



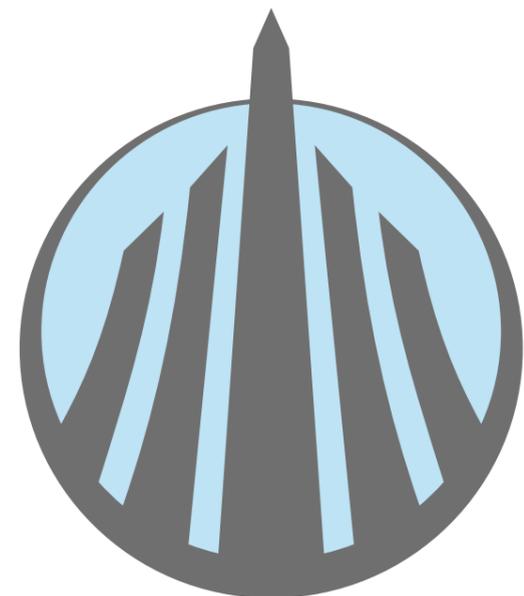
# ErBa

Bau & Immobilien

— WIR SCHAFFEN WERTE —



[www.erba-wohnen.de](http://www.erba-wohnen.de)



ErBa

Bau & Immobilien

— WIR SCHAFFEN WERTE —



Die ErBa Bau- und Immobilien GmbH gegründet im Jahr 2009 ist als mittelständiges Unternehmen regional in Mittelhessen und dem Rhein-Main-Gebiet tätig.

Das Team qualifizierter Mitarbeiter, die über weitreichende Erfahrungen in der Realisierung auch umfangreicher Bauvorhaben verfügen, ist auch Ansprechpartner im Bereich der Qualitätssicherung der Objekte.

Vertragstreue, finanzielle Leistungsfähigkeit und gute Beziehungen zu den ausführenden Handwerksbetrieben sind für uns und unser Unternehmen nicht nur selbstverständlich, sondern sichern auch einen zufriedenstellenden und erfolgreichen Ablauf der Projekte.

Grundlegend für ErBa Bau- und Immobilien GmbH ist der Wunsch, einer Vielzahl von Personen und Familien mit unterschiedlichsten Bedürfnissen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen. Das Ziel besteht deshalb darin, attraktive Wohnungen mit hohem Standard und Komfort anbieten zu können.

Die Qualitätsansprüche, die an Materialien und Gestaltung gestellt werden, zeigen sich sowohl im Außenbereich als auch in vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten im Innenausbau.

**Hier eine Liste der aktuell fertiggestellten und laufenden Projekte:**

- Wohnanlage „Schillerpark“ mit mehreren Häusern in 63179 Obertshausen – Hausen, Schillerstraße 14-20.
- 2 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhaushälften am Waldrand, Tannenstraße 56-62, 63128 Dietzenbach
- Wohn- und Geschäftshaus in 60528 Frankfurt am Main Stadtteil Niederrad, Gerauer Straße 48.
- 23 Eigentumswohnungen als Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in Mühlheim am Main, Lämmerspieler Straße 43.
- 22 Eigentumswohnungen in 3 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage in 63179 Obertshausen, Ketteler Straße 13-15 und Pfarrer-Schwahn-Straße 13.
- 8 Eigentumswohnungen als Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in 63150 Heusenstamm, Ostendstraße 40.

**Einführung**

**Lageplan**

**Objektbeschreibung**

**Projektdateien**

**Grundrisse**

**Baubeschreibung**

**Preisliste**

**Bauherr / Kontakt**

**Seite 1 - 4**

**Seite 6**

**Seite 7**

**Seite 8 - 12**

**Seite 13 - 19**

**Seite 20 - 35**

**Seite 37**

**Seite 38 - 40**



## OBJEKTbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Heusenstamm entstehen in kleiner Wohneinheit, luxuriöse, hoch moderne Neubau-Eigentumswohnungen im Bauhausstil und verfügen über jeweils 3 großzügige Gartenwohnungen mit riesigen eigenen Gärten, 3 Wohnungen im OG mit Balkonen und 2 exklusiven Penthäuser mit Flachdach und großflächigen Sonnen-Panorama-Dachterrassen, die zum Wohlfühlen einladen.

Dem Auge schmeichelt nicht nur die handwerkliche Perfektion und die Liebe im Detail, auch die ausgesuchte einzigartige Architektur mit Glasflächenfassade bzw Glaserker des Gebäudes wertet nicht nur die Nachbarschaft auf höchstem Niveau auf. Das energiesparende Gebäude verfügt über die Standards der Energieeinsparverordnung EnEV zum Zeitpunkt des Bauantrags.

Von der Tiefgarage gelangen Sie direkt mit dem Aufzug zu den Wohnungen.



## PROJEKTDATEN

### HAUS

- 
- WG 1 88,50qm 3 Zimmer EG 100qm Gartennutzung
- WG 2 88,20qm 3 Zimmer EG 250qm Gartennutzung
- WG 3 90,50qm 3 Zimmer EG 300qm Gartennutzung
- WG 4 86,11qm 3 Zimmer OG
- WG 5 85,85qm 3 Zimmer OG
- WG 6 87,86qm 3 Zimmer OG
- WG 7 101,53qm 3 Zimmer DG Penthouse
- WG 8 118,36qm 4 Zimmer DG Penthouse





**ERBA**  
Bau & Immobilien  
— WIR SCHAFFEN WERTE —

## PROJEKTDATEN

\*Energiesparhaus\*

Genießen Sie die Vorzüge von gehobenen Ausstattungsmerkmalen wie:

- Moderne Architektur
- Glasflächenfassade
- Bodentiefe Fenster
- Riesige Gärten für die Erdgeschosswohnungen -Balkone
- Energieeffizienz
- Hochwärmegedämmte Bauweise nach EnEV
- Holz Pellets-Zentralheizung (niedrig Energie)
- Fussbodenheizung mit Regler in allen Räumen
- Videogegensprechanlage
- Aufzug
- Barrierefrei
- Schlüsselfertige Erstellung inkl. Maler/Tapezierarbeiten
- Glattgespachtelte Wände mit Malervlies
- Hochwertige Parkettböden in 2 Farben auswählbar, Buche od. Eiche Weiss.
- Großformatige Fliesen 30 x 60 cm in 5 Farben wählbar
- Hochwertige Villeroy & Boch Objekte in den Badezimmern mit keramischen Bodenfliesen
- Bodentiefe Duschen mit Einlaufrinnen
- Hochwertige Grohe Unterputz-Armaturen
- Gäste WC ebenfalls mit Villeroy & Boch Objekten
- Außen Anthrazit farbene Fenster mit Dreifachverglasung
- Tageslichtbadezimmer
- Granit Fensterbänke
- Sicherheitseinganstür 5-Fachverschließung
- Schallschutzdämmende Wohnungseingangstüren mit dreiteiligen Band
- Elektr.Rolläden
- Granit Elemente Im Treppenhaus

\*Grundrisse noch teilweise individuell änderbar\* \*Schlüsselfertiges Bauen ohne Mehrkosten\* \*Moderne Architektur\*

**Erhöhter Wärme- und Schallschutz (KfW 70)**

**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 im Heusenstamm bietet neben Exklusivität und hoher Qualität auch hohe Energievorteile. Der Name ist Programm „KfW 70“ bezeichnet unser Neubauniveau minus 30 % Energieeinsparung gegenüber anderen Neubauten. Ein KfW-Effizienzhaus-70, wie unser benötigt also demnach 30% weniger Primärenergie im Jahr wie vergleichbare Neubauten.

\*Sparen Sie Monat für Monat in Ihrem neuen Eigenheim und profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung im Wohnungsbau\*



**ERBA**  
Bau & Immobilien  
WIR SCHAFFEN WERTE



## LAGE

Im Osten von Heusenstamm

Heusenstamm wird auch als die „Stadt im Grünen“ bezeichnet. Das rührt einerseits von der überdurchschnittlichen Fläche Wald auf seiner Gemarkung her, andererseits auch von den beiden großen Naturschutzgebieten „See am Goldberg“ und „Nachtweide von Patershausen“. Beide sind auf Grund ihrer Bestände an seltenen Tier- und Pflanzenarten gern besuchtes Ausflugsziel von Bürgern, Schulklassen und Interessierten. Von einigen erhabenen Aussichtspunkten lassen sich vor allem seltene Vogelarten beobachten.

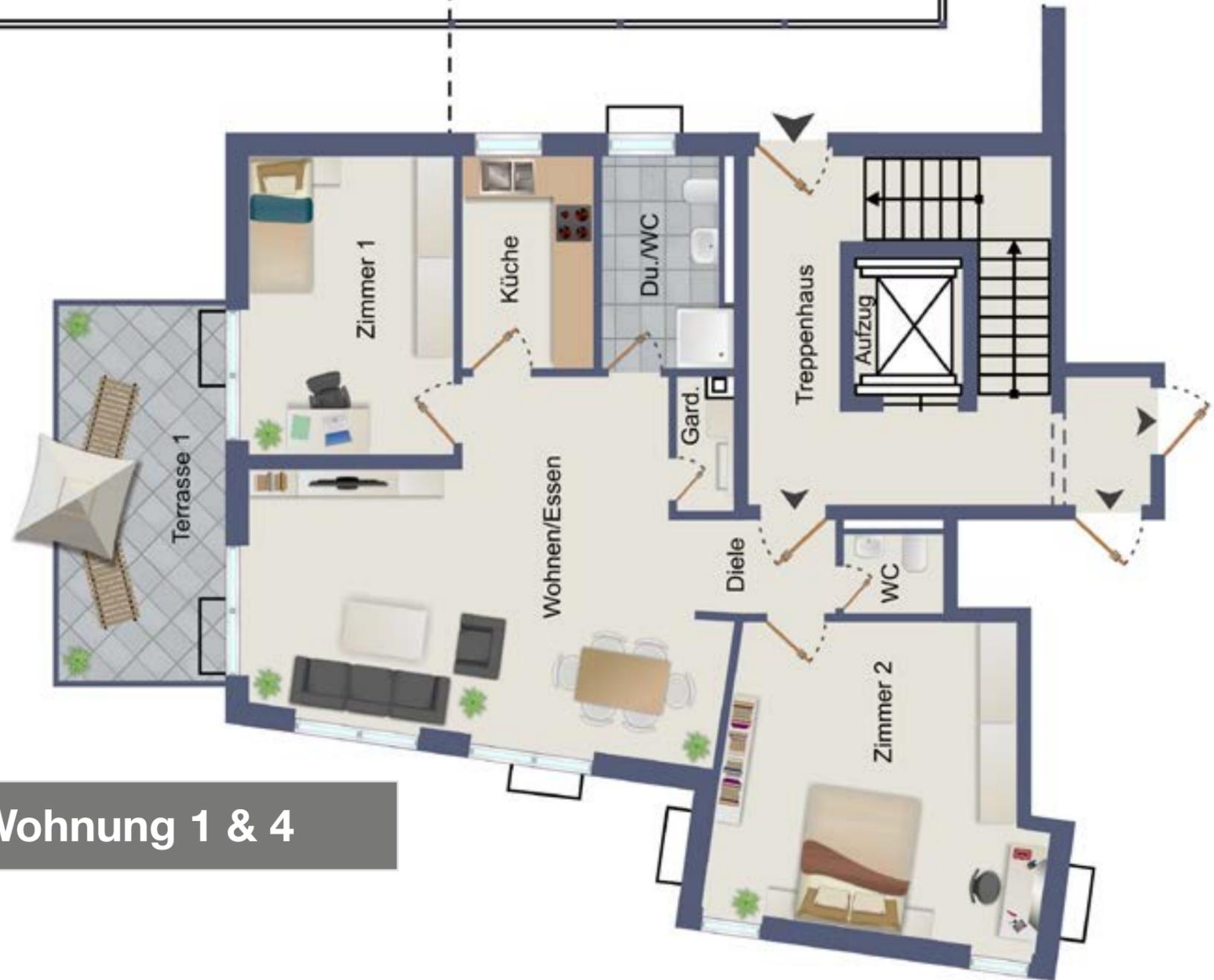
Es gibt vier kirchliche (drei katholische, eine evangelische) Kindertagesstätten und drei weitere in kommunaler Trägerschaft. Darüber hinaus gibt es zwei Kinderbetreuungs-Vereine.

Heusenstamm ist ein bedeutender Schulstandort im Landkreis Offenbach. Zurzeit gibt es drei Grundschulen, die Adalbert-Stifter-Schule (seit 1957), die Otto-Hahn-Schule (seit 1962) und die Matthias-Claudius-Schule. Weiterführende Lehranstalten sind die Adolf-Reichwein-Schule (Haupt- und Realschule) (kurz: ARS) und das Adolf-Reichwein-Gymnasium (kurz: ARG). 2004 wurde die Schule am Goldberg eröffnet, eine Förderschule des Landkreises Offenbach für Praktisch Bildbare mit Abteilung für körperbehinderte Praktisch Bildbare Schüler. Die Erwachsenenbildung gewährleistet die Volkshochschule Heusenstamm.

Sonstiges:

SIE ERWERBEN DIE WOHNUNGEN DIREKT VOM BAUHERRN OHNE MAKLERPROVISION!!!

Wohnung 1 & 4



Wohnung 2 & 5



Wohnung 3 & 6



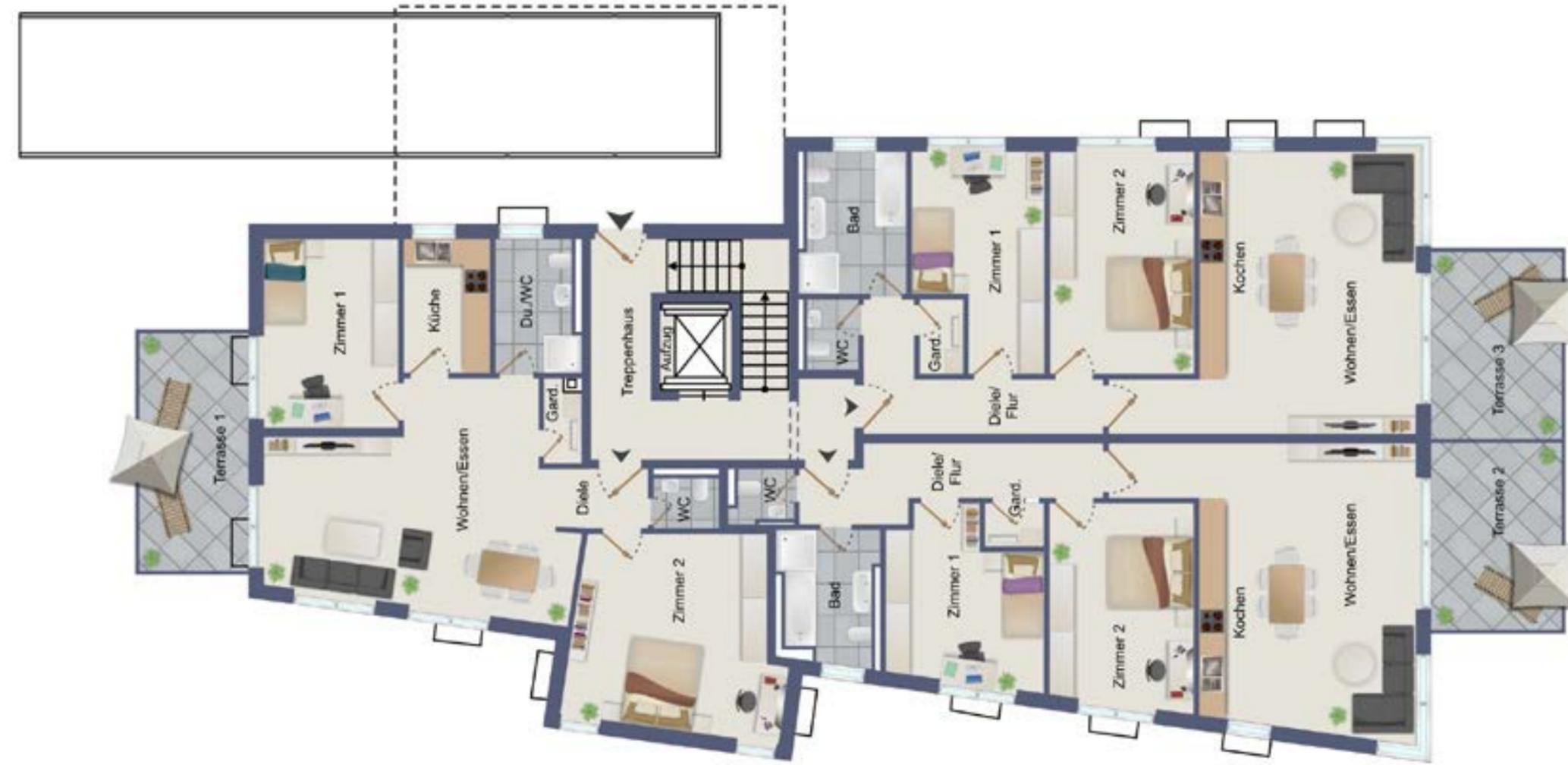
Wohnung 7



Wohnung 8



Grundriss EG & OG





## BAUBESCHREIBUNG

### 1. Grundlagen zur Bauausführung

Die Herstellung des Wohngebäudes richtet sich nach dem Baugesetzbuch, der Hessischen Bauordnung, den DIN-Vorschriften und den sonstigen behördlichen Vorschriften. Die zum Baugenehmigungszeitpunkt aktuellen Verordnungen für Schall- und Wärmeschutz und die Energieeinsparverordnung (in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung) Die Herstellung des Gebäudes erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.

### 2. Baustellenvorbereitung

Auf Grundlage der Baugenehmigung erfolgt das Einrichten der Baustelle mit der Installation von Baustrom- und Bauwasseranschluss, dem Erstellen eines Schnurgerüsts, der behördlichen Abnahme (sofern erforderlich) und der Übernahme der Kosten für den gemeinschaftlichen Strom- und Wasserverbrauch bis zur Abnahme durch ErBa Bau- u. Immobilien GmbH.

### 3. Hausanschlüsse / Ver- und Entsorgung

Die zentrale Energieversorgung wird über Installationsschächte ins Haus geführt. Die Hausanschlüsse werden nach den Bedingungen der Versorgungsunternehmen erstellt.

### 4. Wärme- und Schallschutz

ErBa Bau- u. Immobilien GmbH errichtet das Gebäude grundsätzlich nach den Verordnungen für „Wärmeschutz“ (DIN 4108).

Für den Schallschutz gelten die Mindestanforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109 (Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung), als vereinbart, auch wenn aus der Baubeschreibung und den Plänen höhere Werte abgeleitet werden könnten.



Grundriss DG



## BAUBESCHREIBUNG

### 5. Erd-, Mauer- und Betonarbeiten

#### 5.1. Fundament

Das Kellergeschoss wird auf einer Fundamentplatte aus Beton/Stahlbeton gegründet (maßgeblich sind die statischen Erfordernisse und der Wärmeschutznachweis).

#### 5.2. Wände

Die Außenwände des Kellergeschosses werden aus Stahlbeton angefertigt und/oder aus Kalksandstein gemauert (maßgeblich sind die statischen Erfordernisse und das Bodengutachten).

Die Aufzugsschachtwände sowie die tragenden und nichttragende Wände im Keller werden in Stahlbeton ausgeführt und/oder aus Kalksandstein gemauert (maßgeblich sind die statischen Erfordernisse).

Die Außenwände und die Wohnungstrennwände in den Obergeschossen werden aus Kalksandsteinen hergestellt (maßgeblich sind die statischen Erfordernisse).

Die nichttragenden Innenwände in den Wohnungen werden aus Kalksandsteinen hergestellt, die Installationsschächte und Installationswände werden als Gipskartonständerwände mit einer doppelten Beplankung und/oder mit massiven Gipsdielwänden ausgeführt.

#### 5.3. Decken und Treppenhaus

Alle Geschossdecken und die Treppenhausläufe mit Podesten bestehen aus Stahlbeton und werden teilweise als Fertigteile ausgeführt. Die Treppenhausläufe und Podeste werden schallentkoppelt ausgeführt.



## BAUBESCHREIBUNG

### 5.4. Fassade und Farbkonzept

Auf das Außenmauerwerk wird ein vollflächiges Wärmedämmverbund-System entsprechend des Wärmeschutznachweises aufgebracht und mit einem hell abgetönten Außenputz versehen. Der Sockel bis zur Höhe der Erdgeschossdecke wird farblich abgesetzt. Die Farbgestaltung obliegt ErBa Bau- u. Immobilien GmbH und wird von dieser unter architektonischen Gesichtspunkten in Zusammenarbeit mit dem Architekten festgelegt. Die Farboberfläche der Fassade wird schmutzabweisend hergestellt. (Lotusan-Farbe der Fa. STO)

### 5.5 Dach

Das Dach erhält eine tragende Stahlbetonkonstruktion. Auf diese Konstruktion wird die Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis mit Abdichtung aufgebracht.

### 6. Balkone

Die Balkonplatten werden in Stahlbeton ausgeführt. Unter- sowie sichtbare Außenseiten werden für Anstrich Q1 geeignet ausgeführt. Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die Regenentwässerung. Die Bodenbeläge der Balkone erfolgen als Frostbeständiger Betonwerkstein-Belag auf Sandsäcken.

### 7. Dachentwässerung und Spenglerarbeiten

Die Abdichtung flacher Dachflächen erfolgt mit bituminösen Schweißbahnen nach DIN 18531.

Die Entwässerung der Dachflächen und Dachterrassen erfolgt über Ausläufe, die in Einlaufkästen münden. Diese werden an die außenliegenden Fallrohre angeschlossen. Die Balkone werden ebenfalls an die außenliegenden Fallrohre aus Zink angeschlossen.



## BAUBESCHREIBUNG

### 8. Estricharbeiten

Im Kellergeschoss wird Zementestrich auf Trennlage eingebracht. Alle weiteren Ebenen erhalten einen schwimmenden Anhydritestrich. Die erforderliche Stärke des Estrichs richtet sich nach dem Schallschutz- bzw. Wärmeschutznachweis.

### 9. Fenster, Fenstertüren, Fensterbänke

#### 9.1. Fenster- und Fenstertüren in den Wohnungen und Kellergeschoss

Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden als Kunststofffenster Außen mit Anthrazit und Innen mit weißer Oberflächen ausgeführt.

Die Fenster und Fenstertüren werden mit einem Dreh-Kipp-Flügel ausgeführt. Die zweiflügeligen Fenster und Fenstertüren erhalten zusätzlich einen Dreh-Flügel. Die Fenster und Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen werden mit einem Dreh- Kipp-Flügel, einem Dreh-Flügel und die übrigen Elemente mit einer Festverglasung ausgeführt.

Die eingebaute Dreischeibenisolierverglasung mit Schall- und Wärmeschutz wird nach dem energetischen Konzept ausgewählt und eingebaut.

#### 9.2. Treppenhausfensterelemente

Die Fensterelemente im Treppenhaus verfügen über eine wartungsfreundliche Kunststoffkonstruktion mit dunklen äußeren und weißen inneren Oberflächen. Auf Höhe der Podeste ist ein einflügeliges Dreh-Kipp-Fenster integriert, um die feststehenden Fensterglaselemente bequem reinigen zu können.

#### 9.3. Rollläden

Alle Fenster- und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Rollladenkästen, die außenseitig mit dem Wärmedämmverbundsystem eingeputzt werden. Die Rollläden bestehen aus doppelwandigem, grauen Kunststoff und werden elektrisch betrieben. Die Rollläden laufen in Führungsschienen. Die Rolladenschalter befinden sich im Bereich der Lichtschalter der Räume.

## BAUBESCHREIBUNG

### 9.4. Fensterbänke

Die Fensterbänke erhalten außen Granit nach Wahl durch ErBa Bau- u. Immobilien, die auf dem Mauerwerk und der Wärmedämmung auflagert. Die Innenfensterbänke in den Wohnungen (außer in Badezimmern, Gäste-WCs und Küchen) werden aus geschliffenem und poliertem Granit nach Wahl durch ErBa Bau- u. Immobilien GmbH gefertigt. Bei den festzulegenden Materialien handelt es sich um Naturprodukte, so dass es insofern zu Farb- und Musterabweichungen kommen kann.

### 10. Schlosserarbeiten

Die Geschosstreppen des Treppenhauses und die Balkone erhalten ein Stahlgeländer mit senkrechten Pfosten aus Flachstahlprofilen in der Farbe Anthrazit.

### 11. Aufzugsanlage

Der maschinenraumlose Aufzug wird über Tastensteuerung betrieben und ist für bis zu drei Haltstellen ausgelegt.

### 12. Türen

#### 12.1. Haustür

Das Hauseingangstürelement besteht aus einer Aluminiumkonstruktion mit dunklen äußeren und inneren Oberflächen. Zur Sicherheit erhält die Hauseingangstür eine Fünffachverriegelung und einen Aufhebelschutz.



## BAUBESCHREIBUNG

### 12.2. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus einer weißen Holzumfassungszarge mit Profilmilippendichtung. Das weiße Türblatt besteht aus einer Vollspanplatte, einer Bodendichtung, Klimaklasse 3 eine PZ Schloss und einer dreiteiligen Band.

Die Türen werden dicht schließend und schalldämmend ausgebildet. Die Beschläge sind Aluminium natur eloxiert.

### 12.3. Wohnungsinnentüren

Die Innentüren in Weißlack matt bestehen aus einer Holzumfassungszarge mit Türblatt als Röhrenspanplatte.

### 12.4. Schließanlage

Die zentrale Schließanlage umfasst die Haus- und Wohnungseingangstüren.

### 13. Innenputz, Spachtelarbeiten und Trockenbau

Die tragenden und nichttragenden Innenwände der Wohnungen aus Kalksandstein erhalten einen einlagigen Gipsglattputz. Die Treppenhausewände erhalten einen einlagigen Gipsglattputz.

Die Unterseiten der Treppenläufe, der Podeste und die Wangen im Treppenauge werden farblich angelegt. Die Decken werden mit anstrichfähiger Untersicht hergestellt und die Fugen gespachtelt.

### 14. Heizung und Warmwasserversorgung

Die Erzeugung von Heizungswärme und Warmwasser erfolgt über einen Gasanschluss mit Solarunterstützung alternativ Holzpellets-Heizung.

Die Warmwassertemperatur lässt sich unabhängig von der Heizungstemperatur regeln.

Die Warm- und Kaltwasserverteilungen innerhalb der Wohnungen werden als Kunststoffverbundrohr ausgeführt.



## BAUBESCHREIBUNG

Die zentrale Energieversorgung wird über Installationsschächte im Haus geführt.

Alle Heizungs-, Kalt- und Warmwasserrohre sind wärmegeklämt.

Die Wohnungen bekommen FUßBODENHEIZUNG mit Thermostatregler für die einzelnen Räume der Wohnungen. Die genaue Anordnung der Heizkreisverteiler wird durch ErBa Bau- u. Immobilien GmbH festgelegt.

Für Verbrauchsmesseinrichtungen wird ein Miet-/Wartungsvertrag (auf Leasing- Basis) für den Eigentümer abgeschlossen. Die Erfassung der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler.

### 15. Sanitärinstallation

Die Wohnanlage erhält einen zentralen Wasseranschluss in entsprechender Größe an die öffentliche Wasserleitung des Versorgungsnetzes.

#### 15.1. Kaltwasser und Warmwasser

Die Versorgung der Wohneinheiten mit Kaltwasser erfolgt über Verbundrohre. Die wohnungsbezogene Verbrauchsmessung erfolgt über Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser in jeder Wohnung, die Gesamtwasserzählung wird im Untergeschoss vorgenommen. Die Messeinrichtungen werden auf Leasing- oder Mietbasis eingebaut. Die Kosten hierfür übernimmt die Eigentümergemeinschaft.

#### 15.2. Abwasser

Das Abwasser wird innerhalb der Wohnungen über Abflussrohre abgeleitet. Alle Grundleitungen bestehen aus PVC-Rohren. Alle Versorgungs- und Abflussleitungen werden schallgedämmt in Installationsschächten verlegt.

#### 15.3. Küche

In der Küche wird Warm- und Kaltwasserleitung mit verchromten Eckventilen mit Anschlussvorrichtung für Spülmaschine und Ablaufleitungen eingebaut.



## BAUBESCHREIBUNG

### 15.4. Badezimmer

Das Badezimmer erhält eine weiße emaillierte Stahlbadewanne der Marke Betterform (1,70 x 0,75 m) mit einer Innenputz-Einhand-Wannenbatterie, Fabrikat Grohe Eurosmart Standard mit einer verchromten Brausegarnitur.

Die Duschen bekommen Duschrinnen mit notwendigen Zubehör (800 mm), Fabrikat TECEdrainline mit einer Innenputz-Einhand-Batterie, Fabrikat Grohe Eurosmart Standard mit einer verchromten Brausegarnitur.

Badewannen werden mit formschönen Ablaufgarnituren ausgestattet.

Die Porzellan-Hänge-WC's, Fabrikat Villeroy und Boch Serie Omnia Architectura werden mit Unterputzspülkasten und Spardosierbedienung ausgestattet. Der WC- Sitz besteht aus Kunststoff und ist passend zum weißen WC bemustert.

Die Porzellanwaschbecken (60 cm breit) entsprechen der Serie Omnia Architectura von Villeroy und Boch mit sichtbarem Siphon und erhalten eine Einhebelmischbatterie, Fabrikat Grohe Eurosmart Standard mit Zugknopf und Ablaufgarnitur.

### 15.5. Gäste-WC

Die WC's erhalten ein Porzellan-Hänge-WC, Fabrikat Villeroy und Boch Serie Omnia Architectura mit einem Unterputzspülkasten und Spardosierbedienung. Der WC-Sitz besteht aus Kunststoff und ist passend zum weißen WC bemustert.

Die Porzellanwaschbecken (45 cm breit) entsprechen der Serie Omnia von Villeroy und Boch Architectura mit sichtbarem Siphon und erhalten eine Einhebelmischbatterie, Fabrikat Grohe „Eurosmart“ Standard mit Zugknopf und Ablaufgarnitur.

Die Wandfugen hinter den Sanitärobjekten werden dauerelastisch mit Silikon verfugt.

### 15.6. Garten

Die Erdgeschoss-Wohnungen mit Gartenanteil erhalten eine Außenzapfstelle mit Schlauchverschraubung. Es werden frostsichere Außenarmaturen eingebaut. Im Eingangsbereich wird eine frostsichere absperrbare Gemeinschaftszapfstelle angeordnet.

## BAUBESCHREIBUNG

### 16. Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach den DIN- bzw. VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens. Zähler werden zentral in den Kellergeschossen für jede Wohnung eingebaut. Die Unterverteilung mit Sicherungsautomaten in jeder Wohnung, Die genaue Anordnung des Sicherungskastens wird durch ErBa Bau- u. Immobilien GmbH festgelegt. Änderungen an dieser Festlegung sind nicht möglich. Zum Einbau kommen quadratische Großflächen-Wippschalter mit dazu passenden Steckdosen Fabrikat Gira, Standard-55, reinweiß glänzend oder gleichwertig.

Die Kabel oder Leerrohre für die Medienversorgung mit Telefon und Kabelfernsehen werden von der Grundstücksgrenze in den Hausanschlussraum verlegt. Der Anschluss von der Grundstücksgrenze an das öffentliche oder private Netz für Kabelfernsehen ist Sache der Erwerber. Der Bauträger haftet nicht für das Vorhandensein eines Anschlusses am Grundstück.

Die Entscheidung für Kabel- oder Satellitenanschluss obliegt dem Bauträger oder dessen Bevollmächtigten. Alle Anschlüsse sind vom Käufer zu beantragen, die Anschlussgebühren sind nicht im Kaufpreis enthalten, ebenso wenig etwa erforderliche technische Einrichtungen, wie z. B. Satelliten-/Antennenanlage, etc.

Im Einzelnen werden eingebaut:

Kellergeschoss + Tiefgarage:

Keller 1 bis 8

Je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung Aufputz Je 1 Steckdose Aufputz

Treppenhaus

Im KG, EG, OG und DG:

3 Deckenbrennstellen und 1 Wandbrennstelle mit Rundlampen und integriertem Präsenzmelder je Stockwerk, innerhalb des jeweiligen Stockwerks miteinander vernetzt.



## BAUBESCHREIBUNG

Tiefgarage

Langfeldleuchten mit Bewegungsmeldern, an den Zugangstüren und an der Einfahrt mit zusätzlichem Taster, nach technischen Erfordernissen.

Fahrradraum

2 Deckenbrennstellen mit Tasterschalter und einstellbarem Zeitrelais auf Wannenleuchten.

Kellerflure

Deckenbrennstellen mit Rundlampen und integriertem Präsenzmelder miteinander vernetzt. Ausstattung nach technischen Erfordernissen.

Raum Technik, Schleuse

Im Raum Technik und Ausstattung nach technischen Erfordernissen. In der Schleuse Deckenbrennstelle mit Rundlampe und integriertem

Präsenzmelder Aufputz.

Türsprechanlage

Zur Erhöhung der Sicherheit gehört eine Videowechselsprechanlage mit Farb- Monitor zur serienmäßigen Ausstattung für jede Wohnung. Die Klingel-

tasten mit Namensschildern je Wohnung und die Videowechselsprechanlage mit Farb-Kamera werden in die Briefkastenanlage A4 geeignet integriert.

Das Gegensprechgerät mit Türöffnertaste, Monitor und Läutwerk befindet sich in der Wohnung neben der Wohnungseingangstüre.

## BAUBESCHREIBUNG

Erdgeschoss/Obergeschoss/Dachgeschoss

Terrassen/Balkone

Je 1 Außenwandbrennstelle mit Ausschaltung von innen

Je 1 Steckdose mit Deckel (mit Ausschaltung von innen für Erdgeschoss- Wohnungen)

Kochen

Je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung Je 1 Anschluss für Backofen

Je 1 Anschluss Dampfgarerer/Mikrowelle Je 1 Anschluss für Elektroherd

Je 1 Anschluss für Spülmaschine

Je 4 Steckdosen

Wohnen

Je 2 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung Je 3 Steckdosen

Je 2 Doppelsteckdosen

Je 1 Telefonanschlussdose

Je 1 Kabelanschlussdose

Abstellräume

Je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung Je 1 Steckdosen

Bad

Je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung Je 1 Wandbrennstelle über Waschbecken Je 2 Steckdosen



## BAUBESCHREIBUNG

WC/Duschbad (falls vorhanden)

Je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung Je 1 Wandbrennstelle über Waschbecken Je 2 Steckdosen

Flur/Diele/Garderobe

Je 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung Je 1 Steckdosen

Zimmer, Zimmer 1

Je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung Je 3 Steckdosen

Je 1 Doppelsteckdosen

Je 1 Kabelanschlussdose

Schlafen

Je 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung Je 3 Steckdosen

Je 1 Doppelsteckdosen

Je 1 Kabelanschlussdose

Fundamenterdung

Es wird ein Fundamenterder mit Potentialausgleich nach den Vorschriften des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik (VDE) 0190

und DIN 18015 eingelegt.

Brandmeldung

In den Schlaf- und Kinderzimmern sowie den Fluren werden jeweils voneinander unabhängige batteriebetriebene Rauchmelder unter der Decke

montiert.

## BAUBESCHREIBUNG

17. Fliesen-/Plattenarbeiten

17.1. Wandfliesen in Bädern und Gäste-WC's

Die keramische Wandfliesen im Format 30 x 60 cm, Materialwert 29,00 €/qm. Bruttopreis-Listenpreis werden im Dünnbettverfahren verlegt. Im Bereich der Duschwanne werden die Fliesen ca. 2,10 cm hoch, sonst umlaufend bis zur Höhe der Vorwandinstallationsfläche einschließlich Horizontalfläche verlegt. Die Dusch- und Badewannenkörper werden an den freistehenden Seiten verflies. Die Fugen werden in weiß ausgeführt. Für spätere Wartungsarbeiten wird jeweils ein Revisionsrahmen eingebaut.

17.2. Bodenfliesen in den Wohnungen

In den Bädern, Gäste-WC's und Küchen werden keramischen Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm Materialwert 25,00 €/qm Bruttopreis-Listenpreis. im Dünnbettverfahren orthogonal verlegt und grau verfugt.

17.3.

In den Wohnräumen werden Design-Pakett-Boden verlegt. Materialwert 25,00 €/qm. Bruttopreis-Listenpreis

17.4. Treppenhaus

Im Treppenhaus wird Granit nach Wahl durch ErBa Bau- u. Immobilien GmbH im Mörtelbett verlegt. Aus dem gleichen Material werden die Sockel der Treppenläufe, Podeste und Flure hergestellt.



## BAUBESCHREIBUNG

### 18. Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden mit Raufaser Erfurt 52 tapeziert und erhalten einen deckenden Dispersionsanstrich, Farbe weiß. Das Gemeinschaftstreppenhaus erhält im geputzten Bereich einen weißen Anstrich. Die Unterseiten und Wangen im Treppenauge der Treppenhänge und Podeste werden weiß gestrichen. Die sichtbaren Stahlteile des Treppengeländers werden grundiert und danach mit Lackfarbe gestrichen. Der Estrich auf der Bodenplatte des Kellergeschosses wird mit einer staubbindenden hellgrauen Farbe versehen. Die Wände und Decken im Kellergeschoss werden weiß gestrichen.

### 19. Tiefgarage

Die Beschichtung des Tiefgaragenbodens und der Zufahrt erfolgt mit einer tausalzbeständigen und abriebfesten Beschichtung der Oberfläche. Die Wände, Stützen und Unterzüge werden hell gestrichen.

### 20. Außenanlagen

Die Garten-Terrassen (Größen wie im Grundriss dargestellt) erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten nach Wahl des Architekten. Die öffentlichen Fußwege von der Straße zu den Hauseingängen werden in Betonsteinpflaster oder Betonplatten ausgeführt. In den Gartenbereichen der Sondernutzungsflächen wird Mutterboden eingebaut. Der gemeinschaftliche Vorgartenbereich wird mit einer Raseneinsaat ohne Anwachsgarantie versehen. Die Niveaueingestaltung der Gartenflächen erfolgt nach technischen Grundsätzen und örtlichen Gegebenheiten und ergibt sich nach Abschluss der Baumaßnahmen. Zum Höhenausgleich wird das Gelände in Teilbereichen geböscht oder abgestuft, gemäß Planung des Architekten bzw. Auflagen der Baugenehmigung. Raseneinsaat der Gemeinschaftsflächen ohne Anwachsgarantie. Der Müllsammelplatz erhält eine Pflasterung mit Quadrat- oder Rechteckpflaster aus Beton in grau sowie Doppelstabzaun mit Sichtschutz.

## BAUBESCHREIBUNG

### 21. Allgemeines

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit eine andere Bauausführung behördlich angeordnet wird, eine Änderung aus bautechnischen beziehungsweise bauphysikalischen Gründen erforderlich erscheint oder vorgesehene Materialien auf dem Markt nicht mehr erhältlich sind. Für Eigenleistungen/Änderungen ist der Erwerber selbst verantwortlich, ErBa Bau- u. Immobilien GmbH übernimmt dafür keine Leistungen, Verpflichtungen oder Gewähr. Für eventuelle Schäden an Gebäudeteilen, welche durch Sonderwünsche des Erwerbers gegenüber Dritten (zum Beispiel Miteigentümer, Eigentümergemeinschaft) entstehen, haftet nicht ErBa Bau- u. Immobilien GmbH, sondern derjenige Erwerber selbst, der die Vornahme der Eigenleistungen oder Sonderwünsche verursacht hat. Sonderwünsche können in Abstimmung mit ErBa Bau- u. Immobilien GmbH unter Berücksichtigung der Bau- und Terminabläufe, der behördlichen Bestimmungen und der technischen Abhängigkeiten umgesetzt werden.

Bei fortgeschrittenem Bauprozess können Sonderwünsche nur ausgeführt werden, wenn diese den Bauablauf nicht stören.

In einer eventuell erforderlichen Zusatzbeschreibung müssen von der vorstehenden Baubeschreibung abweichende Leistungen, Sonderwünsche und Gegenleistungen des Käufers, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden. Sollten Pläne und Baubeschreibung voneinander abweichen, so gilt die Baubeschreibung als maßgebend.

Es können auch andere Produkte als vorher genannt verwendet werden, wenn sie nicht mehr lieferbar sind. Die Ersatzprodukte müssen gleichwertig sein oder den Kunden besser stellen. Die Festlegung hierüber trifft ErBa Bau- u. Immobilien GmbH.

Herstellungsbedingt können Abweichungen der Farbtöne in Nuancen bei den einzelnen Sanitärgegenständen auftreten, hierfür wird keine Gewähr gegeben. Durch Setzung im Estrich kann sich in gefliesten Bereichen die Silikonfuge zwischen Wand und Bodenbelag lösen. Hierbei handelt es sich um einen bautechnischen normalen Vorgang und nicht etwa um einen Mangel. Dies kann in jedem Neubau auftreten. Eine eventuell nach Jahren erforderliche Erneuerung oder Überarbeitung der entsprechenden Fuge obliegt dem Käufer. Fugen werden bei Materialwechsel dauerelastisch ausgeführt.



## BAUBESCHREIBUNG

Die Badezimmer sind als moderne Wohnbäder konzipiert. Sie dienen der Pflege, Hygiene und der Regeneration. Sie sind somit keine Nassräume, d.h. sie verfügen weder über einen Bodeneinlauf, eine wannenartige Bodenabsenkung noch über eine Sicherheitstürschwelle.

Zwischen Gipskartonplatten und massiven Wänden oder sonstigen unterschiedlichen Baustoffen können bauphysikalisch bedingt (z.B. durch unterschiedliche Austrocknung usw.) nachträglich Risse entstehen. Für die Standsicherheit des Gebäudes sind diese ohne Bedeutung. Auch durch sorgfältigste Planung und Ausführung können solche Risse nicht vermieden werden.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche auf Metall- und Holzteilen, besonders der Außenfassade, und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Türen- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizung etc. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer.

Grundsätzlich gelten für die Herstellung die Bestimmungen der VOB Teil C (Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen). Die Mängelhaftung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), beginnend ab dem Zeitpunkt der Abnahme und Besitzübergabe an den Käufer. Grundlage der Ausführung sind diese Baubeschreibung sowie die bei der Beurkundung des Kaufs als Anlage beigefügten Baupläne 1:100. Bei einer Abweichung zwischen Bau-/Werkplan und Baubeschreibung gilt die Baubeschreibung.

Maßliche Differenzen, sowie Änderungen der vorgesehenen Baustoffe sind möglich, soweit diese durch Auflagen der Baugenehmigung, der Statik oder ähnlichen technischen Gründen notwendig werden.

Alle Maßangaben sind als „Circa Maße“ zu verstehen. Es gelten die „Maßtoleranzen im Hochbau“ nach DIN 18202.



**ErBa**  
Bau & Immobilien  
— WIR SCHAFFEN WERTE —

# PREISLISTE

• WG 1	88,50qm	3 Zimmer	EG	100qm Gartennutzung	329.000,00€
• WG 2	88,20qm	3 Zimmer	EG	250qm Gartennutzung	339.000,00€
• WG 3	90,50qm	3 Zimmer	EG	300qm Gartennutzung	339.000,00€
• WG 4	86,11qm	3 Zimmer	OG		319.000,00€
• WG 5	85,85qm	3 Zimmer	OG		329.000,00€
• WG 6	87,86qm	3 Zimmer	OG		329.000,00€
• WG 7	101,53qm	3 Zimmer	DG	Penthouse	419.000,00€
• WG 8	118,36qm	4 Zimmer	DG	Penthouse	469.000,00€

- 13 x PKW Tiefgaragenstellplätze á 14.900,00€
- 2 x PKW Außenstellplatz á 7.900,00€

© 2016 ErBa Bau- & Immobilien GmbH, Obertshausen Bildnachweise und Quellen  
Foto Umschlag Foto Seite 4 Stadtplan Seite 6 Fotos Seite 40

## Layout und Gestaltung

STRATEGIES AGENCY WWW.STRATEGIES-AGENCY.COM

## Hinweise

Alle Angaben und Daten sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder und Visualisierungen geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bestimmend für den Leistungsumfang sind die abgeschlossenen Verträge und nicht der Prospekt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.

**ADRESSE PROJEKT**

63150 Heusenstamm,  
Ostendstraße 40.

**BAUHERR**

ErBa Bau- & Immobilien GmbH  
Schillerstraße 16  
63179 Obertshausen

**BÜRO**

Seligenstädter Grund 14  
63150 Heusenstamm

**BERATUNG UND VERKAUF**

ErBa Bau- & Immobilien GmbH  
Sascha Lösch  
Telefon 06104 / 9476500  
Mobil 0178 / 8973230