15 mattversiegelt oder gleichwertig. Holzsockelleiste ca. 30 x 30 mm, farblich zum Parkett passend, genagelt.
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 mitaufgesetztem Handlaufträger und Klemmbeschlägen zur Aufnahme der Verglasung (Verbundsicherheitsglas).

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: Kalksandstein vollfugig gemauert, Anstrich weiß oder verzinkte luftdurchlässige Stahllamellenprofile auf Metallunterkonstruktion.

2.2.20. **Garage** – Der Boden der Tiefgarage, bzw. Garage im EG 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 Instandsetzungs-aufwendungen zur Folge. Daher wurde eine härtere Beschichtung nach Beratung durch Fachleute gewählt. Der Nachteil möglicher einzelner 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 wärme gedämmter 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 gesamt 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 LuftWärmepumpe und einen Gas-Brennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung. Die Warmwasserbereitung erfolgt im Durchfluss-Prinzip über einen auskömmlich 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 zentralen 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. Zegerscheinungen 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 Absperreinrichtung 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, Hersteller Kaldewei, Model Saniform plus, mit verchromten Einhandmischer (Unterputz) und Handbrause, Fabrikat Grohe FOCUS oder gleichwertig.

2.3.4.2. **Duschwanne**

Duschwannen-Anlage im Fußbodenaufbau eingelassen. Einbauwanne emailliert, 2,5 cm flach, weiß, Hersteller Kaldewei, Modell-Serie Superplan, mit Wannenträger im Estrich. Einhandmischer Unterputz, Handbrause und Wandgestänge, Fabrikat Grohe FOCUS oder gleichwertig.

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 Ausführungs-möglichkeiten 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 Erdgeschossterrassen W01 und W02 erhalten im Außenbereich eine Wasserentnahmestelle, angeschlossen an den wohnungszugehörigen Zähler. Die Wasserentnahmestellen werden frostsicher ausgeführt. Weiterhin erhält jedes Penthaus W07 und W08 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 je 1 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 am 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 Multimediaverkabelung (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 Montagmaterial 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. Zusätzlich wird das Signal des Koaxialnetzes „Kabelfernsehen“ bis in den Datenverteiler der Wohnung durchgeleitet, sodass auch die Dienstleistungen des entsprechenden Netzanbieters durch den Käufer beauftragt werden können.

Die Beantragung und Ausführung der zentralen Einspeisung (Kabelanschluss) einschließlich Hauseinführung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum im Kellergeschoss ist im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Leitungsverlegung vom Übergabeverteiler

im Untergeschoss bis zum Wohneinheitenverteiler (internes Netzwerk) der jeweiligen Wohneinheit. Die WEG schließt einen Vertrag über Wartung und Service mit RIDACOM ab.

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 undPflege, 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 aus-reichende 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. Differenzen, die sich gegenüber den Bauantragsplänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Bauherr

Referenzen

Die PROCON Projektgesellschaft hat ihre Aufgabenschwerpunkte in den Bereichen Entwicklung und Vertrieb von Immobilien im Niedrigenergiehausstandard. Die Entwicklung von Immobilien im Niedrigenregiehausstandard umfasst gleichermaßen ökologische sowie ökonomische und gesellschaftliche Fragen.

Dies bedeutet für uns, ökologisch und gesellschaftlich den zukünftigen Anforderungen der Energiesparverordnung gerecht zu werden.

Unsere Objekte überzeugen durch durchdachte Grundrisse und optimalen Schallschutz. Erfahrene Architekten sorgen für einen hohen Wiedererkennungswert. Hochwertige Bodenbeläge, exklusive Sanitärausstattungen erfüllen höchste Wohnansprüche.

Baubegleitende Überwachung unabhängiger Prüfer sichern Ihnen höchste Qualität und eine zertifizierte Immobilie.

Wir betreuen unsere Baumaßnahmen durch eigene Bauleiter bis zur endgültigen mängelfreien Übergabe. Dabei wird unser Erwerber von Anfang bis Ende in die Planung und in die Ausstattung mit einbezogen, so dass individuelle Wünsche zu vertraglich zugesicherten Festpreisen, berücksichtigt werden können.

Um den hohen Qualitätsansprüchen gerecht zu werden, arbeiten wir ausschließlich mit erfahrenen orts- und gebietsansässigen Handwerkern.



Hanau, Kinzigblick - Geibelstr. 2 und 4
38 attraktive 2- bis 4-Zimmerwohnungen
teilweise mit eigenen Gärten



Darmstadt - Elisabethenstr. 66 / Hügelstr. 85
39 attraktive 2- bis 4-Zimmerwohnungen
teilweise mit eigenen Gärten



Hanau - Frankfurter Landstraße 2-6
23 barrierefreie Eigentumswohnungen
mit zwei, drei oder vier Zimmern



Frankfurt am Main - Offenbacher Landstr. 526-534
5 Stadtvillen mit 31 hochwertigen
Eigentumswohnungen

Kontakt

Adresse Projekt

Im Flachsbachweg 36
64285 Darmstadt

Bauherr

Procon Projektgesellschaft mbh
Beethovenallee 35
61130 Nidderau
www.procon-projekt.de

Beratung & Verkauf

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